



COMMUNE DE CANNES  
PLAN LOCAL D'URBANISME

*RAPPORT DE PRESENTATION*

PROJET ARRETE LE : 15.11.2004	Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du : 24.10.2005
ENQUETE DU 4 AVRIL AU 6 MAI 2005	
APPROBATION LE 24 OCTOBRE 2005	Monsieur le Député-Maire
MODIFICATIONS	MISES A JOUR

## SOMMAIRE

CHAPITRE I - DIAGNOSTIC ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION .....	5
PREAMBULE METHODOLOGIQUE	
I.1 - LES ACTIVITES .....	7
I.1.a - Etat des lieux .....	7
I.1.b - Relations avec les autres domaines et avec l'extérieur de la ville .....	10
I.1.c - Ressources .....	10
I.1.d - Contraintes .....	10
I.2 - LA DEMOGRAPHIE .....	11
I.2.a - Etat des lieux .....	11
I.2.b - Relations avec les autres domaines et avec l'extérieur de la ville .....	13
I.2.c - Ressources .....	13
I.2.d - Contraintes .....	13
I.3 - L'HABITAT .....	15
I.3.a - Etat des lieux .....	15
I.3.b - Relation avec les autres domaines et avec l'extérieur de la ville .....	19
I.3.c - Ressources .....	19
I.3.d - Contraintes .....	19
I.4 - LES DEPLACEMENTS ET LA MOBILITE .....	19
I.4.a - Etat des lieux .....	19
I.4.b - Relation avec les autres domaines et avec l'extérieur de la ville .....	21
I.4.c - Ressources .....	21
I.4.d - Contraintes .....	21
I.5 - LES EQUIPEMENTS PUBLICS .....	22
I.5.a - Etat des lieux .....	22
I.5.b - Relation avec les autres domaines et avec l'extérieur de la ville .....	24
I.5.c - Ressources .....	24
I.5.d - Contraintes .....	24
I.6 - L'ENVIRONNEMENT .....	25
I.6.a - Etat des lieux .....	25
I.6.b - Relation avec les autres domaines et avec l'extérieur de la ville .....	26
I.6.c - Ressources .....	26
I.6.d - Contraintes .....	26
I.7 - LE CADRE URBAIN .....	27
I.7.a - Etat des lieux .....	27
I.7.b - Relation avec les autres domaines et avec l'extérieur de la ville .....	30
I.7.c - Ressources .....	30
I.7.d - Contraintes .....	30
LES GRANDES TENDANCES D'EVOLUTION DE LA POPULATION, DE L'HABITAT ET DE L'EMPLOI ENTRE 1999 ET 2004 .....	31
PERSPECTIVES D'EVOLUTION .....	32
"Au fil de l'eau", une tendance à la stabilité .....	
Un scénario volontariste qui induit une croissance démographique annuelle de 0,7% .....	
A plus long terme, l'impact des grands projets de développement économique .....	33
Les conséquences sur les équipements .....	34

CHAPITRE II - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....	35
II.1 - L'ENVIRONNEMENT NATUREL .....	35
II.1.a - Le milieu physique .....	35
II.1.b - Les espaces naturels .....	37
II.2 - LES PAYSAGES .....	41
II.2.a - Occupation du sol .....	42
II.2.b - Les unités de paysage .....	43
II.3 - LE PATRIMOINE .....	46
II.4 LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES - LE BRUIT .....	48
II.4.a - Les risques naturels .....	48
II.4.b - Les risques technologiques .....	50
II.4.c - Le bruit .....	50
CHAPITRE III - LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE P.A.D.D .....	51
III.1 - ECONOMIE .....	51
III.1.a - Objectifs .....	51
III.1.b - Moyens .....	52
III.2 - LOGEMENT .....	52
III.2.a - Objectifs .....	52
III.2.b - Moyens .....	53
III.3 - DEPLACEMENTS .....	53
III.3.a - Objectifs .....	53
III.3.b - Moyens .....	54
III.4 - EQUIPEMENTS PUBLICS .....	54
III.4.a - Objectifs .....	54
III.4.b - Moyens .....	55
III.5 - CADRE DE VIE .....	56
III.5.a - Objectifs .....	56
III.5.b - Moyens .....	56
LES ORIENTATIONS SPECIFIQUES D'AMENAGEMENT - JUSTIFICATIONS .....	57
CHAPITRE IV - LA DELIMITATION DES ZONES ET LES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES .....	61
IV.1 - LES QUARTIERS CENTRAUX .....	67
IV.1.a - Le Suquet .....	67
IV.1.b - Le centre de Cannes .....	68
IV.1.c - La Pointe Croisette .....	69
IV.2 - LES QUARTIERS PERI-CENTRAUX .....	73
IV.2.a - Le secteur du boulevard Carnot .....	72
IV.2.b - Le quartier Prado-République .....	74
IV.2.c - Les quartiers du Petit Juas, de l'avenue de Grasse, du boulevard du Riou .....	77
IV.3 - LES COLLINES .....	80
IV.3.a - La Califomie - Le Pezou .....	80
IV.3.b - La Croix des Gardes .....	84
IV.4 - LES QUARTIERS OUEST .....	87
IV.4.a - La Bocca Nord .....	87
IV.4.b - La Bocca Sud .....	90

CHAPITRE V - INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT : EVALUATION ET PRISE EN COMPTE .....	97
V.1 - LA GESTION ECONOMIQUE ET EQUILIBREE DE L'ESPACE.....	97
V.1.a - Les espaces naturels	97
V.1.b - Les espaces agricoles	97
V.1.c - Les espaces urbains	100
V.2 - LA PRESERVATION DES SITES ET DES PAYSAGES .....	100
V.3 - LA PRESERVATION DE LA QUALITE DE L'AIR, DE L'EAU, DES ECOSYSTEMES.....	101
V.4 - LA MAITRISE DES BESOINS EN DEPLACEMENTS.....	101
V.5 - LES ENTREES DE VILLE.....	101
V.6 - LA REDUCTION DES NUISANCES SONORES.....	102
V.7 - LA PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES .....	102
CHAPITRE VI - JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS APPORTES PAR RAPPORT AU P.O.S.APPROUVE .....	103
VI.1 - ECONOMIE.....	103
VI.1.a - Tourisme et haute technologie	103
VI.1.b - Agriculture	104
VI.1.c - Nautisme	104
VI.2 - LOGEMENT .....	104
VI.2.a - Habitat	104
VI.2.b - Gens du voyage	104
VI.3 - DEPLACEMENTS.....	104
VI.3.a - Parcs relais	104
VI.3.b - Pôles d'échanges	104
VI.3.c - Transports en commun	104
VI.3.d - Voirie	105
VI.3.e - « Modes doux »	105
VI.4 - EQUIPEMENTS PUBLICS.....	105
VI.5 - CADRE DE VIE .....	105
VI.5.a - Les secteurs et les quartiers qui ont peu évolué	105
VI.5.a.1 - Les quartiers Est	105
VI.5.a.2 - Les quartiers centraux et péri-centraux	106
VI.5.a.3 - Le Nord de La Bocca	106
VI.5.a.4 - Les espaces naturels	106
VI.5.b - Les secteurs et les quartiers qui ont évolué	106
VI.5.b.1 - La Pointe Croisette	107
VI.5.b.2 - Prado – République	108
VI.5.b.3 - Vallergues - Petit Juas	109
VI.5.b.4 - La Croix des Gardes	110
VI.5.b.5 - La Bocca Sud	110
CONCLUSION : COMPATIBILITE AVEC LE S.D.A.U. ET LAD.T.A.....	111

## Situation Générale de la Ville de Cannes

La Commune de Cannes couvre, îles de Lérins comprises, une superficie de 1 964 hectares.

Située sur le littoral des Alpes-Maritimes, elle s'étire le long de la mer d'Est en Ouest sur 8 kilomètres et s'étend vers le Nord sur une profondeur de 3 kilomètres au maximum.

A l'Est, la cuvette de Cannes est située au centre d'un hémicycle dont la limite de crête irrégulière est jalonnée successivement par le plateau de l'Aubarède, le massif de la Croix des Gardes, le Suquet, les collines du Cannet, le Pézou, le col Saint-Antoine, la Californie et se termine par la pointe de la Croisette.

A l'Ouest au contraire, sitôt passé le massif de la Croix des Gardes, le paysage s'étend largement vers le Nord par la plaine de la Siagne.

La Commune de Cannes jouxte, au Nord, les Communes du Cannet et de Mougins, à l'Est celle de Vallauris et à l'Ouest celles de Mandelieu et de la Roquette-sur-Siagne.

Elle est desservie d'Est en Ouest par la RN 98 et la RN 7 et du Nord au Sud par le boulevard du Rivage, le boulevard du Ribou, l'avenue de Grasse, le boulevard Carnot et le boulevard de la République.

Elle comptait 68 214 habitants en 1999 (INSEE, R.G.P. 1999).

## CHAPITRE I - DIAGNOSTIC ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION

### PREAMBULE METHODOLOGIQUE

L'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, issu des lois S.R.U. et Urbanisme et Habitat, prévoit que :

« Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la Commune. »

Le diagnostic s'articule autour de sept domaines :

- les activités économiques et l'emploi,
- la structure démographique et sociale,
- l'habitat,
- la mobilité, les déplacements,
- les équipements, les services et les loisirs,
- l'environnement naturel,
- le cadre urbain.

A ces sept domaines s'ajoutent des dimensions transversales telles que le foncier, les finances communales, la sécurité, la notoriété de la ville et son attractivité régionale et mondiale.

Le diagnostic a pour but de préparer le débat sur le projet urbain. Il se veut aussi un document de synthèse pour essayer d'apporter au plus grand nombre sous une forme maniable la matière de ce débat. Il peut être lu selon deux niveaux : celui détaillé du contenu des paragraphes ou celui résumé des sous-titres.

L'ordre dans lequel sont présentés les sept domaines n'est pas indifférent. En effet, il est avéré historiquement que les activités économiques sont à l'origine du développement des agglomérations. Ces activités attirent une population (la démographie) qu'il faut ensuite loger (l'habitat). Cette population, une fois logée, a aussi besoin d'équipements et doit se déplacer. Elle souhaite un environnement naturel sain et préservé dans la mesure du possible. Enfin, l'ensemble de ces fonctions doit se dérouler dans un cadre urbain organisé de manière volontaire à l'aide des documents d'urbanisme, le P.L.U. au premier chef.

L'ordre théorique des causalités présenté ici est en réalité plus complexe. D'autres causalités secondaires interviennent aussi, éventuellement en sens inverse. Par exemple, la démographie ou l'habitat peuvent rétroagir sur les activités lorsque les entrepreneurs décident de localiser celles-ci en fonction de la qualification de la population active ou de la possibilité de loger les salariés à un coût acceptable.

Et si historiquement les activités se sont développées indépendamment d'un cadre urbain qu'elles ont contribué ensuite à façonner, aujourd'hui, dans un contexte de renouvellement urbain dominant, la relation s'est inversée, les activités tertiaires et de haute technologie étant de plus en plus dépendantes du cadre urbain.



Les sept domaines en question, identifiés dans le graphique ci-dessus, sont aussi envisagés dans leurs interactions (ou rapports de causalité) et dans leurs relations avec l'extérieur de la ville.

Le diagnostic s'efforce également de faire apparaître pour chaque domaine les ressources et les contraintes qui s'imposent à la Ville de Cannes et qui déterminent les marges de manœuvre à l'intérieur desquelles pourront être formulées des orientations et des objectifs réalistes.

Le chapitre se conclut par une mise à jour des principales données socio-démographiques suite au recensement partiel de 2004, ainsi que par les perspectives d'évolution et leurs principales conséquences sur les équipements.

## I.1 - LES ACTIVITES

### I.1.a - Etat des lieux

En économie urbaine, on distingue habituellement dans une ville ou une agglomération les emplois "exportateurs" (ou directs) et les emplois "induits" (ou domestiques). Les emplois exportateurs produisent des biens et des services pour des consommateurs (nationaux ou internationaux) extérieurs à l'agglomération. Ils comprennent les entreprises motrices et leurs sous-traitants. Les emplois induits ou domestiques servent à satisfaire les besoins des habitants de l'agglomération.

Ce sont les emplois exportateurs qui sont le moteur du développement urbain. Ils forment la base économique de la ville ou de l'agglomération. Les emplois induits ne font que suivre la croissance démographique engendrée par la création d'emplois exportateurs.

Le rapport entre emplois exportateurs et emplois induits à l'échelle d'une agglomération est généralement de l'ordre de 1 (un emploi exportateur génère un emploi induit). Mais à l'échelle de la seule Ville de Cannes, ce rapport est voisin de 1,33 : Cannes est un centre d'emplois moteurs qui génère aussi des emplois induits dans sa périphérie. La création de 100 emplois dans le tourisme ou les activités de transformation dans Cannes entraîne en moyenne la création de 75 emplois induits dans la Commune de Cannes et de 25 emplois induits dans sa banlieue.

Les statistiques sur l'emploi ne distinguent pas les emplois exportateurs et les emplois induits mais le raisonnement à partir de la base économique est utile lorsqu'il s'agit de traiter des stratégies urbaines. Seuls les emplois de l'industrie appartiennent clairement à la base économique exportatrice. Le tertiaire, la construction et l'agriculture se partagent entre emplois exportateurs et emplois indirects.

Une double base économique : tourisme et activités de transformation

La base économique de Cannes est double :

- le tourisme qui est lié à la géographie (le site exceptionnel) ;
- les activités de transformation, historiquement liées à l'arrivée du chemin de fer et essentiellement localisées le long du littoral au débouché de la plaine de la Siagne.

Dans la plupart des villes, le développement économique s'est fait à partir soit de facteurs physiques (la présence de matières premières), soit de facteurs géographiques (la localisation sur un axe ou un nœud de communication), soit de facteurs historiques et institutionnels (la fonction administrative et politique). Pour Cannes, le développement de la base économique touristique a été induit par la qualité exceptionnelle du site. Bien plus que pour les villes ordinaires, le développement économique de Cannes est lié à la qualité du paysage naturel et urbain, à l'environnement et au climat. Le développement économique ne peut pas être envisagé sans cette dimension.

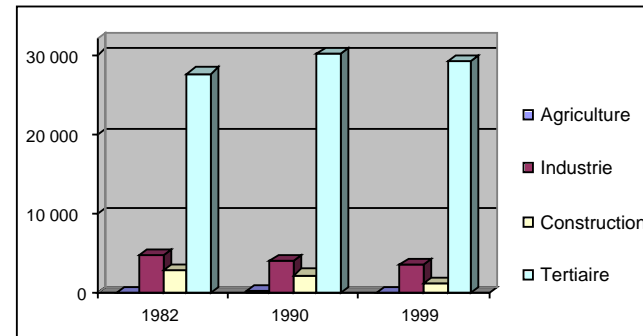
Mais Cannes a aussi la chance de bénéficier d'une deuxième base économique, les activités de transformation, qui diversifie la nature de ses emplois et lui permet d'être moins fragile par rapport aux variations conjoncturelles qui peuvent affecter le secteur du tourisme et de l'accueil résidentiel.

Structure de l'emploi de Cannes par grands secteurs

Secteur d'activité	1982 (1)	1990 (2)	1999 (2)
Agriculture		140	260
Industrie	4 650	3 948	3 612
Construction	2 800	2 220	1 099
Tertiaire	27 650	30 180	29 183
TOTAL	35 100	36 488	34 154

(1) Source: rapport P.O.S. approuvé en 2000

(2) Source R.G.P.



Le nombre d'emplois dans l'industrie à diminué légèrement mais c'est le secteur de la construction qui perd le plus d'emplois, non compensés par l'augmentation du tertiaire.

Le tableau en 16 postes, ci-dessous, permet de voir plus en détail l'évolution par secteur.

Evolution de la structure des emplois de Cannes

Secteur d'activité	Année 1990	Année 1999	Evolution 90-99
Agriculture, sylviculture, pêche	160	260	63%
Industries agricoles et alimentaires	668	588	-12%
Industries des biens de consommation	728	468	-36%
Industries automobiles	16	4	-75%
Industries des biens d'équipements	1 780	2 007	13%
Industries des biens intermédiaires	452	273	-40%
Energie	208	272	31%
Construction	2 160	1 099	-49%
Commerce	6 764	5 699	-16%
Transport	1 340	984	-27%
Activités financières	1 416	1 182	-17%
Activités immobilières	1 948	1 395	-28%
Services aux entreprises	3 412	4 118	21%
Services aux particuliers	6 456	6 278	-3%
Education, santé, action sociale	6 036	6 072	1%
Administration	2 944	3 455	17%
TOTAL	36 488	34 154	-6%

Les évolutions les plus significatives sont les suivantes :

Les industries de biens d'équipement et les services aux entreprises sont en progression

Le tableau montre qu'en dépit d'une petite diminution globale des effectifs industriels, les industries de biens d'équipement, cœur le plus valorisant de la base économique de Cannes hors tourisme, se sont renforcées. Il en va de même des services aux entreprises qui sont des activités indirectes entraînées par le dynamisme des emplois exportateurs.

Si le fait que cette base dynamique repose principalement sur une seule entreprise, Alcatel Space, la rend fragile, il n'en demeure pas moins qu'Alcatel Space apparaît bien comme étant la locomotive du développement d'une filière de haute technologie sur le site de Cannes (2 000 emplois avec les sous-traitants), à l'instar de Baltrand qui a été la locomotive du pôle commercial pour les entreprises et ensuite pour les particuliers.

En effet, les réseaux d'Alcatel sont nationaux et internationaux. Les sous-traitants locaux se répartissent entre bureaux d'études et production proprement dite. Quelques entreprises complémentaires, dans les secteurs de la communication et de l'informatique, sont implantées à Sophia Antipolis.

La construction et les activités immobilières ont subi le poids de la crise des années 1990

La construction et l'immobilier ont perdu 1600 emplois entre les deux recensements. Cependant, les emplois dans la construction dépendent de l'activité immobilière générale dans le Département et non pas seulement à Cannes. Une reprise semble toutefois se dessiner depuis 1999, année du recensement.

Le tertiaire se maintient

Les postes Services aux particuliers et Education, Santé, Action sociale se maintiennent. En revanche, Activités financières, Commerces et Transports perdent des emplois. Mais ils sont compensés par une augmentation des emplois administratifs.

La progression des emplois agricoles est importante puisqu'elle a été multipliée par 1,5 entre 1990 et 1999, du fait vraisemblablement du développement des pépinières et de l'horticulture. Cette progression porte cependant sur des effectifs très réduits, puisque seulement 260 personnes sont concernées par les emplois agricoles.

Cannes dans le Département

L'industrie Cannoise résiste relativement mieux que celle du Département

Le tableau suivant montre que la désindustrialisation est plus accusée dans le Département. Cannes maintient sa proportion d'emplois industriels à 11 %.

La diminution des effectifs de la construction touche aussi bien le Département que Cannes. Mais dans le Département, la réduction des emplois du bâtiment et des travaux publics a été proportionnellement plus importante. Cannes apparaît moins dépendante de la construction que le reste du Département.

Enfin, le Département tend à rattraper Cannes pour ce qui est de la proportion d'emplois tertiaires.

Secteur d'activité	Cannes 1990	Alpes-Maritimes 1990	Cannes 1999	Alpes-Maritimes 1999
Agriculture	0,4%	1,8%	0,8%	1,7%
Industrie	10,8%	13,1%	10,6%	10,0%
Construction	6,1%	9,7%	3,2%	6,1%
Tertiaire	82,7%	75,5%	85,4%	82,3%

Le tableau ci-contre permet d'affiner la comparaison de la structure des emplois avec le Département. Il souligne la place de Cannes en matière de biens d'équipement.

STRUCTURE DES EMPLOIS EN 1999

Secteur d'activité	Cannes	Alpes-Maritimes
Agriculture, sylviculture, pêche	0,8%	1,7%
Industries agricoles et alimentaires	1,7%	1,4%
Industries des biens de consommation	1,4%	2,4%
Industries automobiles	0,0%	0,1%
Industries des biens d'équipements	5,9%	2,5%
Industries des biens intermédiaires	0,8%	2,6%
Energie	0,8%	1,0%
Construction	3,2%	6,1%
Commerce	16,7%	16,2%
Transport	2,9%	4,0%
Activités financières	3,5%	2,8%
Activités immobilières	4,1%	3,0%
Services aux entreprises	12,1%	12,9%
Services aux particuliers	18,4%	11,9%
Education, santé, action sociale	17,8%	19,0%
Administration	10,1%	12,5%

Pour le tertiaire, Cannes voit ses activités financières et immobilières plus développées que le Département. En revanche, ses activités commerciales mesurées en termes d'emplois (et non de chiffre d'affaires) représentent un volume sensiblement équivalent à la moyenne des Alpes-Maritimes.

Les services aux particuliers sont spécialement développés à Cannes

La différence la plus marquante est sur les services aux particuliers qui sont une fois et demi plus importants (18,4% des emplois) à Cannes que dans les Alpes-Maritimes (11,9%). Cela est lié à la fonction touristique et à la fonction d'accueil des retraités.

La fonction touristique de Cannes représente 30% de l'emploi Cannois et explique 53% de l'emploi Cannois.

Les 11 000 emplois touristiques de Cannes se trouvent principalement dans :

- les hôtels et restaurants (3 000 emplois),
- les commerces (2 500 emplois),
- les services à la personne (1 500 emplois),
- les services aux entreprises (1 200 emplois),
- les activités immobilières (900 emplois)
- le bâtiment (500 emplois).

Les 1 400 autres emplois sont répartis dans les autres activités Cannoises (transports, activités récréatives et culturelles, services domestiques, services publics, etc.).

Ces emplois touristiques, par les revenus qu'ils procurent, expliquent environ 8 500 emplois induits sur Cannes, principalement dans les commerces et services. Au total, le tourisme explique 53% de l'emploi Cannois.

Cannes représente 23% de la capacité hôtelière du Département

La capacité hôtelière de Cannes est de 21 798 lits se répartissant entre :

- 101 hôtels totalisant 4 895 chambres (soit 9 790 lits en comptant en moyenne statistique deux lits par chambre) ;
- 23 résidences de tourisme (classées et non classées) abritant 2 705 appartements ou studios totalisant 12 008 lits.

Par rapport à la capacité totale du Département qui est de 95 936 lits, Cannes représente donc 23% de celle-ci.



Cependant, lors des salons les plus importants qui accueillent près de 30 000 visiteurs (par exemple, GSM, MIPIM), la capacité hôtelière de Cannes est largement saturée. Les participants doivent aller se loger dans les hôtels des autres Communes de la Côte d'Azur.

Le tableau ci-dessous fait apparaître que les hôtels de Cannes sont en moyenne de gamme supérieure à ceux du Département : les 3 et 4 étoiles représentent 76 % de la capacité contre 64 % dans l'ensemble du Département.

Le parc hôtelier en 2002

	Cannes		Alpes-Maritimes	
	Chambres	%	Chambres	%
4 étoiles	2 456	50%	9 714	33%
3 étoiles	1 270	26%	9 146	31%
2 étoiles	1 064	22%	8 094	28%
0 ou 1 étoile	105	2%	2 429	8%
TOTAL	4 895	100%	29 383	100%

Données CRT

La part de Cannes dans le marché hôtelier de la Côte d'Azur (Monaco inclus), marché qui est lui-même en forte croissance, n'a fait qu'augmenter, passant en nombre de nuitées de 15,56 % en 1992 à 18,45 % en 2000 (soit en chiffres absolus : 1 394 716 nuitées en 1992 et 1 855 019 nuitées en 2000).

Pour les seules résidences, Cannes regroupe 32 % de la capacité du Département. L'offre en résidence à Cannes est supérieure à l'offre hôtelière alors qu'à Nice cette dernière est dix fois supérieure à l'offre en résidence.

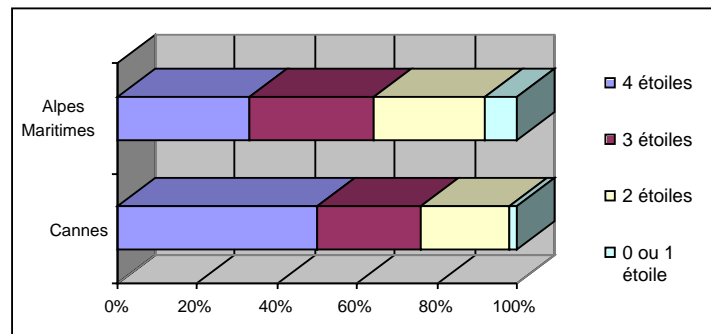
De la même manière, Cannes a bénéficié de l'augmentation du trafic des croisières depuis dix ans puisque le nombre d'escales est passé de 51 en 1992 à 144 en 2000 et le nombre correspondant de passagers de 47 417 à 105 594.

Le tourisme d'affaires, activité phare de Cannes

Le tourisme d'affaires représente environ le tiers de l'activité touristique Cannoise. Cannes est la deuxième ville de congrès en France après Paris. Son rayonnement est international.

Le tourisme d'affaires comprend, d'une part, des salons qui nécessitent des surfaces d'exposition et se tiennent donc plutôt au Palais des festivals et, d'autre part, des congrès qui attirent en moyenne moins de monde et peuvent se tenir aussi dans les grands hôtels. Ces derniers ont développé les capacités, notamment en salles de réunion, pour accueillir de tels congrès.

Le tourisme d'affaires a l'avantage de répartir la fréquentation sur la plus grande partie de l'année, à la différence du tourisme saisonnier qui s'étale sur six mois avec une pointe en juillet et août. Cependant, il est tributaire d'événements nationaux et internationaux imprévus et de la conjoncture économique mondiale.



Avec le Palais des festivals et des congrès, Cannes dispose de l'installation la plus importante de la Côte d'Azur (32 salles d'une capacité totale de 6 636 sièges, dont une de 2 300 sièges, et 24 000 m<sup>2</sup> de surface d'exposition), devant le palais des congrès Acropolis de Nice (37 salles, 6 120 sièges, 9 550 m<sup>2</sup> de surface d'exposition) et le Forum Grimaldi à Monaco (33 salles, 4 772 sièges, 11 900 m<sup>2</sup> de surface d'exposition).

La fonction d'accueil des retraités représente 3,8 % de l'emploi Cannois et explique 6,6 % de l'emploi Cannois.

Comme l'accueil des touristes, l'accueil des retraités d'origine extérieure génère des emplois qui ont l'avantage de la stabilité : 1 400 emplois directs et 1 000 emplois induits.

Cannes est un lieu de séjour privilégié pour les retraités. Les retraités qui ont choisi de s'établir à Cannes sont des citoyens de la ville. Mais ils apportent aussi des revenus qui se sont formés ailleurs et, en ce sens, ils contribuent à la création d'emplois directs. Ce phénomène se lit, notamment, dans l'importance des services aux particuliers à Cannes : 18,4 % des emplois (contre 11,9 % dans le Département).

	Proportion des retraités
Cannes	29 %
Alpes-Maritimes	22 %
France entière	18 %

Source : R.G.P. 1999

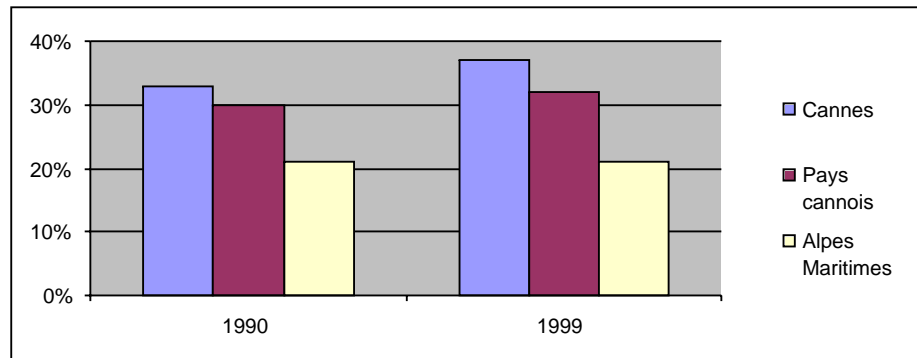
La proportion moyenne de retraités en France est de 18 %. A Cannes, elle est de 11 points supérieurs. L'accueil de ce supplément de retraités (supplément qui est de l'ordre de 11 % de la population, soit 7 500 personnes) peut être considéré comme une activité "basique". Ainsi, les services aux particuliers, qui font partie habituellement des emplois induits, sont en partie (environ un tiers) des emplois "exportateurs" qui à leur tour génèrent des emplois induits. On peut en dire autant d'une partie des emplois liés aux activités financières et immobilières. Ces emplois générés par les personnes âgées ont l'avantage de la stabilité par rapport à la conjoncture. Les retraités utilisent les équipements et services urbains à l'année. En revanche, ils tendent à moins utiliser les infrastructures touristiques que les autres catégories d'usagers.

Les résidences secondaires représentent un potentiel d'activités touristiques qui a augmenté

Les résidences secondaires font aussi partie de la base économique puisqu'elles drainent vers Cannes des revenus qui se sont formés ailleurs. Elles sont au nombre de 23 258 (R.G.P. 1999) et représentent 37 % du parc de logements. Elles se sont accrues de 4 300 unités entre 1990 et 1999. La tendance avait été identique de 1982 à 1990.

	Proportion de résidences secondaires	
	1990	1999
Cannes	33 %	37 %
Pays Cannois	30 %	32 %
Alpes-Maritimes	21 %	21 %

Source : R.G.P.



En reprenant les données figurant dans le rapport du P.O.S. approuvé en 2000, ces 23 258 résidences secondaires représenteraient 93 500 lits et 15 000 équivalents habitants. Les services de la Mairie ont observé une tendance à une occupation plus longue des résidences secondaires, pouvant aller jusqu'à la moitié de l'année. Ainsi, un certain nombre de logements deviendraient des résidences mi-principales mi-secondaires.

#### I. 1. b - Relations avec les autres domaines et avec l'extérieur de la ville

Cannes est un pôle prépondérant : le nombre d'emplois offerts est supérieur à la population active

Le nombre d'emplois offerts sur la Commune est nettement supérieur à la population active résidant à Cannes. On traduit ce phénomène en disant que le taux d'emploi de Cannes (rapport entre les actifs et les emplois) est supérieur à 1. Il est en effet de 1,33 si on rapporte le nombre d'emplois à l'ensemble de la population active et de 1,67 si on le rapporte à la population active occupée (population active totale moins les chômeurs).

Ce taux d'emploi élevé permet à une grande partie de la population active Cannoise de trouver un emploi sur place : 70 % des Cannois travaillent dans leur commune de résidence. Cependant, cette proportion diminue avec le temps. Elle était de 78 % en 1982 et de 76 % en 1990. Il s'agit d'un double phénomène général : d'une part, avec l'augmentation de la mobilité, une part plus importante des actifs va chercher un emploi ailleurs que dans sa commune ; d'autre part, les personnes travaillant à Cannes ont de plus en plus de mal à pouvoir s'y loger.

Cannes joue un rôle de ville-centre pour les habitants de l'ensemble de l'agglomération Cannoise.

Les habitants de la périphérie de l'agglomération fréquentent régulièrement des commerces et des services du centre de Cannes qu'ils ne trouvent pas dans leur commune de résidence. Ainsi, un certain nombre d'emplois Cannois dans les commerces de détail (habillement notamment), de la banque, de la santé (hôpitaux, médecins, etc.), de l'immobilier, de la restauration, des transports s'expliquent par les consommations des habitants des Communes périphériques. On peut évaluer à 4 800 le nombre de ces emplois à caractère basique (13% de l'emploi Cannois), auxquels se rajoutent 3.600 emplois induits. Cette fonction « centrale » de Cannes occupe environ 22 % de l'emploi Cannois (directs + induits).

#### I. 1. c - Ressources

La notoriété internationale de Cannes est très forte en matière d'image et de multimédia

Elle est la deuxième ville française la plus connue dans le monde. Le festival du cinéma et les manifestations autour de la communication ont orienté cette notoriété vers l'image et le multimédia. Elle est donc susceptible d'attirer des entreprises de pointe qui se valoriseront à travers leur localisation et leur adresse et à travers le cadre de vie qu'elles pourront donner à leur personnel. La présence d'un aéroport d'affaire (80 000 mouvements par an) est aussi un atout.

Cannes peut aussi bénéficier de complémentarités avec Sophia-Antipolis dans le domaine de la haute technologie.

Des espaces d'activités sous-utilisés

Un certain nombre d'entreprises actuellement installées tendent à sous-utiliser l'espace. Une densification et une évolution vers les fonctions supérieures de haute technologie, de recherche et de laboratoire apparaît donc comme possible.

#### I. 1. d - Contraintes

Les deux obstacles principaux au développement économique sont la rareté du foncier et la difficulté de loger les actifs

L'espace Cannois est quasiment occupé. Il n'y a plus guère de place pour développer de nouvelles zones d'activités. Dans ces zones d'activités, les commerces destinés aux particuliers ont une rentabilité supérieure qui leur permet de payer les terrains plus chers que les entreprises de production. Ils tendent donc à évincer celles-ci.

La capacité hôtelière pourrait encore être développée mais elle bute sur la rareté des emplacements disponibles. De même, si la taille des manifestations les plus importantes augmente encore, les capacités du Palais des festivals et des congrès risquent de se révéler insuffisantes. Le montage et le démontage des expositions tend à engorger les voies d'accès, qui sont déjà limitées dans le sens Nord-Sud.

Les conditions de circulation et l'engorgement des voies à certaines heures peuvent aussi freiner le développement économique, notamment dans le secteur Ouest de Cannes.

La base économique touristique et d'accueil des retraités fait concurrence aux actifs pour le logement et le foncier. Le manque de logements pour les personnes travaillant à Cannes devient donc un frein au développement des activités. Les actifs ayant une famille sont obligés de se loger de plus en plus loin, y compris dans le Var, ce qui entraîne un allongement des migrations domicile-travail avec des répercussions sur la fatigue et l'absentéisme des salariés. Les employeurs signalent des difficultés pour trouver de la main-d'œuvre dans les tranches les moins qualifiées et les moins capables d'assumer financièrement le coût de ces migrations alternatives.

Le problème se pose également pour les travailleurs saisonniers qui ont des difficultés à se loger convenablement en été. Le résultat en est, entre autres, que les restaurateurs ne trouvent pas tout le personnel dont ils auraient besoin.

## I.2 - LA DEMOGRAPHIE

### I.2.a - Etat des lieux

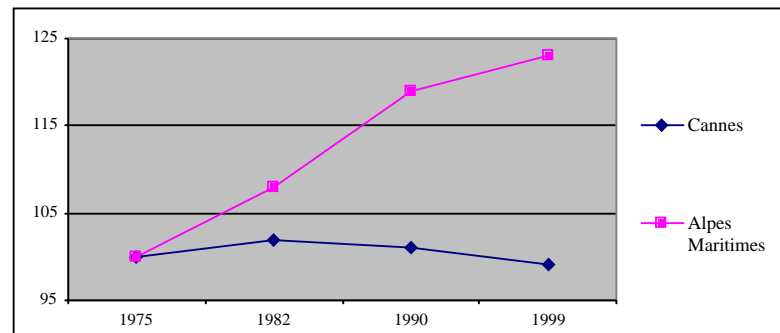
#### LA DEMOGRAPHIE GENERALE

La diminution de la population semble être terminée

Evolution de la population

	Cannes		Alpes-Maritimes	
	Population	Evolution annuelle	Population	Evolution annuelle
1975	70 527		816 681	
1982	72 259	0,4%	881 198	1,1%
1990	69 363	-0,4	971 829	1,3%
1999	68 214	-0,2	1 011 326	0,5%
2004 (estim.)	68 600	0,1	Non rens.	Non rens.

Source: R.G.P.



Après un pic en 1982, la population de Cannes a diminué mais cette diminution est beaucoup moins accusée de 1990 à 1999 (-0,2% par an en moyenne) qu'au cours de la période précédente de 1982 à 1990 (-0,4 % par an, en moyenne). Depuis 1999, la population augmente de nouveau (+ 0,9% en moyenne).

La stabilité des effectifs scolaires laisse penser que la population des classes actives est restée à peu près constante depuis 1999). Par ailleurs, une récente étude du BIPE "Prospective des collégiens à l'horizon 2010 dans les Alpes-Maritimes – Rapport final – juillet 2004" fait également état, p. 21 du rapport, d'une grande stabilité de la population, avec, sur la période 1999 – 2010, un solde naturel (- 5) qui s'équilibre avec le solde migratoire (+ 5) à l'échelle du Bassin Cannois.

Cela signifie donc qu'une éventuelle croissance des populations actives sur Cannes ne pourra être le fruit de d'une politique volontariste, à la fois en terme d'accueil de populations qui aujourd'hui ne peuvent ni vivre ni se loger à Cannes, et en terme de projets de développement qui généreront des populations nouvelles.

Notons enfin que la population présente en permanence à Cannes est très supérieure à la population résidente recensée. D'après une estimation faite par les services de la Mairie à partir du tonnage d'ordures ménagères, la population présente est en moyenne de 120 000 à 140 000 habitants sur les 12 mois de l'année et elle atteint des pics jusqu'à 210 000 habitants en juillet-août et pendant le Festival International du Film.

L'âge moyen de la population s'est stabilisé

Age moyen

	Cannes	Alpes-Maritimes
1982	45,6	42,3
1990	47,5	42,7
1999	47,3	43

Source: R.G.P.

L'âge moyen de la population Cannoise est un peu supérieur à celui de la population des Alpes-Maritimes mais il s'est stabilisé (et a même diminué très légèrement) de 1990 à 1999 alors qu'il continuait à augmenter dans le Département.

Ce phénomène s'explique par la proportion de 0 à 19 ans qui a augmenté de plus d'un point, passant de 17,2 % en 1990 à 18,4 % en 1999. Le rapport du P.O.S. approuvé en 2000 notait un accroissement des effectifs scolaires (+ 25 en maternelle et + 200 en élémentaire) de 1990 à 1995.

Parallèlement, la proportion de plus de 60 ans se stabilise et diminue même très légèrement.

Tranches d'âge

	Cannes			Alpes-Maritimes		
	0-19 ans	20-59 ans	60 ans et +	0-19 ans	20-59 ans	60 ans et +
1982	19,4%	46,4%	34,2%	21,9%	50,4%	27,6%
1990	17,2%	45,8%	37,0%	21,1%	51,1%	27,9%
1999	18,4%	44,9%	36,7%	21,1%	51,2%	27,6%

Source: R.G.P.

La taille des ménages continue de diminuer comme dans le Département

La diminution de la taille des ménages est un phénomène général. Cannes est en avance par rapport au Département à cet égard. Le coût de la vie, notamment du logement, tend à dissuader les familles, avec enfant notamment, de s'installer à Cannes.

Taille des ménages

	Cannes	Alpes-Maritimes
1982	2,18	2,35
1990	2,10	2,26
1999	2,05	2,17

Source: R.G.P.

Corrélativement à la diminution de la taille des ménages, la proportion de ménages d'une seule personne augmente pour atteindre 43,5 %. Rapporté à la population, cela signifie que 22 % des Cannois vivent seuls en 1999.

Proportion des ménages d'une personne

	Cannes	Alpes-Maritimes
1982	35,2%	30,1%
1990	40,4%	33,0%
1999	43,5%	36,8%

Source: R.G.P.

## LA POPULATION ACTIVE

La population active diminue un peu moins que la population totale

La population active totale (y compris les chômeurs) est passée de 26 806 à 25 667 de 1990 à 1999, soit une diminution de 0,5 % sur la période. Pendant cette même période, la population totale a diminué de 1,85 %.

Le taux d'activité (le rapport entre la population active totale et la population de plus de 15 ans) diminue très faiblement et reste bien inférieure à celui du Département. Ce fait s'explique en grande partie par la proportion plus élevée de retraités à Cannes.

Taux d'activité

	Cannes	Alpes-Maritimes
1990	44,5%	50,6%
1999	44,0%	50,6%

Source: R.G.P.

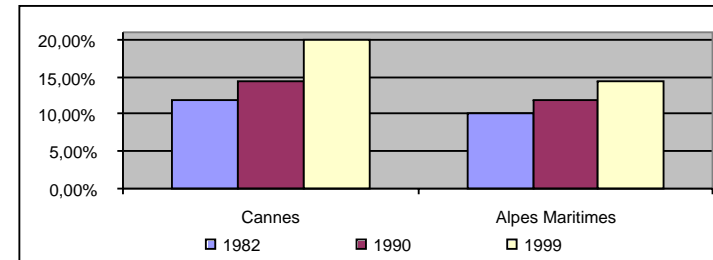
Le taux de chômage a augmenté plus vite que dans le Département

Le taux de chômage est élevé bien que Cannes soit un pôle d'emploi. Il existe donc une déconnexion entre les emplois offerts et la qualification de la population.

Taux de chômage

	Cannes	Alpes-Maritimes
1982	11,8%	10,2%
1990	14,5%	11,8%
1999	20,1%	14,5%

Source: R.G.P.



L'augmentation du chômage est liée au recul de la construction puisque la population active occupée dans ce domaine a diminué de 54 % entre 1990 et 1999. Elle est également liée à un certain recul de l'industrie : la population active occupée y a diminué de 32 % au cours de la même période. Le tertiaire est plus stable.

Cette évolution négative se lit également à travers les catégories socioprofessionnelles : ce sont les ouvriers, avec - 31 %, qui diminuent le plus. En revanche, le nombre d'employés augmente de près de 8 %.

La répartition des chômeurs selon les tranches d'âge est équivalente à celle du Département

Taux de chômage selon les tranches d'âge

	Cannes		Alpes-Maritimes	
	Nombre	%	Nombre	%
15-24 ans	635	13%	7 891	12%
24-49 ans	3 164	63%	40 041	61%
50 ans et plus	1 262	25%	17 749	27%
Total	5 061	100%	65 681	100%

Source: R.G.P.

Il n'y a donc pas un chômage de telle tranche d'âge qui serait spécifique de Cannes.

### 1.2.b - Relations avec les autres domaines et avec l'extérieur de la ville

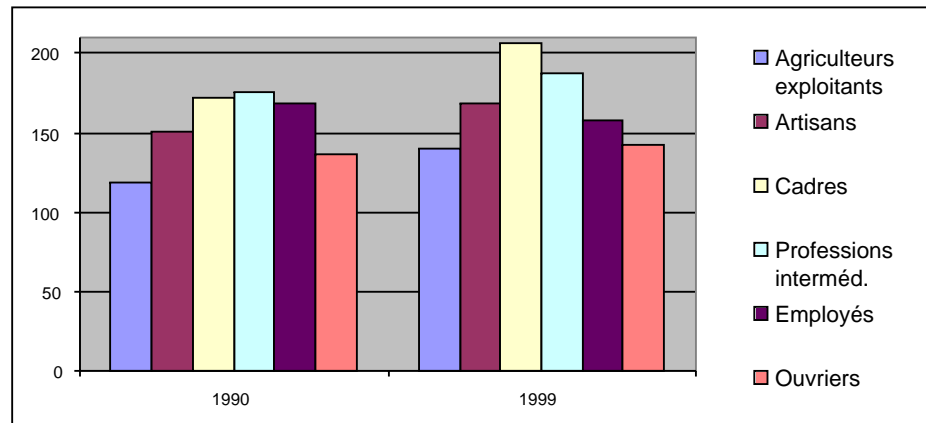
Une forte proportion des cadres réside à l'extérieur de Cannes.

Cannes étant un pôle d'activités important, le nombre d'emplois est supérieur à celui des actifs dans chaque catégorie socio-professionnelle. La comparaison est éclairante. Elle montre que ce sont principalement les cadres et professions intellectuelles supérieures et aussi les professions intermédiaires qui résident à l'extérieur et viennent travailler à Cannes. Ces catégories ne trouvent donc pas suffisamment à se loger à Cannes même et doivent s'installer dans d'autres Communes, augmentant les déplacements. Ce phénomène s'est accentué entre 1990 et 1999. En revanche, les ouvriers semblent résider davantage sur place.

Nombre d'emplois offerts à Cannes pour 100 actifs résidents

	1990	1999
Agriculteurs exploitants	119	140
Artisans, commerçants, chefs d'entreprises	151	169
Cadres, professions intellectuelles supérieures	172	206
Professions intermédiaires	176	187
Employés	168	158
Ouvriers	137	142

Source: diagnostic socio-économique



La politique du logement a sans doute eu un effet sur la structure démographique

La stabilisation de l'âge moyen et l'augmentation de la proportion de la tranche d'âge de 0 à 19 ans sont sans doute à rapprocher de l'effort en matière de logement social et de logement des actifs consenti par la ville au cours des années 1990 (voir le chapitre habitat).

### 1.2.c - Ressources

Une forte attraction sur les populations de l'extérieur

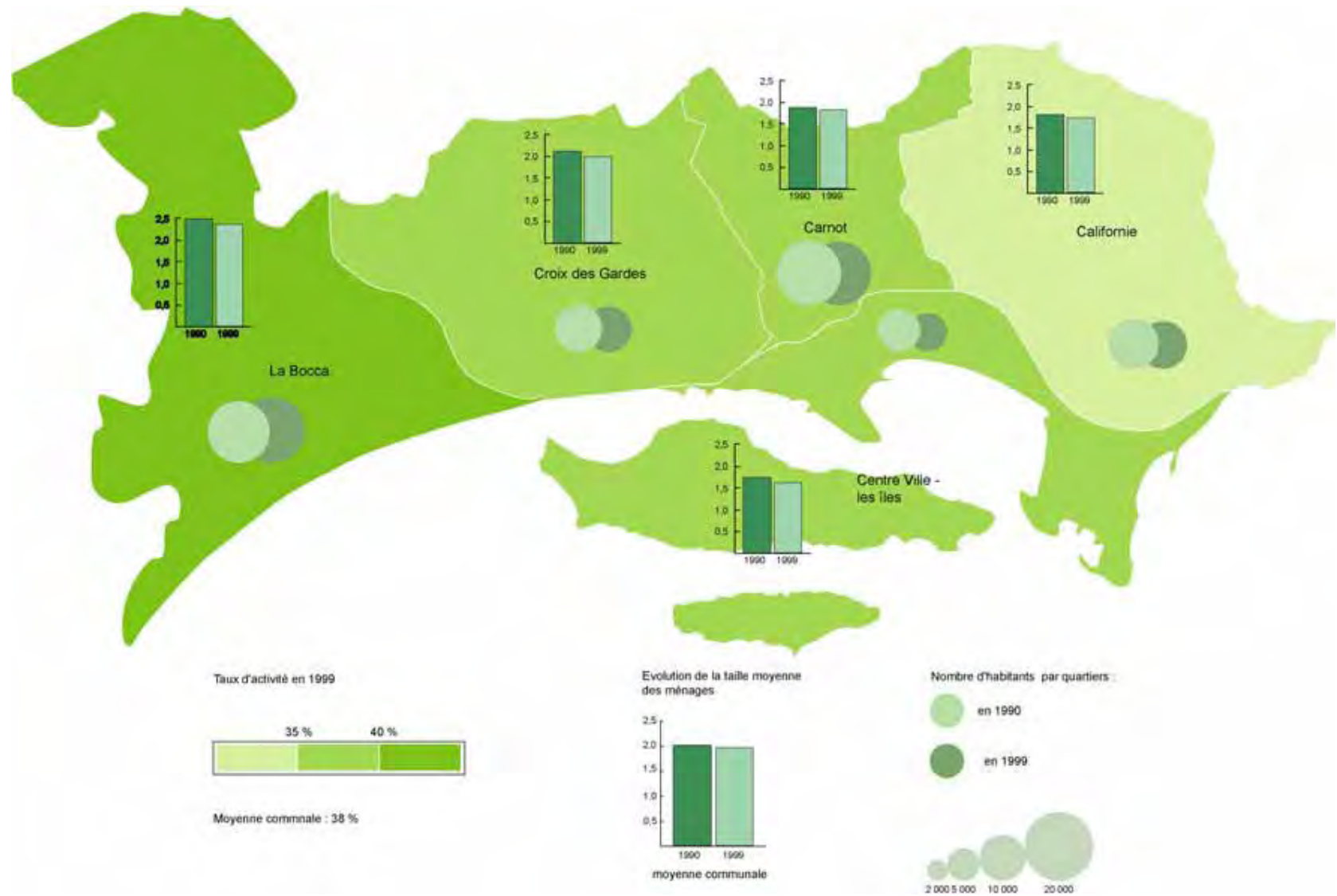
Cannes exerce une forte attraction sur les populations de l'extérieur du fait, notamment, qu'elle est un pôle d'emplois important, de l'exceptionnelle qualité de son site naturel et de la qualité de sa vie culturelle et sociale.

### 1.2.d - Contraintes

La diminution de la taille des ménages et le vieillissement tendent à faire baisser la population.

La diminution de la taille des ménages et le vieillissement de la population sont des phénomènes généraux qui n'épargnent pas plus Cannes que les autres villes. A nombre de logements constant, ces deux facteurs tendent à faire baisser la population.

Les limites au dynamisme démographique tiennent au parc de logements qui ne permet pas de loger tous les actifs dans de bonnes conditions.



### I.3 - L'HABITAT

#### I.3.a - Etat des lieux

La prédominance du logement collectif

Les logements à Cannes sont surtout en immeubles collectifs : 93 % contre 75 % dans les Alpes-Maritimes et 85 % dans le Pays Cannois. La proportion de résidences secondaires est plus forte dans le collectif (39 %) que dans l'individuel (18 %).

Une proportion de locataires un peu plus élevée que dans le Département

La moitié des résidences principales est en location (le reste se répartissant entre propriétaires occupants, 44 %, et logés gratuitement, 7 %). Dans les Alpes-Maritimes, la proportion de locataires est de 42 %.

Un rythme de construction dans la norme des Alpes-Maritimes

Le parc de logements de Cannes a augmenté de 10,13 % de 1990 à 1999. Ce rythme est du même ordre que ceux des Alpes-Maritimes (10,91 %) et du Pays Cannois (10,05 %).

La construction a bénéficié essentiellement aux résidences secondaires

Le nombre de résidences principales reste quasiment stable (33 033 en 1990 et 33 191 en 1999). En revanche, le nombre de résidences secondaires augmente de 23 % de 1990 à 1999 (de 18 938 à 23 248).

En conséquence, la part des résidences secondaires augmente de 33 % à 37 % alors que la part des résidences principales diminue de 58 % à 53 %.

Ce phénomène n'est pas nouveau. On l'observe également sur la période 1982-1990 où le nombre de résidences principales n'a augmenté que de 428 unités alors qu'il s'est construit près de 3 500 logements.

La proportion élevée de résidences secondaires explique sans doute la taille moyenne plus faible des logements à Cannes : 2,85 pièces par logement contre 3,08 dans le Département en 1999. Mais le parc est, de manière générale, peu adapté aux familles : logements chers et pas suffisamment grands.

	Proportion de résidences secondaires	
	1990	1999
Cannes	33%	37%
Pays Cannois	30%	32%
Alpes-Maritimes	21%	21%

Source: R.G.P.

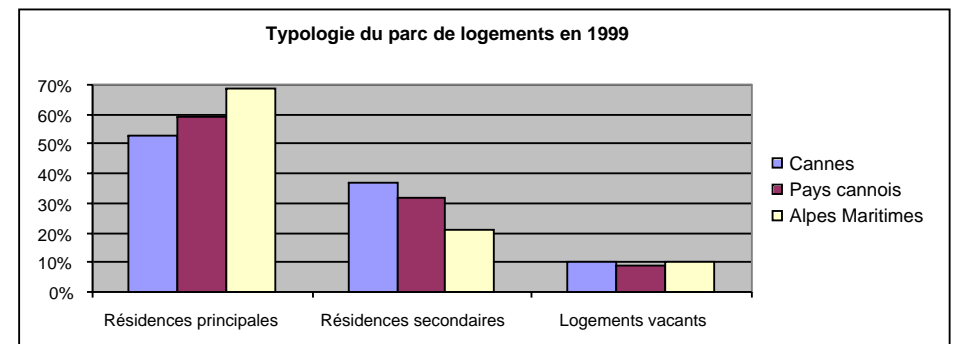
Le nombre de logements vacants a augmenté comme dans le Département

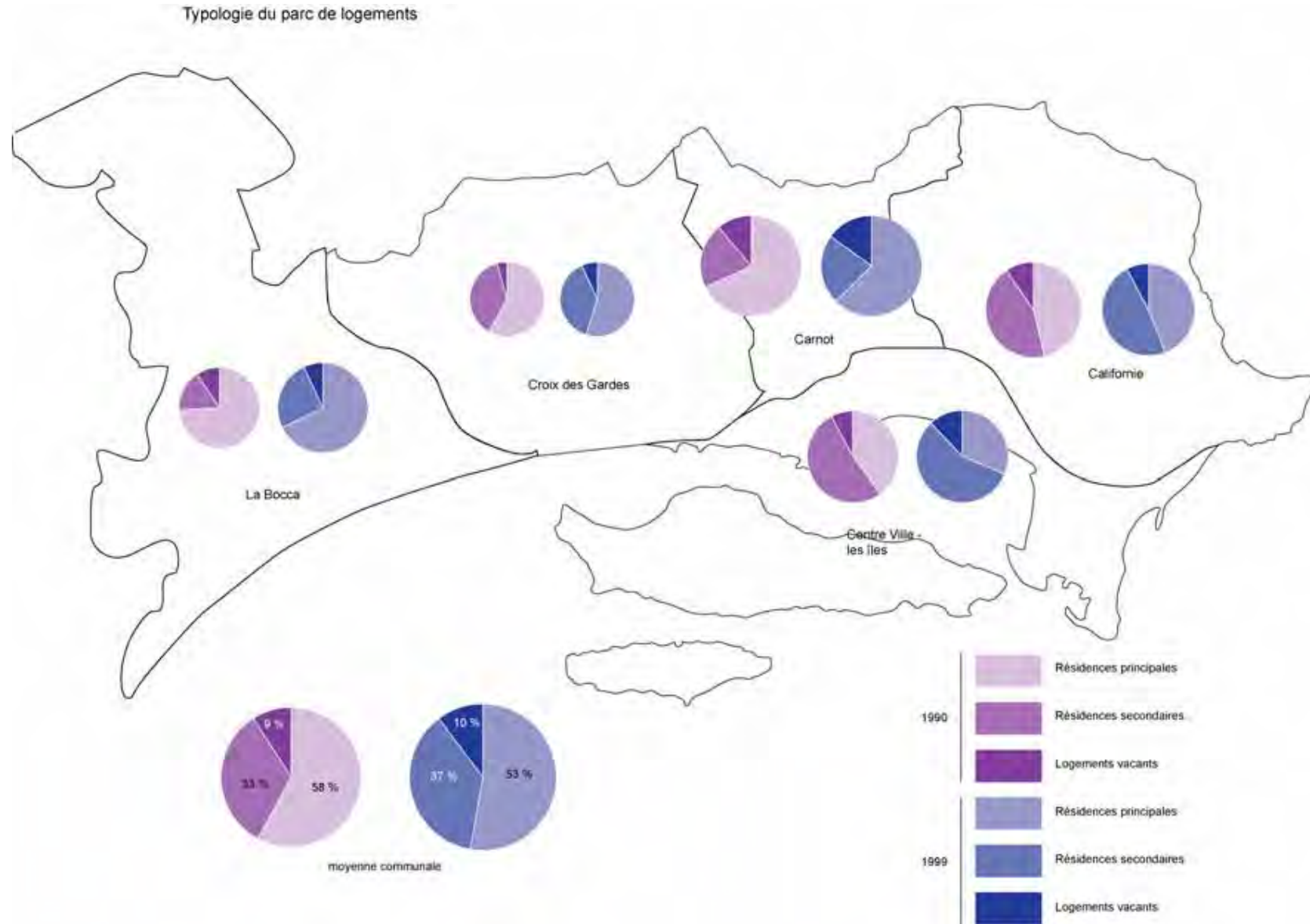
Le nombre de logements vacants à Cannes se situe aux alentours de 6 500. L'évolution est exactement la même pour Cannes et pour les Alpes-Maritimes : les logements vacants augmentent, passant de 9 % du parc en 1990 à 10 % en 1999. Mais si l'on exclut les résidences secondaires, la proportion de logements vacants est de 16 %. Ce chiffre doit toutefois être relativisé car il existe une "fausse vacance" de logements déclarés comme tels mais en réalité utilisés ou loués à certaines périodes de l'année comme le Festival du Film.

L'évolution de la structure du parc de logements de 1990 à 1999

		Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Ensemble
CANNES	Nombre en 1990	33 033	18 938	5 143	57 114
	% en 1990	58 %	33 %	9 %	100 %
	Nombre en 1999	33 191	23 258	6 452	62 901
	% en 1999	53 %	37 %	10 %	100 %
	Variation 1990-1999	0,48 %	22,81 %	25,45 %	10,13 %
PAYS CANNOIS	Nombre en 1990	64 863	32 153	8 582	105 598
	% en 1990	61 %	30 %	8 %	100 %
	Nombre en 1999	68 871	37 137	10 201	116 209
	% en 1999	59 %	32 %	9 %	100 %
	Variation 1990-1999	6,18 %	15,50 %	18,87 %	10,05 %
ALPES - MARITIMES	Nombre en 1990	419 837	125 446	51 165	596 448
	% en 1990	70 %	21 %	9 %	100 %
	Nombre en 1999	454 982	141 042	65 469	661 493
	% en 1999	69 %	21 %	10 %	100 %
	Variation 1990-1999	8,37 %	12,43 %	27,96 %	10,91 %

Source: Diagnostic socio-économique







### Cannes a fait un effort plus important pour le logement social

Le nombre de logements locatifs sociaux a augmenté de 1 200 unités entre les recensements de 1990 et de 1999 : 3 433 à 4 635. Le décompte effectué par la D.D.E. fin 2001 indique un chiffre de 4 891 logements sociaux. En proportion des résidences principales, les logements sociaux sont passés de 10 % à 14 %. Pour l'application de la loi S.R.U., les logements vacants sont ajoutés aux résidences principales pour le calcul du taux de logements sociaux. Celui-ci est pour Cannes de 12,7 %.

Avec 14 % des résidences principales, le quota de logements locatifs sociaux de Cannes est nettement plus élevé que celui du Département qui ne dépasse pas 8 %. Il est également plus élevé que celui des Communes voisines (6 % au Cannet et à Mandelieu, 5 % à Mougins, 11 % à Théoule).

La vacance dans le parc social est très faible car la demande dépasse largement l'offre. De même, sauf dans quelques cités marquées, la rotation des locataires dans le parc social est à un niveau très bas. Les ménages qui se voient attribuer un logement social à Cannes tendent ensuite à rester sur place de nombreuses années. En 2002, le taux de rotation était de 5,57 % dans le parc de l'Office Public de l'Habitat, principal bailleur sur la Commune (environ 60% du parc social). Par comparaison, le taux national est entre 11 et 12 %. En 2000, il était de 9,4 % en Ile-de-France et de 7 % à Paris qui sont également des marchés très tendus.

Du fait de sa saturation et de sa faible rotation, le parc public ne joue guère son rôle d'habitat transitoire dans le parcours résidentiel des jeunes ménages d'actifs, même si la création de logements sociaux dans la décennie 90 a permis de compenser l'érosion du locatif libre.

### Une diminution du locatif libre équivalent à l'augmentation du logement social

Le nombre de logements locatifs libres (y compris les meublés) est passé de 12 962 en 1990 à 11 753 en 1999, soit une diminution de 1209 unités. La diminution avait déjà été de 1000 unités entre 1982 et 1990. Cette diminution est due essentiellement à la transformation d'immeubles de rapport en copropriétés.

La création de logements locatifs sociaux de 1990 à 1999 n'a donc fait que compenser l'érosion du locatif libre.

Dans le Département, le nombre de locatifs libres se maintient en valeur absolue (mais diminue en valeur relative). Dans les Communes voisines (Pays Cannois), il est en augmentation.

La construction de logements sociaux des années 1990 a confirmé la spécialisation des quartiers

La construction de logements sociaux dans les années 1990 s'est faite plutôt dans les quartiers qui avaient déjà des logements sociaux. Elle n'a pas contribué à une répartition plus homogène du parc dans la ville ni, a fortiori, à la mixité urbaine. En revanche, les projets en cours vont dans le sens d'une diffusion des logements sociaux dans les différents quartiers.

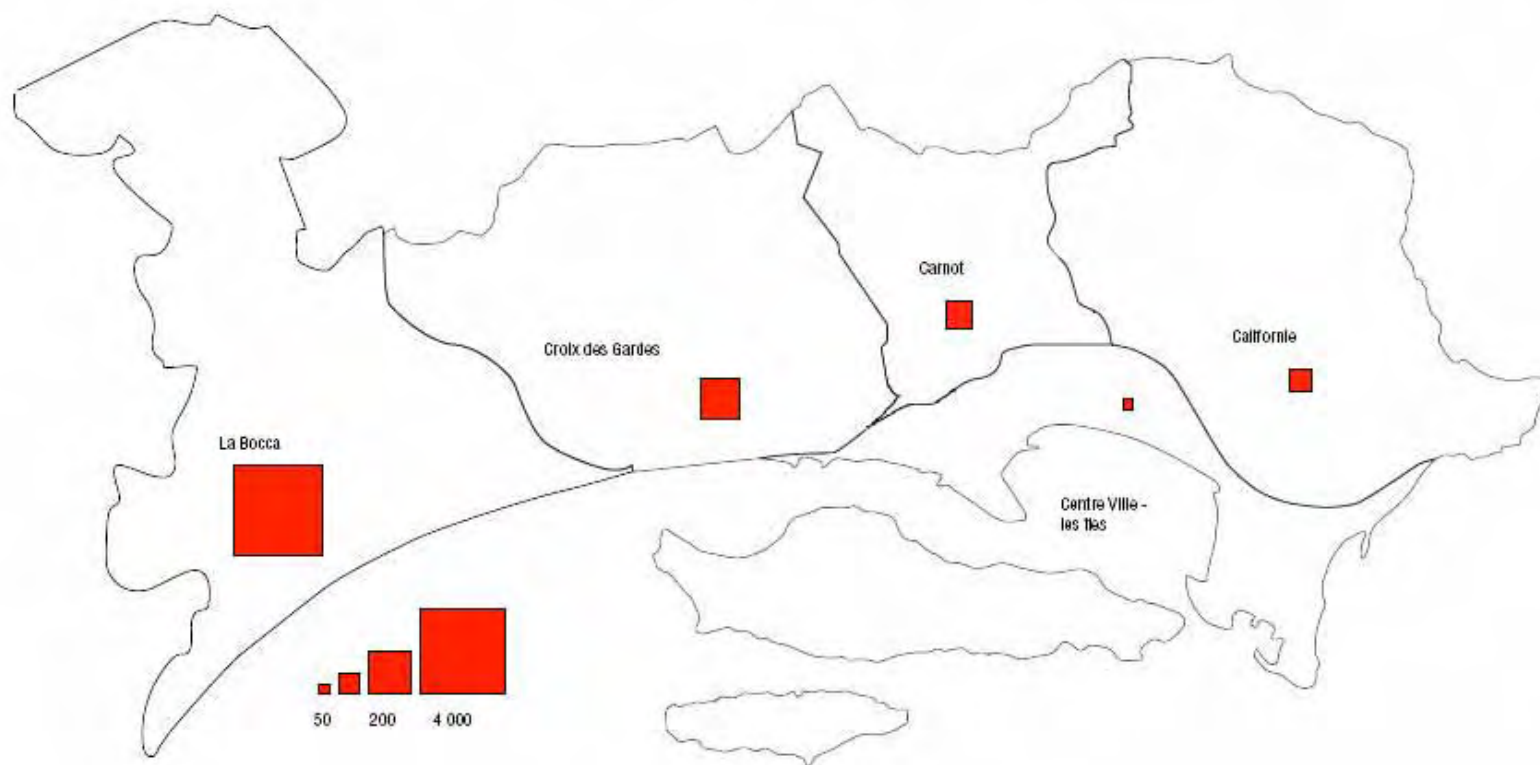
### Logements sociaux par quartier

Quartier	Logements Sociaux	%
Centre ville	50	1%
Carnot	321	6%
Californie	201	4%
Croix des Gardes	763	15%
La Bocca	3 897	74%
Total Cannes	5 232	100%

Source: R.G.P. 1999

NOTA : le total de logements sociaux sur Cannes dans le tableau précédent – 5 232 - est légèrement différent du chiffre annoncé plus haut : 4 891. Cela tient au fait que les sources sont différentes : source R.G.P. 1999 pour le premier, décompte effectué par la D.D.E. fin 2001 pour le second.

Répartition du parc de logements sociaux en 1999



### I.3.b - Relation avec les autres domaines et avec l'extérieur de la ville

La difficulté de loger les actifs a des répercussions sur les activités et les déplacements.

L'importance du collectif et du locatif font que le parc de logements de Cannes joue un rôle de transition pour les ménages de l'agglomération. Les ménages qui souhaitent accéder à la propriété en individuel sont obligés de chercher dans d'autres Communes de plus en plus éloignées. Il en résulte un allongement des déplacements qui contribue à la saturation progressive des axes de transport.

La construction de logements sociaux a sans doute eu pour effet une diminution très légère de l'âge moyen de la population et une augmentation de la proportion des 0 à 19 ans.

La concurrence des résidences secondaires et des retraités limite les possibilités pour les actifs de se loger à Cannes. Il en va de même de la diminution du parc locatif privé. Cette question prend une acuité particulière pour le logement des saisonniers qui travaillent pour le tourisme dans les hôtels, les restaurants et les commerces.

### I.3.c - Ressources

Les logements vacants sont un stock utilisable bien que difficilement mobilisable

Le nombre important de logements vacants est en théorie une ressource pour loger les actifs. Mais ce phénomène n'est pas propre à Cannes et les actions lancées pour réduire la vacance dans le Département n'ont pas donné beaucoup de résultats jusqu'ici. Gageons cependant que la convention signée par la Ville de Cannes dans le cadre de « l'O.P.A.H. vacance » Départementale permettra d'obtenir de meilleurs résultats.

A plus long terme, c'est l'Ouest de la Commune qui permettra de développer de nouveaux programmes de logements, notamment à hauteur du futur Technopôle (cf perspectives d'évolution du présent chapitre).

### I.3.d - Contraintes

La rareté et le prix du foncier sont le principal obstacle à la création de logements pour actifs

Comme pour les activités, Cannes est soumise à la contrainte foncière. Elle ne dispose pratiquement plus de zones d'extension pour des aménagements d'ensemble du type Z.A.C. qui pourraient alimenter l'offre de manière substantielle. Les seules réserves foncières (70 hectares environ) se situent dans la plaine de la Siagne et sont actuellement soumises aux risques d'inondation. Le schéma directeur de 1979 les classait intégralement en zone agricole.

Les derniers terrains libres se concentrent dans le secteur de la Croix des Gardes et à La Bocca. A l'avenir, la construction de logements se fera plutôt en renouvellement sur des parcelles antérieurement construites, comme c'est le cas pour le terrain acheté récemment par la Ville dans le quartier Prado-République.

Le manque d'espace ne permet pas non plus de répondre à une demande de maisons individuelles, notamment de la part des cadres.

La difficulté de réserver pour les actifs les logements en accession à la propriété

En accession à la propriété, il est difficile pour la collectivité d'orienter les logements neufs de manière durable vers les résidences principales pour actifs plutôt que vers les résidences secondaires.

## I.4 - LES DEPLACEMENTS ET LA MOBILITE

### I.4.a - Etat des lieux

Des migrations domicile-travail en légère augmentation

Le grand nombre d'emplois offerts à Cannes permet à une majorité d'actifs Cannois de travailler dans leur Commune de résidence. Cependant, la proportion a diminué, comme partout ailleurs. Elle est passée de 76 % en 1990 à 70 % en 1999. Les actifs tendent à parcourir des distances plus importantes pour gagner leur lieu de travail.

En sens inverse, la proportion de non-résidents occupant un emploi à Cannes augmente de 24 % à 30 %. Mais la diminution des emplois offerts à Cannes entre 1990 et 1999 fait que le nombre d'entrées quotidiennes pour le motif travail reste un peu en dessous de 20 000. Près de la moitié des entrants proviennent des Communes du Pays Cannois (9 300, d'après le diagnostic socio-économique, dont 5700 venant du Cannet, 1 900 de Mandelieu, 1 600 de Mougins et 90 de Théoule).

	1990	1999
Population active occupée	22 822	20 554
Emplois	36 488	34 154
Actifs ayant leur emploi à Cannes	17 265	14 387
% des actifs ayant leur emploi à Cannes	76%	70%
Sorties de Cannes pour le motif travail	5 557	6 167
Entrées à Cannes pour le motif travail	19 223	19 767

Vers une saturation due à l'utilisation croissante de la voiture particulière

Le Plan de déplacements urbains du Syndicat intercommunal des transports publics (S.I.T.P., regroupant Cannes, Le Cannet et Mandelieu La Napoule) prévoit, si rien n'est fait, une croissance annuelle des déplacements en véhicule particulier de 1,1 % (soit 18 % de plus d'ici à 2015). Actuellement, la voiture représente 87% des déplacements urbains (hors piétons).

La saturation du trafic entraîne une augmentation des deux roues motorisés (qui représentent 80 % de l'ensemble des trajets en deux roues) et une diminution de la vitesse commerciale des transports collectifs qui chute de 1 km/heure par an depuis 1998. Par ailleurs, le stationnement illicite gêne la circulation piétonne et automobile.

Des capacités de stationnement importantes mais les parkings publics sont sous-utilisés

Comparé aux villes de taille équivalente, l'offre de stationnement payant sur voirie est importante à Cannes avec un ratio de 4,48 places pour 100 habitants. Mais les enquêtes montrent un fort taux de véhicules en stationnement illicite : 29 % au centre et 21 % à La Bocca. Parallèlement, les parkings ouverts au public, qui totalisent 5 809 places réparties sur 14 sites, sont sous-utilisés : le taux d'occupation est de 56 % au centre et de 67 % dans les autres secteurs. Mais cette situation a sans doute évolué depuis que la première heure de stationnement est devenue gratuite.



Une offre de transports collectifs un peu en dessous de la moyenne nationale

Le réseau de transport collectif propose une assez bonne couverture du secteur du plan de déplacements urbains (P.D.U.) avec 15 lignes de bus radiales à partir des gares routières et S.N.C.F.. Le rendement de ces lignes est dans la moyenne nationale (rendement mesuré en nombre de voyages par kilomètre parcouru, soit 3,5 pour l'aire du S.I.T.P.). Cependant, l'offre évaluée en terme de "kilomètres produits" (c'est-à-dire, de kilomètres parcourus par les bus en un an) est inférieure à la moyenne nationale des villes de taille équivalente. Cette offre est fonction de la longueur des lignes mais aussi de la fréquence et de l'amplitude horaire dans la journée. Les transports collectifs représentent 7 % seulement des déplacements sur l'agglomération du S.I.T.P..

