

# CANNES

# PLU

Plan  
Local  
d'Urbanisme



## 1. RAPPORT DE PRESENTATION

Livret A – Préambule & Diagnostics



*« Un urbanisme maîtrisé et de qualité, pour une ville agréable à vivre, belle et attractive. »*

# SOMMAIRE



## Chapitre 1 : Préambule \_\_\_\_\_ 4

### **A I UN NOUVEAU P.L.U. POUR CANNES \_\_\_\_\_ 4**

- A.1 I Qu'est-ce qu'un P.L.U.? \_\_\_\_\_ 4
- A.2 I Pourquoi réviser le P.L.U. existant ? \_\_\_\_\_ 5
- A.3 I Les cinq étapes de l'élaboration d'un P.L.U. \_\_\_\_\_ 5
- A.4 I Les pièces constitutives du P.L.U. \_\_\_\_\_ 6
- A.5 I L'Évaluation environnementale \_\_\_\_\_ 7

### **B I CONTEXTE COMMUNAL \_\_\_\_\_ 8**



## CHAPITRE 2 : DIAGNOSTIC REGLEMENTAIRE \_\_\_\_\_ 10

### **A I ARTICULATION DU P.L.U. AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX \_\_\_\_\_ 10**

### **B I PRESCRIPTIONS DES PRINCIPAUX DOCUMENTS CADRES \_\_\_\_\_ 12**

- B.1 I La Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes \_\_\_\_\_ 12
- B.2 I Le S.D.A.G.E. Rhône Méditerranée \_\_\_\_\_ 15
- B.3 I Le S.R.C.E. P.A.C.A. \_\_\_\_\_ 16
- B.4 I Le S.A.G.E. de la Siagne \_\_\_\_\_ 18
- B.5 I Le S.Co.T. Ouest des Alpes-Maritimes \_\_\_\_\_ 19
- B.6 I Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation \_\_\_\_\_ 20
- B.7 I Le Plan d'Exposition du Bruit \_\_\_\_\_ 21
- B.8 I Le Plan de Déplacements Urbains \_\_\_\_\_ 22
- B.9 I Le S.R.A.D.D.E.T. P.A.C.A. \_\_\_\_\_ 24

### **C I APPLICATION DE LA LOI LITTORAL SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL \_\_\_\_\_ 26**

- C.1 I Les coupures d'urbanisation \_\_\_\_\_ 26
- C.2 I La Notion d'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants ou en hameaux nouveaux \_\_\_\_\_ 27
- C.3 I La bande des 100m \_\_\_\_\_ 27
- C.4 I Le principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage \_\_\_\_\_ 29

C.5 I La Protection des espaces naturels remarquables \_\_\_\_\_ 30

C.6 I La protection des parcs et ensembles boisés significatifs de la commune \_\_\_\_\_ 31



## Chapitre 3 : Diagnostics humain et résidentiel \_\_\_\_\_ 33

### **A I UNE COMMUNE QUI CULTIVE SON ATTRACTIVITÉ \_\_\_\_\_ 33**

- A.1 I Un territoire polarisant \_\_\_\_\_ 33
- A.2 I Un regain démographique récent \_\_\_\_\_ 33
- A.3 I Une population marquée par les évolutions sociétales \_\_\_\_\_ 35
- A.4 I Une précarité existante \_\_\_\_\_ 37
- A.5 I Des dynamiques sociales différenciées à l'intérieur même de la commune \_\_\_\_\_ 38

### **B I UN PARC DE LOGEMENTS FAVORISANT LES ACTIFS AISES \_\_\_\_\_ 42**

- B.1 I Un parc de logements diversifié et en croissance \_\_\_\_\_ 42
- B.2 I Un parc résidentiel à faire évoluer \_\_\_\_\_ 45
- B.3 I Des dynamiques résidentielles différenciées à l'intérieur même de la commune \_\_\_\_\_ 48
- B.4 I Un parc social conséquent, mais concentré majoritairement à l'ouest \_\_\_\_\_ 52



## Chapitre 4 – Diagnostic économique \_\_\_\_\_ 59

### **A I CANNES, UNE ECONOMIE DIVERSIFIEE \_\_\_\_\_ 59**

- A.1 I Le tourisme, socle de l'économie cannoise ouverte sur le monde \_\_\_\_\_ 60
- A.2 I Une économie résidentielle, support du développement local \_\_\_\_\_ 63
- A.3 I Une économie productive dynamique \_\_\_\_\_ 66

