

## **ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À**

PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET  
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CANNES  
EN VUE DE LA RÉALISATION DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

**En entrée Sud du quartier de la Frayère**

ENQUÊTE N° E23000009/06

**Enquête publique du 8 juin 2023 au 7 juillet 2023**

---

## **RAPPORT 1/2**

REMIS À L'AUTORITÉ ORGANISATRICE DE L'ENQUÊTE  
Direction départementale des territoires et de la mer  
des Alpes-Maritimes  
ET AU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NICE

**FRANÇOISE ROUXEL COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**14 août 2023**

## 1- L'OBJET ET LA GOUVERNANCE DU PROJET ET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- 1.1. L'objet du projet et de l'enquête publique (p.4)
- 1.2. La gouvernance du projet et de l'enquête publique (p.5)

## 2- LE CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- 2.1. La Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme (p.6)
- 2.2. Les obligations réglementaires liées à la procédure "DPMEC" (p.7)
- 2.3. Les suites de l'enquête publique (p.10)

## 3- LE SITE DU PROJET

- 3.1. Le quartier d'habitat social de La Frayère (p.12)
- 3.2. Le fleuve côtier la Frayère (p.13)
- 3.3. Le quartier de la Frayère du point de vue de ses habitants (p.14)
- 3.4. Les espaces concernés par le projet. (p.16)

## 4- L'ÉLABORATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DU QUARTIER DE LA FRAYÈRE

- 4.1. Le Nouveau Programme national de renouvellement urbain (NPNRU) (p.17)
- 4.2. L'OAP "Nouvelle Frayère" et la création du zonage UCf au PLU (p.21)
- 4.3. L'engagement dans la phase opérationnelle du projet (p.24)
- 4.4. Des modifications du PLU de Cannes comme condition de réalisation des projets (p.28)
- 4.5. Le PPRI de la vallée de la Siagne et des vallons côtiers et le PAPI Cannes Lérins (p.39)

## 5- L'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- 5.1. La désignation du Commissaire Enquêteur, l'Arrêté et l'avis d'enquête publique (p.43)
- 5.2. La préparation de l'enquête publique (p.44)
- 5.3. L'information du public (p.45)
- 5.4. La visite des lieux (p.46)

## 6. LA COMPOSITION ET LE CONTENU DU DOSSIER D'ENQUÊTE

- 6.1. La composition du Dossier d'enquête (p.47)
- 6.2. Le contenu du Dossier d'enquête (p.48)
- 6.3. Les compléments apportés ou recueillis par le Commissaire Enquêteur (p.50)

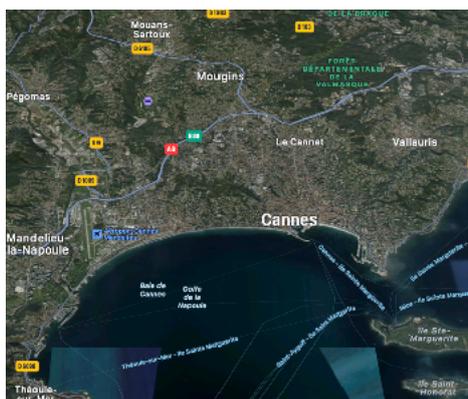
## 7. LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- 7.1. L'ouverture et la clôture du Registre d'enquête (p.53)
- 7.2. Les permanences du Commissaire Enquêteur (p.53)
- 7.3. Le recueil des observations du public (p.54)

## 8- LE BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- 8.1. L'analyse des observations du public (p.55)
- 8.2. Le Procès-verbal de synthèse et le Mémoire en réponse (p.57)

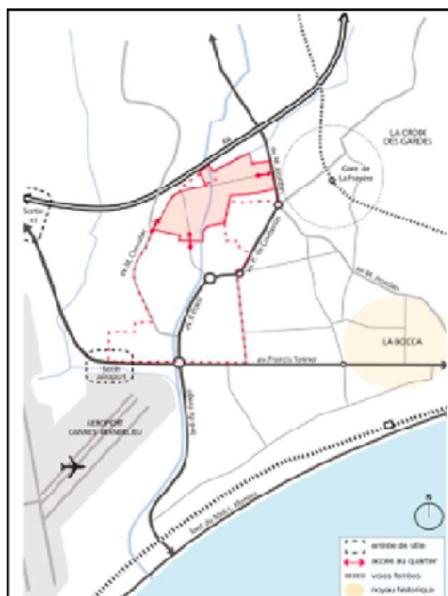
Ce Rapport d'enquête 1/2 est indissociable des Conclusions et avis motivé 2/2 du Commissaire Enquêteur qui font l'objet d'un document séparé, conformément à l'article R.123-19 du Code de l'environnement.



L'enquête publique, le Rapport d'enquête et les Conclusions et avis du Commissaire Enquêteur concernent le **quartier de La Frayère situé à l'ouest de Cannes**, selon le périmètre du **projet de renouvellement urbain** dont ce quartier bénéficie au titre de la Politique de la ville.

Plus précisément, ils concernent deux secteurs, sur lesquels sont prévus des opérations d'aménagement et de construction, afin de constituer deux nouvelles centralités à l'échelle du quartier.

Ces deux pôles contigus sont positionnés en rive droite du fleuve côtier La Frayère, qui traverse du Nord au Sud le quartier. Ils sont dénommés **"Coeur de Frayère"** et **"Bâtiment sport-santé"**. Le pôle "Bâtiment sport-santé" est situé en entrée Sud du quartier de La Frayère.



La procédure utilisée est la Déclaration de projet emportant Mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme (DPMEC).

Elle est régie par le Code de l'urbanisme.

Elle nécessite une enquête publique.

**Dans le cadre de la DPMEC**, l'objet de l'enquête publique ne porte pas directement sur le projet d'aménagement mais sur son intérêt général et les modifications du Plan local d'urbanisme de Cannes, nécessaires à sa réalisation.

Il est donc attendu de l'enquête publique et des Conclusions du Commissaire Enquêteur un avis motivé sur l'intérêt général du projet, sans pour autant en juger de l'opportunité ou du contenu du projet.

C'est une des ambiguïtés de la procédure DPMEC. Car on ne saurait émettre un avis sur l'intérêt général du projet, sans en connaître, non seulement des motifs, mais aussi de sa traduction en programme d'aménagement et de sa traduction spatiale.

L'intérêt général du projet est intrinsèque au projet lui-même.

Le Commissaire Enquêteur a donc pris le parti, compte tenu de la faiblesse du contenu du Dossier d'enquête, d'engager des investigations pour mieux comprendre la démarche de projet, ses tenants et ses aboutissants.

Pour structurer ses Conclusions et émettre un avis motivé, Il souhaitait s'inspirer de la méthode du bilan par balance des avantages et des inconvénients au regard de l'intérêt général du projet, appréhendé au regard de l'ensemble des paramètres qui font la cohérence du parti d'aménagement, ainsi que le recommande le Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires.

# 1- L'OBJET ET LA GOUVERNANCE DU PROJET ET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

## 1.1. L'OBJET DU PROJET ET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'objet de l'enquête publique qui s'est déroulée du 8 juin 2023 au 7 juillet 2023 concerne une déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme de Cannes déposée par la Communauté d'agglomération Cannes Pays de Lérins (CACPL) pour lui permettre de mettre en oeuvre deux projets d'aménagement au sein du quartier d'habitat social de La Frayère à Cannes.



Le périmètre de projet du NPNRU de La Frayère 2019

Le Plan-guide a été intégré dans le Plan local d'urbanisme sous la forme d'une pièce juridique dénommée "Orientation d'aménagement et de programmation" (OAP) et de règles dérogatoires sur un zonage spécifique.

L'engagement dans la mise en oeuvre opérationnelle s'est notamment traduit par la délimitation de deux périmètres d'intervention relatifs à la création de nouvelles centralités dénommées "**Coeur de Frayère**" et "**Bâtiment sport et santé**".

Ces périmètres se situent entre l'avenue Amador Lopez et la rive droite du fleuve côtier de la Frayère.<sup>1</sup>

Chaque secteur a fait l'objet d'un concours d'architecture et d'ingénierie dont les lauréats ont été retenus au cours du second semestre 2022.

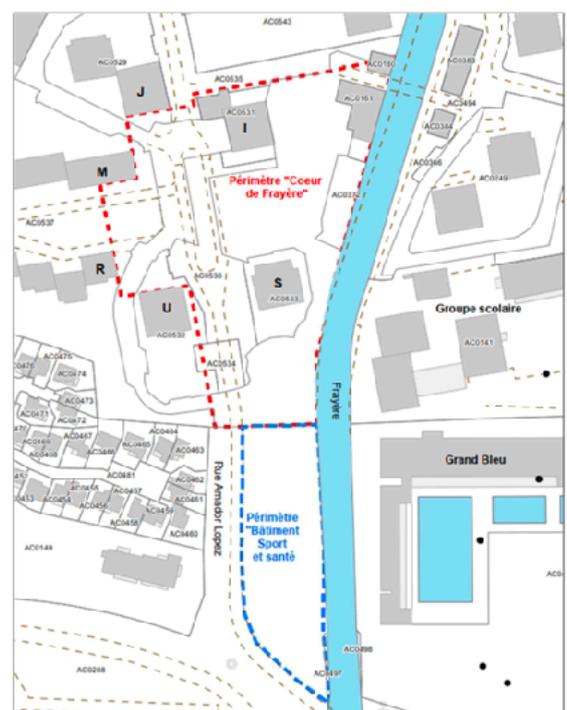
Le quartier de La Frayère est un "Quartier Politique de la Ville" (Qpv) inscrit, au niveau national, dans la liste des quartiers prioritaires d'intérêt régional, pour lesquels l'effort public est concentré.

A ce titre, il bénéficie du Nouveau Programme national de rénovation urbaine (Npnr) engagé depuis 2014.

Ce programme partenarial s'est traduit au niveau local par une **Convention pluriannuelle de renouvellement urbain**, signée en 2019, entre l'État, les collectivités locales de la Communauté d'agglomération Cannes Pays de Lérins et de la Ville de Cannes, les bailleurs sociaux et autres organismes oeuvrant dans le domaine social.

Cette Convention porte exclusivement sur le périmètre du Qpv de La Frayère.

Elle définit les enjeux et orientations d'aménagement d'ensemble du quartier, traduits graphiquement dans un **Plan-Guide** inséré dans la Convention



**Il s'agit à présent d'engager la réalisation effective des deux opérations d'aménagement .**

**Mais les règles actuelles du PLU n'en permettent pas la mise en oeuvre**

Afin de rendre compatible le Règlement du PLU de Cannes aux deux opérations d'aménagement projetées sur le périmètre "Coeur de Frayère" et "Bâtiment sport et santé", **des modifications du Règlement du PLU de Cannes sont apportées et présentées dans le Dossier d'enquête.**

Les dispositions proposées modifiant le Plan graphique de zonage et les règles qui s'appliquent à chaque secteur consistent à :

- Déterminer des emprises maximales constructibles insérées dans le plan de zonage sur les périmètres "Coeur de Frayère" (hors espace public) et "Bâtiment sport-santé" entre la rue Amador Lopez et la rive droite de La Frayère ;

- Déroger, pour ces emprises dénommées "polygones d'implantation " aux règles communes du secteur UC qui s'appliquent, notamment au quartier de la Frayère ;

- Déroger plus largement à certaines règles communes du secteur UC pour le secteur spécifique UCf créé par modification n° 2 de Cannes (approuvée le 28 novembre 2022) pour couvrir le périmètre du programme de renouvellement urbain,

- Réduire, du fait de ces emprises constructibles, l'Espace vert classé au PLU en "Espace vert protégé" (EVP) le long de la rive droite de la Frayère ;

- Compenser la superficie de l'Evp supprimée sur un autre espace vert à proximité.

**Dans le cadre de la procédure retenue, l'objet de l'enquête publique porte sur la justification de l'intérêt général des deux projets sur "Coeur de Frayère" et "Bâtiment sport-santé", emportant la modification du Plan local d'urbanisme, selon les dispositions ci-avant, sans autre procédure.**

## **1.2. LA GOUVERNANCE DU PROJET ET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Dans le cadre du NPNRU, la conduite du projet de renouvellement urbain "Nouvelle Frayère" est partenariale et mobilise avec le soutien de l'État, la Ville de Cannes, la Communauté d'agglomération Cannes Pays de Lérins, le bailleur social LOGIREM, la CAF et autres organismes sociaux.

Dans le cadre de l'enquête publique, la présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (DPMEC) est portée par la Communauté d'agglomération Cannes Pays de Lérins (CACPL), au titre de sa compétence obligatoire dans le domaine de la Politique de la ville.

Mais compte tenu du fait que le projet est porté par l'intercommunalité (CACPL) et que le Plan local d'urbanisme est communal (Ville de Cannes), **l'enquête publique est réalisée sous l'autorité administrative de l'État**, conformément à l'article R.153-16 du Code de l'urbanisme.

A ce titre, la Direction départementale de l'Équipement et de la mer (DDTM) des Alpes-Maritimes a assuré cette fonction d'Autorité organisatrice.

Les interlocuteurs du Commissaire Enquêteur ont été depuis le début de l'enquête publique jusqu'à la remise du Rapport et des Conclusions :

- Pour le Maître d'ouvrage, la CACPL, M. Olivier MARTIN, Directeur du Pôle Aménagement, Ville et Transition urbaine ;

- Pour l'Autorité organisatrice, la DDTM des Alpes-Maritimes, Mme Émilie FALCONE-MARSALEIX, Chargée d'études au sein du Service Aménagement urbanisme et paysage (SAUP).

## 2- LE CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

### 2.1. LA DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme (DPMEC) est l'un des outils juridiques mis en place au début des années 2000 pour faciliter et accélérer la mise en oeuvre des projets d'aménagement. Il permet aux collectivités territoriales d'alléger les contraintes procédurales par **"une procédure simple de mise en conformité des plans locaux d'urbanisme (PLU) et des schémas de cohérence territoriale, lorsque ces documents n'avaient pas prévu l'opération, en se prononçant par une déclaration de projet sur l'intérêt général que présente l'opération"**.<sup>2</sup> Cette possibilité a ensuite été étendue à l'État et à ses établissements publics, et son champ d'application a été élargi, notamment aux programmes de construction.

La DPMEC est régie par l'article L. 300-6 du Code de l'urbanisme<sup>3</sup>. Il stipule dans son premier paragraphe que *"L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, 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"*.

La déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L. 300-6 du Code de l'urbanisme s'applique indifféremment aux projets publics ou privés. Sont en effet visés par le Code toute action ou opération d'aménagement ainsi que les programmes de construction, qu'ils soient publics ou privés.

Cette procédure d'urbanisme dite "intégrée" est soumise à deux conditions définies dans l'article L. 153-54 du Code de l'urbanisme :

- **L'enquête publique doit porter à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération**
- **Et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.**

Le recours à la procédure de DPMEC présuppose que:

- Le PLU en vigueur n'est pas, en l'état, compatible avec le projet et que le projet n'avait pas été prévu lors de l'élaboration et l'approbation du document d'urbanisme ;
- Le projet ne nécessite pas d'expropriations, et donc pas de déclaration d'utilité publique.

La mise en oeuvre de la procédure de DPMEC requiert :

- Une enquête publique organisée dans les formes prévues par les articles R.123-1 et suivants du Code de l'environnement ;
- Un Dossier d'enquête qui doit justifier l'intérêt général du projet et présenter les modifications qu'elle entraîne dans le plan local d'urbanisme ;
- L'avis au cas par cas de l'Autorité environnementale qui peut conduire à imposer une étude d'impact si l'opération est susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement ;
- L'avis des personnes publiques associées sous la forme simplifiée d'une réunion d'examen conjoint dont le procès-verbal est inséré dans le Dossier d'enquête.

La procédure de Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme a été retenue par la Communauté d'agglomération Cannes Pays de Lérins (CACPL) dont le Conseil communautaire a pris décision par délibération n° 32 du 29 septembre 2022.

---

<sup>2</sup> La loi du 1er août 2003 dite "loi pour l'initiative économique"

<sup>3</sup> À distinguer de la dpmec au titre de l'environnement qui est régie par l'article L.126-1 du Code de l'environnement

**L'enquête publique ne porte pas directement sur le projet de construction et d'aménagement "Coeur de Frayère" et "Bâtiment Sport et santé". Elle doit déterminer si le projet est d'intérêt général, condition *sine qua non* de la mise en oeuvre des modifications du plan local d'urbanisme de Cannes présentées à l'enquête publique.**

#### **Remarque du Commissaire Enquêteur**

Il n'y a pas de méthode imposée pour évaluer la pertinence du projet au regard de son utilité publique / son intérêt général.

Mais pour l'établir, de manière précise et circonstanciée, il est évidemment nécessaire, non seulement de disposer des objectifs généraux poursuivis par la collectivité publique, mais aussi d'appréhender la manière dont elle entend les traduire sur le territoire concerné, et des effets que le projet est susceptible de produire en cohérence - ou non - avec les intentions initiales.

L'intérêt général du projet est intrinsèquement lié au projet lui-même.

## **2.2. LES OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES LIÉES À LA PROCÉDURE "DPMEC"**

Avant la mise en oeuvre de l'enquête publique, le porteur du projet a l'obligation de :

- Déposer une demande relative à l'évaluation environnementale auprès de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE PACA), dont la réponse est insérée dans le Dossier d'enquête ;
- Organiser une réunion d'examen conjoint des Personnes publiques associées (PPA) dont le Procès-verbal est inséré dans le Dossier d'enquête ;
- Vérifier que le projet est compatible avec le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU (qui sinon impliquerait la révision du PLU) et les documents d'urbanisme qui s'imposent au PLU de Cannes.

### **L'EXAMEN DU DOSSIER AU CAS PAR CAS PAR L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE**

En application de l'article R122-2 et son tableau annexé du Code de l'environnement, la mise en comptabilité du Plan local d'urbanisme de Cannes liée à la déclaration de projet a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas par l'Autorité environnementale déposée par la CACPL et enregistrée le 28 octobre 2022. La MRAE PACA a estimé par décision n° CU-2022-3274 du 20 décembre 2022, que *"le projet de mise en comptabilité du plan local d'urbanisme de Cannes liée à la déclaration de projet ayant pour objectif la modification du nouveau programme de renouvellement urbain du quartier de la Frayère n'est pas soumis à évaluation environnementale"* .

La décision prise repose sur les constats suivants :

- Le PLU de Cannes, approuvé le 18 novembre 2019, avait fait l'objet d'une évaluation environnementale, notamment l'actualisation de l'OAP "Nouvelle Frayère" ;
- Les zones concernées par la modification du PLU sont situées hors de sites protégés (Natura 2000, ZNIEFF, arrêté de biotope, corridor écologique) ;
- Le projet ne permet pas l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation ;
- Le projet n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur la santé humaine et l'environnement ;

La décision de la MRAE PACA est aussi prise au vu des précédentes décisions suivantes :

- Le projet global d'aménagement du quartier de la Frayère, dispensé d'étude d'impact par Arrêté du préfet de région du 20 avril 2021.
- Le projet relatif à la mise en oeuvre des travaux d'aménagement de la Frayère aval (tranche 1), non soumis à évaluation environnementale, par Arrêté du préfet de région du 11 février 2022.
- La modification n°2 du Plan local d'urbanisme de Cannes, non soumise à évaluation environnementale, par décision de la MRAE PACA du 4 juillet 2022.

## L'EXAMEN CONJOINT DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

En application de l'article L.143-44 et R.153-13 du Code de l'urbanisme, le projet et les dispositions de modification du PLU de Cannes mis à l'enquête publique dans le cadre d'une DPMEC, ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de la CACPL et des personnes publiques associées (PPA) avant l'ouverture de l'enquête publique.

Cette réunion a pour objet de réunir les avis et les observations éventuelles des personnes publiques sur la base d'une présentation du projet soumis à l'enquête publique.

En application de l'article R.153-13 du Code de l'urbanisme, *"le procès-verbal de synthèse est joint au dossier de l'enquête publique"*.

La réunion d'examen conjoint s'est tenue le 10 mars 2023.

Elle a donné lieu à un *"Relevé de décision"* consistant à résumer dans un tableau les avis des PPA présentes et à joindre les courriers ou mails des PPA absentes, reçus en réponse à la convocation du 17 février 2022. à cette réunion.

Les **avis des PPA** présentes sont ainsi restitués :

- *"Avis favorable"* - Cci, Syndicat mixte du SCOT'Ouest, Département des Alpes-Maritimes, Communes de Cannes, Le Cannet, La Roquette sur Siagne ;

- *"Pas d'observation"* - Communes de Mandelieu, Vallauris, Mougins, Chambre d'agriculture des Alpes-Maritimes ;

- *"Hormis la question des EVP largement débattue avec la CACPL, pas d'autres observations"* - DDTM des Alpes-maritimes

Les avis des PPA consignés par courrier ou par mail sont repris ici dans l'intégralité du contenu lié au dossier :

- L'Office national des forêts (ONF) indique que *"le projet ne semble pas avoir d'impact sur la forêt de la Croix des Gardes relevant du régime forestier sur le territoire communal de Cannes."* (mail du 28 février 2023) ;

- Le Syndicat mixte du SCOT'Ouest suggère de *"préciser, dans la Notice de présentation, que le secteur du projet est effectivement inscrit dans un périmètre de renouvellement urbain au PADD du SCOT". Le DOO opposable ne définit pas, pour autant, un Site prioritaire de renouvellement urbain (SPRU) structurant à vocation de mixité urbaine sur ce site. Il n'en demeure pas moins que les aménagements projetés, situés en enveloppe urbaine du SCOT, et constituant une opération de requalification, de restructurations d'emprises existantes, s'inscrivent en parfaite compatibilité avec les principes de renouvellement urbain préconisés par le document intercommunal."* (courrier du 9 mars 2023)

- Le Département des Alpes-Maritimes demande de *"tenir compte des remarques suivantes :*

*. l'accès à la Rd 9 devra faire l'objet d'une validation préalable du Département,*

*. il conviendra de préciser si les cheminements doux intègrent les aménagements cyclables ou, à défaut, les prévoir,*

*. le règlement relatif au stationnement devra différencier les différents types de deux-roues (motorisés ou cyclables) et intégrer les besoins spécifiques (box, arceaux...)"* (courrier du 8 mars 2023) ;

- Réseau de transport d'électricité (RTE) demande à la CACPL de lui *"transmettre un dossier complet afin d'être en mesure d'émettre un avis"*. RTE joint pour mémoire le courrier du 31 août 2022 concernant la modification n°2 du PLU de Cannes dans lequel sont précisés les installations et ouvrages du réseau public d'électricité sur le territoire de la commune de Cannes et les dispositions qui doivent être intégrés dans le Règlement du PLU concernant *"ces équipements d'intérêt collectif et services publics"*, de sorte à déroger aux règles applicables. (courrier du 10 mars 2023)

### Remarque du Commissaire Enquêteur

La réunion d'examen conjoint aurait dû faire l'objet d'un Procès-verbal de synthèse et non pas d'un relevé de décisions dont la forme consiste à mettre en évidence le consensus dégagé sur un sujet donné.

Le compte-rendu de cette réunion sous la forme d'un tableau synthétique d'avis et d'observations est insatisfaisant pour rendre compte des appréciations individuelles et du débat, qu'il aurait dû rapporter.

La faiblesse de ce procès-verbal de synthèse a amené le Commissaire enquêteur à prendre contact avec le représentant de la DDTM des Alpes-Maritimes présent à cette réunion pour l'éclairer sur le texte sybillin rapportant son avis.

## LA COMPATIBILITÉ DES MODIFICATIONS DU PLU AVEC LE PADD DU PLU ET LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION SUPRA-COMMUNAUX

Le porteur du projet, la CACPL, estime que les modifications du Plan local d'urbanisme (PLU) concernant les périmètres "Coeur de Frayère" et "Bâtiment sport et santé" sont compatibles avec les documents suivants :

### - Le **Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU de Cannes**

Les modifications du PLU "*participent à la résidentialisation des ensembles d'habitat social ancien en agissant pour la présence de l'emploi et des services, la qualité des espaces communs et le renforcement des équipements publics.*" (Notice de présentation-Mise en compatibilité p. 15/20)

### - Le **Schéma de cohérence territoriale Scot'Ouest** (approuvé le 20 mai 2021) et le **Programme local de l'habitat intercommunal (PLHI)** de la CACPL (approuvé le 17 juillet 2020)

L'opération de renouvellement urbain Ranguin-La Frayère est inscrite dans le PADD du Scot'Ouest.

Les modifications du PLU répondent "*à cette démarche en favorisant la présence de l'emploi, la qualité des espaces communs et le renforcement des équipements publics.*" et aussi par "*la création de logements locatifs sociaux supplémentaires.*" (Notice de présentation-Mise en compatibilité p. 16/20)

### - Le **Schéma régional d'aménagement et de développement durable durable du territoire (SRADDET) PACA** (approuvé le 15 octobre 2019)

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

#### **Remarque du Commissaire Enquêteur**

Dans le cadre de l'avis des personnes publiques associées, le Le Syndicat mixte du Scot'Ouest avait suggéré, dans sa lettre du 9 mars 2023, d'apporter des précisions dans la Notice de présentation du Dossier d'enquête concernant le quartier de renouvellement urbain de La Frayère dans le PADD et le DOO du Scot (cf. p.8/ 62). Cette suggestion n'a pas été prise en compte.

### - Le **Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée 2016-2021** (adopté le 20 novembre 2015).

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

### - Le **Plan de prévention contre les inondations (PPRI) de la Basse vallée de la Siagne et des vallons côtiers** (approuvé le 15 octobre 2021) et le **Porter à connaissance (PAC) Submersion marine** (notifié le 7 décembre 2017)

Les modifications du PLU "*respecteront nécessairement cette servitude d'utilité publique.*"

Par ailleurs, "*Elles ne sont pas concernées par le PAC submersion marine.*" (Notice de présentation-Mise en compatibilité p. 17/20)

#### **Remarques du Commissaire Enquêteur**

Dans ce chapitre de la Notice de présentation-Mise en compatibilité, il est fait mention à trois reprises, d'évolution de l'OAP. Or, la procédure traite de l'évolution du Règlement du PLU.

Il eût été opportun de :

- Joindre le PADD du PLU de Cannes au Dossier d'enquête ;

- Développer les dispositions du **Plan de prévention contre les risques d'inondation (PPRI) de la Basse vallée de la Siagne** plutôt que celles à l'échelle du SDAGE Rhône-Méditerranée (2016-2021), plus générales. Celles-ci sont, de surcroît, obsolètes : le SDAGE en vigueur couvre la période 2022-2027 et a été approuvé le 21 mars 2022. Il identifie le fleuve côtier Frayère, et plus particulièrement la Frayère aval, depuis sa confluence avec la Petite Frayère, comme un réservoir biologique ;

- Indiquer que le quartier de La Frayère est concerné pour partie par le PPRI avec des zones B1 et R1. Le périmètre du "Bâtiment sport et santé" est concerné par le zonage B1 auquel s'applique le règlement correspondant ;

- Rapporter les enjeux et les axes identifiés dans le **Programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) Cannes-Lérins 2021-2026**, signé le 20 mai 2021. Le PAPI ne se limite pas à des travaux, mais concerne l'ensemble des axes de la gestion des risques d'inondation. L'axe 8, en particulier, consacré à la "*Gestion environnementale des eaux et milieux aquatiques*", porte sur le lien entre la Frayère et les tissus urbains qu'elle traverse.