La vitesse commerciale est inégale selon les lignes. Elle est en moyenne de 13,4 Km/h mais elle descend à 11,5 km/h sur la ligne Le Cannet – Gare S.N.C.F. de Cannes. Elle peut atteindre 18 km/h, chiffre satisfaisant, sur d'autres lignes moins perturbées par le stationnement illégitime et la saturation du trafic automobile.

#### I. 4. b - Relation avec les autres domaines et avec l'extérieur de la ville

Conséquences négatives de l'augmentation du trafic sur l'environnement

La croissance du trafic des automobiles et des deux roues motorisés a un impact négatif sur l'environnement : plus de bruit, plus de pollution atmosphérique, plus de risques d'accidents.

Conséquences négatives sur certains quartiers paupérisés

La saturation des voies, les difficultés de circulation et de stationnement risquent d'accentuer la paupérisation de certains quartiers (comme Prado-République) dont la structure viaire n'est pas adaptée au mode de vie automobile.

Conséquences négatives sur les activités commerciales et touristiques

La saturation des voies entraînera une diminution de l'activité des commerces et une perte d'attractivité touristique.

#### I. 4. c - Ressources

Les deux gares sont des opportunités de pôles d'échanges

Cannes bénéficie de deux gares, « Cannes Centre » et « La Bocca », qui peuvent être autant de pôles d'échanges multimodaux (fer, bus, voitures, deux roues, éventuellement liaison maritime d'agglomération) pour les transports urbains, interurbains, régionaux et nationaux.

La vaste emprise ferroviaire de La Bocca (23 hectares) permet un choix pour la localisation du pôle d'échanges : à l'Est en liaison immédiate du cœur du quartier (rue Pierre Sénard) et de la place du marché. Cette solution est de nature à restructurer et à renouveler le tissu urbain de La Bocca et à ménager sous les voies ferrées un accès à la mer accessible à tous les modes de transports. Par ailleurs, l'actuelle gare de voyageurs de La Bocca sera déplacée car elle est dans une localisation enclavée, au bout d'une rue en cul-de-sac, et sans grandes possibilités d'extension et de stationnement.

Ce futur pôle d'échange pourrait aussi accueillir une halte maritime pour le cabotage et un centre de dégroupage des marchandises.

La réouverture de la ligne ferroviaire Cannes-Grasse a permis de redonner une activité à la halte du « Bosquet », de rouvrir la gare de Ranguin, et de créer une nouvelle halte entre les deux, à savoir la halte de la « Frayère ».

Certaines voies, comme le boulevard du Rou, ont encore de la capacité et peuvent permettre de définir de nouveaux itinéraires d'accès aux espaces centraux.

L'aéroport de Cannes – Mandelieu, un atout majeur à l'Ouest du Département

Il représente une importante plate-forme d'affaires à l'Ouest du Département. Complément indispensable à l'aéroport de Nice Côte d'Azur, dont la priorité essentielle est le trafic commercial régulier, Cannes-Mandelieu a développé, au cours des trente dernières années, les équipements nécessaires aux besoins de la clientèle de l'aviation d'affaires (terminal tous services, allongement de la piste à 1 600 mètres, ballage de nuit..).

La situation côtière permet d'envisager le cabotage

L'important linéaire côtier de Cannes permet d'envisager des liaisons de cabotage :

- pour le transport urbain de voyageurs entre La Bocca, Cannes Centre et Pointe Croisette ;
- pour le transport interurbain de voyageurs vers Nice et Saint-Raphaël ;
- pour le transport de marchandises vers le Palais des Festivals pour éviter aux camions de stationner lors du montage et du démontage des expositions et des manifestations.

Les capacités importantes de stationnement dans les parkings publics

Les tarifs préférentiels pour les résidents et les employés qui ont été mis en place en 2003, ainsi que la première heure de parking gratuite, ont eu des résultats probants, notamment en terme de diminution du stationnement illégitime.

Par ailleurs, la Ville dispose de recettes des participations versées par les constructeurs pour non-réalisation d'aires de stationnement qu'elle peut affecter à la création de nouvelles capacités de parking (ou de transports collectifs).

#### I. 4. d - Contraintes

Des goulots d'étranglement légués par la géographie

Il existe un goulot d'étranglement entre les parties Est et Ouest de Cannes. Cette situation pose la question du passage du futur transport en commun en site propre (T.C.S.P.) : avenue du Dr Raymond Picaud ou boulevard de la Mer (les deux options). Plus à l'Est, le resserrement des lieux entre les collines et la mer crée une difficulté pour faire passer une troisième voie ferrée entre Cannes et Antibes.

Ces goulots physiques sont aggravés par une circulation automobile de transit qui traverse Cannes d'Ouest en Est, le long de la mer (Boulevard du Midi, Croisette).

L'importance de la saison touristique ne permet pas d'engager des grands travaux en une seule fois comme cela s'est fait dans d'autres villes de France qui ont accepté une désorganisation pendant plusieurs mois. La réalisation des projets en matière de déplacements devra être graduelle.

Le tourisme entraîne des problèmes de circulation et de stationnement à certaines périodes. Par exemple, à La Bocca des résidences hôtelières voient les occupants d'environ 1000 logements se renouveler chaque samedi, générant des encombrements aux alentours.

## 1.5 - LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Le P.L.U.n'a pas pour objet de rendre compte de la vie sociale, culturelle et sportive. En revanche, il doit prévoir l'inscription dans l'espace de cette vie urbaine, notamment par la localisation des équipements publics.

### 1.5.a - Etat des lieux

#### UNE VILLE BIEN EQUIPEE GLOBALEMENT

L'inventaire communal de l'INSEE, réalisé en 1998, attribue à Cannes le niveau d'équipement maximal qui est de 36 (ce qui signifie que Cannes bénéficie de la totalité des équipements publics et privés de base figurant sur une liste de 36 items).

Des infrastructures de réseaux appropriées mais à améliorer ponctuellement (cf annexes sanitaires, pièce 7.1)

L'état et le dimensionnement du réseau de distribution d'eau potable sont globalement satisfaisants. Cependant, des renforcements sont à prévoir, notamment à la Croix des Gardes et à La Bocca, dans la perspective de nouveaux programmes immobiliers. Le SICASIL a lancé, à l'automne 2004, un Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable pour préciser les nouveaux besoins.

En matière d'assainissement des eaux usées, toutes les zones sont desservies par un réseau séparatif. Le taux de raccordement était estimé à 97 % en 1995.

Les priorités en la matière, pour améliorer l'existant, sont au nombre de trois.

- Réaliser, dans un cadre intercommunal, une nouvelle station d'épuration conforme à la législation en vigueur. La mise en service de cette nouvelle station ne pouvant être envisagée qu'à l'horizon 2010, la Ville de Cannes a lancé en 2004 des travaux visant à augmenter les performances du traitement physico-chimique de la station d'épuration actuelle et, par voie de conséquence, à obtenir un gain sensible de la qualité des eaux traitées rejetées en mer (cf annexes sanitaires).
- Intervenir sur l'ensemble des vallons de la Commune : réhabilitation et optimisation des prises d'étiage existantes, équipement de l'ensemble du parc de dispositifs de régulation automatique et de système de télésurveillance, afin, notamment, de protéger les eaux de baignade contre d'éventuelles pollutions accidentelles.
- Finaliser le "Schéma Directeur des Eaux Pluviales", afin, notamment, de définir des prescriptions d'urbanisme destinées à limiter le ruissellement urbain, et à le contenir à la parcelle et/ou à l'échelle de sous-bassins versants pour le restituer en différé.

Concernant les réseaux secs :

- Réseau EDF : la région de Cannes est desservie en 225 kV j<sup>e</sup> Mougins", situé près de la sortie de l'autoroute " Cannes-Mougins ". Pour le détail des autres postes, il convient de se reporter aux annexes sanitaires.
- Réseau GDF : le Département des Alpes-Maritimes est alimenté au gaz naturel par l'intermédiaire d'une canalisation enterrée sous haute pression (67,7 bars) en acier de 400 mm de diamètre provenant de Fos sur Mer (Bouches-du-Rhône).
- Réseau France Télécom : L'agglomération Cannoise est distribuée en lignes de courants faibles à partir de plusieurs centraux téléphoniques. Pour des raisons stratégiques et de sécurité, France Télécom évite de communiquer les emplacements de ses centraux ainsi que la position des liaisons filaires intercentraux.

Pour les déchets, un centre de traitement et de valorisation opérationnel depuis 2002 aux Tourrades

Le SIVAD ES assure depuis juillet 2002 la compétence réception, valorisation et traitement des déchets. Les installations sont réparties sur tout le territoire couvert par le SIVADES (Etablissement public de coopération intercommunale pour la valorisation des déchets du secteur Cannes-Grasse). Le centre des Tourrades, où le projet d'équipement et de valorisation des déchets a vu le jour, a été mis en service à l'été 2002. Ce centre comporte trois entités :

- Un quai de transfert géré par Sud Est Assainissement pour les ordures ménagères et les déchets non valorisables qui sont ensuite acheminés au centre d'enfouissement de la Glacière.
- Un centre de tri géré par la Société Nexus Ingénierie, qui récupère la collecte sélective de la Ville de Cannes et notamment les emballages ménagers.
- La déchetterie, gérée elle aussi par Nexus Ingénierie, qui reçoit les D.I.B. (Déchets Industriels Banaux) et les encombrants non ménagers des particuliers, des petits commerçants et artisans.

La voirie

Le réseau de voirie de l'agglomération Cannoise se caractérise par un maillage assez dense ayant les caractéristiques ci-après :

Axes Est-Ouest :

- Le réseau principal est constitué par l'autoroute A 8 qui traverse la Commune au niveau de la plaine de la Siagne pour ensuite remonter vers les collines en passant par Le Carnet (avec les échangeurs de La Bocca et de Cannes-Mougins qui rejoint le boulevard Carnot) et la RN 7 au Sud qui passe par le centre de La Bocca puis utilise, pour traverser le centre ville, la " tranchée " ouverte par la voie ferrée, communément appelée voie rapide.
- Le réseau secondaire est constitué de la RD 809 au Nord, axe médian constitué par les boulevards de l'Estérel, du Perier, P. Doumer et au Sud, par la RN 98 qui reste au bord de mer, contourne le vieux port pour se prolonger par la Croisette, longer la pointe du Palm Beach et rejoindre la RN 7 à la sortie Est de Cannes.

Axes Nord-Sud :

- Le réseau principal est constitué par les axes RN 85 - boulevard du Riou - et RN 285, et le boulevard Carnot.
- Le réseau secondaire est constitué par la RD 9 à l'Ouest, les avenues M. Jeanpierre et du Petit Juas au centre, l'axe avenue de Gambetta, avenue des Coteaux, boulevard de la République à l'Est.

On observe une concentration des trafics sur deux axes principaux :

- Nord-Sud : Campon - Carnot (accès échangeur A8),
- Est-Ouest : RN 7 - couverture de la voie ferrée.

Des équipements scolaires non surchargés

Depuis le milieu des années 1980, les effectifs scolaires sont relativement stables.

Pour les écoles maternelles, ils oscillent entre 2 100 et 2 270 avec un pic relatif en 1995-1996 et 1996-1997 que l'on peut sans doute relier à la livraison de logements sociaux à cette époque. Ce pic concerne surtout La Bocca Nord mais aussi Maurice Alice (Cannes Centre). Pour les écoles élémentaires, les effectifs varient autour de 3 500 à 3 600 avec également un petit pic, décalé par rapport aux écoles maternelles puisqu'il se situe deux ans plus tard, en 1997-1998 (3 646 élèves) et 1998-1999 (3 671). On peut donc aussi lier ce minipic à la livraison de programmes de logements sociaux, d'autant que ce sont les écoles de La Bocca qui, avec Maurice Alice 1 sont les plus concernées (notamment Bocca Nord 1, Bocca Verrerie, Marcel Pagnol, Mistral et Saint-Exupéry). Les effectifs des écoles élémentaires commencent à diminuer à partir de 2001-2002 et descendent à 3472 en 2002-2003. En revanche, les effectifs des maternelles se maintiennent, avec une très légère reprise de 2000 à 2003.

Les moyennes par classe se situent aux alentours de 25 par classe en maternelle et 23 à 24 en élémentaire. Ces effectifs moyens sont dans la norme ou même un peu en dessous. Les classes sont donc loin d'être surchargées.

Sauf, a priori, dans le secteur Nord de la Croix des Gardes où environ 700 logements sont en construction, les écoles maternelles et élémentaires existantes sont suffisantes. Certaines écoles, du fait de leur ancienneté, sont cependant à restructurer, voire à reconstruire sur place comme dans le cas du groupe Marcel Pagnol.

Les effectifs scolaires

Année scolaire	Ecoles maternelles			Ecoles élémentaires		
	Effectif total	Nombre de classes	Moyenne par classe	Effectif total	Nombre de classes	Moyenne par classe
1999-2000	2056	79	26,03	3523	147	23,97
2000-2001	2146	81	26,49	3530	147	24,01
2001-2002	2132	83	25,69	3491	147	23,75
2002-2003	2179	83	26,25	3403	147	23,15

Source: Mairie

Des équipements sanitaires et sociaux suffisants

La reconstruction en cours de l'actuel Hôpital des Broussailles, in situ, va permettre de moderniser et d'améliorer encore le bon niveau des équipements sanitaires et sociaux existants.

Des équipements sportifs largement dimensionnés

Cannes compte plus de 140 associations sportives et 20 500 licenciés. La pratique des sports y est donc intense, favorisée par des équipements largement dimensionnés, au premier rang desquels le tout nouveau « Palais des Victoires », à La Bocca.

Mais le diagnostic préalable à la convention d'objectifs souligne le peu d'activités d'animation socio-sportive. A cet effet, la convention d'objectifs prévoit de mettre en place des terrains multisports de proximité sur Ranguin, La Frayère et Prado-République pour aider à structurer une filière d'animation socio-sportive.

Des équipements culturels et de loisirs pour une vie associative intense

La présence de nombreux retraités ayant du temps libre favorise le développement d'activités et d'associations culturelles et de loisir. Il existe une centaine d'associations de loisirs à Cannes.

LES QUARTIERS : DES BESOINS PONCTUELS SUR LA BOCCA ET PRADO-REPUBLIQUE

Deux quartiers regroupent davantage les populations en difficulté : La Bocca et Prado-République.

◆ La Bocca

Le diagnostic préalable à la convention d'objectifs indique qu'il n'y a pas de déficit réel en matière d'équipements et de services à La Bocca, quartier qui comporte deux M.J.C.. Mais il signale un retard dans le domaine de la lecture et également un déficit de lieux de rencontre et de convivialité.

Sur Ranguin, un projet de Maison des Services Publics regroupera une mairie annexe, une médiathèque et un poste de police.

◆ Prado-République

Le diagnostic de la convention d'objectifs souligne le manque d'un équipement généraliste de proximité (type «centre social») sur le territoire Cannes Centre et Prado-République. «Les intervenants sociaux constatent un déficit de lieu d'accueil et de rencontre avec les publics, ce qui ne facilite pas la mise en place d'actions collectives de prévention». Il signale aussi un déficit d'interventions culturelles et le manque d'une salle associative. En effet, la M.J.C. Picaud est éloignée de Prado-République. La convention d'objectifs prévoit l'étude d'un projet de centre social sur le quartier Prado-Saint-Louis.

Le diagnostic préalable à la convention d'objectifs souligne l'intérêt de reprendre le projet de réaménagement d'un terrain de proximité pour les activités socio-sportives dans le centre ville et d'établir un dialogue avec les riverains pour le faire accepter (car ces activités sont destinées à des groupes de jeunes qui peuvent quelquefois occuper bruyamment l'espace public). Le diagnostic indique également que, selon les enseignants de Cannes Centre, ce territoire manque d'aires de jeux, d'espaces publics et d'un équipement de loisirs.

## LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE

Type d'équipement	Designation	Quartiers
EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS ET DE SERVICES	Hôtel de ville + 3 annexes	Centre ville, Camot, La Bocca (2)
	Hôtel des Impôts	Croix des Gardes
	Hôtel des Ventes	Centre ville
	Palais de Justice	Camot
	Commissariat de Police + 3 annexes	Camot (2), Centre ville, Croix des Gardes
	Gendarmerie	Californie
	Poste principale + 9 annexes	Centre ville (3), Camot (2), Croix des Gardes (4), Californie
	Trésor Public (2)	Centre ville, Camot
	Sapeurs-Pompiers	Croix des Gardes
	EQUIPEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX	Centre communal d'action sociale
C.P.A.M.		Croix des Gardes
Centre sécurité sociale		Croix des Gardes
Centre social		Croix des Gardes
Foyer des Jeunes Travailleurs (+ 2 foyers)		Centre ville, Camot, Californie
3 Maisons des Jeunes et de la Culture		Croix des Gardes (2), Centre ville
2 maisons de retraite publiques		Californie, Camot,
Maison des Associations		Prado-République
Centre Hospitalier, Dispensaire		Camot, Centre ville
Médecine du Travail		Centre ville
EQUIPEMENTS SCOLAIRES	Centre de protection maternelle et infantile	Croix des Gardes
	12 crèches, halles-gardiennes	Centre ville, Cannes Est, Riou, La Bocca
	16 écoles maternelles	La Bocca (8), Croix des Gardes, Camot (3), Centre ville (3), Californie
	18 écoles primaires	La Bocca (9), Croix des Gardes, Camot (4), Centre ville (3), Californie
	6 collèges (dont 4 publics et 2 privés)	Centre ville (2), Croix des Gardes, Camot, La Bocca (2)
	5 lycées (dont 2 professionnels et 1 technique)	Camot (2), Croix des Gardes, Californie (2)
	1 C.F.A. et 1 C.I.O.	Centre ville (2)
	Conservatoire de Musique, école de danse, école d'acteurs	Centre ville, Californie (2)
	Ecole de navigation	La Bocca
	Université de Cannes - Euroformapole (I.U.T. et C.F.A.)	La Bocca
EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS	3 piscines	Californie (2), La Bocca
	Bibliothèque Municipale et annexe	Centre ville, Croix des Gardes
	Médiathèque et 2 annexes	Centre ville (3)
	Offices municipaux : tourisme, animation, jeunes, 3ème âge, action culturelle	Centre ville (5),
	Palais des Festivals et des Congrès	Centre ville
	Théâtre	Centre ville, La Bocca, Californie
	3 musées	Centre ville (2), Ile Sainte-Marguerite
	Aéro-Club	La Bocca
	Base nautique	Pointe Croisette
	4 gymnases	Camot (2), Croix des Gardes (2)
2 tennis municipaux	Croix des Gardes (2)	
AUTRES	Complexes sportifs (3) et stades (2)	Croix des Gardes (2), Californie, Centre ville, La Bocca
	Foumière	Centre ville
	Gare maritime, routière (2) et S.N.C.F.	Centre ville (4),
3 marchés	Centre ville, La Bocca, République	

#### I.5.b - Relation avec les autres domaines et avec l'extérieur de la ville

##### Le rayonnement culturel de Cannes

Le rayonnement culturel de Cannes, cité du cinéma, est indéniable. Par exemple, le public de la M.J.C. Picaud est composé de 40 % de personnes extérieures à la ville. (Diagnostic préalable à la convention d'objectifs).

#### I.5.c - Ressources

##### Une capacité d'investissement régulier

Bien que l'endettement de la ville soit élevé, Cannes bénéficie de recettes fiscales importantes dues à la forte valorisation de ses bases fiscales (la valeur du foncier et de l'immobilier) et à des taux un peu supérieurs aux moyennes. L'audit financier commandité par la Mairie montre que la capacité d'investissements, à dettes et à taux constants, est de l'ordre de 60 millions d'euros par an. La ville a donc les moyens de ses ambitions en matière d'équipement à condition de phaser la réalisation de ceux-ci dans le temps.

#### I.5.d - Contraintes

Cannes est tributaire de la rareté du foncier mais les équipements occupent déjà des surfaces importantes

Comme pour les activités et le logement, la Ville de Cannes est tributaire du manque de foncier et de son prix. Mais les équipements existants occupent des surfaces importantes (par exemple, 19 hectares d'équipements sportifs à proximité de La Bocca-Centre). Une réaffectation des espaces, qui ne maintiendrait à La Bocca que les équipements accueillant des spectateurs et qui renverrait les installations d'entraînement dans d'autres secteurs, permettrait de retrouver des capacités foncières.



## I.5 - L'ENVIRONNEMENT

### I.5.e - Etat des lieux

#### Un site naturel exceptionnel

La ville occupe un relief en forme d'amphithéâtre ouvert sur la mer. Les îles de Lérins, au large, complètent le site et confortent son unité. Les vallons qui descendent des collines forment des coulées vertes.

Sauf les parties les plus basses de la ville, l'ensemble de la Commune est soumis aux vues. Mais un certain nombre d'immeubles en formes de barres sont visibles de loin.

#### Des espaces naturels et des écosystèmes sauvegardés

Malgré le développement de l'urbanisation, la Commune a pu conserver des espaces naturels de grande qualité : la Croix des Gardes, la colline Saint-Cassien, les espaces boisés entre Estérel Azur et l'Abadie, les coupures vertes de la Californie, de Terrefial et du vallon de Mauvarre, les îles de Lérins.

Le vallon de Roquebillière est un écosystème naturel qui est couvert par un arrêté de biotope.

Quatre secteurs sont en zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Z.N.I.E.F.F.), dont deux terrestres : la plaine de la Siagne, les îles de Lérins, et deux maritimes : les îles de Lérins et le golfe de la Napoule.

En revanche, l'espace boisé de la Croix des Gardes (74 hectares), principal espace vert de la Commune (en dehors des îles), qui forme une coupure d'urbanisation entre Cannes et Le Cannet et entre Cannes Centre et La Bocca, n'a pas été classé en Z.N.I.E.F.F. en raison de son insuffisante diversité biologique liée à la domination du mimosa. Mais il fait l'objet d'un plan de gestion avec le Conservatoire du Littoral et d'une maîtrise foncière publique progressive.



#### Un littoral de très grande qualité mais fragile dans sa partie ouest

Cannes est la seule ville du littoral à bénéficier d'une baie bordée de plages de sable fin sur 9 kilomètres. Mais le plateau continental et le linéaire de plage du golfe de la Napoule le long du boulevard du Midi font l'objet d'une érosion qui n'est plus compensée par les apports de sable de la Siagne.

Les fonds des baies de Cannes et Golfe-Juan sont occupés par des herbiers de phanérogames (*Posidonia oceanica*, *Gymodocea nodosa*, *Zostera noltii*) et des pelouses à *Caulerpa prolifera*. Ils constituent un ensemble potentiellement riche et primordial pour l'équilibre de toute la région. Ils participent aussi activement à la protection du rivage et à la conservation des plages (ressource économique non négligeable).



#### Une zone encore agricole

Malgré l'extension des zones d'activités du Béal et des Tourades, une vaste zone agricole de 600 hectares répartis sur quatre communes, dont 114 hectares pour Cannes, a subsisté. Dans le futur S.C.O.T., une trentaine d'hectares sur le territoire de Cannes pourrait être maintenue comme zone d'agriculture protégée (Z.A.P.) et le reste recevoir une autre affectation (sous réserve des contraintes du Plan de Prévention des Risques d'Inondation).

Cette zone agricole est consacrée surtout aux cultures permanentes, aux fleurs et plantes ornementales. Elle comptait encore, au recensement général agricole de 2000, 15 exploitations dont 11 professionnelles et 4 de plus de cinq hectares. Mais ce chiffre est à rapprocher des 27 exploitations de 1988 et des 45 de 1979 pour mesurer l'évolution de l'agriculture.

Les exploitants sont relativement âgés : 5 ont plus de 55 ans, 8 ont entre 40 et 55 ans et seulement 3 ont moins de 40 ans (R.G.A. année 2000). La pérennité des exploitations n'est donc pas assurée. Une partie des espaces tend à se transformer progressivement en friches.

La zone agricole est en grande partie inondable, ce qui la protège de l'urbanisation jusqu'ici mais ne la protège pas des risques d'occupation sauvage.



Des risques naturels : inondations, incendies, glissements de terrains

Cannes est exposée à des risques d'inondations, d'incendies de forêts et de glissements de terrains qui ont un impact sur ses perspectives de développement urbain. Comme tout le littoral de la Côte d'Azur, Cannes est également soumise à des risques sismiques.

Le principal risque d'inondation provient de la Siagne. Les vallons sont aussi soumis à un risque de ruissellement urbain en cas de fortes précipitations.

Des sources de nuisances sonores sont présentes sur la Commune : les infrastructures de transports terrestres telles que routes, autoroutes et voies ferrées, et l'aéroport qui fait l'objet d'un Plan d'Exposition au Bruit.

La Commune ne comporte pas d'activités industrielles générant des pollutions importantes.

#### I. 5. f - Relation avec les autres domaines et avec l'extérieur de la ville

L'environnement naturel est un facteur essentiel de la notoriété internationale de Cannes

Les éléments environnementaux du site de Cannes font partie de sa notoriété internationale. Ils participent à son image et sont même à son origine.

Leur mise en valeur accrédite la prise en compte de la notion de développement durable.

Cette valorisation est l'un des éléments forts du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et des orientations spécifiques d'aménagement, bien qu'elle limite les possibilités d'extension des activités et de l'habitat.

#### I. 5. g - Ressources

Un consensus en faveur de la protection de l'environnement

La qualité et le caractère limité et non reproductible des éléments naturels d'environnement favorisent un consensus en faveur de leur protection. Il s'agit de trouver le point d'équilibre entre développement socio-économique et environnement. Cette volonté communale a été traduite par la signature de la Charte pour l'Environnement en date 22 janvier 2004 par le Maire de Cannes et le Préfet des Alpes-Maritimes.

Ce document retient 107 actions à mettre en œuvre qui sont de nature à garantir la qualité environnementale de la Ville en l'inscrivant dans la durabilité.

De plus, deux autres documents vont conforter cette démarche à terme :

- le Plan Vert qui a pour objet la requalification des grands axes structurants de la Ville,
- le Contrat de Baie qui a pour objet de préserver et revaloriser le milieu naturel maritime.

Enfin, le massif de la Croix des Gardes va faire l'objet, en concertation avec le Conservatoire du Littoral et suite à un concours, d'un vaste projet d'aménagement et de mise en valeur qui permettra, à terme, d'accueillir le public dans les meilleures conditions possibles pour la préservation du site.

#### I. 5. h - Contraintes

Les fortes pressions à l'urbanisation et l'usage intensif des espaces font toujours peser des menaces sur l'environnement naturel

Pour reprendre l'exemple de la Croix des Gardes, de tels espaces sont l'objet d'une fréquentation de masse par des populations urbaines (promeneurs, coureurs à pied, cavaliers, vélos tout terrain, motocyclettes, adolescents à la recherche de terrains d'aventure, etc.) avec les conséquences que cette saturation entraîne : stationnement anarchique, déchets, dégâts aux végétaux, insécurité relative, etc.





## I.6 - LE CADRE URBAIN

### I.6.a - Etat des lieux

#### Un grand site paysager et littoral

Le cadre urbain de Cannes s'inscrit dans un grand site paysager en forme d'hémicycle. Le littoral fait partie de ce grand site paysager. La très grande qualité de la Croisette et de sa plage soulignée, a contrario, l'absence d'un tel aménagement à l'Ouest du Suquet.

#### La végétation comme constituant et comme liant de formes urbaines contrastées

Les grands immeubles, qui ont pris la place des grandes villas et d'un habitat traditionnel diffus, rompent avec l'architecture étagée des pentes. Les formes urbaines intermédiaires entre, d'une part, l'habitat traditionnel diffus ou plus urbain et, d'autre part, les immeubles hauts et modernes, sont assez rares. Lorsque ces formes intermédiaires existent, elles n'ont pas été voulues en tant que telles.

Cannes recèle encore de nombreux espaces plantés de pins, palmiers, platanes et autres essences : avenues, mails, jardins publics. Les vastes résidences jardins, qui ont disparu, ont souvent laissé des grands arbres remarquables qui atténuent le caractère minéral des constructions récentes et procurent un raccord visuel avec le bâti traditionnel plus bas. Ainsi, les raccords entre ces grands immeubles et les formes urbaines plus traditionnelles se font essentiellement par la végétation. Sur les pentes arborées, les maisons et les immeubles parviennent à cohabiter sans trop de ruptures.



#### La voie ferrée et sa couverture ont entaillé le site urbain

La voie ferrée entaille la ville dans sa plus grande longueur. Elle empêche la mise en valeur du littoral côté Ouest en interdisant toute profondeur aux aménagements. Cette coupure a été renforcée par la création d'une voie, dite rapide, dans la partie centrale, en couverture de la voie ferrée qui a fait disparaître à la vue les façades urbaines (qui subsistent néanmoins, ainsi qu'une végétation intéressante en contrebas de la partie Est de la voie rapide). Cette voie ne fonctionne pas réellement comme une voie rapide car elle est interrompue par quelques carrefours à niveau (de forme ni urbaine ni fonctionnelle) et des feux de croisement. Cependant, elle en a les caractéristiques visuelles qui perturbent le cadre urbain : largeur, absence de trottoirs, rampes d'accès, passages souterrains, signalétique autoroutière.

#### Les entrées de ville sont peu marquées

Les entrées de ville sont moyennement marquées dans la mesure où Cannes est déjà enserrée dans un tissu continu d'agglomération.

Côté Nord, le long du boulevard Carnot, l'entrée est marquée non par le gabarit de la voie mais par le square Carnot et ses grands arbres à l'alignement. Côté Nord également, l'entrée par le boulevard du Riou reste très verte, passant dans un vallon au pied de la Croix des Gardes.

Côté Ouest, par La Bocca, l'entrée est banale, bordée comme dans la plupart des villes de zones commerciales et d'activités. Le long de la mer, l'entrée par le boulevard du Midi permet de découvrir les longues plages et les collines qui dominent l'agglomération.

Les accès Nord-Ouest ont encore un certain aspect rural dû au maintien de la zone agricole.

L'entrée Est (RN 7) bénéficie sur certaines séquences des vues sur la mer. Elle bénéficie également de la frondaison des arbres sur les propriétés riveraines.

## LES QUARTIERS

Le Centre Croisette, homogène et de qualité mais étroit et manquant de relations avec les quartiers Nord

Au delà de différences de styles d'architecture, le quartier Centre - Croisette présente une forme urbaine remarquablement homogène et qui a pu être préservée. Cependant, il est relativement étroit et allongé et se trouve en quelque sorte enfermé entre le littoral et la voie ferrée. Ses relations avec les quartiers Nord sont peu nombreuses, peu lisibles et fonctionnellement peu pratiques aussi bien pour les véhicules que pour les piétons.

Carnot, un boulevard haussmannien à la forme bien équilibrée

Axe majeur dans le sens Nord Sud, le boulevard Carnot présente des caractéristiques haussmanniennes bien établies avec ses fronts bâtis d'immeubles dont la hauteur (six à huit niveaux) est en rapport avec la largeur de la voie. Les îlots qui le bordent se raccordent bien avec les architectures urbaines plus basses des quartiers adjacents à l'Est et à l'Ouest. Cependant, l'avenue de Grasse a connu une évolution similaire à La Bocca : elle alterne des maisons individuelles et des formes bâties intermédiaires, encadrant la rue, auxquelles s'opposent des immeubles construits sur six à huit niveaux en rupture d'alignement et le plus souvent en rupture de voisinage.

L'importance de la circulation automobile sur l'axe du boulevard Carnot y rend les conditions de vie difficiles.

Le Suquet, quartier historique à préserver

Le Suquet est le quartier le plus ancien de Cannes. Il est établi sur un mamelon qui domine la tour, les restes du castel, la chapelle Sainte-Anne et l'église Notre-Dame de l'Espérance. Le bâti serré sur des parcelles étroites laisse peu d'espaces libres. Les maisons sont traditionnelles et modestes, sans recherche architecturale particulière, mais c'est leur ensemble et leur continuité qui donnent sa très grande qualité urbaine et historique à ce quartier. Le Suquet n'a pas vocation à évoluer sauf à retrouver ses caractéristiques anciennes lorsque celles-ci ont été masquées ou supprimées par des ajouts plus récents.



Prado-République : un quartier minéral à la trame viaire étroite

L'axe du quartier, le boulevard de la République, bénéficie d'une continuité des formes bâties des immeubles modestes datant de la fin du XIXe siècle et du début du XXe. De part et d'autre de cet axe, les îlots sont plus diversifiés, certains présentent des architectures intéressantes comme la butte Saint-Nicolas, d'autres apparaissent comme un patchwork de constructions hautes et basses de diverses époques. Le quartier est globalement plus minéral, moins vert, que les autres quartiers de Cannes au Nord de la voie ferrée. Sa trame viaire est étroite et peu aérée, générant des difficultés d'usage : nuisances de la circulation, pression du stationnement sauvage, inconfort des cheminements pour les piétons.





### La Bocca, juxtaposition non aboutie d'un habitat traditionnel et d'immeubles hauts

Les voies tracées au siècle dernier ont été bordées d'un habitat urbain traditionnel (un à trois niveaux), à l'alignement et en continu, qui lui ont donné des caractéristiques de bourg villageois. Les immeubles récents, sur six à huit niveaux, ont rompu cette ambiance et souvent formé des murailles coupant visuellement le quartier de la mer. En revanche, sur certaines voies Nord Sud, des échappées visuelles vers les pentes de la Croix des Gardes ont subsisté. La Bocca comporte aussi des îlots de petites maisons basses dans des jardins qui constituent des sortes de poumons verts dans le quartier.



### La Pointe Croisette : une trame aérée et verdoyante atténuée le poids des immeubles

La Pointe Croisette bénéficie d'une trame urbaine bien dimensionnée. Le poids des immeubles est atténué par la végétation qui subsiste des grandes propriétés et à laquelle répondent les plantations faites devant les immeubles récents.

Au Nord de la Pointe Croisette, des îlots plus traditionnels, bordés de voies plus étroites, font le trait d'union entre la presqu'île et la Californie grâce à des vues ménagées par-dessus la voie ferrée.



### La Californie : le quartier jardin

Le quartier de la Californie, sur une colline dominant la mer, est le domaine des grands jardins autour des villas. En certains endroits, le relief accidenté et peu propice à la construction a favorisé le maintien de coupures vertes qui renforcent la dominante végétale du secteur. Celui-ci n'a pas vocation à évoluer, sauf à la marge.

### La Croix des Gardes : le poumon vert

La Croix des Gardes a accueilli les premières grandes propriétés de villégiature au XIXe siècle. Beaucoup de ces propriétés ont laissé la place à des grands immeubles qui ont conservé une grande partie des parcs. La partie non construite de la Croix des Gardes constitue le principal poumon vert terrestre de la Commune. Ce quartier n'a pas vocation à évoluer mais plutôt à être protégé.

### I. 6. b - Relation avec les autres domaines et avec l'extérieur de la ville

Les limites à la densification sont aussi des limites à la construction de logements pour actifs

Avec la raréfaction des espaces libres, la construction d'unités de logements nouveaux (pour actifs notamment) ne pourrait se faire que par altération du cadre urbain, par une poursuite de la densification qui verrait les immeubles hauts se substituer définitivement au bâti traditionnel encore en place. En tout état de cause, la construction de telles unités devrait être précédée d'une mise à niveau des espaces et des voies publics sous peine de provoquer une nouvelle saturation de l'espace et des difficultés de fonctionnement urbain.

Le cadre urbain participe à l'image de marque de Cannes. A cet égard, Cannes peut être caractérisée comme une ville jardin (bien que comportant quelques secteurs denses) par opposition à Nice qui s'est construite sur une trame urbaine ordonnancée et haussmannienne (comme sa consœur italienne Turin).

### I. 6. c - Ressources

Un patrimoine très riche

La Commune bénéficie d'un patrimoine architectural très riche et très varié qu'elle a su préserver et mettre en valeur, et qui contribue à sa qualité de vie et à son attractivité.

A moyen et long terme, la mixité des fonctions à l'Est du futur Technopôle

A l'Est du futur Technopôle, la restructuration complète du tissu urbain existant dans le cadre de ce projet permettra, à proximité du centre de La Bocca, de réaliser plusieurs centaines de logements pour actifs.

A long terme, la possibilité d'enfourer la voie ferrée

A long terme, l'enfouissement de la voie ferrée permettrait de donner un nouveau souffle à l'urbanisme de Cannes et de restaurer la trame urbaine en supprimant une coupure majeure et en débloquant des opportunités foncières stratégiques comme la gare de triage de La Bocca.

### I. 6. d - Contraintes

La rareté des terrains disponibles ne permet plus le jeu sur les formes urbaines

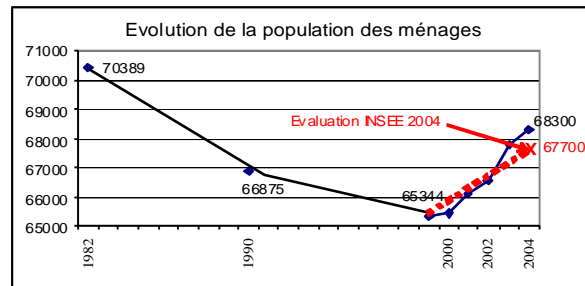
A court et moyen terme, la rareté du foncier disponible ne permet pas de réorienter les formes urbaines de manière décisive, par exemple en ménageant des transitions entre formes bâties dissemblables, sauf à détruire un habitat traditionnel peu dense qui a subsisté et dont le raccord avec les immeubles hauts se fait par la végétation.

## LES GRANDES TENDANCES D'EVOLUTION DE LA POPULATION, DE L'HABITAT ET DE L'EMPLOI ENTRE 1999 ET 2004 (suite au recensement INSEE de 2004)

### Une reprise démographique soutenue : plus de 70.000 habitants en 2004

Sur la base d'une méthodologie utilisant les statistiques annuelles de la taxe d'habitation, l'évolution de la population permanente Cannoise entre 1999 et 2004 peut être retracée à partir de la population sans double compte recensée par l'INSEE en 1999.

La population reprend donc, de manière assez spectaculaire, une pente ascendante depuis 1999 (sans doute même avant) pour atteindre en 2004 le niveau des années 1986-1987.

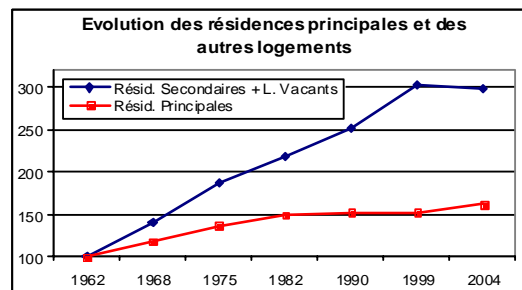


La population des ménages serait de 68.300 personnes au 1<sup>er</sup> janvier 2004, estimation qui est très proche de celle publiée récemment par l'INSEE (67.700 personnes) à partir des premiers résultats du recensement 2003 portant sur un échantillon de 8% des logements Cannois.

Compte tenu d'une population hors ménages d'environ 2.000 personnes (1960 personnes en 1999), la population totale de Cannes dépasserait de nouveau 70.000 habitants pour atteindre environ 70.300 habitants au début de 2004.

Une progression de l'habitat principal qui trouve sa source dans une transformation de résidences secondaires en résidences principales et dans un recul des logements vacants.

La reprise démographique s'explique par la progression soutenue de l'habitat principal au détriment de l'habitat secondaire et du logement vacant.



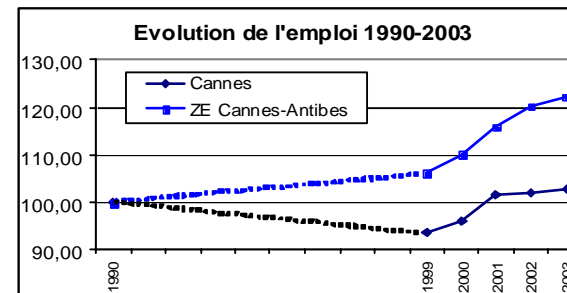
La poursuite de la diminution de la taille des ménages et la stabilité des effectifs scolaires semblent signifier que ces nouvelles populations sont en majorité des seniors utilisant désormais leur résidence secondaire en résidence principale.

La population officielle, telle qu'elle ressort des statistiques INSEE, n'a pour Cannes qu'une signification relative tant le phénomène de double résidence y est important : l'hiver à Cannes et l'été dans sa région d'origine.

La progression du parc total de logements se ralentit dans la période récente (1999-2004) du fait d'un ralentissement des rythmes de construction (425 logements par an en moyenne contre 650 entre 1990 et 1999), malgré l'effort effectué dans le domaine du logement pour actifs.

### Une embellie de l'emploi

Alors que l'emploi Cannois avait légèrement baissé entre 1990 et 1999, celui-ci connaît une embellie liée aux bonnes saisons touristiques des années 1999 à 2001. Les événements de septembre 2001 provoquent un infléchissement de cette tendance, toutefois sans diminution du niveau d'activité atteint au-dessus des valeurs des années 1980.



Le gain d'emplois est d'environ 3 200 sur la période 1999-2003, ce qui compense largement la perte des 1.500 emplois enregistrée sur la même période.

### Evolution 1999-2003 de l'emploi de Cannes et du bassin Cannes-Antibes

Situation au 1 janvier	1999	2000	2001	2002	2003
Cannes	34 154	35 065	37 034	37 278	37 402
ZE Cannes-Antibes*	132 837	137 613	144 686	150 419	152 809
% Cannes / ZE Cannes	25,7%	25,5%	25,6%	24,8%	24,5%

\* Estimations ZE Cannes-Antibes source INSEE

Cependant, le poids économique de Cannes dans l'agglomération Cannes-Grasse-Antibes baisse légèrement, ce qui justifie pleinement les efforts effectués actuellement pour relancer les activités Cannoises grâce à l'extension du Palais des Festivals et des Congrès et au projet de Technopôle tourné vers les hautes technologies et la recherche, dans le domaine de l'image notamment.

## PERSPECTIVES D'EVOLUTION

### « Au fil de l'eau », une tendance à la stabilité

Nonobstant des prévisions économiques et socio-démographiques plus fines, voire des scénarios qui, avec le recul, ont rarement démontré leur pertinence et leur fiabilité, l'état des lieux exposé dans le diagnostic laisse globalement apparaître une tendance à la reprise, aussi bien en terme d'activité économique que de croissance démographique.

Cette tendance marque d'une certaine manière un progrès par rapport aux années précédentes puisque, pour la population par exemple, c'est la première fois depuis 20 ans que le nombre d'habitants est en légère recrudescence. Mais elle repose sur un équilibre fragile.

Pour que cette reprise se confirme, il est indispensable que Cannes prenne son destin en main et reste maîtresse de ses cartes, en préservant et en valorisant ses ressources, et en agissant sur les facteurs qui "contraignent" sa vitalité démographique et économique.

C'est tout l'objet du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) développé ci-après qui, d'une part, affirme la nécessité de préserver et de mettre en valeur la richesse première de Cannes, à savoir son patrimoine environnemental et urbain, tout en intégrant la maîtrise des déplacements urbains et, d'autre part, pose comme objectifs majeurs le logement des actifs Cannois et la pérennisation de deux des principaux moteurs de l'économie Cannoise que sont le tourisme d'affaires et la haute technologie.

Ces objectifs forts devraient permettre de replacer Cannes dans une dynamique positive en terme de vitalité démographique et économique, vitalité qui ne sera pas sans répercussions sur les besoins en terme d'équipements de superstructure et d'infrastructure.

Face à la rareté du foncier et à la volonté de préserver le patrimoine Cannois en diminuant, notamment, les densités et les hauteurs, les secteurs de la Ville qui peuvent encore permettre de mettre en œuvre ces objectifs seront précisés.

### Un scénario volontariste qui induit une croissance démographique annuelle de 0,7 %

Face à l'état des lieux réalisé, et notamment :

- la pénurie de logements pour les actifs, qui se pose à l'échelle du bassin Cannois comme à l'échelle du Département, et qui devient un frein au développement des activités, certaines offres d'emploi n'étant pas satisfaites comme, par exemple, dans le domaine de l'hôtellerie et de la restauration (210 demandes de logements recensées en juillet-août 2004 pour les saisonniers) ;
- le constat de la baisse régulière du nombre d'actifs travaillant à Cannes et se logeant à l'extérieur (pour rappel : 70 % des Cannois travaillent dans leur commune de résidence en 1999, contre 76 % en 1990 et 78 % en 1982), aggravant par là-même les problèmes liés aux migrations domicile - travail ;
- la concurrence des résidences secondaires, qui représentent 37 % du parc de logements Cannois, contre 20 % à l'échelle du Département ;
- la régression du parc locatif libre, qui est passé de 14 000 en 1982 à 11 800 en 1999 ;
- la faiblesse du parc locatif intermédiaire et la saturation du parc des logements aidés ;

L'objectif est de favoriser le logement des actifs Cannois.

Plus précisément, il s'agit de loger 15 à 20 % des 13 702 d'actifs "occupés" résidant en dehors de la Commune, en mettant sur le marché 2500 logements supplémentaires (nombre d'emplois identifiés sur la Commune en 1999 = 34 154 ; taux d'emploi de la population active occupée : 1,67).

Étalé sur les 11 années à venir, à savoir jusqu'en 2015, cet effort pourrait se répartir de la manière suivante, en tenant compte à la fois des règles d'urbanisme, de la typologie des besoins et de la répartition spatiale de ses besoins eu égard aux capacités résiduelles et au coût du foncier, aux projets des organismes bailleurs (environ 600 logements), et aux réserves foncières de la Ville de Cannes (environ 400 logements potentiels).

Répartition des logements potentiellement constructibles dans les différents quartiers de la Ville	Nombre de logements potentiels, suivant règles PLU (hors action Ville)	Dont acheteurs "actifs" (d'après connaissance du marché)	Dont Logements locatifs aidés	Logements "maîtrisés" par la Ville (locatif ou accession encadrée)	Emplacements réservés au PLU (art. L. 123-2 b du CU)	TOTAL
Suquet	30	5		30		60
Pointe Croisette	260					260
Croix des Gardes	920	140	60		10	930
Centre Ville	180	30				180
Carnot	130	15	70			130
Californie	60	5			5	65
Bocca Nord	210	70	80	60		270
Petit Juas Saint-Louis	140	70	10	50	15	205
Prado-République	500	100	210	260		760
Bocca Sud	660	250	160	20	50	730
<b>TOTAL logements construits d'ici à 2015</b>	<b>3 090</b>	<b>685</b>	<b>590</b>	<b>420</b>	<b>80</b>	<b>3 590</b>
<b>TOTAL avec logements vacants remis sur le marché d'ici à 2015</b>						<b>3 990</b>

**NOTA** : ces chiffres sont donnés à titre indicatif, comme ordre de grandeur et afin de préciser le scénario volontariste

Au total, d'ici à 2015, ce sont donc environ 2 500 logements pour actifs qui seront mis sur le marché, dont 2 100 (1 800 "localisés" et 300 non localisés) effectivement construits, et 400 dans le parc des logements vacants.

Sur ces 2 500, entre 8 et 900 seront des logements dits sociaux, auxquels il faut rajouter les 50 logements pris dans l'existant et inscrits en emplacements réservés, ainsi qu'une bonne partie des 35 à 40 logements vacants remis par an sur le marché dans le cadre de l'OPAH "vacance" (385 sur 11 ans).

La production annuelle sera donc proche, en première estimation, de la production annuelle nécessaire pour répondre aux objectifs de la loi S.R.U. (environ 130 logements par an sur 20 ans).

Enfin, il faut rajouter à ce chiffre des logements pour actifs celui des résidences secondaires, dont le pourcentage est actuellement de 37 % du parc de logement.

Ce sont donc environ :

- 1 800 logements pour actifs d'ores et déjà "localisés",
- 300 logements pour actifs non localisés,
- et 1500 résidences secondaires et autres logements pour "non actifs" "localisés", qui seront construits d'ici à 2015, soit 3600 logements en tout.



Cela correspond à un rythme de production annuel d'environ 330 logements, objectif réaliste par rapport aux dernières statistiques disponibles, notamment le nombre de logements achevés entre 2000 et 2003.

Nombre de logements achevés	2000	2001	2002	2003
En collectif	214	143	137	255
En individuel	73	58	87	218
TOTAL	287	201	224	473

En terme de localisation spatiale, il ressort que 2 secteurs en particulier, où il reste encore des réserves foncières et où la baisse des C.O.S et des hauteurs permet cependant de construire, pourront accueillir ces nouveaux logements, à savoir le Nord de la Croix des Gardes (un quart des futurs logements, à partir de permis de construire en grande partie déjà délivrés, mais destinés dans une faible proportion aux "actifs") et La Bocca (28%).

Le troisième secteur par ordre d'importance est celui du Prado-République (20 % des futurs logements) où la ville, en tant qu'acteur foncier, envisage d'intervenir fortement pour le logement des actifs.

En terme de population nouvelle, les 2 500 logements mis sur le marché pour les actifs, dont 2 100 construits, seront occupés, d'après les derniers taux d'occupation observés (2,05) par environ 5 100 occupants nouveaux.

Cette perspective donne une croissance annuelle de la population, sur la base du scénario volontariste, de 7,4 % environ sur 11 ans, soit environ 0,7 % par an.

Deux variables d'ajustement permettront, le cas échéant, de "tenir" ce scénario :

- l'étalement de la production des 3 600 logements sur une durée plus importante, 2020 par exemple ;
- le "secteur à enjeu" de La Bocca (cf Directive Territoriale d'Aménagement, D.T.A.), qui est intégré dans le schéma des orientations d'aménagement de l'Ouest de la Commune (pièce n° 3 du P.L.U.).

Au niveau du Technopôle notamment, évoqué ci-après, le schéma global d'aménagement intégrera des espaces mixtes activités / habitat qui permettront de répondre à la demande des actifs Cannois.

## A plus long terme, l'impact des grands projets de développement économique

Deux projets peuvent être qualifiés "d'économiquement majeurs" pour Cannes, et auront des répercussions importantes en matière d'évolution démographique notamment.

Il s'agit tout d'abord du projet d'extension du Palais des Festival et des Congrès.

Pour conforter la place de Cannes au niveau international et conserver les grands congrès qui font du Palais des Festivals et des Congrès l'un des moteurs économiques de l'Ouest du Département, 23 000 m<sup>2</sup> supplémentaires sont nécessaires, à la fois pour des salles d'exposition, de spectacles et de conférences (10 000 m<sup>2</sup>), mais aussi pour les fonctions logistiques (10 000 m<sup>2</sup>), qui comprennent notamment une zone d'avitaillement. Ces 20 000 m<sup>2</sup> seront réalisés en sous-sol. Par ailleurs, 3 000 m<sup>2</sup> seront aménagés dans l'espace Riviera grâce, notamment, à un niveau supplémentaire créé par la pose d'un plancher au droit des garde-corps actuels.

Ceci illustre bien que, malgré la pénurie de foncier et la volonté de préserver et de valoriser le cadre de vie des Cannois, des réponses peuvent être apportées, comme ici avec une extension souterraine au-dessus de laquelle les jardins existants seront reconstruits.

Cette extension permettra en outre de réintégrer, à l'intérieur même du Palais des Festivals et des Congrès, les espaces qui sont utilisés aujourd'hui en surface et qui font régulièrement l'objet du montage et démontage d'infrastructures légères de type chapiteaux, tentes, etc.

Enfin, sans forcément créer d'emplois nouveaux, ce projet permettra de maintenir la dynamique économique générée par les nombreux congrès dont l'avenir sera conforté sur Cannes, et notamment tous les emplois induits par cette dynamique.

Rappelons simplement que, pour l'année 2003, les données économiques relatives à l'activité du Palais des Festivals et des Congrès sont les suivantes :

- 260 000 congressistes,
- 57 manifestations professionnelles pour 300 jours d'exploitation, dont 152 jours de montage et de démontage,
- 730 millions d'euros de retombées économiques (formule "France Congrès"),
- plus de 10 000 emplois induits.

Il s'agit ensuite du projet de Technopôle, intégré dans le schéma des orientations spécifiques d'aménagement.

Ce projet, qui s'inscrit à plus long terme que celui du Palais des Festivals et des Congrès, est plus largement décrit par ailleurs (cf chapitre 3 du rapport de présentation et orientations spécifiques d'aménagement).

Il illustre également les solutions qui peuvent être trouvées pour résoudre le paradoxe entre les objectifs et les projets affichés en termes de développement économique et de création de logements pour actifs, et ceux relatifs à la protection et à la mise en valeur du cadre de vie.

Ici il s'agit, sur des espaces déjà occupés - une centaine d'hectares environ -, de renouveler complètement le tissu économique avec pour objectif de créer un Technopôle fortement orienté vers le domaine de "l'image".

Ce renouvellement s'appuie sur le foncier qui appartient d'ores et déjà à la Ville de Cannes - une dizaine d'hectares disséminés dans la zone -, sur une politique d'intervention foncière volontariste et sur des "opérations tiroirs" dont certaines sont décrites dans les orientations spécifiques d'aménagement.

Ainsi, la réalisation du Technopôle sera graduelle, au fur et à mesure que les entreprises existantes muteront vers d'autres localisations, notamment dans les secteurs prévus à cet effet au Nord-Ouest de la Commune (nouvelle zone UKa) ou d'autres activités. Cela permettra de limiter le nombre d'emplois perdus dans les entreprises existantes (près de 4 000 emplois en 2003).

A l'horizon 2015, ce projet représente 3 à 4 000 emplois nouveaux sur Cannes.

L'hypothèse qui est faite est de loger environ un tiers de ces actifs, ce qui reviendrait à créer 1 000 logements supplémentaires, et une population d'environ 2 000 habitants.

Ajoutés aux 5 100 habitants identifiés ci-dessus, c'est donc un peu plus de 7 000 habitants supplémentaires qui seront accueillis sur Cannes à l'horizon 2015, soit une croissance annuelle moyenne de 0,9% environ.

## Les conséquences sur les équipements

### Sur les équipements d'infrastructure

En ce qui concerne les réseaux d'eau et d'assainissement, des renforcements sont à prévoir dans les deux secteurs qui vont recevoir le plus de population nouvelle dans les années à venir, à savoir le versant Nord de la Croix des Gardes et l'Ouest de la Commune, du quartier de Ranguin au Nord jusqu'au futur Technopôle au Sud.

C'est l'objet des nouveaux réservoirs d'eau potable, dont l'un a été construit en 2004 sur Ranguin (6 000 m<sup>3</sup>) et l'autre est projeté sur la Croix des Gardes, d'une capacité de 1000 m<sup>3</sup> (ce dernier servira également en matière de prévention et de lutte contre les incendies).

Pour ce qui est de l'assainissement, la mise en service d'une nouvelle station d'épuration à l'horizon 2010 permettra de répondre à la fois à la demande actuelle suivant les normes en vigueur, ainsi qu'aux besoins nouveaux.

Concernant la voirie et les déplacements, le secteur de la Croix des Gardes est surtout concerné par l'élargissement de la "Rocade Nord", à savoir le boulevard du Périer, dont une nouvelle portion a été aménagée en 2004 afin de mieux relier ce quartier au centre-ville via le boulevard du Riou.

C'est également par le boulevard du Riou, aux pieds du massif de la Croix des Gardes, que passera la future ligne 2 du Transport en Commun en Site Propre (T.C.S.P.), reliant le centre de Cannes au secteur de la Blanchisserie, au Carnet-Rocheville.

Pour l'Ouest de la Commune, les projets sont plus nombreux.

A la ligne de T.C.S.P. N° 1 qui desservira le centre de La Bocca et pourrait remonter jusqu'à Ranguin s'ajoutent plusieurs parkings relais ainsi que le parc intermodal de La Bocca situé à l'Est du Technopôle.

Tous ces projets font l'objet d'emplacements réservés inscrits au P.L.U., de même que l'élargissement et la déviation de la RN 7, l'élargissement de l'avenue Michel Jourdan, voirie départementale, et la "Liaison Intercommunale de la Siagne", projet départemental à l'échelle du bassin d'habitat.

Font également l'objet d'emplacements réservés des élargissements de voirie au profit de l'aménagement des espaces publics (trottoirs, plantations d'alignement, ...) et de liaisons piétonnes déclinées dans les orientations spécifiques d'aménagement, voire de coulées vertes le long de la Frayère et du Béal.

### Sur les équipements de superstructure

Si, globalement, les équipements actuels sont bien dimensionnés et peuvent encore accueillir des populations nouvelles, en terme d'effectifs scolaires par exemple, de nouveaux équipements seront peut-être à prévoir, notamment dans le secteur de la Croix des Gardes. Dans cette hypothèse, les terrains qui appartiennent à la Ville à proximité du boulevard du Périer permettront d'y pourvoir.

A l'Ouest de la Commune, La Bocca apparaît dans le diagnostic comme l'un des deux quartiers, avec Prado-République, où le besoin en équipement est avéré. Il s'agit, par ailleurs, du secteur de la Commune qui accueillera le plus de population nouvelle dans les années à venir.

Ainsi, pour faire face à ces besoins nouveaux tout en compensant certains déficits actuels, il est prévu, comme cela est détaillé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

- de créer des équipements de proximité, tels que la Maison des Services Publics de Ranguin, qui regroupera une mairie annexe, une médiathèque de 700 m<sup>2</sup> et un poste de police, ou encore une salle polyvalente associative ;
- d'accueillir un complexe cinématographique sur le site de la Bastide Rouge ;
- d'étendre le pôle universitaire bocassien,
- de réaliser une "Cité des Sports", qui permettra notamment de restructurer et de moderniser les grands équipements sportifs existant aujourd'hui à La Bocca, et qui occupent des surfaces importantes ;
- de créer une plaine sportive dans le secteur de la Siagne.

L'ensemble de ces projets sont repris en détail dans le chapitre III du rapport de présentation, après le chapitre sur l'état initial de l'environnement.

## II.1 - L'ENVIRONNEMENT NATUREL

Malgré la prédominance des espaces urbanisés et artificiels sur la Commune de Cannes "continentale", quelques secteurs "naturels" subsistent et se répartissent en 4 secteurs identifiés :

- à l'Ouest, dans la vallée alluviale de la Siagne, la colline de Saint-Cassien dont l'intérêt est aussi patrimonial, culturel et paysager,
- sur le rebord de cette même vallée, les espaces boisés situés entre Estérel Azur et l'Abadie,
- le plus vaste espace naturel de la Commune, à savoir la Croix des Gardes, comprenant essentiellement l'espace sommital (parc communal) et surtout les secteurs Nord et Ouest. Il convient de relever la particularité de l'écosystème du vallon de Roquebillière qui a fait l'objet d'un arrêté de biotope,
- les espaces résiduels et les plus grands parcs et jardins de la Californie et de Terrefial où l'urbanisation est de moins en moins dense d'Ouest en Est et de bas en haut.

On peut rajouter à cette liste le dernier espace littoral continental non urbanisé et, de fait, classé au titre du L.146-4 III du CU (bande des 100 m) : la pointe Fourcade.

Enfin, il faut mentionner les îles de Lérins dont les surfaces cumulées en font le principal espace naturel de Cannes.

En outre, de nombreux parcs et très grands jardins font figure de véritables "poumons verts" au sein du tissu urbain notamment sur les quartiers Sud de la Croix des Gardes et de la Californie.

### II.1.a – Le milieu physique

#### Climatologie

##### Températures

Les données météorologiques sont issues du centre météo de l'aéroport de Cannes Mandelieu.

Il y a environ 14,8 jours de gelées annuellement sur la Commune.

Les variations mensuelles moyennes des températures à Cannes sont assez faibles, à peine 10 degrés d'amplitude et illustrent le climat particulièrement tempéré de cette partie de la Côte d'Azur. Toutefois les écarts mensuels à la moyenne peuvent être très élevés. Le minima absolu fut de - 12 ° en janvier 1985 et le maxima absolu de + 37 ° en juillet 1983.

Les moyennes des précipitations suivent les grandes caractéristiques régionales, la saison la plus "humide" est l'automne. Enfin, il faut surtout noter que les maxima des précipitations sur 24 heures approchent et dépassent souvent (fin d'été) les moyennes mensuelles.

Ainsi, le nombre moyen d'orages relevés sur une période de 30 années est de 26,3 orages dont la majorité entre mai et octobre. Pour les autres précipitations les jours de grêles sont de moins de deux par an et seulement un jour de neige.

##### Les vents

Les vents observés sur Cannes sont très variables selon leur orientation. Ainsi, les vents faibles sont plutôt de Sud et Sud-Est (brise de mer) et représentent 37 % du total des vents alors que les vents assez forts sont d'orientation Est/Nord-Est et Sud-Ouest. Ce sont les grandes dépressions classiques et les retours du mistral.

De plus le nombre de jours avec "vent fort" ne dépasse pas 28 jours par an (vitesse supérieure à 16m/s ou 57 km/h). Ce sont les mois de janvier, février et mars qui sont les plus "venteux".

## CHAPITRE II - L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## Hydrogéomorphologie

### Topographie

La situation régionale de Cannes la place sur le rebord Sud de l'espace de plateau en contrebas des "prémontagnes" situées au-dessus de Grasse et Vence (Haut Montet : 1 335 mètres, Pic de Tourettes : 1 267 mètres). Ce plateau est limité à l'Ouest par la vallée de la Siagne et à l'est par la vallée du Loup. Son altitude varie en moyenne entre 100 et 300 mètres, ce qui correspond aux altitudes maximales Cannoises.

Le point culminant de la Commune (255 m) est situé en limite de Vallauris sur la chaîne de reliefs qui séparent les deux Communes au-dessus du quartier de Terrefial. D'ailleurs un oppidum protohistorique occupe ce lieu stratégique par sa position dominante. Par ailleurs, "Super-Cannes" n'est situé qu'à 241 m d'altitude et le terminus de l'ancien funiculaire à 225 m.

Ce massif est orienté Nord-Ouest/Sud-Est en plongeant vers la mer. Sa crête qui domine la vallée de la Foux (axe Cannes - Le Cannet) était d'ailleurs d'un intérêt stratégique historique important puisqu'elle était le support d'un oppidum et de la voie Aurélienne.

Le second massif par l'importance et la hauteur sépare nettement la Commune de Cannes en deux "Cannes-Le Suquet" à l'Est et La Bocca à l'Ouest, à savoir la Croix des Gardes dont le petit plateau sommital culmine à 164 m. Le vallon de Roquebillière limite nettement ce massif au Nord et à l'Ouest.

Entre ces deux plus importants massifs communaux, la vaste plaine de la Foux et du Juas est très régulière, axée Nord-Sud et est devenue le principal axe de développement de l'urbanisation de Cannes.

D'autres petits points "émergeants" ponctuent le territoire Cannois :

- la colline où s'est développé le programme "Estérel Azur" domine la vallée de la Siagne ; elle sépare ainsi cette première grande vallée du vallon de la Petite Frayère,
- entre les vallées de la Petite Frayère et de la Grande Frayère se développe également un petit relief mais situé pour la majeure partie en dehors du territoire communal,
- la colline historique du Suquet, base de l'implantation originelle du centre ancien, apparaît comme un petit promontoire stratégique qui domine l'ensemble du golfe de la Napoule,
- le mont Saint-Cassien (23 m) est isolé au milieu de la plaine de la Siagne. Autrefois isolés dans les marais de la Siagne, les bâtiments industriels et aéronautiques qui l'encadrent atténuent son effet de relief.

Quant aux îles de Lérins, elles sont peu élevées. Ce sont de petits plateaux qui culminent à 44 m pour Sainte-Marguerite, et seulement 8 m pour Saint-Honorat.

En dehors des reliefs, une partie importante de la Commune est située en deçà de 10 m d'altitude. Il s'agit essentiellement de la vallée de la Siagne, de la plaine de La Bocca et, en règle générale, des espaces situés au Sud de la voie de chemin de fer. Sont aussi concernées les "plaines" du cap de la Croisette et du centre historique de Cannes, excepté le Suquet. La courbe topographique des 50 m fait aussi apparaître un espace intermédiaire important qui se développe entre le square Carnot et les quartiers Saint-Nicolas et le palais de justice.

### Géologie

A la fin de l'ère primaire, le site de Cannes est occupé à l'Est par le vieux socle de granit et de gneiss dont les trois derniers témoins orientaux sont le Tanneron, le massif de la Croix des Gardes et celui de la Californie.

Au début de l'ère secondaire, l'érosion du massif volcanique de l'Estérel accumule des sables du Trias inférieur, puis viennent les formations du Trias supérieur avec les argiles entrecoupées de niveaux gypseux. Au Jurassique inférieur, la mer envahit la région et dépose des calcaires en plaquettes, des marno-calcaires, etc. dont les couches les plus récentes affleurent sur les îles de Lérins.

Les terrains de l'ère tertiaire datant du Pliocène ne se rencontrent qu'aux confins occidentaux de la Commune. Des matériaux plus récents, remontant au quaternaire, existent en plusieurs points de la Commune. Ils occupent des surfaces et des volumes relativement faibles mais sont très diversifiés quant à leur nature. On citera :

- une formation d'origine marine datant du quaternaire ancien qui affleure à 5 à 6 mètres sous le niveau de l'eau dans la baie de Cannes. Il s'agit de grès calcaire coquillier,
- des alluvions beaucoup plus récentes, post-würmiennes, notamment dans le centre-ville entre la Croisette et la voie ferrée. Elles sont constituées par des matériaux de remblayage fluvial (galets, graviers, sables et vases) auxquels s'ajoutent des colluvions de terrains plus anciens, sables remaniés du pliocène, sables littoraux et limons quaternaires,
- d'anciennes dunes sableuses plaquées sur les couches du Trias, à l'intérieur du Cap de la Croisette. Avant l'urbanisation des cent dernières années, devaient exister des marais à fabri des dunes littorales,

- un cordon littoral avec alternance de dépôts plus ou moins grossiers et de placages dunaires. Les plages actuelles étaient, avant les aménagements anthropiques, naturellement formées par un sédiment de nature alluviale fait de sables grossiers siliceux et calcaires.

### Hydrographie

L'étendue "longitudinale" du territoire communal, 8 km pour seulement en moyenne 2 km de "profondeur", en fait le débouché de nombreux petits cours d'eau dont la plupart ont été couverts et endigués. En dehors de ceux-ci, la Siagne se détache nettement, toutefois elle n'est pas présente sur le territoire Cannois, c'est son ancien tracé "la vieille Siagne" qu'elle avait jusqu'au début du XIXe siècle qui identifie la limite territoriale.

De l'Ouest vers l'Est, on retrouve donc les ruisseaux ou cours d'eaux suivants :

- la Grande Frayère (bassin versant 9,4 km<sup>2</sup>, source à Mougins) qui débouche au milieu des zones industrielles de La Bocca. Elle reçoit la "Petite Frayère" (bassin versant 9,3 km<sup>2</sup>) peu après avoir franchi la limite communale (source à l'Est de la Roquette) au niveau de l'avenue des Buissons Ardents, à l'intérieur de la cité HLM de la Frayère Sainte-Jeanne. La vallée de la Petite Frayère est empruntée par l'A8 en arrière de Cannes,
- le ruisseau de Roquebillière (bassin versant 2,6 km<sup>2</sup>) qui débouche au Sud de La Bocca auquel se joignent deux petits ruisseaux qui drainent le versant Sud-Ouest de la Croix des Gardes. Il prend sa source au Nord de ce massif. Son lit est artificialisé et canalisé sous l'avenue P. Semard. Par contre, sa vallée amont est d'un intérêt biologique important qui lui a valu l'instauration d'un arrêté de biotope. Son débit centennal a été estimé à 31 m<sup>3</sup>/s par SOGREAH et 22,4 m<sup>3</sup>/s par le C.E.T.E.,
- le ruisseau de Devens (bassin versant 1,1 km<sup>2</sup>) est plus ou moins parallèle au précédent et draine la partie Ouest du massif de la Croix des Gardes. Il emprunte aujourd'hui l'ancien lit de la Roquebillière dans sa partie aval,
- le ruisseau du Font de Veyre, au Sud de la Croix des Gardes, qui débouche devant les rochers de La Bocca (bassin versant de moins de 0,3 km<sup>2</sup>),
- le ruisseau de Pierre Longue, toujours au Sud de la Croix des Gardes, qui débouche sur la plage du Midi (bassin versant de moins de 0,3 km<sup>2</sup>),
- le ruisseau du Vallon Provençal ou de la Croix des Gardes (bassin versant de moins de 0,5 km<sup>2</sup>) qui débouche au Sud du gymnase sur la plage du Midi,
- le Riou, qui draine une grande partie Ouest de l'agglomération, prend sa source en limite du Cannet (bassin versant de 2,1 km<sup>2</sup>) et se jette dans la mer, à l'Ouest de la colline du Suquet,
- le Châtaigner ou Petit Juas aujourd'hui totalement artificialisé qui draine toute la partie de l'agglomération située entre les Vallergues et le centre historique et qui débouchait au niveau du Palais des Festivals (bassin versant de moins de 2 km<sup>2</sup>),
- la Foux qui draine aussi une partie de l'agglomération du Cannet (bassin versant de 8,7 km<sup>2</sup>) se jetait sur la plage de la Croisette,
- la Lèpre, qui draine l'Est de l'agglomération et provient du col de Saint Antoine (bassin versant de moins de 0,5 km<sup>2</sup>) se jetait sur la plage de la Croisette,
- les Gabres, qui draine le quartier de la Californie (bassin versant de moins de 0,3 km<sup>2</sup>), se jetait à l'Est de la Croisette,
- et enfin le ruisseau du vallon de Mauvarre en limite communale de Vallauris (bassin versant de moins de 0,3 km<sup>2</sup>) qui se jette à l'Est de la pointe Fourcade.

### Données océanographiques

Le littoral Cannois peut être scindé en deux parties distinctes :

- à l'Est de la Commune et des îles, un littoral rocheux (pointe Fourcade) et une bathymétrie aux hauts fonds avec en moyenne moins de 20 m de profondeur jusqu'à 2 km des côtes,
- à l'Ouest, le vaste golfe de la Napoule, aux côtes majoritairement sableuses (embouchure de la Siagne), correspondant à un plateau continental beaucoup plus restreint (- 20 m à seulement 200 m du rivage) qui tombe rapidement à plus de 500 m de profondeur à 2,5 km du rivage de La Bocca.