### **B I UNE ECONOMIE QUI STRUCTURE UN TERRITOIRE ELARGI ET QUI SOUTIENT LA VIE SOCIALE LOCALE \_\_\_\_\_ 70**

### **C I DEUX ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES STRUCTURANTES ET QUATRE ZONES COMPLEMENTAIRES \_\_\_\_\_ 73**



# CHAPITRE 1 : PREAMBULE

## A I UN NOUVEAU P.L.U.POUR CANNES

### A.1 I QU'EST-CE QU'UN P.L.U.?

Le Plan Local d'Urbanisme, ou P.L.U., est le document d'urbanisme réglementaire qui, à l'échelle de la commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.

Il prend en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités du territoire, et détermine les conditions d'un aménagement respectueux des principes du développement durable et répondant aux besoins de développement local. Il couvre l'intégralité du territoire communal.

C'est un document réglementaire qui s'impose à tous. Il régit l'urbanisme de la commune et fixe les droits à construire : toutes les autorisations d'urbanisme délivrées (certificat d'urbanisme, déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager...) feront références à ses règles et tous les projets devront être compatibles avec celui-ci.

C'est également un document à haute valeur politique puisqu'il permet une expression concrète de la volonté municipale dans ses différentes composantes : il traduit spatialement la politique d'aménagement municipale en règles et accompagne la mise en œuvre des projets thématiques.

Dans le cadre de l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé et restructuré, le développement de l'espace rural, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables et les besoins en matière de mobilité ;
- la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'équipements publics, sportifs, culturels et d'intérêt général, en tenant compte de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport ;
- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'environnement (air, eau, écosystèmes, sites et paysages, réduction des nuisances sonores, sauvegarde du patrimoine bâti remarquable, prévention des risques et des pollutions...).



## A.2 I POURQUOI REVISER LE P.L.U. EXISTANT ?

La commune de Cannes dispose déjà d'un P.L.U. approuvé le 24 octobre 2005. Depuis son approbation, ce dernier a fait l'objet de onze modifications, de quatre révisions simplifiées/déclarations de projet et de cinq mises à jour qui ont permis de l'adapter progressivement.

Cependant, plusieurs facteurs concourent à sa mise en révision générale :

- Le P.L.U. est un document de projet évolutif et doit être l'expression du projet politique soutenu par les Cannois : préservation et mise en valeur du cadre de vie et de la qualité de vie, urbanisme de proximité, amélioration des transports en commun, attractivité urbaine de la cité, sécurité urbaine... Ce projet politique, renouvelé à l'occasion des élections de 2014 et de l'installation de la nouvelle municipalité, doit désormais être traduit dans le P.L.U. ;

- Le P.L.U. de la commune de Cannes a été approuvé en 2005 et n'est donc pas un P.L.U. « Grenellisé », c'est-à-dire qu'il ne comprend pas les éléments suivants :

- le P.A.D.D. ne contient pas d'objectifs de modération de la consommation foncière ;
- le rapport de présentation ne fait pas mention de la consommation foncière observée sur les 10 dernières années ;
- il ne définit pas la trame verte et bleue communale ;
- il n'intègre pas de démarche d'évaluation environnementale.

L'article 19 de la loi n°2010-788 (loi Engagement National pour l'Environnement, E.N.E.), modifié par l'article 126 de la loi n°2014-366 (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvé, A.L.U.R.), impose l'intégration de ces éléments, qui ne peut s'effectuer que dans le cadre d'une procédure de révision générale du P.L.U..

- En dix ans, le contexte communal a changé et certains enjeux se sont affirmés : prise en compte des risques, maintien du statut et de la reconnaissance internationale de Cannes, préservation de l'identité et de l'environnement cannois... Pour maintenir sa qualité de vie et son

dynamisme, Cannes doit ainsi renouveler son modèle de développement urbain.

Pour ce faire, le Conseil municipal a prescrit la révision générale du P.L.U. le 28 avril 2014 et a retenu les grands objectifs de révision suivants :

- renforcer les objectifs du développement durable ;
- affiner le projet urbain, en prenant en compte les orientations de la nouvelle municipalité ;
- prendre en compte les évolutions des autres documents de planification intercommunaux ;
- renforcer les moyens destinés à mettre en œuvre les objectifs de mixité sociale.