## 2.3. LES SUITES DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

### EN LIEN AVEC LA PROCÉDURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

#### Le Procès-verbal de synthèse et le Mémoire en Réponse

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'environnement, le Commissaire Enquêteur a établi un procès-verbal de synthèse de l'enquête publique et rencontré le porteur du projet, dans le délai de 8 jours suivant la clôture effective de l'enquête publique le 7 juillet 2023.

Le Procès-verbal de synthèse (22 pages) est daté du 11 juillet 2023 et a été transmis par le Commissaire Enquêteur à l'Autorité organisatrice (Mme FALCONE), par mail et lien de téléchargement le 11 juillet 2023.

Il a été réceptionné par la CACPL (M. MARTIN), le 12 juillet 2023.

Il a donné lieu à une rencontre entre la CACPL, porteur du projet (M. MARTIN, et le Commissaire Enquêteur en les bureaux de la DDTM des Alpes-Maritimes, et en présence de l'Autorité organisatrice (Mme FALCONE), le 12 juillet 2023.

Le Procès-verbal de synthèse fait état de plusieurs questions auxquelles la CACPL a répondu par un Mémoire en réponse, transmis au Commissaire Enquêteur et en copie à l'Autorité organisatrice, par mail et en lien de téléchargement du 26 juillet 2023. Les éléments originaux ont été adressés en parallèle par courrier recommandé.

#### Le Rapport et les Conclusions et avis du Commissaire Enquêteur

L'article L.123-15 du Code de l'environnement stipule que *"Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête.*

Le délai de 30 jours n'est pas prescrit *"à peine de nullité"*.

L'article L.123-15 du Code de l'environnement prévoit que *"Si ce délai ne peut être respecté, un délai supplémentaire peut être accordé à la demande du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête par l'autorité compétente pour organiser l'enquête, après avis du responsable du projet."*

L'enquête publique ayant été close le 7 juillet 2023, le Rapport et les Conclusions et Avis du Commissaire Enquêteur étaient attendus pour le 7 août 2023.

Le Commissaire enquêteur a souhaité bénéficier d'un délai supplémentaire d'une semaine pour remettre son Rapport, soit pour le 14 août 2023. Il a transmis sa lettre de demande à l'Autorité organisatrice de l'enquête, la DDTM des Alpes-Maritimes, par mail du 3 août 2023.

En réponse, et après avis favorable de la CACPL, la DDTM des Alpes-Maritimes a accordé ce délai supplémentaire au Commissaire Enquêteur, par mail du 3 août 2023.

Le Commissaire Enquêteur en a informé le Tribunal administratif de Nice, par mail du 3 août 2023.

Le Rapport du Commissaire enquêteur est établi conformément aux dispositions de l'article R.123-19 du Code de l'environnement qui prescrit de :

- Consigner dans un document séparé ses Conclusions motivées et son avis ;
- Préciser si ces Conclusions motivées sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

La mise en oeuvre des dispositions de l'article R.123-21 du Code de l'environnement, repris dans l'article 9 de l'Arrêté préfectoral du 11 mai 2023 portant organisation et ouverture de l'enquête publique, implique :

- La remise du Rapport, Conclusions et avis du Commissaire Enquêteur à l'Autorité organisatrice de l'enquête. Elle est fixée au 16 août 2023, en les bureaux de la DDTM des Alpes-Maritimes ;
- La transmission, dès réception, du Rapport, Conclusions et avis du Commissaire Enquêteur par la DDTM des Alpes-Maritimes (au nom du préfet), au président de la CACPL et au maire de la commune de Cannes ;
- La mise à disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique, du Rapport, des Conclusions et avis du Commissaire enquêteur en mairie de Cannes (siège de l'enquête), à la Préfecture des Alpes-

Maritimes (DDTM) et par voie dématérialisée sur le site internet de la Préfecture des Alpes-Maritimes et sur le site internet de la CACPL.

### **EN LIEN AVEC LA DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU**

À compter de la remise du Rapport et des Conclusions du Commissaire enquêteur, et au vu de son avis, il appartient en principe à l'organe délibérant du porteur de projet, en l'occurrence, le Conseil communautaire de la CACPL, de prendre la délibération relative à la déclaration de projet.

La délibération favorable emporte alors approbation des nouvelles dispositions du PLU.

Dans la situation où le porteur du projet n'est pas l'autorité compétente en matière de PLU, ce qui est la situation de la présente DPMEC, il revient au Conseil municipal de la Ville de Cannes de se prononcer sur la déclaration de projet emportant approbation des nouvelles dispositions du PLU.

En vertu des dispositions de l'article R.153-16 du Code de l'urbanisme, le Conseil municipal de Cannes dispose d'un délai de deux mois pour approuver la mise en compatibilité du PLU.

En cas d'avis favorable avec réserves du Commissaire Enquêteur, les réserves doivent être levées, au risque que l'avis soit réputé défavorable

En cas d'avis défavorable du Commissaire Enquêteur, et dans l'hypothèse où la collectivité locale maintient son projet en l'état, l'organe délibérant doit motiver sa délibération.

Le site internet de la Ville de Cannes annonce le démarrage des travaux début 2024 avec une livraison des premiers équipements fin 2025.

#### **Remarques du Commissaire Enquêteur**

Le Dossier d'enquête ne fournit aucune information sur les modalités de mise en oeuvre du projet et de son articulation avec d'autres démarches en cours, en particulier la mise en oeuvre du PAPI.

Mais la Fiche de présentation des Notices de présentation indique "*cette enquête publique n'a aucune articulation avec celle du Programme d'action de prévention des inondations (PAPI)*", sans autre précision.

### 3. LE SITE DU PROJET

#### 3.1. L'ENSEMBLE D'HABITAT SOCIAL DE LA FRAYÈRE

Le quartier de la Frayère se situe au nord du quartier de la Bocca à l'ouest de la commune de Cannes.

La Notice de présentation indique qu'il "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" (Notice de présentation-Intérêt général p. 7/12 ).

Le "grand ensemble" de La Frayère est un quartier d'habitat social, composé de "tours" et de "barres" d'immeubles , sans grande hauteur, où résident environ 2 000 habitants. Il a été érigé *ex nihilo* et d'un seul tenant, sur quelque 13 ha, de terres agricoles, alors situées aux confins du territoire communal. Il est à présent enclavé au Nord, par l'autoroute A 8, à l'Ouest, par un vaste camping privé, et au Sud par les grands équipements sportifs de la ville.



Selon les critères fonctionnalistes et techniques de ce qu'on dénommait à l'époque "un grand ensemble", la forme urbaine privilégie les îlots ouverts, répartissant les immeubles de logements en ménageant des espaces libres conséquents aménagés en espaces verts et en parkings.

Le recours à l'industrialisation du bâtiment avait permis d'accueillir une population en nombre, au détriment de la qualité constructive et architecturale du bâti, de l'implantation des équipements et des services publics, et de l'aménagement des espaces publics.

La Frayère pourrait ressembler aux milliers d'autres grands ensembles qui ont été construits durant cette période en périphérie des villes françaises , et l'empreinte des maux qui les caractérisent est aussi ici visible : constructions sans qualité et sans nom<sup>4</sup>, défaut d'entretien des bâtiments et des espaces publics, manque d'équipements collectifs de proximité, délinquance et insécurité.

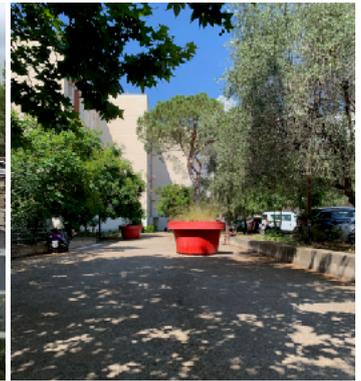
Mais La Frayère est aussi agréablement singulière. En premier lieu, sa taille est à l'échelle humaine et l'organisation spatiale des bâtiments, implantés sur quelque 15 ha, est aérée. La présence généreuse du végétal sous des formes très variées et souvent libres, adoucit la géométrie du bâti et la minéralité des parkings, apporte de la fraîcheur sous le couvert des arbres composant allées et placettes arborées, et le paysage, aux abords de la Frayère, respire la tranquillité.



<sup>4</sup> Les tours de logements sont encore désignées par des lettres dans l'ordre alphabétique : la Tour I, S, etc.



*Rive droite de la Frayère au niveau du City stade*



Néanmoins, cette vision bucolique est à l'évidence à relativiser au regard de certains immeubles dégradés, de commerces fermés, des bâtiments du commissariat et de la crèche pas entretenus (car en attente de démolition), des espaces publics laissés sans soin (les poubelles de rue sont des sacs plastiques accrochés à des main-courantes ou des clôtures)... De surcroît, au moment de l'enquête publique, des travaux sur les réseaux étaient en cours, sans ménagement, sur les espaces publics.

Il ne s'agit pas non plus de sous-estimer les difficultés économiques et sociales de la population ni les faits de délinquance qui pèsent sur la vie quotidienne de la grande majorité des habitants et l'image du quartier.

Mais l'une des réalités aussi de ce territoire réside indéniablement dans les qualités de la composition urbaine et du paysage qui, au fil des décennies, s'est embelli à la faveur de la maturation de la végétation.



*La place entre les tours I et S*



*Le parking de 600 m<sup>2</sup> devant la tour S*

#### **Remarque du Commissaire Enquêteur**

Il n'y a aucune présentation du quartier de La Frayère dans le Dossier d'enquête, à l'exception du texte en italiques ci-avant. Les informations contenues dans ce point 3.1. résultent des seules observations de terrain du Commissaire Enquêteur, effectuées lors de ses deux visites et à l'occasion de ses permanences.

### **3.2. LE FLEUVE CÔTIER LA FRAYÈRE**

Le cours d'eau la Frayère qui traverse, du Nord au Sud, le quartier éponyme, constitue une pièce-maîtresse tant au niveau du paysage que des usages.

La Frayère est un petit fleuve côtier qui se jette en Mer Méditerranée dans le Golfe de la Napoule à Cannes-La Bocca. Son bassin versant s'étend sur une surface d'à peine 25 km<sup>2</sup>, principalement sur les communes de Mougins (plus de la

moitié du bassin versant) où il prend sa source à 150 mètres d'altitude, Cannes (environ un quart du bassin versant), Le Cannet, La Roquette-sur-Siagne et de manière marginale, Mouans-Sartoux et Mandelieu-La Napoule.

Le cours d'eau principal est la Grande Frayère dont la longueur est d'environ 9 km. Il reçoit en rive gauche le vallon de Bigaud sur la commune de Mougins (environ 4 km) et en rive droite la Petite Frayère (environ 8 km) en provenance de La Roquette-sur-Siagne. La Grande Frayère et la Petite Frayère se rejoignent sous le pont des Buissons Ardents à Cannes-La Bocca pour former la Frayère aval à un peu plus de 2 km de l'embouchure à la mer, après avoir traversé le quartier de la Frayère et longé sur sa droite l'aérodrome de Cannes-Mandelieu.

Le régime de la Frayère est du type pluvial méridional, avec la présence dans le bassin amont de plusieurs vallons secs ou à écoulement intermittent, susceptibles d'engendrer des crues rapides à l'aval en fonction de l'importance des précipitations (hauteur d'eau et durée). Au-delà du quartier de la Frayère, la partie aval du bassin versant est très fortement urbanisée et compte un grand nombre d'activités économiques sensibles au risque d'inondation.<sup>5</sup>

Au niveau du quartier de la Frayère, le cours d'eau a été canalisé, mais la végétation y est abondante, y compris dans son lit mineur, et les ouvrages d'endiguement sont en partie recouverts et bordés d'une végétation luxuriante. En rive droite, un sentier arboré, parfois une simple sente, serpente le long du canal, rejoignant l'avenue des Buissons Ardents au pont Amador Lopez. Il est très emprunté, et même par endroits cultivé aux abords sur les rives empierrées du cours d'eau, bien que globalement, il soit peu entretenu et exposé au dépôt de débris.



#### Remarque du Commissaire Enquêteur

Il n'y a aucune présentation du cours d'eau la Frayère dans le Dossier d'enquête.

Il n'est question que de l'Espace vert protégé (EVP) le long de la Frayère, classé au PLU de Cannes, et qu'il convient pour partie de supprimer, pour partie de réduire sur les berges recalibrées dans le cadre des travaux du PAPI.

### 3.3. LE QUARTIER DE LA FRAYÈRE DU POINT DE VUE DE SES HABITANTS

Dans le cadre de la concertation préalable à la définition du projet de renouvellement urbain du quartier de La Frayère<sup>6</sup>, les contributions des habitants ont donné lieu à la réalisation d'une grande "Carte affective" affichée dans la Maison du projet et à la publication de quatre Livrets-habitants, produits dans le cadre des ateliers participatifs en 2017 et 2018<sup>7</sup>. Ils apportent un éclairage très utile à la compréhension du quartier et à son appropriation par les habitants.

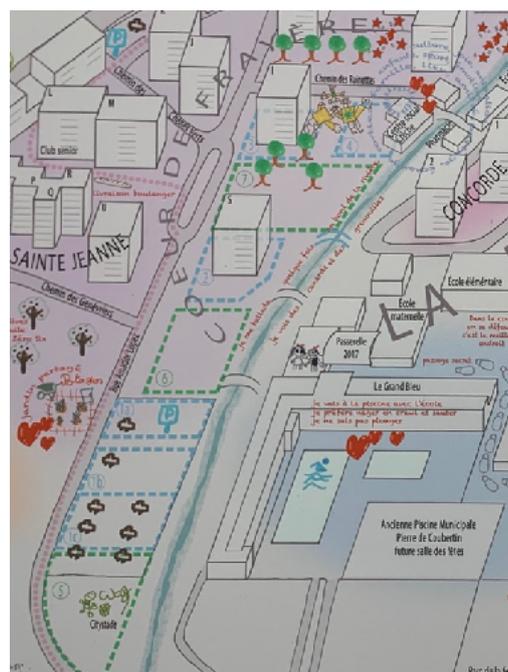
<sup>5</sup> Extrait du Rapport d'enquête publique relative à la Demande d'autorisation environnementale pour la mise en oeuvre de la première partie des travaux d'aménagement de la Frayère aval à Cannes, mai 2023

<sup>6</sup> Les projets de renouvellement urbain désignent la transformation des quartiers d'habitat social en difficulté, inscrits comme quartiers prioritaires de la ville (QPV) et bénéficiant actuellement du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

<sup>7</sup> Les ateliers participatifs avec les habitants du quartier, animés par l'Agence d'études urbaines et sociales (Adéus) ont eu lieu le 2 mai 2017, le 24 mai 2017, le 29 juin 2017, le 23 mai 2018 et ont été restitués sous la forme de Livrets-habitants.

Le Premier Livret-habitant porte sur le diagnostic du territoire. Il met en évidence :

- Une bonne desserte du quartier en automobile et en transports en commun, mais des déplacements limités à pied ou en vélo, vers l'extérieur et au sein du quartier ;
- L'enclavement du quartier en raison de la "résidentialisation" de certains lotissements ou copropriétés voisines (mais qui rassurent les bénéficiaires), et de certaines formes urbaines "cloisonnantes" (MJC, école) ;
- Des cheminements urbains peu lisibles, mal accessibles ou laborieux, de qualité médiocre, mal aménagés. Le seul cheminement spécifique est celui qui longe la Frayère, mais il est sale et pas entretenu, insécurisé et peu praticable par endroits ;
- Un cadre paysager très agréable, du à la végétation abondante et diversifiée procurant de l'ombre et de la fraîcheur, notamment grâce aux berges de la Frayère, au jardin public et à la ferme Giaume attenante (MJC) ;



- Quelques pieds d'immeuble sales et pas entretenus, et des parkings dont l'utilisation pose problème (manque de places, occupation mécanique, trafics illicites) ;
- Des espaces publics peu attractifs et sans intérêt pour les enfants et les adolescents du quartier
- Des équipements et services publics très appréciés (l'école et l'équipe enseignante, la crèche utilisée par les habitants de l'ensemble de la Bocca), la bibliothèque (bien que limitée dans l'offre et mal accessible), le city stade (bien que mal situé à proximité de la route et de la rivière), la piscine du Grand Bleu (bien que surfréquentée aux créneaux horaires "grand public"), mais un manque d'équipements sportifs et de services de santé ;
- Une vie de quartier peu animée faute notamment de commerces, dont certains fermés donnent une image négative du quartier et un sentiment d'abandon chez les habitants.

#### Remarques du Commissaire Enquêteur

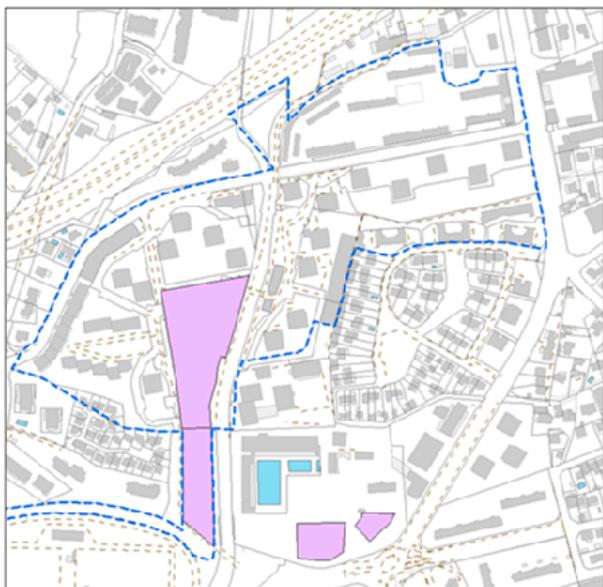
Les Notices de présentation du projet portent exclusivement sur le cadre juridique de l'opération, la présentation du projet et les dispositions du PLU.

Cette absence d'appréhension du territoire réel dans lequel va s'inscrire le projet, a nécessité, de la part du Commissaire Enquêteur, de collecter des informations (recherches sur internet, terrain, échanges avec les agents de l'Espace Frayère et de la gestion urbaine et sociale de proximité). C'est ainsi qu'il a pris connaissance de la carte "affective" et des Livrets-habitants, transmis à sa demande, par la CA CPL.

La concertation avec les habitants, dès l'amont du projet, est une exigence constante de la Politique de la ville, renforcée dans le cadre du NPNRU, et que précise la Convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain pour La Frayère.

Cette concertation avec les habitants lors de l'élaboration du projet n'est pas même évoquée dans le Dossier d'enquête.

### 3.4. LES ESPACES CONCERNÉS PAR LE PROJET



Le périmètre de projet qui concerne principalement la présente enquête publique "DPMEC" s'étend entre au Nord, le chemin des Rainettes, à l'Ouest la rue Amador Lopez jusqu'à l'entrée Sud du quartier de la Frayère et à l'Est, le cours d'eau de la Frayère. Il est présenté ci-contre en aplat rose sur le plan ci-contre (Notice de présentation-Intérêt général p. 3/12) . Sa superficie est d'environ 1,5 ha.

En l'état actuel, les occupations au sol de cette emprise sont diverses. Elles consistent en

- Deux immeubles d'habitation (tour I et tour S) pour environ 1 000 m<sup>2</sup> ;
- Deux parkings, l'un plus spécialement rattaché à la tour S, pour environ 3 000 m<sup>2</sup> ;



- Un bâtiment et ses abords pour la crèche, pour environ 1 000 m<sup>2</sup> ;
- Le City stade, pour environ 500 m<sup>2</sup> ;
- Les abords végétalisés et arborés de la Frayère dont le sentier qui la longe, pour environ 1 830 m<sup>2</sup> ;
- Des espaces publics, des massifs végétalisés et des circulations piétonnes, dont la place principale arborée, pour environ 3 170 m<sup>2</sup>.

Cette répartition témoigne de la faible densité du bâti (13 %) et confirme la perception d'un environnement très aéré, marqué d'une forte présence végétale, à l'exception notable du parking de 2 300 m<sup>2</sup> entièrement bitumé en entrée Sud du quartier.

#### Remarque du Commissaire Enquêteur

Il n'y a aucune présentation de l'état actuel du site de projet dans le Dossier d'enquête.

Ce travail a été effectué par le Commissaire Enquêteur.

## 4. L'ÉLABORATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DU QUARTIER DE LA FRAYÈRE

### 4.1. LE NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN (NPNRU)

Le quartier de La Frayère fait l'objet d'un **projet de requalification urbaine d'ensemble** inscrit dans le Nouveau Programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Il est considéré par l'État comme une priorité régionale.

Cette politique publique, qui associe l'État (via l'ANRU<sup>8</sup>), les collectivités locales, les bailleurs sociaux et autres organismes publics et privés intervenant dans le domaine social, a pour objectifs la rénovation de ces quartiers et leur intégration dans la ville, de sorte à réduire les inégalités sociales et territoriales.

Le PNRU a été engagé en 2014 et devrait s'achever en 2030.

Par rapport au Programme national de renouvellement urbain (PNRU) qui le précédait (2004-2014), *trois évolutions notales sont mises en oeuvre dans le NPNRU :*

- Une contractualisation en deux temps pour mieux définir les projets ;
- Un portage des projets au niveau de l'agglomération plutôt qu'au niveau de la commune pour favoriser un rééquilibrage des territoires ;
- Une ambition forte sur l'association des habitants à la conception et à la mise en oeuvre des projets<sup>9</sup>.

Le NPNRU pour le quartier de la Frayère est piloté par la Communauté d'agglomération Cannes Pays de Lérins (CACPL)<sup>10</sup> avec le soutien de l'ANRU, et en partenariat avec la Ville de Cannes, LOGIREM (bailleur social), la CAF, Groupe Action Logement et la Banque des territoires.

Il a donné lieu à une **Convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de Cannes La Frayère** signée par les partenaires le 10 octobre 2019<sup>11</sup> qui définit :

- **Le périmètre opérationnel** auquel s'applique le dispositif "NPNRU", périmètre étendu en partie Sud pour inclure le pôle "Bâtiment sport et santé" et la bande d'espace vert transversale au nord du stade Maurice Chevalier ;
- **Les orientations stratégiques** du projet en matière de cohésion sociale, d'emploi et de développement économique, de cadre de vie et de renouvellement urbain ;
- **Les 4 axes du projet urbain** de la "Nouvelle Frayère" : l'armature paysagère (le long et en transverse de la Frayère) ; trois nouvelles centralités (pôle de commerces et services au Nord-Est ; pôle social et culturel au coeur ; pôle sports et loisirs au Sud) ; les espaces publics et les circulations, en particulier piétonnes ; l'habitat (adaptation à des logements de plus petite taille, rénovation énergétique et des parties communes) ;
- Définit la gouvernance (avec la co-construction renforcée du projet avec les habitants)

Elle est assortie d'un **Plan-guide** qui traduit spatialement les axes principaux d'aménagement.

**Cette Convention et le Plan guide constituent le cadre de cohérence du projet.**

#### LES OBJECTIFS ET LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES DU PROJET

Pour justifier l'intérêt général du projet, la Notice de présentation-Intérêt général du Dossier d'enquête reprend les objectifs et les orientations énoncés dans la Convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de Cannes La Frayère (p.10/91), en les illustrant par le programme d'action défini depuis lors.

<sup>8</sup> L'Agence nationale pour la rénovation urbaine est un EPIC créé en 2004, en charge de piloter et financer la Politique de la ville

<sup>9</sup> <https://www.anru.fr/le-nouveau-programme-national-de-renouvellement-urbain-npnru>

<sup>10</sup> Les quartiers de Ranguin et La Frayère à Cannes avaient été classés dans le Pnru comme un seul quartier prioritaire de la ville (QPV). A ce titre, le quartier de Ranguin a déjà fait l'objet d'une opération de renouvellement urbain conduite par la Ville de Cannes.

<sup>11</sup> Cette Convention fait suite à un Protocole de préfiguration signé le 8 décembre 2016, conformément aux dispositions du NPNRU. Elle a été actualisée à la date du 15 octobre 2018

Les objectifs et les orientations du projet de renouvellement urbain sont présentés par thématique. Il s'agit :

- **En matière de cohésion sociale**, de remédier aux effets de la pauvreté et favoriser l'égalité des chances en priorité pour les jeunes et les femmes en situation de monoparentalité (Objectif),

. en renforçant l'animation de la vie sociale, mais également en favorisant l'inclusion sociale, la socialisation des personnes, la cohésion du territoire (Orientation).

Cette orientation se traduit dans le programme d'aménagement par la création d'une structure d'animation, de nouveaux services (dont la médiathèque) dans les deux premiers niveaux des tours S et I et l'installation de la crèche dans un nouveau bâtiment, (en "Coeur de Frayère"),

. en augmentant l'accès aux pratiques, culturelles, sportives et de loisirs des jeunes (Orientation) et en renforçant l'éducation dès le plus jeune âge, par l'accueil des 0-3 ans (Orientation).

Cette orientation se traduit dans le programme d'aménagement par l'installation de la "nouvelle" crèche (en "Coeur de Frayère") et le nouveau bâtiment sportif, par l'accompagnement des femmes en matière de santé et d'insertion sociale (Orientation) et par le renforcement de leur accès aux droits (orientation). Cette orientation se traduit aussi dans le programme d'aménagement par la création d'un espace d'accueil "Activité-emploi" avec l'implantation du PLIE et de la Mission locale, la présence d'un "point d'insertion" et d'un restaurant ;

- **En matière d'emploi et de développement économique**, de réduire les écarts et de taux d'emploi entre le QPv et l'agglomération et de promouvoir l'entrepreneuriat et la création d'activités dans le QPv (Objectif).

Cette orientation se traduit par la création d'un espace "Activité emploi" avec l'implantation du Plie et de la mission locale au coeur du quartier.

- **En matière de cadre de vie et de renouvellement urbain**, d'améliorer le cadre de vie, la sécurité et la lutte contre les incivilités (objectif), en mettant l'accent sur :

- . la redynamisation économique,
- . la requalification des espaces publics et l'amélioration des équipements publics,
- . la mise en place d'une structure d'animation de la vie sociale,
- . la réappropriation<sup>12</sup> des berges de la Frayère,
- . la concertation (des habitants dans la définition, la mise en oeuvre et l'évaluation du projet),
- . la transition énergétique, dans une démarche de quartier durable.