L'apport de sédiments par la Siagne, et dans une moindre mesure par le Béal, l'Argentière et la Rague contribue à faire évoluer quelque peu le linéaire côtier de Cannes. Les herbiers de posidonie et de cymodocée qui se développent sur tout le littoral, selon une bande parallèle au rivage, disparaissent par endroit en fonction des apports d'eau douce (au droit des rochers de La Bocca par exemple).

### Marée

Même si elle est restreinte, la marée méditerranéenne atteint une amplitude d'environ 0,25 m sur littoral Cannois, amplitude qui peut être modifiée par vent d'est important. A l'intérieur du golfe de la Napoule se développe un contre-courant orienté Ouest à Est. Les courants de marée sont de vitesse trop faible pour être décelés.

## Courants

Les courants observés au large sont d'orientation générale d'Est vers l'Ouest, du golfe de Gênes au Golfe du Lion, pour une vitesse variable comprise entre 0,15 et 0,25 m/s.

Les courants dus au vent d'Ouest (mistral) ont pour conséquence une remontée d'eaux froides des profondeurs (upwelling) et créent un courant de dérive d'Ouest en Est. Les courants dus aux vents de secteur Est et Sud sont souvent accompagnés de précipitations et induisent des courants portant vers la Napoule et Théoule. Ces courants de surface sont toutefois faibles et ont que peu d'effet sur les plages (transport latéral).

Par contre, les courants liés à la houle mettent en suspension un certain nombre de matériaux meubles. Les vagues déferlantes sur le rivage (obliquement) fondent un courant littoral parallèle à la côte ("long shore current") qui entraîne ces sédiments dans un transit littoral à une vitesse d'environ 10 à 20 cm/s.

Les houles observées sur le littoral Cannois peuvent avoir trois directions :

- de secteur Est à Sud-Est, elles sont fréquentes, de période courte (6 à 7 mètres maximum) et d'une amplitude qui peut atteindre 3 mètres,
- de secteur Sud/Sud-Est, moins fréquentes que les précédentes, atteignent des périodes de 8 s et plus de 5 mètres d'amplitude,
- enfin, de secteur Sud/Sud-Ouest à Sud-Ouest, avec des fréquences intermédiaires par rapport aux deux précédentes. Elles sont observées surtout entre novembre et février et peuvent avoir des allures de tempête avec des périodes de retour de 8 à 11 s pour une amplitude atteignant 6 mètres au large.

Une étude menée par SOGREAH en 1977 confirmait l'existence d'un transport littoral de sédiments d'Ouest en Est qui entraîne un engraissement des secteurs littoraux à l'exception de la zone Ouest de La Bocca. Ainsi, en l'absence d'ouvrages littoraux, les alluvions de la Siagne et du Béal, entravées vers l'Est du golfe par les courants de dérive, contribuaient à l'engraissement naturel du milieu.

Ce sont les travaux de protection du nouveau chemin de fer, de la promenade et de la route La Napoule/La Bocca qui ont entraîné de profondes modifications de l'environnement "évolutif naturel" du linéaire côtier. Ainsi, les enrochements et les murs de soutènement ont entraîné une accélération des processus d'érosion dus au ressac. Mais ce sont surtout les prélèvements massifs de sable, devant le Riou notamment, combinés à la réduction des apports de sédiments de la Siagne par prélèvements dans le cours du fleuve et la rectification de son cours, qui ont contribué à la disparition du plateau continental situé à son embouchure.

## II.1.b – Les espaces naturels

### Vallée de la Siagne

La vallée de la Siagne est le dernier espace Cannois comptant encore des secteurs cultivés et des lambeaux de ripisylve qui diversifient le nombre des espèces végétales et animales.

Autour du Béal, on peut signaler la présence d'un cortège de plantes aquatiques. Sur les rives se distinguent les grandes cannes de Provence, accompagnées d'orties dioïques, de laiches (*Carex vesicaria*), de phragmites et d'alisma (*Alisma plantago*), de joncs et de souchets. Dans ce ruisseau se développent des lentilles d'eau, des callitriches, des massettes à feuilles larges, du faux cresson, des iris (*Apium*, *Nodiflorum* et des *Potamogeton* natans).

En ce qui concerne, la faune on y trouve un certain nombre de poissons (barbeaux, gardons, vairons, goujons, carpes, carrasins, gambusis et des civelles qui remontent de l'embouchure). Les reptiles sont représentés par la tarantule, le seps tridactyle, la couleuvre de Montpellier et la couleuvre à collier.

L'ensemble des secteurs humides de la vallée de la Siagne permet le maintien d'une faune entomophile diversifiée :

- des libellules du type *Lestes* et *Pyrrhosoma nymphula*,
- des girins,
- des puces d'eau, daphnies et cyclopes,
- des dytiques bordes,
- des acillies sillonnées,
- des nepes rousses,
- des larves de chironome (vers de vase),
- des notonectes.

La faune avicole est peu nicheuse sur le territoire de Cannes qui ne représente qu'une partie réduite de la vallée de la Siagne, mais on y trouve presque tous les oiseaux d'eau du secteur : les hérons cendrés (abondants), pourpre et bihoreau, le blongois nain, la poule d'eau, le râle d'eau et pour les plus petits, la rousserolle turdoïde, la bécassine des marais et le martin-pêcheur.

### Le mont Saint-Cassien

Cette butte naturelle, qui domine à 23 mètres la vallée de la Siagne, a conservé une végétation importante qui doit refléter la couverture végétale "primitive" de la Commune de Cannes. En effet, on y trouve de magnifiques chênes blancs et chênes verts plusieurs fois centenaires.

Ils sont accompagnés de pins parasols, de cyprès de Provence et de quelques micocouliers qui couvrent aussi, en partie, les versants de la colline. Son sommet a été aménagé en parc où l'on trouve d'autres espèces introduites, hormis une très belle allée de cyprès comme des frênes, des magnolias, etc. Les espèces arbustives sont très réduites. Notons, seulement, le développement d'aubépin, de la sausepareille et de lierre.

Parmi les oiseaux fréquentant cet espace, citons les mésanges charbonnière et bleue, le merle noir, la fauvette à tête noire, le roitelet, le grimpeur, etc.

### Estère l'Azur/l'Abadie

Ces boisements, qui dominent la vallée de la Siagne, se développent sur un sol très sec. On y rencontre essentiellement des pins parasols, mais aussi des cyprès, des chênes verts et des lauriers.

Les pins parasols sont dominants (50 % de la couverture arborée) mais les chênes blancs sont aussi bien représentés (au moins 30 %), quelques palmiers et lauriers s'y développent également. La strate arbustive est peu développée et citons la présence de *Pittosporum*, cornouillers, asparagus, sausepareille.

Ces espaces sont fréquentés par le geai, la pie voleuse, le merle noir, les mésanges, les fauvettes méditerranéennes, etc.

### La Croix des Gardes

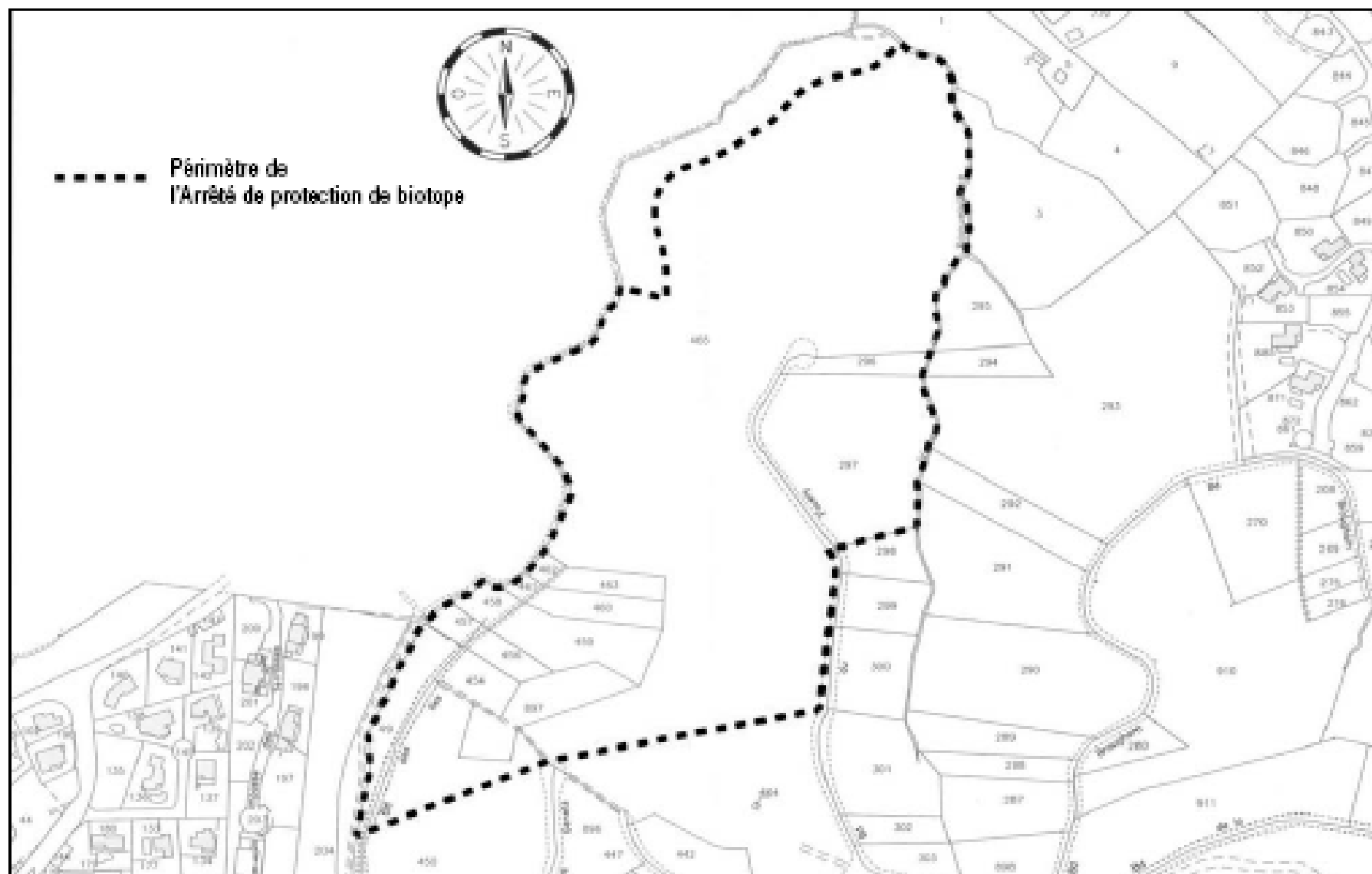
Le massif de la Croix des Gardes, d'une superficie de 74 hectares, représente un quart de la superficie forestière de la ville et, surtout, il peut être considéré comme une coupure d'urbanisation importante entre les zones fortement urbanisées de Cannes-centre, Cannes La Bocca et du Cannet - Rocheville

Il a été un des premiers lieux à accueillir les grandes propriétés résidentielles au siècle dernier et il est devenu aujourd'hui le principal espace naturel de Cannes. Une partie de celui-ci a été aménagée en parc public et associé son caractère naturel à un magnifique panorama sur toute la baie de la Napoule d'un côté, et l'arrière-pays Cannois de l'autre.

Sa couverture végétale est assez diversifiée et ne doit plus correspondre aujourd'hui à l'ancienne végétation (chênaie) traditionnelle. Les mimosas et les eucalyptus les ont largement remplacés. Il est utile de rappeler que les mimosas ne sont pas issus d'une génération spontanée, mais qu'ils ont été introduits à fin de culture florale pour la vente ; d'une certaine façon, la Croix des Gardes a été un espace agricole.

Toutefois, les arbres y sont demeurés assez diversifiés : s'y rencontrent des peuplements de pins parasols et de chênes verts dominants, accompagnés de très nombreux mimosas. De plus, s'y développent chênes pubescents, chênes-lièges, eucalyptus, pistachiers, lentisques, genêts et chèvrefeuilles.

\* Concernant la Croix des Gardes, il convient de renvoyer à l'étude spécifique faite par l'Agence MTD : plan de gestion de la Croix des Gardes - Juin 2002



On y trouve aussi parmi les herbacées :

- des cistes à feuille de sauge,
- des euphorbes (*Euphorbia Helioscopia*),
- des composées (*Uropernum Dalechampsii*, *Chrysanthé - mum cinerariaefolium*),
- des muscari (*Muscari comosum*),
- des fumeterre (*Fumaria capreolata*),
- de très nombreuses graminées avec, notamment, la grande bize (*Briza maxima*),
- et quelques orchidées (*Serapias lingua*, *Orchis Morio*).

#### Vallon de Roquebillière

Il a fait l'objet d'un arrêté de Biotope (périmètre ci-après), compte tenu de sa richesse et de sa diversité. C'est le dernier ruisseau important non urbanisé de la Commune. Il est dominé par le rocher du même nom qui offre un magnifique panorama sur La Bocca.

#### Californie/Terrefial/vallon de Mauvarre

Ces trois espaces sont autant de petites coupures vertes qui sillonnent les quartiers hauts et donnent, vus de loin, un aspect très vert à ces quartiers résidentiels. De plus, le développement des grands jardins autour de ces derniers espaces non urbanisés dominant la ville a entraîné la colonisation du secteur par de nombreuses espèces "exotiques".

Le vallon de Mauvarre est l'espace le plus remarquable de tout ce secteur naturel partagé avec la Commune de Vallauris. Il est le plus proche du rivage de la mer. Certaines perspectives donnent l'impression qu'il se prolonge d'ailleurs jusqu'au littoral. Sa couverture végétale est dominée par des eucalyptus et des pins-pignons, accompagnés de nombreux mimosas, de *pitiosporum*, de cistes cotonneux et de genêts.

La Californie est un secteur restreint resté non bâti aux alentours de l'ancien funiculaire. Ses fortes pentes sont très contraignantes pour toute construction. On y trouve aussi des eucalyptus et des mimosas mais aussi des chênes pubescents et des chênes verts en plus grand nombre. Certaines parties en crêtes sont presque totalement dénuées de végétation arbustive à part quelques arbusiers et cistes de Montpellier.

A Terrefial, en limite communale du Cannet, quelques boisements denses de chênes pubescents subsistent, accompagnés de pins. Les eucalyptus y sont presque totalement absents. Le couvert arbustif est très dense (lauriers-thyms, genêts, cistes, etc.). C'est le boisement le plus "typique" du secteur.

Au sein des quartiers hauts de la Californie, un certain nombre d'espaces boisés de qualité sont autant de repères paysagers importants. Ils sont en effet nettement perçus depuis la plupart des quartiers Est de Cannes et sont en visibilité avec la mer. Cinq grands espaces se distinguent :

- le vallon de Mauvarre qui offre des perspectives remarquables vers la Méditerranée,
- au-dessus, presque au sommet de la Californie, un espace sommital qui permet de découvrir toute la baie de Cannes,
- une bande boisée, située sous la crête de Super Cannes, qui est surtout composée de pins,
- l'ancien tracé du funiculaire aujourd'hui envahi par la végétation, notamment de chênes et de frênes,
- enfin, en limite communale du Cannet, un petit espace boisé dominant la route.

#### Les îles de Lérins

Au large de Cannes, les deux principales îles constituent un élément essentiel du paysage littoral. Les plages et les grandes pinèdes regorgent de richesses floristiques et faunistiques et en font un des derniers conservatoires in situ des écosystèmes littoraux méditerranéens de Provence.

En ce qui concerne la végétation de bord de mer, on y trouve :

- le lys maritime (*Pancreatium maritimum* protégé au niveau régional),
- (*Cakile maritima ssp oegyptiaca*),
- l'armoise de France (*Artemisia gallica*),
- la luzerne marine (*Medicago marina*),

- l'anthémis de mer (*Anthemis maritima*),
- la bette (*Beta maritima*),
- l'obione (*Halimione portulacoides*),
- la salicorne (*Salicornia macrostachya*, *Salicornia europea*),
- la soude (*Salsola sola*),
- la barbe de jupiter (*Anthyllis barbajovis*, protégée au niveau national).

Les espaces de pelouse sont composés de *Tetragonobolus purpureus*, d'*Anarrhinum bellidifolium*, de *Bellardia trixago* et de l'hyménocarpe courbé en cercle (*Hymenocarpus circinnatus*, protégé au niveau régional).

Le ciste crispé (*Cistus crispus* protégé au niveau régional) est présent dans les espaces de maquis. De plus, on trouve le lavatère de Hyères (*Lavatera obia*) et le chou de Robert (*Brassica robertiana*) sur les talus et autour des forts.

Les espaces boisés de l'intérieur de l'île Sainte-Marguerite sont composés de pins d'Alep (50 % de recouvrement), pins pignon (32 %), chênes verts (7 %) accompagnés de quelques eucalyptus globulus, chênes-lièges et micocouliers. On trouve également quelques myrtes et lentisques en bord de mer.

En ce qui concerne la faune, les oiseaux sont particulièrement présents tant sur le littoral que dans les boisements ou les pelouses intérieures. Il en a été recensé au moins 70 espèces dont la sterne de Pierregarin (50 couples nicheurs ont été recensés en 1992, soit la moitié des effectifs nécessaires pour accéder au niveau d'intérêt "Z.I.C.O." : Zone de grand Intérêt pour la Conservation des Oiseaux sauvages). On peut aussi noter sur le littoral :

- le cormoran, la mouette mélanocéphale, le héron cendré,
- le chevalier cul-blanc, le bihoreau, l'aigrette garzette,
- diverses espèces de canards,
- le balbuzard pêcheur qui y est parfois de passage.

Dans les zones boisées ou de maquis :

- parmi les plus grands oiseaux, la huppe fasciée et le pic vert,
- le hibou petit-duc,
- les mésanges classiques (bleues, charbonnières),
- le merle noir,
- le rouge-gorge,
- les grimpeaux,
- le bouvreuil pivoine,
- la grive musicienne,
- le roitelet huppé,
- le chardonneret et le verdier,
- des abouettes, etc.

De plus, les divers types de végétations rencontrés sur les îles sont le refuge de plusieurs espèces de lézards et de serpents.

Divers problèmes liés à la fréquentation du public se posent sur ces îles (surpiétinement des zones littorales notamment) ; ainsi, ce sont plus de 200 000 personnes par an avec des pointes de 6 000 par jour qui accèdent à l'île Sainte-Marguerite.

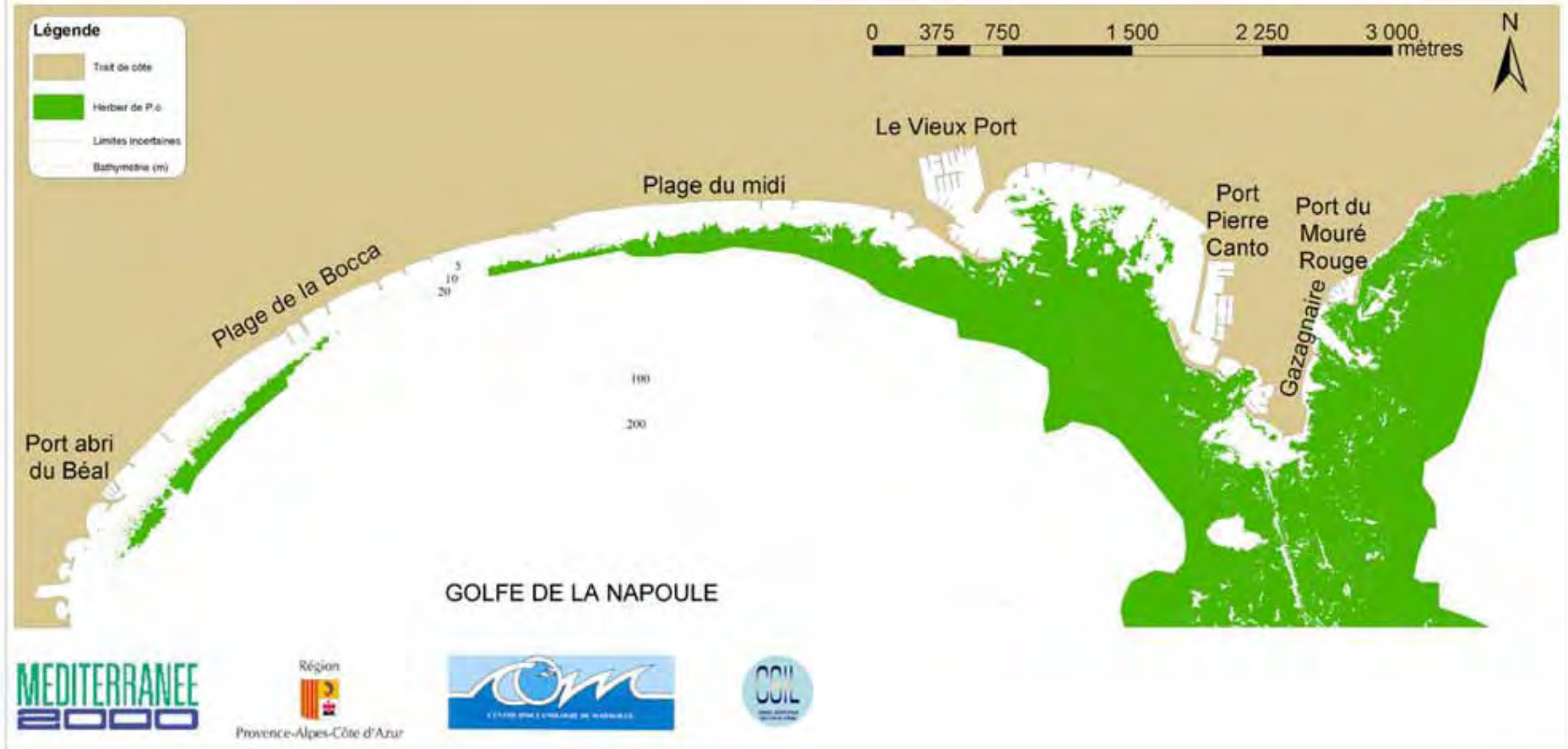
Près de l'île Sainte-Marguerite un espace est particulièrement intéressant, il s'agit de l'îlot du Batéguier, dernier espace de côte basse méditerranéenne du littoral de Provence.

#### Les Milieux marins

L'important linéaire côtier de la Commune n'est pas sans intérêt du point de vue de la flore et de la faune marine. Aussi, de nombreux herbiers (de cymodocées et de posidonies, espèces protégées à double titre par l'arrêté ministériel du 19 juillet 1988 et dans le cadre l'article R.146-1-f du code de l'urbanisme) se développent sur une grande partie de la côte Cannoise.

Ainsi, dans le golfe de la Napoule, les herbiers de cymodocées se retrouvent régulièrement entre les isobathes -3 m à -12 m sur 80 m de large environ, alors que les posidonies occupent une bande plus profonde d'environ 500 m de large entre le Vieux Port et le square Mistral d'un côté et autour des îles de Lérins de l'autre. C'est toutefois essentiellement autour des îles et du cap de la Croisette (isobathes faibles) que se trouvent les plus beaux herbiers de posidonies.

Cartographie de l'herbier à *Posidonia oceanica* dans les eaux superficielles de la commune de Cannes (Alpes-Maritimes)  
 Juin 2004





Les cymodocées, qui acceptent un environnement de moindre qualité, se maintiennent surtout sur le littoral de La Bocca. Par rapport aux posidonies, les cymodocées jouent un rôle de "pionnier" en colonisant les zones de sédiments nus qu'elles stabilisent et préparent pour l'arrivée future d'autres plantes sous-marines.

Les herbiers jouent trois rôles très importants :

- en fixant les sédiments et en limitant ainsi les déstabilisations des fonds,
- en participant à l'oxygénation de la mer et au maintien de sa qualité par la dégradation des matières organiques,
- et aussi en étant un lieu privilégié de reproduction, d'abri et de développement de nombreuses espèces animales.

Parmi les espèces qui peuplent les eaux du littoral Cannois on peut citer :

- la nacre hérissée pour les mollusques,
- le grand dauphin, le petit roqual, le roqual commun, le dauphin commun, le dauphin de Risso, l'orque, le dauphin bleu pour les mammifères.

## Les protections qui concernent ces espaces naturels

En plus de l'arrêté de biotope qui protège le vallon et le Rocher de Roquebillière au sein du massif de la Croix des Gardes, diverses protections concernent les espaces naturels Cannois.

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F)

Les Z.N.I.E.F.F. de type I correspondent à un territoire abritant au moins une espèce ou un habitat caractéristique remarquable ou rare, justifiant d'une valeur patrimoniale plus élevée que celle du milieu environnant.

La Z.N.I.E.F.F. de type II correspond à un territoire se distinguant par un patrimoine plus riche et un degré d'artificialisation plus faible que la moyenne du territoire régional environnant.

Les espaces concernés demandent une prise en considération et une gestion appropriées, tant en ce qui concerne le Plan local d'urbanisme, que dans le cadre d'éventuelles opérations d'aménagement.

Les Z.N.I.E.F.F. sont les suivantes :

- Z.N.I.E.F.F. de type 1 :
  - n° 06 02 Z00 - Iles de Lérins (616 hectares),
  - n° 06 03 Z00 - Plaine de la Siagne (599 ha).
- Z.N.I.E.F.F. Marines :
  - n° 06 M02 - Iles de Lérins (13 000 hectares),
  - n° 06 M03 - Golfe de la Napoule et Golfe-Juan (posidonies 1 840 ha).

Natura 2000

Il s'agit de la directive européenne n°92/43/C.E.E. dite "Directive Habitats" qui induit une obligation étendue de protection des espèces et habitats en matière de conservation, rétablissement et prévention des "habitats" concernés (sur le plan français Ordonnance n° 2001-321 du 11 avril 2001).

Les obligations induites par Natura 2000 ne s'opposent pas à toute exploitation des sites protégés. La réglementation (la Directive et le Code de l'Environnement) pose le principe d'une mise en balance des intérêts économiques, sociaux et de l'intérêt de protection des espèces et des habitats.

- Site éligible soumis à consultation au titre de la directive : PR 77 - Baie et Cap d'Antibes, golfe de Juan les Pins, Iles de Lérins, domaines terrestre et maritime - pour une superficie de 28 hectares,
- Sites au titre des PSIC (propositions de sites d'intérêt communautaire) : PR 77 (code PSIC FR 9301573) Baie et Cap d'Antibes – Iles de Lérins.

NOTA : tout ce qui a trait à l'environnement : Z.N.I.E.F.F., Z.I.C.O., NATURA 2000, est consultable sur le site internet de la D.I.R.E.N.

La loi littoral et la D.T.A.

Les espaces remarquables au sens de l'article L. 146-6 du Code de l'urbanisme (Loi Littoral), également identifiés dans la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes (D.T.A) qui précise les modalités d'application de la Loi Littoral, ainsi que les espaces vierges proches du rivage, les espaces boisés et paysager et les parcs et jardins caractéristiques sont protégés.

Il s'agit plus particulièrement :

- au titre de l'article R. 146-1-a du code de l'urbanisme, de la partie du littoral naturel de la Pointe Fourcade et ses falaises ainsi que la plage de Gazagnaire,
- au titre de l'article R. 146-1-b, des zones boisées dominant la Pointe Fourcade, la Californie et Terrefial, ainsi que les boisements les plus proches du rivage du massif de la Croix des Gardes et les boisements des îles de Lérins,
- au titre de l'article R. 146-1-c, des îlots inhabités autour des îles de Lérins comme les îles Saint-Ferreal et de la Tradelère,
- au titre de l'article R. 146-1-c, de l'étang littoral du Batéguier sur l'île Sainte-Marguerite,
- au titre de l'article R. 146-1-f, des secteurs maritimes englobant les îles de Lérins ainsi que les secteurs situés sur le pourtour du Cap de la Croisette qui sont des milieux abritant plus particulièrement les herbiers à posidonie (cf carte au chapitre V.1.a),
- au titre de l'article R. 146-1-g, des zones naturelles qui bénéficient d'un classement en sites inscrits ou classés, telles que les îles de Lérins (site classé), la basse vallée de la Siagne (hormis le Nord-Est non inscrit ou classé).

## II.2 – LES PAYSAGES

### MORPHOLOGIE GENERALE

L'agglomération Cannoise est installée dans un vaste amphithéâtre ouvert sur la mer avec la Croisette et les îles de Lérins en avant-scène. Elle est fermée latéralement à l'Est par les pentes du massif du bois des Maures (altitude 241 mètres) et à l'Ouest par les versants de la Croix des Gardes (altitude 164 mètres). L'amphithéâtre proprement dit est constitué de pentes douces avec des petits vallons, sans cours d'eau principal ; axé sur le boulevard Carnot et sur le boulevard de la République, elle s'ouvre au Sud de la voie ferrée sur une plaine côtière limitée à l'Est par le relief modeste du cap Croisette et à l'Ouest par le Suquet.

L'agglomération occupe tout l'amphithéâtre et déborde sur les pentes des versants des deux massifs. Sur la bordure côtière, elle dépasse le cap Croisette ; vers l'Ouest, elle occupe la mince bande littorale comprise entre les pentes de la Croix des Gardes et le rivage puis s'étale largement sur la vallée alluviale de la Siagne.

L'amphithéâtre est constitué de terrains de l'âge secondaire. Les zones basses, tant la plaine côtière que la vallée de la Siagne, sont formées de dépôts encore plus récents, tertiaires et quaternaires.

Côté mer, les îles de Lérins sont détachées du littoral au Sud du cap de la Croisette, mais en réalité les fonds qui les séparent sont très peu importants, de quelques mètres seulement.

### MORPHOLOGIE DU LITTORAL

Le plateau continental est relativement étroit, de 20 à 200 mètres du rivage, par endroits de 100 à 300 mètres. Les plages subissent une érosion due aux mouvements de la mer et certaines parties ne subsistent que grâce à des apports de sable extérieurs. Au droit de la Croisette, leur largeur moyenne est de 35 mètres des murets de soutènement jusqu'à la laisse des eaux.

Le golfe de la Napoule présente un littoral sableux plus marqué dans sa partie Ouest du fait des apports de la Siagne et des autres fleuves côtiers : le Béal, l'Argentière et la Rague. Bien que ceux-ci diminuent en effet d'une manière générale, la granulométrie des sédiments décroît d'Est en Ouest :

- à l'Est, les sables occupent les petits fonds tandis que les vases se retrouvent en profondeur,
- à l'Ouest, les sédiments fins prédominent à toutes les profondeurs.

En plus des espaces naturels protégés décrits ci-dessus, la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes (D.T.A) identifie des « espaces urbanisés sensibles » qui constituent autant de paysages urbains à préserver et à mettre en valeur.

Dans ces espaces, les documents d'urbanisme doivent respecter les formes urbaines, l'organisation parcellaire et le cadre végétal qui les caractérisent.

A Cannes, environ un quart du territoire communal est concerné. Il s'agit du Suquet, du Centre - Ville au Sud de la voie ferrée, des parties Sud et Ouest du Pézou, de la Californie et de la Croix des Gardes.

## II.2.a – Occupation du sol

### La végétation naturelle

Celle-ci est typique du climat méditerranéen mais elle a dû s'adapter aux influences locales, aux incendies de forêt, à la colonisation par l'homme et à l'introduction de végétaux nouveaux.

La végétation arborée dominante est formée de pinèdes à base de pins parasol et pins d'Alep principalement sur les collines ainsi que sur les terrains secs et peu profonds. Co-existent avec ceux-ci des feuillus comme les chênes blancs, chênes verts et surtout les chênes-lièges qui sont en fait les plus résistants au feu.

Quant à la végétation arbustive, elle est constituée par le maquis typique méditerranéen (cistes, arbousiers, bruyères arborescentes, etc.).

A la suite de plusieurs incendies de forêts, mais aussi en raison d'une urbanisation extensive, cette végétation naturelle a fortement diminué ; toutefois, dans les espaces naturels publics, depuis déjà de nombreuses années, beaucoup de replantations ont eu lieu, comme dans la zone de la Croix des Gardes, de façon à reconstituer cette végétation naturelle indigène, surtout des résineux, des pins-pignons mais aussi des feuillus, des chênes blancs, des chênes verts et des chênes-lièges essentiellement.

Le long des vallons, rivières et zones plus humides et plus profondes (Roquebillière et Riou), prolifèrent des feuillus du type saules, peupliers, frênes, acacias, complétés ici et là par la canne de Provence.

Sur l'île Sainte-Marguerite, la plus grande partie des terrains est recouverte par une forêt domaniale gérée par l'O.N.F, formée de pinèdes à base de pins parasols et surtout de pins d'Alep. Elle est divisée en carrés de culture et le renouvellement des plantations existantes assez anciennes est bien assuré.

L'île Saint-Honorat, propriété du monastère, possède également de belles pinèdes de pins parasols et d'Alep mais non structurées.

### Les espaces agricoles

Ceux-ci sont, pour l'essentiel, localisés dans la plaine de la Siagne, à proximité des sources d'irrigation, et représentent 70 hectares de culture maraîchère, florale, d'arboriculture fruitière et ornementale en complément et, également, quelques hectares de serres pour la production de primeurs.

Des reliquats d'espaces cultivés en terrasse existent encore sur les collines de la Californie et Super Cannes. Il convient, en plus, de noter une zone cultivée de vignes et de plantes aromatiques sur l'île Saint-Honorat.

### Les parcs et jardins

On distingue d'abord les parcs et jardins privés, aménagés autour de belles et grandes villas construites à partir du milieu du XIXe siècle et au début du XXe, sur les collines comme la Croix des Gardes, la Californie ou Super Cannes.

Aujourd'hui, quelques villas subsistent encore, mais un grand nombre a laissé la place à des copropriétés, sous forme d'immeubles parois de grande taille où les espaces verts qui les entourent ont été parfois préservés comme Champfleuri, Vallombrosa, la villa Domergue.

Certains jardins remarquables ont été classés ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques.

C'est également dans ces jardins que l'on trouve toute une végétation dite "exotique" mais qui est en fait acclimatée et naturalisée et qui provient de régions à climat semi-tropical comme les îles Canaries, l'Amérique Centrale, l'Asie, la Chine et l'Australie comme, par exemple, 20 espèces de palmiers, de cycadées, de liliacées ligneuses et divers autres espèces à l'esthétique plus ou moins exotique.

En font également partie les mimosas et les eucalyptus qui ont essaimés depuis dans les espaces périphériques naturels à sol siliceux comme la Croix des Gardes et la Californie.

Viennent ensuite les parcs et jardins publics qui sont de taille assez modeste, souvent inférieure à un hectare et peu nombreux dans le centre ville.

Le joyau de ces espaces est constitué par la promenade de la Croisette, depuis le palais des Festivals jusqu'à la pointe de la Croisette. Tous les autres sont des créations assez récentes et constituent des espaces libres plantés et fleuris, mis à la disposition du public.

Dans la plupart des jardins publics, on retrouve cette végétation dite "exotique" qui est l'une des caractéristiques de la Commune.

La Croisette est célèbre dans le monde entier par ses alignements de palmiers des Canaries et par sa floraison pratiquement permanente tout au long de l'année.

Les plantations en alignement le long des voies sont assez peu marquées à Cannes. Les boulevards Carnot, Alexandre III, les rues Jean Jaurès, A. Lacour, de Madrid constituent les principaux axes plantés ainsi qu'une partie de l'avenue M. Jourdan.

Par contre, quelques places ont permis de constituer des mails intéressants comme les allées de la Liberté avec leur prolongement devant la Mairie, la place de l'Etang, la place Gambetta, la place P. Roubaud à La Bocca.

### Les entrées de Ville

Les grandes infrastructures telles que l'A 8, la RN 7, la RN 98, les principaux boulevards, la voie ferrée marquent le paysage et, inversement, permettent d'en découvrir les principaux éléments marquants.

La quasi-totalité de ces infrastructures sont situées à l'intérieur des espaces urbanisés de la Commune, et ne sont donc pas directement concernées par la loi Bamier et l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme.

### Entrée de ville par l'Est et la RN7

L'arrivée sur l'agglomération Cannoise par l'Est et la route nationale 7 est l'une des dernières entrées importantes du territoire communal qui s'opère encore par un secteur littoral "naturel", au Sud-Est.

En effet, en quittant la Commune voisine de Vallauris, on longe le littoral (La Pointe Fourcade) mais celle-ci et la mer sont dissimulées par la frondaison des arbres qui poussent en arrière de la voie S.N.C.F.. A droite, les grands jardins plantés de palmiers coïncident avec le piémont de la colline de Californie.

Ce n'est que durant un laps de temps très court que cette approche de Cannes permet la découverte de la mer et du cap de la Croisette. Puis la voie S.N.C.F. se sépare de la RN 7 et la route s'éloigne de la bande littorale pour arriver sur le premier giratoire de l'agglomération où les premiers immeubles de Cannes apparaissent clairement en arrière-plan.

### Entrée de ville par le boulevard du Riou

L'entrée de la Commune la plus "verte" de Cannes est celle qui passe au pied de la Croix des Gardes, dans un vallon dont les flancs sont restés boisés. Le trajet s'opère en quittant la Commune du Cannet dans des quartiers déjà très urbains au niveau du carrefour des Bd Périer et du Four à Chaux. L'entrée dans le couloir vert du vallon se fait dès que l'on a franchi le giratoire près des immeubles "les Jasmins". La traversée de l'ancien vallon du Riou très encaissé se termine après le franchissement du pont Saint-Victor, à l'allure d'ouvrage de chemin de fer.

### Entrée de ville par le Nord-Ouest : Coubertin, par l'Ouest, et bord de mer

Deux autres entrées de Cannes sont importantes, soit par le trafic supporté, soit par la symbolique du bord de mer. Tout d'abord au Nord-Ouest en venant de Ranguin et après avoir franchi l'autoroute A8, on arrive sur Cannes par la grande avenue Pierre de Coubertin. Les abords y sont assez "simples" occupés par quelques immeubles implantés légèrement en retrait de la voie. Les espaces verts sont plus ou moins importants et les plantations d'alignement sont en train de se développer.

Enfin, à l'opposé de la Pointe Fourcade, l'arrivée sur Cannes par le bord de mer permet une large découverte de tout le golfe de la Napoule et des longues plages du Midi. On aperçoit au loin les collines qui dominent l'agglomération. A l'opposé de la plage, les immeubles se succèdent régulièrement derrière les alignements de palmiers.

#### Entrée de ville par le Nord : boulevard Carnot

La principale arrivée sur l'agglomération Cannoise s'opère par le Nord (sortie autoroutière) en traversant tout d'abord une partie de la Commune voisine du Cannet. Cette arrivée n'est ainsi pas une véritable "entrée de ville" mais plutôt une entrée communale de Cannes, l'agglomération commençant bien en amont.

Tout en haut du grand boulevard Carnot, alors que l'on est encore sur le territoire communal du Cannet, les abords de cet axe important sont "classiques", les plantations d'alignement ont disparu. La véritable entrée de Commune est marquée nettement par le parc du square Carnot aux arbres imposants.

Le boulevard n'est pas "limité" latéralement par les immeubles. Plus loin, les immeubles modernes sont dominants (R+6), il subsiste but de même quelques vieilles maisons du début du siècle.

Les arbres d'alignement sont clairsemés. Ce n'est ainsi que sur quelques centaines de mètres avant de déboucher sur la voie rapide qui ceinture le vieux Cannes que le boulevard retrouve son aspect ancien (très peu de constructions récentes), les arbres d'alignement deviennent plus présents dans le paysage et on aperçoit au lointain les toits du centre historique.

#### Entrée de ville par l'Ouest, La Bocca, la RN 7

L'entrée de ville par La Bocca n'est plus aussi "rectiligne" qu'auparavant depuis l'extension de la piste de l'aéroport. L'ancien tracé permettait le passage au pied de la colline de Saint-Cassien. Toutefois, les visées vers l'Est sont encore importantes sans que la véritable ville apparaisse clairement dans le lointain. Les abords de la route sont significatives des entrées de ville classiques encadrées de zones commerciales et d'activités. De grandes visées sont possibles vers le Nord en passant au travers des espaces sportifs de La Bocca. On découvre alors les collines de la Croix des Gardes. Les plantations d'alignement ont presque totalement disparu de ces abords de RN 7. Plus loin, en se rapprochant du centre de La Bocca, les bâtis encadrant la voie deviennent plus présents dans le paysage. Quelques platanes sont des "témoignages" de l'ancien paysage d'entrée de ville.

#### Entrée de ville par la traversée de La Bocca

La véritable arrivée dans La Bocca, là où les constructions à usage d'habitations dominent, se situe au carrefour de l'avenue Francis Tonner avec l'avenue Anthony Dozol. Le caractère urbain des abords de la voie est marqué par la présence de quelques immeubles atteignant 20 mètres de hauteur. Par contre, "l'hypercentre" de La Bocca est beaucoup plus bas (autour de R+1 / R+2) sauf exceptions. On retrouve de la hauteur après le carrefour Tonner/avenue Michel Jourdan où l'église de La Bocca est dépassée par les immeubles contigus. Après le franchissement de la voie S.N.C.F, l'avenue du docteur Picaud est marquée par la visée sur l'église Notre-Dame de l'Espérance au sommet du Suquet.

#### Entrée de ville par le Nord-Ouest : RD 9 et RD 409

Par le Nord-Ouest de la Commune, ces deux accès aux quartiers Nord de La Bocca conservent un aspect relativement rural, dû, notamment, à la persistance de l'activité agricole dans la plaine de la Siagne.

Tout d'abord par la RD 9 (en venant de Pégomas) au niveau de la limite communale, cette approche permet une large découverte de la plaine de la Siagne que dominent au loin les collines de Mandelieu. Par contre une accumulation de poteaux, fils et panneaux viennent perturber ces perceptions lointaines. La route longe ici le canal du Béal qui se jette, plus loin, dans la vieille Siagne. Un peu plus loin, un bâti rural ancien marque les premières constructions de la Commune. Elles sont dominées à l'Est par les collines boisées de l'Abadie.

Par le chemin des Gourguettes (RD 409), l'arrivée sur Cannes est partielle puisque la route retransverse ensuite, pour partie, le territoire communal du Cannet (avenue de la Frayère).

#### Les secteurs urbains

##### L'urbanisation dense et les grands ensembles

Celle-ci s'est concentrée en deux points principaux :

- d'une part, au point bas de la cuvette, à partir du centre historique du Suquet, se développant à l'Est le long de la RN 7 et de la Croisette, mais aussi vers le Nord en suivant les quatre principaux axes de communication à savoir le boulevard de la République, le boulevard Carnot, l'avenue de Grasse, la rocade du Riou jusqu'aux grands ensembles du Riou Périer,
- d'autre part, à l'entrée de la plaine de la Siagne, à partir du centre de La Bocca, se développant le long de la RN 7 et vers le Nord en suivant l'avenue Jourdan puis se prolongeant par les grands ensembles de la Frayère, de Ranguin et de Ranchito.

##### L'urbanisation pavillonnaire

On distingue d'abord l'urbanisation diffuse ancienne, pavillonnaire, qui jouxte le centre urbain dense et qui est principalement située dans les quartiers du Petit Juas, des Vallergues, du Devens à La Bocca, au bas de la Croix des Gardes et au bord de la Californie.

Vient ensuite l'urbanisation périphérique. Elle est constituée, d'une part, par les anciennes propriétés construites à partir du milieu du XIXe siècle et entourées par de magnifiques parcs et jardins. Certaines ont été conservées à peu près intactes jusqu'à présent, d'autres ont été loties, mais un grand nombre a été transformé en copropriétés plus ou moins importantes qui ont grignoté de façon variable leurs abords et leurs plantations. D'autre part, on note des constructions plus récentes comportant des jardins soignés, plantations exotiques et des piscines.

##### Les zones d'activités

Celles-ci se sont développées dans les zones laissées libres par les logements, dans la plaine de la Siagne, en périphérie immédiate du centre de La Bocca, vers l'Ouest et le Nord, en grignotant petit à petit sur les terres agricoles.

La croissance de ce type de zone, comme le parc d'activités de la Roubine et la zone industrielle des Tourrades, s'est accélérée avec la mise en service de l'échangeur autoroutier de Cannes-Ouest et des liaisons avec la RN 7 et la RN 98.

##### Les affectations particulières

La gare de triage de La Bocca, qui occupe une place importante à proximité de la zone d'activités de la Roubine, est très proche du centre de La Bocca. Elle représente une coupure "inesthétique" dans un centre urbain assez dense en mutation.

L'aérodrome de Cannes-Mandelieu, bien qu'à cheval sur les deux Communes, du fait de l'emprise des pistes récemment rallongées, représente la principale limite de l'extension des zones d'activités.

Le complexe sportif de Cannes-Ouest, le stade Pierre de Coubertin, comprend, outre le terrain d'honneur de l'AS Cannes, plusieurs terrains d'entraînement servant aussi pour les matchs amicaux ainsi qu'aux associations sportives pratiquant le football et le rugby. Dans le complexe sportif Maurice Chevalier se trouve une halle des sports ainsi qu'un vélodrome. L'ensemble présente une surface importante, de l'ordre d'une vingtaine d'hectares, séparant l'urbanisation dense du centre de La Bocca, des grands ensembles immobiliers des années 1970 qui s'étalent vers le Nord de la plaine.

#### II.2.b – Les unités de paysage

Les vues dominantes sont formées depuis les points hauts de la Commune et depuis le rivage : colline des Puits, massif de la Croix des Gardes, collines du Pezou et de la Californie, rivage de l'ensemble de la ville et des îles.

L'ensemble de la Commune est constitué d'espaces soumis aux vues, à l'exception des parties les plus basses de la ville qui sont peu perçues (le centre de La Bocca et centre de la ville en dehors de la frange littorale), la partie Nord-Est du massif de la Croix des Gardes.

### Le paysage dominant boisé des collines

Si le bas de la cuvette est occupé par le centre ville, dès qu'on s'éloigne de celui-ci, on se retrouve rapidement sur des collines dominant la ville et constituant une sorte d'arc boisé d'Ouest en Est.

La perception de ces collines peut se faire à partir de tous les points du bord de mer, du Suquet bien sûr, mais surtout des îles de Lérins qui offrent un panorama sur le site de Cannes. Tout à fait à l'Ouest, on distingue :

- les collines de Tanneron qui constituent les premiers contreforts de l'Estérel,
- de l'autre côté de la Siagne, dominant les quartiers Nord de La Bocca : les bois de Ranguin, d'Estérel Azur et de l'Oulivetto,
- toute la zone de la Croix des Gardes,
- à l'Est, les collines du Pezou, de la Californie et de Super Cannes.

Il convient de citer, également, à proximité de l'aérodrome de Cannes-Mandelieu, le micro-paysage boisé constitué par la butte de Saint-Cassien, sorte de tumulus où s'accrochent chênes blancs, chênes verts, cyprès, oliviers et eucalyptus.

Les pentes de ces collines sont, petit à petit, grignotées par une urbanisation diffuse faite majoritairement de villas, de petite et moyenne importance, mais on y trouve aussi des immeubles formant des barres dans le paysage, visibles de loin, à titre d'exemples : résidence Pierre Longue, résidence Champfleuri, Saint-Michel Valetta.

Seul, le sommet de la Croix des Gardes, protégé par la création d'un parc communal, n'est pas construit et est accessible au public offrant des perspectives sur tout le site de Cannes et de La Bocca ainsi que sur l'arrière-pays grassois.

La végétation est essentiellement constituée de conifères, de pins d'Alep, de cyprès sur les terrains calcaires, de pins parasols sur les terrains granitiques avec, également, dans ce cas, des mimosas, des eucalyptus, des chênes blancs, des chênes verts et des chênes-lièges.

Dans certains parcs et jardins privés peuvent dominer des végétaux exotiques de type palmier.

Les vallons qui descendent de ces collines forment des coulées vertes et offrent de véritables "coupures d'urbanisation", tels que les vallons de Roquebillière, Font de Veyre, Provençal, le Riou, le Petit Juas et Mauvarre sans oublier la coupure verte constituée par l'ex-ligne du funiculaire.

### La plaine agricole de la Siagne

Cette partie du territoire communal se trouve au centre de la grande plaine alluviale de la Siagne bordée à l'Ouest par les contreforts de l'Estérel et à l'Est par les collines du pays de Grasse, de l'Abadie et des Puits. La limite Sud étant constituée par l'A8.

La plaine de la Siagne est très bien perçue depuis la route en corniche qui monte de Mandelieu jusqu'à Tanneron, mais aussi en descendant de la Croix des Gardes par le flanc Ouest, enfin depuis l'A8 en regardant vers le Nord. Les vues aériennes sont également très intéressantes pour les usagers de l'aérodrome Cannes-Mandelieu qui font leur approche au-dessus de cette zone.

L'accès à celle-ci s'effectue d'une part par le chemin de la Bastide Rouge qui traverse l'A8 et devient le chemin de la plaine de Laval, et d'autre part par le pont sur l'A8 en prolongement de l'avenue Maurice Chevalier.

Le paysage de cette plaine est essentiellement agricole grâce à la nature du sol alluvionnaire et humide qui permet la culture de vergers, maraîchages, pépinières, et quelques serres pour les primeurs, dont celles de la Ville de Cannes. On note également la présence d'entrepôts et bâtiments d'exploitation en bordure des terrains cultivés.

Le terrain est plat, les propriétés sont délimitées par de hautes haies de cyprès comme dans un paysage de bocage.

Les cours d'eau, Vieille Siagne et Béal, se devinent grâce à la spécificité de la végétation poussant sur les berges : saules, peupliers, acacias plongent leurs racines dans la nappe phréatique toute proche.

On trouve également en bordure de l'autoroute une grande propriété boisée avec une végétation méditerranéenne et, plus à l'Est, une peupleraie importante qui, étant visible de loin, marque bien le paysage.

La vocation agricole de cette plaine a évolué. Beaucoup d'exploitations ont disparu ces dernières années en raison de la poussée des zones d'activités proches (Béal, Tourrades).

### Le paysage du Suquet

Le Suquet, quartier le plus ancien de la ville, est caractérisé par la présence de plusieurs monuments historiques au sommet du mamelon : la tour, reste du château, la chapelle Sainte-Anne et l'église Notre-Dame de l'Espérance. Sur les pentes Nord et Est, aux abords de la rue Meynadier, dominent les maisons de village du XVIIe, XVIIIe et début XIXe siècle, édifiées sur des parcelles étroites en moyenneté qui s'élèvent sur 2 ou 3 niveaux dont un rez-de-chaussée occupé par un commerce, un atelier ou un entrepôt, selon un modèle issu de la tradition provençale.

Les maisons sont disposées en rangs serrés le long des ruelles étroites et sinueuses ; elles occupent en général la totalité de parcelles réduites laissant de très rares espaces résiduels plantés.

Les pentes Sud et Ouest, urbanisées au XIXe siècle, sont occupées par une architecture de transition entre la maison de village et l'immeuble néo-classique de la deuxième moitié du XIXe siècle.

### Le paysage urbain de Cannes et de La Bocca

Le centre urbain de Cannes s'est développé au XIXe siècle et au début du XXe. La rue d'Antibes constitue l'épine dorsale de ce centre, et c'est le long de cet axe et dans sa proximité immédiate que le type d'immeuble dominant, l'immeuble de rapport, s'est développé dans sa forme la plus représentative.

La partie Est de ce centre urbain s'est urbanisée plus tard, après la deuxième guerre mondiale, et forme un tissu urbain caractéristique des années 60.

Le centre de La Bocca est le centre urbain secondaire de la ville. Il s'est développé durant la première moitié du XXe siècle autour de la place du marché. Ce développement s'est accentué à partir des années 60.

### Le paysage littoral - La Croisette et les plages du Midi

Le secteur s'est développé au XIXe siècle et surtout au XXe siècle. Ce littoral est privilégié par l'implantation d'un habitat résidentiel de grande qualité qui constitue une zone géographique distincte, non intégrée au tissu urbain du centre.

La morphologie des parcelles, la disposition des habitats, la disparité des ensembles bâtis du XIXe siècle à nos jours en font une zone homogène.

Les résidences destinées à des occupations temporaires : villas, hôtels, immeubles en copropriété s'inscrivent sur des parcelles de dimensions extrêmement variables, selon les cas, et intègrent une cour, un jardin ou un jardinet.

À l'Est, la Promenade de la Croisette constitue un espace de très grande qualité, grâce à son environnement végétal exotique et fleuri très apprécié du public et des touristes.

À l'Ouest, le boulevard du Midi reste plus populaire et moins fréquenté, à partir du square Mistral, et la frange littorale est coupée du reste de la ville par la voie ferrée Marseille-Vintimille.

### Le paysage des zones d'activités et commerciales

Situées sur la partie la plus à l'Ouest de la Commune, les zones d'activités se sont développées depuis les quartiers Sud de La Bocca jusqu'aux pistes de l'aérodrome de Cannes-Mandelieu. Étant limitées de ce côté, leur extension, actuellement assez ralentie, a tendance à se poursuivre vers le Nord, dans la plaine de la Siagne.

La zone d'activités de la Roubine, la plus proche de La Bocca, est aussi la plus ancienne et la plus dense en nombre de bâtiments avec peu d'espaces libres. Elle présente une assez grande hétérogénéité quant à la disposition, à la forme et à l'esthétique des bâtiments. Les activités y sont très variées. Il y a très peu d'espaces verts d'accompagnement et de plantations d'alignement.

Coincée entre les pistes de l'aérodrome, le bord de mer et le boulevard du Rivage s'inscrit la zone de La Frayère, moins importante, moins dense et mieux organisée sur le plan de la disposition des bâtiments et de leurs accès. Elle comporte également beaucoup d'espaces libres, mais très peu d'espaces verts.

Enfin, beaucoup plus au Nord, à proximité immédiate de l'A8 et de l'échangeur de Cannes-Ouest, s'étend la zone d'activités des Tourrades. En partie sur Cannes, celle-ci s'étend également sur la Commune de Mandelieu, de l'autre côté du Béal. C'est la plus récente et la mieux organisée sur le plan de l'occupation de l'espace et de la disposition des bâtiments. Elle offre de grands espaces libres avec des parkings pour les visiteurs et l'esthétique de ses bâtiments est en nette progression. Les espaces verts d'accompagnement sont encore peu nombreux, seuls quelques alignements de feuillus rompent la monotonie de l'espace. Il faut signaler dans cette zone des problèmes d'accès et de circulation à améliorer ; elle connaît cependant un succès croissant grâce à son activité commerciale soutenue.

#### Le paysage naturel de la Pointe Fourcade

Celui-ci représente la dernière et seule bordure naturelle rocheuse de la Commune, pratiquement pas urbanisée. Elle est bien identifiée puisqu'elle part du bord de la pointe de la Croisette et va jusqu'à la limite communale en direction de Golfe-Juan.

On retrouve dans cette zone le paysage typique de la comiche de l'Estérel ; la nature des sols est la même (gneiss) et la végétation est très peu dense, à base de pins d'Alep au tronc typique orienté et penché, façonné par les coups de vents.

Coincée entre la ligne de chemin de fer et le bord de la mer, elle est très peu accessible et peu large. Ce qui fait qu'elle a été assez bien préservée jusqu'à présent ; il importe qu'elle puisse dans l'avenir rester dans cet état naturel.

#### Le paysage routier des grands axes

L'autoroute A 8 traverse la Commune à l'Ouest au niveau des quartiers Nord de La Bocca mais l'impact dans le paysage est finalement assez peu marqué. Au niveau de la plaine de la Siagne, elle constitue un arrêt à l'extension de la zone d'activités des Tourrades ; si l'échangeur Cannes-Ouest est assez bien traité sur le plan paysager, il n'en est pas de même dans la traversée des grands ensembles de Ranguin, où elle constitue un obstacle visuel et bruyant qu'on ne peut éluder, et qui mériterait d'être mieux aménagé.

La RN 7 constitue l'axe principal le plus ancien de la traversée de Cannes d'Est en Ouest. De ce fait, et selon la conception de l'époque où la circulation automobile n'était pas ce qu'elle est aujourd'hui, elle est assez étroite car elle traverse le cœur de la ville et le centre de La Bocca. Il n'a pas été prévu des plantations d'alignement sur les trottoirs sauf au niveau de La Bocca. La RN 7 a été doublée par la création de la voie rapide qui n'a pas été traitée de façon paysagère.

La RN 98 traverse Cannes d'Est en Ouest, passe au bord de mer et offre à l'utilisateur un cadre "luxueux", au niveau de la Croisette grâce à son environnement exotique et fleuri, permettant une vue panoramique exceptionnelle sur toute la baie de Cannes et les îles de Lérins.

Dans le sens Nord-Sud, le boulevard de la République traverse des zones denses et ne permet pas des plantations d'alignement. Seul le boulevard Carnot, artère principale d'accès au centre ville, supporte des plantations d'alignement constituant un des rares axes verts de Cannes.

La rocade du Riou s'échappant du centre ville vers le Cannel a été traitée de façon paysagère avec terre-plein central et carrefours plantés souvent fleuris.

Enfin, l'avenue M. Jourdan, qui traverse La Bocca jusqu'à Rangin, d'abord assez étroite, s'élargit ensuite au niveau des quartiers des grands ensembles de la Frayère, Ranchito et Ranguin. Elle mériterait un meilleur traitement paysager et une insertion dans le site car elle est assez pauvre en plantations d'alignement et espaces verts d'accompagnement.

#### Le paysage des grands ensembles collectifs de l'après-guerre

Les grands ensembles collectifs ont vu le jour dans les quartiers périphériques de la Commune, sur des terrains laissés libres par l'urbanisation dense et diffuse des centres urbains constitués par Cannes Centre et La Bocca. Ils se sont installés sur deux sites principaux, l'un sur le flanc Est des collines de la Croix des Gardes, à proximité du valon du Riou, l'autre sur le flanc Ouest et Nord-Ouest pratiquement dans la plaine de la Siagne au Nord de l'A 8.

Si les premières constructions datent des années 50, avec des bâtiments peu élevés et beaucoup d'espaces libres autour, l'urbanisation s'est fortement accélérée dans les années 60 à 70, avec une densification beaucoup plus importante. Ainsi sont nés les ensembles du Riou, Pérrier, Ranchito, Estérel Azur et surtout Ranguin le plus important avec ses tours de 15 étages.

Le paysage est donc dominé par un habitat collectif assez imposant d'assez bonne qualité architecturale puisque la plupart des ensembles immobiliers ont été réhabilités récemment. Les espaces libres plantés sont importants et bien visibles : ils forment des coupures vertes assez nettes entre les grands ensembles. La présence de quelques volumes végétaux imposants rompt un peu l'uniformité horizontale des bâtiments.

#### Le paysage des grands équipements sportifs de l'Ouest de la Commune

La réalisation des complexes sportifs a eu lieu au début des années 70, tout à fait à l'Ouest de La Bocca. Entre les grandes zones d'activités, les quartiers d'urbanisation dense du centre de La Bocca et les grands ensembles, ils constituent actuellement les seuls grands espaces "libres" de ce quartier sur 19 hectares environ.

Le complexe Pierre de Coubertin, le plus grand, comprend quatre terrains d'entraînement, un terrain d'honneur entouré de tribunes formant une masse construite visible de loin. Les abords sont bien aménagés en espaces verts avec des plantations de grands arbres et notamment des alignements de peupliers sur le côté Sud rompant la monotonie de l'espace par leur élancement.

Séparé de ce dernier par une large rocade et par le valon de la Frayère, bien marqué dans le paysage par la présence sur ses berges d'un alignement de saules assez dense, s'étale le complexe sportif M. Chevalier (trois terrains d'entraînement, tribune assez modeste). Ses abords sont bien aménagés en espaces verts avec des plantations assez agréables à l'œil dans toute la partie Nord ; par contre toute la zone Sud est assez pauvre en végétaux et plus uniformément plate.

#### Le paysage des îles de Lérins

Les îles de Lérins forment un point fort du paysage de la baie de Cannes car elles attirent l'œil de tous les points du rivage Cannois. Cette importance visuelle dépasse largement les limites de la Commune : elles sont visibles de l'Estérel au Cap d'Antibes.

Sainte-Marguerite est située à 1300 mètres des côtes de la pointe de la Croisette. Elle s'allonge face au rivage Cannois sur 3,2 kilomètres, et sa partie la plus large s'étend sur 950 mètres.

La perception de cette île est dominée par l'importante forêt qui recouvre la majorité du sol. Le relief est pratiquement plat, son point le plus élevé étant à 40 mètres au-dessus du niveau de la mer. Il s'agit d'une forêt composée essentiellement de conifères, exploitée par l'O.N.F. et divisée en grands carrés de culture grâce aux nombreuses allées qui quadrillent l'île.

Deux éléments remarquables ressortent de l'uniformité forestière, l'un est constitué par l'ancien fort royal, construit selon les plans de Vauban, en assez bon état avec des demi-lunes protégeant la partie centrale.

L'autre, l'étang du Batéguier situé à la pointe Ouest de l'île, est une petite pièce d'eau salée reliée à la mer et servant de refuge et de halte à de nombreuses espèces d'oiseaux migrateurs.

Saint-Honorat est située à une distance de 700 mètres au Sud de Sainte-Marguerite et s'allonge parallèlement sur 1,5 kilomètre de long et 400 mètres de large.

Le paysage y est dominé par l'abbaye et par un habitat assez imposant d'assez bonne qualité architecturale puisque la plupart des ensembles immobiliers ont été réhabilités récemment. Propriété des moines de l'abbaye de Lérins depuis le Ve siècle, elle est en majorité recouverte d'une pinède de pins-pignons et pins d'Alep d'âge respectable, ainsi que de maquis méditerranéen dense.

Toutefois, les moines exploitent des surfaces assez importantes en plantes aromatiques, mais surtout en vignes dont le produit est vendu localement avec succès.

Le promeneur circulant sur les chemins piétonniers de l'île bénéficie de la qualité du site et du panorama qui s'offre à lui sur la baie de Cannes.

#### Cannes et la mer

##### *Cannes : perceptions depuis la mer*

L'arrivée à Cannes depuis la mer permet de grandes découvertes du front de mer communal depuis la vallée de la Siagne jusqu'à la Pointe Fourcade. Les immeubles du front de mer forment une ligne régulière qui signale la côte, et représentent le plus souvent les secteurs les plus densément bâtis de la ville. Quelques bouquets d'arbres, le long de la Croisette, indiquent le centre historique. Les principaux reliefs communaux apparaissent en arrière-plan : la colline de la Croix des Gardes et la Californie tandis que les montagnes de l'arrière-pays forment une "couronne" naturelle qui englobe tout le paysage littoral.

##### *Cannes : les îles depuis la mer*

Les principaux espaces naturels de la Commune de Cannes se situent sur les îles de Lérins, chacune des deux îles principales recèlent des qualités paysagères particulières. La plus vaste, Sainte-Marguerite, est une vaste pinède qui s'élève peu au-dessus de la mer. Les perceptions depuis la Méditerranée passent donc au-dessus de l'île pour permettre la découverte de tout le littoral continental Cannois. La partie la plus haute de cette grande île correspond aussi à l'implantation du fort et de quelques maisons en piémont. On y retrouve donc un paysage littoral méditerranéen désormais remarquable pour sa rareté dans les Alpes-Maritimes. L'île Saint-Honorat est, quant à elle, beaucoup plus agricole ; toutefois, le liseré côtier est resté naturel et boisé, ce qui confère à ce littoral un paysage boisé caractéristique.

## II.3 - LE PATRIMOINE

### Patrimoine historique

Quelques éléments du patrimoine historique de Cannes participent fortement au paysage de la ville, en particulier celui du Moyen-Age et surtout celui de la deuxième moitié du XIXe siècle et du début du XXe siècle.

En ce qui concerne la préhistoire, la ville recèle quelques sites qui datent de l'âge de Fer mais ces vestiges sont en général peu perchés. Ils sont recensés dans le présent document et sont protégés au titre de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. La colline du Suquet, avec ses monuments, est particulièrement bien perchée depuis la promenade de la Croisette, la mer et le boulevard du Midi.

Elle constitue l'un des éléments les plus remarquables du paysage Cannois.

A partir de 1835, une suite d'événements historiques développe l'urbanisation. Les premières villas sont construites en marge de l'agglomération par des aristocrates anglais. La création d'un port maritime décidée en 1838 et l'arrivée du chemin de fer en 1865, accélèrent encore l'essor de la villégiature. On peut observer à cette époque un phénomène de dispersion de l'habitat méridional, dispersion significative d'un lieu de villégiature où l'environnement naturel était privilégié. On a observé, également, la construction des immeubles du centre ville, entre le rivage et la voie de chemin de fer.

#### Les immeubles

Les maisons de l'ancien quartier du Suquet avec façades plates, enduites de terre colorée et percées de petites ouvertures, prises individuellement n'ont rien de remarquable mais l'ensemble présente une unité grâce à son homogénéité, ses matériaux et ses couleurs caractéristiques du site. Plus récents sont les immeubles bourgeois du centre ville, constructions extra-régionales aux façades classiques bien ordonnées avec décor formé par des frontons polygonaux cintrés ou en lignes brisées. Des immeubles plus importants apparaissent ensuite avec la création du boulevard de la Foncière Lyonnaise à la fin du XIXe siècle et au début du XXe siècle. Les immeubles se diversifient dans la forme architecturale et dans la dimension, bow-window, loggias, balcons et plans coupés. De très nombreux exemples de cette architecture subsistent encore dans le centre de la ville.

Onze d'entre eux, particulièrement caractéristiques de l'époque, méritent d'être protégés au titre de la loi Paysage.

#### Les hôtels

Ils sont édifiés en grand nombre à partir de 1870 à travers l'ensemble des quartiers résidentiels et le long de la Croisette. Implantés sur de vastes parcelles aménagées en jardin d'agrément, ils orientent la façade principale vers le Sud et vers la mer. Quelques beaux exemples existent toujours le long de la Croisette (hôtels Carlton et Martinez). La plupart ont été transformés en copropriété mais ont tout de même gardé leur parc pratiquement intact.

Seize d'entre eux méritent d'être protégés au titre de la loi Paysage.

#### Les villas

##### *Les grandes demeures aristocratiques et châteaux*

Édifiées sur de vastes domaines aménagés en jardins d'agrément, ces habitats résidentiels se caractérisent par des ouvrages importants dont les formes architecturales se réfèrent à des modèles empruntés de référence au passé ou à d'autres cultures. La plupart d'entre elles furent construites entre 1836 et 1885. Quelques exemples s'élevaient encore sur les pentes des collines de la Californie et de la Croix des Gardes.

##### *Les villas bourgeoises*

Plusieurs types architecturaux doivent être distingués :

- les grandes villas classiques, bâties sur plan carré ou rectangulaire avec une façade symétrique ouverte sur le jardin et s'élevant de trois niveaux au-dessus d'un sous-sol,
- les villas anglaises construites en pierres apparentes, selon une structure complexe en plan comme en élévation, de plain-pied dans le jardin,
- les villas à plan carré qui s'inspirent des styles classiques,
- les villas à tourelles ou petits châteaux, édifiées sur plan carré et élevées sur deux niveaux au-dessus d'un sous-sol à demi enterré ; au corps principal s'ajoutent des tourelles d'angle,
- les villas à pavillon, composées de deux corps décrochés en plan comme en élévation avec ouvertures de formes et de dimensions variables.

De très nombreux exemples de ces villas subsistent encore, en particulier dans les quartiers péri-urbains de la ville. Un ensemble assez homogène a résisté à la pression foncière de l'après-guerre le long du boulevard d'Alsace. Cet ensemble est très bien perçu depuis la couverture de la voie ferrée.

#### Autres

Les chalets, nombreux à la fin du XIXe siècle, ont totalement disparu.

Quelques bâtiments publics ont été édifiés pendant cette époque dont la mairie, le kiosque à musique et la Malmaison. Ils sont particulièrement visibles depuis la mer.

Un certain nombre de lieux de culte, également érigés à cette époque, méritent de figurer au patrimoine.

12 demeures aristocratiques, 76 villas bourgeoises, 8 bâtiments publics et 3 églises ont été repérés et méritent d'être protégés au titre de la loi Paysage.

Le XXe siècle a, avec le développement de la saison estivale, favorisé la continuité de l'urbanisation avec la construction de nouvelles villas s'intégrant au tissu existant et d'immeubles à caractère résidentiel nommés "palais" ou "résidences".

On dénombre 18 villas et 19 "palais" à protéger au titre de la loi Paysage.

Par ailleurs, à cette liste de référence est venue s'ajouter, dans le cadre de l'élaboration du P.L.U., une liste complémentaire d'environ 230 bâtiments méritant également une attention particulière (cf pièce 6.2 du dossier).