## A.3 I LES CINQ ETAPES DE L'ELABORATION D'UN P.L.U

### PHASE DIAGNOSTIC

Cette phase permet d'évaluer l'état actuel du développement de la commune et les tendances d'évolution. Il concerne la démographie, l'économie, l'environnement, le paysage, l'habitat, les transports et les équipements. Le diagnostic doit déboucher sur l'expression des enjeux prioritaires pour le développement communal. Le diagnostic comprend un État Initial de l'Environnement.

### PHASE PROJET

L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) permet de définir les orientations générales d'aménagement, au regard notamment des conclusions du diagnostic et des arbitrages politiques.

**PHASE TRADUCTION REGLEMENTAIRE**

Cette phase permet de transcrire les orientations générales d'aménagement sur un plan à l'échelle cadastrale et de définir les règles associées à chacune des zones créées. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) complètent le zonage et le règlement et définissent des orientations plus précises dans des secteurs déterminés.

L'écriture du rapport de présentation débute à ce stade afin de justifier les choix effectués, de mesurer les incidences du P.L.U. sur l'environnement et définir des mesures de réduction, de compensation et de suivi le cas échéant.

**PHASE ADMINISTRATIVE (ARRET ET ENQUETE PUBLIQUE)**

Le dossier de P.L.U., une fois complet et représentatif du projet communal « arrêté » par délibération du Conseil municipal. Celui-ci est transmis aux Personnes Publiques Associées P.P.A. (Préfecture, Conseil Départemental, Conseil Régional, Chambres Consulaires, etc.) qui rendent un avis sous trois mois. Le dossier arrêté, auquel sont joints les avis émis par les P.P.A., fait l'objet d'une enquête publique auprès de la population suivie par un commissaire enquêteur pendant un mois minimum.

**PHASE D'APPROBATION**

Une fois l'enquête publique terminée, le commissaire enquêteur remet un rapport motivé sur les avis exprimés. L'analyse de ce rapport et des avis des P.P.A. permet à la commune de modifier le P.L.U. arrêté sous réserve de justifier les modifications apportées et de ne pas remettre en cause l'économie générale du document, établie dans le cadre du P.A.D.D.. Le P.L.U. est alors approuvé par délibération du Conseil municipal. Une fois approuvé, le P.L.U. entre en vigueur (après réalisation de mesures de publicité légale) et toute décision d'aménagement doit alors être compatible avec celui-ci.

**A.4 I LES PIECES CONSTITUTIVES DU P.L.U**

Le P.L.U. comprend :

**UN RAPPORT DE PRESENTATION**

Il s'agit du présent document. Plus qu'un diagnostic, il dresse un état des lieux de la commune et dégage les grands enjeux et les grandes problématiques qui conditionneront son développement futur. Il explique également les choix d'aménagements retenus et analyse les incidences du P.L.U. sur l'environnement.

**LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D.)**

Le P.A.D.D. définit les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il fixe également les objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière.

**UN REGLEMENT ET UN ZONAGE**

Le zonage délimite les différentes zones : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N). Le règlement définit, pour chaque type de zone, les règles applicables en matière d'implantation et de construction. Le règlement et le zonage sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

**LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.)**

Elles précisent le projet de la commune sur certains secteurs en complément du zonage et du règlement, dans le respect du P.A.D.D.. Elles sont opposables au même titre que le règlement et le zonage.

**DES ANNEXES**

Les annexes regroupent les servitudes d'utilités publiques, les annexes sanitaires et les annexes complémentaires. Elles permettent une meilleure compréhension du P.L.U..

## A.5 I L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La commune de Cannes étant concernée par un site Natura 2000 et soumise à l'application de la Loi Littoral, une évaluation environnementale est obligatoire dans le cadre de l'élaboration de P.L.U. L'évaluation environnementale vise à évaluer les effets potentiels ou avérés du P.L.U. sur l'environnement, et ce à tous les stades de son élaboration.

Pour cela, l'évaluation environnementale comprend :

- un état initial de l'environnement ;
- une analyse de la compatibilité du projet de P.L.U. avec les différents plans et programmes supra-communaux ;
- une analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du P.L.U. sur l'environnement et des conséquences éventuelles de son adoption sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, notamment sur les sites Natura 2000 ;
- une explication des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- une présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
- un résumé non technique des éléments précédents.