Cette orientation se traduit par *"l'organisation de deux concours d'architecture pour le Coeur de Frayère et pour le Bâtiment sport et 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, et la Maison du projet et la Gestion urbaine de proximité* (Notice de présentation-Intérêt général p. 11/12)

## LES ATELIERS COLLABORATIFS AVEC LES HABITANTS

Les 4 ateliers mis en oeuvre entre 2017 et 2018, soit pour le dernier atelier 18 mois avant la signature de la Convention pluriannuelle de renouvellement urbain, ont porté sur :

- 1- Le Diagnostic, Atelier du 2 mai 2017
- 2- La Prospective, Atelier du 24 mai 2017
- 3- La Programmation, Atelier du 29 juin 2017
- 4- Quelle poursuite de la démarche participative ?, Atelier du 23 mai 2018

Ils ont donné lieu à la formalisation de 4 Livrets-habitants dans lesquels sont restituées les principales attentes et propositions de projet partagées par les habitants ayant participé aux ateliers. Elles concernent :

- **Des commerces, des services et des équipements de proximité**

. une offre de produits de première nécessité (dont le maintien de la pharmacie, comme l'installation d'un marché le week-end...),

---

<sup>12</sup> Dans le texte de la Convention : "la réappropriation par l'aménagement des berges de la Frayère"

. une offre de soins repensé sous la forme d'un pôle médical de quartier (regroupement de soignants, services d'accompagnement médico-social, laboratoire d'analyses médicales,

. une offre d'activités sociales et culturelles (rénovation de la crèche, déplacement de la bibliothèque et transformation en médiathèque/ludothèque, création d'un centre socio-culturel, installation d'une antenne de service public, aménagement de la salle des fêtes en un lieu polyvalent accueillant une salle multi-sport au service des écoles et des associations et un café associatif/café internet.

#### **- L'aménagement des espaces publics**

. un véritable axe de promenade le long de la Frayère (cheminement, plantation d'arbres et de verdure, installation de bancs, mise en place d'un parcours sportif, accompagnement d'une piste cyclable),

. des espaces publics et collectifs de convivialité (aires de jeux pour les enfants, aménagement sportifs d'extérieur comme des agrès, un mur d'escalade, un terrain de pétanque, le citystade, des bancs et des tables, des jardins partagés,

. une "résidentialisation" de l'habitat par des jardins en rez-de-chaussée des immeubles mais limitant les barrières non nécessaires,

. l'amélioration de la gestion et de l'entretien du quartier à intégrer dans la livraison des nouveaux aménagements et équipements.

Trois thématiques ont été approfondies lors de l'atelier 3 axé sur la programmation :

#### **- L'axe de promenade et paysager de la Frayère**

. poursuite jusqu'à la mer,

. une promenade très ombragée avec du mobilier urbain, la desserte piétonne de l'école,

. une cité-jardin (l'élargissement significatif des berges à la faveur des démolitions des bâtiments actuels de la crèche et du commissariat, la mise en place de plusieurs passerelles au-dessus du cours d'eau, et même une passerelle-place, des nouveaux équipements sur pilotis, petits parcs et espaces publics.

#### **- Les circulations, les espaces publics, la résidentialisation**

. la hiérarchisation des voies de circulation et la lisibilité des espaces de stationnement (évocation d'un parking silo),

. des déplacements piétons adaptés et sécurisés ;

#### **- Les équipements et les services**

. le regroupement thématique, par commodité ,

. le regroupement de la médiathèque, du club Bel Âge et la salle des fêtes au niveau de la ferme Giaume,

. la relocalisation de la crèche et la construction du centre social sur le parking Ste Jeanne,

. l'implantation des commerces et de la pharmacie sur le parking de l'Azurienne,

. l'installation du marché hebdomadaire ou bi-hebdomadaire sur le terrain de la Villa Frayère démolie.

Les habitants ont manifesté la volonté d'être étroitement associés à la conception des différents éléments du plan-guide, d'être acteurs et non spectateurs de la transformation du quartier et se sont dits intéressés à la co-réalisation de certains travaux.

#### **Remarque du Commissaire Enquêteur**

La présente enquête publique ne fait aucunement référence à la concertation avec les habitants pour l'élaboration du projet d'aménagement de la Frayère.

Le Commissaire Enquêteur a eu connaissance fortuitement des Ateliers collaboratifs et des Livrets-habitants, transmis, à sa demande, par la CACPL, en cours d'enquête.

### **LES OBJECTIFS URBAINS DU PROJET, LE SCHÉMA DE SYNTHÈSE ET LE PLAN-GUIDE D'AMÉNAGEMENT**

Pour justifier l'intérêt général du projet, la Notice de présentation-Intérêt général du Dossier d'enquête extrait de la Convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain des éléments de la présentation des objectifs urbains du projet parmi lesquels :

- **En matière de santé**, le développement de nouveaux services de santé.

Cet objectif "urbain" se traduit par la création du pôle santé et le déplacement de la pharmacie dans le même bâtiment pour "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 de logements**. La Convention parle de "stratégie de diversification résidentielle en faveur de la mixité" et d'"un nouvel équilibre de peuplement à rechercher sur La Frayère", là où la Notice de présentation indique qu'"il s'agit de mieux répondre aux besoins du quartier".

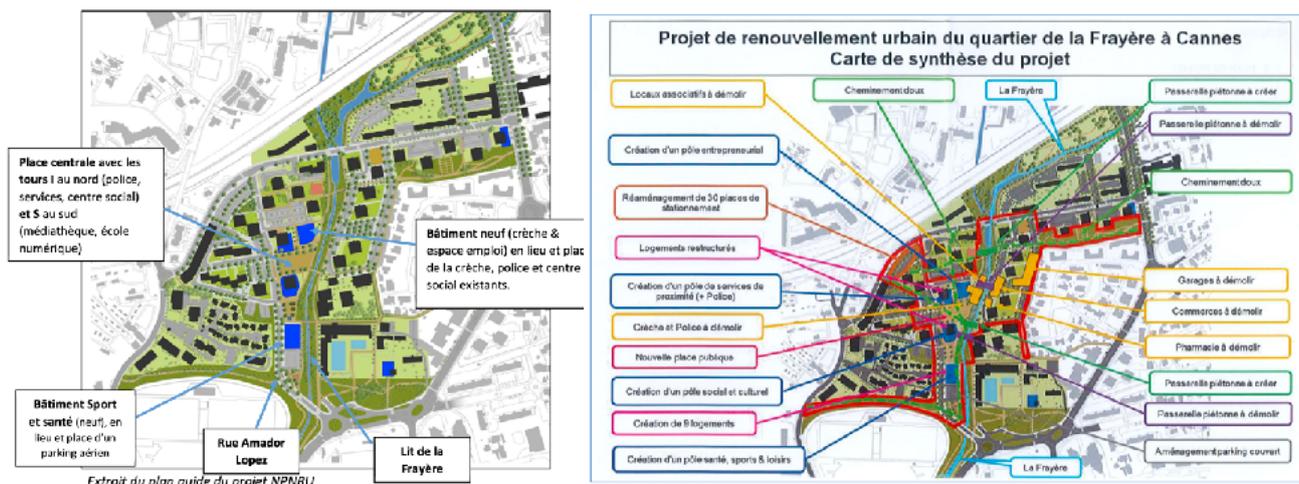
Cet objectif se traduit par la restructuration des deux (premiers) niveaux de logements des tours I et S et l'adaptation aux niveaux supérieurs (R+2 à R+6) de grands logements en plus petits, ainsi que la construction de 9 logements destinés à des actifs sur le "Bâtiment sport et santé" (Notice de présentation-Intérêt général p.11/12).

La Convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain définit 4 axes stratégiques et 4 axes programmatiques correspondant à la description du projet urbain :

- La Nouvelle Frayère, un quartier paysager ;
- De nouvelles centralités - de nouveaux équipements pour de nouveaux services :
  - . **au coeur du quartier, un pôle social et culturel et un pôle entrepreneurial,**
  - . **au Sud, un pôle sports et loisirs et un pôle santé,**
  - . **au Nord-Est, un pôle de services et de commerces ;**
- Des espaces publics plus pratiques et mieux sécurisés : ouverture du quartier sur des équipements de grande qualité ;
- Une intervention adaptée sur l'habitat.

La présente enquête publique "DPMEC" concerne le pôle social et culturel et le pôle entrepreneurial au coeur du quartier, regroupé en un pôle dénommé "Coeur de Frayère", et le pôle sports et loisirs et le pôle santé au sud du quartier, regroupé en un pôle dénommé "Bâtiment sport et santé".

Les objectifs et orientations sont traduits dans deux plans insérés en annexes de la Convention pluriannuelle : le Schéma de synthèse pour traduire les objectifs urbains prioritaires retenus (Annexe 7) et le Plan guide du projet urbain (Annexe 8).



#### Remarques du Commissaire Enquêteur

Aucune explication n'est fourni dans le Dossier d'enquête sur ce qu'est le NPNRU, l'ANRU, l'OAP, le Plan-guide.

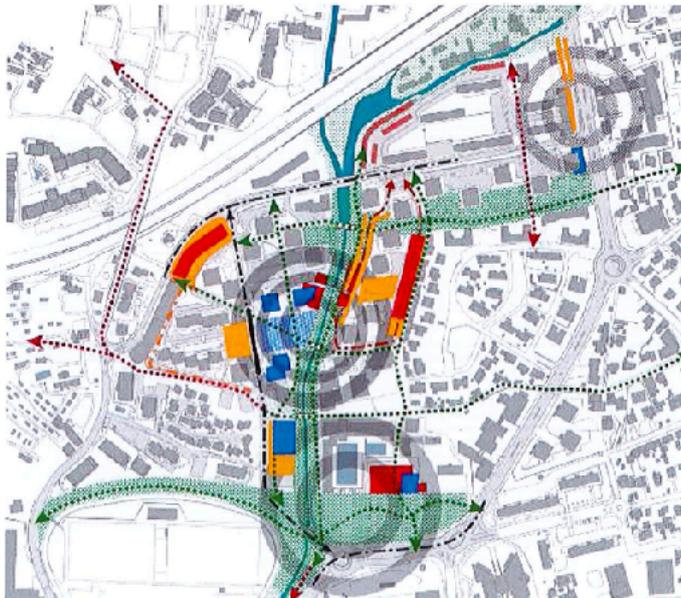
Le point 3 de la Notice de présentation-Intérêt général (p.7/12) jette la confusion par son titre "Présentation de l'opération NPRU La Frayère" alors qu'il traite de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) "Nouvelle Frayère".

La "Convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de Cannes La Frayère cofinancé par l'ANRU dans le cadre du NPNRU" ne fait pas partie du Dossier d'enquête.

Le Commissaire Enquêteur a pris connaissance de cette Convention après transmission, à sa demande, par la CACPL.

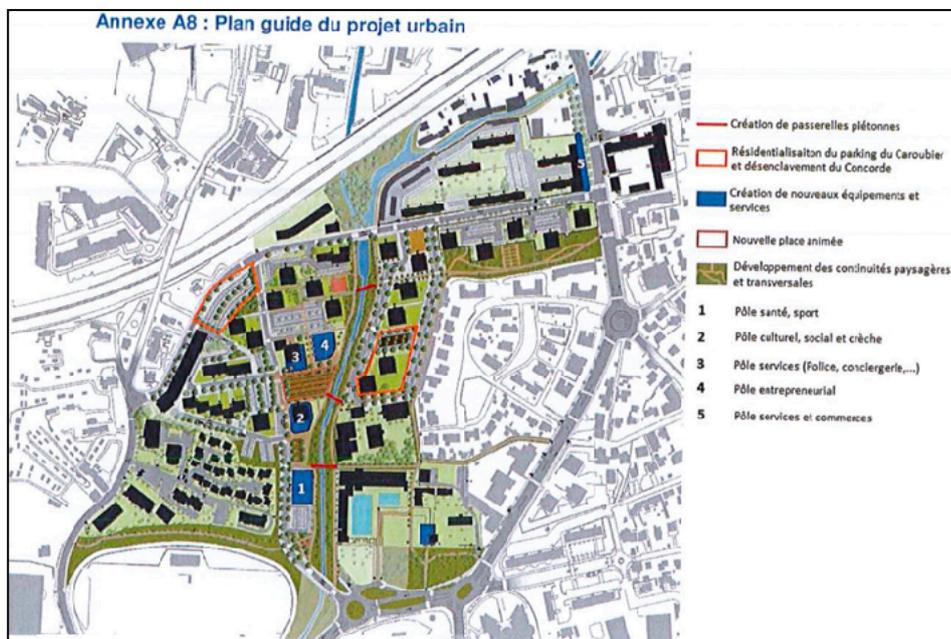
Les deux plans présentés dans la Notice de présentation titrés "Extrait du plan guide du NPNRU" (non daté) et "Projet de renouvellement urbain du quartier de La Frayère à Cannes. Carte de synthèse du projet" (non sourcé, non daté) diffèrent de ceux insérés en Annexes dans la Convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de Cannes La Frayère.

La Notice de présentation fait l'impasse sur les objectifs stratégiques et programmatiques du NPNRU et qui concernent la co-construction du projet avec les habitants, et le respect du paysage et du cours d'eau de la Frayère, comme "liant paysager".



Ci-contre  
"Schéma de synthèse pour traduire les orientations" annexé à la Convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain , 2019

Ci-dessous  
"Plan-guide du projet urbain" annexé la Convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain , 2019

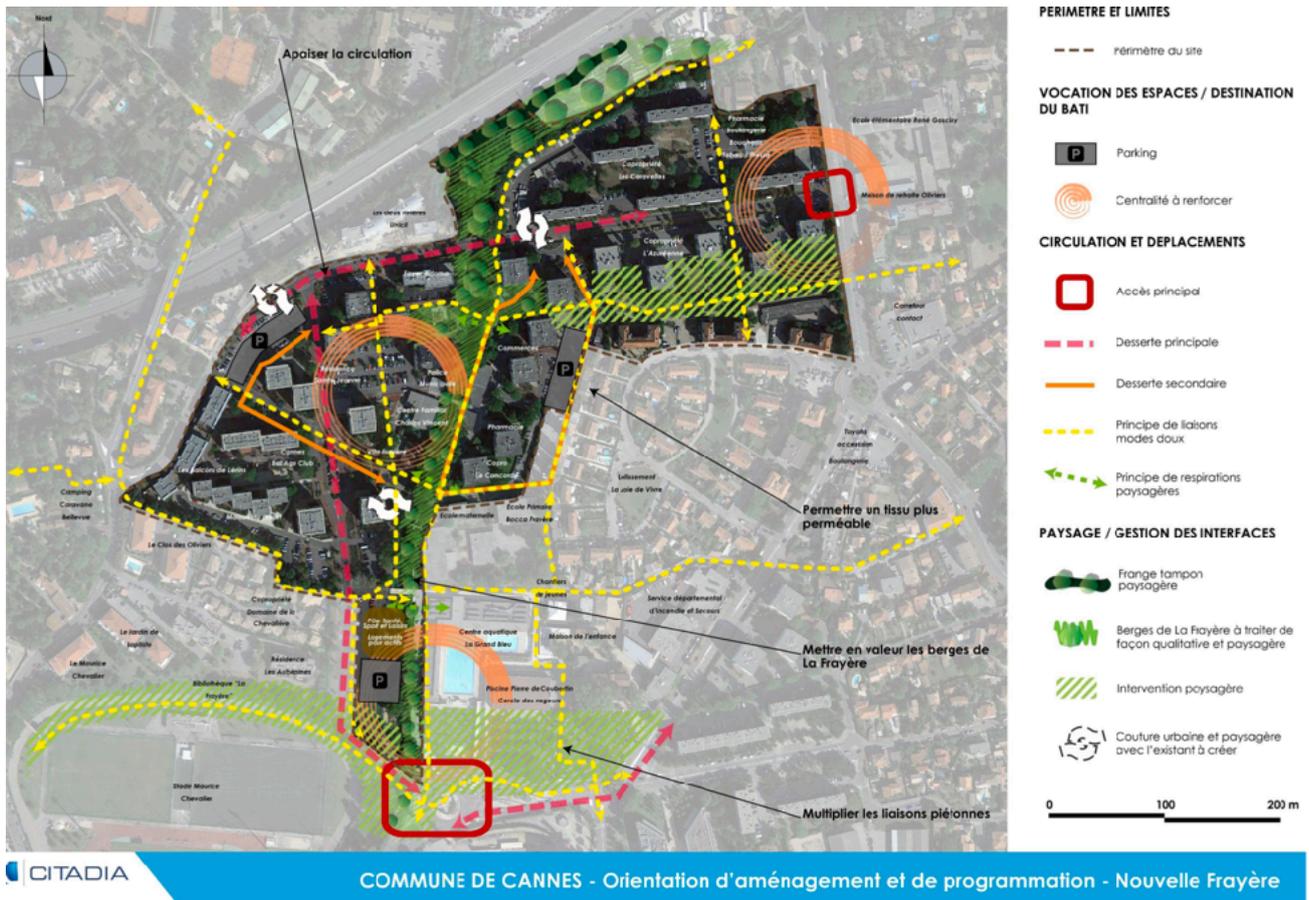


Le Plan-guide correspond à la finalisation d'une étude de définition du projet urbain confiée au Groupement représenté par Safran Conceptions urbaines, validé avec les maquettes de financement en Comité de pilotage du 16 février 2018.

## 4.2. L'OAP "NOUVELLE FRAYÈRE" ET LA CRÉATION DU ZONAGE UCF AU PLU

### L'OAP "NOUVELLE FRAYÈRE" DU PLU DE CANNES

Le projet de requalification urbaine d'ensemble du quartier de la Frayère a fait l'objet de son inscription spécifique dans le Plan local d'urbanisme de Cannes sous la forme d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dénommée "Nouvelle Frayère".



CITADIA COMMUNE DE CANNES - Orientation d'aménagement et de programmation - Nouvelle Frayère

Les OAP, créées de manière facultative par la loi Urbanisme et Habitat en 2003, constituent un volet obligatoire du plan local d'urbanisme depuis la loi portant Engagement national pour l'environnement en 2010, lorsqu'il s'agit d'ouvrir une zone à l'urbanisation.

Définies par les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme, les OAP peuvent "porter sur des quartiers ou des secteurs à réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager".

Une OAP permet de traduire certaines ambitions du Plan d'aménagement et de développement durable du PLU, et de préciser les conditions nécessaires à la mise en oeuvre d'un projet, sous la forme d'un schéma d'aménagement, notamment.

L'OAP est opposable aux autorisations d'urbanisme au même titre que le Règlement du PLU.

L'OAP "Nouvelle Frayère" a été introduite lors de l'élaboration du PLU de Cannes, approuvé le 18 novembre 2019.

**Elle intègre un schéma d'aménagement, précise le cadre de référence du projet de renouvellement urbain en définissant la gestion de l'espace, avant la phase opérationnelle.**

L'Oap est peu traitée dans la Notice de présentation-Intérêt général, si ce n'est à préciser que :

**- "Trois polarités aux fonctions distinctes ont été formalisées dans l'OAP, afin de favoriser le dynamisme interne au quartier" :**

- . un pôle entrepreneurial, social et culturel au coeur du quartier ;
- . un pôle santé-sports-loisirs en entrée Sud du quartier ;
- . un pôle de services et de commerces en entrée Nord du quartier."

- "Le présent dossier s'intéresse aux deux premiers pôles, dont les objectifs n'ont pas évolué". (p.7/12)

**Remarques du Commissaire enquêteur**

L'OAP "Nouvelle Frayère" n'est pas jointe au Dossier d'enquête.

Le Commissaire Enquêteur a pris connaissance de l'OAP "Nouvelle Frayère", en consultant le dossier du PLU en vigueur, mis en ligne sur le site internet de la Ville de Cannes.

L'OAP "Nouvelle Frayère" détermine pourtant des objectifs et d'autres principes programmatiques susceptibles de nourrir l'évaluation de l'intérêt général du projet.

Elle énonce les **objectifs** suivants :

- *"Faciliter l'accès des habitants du quartier à la formation, à l'économie locale, à l'éducation et à la culture ;*
- *Conforter le polycentrisme du secteur et ses complémentarités, ainsi que la qualité de la desserte ;*
- *Participer à construire la cohérence des grands projets du territoire, en valorisant le niveau des équipements du quartier à l'échelle de l'agglomération."*

Elle énonce des **principes programmatiques** sur les thématiques suivantes :

- La thématique **"Transports et déplacements"** pose le principe d'une nouvelle approche des mobilités permettant une valorisation paysagère. Elle pose notamment comme objectif *"la reconquête des berges", "le principe programmatique d'"une promenade continue pour les piétons et les cycles le long du fleuve" et "des actions en faveur des continuités écologiques",* consistant à planter des arbres le long de la Frayère *"une fois élargie"* (prise en compte du PPPRI et du PAPI) et un risberme (talus de protection) de sorte à constituer *"un corridor écologique" de la Frayère dont le franchissement sera facilité par de nouvelles passerelles."*

- La thématique **"Aménagement"** en lien avec les espaces publics pose le principe de nouveaux espaces publics permettant une diversité d'usages, en *"revalorisant les jonctions internes et externes du quartier par les modes doux (piétons et cycles), en améliorant les parkings, et en favorisant les continuités écologiques le long de la Frayère."*

- La thématique **"Habitat"** pose le principe de la réhabilitation du parc de logements, de son adaptation pour diversifier l'offre, en particulier, de petits logements, de la rénovation thermique des bâtiments et la sécurisation des espaces communs intérieurs et extérieurs des immeubles.

Ces principes programmatiques sont traduits dans le schéma d'aménagement ci-après.

L'OAP "Nouvelle Frayère" a été actualisée dans le cadre de la modification n°2 du PLU de Cannes, approuvée le 28 novembre 2022. Les modifications consistent principalement à. :

- Recomposer les aménagements du pôle "santé-sports-loisirs" comprenant la construction d'un bâtiment polyvalent regroupant un pôle santé et une pharmacie, un parking sécurisé, un «super- citystade» et neuf logements pour actifs dans un bâtiment polyvalent ;
- Aménager en complément du pôle sportif sur les espaces extérieurs, une aire de "fitness street work out" ;
- Inclure une crèche au sein du pôle "entrepreneurial, social et culture".

La délibération du Conseil municipal du 28 novembre 2022 approuvant la modification n°2 du PLU indique aussi que :

- *"Au sein du Rapport de présentation, la compatibilité de l'OAP avec les prescriptions du PPRI sera ajoutée" ;*
- *"De plus, pour répondre aux exigences de la loi Climat et résilience, conformément à la demande de la DDTM, il est proposé de faire évoluer le contenu de cette OAP pour mettre en évidence les actions prévues en faveur des continuités écologiques, à savoir :*
  - . *les arbres qui seront plantés le long de la Frayère une fois élargie et la risberme qui sera créée, constituent un corridor écologique permettant une liaison entre les milieux situés au nord et au sud du secteur,*
  - . *l'affirmation des continuités transversales qui rejoignent le cours du fleuve sera un atout nécessaire pour favoriser l'ouverture du quartier sur l'extérieur et pour assurer les fonctions écologiques."*

## **LA CRÉATION DU ZONAGE UCF AU PLU**

Le PLU de Cannes, adopté en 2019, a fait l'objet d'une modification n°2, approuvée le 28 novembre 2022, dont l'objet principal portait sur :

- La création d'un **sous-zonage spécifique UCF** au sein de la zone UC couvrant l'OAP "Nouvelle Frayère" ;

- Un règlement adapté à ce secteur UCF, **permettant de déroger aux règles communes** de la zone UC sur le périmètre de l'OAP "Nouvelle Frayère" en ce qui concerne :

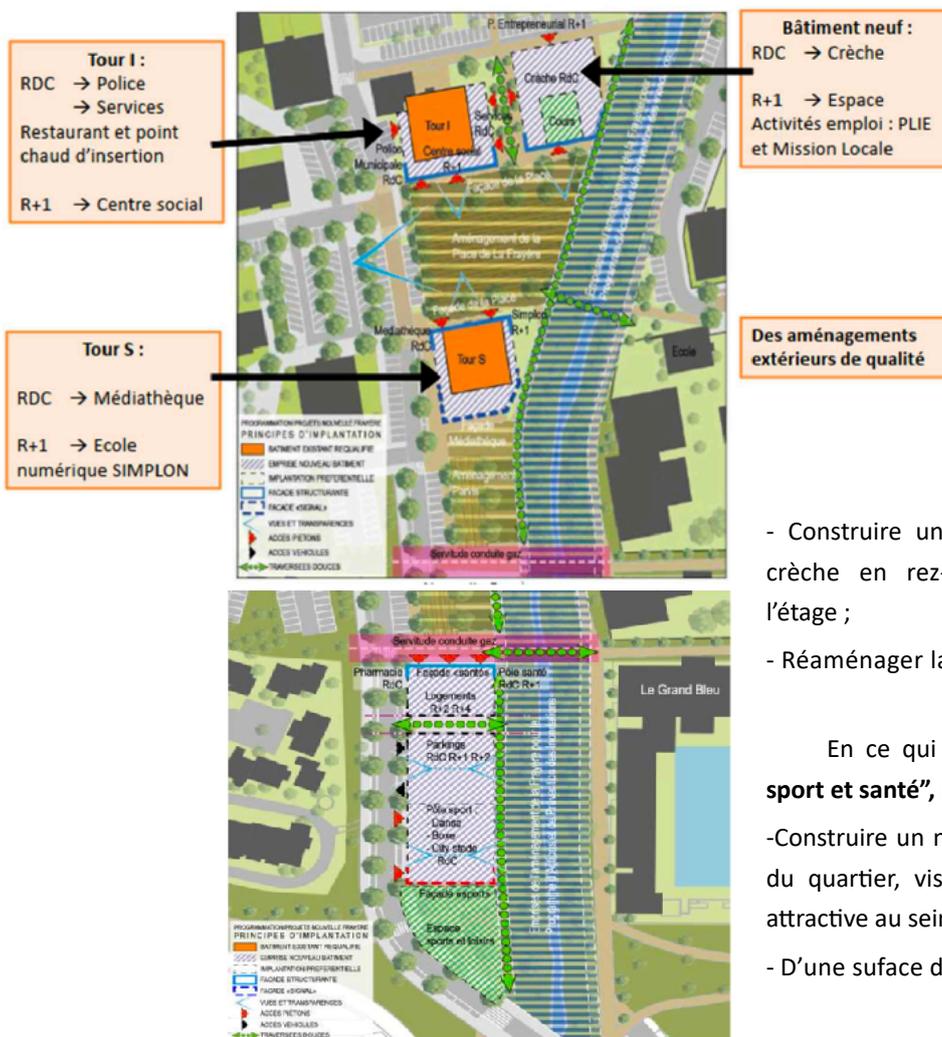
- . la hauteur maximale des constructions portée à 18 m, *"en cohérence avec les hauteurs du quartier"*,
- . les toitures en pentes et en tuiles rondes, non obligatoires, *"en cohérence avec les toitures du bâti environnant"*.