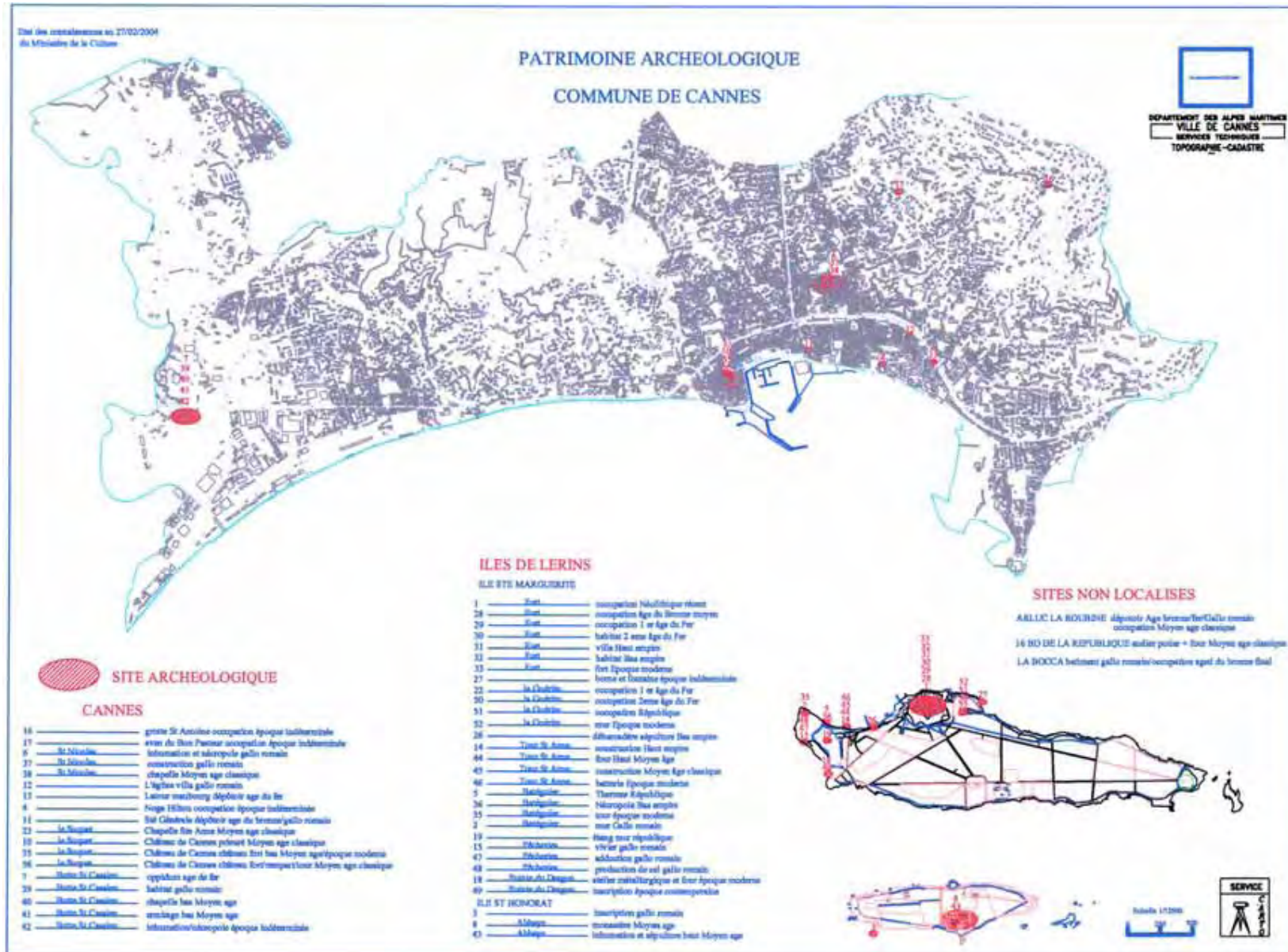
Concernant les monuments historiques et les sites classés ou inscrits qui sont également relativement nombreux, la liste exhaustive est donnée dans le tableau récapitulatif des servitudes d'utilité publique joint en annexe au P.L.U..

Enfin, la carte ci-après recense les principaux sites archéologiques des zones sensibles, sans que celle-ci puisse être considérée comme exhaustive. Elle ne fait mention que des vestiges repérés à la date du 27 février 2004.

Conformément à l'article 2 de la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive modifiée par la loi n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir le Préfet de Région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique doit être signalée à la D.R.A.C., et entraînera l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

NOTA : une étude : « Cannes : architecture de villégiature », C. Millet – Mondon / M. Heller, est disponible sur le site de la D.R.A.C..



## II.4 – LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES – LE BRUIT

### Réglementation relative aux risques

Les plans de prévention des risques (PPR) institués au titre de l'article de L 562-1 et suivant du code de l'environnement s'imposent aux documents d'urbanisme et au droit d'utilisation du sol lorsqu'ils sont approuvés. Ils valent servitude d'utilité publique.

Les autres risques affectant le territoire communal et obéissant à des réglementations diverses doivent être pris en compte.

### II.4.a – Les risques naturels †

#### Risque sismique

Cannes est située dans une zone de sismicité n° 1b (sismicité faible), d'après le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique (pris en application de l'article L 563-1 du code de l'environnement), modifié par décret du 13 septembre 2000. Y sont applicables les règles de construction parasismique dites "PS 92" à toutes les nouvelles constructions dites "à risque normal" c'est-à-dire aux bâtiments, équipements et installations pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat (cf arrêté du 29 mai 1997).

#### Risque incendie

Un plan des zones sensibles aux incendies de forêt a été prescrit par l'arrêté préfectoral du 29 novembre 1994. Les études devraient déboucher sur l'instauration d'un P.P.R. (plan de prévention des risques naturels) qui aura valeur de Servitude d'Utilité Publique et sera pris en compte et annexé ultérieurement au P.L.U..

Suivant le « dossier synthétique de la Préfecture des Alpes-Maritimes » (1997), les secteurs les plus sensibles de la Commune sont :

- la Croix des Gardes qui est une zone forestière de résineux mais qui est entretenue,
- le quartier de la Californie qui est une zone urbanisée sous couvert végétal de résineux,
- l'île Sainte-Marguerite qui est une zone forestière de résineux mais qui est entretenue,
- l'île Saint-Honorat.

#### Risque mouvements de terrain

Les risques de mouvements de terrains ont été étudiés dans le secteur le plus sensible, à savoir le quartier de la Californie (cf pièce 7.4 du dossier). Sur ce secteur, les facteurs de risque sont représentés par :

- les conditions géologiques :

Les gneiss, par météorisation, évoluent en une éluvion argilo-sableuse dont l'épaisseur est très variable. Ce manteau d'altération présente des caractéristiques géotechniques médiocres par rapport au substratum rocheux des gneiss non altérés.

Les séries argileuses et gypseuses du Trias supérieur (Keuper), en plus de caractéristiques géotechniques médiocres, peuvent éventuellement être le siège d'effondrement liés à des phénomènes de dissolution.

- les conditions structurales :

Dans les séries carbonatées et dans les séries cristallines ou cristallophylliennes, les failles jouent un rôle prépondérant dans le drainage des eaux souterraines. Elles représentent les zones de circulation privilégiée des eaux souterraines. La présence de failles reconnues, en particulier au sein du massif gneissique du Bois de la Maure, constitue donc un facteur potentiellement aggravant.

- les conditions topographiques et morphologiques :

Dans le secteur étudié, les gneiss sont entaillés par des vallons profondément encaissés dont les versants montrent des pentes relativement fortes.

En revanche, les formations du Trias supérieur déterminent un modelé plus mou mais toujours entaillé par des talwegs fortement encaissés. Les interfluvés en revanche présentent une pente moins accentuée.

Ces conditions entraînent un phénomène général de reptation, c'est-à-dire de mouvement lent du manteau d'altération vers les points bas de la topographie.

- les conditions hydrologiques et hydrogéologiques :

Les drains naturels d'écoulement des eaux superficielles sont les talwegs qui découpent le modelé, certains d'entre eux étant déterminés par des failles. Ces failles constituent également des zones préférentielles de drainage des eaux souterraines.

On peut également observer de légères venues d'eau au contact entre les séries du Trias et les gneiss (en particulier au contact grès bigarré/socle) cette présence d'eau induit une fragilisation de la roche.

Enfin, les séries triasiques peuvent piéger de petites nappes perchées qui peuvent induire une certaine plasticité des formations argileuses ou entraîner des phénomènes de dissolution des gypses et conduire ainsi à des affaissements, voire des effondrements.

#### Risque inondation

La Commune de Cannes est dotée d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles inondation, annexé au P.L.U. et reporté sur les documents graphiques de zonage.

#### *Risques d'inondation sur la partie ouest de la Commune*

La Commune de Cannes est traversée dans sa partie Ouest par trois cours d'eau principaux : la Siagne, le Béal (affluent vieille Siagne) et la Grande Frayère (affluent : Petite Frayère).

#### *Caractéristique des bassins versants*

La Siagne draine un bassin versant de 522 km<sup>2</sup>. Elle s'écoule dans une vallée alluviale soumise régulièrement à des crues torrentielles, caractéristiques du régime climatique méditerranéen. La partie amont du bassin est contrôlée par le barrage de Saint-Cassien. La basse vallée de la Siagne constitue l'exutoire de sous-bassins dont les caractéristiques sont très variées : bassins naturels karstiques très perméables, bassins urbanisés, bassin naturel assez imperméable (Biançon) contrôlé par le barrage.

Elle est soumise à deux types de phénomènes :

- les crues brutales et torrentielles de quelques affluents comme la Frayère ou la Mourachonne, conséquence d'épisodes pluvieux courts mais intenses (orages). Ce type de crues est souvent dévastateur compte tenu de sa spontanéité et des vitesses d'écoulement en général élevées ce qui en rend la prévention aléatoire,
- les crues consécutives à un épisode pluvieux moins intense mais plus étalé dans le temps, liées à la superficie importante du bassin versant. Elles conduisent généralement à des inondations plus importantes en terme de hauteur d'eau, mais qu'il est possible d'anticiper par des mesures de prévention notamment.

La basse vallée de la Siagne se caractérise, en outre, par une faible pente d'écoulement et un lit mineur étroit dont les berges, surélevées par rapport au lit majeur, ne permettent pas toujours aux débordements de rejoindre le lit mineur (structure en toit). Cet effet de seuil est caractéristique de la Siagne et se retrouve sur tous les tronçons du cours d'eau en aval du pont de Pégomas. Il joue, par ailleurs, un rôle important dans la dynamique des crues de la Siagne. La partie aval de l'autoroute A fait l'objet d'un requalibrage dans le but de faire transiter un débit de 450 m<sup>3</sup>/s jusqu'à la mer. Lors de crues importantes, les débordements de la Siagne suivent divers cheminements avant de se jeter en mer.

Les écoulements sont évacués soit par le lit mineur de la Siagne, soit par les ouvrages de franchissement sous l'autoroute A8 (et par le canal qui la longe), soit par le réseau de drainage de la Siagne (constitué du Béal et de la Vieille Siagne).

† Les documents relatifs aux risques, qu'il s'agisse de P.P.R. qui ont valeur de servitudes d'utilité publique ou toutes autres études permettant d'identifier le risque, telle par exemple que la cartographie des zones de risques de mouvements de sol sont portés en annexe du PLU



Le débit de crue pris en compte dans le plan de prévention des risques (PPR) correspond à la crue centennale de la Siagne :

- Le Béal : situé en hauteur par rapport à la plaine de la Siagne, il draine tous les bassins de rive gauche à l'amont de l'autoroute A8. La pente d'écoulement est faible (1%) dans la partie aval du cours d'eau et la superficie totale du bassin est de 4,22 km<sup>2</sup>. Lors des crues de la Siagne, les débordements viennent gonfler le Béal, qui se comporte alors comme un réseau de drainage de la Siagne.
- La Vieille Siagne : elle draine un petit bassin de 90 ha environ. La pente d'écoulement est faible, de l'ordre de 1%. Elle rejoint le Béal en aval de l'autoroute et constitue, compte tenu de son implantation dans le lit majeur de la Siagne, un réseau de drainage des débordements de la Siagne.
- La Grande Frayère : avant la confluence avec la Petite Frayère, elle draine un bassin versant de 9,5 km<sup>2</sup>. L'urbanisation est omniprésente sur la quasi-totalité du bassin. La pente moyenne d'écoulement est de 1,6% et le temps de concentration du bassin a été estimé à 2 h 30. Le cours d'eau a fait l'objet d'un recalibrage depuis le stade P. de Coubertin jusqu'à la mer permettant d'évacuer sans problème la crue centennale dans la partie aval de section rectangulaire.
- La Petite Frayère : elle draine un bassin de 12 km<sup>2</sup> dont la majeure partie est fortement urbanisée. La pente moyenne d'écoulement est de 1,6%, le temps de concentration du bassin a été estimé à 195 mn. Elle a été recalibrée depuis la limite de commune jusqu'à la confluence avec la Grande Frayère.

#### Débâts pris en compte

L'ensemble des cours d'eau de la Commune n'a pas connu de crue supérieure à un événement de fréquence centennale, même si la crue de janvier 1996 s'en est rapprochée (entre 450 à 500 m<sup>3</sup>/s pour une crue centennale estimée à 550 m<sup>3</sup>/s). La crue centennale a été considérée comme crue de référence pour la définition des risques d'inondation à prendre en compte dans le PPR.

Cours d'eau	S (km <sup>2</sup> )	Q10 (m <sup>3</sup> /s)	Q100 (m <sup>3</sup> /s)
Siagne (1991)	522	257	550
Béal (1991)	4,22	26	47
Vieille Siagne (1991)	0,9	2,5	4,5
Grande Frayère (1995)	9,5	25	51
Petite Frayère (1995)	12	26	52

*Débâts de crue estimés (1991) : année de détermination du débit centennial*

*S : surface bassin versant*

*Q10 : débit, période de retour 10 ans*

*Q100 : débit, période de retour 100 ans*

#### Risques d'inondation

Le principal risque d'inondation sur la Commune est lié à la Siagne dont le champ d'inondation de la crue centennale recoupe celui de son réseau de drainage (Béal et Vieille Siagne). On peut par ailleurs remarquer que le champ d'inondation de la crue centennale de la Siagne correspond pratiquement aux limites géomorphologiques de cours d'eau.

En amont de l'autoroute A8, la structure en toit de la Siagne conduit à des fuites de débit importantes et des écoulements préférentiels dans le lit majeur gauche.

En aval de l'autoroute, les principaux débordements proviennent surtout de l'incapacité du Béal à évacuer les débordements en provenance de la Siagne. La caractéristique principale des inondations en aval est liée, d'une part, à l'inaccessibilité de nombreux secteurs du fait de la coupure de la RN7 et, d'autre part, à la sensibilité des Tourades aux débordements de la Siagne et du Béal.

Le temps de propagation de la pointe de la crue centennale entre le pont de Pégomas et l'autoroute A 8 (4 h environ) rend possible la mise en place d'un système de prévention des crues de manière à anticiper l'évacuation des sites les plus exposés.

Cette mesure préventive semble indispensable sur la Commune, en particulier pour les zones difficiles d'accès (aérodrome, ZI des Tourades), et à plus forte raison pour les zones à risque fort déjà urbanisées.

La Petite Frayère, bien que recalibrée sur l'ensemble de la Commune, connaît quelques faiblesses au niveau du domaine de Ranguin. Le risque de débordement sur la chaussée, notamment le boulevard Victor Hugo, est à prendre en considération pour un événement centennial.

La crue centennale de la Grande Frayère fait apparaître deux points sensibles : une zone inondée entre l'avenue Michel Jourdan et la confluence avec la Petite Frayère, et au niveau du pont de la R N7 où les débordements risquent d'emprunter la chaussée, en particulier sur l'avenue F. Tonner et le boulevard du Rivage.

Pour les épisodes pluvieux courts et intenses, le problème principal lié à la Petite et à la Grande Frayère reste l'urbanisation importante du bassin versant et le phénomène aléatoire des écoulements sur la chaussée relatif aux débordements des cours d'eau. En effet, les obstacles (véhicules essentiellement) imprévisibles risquent de modifier à tout moment les écoulements sur les voies. On peut néanmoins définir des zones où ce type de risque existe (la Roubine, Ranguin).

#### Ruisselement urbain

Un document réalisé par le C.E.T.E. (Ministère de l'Environnement - Direction de la Prévention des Pollutions et des Risques - Direction Départementale de l'Agriculture - mai 1996) a fait le point sur le risque pluvial sur les Communes de Cannes et Le Cannet (vallons de La Foux, de Riou, de la Roquebillière, des Frayères et du Béal). Compte tenu des éléments apportés par le P.P.R. (cf. ci-dessus), seuls les éléments concernant les trois premiers vallons sont rappelés.

#### Vallon de la Foux

Le bassin de la Foux se répartit sur les Communes de Cannes et Le Cannet avec 42% de sa superficie et les plus fortes pentes. Sa superficie est de 8,7 km<sup>2</sup>. Sa pente varie entre 0,9% à l'exutoire et 12% sur le haut du bassin. Ses principaux affluents sont les Moulières et le Pezou pour le Cannet et le Terrefial, le Bénéfiat et la Lépre pour Cannes. D'autre part, le Châtaigner rejoint la Foux par le réseau urbain pratiquement à l'exutoire de la Foux. La Foux relève donc d'une intercommunalité entre Le Cannet et Cannes, cette dernière subissant les conséquences des écoulements en amont.

La crue d'octobre 1993, entre autres, a montré que les ouvrages et le réseau de la Foux étaient insuffisants puisque tous ont été en charge lors de cet événement. Un déplacement sur le terrain, ainsi que les conséquences de la crue d'octobre 1993, ont permis de dégager les points les plus vulnérables du bassin de la Foux :

- débordement sur les Moulières (amont confluence avec la Foux sur Le Cannet),
- inondation du bd de la République (conséquence du débordement précédent),
- impasse Denans et place du commandant Maria inondées,
- dalles de soutènement soulevées dégradant la chaussée,
- nombreuses extensions au-dessus de la Foux créant des obstacles à l'écoulement,
- voie S.N.C.F. recouverte (boulevard d'Alsace) constituant une digue à 800 m de la mer.

Les problèmes liés aux crues torrentielles de la Foux concernent les deux localités et les moyens de protection et de prévention doivent principalement s'effectuer à l'amont. Les propositions sont les suivantes :

- augmenter les sections du réseau, homogénéiser le réseau (problème des poutres, réseau souterrain) ou détourner une partie du débit à l'amont,
- limiter l'inondation du boulevard de la République par la présence d'un réservoir en amont (à hauteur de la place Aubanel au Cannet). De plus, il serait souhaitable de rehausser les trottoirs pour autoriser un débit plus important sur la chaussée,
- redimensionner des sections du réseau à l'aval.

#### Le vallon du Riou

Ce bassin versant urbain d'une superficie de 2,1 km<sup>2</sup> se situe à cheval sur le Cannet, et majoritairement sur Cannes. Les pentes varient entre 0,9% et 4%.

Les ouvrages de ce vallon semblent suffisants, cependant la forte pente des rues menant au boulevard du Riou conduit à un ruissellement des eaux pluviales très important, cause principale des inondations sur ce vallon. Le problème majeur provenant du ruissellement pluvial superficiel, la capacité du Riou permet d'envisager une récupération de ces eaux de pluie selon plusieurs éventualités : élargissement des avaloirs existants et création de conduites de dérivation vers le lit du Riou, route bombée dirigeant l'écoulement vers les rigoles, stationnement interdit, aménagement de voies transversales de déstase, revégétalisation des trottoirs et de la voie centrale, utilisation du vallon lors d'un événement pluvieux exceptionnel.

#### *Le vallon de Roquebillière*

Ce bassin d'une superficie de 2,6 km<sup>2</sup> présente des pentes comprises entre 8,5 % sur le haut et 0,15 % à l'exutoire. Trois cours d'eau se jettent dans la Roquebillière dont le principal est la Maire. Historiquement, les problèmes de crue ont essentiellement concerné La Bocca et de nombreux aménagements ont déjà été réalisés par le passé. Il semblerait qu'une crue exceptionnelle ne crée que des débordements locaux. Cependant, les ouvrages situés entre l'avenue M. Jourdan et la gare de marchandises n'absorberont pas une telle crue et des inondations sont probables dans ce secteur.

Selon le C.E.T.E., ce vallon ayant déjà fait l'objet d'aménagement, il semblerait qu'il ne constitue actuellement pas une priorité au niveau de la prévention et la protection des crues en comparaison à d'autres vallons.

En conclusion, au vu des dégâts causés par la crue de 1993, il semblerait que la Foux soit un vallon prioritaire au niveau des aménagements de protection contre les crues sans toutefois ignorer les autres vallons. D'autre part, la question de l'intercommunalité reste primordiale et les aménagements réalisés par Cannes ne seront efficaces que s'ils sont couplés avec des dispositifs de protection sur les Communes situées en amont.

#### II.4.b – Les risques technologiques

La Commune de Cannes ne présente pas de véritable risque industriel ; pour l'instant aucun établissement n'est soumis à un P.P.I. (plan particulier d'intervention) ou à P.S.S. (plan de secours spécialisé).

En revanche, la Commune de Cannes est concernée par la présence du barrage de Saint-Cassien dans le Département du Var.

Enfin, de par sa position géographique, elle connaît, comme d'autres communes du Département, un risque en matière de transports de matières dangereuses : autoroute A8, voie ferrée, canalisations de transport de gaz.

#### II.4.c – Le bruit

La loi du 31 décembre 1992 sur les infrastructures bruyantes prévoit, dans son article 13, que le préfet dans chaque département recense et classe les infrastructures de transport terrestre en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Les secteurs ainsi déterminés et les prescriptions qui s'y appliquent sont reportés dans le PLU., au titre de l'article R 123-13 du code de l'urbanisme.

Suivant les arrêtés préfectoraux du 12 février 1999 annexés au P.L.U., ont été classées en infrastructures bruyantes les voies suivantes :

- l'autoroute A8 sur une section de 300 mètres ainsi que l'échangeur de Cannes La Bocca,
- la voie ferrée : ligne S.N.C.F. Marseille-Vintimille, sur une longueur de 300 mètres,
- un ensemble de voies urbaines et inter-urbaines.

Par ailleurs, l'aérodrome de Cannes-Mandelieu a fait l'objet d'un plan d'exposition au bruit qui est également annexé au P.L.U et reporté sur les documents graphiques.

Dans le présent chapitre, les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) sont exposés, en fonction des éléments forts qui ressortent du diagnostic.

De nombreux renvois sont faits aux "orientations spécifiques d'aménagement" (pièce n° 3 du P.L.U.), qui précisent et mettent en relation les projets de l'Ouest de la Commune, du futur Technopôle à la restructuration du quartier de Ranguin. Ces « orientations spécifiques d'aménagement » sont justifiées en fin de chapitre.

Globalement, ce P.A.D.D. correspond à la volonté communale d'exercer sa politique de développement et de protection à travers :

- la poursuite et le confortement de l'activité touristique de loisirs et d'affaires,
- le développement de la haute technologie liée à l'image et aux multimédias,
- l'accroissement de son parc de logements pour les actifs,
- la mise en place d'actions permettant, en matière de déplacements, de privilégier les transports en commun et les modes de déplacement doux,
- la réalisation d'équipements permettant d'assurer le rayonnement culturel de Cannes tout en offrant aux habitants des équipements de proximité adaptés et suffisants,
- la préservation du cadre urbain de "ville jardin" en préservant et en mettant en valeur ses formes urbaines et ses espaces publics ainsi que sa trame verte,
- la protection et la valorisation de ses espaces naturels.

En cela, le P.L.U. et le P.A.D.D. de Cannes respectent :

- les prescriptions définies par la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes (D.T.A.) relatives aux modalités d'application de la Loi Littoral, qui concerne la totalité du territoire communal ;
- les objectifs fondamentaux de la loi S.R.U. (1<sup>er</sup> article de la loi S.R.U., article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme), à savoir :
  - 1) « assurer l'équilibre entre, d'une part : le renouvellement urbain, la maîtrise du développement urbain, le développement de l'espace rural et, d'autre part : la préservation des espaces affectés aux activités agricoles, forestières, à la protection des espaces naturels et des paysages. » ;
  - 2) « Respecter la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat » ;
  - 3) « Utiliser de façon économe et équilibrée les espaces naturels, urbains, péri-urbains et ruraux, maîtriser les besoins en déplacements et de la circulation automobile, (...) préserver les espaces verts, les milieux, les sites et les paysages naturels ou urbains, (...) sauvegarder les ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti (...) ».

## CHAPITRE III - LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE P.A.D.D.

### III.1 - ECONOMIE

Conforter la double vocation économique de Cannes : assurer l'avenir par le tourisme et la haute technologie

#### III.1.a - Objectifs

Le site exceptionnel de Cannes (la géographie) a été à l'origine du développement touristique, activité phare de la ville. Mais l'arrivée du chemin de fer le long du littoral à La Bocca (l'histoire) a aussi amené l'installation d'activités de transformation. Cette double base économique est une chance pour Cannes. En effet, le tourisme, et particulièrement le tourisme d'affaires, est vulnérable vis-à-vis des événements mondiaux et des accidents de la conjoncture. Les activités de transformation, en diversifiant la nature des emplois, compensent en partie la sensibilité du secteur touristique aux aléas internationaux.

Tourisme et services : renforcer la position prééminente de Cannes pour le tourisme d'affaires, le tourisme de loisirs et le commerce de haut de gamme

Tourisme d'affaires (congrès et salons) et tourisme de loisirs s'équilibrent à peu près en volume d'activité. Le tourisme d'affaires a l'avantage de répartir la fréquentation sur la plus grande partie de l'année, à la différence du tourisme de loisirs qui s'étale sur six mois avec une pointe en juillet et août. Cannes est la deuxième ville de congrès en France après Paris. Mais, pour soutenir une concurrence européenne et mondiale de plus en plus rude, elle doit renforcer ses capacités dans ce domaine et s'adapter en permanence à l'évolution de ce marché.

Corollaire de l'attrait touristique sur une clientèle nationale et internationale prestigieuse, le commerce de luxe a pris une place particulière dans l'activité commerciale Cannoise qui, globalement en volume, se situe dans la moyenne départementale. Il importe de renforcer ce segment du commerce de haut de gamme et de lui donner, à travers l'organisation urbaine, la possibilité d'attirer encore plus de chalands. Pour autant, le commerce ordinaire ne doit pas être oublié lorsqu'il est insuffisant, cas de Ranguin, ou lorsqu'il est en déclin, cas de Prado-République, car il joue un rôle de lien social et contribue à l'attrait d'un quartier. Sa bonne répartition dans les quartiers contribue aussi à limiter les déplacements.

Les activités de transformation : développer la haute technologie liée à l'image et affirmer le pôle nautique

Les activités de transformation, liées à l'origine à la présence de la gare de triage de La Bocca, puis de l'aéroport, doivent évoluer vers la haute technologie à l'instar d'Alcatel, principale entreprise de production de Cannes, et ses sous-traitants, en lien avec le pôle d'excellence de Sophia-Antipolis et l'Université Nice Sophia-Antipolis (UNSA). La notoriété de Cannes, ville du cinéma et de l'image, doit faciliter cette évolution et permettre les complémentarités entre des manifestations internationales prestigieuses et des activités plus permanentes de conception et de production.

La navigation de plaisance est aussi un secteur d'activité utilisant de plus en plus des savoir faire spécialisés et des techniques de pointe, où Cannes peut faire valoir les atouts de son port et de sa rade, notamment pour l'accueil des grandes unités. La plaisance est aussi consommatrice de services qui eux ne sont pas consommateurs de foncier. Un pôle nautique pourrait ainsi être développé, à partir des entreprises existantes.

### III.1.b - Moyens

Dégager de nouvelles capacités d'accueil d'activités (cf orientations spécifiques d'aménagement)

Cannes bénéficie de fortes potentialités de développement économique mais se trouve limitée par le manque de foncier disponible. Des espaces d'activités peuvent être reconstitués sur le territoire de la Commune par la réorganisation de la zone d'activité de la Roubine en Technopôle, par l'agrandissement d'installations existantes et la mise sous terre de fonctions logistiques et d'exposition et, à long terme, par l'enfouissement de la voie ferrée.

Sur Cannes Ouest, la création d'un Technopôle (cf orientations spécifiques d'aménagement)

Un certain nombre d'entreprises actuellement installées à Cannes Ouest tend à sous-utiliser l'espace. Une restructuration et une évolution vers les fonctions supérieures de haute technologie, de recherche et de laboratoire apparaissent donc comme possible.

Pour accueillir les entreprises de pointe de l'image et du multimédia, le secteur de Cannes Ouest doit être requalifié et doté des conditions de desserte, d'environnement et de service que ces activités exigent. Cependant, la réalisation du Technopôle sera graduelle, au fur et à mesure que les entreprises existantes muteront vers d'autres localisations, notamment dans les secteurs prévus à cet effet au Nord-Ouest de la Commune (nouvelle zone UKa) ou d'autres activités. Ces entreprises existantes regroupent actuellement près de 4000 emplois. Leur relocalisation sur la Commune, ou leur « mutation » vers d'autres activités, permettront de limiter le nombre d'emplois perdus.

A terme, ce sont ainsi près de 3 000 emplois nouveaux qui pourraient être créés.

Un Technopôle signifie aussi la présence d'enseignements de niveau supérieur et d'établissements de recherche. Le développement économique devra s'appuyer sur le déploiement, à partir de l'actuel I.U.T., de nouvelles formations, notamment aux métiers de l'image et aux métiers du tourisme. La recherche doit être envisagée dans un cadre plus large avec Sophia Antipolis et l'Université, Cannes devenant un site associé. L'infrastructure d'accueil de congrès de Cannes sera mise à profit pour l'organisation de manifestations scientifiques internationales qui auraient ensuite des retombées locales plus permanentes.

*• L'agrandissement du palais des congrès par l'enfermement de fonctions logistiques*

Le Palais des festivals et des congrès développera une extension en hauteur sur 3 000 m<sup>2</sup> de plancher existants, et une extension souterraine comportant un espace d'exposition et des surfaces logistiques sur 20 000 mètres carrés. Plus généralement, de la place peut être retrouvée, notamment pour des activités touristiques, en enterrant certaines fonctions utilitaires. Ainsi le nombre d'emplois liés au tourisme d'affaires pourra-t-il être accru et le Palais être mieux intégré dans son environnement.

*• A long terme, l'enfouissement de la voie ferrée*

L'enfouissement des voies ferrées pourrait, à long terme, redonner des capacités foncières pour différentes fonctions urbaines (espaces publics, activités, logements, déplacements, ...). La conception du Technopôle devra tenir compte de cette possibilité future. La Ville de Cannes a d'ores et déjà lancé un appel d'offre pour étudier la faisabilité d'un tel enfouissement, même si cette problématique concerne l'ensemble du littoral des Alpes-Maritimes.

Le renforcement du commerce haut de gamme

Pour le commerce de luxe, localisés essentiellement sur la Croisette et les rues proches, les questions d'accès pour les chalands venus de l'extérieur de Cannes sont primordiales. Ces questions ne pourront être résolues que dans la politique plus générale des déplacements (voir ci-après), notamment avec une réorganisation des circulations, qui permettrait des trottoirs plus larges ainsi qu'une augmentation de l'offre de stationnement en périphérie immédiate du centre Croisette.

## III.2 - LOGEMENT

Travailler et vivre à Cannes

### III.2.a - Objectifs

Cannes est un pôle d'activité important, le nombre d'emplois est supérieur à celui des actifs résidents, et ce dans chaque catégorie socioprofessionnelle. Ce sont principalement les cadres et professions intellectuelles supérieures et aussi les professions intermédiaires qui résident à l'extérieur et viennent travailler à Cannes. Ces catégories ne trouvent pas suffisamment à se loger à Cannes même et doivent donc s'installer dans d'autres communes, subissant des migrations domicile travail toujours plus longues.

Cette pénurie de logements pour actifs a des répercussions sur l'emploi : les hôtels, restaurants et commerces ne peuvent pas recruter le personnel dont ils ont besoin. A terme, ce sont les perspectives d'évolution vers la haute technologie de l'image qui seront aussi handicapées par le manque de logements pour actifs.

Mais la rareté du foncier pèse lourdement sur la question du logement. Les derniers terrains libres sont en cours de consommation et la reconstruction de parcelles déjà bâties est moins facile (et ne contribue pas toujours à l'augmentation du parc s'il y a démolition de logements existants). Il est probable que, si la collectivité n'intervient pas sur la base d'un scénario volontariste, le rythme annuel de construction, qui était de 500 logements, descende, dans une logique "au fil de l'eau" (cf perspectives d'évolution), aux alentours de 200 à 300 unités (essentiellement dédiés à la résidence secondaire et à l'accueil de personnes retraités disposant d'un fort pouvoir d'achat).

Dans ce contexte difficile, il est plus que jamais nécessaire de tout mettre en œuvre pour donner aux actifs travaillant à Cannes la possibilité de se loger dans la ville grâce aux actions qui suivent.

Privilégier le logement locatif intermédiaire

C'est particulièrement le créneau du locatif intermédiaire qui doit être développé (prêts locatifs sociaux, prêts locatifs intermédiaires). En effet, le parc locatif privé diminue régulièrement et il n'est pas compensé par des investissements nouveaux. Le statut locatif permet d'affecter réellement les logements aux actifs alors que l'accession à la propriété ne donne pas cette garantie et évolue souvent vers le logement des retraités ou la résidence secondaire. Dans la même logique, il convient de favoriser la production de logements locatifs financés par le 1 % patronal.

Poursuivre l'effort de construction de logements locatifs aidés

Cannes a fait un effort plus important que les communes voisines pour le logement locatif aidé. Il représente 14 % du parc contre 8 % dans l'ensemble du Département. Cet effort doit être poursuivi pour parvenir en 2020 à la norme de 20 % fixée par la loi S.R.U.. Un rythme de 130 logements nouveaux par an est nécessaire à cet effet (prêts locatifs d'utilisation sociale (PLUS) mais aussi prêts locatifs sociaux (PLS) qui sont pris en compte dans le décompte S.R.U.). A partir des données actuelles du parc de logements locatifs aidés, la stratégie retenue consiste à atteindre la proportion de deux logements PLS à créer pour un logement PLUS, auxquels il conviendrait d'ajouter une nouvelle offre de logements locatifs intermédiaire (PLI).

Construire de petites unités de logements réparties dans les quartiers

La construction de logements aidés dans le passé s'est faite plutôt dans les quartiers qui avaient déjà des logements sociaux. Elle n'a pas contribué à une répartition plus homogène du parc dans la ville ni, à fortiori, à la mixité urbaine. En revanche, les projets en cours vont dans le sens d'une diffusion des logements aidés dans les différents quartiers. Cette tendance doit être poursuivie.

### III.2.b - Moyens

#### Impliquer la ville financièrement dans le logement des actifs

Les prix des terrains ont atteint un tel niveau à Cannes que le logement ne pourra rester abordable pour certaines catégories d'actifs que si la ville prend en charge une part du coût foncier, voire de la construction. Mais elle devra le faire en s'assurant de la pérennité de son investissement et de la conservation de ses droits.

#### Développer des partenariats avec des opérateurs privés et publics

Une telle implication de la Commune dans le logement des actifs doit s'appuyer sur des partenariats de long terme avec des opérateurs privés ou publics capables de mettre en œuvre l'investissement et de gérer les logements dans le respect des objectifs définis avec la ville et formalisés dans des conventions. Certaines institutions pourraient être mobilisées pour constituer un parc de logements de statut privé mais de propriété publique à destination des actifs.

#### Encourager une maîtrise foncière par la collectivité

Avec une maîtrise foncière totale ou partielle, la Commune est en mesure d'orienter le contenu des programmes de logements. Elle peut céder ses parcelles à un investisseur, soit en pleine propriété soit en bail à long terme, en assortissant la cession d'un cahier des charges sur le programme : qualité des prestations et de l'architecture, statut locatif, taille des logements, éventuellement droit de désignation des locataires, etc.

La loi S.R.U. permet aussi de définir des emplacements réservés pour le logement social en vue d'assurer la mixité sociale. Cette procédure a été mise en œuvre sur des fonds, bâtis ou non, et permettra, à travers une douzaine d'emplacements réservés (V.C.2 à V.C.13), de réaliser 120 logements environ.

#### Mobiliser le financement du 1% patronal pour le logement locatif libre

Cannes pôle d'emploi génère des contributions importantes au 1 % patronal pour le logement. Pour favoriser le logement des actifs, il est essentiel que ces financements puissent revenir à Cannes, notamment dans les opérations montées en partenariat avec les investisseurs privés et les collecteurs du 1 % patronal. Il s'agit de reconstituer le parc locatif libre qui a subi une sévère et régulière érosion ces dernières décennies.

#### Développer l'accession aidée à la propriété

Les ménages d'actifs ont des difficultés à accéder à la propriété à Cannes en raison des prix immobiliers élevés. Des opérations d'accession aidées pourraient être montées mais avec des garanties contractuelles que les logements resteront bien des résidences principales lors des mutations ultérieures et que l'effort de la collectivité ne sera pas détourné en plus-values immobilières.

#### Remettre sur le marché des logements vacants réhabilités

Dans tout le Département des Alpes-Maritimes, le nombre de logements vacants a augmenté, atteignant un dixième du parc au recensement de 1999. Une partie de ces logements peut être remise sur le marché de la location après réhabilitation. Des dispositifs financiers du type de l'Opération Programmée de l'Habitat (OPAH) vacance récemment lancée par le Conseil Général et l'Etat dans le Département, vont inciter les propriétaires, par des subventions et des prêts complémentaires, à effectuer les travaux de réhabilitation. La Ville de Cannes a prévu d'abonder les aides prévues par l'OPAH-vacance. Dans cette perspective, la municipalité a d'ores et déjà mis en place un dispositif d'identification des logements "réellement" vacants.

#### Favoriser l'acquisition par des bailleurs sociaux de logements dans des programmes immobiliers privés

La loi S.R.U. permet aux bailleurs sociaux d'acquérir des logements en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) auprès de promoteurs privés. Dans la mesure où les programmes de logements libres en résidence principale génèrent pour la Commune une obligation de 20 % de logements sociaux, il pourra être demandé aux opérateurs privés de prévoir ce contingent à céder en VEFA.

### III.3 - DEPLACEMENTS

#### Faciliter les flux en évitant la saturation par l'automobile

##### III.3.a - Objectifs

L'augmentation du trafic automobile est continue. A terme, la saturation des voies a des conséquences négatives sur le tourisme et les autres activités économiques et sur l'environnement : pollution, bruit, stress, insécurité, temps de parcours. Les solutions qui consistent à adapter la ville à l'automobile ont leurs limites comme l'a montré l'exemple de la couverture de la voie ferrée. Elles aboutissent en fin de compte à déstructurer le tissu urbain et à amoindrir l'attractivité de la ville. Il faut donc réorienter progressivement les déplacements urbains, dont la croissance est inéluctable, vers d'autres modes : transports collectifs, "modes doux" tels que marche à pied et bicyclette, voire à plus long terme cabotage, tout en facilitant le stationnement des voitures à la périphérie de l'hyper-centre. Il faut également penser aux personnes à mobilité réduite dont la proportion est plus élevée dans une ville qui compte beaucoup de retraités. En un mot, il faut, à travers le Plan de Déplacements Urbains, (PDU) faciliter tous les flux mais en évitant la saturation par l'automobile. L'objectif est de ramener la part des déplacements automobiles à 76 % en 2015 alors qu'elle est de 87 % actuellement.

L'importance de la saison touristique à Cannes ne permet pas d'engager des grands travaux en une seule fois comme cela s'est fait dans d'autres villes de France qui ont accepté une désorganisation pendant plusieurs mois. La réalisation des projets en matière de déplacements devra être graduelle.

En tout état de cause, les limitations aux flux automobiles devront être subordonnées à la création d'une offre nouvelle de transports collectifs et de "modes doux".

##### Des transports collectifs plus performants et incitatifs

Le réseau de transport collectif propose actuellement une assez bonne couverture géographique de l'aire du Syndicat intercommunal des transports en commun (S.I.T.P.) avec 15 lignes de bus radiales à partir des gares routières et S.N.C.F.. Cependant, l'offre évaluée en termes de "kilomètres produits" (c'est-à-dire, de kilomètres parcourus par les bus en un an) est inférieure à la moyenne nationale des agglomérations de taille équivalente. Actuellement, la part des transports collectifs n'est que de 7 % dans les déplacements urbains. L'objectif du PDU est de porter cette part à 15 % d'ici 2015.

##### Favoriser les « modes doux » : bicyclette et marche à pied

Les deux roues non motorisés doivent être encouragés par des mesures favorisant leur circulation sur les voies et espaces publics. L'objectif du PDU est de doubler les déplacements à bicyclette. De même, la marche à pied doit être facilitée par des aménagements de voirie pour assurer le confort et la sécurité des piétons.

##### Développer les transports par mer (cabotage)

L'important linéaire côtier de Cannes permet d'envisager des liaisons de cabotage afin d'alléger le trafic terrestre aussi bien de voyageurs que de marchandises :

- pour le transport urbain de voyageurs entre La Bocca, Cannes Centre et Pointe Croisette ;
- pour le transport interurbain de voyageurs vers Nice et Saint-Raphaël.

##### Encourager les voitures à ne pas pénétrer dans l'hyper centre en augmentant les capacités des parkings publics à sa périphérie

L'objectif est de maîtriser les flux de voiture et le stationnement dans le centre ville, en maintenant le trafic sur les périphéries de l'hyper centre ("banane") pour provoquer un report d'une partie des déplacements vers les "modes doux" (vélo, marche à pied, navettes électriques...).

##### Faciliter les déplacements des personnes à mobilité réduite

Les déplacements des personnes à mobilité réduite doivent être facilités pour tous les modes de transport :

- par des aménagements de voirie aidant leur progression sur les voies et espaces publics ;
- par la création de places réservées dans les parcs publics de stationnement.

### III. 3. b - Moyens

Réaliser deux lignes de transports collectifs en site propre

Le PDU prévoit la réalisation d'un réseau de transport en commun en site propre, c'est-à-dire sur des couloirs réservés, de deux lignes de bus avec une fréquence de passage inférieure ou égale à 10 minutes. Les autres lignes de transport collectif rattrapent sur ce transport en site propre. L'objectif est ainsi de passer de huit millions de passagers par an actuellement à quinze millions en cinq ans, à partir de la mise en fonctionnement du T.C.S.P.

Les principaux emplacements réservés nécessaires sont d'ores et déjà inscrits au P.L.U. : avenue Dr R. Picaut, boulevard de la Mer et Esplanade du Golfe, boulevard du Midi, avenue Francis Tonner et avenue de la Roubine ; et pour les « parcs relais » : II.C.10, parc relais de la Frayère et II.C.20, parc relais Vallombrosa.

Donner la priorité aux transports collectifs sur les voies et carrefours

La régulation des feux de croisement permettra d'accorder la priorité aux transports en commun.

Réguler l'accès des voitures dans l'hypercentre tout en expérimentant de nouveaux modes de transport

Le système de régulation du trafic motorisé, qui doit notamment accorder la priorité aux bus, servira aussi à orienter le trafic automobile. Des panneaux lumineux informeront en temps réel les usagers sur les conditions de circulation. A l'intérieur de l'hyper centre, là où les véhicules particuliers seront dissuadés de pénétrer, de nouveaux modes seront expérimentés, comme les navettes électriques récemment mises en place.

Par ailleurs, des emplacements réservés sont prévus pour faciliter les « modes doux » : I.C.130 à I.C.145 : cheminements piétons à Ranguin et à La Bocca, sur la Croix des Gardes et la Californie, le long du littoral et sur l'île Ste-Marguerite, dans les quartiers des Vallergues, du Petit Juas et de l'avenue de Grasse ; I.C. 128, 129 et I.C.146 à I.C.152 : aménagement des espaces publics sur La Bocca et I.C.9 : aménagement du chemin plaine de Laval ; IV.C. 14 et 15 : aménagement des berges de la Frayère et du Béal, à l'Ouest de la Commune.

Délester les grands axes et réglementer les camions

Le délestage des grands axes sera assuré dans le sens Nord-Sud par de nouveaux itinéraires d'accès vers le centre pour les véhicules particuliers.

La circulation des poids lourds sera réglementée et organisée à partir de pôles de dégroupage et d'itinéraires adaptés. Un accent particulier sera mis sur la desserte du Palais des Festivals compte tenu de sa situation très centrale et des nuisances engendrées par les camions lors des manifestations et salons.

Créer des pôles d'échanges multimodaux à partir des gares

Les deux gares, Cannes Centre et La Bocca, seront les supports de pôles d'échanges multimodaux (trains, bus, voitures, deux roues) pour les transports urbains, interurbains, régionaux et nationaux :

- la gare de La Bocca sera déplacée vers la rue Pierre Sémard pour être en liaison directe avec le cœur du quartier et la place du marché. Ce futur pôle d'échange de La Bocca pourra aussi accueillir une halte maritime pour le cabotage voyageurs. Un passage tous modes sous la voie ferrée permettra de relier le centre multimodal et le centre ville de La Bocca au bord de mer. Il sera recherché avec la S.N.C.F. et RFF la libération d'une bande de terrain en façade Sud de la plate-forme fret, permettant de requalifier le bord de mer, en y introduisant une promenade vélo-piéton et des plantations d'arbres de haute tige,
- la gare de Cannes-centre est appelée à être restructurée pour permettre son ouverture sur le quartier Prado-République et faciliter le passage des piétons entre le Nord et le Sud de la voie ferrée. Le parvis Sud devrait être réservé aux piétons, transports en commun et desserte taxis, tandis que l'accès des véhicules particuliers à la Gare se ferait par le Nord (Bd d'Alsace) au moyen d'une desserte « minute » et d'un parking-relais à créer sur la partie Sud de l'îlot St Nicolas. Ce nouveau centre multimodal sera desservi par la ligne de transport collectif en site propre n°1 et regroupera les lignes de bus inter-urbain actuellement situées sur la place de l'Hôtel de Ville, permettant ainsi le réaménagement paysager de cette dernière.

Les études de ces deux centres multimodaux étant en cours, il conviendra le jour venu de modifier le P.L.U. en conséquence, si cela s'avère nécessaire.

Ceci étant, les principales dispositions sont d'ores et déjà intégrées à travers les emplacements réservés inscrits au P.L.U. : II.C.6 – « parc relais pôle multimodal de Cannes Centre », et II.C.13 – « gare multimodale » avenue de la Roubine et avenue Pierre Sémard.

Rendre plus attractifs les parcs de stationnement et optimiser leur utilisation

Une modulation des tarifs devrait encourager le stationnement dans les parcs publics, notamment pour les résidents la nuit et les employés et les visiteurs le jour (avec une première heure gratuite déjà instituée).

Orienter l'urbanisation future en fonction des transports collectifs

Comme cela est précisé dans le P.A.D.D., le règlement pourra prévoir, dès lors qu'une nouvelle offre de transports en commun, notamment en site propre, sera disponible, des obligations de stationnement allégées pour les activités et les équipements publics le long des sites propres de transport en commun et dans un rayon de 300 mètres autour des stations. Le but est d'inciter les usagers à utiliser d'autres modes que la voiture particulière pour se rendre dans ces lieux.

### III. 4 - EQUIPEMENTS PUBLICS

La culture, le sport et l'éducation comme élément de qualité de vie, de lien social, d'épanouissent personnel, et d'attractivité

#### III. 4. a - Objectifs

Les équipements publics sont le support des politiques et des actions éducatives, sociales, culturelles et sportives de la Commune. Ils sont le contenant matériel, inscrit sur l'espace, des politiques et des actions qui ont, elles, un contenu plus immatériel.

Le P.L.U. doit prévoir la localisation des équipements publics et leur desserte pour un bon fonctionnement de la ville et l'atteinte des objectifs de la Commune. Les équipements de proximité doivent réaliser un véritable maillage du territoire communal et les grands équipements culturels contribuer à un équilibre entre les quartiers.

Les objectifs de la Commune ont deux directions principales :

- vis-à-vis de l'extérieur, assurer le rayonnement culturel de Cannes et ainsi renforcer son attractivité et son image de marque dans la perspective de retombées économiques ;
- vis-à-vis des habitants, répondre à leurs aspirations et faire de la culture, du sport et de l'éducation des éléments de qualité de vie et de lien social.

Assurer le rayonnement culturel de Cannes

#### *La ville de l'image*

La notoriété de Cannes dans le monde entier est très forte c'est la ville du Festival du Film. Il faut continuer à valoriser cette identité de ville du cinéma et de l'image pour assurer des effets économiques induits toujours plus forts.

#### *La ville de grands événements internationaux*

Cannes est aussi une ville de grands événements internationaux : festivals, salons, congrès, spectacles, expositions, qui tirent parti de sa notoriété et la renforcent à leur tour. Il faut, à travers l'aménagement de la ville, favoriser en permanence les conditions matérielles de déroulement de ces événements et leur donner un cadre à la hauteur des attentes des participants qui viennent de tous les horizons de la planète.

#### *Cannes, ville de culture*

Cannes est enfin une ville de culture, avec ses musées, ses expositions, ses artistes et ses centres de formation aux métiers d'art. Cette vocation doit être renforcée car elle participe aussi de la notoriété de Cannes. Par ailleurs, cette notoriété fait venir, à la rencontre des artistes, les amateurs et les collectionneurs.

Répondre aux aspirations des habitants, tout en développant une image attractive

#### *L'éducation*

La capacité des écoles élémentaires et secondaires est suffisante pour les années à venir, même en prévoyant un rythme régulier de construction de logements pour actifs. Ces écoles sont loin d'être surchargées et elles sont bien réparties dans l'ensemble de la ville. Cependant, elles doivent être améliorées sur le plan du confort et de la sécurité et, pour les plus anciennes, être rénovées. Il conviendra d'adapter les règles du P.L.U. en conséquence.

Les lycées dépendent du Conseil Régional. Leur capacité est suffisante mais leur répartition sur la Commune n'est pas homogène et entraîne des déplacements plus longs pour certains lycéens. Les collèges, qui dépendent du Conseil Général, sont répartis de manière plus équilibrée.

L'enseignement supérieur consacré à l'image, au tourisme et aux grands événements culturels doit être développé en liaison avec le projet de Technopôle. Parallèlement, il est indispensable de créer des hébergements pour les étudiants.

#### *La culture et les loisirs*

La vie associative est intense à Cannes. Il existe une centaine d'associations de culture et de loisirs. La présence de nombreux retraités ayant du temps libre n'est pas étrangère à ce phénomène. La vie culturelle et les loisirs sont aussi une manière d'encourager un brassage entre les quartiers. A cet égard, les équipements publics doivent réaliser un équilibre des différents quartiers. Il s'agit d'aménager le territoire culturel.

#### *Le sport*

Avec plus de 160 associations, 24 000 licenciés et 105 disciplines, Cannes s'est vue décerner le titre de "ville la plus sportive de France" en 2003. Elle entend le rester. D'abord avec des activités sportives en direction du plus grand nombre, ensuite avec des activités sportives de haute performance, jouant le rôle de locomotive et d'exemple. Enfin, avec des événements de sport-spectacle, et l'organisation de manifestations sportives de renommée internationale qui participent aussi de la nobriété et de l'image de marque de la ville.

#### *L'action sociale*

Pour agir en direction des plus démunis par l'accompagnement social et la prévention, des équipements de proximité, lieux d'accueil et de rencontre avec les publics sont nécessaires, en particulier dans les deux quartiers de La Bocca Nord et Prado-République.

### III. 4. b - Moyens (cf orientations spécifiques d'aménagement)

Créer une Cité de l'Image, trait d'union entre Cannes Ouest et Cannes Est

Elle sera mise en œuvre, avec une architecture prestigieuse, à la place de l'actuel Palais des sports (remplacé par le nouveau Palais des sports de La Bocca), et formera avec la médiathèque et son parc, le Collège International et le Studio 13, un espace culturel de haut niveau destiné à acquérir une notoriété internationale et à attirer un public nombreux pour un ensemble d'activités liées à l'image et aux arts.

Localisée comme trait d'union entre Cannes Est et Cannes Ouest, là où le relief a formé un goulot d'étranglement entre les deux entités géographiques, et desservi par le transport en commun en site propre, elle contribuera à affirmer l'unité de la ville, à renforcer les liens entre ses différents quartiers et à développer encore le rayonnement de Cannes à l'extérieur.

Accueillir un complexe cinématographique à La Bocca

Le complexe cinématographique trouvera sa place sur le site de la Bastide Rouge, à La Bocca. Il sera lié au Technopôle par un centre d'expérimentation de l'image numérique situé sur le même site. Il s'agira de créer des synergies entre ce multiplexe, le Palais des festivals et les salles de projection du centre-ville.

Réaliser une salle de gala de 1 500 à 2 000 places

Le Palais des festivals et des congrès est proche de la saturation. Il manque une salle de gala et de réception de 1500 à 2000 places assises à localiser dans la Commune en fonction des terrains disponibles et de l'attractivité supplémentaire qu'elle confèrera au quartier choisi.

Favoriser un pôle d'arts plastiques au Suquet

Le cadre du noyau provençal ancien de Cannes, sur la colline du Suquet, pourrait devenir un village d'artistes accueillant des installations d'expositions, d'animation, de création, d'enseignement et de commerce d'art, en lien avec le musée de la Castre, le musée du Moulin de Forville et la maison de l'association des beaux-arts de Cannes.

Redéployer des équipements de proximité sur La Bocca et sur Prado - République

Les actions culturelles de quartier et d'animation en direction de la jeunesse ainsi que les actions collectives de prévention doivent se redéployer à partir d'équipements de proximité. A Ranguin, un projet de Maison des Services Publics regroupera, sur la base du permis de construire récemment délivré, une mairie annexe, une médiathèque de 700 m<sup>2</sup> et un poste de police. Une salle polyvalente associative est en projet à La Bocca. Un pôle d'animation sociale et culturelle de haut niveau devra être conçu et réalisé sur Prado-République.

Par ailleurs, lorsque la Ville ne possède pas la maîtrise foncière, des emplacements réservés sont prévus pour l'extension des équipements existants : notamment II.C.12 - extension du groupe scolaire Bocca Verrerie et II.C.14 - extension du centre de loisirs municipal « la petite ferme ».

Réaliser une Cité des sports à La Bocca

À La Bocca, les équipements sportifs qui se sont juxtaposés dans le temps occupent des surfaces importantes. Le projet de Cité des sports a pour but de restructurer et de moderniser ces grands équipements pour offrir à Cannes, à l'intérieur d'un parc paysager, les trois dimensions du sport contemporain : celle de l'ouverture à tous, celle de la performance et celle du spectacle.

À cette Cité des sports pourront être associés, dans le Technopôle voisin, un "centre de la performance" où toutes les nouvelles technologies, comme l'imagerie numérique, seront mises à la disposition des athlètes à la recherche de résultats, ainsi qu'un centre de formation d'apprentis des métiers du sport.

Créer une plaine sportive dans le secteur de la Siagne

L'aménagement de la plaine de la Siagne, dans le cadre des travaux de protection contre les crues, et dans le cadre du futur Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.), permettra de retrouver de nouveaux espaces qui font défaut sur le territoire de Cannes pour des pratiques sportives fortement consommatrices de foncier : terrains d'entraînement pour tous les sports de ballon, poney-club et practice de golf. Le projet de parc de tennis destiné à remplacer le complexe de la Bastide Rouge trouvera son expression dans le PLU, conformément au Schéma directeur en vigueur.

Des emplacements réservés ont été inscrits au P.L.U. pour la partie du foncier que la Ville ne maîtrise pas encore (II.C.24).

Adapter les règles de constructibilité pour améliorer les groupes scolaires

Les groupes scolaires sont en nombre suffisant. Mais les plus anciens doivent être restructurés et éventuellement agrandis. Les règles du P.L.U. devront permettre juridiquement ces adaptations.

Développer l'enseignement supérieur et renforcer l'offre d'hébergement pour les étudiants

Le développement d'un enseignement supérieur sur les métiers de l'image et des arts, du tourisme et des événements culturels, à travers notamment l'extension d'Euroformapôle, inscrite en emplacement réservé au P.L.U. (II.C.23), doit s'accompagner de solutions d'hébergement pour les étudiants qui rencontreront à cet égard les mêmes difficultés que les actifs qui désirent se loger à Cannes. Cet hébergement spécifique doit donc être expressément prévu en liaison avec la politique du logement.



## III.5 - CADRE DE VIE

### Le cadre de vie comme élément d'attractivité économique

#### III.5.a - Objectifs

Le cadre de vie est l'environnement quotidien des Cannois mais il participe aussi à l'attractivité, à l'image de marque de Cannes, et en ce sens il a un impact décisif sur l'activité économique, non seulement touristique mais aussi commerciale et technologique.

Le cadre de vie de Cannes, c'est au départ le grand paysage : le littoral, la baie, les îles et les collines. C'est aussi les milieux naturels préservés : la mer, les îles de Lérins, la Croix des Gardes, les parcs et les vallons. C'est également le cadre urbain édifié par les hommes qui a produit une ville jardin dont le caractère est à préserver. Mais le développement urbain des dernières décennies s'est traduit par une densification qui tend à entamer cette image et qu'il convient aujourd'hui d'arrêter, tout en apportant des réponses aux problèmes de logement des actifs. Le cadre de vie, c'est enfin la lutte contre le bruit et la pollution, c'est aussi la sécurisation de l'espace public.

Cette prise en compte de l'environnement et du cadre de vie constitue un objectif fort du « projet Cannois », mais permet également d'inscrire le P.L.U. et le P.A.D.D. de Cannes dans le cadre de la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes (D.T.A.), qui précise les modalités d'application de la Loi Littoral sur l'ensemble du territoire communal, et de respecter les objectifs fondamentaux de la Loi S.R.U. (cf introduction du présent chapitre).

Arrêter la densification tout en apportant des réponses au logement des actifs (cf perspectives d'évolution du chapitre 1)

Des immeubles massifs ont pris la place de grandes villas ou de maisons traditionnelles, rompant ainsi avec l'architecture étagée des pentes ou le caractère village de certains quartiers. Aujourd'hui, la population et ses élus ne veulent plus de cette densification. Cependant, la diminution des densités rendra les logements pour actifs plus coûteux. En conséquence, la ville devra s'impliquer politiquement et financièrement de façon forte sur le front du logement d'actifs. Ses capacités contributives le lui permettent : elle a du reste récemment mis en place un premier dispositif d'aide en direction des opérateurs de logement.

Valoriser le grand paysage de Cannes : littoral, îles, collines

Cannes bénéficie d'un site naturel exceptionnel qui est à l'origine de son développement et de sa prospérité et qu'il faut donc valoriser. La ville occupe un relief en forme d'amphithéâtre ouvert sur la mer. Les îles de Lérins au large et le massif de l'Estérel complètent le site et confortent son unité. Les vallons qui descendent des collines forment des coulées vertes.

Malgré le développement de l'urbanisation, la Commune a pu conserver des espaces naturels de grande qualité : la Croix des Gardes, la colline Saint-Cassien, les espaces boisés de l'Abadie, les coupures vertes de la Californie, de Terrefial et du vallon de Mauvarre, les îles de Lérins. Outre leur valeur d'écosystème et de paysage, ces espaces ont aussi une vocation récréative pour les citadins. Il faut donc améliorer leur accessibilité, recréer des itinéraires piéton, tout en trouvant un équilibre entre protection et usage.

« Accentuer » le caractère de ville jardin

A la différence de villes comme Nice ou Turin ou encore Paris, Cannes ne s'est pas construite sur une trame urbaine dense et ordonnancée (ou haussmannienne) mais plutôt comme une ville jardin. Cannes recèle encore de nombreux espaces plantés de pins, palmiers, platanes et autres essences (avenues, mails, jardins publics). Les vastes résidences jardins qui ont disparu ont souvent laissé des grands arbres remarquables qui atténuent le caractère minéral des constructions récentes et procurent un raccord visuel avec le bâti traditionnel plus bas. La végétation apparaît comme le constituant et comme le liant de formes urbaines contrastées. La notion de ville jardin participe de l'identité de Cannes et en même temps d'un type d'environnement urbain recherché par les résidents temporaires ou permanents. Il est donc nécessaire, non seulement de préserver, mais d'accentuer ce caractère de ville jardin.

Favoriser les flux des personnes et des biens

Le dynamisme économique est directement dépendant de la capacité d'échange et de mouvement des biens et des personnes, et donc de la fluidité des déplacements, ainsi que des conditions d'accessibilité du territoire.

Dans le même temps, la mobilité urbaine ou interurbaine est un facteur majeur de qualité de vie pour l'ensemble des catégories socioprofessionnelles. La tendance observée à la thrombose de la circulation, liée au recours massif au véhicule particulier, doit être entre inversée au profit de modes alternatifs. Ce point est développé dans le chapitre "déplacements".

Lutter contre le bruit et la pollution, prendre en compte les risques naturels

La circulation et la fréquentation intenses sont sources de nuisances sonores. Même si les résidents sont venus chercher à Cannes une animation particulière, certaines sources de bruit peuvent être excessives. Au-delà des solutions préconisées par le Plan de Déplacement Urbain pour ce qui est des nuisances occasionnées par la circulation, ou de celles de la Charte de l'Environnement, la prise en compte de ces contraintes s'impose non seulement comme élément essentiel du cadre de vie pour les habitants, mais aussi comme condition majeure de l'attractivité et donc de la prospérité de la cité.

En ce qui concerne les risques naturels, Cannes dépend de dispositifs intercommunaux pour le risque inondation (Siagne, et Frayère-Roquebillière). Des programmes de travaux sont en cours au travers des syndicats intercommunaux compétents (SISA, SIFRO). Un certain nombre de projets d'aménagement de la Ville sont subordonnés à la réalisation rapide des travaux de protection contre les crues. Le risque incendie de forêt est surtout concentré sur le massif de la Croix des Gardes, objet d'un plan de gestion avec le Conservatoire du Littoral et sur l'île Sainte Marguerite, sous contrôle de l'ONF.

#### III.5.b - Moyens

limiter les densités urbaines pour préserver l'identité de la ville et ses paysages

Dans les secteurs d'habitat collectif, le règlement a été adapté de manière à ce que les densités et les hauteurs des bâtiments soient compatibles avec la dimension des voies et des espaces publics, ainsi qu'avec les plantations. Des formes urbaines cohérentes ont été privilégiées, garantissant une réelle qualité de vie, capables de générer du lien social et de l'animation de proximité. Une attention particulière a été portée afin de protéger les perspectives et points de vues sur le grand paysage, de garder la lumière dans la ville, et de réinventer des rapports d'échelle de taille humaine. Cannes n'a pas vocation à devenir une métropole régionale, elle y perdrait son âme et l'attractivité qui fondent sa reconnaissance internationale, et par voie de conséquence, son dynamisme économique.

Entre autres, les « espaces urbanisés sensibles » identifiés par la D.T.A. dans les espaces proches du rivage - Suquet, centre-ville au Sud de la voie ferrée, parties Sud et Ouest du Pézou, de la Californie et de la Croix des Gardes - ont vu leurs règles adaptées afin de préserver et mettre en valeur ce qui fait leur spécificité.

Ainsi, pour les secteurs résidentiels à maintenir en tissu aéré, comme la Californie ou les flancs Sud et Ouest de la Croix des Gardes par exemple, le contrôle des C.O.S. a été institué et il a été fait usage de l'article L.123-1 (12<sup>ème</sup> alinéa) du Code de l'Urbanisme, qui permet de fixer une superficie minimale des terrains lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.

Par ailleurs, les « espaces remarquables » au titre de la Loi Littoral ont été classés en zone naturelle Nl et/ou en Espaces Boisés Classés (E.B.C.), tandis que le versant Nord de la Croix des Gardes, identifié dans le S.D.A.U. de 1979 comme « un espace à dominante naturelle » et un « coteau urbanisé et horticole » a vu ses densités et ses hauteurs diminuées par rapport au P.O.S..

Protéger le patrimoine bâti et les jardins remarquables, respecter la diversité des formes urbaines, mettre en œuvre un « plan vert »

Le P.O.S. approuvé organise déjà une forte protection des éléments naturels de l'environnement. Des « espaces boisés classés » couvrent tous les espaces naturels publics. Les « jardins à protéger » s'appliquent à de nombreuses propriétés privées remarquables qui ont été inventoriées. Les « secteurs paysagers » couvrent une grande partie des quartiers de la Californie et de la Croix des Gardes et constituent une garantie relativement efficace. Dans le PLU, le niveau d'exigence environnemental a été encore plus élevé. Les prescriptions figurant dans le P.O.S. y sont reprises, et complétées par des règles plus précises en ce qui concerne les espaces verts, la gestion des espaces de bord de mer et la protection du patrimoine architectural, souvent de très grande qualité, qui participe aussi de l'image de marque de Cannes. Les « espaces boisés et paysagers » ainsi que les « parcs et jardins caractéristiques » identifiés dans la D.T.A. sont classés en Espaces Boisés (E.B.C.).

Par ailleurs, des emplacements réservés ont été inscrits pour compléter le maillage des jardins publics et squares à l'échelle de la Commune - IV.C.1 à IV.C.17 -, pour créer des « coulées vertes » - Frayère, IV.C.14 ; Béal, IV.C.15 -, pour étendre la maîtrise foncière sur le massif de la Croix des Gardes - IV.C.8 -, ou encore pour créer des jardins familiaux - IV.C.7, IV.C.9 et IV.C.16.

A la protection réglementaire viennent s'ajouter des actions et procédures telles que le « Contrat de baie », qui permettra de préserver et revaloriser le milieu naturel maritime, en maîtrisant notamment la qualité des rejets terrestres dans la mer ; la « Charte de l'environnement », qui va permettre de garantir la notion de durabilité dans tous les actes de la vie publique, et notamment dans les actes d'aménagement et d'urbanisme ; la procédure « Natura 2000 », qui couvre le Cap d'Antibes et les îles de Lérins ; ou encore le plan de gestion du massif de la Croix des Gardes. Ce plan, établi pour plusieurs années avec le monde associatif et le Conservatoire du Littoral, auquel la Commune a

rétrécir une quarantaine d'hectares, permet d'élargir la maîtrise fondère progressive de cet espace, sa mise en valeur paysagère, sa protection par rapport aux risques d'érosion dus au ruissellement des eaux ou au piétinement, d'incendie, de pollution par les débris, de banalisation de la flore (contenir le mimosa) et de la faune et d'usages non civiques, tout en permettant l'éducation à l'environnement et la fréquentation par un public en quête d'un site encore naturel dans une zone très urbanisée.

Marquer et valoriser les entrées de ville

Les entrées de ville sont peu marquées. Cannes apparaît déjà comme enserrée dans un tissu continu d'agglomération. Pour mieux affirmer l'identité de Cannes, ces entrées seront améliorées et traitées chacune comme un "signal" des limites de la ville, indiquant clairement qu'on "entre à Cannes". Certaines d'entre elles, à savoir les axes les plus structurants, sont d'ailleurs intégrées dans le "Plan Vert".

Il s'agit principalement :

- côté Nord, du boulevard Carnot (à la hauteur du square Carnot) et du boulevard du Riou,
- côté Ouest, de l'entrée par La Bocca et aussi le long de la mer par le boulevard du Midi,
- côté Nord-Ouest, à la sortie de La Roquette, secteur qui conserve encore un caractère rural,
- côté Est, de la RN7 qui bénéficie de séquences de vues sur la mer,
- Nord-Est, par le col Saint-Antoine, à partir duquel le regard embrasse l'ensemble de la ville et de la baie.

Traiter le lien entre bâti traditionnel et immeubles modernes

Les contrastes entre les différentes formes urbaines doivent être assumés et organisés, notamment par les espaces publics et la végétation. La place de cette dernière sur les espaces publics comme liant et comme constituant de la trame urbaine est précisée dans le "Plan Vert". La végétation sur les espaces privés a fait l'objet de prescriptions ponctuelles ou d'ensemble.

A La Bocca, le P.L.U. confirme les trois types d'ambiances actuellement perceptibles :

- des rues urbaines traditionnelles bordées d'un bâti continu d'un maximum de trois à quatre niveaux (R+2 à R+3), la largeur des voies et le dimensionnement des espaces publics ne permettant pas une densification,
- des îlots de maisons basses d'un ou deux niveaux (R à R+1) dans des jardinets formant des sortes de poumons verts au milieu de quartiers assez "minéraux" par ailleurs,
- des immeubles collectifs plus hauts (cinq à six niveaux, soit R+4 à R+5), mais dont les dimensions des voies et espaces publics environnants et des plantations sont en accord avec la hauteur des bâtiments.

A la Pointe-Croisette, une attention particulière a été portée au maintien des derniers témoins de l'habitat du début de siècle et des éléments paysagers ponctuels, ainsi qu'à la mise en cohérence des alignements de voirie.

Dans le secteur Vallergues - avenue de Grasse, un équilibre entre habitat traditionnel, espaces publics et immeubles récents a été recherché.

La transition entre les différents types d'ambiance doit être assurée par la végétation et par les détails architectoniques (à voir dans le volet paysager de chaque permis de construire), ou par des règles de prospect adaptées à chaque type de situation.

Anticiper l'enfouissement de la voie ferrée

A court et moyen terme, les règles architecturales du P.L.U. doivent anticiper l'enfouissement futur de la voie ferrée et ne pas créer d'irrémédiables. Il s'agit, par exemple, ne pas laisser construire des immeubles avec des façades aveugles du côté de la voie ferrée et de sa couverture.

A long terme, l'enfouissement de la voie ferrée et la suppression de sa couverture auront les avantages suivants :

Sur Cannes Centre :

- la suppression de la coupure entre le Nord et le Sud et son remplacement par un espace public assurant la perméabilité visuelle et fonctionnelle entre ces quartiers.

Sur La Bocca :

- la possibilité de retrouver une vraie plage analogue à ce qu'elle était avant le chemin de fer,
- la capacité de créer une deuxième Croisette réservée aux circulations "douces",
  - la libération de l'emprise foncière de la S.N.C.F. (23 hectares et 1 km de façade maritime) permettant d'ouvrir La Bocca sur la mer, notamment au niveau de son cœur (la place du Marché) et de l'avenue Sémard, et de créer des disponibilités foncières pour le logement, les activités et les espaces paysagers.

Et sur l'ensemble de Cannes, l'opportunité de reconstituer l'ensemble des liens visuels et fonctionnels entre la ville et la mer.

## Les orientations spécifiques d'aménagement - Justifications

(cartographie : se reporter à la pièce n°3 du P.L.U.)

Le renouvellement urbain de Cannes Ouest s'articule autour d'un projet structurant, celui d'un Technopôle, dont l'enjeu économique doit s'accompagner d'une mise en relation et d'une requalification des espaces urbains, d'une réhabilitation de certains quartiers d'habitat et d'un développement des équipements, notamment sportifs, culturels et universitaires.

A travers la démarche volontariste engagée par la municipalité de Cannes, la création d'un Technopôle a pour but non seulement de contribuer activement à la prospérité de Cannes dans les prochaines décennies, mais aussi de favoriser la diversification des emplois proposés dans le bassin d'activités Cannois.

Dans cette optique, la Ville de Cannes dispose déjà d'atouts majeurs :

- l'attractivité et la notoriété de Cannes, véritable « ville-marque » mondiale,

- la présence sur le territoire communal d'Alcatel Space, avec le premier site européen d'intégration complète des satellites, et de son important réseau de sous-traitants sur des cœurs de métiers de très haute technologie. La présence sur Cannes de cette entreprise dont l'importance dépasse largement le cadre local est non seulement confirmée mais porteuse de développements prometteurs,

- l'organisation d'importants événements autour de l'image et des nouvelles technologies. Cannes capitale mondiale des congrès professionnels internationaux est étroitement associée à l'emblématique Festival du Film qu'elle accueille depuis plus d'un demi-siècle. Elle abrite aussi chaque année les salons mondiaux de référence liés au secteur média et aux nouvelles technologies, tels que le Mipcom, le MIDEM, le MIPTV-MILLIA, le festival international de la publicité, le MIPIM, le TAX-FREE, ...

- la proximité de Sophia-Antipolis, véritable centre d'excellence européen en matière de technologies de l'information et de la communication,

- une accessibilité parfaite du site avec un ensemble d'infrastructures tel que l'aéroport d'affaires de Cannes-Mandelieu, deuxième aéroport d'affaires de France, l'aéroport international de Nice, mais aussi l'autoroute A8 et, demain, le TGV, sans oublier l'accessibilité par voie maritime.