Ces éléments sont intégrés au rapport de présentation.

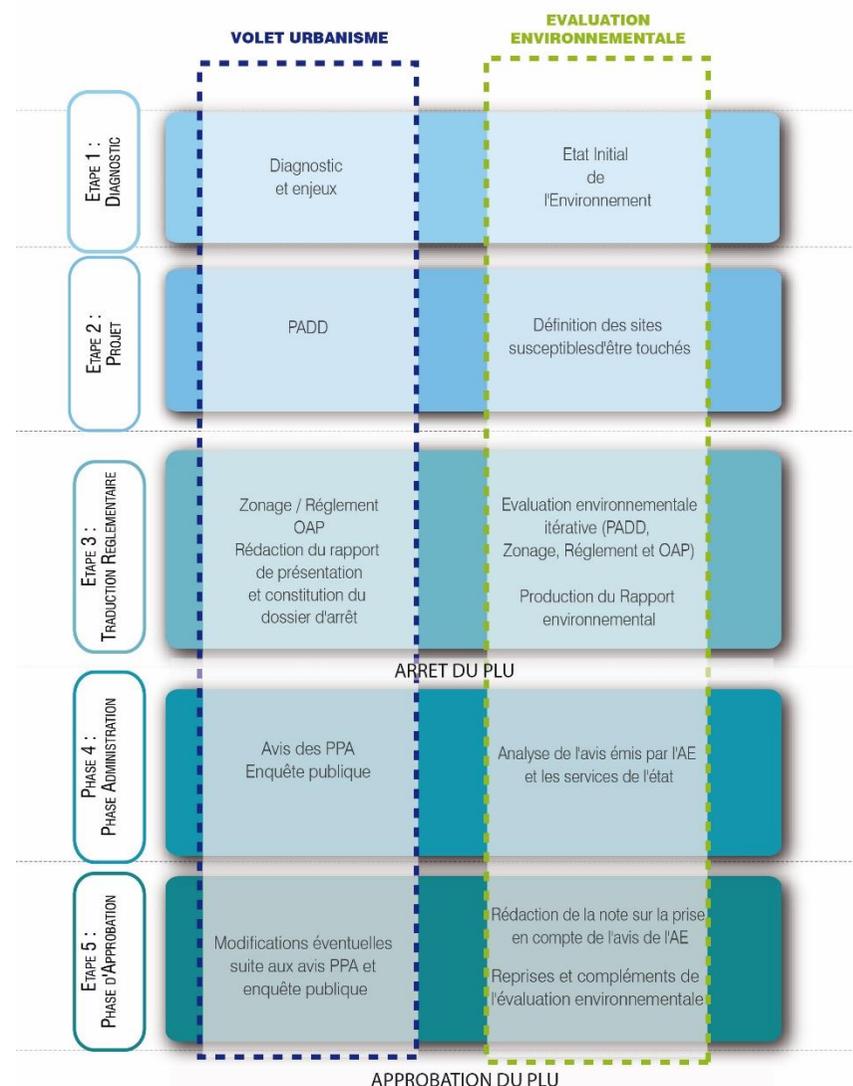
Le processus d'évaluation environnementale du P.L.U. se fonde sur une méthode itérative qui doit s'articuler autour de trois principes généraux :

- connaître les enjeux environnementaux du territoire et les hiérarchiser. Certains points de vigilance peuvent alors faire l'objet d'une attention plus particulière ;
- identifier les incidences des dispositions envisagées et favoriser des choix ayant le souci de la qualité environnementale. C'est une démarche prospective qui doit aider à la formalisation du projet ;
- mener une concertation tout au long du projet avec le public et les autorités. C'est l'assurance d'une approche transparente et transversale.



PREAMBULE

### SCHÉMA DE LA PROCÉDURE DE RÉVISION DU PLU





## B I CONTEXTE COMMUNAL

Située à l'ouest du département des Alpes-Maritimes, la commune de Cannes se positionne par son poids démographique (plus de 73 500 habitants, soit 7% de la population départementale) et par sa renommée internationale, parmi les premiers pôles urbains des Alpes-Maritimes.

Elle appartient à la Communauté d'Agglomération des Pays de Lérins, dont elle occupe l'extrémité orientale, et fait partie du périmètre du S.Co.T. de l'Ouest des Alpes-Maritimes dont elle est la principale polarité avec Grasse. Elle est bordée par les communes du Cannet au nord, de Vallauris à l'est, de La Roquette-sur-Siagne au nord-ouest et de Mandelieu-la-Napoule au sud-ouest. Avec les îles de Lérins, la commune couvre une superficie de 1964 hectares.