(Notice de présentation-Mise en compatibilité du Dossier d'enquête p.3/20)

### 4.3. L'ENGAGEMENT DANS LA PHASE OPÉRATIONNELLE DU PROJET

#### LE SCHÉMA DES PRINCIPES D'IMPLANTATION SUR LES PÉRIMÈTRES D'OPÉRATION "COEUR DE FRAYÈRE" ET "BÂTIMENT SPORT ET SANTÉ"

Un schéma d'aménagement définissant des principes d'implantation a été élaboré. En ont été extraits deux fragments concernés par les deux périmètres d'opération dénommés "coeur de Frayère" et "Bâtiment sport et santé" insérés dans la Notice de présentation-Intérêt général du projet (p.8-9/12) et accompagnés des informations suivantes :



- Ce bâtiment abritera. *"de nouvelles fonctions sportives, un pôle de santé, une pharmacie, des logements, ainsi qu'un parking en superstructure"* (silo).

#### Remarque du Commissaire Enquêteur

Le plan d'aménagement portant sur les "Principes d'implantation" et présenté en deux fragments dans la Notice de présentation-Intérêt général n'est ni daté ni sourcé.

## UN CONCOURS D'ARCHITECTURE ET D'INGÉNIERIE POUR CHAQUE PÉRIMÈTRE D'OPÉRATION

Deux concours d'architecture et d'ingénierie ont été lancés sur le périmètre "Coeur de Frayère" et le périmètre "Bâtiment sport santé" par la CACPL à l'automne 2021.

Ces concours portent sur un marché de Maîtrise d'oeuvre incluant l'ensemble des phases de conception et d'assistance à la réalisation jusqu'à l'exécution et la réception des travaux :

- Pour le périmètre "Coeur de Frayère", le marché a été attribué aux Groupements Unic Architecture + Groupement SARL Marciano Architecture (avis publié au BOAMP le 21 août 2022).

- Pour le périmètre "Bâtiment sport santé", le marché a été attribué au Groupement Comte et Vollenweider / Oteis / ABE (avis publié au BOAMP le 11 février 2023).

Ces deux concours de maîtrise d'oeuvre sont simplement évoqués dans le Dossier d'enquête, pour expliquer que **"plusieurs règles d'urbanisme doivent être ajustés pour permettre la mise en oeuvre de ces projets"** (Déclaration de projet-Intérêt général p.7/12).

### Remarques du Commissaire Enquêteur

Le Dossier d'enquête ne contient aucun d'élément d'information sur les deux concours de maîtrise d'oeuvre, alors même que des visuels et des vidéos des projets des lauréats ont été mis en ligne sur les sites internet de la CACPL et de la Ville de Cannes, diffusé dans la presse locale et sur YouTube... L'un des visuels du projet "Coeur de Frayère" a même illustré la publicité pour l'enquête publique sur le compte Twitter de la CACPL!

Le Commissaire enquêteur avait suggéré que les projets soient insérés dans le Dossier d'enquête lors de la réunion préparatoire à l'enquête publique, le 21 avril 2023. Cette suggestion n'a pas été retenue par le porteur du projet.

Le Commissaire Enquêteur a pris connaissance des projets lauréats transmis, à sa demande, par la CACPL en cours d'enquête. Mais le document transmis concernant le pôle "Bâtiment sport et santé" est seulement une Note synthétique reprenant les modifications du projet à l'issue de la négociation avec le maître d'ouvrage et non la proposition complète initiale incluant des plans et Annexes.

Le Commissaire Enquêteur a pris connaissance des deux Cahiers des clauses techniques particulières (CCTP) fournis aux candidats, à sa demande réitérée dans le cadre de son Procès-verbal de synthèse. Les documents transmis par la CACPL dans son Mémoire en réponse ne comprennent pas la pièce sur le contenu du projet intitulé "Programme architectural, fonctionnel et technique détaillé" auquel se réfère en renvoi l'objet de chaque marché.

En l'absence du "programme architectural, fonctionnel et technique détaillé" des cahiers des charges destinés aux candidats du concours de maîtrise d'oeuvre, la pièce du CCTP remise au Commissaire Enquêteur permet néanmoins de constater que l'emprise constructible définie s'aligne le long de la Frayère sans réserver d'espace libre de promenade végétale et plantée.

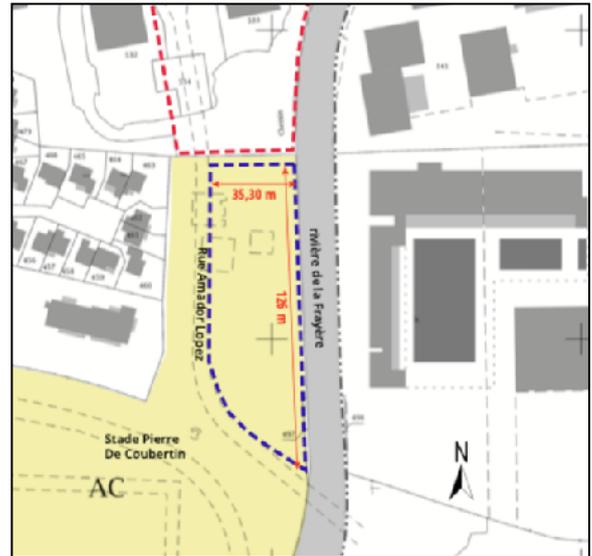
Les projets retenus ont en commun de :

- Prendre en compte l'élargissement de la Frayère, le réaménagement des berges et le parcours piéton prévus ;
- Orienter les façades des bâtiments vers le Sud et l'Ouest (sur la rue Amador Lopez) ;
- Permettre des liens, essentiellement visuels, entre les bâtiments et le cours d'eau ;
- Apporter des réponses à dominante minérale sur les espaces non bâtis, venant s'ajuster sur le linéaire de 3 m de large réservé le long des rives en risberme de la Frayère récalibrée) ;
- Donner une nouvelle identité aux lieux et une nouvelle image du quartier.

### Le projet du Pôle "Coeur de Frayère"

- Terrain d'assiette compris du Nord au Sud, entre le chemin des Rainettes et le parking du bâtiment S inclus, à l'Ouest, les espaces libres devant les immeubles d'habitation à l'ouest de la rue Amador Lopez, incluse et à l'Est, le cours d'eau de la Frayère ;

- Tour I, restructuration sur deux niveaux (Rdc et R+1) et extension bâtie en pied de tour :



Plans de repérage des périmètres de projet, à gauche "pôle Coeur de Frayère", à droite "Pôle Bâtiment sport et santé", CCTP

- . en façade Sud pour l'accueil du poste de police et du centre social (accès en façade Sud, stationnement des véhicules de police et chaufferie à l'est du bâtiment, salle de vie/cuisine et locaux techniques en façade Est)
- . en façade Sud, pour l'accueil du centre social et la boulangerie en rez-de-chaussée et premier étage de la Tour I,
- . en façade Nord et extension nouvelle vers l'Est, pour l'accueil d'un "restaurant d'insertion" (cuisine au Nord, salle de restauration à Est et au Sud ;
- Tour S, restructuration sur deux niveaux (RDC et R+1) et extension bâtie en pied de tour :
  - . sur une large part de la façade Ouest et la totalité de la façade Sud, pour l'accueil de la médiathèque (130 m<sup>2</sup>, forme ovoïde, hall d'accueil sur la rue Amador Lopez, espaces de gestion et de vie du personnel à l'Est),

**Remarque du Commissaire Enquêteur**

Le visuel du projet ci-dessus intègre le projet architectural du pôle "Coeur de Frayère" au niveau de la tour S et de son extension pour l'accueil de la médiathèque dans une représentation paysagère du cours d'eau la Frayère qui ne correspond ni à son état actuel ni au cours d'eau modifié par le projet de recalibrage qui exclut des arbres de haute tige.



Plan-masse du projet lauréat "Cœur de Frayère"

Visuels du projet lauréat "Cœur de Frayère"



Visuel du projet lauréat "Cœur de Frayère"

- . en façade Nord pour l'accueil de l'école Simplon (75 m<sup>2</sup>), formation aux métiers du numérique) dans le rez-de-chaussée et le premier étage de la Tour S,

- Construction d'un bâtiment neuf, pour l'accueil de la crèche en rez-de-chaussée (accès par l'espace public entre la Tour I et la crèche, livraison pour cuisine et réserves, buanderie et locaux techniques en façade Nord) et pour le pôle entrepreneurial à l'étage (accès en façade Nord) et une aire de jeux pour les tout-petits à proximité immédiate ;

- Réaménagement de la place de la Frayère entre ces trois ensembles (tours I et S, nouveau bâtiment), la place de la Frayère entièrement recomposée :

- . un espace public d'un peu moins de 1 000 m<sup>2</sup>, ouvert sur les bâtiments, la rue Amador Lopez et la Frayère,

- . un sol minéral en dalles-pavés drainants "à l'ombre d'une ripisylve reconstituée et magnifiée", des assises en béton lisse sous la forme, notamment, de "galets géants",

- . la conservation des pins existants, la plantation de presque 110 arbres-tiges et multi-toncs (peupliers blancs, ormes et frênes) pour créer "une canopée végétale", et des massifs arbustifs d'essences végétales méditerranéennes,

- au sud de la médiathèque, sur la placette de la Frayère, une fontaine en courbes de niveau, traversable par un passage de 1,50 m de large, et deux aires de jeux,

- la localisation des parkings à voitures et à vélos à l'ouest de la rue Amador Lopez.

### Le projet du Pôle "Bâtiment sport et santé"

- Terrain d'assiette imposé par la CACPL, Maître d'ouvrage : 120 m de long X 35,30 m large réduit à 30 m compte tenu de la marge de recul de 5 m de la canalisation de gaz enterrée au nord du terrain d'assiette. Orientation Nord-Sud ;

- Au nord du terrain d'assiette, un bâtiment accueillant le Pôle santé (386 m<sup>2</sup>) ouvert sur la place de la Frayère et la pharmacie (120 m<sup>2</sup>) à l'angle de la place et de la rue Amador Lopez, et 9 logements (630 m<sup>2</sup> - du T2 au T4) dont l'entrée est positionnée côté Sud ;

- Un espace public de circulation entre ce bâtiment et le bâtiment abritant au sud le parking et le Pôle sportif permettant à la fois l'entrée des logements et les accès secondaires à la pharmacie ;

- Sur la partie la plus importante du terrain d'assiette, un bâtiment composé de :

- . un parking (2 100 m<sup>2</sup>) sur 3 niveaux. L'accès du parking, rehaussé en raison du risque d'inondation, se fait à l'Ouest sur la rue Amador Lopez,

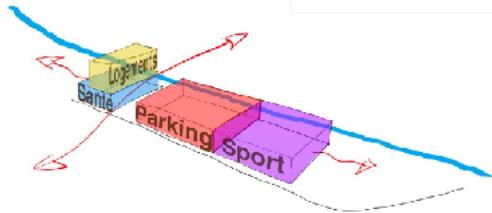
- . le Pôle sportif (691 m<sup>2</sup>) composé d'un espace d'accueil, des vestiaires et des locaux techniques (112 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée et deux salles, de boxe et de danse (196 m<sup>2</sup>) à l'étage, et d'une grande halle ouverte (383 m<sup>2</sup> - hauteur de 6,50 m pour le City stade. L'accès au pôle sport "peut se faire" par le Sud et par l'Ouest ;

- Des espaces extérieurs (70 m<sup>2</sup>) pour une aire de fitness (40 m<sup>2</sup>) et un local vélo (30 m<sup>2</sup>) entre le Pôle santé et le parking en silo ;

- . un ratio espaces végétalisés/surfaces bâties : 9,48 %

- . la part d'espaces de pleine terre : 3,88 %

- la part de surface perméable des espaces extérieurs : 6,58 %



"Programmation du site"



Visuel du projet lauréat "Bâtiment sport et santé"

#### Remarque du Commissaire Enquêteur

Le visuel du projet ci-dessus intègre le projet architectural "Bâtiment sport et santé" dans une représentation paysagère des abords de la rue Amador Lopez et surtout du cours d'eau la Frayère qui ne correspondent ni à leur état actuel ni au cours d'eau modifié par son projet de recalibrage qui exclut des arbres de haute tige.

Les deux Cahiers de clauses techniques particulières indiquent qu'il convient d'intégrer dans l'offre des candidats une prestation de concertation avec les habitants, sous la forme de deux ateliers, l'un en phase d'esquisse ou d'avant-projet sommaires (Aps), l'autre en fin de phase d'avant-projet définitif (APD).

#### 4.4. DES MODIFICATIONS DU PLU DE CANNES COMME CONDITION DE RÉALISATION DES PROJETS

Les règles de constructibilité et de protection de la berge actuelle de la Frayère qui sont établies dans le Plan local d'urbanisme sur ce secteur classé en zone UCf, ne permettent pas de réaliser les projets en l'état. Les motifs de cette incompatibilité sont ainsi introduits :

*"Pour être mise en oeuvre, la présente déclaration de projet est nécessaire afin de rendre le PLU compatible avec les projets retenus lors des deux concours de maîtrise d'oeuvre, 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 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" (p.6/12).*

#### LES RÈGLES RELATIVES À L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE UNITÉ FONCIÈRE

Le Règlement du PLU actuellement en vigueur applicable aux zones urbaines (**zone U**) et plus précisément aux zones urbaines "de forte densité, correspondant aux constructions mixtes de grande hauteur, majoritairement discontinues" (**zone UC**) s'applique au quartier de La Frayère.

Il exige que toute construction se tienne à 3 m des limites de l'unité foncière par rapport aux :

- Voies et emprises publiques (article U3.3 du titre III- Dispositions relatives aux zones urbaines),
- Limites séparatives et aux limites aboutissant aux voies et aux limites de fond de propriété (article U3.4 du titre III- Dispositions relatives aux zones urbaines).

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 règle est incompatible avec le plan-guide du NPRU, notamment le long de la rue Amador Lopez." (Notice de présentation-Mise en compatibilité p.8/20).

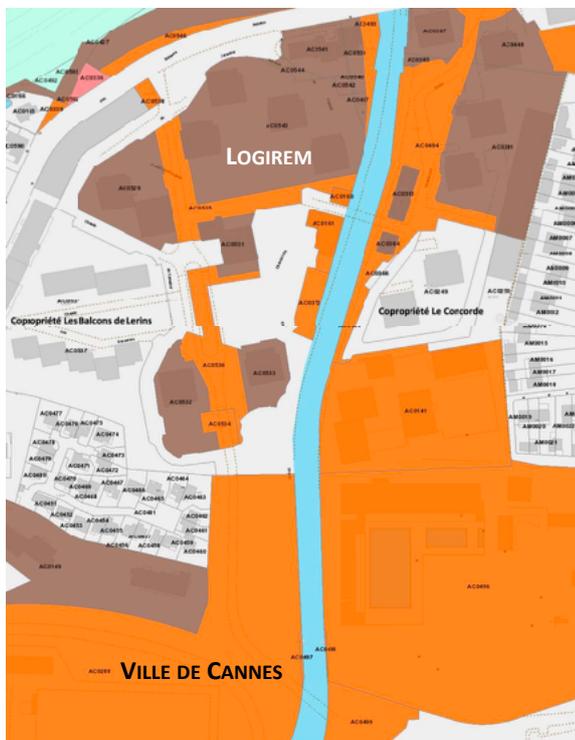
Et de conclure "Il est donc nécessaire de s'y soustraire de manière ponctuelle".

#### Remarque du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur a pris connaissance des domanialités de la collectivité publique (Domaine privé de la Ville de Cannes) transmis à sa demande, par la CACPL en cours d'enquête et, du périmètre de l'unité foncière concernée par le projet de Dpmec, transmis à sa demande dans le Procès-verbal de synthèse, par la CACPL dans son Mémoire en réponse.

En réponse à la question du Commissaire Enquêteur portant sur la définition d'une unité foncière, le périmètre de l'unité foncière concernée et les critères considérés, la CACPL indique dans son Mémoire en réponse du 26 juillet 2023 que :

- "Une unité foncière est un îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.
- Ainsi, l'unité foncière du "Bâtiment sport et santé" comprend les parcelles sur lesquelles se trouvent notamment la piscine, la salle des fêtes, les jardins".

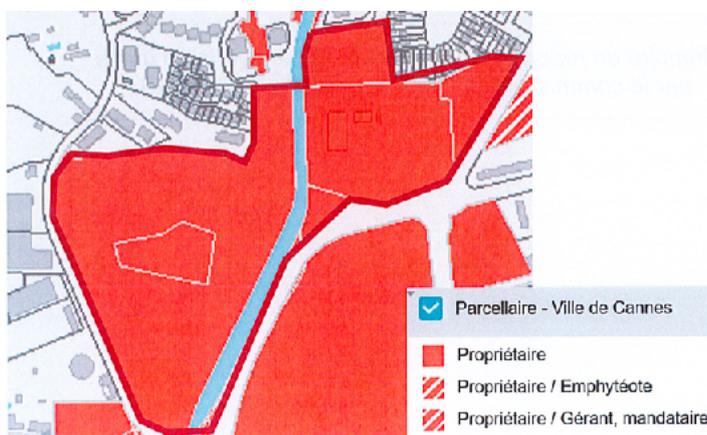


Domaine privé Ville de Cannes et propriété du bailleur social LOGIREM

#### Remarque du Commissaire Enquêteur

L'unité foncière présentée ne concerne que le pôle "Bâtiment sport et santé". L'unité foncière concernant le Pôle "Coeur de Frayère" n'est pas présentée.

La réponse apportée par la CACPL à la question du Commissaire Enquêteur ne permet pas davantage que dans les Notes de présentation du Dossier d'enquête de comprendre les véritables motifs qui président à la volonté de déroger aux règles actuelles d'implantation des constructions, mais qui pourraient être d'augmenter la constructibilité des parcelles concernées.



Unité foncière du projet. Source CACPL - Mémoire en réponse

### LES RÈGLES RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Le Règlement du PLU actuellement en vigueur applicable aux zones urbaines centrales (**zone UC**) et qui s'applique au quartier de la Frayère impose :

- Un coefficient d'espaces libres minimum (20 %) et d'espaces verts de pleine terre minimum (30 %) (article U5.3 du titre III- Dispositions relatives aux zones urbaines),
- Un ratio de plantation d'arbres (1 arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces verts à aménager) (article U5.4 du titre III- Dispositions relatives aux zones urbaines),
- De traiter en espace vert les surfaces libres de toute occupation (article U5.5 du titre III- Dispositions relatives aux zones urbaines).

#### Remarque du Commissaire Enquêteur

Les Notes de présentation n'indiquent pas les raisons pour lesquelles il est nécessaire de soustraire le projet aux règles du PLU relatives aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnement, paysage.

### LES RÈGLES CONCERNANT LE STATIONNEMENT

Le Règlement du PLU actuellement en vigueur applicable aux zones urbaines centrales (**zone UC**) et qui s'applique au quartier de la Frayère impose d'assurer (article U6 du titre III- Dispositions relatives aux zones urbaines) :

- Dans le cadre de terrains destinés à des logements d'habitation, une place de stationnement des véhicules pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) et un maximum de 4 places par logement, et une place pour les deux-roues motorisées par logement ;

- Dans le cadre de terrains destinés à des commerces et des services, une place de stationnement des véhicules pour 30 m<sup>2</sup> SDP (artisanat, commerce de détail, restauration), une place pour 35 m<sup>2</sup> SDP (services avec accueil de clientèle), une place pour 100 m<sup>2</sup> SDP (commerce de gros) et deux places de stationnement pour les deux-roues pour 100 m<sup>2</sup> ;

- Dans le cadre de terrains destinés à des équipements d'intérêt collectif et services publics, des places de stationnement des véhicules et des deux-roues motorisées, dont le nombre est à déterminer en fonction de leur nature, 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.

Il n'est pas dit les raisons pour lesquelles il est nécessaire de de se soustraire à ces règles.

#### Remarque du Commissaire Enquêteur

La Notice de présentation-Mise en compatibilité est très confuse, et il a fallu au Commissaire Enquêteur démêler et ordonner ce qui relève du PLU actuel et de ses modifications, ce qui relève des règles liées aux polygones d'implantation et à l'Evp, ce qui relève du secteur UC et du secteur UCf.

Le Commissaire Enquêteur a pris connaissance du tableau comparatif entre les règles du PLU actuel et celles du PLU projeté transmis à sa demande, dans le cadre du Procès-verbal de synthèse, par la CACPL en pièce jointe de son Mémoire en réponse.

Ce tableau comble une lacune importante concernant le stationnement puisque la Notice de présentation-Mise en compatibilité ne traite que de l'état actuel des règles en la matière.

### LA DÉTERMINATION DE TROIS EMPRISES DÉROGEANT AUX RÈGLES COMMUNES DE LA ZONE UC

La sous-zone UCf a été créée par la modification n°2 du PLU de Cannes pour permettre de déroger, au sein du périmètre de l'OAP "Nouvelle Frayère", aux règles communes de la zone UC concernant les hauteurs des constructions et les matériaux des toitures.



Dans le cadre de la présente DPMEC, les dispositions présentées prévoient de **nouvelles dérogations aux règles communes de la zone UC pour le zonage Ucf couvrant l'OAP "Nouvelle Frayère"**.

Les dispositions présentées portent sur :

- La création de **trois secteurs de plan de masse, bornés par la rue Amador Lopez et la Frayère**, figurant au plan graphique (plan de zonage) par des "polygones d'implantation" :



- Ces secteurs de plan de masse/polygones d'implantation fixent l'emprise maximale des constructions sur les deux pôles "Coeur de Frayère" et "Bâtiment sport et santé" :

. le polygone "A" correspond à l'extension de la Tour I et la construction du bâtiment de la crèche et du pôle entrepreneurial tel que le prévoit le projet lauréat "Coeur de Frayère". L'emprise est d'environ 4 000 m<sup>2</sup>,

. le polygone "B" correspond à l'extension de la Tour S tel que le prévoit le projet lauréat "Coeur de Frayère". L'emprise est d'environ 2 200 m<sup>2</sup>,

. le polygone "C" correspond à l'emprise du bâtiment d'habitation pour 9 logements et le bâtiment du parking et du complexe sportif tel que le prévoit le projet lauréat "Bâtiment sport et santé". L'emprise est d'environ 3 500 m<sup>2</sup>.

- L'exemption, pour ces polygones d'implantation/plans de masse, des règles d'implantation des constructions, du traitement des espaces libres, espaces verts et plantations, et du stationnement tels que prescrites actuellement et présentés ci-avant (pp. 28-30 du Rapport d'enquête).

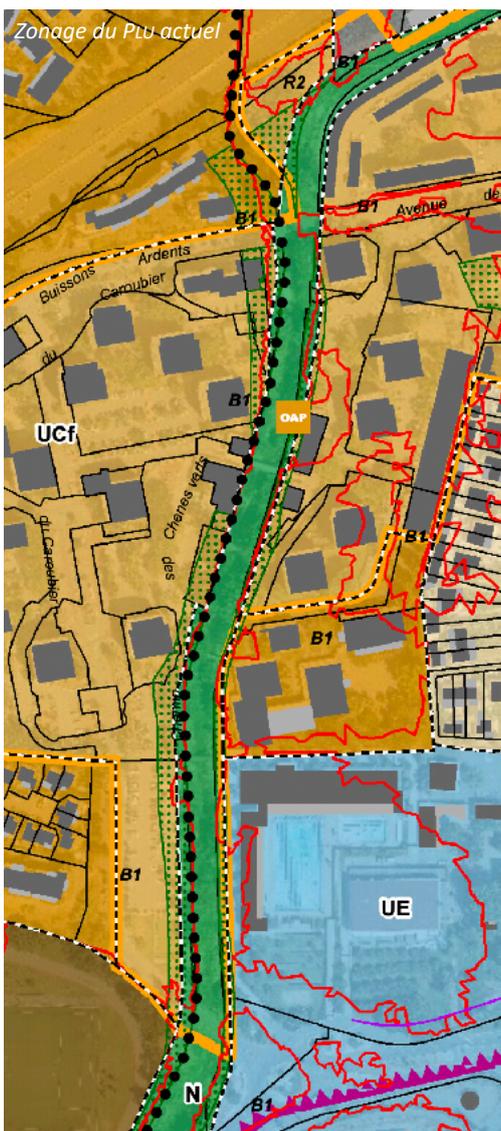
#### Remarque du Commissaire Enquêteur

Les Notes de présentation n'indiquent pas les raisons pour lesquelles il est nécessaire de soustraire le projet aux règles du Plu sur les trois secteurs de plan masse/polygones d'implantation.

Aucune information n'est fournie sur ces trois secteurs.

Les superficies des emprises, approximatives, ont été calculées par le Commissaire Enquêteur sur le site Geoportail.

### LA SUPPRESSION DE L'ESPACE VERT PROTÉGÉ (EVP) LE LONG DE LA FRAYÈRE ET SON REPORT



Le Règlement du PLU de Cannes classe en Espace vert protégé (Evp) le cordon végétal situé en rive droite de la Frayère, entre la confluence de la Petite Frayère et de la Grande Frayère au nord du quartier de la Frayère jusqu'à rejoindre le pont Amador Lopez. Au-delà, en aval, l'espace vert identifié continue de longer le cours d'eau, ponctuellement interrompu en raison de l'urbanisation plus dense, jusqu'à rejoindre la mer. Il en va de même du sentier qui serpente au sein de cette zone riparienne, mais dans des conditions parfois peu amènes, en raison du manque d'entretien du cours d'eau et de ses rives.

Au niveau du secteur de projet "Coeur de Frayère", la végétation est abondante, mais l'implantation des bâtiments de la crèche et du commissariat de police (voués à présent à démolition) au plus près de la rive de la Frayère n'a permis que de maintenir un étroit passage à l'arrière des bâtiments. De ce fait, l'Evp est interrompu sur une cinquantaine de mètres.

Au niveau du secteur de projet "Bâtiment sport et santé", la végétation reste très présente sur la rive mais sur la berge, elle a laissé place à une pelouse rase bordée par des arbres alignés. De ce fait, l'Evp est plus large.

Selon les estimations du Commissaire enquêteur<sup>13</sup>, l'emprise de l'espace vert protégé entre l'avenue des Buissons Ardents et le pont Amador Lopez est d'environ 4 000 m<sup>2</sup> ; la longueur du cheminement est d'environ 400 m et la largeur de l'Evp varie de 11 m à 18 m.

La largeur de l'Evp sur le linéaire entre l'avenue des Buissons Ardents et le pont Amador Lopez varie de 3 m à 8 m selon la CACPL (Mémoire en réponse).

<sup>13</sup> Calculs effectués sur Geoportail.