C'est pour quoi la municipalité Cannoise s'est fixée pour ambition, dans le cadre de la création sur Cannes d'un Technopôle, de capitaliser ses atouts pour exploiter les nombreuses opportunités qui accompagnent, notamment, l'avènement progressif du numérique.

### LA CREATION D'UN TECHNOPOLE SUR LA ZONE D'ACTIVITES DE LA ROUBINE

Situé à l'Ouest de Cannes, en bord de mer, sur une zone d'une centaine d'hectares dont la vocation est d'être, dans une optique de marketing territorial à l'échelle internationale, un modèle d'attractivité et de praticité, le projet de « Technopôle de Cannes » doit permettre d'attirer et de fixer localement des entreprises à haute valeur ajoutée ainsi que leur personnel. Il s'agit d'aménager un véritable quartier de ville mixant des lieux de vie et d'activité tertiaire.

#### L'aménagement de la zone de la Roubine

Elle abrite aujourd'hui une centaine d'entreprises correspondant à environ 2000 emplois. Elle fait l'objet d'un classement en « espaces-enjeux » de la Directive Territoriale d'Aménagement (D.T.A.) des Alpes-Maritimes.

Les premières études ont mis en évidence une valeur du foncier très élevée (350 €/m<sup>2</sup> de terrain hors coût démolition / dépollution). De plus, vient s'ajouter à cette contrainte foncière le problème de la relocalisation des activités et des emplois existants sur le site, dans une situation de grave pénurie de terrains à vocation industrielle et artisanale, à l'échelle du Département en général et dans le bassin Cannois en particulier.

La restructuration de cet « espace - enjeux » passe donc en premier lieu par la poursuite de la politique foncière volontariste de la Commune, qui maîtrise déjà 9 hectares dans le secteur de la Roubine, et par la constitution de nouvelles marges de manœuvres foncières.

Il s'agit notamment :

- De relocaliser un certain nombre d'équipements sportifs fortement consommateurs d'espaces qui se trouvent aujourd'hui englobés dans la ville suite à l'étalement urbain des 30 dernières années. La place ainsi dégagée permettra, dans le même temps, d'accueillir les premières implantations technopolitaines, au travers d'un pôle multimédia comprenant :
  - une salle d'expérimentation d'images numériques,
  - des surfaces de bureaux et de laboratoires associés,
  - éventuellement, un complexe cinématographique associé à des activités de loisirs et de détente.
- De redéployer des ateliers municipaux actuellement situés dans la partie centrale du futur Technopôle, qui seront transférés au Nord de La Bocca à l'horizon 2007-2008, sur des terrains récemment acquis par la ville et classés en zone UK au P.L.U. Ce redéploiement contribuera également à l'accueil des premières implantations du Technopôle.
- De regrouper et de développer les activités d'Alcatel, grâce au transfert du marché de gros, suite à l'intervention volontariste de la Ville.

Toujours dans ce contexte de desserrement de la contrainte foncière, le règlement du P.L.U. supprime, dans le périmètre du Technopôle, la possibilité d'accueillir le commerce aux particuliers, facteur de renchérissement du coût du foncier. Cette interdiction pourra être levée à terme, afin de contribuer à la mixité des fonctions urbaines dans ce secteur.

### Une nouvelle zone d'activités

L'aménagement d'une zone d'activités d'une dizaine d'hectares dans le secteur de l'Abadie, sur d'anciens terrains agricoles de qualité moyenne, permettra d'accueillir certaines entreprises actuellement situées dans le périmètre du Technopôle. Le niveau de desserte de cette zone d'activités est appelé à être sensiblement amélioré grâce au barreau Est/Ouest lié à la Liaison Intercommunale de la Siagne (L.I.S.)

### La question du logement

Au-delà de l'enjeu économique proprement dit, le Technopôle devra assumer ses propres besoins en logement pour actifs. L'objectif est l'accueil, à l'horizon 2015, de 2 à 3 000 emplois de haute technologie au travers d'un développement progressif. En conséquence le site devra, sur le même horizon, comporter une capacité d'accueil d'un millier de logements pour actifs de toutes catégories. L'idée est de coupler l'offre en bureaux et services à une offre en logements : « venir travailler et vivre à Cannes ».

\*\*\*\*\*

Outre cette opération « phare » pour l'Ouest de la Commune, d'autres opérations viennent se greffer dans le cadre d'un projet d'ensemble, soit au travers d'équipements publics structurants, soit sous forme d'interventions sur l'habitat.

## LE RENOUVELLEMENT URBAIN DE CANNES OUEST

### Les équipements publics structurants

#### Le centre multimodal de La Bocca

Les études lancées en 2002 par la ville en partenariat avec la S.N.C.F., R.F.F., l'Etat, la Région, et le Département ont abouti à retenir la localisation du futur centre multimodal dans la partie Est du Technopôle, à l'angle du Boulevard de la Roubine et de l'avenue Pierre Sémard. Cette localisation fait l'objet d'un emplacement réservé au P.L.U.

Outre le bâtiment voyageur, cet équipement comprendra une capacité de 500 places de parking relais enterrés ou en silo, des surfaces de bureaux, et des locaux techniques liés au service ferroviaire ou de transport. Un parvis permettra d'accueillir les dessertes véhicules légers minute, les taxis, les bus urbains et interurbains.

L'avenue Pierre Sémard sera prolongée sous la voie ferrée en direction du Boulevard du Midi (bord de mer) afin de créer un rapport direct entre le centre ville de La Bocca et la mer. A ce titre, un emplacement réservé est inscrit au P.L.U.

A terme, cet équipement pourra utilement être complété par une plate-forme de cabotage pour les voyageurs dans une logique de desserte interurbaine par la mer.

Le centre multimodal sera un des éléments majeurs d'articulation de la ligne N° 1 du Transport en Commun en Site Propre (T.C.S.P.) prévue sur l'avenue F. Torner par le Plan de Déplacements Urbains (PDU) du Syndicat Intercommunal des Transports Publics (S.I.T.P.).

### L'extension d'Euroformapole

Un Technopôle signifie aussi la présence d'enseignements de niveau supérieur et d'établissements de recherche. Le développement économique devra s'appuyer sur le déploiement, à partir de l'actuel I.U.T., de nouvelles formations, liées notamment aux métiers de l'image et aux métiers du tourisme. A cet effet, dans le cadre de l'extension d'Euroformapole, des emplacements réservés ont été prévus au P.L.U. pour la formation, l'hébergement des étudiants et les services qui leur sont liés.

### Les équipements sportifs

Le nouveau Palais des Victoires de 4 000 places est désormais construit. Il remplace l'ancienne halle aux sports devenue obsolète.

L'actuelle piscine Pierre de Coubertin sera remplacée par un Centre Aquatique sports/loisirs/détente, en cours de conception.

Dans un contexte urbain peu dense, qui laisse beaucoup plus de liberté qu'en zone urbaine structurée, les règles d'urbanisme ont été réduites au strict minimum, pour ne pas contraindre la réalisation des futurs équipements. La règle de hauteur, notamment, a été supprimée (mais les hauteurs sont limitées de fait par la présence de l'aérodrome et les servitudes qui l'accompagnent).

La stratégie consiste ici à garder dans le tissu urbain les activités de sport attirant de nombreux spectateurs, et de transférer les activités d'entraînement dans la plaine sportive qui sera créée en pied de collines de la Siagne, à l'Est du Béal, désormais classés en NS au P.L.U., pour une surface d'environ 7 hectares.

Le P.L.U. prévoit d'ailleurs dans ce secteur des emplacements réservés destinés à compléter la maîtrise foncière déjà importante de la ville (environ 80%).

La plaine des sports accueillera d'abord les tennis situés actuellement à la Bastide Rouge, à l'entrée Ouest de la ville. Cette opération est prévue à l'horizon 2006-2007.

A plus long terme, les terrains d'entraînement de football du complexe Doumergue seront également transférés dans la nouvelle plaine sportive, et permettront de dégager de nouvelles possibilités foncières.

### La revalorisation de l'habitat

Au-delà de ses propres besoins, le périmètre du Technopôle pourra, le cas échéant, accueillir d'autres logements, dans le cadre de la stratégie d'ensemble de la ville et des besoins futurs. (cf chapitre I : « Les perspectives d'évolution »).

Ce dispositif complètera la politique de la ville appliquée à la restructuration-réhabilitation de la Cité Sainte-Jeanne, ensemble collectif de 538 logements.

Il s'agira ici de réinscrire cet ensemble dans la trame urbaine environnante au moyen de la création d'un axe nord/sud reliant l'Avenue des Buissons Ardents et l'Avenue Poesi, ce qui nécessitera la démolition d'un bâtiment de 27 logements.

Par ailleurs, les espaces collectifs seront réorganisés par la résidentialisation des immeubles en îlots.

Le Plan de Sauvegarde de la copropriété des Caravelles, située dans le même quartier de la Frayère, permettra quant à lui d'agir sur le bâti, par un certain nombre de mises aux normes, et de remettre la copropriété en situation de solvabilité.

Enfin, et non des moindres, l'opération « Cœur de quartier » de Ranguin consistera à reconstruire le centre commercial, actuellement en déshérence, dans une logique inter-quartiers, à créer le parc de la coulée verte de la Frayère (pour lequel des emplacements réservés ont été inscrits au P.L.U.), à compléter le maillage d'équipement publics de proximité (cf Maison des Services Publics et Médiathèque de proximité), et à requalifier l'ensemble HLM Ranguin (procédure ANRU).

En corollaire, quelques logements localisés intermédiaires et libres (voire en accession aidée « encadrée ») pourront être réalisés, dans une logique de mixité urbaine.

L'ensemble des éléments développés ci-dessus sont mis en relation et s'articulent autour d'une restructuration des liaisons intra-urbaines et de la mise en valeur paysagère du secteur de Cannes-Ouest.

Des liaisons structurantes seront ainsi aménagées ou réaménagées, telles que l'avenue Francis Tonner, le boulevard du Rivage, le chemin de la Plaine Laval, le quartier du Pont d'Avril, ...

La mise en valeur du paysage s'articulera autour de projets environnementaux tels que la création d'une coulée verte par l'aménagement des berges de la Frayère, le développement des pistes cyclables, la valorisation de zones de détente (parcours santé, liaisons piétonnes, ...).

Tous ces aménagements trouvent leur traduction réglementaire dans le P.L.U par l'inscription d'emplacements réservés.



(Orientations spécifiques d'aménagement : vue réduite de la planche figurant à la pièce n°3 du P.L.U.)

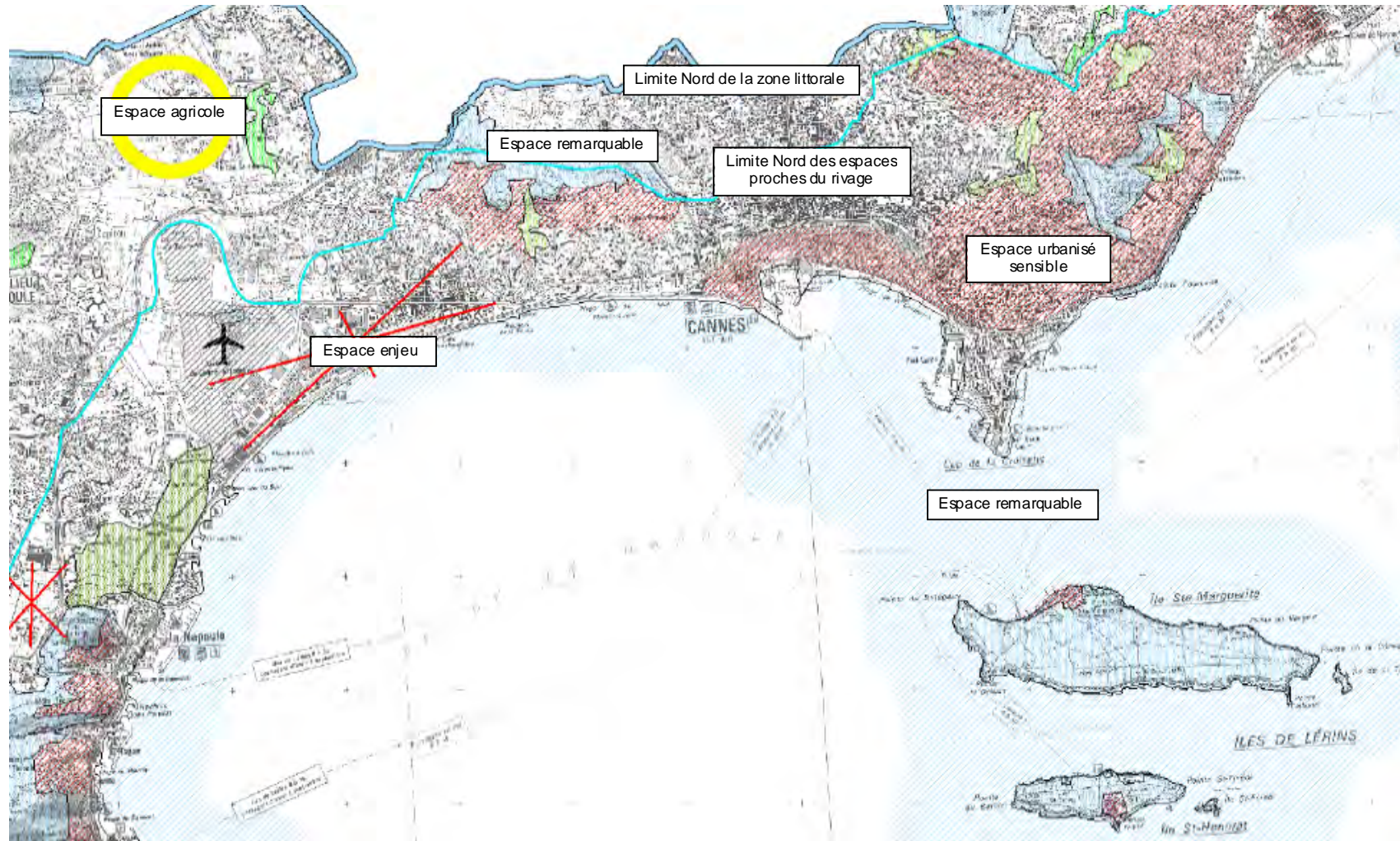
ZONE PLU	SURFACE (en ha)	ZONE PLU	SURFACE (en ha)
A	48,8	UEa	168,8
		UEb	353,8
NL	3192,4	UEc	87,5
Ns	6,3		
Na	26,9		
Ne	2,8		
Nd	2,1		
Nb	1,1		
		UFa	143,1
UA	121,7	UFb	72,9
UAa	4,8	UFc	91,2
		UFd	23,0
UBa	10,0		
UBb	14,3	UKa	48,5
UBc	1,7	UKb	15,4
		UKc	33,6
UC	13,8	UKd	10,9
UCa	1,1	UKe	6,8
		UKf	26,6
UDa	4,0		
UDb	38,1	UM	50,2
UDc	98,8		
UDd	37,7	UN	22,9
UDe	38,0		
UDf	13,9	UPa	63,3
UDg	11,9	UPb	63,0
UDh	13,8		
UDi	9,8	US	25,9
UDj	23,0		

CHAPITRE IV - LA DELIMITATION DES ZONES ET LES REGLES  
QUI Y SONT APPLICABLES



L'ensemble de ce qui précède doit trouver sa traduction dans le zonage et le règlement qui définissent notamment la destination de chaque parcelle, et les règles suivant lesquelles les travaux soumis au Code de l'Urbanisme doivent être réalisés.

Notamment, cette traduction doit prendre en compte la Directive Territoriale d'Aménagement (D.T.A.) des Alpes-Maritimes (ci-contre), qui précise les modalités d'application de la Loi Littoral sur l'ensemble du territoire communal.







Légende de la Directive Territoriale d'Aménagement (D.T.A.) des Alpes-Maritimes.

## Le zonage

Le zonage du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) comprend :

### Les zones urbaines

Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les emplacements réservés et les servitudes administratives prévues dans les zones urbaines par l'article L. 123-2 du Code de l'urbanisme y sont reportés.

### Les zones agricoles

Les zones agricoles dites "zones A" constituent désormais, par rapport aux P.O.S., une catégorie à part entière. Elles ont vocation à accueillir les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Seules deux catégories de constructions et installations sont autorisées en zone A : celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et celles nécessaires à l'exploitation agricole.

### Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières dites "zones N" correspondent aux zones ND du P.O.S. mais, à la différence de celles-ci, elles n'ont pas vocation à accueillir les secteurs à protéger en raison de risques ou de nuisances (qui peuvent être localisés dans n'importe quelle zone et sont délimités dans les documents graphiques). Équipées ou non, elles comprennent les secteurs de la Commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Par contre, le zonage du Plan Local d'Urbanisme n'a pas défini de "zones à urbaniser" (AU), qui remplacent les anciennes zones NB du P.O.S. et comprennent les secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. En effet, aucun secteur de la Commune ne correspond à cette définition.

\*\*\*\*\*

Dans les trois types de zones qui ont été définis, les secteurs "spécialisés" ont été limités au strict minimum, conformément à la loi Solidarité et Renouveau Urbains (S.R.U.).

Par contre, comme cela est détaillé dans le chapitre VI qui justifie les évolutions par rapport au Plan d'Occupation des Sols, un grand nombre de sous-secteurs ont parfois été créés, comme par exemple sur le quartier de "Prado-République", pour répondre à l'objectif clairement énoncé de respecter et de mettre en valeur les typologies de bâti dans les différents quartiers de la Ville, et plus particulièrement ceux qui ont fait l'objet d'études très détaillées telles que celle sur les formes urbaines.

En cela, le P.L.U. de la Ville de Cannes répond pleinement à l'objectif de protection de la zone littorale, et intègre la notion « d'espaces urbanisés sensibles » présente dans la D.T.A. Ces derniers sont « proches du rivage » et recouvrent environ un quart du territoire communal. Leur protection est notamment renforcée par la baisse des densités et des hauteurs, l'instauration de superficies minimales et de « secteurs paysagers ».

Le secteur Sud-Ouest de La Bocca identifié comme un espace à enjeu dans la D.T.A. et, à ce titre, porteur de renouvellement urbain, est intégré dans les « orientations spécifiques d'aménagement ». Comme cela a été décrit dans le chapitre précédent, ces orientations spécifiques annoncent les mutations à venir, notamment à hauteur du futur Technopôle.

Dans ce secteur, les dispositions réglementaires préservent l'avenir et créent les conditions qui permettront de mettre en œuvre, au fur et à mesure, ce vaste projet.

## Le règlement

Le règlement a été élaboré en intégrant les données d'études telles que celles sur les formes urbaines, comme par exemple les règles de hauteur en zone UA à La Bocca, ou encore les règles de hauteur et de densité sur "Pointe Croisette" et "Prado-République". Parmi ces règles, certaines sont communes à l'ensemble d'une zone ou sont reprises régulièrement. Ce sont ces règles qui sont décrites ci-après, avant de détailler les limites de chaque zone et les règles plus particulières qui s'y appliquent.

Articles 1 & 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières

Sont généralement interdites dans toutes les zones urbaines non spécialisées, y compris pour partie dans la zone UK, les activités qui ne correspondent pas aux activités urbaines traditionnelles de centre urbain :

- les constructions à usage industriel,
- les dépôts de véhicules,
- les campings et le stationnement des caravanes,
- les caravanes isolées,
- les constructions à usage agricole,
- les habitations légères de loisirs (H.L.L.),
- les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L.)
- les carrières.

Sont soumises à des conditions particulières dans toutes les zones, parce que source de dangers ou de transformations des sites et des paysages :

- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles soient liées à la vie quotidienne du quartier et qu'elles ne représentent, pour le voisinage, aucune incommodité « anormale », en référence aux « troubles anormaux de voisinage ».

Sont soumises à des conditions particulières en UD, UE, UF, pour prendre en compte et permettre le maintien de l'existant :

- les serres et les locaux liés à leur fonctionnement, à condition qu'elles soient nécessaires aux exploitations agricoles existantes.

Dans les zones spécialisées UM, UN, UP, US, A et N, l'ensemble des occupations et utilisations du sol sont soumises à condition, en fonction du caractère de la zone.

Enfin, les prescriptions relatives au risque inondation et/ou au plan d'exposition au bruit sont intégrées dans les zones concernées, à savoir UD, UE, UF, UK, UM, UN, US, A et N.

Article 3 - Accès et voirie

Cet article, commun à toutes les zones, rappelle des principes d'ordre général, tels que les règles d'accessibilité et les exigences, notamment de sécurité, qui doivent être prises en compte pour les caractéristiques des voies.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Cet article, commun à toutes les zones, rappelle également des principes d'ordre général, tels que les raccordements aux réseaux, pour des raisons de salubrité publique.

Il en dispense toutefois les structures et bâtiments temporaires et démontables, en raison de leur caractère très précaire et de leur durée d'existence généralement très courte.

Pour des raisons d'intégration au paysage urbain, le raccordement aux réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité est prescrit en souterrain.

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Sur la base de l'article L. 123-1 12) du Code de l'Urbanisme, et afin de préserver le caractère paysager de la zone considérée, l'article 5 du règlement est réglementé dans la zone UF (essentiellement anciennes zones NB du P.O.S.), à l'exception du secteur UFd qui correspond aux cimetières Cannois.

En effet, ces secteurs doivent être protégés à plus d'un titre : au titre de la Loi Littoral et de la D.T.A. des Alpes-Maritimes qui en classe une grande majorité dans les « espaces urbanisés sensibles » du Département, mais également au titre de la Loi sur la Protection et la Mise en Valeur des Paysages du 8 janvier 1993.

Il s'agit des collines de la Californie et de la Croix des Gardes, qui ont des caractéristiques paysagères de grande qualité.

Tout d'abord, leur qualité réside dans l'omniprésence des crêtes boisées et des grands jardins plantés qui les composent généralement et qui apparaissent comme des "continuités de frondaison" de ces espaces naturels dominants. La densité relative des arbres dans les jardins (dont la composition est souvent encore proche des anciens espaces boisés des collines, avec de nombreux pins et chênes) mérite donc d'être préservée pour permettre aux collines de ces quartiers de pérenniser leur rôle d'arrière-plan "vert", voire "d'écran de verdure", des quartiers denses du littoral plus proche.

Par ailleurs, la densité assez faible des constructions et leur hauteur maîtrisée accompagnent logiquement la dominante "verte" de ces quartiers.

Une taille minimum des terrains dans ces secteurs est donc de nature à préserver l'existant en limitant le nombre de divisions possibles, et donc le nombre de constructions nouvelles (voir infra cartes justificatives des seuils de superficie minimum - paragraphe consacré à la zone UF).

Certaines dérogations sont toutefois admises, à la fois pour des installations nécessaires aux services publics, et pour des ouvrages qui ne remettent pas en cause le caractère de la zone, tels que garages, piscines et murs de soutènement.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cet article est détaillé ci-après en fonction de la typologie bâti de chaque zone et de chaque secteur.

Certaines règles sont toutefois communes à la plupart des zones.

- Afin de lever toute ambiguïté, il est précisé que les niveaux de sous-sol des bâtiments peuvent être implantés à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées, ou à la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé ou en retrait de ces limites.

- Afin d'encadrer les saillies de la façade, éléments d'architecture ou de toiture, celles-ci sont autorisées à partir du 2<sup>ème</sup> étage, sans pouvoir dépasser 0,80 mètre.

- Afin de préserver les éléments de paysage et les perspectives sensibles identifiés en application des articles L.123-1-7° et R.123-11-h du Code de l'Urbanisme, des implantations différentes de la règle peuvent être admises.

- Afin de ne pas figer le patrimoine bâti, voire de le condamner à l'abandon, l'entretien, la transformation, le changement de destination, la réhabilitation et l'amélioration architecturale des bâtiments existants, y compris une surélévation ou une extension, sont autorisés dans les marges de recul ou au-delà des espaces constructibles définis à l'article 6.

Pour encadrer cette dérogation, la SHON créée dans ces cas ne devra pas être supérieure à 10 % de la SHON existante.

- Dans l'intérêt général, et pour des installations et ouvrages qui ont peu d'impact sur la structure urbaine, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

## Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cet article est détaillé ci-après en fonction de la typologie bâtie de chaque zone et de chaque secteur.

Certaines règles sont toutefois communes à la plupart des zones.

- Afin de préserver les éléments de paysage et les perspectives sensibles identifiés en application des articles L.123-1-7° et R.123-11-h du Code de l'Urbanisme, des implantations différentes de la règle peuvent être admises.
- Afin de ne pas figer le patrimoine bâti, voire de le condamner à l'abandon, l'entretien, la transformation, le changement de destination, la réhabilitation et l'amélioration architecturale des bâtiments existants, y compris une surélévation ou une extension, sont autorisés dans les marges de recul ou au-delà des espaces constructibles définis à l'article 7.  
Pour encadrer cette dérogation, la SHON créée dans ces cas ne devra pas être supérieure à 10 % de la SHON existante.
- Dans l'intérêt général, et pour des installations et ouvrages qui ont peu d'impact sur la structure urbaine, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, peuvent s'implanter en limite ou en retrait.
- Afin de préserver les vallons qui, bien souvent, appartiennent pour moitié à chaque propriétaire riverain, il est précisé que, dans le cas d'une unité foncière aboutissant à un vallon (ensemble des zones sauf UA, au tissu très dense avec des bâtiments généralement implantés de limite à limite), la limite d'implantation correspond à la limite de fait de l'unité foncière et donc à la limite cadastrale du vallon.

## Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article, non obligatoire, n'est pas réglementé.

## Article 9 – Emprise au sol

Cet article, non obligatoire, n'est pas réglementé. Il pourra l'être, à terme, lorsque le schéma directeur des eaux pluviales sera finalisé.

## Article 10 – Hauteur maximum des constructions

Cet article est détaillé ci-après en fonction de la typologie bâtie de chaque zone et de chaque secteur.

Dans de nombreux quartiers, la mise en œuvre du P.A.D.D. : « Le cadre de vie comme élément d'attractivité économique », l'objectif de protection de la zone littorale (loi littoral et D.T.A.), et la prise en compte des « espaces urbanisés sensibles » dans les espaces proches du rivage (D.T.A.) ont conduit à une baisse des hauteurs maximum autorisées, sur la base notamment de l'étude dite des « formes urbaines ».

Par ailleurs, certaines règles sont communes à la plupart des zones, à l'exception notable de la zone UC qui correspond notamment au quartier très spécifique du Suquet.

- La hauteur des bâtiments, et la hauteur frontale, sont définies précisément, afin d'éviter toute ambiguïté.
- Il en est de même pour les étages partiels, dont la superficie est définie au travers d'un rapport SHON / emprise au sol.
- Des dérogations sont prévues pour des ouvrages qui présentent des contraintes techniques particulières, mais elles sont généralement limitées à 2 mètres.
- Les règles de hauteurs ne s'appliquent pas aux installations et ouvrages qui ont peu d'impact sur la morphologie du bâti.
- Par contre, les hauteurs doivent tenir compte de la préservation des éléments de paysage et des « perspectives sensibles » identifiés en application des articles L.123-1-7° et R.123-11-h du Code de l'Urbanisme.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les hauteurs définies peuvent être majorées de 3 mètres et, pour un signal ponctuel tel qu'un traitement d'angle, un clocher d'église ou une œuvre d'art portées à 21 mètres hors tout (zones UA à UD uniquement pour le signal ponctuel en question).

Cette dérogation se justifie par le fait que les constructions et installations en question peuvent se distinguer du bâti ordinaire pour « signifier » leur fonction dans la ville, et pour constituer les signaux qui, de tous temps, ont permis aux citadins de se déplacer et de se repérer.

- Enfin, une dérogation a été introduite dans les zones UA, UB et UD pour pallier d'éventuelles incohérences dues à la baisse des hauteurs et combler les dents creuses avérées. Cette dérogation est ainsi formulée : « La hauteur maximum peut faire l'objet d'un dépassement lorsque des murs pignons sont implantés sur au moins deux côtés de l'unité foncière. Dans ce cas, la hauteur ne peut excéder le mur pignon le plus bas de plus d'un mètre, et doit rester inférieure d'un mètre par rapport au mur pignon le plus haut. En outre, la nouvelle hauteur ne peut dépasser 21 mètres à l'égout du toit, et les « perspectives sensibles » identifiés aux documents graphiques de zonage en application des articles L.123-1-7° et R.123-11-h du Code de l'Urbanisme ne doivent pas s'en trouver altérées ».
- Cette dérogation a également été introduite en zone UE, mais la hauteur maximum ne peut y dépasser 15 mètres à l'égout du toit, hauteur plus en rapport avec celles autorisées dans la zone.

## Article 11 – Aspect extérieur

Cet article, commun à toutes les zones à l'exception notable de la zone UC, rappelle des principes d'ordre général et définit un minimum de règles, garantissant d'une certaine harmonisation du tissu urbain. Il s'agit :

- De la couverture des bâtiments, pour lesquels la couverture en tuiles est obligatoire dans les périmètres à dominante tuiles, portés à l'annexe du règlement (cf pièce n°7.10 du présent dossier), et dont la pente des toitures ne doit pas excéder 35 %.  
Cette pente correspond à celles observées sur Cannes, et permet d'encadrer les hauteurs au-delà de l'égout du toit, ligne de référence pour les hauteurs maximales autorisées dans chaque zone.  
Pour les mêmes raisons que celles évoquées à l'article 10, la règle de la couverture en tuile n'est applicable ni aux installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Afin de rendre moins « pesante » la frontalité du bâti, notamment dans les quartiers où sont autorisées les hauteurs les plus importantes, une règle d'étage partiel a été introduite pour le dernier étage des bâtiments, à l'exception des zones et secteurs où les bâtiments ne peuvent pas dépasser deux niveaux.
- Afin de ne pas compromettre l'architecture des bâtiments par des interventions ponctuelles et incohérentes, la fermeture des loggias et balcons est interdite à l'exception des opérations coordonnées touchant à l'ensemble d'une façade et contribuant à l'amélioration de son aspect.
- Dans le même souci de préserver l'architecture des bâtiments, les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobile ainsi que les paraboles apparentes en applique sur les façades sont interdits. En outre, lorsqu'ils sont situés en toiture, ils doivent être intégrés dans le plan théorique de celle-ci.
- Afin de préserver le patrimoine le plus significatif, la liste des éléments de paysage, identifiés au document graphique en application des articles L.123-1-7° et R.123-11-h du Code de l'Urbanisme, figurent à l'annexe n° 6.2 du présent dossier. Ces éléments ne peuvent pas être démolis. Certains font l'objet de prescriptions particulières.
- Afin de préserver le caractère de « ville jardin », les clôtures sont réglementées. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres 20. Certains matériaux sont interdits. Enfin, toujours dans le même souci de préserver le caractère de « ville jardin », mais aussi pour préserver les vues sur le grand paysage, les murs pleins ou les systèmes opaques ne sont autorisés sur voie, au-delà d'une hauteur de 70 centimètres, que sous certaines conditions.

## Article 12 – Stationnement

Cet article, commun à toutes les zones, fixe les normes afin que le stationnement des véhicules soit assuré en dehors des voies publiques ou privées, et précise que :

- afin de développer les « modes doux », un local de 15 m<sup>2</sup> aux normes et accessible sera réservé aux vélos par opération de plus de 5 logements collectifs,
- afin de ne pas figer le patrimoine bâti et l'empêcher d'évoluer, les changements de destination et les extensions de constructions existantes bénéficient d'un « acquis » : seuls les besoins nouveaux sont pris en compte,
- afin de favoriser le logement pour actifs, et conformément aux possibilités offertes par le Code de l'Urbanisme, l'obligation de réaliser des aires de stationnement ne s'applique pas à la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat,

- afin de ne pas rendre impossibles des opérations à cause de contraintes techniques avérées, des mesures compensatoires sont proposées, conformément aux possibilités offertes par le Code de l'Urbanisme,
- enfin, une dérogation concerne les opérations coordonnées pour la fermeture des loggias et balcons, qui permettent de préserver l'intégrité architecturale des façades.

Ne bénéficient pas des normes communes les zones UA et UC, qui correspondent aux secteurs les plus denses de la ville, et les mieux desservis en transports en commun. C'est pour ces raisons que seules sont réglementées en UA les constructions à usage d'habitation et d'hôtel, et que l'article 12 est sans objet en UC.

Afin de lever toute ambiguïté, le calcul du nombre de places nécessaires à une opération donnée est précisé. Si ce calcul par rapport à la S.H.O.N. créée entraîne un chiffre décimal, il convient d'arrondir le nombre de places au chiffre supérieur lorsque la décimale est supérieure ou égale à 0,50 (exemple : 7,52 places = 8 places nécessaires), au chiffre inférieur lorsque la décimale est inférieure à 0,50 (exemple : 7,49 places = 7 places nécessaires).

Enfin, il convient de rappeler que, une fois les lignes de Transport en Commun en Site Propre opérationnelles, les normes de stationnement pourront être atténuées pour les activités et les équipements publics à une distance de 300 mètres de part et d'autre de ces futures lignes.

#### Article 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

Cet article, commun à toutes les zones, rappelle les principales protections qui sont issues de la volonté de préserver et de mettre en valeur le cadre de vie sous toutes ses formes, comme cela est détaillé dans les trois premiers chapitres.

Il s'agit :

- de la liste des éléments du paysage, déjà évoquée,
- des "jardins à protéger", identifiés au document graphique en application des articles L 123.1.7° et R 123-11-h du Code de l'Urbanisme, et qui concernent des parcs et jardins pouvant ou non être situés aux abords d'un bâtiment inscrit au patrimoine de la Ville de Cannes et qui il est souhaitable de protéger en raison :
  - . d'un tracé ou d'un style caractéristique d'une époque,
  - . d'aménagements spécifiques bien conservés et mis en valeur, bassins, pièces d'eau, murets, encerchements, dalages, sculptures, etc.,
  - . d'une végétation remarquable aussi bien par sa taille, son âge, son volume ou même la diversité des espèces représentées parmi lesquelles pourraient se trouver des espèces introduites de type exotique,
- des plantations à réaliser, également portées au document graphique, et qui recouvrent les espaces verts dont l'aspect végétal doit devenir ou rester prédominant ; notamment 50 % au minimum de la surface doivent être constitués de pelouses ou de parterres. De plus, 1 arbre de haute tige doit être planté pour 100 m<sup>2</sup> de plantations à réaliser.

Diverses règles permettent également de préserver le patrimoine végétal, et de renforcer le caractère de ville-jardin, voire de mettre en valeur certains espaces libres "en dur". Il s'agit :

- pour les arbres de hautes tiges existants :
  - . sur les terrains comportant déjà une construction, tout arbre de haute tige ne peut être abattu que dans le cas de risque imminent de chute sur une construction avoisinante. Tout arbre abattu dans ce cas doit être remplacé par 2 autres ayant une "force" minimum de "20-25".
- Hormis d'autres plantations en pleine terre, les seuls aménagements possibles à moins de 3 mètres des collets des arbres de haute tige sont la réalisation d'allées et d'escaliers non imperméabilisés sans affouillement de sol.
- . dans le cas où le terrain ne comporte pas de construction, les futures constructions doivent être implantées de manière à ce que les 2/3 des arbres de haute tige de plus de 4 mètres de hauteur et/ou dont le tronc fait au moins 20 centimètres de diamètre à 1 mètre du collet de l'arbre, soient conservés, avec un minimum de 2 arbres par 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts non imperméabilisés sur le terrain.
- de la protection du système racinaire et des frondaisons,
- de l'aménagement des surfaces libres en rez-de-chaussée, et des terrasses, avec bien souvent un pourcentage minimum d'espaces verts,
- de la plantation obligatoire d'au moins 1 arbre de haute tige (arbre ayant une "force" minimum de "20-25", c'est-à-dire une circonférence à 1 mètre du sol de 20 à 25 centimètres) par 100 m<sup>2</sup> de terrain non bâti.

Par contre, des dérogations sont prévues pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où ces constructions et installations s'accompagnent généralement d'un aménagement de l'espace public environnant lié à un projet d'ensemble (cf "Plan Vert" notamment).

#### Article 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet dans les secteurs de gabarit – UA, UBc et UC -, où l'ensemble des autres règles permet de contrôler la morphologie du bâti, il peut être détaillé en fonction de chaque sous-secteur dans les zones qui ont fait l'objet des études spécifiques déjà évoquées.

Le C.O.S. est également sans objet dans les secteurs et zones spécialisées où il ne constitue pas une règle pertinente par rapport au caractère de la zone : UFd (cimetière), UN (emprises ferroviaires de La Bocca Sud), UP (zone littorale), US (zone sportive) et N (zone naturelle).

En zone UF, pour les mêmes raisons que la réglementation de l'article 5, à savoir la préservation du caractère paysager de très grande qualité de la zone considérée, le contrôle des C.O.S. prévu par le Code de l'Urbanisme est institué, pour les parties de terrain détachées depuis moins de 10 ans.

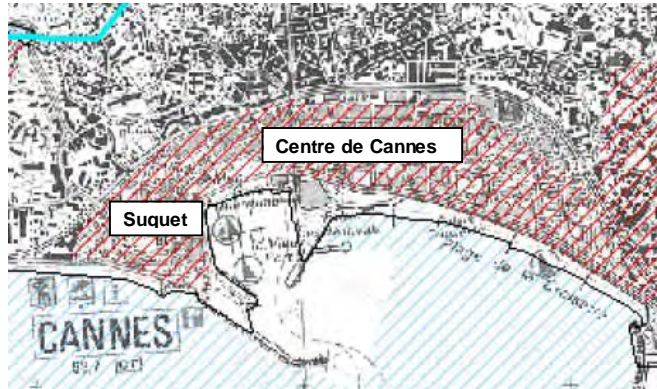
Enfin, dans l'ensemble des zones et pour les mêmes raisons que les dérogations portées à l'article 10, le C.O.S. n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il n'est pas réglementé non plus pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, qui ont peu d'impact sur la morphologie bâtie.

\*\*\*\*\*

Il s'agit maintenant d'étudier plus en détail le caractère et les limites de chaque zone, afin de mieux comprendre les règles spécifiques qui s'y attachent.

## IV - 1 – LES QUARTIERS CENTRAUX



Extrait de la Directive Territoriale d'Aménagement (D.T.A.) des Alpes-Maritimes – 02 décembre 2003  
(en hachures rouges : les espaces urbanisés sensibles)

### IV-1-a - Le Suquet

#### Principales caractéristiques urbaines justifiant les dispositions réglementaires

Le quartier du Suquet est délimité au Nord par la couverture de la voie ferrée, à l'Est par le marché Forville, au Sud par le quai Saint-Pierre puis par le boulevard Jean Hibert, à l'Ouest par l'avenue Laugier puis la rue Georges Clemenceau.

Ce quartier est le plus ancien de Cannes, constitué de maisons de village du XVIIe, XVIIIe et du début du XIXe siècle, édifiées sur des parcelles étroites, en mitoyenneté qui s'élevaient sur deux ou trois niveaux et dont le rez-de-chaussée est occupé par des commerces, des restaurants, des ateliers ou des entrepôts selon les modèles issus de la tradition provençale.

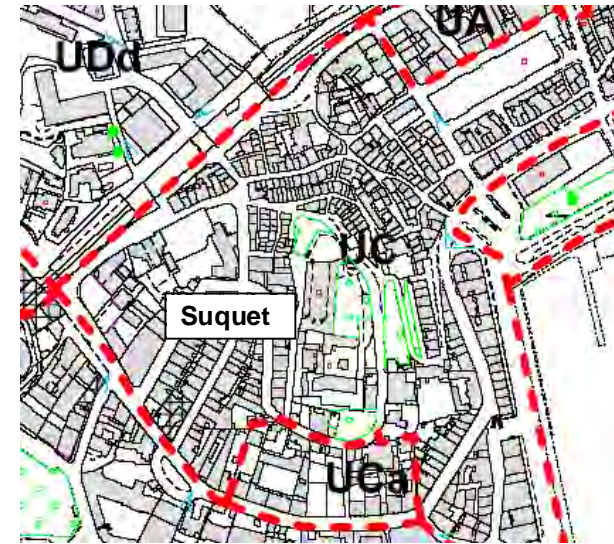
Les maisons sont disposées en rangs serrés, le long de ruelles étroites et sinueuses. Elles occupent en général la totalité de parcelles réduites laissant de très rares espaces résiduels plantés.

Les pentes Sud et Ouest, urbanisées au XIXe siècle sont occupées par une architecture de transition entre la maison de village et l'immeuble néo-classique de la deuxième moitié du XIXe siècle.

Le Suquet constitue une colline particulièrement perdue dans le paysage Cannois, tant depuis la Croisette que depuis la mer et depuis le boulevard du Midi. La colline offre également un point de vue remarquable sur la ville, sur la baie de la Napoule et les îles de Lérins.

L'ensemble de ces éléments patrimoniaux trouvent leur traduction dans la D.T.A. qui classe le Suquet dans les Espaces Urbanisés Sensibles du Département.

En ce qui concerne l'environnement, le quartier est fortement urbanisé. Il convient de remarquer quelques jardins privés sous la rue Perrissol et deux petits jardins publics déjà répertoriés et protégés au P.O.S approuvé.



#### Zonage et règlement

Le Suquet est intégralement couvert par la zone UC, qui lui est dédiée.

Comme cela est préconisé dans la D.T.A. pour les « espaces urbanisés sensibles » du littoral, les règles édictées reposent sur l'étude des « formes urbaines », déjà intégrées au P.O.S. 2 000.

#### ZONE UC

Parmi les règles spécifiques du Suquet, à la typologie si particulière, il faut citer les règles d'implantation des constructions, de hauteur, de stationnement et de densité.

En terme d'implantation, il s'agit de s'implanter sur les limites, à l'image du bâti traditionnel.

Un retrait est autorisé pour des unités foncières de taille supérieure à 1000 m<sup>2</sup>. En effet, ces unités se distinguent du tissu urbain traditionnel et peuvent l'objet d'un plan de masse cohérent avec le front bâti existant sans pour autant que les bâtiments s'implantent exactement à l'alignement. Les projets concernés doivent cependant préserver le caractère de la voie, et être destinés en rez-de-chaussée à des équipements, des commerces et services. Cette dérogation est donc en même temps une incitation à la mixité des fonctions urbaines dans un quartier où la typologie du bâti laisse peu d'espaces pour ce type d'activités.

Pour contribuer à l'harmonie du quartier, les constructions nouvelles doivent respecter le volume général et le caractère des constructions existantes. Les règles de hauteur précisent ce principe général, ainsi que les règles concernant l'aspect extérieur, qui sont plus précises que dans les autres zones.

La zone comprend un secteur UCa qui recouvre le périmètre allant des rues G. Clemenceau à L. Périssol. Ce secteur de faible superficie a été introduit pour améliorer la gestion d'un tissu urbain différent de celui du reste du quartier, à savoir notamment des parcelles légèrement plus grande et un bâti plus récent. Les règles y sont généralement moins contraignantes que dans le reste de la zone UC.

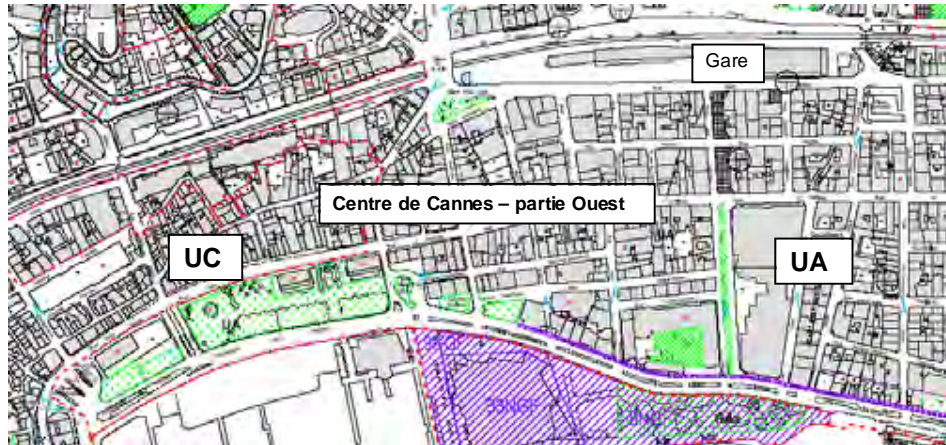
Il n'est pas fixé de règle de C.O.S, l'ensemble des autres règles permettant de gérer la morphologie du bâti. Il n'est pas non plus fixé de règle de stationnement à cause de la structure très contraignante du bâti et de la trame viaire dans ce quartier, mais aussi du fait de la très bonne desserte par les transports en commun.



## IV-1-b - Le centre de Cannes

### Principales caractéristiques urbaines justifiant les dispositions réglementaires

Le secteur "Centre Ville" est délimité à l'Ouest par la rue du Dr Gazagnaire, au Nord par la couverture de la voie ferrée, à l'Est par la rue Latour Maubourg, au Sud par la mer.



Le centre urbain de Cannes s'est réalisé au XIXe siècle et au début du XXe siècle. La rue d'Antibes constitue l'épine dorsale de ce centre et c'est le long de cet axe et dans sa proximité immédiate que le type immeuble dominant, l'immeuble de rapport, s'est développé dans sa forme la plus représentative.

Implanté en mitoyenneté sur des parcelles de formes irrégulières, l'immeuble s'élève sur 4 niveaux (anciens) dont un rez-de-chaussée occupé par des commerces. La façade sur rue reçoit un traitement de qualité. Une cour intérieure souvent encombrée est fréquente.

Perpendiculairement à cet axe se branchent les dessertes secondaires le long desquels le type d'architecture est plus heureux. La partie Est du centre urbain s'est instaurée plus tard, après la deuxième guerre mondiale et passe au niveau urbain caractéristique des années 1960.

Le bâti est d'assez bonne qualité en général, voire très bonne pour le secteur Est et la Croisette.

Ce secteur comporte un patrimoine important. Il compte différents bâtiments classés ou inscrits (hôtel Carlton, kiosque à musique, la Malmaison). Le patrimoine est également caractérisé par un front bâti particulièrement intéressant et visible.

Les immeubles bourgeois du centre ville sont des constructions extra-régionales aux façades classiques bien ordonnancées, aux décors formés par des frontons polygonaux cintrés ou en lignes brisées qui forment un paysage urbain dense assez homogène et de bonne qualité.

La Croisette constitue un secteur privilégié pour l'implantation d'un habitat résidentiel de grande qualité non intégré au tissu urbain du centre et par un environnement végétal exotique et fleuri exceptionnel.

L'ensemble de ces éléments patrimoniaux trouvent leur traduction dans la D.T.A. qui classe le centre de Cannes dans les Espaces Urbanisés Sensibles du Département.

Le quartier constitue un vaste espace commercial, en particulier la rue d'Antibes et la Croisette qui développent des activités de très grand luxe.

C'est le quartier qui compte le plus d'équipements publics et de superstructures : le port avec sa gare maritime, la gare S.N.C.F., 2 marchés, 7 parcs de stationnement public représentant une capacité globale de 3 710 places.

## Zonage et règlement

Le centre de Cannes est intégralement couvert par la zone UA, qui couvre également le centre de La Bocca, hormis sa partie Ouest dans le prolongement du Suquet, qui est couverte par le secteur UC. Il comprend un secteur UAa qui correspond au Palais des Festivals et des Congrès.

Comme cela est préconisé dans la D.T.A. pour les « espaces urbanisés sensibles » du littoral, les règles édictées reposent sur l'étude des « formes urbaines », déjà intégrées au P.O.S. 2 000.



### ZONE UA

Parmi les règles spécifiques de Cannes Centre, il faut citer les règles d'implantation des constructions, de hauteur, de stationnement et de densité.

L'implantation sur les limites est la règle, à l'image du bâti existant.

Des exceptions sont prévues, comme en matière de raccordement aux réseaux, pour les structures et bâtiments temporaires et démontables, en raison de leur caractère précaire et de leur durée d'existence généralement très courte.

Afin de mieux traiter les carrefours et de dégager la visibilité, des pans coupés sont imposés aux angles des voies.

Un retrait est autorisé pour des projets concernant des parcelles de taille supérieure à 1000 m<sup>2</sup>. En effet, ces parcelles se distinguent du tissu urbain traditionnel et peuvent faire l'objet d'un plan de masse cohérent avec le front bâti existant sans pour autant que les bâtiments s'implantent exactement à l'alignement. Les projets concernés doivent cependant préserver le caractère de la voie, et être destinés en rez-de-chaussée à des équipements, des commerces et services. Cette dérogation est donc en même temps une incitation au développement de ces activités, dans un quartier qu'elles marquent fortement de leur empreinte, et où la typologie du bâti ne leur laisse pas toujours beaucoup d'espaces.

Ce dernier point permet également de justifier l'implantation des constructions à usage de commerce dans la marge de recul le long du boulevard de la Croisette, mais avec des conditions de hauteur très strictes.

Une bande constructible est définie en fonction de la typologie du bâti et des parcelles. Elle est donc plus importante le long du boulevard de la Croisette, où le bâti se développe généralement à l'échelle de l'ilot.

Toujours pour tenir compte de l'activité économique et socio-culturelle du quartier, ainsi que du bâti existant, des dérogations sont prévues au-delà de la bande constructible, mais avec des conditions de hauteurs également très strictes.

Afin de conserver les gabarits existants pour ne point être en rupture, la hauteur des bâtiments varie en fonction des rues. Les hauteurs maximales s'échelonnent ainsi de 6 mètres à 24 mètres selon le bâti et les formes urbaines existants.

Une hauteur à 31 mètres 50 est imposée sur le boulevard de la Croisette, pour conforter la frontalité bâtie existante.

Sur le même principe que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les hauteurs définies peuvent être majorées de 3 mètres pour les hôtels qui font partie, dans la zone centrale UA, des constructions qui peuvent se distinguer du bâti ordinaire pour "signifier" leur fonction dans la ville, et pour constituer autant de points de repère.

Une dérogation de 0,60 à 1mètre 20 doit par ailleurs permettre d'améliorer l'accroche par rapport aux héberges des bâtiments.

La hauteur autorisée sur la voie la plus large s'applique également en bordure de la voie la plus étroite, sur une longueur qui est fonction du type de bâti, et qui peut aller jusqu'à 50 mètres pour les grands complexes hôteliers tels que les palaces de la Croisette.

Il n'est pas fixé de règle de C.O.S, l'ensemble des autres règles permettant de gérer la morphologie du bâti.

Les règles de stationnement sont limitées aux constructions à usage d'habitation et aux hôtels, du fait de la très bonne desserte du quartier par les transports en commun et de la très bonne couverture en parcs de stationnement.

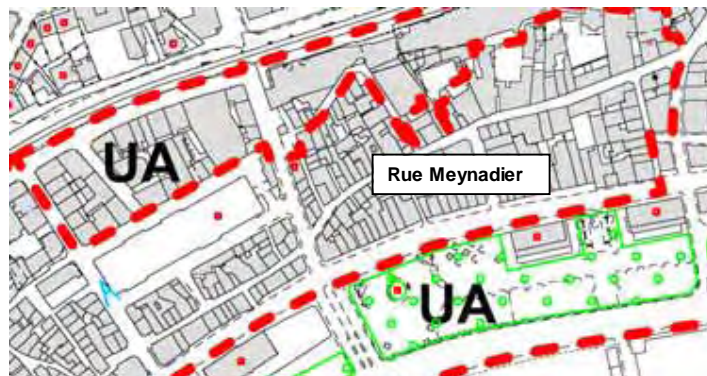
Le secteur UAa correspond à l'emprise du palais des Festivals et des Congrès. Afin de bien maîtriser cet espace stratégique en matière d'économie, d'animation et de paysage, les dispositions réglementaires sont traduites par un plan de masse avec polygones d'implantation et hauteurs avec des cotes N.G.F différentes.

## ZONE UC

La partie du quartier qui est « morphologiquement » rattachée au Suquet est couverte par la zone UC.

Il s'agit du bâti qui se situe de part et d'autre de la rue Meynadier, l'une des plus anciennes rues de Cannes, avec pour limite Sud la rue Felix Faure et à l'Est la rue du Maréchal Joffre.

Au Nord, la limite de zone, plus irrégulière, correspond à la limite entre le tissu bâti ancien et l'habitat plus récent, voire très récent comme c'est le cas pour la Z.A.C. de la Ferrage où se situe l'Hôtel de Ville annexe.



## IV-1-c - La Pointe Croisette

### Principales caractéristiques urbaines justifiant les dispositions réglementaires

Le secteur "Pointe Croisette" est délimité à l'Ouest par la rue Latour Maubourg, au Nord par l'avenue Maréchal Juin, à l'Est par les limites communales, au Sud par les boulevards de la Croisette et de Gazagnaire.

Le tissu urbain est, selon les endroits, continu ou discontinu mais d'assez grande densité. Le quartier s'est développé au cours de la deuxième moitié du siècle. Il est constitué d'un habitat résidentiel de très grande qualité souvent destiné à des occupations secondaires qui s'inscrivent sur des parcelles de dimensions très variables.

Le bâti est récent pour l'essentiel. Le patrimoine est constitué d'une dizaine d'immeubles des années 1950 ou 1960 et de quelques villas modern style ou néo-provençal de la fin des années 1920. Le caractère modern-style du Palm Beach, casino d'été de Cannes inauguré en 1929 a, peu à peu, disparu à la suite de nombreuses transformations. Il reste toutefois un des monuments de Cannes. Quelques bâtiments typiques supplémentaires sont susceptibles d'être répertoriés au regard des qualités architecturales qu'ils présentent.

En terme de paysage, la Pointe Croisette constitue la continuité de la promenade de la Croisette avec son environnement végétal exceptionnel. La pointe de la Croisette et le Palm Beach offrent un point de vue remarquable sur le golfe de la Napoule, les îles de Lérins et Golfe-Juan.

D'ailleurs, ce quartier constitue un espace proche du rivage au sens de la Loi Littoral et sa partie Nord, entre la voie Ferrée et l'avenue Maréchal Juin, est identifiée dans les espaces sensibles du littoral de la D.T.A. des Alpes-Maritimes.



Extrait de la Directive Territoriale d'Aménagement (D.T.A.) des Alpes-Maritimes – 02 décembre 2003

C'est pourquoi il a bénéficié d'études détaillées sur les « formes urbaines », dont le détail est repris au chapitre VI du présent document : « Justifications des changements apportés par rapport au P.O.S. approuvé ».

En ce qui concerne l'animation commerciale, celle-ci est concentrée sur la place de l'Etang ; quelques commerces de proximité sont également situés au Nord du quartier.

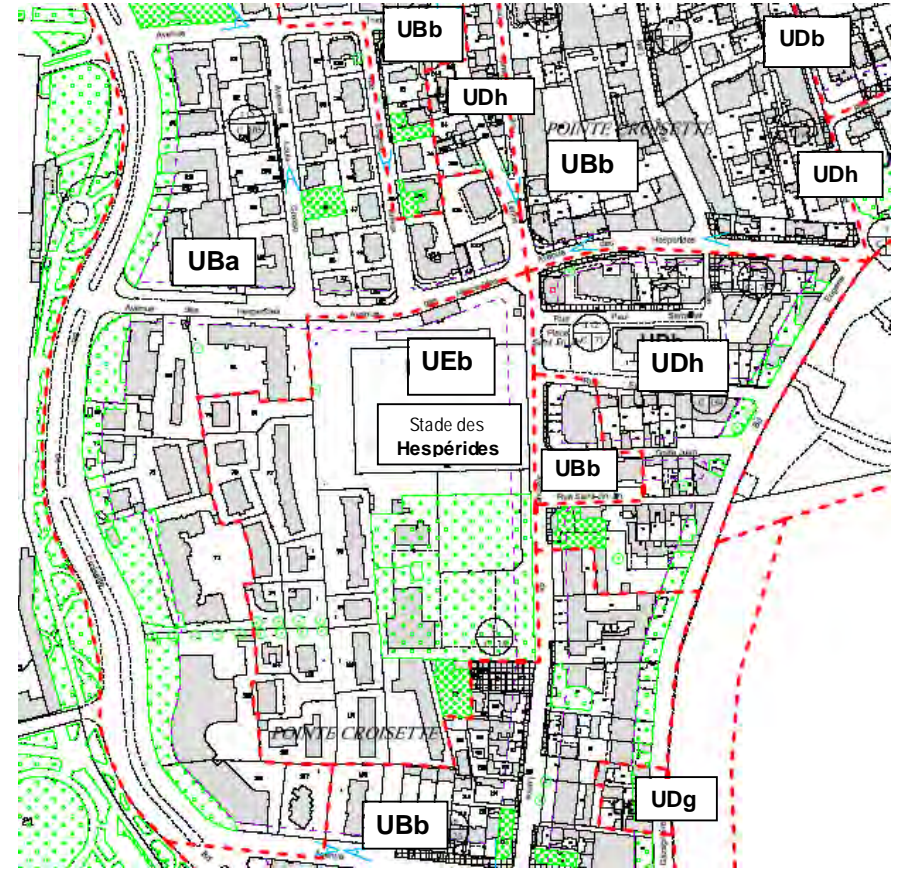


## Zonage et règlement

Dans ce quartier, la diversité des formes bâties, l'absence de règle unique d'implantation par rapport au domaine public, l'hétérogénéité du parcellaire expliquent que 3 types de zones sont représentées : UB, UD, et, dans une moindre mesure, UE.

Les limites précises de ces zones et de leurs secteurs respectifs sont détaillées dans le chapitre VI du présent rapport, à partir de l'étude sur les formes urbaines, de même que les limites des mesures de protection prises sur les éléments du patrimoine bâti et environnemental.

En résumé, au Sud de la voie ferrée, les zonages UBa et UBb sont prédominants, avec des hauteurs généralement existantes de 28 mètres N.G.F. et de 18 mètres (18 mètres également pour le secteur UBc du Palm Beach).

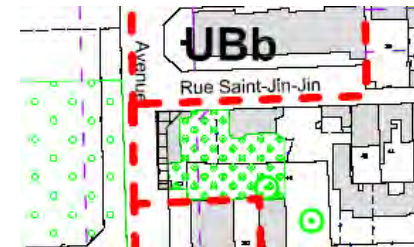
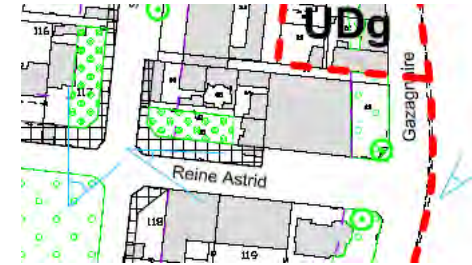
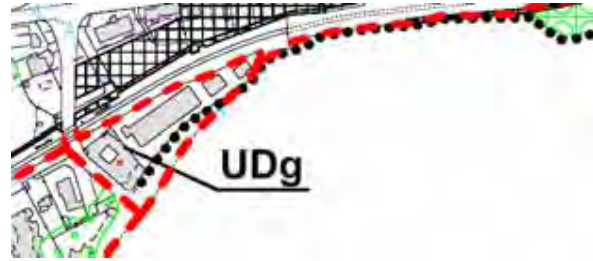



Au sud du stade des Hespérides notamment, le cadastre n'est pas tout à fait à jour et n'a pas encore intégré quelques immeubles récents qui rattachent bien ce secteur à la zone UBb.

Toujours au Sud de la voie ferrée, certains secteurs en UDh, UDg, et UEb, de superficies limitées, ont été créés avec des hauteurs de 7 mètres 50 à 9 mètres pour préserver le bâti de taille plus modeste et/ou qui témoigne des premières formes d'urbanisation du quartier.



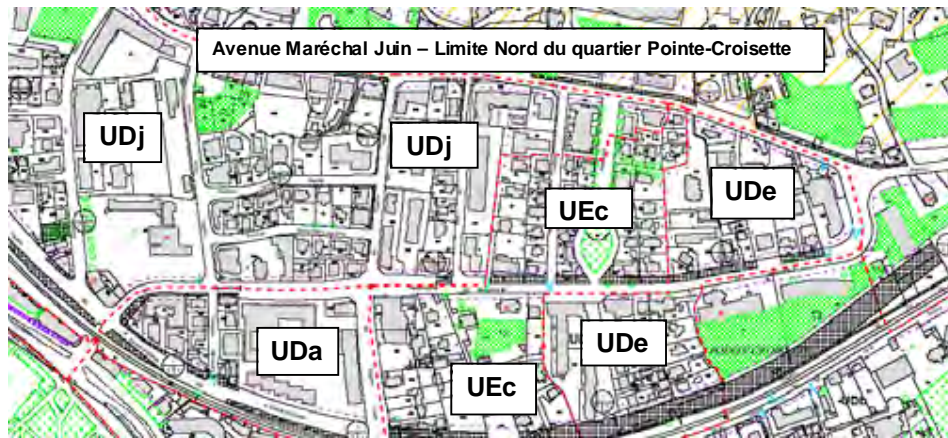
De même, certains jardins ont été protégés, à la fois pour leur valeur intrinsèque, pour leur contribution à la qualité de l'espace public et au caractère de « Ville - Jardin », mais aussi pour les transitions visuelles et les liens qu'ils offrent avec le grand paysage, notamment avec les collines boisées de la Californie.



Légende :  : arbre remarquable et jardin protégé



Au nord de la voie ferrée, classés en espace urbanisé sensible dans la D.T.A, les secteurs « denses » UB disparaissent au profit de la zone UD (UDa 18 mètres, COS = 1,2 ; UDj 15 mètres étage partiel, COS 1,2 ; UDe 12 mètres, COS 0,7) tandis que les secteurs les plus fragiles et les plus représentatifs des formes urbaines originelles sont classés en UEc, avec des hauteurs maximum de 7 mètres 50 et des C.O.S. de 0,30.



Il s'agit maintenant de justifier les règles particulières de chacune de ces zones, et notamment de la zone UB, la zone UD étant abordée dans le quartier Prado-République, et la zone UE dans celui du Petit Juas.

### Zone UB

Trois secteurs composent cette zone :

- un secteur UBa le long du littoral, dans le prolongement de la Croisette classée en UA,
- un secteur UBb dans le prolongement du secteur UBa jusqu'au port du Mouré Rouge, avec une échelle du bâti et un parcellaire moins importants qu'en UBa,
- un secteur UBc correspondant au Palm Beach.

### Secteurs UBa et UBb

Dans ces deux secteurs, la règle est l'implantation sur la limite de constructibilité.

Un retrait peut être autorisé ou imposé pour des raisons architecturales au dernier étage d'un bâtiment couvert en terrasse.

Comme en UA, une bande constructible est définie en fonction de la typologie du bâti et des parcelles. Elle est donc plus importante le long du boulevard de la Croisette, où le bâti se développe généralement à l'échelle de l'îlot.

Au-delà de cette bande de constructibilité, la règle est l'implantation, classique, sur la limite séparative ou en retrait de 5 mètres, pour des raisons de salubrité notamment.

En fond de propriété, un retrait de 2 mètres est imposé pour les constructions d'une hauteur supérieure à 4 mètres, afin d'apporter un minimum de lumière aux cœurs d'îlots.

Les règles de hauteur tiennent compte de la morphologie du bâti.

En UBa, dans le prolongement de la règle en vigueur en UA sur la Croisette, une hauteur est imposée afin de conforter la frontalité bâtie existante.

Rue Grosso, afin de préserver l'un des jardins déjà évoqué, une hauteur maximum de 15 mètres a été instaurée sur la partie de la rue la plus concernée. Cette hauteur peut être mise en œuvre au-delà du périmètre du jardin protégé et de l'arbre remarquable identifié.

Toujours pour tenir compte de l'activité économique et socio-culturelle du quartier, ainsi que du bâti existant, des dérogations sont prévues au-delà de la bande constructible, mais avec des conditions de hauteurs également très strictes.

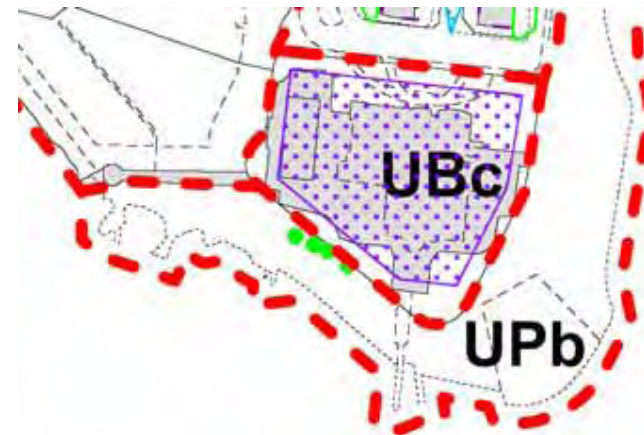
En UBa, une règle spécifique d'architecture est prévue pour améliorer la composition de la façade au-delà de la cote 25 mètres NGF.

Enfin, 30 % de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts, dont 20 % plantés d'arbres en pleine terre pour les terrains supérieurs à 20 mètres de profondeur, afin de préserver et de renforcer la présence végétale dans ce quartier.

Pour les activités à vocation commerciale, la superficie des parkings végétalisés à concurrence de 1 arbre pour 3 places de stationnement sera comptabilisée au titre des 30% d'espaces verts.

### Secteur UBc

Comme pour le Palais des Festivals et des Congrès, un polygone d'emprise maximale est reporté au document graphique pour le Palm Beach. Ce polygone ne s'applique pas, pour les raisons déjà évoquées, aux structures et bâtiments temporaires et démontables. Combiné à la règle de hauteur, il justifie l'absence de C.O.S.



Compte tenu de sa situation, de son image, de son histoire, de sa fonction emblématique, le Palm Beach est compris dans un secteur où aucune construction à usage d'habitation, ni même d'hôtel, n'est autorisée.

## IV.2 - LES QUARTIERS PERI-CENTRAUX

### IV-2.a - Le secteur du boulevard Carnot

#### Principales caractéristiques urbaines justifiant les dispositions réglementaires

Le secteur "Carnot" est délimité à l'Ouest par l'avenue des Tignes, la rue Auber, le bas de l'avenue du Petit Juas, au Nord par la limite communale avec Le Cannet, à l'Est par l'axe créé par les rues Shakespeare et du Maréchal Galliéni, au Sud par la couverture de la voie ferrée.

Le tissu urbain du boulevard Carnot est dense continu. Le boulevard, créé par la Société Foncière Lyonnaise filiale du Crédit Lyonnais, a constitué la grande opération d'urbanisme de la fin du XIXe siècle. D'une largeur de 26 mètres et d'une longueur de 2 600 mètres, le boulevard se prolonge sur Le Cannet. Le Sud du boulevard a été urbanisé dès la fin du XIXe siècle avec la réalisation d'une vingtaine d'immeubles de caractère éclectique, à tendance classique, avec rotondes, corniches, ornements divers.

De nombreuses rues transversales constituent le même tissu urbain dense qui s'urbanise à partir de 1900.

Le bâti est en général de bonne qualité.



Pour ce qui a trait au patrimoine du secteur, le bas du boulevard a conservé ses immeubles classiques de la fin du XIXe siècle, le Palais de Justice construit en 1900 et fraîchement réhabilité, le lycée Canot construit en 1910, en haut du boulevard, sur un plan composé dissymétrique entièrement rénové récemment.

Sur le plan urbain, ce boulevard constitue la principale entrée de la Commune par le Nord et il se présente comme un axe urbain d'aspect classique bordé d'arbres d'alignement représentant le seul grand axe vert de la Commune.

Les abords immédiats du boulevard constituent le même paysage urbain, sans plantation d'alignement.

Le square Carnot, dont la plus grande partie est située sur Le Cannet, représente un espace vert de grande qualité.

Le plan de déplacements urbains (P.D.U) doit trouver des alternatives pour limiter l'engorgement de cet axe grâce notamment à l'implantation d'un T.C.S.P.

Le boulevard Carnot constitue une artère commerciale importante avec des commerces diversifiés (alimentation, agences immobilières, bars et brasseries, etc.), et un secteur d'emplois, lié à l'activité commerciale, aux activités de service et aux nombreuses professions libérales (avocats, médecins, dentistes,...) installées tout au long du boulevard.

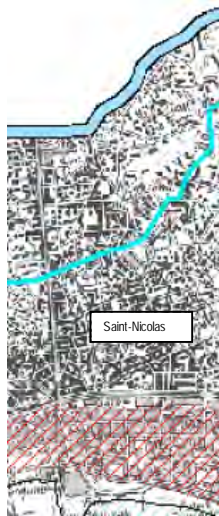
Le boulevard Carnot est caractéristique des secteurs urbains denses, à l'image du centre de Cannes.

Il est donc classé en zone UA (cf précédemment), avec des règles dictées par l'étude des « formes urbaines » du P.O.S. de 2000, qui se traduit notamment par une prise en compte des gabarits et par une absence de C.O.S.





## IV-2.b Le quartier Prado-République



Extrait de la Directive Territoriale d'Aménagement (D.T.A.) des Alpes- Maritimes – 02 décembre 2003

### Principales caractéristiques urbaines justifiant les dispositions réglementaires

Le secteur "Prado-République" est délimité à l'Ouest par l'axe créé par les rues Skakespeare et du maréchal Galliéni, au Nord par la limite communale avec Le Cannet, à l'Est par l'axe créé par les avenues Paul Guigou, commandant Bret et Prado Provence, au Sud par la couverture de la voie ferrée.

Le quartier, situé à l'Est du boulevard Carnot, est constitué d'un tissu urbain hétérogène continu dense avec un habitat modeste le long du boulevard de la République et ses abords immédiats. Ce tissu est discontinu au-delà, sur la butte Saint-Nicolas avec des maisons de caractère et d'anciens hôtels, ainsi que vers la Californie à l'Est. Enfin au Nord, aux abords de l'avenue du Camp Long, on trouve un mélange d'immeubles collectifs des années 1960/1970 faisant face à un habitat pavillonnaire et de petits collectifs de gabarit plus modeste.

Au Sud du quartier, on observe un mélange de constructions collectives et individuelles de toutes natures et de différentes époques.

Quant au boulevard d'Alsace, il est constitué d'un ensemble homogène de villas et immeubles de caractère du début du XXe siècle dont les jardins en front de boulevard ont été conservés et protégés au P.O.S.

Le bâti est de bonne qualité sur la butte Saint-Nicolas et à l'Est du boulevard de la République tandis que le long du boulevard et au Sud on observe souvent un habitat dégradé.

Le quartier fait l'objet d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (O.P.A.H) qui a démarré en juillet 2001 et devrait permettre la réhabilitation de 330 logements en 3 ans.