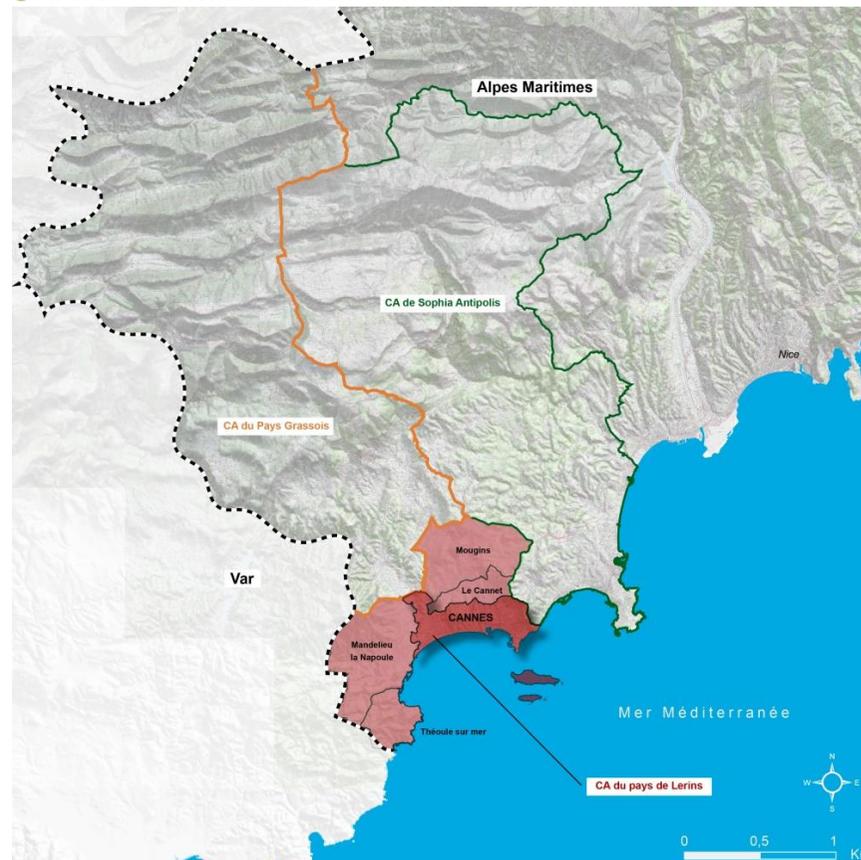
Elle dispose de conditions de desserte très favorables. L'autoroute A8 coupe le nord-ouest du territoire et permet d'entrer dans la ville via deux échangeurs (à l'ouest : Cannes – La Bocca et au nord : Mougins). Les avenues Francis Tonner et Dr Raymond Picaud traversent la ville d'Est en Ouest. La commune bénéficie aussi de la présence d'une ligne de chemin de fer qui longe la côte, permettant notamment une desserte TGV, et du 2<sup>ème</sup> aéroport d'affaires à Cannes-Mandelieu, situé dans la vallée de la Siagne, et qui constitue un atout important pour son attractivité touristique.

Ouvert au sud sur la mer, le territoire cannois forme 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. À l'ouest cependant, sitôt passé le massif de La Croix-des-Gardes, la topographie s'aplanit et le paysage s'étend largement vers le nord par la plaine de la Siagne.

Sa localisation littorale attractive, face aux îles de Lérins, est sublimée par un paysage emblématique, une qualité de patrimoine naturel et historique remarquable, ainsi que par son identité et son dynamisme culturel, mondialement illustrés par le cinéma.

L'addition de ces atouts fait de la commune de Cannes un site d'exception et une commune résidentielle et touristique très prisée.