Au plan graphique du PLU, l'EVP se traduit par une trame serrée de cercles verts qui apparaît en partie positionné sur les berges du cours d'eau ;

Au niveau du Règlement écrit, les prescriptions concernant les EVP sont insérées dans l'article 3 du Chapitre E des Dispositions générales, consacré à la "Protection du patrimoine, végétal, naturel et paysager".

A l'instar des Jardins remarquables, du Patrimoine végétal et naturel remarquable (arbre, plantation, alignement), et de certains espaces paysagers et espaces verts de pleine terre concernant cet article 3, l'Espace vert protégé s'appuie sur les articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme qui permettent dans le cadre du plan local d'urbanisme "d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter :

- Les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ;

- Les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur conservation".

Le Règlement du PLU de Cannes indique plus précisément pour les EVP qu'ils "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 prescriptions s'appliquant aux EVP identifiés dans le plan de zonage sont :

- "Un maximum de 30 % de leur superficie peut faire l'objet d'une minéralisation (cheminement piétonnier, piscines, terrasses, escaliers, clôtures, etc.

- Au moins 70 % de leur superficie doit être maintenue végétalisée ;

- Sont autorisés les parkings enterrés sous les EVP à condition de respecter les autres dispositions règlementaires 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."

**Les motifs qui ont prévalu au classement en Evp** de cette zone riparienne ripisylve ne sont pas mentionnés dans les Notices de présentation. Selon le porteur du projet, "le tracé de l'Evp le long de la Frayère, sur les parcelles AC 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."

Un Evp ne porte pas nécessairement sur un espace végétalisé, mais aussi à végétaliser.

#### Définitions

La rive désigne le bord du lit mineur du cours d'eau, non submergée à l'étiage. Le cours d'eau et ses rives constituent le lit ordinaire du cours d'eau, hors crues.

La berge est le terme usuel, pour désigner la zone riparienne, qui est un terme plus précis et technique.

Une zone riparienne est une zone plus ou moins large longeant un cours d'eau et recouverte de végétation appelée ripisylve. Une zone riparienne-tampon est une zone de végétation située près d'un cours d'eau, généralement boisée, qui contribue à l'ombrage, protège partiellement le cours d'eau des utilisations des terres adjacentes (filtre biologique), accueille une faune et une flore variée, et participe de la qualité de l'écosystème aquatique. Ces zones sont naturelles ou plus ou moins artificialisées.

La ripisylve est l'ensemble des formations boisées, arbustives et herbacées présentes sur les rives d'un cours d'eau.

Un corridor écologique est une expression datant des années 1990 découlant de l'écologie du paysage et mobilisée dans les politiques publiques environnementales, en association avec "la trame verte et bleue". Elle désigne un espace assurant une liaison fonctionnelle entre des écosystèmes ou entre différents habitats d'une espèce ou d'un groupe d'espèces.

La raison du classement de cette bande végétale en Evp, outre l'évidence de son intérêt paysager verdoyant, est développée par ailleurs dans le Rapport d'enquête publique relative à la Demande d'autorisation environnementale pour la mise en oeuvre de la première partie des travaux d'aménagement de la Frayère aval à Cannes, mai 2023.

Ce rapport identifie à plusieurs titres l'intérêt de la Frayère et plus particulièrement de la Frayère aval :

- Un cours d'eau à frayères ;
- Un corridor écologique de la trame verte et bleue au Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) PACA ;
- Un réservoir biologique du SDAGE Rhône-Méditerranéen ;
- Classée dans la liste 1 des cours d'eau du bassin Rhône-Méditerranée au titre de l'article L.214-17 du Code de l'Environnement.

Le Scot'Ouest identifie aussi la Frayère et ses ripisylves au plan graphique du Document d'orientations et d'objectifs (Doo) au titre de la trame bleue.



Extrait du document graphique du Doo - Scot'Ouest

#### Remarques du Commissaire Enquêteur

Les deux Notes de présentation traitent des berges de la Frayère, sous l'angle de son classement juridique en Evp et non du milieu naturel, sauf à présenter des éléments dévalorisants.

La Frayère, en tant que cours d'eau, n'est pas citée dans la Fiche technique et la Notice de présentation-Intérêt général.

La Note de présentation-Mise en compatibilité n'indique pas les raisons pour lesquelles cette bande végétale a été classée dans le Plan local d'urbanisme en espace vert identifié.

Elle ne donne pas de définition de l'Evp. Elle ne fait pas référence aux articles L. 151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Elle cite des références cadastrales concernées par l'Evp, mais ne présente pas le plan cadastral correspondant.

**Les motifs du déclassement de l'Evp** sont ainsi présentés dans la Notice de présentation-Mise en compatibilité (p. 3/20 et 10/20) de manière exhaustive suivante :

- *"Dans les documents graphiques actuels, le tracé de l'Evp le long de la Frayère, sur les parcelles AC 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 au PLU de Cannes. En effet, la largeur résiduelle de 14 m, 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".*

- *"Le tracé du cheminement piéton inscrit au PLU se trouve en partie dans le futur lit de la rivière Frayère après les travaux du PAPI." (p.3/20)*

L'évocation du projet de recalibrage de la Frayère aval dans le cadre de la mise en oeuvre du PAPI dément la précision apportée dans la Fiche technique de présentation du projet selon laquelle *"Cette enquête publique n'a aucune articulation avec celle du Programme d'action de prévention des inondations (PAPI).*

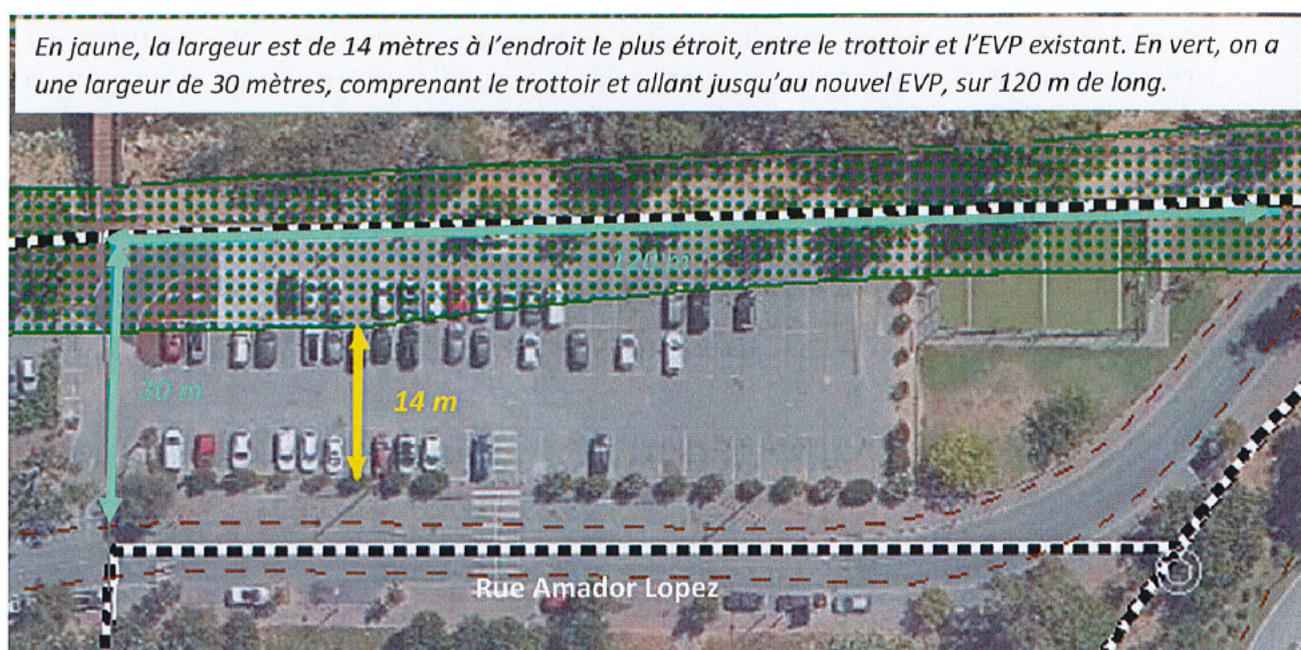
#### Remarques du Commissaire Enquêteur

Le PAPI est mentionné sans contexte et définition.

Le Plan accompagnant le propos ci-avant, des travaux de recalibrage Frayère aval et le Schéma coupe en travers de la Frayère (non légendé et non sourcé) ne faisant l'objet d'aucune note d'accompagnement, sont incompréhensibles.

Dans le cadre du Mémoire en réponse aux questions du Commissaire Enquête portant sur l'Evp et les travaux du PAPI, la CACPL a communiqué des informations plus précises :

- Concernant la largeur de l'Evp actuel "qui ne permet pas en l'état l'implantation des bâtiments prévus dans les programmes "Coeur de Frayère" et "Bâtiment sport et santé", et au vu du projet lauréat du concours de maîtrise d'oeuvre "Bâtiment sport et santé", la CACPL indique que "Dans le PLU actuel, l'espace résiduel entre la limite de l'Evp et le trottoir (de la rue Amador Lopez) est de 14 m à l'endroit le plus étroit. Dans son projet, le lauréat a pris en compte de manière anticipée la réduction de la largeur de l'Evp qui lui permet de disposer d'une largeur de 30 m pour implanter son bâtiment, ainsi que le trottoir entre la route (rue Amador Lopez) et le bâtiment."



Source : CACPL - Mémoire en réponse

En s'interrogeant sur la démarche de projet qui a conduit à produire des projets d'aménagement avec pour effet la suppression de l'Espace vert identifié, plutôt qu'à s'attacher à tenir compte de l'Evp existant pour "installer" en cause et conséquence, les périmètres, les programmes et les principes d'implantation des constructions, il apparaît que :

- **La démarche de projet dont la suppression de l'Evp est la résultante, ne s'est pas imposée par respect de de l'OAP "Nouvelle Frayère" :**



Croquis illustré. OAP "Nouvelle Frayère"

. l'OAP énonce des éléments de programme et une localisation à l'échelle du quartier de La Frayère, mais elle ne délimite pas de périmètre opérationnel ni ne fixe de principes d'implantation,

. l'OAP définit comme une orientation la valorisation du fleuve côtier la Frayère qui "marque fortement le territoire au point que le quartier contient, par ses composantes naturelles, de nombreux attraits d'une véritable cité-jardin", "cité-jardin apaisée et attractive qui ne peut se résumer à la trame verte et bleue qui la structure du Nord au Sud, mais que ses extensions transversales sont tout autant importantes, tant du point de vue des continuités paysagères et de l'écosystème qu'il porte que du point de vue fonctionnel par les liaisons douces",

. l'OAP définit comme un principe de programmation *"l'aménagement d'une promenade continue pour les piétons et les cycles le long du cours d'eau (qui) est un projet qui concerne non seulement le quartier prioritaire, mais bien au-delà, ses connexions avec le territoire"*,

- l'OAP définit en pièce graphique *"une frange tampon paysagère"* végétale dont la largeur est au moins aussi importante que l'EVP actuel (qui serait d'environ 14 à 15 m au droit du parking selon le schéma page précédente).

**- C'est au stade de la définition des périmètres opérationnels et des principes d'implantation des constructions (cf. p.24 du Rapport) au sein de ces emprises que l'EVP est apparu comme une contrainte à la constructibilité, susceptible d'être levée et donnée comme telle aux candidats aux concours de maîtrise d'oeuvre "Nouvelle Frayère" et "Bâtiment sport et santé".**

#### **Remarques du Commissaire Enquêteur**

Bien que l'information ait été fournie par la CACPL par bribes et de manière incomplète puisque :

- Le Dossier d'enquête ne comprenait ni l'OAP "Nouvelle Frayère", ni les projets lauréats des deux concours de maîtrise d'oeuvre, ni d'information compréhensible sur le PAPI, limitée à deux illustrations non commentées, ni d'information relative à l'enquête publique sur la Frayère aval conduite en parallèle ;

- La Notice de présentation- Intérêt général présente deux plans relatifs aux Principes d'implantation sur les Pôles "Coeur de Frayère" et "Bâtiment sport et santé" et une Carte de synthèse du projet, mais ils ne sont ni datés ni sourcés, ni commentés :

- La demande du Commissaire Enquêteur concernant les projets lauréats et les cahiers des charges de la consultation sur les deux périmètres de projet n'a été que satisfaite par la CACPL sur des informations secondaires ;

Le Commissaire enquêteur a pu :

- Se rendre à plusieurs reprises sur le terrain ;

-- Prendre connaissance de l'OAP "Nouvelle Frayère" mise en ligne sur le site internet de la Ville de Cannes et du Rapport, des conclusions et avis du Commissaire enquêteur relative à la Demande environnementale mis en ligne en juin 2023 sur le site des Services de l'État dans les Alpes-Maritimes ;

- Constater que les périmètres de projet figurant dans le CCTP des concours de maîtrise d'oeuvre s'alignaient sur la rive de la Frayère ;

- Constater que dans les Notices de présentation des deux projets lauréats des pôles "Bâtiment sport et santé" et "Coeur de Frayère", la reconquête des berges de la Frayère était un enjeu repéré et un axe d'aménagement pressenti et que les risques d'inondation de la Frayère et le PAPI étaient bien identifiés ;

- Estimer que les projets lauréats s'étaient attachés à répondre en priorité au programme constructif dans une emprise élargie sans être engagés par une contrainte de corridor écologique au-delà du lit de la Frayère.

#### **Les dispositions présentées concernant l'EVP en rive droite de la Frayère**

Dans le cadre de la présente DPMEC, le projet prévoit de *"réduire"* l'EVP *"à certains endroits"* le long de la Frayère pour une emprise estimée à 2 400 m<sup>2</sup>.

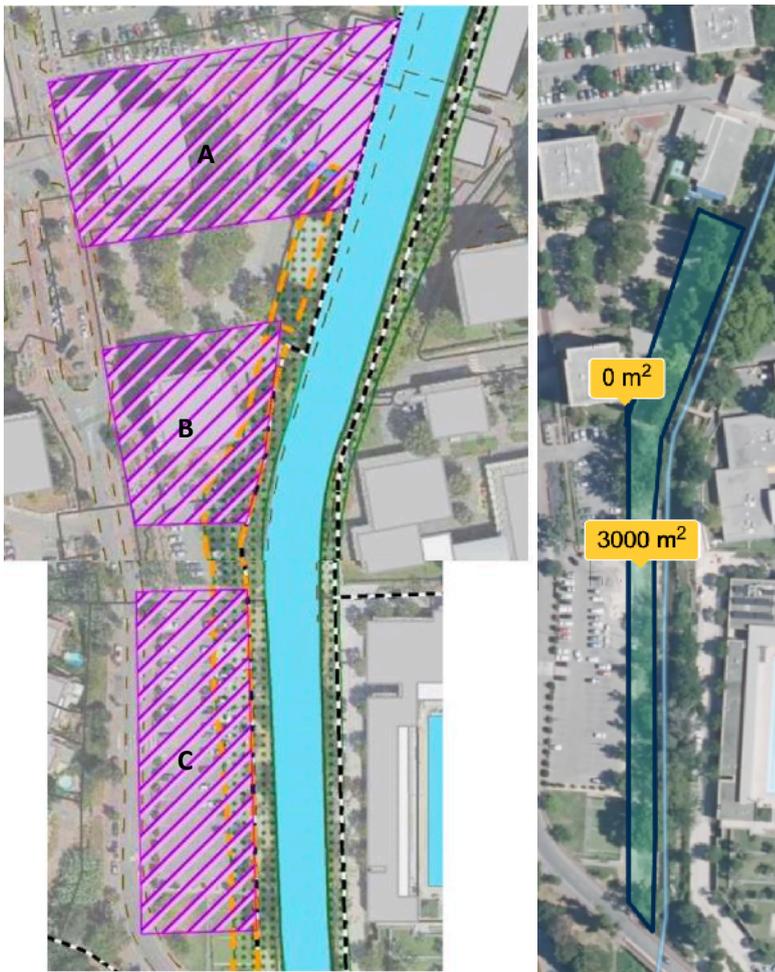
Il ne s'agirait donc pas tant d'une suppression que d'un ajustement de l'EVP qui doit *"être corrigé"* et *"redessiné"* pour permettre la réalisation du projet d'intérêt général, en le réduisant par endroit et en compensant cette réduction par ailleurs.

Cette réduction ne modifierait pas *"le principe d'une coulée verte le long de la Frayère, tel qu'inscrit dans l'OAP de 2019 et dans le NPRU, (qui) n'est bien sûr pas remis en question mais (dont le) tracé est ajusté au projet et s'intègre dans le vaste projet de recomposition et de requalification des espaces publics."* (Notice de présentation-Mise en compatibilité (p.11/20).

Néanmoins, selon le plan graphique ci-dessous, la suppression de l'EVP est bien appliqué au niveau des trois secteurs de plan de masse et aux espaces libres entre ces secteurs (Notice de présentation-Mise en compatibilité p. 12/20).

La longueur de la zone riparienne et du chemin actuels intégrés dans les polygones d'implantation maximale des constructions est d'environ 320 m entre l'angle Nord au droit de la Frayère du polygone d'implantation "A" et le pont Amador Lopez.

L'interruption déjà existante de l'EVP au niveau du bâtiment de la crèche et du commissariat de police (voués à démolition), réduit cette longueur à environ 270 m.



Les données sur la largeur de l'Evp actuel ne sont pas communiquées mais selon le plan du Mémoire en réponse concernant le terrain d'assiette du "Bâtiment sport et santé", l'Evp serait à cette hauteur de 14 m à 15 m.

#### Remarques du Commissaire enquêteur

Le plan présenté à une échelle indéterminé en deux morceaux ici reconstitué en une seule unité présente l'avantage de montrer lisiblement l'Evp supprimé, mais est coupé au sud du périmètre "Bâtiment sport et santé".

Le cadrage d'un autre plan également présenté en p. 12/20 de la Notice de présentation-Mise en compatibilité indique la suppression de l'Evp jusqu'au pont Amador Lopez mais à une échelle plus petite, et donc moins visible.

Aucune précision n'est apporté sur l'emprise de l'Evp supprimé autre que la surface de 2 400 m<sup>2</sup>. Les estimations autres ont été effectués par le Commissaire Enquêteur sur la base de Géoportail.

L'interconnexion avec les travaux de recalibrage de la Frayère est évidente dès lors qu'il est prévu le déport de l'Evp -rétréci en

largeur de 3m à 8 m sur le même linéaire que dans le PLU actuel (Mémoire en réponse). Ce déport serait dû à l'élargissement de 15 m ou 16 m<sup>14</sup> avant travaux à 21 m après travaux (du PAPI) pris sur du terrain en tête de berge. La risberme prévue permettrait d'accueillir cette partie restante de l'Evp.

Dans son Mémoire en réponse à la question 4 du Commissaire Enquêteur, la CACPL confirme que "l'Evp n'est pas supprimé mais réduit en largeur pour permettre les implantations du bâtiment. Il est donc prévu de préserver un linéaire d'Evp en rive droite, mais avec une largeur réduite."

#### Le cheminement le long de la Frayère en rive droite

Le sentier longe la frayère en rive droite au sein de la zone riparienne-tampon, de manière incertaine. Il est continu entre l'Avenue des Buissons Ardents et le pont Amador Lopez, mais présente des milieux diversement herbacées ou arborés.

Le PLU actuel indique sur le plan graphique ce cheminement par un alignement de cercles noirs.

Les nouvelles dispositions au plan graphique du PLU confirment le principe de ce cheminement sans qu'il soit précisé par ailleurs sa nature et ses dimensions.

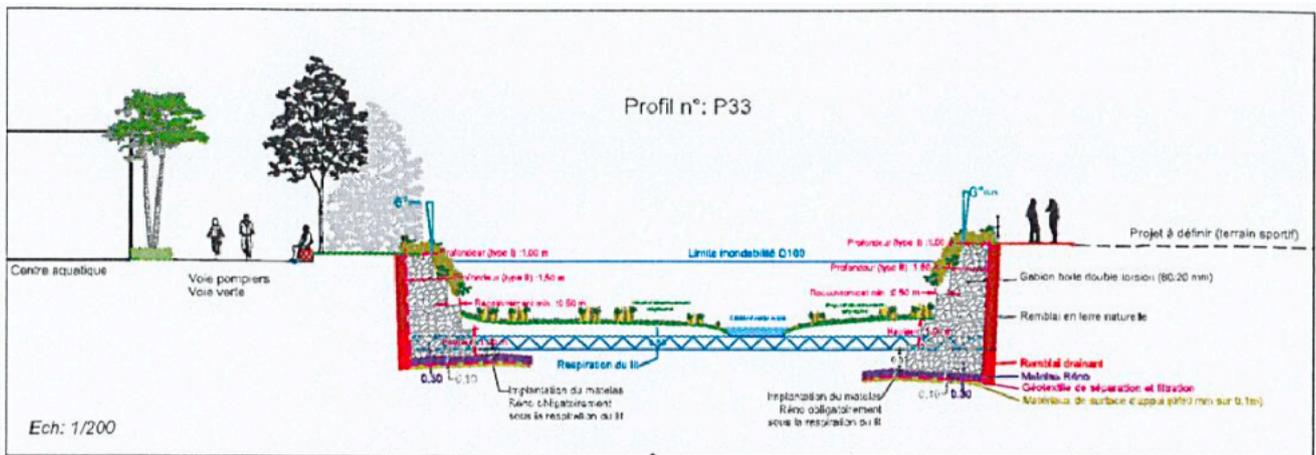
La Notice explicative du projet lauréat "Coeur de Frayère" affirme que "ce coeur urbain se réapproprie les berges de la Frayère... en étant élargie à l'espace public entièrement remodelé et réaménagé (au niveau de la place de la Frayère et de la placette de la Frayère plus au Sud). Mais il n'est pas indiqué quelle est l'assiette restante pour le cheminement au passage du long pignon du nouveau bâtiment d'accueil de la crèche et du pôle entrepreneurial.

La "Note synthétique reprenant les modifications" émanant de l'équipe-projet lauréat "Bâtiment sport et santé" fait référence "aux berges (qui doivent) être réaménagées et accompagnés d'un parcours piéton", sans autre précision.

<sup>14</sup> 15 m (Notice de présentation-Mise en comptabilité ; 16 m (Mémoire en réponse de la CACPL

- Les liens entre les constructions nouvelles (crèche et pôle entrepreneurial, immeuble d'habitation, parking en silo et équipement sportif) et la Frayère sont essentiellement visuels. Elles sont orientées Sud et Ouest réservant le Nord et l'Est (côté la Frayère) aux locaux d'intendance et aux locaux techniques. Les visuels des projets expriment un environnement aéré et végétalisé, mais des espaces publics et un cheminement urbains, sans rapport naturel et paysager avec la Frayère.

A la question 7 du Commissaire Enquêteur, la CACPL répond qu'"il est bien prévu de maintenir un cheminement pour les déplacements doux de 3 m de largeur entre l'avenue des Buissons Ardents et le pont Amador Lopez comme le confirme la coupe en travers 33 jointe en annexe.



Recalibrage de la Frayère aval entre la confluence et le pont Amador Lopez. Aménagement paysager. DCE. Artelia. 10/03/23

Néanmoins, le profil en travers ci-dessus établi par Artelia n'a pas pour objet le traitement de l'ouvrage hydraulique en tête de berge, et leurs représentations de part et d'autre constituent des repères pour un traitement des espaces à définir...

De son côté, la CACPL précise que *"les arbres en tête de berge et le cheminement doux qui sera créé font partie des berges de la Frayère et seront réalisés dans le cadre des travaux du PAPI. Les espaces publics du projet "Coeur de Frayère" et du projet "Bâtiment sport et santé", viendront se caler en altimétrie sur le niveau fini du cheminement piéton."* (Mémoire en réponse à la question 1)

Le Dossier d'enquête, les documents transmis en cours d'enquête par la CACPL suite aux investigations du Commissaire Enquêteur, l'examen des projets lauréats des deux pôles de centralité et le Mémoire en réponse constituent autant d'indices énigmatiques qui, mis en regard, permettent d'estimer que :

- La rivière la Frayère est essentiellement recalibrée de sorte à supprimer l'effet de débordement potentiellement violent de la canalisation antérieure, source d'inondation catastrophique en cas de crue exceptionnelle comme par le passé ;

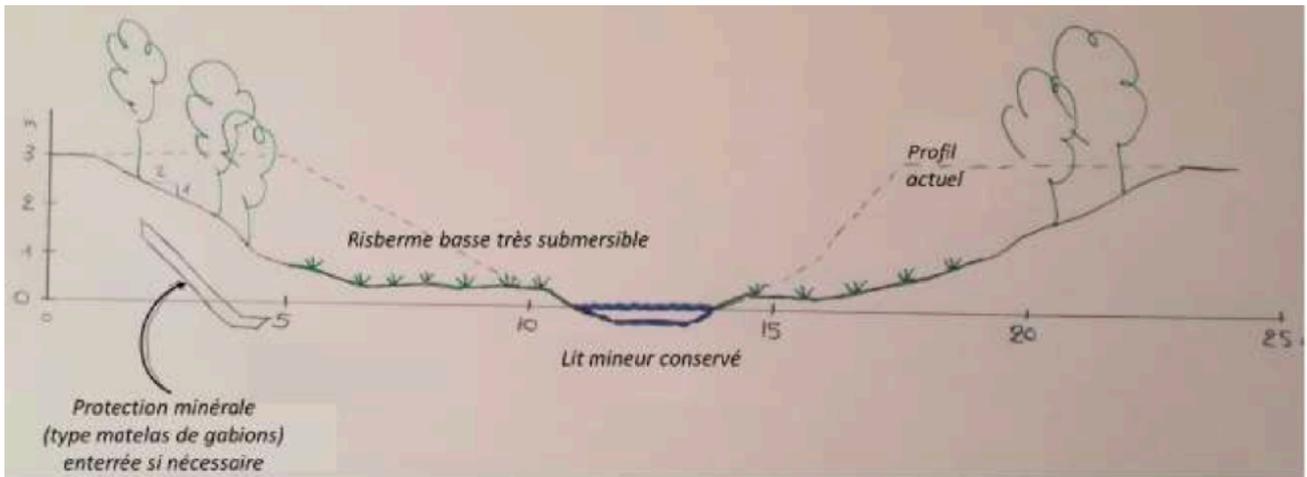
- Le lit mineur inférieur à 5 m de large en temps ordinaire de la Frayère n'est pas modifié mais est remblayé par endroits, tandis que les rives sont nettement déblayés et renforcés par une risberme ;

#### Définition

Une risberme est un terme technique pour désigner un talus de protection à la base d'un pont, d'une jetée, d'un ouvrage hydraulique pour assurer les fondations contre l'action de l'eau.