Le quartier possède un patrimoine bâti important localisé pour l'essentiel rues Saint-Nicolas et du 11 Novembre, et boulevard d'Alsace. De nombreux bâtiments remarquables du XIXe et XXe siècle sont inscrits à l'inventaire communal, qui a été complété dans le cadre de l'élaboration du P.L.U..

Le paysage urbain dense du boulevard de la République évolue vers un paysage plus résidentiel et aéré tant à l'Est qu'à l'Ouest avec de nombreux parcs et jardins.

Cette diversité de paysages et cette hétérogénéité du bâti ont justifié que ce quartier, pour partie situé dans les espaces proches du rivage au titre de la Loi Littoral, fasse partie de ceux qui ont bénéficié d'études précises.

Il en résulte un grand nombre de secteurs dont le détail est donné dans le chapitre VI du présent document.

Les activités commerciales du quartier sont situées dans un périmètre comprenant la totalité du boulevard de la République en s'étendant au Sud-Est vers les rues Mimont et Haddad Simon. On note une représentation importante d'activités liées à la mécanique, de nombreux artisans et une concentration d'antiquaires localisés sur la partie haute, côté Ouest du boulevard de la République.

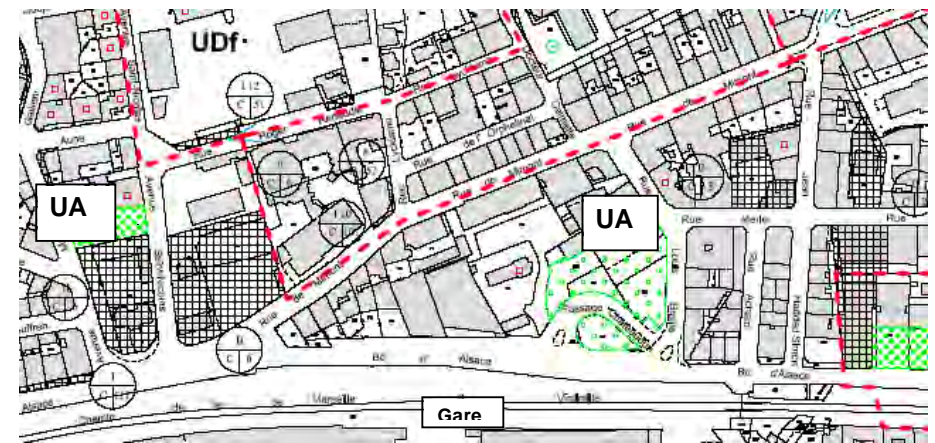
A terme, le réaménagement de l'îlot EDF/GDF, acquis par la Ville, permettra de dégager des espaces publics de respiration supplémentaires au droit de la place commandant Maria tout en créant une façade commerciale pour dynamiser le quartier.

En terme d'emploi, le quartier constitue un secteur d'emplois secondaires liés aux activités de services, commerciales et artisanales.

### Zonage et règlement

Dans ce quartier, la diversité des formes bâties, l'absence de règle unique d'implantation par rapport au domaine public, l'hétérogénéité du parcellaire expliquent que 3 types de zones sont représentées : UD, UE, et UA tout au Sud.

La zone UA concerne la partie du quartier dont les formes bâties sont très proches, en termes de gabarit et d'implantation, de celles de Cannes Centre situé juste de l'autre côté de la voie ferrée.

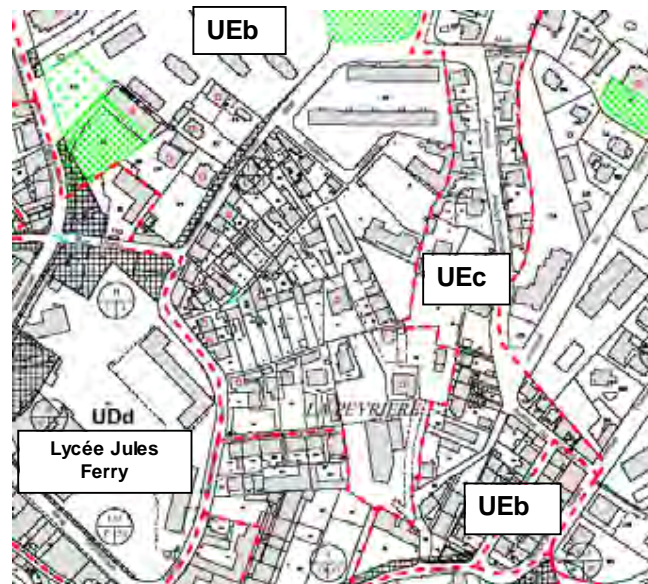
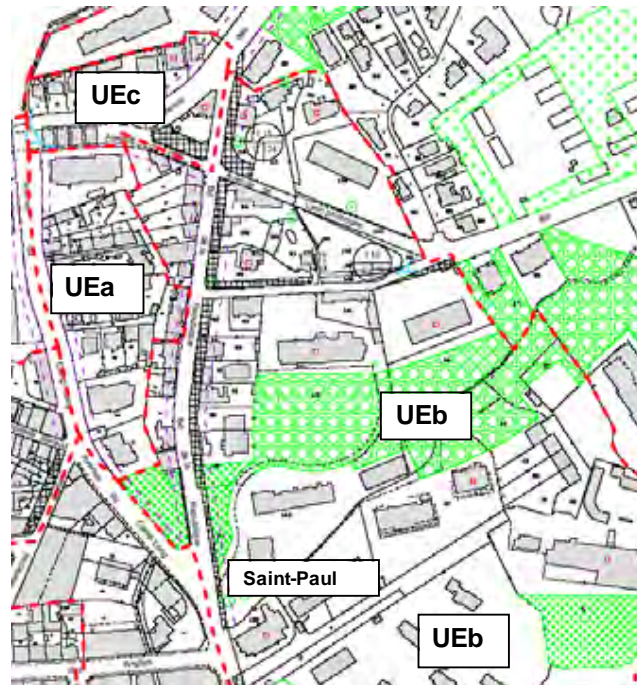


À l'Est et au Nord du quartier, le desserrement du bâti, l'augmentation de la taille du parcellaire, la baisse des densités et les premiers contreforts des collines de la Californie et du Pézou - qui justifient à eux seuls des hauteurs moins importantes -, sont typiques de la zone UE, abordée pour le quartier du Petit Juas.

Cette zone est plus aérée que la zone UD mais comporte encore, contrairement à la zone UF plutôt pavillonnaire, de l'habitat collectif

Trois secteurs sont représentés, en fonction des typologies du bâti : UEa avec une hauteur maxi de 12 mètres et un COS de 0,50 ; UEb avec une hauteur maxi de 9 mètres et un COS de 0,30 ; UEc avec une hauteur maxi de 7 mètres 50 et un COS de 0,30.

La zone UD s'imisce entre la zone UA et la zone UE, avec des secteurs différents en fonction des densités et des hauteurs qui se rapprochent tantôt de la zone UA, tantôt de la zone UE.



Il s'agit maintenant de préciser les règles particulières de la zone UD, dont le quartier est très représentatif.

### Zone UD

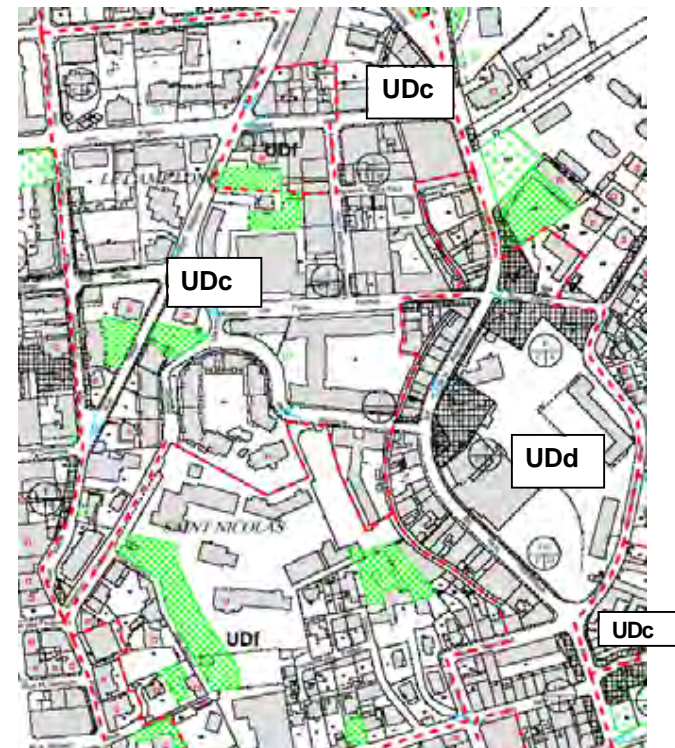
C'est une zone urbaine de densités moyennes, avec un bâti plutôt construit en ordre continu.

Elle comprend dix secteurs de hauteurs et de densités différentes pour tenir compte du tissu existant :

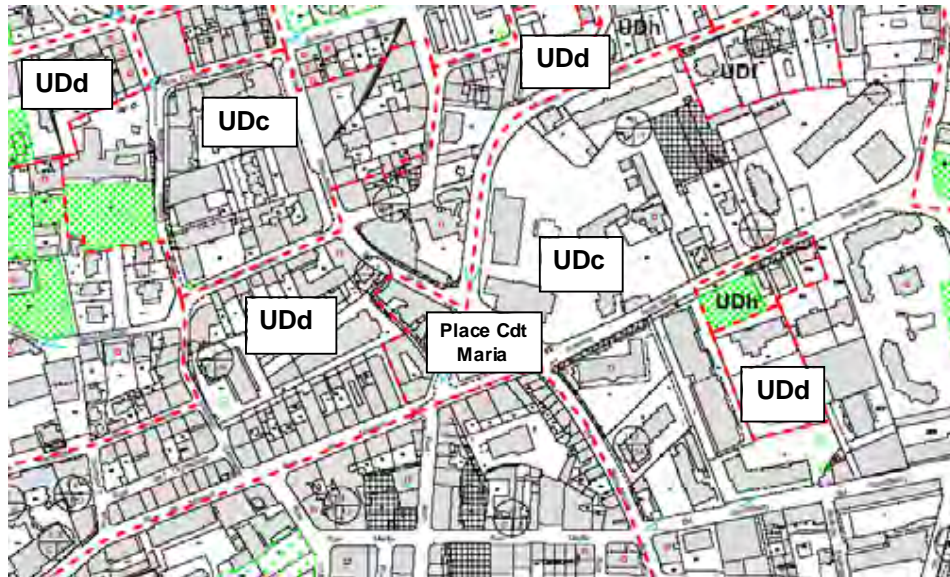
- UDa : au Sud-Ouest du boulevard Alexandre III,
- UDb : à l'Est de la Pointe-Croisette et à Ranguin,
- UDe : principalement dans le quartier Prado-République et à La Bocca,
- UDe : dans les quartiers de Prado-République et de Saint-Louis,
- UDe : au Sud du quartier Prado-République et de l'avenue du docteur Picaud,
- UDe : dans le quartier Prado-République,
- UDe : à la Pointe-Croisette et dans le quartier des Vallergues et de l'avenue de Grasse,
- UDe : à la Pointe-Croisette, et dans les quartiers de Prado-République, de Saint-Louis, du Petit Juas et de l'avenue de Grasse,
- UDe : le long du boulevard du Midi, à l'Ouest de la Commune
- UDe : au Nord du quartier Pointe-Croisette.

Entre les secteurs très denses qui bordent le boulevard Carnot à l'Ouest (zone UA), et les secteurs moins denses et plus aérés à l'Est (zone UE), l'essentiel du quartier Prado-République est classé en zone UD, avec des hauteurs maximum de 7,5, 9, 12 et 15 mètres et des COS de 0,5, 0,7, 1,2 et 1,5.

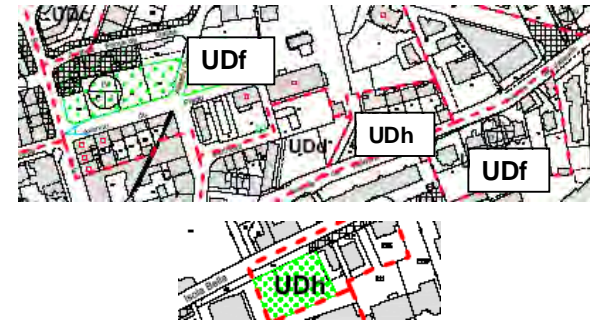
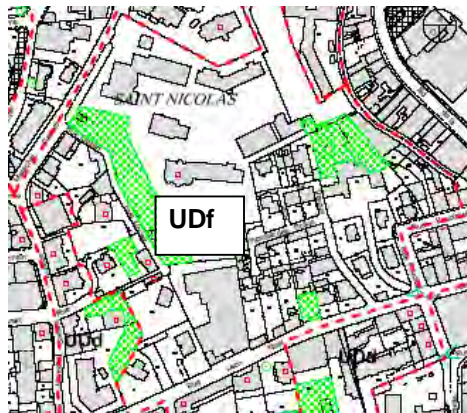
Les secteurs les plus représentatifs sont les secteurs assez denses UDe et UDe, avec des hauteurs maximum de 15 mètres et des COS respectifs de 1,5 et 1,2.







Le bâti moins haut et moins dense qui témoigne des premières formes d'urbanisation du quartier est « protégé » par les secteurs Udf (9 mètres maxi, COS 1,2) et des « pastilles » UDh (7,5 mètres maxi, COS 0,5).



Enfin, au Sud du quartier, les beaux immeubles et grandes villas – dont plusieurs sont inscrits à l'inventaire du patrimoine communal –, qui font face à Carnes Centre avec leurs jardins plantés sont pris en compte par un secteur UDe, hauteur maxi à 12 mètres et COS de 0,7.



#### Règlement de la zone UD

Afin de respecter les frontalités du bâti, qui structurent l'espace public et la perception qui lui est liée, les constructions doivent s'implanter soit sur la marge de recul, soit, en l'absence de marge de recul, sur les limites de constructibilité lorsqu'une majorité d'immeubles de la portion de rue est implantée sur ces limites, ou bien en retrait de ces limites lorsqu'une majorité d'immeubles de la portion de rue l'est également. Dans ce cas, un retrait minimum est imposé (3 mètres).

Un retrait est autorisé pour des projets concernant des parcelles de taille supérieure à 2000 m<sup>2</sup>. En effet, ces parcelles se distinguent du tissu urbain traditionnel de la zone et peuvent faire l'objet d'un plan de masse cohérent avec le front bâti existant sans pour autant que les bâtiments s'implantent exactement suivant les règles définies. Dans ce cas, un retrait minimum de 2 mètres doit être respecté.

Par rapport aux limites séparatives le retrait est de 0 ou 5 mètres, compte-tenu de la diversité des implantations sur ces limites, en dehors de la zone UDi où le retrait est obligatoire. Par contre, lorsque la construction est implantée en retrait, la distance minimale est de 5 mètres, essentiellement pour des raisons de salubrité mais aussi pour ouvrir de vraies ouvertures et perspectives dans le tissu urbain.

Pour les mêmes raisons, et pour préserver les cœurs d'îlots qui font partie des caractéristiques de cette zone, un retrait de 5 mètres est obligatoire par rapport aux limites de fond de propriété.

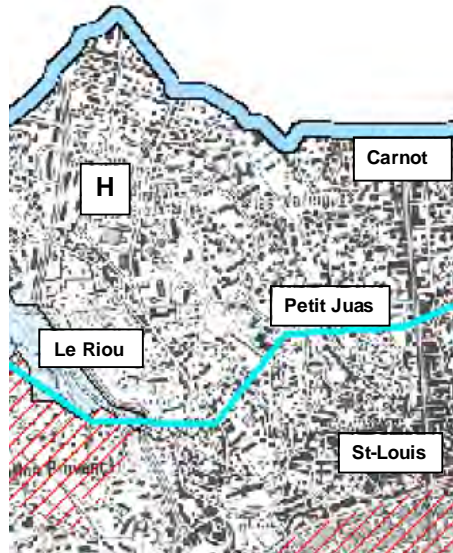
Concernant les hauteurs, définies à partir de l'étude sur les formes urbaines développée au chapitre VI, une dérogation est prévue concernant le calcul de la règle de hauteur pour certaines parcelles situées en contre-bas de la voie les desservant. Cette dérogation est motivée par la volonté de ne pas créer de dents creuses dans des tissus urbains constitués, avec des frontalités bâties qui pourraient pâtir de la topographie. A l'instar de la dérogation concernant l'implantation par rapport au domaine public, cette dérogation s'applique aux unités foncières supérieures à 2000 m<sup>2</sup>, et sur la rive Ouest du boulevard du Moulin, qui surplombe le Riou.

Une autre dérogation concerne directement le quartier Prado-République. Il s'agit de la hauteur maximale en UDe et UDi qui peut être dépassée d'1 mètre à condition d'être utilisée à rez-de-chaussée. Cette règle permettra notamment d'avoir des hauteurs sous-plafond plus importantes pour les surfaces commerciales et autres activités, comme c'est déjà le cas dans les secteurs concernés.

Enfin, les pourcentages de superficie de terrain qui doivent être aménagés en espaces verts et qui doivent être plantées d'arbres en pleine terre ont été déterminés en fonction des caractéristiques de chaque secteur. Compte-tenu des spécificités de l'activité commerciale, et de la nécessaire proximité des stationnements qui lui sont liés, les parkings plantés entrent dans le calcul du pourcentage d'espaces verts pour cette activité.



#### IV-2.c Les quartiers du Petit Juas, de l'avenue de Grasse et du boulevard du Riou



Extrait de la Directive Territoriale d'Aménagement (D.T.A) des Alpes- Maritimes – 02 décembre 2003

#### Principales caractéristiques urbaines justifiant les dispositions réglementaires

Le secteur "Petit Juas" est délimité approximativement à l'Ouest par le boulevard du Riou jusqu'à la limite communale, au Nord par les limites communales, à l'Est par l'avenue des Tignes, la rue Auber et le bas de l'avenue du Petit Juas, au Sud par la couverture de la voie ferrée.

Le secteur situé au Sud est constitué d'un tissu urbain dense et continu. Au Nord et à l'Ouest jusqu'au pied de la Croix des Gardes, le tissu urbain est plutôt discontinu et hétérogène, composé de résidences importantes des années 1960 et 1970, de villas ou de petits collectifs.

Aussi, trois types de zones sont représentés : UA et UD au Sud pour le tissu urbain dense et continu, UE au Nord pour le tissu urbain plutôt discontinu et hétérogène.

En ce qui concerne la qualité du bâti :

- les secteurs Nord et Ouest constitués d'habitat d'assez bonne qualité sont considérés comme résidentiels,
- le secteur Sud bénéficie d'un habitat de moins bonne qualité qui a cependant été amélioré pendant la seconde moitié des années 1990, grâce à une opération programmée d'amélioration de l'habitat (O.P.A.H) qui s'est déroulée sur le quartier Saint-Louis / Vallergues de 1995 à 1998, permettant la réhabilitation de 130 logements environ.

Le boulevard du Riou constitue une coulée verte qu'il convient de préserver et de mettre en valeur, de même que les vallons des Vallergues et du Petit Juas.

Au titre du patrimoine, le quartier possède de nombreuses villas ou hôtels répertoriés à l'inventaire communal. Certains avaient déjà été protégés au plan d'occupation des sols, d'autres l'ont été dans le cadre du P.L.U.

En matière d'activité commerciale, celle-ci est surtout concentrée au Sud-Est du quartier dans le secteur Saint-Louis ; quelques activités artisanales dans les autres secteurs du quartier et quelques commerces de proximité sont également présents dans les autres secteurs du quartier.

Pour ce qui est des emplois, le quartier ne constitue pas un secteur d'emplois important. Il est lié aux activités de service et artisanales. L'hôpital de Cannes, avec son millier d'employés, reste un des plus gros employeurs de la Ville.

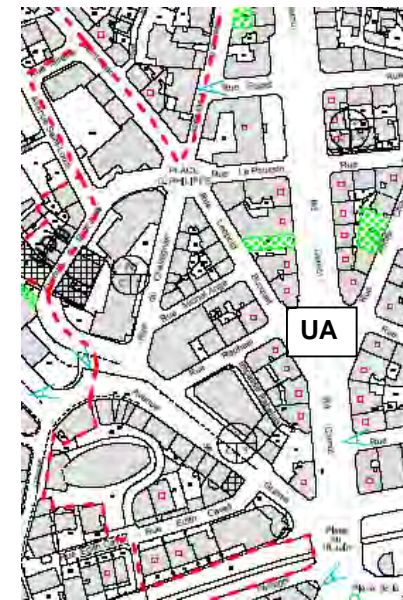
En conclusion, le quartier est relativement hétérogène, mais il bénéficie d'un véritable cœur de quartier, l'îlot Saint-Louis.

Cette diversité de paysages et cette hétérogénéité du bâti ont justifié que la partie Sud du quartier, par ailleurs située dans les espaces proches du rivage au titre de la Loi Littoral, bénéficie d'études précises sur les « formes urbaines ».

Il en résulte un grand nombre de secteurs dont le détail est donné dans le chapitre VI du présent document.

#### Zonage et règlement

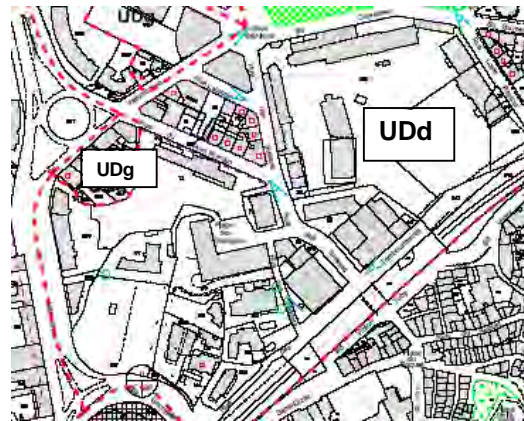
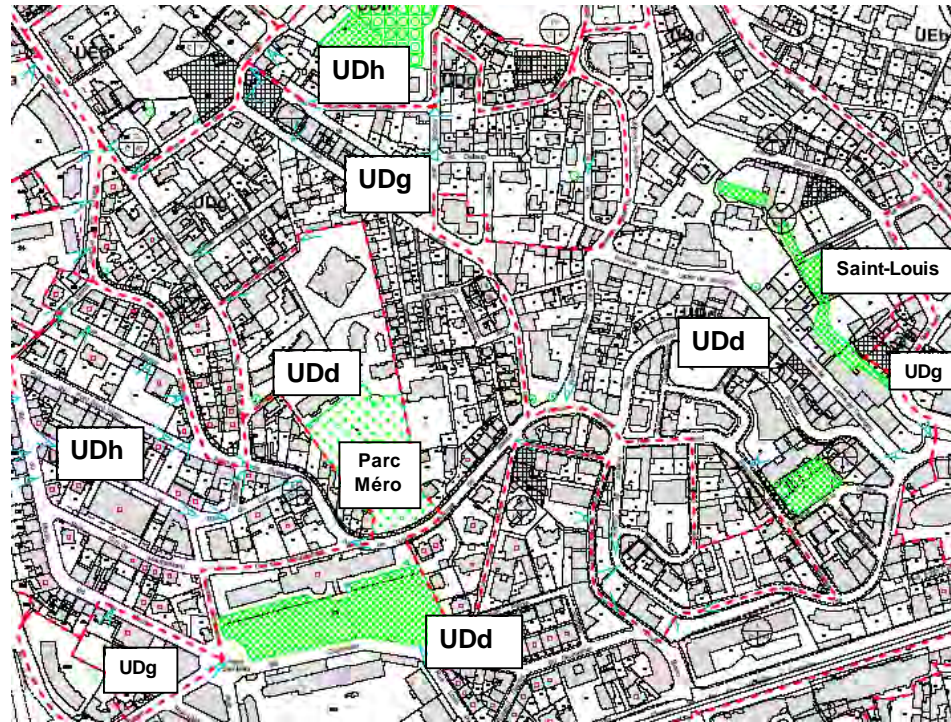
La zone UA recouvre l'extrémité Sud-Est du quartier, qui est directement rattachée morphologiquement à la rive Ouest du boulevard Carnot.



Ensuite, en allant vers le boulevard du Riou et en remontant vers le Nord, les « formes urbaines » sont très représentatives de la zone urbaine UD de densité moyenne, avec un bâti plutôt construit en ordre continu. Cette zone a été détaillée précédemment pour le quartier Prado-République.

Le secteur UdD (hauteur maxi 12 mètres, COS 1,5) y est l'un des plus représentés, tandis que les formes de bâti un peu moins hautes et moins denses des reliefs sont protégées par les secteurs UDG et UDh (hauteurs maxi respectives 9 et 7 mètres 50, COS 0,7 et 0,5).



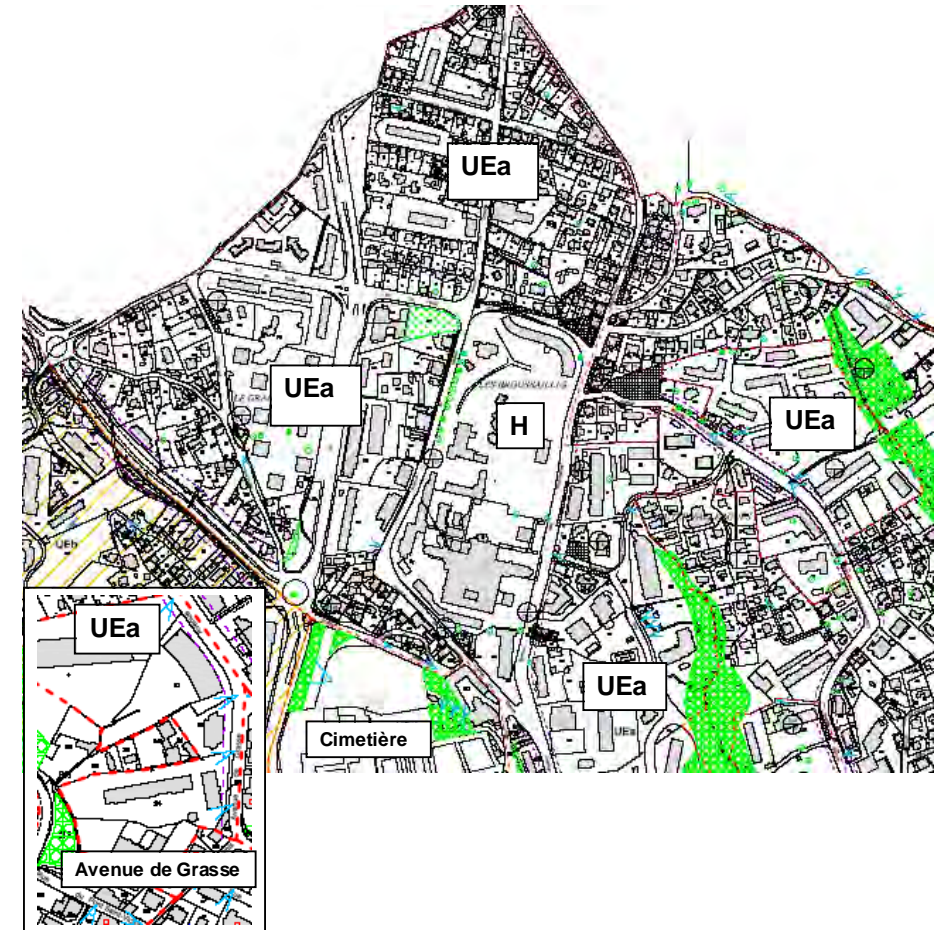


Au Nord du quartier, le desserrement du bâti, l'augmentation de la taille du parcellaire, la baisse des densités et les reliefs qui annoncent le massif de la Croix des Gardes sont caractéristiques de la zone UE, zone de faible densité, qui accueille des constructions en retrait par rapport à l'alignement et assure la transition entre des zones urbaines plus denses et les zones pavillonnaires.

Trois secteurs sont représentés, en fonction des typologies du bâti : UEa avec une hauteur maxi de 12 mètres et un COS de 0,50 ; UEb avec une hauteur maxi de 9 mètres et un COS de 0,30 ; UEc avec une hauteur maxi de 7 mètres 50 et un COS de 0,30.

#### Zone UE

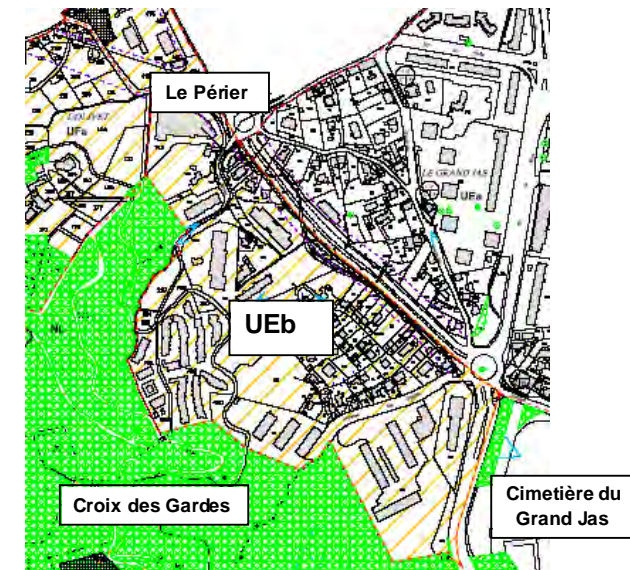
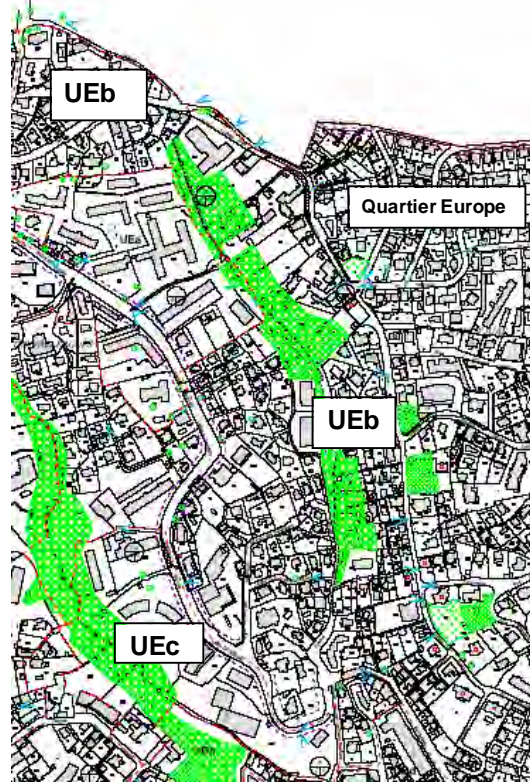
Au Nord du quartier, en dehors des espaces proches du rivage définis par la Loi Littoral et la D.T.A., le secteur UEa prédomine (hauteur maxi. de 12 mètres, COS de 0,50) dans des quartiers d'habitat collectif et d'individuel dense.





Le reste du quartier, très représentatif de Cannes « Ville Jardin », est classé en UEb ou en UEc en fonction des enjeux paysagers.

Il s'agit notamment du quartier Europe / Petit Juas à l'Ouest du boulevard Camot, et de l'Ouest du boulevard du Périer, au pied du massif de la Croix des Gardes, situé en secteur paysager.



### Règlement

Dans la zone UE, les constructions sont généralement implantées en retrait par rapport à l'alignement, ce qui est repris dans le règlement.

Pour tenir compte d'une topographie qui devient accidentée dans ces secteurs, une règle spécifique est prévue pour permettre l'implantation des garages en bordure de voie, lorsque la pente des terrains concernés est supérieure à un certain pourcentage.

En ce qui concerne les limites séparatives, la règle est l'implantation sur les limites ou à une distance minimum de 3 à 5 mètres, pour des raisons de salubrité et de typologie du bâti.

De la même manière, et pour préserver les coeurs d'îlot, une distance de 5 mètres doit être respectée par rapport aux limites de fond de propriété, à l'exception des annexes, compte-tenu de leur impact limité, mais à condition qu'elles ne dépassent pas une hauteur de 2 mètres 50.

Concernant la hauteur, un étage supplémentaire est autorisé pour tenir compte de la topographie, et pour limiter les déblais (terrains dont la pente est supérieure ou égale à 30 %).

Pour les mêmes raisons que celles déjà évoquées supra, la hauteur de certaines constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est majorée dans les différents secteurs de la zone.

En UEa, cette hauteur peut être portée à 21 mètres pour des équipements tels que l'Hôpital de Cannes, avenue des Broussailles.

Enfin, les pourcentages de superficie de terrain qui doivent être aménagés en espaces verts et qui doivent être plantés d'arbres en pleine terre sont plus importants que dans les secteurs déjà évoqués, pour tenir compte des caractéristiques de la zone UE.

### IV.3. LES COLLINES

Il s'agit des secteurs les plus sensibles, identifiés dans la Directive Territoriale d'Aménagement (cf ci contre) qui précise, notamment, les modalités d'application de la Loi Littoral dans les Alpes-Maritimes.

Les mesures de protection y sont donc particulièrement développées à travers les principales dispositions réglementaires : hauteurs et densités très limitées, superficies d'espaces verts imposées élevées, contrôle des COS, constructibilité des terrains conditionnée par des superficies minimums.

IV-3.a - La Californie – Le Pézou

Principales caractéristiques urbaines justifiant les dispositions réglementaires



Extrait de la Directive Territoriale d'Aménagement (D.T.A.) des Alpes- Maritimes – 02 décembre 2003

Le secteur "Californie - Pézou" est délimité à l'Ouest par l'axe créé par les avenues Paul Guigou, Commandant Bret et Prado Provence jusqu'à la couverture de la voie ferrée, au Nord par la limite communale avec Le Cannet, à l'Est par les limites communales avec le Cannet et Vallauris, au Sud par l'avenue du maréchal Juin.

Le tissu urbain est de faible densité et discontinu. Les pentes de ces collines ont été petit à petit et dès le début du XXe siècle occupées par une urbanisation diffuse constituée par une majorité de villas, de petite et moyenne importance.

On y trouve aussi des immeubles construits dans les années 1970 formant des barres visibles dans le paysage, de très loin et pouvant parfois provoquer une véritable fracture comme la résidence Champfleuri ou le Saint-Michel Valetta. Les parties basses sont un peu plus denses.

Le bâti est récent et pour l'essentiel de très bonne qualité. Quelques villas ont subi diverses dégradations à la suite de glissement de terrain. Une étude géologique concernant cette zone a été réalisée, dont le plan est annexé au P.L.U. (pièce 7.4).

Le patrimoine est constitué par quelques hôtels et de nombreuses villas de la fin du XIXe siècle et du début du XXe siècle et par quelques immeubles des années 1960.

Ce secteur compte notamment la villa Domergue et ses jardins classés, le parc et les jardins Soligny classés ainsi que d'autres immeubles remarquables.

Le paysage, à dominante boisée, est particulièrement visible depuis le littoral, le Suquet et surtout depuis les îles de Lérins.

Le canal de la Siagne, géré par le SICASIL, voit son tracé affecté d'une servitude de cheminement piéton ; il offre des vues sur toute la baie de Cannes.

Dans ce secteur, la remise en service des chemins vicinaux et ruraux pourra s'appuyer sur l'inscription d'emplacements réservés au P.L.U..

L'extrait de la D.T.A. ci-contre illustre à quel point ce quartier est riche de valeurs paysagères, qui justifient les nombreuses mesures de protection dont il bénéficie : espaces remarquables (partie terrestre), parcs et jardins caractéristiques, espaces urbanisés sensibles.

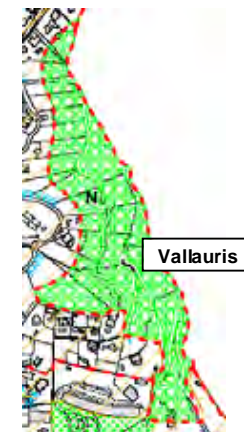
Ces mesures de protection se traduisent par des dispositions réglementaires contraignantes, notamment le contrôle des C.O.S. et les superficies minimums qui conditionnent la constructibilité des terrains.

#### Zonage et règlement

Dans ce quartier, 3 types de zones coexistent : UE, UF et NL.

Elles se succèdent du pied des collines (UE, mixte habitat détaillée supra), à leur sommet (NL, naturelle détaillée infra), en passant par les anciennes zones NB, aujourd'hui classées en UF (pavillonnaire).

Les espaces remarquables en application de la Loi Littoral sont classés en zone NL naturelle, et classés en Espaces Boisés Classés qui les rendent complètement inconstructibles. Les parcs et jardins caractéristiques sont classés en EBC.



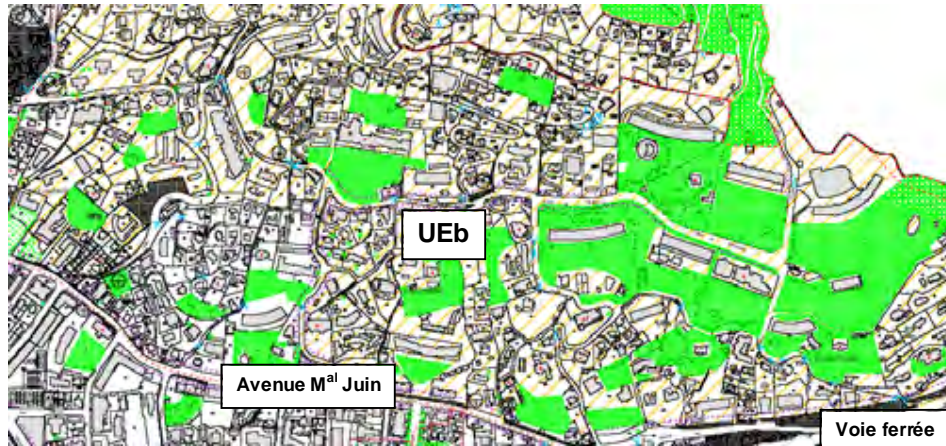


Dans les parties basses des collines de la Californie et du Pézou, alors que le relief reste très présent, les zones UE, avec des densités assez faibles et du bâti en ordre discontinu, annoncent la transition vers les secteurs urbains plus denses et plus centraux.

Au Sud de la Californie, la zone UEb (hauteur maximum 9 mètres, COS 0,30) assure la protection des espaces urbanisés sensibles du littoral, entre l'avenue du Maréchal Juin au Sud (quartier Pointe Croisette) et les secteurs les plus sensibles de la Californie au Nord, classés en UFC, avec des parcelles plus grandes et très boisées.

Cette zone, malgré de nombreux immeubles en rupture de gabarit, reste emblématique de « Cannes Ville-Jardin » et de la capacité de la végétation à « absorber » une urbanisation parfois inadaptée au site et au grand paysage.

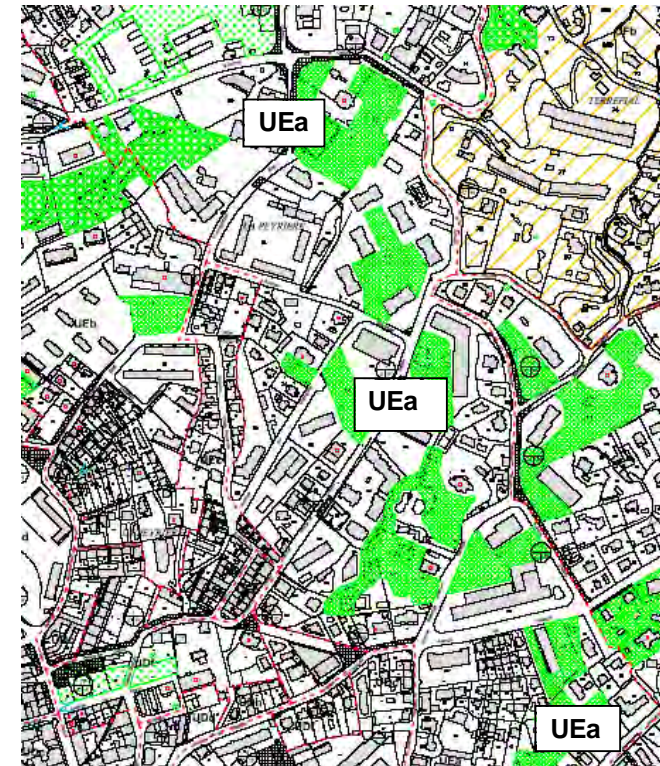
La protection de cette végétation est renforcée par le « secteur paysager » étendu sur l'ensemble de la zone.



En remontant vers le Nord, la zone UEb laisse la place à une zone UEa un peu moins contraignante : hauteur maximum 12 mètres, C.O.S. 0,50.

Ce changement se justifie principalement par le fait que, bien que toujours situés dans les « espaces proches du littoral », les quartiers concernés ne sont plus identifiés comme « espaces urbanisés sensibles » de la D.T.A.

En outre, le tissu bâti est généralement composé d'habitat individuel dense ou de petits collectifs, qui donnent ses principales caractéristiques à cette zone.



Enfin, occupant la plus grande partie des collines et assurant leur protection, la zone UF, avec des C.O.S. « contrôlés » allant de 0,05 à 0,10, des hauteurs limitées à 7 mètres 50 et, surtout, des superficies minimums pour la constructibilité des terrains.

### Zone UF

Elle comprend trois secteurs destinés quasi – exclusivement à l'habitat pavillonnaire : UFa, UFb et UFc.

Cet habitat est soumis à condition, afin de limiter les terrassements : les constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent en effet respecter un rapport SHOB/SHON de 3,5 au maximum, toitures exclues (exemple : pour 100 m<sup>2</sup> de SHON réalisés, 350 m<sup>2</sup> de SHOB au maximum peuvent être réalisés au total).

Comme cela a déjà été évoqué en tête de chapitre, la zone UF recouvre un patrimoine paysager exceptionnel, protégé au titre de la Loi Littoral et de la D.T.A.

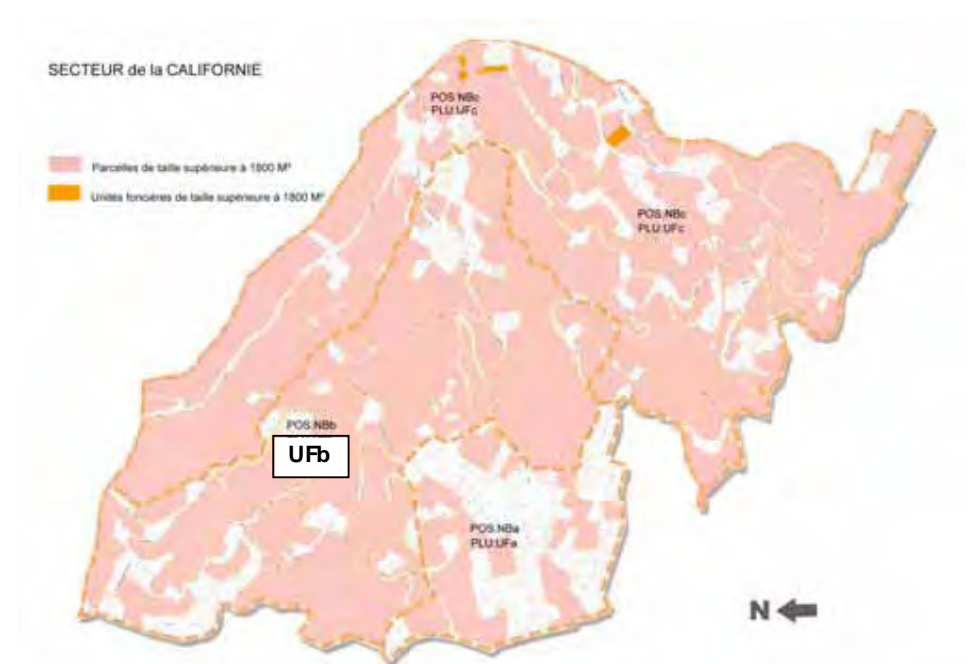
C'est pour cette raison que l'article 5 a été réglementé avec des superficies minimums pour que les terrains soient constructibles, et que le contrôle des C.O.S. a été institué, ce qui constitue une double garantie pour préserver à la fois l'urbanisation traditionnelle et l'aspect très végétal de ces quartiers.



Pour la zone UFa, située en bas de la carte, la superficie minimum de 1000 m<sup>2</sup> correspond bien à l'urbanisation traditionnelle de ce secteur et à la structure parcellaire existante.

En effet, à quelques exceptions près, l'ensemble des parcelles sont colorées et offrent donc une superficie supérieure à 1000 m<sup>2</sup>.

**NOTA :** le critère principal sur lequel reposent ces cartes est la taille des parcelles. Ce critère a été complété par celui de la taille des unités foncières, qui regroupent toutes les parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

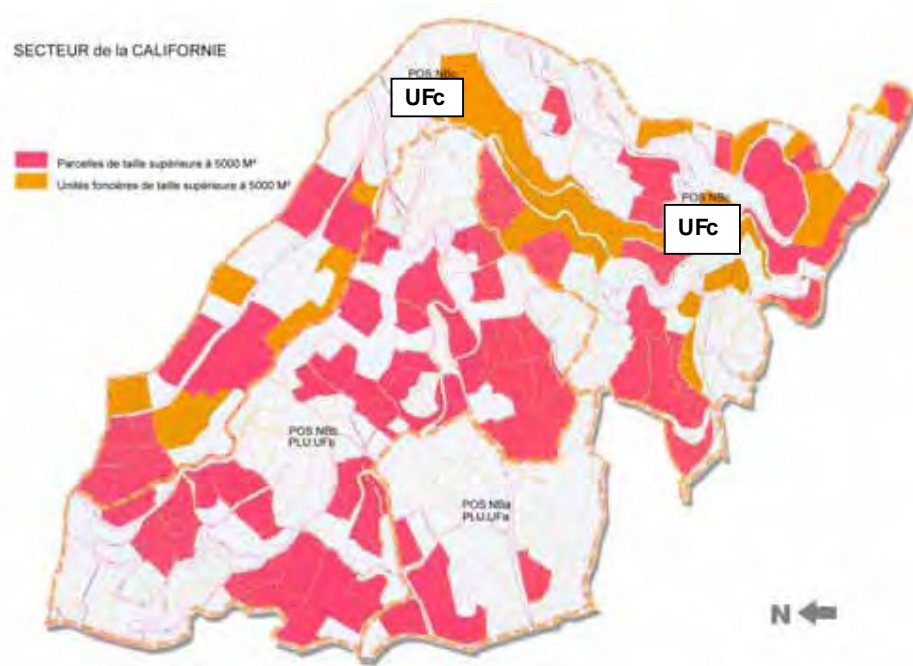


Pour la zone UFb, située au centre de la carte, la superficie minimum de 1800 m<sup>2</sup> correspond également assez bien à l'urbanisation traditionnelle de ce secteur et à la structure parcellaire existante.

En effet, une grande majorité de parcelles est colorée et offre donc une superficie supérieure à 1800 m<sup>2</sup>.

Par contre, un retour sur la zone UFa met en évidence que la superficie de 1 000 m<sup>2</sup> est bien pertinente dans cette zone puisque une majorité de parcelles n'est plus colorée et présente donc une superficie inférieure à 1 800 m<sup>2</sup>.





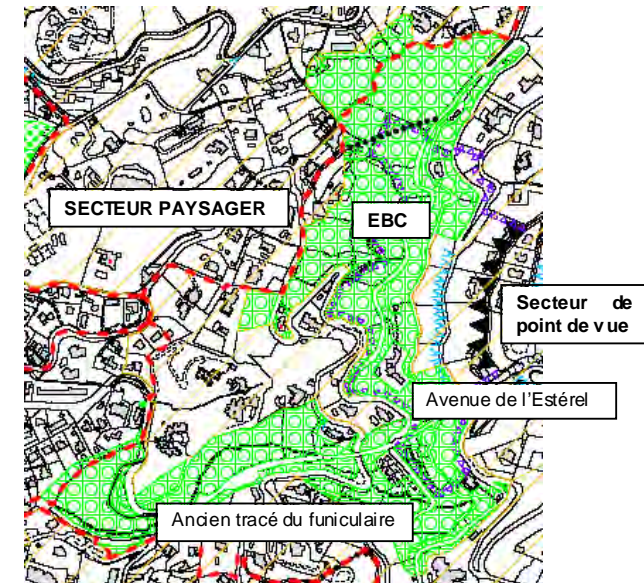
Pour la zone UFC, située en haut et à droite de la carte, la situation est différente des deux cas précédents.

En effet, même en rajoutant les unités foncières – parcelles appartenant à un même propriétaire – de taille supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, seulement une partie de la zone, autour de 50 %, comporte des propriétés dont la superficie est supérieure à ce seuil.

Le critère des 5 000 m<sup>2</sup> est donc particulièrement contraignant mais justifié. L'objectif est en effet ici non pas de préserver des formes d'urbanisation traditionnelle mais bien de protéger une zone ayant un intérêt paysager exceptionnel, très visible depuis la mer et en de nombreux points du bassin Cannois.

Cette situation lui confère son caractère « d'espace urbanisé sensible », et justifie la volonté de maîtriser son urbanisation au profit des espaces verts et du patrimoine végétal.

Par ailleurs, ce patrimoine est également protégé par les "secteurs paysagers", et par le classement des espaces boisés significatifs qui subsistent le long des pentes de la Californie, en bordure de l'ex-ligne du funiculaire, dans le quartier de Terrefial et dans le vallon de Mauvarre.



Enfin, des secteurs de point de vue ont été institués, définis à l'article 10.1.4. (triangles noirs dans l'extrait ci-dessus)

Ils se justifient, comme dans le quartier de la Croix des Gardes, par un point de vue exceptionnel sur la baie de Cannes et le grand paysage qui l'entoure.

Conformément au bâti existant, la règle d'implantation est le retrait par rapport aux différentes limites, à l'exception du secteur UFD, qui recouvre les cimetières Cannois, et dans lesquels les constructions, fort peu nombreuses et souvent de taille très limitée, peuvent être implantées sur les limites ou en retrait. Il en va de même pour les annexes.

Les garages bénéficient de la même règle qu'en UE, du fait d'une topographie similaire.

Les piscines, du fait de leur impact limité, peuvent s'implanter dans les reculs imposés par rapport aux limites séparatives.

Concernant la hauteur, un étage supplémentaire est autorisé, comme en UE, pour tenir compte de la topographie, et pour limiter les déblais (terrains dont la pente est supérieure ou égale à 30 %).

L'adaptation au sol des constructions doit d'ailleurs être économe en terrassements.

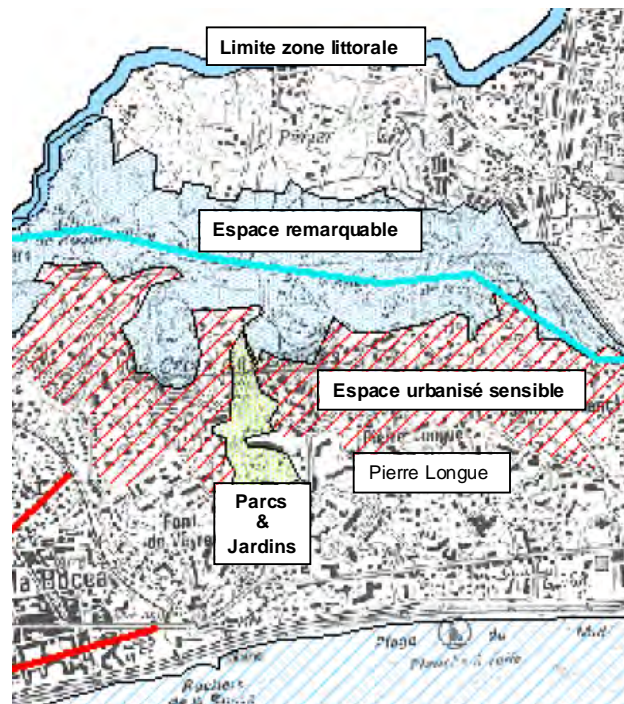
Par contre, compte-tenu des caractéristiques du bâti en zone UFD, la hauteur n'est pas réglementée dans ce secteur.

Les pourcentages de superficie de terrain qui doivent être aménagés en espaces verts et qui doivent être plantés d'arbres en pleine terre sont plus importants que dans les secteurs déjà évoqués, pour tenir compte des caractéristiques de la zone UF.

Pour des raisons architecturales liées à la qualité des sites, les terrasses en "tropicienne" sont interdites.



### IV-3.b - La Croix des Gardes



Extrait de la Directive Territoriale d'Aménagement (D.T.A.) des Alpes-Maritimes – 02 décembre 2003

#### Principales caractéristiques urbaines justifiant les dispositions réglementaires

Le secteur "Croix des Gardes" est délimité à l'Ouest par le tracé de la ligne ferroviaire Cannes-Grasse, au Nord par la limite communale avec le Cannet, à l'Est par le boulevard du Riou jusqu'à la limite communale avec le Cannet, au Sud par le boulevard du Midi constituant la limite de bord de mer.

Le massif de la Croix des Gardes a été un des premiers lieux à accueillir les grandes demeures résidentielles au XIX<sup>e</sup> siècle. Il est devenu aujourd'hui le principal espace terrestre naturel de Cannes dans sa partie sommitale, ce qui justifie les mesures de protection dont il bénéficie ainsi que son classement dans les espaces remarquables et urbanisés sensibles de la D.T.A.

Les parties urbanisées du massif constituent un tissu urbain de faible densité avec une majorité de villas de petite et moyenne importance sur les secteurs les plus hauts et davantage d'immeubles d'importances diverses au pied du massif.

La plus grande partie du massif ayant été urbanisée après la première guerre mondiale, le bâti est en général d'assez bonne qualité voire même de très bonne qualité pour les villas des années 1970 ou 1980 et pour les résidences de luxe et de tourisme construites pendant ces mêmes périodes comme par exemple le domaine de Pierre Longue ou la résidence Pierre et Vacances.

En matière de patrimoine, la partie Sud-Est du massif (le quartier des Anglais), accueille quelques villas ou anciens hôtels remarquables, répertoriés pour la plupart à l'inventaire communal. La villa Rotschild et son jardin, occupés aujourd'hui par la médiathèque, a été classée, de même que le château Vallombrosa et son jardin, ancien hôtel transformé en copropriété, et la villa Romée, due à l'architecte Pinguson.

Sont également remarquables les jardins de la copropriété "Rêve d'Or", ainsi que la villa Eléonore, le château de la Croix des Gardes et son jardin à la française, les anciens hôtels Beausite et Bellevue.

La Croix des Gardes constitue un paysage dominant boisé. Le massif est perçu depuis le bord de mer, le Suquet et surtout des îles de Lérins. Le sommet de la Croix des Gardes offre des perceptions remarquables sur tout le site de Cannes et de La Bocca ainsi que sur l'arrière pays.

Dans les parties plus basses, le site est davantage résidentiel jouissant de parcs et de jardins privés d'une grande valeur paysagère.

L'activité économique de ce secteur se limite à la présence de quelques commerces de proximité et d'équipements en bas de l'avenue Jean de Noailles et l'avenue du docteur Picaud. La zone de chalandise se situe en dehors du secteur, soit à La Bocca, soit au centre de Cannes.

#### Zonage et règlement

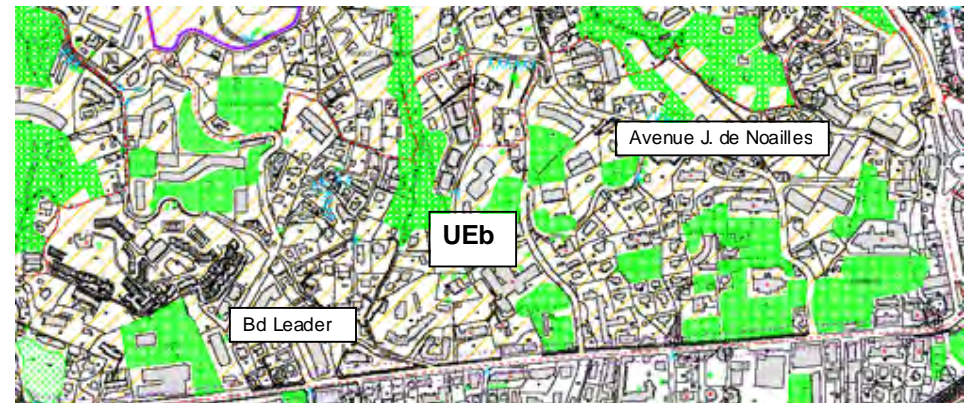
Dans ce quartier, 4 types de zones coexistent : UD, UE, UF et NL.

Comme dans le quartier de la Californie elles se succèdent, de la zone la plus urbaine à la zone la plus naturelle, du bord de mer (UD), au sommet (NL), en passant par le pied du massif (UE) et par les anciennes zones NB, aujourd'hui classées en UF.

La zone UD – secteur UDe hauteur maximum 12 mètres et COS 0,7 -, déjà décrite avec ses densités moyennes et son implantation tantôt sur les limites tantôt en retrait, concerne la frange littorale entre le boulevard du Midi et la voie ferrée.

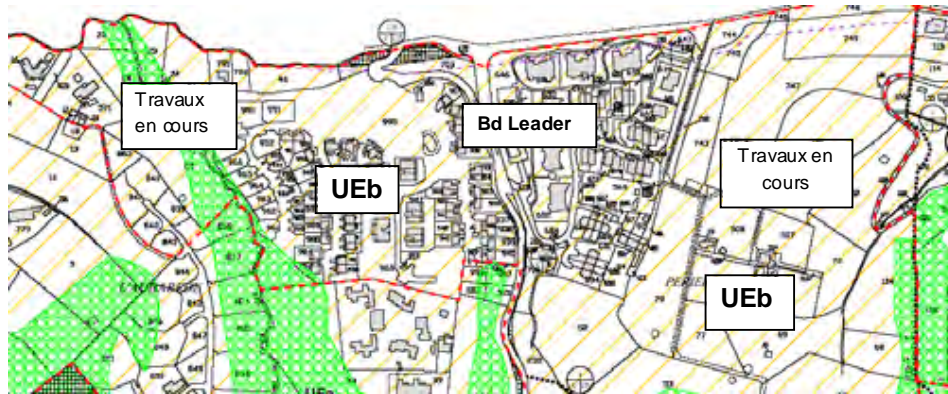


Entre cette frange littorale et les quartiers protégés au titre des espaces urbanisés sensibles notamment, la zone UEb recouvre des quartiers comparables à ceux du Sud de la Californie, représentatifs de Cannes « Ville Jardin » (hauteur maxi 9 mètres, COS à 30).





Le zonage UEb est également repris sur le versant Nord de la Croix des Gardes, inscrit au S.D.A.U. de 1979 dans les « espaces à dominante naturelle, coteaux urbanisés et horticoles ». Il s'agit des secteurs qui accueillent déjà du collectif et de l'individuel dense.

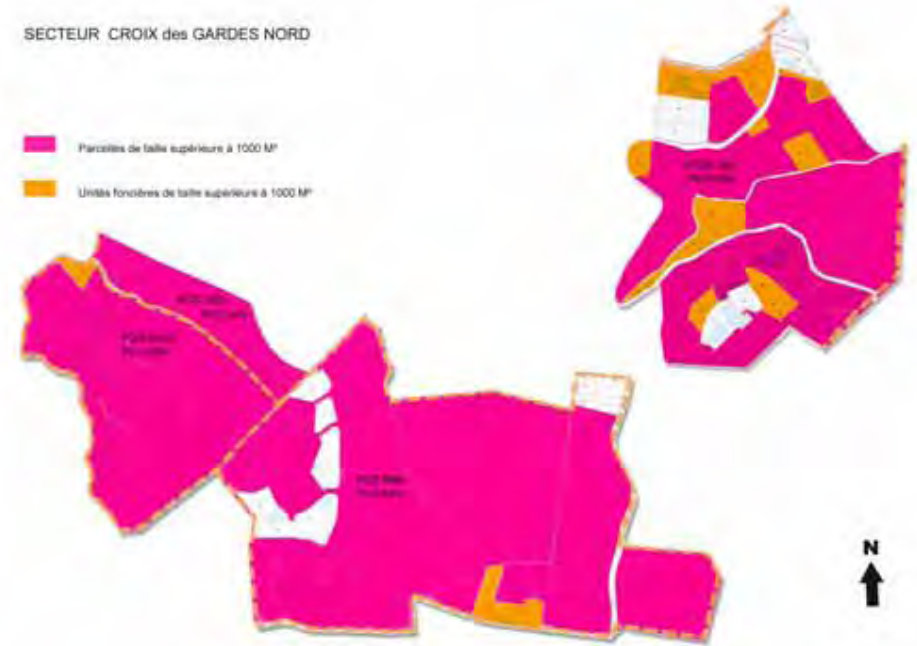


Dès lors que l'habitat pavillonnaire supplante l'habitat collectif et l'individuel dense, il est classé en zone UF. Les secteurs concernés recouvrent notamment les anciennes zones NB du P.O.S. et sont inscrits dans les espaces urbanisés sensibles de la D.T.A.

Comme sur les collines de la Californie, les cartes ci-contre illustrent le fait que le bâti en question est généralement implanté sur des parcelles dont la taille est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>. Le seuil de 1 000 m<sup>2</sup> pour qu'une parcelle ou une unité foncière soit constructible est donc bien le seuil minimum qui permet de préserver une certaine forme d'urbanisation traditionnelle.

#### SECTEUR CROIX des GARDES NORD

- Parcelles de taille supérieure à 1000 M<sup>2</sup>
- Unités foncières de taille supérieure à 1000 M<sup>2</sup>



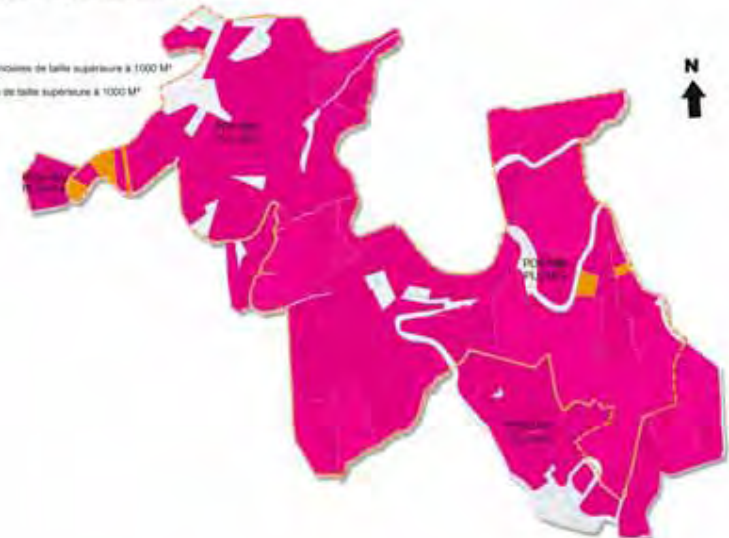
#### SECTEUR CROIX des GARDES EST

- Parcelles de taille supérieure à 1000 M<sup>2</sup>
- Unités foncières de taille supérieure à 1000 M<sup>2</sup>

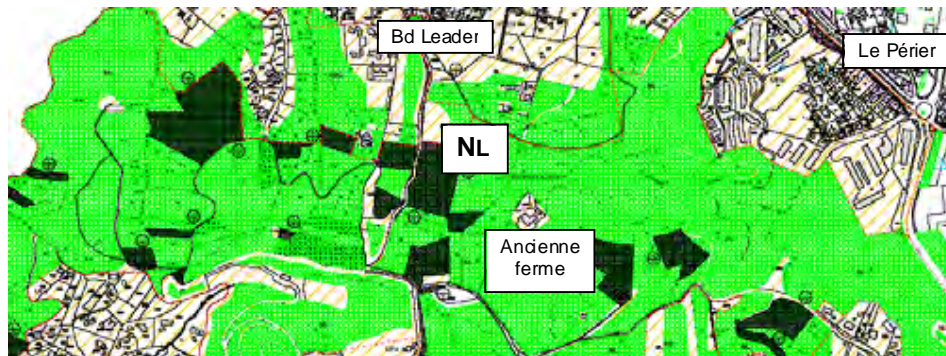


#### SECTEUR CROIX des GARDES OUEST

- Unités foncières de taille supérieure à 1000 M<sup>2</sup>
- Parcelles de taille supérieure à 1000 M<sup>2</sup>



Pour ce qui est de la partie sommitale du massif, espace remarquable terrestre identifié dans la D.T.A. et au titre de la Loi Littoral, elle est classée en zone N naturelle, zone de protection très forte en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.



## Zone N

Elle comprend 6 secteurs :

- un secteur Na intéressant les îles de Lérins pour la partie concernant les abords du fort de Sainte Marguerite et ceux de l'abbaye de Lérins y compris les parties cultivées de l'île Saint-Honorat. Sont notamment autorisés dans ce secteur les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles ainsi que l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes,
- un secteur Nb, pour l'aire d'accueil des Gens du Voyage,
- un secteur Nd pour la Maison de l'Environnement qui doit être construite dans le cadre de la mise en valeur de la Croix des Gardes,
- un secteur Ne pour les secteurs agricoles qui ont perdu leur vocation, au Sud de la plaine de la Siagne,
- un secteur Nl relatif à la protection du littoral, du massif de la Croix des Gardes et des boisements importants de la Commune. L'inconstructibilité totale est la règle mais des aménagements légers, des chemins piétonniers nécessaires à la gestion et à la mise en valeur des sites sont notamment autorisés,
- un secteur Ns, dans la vallée de la Siagne, destiné à la réalisation des installations légères liées à la pratique des sports et des loisirs.

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites dans cette zone sont très limitées, et correspondent au caractère de chaque secteur.

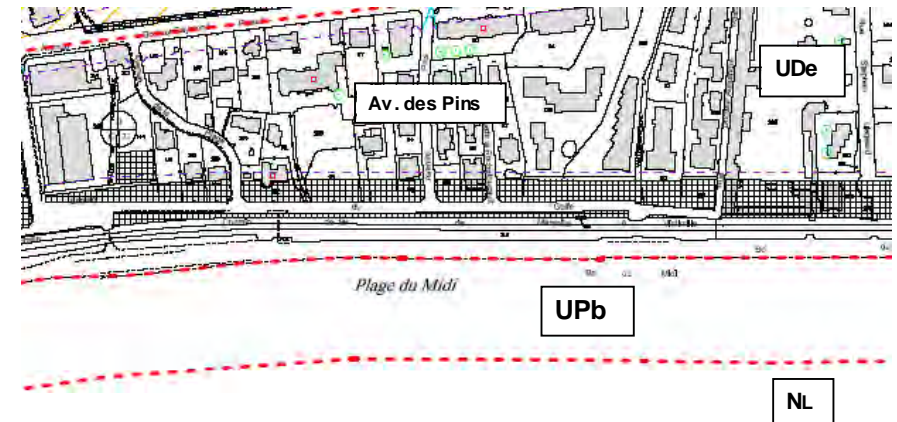
Chaque règle se justifie par la nécessité de protéger le mieux possible le caractère de la zone.

Notamment, l'implantation des éventuelles constructions doit se faire en retrait par rapport aux différentes limites de propriété, à l'exception du secteur Na où les constructions existantes sont bien souvent implantées sur les limites et à l'alignement.

La hauteur des éventuelles constructions doit rester des plus modestes (7 mètres 50 en général), afin de s'intégrer le mieux possible au site.

Quant aux surfaces de construction autorisées, elles se limitent globalement soit à une enveloppe de S.H.O.N. comme pour la future Maison de l'Environnement de la Croix des Gardes (500 m<sup>2</sup>), soit à un pourcentage de l'existant (10 à 20 %).

Enfin, aux pieds du massif, la zone UP balnéaire et portuaire assure la transition entre les zones urbaines et la zone NL de protection des espaces remarquables maritimes.



## Zone UP

Cette zone, située tout le long du littoral, est directement liée à sa protection, notamment dans la mesure où sa limite en mer a été très précisément calée en fonction des herbiers de posidonies.

Elle comprend :

- UPa, secteur du domaine public maritime affecté aux activités portuaires et de plaisance.
- UPb, secteur du domaine public maritime affecté aux activités balnéaires.

Les règles sont très limitatives. Elles permettent juste les ouvrages, bâtiments ou équipements ayant un rapport avec l'exploitation du Domaine Public Maritime, ou de nature à contribuer à l'animation et au développement de celui-ci.

En UPa, les hauteurs sont limitées, mais elles peuvent atteindre 15 mètres pour répondre à des contraintes techniques de signalisation maritime notamment.

En UPb, afin de préserver les vues sur la mer, aucun point des constructions en dehors des stands gladiers ne doit dépasser le niveau de la voie publique bordant la plage le long de la Croisette, et 80 centimètres dans les autres secteurs de l'extrémité Est de la Commune jusqu'à l'avenue des Pins, au niveau des plages du Midi.

Au-delà de l'avenue des Pins, cette hauteur passe de 0,80 à 2 mètres 50, afin de tenir compte des caractéristiques des plages à l'Ouest de la Commune. En effet, ces plages ont bien souvent une profondeur et une différence de niveau par rapport à la voie beaucoup plus réduites que la plupart des autres plages de la Commune, ce qui rend leur aménagement beaucoup plus difficile.

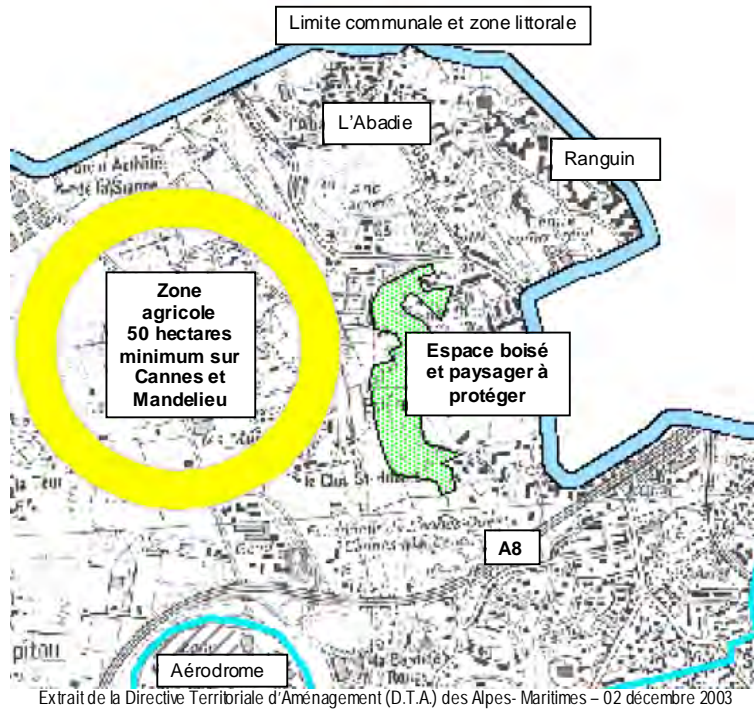
Ceci étant, cet ajustement de la règle a un impact très faible eu égard au nombre très encadré et limité d'exploitations balnéaires en application de la concession des plages accordée par l'Etat à la Commune.