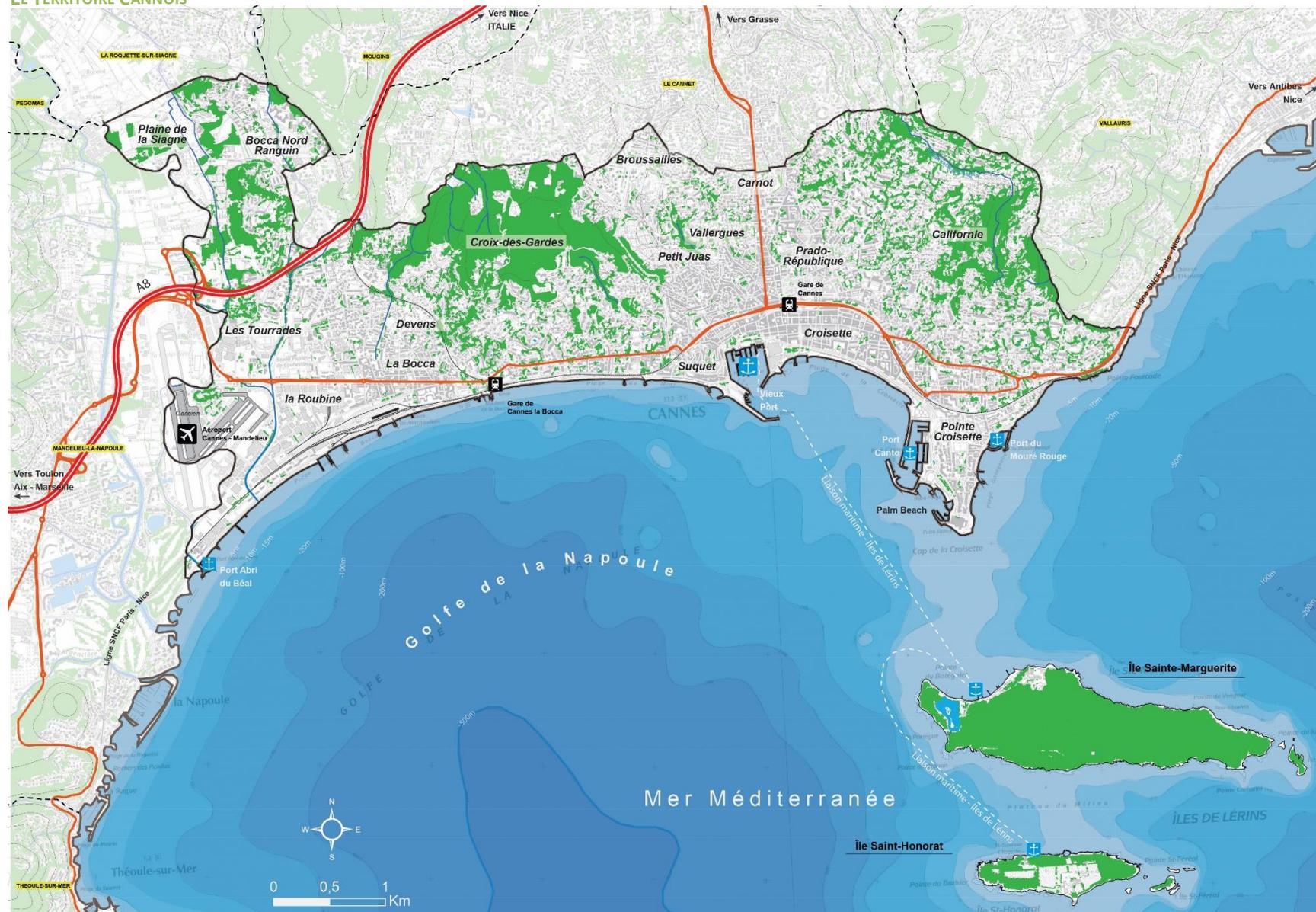
CANNES DANS SON ENVIRONNEMENT IMMEDIAT





DIAGNOSTIC REGLEMENTAIRE

LE TERRITOIRE CANNOIS





# CHAPITRE 2 : DIAGNOSTIC REGLEMENTAIRE

## A I ARTICULATION DU P.L.U. AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

L'aménagement du territoire communal de Cannes est soumis au respect du cadre réglementaire de la planification. Ce cadre réglementaire impose l'articulation et la compatibilité des documents d'urbanisme et d'aménagement les uns avec les autres. Il existe ainsi une hiérarchie entre les différents documents de planification et des exigences de compatibilité, de prise en compte ou de prise en considération entre ces différents documents. Plus d'une trentaine de documents de planification ou de gestion territoriale s'appliquent sur la commune de Cannes.

En effet, en application de l'article L.142-1 du Code de l'Urbanisme :

« [...] les plans locaux d'urbanisme [...] sont compatibles avec le document d'orientation et d'objectifs des schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur.»