- L'élargissement de l'emprise du cours d'eau, aménagements des rives compris, de 15 ou 16 m à 21 m, est donc de 2,50 m à 3 m sur chaque berge par rapport à la situation actuelle, ce qui ne paraît pas justifier la suppression totale de la zone riparienne-tampon; sauf condition impérative de réalisation des travaux ;

- La pente de la risberme et nettement plus raide dans le profil en travers du DCE que dans celui du croquis inséré dans la Notice de présentation-Mise en compatibilité (p.11/20) et ci-dessous ;



- Elle met en surplomb d'environ 3 m les piétons qui n'ont plus aucun accès possible au cours d'eau ;
- Il n'y a plus de zone riparienne-tampon en tête de berge ;
- Le cheminement recréé est traité de manière minérale, l'emprise laissée par les constructions ne permettant aucun aménagement végétal, avec le risque induit d'imperméabilisation excessive des sols.

Ces impacts ne sont guère sensibles au plan graphique du PLU dont les modifications font apparaître :

- Les trois polygones d'implantation ;
- La continuité d'un cheminement le long de la Frayère ;
- Un espace vert identifié sur les risbermes du fleuve côtier, interrompu néanmoins au droit du polygone A et de la place de la Frayère.



Extrait du plan graphique du PLU modifié

**Remarque du Commissaire Enquêteur**

Les coupes en travers de la Frayère recalibrée transmises par la CACPL en pièces annexes de son Mémoire en réponse ont été en grande partie inexploitable en raison de leur manque de netteté et du cadrage escamotant la moitié nord du territoire de projet et la légende du schéma.

Il n'est pas indiqué quelle est la superficie de risberme qui serait classée en Evp.

**La compensation de 2 400 m<sup>2</sup> d'Evp sur une partie du jardin public Giaume**

En contrepartie de la suppression d'environ 2 400 m<sup>2</sup> d'Espace vert protégé correspondant à la zone riparienne-tampon en rive droite de la Frayère, il est disposé de classer pour une surface équivalente deux espaces verts publics constitués. d'un jardin et d'une oliveraie en lisière Sud du Centre aquatique Grand Bleu et de la ferme Giaume (MJC) et situés de part et d'autre de l'accès à la salle des Fêtes en cours de construction.



L'olivieraie du jardin Giaume

Cette compensation, non obligatoire, (du fait que le projet est exempté d'évaluation environnementale), est présentée comme relevant d'un intérêt environnemental et social, l'olivieraie étant le support d'une action déployée dans le cadre du contrat de ville autour de la valorisation des oliviers, des olives et de l'huile.

La superficie de l'EVP ne recouvre que pour moitié les deux entités qui composent cet espace public jardiné et cultivé.

Le seul point commun avec le cours d'eau la Frayère, situé au plus près à une centaine de mètres, c'est qu'ils appartiennent à la même unité foncière.



Le jardin public Giaume



#### 4.5. LE PPRI DE LA SIAGNE ET DES VALLONS CÔTIERS ET LE PAPI CANNES LÉRINS

Parallèlement à l'opération de renouvellement urbain sur le quartier de la Frayère, la stratégie de protection contre les inondations de la Frayère définie dans le Plan de protection des risques d'inondation (PPRI) de la Basse-Vallée de la Siagne et des vallons côtiers, arrêté le 15 octobre 2021 et déclinée dans le Programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) pour la période 2021-2026, conduisent à élargir l'emprise de la Frayère, sans conséquence *a priori* sur l'EVP calé sur les berges, la zone riparienne-tampon et le cheminement actuels le long du cours d'eau.

##### Remarque du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur, après la découverte fortuite de la tenue en parallèle d'une enquête publique portant sur la Frayère aval, entre l'avenue des Buissons Ardents et le pont Amador Lopez, du 11 au 25 avril 2023, avait partagé ses interrogations relatives à l'articulation avec l'enquête publique Dpmec, lors de sa réunion préparatoire le 21 avril 2023.

La CACL avait répondu qu'il n'y avait aucune articulation ce qu'elle a reproduit par écrit dans la Fiche de présentation de l'enquête publique Dpmec.

Suite à la demande du Commissaire Enquêteur en cours d'enquête publique, une Note de présentation du projet de recalibrage de la Frayère aval, présenté par le Groupe Artelia et daté de février 2023, a été transmise par la CACL.

Le Commissaire Enquêteur estime, après une meilleure connaissance du sujet, suite à ses investigations, que cette volonté de dissocier les sujets au motif qu'ils dépendent de procédures de nature différente (Enquête loi sur l'eau au titre du Code de l'environnement d'un côté, DPMEC au titre du Code de l'urbanisme, de l'autre) n'est pas admissible tant les interférences entre les deux sujets sont manifestes.

Le Commissaire enquêteur a pris connaissance du Rapport d'enquête sus-visée dans lequel le Commissaire Enquêteur fait part de sa vive incompréhension de n'avoir pas été informé par la CACL de l'enquête "DPMEC".

##### LE PPRI DE LA SIAGNE ET DES VALLONS CÔTIERS

Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'Inondation (PPRI) cartographie les zones exposées aux risques d'inondation, les caractérise à la croisée des aléas et des enjeux des territoires concernés et les règlemente selon leur degré de vulnérabilité.



Extrait du zonage réglementaire du Ppri de Cannes

Il est prescrit et élaboré par l'État en association avec les communes. Il vaut servitude d'utilité publique et est annexé au plan local d'urbanisme.

		ENJEUX		
		Zones urbanisées		
		ZPPU	AZU	CU
ALEAS	Aléa fort	R1	R1	R3
	Aléa faible à modéré	R2	B1	B2

Le Ppri de la vallée de la Siagne et des vallons côtiers a été approuvé par Arrêté préfectoral le 15 octobre 2021. Le quartier de la Frayère y est classé pour partie en zone bleue (risque modéré) et pour partie en zone rouge (risque fort).

Le fleuve côtier la Frayère est classé en zone rouge tout au long de son cours sur la commune de Cannes.

Le quartier de la Frayère est pour partie classé en zone bleue, précisément en zone B1 correspondant aux "Autres zones urbanisées" (Azu) en aléa faible à modéré.

Ce zonage couvre pour l'essentiel la rive gauche de la Frayère, mais le périmètre du pôle "Bâtiment sport santé" en entrée Sud du quartier est très largement couvert par ce zonage.

Le règlement qui accompagne le zonage bleu B1 impose à tout projet, et notamment :

- Une conception de façon à ne pas aggraver le risque d'inondation sur le site même du projet et sur les sites environnants, une transparence hydraulique optimale (au minimum une hauteur de 1,50 m au-dessus du terrain naturel), la réalisation pour les parkings silos d'un diagnostic de vulnérabilité et une étude hydraulique ;

Il interdit la construction d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 300 personnes.

### LE PAPI CANNES LÉRINS 2021-2026

Le Programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) a vocation à établir une stratégie globale d'intervention partagée entre acteurs de la prévention, déclinée en programme d'actions visant à réduire la vulnérabilité au risque d'inondation des territoires. Il est structuré en 7 axes dont l'axe 4 porte sur "La prise en compte du risque d'inondation dans l'urbanisme. Il est soumis depuis le décret du 22 juin 2023 à évaluation environnementale, mais ce décret ne sera applicable qu'aux programmes dont la déclaration d'intention est postérieure au 25 juin 2023 (ce qui n'est pas le cas du PAPI Cannes Lérins dont la déclaration d'intention remonte à 2017 en préalable d'un PAPI finalisé en 2019).

Le **PAPI Cannes Lérins** comporte un 8ème axe consacré à la "Gestion environnementale des eaux et des milieux aquatiques", avec notamment l'action 8.3 "Revalorisation des cours d'eau et vallons, culture du risque", dont la sous-action 8-3b "Démarche pilote le long du cours d'eau de la Frayère" vise à permettre une meilleure intégration ville-nature le long du vallon de la Frayère, en particulier en laissant la Frayère pénétrer dans différents tissus urbains par la désimperméabilisation des parkings et, *in fine*, améliorer la qualité du milieu aquatique tout en améliorant le cadre de vie.

Les travaux dans les cours d'eau sont soumis à autorisation environnementale qui suppose la consultation du public, sous la forme d'une consultation par voie électronique ou par enquête publique. Tel était le cadre de **l'enquête publique portant sur la mise en oeuvre des travaux du PAPI sur la Frayère aval**.

A la suite de l'enquête publique, l'Arrêté préfectoral daté du 17 juillet 2023 autorise à aménager la Frayère aval à Cannes, de l'avenue des Buissons Ardents au pont Amador Lopez exclus. Il rappelle entre autres que "la présente autorisation environnementale ne dispense en aucun cas le pétitionnaire (la CACPL) de faire les déclarations ou d'obtenir les autorisations requises par d'autres réglementations, notamment l'autorisation d'abattage d'arbres prévue par l'article L350-3 du Code de l'environnement, l'autorisation de capture et de transfert de poissons...".

Il n'est nullement question d'abattage d'arbres dans les Notices de présentation de la présente enquête mais le Mémoire en réponse à la question 4 du Commissaire Enquêteur confirme la suppression des arbres tout en faisant valoir, selon une logique très comptable, la quantité d'espaces végétalisées et d'espèces végétales très importante et supposée assurer le respect de la continuité écologique inscrite dans l'OAP.

#### **Question 4 du Commissaire Enquêteur dans son Procès-verbal de synthèse**

*"Faut-il comprendre que le principe de développer deux centralités au sud du quartier de la Frayère justifie la suppression du chemin et de la végétation longeant et bordant la Frayère protégés par l'EVP, sachant que par ailleurs l'OAP "Nouvelle Frayère" pose notamment comme objectif la reconquête des berges, le principe d'une promenade continue le long du fleuve et des actions en faveur des continuités écologiques ?"*

#### **Réponse de la CACPL dans son Mémoire en réponse**

*"... Dans le cadre des travaux du PAPI, certains arbres existants seront conservés (72 sujets) et d'autres devront être abattus, avant les travaux de terrassement (72 sujets).*

*Plus de 10 000 m<sup>2</sup> d'espaces végétalisés supplémentaires seront créés le long du cours d'eau avec, notamment, la plantation de 187 nouveaux arbres et arbustes et l'implantation de nouvelles variétés d'espèces floristiques, aquatiques et grimpantes dont 3 725 m<sup>2</sup> de plantes aquatiques, plus de 1 000 m<sup>2</sup> de vivaces et grimpantes et près de 5 000 m<sup>2</sup> de talus paysagers naturels.*

*Les éléments exposés ci-dessus montrent que nous sommes tout à fait en cohérence avec les orientations de l'OAP, tant au niveau du respect du cheminement doux que de la continuité écologique et reconquête des berges."*

#### **Dans le cadre de l'enquête publique relative aux travaux du PAPI,**

le Commissaire Enquêteur souligne dans son Rapport du 27 mai 2023 que :

- La *"Note de présentation ne fait pas état des abattages d'arbres, que ce terme n'est pas non plus employé dans le résumé non technique de l'étude d'incidence (...). Ce manque de transparence est inadmissible (...).*

*"Dès mon arrivée sur le site, la strate arborée autour de la Frayère aval sur le tronçon objet de la première tranche du projet m'est apparue remarquable par sa majesté (voir photo page suivante), la taille des arbres en hauteur et en diamètre (la circonférence de certains troncs atteint 3,50 m) traduisant leur âge respectable (centenaires ou plus), l'importance de leur couvert ainsi la diversité des espèces présentes : peupliers noirs ou blancs, frênes, platanes, acacias, chênes, tilleuls, aulnes, etc.*

*"L'intérêt écologique, patrimonial et paysager de la ripisylve actuelle me paraît sous-évalué par l'étude d'incidence.*

*"La question de la compatibilité entre une plus forte conservation des arbres et les objectifs hydrauliques assignés à l'aménagement, ainsi que les conditions dans lesquelles cette compatibilité pourrait être prise en compte et s'avérer possible, n'a pas été traitée par le dossier."*

Le Commissaire Enquêteur observe, d'après les observations déposées lors de l'enquête publique, que :

- *"les habitants sont attachés à la possibilité actuelle de se promener au plus près de l'eau. D'après le schéma figurant au dossier, le projet n'a pas maintenu cette possibilité. La CACPL devrait examiner cette demande et, à défaut de pouvoir la satisfaire, en indiquer les raisons (sécurité, protection de la biodiversité ?)."*

Dans les Conclusions de l'enquête publique "Papi", le Commissaire Enquêteur :

- Relève que les abattages d'arbres ne sont pas prévus pour ce projet dans le Papi 2021-2026, contrairement à d'autres actions du PAPI.

- Signale que *"la séquence "Éviter / Réduire / Compenser" n'a pas été respectée : avant d'envisager la compensation proposée par des replantations, il aurait fallu commencer par démontrer qu'il n'était pas possible d'éviter la suppression d'un maximum d'arbres."*

- Estime que la vision hydraulique a largement prévalu sur la logique environnementale sans fixation au départ d'un objectif ambitieux de conservation ou de valorisation de l'existant".

Dans son Avis, le Commissaire Enquêteur :

- Estime insuffisante la prise en compte de la valeur écologique, patrimoniale et paysagère des milieux naturels impactés par le projet ;

- Regrette l'absence d'une étude paysagère ;
- Estime au final que le projet n'est pas suffisamment abouti pour répondre aux objectifs fixés.

Cette appréciation corrobore le malaise ressenti par le Commissaire Enquêteur de l'enquête "DPMEC" sur la forme et sur le fond du dossier présenté à l'enquête publique :

**- Sur la forme, l'évidence d'un dossier insuffisant qui oblige le Commissaire Enquêteur à mener des investigations excessivement lourdes ;**

**- Sur le fond, l'impression d'une dynamique de distorsion progressive du projet global initial aboutissant à une traduction opérationnelle fort éloignée de ses ambitions et de ses principes originels.**

#### **Remarques du Commissaire Enquêteur**

À la lecture du Rapport d'enquête de l'enquête "PAPI", il apparaît évident que la CACPL s'est gardée de communiquer *a priori* toute information concernant les projets d'aménagement en rive droite de la Frayère "Coeur de Frayère" et "Bâtiment sport et santé" et inversement, pour l'enquête "DPMEC", sauf demande en cours d'enquête et dans le Procès-verbal de synthèse des Commissaires Enquêteurs respectifs.

Pas plus que pour l'enquête publique "DPMEC", le Dossier d'enquête "PAPI" ne fait état de la concertation avec les habitants.

Les chiffres relatifs à la conservation ou à l'abattage d'arbres communiqués par la CACPL dans le cadre de l'enquête publique "PAPI" sont différents de ceux indiqués dans le Mémoire en réponse de la CACPL de la présente enquête publique "DPMEC". Si le nombre global d'arbres recensés est identique (144), le nombre d'arbres conservés n'est que de 55 pour 89 arbres abattus. Mais peut-être ce chiffre a-t-il évolué en faveur d'une conservation plus soutenue suite aux Conclusions et Avis de l'enquête publique "PAPI".

## 5- L'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

### 5.1.LA DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR, L'ARRÊTÉ ET L'AVIS D'ENQUÊTE

#### LA DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

A la demande, par courrier du 24 mars 2023, du Préfet des Alpes-Maritimes auprès de la Présidente du Tribunal administratif de désigner un commissaire enquêteur pour diligenter la présente enquête publique, j'ai été désignée par la Présidente du Tribunal administratif de Nice par notification en date du 30 mars 2023.

Le fonds de dossier comprenait le courrier du préfet des Alpes-Maritimes du 24 mars 2023 et une Note de présentation.

L'enquête publique est enregistrée par le Tribunal administratif de Nice sous le n° E23000009/06.

J'ai déclaré sur l'honneur, en date du 31 mars 2023, ne pas être intéressée à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'oeuvre ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L. 123-5 du Code de l'environnement.

#### L'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL ET L'AVIS D'ENQUÊTE

L'Arrêté portant organisation et ouverture d'une enquête publique relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Cannes en vue de la réalisation du projet de renouvellement urbain en entrée Sud du quartier de la Frayère (7 pages) a été signé par le Secrétaire général de la Préfecture le 11 mai 2023, soit plus de trois semaines avant le début de l'enquête.

L'Arrêté préfectoral précise :

- L'objet de l'enquête et la date à laquelle elle sera ouverte, soit le **jeudi 8 juin 2023 à 9 h** ;
- Sa durée, fixée légalement à **30 jours consécutifs, du jeudi 8 juin 2023 à 9 h au vendredi 7 juillet 2023 à 17 h** ;
- Les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations, soit la

l'Hôtel de Ville Annexe "Ferrage" de Cannes, du lundi au vendredi de 9 à 12 h et de 14 h à 17 h, adresse à laquelle pourront aussi être transmises par courrier les observations et propositions du public ;

- La consultation du Dossier d'enquête pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet des Services de l'État à l'adresse : <https://www.alpes-maritimes.gouv.fr/Publications/Enquetespubliques/Declaration-de-projet-valant-mise-en-compatibilite-DP-MEC>, avec un renvoi sur celui-ci à partir des sites internet de la CACPL et de la Ville de Cannes ;

-L'adresse mail dédiée à l'enquête : [ddtm-ep-dp-mec-cannes-LaFrayere@alpes-maritimes.gouv.fr](mailto:ddtm-ep-dp-mec-cannes-LaFrayere@alpes-maritimes.gouv.fr) pour le dépôt des observations du public, consultables sur le site internet des Services de l'État à l'adresse ci-avant ;

- Les jours et heures où le commissaire enquêteur recevra le public, soit :

- . le jeudi 8 juin 2023, de 11 h à 15 h,
- . le mardi 13 juin 2023, de 14 h à 18 h,
- . le jeudi 22 juin 2023, de 10 h à 14 h,
- . le vendredi 30 juin 2023, de 13 h à 17 h,
- . le vendredi 7 juillet 2023, de 12 h à 16 h.

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CANNES  
CONCERNANT LA RÉALISATION DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN EN ENTRÉE SUD DU QUARTIER DE LA FRAYÈRE

Par arrêté préfectoral en date du 11 mai 2023, le préfet des Alpes-Maritimes informe le public qu'il sera procédé sur le territoire de la commune de Cannes à l'ouverture d'une enquête publique concernant la déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (P.L.U.) de Cannes en vue de la réalisation du projet de renouvellement urbain en entrée Sud du quartier de la Frayère. Conformément à l'article L.153-54 du code de l'urbanisme, l'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du P.L.U. qui en est la conséquence.

Cette enquête publique sera conduite en application du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, notamment les articles L.123-1 à L.123-18 et les articles R.123-1 à R.123-24 définissant et organisant la procédure des enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

La personne responsable du projet est :  
Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Léiris (C.A.C.P.L.)  
Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Léiris  
CS 50 044 - 06414 Cannes Cedex

Le dossier de déclaration de projet n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale conformément à la décision n°CU-2022-3274 du 20 décembre 2022 de la Mission départementale d'Audits Environnementaux (MADAE-DRAC).

Le dossier d'enquête publique n'est pas transmis à un autre État membre de l'Union européenne.

L'enquête publique se déroulera du :  
**jeudi 8 juin 2023 à 9h00 au vendredi 7 juillet 2023 à 17h00 inclus (soit 30 jours consécutifs)**  
à l'**Hôtel de Ville Annexe « Ferrage » de Cannes (2ème étage), 31 boulevard de la Ferrage, 06400 CANNES**

Les pièces du dossier, ainsi que le registre d'enquête seront déposés au siège de l'enquête publique précitée, pendant toute la durée de l'enquête publique, afin que chacun puisse en prendre connaissance aux heures d'ouverture au public suivantes : du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00. Un accès gratuit au dossier sera garanti par un poste informatique mis à disposition du public à l'adresse et aux horaires d'ouverture précitées.

Les pièces du dossier d'enquête publique seront également disponibles pendant toute la durée de l'enquête publique sur le site internet des services de l'État des Alpes-Maritimes : l'adresse suivante : <https://www.alpes-maritimes.gouv.fr/Publications/Enquetespubliques/Declaration-de-projet-valant-mise-en-compatibilite-DP-MEC>. Les sites internet de la C.A.C.P.L. et de la ville de Cannes assureront un renvoi vers le site internet des services de l'État des Alpes-Maritimes.

Pendant toute la durée de l'enquête, des observations du public pourront être consignées sur le registre d'enquête mis à disposition du public à l'Hôtel de Ville Annexe « Ferrage » de Cannes à l'adresse indiquée ci-dessus ou adressées, par correspondance, à l'adresse suivante, avant la date et l'heure de clôture de l'enquête, le **vendredi 7 juillet 2023 à 17h00** :

**Madame la Commissaire Enquêteur en charge de l'enquête publique**  
en entrée Sud du quartier de la Frayère.  
Hôtel de Ville Annexe « Ferrage » de Cannes (2ème étage)  
31 boulevard de la Ferrage  
06400 CANNES

Des observations écrites pourront également être consignées sur un registre complémentaire mis à disposition du commissaire enquêteur lors de ses permanences.

Les observations écrites pourront également être déposées dans les mêmes conditions de délai, par voie électronique, à l'adresse suivante : [ddtm-ep-dp-mec-cannes-LaFrayere@alpes-maritimes.gouv.fr](mailto:ddtm-ep-dp-mec-cannes-LaFrayere@alpes-maritimes.gouv.fr), et seront consultables sur le site internet des services de l'État des Alpes-Maritimes précité. Ces observations seront annexées au registre d'enquête.

Mme Françoise ROUXEL, Urbanisme, désignée en qualité de Commissaire Enquêteur pour conduire cette enquête publique, recevra le public sur le site du projet, aux jours et horaires ci-dessus indiqués :  
Maison du Projet « Nouvelle Frayère »,  
Résidence Sainte-Jeanne - bâtiment N (ex-de-chaussée),  
15 avenue des Buissons Ardents, 06190 CANNES LA BOCCA

Jours	Horaires
Jeudi 8 juin 2023.	De 11h00 à 15h00
Mardi 13 juin 2023.	De 14h00 à 18h00
Jeudi 22 juin 2023.	De 10h00 à 14h00
Vendredi 30 juin 2023.	De 13h00 à 17h00
Vendredi 7 juillet 2023.	De 12h00 à 16h00

Mme la Commissaire Enquêteur dispose d'un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête publique pour remettre au Préfet des Alpes-Maritimes son Rapport et ses Conclusions sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du P.L.U. de Cannes. Une copie de ses documents sera déposée pour y être consultée, à l'Hôtel de Ville Annexe « Ferrage » de Cannes (2ème étage), pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Ces documents pourront également être consultés à la préfecture des Alpes-Maritimes (direction départementale des territoires et de la mer - service aménagement urbanisme et paysages - pôle aménagement et planification) et rendu publique par voie dématérialisée sur le site internet des services de l'État des Alpes-Maritimes précité.

Par suite, la déclaration de projet valant mise en compatibilité du P.L.U. de Cannes sera approuvée par la Ville de Cannes dans un délai de deux mois à compter de la réception des Rapports, Conclusions et Avis du commissaire enquêteur transmis par la C.A.C.P.L., autorité chargée de la procédure. En l'absence de délibération dans ce délai, la déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Cannes pourra être approuvée par le Préfet des Alpes-Maritimes.

Fait à Nice, le 11 mai 2023  
Pour le Préfet,  
Le sous-préfet, secrétaire général de la Préfecture des Alpes-Maritimes  
Signé : Philippe LOOS

Le projet d'Arrêté ainsi que le projet d'Avis d'enquête qui reprend le contenu de l'Arrêté, ont été soumis au Commissaire Enquêteur par l'Autorité organisatrice (Mme FALCONE) qui a pris largement en compte ses suggestions.

## 5.2.LA PRÉPARATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Sur la base de la Notice de présentation du projet jointe à la demande du Préfet des Alpes-Maritimes et à ma désignation au titre de Commissaire Enquêteur, j'ai pris attache avec l'Autorité organisatrice (Mme DAMBREVILLE, Responsable du Pôle Aménagement et planification à la DDTM des Alpes-Maritimes, pour fixer la date d'une réunion préparatoire, par mail du 3 avril 2023.

**Cette réunion préparatoire s'est tenue le 21 avril 2023** dans une salle de réunion attenante du bâtiment du Centre aquatique Le Grand Bleu dans le quartier de la Frayère.

Elle a réuni le Commissaire Enquêteur et les représentants de :

- La CACPL (M. MARTIN, Directeur du Pôle Aménagement, Ville et Transition urbaine ; Mme RICHARD, Chef de projet)
- La Ville de Cannes (Mme LAHILLE, Chef de projet)
- La DDTM des Alpes-Maritimes (Mme FALCONE, Chef de projet, Mme CAROTENUTO, Adjointe au Cheffe du Pôle Aménagement et planification).

### **Lors de la réunion du 21 avril 2023,**

- J'ai remis à chaque participant une Note préparatoire portant sur la constitution du dossier d'enquête et les modalités de déroulement de l'enquête publique,
- J'ai demandé. des éclaircissements sur l'objet de l'enquête, des compléments à la Notice de présentation-Intérêt général et une meilleure architecture du Dossier d'enquête.

### **À la suite de la réunion du 21 avril 2023,**

- L'Autorité organisatrice (Mme FALCONE, DDTM des Alpes-Maritimes) a transmis à l'ensemble des participants :
  - . un État détaillé des modalités d'organisation de l'enquête publique fixées lors de la réunion préparatoire, par mail le 21 avril 2023,
  - . un rétroplanning de la procédure et une Note récapitulative des modalités d'enquête et des formalités à réaliser ;
- J'ai formalisé mes demandes de compléments au Dossier d'enquête par courrier au président de la CACPL, transmis par mail à Mme Florence RICHARD, Chef de projet à la CACPL, le 2 mai 2023 ;

Le Maître d'ouvrage (M. RICHARD, CACPL) m'a transmis son Dossier d'enquête considéré comme finalisé, par mail et lien de téléchargement, le 2 mai 2023.

Ce dossier ne tenant pas compte de mes demandes, des échanges tripartites ont été coordonnés par l'Autorité organisatrice de l'enquête publique, dans un délai ramassé.

Ils ont abouti à l'amélioration de la structuration du Dossier d'enquête, sans toutefois en modifier le contenu. Sa faiblesse est apparue de plus en plus critique lors de l'enquête publique et au fil de mes investigations.

**Le Dossier d'enquête a été déclaré valide, comme étant conforme et recevable par l'Autorité organisatrice de l'enquête dès le 3 mai 2023.**

Le Commissaire Enquêteur estime également que le Dossier d'enquête contenait formellement l'ensemble des pièces exigées par l'article R. 123-8 du Code de l'environnement (cf. ci-après après "5- *Appréciations du Commissaire Enquêteur sur le Dossier d'enquête*" dont "*La composition du dossier d'enquête*").

Le Dossier d'enquête finalisé pour être mis à la disposition du public m'a été transmis par le Maître d'ouvrage (M. MARTIN, CACPL), par mail et lien de téléchargement, le 4 mai 2023.