## IV.4 - LES QUARTIERS OUEST

Ce sont des quartiers en devenir, pour lesquels des « orientations spécifiques d'aménagement » ont été définies (pièce n°3 du P.L.U.), afin de mettre en cohérence l'ensemble des projets qui les concernent.

### IV.4.a - La Bocca Nord



Le Nord-Ouest de Cannes se caractérise par ses quartiers d'habitat collectif, ses grandes coulées vertes ainsi que par les terres agricoles de la Plaine de la Siagne, en grande partie encore exploitées.

Bien que situé dans la zone littorale, c'est le seul quartier de la Ville à ne pas être couvert par la servitude de site inscrit.

#### Principales caractéristiques urbaines justifiant les dispositions réglementaires

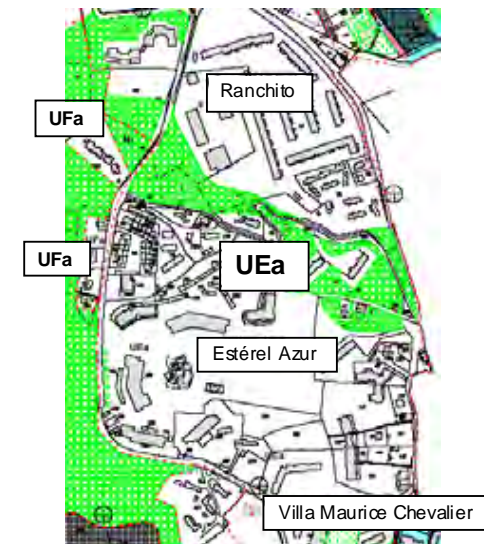
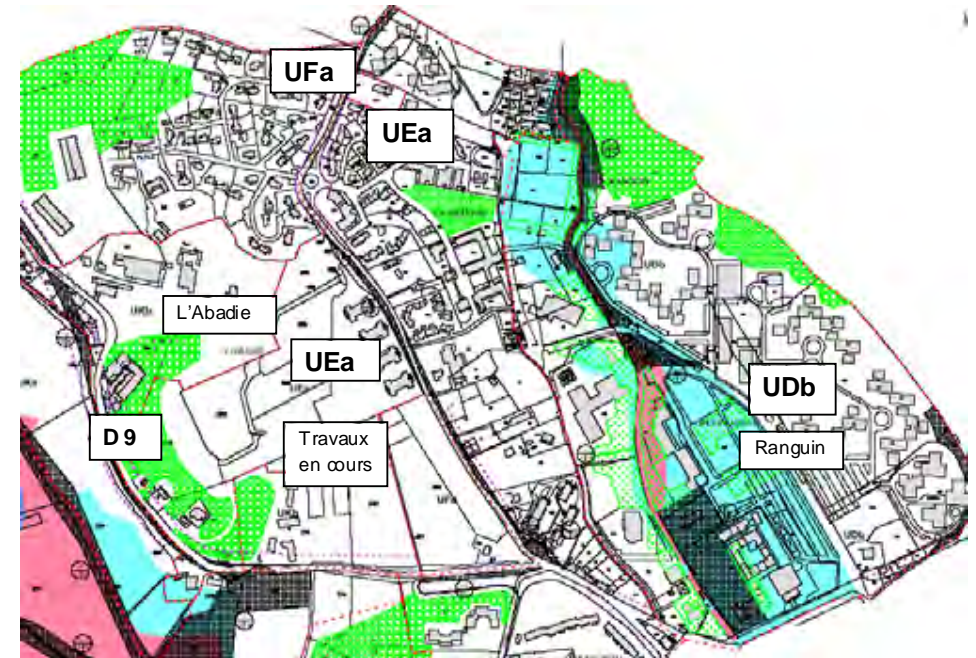
Le secteur "Bocca Nord" est délimité à l'Ouest, au Nord et à l'Est par les limites communales, et au Sud par le tracé de l'autoroute A8.

Le tissu urbain est de densité moyenne et discontinue et les premières constructions datent des années 1950 avec des bâtiments peu élevés et beaucoup d'espaces libres. L'urbanisation s'est rapidement modifiée dans les années 1960 et 70 avec les grands ensembles du Ranchito et surtout de Ranguin et ses tours de 15 étages ; le secteur des Gourguettes s'est développé dans les années 1990.

L'avenue Maurice Chevalier et ses abords, avec la Z.A.C. de l'Oulivetto, constitue un quartier résidentiel récent et de bonne qualité. L'ensemble du quartier présente un caractère hétérogène. Le bâti, récent, est en général d'assez bonne qualité. Ranchito et Ranguin ont fait l'objet de divers aménagements destinés à améliorer l'habitat pour le premier et la qualité de vie pour le second.

Ces quartiers sont classés soit en zone UDb pour les plus anciens et les plus denses comme Ranguin - hauteur maximum 18 mètres, COS de 0,7 -, soit en UEa pour ceux qui associent individuel dense et petits collectifs, hauteur maximum 12 mètres et COS 0,5.

Tout au Nord, un lotissement d'habitat individuel qui s'est développé sur de grandes parcelles est classé en zone UFa, de même qu'une parcelle située de l'autre côté du chemin des Gourguettes - dont la superficie est supérieure à 1000 m<sup>2</sup> -, et quelques pastilles d'habitat individuel dans les Espaces Boisés Classés des coteaux Saint-Hubert, protégés en tant qu'espace boisé et paysager (cf supra).





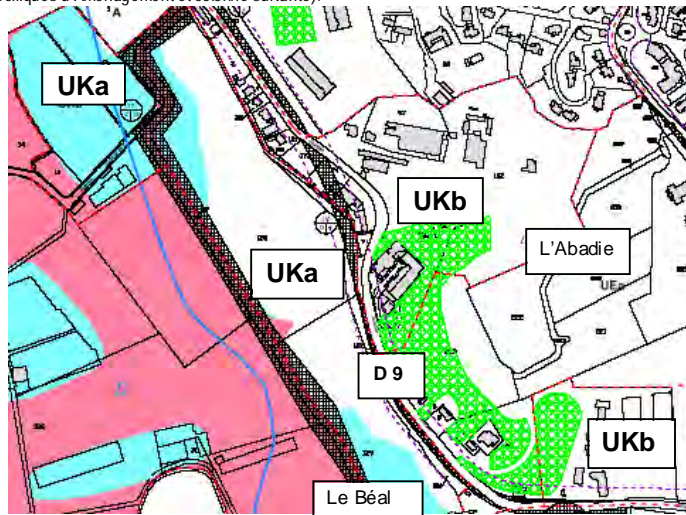
En dehors de la villa Mauriœ Chevalier, les éléments du patrimoine architectural sont quasiment inexistant.

Les espaces libres plantés sont importants et forment des coupures vertes assez nettes entre les grands ensembles. La présence de quelques volumes végétaux importants rompt un peu l'uniformité horizontale des bâtiments, notamment les espaces boisés de l'Abadie et de l'Oulivetto avec pins parasols, chênes blancs, palmiers et lauriers.

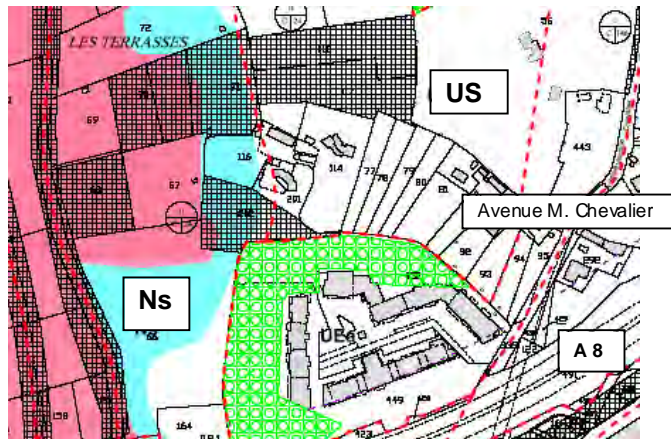
Les entrées de ville constituées par la RD 9 et la RD 409 au Nord-Ouest de la Commune conservent un aspect relativement rural dû notamment à la persistance de l'activité agricole de la vallée de la Siagne et, côté Est, à la protection des coteaux boisés de l'Abadie.

Le quartier de Ranguin est bordé à l'Est par la voie S.N.C.F. Cannes-Grasse réouverte début 2005, et sa gare remise en service à cette occasion.

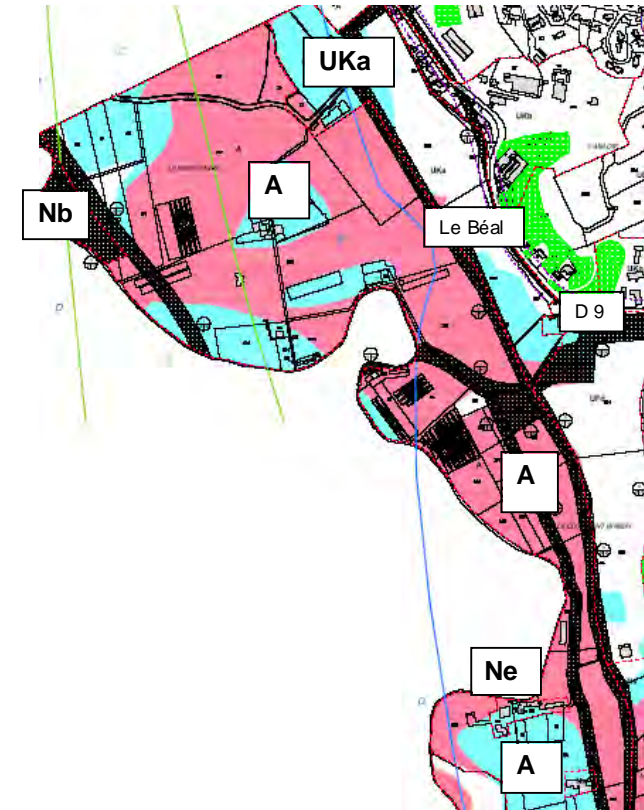
Des poches d'activités sont pérennisées, à l'Est de la D 9 et au Nord de l'A8 (UKb et UKd), ou en devenir à l'Ouest de la D 9 (UKa, cf Orientations Spécifiques d'Aménagement et colonne suivante).



En devenir également, la plaine sportive décrite dans les Orientations Spécifiques d'Aménagement, avec un zonage US et Ns.



Une activité agricole et horticole se maintient dans la plaine de la Siagne, avec en particulier la présence de deux grosses exploitations maraîchères.



Par contre, les terres agricoles qui ont perdu leur vocation – environ trois hectares – sont classées en Ne.

A ce stade, il convient de souligner que la D.T.A. des Alpes-Maritimes fixe, dans les objectifs généraux (II-321, Les activités, p.54/55), la « nécessité d'affecter à certaines activités des espaces nouveaux dont l'aménagement sera maîtrisé par les collectivités locales. » « Dans la plaine de la Siagne, de tels espaces pourraient être affectés à des activités, dans le cadre d'un aménagement qui assurera le maintien des secteurs agricoles et qui prendra en compte les données environnementales, notamment les risques liés aux inondations. » La zone UKa déjà évoquée répond pleinement à cette objectif, d'autant plus qu'elle est, en grande partie, non concernée par le risque d'inondation.

Enfin, A l'extrémité Nord-Ouest, entre la future Liaison Intercommunale de la Siagne et la Commune de Mandelieu – La Napoule, un secteur Nb a été créé pour aménager l'aire d'accueil des gens du voyage.

### Zonage et règlement

Ainsi, dans ce quartier très varié, 9 types de zones coexistent : UD, UE, UF, UK, US, A, Nb, Ne, Ns.

Une grande partie des dispositions réglementaires de ces zones a été décrite à travers les précédents quartiers, hormis les zones UK, US et A.

Les zones US et A sont décrites ci-après, tandis que la zone UK est intégrée dans le quartier de La Bocca Sud.

## Zone US

Il s'agit d'une zone spécialisée à vocation sportive, qui se situe à l'Ouest de La Bocca et au Sud de Ranguin.

Les ensembles sportifs présentent en fait une surface importante, de l'ordre de 19 hectares, et séparent l'urbanisation dense du centre de La Bocca des grands ensembles immobiliers des années 1970 qui s'étalent vers le Nord de la plaine. Il s'agit notamment du stade Pierre de Coubertin et du complexe sportif Maurice Chevalier.

Comme dans la plupart des secteurs où le tissu urbain est plus distendu, les règles d'implantation imposent le retrait par rapport aux différentes limites.

Toutefois, cette zone pouvant accueillir des équipements exceptionnels, les constructions peuvent être admises en surplomb des voies, à condition que le gabarit routier soit respecté.

Compte-tenu de la nature des équipements en jeu et du tissu urbain environnant, qui permet plus de liberté que dans les centres urbains constitués ou dans les sites à fort enjeu environnemental, aucune règle de hauteur n'est fixée. Il en va de même des règles de stationnement et de densité.

Pour des raisons d'esthétique urbaine, certains matériaux, réfléchissants par exemple, sont interdits.

## Zone A

La zone A est une zone protégée destinée à la gestion agricole de cet espace.

Sa superficie sur Cannes avoisine les 50 hectares (48,8), soit à elle seule la superficie minimum imposée par la D.T.A. entre Cannes et Mandelieu.

Elle se situe au Nord-Ouest de la Commune dans la vallée de la Siagne, dernier espace agricole comptant encore des secteurs cultivés et des « témoignages » de ripisylves favorables à la biodiversité. L'ensemble du secteur humide permet le maintien d'une faune entomophile diversifiée. La vallée est inscrite en Z.N.I.E.F.F..

La majeure partie de la vallée est classée en zone rouge du P.P.R.inondation. Sur Cannes, la zone rouge se situe essentiellement en amont de l'A8.

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites dans cette zone sont très limitées, et correspondent à la nécessité de maintenir voire de développer les activités agricoles existantes.

C'est ainsi par exemple que la S.H.O.N. des constructions à usage autre que directement agricole est limitée à 250 m².

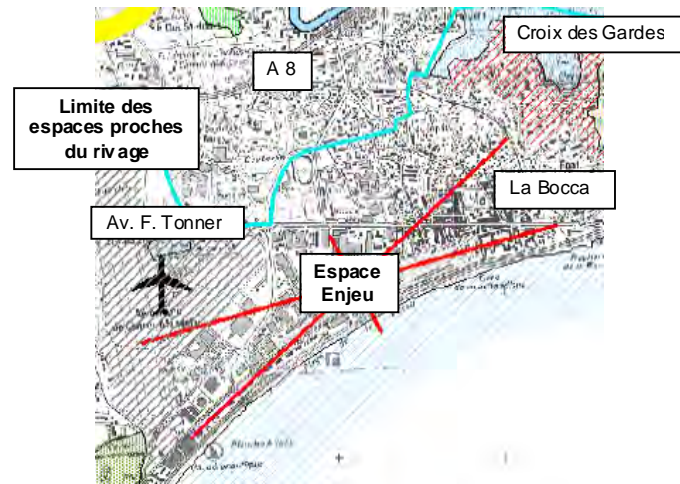
Chaque règle se justifie par la nécessité de protéger le mieux possible le caractère de la zone.

Notamment, l'implantation des éventuelles constructions doit se faire en retrait par rapport aux différentes limites de propriété, et leur hauteur doit rester des plus modestes, et ne pas dépasser 7,50 mètres.

Dans le secteur Ne des terres agricoles qui ont perdu leur vocation, seuls l'aménagement et l'extension mesurée, en une seule fois, des constructions existantes sont admises, à condition de ne pas excéder 10% de la surface hors œuvre nette initiale.



## IV.4.b - La Bocca Sud



Extrait de la Directive Territoriale d'Aménagement (D.T.A.) des Alpes-Maritimes – 02 décembre 2003

Le Sud de La Bocca est un territoire contrasté, en grande partie situé dans les espaces proches du rivage mais également concerné par un « espace enjeu » de la Directive Territoriale d'Aménagement.

À l'Est et au Nord, le centre proprement dit, avec de nombreuses « séquences » de l'habitat traditionnel boccassien préservées, aussi bien en terme d'habitat de centre ville que de petit pavillonnaire. Ces formes traditionnelles du bâti ont justifié, comme cela s'est fait dans d'autres quartiers de Cannes tels que Pointe Croisette ou Prado-République, des études détaillées sur les formes urbaines (cf chap. VI).

À l'Ouest, un tissu urbain radicalement différent, avec de grandes emprises sportives, des équipements scolaires, des quartiers d'habitat collectif et la zone d'activités de la Roubine qui s'étend jusqu'au site d'Alcatel Space.

Le zonage et les dispositions réglementaires sur ce quartier traduisent donc la volonté, d'une part, de préserver un tissu traditionnel à échelle humaine et, d'autre part, de préparer la mutation d'un espace enjeu en vue de réaliser le futur Technopôle de Cannes.

Si la mise en œuvre de ce vaste projet peut s'appuyer sur l'une des entreprises phares en la matière, à savoir Alcatel Space, il n'en demeure pas moins que l'intervention sur ce site construit et en activité nécessite des procédures longues et complexes. C'est pourquoi les dispositions réglementaires qui le concernent et les « orientations spécifiques d'aménagement » décrites dans la pièce n°3 du présent dossier visent essentiellement à préparer l'avenir et à créer les conditions qui permettront de mettre en œuvre, au fur et à mesure, le projet de Technopôle.

## Principales caractéristiques urbaines justifiant les dispositions réglementaires

Le secteur "Bocca Sud" est délimité à l'Ouest par la limite communale, au Nord par le tracé de l'autoroute A8, à l'Est par la ligne ferroviaire Cannes-Grasse, au Sud par le bord de mer.

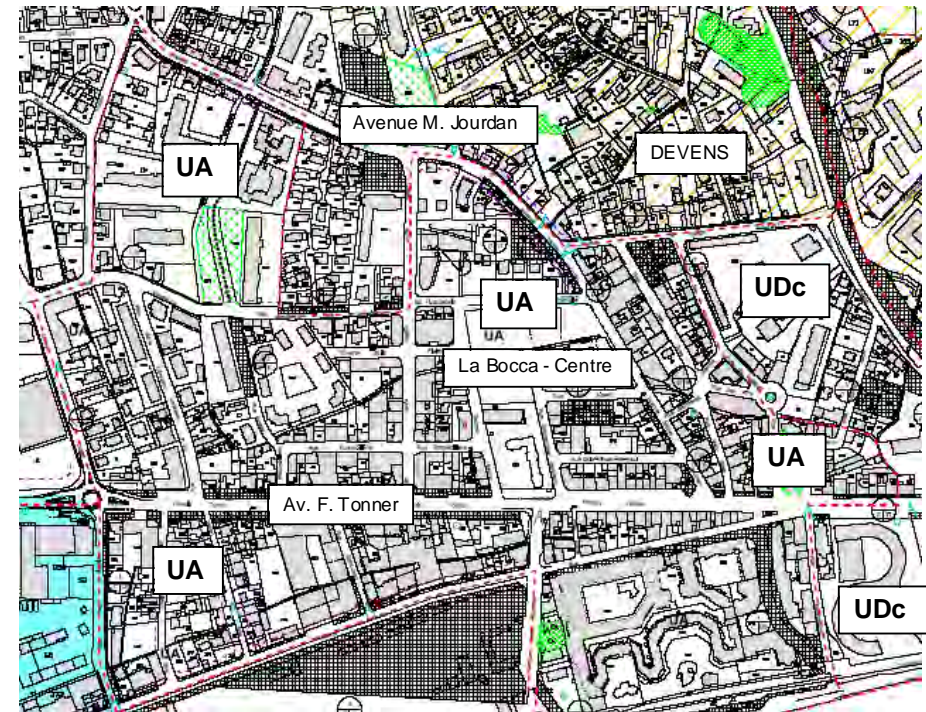
Le quartier constitue le centre urbain dense secondaire de la ville et présente globalement un caractère hétérogène.

Le centre de La Bocca est constitué d'un tissu urbain dense et continu qui s'est développé durant la première moitié du XXe siècle autour de la place du Marché et le long de l'avenue Francis Tonner. Ce développement s'est accentué à partir des années 1970.

En périphérie du centre du quartier, on trouve une urbanisation diffuse ancienne ponctuée d'immeubles de forte densité plus récents.

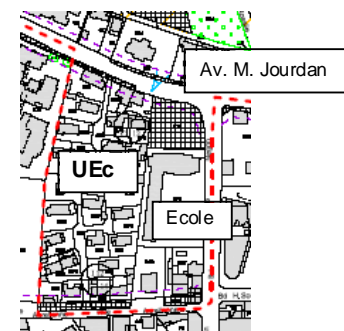
Pour stopper ce mouvement qui aurait conduit, au fil des ans, à la disparition du tissu traditionnel boccassien, des mesures de baisse des densités et des hauteurs ont été prises, sur la base de l'étude sur les « formes urbaines ».

En terme de zonage, cela se traduit par une zone UA sur le centre de La Bocca, avec des règles de gabarit : suppression des C.O.S. et hauteurs définies par rue et portions de rue (détail donné dans le chapitre VI du présent document).

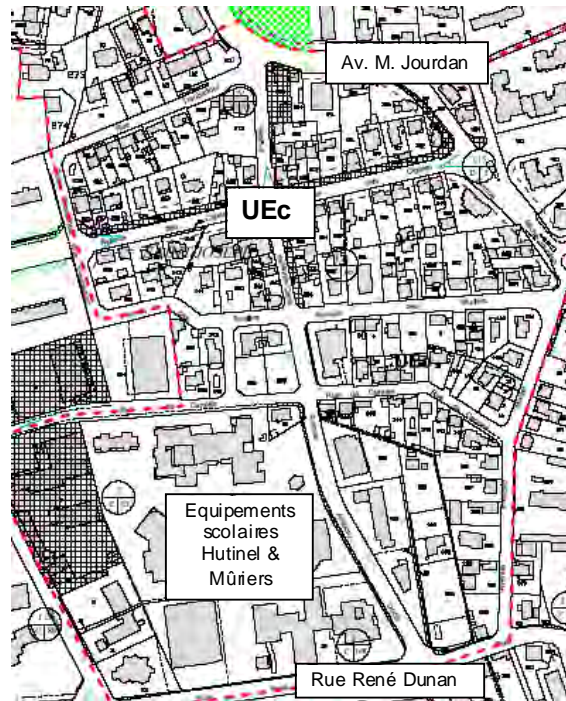


Au-delà du centre ville proprement dit, les secteurs où les maisons de ville et l'habitat de type pavillonnaire sont prédominants, malgré quelques immeubles collectifs généralement isolés et quelques équipements collectifs notamment scolaires, ont été identifiés. Ils sont couverts par la zone UEc - hauteur maximum 7 mètres 50 et COS de 0,3 – qui assure la préservation de ces formes traditionnelles de l'habitat boccassien.

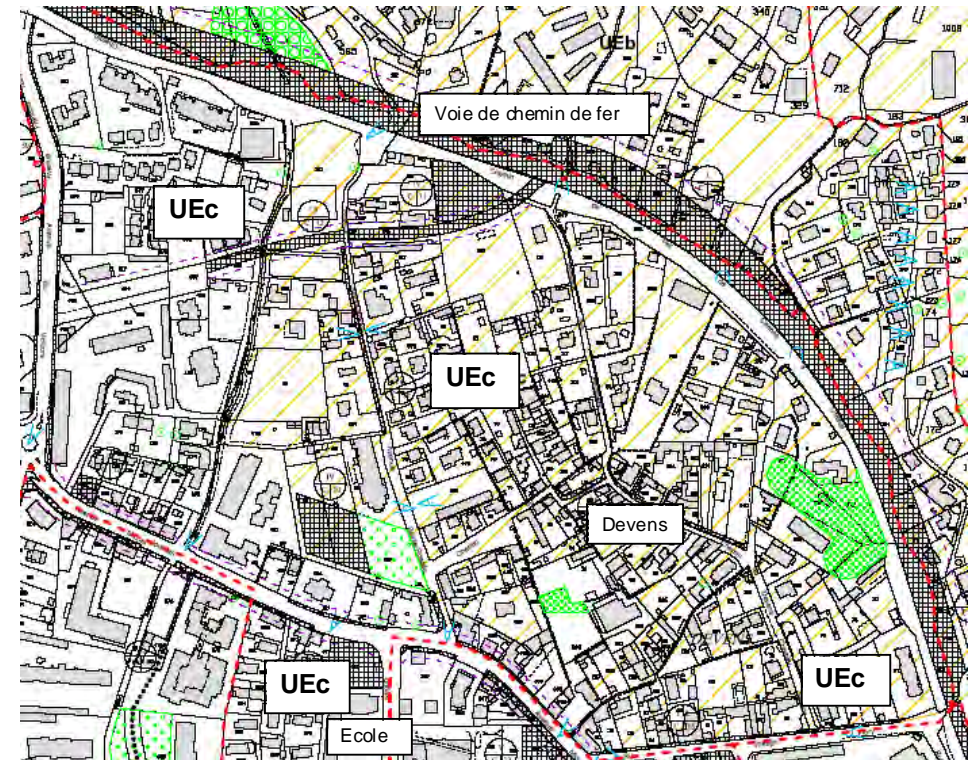
Par contre, les ensembles d'habitat collectif constitués en « îlots » et présentant des densités plus importantes que celles observées à leurs abords sont classés en zone UDC, hauteur maxi 15 mètres et COS de 1,5.



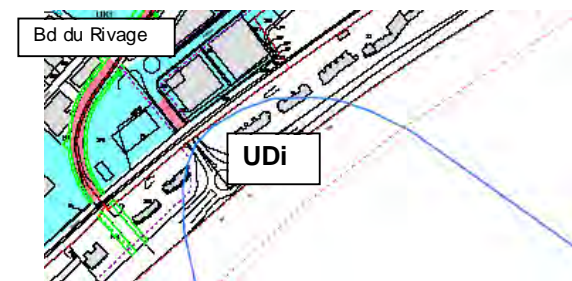




A l'Est, le quartier résidentiel du Devens, qui s'est développé depuis le milieu du XXe siècle et présente dans l'ensemble un bâti récent et d'assez bonne qualité, doit garder son identité.

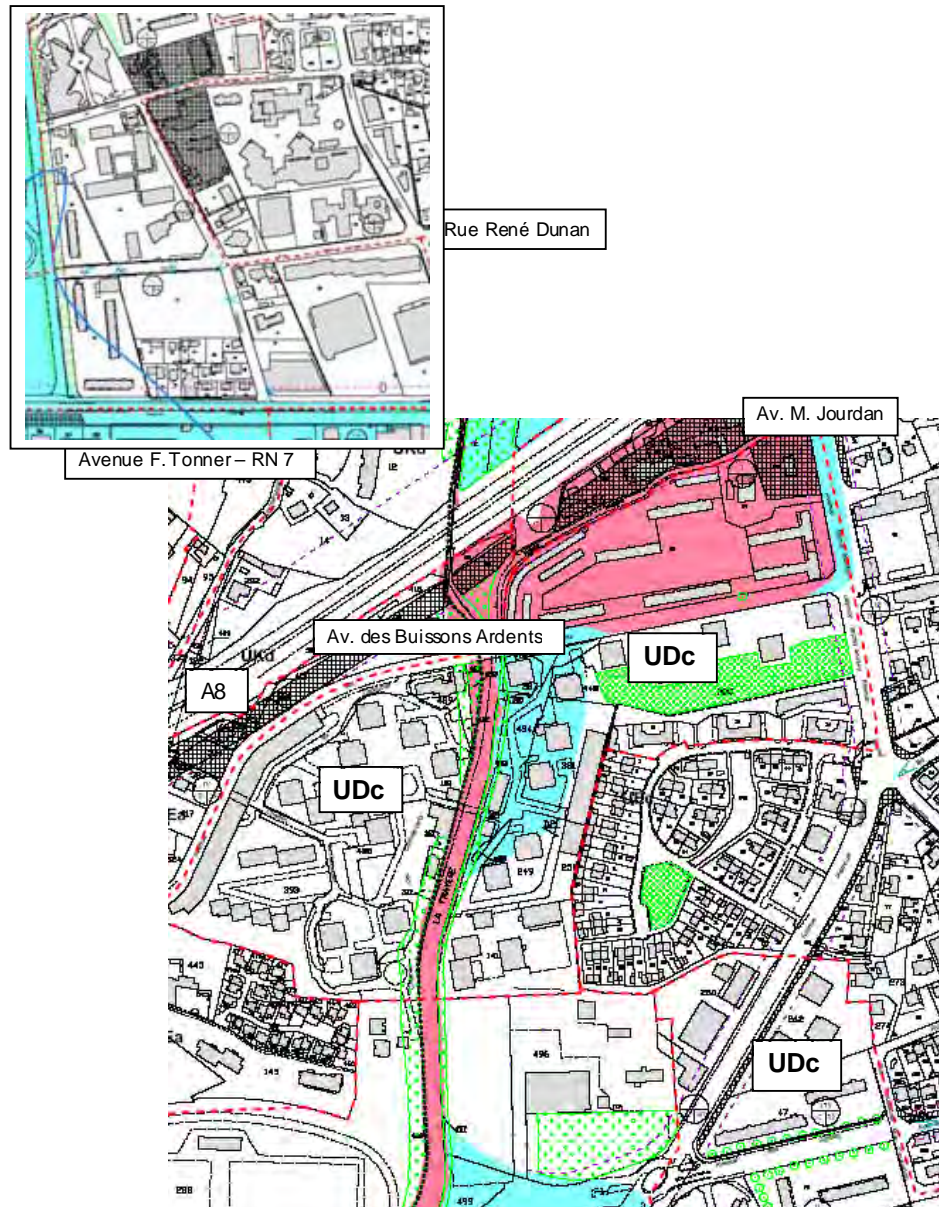


Enfin, tout au Sud, entre les zones d'activités et ferroviaires et la mer, le secteur est couvert par une zone UDi, hauteur 21 mètres, COS de 0,4, qui correspond au bâti et à l'urbanisation existants.

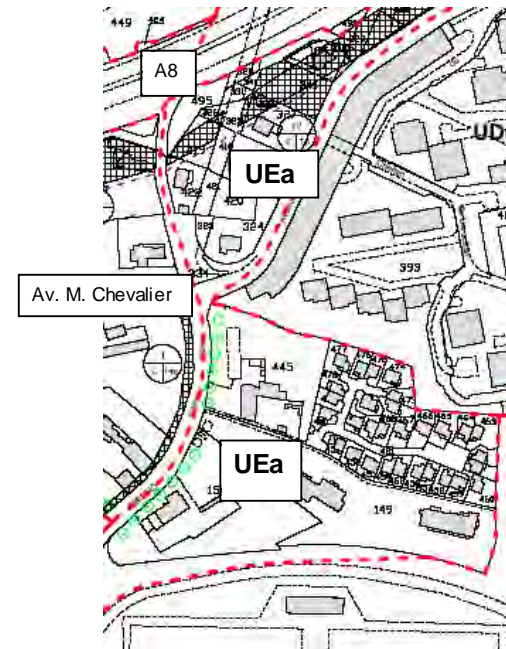




Plus à l'Ouest, une urbanisation dense constituée de grands ensembles s'est développée dans les années 1970 le long de la RN7, de la rue René Dunan, et vers le Nord le long de l'avenue Michel Jourdan. Les secteurs concernés sont également couverts par la zone UDC, hauteur maximum 15 mètres, COS 1,5.



Très ponctuellement, dès lors que les enjeux paysagers deviennent moins forts en allant vers l'Ouest, le mélange d'individuel dense et de petits collectifs est classé en UEa, hauteur maximum 12 mètres et COS 0,5.



À l'Ouest et au Nord, jusqu'au Sud de l'autoroute A8, se sont développées des zones d'activités depuis le bord de mer jusqu'à la plaine de la Siagne occupant petit à petit les terres agricoles.

#### Les Zones à vocation économique

Ces zones sont toutes localisées à La Bocca, et principalement au Sud de ce quartier.

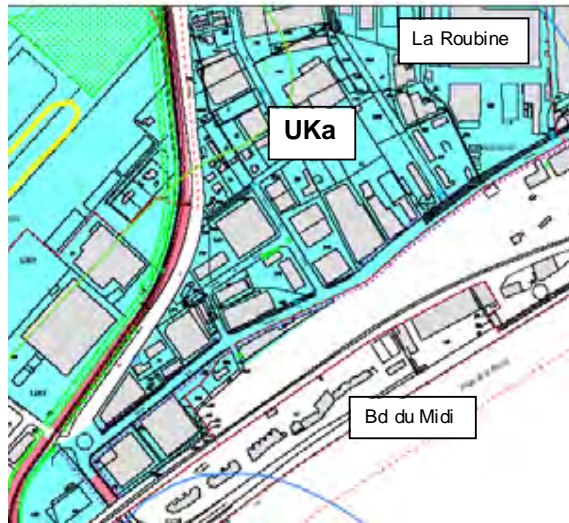
Deux pôles d'activités sont particulièrement importants :

- celui des Tourrades, avec ses nombreuses grandes surfaces spécialisées,
- celui de la Frayère et de la Roubine, qui accueille notamment Alcatel Space.

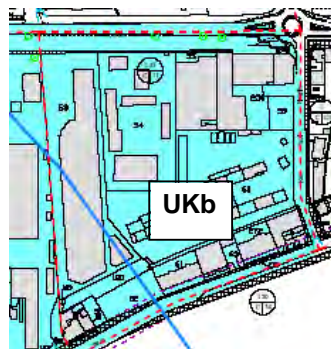
## La Zone UK

Cette zone comprend six secteurs.

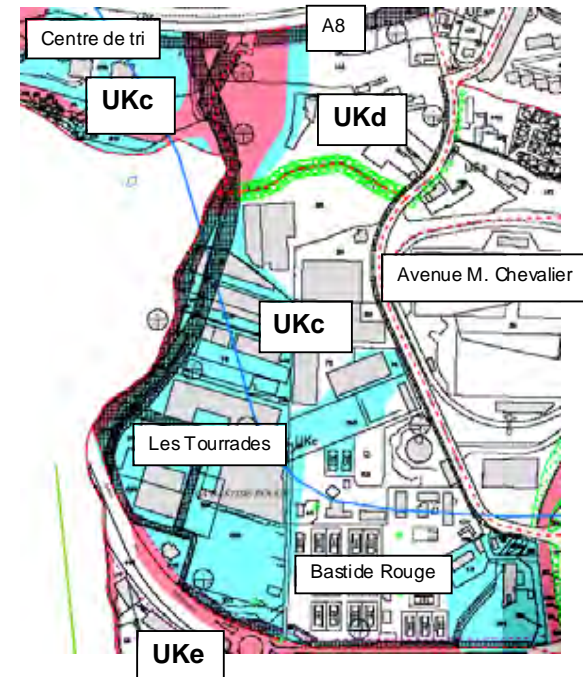
- UKa : destiné quasi-exclusivement aux activités. Ce secteur se situe au Sud-Ouest de La Bocca et plus particulièrement sur la Roubine, le long du boulevard du Midi en limite de Mandelieu, sur la zone aéroportuaire, et entre le Béal et l'avenue Michel Jourdan, sur d'anciennes terres agricoles (cf supra, Bocca Nord).



- UKb : zone mixte où se côtoient les habitations et les entreprises avec toutefois une dominante d'activités. Ce secteur se situe dans la partie Est de la Roubine au contact avec la zone d'habitat, et sur le secteur de l'Abadie ;



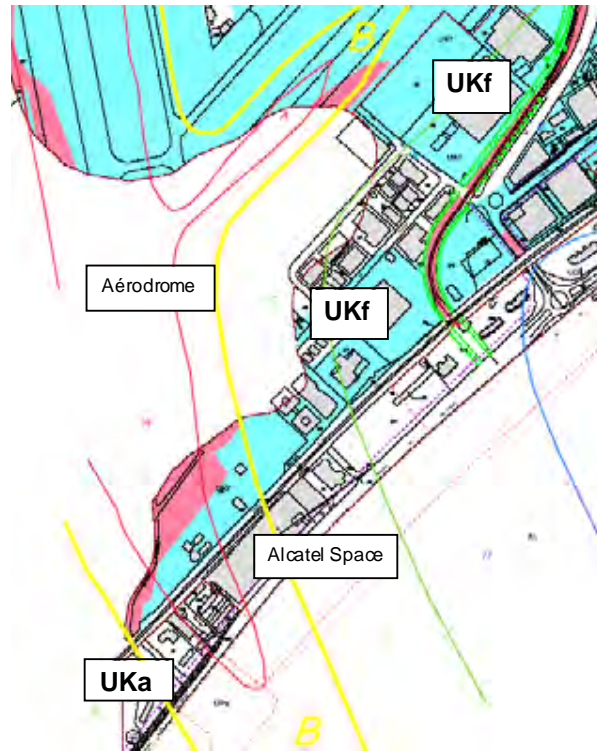
- UKc : destiné aux activités notamment commerciales et situé sur la zone des Tourrades et au Nord-Ouest de La Bocca ;



- UKd : zone mixte où se côtoient les habitations et les entreprises avec toutefois une dominante d'activités. Ce secteur se situe au Nord-Ouest de La Bocca et au Sud de Ranguin (cf supra) ;
- UKe : zone purement d'activités située le long de la RN 7 ;



- UKf : zone qui correspond à l'entreprise Alcatel et à ses abords immédiats.

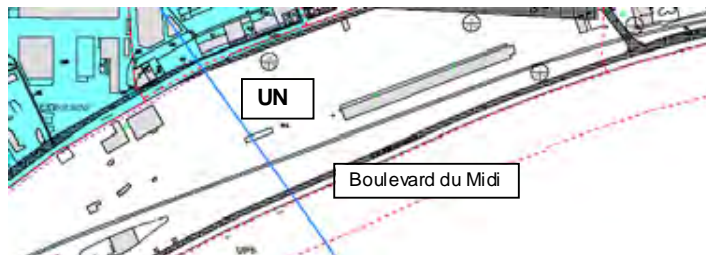


Comme dans la plupart des secteurs où le tissu urbain est plus distendu, les constructions sont ou non en ordre continu et obligatoirement en reaul de l'alignement.

Les pourcentages de superficie de terrain qui doivent être aménagés en espaces verts et qui doivent être plantés d'arbres en pleine terre sont beaucoup moins importants que dans d'autres zones, mais permettent déjà de garantir une certaine végétalisation.

Le quartier est également concerné par des affectations particulières :

- la gare de triage, proche du centre, qui représente aujourd'hui une coupure inesthétique dans un centre urbain dense en mutation. Les terrains concernés sont classés en UN.



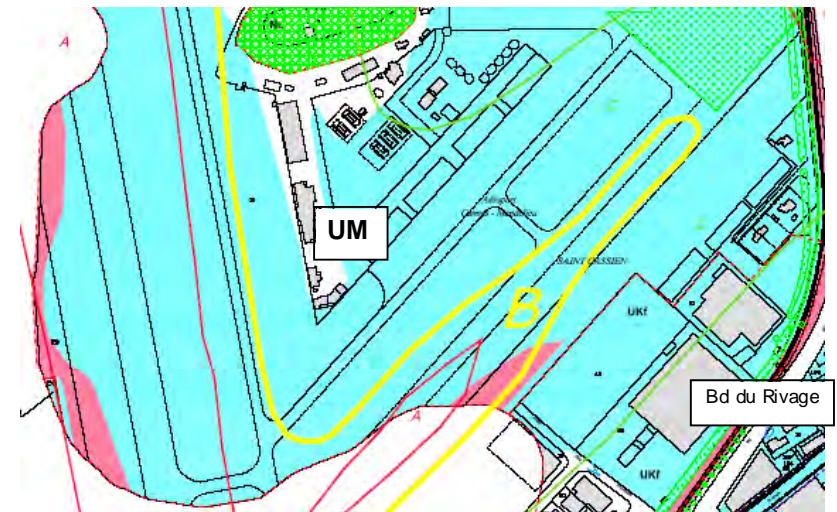
En effet, si la plus grande partie du réseau ferré a été intégrée dans les zones qui le bordaient, par contre les grandes emprises ferroviaires de La Bocca, qui sont couvertes par un "espace enjeur" dans la Directive Territoriale d'Aménagement (D.T.A.), ont été classées en UN.

Il s'agit donc d'un secteur très spécifique sur lequel se développent des projets directement liés à l'activité ferroviaire, tels que la gare multimodale de La Bocca pour laquelle l'emplacement réservé Il C 13 a été inscrit au P.L.U..

D'une manière générale, toutes les occupations et utilisations du sol y sont interdites, à l'exception de celles liées à l'activité ferroviaire.

Un minimum de règle est fixée dans ce secteur très spécialisé, notamment des règles de retrait systématique par rapport aux différentes limites et une hauteur maximum à 12 mètres.

- l'aéroport de Cannes-Mandelieu, dont les pistes constituent la principale limite à l'extension des zones d'activités, à l'Ouest. Les terrains concernés sont classés en UM.

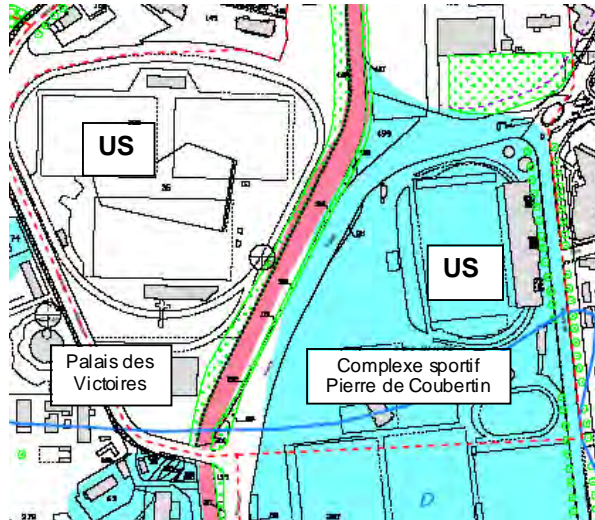


C'est une zone aéroportuaire et d'accompagnement de l'aéroport, clairement identifiée dans la D.T.A..

A l'instar des autres zones spécialisées, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles liées à l'exploitation de l'aéroport.

Comme en UK, la règle est le retrait par rapport aux limites, et les hauteurs des constructions sont limitées par les servitudes aéronautiques.

- les ensembles sportifs présentant une surface importante de l'ordre d'une vingtaine hectares et séparant l'urbanisation dense du centre de La Bocca des grands ensembles immobiliers des années 1970 qui s'étalent vers le Nord de la plaine. Les terrains concernés sont classés en US.



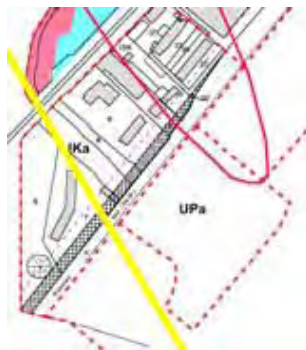
La zone US ne recouvre pas la totalité du complexe sportif P. de Coubertin et ne descend pas jusqu'à l'avenue Francis Tonner. En effet, comme cela est développé dans les « orientations spécifiques d'aménagement » (pièce n°3 du P.L.U.), la stratégie consiste à ne garder dans le tissu urbain que les activités de sport attirant de nombreux spectateurs, et à transférer les activités d'entraînement dans la plaine sportive qui sera créée en pied de coteaux de la Siagne, à l'est du Béal, désormais classés en NS au P.L.U. pour une surface d'environ 7 hectares.

A l'instar des autres zones spécialisées, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles liées à l'exploitation des établissements sportifs.

La règle est le retrait par rapport aux limites, et la hauteur des constructions n'est pas réglementée compte-tenu de leurs spécificités.

#### Secteur UPa

En lien avec l'activité économique et l'intermodalité développées à l'Ouest de la Commune, un secteur UKa a été institué à l'extrémité Sud-Ouest du territoire communal pour que, à terme, la gare multimodale puisse être utilement complétée par une plate-forme de cabotage pour les voyageurs dans une logique de desserte interurbaine par la mer.

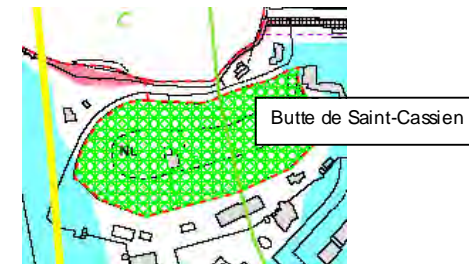


En matière d'animation commerciale, le quartier connaît une animation commerciale très forte sur trois secteurs :

- le centre de La Bocca avec son marché place Roubaud et l'avenue Francis Tonner avec un commerce traditionnel relativement diversifié dont l'alimentation représente la part la plus importante,
- le quartier des Tourrades avec ses nombreuses grandes surfaces spécialisées,
- le quartier de la Frayère et la zone d'activités de la Roubine accueillent un important commerce de gros.

En terme d'emplois, le poids économique du quartier de La Bocca est en augmentation sensible depuis 1982 grâce à une forte progression des activités de service. Il concentre le plus gros établissement industriel de la Commune (Alcatel), une très forte proportion des activités de transport, et représente au total près de 30 % des valeurs économiques de l'ensemble de la Commune et plus de 8 000 emplois.

Pour ce qui est du patrimoine, il se limite pour l'essentiel à la butte de Saint-Cassien et à sa chapelle qui est un site classé inscrit (classé en NL), et à l'église Sainte-Marguerite répertoriée à l'inventaire du patrimoine communal du XIXe siècle.



Le quartier est concerné par le plan d'exposition au bruit de Cannes-Mandelieu et par le P.P.R. Inondation (Zones BO, B1, B2).

A l'Ouest, plusieurs cours d'eau et leurs ripisylves traversent le secteur (la Frayère, le Béal).





Si les mesures de protection existantes ont été détaillées dans le chapitre II du présent rapport, et que le précédent chapitre a justifié les limites de zones et les dispositions réglementaires en s'appuyant notamment sur la Loi Littoral et la Directive Territoriale d'Aménagement, le présent chapitre a pour objet de préciser la manière dont les grandes orientations du P.L.U. et du P.A.D.D. et leurs principales dispositions prennent en compte la préservation et la mise en valeur de l'environnement.

## V.1 – LA GESTION ECONOMIQUE ET EQUILIBREE DE L'ESPACE

Les orientations du plan respectent la "gestion économe de l'espace", conformément aux prescriptions du troisième alinéa de l'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme.

Cela peut être particulièrement mis en évidence pour les thématiques du cadre de vie et des déplacements.

En effet, Le « projet Cannois » s'inscrit dans le sens d'un P.L.U. « qualitatif », qui s'articule autour de la notion de « Ville Jardin », l'une des principales caractéristiques de Cannes, et qui s'appuie sur le « grand paysage » Cannois avec son littoral, ses îles et ses collines.

Il s'agit d'assurer la qualité de la vie urbaine en préservant et en mettant en valeur le patrimoine environnemental au sens large du terme, mais aussi le patrimoine bâti, en respectant le plus possible la façon dont les quartiers sont construits aujourd'hui, et en limitant les densités urbaines, notamment sur La Bocca Sud, sur l'ensemble du massif de la Croix des Gardes et sur les collines de la Californie.

La Ville Jardin n'est pas un concept, mais une réalité, une identité que la Municipalité veut défendre et préserver pour éviter le bétonnage de la Côte d'Azur comme cela s'est fait ailleurs.

C'est l'atout majeur de Cannes, pour préserver et développer les deux moteurs de l'économie Cannoise, le tourisme et la haute technologie, et ne pas « tuer la poule aux œufs d'or ».

Pour le volet habitat, si une nuance doit être apportée du fait de l'orientation générale à la baisse des densités et des hauteurs, il n'en demeure pas moins que les logements qui seront construits à Cannes dans les années à venir pour répondre à la demande des actifs y travaillant (cf "Perspectives d'évolution" du chapitre I), le seront dans des zones déjà urbanisées, aux densités moyennes, et non pas dans d'anciennes zones NB où les densités auraient pu être augmentées, voire dans des zones naturelles qui auraient été "déclassées".

### V.1.a - Les espaces naturels

Les espaces protégés au titre de la loi littoral, dont les modalités d'application sont précisées dans la D.T.A.

La classification en zone naturelle (zone Nl) des espaces remarquables au sens de l'article L. 146-6 du Code de l'urbanisme (Loi Littoral), ainsi que les espaces vierges proches du rivage, a été reprise dans le P.L.U.

- La bande littorale boisée de la Pointe Fourcade : il s'agit d'un site remarquable et d'un patrimoine naturel de la Commune, de falaises, d'une forêt proche du rivage de la mer et d'une partie naturelle d'un site inscrit. Son intérêt est paysager (ambiance et caractère affirmé, coupure verte entre Cannes et Golfe-Juan).
- Le bas du valon de Mauvarre : il s'agit d'un site remarquable, d'une zone boisée proche du rivage de la mer, d'une partie naturelle d'un site inscrit. Son intérêt est paysager (dernier espace naturel non urbanisé de la Californie).
- Le grand secteur naturel de la Croix des Gardes : il s'agit d'un site remarquable et caractéristique du patrimoine naturel de Cannes, d'une zone boisée proche du rivage de la mer, d'un site inscrit. Son intérêt est paysager (espace dominant le rivage en arrière-plan du paysage littoral) et géologique (rocher et valon de Roquebillière). C'est également un lieu de promenade et de détente pour les Cannois, qui bénéficieront à terme d'un aménagement de qualité. De plus, une partie est soumise au régime forestier. Le développement de grands jardins privés avec de nombreuses espèces "exotiques" autour des grandes villas au Sud-Est du massif ou des résidences des années 1970 contribue à la qualité du site. Plusieurs vallons forment des coulées vertes et offrent de véritables coupures d'urbanisation protégées tels que les vallons de Roquebillière et de Font de Veyre ainsi que le Vallon provençal.
- La butte boisée de St Cassien : il s'agit d'un site remarquable et caractéristique du patrimoine Cannois, d'une zone boisée proche du rivage de la mer, d'un site inscrit et classé. Son intérêt est paysager (boisement et coupure verte) et culturel (lié aux éléments de composition et au gisement archéologique).
- Le versant boisé dominant le Clos Saint Hubert (Estérel Azur) : il s'agit d'un site remarquable boisé, d'une partie naturelle d'un site inscrit. Son intérêt est principalement paysager car il participe au grand paysage perçu depuis la plaine et Mandelieu.

## CHAPITRE V - INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT : EVALUATION ET PRISE EN COMPTE

- Les parties naturelles de l'île Ste Marguerite, les parties naturelles de l'île St Honorat, et les îlots alentour : il s'agit d'un site remarquable, caractéristique du patrimoine naturel et culturel de Cannes, d'un site nécessaire au maintien des équilibres biologiques, de plages, de zones boisées proches du rivage de la mer, d'îlots inhabités, de zones humides, de repos, de nidification, de parties naturelles de sites inscrits et classés.  
On note la présence de monuments classés. De plus ces îles sont classées en Z.N.I.E.F.F.. Leur intérêt est paysager, écologique (espèces végétales et faunistiques protégées), culturel (sites d'importance historique et archéologique majeure).
- Les plages naturelles du littoral Cannois : il s'agit des plages de l'Est de la Commune, au niveau du boulevard E. Gazagnaire. Ces plages s'inscrivent dans la continuité de la Pointe Fourcade et des espaces protégés de la Californie.
- Les herbiers du littoral Cannois : il s'agit d'un site nécessaire au maintien des équilibres biologiques et abritant des concentrations naturelles d'espèces : herbiers, frayères,.... Son intérêt est écologique. De plus, ces espaces sont concernés par une Z.N.I.E.F.F. marine.



## NOTICE EXPLICATIVE

### METHODE

#### Interprétation des orthophotoplans

Cette carte de la distribution de l'herbier est réalisée par interprétation des orthophotoplans de la BD-Ortho de l'IGN, datant de 1999. La résolution de la cartographie est donc celle des photographies, soit un pixel de 0,5 m x 0,5 m. La précision de BD-Ortho est variable de 1 à 10 mètres selon les zones (non communiquée par l'IGN). A priori, il s'agit de la meilleure précision que l'on puisse obtenir actuellement sur ce type de cartographie.

Sur certaines zones de la cartographie, plus particulièrement au niveau des plages de la Croisette et de La Bocca, les photographies de la BD-Ortho n'étaient pas facilement interprétables. D'autres photos ont été utilisées en complément. La précision peut donc être un peu plus faible sur ces zones.

#### Vérité terrain

L'ensemble de la zone a été quadrillée en bateau, avec des observations quasi continues du substrat à l'aide d'un bathyscope (lunette de Calfat). Le quadrillage a été réalisé selon des transects perpendiculaires à la ligne de côte, non équidistants fonction de la pertinence de l'interprétation des orthophotoplans. L'erreur maximale de positionnement de ces points, qui ont permis de lever des erreurs d'interprétation était de 8 mètres. Ces nombreux points sur le terrain, réalisés en avril 2004, ont permis de conforter ou infirmer l'interprétation des photos aériennes de 1999 dans les zones où pouvaient subsister des doutes (e.g. teinte particulière de l'herbier en certaines zones due à la présence d'algues au sein de l'herbier).

Dans ce cas, la carte a été modifiée en accord avec les données du terrain. Il arrive parfois que les observations de terrain soient en contradiction avec les photographies (e.g. observation de sable sur le terrain et teinte très foncée sur la photographie). Dans ce cas, on peut conclure à une évolution de l'herbier, mais en l'absence de photographies récentes, il est impossible de déterminer le nouveau contour de l'herbier (on a juste un point, pas les limites de la zone). Sur la zone considérée, ces incompatibilités sont rares, l'éventuelle évolution très restreinte (de l'ordre de 1 ou 2 mètres) et cela ne concerne que des intermatées, pas les limites supérieures de l'herbier.

Dans la zone des plages de La Bocca Midi, l'absence de Posidonies a été confirmée en apnée par le Conseil Scientifique des Iles de Lérins en juillet 2004. Cette vérité terrain a été réalisée le long de transects allant du littoral vers la profondeur 15 m, soit environ 200 m du rivage. Des taches éparses de l'herbier de Cymodocées (la deuxième phanérogame marine de la Méditerranée) ont été relevées dans le secteur, de même que de la matée morte de posidonies recouvertes d'algues mucilagineuses.

### RESULTATS

Avec la méthode utilisée, seule la limite supérieure de l'herbier est interprétable. Par défaut, l'herbier a été figuré jusqu'à l'isobathe 20 m, ce qui ne veut pas dire que l'herbier se développe jusqu'à 20 m, ni qu'il ne se développe pas au-delà. Lorsqu'une limite non droite a été contourée au dessus de 20 m (zones restreintes des plages de La Bocca et du Midi), c'est qu'elle était observable sur les photographies.

Il semble exister une zone sans herbier au niveau de la zone de La Bocca. Aucune limite supérieure n'est observable sur les photographies disponibles et les observations sur le terrain (limitées par le manque de visibilité en profondeur) semblent le confirmer. Toutefois, il est possible que la limite de l'herbier soit plus profonde que ce qu'il est possible d'observer.

#### A noter :

- Très logiquement, pas d'herbier devant l'embouchure de la Siagne ;
- Herbier très envasé devant le vieux port (en régression marquée) ;
- Beaucoup de tombants de matée au niveau du port de la Croisette ;
- La zone entre la pointe de la Croisette et la Pointe Fourcade montre un herbier en relativement bon état mais particulièrement envahi par les algues. La majorité des inter matées de cette zone est composée de sable ou matée morte colonisée par un important tapis algal. Le Sud de la plage de la Gazagnaire présente un herbier assez clairsemé avec beaucoup d'algues.

Cette cartographie récente de la distribution de l'herbier a permis de définir avec beaucoup de précisions les limites des secteurs UPa (Portuaire), et UPb (balnéaire).

En tenant compte de la localisation des posidonies, il a ainsi été possible d'élargir le secteur UPb du côté des plages du Midi et de La Bocca (environ 70 mètres), en face de la Croisette (environ 100 mètres), tandis qu'il a fallu les réduire au niveau des digues des différents ports et à l'Est de la Commune, du côté du Mouré Rouge.

#### Les espaces boisés classés

Les parcs et ensembles boisés les plus significatifs sont toujours classés dans le P.L.U. au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme, notamment ceux identifiés dans la D.T.A.. Ils se trouvent souvent inclus dans les zones naturelles, à savoir :

- les boisements du massif de la Croix des Gardes,
- les boisements des crêtes de la colline de la Californie,
- les boisements dominant la vallée de la Siagne tels que Estere-Azur et l'Abadie,
- la colline Saint-Cassien,
- la pointe Fourcade,
- les principaux vallons comme la Mauvarre, la Croix des Gardes, Roquebillière,
- les boisements des îles de Lérins, par ailleurs soumis au régime forestier.

La comparaison avec les surfaces des espaces boisés classés (E.B.C) au dernier P.O.S approuvé fait apparaître :

- P.O.S approuvé : 357 ha,
- P.L.U. : 359,5 ha.

Cette légère augmentation résulte du classement de plusieurs hectares supplémentaires (environ 7,6 ha) dans le massif de la Croix des Gardes, qui compensent très largement les surfaces déclassées (environ 3,2 ha), d'ailleurs généralement peu voire pas "boisée", pour l'aménagement et la mise en valeur du parc de la Croix des Gardes (réalisation d'aires de stationnement, de belvédères, de sentiers pédestres ainsi que la Maison de l'Environnement).

La Commission des Sites du 20 octobre 2004 a d'ailleurs émis un avis favorable unanime sur ce dossier, qui intégrait la suppression de l'E.B.C (0,4 ha) au niveau de l'extension souterraine du Palais des Festivals et des Congrès, étant précisé que la dalle de couverture sera complantée et que des mesures de protection compensatoires ont été prises au titre "d'espaces à planter", gage du maintien en espace vert arboré.

#### V.1.b - Les espaces agricoles

Les espaces agricoles subissent par rapport au P.O.S approuvé un recul, tout en respectant la Directive Territoriale d'Aménagement (D.T.A.) des Alpes-Maritimes : 49 hectares sur Cannes contre 50 hectares minimum répartis sur Cannes et Mandelieu dans la D.T.A..

Sur la partie Sud-Est de la plaine de la Siagne, la Commune, propriétaire de terrains non exploités, soumis à des risques d'inondation et d'une surface de 7 hectares environ, a décidé de les affecter à un usage sportif et de loisirs en complément des équipements sportifs existants (cf « orientations spécifiques d'aménagement »).

Les incidences sur l'environnement de ce dédassement seront très limitées puisque seuls les installations et les équipements légers sont admis dans ce secteur, avec des hauteurs très faibles (7 mètres 50), et un article 11 qui régit les aménagements au sol, les objets mobiliers et les clôtures.

Par rapport au risque inondation, les aménagements légers admis dans cette zone répondent bien aux prescriptions du P.P.R.I. annexé au P.L.U..

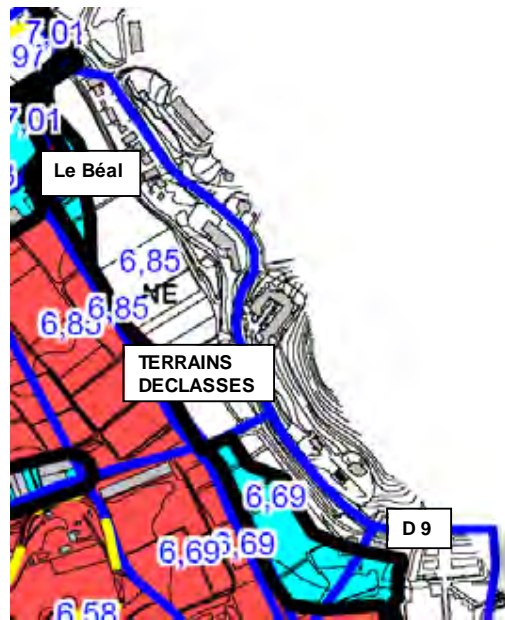
Plus au Nord, à l'Est du Béal et dans le prolongement de la zone d'activités UKb existante de l'autre côté de l'avenue Michel Jourdan, 9 hectares environ ont été classés en zone d'activités UKa, sur des terrains de moindre intérêt agricole (cf « orientations spécifiques d'aménagement »).

Ce dédassement de la zone agricole n'aura pas d'incidences sur le fonctionnement de la principale exploitation agricole existante (famille ORSO).

En outre, il permet de répondre à l'objectif de la D.T.A des Alpes-Maritimes de dégager des espaces nouveaux, dont l'aménagement sera maîtrisé par les collectivités locales, pour des activités : « Dans la plaine de la Siagne, de tels espaces pourraient être affectés à des activités dans le cadre d'un aménagement qui assurera le maintien des secteurs agricoles et qui prendra en compte les données environnementales, notamment les risques liés aux inondations ».



Or ce déclassement a peu d'incidence sur l'environnement puisque, outre sa superficie limitée et le fait qu'il soit situé à l'extrémité Est de la plaine de la Siagne, « coincé » entre le Béal et la D 9, il n'est pratiquement pas concerné par le risque inondation, comme l'illustre cet extrait du P.P.R.I. :



Qui plus est, l'insertion des futurs projets dans l'environnement sera encadrée par l'article 11 de la zone UK, qui réglemente notamment les clôtures, et l'article 13 qui impose au moins 20% de la superficie du terrain aménagés en espaces verts, dont la moitié plantée d'arbres en pleine terre, et 1 arbre de haute tige au minimum pour 100 m<sup>2</sup> de terrain non bâti.

\*\*\*\*\*

Sur les 53 hectares environ restants, l'agriculture pourra continuer sur une cinquantaine d'hectares, situés au Nord, avec une production orientée principalement vers le maraîchage et l'arboriculture.

Quant aux quelques hectares restant sur la partie Sud, il s'agit pour l'essentiel de terres en friches qui ont perdu leur vocation agricole. Ils ont donc été classés en zone Ne, sans possibilité d'extension pour les bâtiments autres que ceux existants, dans la limite de 10% de la S.H.O.N. existante.

### V.1.c - Les espaces urbains

La volonté communale de préserver son cadre urbain s'est traduite par une utilisation économe des espaces péri-urbains ainsi que par une grande maîtrise dans la forme urbaine.

Comme cela a été détaillé précédemment, cette volonté rejoint bien souvent les orientations et les prescriptions de la Loi Littoral et de la Directive Territoriale d'Aménagement (D.T.A.) des Alpes-Maritimes.

L'expansion urbaine a été contenue et maîtrisée (cf. article L. 146-4-1 du code de l'urbanisme). En effet, le P.L.U n'a pas étendu l'urbanisation de façon conséquente ; en dehors des espaces agricoles qui ont été déclassés au profit de la zone UKa, seuls quelques espaces, de superficie limitée (environ 6 000 m<sup>2</sup> au total), deviennent constructibles au détriment de la zone NDI du P.O.S approuvé. Il s'agit, à La Bocca Nord :

- de l'extension, sur une surface non boisée, de la zone d'équipements sportifs (US) afin de conforter la vocation de ce secteur,
- et de la prise en compte d'une urbanisation existante au Nord de l'avenue Maurice Chevalier.

La maîtrise de la forme urbaine, qui répond aux objectifs d'accentuer le caractère de "ville jardin" et d'arrêter tout processus de densification, conduit à une gestion équilibrée du territoire communal.

Dans les espaces proches du rivage, et suivant l'article L. 146-4-II du Code de l'urbanisme et la notion d'extension limitée dans ces espaces, les dispositions du P.L.U par rapport au P.O.S approuvé, notamment celles relatives à la hauteur maximale des constructions et à leur densité, ont diminué dans de nombreux quartiers, notamment sur :

- la Pointe Croisette,
- le Sud et l'Ouest de la Californie,
- Prado-République,
- la partie basse de Carnot,
- les Vallergues,
- le Petit-Juas,
- la partie située entre le rivage et la crête de la Croix des Gardes,
- La Bocca Sud.

Ces dispositions sont encore plus justifiées dans les espaces urbanisés sensibles issus de la D.T.A., qui ont vu les dispositions d'urbanisme les concernant :

- soit reconduites lorsqu'elles assuraient déjà leur protection et leur mise en valeur, comme par exemple au Suquet, dans le Centre de Cannes ou encore sur les collines de la Californie ;
- soit affinées à partir d'études très détaillées sur les "formes urbaines", comme cela est développé dans le chapitre VI du présent rapport, pour le Nord du quartier Pointe-Croisette par exemple.

En dehors des espaces protégés à un titre ou à un autre, et du secteur à enjeu de La Bocca pour lequel il convient de se reporter aux "orientations spécifiques d'aménagement", le reste du territoire communal est classé en « espace neutre » dans la D.T.A.

Et même dans ces espaces « qui ne présentent pas d'enjeux aussi forts de protection ou de développement », « l'extension de l'urbanisation sera limitée de manière, notamment, à éviter une augmentation importante des hauteurs des constructions, qui conduirait à modifier la silhouette générale de l'urbanisation littorale » (D.T.A. - III-124-1, p. 83).

Les dispositions réglementaires du P.L.U. de Cannes, fondées sur l'étude des formes urbaines, vont tout à fait dans ce sens.

## V.2 – LA PRESERVATION DES SITES ET DES PAYSAGES (cf Loi sur la protection et la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993)

Le PLU, dans sa traduction réglementaire, met également en œuvre, au delà de la protection des espaces dits naturels, des mesures relatives à la préservation et à l'amélioration du paysage, de l'environnement et de la qualité de vie.

Une des ambitions est d'accentuer le caractère de ville-jardin de Cannes. Ainsi, les principales dispositions portées aux documents graphiques et au règlement sont, hormis les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) déjà évoqués :

- De nombreux "jardins à protéger" répartis sur tout le territoire. Ces derniers font l'objet de prescriptions en application des articles L123.1.7° et R. 123-11-h du Code de l'urbanisme. Il s'agit de parcs et jardins pouvant ou non être inscrits à l'inventaire communal et qui sont protégés en raison :
  - d'un tracé ou d'un style caractéristique d'une époque,
  - d'aménagements spécifiques bien conservés et mis en valeur, bassin, pièce d'eau, murets, encerclements, dallages, sculptures, etc...,
  - d'une végétation remarquable aussi bien par sa taille, son âge, son volume ou même la diversité des espèces représentées parmi lesquelles pourraient se trouver des espèces introduites de type exotique (palmiers).
- Dans les espaces délimités aux plans, le règlement est très restrictif quant aux possibilités de modifier la nature et l'esthétique des jardins.

- Des emprises pour "plantations à réaliser" en front de mer mais aussi de façon diffuse dans les quartiers, notamment dans les secteurs de renouvellement urbain à l'Ouest de la Commune. Il s'agit d'espaces verts dont l'aspect doit rester ou devenir prédominant, notamment 50 % au minimum de la surface doit être constitué de pelouses ou de parterres. De plus, 1 arbre de haute tige doit être planté pour 100 m<sup>2</sup> de plantations à réaliser.

- Les éléments du patrimoine architectural et végétal les plus significatifs ont été portés aux documents graphiques. Il s'agit :
  - du "bâti remarquable" inscrit à l'inventaire communal qui a fait l'objet, dans le cadre du P.L.U., d'une augmentation très importante du nombre d'immeubles (160 à 400 environ) à protéger dans les quartiers de Prado-République, de Petit Juas-Saint-Louis et de Carnot. Ce bâti ne peut pas être démolit et ne peut faire l'objet que de travaux de réhabilitation, voire d'extensions très mesurées, dans le respect de ses grandes caractéristiques architecturales et en préservant tout ce qui en fait l'originalité.
  - des "jardins remarquables" inscrits à l'inventaire communal et dont la surface a augmenté, puisque l'on passe, avec les "espaces à planter", de 62 à 84 hectares.
  - des "arbres isolés remarquables", dont le nombre passe de 120 à 820 environ. Pour tous ces éléments répertoriés, les composants architecturaux ou végétaux les plus remarquables doivent être conservés. Les composants les moins remarquables peuvent être modifiés ou éventuellement supprimés dans la mesure où les dispositions de l'article L. 442-2 du Code de l'Urbanisme sont respectées.

- Deux très vastes "secteurs paysagers" (1/5e du territoire environ), qui ont été étendus notamment au Nord et au Sud-Ouest du massif de la Croix des Gardes, sont identifiés en application des articles L. 123-1-7° et R. 123-11-h du code de l'urbanisme et correspondent :

- 1) aux secteurs urbanisés du massif de la Croix des Gardes jusqu'à l'avenue du Docteur Picaud avec une extension significative au Nord et au Sud-Ouest,
- 2) à toute la marge Est de l'agglomération, qui englobe Super-Cannes.

Ces secteurs font l'objet d'un classement en zone UE, parfois en zone UF, zonages qui privilégient une faible densité du bâti au bénéfice d'un environnement verdoyant.

Dans ces "secteurs paysagers", les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et ne pas être imperméabilisés (60 % libre de construction et 2 arbres de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace vert imposé). D'autres dispositions du règlement favorisent le maintien de la végétation en place, à défaut sa replantation.

- Les "secteurs de point de vue", qui figuraient déjà au P.O.S., et les "perspectives sensibles", qui ont été rajoutées, doivent permettre de préserver les vues les plus emblématiques de Cannes. Si la prise en compte des "secteurs de point de vue" est précisée dans le règlement du P.L.U., les "perspectives sensibles" doivent quant à elles permettre d'attirer l'attention sur un enjeu paysager particulier, même s'il n'est pas du même niveau que le "point de vue". A ce titre, le volet paysager du permis de construire sera particulièrement soigné, et l'implantation des constructions ainsi que leur hauteur ne devront pas altérer ces perspectives.
- La valorisation de la façade littorale s'est traduite dans le P.L.U. par une zone UPb n'autorisant que les constructions et installations en rapport avec l'exploitation du Domaine Public Maritime ou qui sont de nature à contribuer à son animation et à son développement. Des règles de hauteurs très contraignantes permettent de maintenir les perspectives visuelles depuis le littoral.
- Enfin, des emplacements réservés ont été inscrits pour compléter le maillage des jardins publics et squares à l'échelle de la Commune - IV.C.1 à IV.C.17 -, pour créer des « coulées vertes » - Frayère, IV.C.14 ; Béal, IV.C.15 -, pour étendre la maîtrise foncière sur le massif de la Croix des Gardes - IV.C.8 -, ou encore pour créer des jardins familiaux - IV.C.7, IV.C.9 et IV.C.16.