Trois Dossiers d'enquête papier ont été constitués par l'Autorité organisatrice :

- 1- Pour le siège de l'enquête, situé en Mairie-Annexe "Ferrage" de Cannes ;
- 2 - Pour la Maison du projet dans le quartier de la Frayère, où j'ai souhaité tenir mes permanences, par souci de proximité avec les habitants ;
- 3- Pour le Commissaire Enquêteur.

Deux Registres d'enquête ont été constitués, joints au Dossier d'enquête :

- 1- A titre principal, pour le siège de l'enquête en Mairie-Annexe de Cannes ;
- 2- A titre complémentaire, pour les permanences du Commissaire Enquêteur.

J'ai vérifié, signé, paraphé les exemplaires du Dossier d'enquête et coté les deux Registres d'enquête dans les Bureaux de la DDTM des Alpes-Maritimes (Mme FALCONE) au CADAM à Nice , le 23 mai 2023.

L'Autorité organisatrice s'est chargée, en concertation avec la CACPL, du dépôt des Dossiers d'enquête et des Registres sur les deux lieux d'enquête.

### 5.3. L'INFORMATION DU PUBLIC

Le Dossier d'enquête publique a été mis à disposition sur **le site internet des Services de l'État** dans les Alpes-Maritimes, conformément à l'Arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête publique, et ce durant toute la durée de l'enquête publique.

**Les publications de l'Avis d'enquête par voie de presse** ont été effectuées conformément à l'article R.123-11 §1 du Code de l'environnement qui prescrit la publication d'un avis "quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le ou les départements concernés".

L' Avis d'enquête a été publié dans :

- La Tribune Bulletin Côte d'Azur dans son édition du 19 mai 2023 et dans celle du 9 juin 2023 ;
- Nice Matin dan son édition du 24 mai 2023 et dans celle du 14 juin 2023.



Les mesures de publicité et d'information du public ont été renforcées par l'utilisation des sites internet de la CACPL et de la Ville de Cannes et des réseaux sociaux (cf. ci-contre sur Twitter).

L'avis d'enquête publique a été publiée sur **le site internet de la Communauté d'agglomération Cannes Pays de Lérins**, avec un lien sur le site de la Préfecture et un Flash Info en page d'accueil (ci-dessous)



L'avis d'enquête a été aussi inséré dans le journal de quartier "Bienvenue dans la Nouvelle Frayère", n°3, mai 2023 (mais avec des dates de permanence du commissaire enquêteur erronées).

**L'affichage de l'avis d'enquête** a été effectué conformément à l'article R123-11 §3 du Code de l'environnement, aux normes en vigueur, et aux dispositions spécifiques fixées lors de la réunion préparatoire du 21 avril 2023.

L'avis d'enquête a été affiché en Mairie principale, à l'Hôtel de Ville Annexe de La Ferrage et en Mairies-annexes Bocca et Ranguin le 16 mai 2023.

Cet affichage a été certifié par l'Adjointe au Maire de Cannes, Mme GOUNY-DOZOL, le 25 mai 2023.

L'avis d'enquête a également été affiché sur le site du projet dans le quartier de la Frayère à Cannes : en extérieur au niveau de la passerelle d'accès au Centre aquatique Le Grand Bleu, sur un arbre de la place centrale de la Frayère, sur le mur d'affichage à l'entrée du Centre aquatique, sur le mur extérieur de la Maison du projet.

Le certificat de fin d'affichage a été délivré par le Président de la Communauté d'agglomération Cannes Pays de Lérins, M. LISNARD, le 10 juillet 2023.



#### 5.4. LA VISITE DES LIEUX

Elle s'est effectuée en plusieurs temps :

- La réunion préparatoire du 21 avril 2023 a été précédée d'une visite commentée du site concerné sur la rive droite de la Frayère avec l'ensemble des participants à la réunion préparatoire ;

- J'ai ensuite procédé par moi-même à plusieurs visites sur le terrain :

- . sur le site de projet avec prise de vues, le 25 mai 2023

- . en empruntant le sentier le long de la Frayère entre l'avenue des Buissons Ardents et la Maison du projet à l'occasion de chaque permanence ;

- . sur le jardin public Giaume, et l'oliveraie, le 7 juillet 2023.

## 6- LA COMPOSITION ET LE CONTENU DU DOSSIER D'ENQUÊTE

### 6.1. LA COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE

Le Dossier soumis à l'enquête publique est encadré par l'article R.123-8 du Code de l'environnement.

Le Dossier d'enquête comprend deux sous-dossiers :

I- Le Dossier administratif

II- Le Dossier de déclaration de projet (terme impropre pour désigner le Dossier technique)

**I- Le Dossier administratif** comprend les pièces suivantes :

I-1. Délibération n°32 de la CACPL du 29 septembre 2022 engageant la procédure de DPMEC

I-2. Courriers envoyés aux personnes publiques associées (PPA) et la liste des PPA

I-3. Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 10 mars 2023 et les avis écrits émis

I-4. Avis de l'Autorité environnementale du 20 décembre 2022

I-5. Avis d'enquête et Arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête du 11 mai 2023

I-6. Insertions presse

. I-6.1. Tribune Bulletin Côte d'Azur du 19 mai 2023

. I-6.2. Nice Matin du 24 mai 2023

. I-6.3. Tribune Bulletin Côte d'Azur du 9 juin 2023

. I-6.4. Nice-Matin du 14 juin 2023

I-7. Certificat d'affichage de la Ville de Cannes du 25 mai 2023 (ce numéro a été rajouté manuellement sur la pièce concernée et inséré dans le Dossier d'enquête dans un second temps par les soins du Commissaire Enquêteur).

Le Certificat de fin d'affichage a été transmis le 10 juillet 2023 par la CACPL.

**II- Le Dossier de déclaration de projet** comprend les pièces suivantes :

II-1. Fiche technique de l'enquête publique

II-1.a. Notice de présentation - Intérêt général

II-1.b. Notice de présentation - Mise en compatibilité

II-2. Règlement

II-3. Fiches de plan masse

II-4. Plan de zonage

Le Dossier d'enquête ne comprend pas d'annexes.

Contrairement aux prescriptions de l'article R.123-8 du Code de l'environnement,

- Le Dossier d'enquête n'indique pas la façon dont cette enquête s'inscrit dans la procédure administrative relative au projet, ainsi que la ou les décision(s) pouvant être adoptées au terme de l'enquête ;

- Il ne mentionne pas l'absence de concertation et de débat public préalables.

## 6.2. LE CONTENU DU DOSSIER D'ENQUÊTE

### L'APPRÉCIATION GLOBALE DU DOSSIER D'ENQUÊTE

Si le cadre procédural de l'enquête publique a été respecté, avec le soutien appréciable de l'Autorité organisatrice attentive à cet aspect de l'enquête publique,

Si le Dossier d'enquête répond presque aux exigences réglementaires de l'article R.123-8 du Code de l'environnement, et qu'en conséquence, l'Autorité organisatrice de l'enquête a déclaré auprès de la CACPL et du Commissaire enquêteur, celui-ci valide et conforme le 2 mai 2024,

je considère que le Dossier d'enquête présenté à l'enquête publique ne disposait pas des qualités indispensables à la bonne compréhension du Commissaire Enquêteur et du public, de l'objet et des tenants et aboutissants du projet.

Je déplore vivement que la CACPL :

- N'ait pas tenu compte de la Note préparatoire que j'ai remise aux participants dans le cadre de la réunion de préparation de l'enquête publique, du 21 avril 2023

- Se soit montrée réticence à améliorer le Dossier d'enquête lors de cette réunion ;

- M'ait transmis, ainsi qu'à l'Autorité organisatrice, un Dossier complété mais sans modification de fond, par mail et lien de téléchargement, le 2 mai 2023 ;

- Ait seulement apporté, après négociation avec l'Autorité organisatrice, comme amélioration la séparation du Dossier en deux sous-dossiers rassemblant, l'un la partie administrative, le second, la partie technique ;

- N'ait donc pas tenu compte, par ailleurs, des autres demandes formulées par courrier adressé au Président de la CACPL et transmises par courrier du 2 mai 2023 ;

- Ait fait montre de précipitation pour finaliser le Dossier d'enquête transmis dans sa version définitive, par mail et lien de téléchargement le 4 mai 2023.

**L'enquête publique est certes une procédure règlementée qui s'inscrit dans une procédure administrative, mais elle a pour finalité de recueillir l'avis du public et du Commissaire Enquêteur. En ce sens, il n'est pas acceptable que la partie technique du Dossier d'enquête soit minimale et confuse, au point de rendre difficile l'appréhension de l'objet, la logique du projet et le périmètre de l'enquête.**

### LES INSUFFISANCES DU DOSSIER D'ENQUÊTE

Ils portent sur la forme et le fond.

**Le sujet de l'enquête publique n'est pas contextualisé au regard de la démarche globale de projet et du territoire concerné.**

- La présentation du quartier de la Frayère et de ses caractéristiques se résument à quatre lignes qu'illustre un petit Plan de situation cadré sur l'ouest de Cannes ;

- Il n'y a pas d'information relative au territoire concerné par les deux projets d'aménagement, uniquement traité en tant que terrains d'assiette des plans de masse ;

- Il n'y a pas d'information relative au fleuve côtier la Frayère et à ses berges (à l'exception de quelques mots dévalorisant l'espace existant). Ceux-ci ne sont évoqués qu'indirectement en tant que terrains d'assiette du projet d'aménagement et objet du classement en Evp.

- La Notice de présentation-Intérêt général fait référence à l'opération NPNRU et l'OAP "Nouvelle Frayère" sans présentation de cette politique publique (NPNRU au niveau national et Convention pluriannuelle au niveau local), et des outils de l'aménagement utilisés (OAP, Schéma d'aménagement, concours de maîtrise d'oeuvre) et de leur articulation au passage des intentions générales à la production des principes de programmation jusqu'au cahier des charges de la maîtrise d'oeuvre et des projets lauréats ;

### **Le propos est difficilement compréhensible**

- Les informations sont mises bout à bout sans introductions et liaisons ;
- Il n'y a aucune définition des sigles employés : Npnr, Oap, Evp, Papi... ;
- Les schémas et plans sont généralement non sourcés, voire non titrés et non légendés ;
- La notice de présentation-Intérêt général se rapporte pour l'essentiel aux périmètres de centralité et à leur programmes respectifs, mais elle n'explique pas les raisons pour lesquelles il convient de les traduire dans le Plu sous la forme de polygones d'implantation dérogoires aux règles communes.
- La Notice de présentation- Mise en compatibilité se rapporte pour l'essentiel à l'Evp, mais en dépit de l'insertion des plans actuels et modifiés du zonage du Plu, cette modification est incompréhensible faute d'exprimer les évolutions avant/après de l'espace réel concerné ;
- La Notice de présentation- Mise en compatibilité extrait de l'actuel Règlement différents articles, en particulier le tableau imbitable de plusieurs pages relatifs au stationnement, mais indique par la suite que les secteurs de plan de masse /polygones d'implantation se substituant de fait aux règles ordinaires, il n'est pas utile de modifier ses articles.
- Aucune des deux notices de présentation n'explique les raisons pour lesquelles il convient de déroger aux règles communes en ce qui concerne les secteurs de plan de masse / polygones d'implantation

### **Remarque du Commissaire Enquêteur**

En réponse à ma demande dans le cadre du Pv de synthèse, la CACPL, dans son Mémoire en réponse, joint un tableau comparatif des modifications en l'état actuel et en l'état modifié. Contrairement à l'affirmation ci-dessus, il indique bien l'exception de la règle commune aux polygones d'implantation ou, selon le cas, au secteur Ucf ,en regard des articles réglementaires traitant des constructions, des espaces libres et du stationnement.

### **Le Dossier d'enquête présente des lacunes manifestes**

- Ni la Convention pluriannuelle de renouvellement urbain du quartier de la Frayère n'était pas jointe au Dossier d'enquête, ni l'OAP "Nouvelle Frayère", ni le PAPI Cannes Lérins ni les projets lauréats des deux concours de maîtrise d'oeuvre n'ont été annexés aux Notices de présentation.
- La concertation avec les habitants n'est pas abordée.
- L'identification de la Frayère en tant que corridor écologique n'est pas abordée.
- Je n'ai pas été informée de l'enquête publique concomitante relative aux travaux du PAPI sur la Frayère aval et suite à mes interrogations, j'ai été induite à considérer que le sujet était étranger à l'enquête publique "DPMEC"
- Les nombreux encarts "Remarque(s) du Commissaire Enquêteur" reflètent de manière plus complète, les approximations, contradictions qui émaillent en particulier les Notices de présentation, témoignant d'un défaut manifeste d'attention de la part de la structure porteuse du projet.

### **La démarche de projet ne paraît pas stabilisée et conduite de manière empirique**

-La création de secteurs de plan de masse délimités par l'emprise maximale de constructions apparaît comme une conséquence des projets des lauréats des concours de maîtrise d'oeuvre. Soit les cahiers des charges respectifs des concours "Coeur de Frayère" avaient déjà déterminé les emprises et indiqué le caractère possiblement dérogoire aux règles communes, soit les projets des lauréats n'ont pas été encadrés par les règles communes, autorisant ainsi à procéder par la suite à la régularisation des règles.

Dans les deux cas, le Plan local d'urbanisme apparaît comme un document réglementaire de bien faible portée, puisqu'il suffit d'y déroger en fonction des projets d'aménagement, du moins ceux émanant de la collectivité publique.

Tel était déjà le cas de la modification n°2 du Plu de Cannes dont l'objet essentiel portait sur la création d'un secteur Ucf dérogoire aux règles communes sur le périmètre de l'Oap de La Frayère et qui a été approuvé

Le calendrier de la démarche de projet sur le quartier de la Frayère, que j'ai pu reconstituer à partir de mes investigations révèle que :

- La phase de concertation sur le projet avec les habitants de la Frayère s'est déroulée entre mai et juin 2017, puis en mai 2018,

- La Convention pluriannuelle de renouvellement urbain, signée le 10 octobre 2019, fait suite à un Protocole de préfiguration qui date de décembre 2016 et qui a été actualisé le 15 octobre 2018 ;

- La répartition de trois pôles de centralité dans le quartier de la Frayère a été validée dans la Convention pluriannuelle de renouvellement urbain le 19 octobre 2019 et transcrite dans l'OAP "Nouvelle Frayère insérée dans le PLU de Cannes approuvé le 18 novembre 2019 ;

- Je n'ai pas disposé d'information autre que deux plans ni datés ni sourcés, l'un concernant les principes d'implantation des deux périmètres "Coeur de Frayère" et "Bâtiment sport et santé", l'autre la carte de synthèse du projet au niveau du quartier de la Frayère ;

- Le PAPI Cannes Lérins a été labellisé le 3 juillet 2020 pour la période 2021-2026 ;

- Le PPRI de la vallée de la Siagne et des vallons côtiers a été approuvé le 15 octobre 2021 ;

- Le lancement des concours de maîtrise d'oeuvre sur ces deux périmètres date de l'automne 2021 ;

- Les avis d'attribution datent pour "Coeur de Frayère" du 21 août 2022 et pour "Bâtiment sport et santé" du 11 février 2023.

Ce calendrier témoigne que :

- Les études préalables concernant les travaux de la Frayère aval étaient bien avancées avant le lancement des concours de maîtrise d'oeuvre dont les résultats ont tardés

- La rivière La Frayère n'a pas été un sujet dans la réflexion d'aménagement traduisant la Convention pluriannuelle et l'Oap qui progressivement s'est concentrée sur l'implantation des équipements publics avec un programme évolutif

- Le diagnostic et les propositions élaborés par les habitants dans le cadre de la concertation, ont été oubliés, même si l'intérêt de l'apport de nouveaux équipements publics au sein du quartier de la Frayère ne peut que faire l'unanimité.

### 6.3. LES COMPLÉMENTS APPORTÉS OU RECUEILLIS PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le traitement très insuffisant du Dossier d'enquête a nécessité des éclaircissements importants, en échanges du Commissaire Enquêteur avec la CACPL.

Il m'a obligé à mener un travail d'investigation important sur des aspects qui auraient dû être traités dans les Notices de présentation complétées par des Annexes. **Ce travail a excédé le rôle et l'exercice ordinaire des missions du Commissaire Enquêteur. Mais je considère que l'état initial du Dossier d'enquête ne m'eût pas permis de formuler des conclusions et un avis motivé.**

#### LA CONSULTATION DU MAÎTRE D'OUVRAGE ET DE LA DDTM DES ALPES-MARITIMES

- M. Olivier MARTIN, Directeur du Pôle Aménagement, Ville et Transition urbaine, Communauté d'agglomération Cannes Pays de Lérins ;

- Mme Samia KHELIL, Chargée de mission, Projet de rénovation urbaine Frayère, en remplacement de Mme Florence RICHARD, Communauté d'agglomération Cannes Pays de Lérins ;

- Mme Julie BASINSKI, Coordinatrice Gestion urbaine de proximité, Ville de Cannes et CACPL ;

- Mme Samantha LAFAYSSSE, Directrice de la Rénovation urbaine et Politique de la ville, Chef de projet de la Nouvelle Frayère.

Dans le cadre du Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 10 mars 2023, l'avis de la DDTM des Alpes-Maritimes est rapporté ainsi de manière allusive : *"Hormis la question des Evp largement débattue avec la CACPL, pas d'autres observations"*.

Suite à ma demande, j'ai pu m'entretenir avec Mme DAMBREVILLE, par téléphone à ce sujet le 23 juin 2023. Mme DAMBREVILLE m'a informée qu'il s'agissait du choix des deux emprises proposées sur une partie du jardin Giaume et de l'oliveraie, en compensation de l'EvP supprimé en bordure de la Frayère, en lien avec la question de l'unité foncière.

### **LES INFORMATION RECUEILLIES AUPRÈS DE LA CACPL**

Par mail du 14 juin 2023, le Commissaire Enquêteur a demandé à la CACPL la transmission des documents suivants :

- La Convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain datée du 31 juillet 2012 (pour mémoire car remis en mains propres lors de ma permanence du 13 juin 2023) ;
- Le Plan-guide du NPRU ;
- Les projets lauréat des deux concours "Coeur de Frayère" et "Pôle Santé Sport" et les cahiers des charges correspondants remis aux candidats ;
- Le découpage en unités foncières du quartier de la Frayère ;
- Le Plan du parcellaire avec les surfaces et les propriétaires du secteur en entrée Sud ;
- Le Bilan de la concertation avec la population sur le projet et les Livrets habitants ;
- Le PAPI Cannes Lérins.

En réponse, **par mail du 16 juin 2023**, la CACPL (M. MARTIN) a transmis l'ensemble des documents par lien de téléchargement, à l'exception des cahiers des charges des concours de maîtrise d'oeuvre et des surfaces parcellaires.

Suite à échange avec le Commissaire enquêteur le 22 juin 2023, Mme Samantha LAFAYSSSE (Directrice de la rénovation urbaine et Politique de la ville, CACPL) m'a transmis **par mail du 3 juillet 2023**, la fiche-projet relative à l'action "Nos olives valent de l'huile" mise en oeuvre sur la Frayère et l'ensemble des quartiers QPV sur le territoire de la CACPL.

En pièces jointes du Mémoire en réponse aux questions du Commissaire Enquêteur soulevées dans son Procès-verbal de synthèse du 11 juillet 2023, la CACPL (M. MARTIN) m'a transmis **par mail du 26 juillet 2023 et en parallèle par courrier recommandé** :

- Les cahiers des clauses techniques et particulière (CCTP) - avec modifications après négo. -des concours de maîtrise d'oeuvre portant sur les opérations "Coeur de Frayère" et "Bâtiment Sport Santé".
- L'Arrêté préfectoral du 17 juillet 2023 portant autorisation environnementale au titre des articles L.181-1 et suivants du Code de l'environnement concernant l'aménagement de la Frayère aval sur la commune de Cannes
- Les plans et coupes du projet d'aménagement paysager dans le cadre du recalibrage de la Frayère entre la confluence et le pont Amador Lopez, réalisés par le Bureau d'ingénierie Artelia, datés du 10 mars 2023
- Un tableau comparé exhaustif des modifications à apporter au Plan local d'urbanisme de Cannes

### **LES INVESTIGATIONS PERSONNELLES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Concernant le territoire de projet et les politiques publiques territoriales le concernant**, j'ai consulté :

- Le Pnru et le Npnru ;
- Le PLU de Cannes en vigueur, pour le PADD et l'OAP "Nouvelle Frayère" intégrant la modification n°2 du PLU approuvée le 28 novembre 2022 ;
- La modification n° 2 du Plan d'urbanisme de Cannes, pour la modification de l'OAP "Nouvelle Frayère" et l'intégration du PPRI, ainsi que le Rapport, Conclusions et Avis du Commissaire Enquêteur du 17 octobre 2022 ;

- Le Dossier d'enquête et le Rapport, Conclusions et Avis du Commissaire Enquêteur relatifs à La demande d'autorisation environnementale pour la mise en oeuvre de la première partie des travaux d'aménagement de la Frayère aval à Cannes, du 27 mai 2023 ;

- Le journal de quartier (3 numéros) édité par la CACPL depuis quelques mois portant sur l'avancement du projet "Nouvelle Frayère" et les présentations du projet dans le magazine municipal de la ville, "Cannesoleil" ;

- Le PAPI Cannes Lérins ;

- Le formulaire de demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale, datée du 5 mars 2021 (dossier complet le 8 mars 2021)

- L'Annexe au formulaire "cas par cas" du projet de renouvellement urbain du quartier de La Frayère réalisée par le Bureau d'études SYMBIOSE pour le compte de la CACPL (non daté) et dans lequel figure la Carte de synthèse du projet non sourcé dans la Notice de présentation-Intérêt général

- L'Arrêté du Préfet de région du 20 avril 2021 exonérant d'étude d'impact l'opération d'aménagement d'ensemble du quartier de la Frayère à Cannes.

### **Concernant les outils règlementaires**

- La Déclaration de projet emportant Mise en compatibilité, notamment :

. Fiche technique "Déclaration de projet au titre du Code de l'urbanisme", Ministère du Logement et de l'Habitat durable, octobre 2017

- L'Orientation d'aménagement et de programmation, notamment :

. "Les orientations d'aménagement et de programmation du plan local d'urbanisme, Ministère de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, Dhup, novembre 2019

- L'Espace vert protégé dans le Règlement du Plan local d'urbanisme

## 7- LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique s'est déroulée selon les formes prévues aux articles R.123-1 du Code de l'environnement et conformément à l'Arrêté préfectoral portant organisation et ouverture de l'enquête publique, en date du 11 mai 2023.

### 7.1. L'OUVERTURE ET LA CLÔTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

J'ai vérifié, signé, paraphé les exemplaires du Dossier d'enquête et coté les deux Registres d'enquête dans les Bureaux de la DDTM des Alpes-Maritimes (Mme FALCONE) au CADAM à Nice, le 23 mai 2023.

L'Autorité organisatrice s'est chargée, en concertation avec la CACPL, du dépôt des Dossiers d'enquête et des Registres sur les deux lieux d'enquête.

La clôture de l'enquête publique s'est effectuée dans les conditions prévues par la loi en lien avec l'Autorité organisatrice et la CACPL :

- A l'issue de ma dernière permanence le 7 juillet à 16 h, j'ai clos le Registre d'enquête que j'ai emporté ainsi que le Dossier d'enquête. J'ai remis la clé du casier dans lequel le Dossier et le registre d'enquête étaient entreposés hors de mes permanences à la Maison du projet, à Mme BASINSKI, qui a fermé les locaux ;

- Je me suis rendue le 7 juillet à 17 h en Mairie-Annexe de La Ferrage pour clôturer l'enquête publique sur le Registre d'enquête.

M. RIBOLLET, Directeur de l'urbanisme de la Ville de Cannes, m'a remis, comme convenu, le Dossier et le registre d'enquête principal.

**L'enquête publique s'est tenue de manière régulière, dans le respect du cadre légal et réglementaire, en application des dispositions prises en concertation avec l'Autorité organisatrice et le Maître d'ouvrage.**

**Elle s'est déroulée sans aucun incident.**

Le Certificat de fin d'affichage a été transmis par la CACPL le 10 juillet 2023 à l'Autorité organisatrice et au Commissaire Enquêteur.

Une rencontre s'est tenue entre le Commissaire Enquêteur et le Maître d'ouvrage sur la remise de mon Procès-verbal de synthèse, conformément à l'article R.123-18 du Code de l'environnement qui fixe à 8 jours le délai de cette rencontre après la clôture de l'enquête publique.

Cette rencontre s'est tenue le 12 juillet 2023 dans les bureaux de la DDTM des Alpes-Maritimes avec la participation de M. MARTIN pour la CACPL et en présence de l'Autorité organisatrice (Mme FALCONE).

J'ai remis en mains propres à l'Autorité organisatrice de l'enquête, les deux exemplaires du Dossier d'enquête déposés à la Mairie-Annexe au siège de l'enquête et à la Maison du projet.

### 7.2. LES PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Je tiens ici à souligner ici la qualité de l'accueil à l'Espace Frayère qui cohabite avec la Maison du projet dans le Bâtiment D de la Résidence Jeanne dans le quartier de la Frayère et dont le personnel s'est attaché, en l'absence de permanent affecté à la Maison du projet, à faciliter mon installation et l'accueil du public.

Je tiens également à remercier les agents de la CACPL et de la Ville de Cannes qui ont dû se déplacer spécialement pour ouvrir et fermer la Maison du projet dans le cadre de mes permanences lorsque l'Espace Frayère n'était pas ouvert au public.

### 7.3. LE RECUEIL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Deux modes de recueil des observations du public avaient été retenus par l'Autorité organisatrice en concertation avec la CACPL et moi-même :

- Sur le Registre d'enquête joint au Dossier d'enquête à disposition durant les heures d'ouverture à la Mairie-Annexe de la Ferrage ;
- Par courrier ou par mail adressé au Commissaire Enquêteur (cf. l'Arrêté préfectoral p. 16 du Pv de synthèse ) ;
- Lors des 5 permanences de 4 heures chacune tenues à des jours et heures diverses, de sorte à élargir les possibilités de rencontrer le Commissaire Enquêteur.

Ces dispositions ont permis de recueillir sept observations du public, auxquels s'ajoutent potentiellement deux observations transmises par mail le dernier jour de l'enquête publique, mais qui ne seront pas prises en compte, car déposées postérieurement au 7 juillet à 17 h, et donc hors délai.

**Cette enquête publique a peu attiré le public.** C'est évidemment décevant, d'autant plus que l'information avait été relayée par la Coordinatrice de l'Espace Frayère et la Coordinatrice de la Gestion de proximité.

Je constate, pour cette enquête publique et pour d'autres, que l'intitulé administratif des enquêtes publiques est source d'incompréhension et contribue à l'indifférence du public.

J'émet l'hypothèse que l'enchaînement de deux enquêtes publiques à un mois d'intervalle sur le même secteur même en portant sur un sujet différent, a pu causer l'amalgame ou susciter un certain désintérêt pour la seconde. L'enquête sur les travaux de la Frayère aval a fait l'objet d'une cinquantaine d'observations sur un sujet , au demeurant, bien plus sensible.

## 8- LE BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

### 8.1. L'ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

9 observations du public ont été déposées sur les deux Registres mis à disposition du public et par mail :

- 5 observations, lors des permanences du Commissaire Enquêteur à la Maison du projet ;
- 2 observations, en Mairie-Annexe de La Ferrage ;
- 2 observations par mail.

Les 2 observations par mail ont été déposées par la même personne, au nom de deux associations différentes, après l'heure de clôture de l'enquête publique. Elles sont considérées comme irrecevables par le Commissaire Enquêteur, car hors délai.

Ce sont donc 7 observations qui font l'objet de l'analyse ci-après.

	Date dépôt	Auteur	Mode de dépôt
R1	7 juillet 2023	M. Florian LATRY, Résident à Cannes La Bocca, Résidence "Les Jonquilles"	Mairie-Annexe La Ferrage
R2	7 juillet 2023	Mme Ma.. BECHADJ, Résident à Cannes la Bocca, Résidence "Les Aubépines"	Mairie-Annexe La Ferrage
R3	8 juin 2023	M. X, Résident du quartier de la Frayère	Maison du projet Permanence CE
R4	30 juin 2023	M. et Mme. X, Résidents du quartier de la Frayère, Locataires de la Résidence "Les Aubépines" Bâtiment D	Maison du projet Permanence CE
R5	7 juillet 2023	Mme Véronique ALBOUY, Résident du quartier de la Frayère, Résidence "Les Balcons de Lérins"	Maison du projet Permanence CE
R6	7 juillet 2023	Mme Nadia FERCHICHI, Résident du quartier de la Frayère, Résidence 10, avenue des Buissons Ardents	Maison du projet Permanence CE
R7	7 juillet 2023	Mme RIBUD, Résident du quartier de la Frayère	Maison du projet Permanence CE
R8	7 juillet 2023 17 h 56	M. Laïd BOUZETIT, Président du SID	Mail
R9	7 juillet 2023 18 h 06	M. Laïd BOUZETIT, Président de l'Association de défense et initiatives de Cannes La Bocca	Mail

La répartition entre les avis favorables, favorables avec réserves, ou défavorables s'établit de la manière suivante :

- **3 avis sont favorables** (R1 - R2 - R5)
- **2 avis sont favorables avec réserves** (R3 - R6)
- **2 avis sont défavorables** (R4 - R7)

Comme à l'accoutumée, dans le cadre de cette procédure de Déclaration de projet emportant Mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme (DPMEC), les observations portent majoritairement sur le projet et seulement indirectement sur l'intérêt général du projet et à la marge sur la règlement du PLU qui en découle.

## OBSERVATIONS FAVORABLES

Les observations sont favorables dès lors qu'elles portent sur :

- La création de nouveaux équipements et l'amélioration de la qualité des bâtiments et des logements ;
- L'amélioration de la dynamique et de l'image du quartier ;
- La protection contre les inondations de la Frayère.

R1 - *"J'ai un avis favorable pour ce projet qui me semble correspondre :*

*- au PLU,*

*- aux enjeux environnementaux (agrandissement du lit de la rivière "la Frayère" sur une portion pour lutter contre les inondations),*

*- et esthétiques (avec des bâtiments modernes qui feront rentrer ce quartier dans le XXIème siècle°).*

*Pour les observations : le projet me semble réalisable, accueillant et montre une nouvelle image pour ce quartier qui se métamorphose depuis quelques années (comme la démolition du parking-garage qui était proche de l'école, de nouvelles passerelles plus esthétiques).*

*J'espère qu'ils prendront grand soin de ces nouveaux équipements et logements (et saisiront) cette nouvelle chance que la municipalité donne à ce quartier pour qu'il s'élève encore plus haut.*

*J'espère que cela fera rayonner ce quartier comme un exemple de politique de la vie, de modernité et de bon vivre."*

R2- *"Avis favorable pour ce beau projet de "Nouvelle Frayère". Cela va permettre un véritable renouveau à ce quartier".*

R5- *"Je trouve que ce projet est un très beau projet et il m'incite à davantage de curiosité et d'implication puisque je suis villageoise et que j'y réside, d'autant plus que je travaille pour les médiathèques de la ville de Cannes. A ce titre, mon rôle est celui d'un passeur de quartier. Nous entretenons de merveilleuses relations avec le Centre social de la Frayère ainsi que Parcours de femmes."*

## OBSERVATIONS FAVORABLES AVEC RÉSERVES

Les observations favorables avec des réserves concernent la végétalisation des espaces.

R3- *"Pas trop de végétation ou d'arbres sur les berges, sinon cela va dissimuler les trafiquants et donc les "protéger".*

*(Installation de) caméras de surveillance et de lumières pour la nuit car c'est très sombre actuellement.*

*Certes, nous aimons notre rivière, ne détruisez pas tout".*

R6- *"Je trouve dommage l'absence de végétation dû aux contraintes d'aménagement. S'il était possible de penser à des plantations végétales afin que le projet ne soit pas trop bétonné et qu'il y ait de la vie et de l'harmonie (arbres, plantes, fleurs...)..."*

## OBSERVATIONS DÉFAVORABLES

Les observations défavorables concernent le citystade en halle ouverte et l'abattage des arbres dans le cadre de l'élargissement de la Frayère et la suppression de l'Evp.

R4- *" Dans le projet Nouvelle Frayère, nous avons constaté que le nouveau que le nouveau City Stade en remplacement de l'ancien, va être construit à peu près au même endroit, sous forme de halle ouverte.*

*Nous ne souhaitons pas retrouver les mêmes fortes nuisances sonores que nous subissons depuis nos chambres. Les heures invraisemblables d'ouverture de ce City Stade actuel sont de 24 h / 24 (information sur le site internet officiel de Cannes)".*

R7- *"Je souhaite de tout coeur que les bords de la rive droite de la Frayère soient préservés de leur beauté due aux superbes arbres qui la bordent. Ce serait un saccage - et un drame pour moi - qu'ils soient tués dans le cadre du projet de l'élargissement de la rivière et de la suppression de l'espace vert protégé.*

*Ces arbres nous aident et nous protègent. Ils absorbent l'air pollué et donnent de la fraîcheur à l'heure où le climat devient un gros problème avec les canicules répétées. Pensons à nous, à nos enfants et aux générations futures!!"*

## 8.2. LE PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE ET LE MÉMOIRE EN RÉPONSE

### L'APPLICATION DE L'ARTICLE R.123-8 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

Suite à la clôture de l'enquête publique le 7 juillet 2023 à 17 h, j'ai rédigé un procès-verbal de synthèse conformément à l'article R.123-18 du Code de l'environnement qui fixe au Commissaire Enquêteur un délai de huit jours pour rencontrer le Maître d'ouvrage/Responsable du projet sur la base d'un procès-verbal de synthèse.

Ce **Procès-verbal de synthèse** de 22 pages consigne l'objet et le contenu de l'enquête, son organisation et son déroulement, ainsi que les observations du public recueillies au cours de l'enquête. Il comporte aussi dix questions écrites au Maître d'ouvrage/Responsable du projet portant pour l'essentiel sur la zone de transition entre les rives de la Frayère recalibrée et les constructions et les espaces publics aménagés dans le cadre des deux pôles "Coeur de Frayère" et "Bâtiment sport et santé".

Il est daté du 11 juillet 2023 a été transmis ce même jour par mail à l'Autorité organisatrice (Mme FALCONE, DDTM des Alpes-Maritimes), qui en a pris connaissance, ainsi que le Maître d'ouvrage/Responsable du projet (M. MARTIN, CACPL) lors de la réunion fixée le 12 juillet 2023.

Selon la prescription de l'article R.123-18 du Code de l'environnement, le responsable du projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Le Responsable du projet a produit **un Mémoire en réponse** qu'il m'a transmis le 26 juillet 2023 par mail et lien de téléchargement et parallèlement par pli recommandé avec accusé de réception. J'en ai accusé bonne réception le même jour par mail.

Le Mémoire en réponse contient :

- Un texte principal de 5 pages en réponse à mes questions ;
- 6 pièces en annexes :
  - . le courrier d'accompagnement daté du 25 juillet 2023 signé de M. Christophe FIORENTINO, Vice-Président délégué à la Politique de la ville, CACPL ;
  - . des plans de coupe en travers du recalibrage de la Frayère aval entre la Confluence et le pont Amador Lopez, réalisés par le Bureau d'études Artelia (mais un cadrage rendant inexploitable ces documents) ;
  - . le Cahier des clauses techniques particulières (CCTP) de la consultation de maîtrise d'oeuvres pour le périmètre "Coeur de Frayère" (mais sans le "Programme architectural, fonctionnel et technique détaillé", ce qui limite son intérêt) ;
  - . le Cahier des clauses techniques particulières (CCTP) de la consultation de maîtrise d'oeuvres pour le périmètre "Bâtiment sport et santé" ;
  - . un tableau modificatif du PLU.

### LES QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET LES RÉPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE (CACPL)

#### 1- Question du Commissaire Enquêteur

*"Quelle est la largeur actuelle de la rivière dans son lit et ses berges, par comparaison avec leurs dimensions après travaux du PAPI ? Le cheminement actuel, entre l'avenue des Buissons Ardents au Nord et le Pont Neuf au Sud, ainsi que la végétation et les arbres aux abords de ce cheminement sont-ils considérés comme faisant partie des berges de la Frayère ou d'un espace public autre ?"*

#### Réponse du Maître d'ouvrage

*"Suivant le site où on mesure, on peut avoir des variations de largeur. En moyenne, au niveau de la tête de berge, on passe d'une largeur de 16 m avant travaux à une largeur de 21 m après travaux, comme indiqué dans le dossier. Pour atteindre cette nouvelle largeur en tête de berge, du terrain est pris tant en rive droite qu'en rive gauche. Afin d'illustrer*

plus précisément les modifications du profil du cours d'eau, vous trouverez en annexe, 3 profils en travers du projet de travaux (P33, P14 et P21).

Les arbres en tête de berge et le cheminement doux qui sera créé font partie des berges de la Frayère et seront réalisés dans le cadre des travaux du PAPI.

Les espaces publics du projet Coeur de Frayère et du projet "Bâtiment sport santé", viendront se caler en altimétrie sur le niveau fini du cheminement piéton."

### Commentaire du Commissaire Enquêteur

Le problème est que le plan principal des travaux du PAPI transmis est coupé, y compris dans sa légende.

### 2- Question du Commissaire Enquêteur

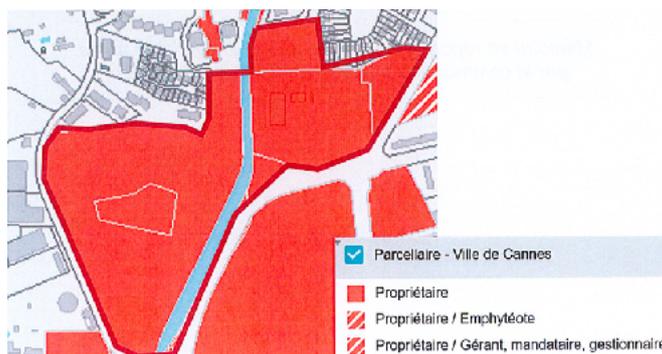
"Il est fait référence à plusieurs reprises à l'unité foncière du projet. La même unité foncière intègre les parcelles concernées par l'Evp de compensation.

Quelle est la définition d'une unité foncière ? Quelle est le périmètre spatial de l'unité foncière concernée et selon quels critères a-t-il été défini ?"

### Réponse du Maître d'ouvrage

"Une unité foncière est un îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Ainsi, l'unité foncière du Bâtiment sport et santé comprend les parcelles sur lesquelles se trouvent notamment la piscine, la salle des fêtes, les jardins. Elle est matérialisée par le polygone entouré de rouge, ci-dessous."



### Commentaire du Commissaire Enquêteur

Le Règlement du PLU qui impose une marge de recul de 3 m en limites de l'unité foncière ne concerne donc pas a priori l'emprise du pôle "Bâtiment sport et santé" sauf du côté de la rue Amador Lopez. En effet, au nord de cette emprise correspondante, l'axe d'une canalisation d'une conduite de gaz souterraine impose de toute façon une marge de recul de 5 m (Note de présentation du projet lauréat).

Le plan ci-dessus donne à penser que l'emprise du pôle "Coeur de Frayère" dépend d'une autre unité foncière.

Cette emprise appartient pour partie au domaine public communal, au bailleur social LOGIREM (tours S et I et abords) et au domaine privé de la Ville de Cannes (sur des parcelles contiguës à la Frayère).

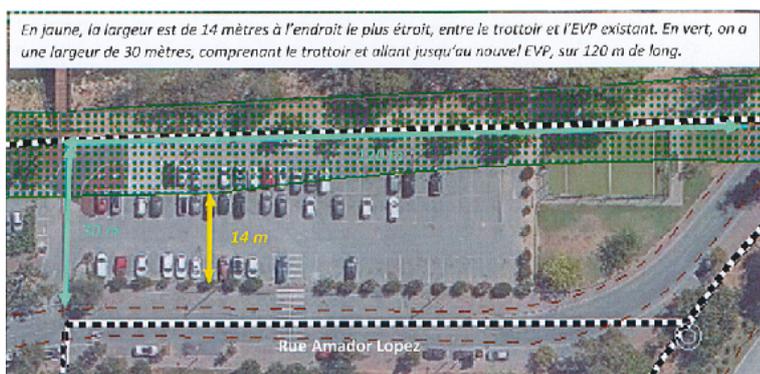
### 3- Question du Commissaire Enquêteur

"A propos du terrain d'assiette du "Bâtiment sport et santé"

La Notice explicative du projet lauréat "Bâtiment Sport Santé" indique "Le terrain d'assiette du projet est une bande de 30 m de large sur 120 m de long orienté Nord-Sud sur sa plus grande longueur".

La Notice de présentation -Mise en compatibilité du Dossier d'enquête affirme que "la largeur résiduelle de 14 m, une fois retranchée l'Evp, ne permettrait pas la réalisation du Bâtiment Sport et Santé". (p.10/20)

A quoi correspondent sur le terrain et en plan ces différentes mesures ?"



#### Réponse du Maître d'ouvrage

"Dans le PLU actuel, l'espace résiduel entre la limite de l'EVp et le trottoir est de 14 m à l'endroit le plus étroit. Dans son projet, le lauréat a pris en compte de façon anticipée la réduction de la largeur de l'EVp qui lui permet de disposer d'une largeur de 30 m pour implanter son bâtiment, ainsi que le trottoir entre la route et le bâtiment."

#### Commentaire du Commissaire Enquêteur

Le Mémoire en réponse de la Cacpl indique par ailleurs que la la largeur de l'EVp sur le linéaire entre l'avenue des Buissons Ardents et le pont Amador Lopez varie de 3 m à 8 m selon la CACPL (Mémoire en réponse). La largeur de l'EVp ci-dessus correspond à environ 14 m. Cette largeur coïncide mieux avec les propres calculs du Commissaire Enquêteur qui indiquent une largeur de l'EVp sur l'ensemble du linéaire variant d'environ 10 m à 18 m.

#### 4- Question du Commissaire Enquêteur

A propos des bords de la Frayère en sa rive droite

La Notice de présentation - Mise en compatibilité indique que "Dans le cadre des travaux de protection contre les inondations (PAPI), le lit de la Frayère va être élargi de 15 à 21 m. Le cheminement piéton qui longe la rivière doit donc être repositionné, au document graphique du PLU, sur les futures rives de la Frayère". (p.9/20) "car son tracé se trouve en partie dans le futur lit après les travaux du PAPI" (p. 3/20). Le schéma en coupe p.11/20 indique que "le lit mineur est conservé".

Quelle est la largeur du lit mineur de la Frayère ? A quoi correspond précisément en coupe la largeur actuelle du lit majeur (?) de 15 m et celle le portant à 21 m ?

#### Réponse du Maître d'ouvrage

Les éléments de réponse ont été apportés au niveau de la réponse à la question 1 et les plans de coupes sont en annexe au présent mémoire.

#### Commentaire du Commissaire enquêteur

Le problème reste que le plan principal des travaux du PAPI transmis est coupé y compris en légende.

#### 5- Question du Commissaire Enquêteur

"A propos de l'EVp et du cheminement sur les bords de la Frayère en sa rive droite

La Notice de présentation-Mise en compatibilité indique que "le tracé actuel de l'EVp , pour la partie concernée, est en contradiction avec les principes programmatiques de l'OAP "Nouvelle Frayère" (p. 10/20).

Faut-il comprendre que le principe de développer deux centralités au Sud du quartier de la Frayère justifie la suppression du chemin et de la végétation longeant et bordant la Frayère protégés par l'EVp, sachant que par ailleurs, l'OAP "Nouvelle Frayère" pose notamment comme objectif la reconquête des berges, le principe d'une promenade continue le long du fleuve et des actions en faveur des continuités écologiques ?

#### Réponse du Maître d'ouvrage

"Comme expliqué en réponse à la question n°2, c'est la largeur de l'EVp actuel qui ne permet pas l'implantation des bâtiments prévus dans les programmes Coeur de Frayère et Bâtiment sport et santé. L'EVp n'est pas supprimé mais réduit en largeur pour permettre les implantations de bâtiment. Il est donc prévu de préserver un linéaire d'EVp en rive droite, mais avec une largeur réduite.

Concernant le cheminement piéton, il est bien prévu une continuité du cheminement piéton en tête de berge, entre l'avenue des Buissons Ardents et le Pont Neuf au Sud. Cette continuité figure bien dans les plans du PLU après modification présenté en p. 14/20 du dossier.

Le plan d'aménagement du Papi figurant en annexe de ce document confirme notre volonté d'assurer une continuité du cheminement piéton.

Dans le cadre des travaux du Papi, certains arbres seront conservés (72 sujets) et d'autres devront être abattus avant les travaux de terrassement (72 sujets). Plus de 10 000 m<sup>2</sup> d'espaces végétalisés supplémentaires seront créés le long du cours d'eau, avec notamment, la plantation de 187 nouveaux arbres et arbustes et l'implantation de nombreuses nouvelles variétés d'espèces floristiques, aquatiques et grimpantes dont 3 725 m<sup>2</sup> de plantes aquatiques, plus de 1 000 m<sup>2</sup> de vivaces et grimpantes et près de 5 000 m<sup>2</sup> de création de talus paysagers naturels.

Les éléments exposés ci-dessus montrent que nous sommes tout à fait en cohérence avec les orientations de l'Oap, tant au niveau du respect du cheminement doux que de la continuité écologique et la reconquête des berges."

#### **Commentaire du Commissaire Enquêteur**

Le problème reste que le plan principal des travaux du PAPI transmis est coupé y compris en légende.

La prise en charge de l'aménagement du cheminement doux au titre des travaux du PAPI ou du Programme de renouvellement urbain ne paraît pas évidente.

Il convient de distinguer ce qui relève du cheminement, des rives du cours d'eau dans son lit mineur et majeur et de la zone riparienne-tampon en crête de berge.

Un cheminement est conservé, mais minéral, les rives du cours d'eau sont en risbermes (dont la fonction est d'accroître fortement la capacité d'écoulement en cas de crue), sur lesquelles il est prévu de planter des espèces herbacées, ponctuellement arbustives et quelques jeunes sujets arborés

L'abattage des arbres n'est pas abordé dans le Dossier d'enquête qui n'évoque que le recalibrage de la Frayère.

L'ensemble de l'aménagement projeté, que ce soit dans le cadre des travaux hydrauliques du Papi ou des travaux de d'aménagement urbain des pôles "Coeur de Frayère" et "Bâtiment sport et santé" ne peut pas être uniquement traité en terme comptable. La végétation en risbermes des rives de la frayère n'offrira assurément que des piètres qualités écologiques, paysagères et environnementales durant des décennies, auxquels on peut rajouter la perte des qualités d'usage de la Frayère.

#### **6- Question du Commissaire Enquêteur**

"L'échelle des plans indiquant l'Evp et les emprises supprimées, sans précision complémentaire que pourrait apporter le texte, ne permettent pas de comprendre l'état existant et l'état projeté.

L'Evp actuel s'étend-il en continu le long de la Frayère en rive droite entre l'avenue des Buissons Ardents et le Pont Neuf ? Quelle en est sa largeur ? Cet Evp est-il supprimé dans l'état projeté sur l'ensemble du linéaire ?"

#### **Réponse du Maître d'ouvrage**

"Dans le PLU actuel, il n'y a pas de continuité de l'Evp sur l'ensemble de la rive droite, puisqu'il a été interrompu au niveau de l'actuel bâtiment de la crèche. Dans le futur PLU, l'Evp sera réduit en largeur, mais il sera conservé sur le même linéaire que le PLU actuel. Sa largeur varie de 3 m à 8 m sur ce linéaire."

#### **Commentaire du Commissaire Enquêteur**

En effet, l'Evp est interrompu sur une cinquantaine de mètres. Mais le cheminement est continu ainsi que l'aire riparienne-tampon constitué de hautes herbes à ce passage.

L'Evp étant nécessairement déplacé sur les risbermes, le bâtiment de la crèche (voué de surcroît à démolition) n'est plus un obstacle à la continuité de l'Evp.

La largeur de l'Evp est fortement minimisée (cf ci-avant).

#### **7- Question du Commissaire Enquêteur**

*Selon le Plan titré "PLU après la modification du tracé des Evp et la création des secteurs de plan masse" (p.12 du Pv de synthèse), un "espace vert protégé ou à créer" apparaît dessiné dans le lit de la rivière bordé par un "cheminement piétonnier à conserver ou à créer".*

*Est-il prévu de déplacer l'Evp pour le faire correspondre aux nouvelles rives de la Frayère ?"*

#### **Réponse du Maître d'ouvrage**

Néant.

#### **Commentaire du Commissaire Enquêteur**

Une réponse simple négative ou positive aurait permis d'éclairer la localisation modifiée de l'Evp.

#### **8- Question du Commissaire Enquêteur**

*"Un chemin piétonnier est-il maintenu en rive droite tout le long du cours d'eau entre l'avenue des Buissons Ardents au Nord et le Pont Neuf au Sud ? Quelle est la largeur de l'emprise réservée à ce cheminement ? En particulier au niveau du "Bâtiment Sport et Santé" et du bâtiment neuf prévu à proximité de la tour "I" pour accueillir en RDC la crèche ?"*

#### **Réponse du Maître d'ouvrage**

*"Comme indiqué dans les réponses précédentes, il est bien prévu de maintenir un cheminement pour les déplacements doux de 3 m de largeur entre l'avenue des Buissons Ardents et le Pont Neuf au Sud. La coupe en travers 33 présentée en annexe confirme le maintien d'un cheminement piéton le long du "Bâtiment sport et santé."*

#### **Commentaire du Commissaire Enquêteur**

La précision de la largeur de 3 m du cheminement est bien notée.

La coupe en travers 33 indique bien un cheminement planté en crête de berge sur la rive gauche de la Frayère pour les piétons et les cycles et accompagné de la mention "voie pompiers" et "voie verte". Elle n'indique rien de tel en rive droite sauf un trait horizontal sur lequel sont dessinés deux piétons pour montrer la tête de berge accompagné de la mention "projet à définir (terrain sportif)".

#### **9- Question du Commissaire Enquêteur**

*"Quelle est la règle de référence qui permet de se soustraire à l'obligation de compenser la suppression d'un Evp ?"*

#### **Réponse du Maître d'ouvrage**

*"Il n'existe pas de règle imposant la compensation de l'espace vert protégé, cependant c'est une pratique courante de proposer une compensation des espaces verts protégés lorsque l'opportunité existe."*

#### **Commentaire du Commissaire Enquêteur**

Il eût été intéressant de préciser en quoi l'espace vert identifié est à distinguer à cet égard de d'autres dispositions de protection des milieux naturels exigeant lors de leur suppression des mesures compensatoires..

#### **10- Question du Commissaire Enquêteur**

*"L'emprise proposée pour l'Evp en compensation de la suppression de 2 400 m<sup>2</sup> d'Evp actuel le long de la Frayère a pour intention de la compenser au m<sup>2</sup> près. Pour ce faire, 2 500 m<sup>2</sup> seraient classés en Evp sur un jardin public urbain et une oliveraie à proximité . Or, l'emprise totale de l'oliveraie et du jardin public est d'environ 5 000 m<sup>2</sup>.*

*Pourquoi n'est-il classé que la moitié de ces deux terrains dont chacun constitue une unité en termes de paysage et d'usage ?"*

### **Réponse du Maître d'ouvrage**

*"Comme cela a été présenté lors des entretiens avec l'équipe Politique de la ville de la Communauté d'agglomération, les espaces proposés en compensation, sont des oliveraies qui sont utilisées pour les activités des associations intervenant sur le quartier. Au-delà de leur intérêt environnemental, ils ont également un intérêt social.*

*Nous avons raisonné sur une compensation en surface et comme l'ensemble de l'oliveraie dépasse les 2 400 m<sup>2</sup>, nous n'en avons retenu qu'une partie."*

### **Commentaire du Commissaire Enquêteur**

Les deux emprises proposées en contrepartie de l'EvP sont constituées d'un jardin public à l'est et d'une oliveraie à l'ouest de part et d'autre d'une allée plantée de hauts palmiers conduisant à l'entrée de la future salle des fêtes.

L'ensemble appartient au domaine privé de la Ville de Cannes.

L'intérêt paysager et naturel de cet ensemble, faisant partie de l'ancien domaine agricole de la ferme Giaume dont le bâtiment principal se situe à proximité entouré d'arbres centenaires, porte sur la totalité de ces espaces libres, y compris l'allée plantée.

### **Demandes complémentaires du Commissaire Enquêteur**

A la suite des questions posées dans le Procès-verbal de synthèse auxquelles le Maître d'ouvrage a, sauf exception, répondu dans son Mémoire en réponse, j'avais formulé deux demandes de transmission :

- Des deux cahiers des charges des concours de maîtrise d'oeuvre relatifs aux deux pôles de centralité "Coeur de Frayère" et "Bâtiment Sport et Santé".

- D'une version du Règlement qui me permette de comprendre ce qui relève de l'inchangé, du supprimé, du modifié, de l'inséré par rapport au Règlement en vigueur

### **Réponse du Maître d'ouvrage**

La CACPL a transmis en pièces jointes du Mémoire en réponse :

- Les deux CCTP des consultations, mais sans les documents "Programme architectural, fonctionnel et technique détaillé" et ses annexes jointes, ce qui limite substantiellement leur intérêt.

- Un tableau comparatif du Règlement actuel et modifié relatifs aux articles concernés du PLU, appréciable.

Ainsi se clôt ce Rapport d'enquête.

Fait à Nice, le 14 août 2023

**Le Commissaire Enquêteur**

**Françoise ROUXEL**