## V.3 – LA PRESERVATION DE LA QUALITÉ DE L'AIR, DE L'EAU, DES ECOSYSTEMES

Les actions décrites ci-dessous doivent permettre de préserver, voire d'améliorer, la qualité de l'air, de l'eau et des écosystèmes.

Concernant la qualité de l'eau il faut citer, parmi les actions les plus notables :

- le renforcement des réseaux d'eau potable et le renouvellement de nombreuses canalisations en centre-ville,
- la réalisation de nouveaux réservoirs, qui ne nécessitent pas d'emplacements réservés au P.L.U.,
- l'adaptation et la sécurisation des stations de refoulement,
- la modernisation de la station d'épuration et, à terme, la construction d'une nouvelle station,
- la prise en compte des vallons, afin de mieux gérer l'écoulement des eaux pluviales.

Par ailleurs, de nombreuses mesures participent à la préservation des écosystèmes et plus particulièrement :

- la sauvegarde de grands espaces naturels comme les îles de Lérins,
- la protection de la vallée de la Siagne, dernier milieu humide,
- la protection des milieux marins, et notamment des herbiers de posidonie,
- la protection, la mise en valeur et la gestion de la Croix des Gardes (et les emplacements réservés qui leur sont liés),
- les espaces boisés classés,
- la protection des vallons,
- la lutte contre l'érosion des plages à l'Ouest de la Commune.

Pour ce qui est de la qualité de l'air, le Plan des Déplacements Urbains (P.D.U.) vise notamment à rationaliser les déplacements en limitant le recours aux véhicules individuels et en promouvant les modes alternatifs de déplacement.

Ainsi, l'intégration des orientations du P.D.U. dans le P.L.U. doit permettre de préserver voire d'améliorer la qualité de l'air.

## V.4 - LA MAITRISE DES BESOINS EN DEPLACEMENTS

La maîtrise des besoins en déplacements doit se concevoir à l'échelle intercommunale. En effet, les mouvements de véhicules et de personnes, liés notamment à l'activité professionnelle, dépassent largement les limites administratives en raison du statut de la ville comme bassin d'emploi de l'Ouest du Département.

Afin de préserver son cadre de vie et son environnement, la Commune a organisé les déplacements sur son territoire en collaboration avec les Communes limitrophes. C'est pourquoi le Plan de Déplacements Urbains (P.D.U.) intercommunal a été élaboré sur les Communes de Cannes, le Cannet et Mandelieu et approuvé le 11 mai 2004.

Dans ce cadre, la Commune a projeté des actions, qui se traduisent généralement par des emplacements réservés, et qui permettront à terme de lutter contre le "tout automobile", d'améliorer le cadre de vie des Cannois et de diminuer la pollution urbaine :

- par la création de deux lignes de transports en communs en site propre (T.C.S.P.),
- par la création d'une gare multimodale à La Bocca,
- par la création d'un centre d'échange à la gare S.N.C.F. de Cannes-centre et son ouverture vers le Nord à long terme,
- par la création de parkings à proximité des gares de la ligne T.E.R. de Cannes-Grasse,
- par la sécurisation des déplacements piétons,
- par la mise en place de pistes cyclables,
- par la mise en place de dispositions réglementaires permettant l'activité de cabotage.

## V.5 – LES ENTREES DE VILLE

Les secteurs situés le long des voies à grande circulation (A8 et routes nationales 7, 85, 98 et 285), sont soumis aux dispositions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme relatif aux "Entrées de Ville".

La quasi-totalité de ces infrastructures est située à l'intérieur des espaces urbanisés de la Commune, et n'est donc pas directement concernée par cet article, hormis ponctuellement :

- pour la RN 85, l'entrée de ville Nord, à hauteur du vallon du Riou, entre la Croix des Gardes et le cimetière du Grand Juas. Cette séquence est protégée à l'Ouest par un classement en secteur NL, avec des Espaces Boisés Classés couvrant la totalité des espaces non urbanisés, et à l'Est par des Espaces Boisés Classés couvrant les coteaux du cimetière ;

- pour la RN 98 et la RN 7, les séquences qui longent le bord de mer entre des plages au Sud, classées en UPb, ou des espaces naturels tels que la Pointe Fourcade classée en zone protégée (zone Nt), et des ensembles urbanisés au Nord,
- pour l'autoroute A8 au niveau de la vallée de la Siagne, l'espace classé en zone Ne au P.L.U, dont le règlement, conformément à l'article L. 111-1-4, n'interdit pas l'édification de constructions à usage agricole ; et au Nord de l'autoroute, les espaces non urbanisés qui sont classés en zone Ns ou en Espace Boisé Classé.

## V.6 – LA REDUCTION DES NUISANCES SONORES

Les secteurs d'isolement acoustique le long des voies bruyantes présentes sur la Commune sont repris en annexe du P.L.U..

Ont été classées en infrastructures bruyantes les voies suivantes (cf arrêtés préfectoraux du 12 février 1999 portés en annexe au P.L.U.) :

- l'autoroute A8 sur une section de 300 mètres ainsi que l'échangeur de Cannes La Bocca,
- la voie ferrée : ligne S.N.C.F. Marseille-Vintimille, sur une section de 300 mètres,
- un ensemble de voies urbaines et inter-urbaines (cf pièces annexées au P.L.U.).

Par ailleurs l'aérodrome de Cannes-Mandelieu a fait l'objet d'un Plan d'Exposition au Bruit, approuvé par arrêté préfectoral du 8 février 2005. Ce P.E.B. a fait l'objet d'une mise en application anticipée le 14 février 2001, sur la base d'un trafic de 160 000 mouvements. Le PEB approuvé est annexé au P.L.U. et reporté sur les plans de zonage.

## V.7 –LA PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Les dispositions retenues sont de nature à se prémunir des risques de toute nature et plus particulièrement ceux qui suivent.

### Inondations

Le Plan de Prévention des Risques (P.P.R) d'Inondations de la vallée de la Siagne est approuvé. Le Plan Local d'Urbanisme en respecte les dispositions, qui sont visées dans les articles 1 et 2 du règlement de chaque zone concernée, et intègre en annexe le P.P.R.I.

### Incendies

La Croix des Gardes demeure le site le plus vulnérable aux incendies. La réalisation du parc naturel, et la création d'un nouveau réservoir, permettront de mieux assurer sa protection.

### Transports de matières dangereuses

Le risque de transports de matières dangereuses est matérialisé par la voie S.N.C.F. et l'autoroute A8. Des marges de recul pour l'édification des constructions ont été instaurées le long de ces axes afin de se protéger d'éventuels accidents.

### Mouvements de terrain

Les risques de mouvement de terrains, situés à l'Est de la Commune, ont été identifiés et les maîtres d'ouvrage doivent les prendre en compte pour tout projet de construction.

### Seismicité

Toute la Commune de Cannes est située dans une zone de sismicité n°1b. Les maîtres d'ouvrage doivent prendre en compte les réglementations afférentes pour tout projet de construction.

## VI - JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS APPORTES PAR RAPPORT AU P.O.S.APPROUVE

La prise en compte des orientations du P.L.U. et du P.A.D.D. se traduit soit par un maintien des règles du P.O.S. approuvé dans certains quartiers, soit par des modifications plus ou moins notoires dans d'autres quartiers où la volonté de la Commune de préserver un cadre de vie qui contribue fortement à sa renommée et à son attractivité, tout en tenant compte de la Loi Littoral et de la Directive Territoriale d'Aménagement, a conduit à prendre des mesures de préservation des caractéristiques essentielles du tissu urbain :

- en excluant toute densification et toute augmentation des hauteurs par rapport à l'existant dans certains quartiers,
- en renforçant de manière significative les mesures de protection des jardins, des plantations et du patrimoine architectural.

Les principales modifications en question sont résumées ci-après, sur la base des grandes thématiques du diagnostic et du P.A.D.D.

### VI.1 - ECONOMIE

#### VI.1.a - Tourisme et haute technologie

Le confortement de la double vocation économique de Cannes nécessite d'assurer l'avenir par le tourisme et la haute technologie.

Pour ce qui est du tourisme, et afin de permettre à Cannes de rester la deuxième ville de congrès en France, des actions doivent être menées dans le but d'éviter la saturation des infrastructures liées au tourisme d'affaires.

Parmi les actions les plus notables, il convient de retenir les nouvelles dispositions concernant le Palais des Festivals et des Congrès, qui sont de nature à permettre, si le projet se confirmait, un agrandissement de cet équipement par l'extension du secteur à plan de masse (zone UAa). Il sera désormais également possible de permettre, sous les jardins transformés d'Espaces Boisés Classés (E.B.C.) en "plantations à réaliser", une extension souterraine destinée à un espace polyvalent à usage d'expositions, de conférences, de spectacles et de cinéma, et des locaux affectés à la logistique (zone d'avitaillement, stockage, ...).

Concernant la haute technologie, la création d'un Technopôle, élément fort du schéma global d'aménagement de Cannes Ouest, est de nature à répondre aux objectifs de la Commune en la matière, parallèlement au développement d'Alcatel Space.

La création des secteurs UKa et UKb à la Roubine (La Bocca) a pour objet de créer les conditions permettant la mutation de la zone d'activités "banales" en un Technopôle tourné vers les activités de pointe de l'image et du multimédia.

Cependant, même si la ville dispose d'une maîtrise foncière conséquente, elle n'a pas encore les marges suffisantes qui lui permettraient de promouvoir un projet d'ensemble et de faire "basculer" toute la zone dans la logique du Technopôle.

C'est pourquoi, dans l'attente de cette mutation, les règles du secteur UKa restent quasiment inchangées, hormis la suppression des commerces aux particuliers.

Par contre, les "Orientations spécifiques d'aménagement" du P.A.D.D. décrivent, sur Cannes Ouest, toutes les actions d'ores et déjà programmées voire engagées, qui sont liées au projet du Technopôle et qui doivent permettre sa réalisation à terme.

Notamment, l'aménagement d'une zone d'activités d'une dizaine d'hectares dans le secteur de l'Abadie sur d'anciens terrains agricoles de qualité moyenne, qui permettra d'accueillir certaines entreprises actuellement situées dans le périmètre du Technopôle. Le niveau de desserte de cette zone d'activités est appelé à être sensiblement amélioré grâce au barreau est/ouest lié à la Liaison Intercommunale de la Siagne (L.I.S.)

Enfin il est maintenu, dans la partie Est de la Roubine (secteur UKb), au contact de la zone d'habitat de Bocca Sud, la possibilité de réaliser des logements. Cette disposition devrait permettre une transition entre les zones d'habitat à l'Est et les zones d'activités à l'Ouest, et contribuer ainsi à la mixité fonctionnelle.



## VI.1.b – Agriculture

Les activités agricoles de la vallée de la Siagne ont été protégées dans les secteurs où il était encore pertinent de les maintenir par rapport aux exploitations existantes toujours en activité. C'est ainsi que 49 hectares environ ont été maintenus en zone A agricole, sur les 69 initiaux.

Les 20 hectares restants se décomposent ainsi :

- environ 3 hectares, qui ont perdu leur vocation agricole au fil des ans, situés au Sud de la plaine de la Siagne, ont été classés en Ne, à savoir en zone naturelle avec des possibilités d'extension limitées aux constructions existantes à condition de ne pas excéder 10% de la surface hors œuvre nette initiale,
- environ 7 hectares ont été classés en zone Ns sur des terrains appartenant aux trois quart à la ville, afin de réaliser la plaine sportive qui figure dans les "orientations spécifiques d'aménagement". Pour parfaire la maîtrise foncière de la Commune dans ce secteur, des emplacements réservés ont été inscrits au P.L.U.,
- environ 9 hectares ont été classés en zone d'activités UKa, à l'Est du Béal et dans le prolongement de la zone d'activités UKb existante de l'autre côté de l'avenue Michel Jourdan. Cette transformation, figure dans les "orientations spécifiques d'aménagement". Elle permettra de créer une nouvelle offre de foncier pour activités, qui fait actuellement défaut dans le bassin Cannois,
- enfin, environ 1 hectare a été réservé pour l'aire d'accueil des gens du voyage.

## VI.1.c – Nautisme

La municipalité marque la volonté de maintenir l'activité du nautisme sur la Commune.

Pour cela, plusieurs actions sont prévues, notamment le transfert de la gare maritime sur le quai Laubeuf, avec des règles d'urbanisme prévues à cet effet, et le développement du cabotage, grâce à des secteurs UPa "portuaires" intégrés dans le plan de zonage.

## VI.2 – LOGEMENT

### VI.2.a – Habitat

Comme cela a déjà été détaillé dans les perspectives d'évolutions, la municipalité a décidé d'agir de manière dynamique et volontariste pour résoudre le problème des logements pour actifs.

L'objectif est de loger 15 à 20 % des 13 702 d'actifs "occupés" résidents en dehors de la Commune (données INSEE R.G.P. 1999), en mettant sur le marché 2500 logements supplémentaires.

Sur ces 2 500 logements pour actifs à créer d'ici à 2015, 2 100 environ seront effectivement construits, dont 400 sur des terrains maîtrisés par la Ville et 70 sur la base d'emplacements réservés inscrits au P.L.U., et 400 seront trouvés dans le parc des logements vacants.

Entre 800 et 900 seront des logements locatifs aidés, auxquels il faut rajouter les 50 logements pris dans l'existant et inscrits en emplacements réservés, ainsi qu'une bonne partie des 35 à 40 logements vacants remis par an sur le marché dans le cadre de l'OPAH vacance (400 sur 11 ans).

Enfin, il faut rajouter à ce chiffre des logements pour actifs celui des résidences secondaires, dont le pourcentage est actuellement de 37 % du parc de logement.

Ce sont donc environ 2 100 logements pour actifs et 1 500 résidences secondaires et pour retraités qui devraient être construits d'ici à 2015, soit 3 600 logements en tout.

Cela correspond à un rythme de production annuel d'environ 330 logements, objectif réaliste par rapport aux dernières statistiques disponibles, notamment le nombre de logements achevés entre 2000 et 2003.

En terme de localisation spatiale, il ressort que 2 secteurs en particulier, où il reste encore des réserves foncières, et où la baisse des C.O.S et des hauteurs permet cependant de construire, pourront accueillir ces nouveaux logements, à savoir le Nord de la Croix des Gardes (un quart des futurs logements, sur la base de permis de construire en grande partie déjà délivrés) et La Bocca (28 %).

Le troisième secteur par ordre d'importance est celui du Prado-République (20 % des futurs logements), où la ville, en tant qu'acteur foncier, envisage d'intervenir fortement pour le logement des actifs, notamment sur les anciens terrains Gaz de France.

### VI.2.b – Gens du Voyage

La loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage vise à mettre en place un dispositif d'accueil dans chaque Département. Elle prévoit l'élaboration, dans un cadre partenarial, d'un schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

Ce schéma, approuvé par arrêté préfectoral en date du 27 décembre 2002, prévoit la réalisation sur la Commune de Cannes d'une aire d'accueil pour le séjour des gens du voyage de quelques jours à plusieurs mois.

La municipalité a donc, conformément à la loi Besson, décidé de créer une aire d'accueil pour les gens du voyage sur un terrain d'une surface d'environ 10 050 m<sup>2</sup> dans la plaine de la Siagne, à l'Ouest de la future liaison intercommunale, où pourront être aménagés les 40 emplacements imposés par le schéma départemental.

Cette aire d'accueil fait l'objet d'un emplacement réservé inscrit au P.L.U. et d'un secteur spécifique (Nb).

## VI.3 - DEPLACEMENTS

Le plan de déplacements urbains (P.D.U) du S.I.T.P., pris en compte par le P.L.U., préconise de faciliter tous les flux mais en évitant la saturation par l'automobile dont il convient de limiter la part dans les déplacements.

Ces préconisations conduisent à réorienter les déplacements vers les transports en commun et les modes doux, et de prévoir les emplacements réservés nécessaires à la réalisation de cet objectif.

### VI.3.a – Parcs relais

À La Bocca, quatre parcs relais sont prévus :

- le parc de Coubertin, à l'entrée Ouest de La Bocca, sur des terrains appartenant à la Ville,
- le pôle multimodal, sur l'emprise des terrains S.N.C.F. (cf orientations spécifiques d'aménagement), inscrit en emplacement réservé,
- le parc relais de la Frayère, également inscrit en emplacement réservé,
- le parc relais des Bosquets, à proximité de la halte du même nom sur un terrain appartenant à la Ville le long de la voie ferrée.

En centre ville, un parc relais est inscrit en emplacement réservé au Nord de la gare actuelle.

### VI.3.b – Pôles d'échanges

Deux pôles d'échanges sont prévus afin de favoriser les échanges multimodaux (trains, bus, voitures, deux roues, transport maritime) pour les transports urbains, interurbains, régionaux et nationaux :

- la gare de La Bocca, qui sera en liaison directe avec le cœur du quartier, et pour laquelle une halte maritime pour le cabotage voyageurs sera envisageable à terme,
- la gare de Cannes-centre, qui sera restructurée pour permettre son ouverture sur le quartier Prado-République, facilitant ainsi les liaisons piétonnes entre le Nord et le Sud de la voie ferrée.

### VI.3.c – Transports en commun

Deux lignes de transports collectifs en site propre sont prévues, à savoir :

- le Cannel Grande Bretagne - Camot - Cannes Gare - Picaut - La Bocca - Centre avec un prolongement ultérieur sur Mougins et Mandelieu, (L1),
- Cannes gare - Rocheville - Blandisserie - Mougins (L2).

Ces deux lignes se feront sur voirie existante, et les emplacements réservés pour élargissement de voirie nécessaires sur Cannes pour leur réalisation concernent surtout la ligne 1, à partir de l'avenue Georges Clemenceau jusqu'à l'avenue Francis Tomer à La Bocca.

Lorsque ces lignes seront effectivement mises en place, les normes de stationnement dans les zones se situant à une distance de 300 mètres de part et d'autre de l'axe de ces voies réservées pourront être diminuées pour les activités et les équipements publics.

### VI.3.d – Voirie

Les emplacements réservés pour création et élargissement sont globalement maintenus par rapport au P.O.S. de 2000, car leur utilité est confirmée par le Plan des Déplacements Urbains.

### VI.3.e – Modes doux

Des pistes ou des bandes cyclables seront créées sur la voirie existante, notamment à l'Ouest de la Commune où le relief s'y prête (cf orientations spécifiques d'aménagement).

Des cheminements piétons seront réalisés, nécessitant parfois l'inscription d'emplacements réservés, notamment sur les collines de la Californie et à l'Ouest de la Commune (cf orientations spécifiques d'aménagement).



Source : icon(o)claste – PDU – Syndicat intercommunal des transports publics de Cannes-Le Carnet-Mandelieu-La Napoule



Source : icon(o)claste – PDU – Syndicat intercommunal des transports publics de Cannes-Le Carnet-Mandelieu-La Napoule

### VI.4 – EQUIPEMENTS PUBLICS

Les objectifs de la Commune sont doubles. Il s'agit d'une part d'assurer le rayonnement culturel de Cannes, et d'autre part de répondre aux aspirations des habitants.

Ces objectifs se traduisent dans le P.L.U notamment par :

- le déclassement d'une partie non cultivée de la zone agricole afin de réaliser la plaine sportive (zone Ns) de la Siagne, et, pour le même projet, l'inscription d'emplacements réservés permettant de compléter la maîtrise foncière des terrains concernés,
- l'inscription d'emplacements réservés et le déclassement de terrains, peu voire non boisés, pour permettre l'aménagement et la mise en valeur du parc de la Croix des Gardes,
- une adaptation des règles d'urbanisme pour faciliter, par exemple, la rénovation des équipements scolaires, ou la création de nouveaux équipements publics, avec l'institution d'une zone US permettant la réalisation de la Cité des sports,
- la création d'équipements de proximité, tels que la Maison des Services Publics de Ranguin, qui regroupera une mairie annexe, une médiathèque de 700 m<sup>2</sup> et un poste de police, ou encore une salle polyvalente associative,
- l'extension du pôle universitaire bocassien, pour lequel ont été inscrits des emplacements réservés au P.L.U..

### VI.5 – CADRE DE VIE

Le P.A.D.D a fixé comme objectif la préservation du caractère de ville-jardin. Mais cette image a été altérée au fil des ans par une densification que l'on peut considérer comme excessive et qu'il convient aujourd'hui d'arrêter. Cette volonté se traduit par des dispositions réglementaires nouvelles dans certains quartiers où les densités urbaines et les hauteurs sont limitées, comme cela a été décrit par grands secteurs de la Ville dans le chapitre IV du présent rapport.

Par ailleurs, des emplacements réservés ont été inscrits pour compléter le maillage des jardins publics et squares à l'échelle de la Commune - IV.C.1 à IV.C.17 -, pour créer des « coulées vertes » - Frayère, IV.C.14 ; Béal, IV.C.15, ou encore pour créer des jardins familiaux - IV.C.7, IV.C.9 et IV.C.16.

#### VI.5.a - Les secteurs et les quartiers qui ont peu évolué

##### VI.5.a.1 - Les quartiers Est

La Californie et le Pezou

La protection de l'environnement naturel de ces deux collines a été maintenue par plusieurs coupures vertes : les boisements de Terrefial, ceux des pentes Ouest et Nord de la Californie, le Vallon de Mauvarre.

Les parties les plus hautes, zones NB au P.O.S. de 2000, ont été classées en zones UFa, UFb et UFc, zones de très faibles densités avec une hauteur de 7,50 m (soit deux niveaux de plancher) et des COS de 0,10, 0,08 et 0,05, ce qui correspond à de l'habitat individuel. Les parties les plus basses sont concernées par un zonage UEb : 9 m de hauteur soit 3 niveaux de plancher et un COS de 0,30.

Les superficies minimales pour qu'un terrain soit constructible ont été maintenues, et le contrôle des COS institué.

De nouveaux parcs et jardins ont été protégés en large augmentation par rapport au Plan d'Occupation des Sols (P.O.S).

##### VI.5.a.2 - Les quartiers centraux et péri-centraux

Le Suquet

Le quartier le plus ancien de Cannes bénéficie d'une grande qualité urbaine et historique qu'il convient de préserver. Le quartier n'a pas vocation à évoluer, le zonage et les règles antérieures conduisant à une architecture de gabarit ont été maintenus.

Le Centre Ville - Le boulevard Carnot

L'équilibre urbain de ces secteurs a été maintenu et les règles du P.L.U reprennent les principales règles du P.O.S conduisant à une architecture de gabarit (hauteurs de 6 m à 21 m).

Le long du boulevard Carnot, des jardins et le patrimoine bâti existants ont été répertoriés et protégés.

#### VI.5.a.3 - Le Nord de La Bocca

Là aussi, les règles du P.L.U tiennent compte des différentes entités urbaines de caractère homogène du tissu urbain existant.

Peu de modifications ont été apportées au P.L.U par rapport aux règles du P.O.S de 2000.

La protection des espaces boisés de la Colline du Puits a été maintenue, et les espaces verts situés de part et d'autre de la Frayère ont été protégés dans le secteur de Ranguin et des Gourguettes. Des emplacements réservés ont été inscrits afin de pouvoir réaliser, à terme, la « coulée verte ».

L'évolution de la zone agricole de la plaine de la Siagne a été décrite ci-dessus.

#### VI.5.a.4 - Les espaces naturels

Les dispositions en vue de protéger le cadre naturel de la Commune ne font pas l'objet de grand changement par rapport au P.O.S approuvé (cf chapitres précédents).

Les espaces classés en zone naturelle Nl demeurent identiques à quelques exceptions près, notamment les plages couvertes en général par un secteur UPb « balnéaire », n'autorisant que les constructions et installations en rapport avec l'exploitation du Domaine Public Maritime ou de nature à contribuer à son animation et à son développement.

Les secteurs paysagers ont vu leur périmètre s'étendre au Nord et au Sud Ouest de la Croix des Gardes.

En revanche, celui de La Bocca Nord, intéressant des terrains de maîtrise communale et à vocation sportive (zone US), a été supprimé.

La plupart des boisements et massifs boisés significatifs ont été protégés par des mesures d'espaces boisés classés (EBC), mesures reconduites pour l'essentiel par rapport au P.O.S approuvé.

Plus précisément, les espaces boisés classés sont passés de 357 à 359,5 hectares. Les principales modifications concernent le massif de la Croix des Gardes, dans le cadre de l'aménagement du parc et de la mise en valeur du site.

En ce qui concerne les jardins, ils sont nombreux à être protégés ou à « planter » et leurs surfaces ont augmentées par rapport au P.O.S : environ 22 ha en plus des 62 ha existants.

De plus, de nombreux arbres remarquables par leur qualité ou leur rareté ont été protégés sur toute la Commune. 700 arbres remarquables sont ainsi venus s'ajouter aux 120 déjà répertoriés.

Les Iles de Lérins, patrimoine naturel emblématique de Cannes, ont été classées en Nl inconstructible, et les forêts sont grevées d'une servitude d'Espaces Boisés Classés. Une possibilité d'extension limitée a été maintenue pour les bâtiments existants (secteur Na).

Pour la zone littorale proprement dite, la zone UPb « balnéaire » a été ajustée en tenant compte de la dernière carte de la répartition des herbiers de « *posidonia oceanica* » (2004), afin de les préserver tout en ayant la possibilité d'assurer l'entretien des plages.

VI.5.b - Les secteurs et les quartiers qui ont évolué

#### VI.5.b.1 - La Pointe Croisette

Constat

Les tissus urbains et substrats paysagers des quartiers de Pointe Croisette (compris entre les boulevards de la Croisette et Eugène Gazagnaire, la place Franklin D. Roosevelt et la ligne de chemin de fer) et Alexandre III Sud (compris entre la voie ferrée et l'avenue du Maréchal Juin), bien structurés, entièrement bâtis, ont évolués à rythme rapide au gré de la demande et de l'offre foncière l'une et l'autre élevée.

Jusqu'ici réglés par l'actuel Plan d'Occupation des Sols (avec étude de plan de masse), très vite se sont constituées des formes de continuités spatiales, des ambiances urbaines tout à fait nouvelles qui ne doivent rien ou presque aux formes architecturales et paysagères de l'ancien quartier résidentiel. Toutefois, profitant des grandes structures existantes comme les boulevards de front de mer d'une part, le boulevard Alexandre III et l'avenue du Maréchal Juin d'autre part, les arbres conservés (et jardins qui demeurent) dans le domaine privatif signifient les continuums et les belles plantations qui pouvaient exister.

Par effet de contraste avec les tissus urbains traditionnels de Centre Croisette, mais aussi avec les tissus résidentiels très aérés de Californie et de la Croix des Gardes, les densités atteintes, très élevées (vélum à 28,03 mètres NGF), la fermeture des perspectives sur la mer et sur les collines, l'ombre portée des grands immeubles, la perte de repères historiques et paysagers, ont fini par être ressentis négativement par les habitants de ces deux quartiers, Cannois d'origine ou d'adoption, suscitant une demande très forte de maîtrise des valeurs patrimoniales paysagères et architecturales qui peuvent encore exister, mais aussi de recherche d'équilibre, pour autant que ce soit encore possible, entre la nouvelle forme bâtie et l'espace ouvert paysager ou d'usage public.

Un certain nombre de secteurs voient ainsi avec le P.L.U. des modifications de règlement notables :

##### • Au Sud de la ligne de chemin de fer

- La place de l'Étang, très fréquentée, avec grands jeux de boules, qui était menacée d'enfermement, dont les grands immeubles qui peu à peu ceinturaient la place finissaient par réduire la luminosité de l'espace, resserrer à l'excès les perspectives et fermer toutes vues vers la Californie ;
- L'angle de l'avenue de Lérins et de la petite rue Camille Pons, où la forme d'occupation développée jusqu'ici ne pouvait se solder que par la perte de toute forme de relation visuelle, paysagère et spatiale, particulièrement importante, entre les quartiers de Pointe Croisette, Alexandre III Sud et les pentes de la Californie ;
- Les îlots encadrés par les avenues Tristan Bernard et des Hespérides, irrigués par l'avenue Louis Grosso et la rue Eugène Brieux, où les densités atteintes, très élevées, l'ombre portée des grands immeubles, appellent en compensation le maintien des quelques jardins qui peuvent subsister, qui assurent le relais visuel avec les espaces arborés du stade des Hespérides ;
- Le secteur des petites rues très étroites Saint-Jin Jin, Golfe Juan, Esprit Violet et Serrailier, où les hauteurs bâties actuelles s'accroissent mal d'un espace qui demeure dimensionné à l'échelle des anciennes formes d'occupation populaires et résidentielles de Pointe Croisette à un ou deux niveaux de plancher, cachant le soleil et la mer ;
- Les angles des rues Tristan Bernard et Eugène Brieux d'une part, des avenues des Hespérides et l'avenue de Lérins d'autre part, où se trouvent de belles architectures des années "trente", protégées par l'ancien P.O.S., mais sans qu'ait été réglé le problème d'interface paysager et urbain avec les constructions qui s'élevaient alentour ;
- Le secteur littoral de la rue Eugène Gazagnaire, entre l'avenue des Hespérides et le passage sous voie du rond-point Florence Jay Gould, où les règles du P.O.S. ne suffisaient pas à protéger les valeurs patrimoniales de jardin créées au XIX<sup>e</sup> siècle, elles-mêmes garantes du maintien grand paysage de front de mer.

##### • Au Nord de la ligne de chemin de fer

- Le vaste îlot de l'église N.D. des Pins et de l'église orthodoxe Saint-Michel Archange (l'une et l'autre construites, en 1865 et 1894 respectivement, par Eugène Tripet et Alexandra Feodorovna Skrypitzine) compris entre la voie ferrée et le boulevard Alexandre III d'une part, le boulevard Eugène Tripet et l'impasse Alexandra d'autre part ;
- Le secteur historique de la rue Fénelon, de l'avenue et du square Alexandra (aménagé autour du mémorial à Eugène Tripet et Alexandra Feodorovna Skrypitzine), où la forme bâtie et paysagère porte témoignage des tracés urbains de Cannes au XIX<sup>e</sup> siècle, dont le P.O.S. assurait mal, dans le premier, cas la protection environnementale des deux églises, dans les deux cas la suite cohérente des jardins créée au XIX<sup>e</sup> siècle, associée aux formes d'habitat de l'époque, garante d'équilibre spatial et paysager à l'intérieur d'un quartier qui s'est beaucoup densifié, mais aussi des vues de Pointe Croisette vers la Californie, du quartier Alexandre III vers Pointe Croisette.

## Justifications :

Le règlement du P.L.U. s'appuie sur un modèle, ou concept, d'aménagement urbain qui reconnaît l'importance, pour la vie et la compréhension d'un quartier :

- de la qualité des espaces publics ( la rue, les places, le front de mer),
- des formes d'interrelation spatiales et paysagères qui permettent aux habitants de se situer relativement au site géographique et urbain,
- des perspectives et des vues, qui édaient le quartier, et lui permettent de participer des ressources du grand paysage, de la mer en particulier,
- des valeurs patrimoniales historiques tant paysagères qu'architecturales qui enrichissent sa mémoire.

## Dispositions du P.L.U.

- Place de l'étang

Les deux parcelles jardin formant les angles opposés de l'avenue de la Reine Astrid et de l'avenue de Lérins, regardant vers le Nord, représentent un atout stratégique important pour la place de l'Etang :

- ménageant la vision perspective vers la Californie, avec effet de porte relativement au tracé de l'avenue de Lérins Nord,
- permettant réciproquement aux pentes de la Californie de participer (notion de paysage d'emprunt) aux ambiances de la place,
- participant du volume même de place, qui ramené au strict carré, serti d'immeubles de toute part, perdrait beaucoup de la qualité d'espace, d'ambiance et lumière qu'elle connaît aujourd'hui.

Le P.L.U. prévoit la protection de l'espace jardin des deux parcelles, limitant le bâti à son emprise et à sa hauteur actuelles.

- Angle de l'avenue de Lérins et de la rue Camille Pons

Les hauteurs bâties actuelles, à rez-de-chaussée, ou rez-de-chaussée plus un étage, du petit îlot compris entre l'avenue de Lérins et la petite rue Camille Pons, et ponctuellement le long de la façade opposée de l'avenue de Lérins, garantissent aujourd'hui :

- le maintien des vues que l'on a depuis la place de l'Etang, l'avenue de Lérins et de l'espace carrefour des deux rues, particulièrement importantes pour la respiration du quartier Pointe Croisette, vers le paysage de collines de la Californie, avec au premier plan le clocher de l'église N.D. des Pins, elle-même significative du quartier Alexandre III,
- le maintien d'une cohérence transversale de tissu urbain et de profil urbain au droit de l'avenue de Lérins, évitant en particulier que le petit îlot, dont le volume bâti est protégé, à son tour soit isolé du contexte urbain.

Le P.L.U. prévoit le maintien du vélum existant de cet îlot et des parcelles, qui avec celles de l'îlot lui-même, encadrent l'avenue de Lérins.

- Avenue de Lérins entre la place de l'Etang et la rue Saint-Jin Jin

## Les jardins situés :

- à mi-distance de l'avenue de la Reine Astrid et de la rue Saint-Jin Jin,  
 - à l'angle de l'avenue de Lérins et de la rue Saint-Jin Jin, ce dernier participant du contexte de l'hôtel (avec toiture à la Mansart) qui tourne ses façades principales vers le boulevard Eugène Gazagnaire, parfaitement restauré,  
 jouent un rôle important, rythmant, face aux espaces du stade des Hespérides, le paysage de l'avenue de Lérins.

## Le P.L.U. prévoit :

- le maintien du vélum existant de ces parcelles,
- la protection patrimoniale des jardins.

- Secteur des îlots encadrés par les avenues Tristan Bernard et des Hespérides Ouest

Les trois parcelles jardins qui subsistent, dotées d'un riche patrimoine arboré, présentent beaucoup d'importance :

- en terme de mémoire relativement aux formes d'occupation anciennes de Pointe Croisette,
- relativement à la composition urbaine et paysagère générale du quartier.

Elles assurent, dans les perspectives de l'avenue Louis Grosso et de la rue Eugène Briex (dont les immeubles ne bénéficient d'aucunes vues sur la mer), la relation d'ambiance visuelle avec les espaces abondamment plantés du stade des Hespérides ; elles contribuent à ouvrir l'espace, à éviter que l'ombre portée des immeubles se profile de façon continue d'une extrémité à l'autre de "rues", relativement étroites.

Le P.L.U. prévoit la protection de l'espace jardin des trois parcelles.

- Secteur des petites rues Saint-Jin Jin, Golfe Juan, Esprit Violet et Serrailleur

L'espace des quatre rues, auquel il faut ajouter l'allée Tessière, est trop étroit pour supporter les hauteurs bâties arrêtées jusqu'ici. Les quatre têtes (ou angle) d'îlot qu'elles déterminent présentent une volumétrie intéressante (témoignant de l'ancienne occupation de Pointe Croisette) et tout positif dans le contexte d'une composition paysagère front de mer, courant du centre de Pointe Croisette jusqu'à Pointe Fourcade.

Le P.L.U. prévoit la protection (à l'échelle des cinq îlots correspondants qu'encadrent l'avenue de Lérins, l'avenue des Hespérides, le boulevard Eugène Gazagnaire, et vers le Sud les pignons des immeubles modernes construits cette dernière décennie) du vélum existant, choisissant d'assurer la transition spatiale avec les immeubles à étages modernes (rue Saint-Jin Jin notamment) au moyen des plantations arborées publiques et privées.

- Front de mer est (1<sup>ère</sup> section)

La première section du front de mer est comprise entre la place Franklin D. Roosevelt et l'avenue des Hespérides, orientée plein est, ombragée l'après-midi, présente un front bâti continu en partie contemporain, en partie traditionnel (témoignant des formes d'occupation de Pointe Croisette).

Les architectures modernes de cette section malheureusement ne présentent pas le même degré de qualité que celles qui accompagnent, sur la façade Ouest de la presqu'île, le boulevard de la Croisette. L'espace continu réservé en pied d'immeuble (susceptible d'adoucir les rudesses architecturales) insuffisamment arboré, n'assure pas comme il conviendrait le passage avec la seconde section du front de mer est, de caractère spécifiquement paysager.

Le maintien du vélum existant (et la protection de jardin), au droit des parcelles qui encadrent le débouché de l'avenue de la Reine Astrid sur le boulevard Eugène Gazagnaire (qui répondent au choix arrêté de limiter la hauteur des constructions au droit des petites rues Saint-Jin Jin, Golfe de Juan, Esprit Violet et Serrailleur), assure les transitions architecturales et paysagères nécessaires.

- Front de mer est (2<sup>ème</sup> section)

La seconde section du front de mer, orientée Sud-Est, prélude aux pentes de la Californie et au grand littoral vers l'Est, présente une double forme de continuité paysagère, qui repose sur la suite des jardins et des murs de soutènement traditionnels (dans lesquels s'ouvrent une belle architecture de portes et porches d'accès aux propriétés riveraines).

Confirmant les options du P.O.S., le P.L.U. assure la protection de ces valeurs paysagères, garantes de qualité d'entrée littorale Est de Cannes, ajoutant à la notion de protection des végétaux, celle d'une protection étendue à la composition de jardin, maintenant le bâti à l'intérieur des espaces protégés aux valeurs actuelles de vélum et d'impact au sol.

- Quartier Alexandre III Sud : îlot de l'église N.D. des Pins et de l'église orthodoxe Saint-Michel Archange, secteur historique de la rue Fénélon

Dans les deux cas (les deux secteurs se développant suivant un axe Sud à Nord incliné vers l'Est) la protection des vues, des jardins, de l'environnement bâti et paysager qui accompagne :

- dans le premier cas les deux églises,
  - dans le second les tracés hérités du XIX<sup>e</sup> siècle, sous l'impulsion directe d'Eugène Tripet et Alexandra Feodorovna Skrypitzine,
- est traduite dans le P.L.U. par le maintien d'une part de la hauteur bâtie, le respect d'autre part des compositions de jardins, des spécimens de végétaux, mobiliers et constructions de jardins existantes.

- Quartier Alexandre III Sud : îlots situés au Nord du boulevard Alexandre III

La hauteur de vélum est limitée à quatre niveaux de plancher, plus un étage partiel éventuel permettant, lorsque la situation l'exige, d'assurer la transition avec les immeubles modernes de plus grande hauteur existante.

Cette mesure procède de la volonté d'assurer une forme bâtie intermédiaire entre les hauteurs de vélum élevées de Pointe Croisette (28,03 NGF) et l'habitat résidentiel à trois niveaux de plancher aubrisé sur les pentes de la Californie.



## VI.5.b.2 – Prado-République

### Constat

Les tissus urbains et substrats paysagers du quartier de Prado-République se développent suivant un axe Nord-Sud irrigué sur toute hauteur par le boulevard de la République. Ils annoncent vers l'Ouest, avec l'avenue Maréchal Gallieni, les architectures du boulevard Carnot, vers l'Est les premières pentes de la Californie, au Nord, avec l'avenue de Lyon, le Cannel.

Le boulevard de la République, sinueux, emprunte sur les trois quarts de sa longueur le cours de la "Foux" (*lisible derrière les façades Ouest du boulevard au droit du lycée Jules Ferry*), que suit ensuite l'avenue de Camp Long (*avec passage sous viaduc au droit de l'avenue de Lyon*).

A l'étagement régulier et progressif des constructions vers la droite (*réfèrent au Nord*), dicté par la pente, s'oppose à gauche un jeu de versants penchés vers l'Est et l'Ouest respectivement, encadrant un large relief de colline (*culminant avec le secteur de jardin de la rue Mozart*), que partage horizontalement la rue Léon Noël, et auquel s'adossent plein Sud les architectures historiques du secteur St-Nicolas.

Les voies transversales qui du Nord au Sud font la relation entre le boulevard de la République, l'avenue Maréchal Gallieni, serpentine, étroite et pittoresque dans sa moitié Sud, rectiligne dans sa moitié Nord, et le boulevard Carnot (*tracé à la manière haussmannienne*):

- dans les deux tiers Sud du quartier, d'abord escaladent le relief de colline, pour ensuite plonger vers le boulevard Camot (*qui emprunte le cours du "Poussiart"*),
- dans le tiers Nord, grimpent de façon continue, jusqu'à joindre le boulevard Camot en situation de versant.

Le jeu des pentes et contre-pentes, relativement accusées, le tracé alternativement régulier et vemaculaire de la trame viaire secondaire, à la fois multiplient les orientations, et participent, par l'étagement contrarié des architectures et les vues qu'ils délivrent, à l'échelle du grand site géographique, à l'image singulière et à l'animation du quartier Prado-République.

Le quartier est entièrement bâti, aéré par :

- la suite des jardins privatifs qui, partant de la rue Mozart, descendent ensuite la colline jusqu'à joindre les espaces arborés du lycée Bristol et du passage Châteaudun,
- les architectures jardins qui vers l'Ouest anticipent sur les types d'occupation de la Californie.

La forme bâtie de haute qualité, très cohérente, héritée du XIXe siècle, développée à partir des boulevards Carnot et de la République, mais aussi du secteur Saint-Nicolas, est le siège d'un phénomène de mutation :

- relativement rapide (*comme c'est le cas pour pointe Croisette*), aux abords des boulevards d'Alsace et surtout Carnot Nord, profitant de pentes modérées et de structures urbaines parfaitement ordonnées comme l'avenue de Lyon ou la diagonale que dessinent la rue Reyer et l'avenue Maréchal Gallieni,
- diffus et aléatoire intéressant le boulevard de la République et la chair même du quartier quelle qu'en soit la composante existante : formes denses d'alignements urbains, suites bâties paysagères, groupements ordonnés d'habitat individuel.

Si la construction à l'image des grands immeubles modernes du boulevard Carnot, bien que très lourde, induite par les règles du POS, a pu modeler aux abords de ce boulevard (*lui donnant davantage de profondeur*) une nouvelle cohérence urbaine, irruption dans le cœur du quartier d'une architecture de blocs et de barres caractérisée par les effets de masse, de grande hauteur, de longueur, elle se révèle (*exceptant quelques réussites*) extrêmement prégnante, destructrice relativement aux formes, articulations et continuités bâties et paysagères existantes, aux valeurs patrimoniales que recèle le quartier, générant en terme d'espace et de qualité de vie une rupture d'échelle difficilement supportable.

Les rythmes horizontaux (*balcons filants*) et la forme de toiture terrasse de beaucoup des nouvelles constructions (la courbure ou l'angle obtus de façade ne faisant qu'ajouter à leur étrangeté), la substitution d'une logique de plots (*dans la tradition de la charte d'Athènes*) à une logique d'îlots (*que caractérisent les alignements de façade et/ou de clôture : murets et murs d'enceinte, grilles de fers forgés, portillons et portails, les architectures d'angle, la régularité des velums*) contribuent encore à la perte d'identité dont souffre le quartier de Prado-République.

Le tissu urbain, le grand paysage sont jugés, en terme d'image, de silhouette, de plus en plus chaotiques, les notions de vie de quartier, de relations de voisinage paraissent menacées, bûtes pertes de valeurs vivement ressenties auxquelles les habitants du quartier de Prado-République ne pouvaient réagir que très négativement.

La forme urbaine traditionnelle se compose d'une architecture d'immeubles contigus, construits à la limite de l'espace public ou le long d'allées privatives, parfois ménageant en façade un espace planté, comportant deux, trois ou quatre niveaux de plancher, exceptionnellement cinq, riche dans le secteur Saint-Nicolas et aux abords du boulevard Camot de valeurs patrimoniales architecturales culturellement du plus haut intérêt.

Accompagnant le mouvement de colline et les premières pentes, inclinées vers la Californie, se développe un habitat résidentiel (*d'un à trois niveaux de plancher, exceptionnellement quatre*) composé tout autant de belles résidences, fin XIXe début XXe siècle, que de maisons bourgeoises ou modestes, en ordre continu ou discontinu, le tout dans une ambiance de jardins, desservi souvent par une trame viaire tertiaire de venelles et d'impasse, voire d'allées privatives.

Particulièrement importants dans Prado-République sont :

- Les vues qui d'une part ouvrent le quartier sur les grands paysages de la Californie et du Cannel (*qu'une seule construction malencontreusement trop élevée, comme on le constate déjà, peut fermer*), d'autre part permettent de profiter des espaces jardins du quartier lui-même :

*Vues vers la Californie (du Nord au Sud, et d'Ouest en Est) :*

- avenue de Lyon, en amont du "Grand Pont",
- rue Lord Byron centre,
- carrefour des avenues des Anglais et Maréchal Gallieni,
- carrefour de l'avenue de la République et de la rue Migno,
- premier angle de la rue Montfial,
- carrefour de l'avenue Maréchal Gallieni et de la rue Léon Noël (*accumulée avec les ambiances jardin du secteur de la rue Mozart*),
- carrefour de l'avenue de la République et de l'avenue du Prado (*accumulée avec les ambiances du jardin du Prado*),
- carrefour de l'avenue de la République avec le boulevard Montfleury d'une part et la rue Louis Nouveau d'autre part.

*Vues vers le Cannel (du Nord au Sud, et d'Ouest en Est) :*

- carrefour des avenues des Anglais et Maréchal Gallieni,
- carrefour des rues Reyer et Philibert Delorme,
- place Commandant Maria.

- Les relais paysagers et environnementaux (*garants de la qualité d'ambiance de vastes secteurs urbains*) que constituent, aux points les plus sensibles de la trame urbaine tels que :
  - les carrefours (*qui donnent à voir dans trois à cinq directions à la fois*),
  - les secteurs de ruptures de pentes (*notion de crête militaire avec vues dominantes vers l'aval*)
  - ou certaines perspectives monumentales ou paysagères,
  - les architectures jardins (*la maison, la clôture, le jardin*) et les architectures historiques.

C'est le cas :

- des quatre architectures jardins qui commandent les deux carrefours enchaînés de la rue Reyer et des rues Milton et Philibert Delorme,
- des deux architectures jardins qui commandent le carrefour des avenues de Lyon et des Coteaux, et accompagnent le haut Ouest de l'avenue de la République,
- le vaste déploiement de jardins qui accompagne l'avenue de la République en amont et en aval de l'église Saint-Paul,
- des architectures jardins qui accompagnent le tracé de la rue Mozart,
- des architectures qui servent de toile de fond paysager au jardin du Prado,
- des architectures historiques qui accompagnent l'avenue Gallieni (carrefours avec les rues des Phalènes, H. Germain, Mozart, Léon Noël, du 11 Novembre, Jean Goujon et M. Aune),
- perspectives monumentales et paysagères des rues du 11 Novembre et Saint-Nicolas.

### Justifications

Le règlement du P.L.U. s'appuie sur un modèle de développement qui fait davantage la part des tissus bâtis et sociaux existants, de la qualité des ambiances urbaines et des paysages :

- ménageant toutes formes pertinentes de continuités ou de transition, urbanistiques, architecturales et paysagères, entre les constructions neuves et le bâti traditionnel, entre le style de vie de quartier traditionnel et son devenir,
- prenant en compte les différentes entités urbaines de caractère homogène qui composent le tissu bâti de Prado-République,
- tenant mieux compte du relief,
- protégeant les vues perspectives les plus significatives qui ouvrent le quartier sur les collines de la Californie, cela intégrant les notions de projet de "rue", projet de "place", de "jardin".

Les hauteurs bâties, telles que prescrites par le règlement du P.L.U., sont limitées dans le quartier de Prado-République, en réponse à la volonté municipale d'assurer un développement harmonieux dans le temps et l'espace du quartier, mais aussi d'aménager la transition entre le bâti traditionnel, les opérations réalisées lors des dernières décennies (*sorties trop brutalement des anciens vélums*), et le développement contemporain.

Au Sud du lycée Camot, rue Walter Scott : zone UDh, hauteur 7,5 mètres, COS 0,50 ; Dans le secteur de l'avenue Prado-Provence : zone UEc, hauteur 7,50 mètres, COS 0,30 ; Sur la butte Saint-Nicolas et au abords de l'avenue du Prado : zone UDF, hauteur 9 mètres, COS 1,2 ; Dans les autres secteurs du quartier, les hauteurs ont généralement été réduites à 12 et 15 mètres maximum.

Le vaste espace occupé par GDF dans l'angle des avenues de Vallauris et Isola Bella, est destiné à recevoir un complexe d'espaces publics (*partant de la petite place du Commandant Maria*) et de bâti, profitant (*notion de "paysage d'emprunt"*) des vues magnifiques données, dans la perspective de l'avenue de Vallauris, sur les pentes du Cannel et de la Califomie.

### VI.5.b.3 - Vallergues - Petit-Juas

#### Constat

Les tissus urbains et substrats paysagers du quartier de Vallergues se développent dans le contexte d'un site complexe et accidenté :

- qu'annoncent les reliefs de colline de la place des Orangers (dans la suite du Suquet) et du temple (dans l'intervalle de la rue Louis Blanc et du boulevard Camot),
- embrassant d'Est en Ouest deux lignes de crêtes (occupées respectivement par l'avenue du Petit Juas et l'avenue de Grasse) aux quelles succèdent deux lignes de val (occupées respectivement par l'école E. Vial et le collège des Vallergues d'une part, établis sur le cours du "Châtaignier", le boulevard du Riou d'autre part, établi sur l'ancien cours du "Riou"),
- mariant un système complexe de pentes orientées plein Sud, vers la mer, dominantes (collines du temple et de la place des Orangers, square Méro), vers l'Ouest (avec courant à mi-pente l'avenue Saint-Jean), vers l'Est (secteur de la rue de Belfort) et à nouveau vers l'Ouest (secteur du boulevard du Moulin),
- culminant avec le cimetière du Grand Jas à la cote + 80 mètres.

Le quartier est bien structuré, les voies principales, en fond de val (*boulevard du Riou*), à flanc de coteau (*avenue Saint-Jean, rue de Belfort, boulevard du Moulin*) ou en crête (*avenue du Petit Juas, avenue de Grasse*) soulignant les formes du relief, donnant accès aux voies secondaires ainsi qu'aux nombreuses impasses et traverses piétonnes qui irriguent les secteurs d'habitation, offrant des vues superbes sur le site urbain de Cannes et sur la mer. Il est entièrement bâti, à l'exception des sites de val les plus encaissés qui encadrent l'avenue de Grasse, riche au contact des quartiers de Cannes Centre et Camot d'un patrimoine architectural de grande valeur hérité du début du XIXe siècle.

La forme bâtie, à l'exception des versants Sud juxtant l'avenue des Anciens Combattants A.F.N. qui ont connu majoritairement une mutation rapide (*mais désordonnée, à contrario de Pointe Croisette*), évolue à rythme mesuré et aléatoire (*au gré de l'offre de la demande*), suivant un ordre d'enchaînement non prévisible (*notant avec les grands immeubles construits au Sud du chemin des Cassiflores la tendance à l'occupation des sites vierges inoccupés*), réglés jusqu'ici par l'ancien Plan d'Occupation des Sols.

Le contraste de facto entre les hauteurs ou formes bâties existantes et celles qui étaient induites par les règles du P.O.S est cependant très prégnant, accusé par les pentes. C'est ainsi qu'aux formes de continuums (*jouxtant le domaine public*) et de suites bâties (*établies en retrait d'alignement, ce dernier marqué par de belles architectures de murs, murets, grilles de fer forgé, haies végétales, portillons et portails*) réglant les architectures à la fois continues et discontinues qui composent le quartier, particulièrement cohérentes, avec cours et jardins, à deux et quatre niveaux de plancher suivant les secteurs, mêlant habitat et activités, encadrant la "rue", s'oppose aujourd'hui un sem d'unités immobilières (*composées d'un seul ou plusieurs bâtiments*), construites sur six à huit niveaux, le plus souvent décrochées par rapport aux anciens alignements, individualisées, dont l'impact visuel dans le paysage urbain est très fort.

Les rythmes horizontaux et la forme de toiture terrasse de beaucoup des nouvelles constructions, la grande longueur de certains bâtiments (*la courbure de façade, ou la composition suivant un angle obtus, ne faisant qu'ajouter à leur étrangeté - étranger par rapport aux formes bâties existantes*), contribuent encore à la perte d'identité dont souffre le quartier des Vallergues.

Le tissu urbain, le grand paysage sont jugés, en terme d'image, de silhouette, de plus en plus chaotiques, les notions de vie de quartier, de relations de voisinage paraissent menacées, toutes pertes de valeurs vivement ressenties auxquelles les habitants des Vallergues ne pouvaient réagir que très négativement.

La forme urbaine traditionnelle se compose, en relation avec les boulevards Carnot et des Anciens Combattants A.F.N., d'une architecture d'immeubles contigus, construits à la limite de l'espace public, comportant trois ou quatre niveaux de plancher, exceptionnellement cinq (*du côté aval de la pente*), le plus souvent de grande qualité architecturale qui accompagnent d'Est en Ouest (*pas toujours de façon continue*):

- la première section (*aval*) de l'avenue Saint-Jean,
- le bas de l'avenue de Grasse,
- la première section (*aval*) de l'avenue de Latre de Tassigny,
- la rue Bomiol,
- la rue Henri Paschke,
- les rues Louis Blanc et H. Escarras,
- le bas du boulevard Guynemer et les rues L. Pastour et R. Garros (*composés en triangle*),
- la rue P. Graglia,
- le haut du boulevard Guynemer et les rues du Pont Romain et Lalanne,
- le boulevard du Moulin.

Dans les hauts du quartier des Vallergues, la forme urbaine traditionnelle se compose de suites ordonnées architecturalement :

- de maisons et résidences individuelles, de belles demeures fin XIXe début XXe siècle (*comportant un à trois niveaux de plancher*), le plus souvent de façon discontinue, quelquefois en fronts continus (*allée Madeleine, rues Pont Saint-Victor, du Lac et Guy de Maupassant*),
- de petits immeubles (*comportant au maximum quatre niveaux de plancher*) organisés dans les secteurs d'occupation les plus denses en petits alignements (*rue Jean Noble, rue de Belfort, rue Markus Monti haut et bas, plusieurs sections du haut de l'avenue de Grasse, impasses Mouraille et Bellevue*).

On peut observer, enrichissant le quartier des Vallergues, profitant de l'étagement que permettent les pentes et des vues lointaines sur la mer, à l'opposé de l'alignement sur rue (*qui peut être d'expression simple*), un effet de façades (*continu ou discontinu*), côté jardins, traité richement, perceptible depuis l'espace public alentour : rue Saint Victor, rue Guy de Maupassant, bas des boulevards du Moulin et Guynemer, avenue du Petit Juas.

Autre singularité du site le front bâti aval du boulevard du Moulin dont les maisons qui peuvent ne présenter qu'un à trois niveaux de plancher côté rue (*exceptionnellement quatre*), développent ordinairement côté jardin, surplombant le Riou, jusqu'à cinq niveaux de plancher bâti (*exceptionnellement six*), participant, à l'image d'une falaise, au pittoresque paysager de la forme de val.

#### Justifications

Le règlement du P.L.U. s'appuie sur un modèle de développement urbain, qui fasse davantage la part des tissus urbains et sociaux existants, de la qualité des ambiances urbaines et des paysages :

- ménageant toutes formes pertinentes de continuités ou de transition, urbanistiques, architecturales et paysagères, entre les constructions neuves et le bâti traditionnel, entre le style de vie de quartier traditionnel et son devenir,
- prenant en compte les différentes entités urbaines de caractère homogène qui composent le tissu bâti des Vallergues,
- tenant mieux compte du relief, respectant (*comme c'était le cas déjà avec le POS*) le paysage boisé des vallons,
- protégeant les vues perspectives les plus significatives qui ouvre le quartier sur le site urbain de Cannes, les collines voisines et la mer, cela intégrant les notions de projet de "rue", projet de "place", de "jardin".

Les hauteurs bâties, telles que prescrites par le règlement du P.L.U., sont limitées dans le quartier des Vallergues, en réponse à la volonté municipale d'assurer un développement harmonieux dans le temps et l'espace du quartier, mais aussi d'aménager la transition entre le bâti traditionnel, les opérations réalisées lors des dernières décennies (*sorties trop brutalement des anciens vélums*), et le développement contemporain.

Dans les secteurs du collège des Vallergues : zone UEc, hauteur 7,50 mètres, COS 0,30, et zone UDh : hauteur 7,50 mètres, COS 0,50.

Dans les secteurs situés au Sud Ouest de l'avenue de Grasse : zone UDh, hauteur 7,50 mètres, COS 0,5.

Par ailleurs, assurant le passage entre l'amphithéâtre naturel du Chemin des Cassiflores et les espaces boisés qui accompagnent le cours du "Châtaignier", la forme de dépression (*représentant une superficie d'environ 2 000 m<sup>2</sup>*) située dans l'axe de la rue de Belfort, vers l'amont, en contrebas d'un immeuble moderne curviligne de sept étages, occupée en partie par de grands arbres, est inscrite en emplacement réservé au P.L.U., et sera aménagée en jardins familiaux.

#### VI.5.b.4 - La Croix des Gardes

Les règles du P.L.U pour ce massif s'appuient sur un modèle de développement urbain qui tient compte du tissu urbain existant, en préservant les espaces centraux protégés de la Croix des Gardes, classés en zone NL et dont la surface est augmentée au Nord-Ouest de 5 hectares de terrains environ appartenant à la Ville, dits "terrains récepteurs".

Ces espaces sont définitivement protégés et sont rendus inconstructibles (*79 ha environ*). Les 35 ha qui appartenaient à la Ville ont été cédés au Conservatoire du Littoral et des Rivages Lacustres qui, depuis, a acquis plus de 20 ha auprès de propriétaires privés.

Dans le cadre de l'aménagement et de la mise en valeur du site, un sous secteur Nd a été créé au Sud du parc afin de permettre l'implantation de la Maison de l'Environnement.

Les espaces urbanisés ou en cours d'urbanisation au Nord et au Sud du massif ont été maintenus en zone UEb, de faible densité : hauteur 9 m, COS 0,30.

Au Nord et au Sud de ces espaces, dans un souci de protection, les secteurs destinés à l'habitat individuel ont été élargis et classés en zone UFa : COS 0,10, hauteur 7,50 m. Il s'agissait bien souvent de zones NB au P.O.S. de 2000.

Enfin, les espaces situés au Sud de l'avenue du Docteur Picaut voient la hauteur autorisée largement abaissée : UDe : hauteur 12 m, COS 0,70.

De très nombreux jardins ont été protégés sur le versant Sud du massif, et les secteurs paysagers ont été étendus au Nord et au Sud-Ouest, jusqu'à la limite communale avec le Cannet.

#### VI.5.b.5 - La Bocca Sud

Le Sud de La Bocca

Constat

Les tissus urbains et substrats paysagers de La Bocca Sud évoluent actuellement à rythme mesuré, suivant un ordre d'enchaînement évidemment non prévisible, au gré de la demande et de l'offre foncière, jusqu'ici réglés par l'ancien Plan d'Occupation des Sols.

Le contraste de facto entre les hauteurs ou formes bâties existantes, et celles qui étaient induites par les règles du POS, est trop prégnant pour que chaque nouvelle construction (*décrite de façon imagée localement par le vocable de "paquebot"*), ne soit pas perçue par la population de La Bocca comme une atteinte à l'intégrité des formes d'habitat et de la qualité de cadre de vie urbain auxquels elle est accoutumée.

C'est ainsi :

- qu'aux continuums bâtis du centre de La Bocca, avec cour, voire jardin, accompagnant la maison, d'un, deux, trois, rarement quatre niveaux bâtis (*R à R+3*), mêlant habitat et activités, encadrant la "rue",
  - qu'aux formes d'habitat diffuses des îlots situés sous la voie de chemin de fer de Grasse et en partie du boulevard Michel Jourdan, composées d'un seul ou deux niveaux de plancher (*R, R+1*), associées à des jardins,
- se sont opposés les unités, ou petits ensembles résidentiels, construits sur six, huit voire dix niveaux.

Deux secteurs urbains particuliers se sont trouvés particulièrement menacés :

- le cœur du quartier, voué au petit commerce, lieu de relation sociale, de tradition et de mémoire auxquels les habitants de La Bocca sont très attachés, encadrant sur 600 mètres la rue Francis Tonner, entre le square de Mores et le boulevard Louis Négrin, accompagnant les espaces du marché (*place P. Roubaud*),
- les deux îlots axés sur la rue L. Bouchier, qu'encadrent latéralement les rues P. Négrin et L. Goyet, et en profondeur les avenues Francis Tonner et de la Roubine, construits d'un seul ou deux niveaux de plancher (*R, R+1*), qui à la fois témoignent des formes anciennes d'occupation littorale, mais surtout représentent la dernière ouverture sur le ciel du large (*marin*).
- le vaste secteur du Devens, situé entre l'avenue Michel Jourdan et la voie ferrée de Grasse d'une part, entre la rue Joseph et l'avenue du Vercors d'autre part ou, au problème de la forme urbaine et paysagère rajoutée, en l'état actuel, l'absence de toute voirie de gabarit urbain, capable de supporter la fonction de desserte automobile (*on accède par des chemins étroits, aux parcours brisés à angle droit, la plupart du temps en impasse, tout juste suffisants à la forme d'urbanisation existante de caractère diffus et traditionnel, construite à un seul ou deux niveaux de plancher*).

Les rythmes horizontaux et la forme de biture terrasse des architectures inspirées des années 20, la longueur excessive des bâtiments, lorsque c'est le cas, contribuent encore à la perte d'identité et à la situation de rupture dont souffre le quartier.

Le territoire urbain concerné est trop vaste par ailleurs, la pression foncière trop diluée, exceptant la bande littorale, quasiment saturée, pour que très vite puissent se constituer des formes de continuités spatiales, des ambiances urbaines et paysagères radicalement opposées à l'existant, mais cohérentes, comme ce fut le cas avec Pointe Croisette (*inspirées de la période haussmannienne, suivies d'une mutation à peu près complète de population*), entraînant une mutation totale et rapide du quartier.

Les rues de La Bocca Sud traditionnellement ensoleillées se sont tout à coup trouvées menacées par l'ombre portée des grands immeubles, les vues perspectives sur la mer et les collines de l'arrière pays disparaissaient, se refermant l'une après l'autre, le quartier. Le paysage, à l'échelle du site urbain, dans ces conditions, est jugé, en terme d'image et de silhouette, de plus en plus chaotique. Toutes pertes de valeurs sensibles auxquelles les habitants de La Bocca Sud ne peuvent que réagir très négativement.

Justifications

Le règlement du P.L.U. s'appuie sur un modèle, ou concept, de développement urbain qui fait davantage la part des tissus urbains et sociaux existants :

- ménageant toutes formes possibles de continuités ou de transition, urbanistiques, architecturales et paysagères, entre les constructions neuves et le bâti traditionnel, entre le style de vie de quartier traditionnel et son devenir,
  - prenant en compte les différentes entités urbaines de caractère homogène qui peuvent composer le tissu bâti de La Bocca Sud,
  - recherchant les formes spatiales susceptibles de satisfaire au besoin de "relation", par-delà l'A8, entre les quartiers Sud et Nord de La Bocca,
  - protégeant les vues perspectives les plus significatives qui peuvent demeurer, ouvrant le quartier sur la mer et sur les collines, avec au premier plan la Croix des Gardes,
  - suscitant celles qui pourraient être créées,
- cela intégrant les notions de projet de "rue", projet de "place et esplanade", projet de "promenade littorale".

Si on peut considérer que le développement bâti de la façade littorale, dimensionnée à l'échelle du golfe de Napoule, échappant de ce fait à la dimension stricte de quartier, ait un caractère acquis, inhérent au gabarit même des grands hôtels hérités du XIXe siècle, on ne pouvait que s'interroger dans le cadre d'élaboration du P.L.U. sur les contraintes qui pouvaient être imposées aux candidats aménageurs et constructeurs pour éviter qu'il y ait dichotomie entre le front de mer et le développement du quartier en profondeur, pour que soient mises en œuvre les structures spatiales et paysagères de relation qui garantissent que l'accès à la plage de La Bocca et à la mer soit, a contrario de la situation qui a prévalu jusqu'ici, aisé aux habitants même de La Bocca.

Le P.L.U. se devait enfin de créer les conditions pour que, exploitant les tracés existants, s'élaborent peu à peu des structures urbaines piétonnes et automobiles, accompagnées de plantations d'arbres d'alignement, dimensionnées au poids acquis et au développement des secteurs centraux, résidentiels et d'activité du quartier de La Bocca, aux grands équipements qu'il accueille d'intérêt général, assurant la lisibilité de la forme urbaine et paysagère à l'échelle du territoire municipal dans son ensemble.

Les hauteurs bâties, telles que prescrites par le règlement du P.L.U., sont limitées dans La Bocca Sud, comme suit, répondant à la volonté municipale d'assurer un développement harmonieux dans le temps et l'espace du quartier, mais aussi d'aménager la transition entre le bâti traditionnel, les opérations réalisées lors des dernières décennies, qui sortent trop brutalement des anciens vélums, et le développement contemporain :

- deux niveaux de plancher (*R+1*) : essentiellement les secteurs encadrant l'avenue Michel Jourdan (*en particulier le Devens et les deux îlots axés sur la rue L. Bouchier*), ou permettant de réserver une ouverture sur la mer (*les deux îlots axés sur la rue L. Bouchier*),
- trois niveaux de plancher (*R+2*) : essentiellement le centre ancien de La Bocca Sud le long de la rue Francis Tonner, entre le square de Mores et le boulevard Louis Négrin, et autour des espaces du marché (*place P. Roubaud*),
- quatre niveaux de plancher (*R+3*) + étage partiel : dans les autres secteurs urbains résidentiels, associant des activités commerciales et de service, donnant la possibilité d'un étage supplémentaire que justifierait la nécessité d'assurer une transition de gabarit avec les immeubles de grande hauteur construits lors des dernières décennies,
- cinq niveaux de plancher (*R+4*) : au cœur du secteur Saint-Joseph, en transition avec les immeubles "barre" existants.

**En conclusion, il convient de préciser que ces changements se sont opérés dans un rapport de compatibilité avec le Schéma Directeur et la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes – Maritimes.**

**Le Schéma Directeur**

Le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (S.D.A.U.) de l'agglomération de Grasse-Cannes-Antibes a été approuvé le 5 juin 1979 par décret en Conseil d'Etat.

Le plan local d'urbanisme de la Ville de Cannes doit être compatible avec les orientations du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de 1979 qui vaut schéma de cohérence territoriale.

Ce dernier définit notamment sur la Commune :

- les espaces naturels à protéger incluant les "espaces parcs", les zones d'activités agricoles protégées et les espaces naturels protégés remarquables par la qualité du paysage,
- les zones d'urbanisation agglomérée,
- les "coteaux urbanisés et horticoles", catégorie intermédiaire considérée comme un espace à "dominante naturelle".

L'examen des orientations du schéma directeur fait apparaître les éléments suivants :

- les quartiers Ranchito, l'Abadie, les Puits, les Terrasses, Bas-Ranguin sont classés au SDAU en "espaces naturels" protégés remarquables par la qualité du paysage, or une partie importante de ces espaces est déjà urbanisée depuis fort longtemps. Dans le cadre du P.L.U., compte tenu de l'urbanisation existante, la plupart des dispositions antérieures maintenant la constructibilité ont été reconduites.
- sur le massif de la Croix des Gardes : ce massif est classé en grande partie au SDAU en "espace parc". Certains espaces naturels protégés ont aussi une valeur d'usage : la majeure partie devra progressivement bénéficier des équipements que l'on trouve habituellement dans les parcs (sentiers, points de vue, pistes cyclables et circuit équestre, aires de jeux et de pique-nique, cafés, restaurants...).
- Toutefois, l'application de la loi "littoral" conduit, dans le cadre de l'élaboration du PLU, à une protection totale du massif : classement en NL et espaces boisés classés. Le classement en NL autorise "les aménagements légers, à condition qu'ils soient nécessaires à la gestion des sites, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public". De plus, une dédensification des "coteaux horticoles" au Nord de la croix des Gardes est opérée ainsi qu'une extension de la zone protégée à l'Est.
- sur le Pézou, la Californie et Super-Cannes : le SDAU a classé ces espaces en "espaces naturels" protégés remarquables par la qualité du paysage. Cependant, la plus grande partie de ces espaces est de fait déjà urbanisée. Les dispositions du P.L.U. maintiennent les dispositions du P.O.S. qui sont de nature à maîtriser l'urbanisation de ces espaces.
- le centre de La Bocca correspond au SDAU à une zone d'urbanisation agglomérée ; il est destiné à recevoir un habitat regroupant toutes les catégories de formes urbaines. La ville favorise les actions de rénovation et de réhabilitation tout en préservant les caractéristiques essentielles du tissu et de la forme urbaine.

Enfin, les zones agricoles de la plaine de la Siagne sont bien classées en zone A, les zones inondables sont bien prises en compte, et la dominante "activité" est maintenue à La Roubine.

**La Directive Territoriale d'Aménagement**

En ce qui concerne la loi Littoral, le P.L.U. de la Commune de Cannes s'inscrit dans la vision globale développée par la D.T.A.

Le projet Cannois vient même parfois renforcer les orientations de la D.T.A., comme c'est le cas à travers la prise en compte des formes urbaines.

Cette conception d'ensemble concilie protection et aménagement.

La protection qui concerne l'ensemble des territoires identifiés comme sensibles :

- espaces remarquables comme les îles de Lérins,
  - parcs et jardins caractéristiques,
  - espaces boisés et paysagers comme la Croix des Gardes,
  - espaces agricoles dans la vallée de la Siagne,
- voire également les « espaces urbanisés sensibles ».

Du point de vue de l'aménagement, la D.T.A. identifie dans le quartier de La Bocca un espace à enjeu. Celui-ci, proche du rivage, est actuellement sous-urbanisé. Ses potentialités de développement et sa situation privilégiée par rapport aux équipements publics justifient cependant, à terme, une extension limitée, dans une perspective de renouvellement urbain. C'est donc à l'échelle de la gestion du territoire littoral par la D.T.A. que l'extension limitée et la gestion économe de l'espace doivent être appréciées.

Dans l'immédiat toutefois, les orientations essentielles du développement futur n'étant pas encore arrêtées, le P.L.U. se contente de se caler sur l'occupation effective du sol, voire de limiter les capacités au regard de l'existant.

Par contre, les "orientations spécifiques d'aménagement" précisent l'ensemble des actions qui ont d'ores et déjà été engagées pour amorcer le renouvellement urbain de ce quartier (pièce n° 3 du P.L.U.).

\*\*\*\*\*