Et, en application de l'article L131-4 du Code de l'Urbanisme :

« Les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral prévues aux articles L. 145-1 à L. 146-9, [...], les chartes des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux. Ils doivent prendre en compte les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux lorsqu'ils existent.

*Les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale [...].».*

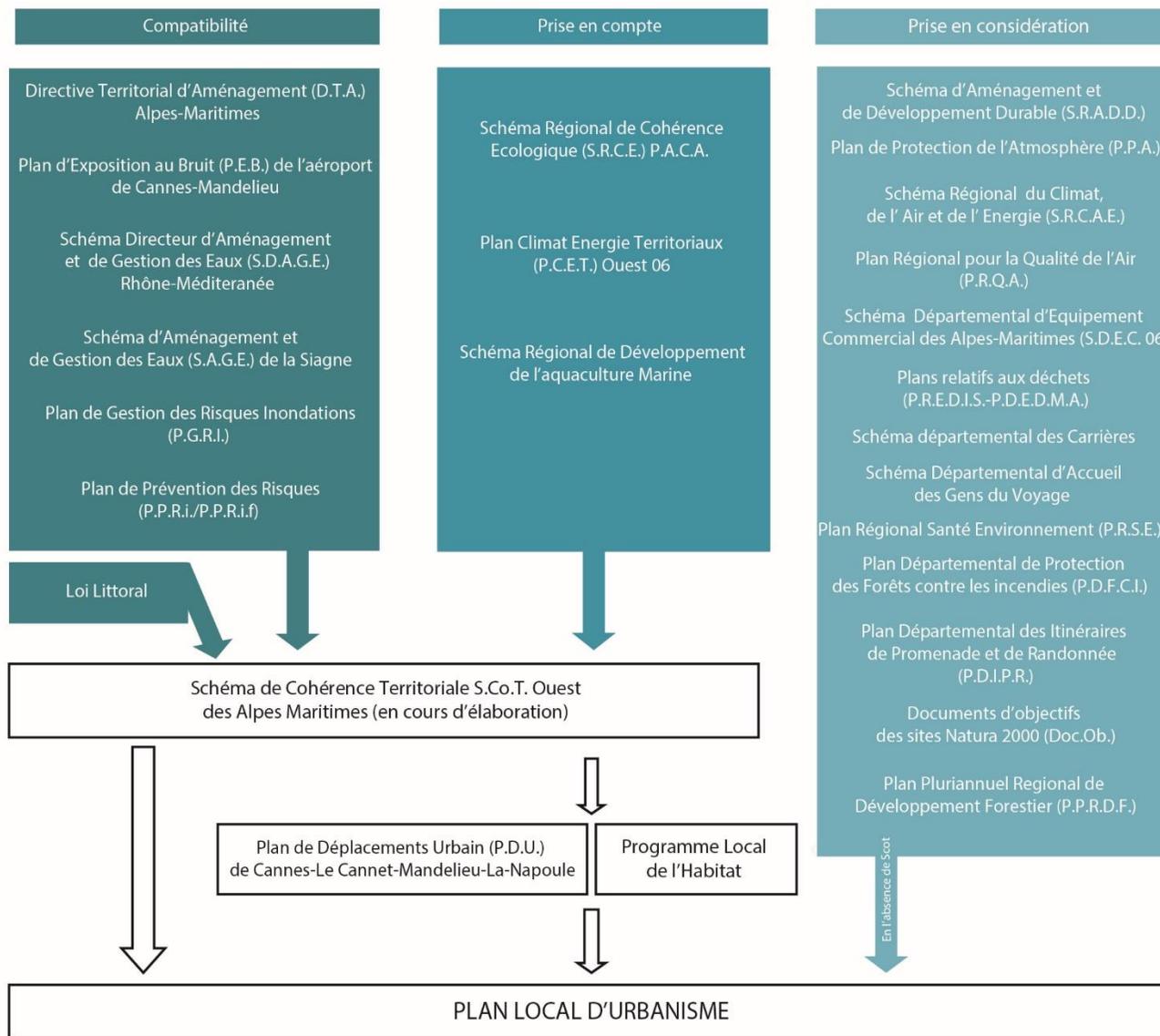
Toutefois, cette compatibilité ne s'examine concrètement qu'avec neuf documents principaux dans le cadre de la révision du P.L.U. :

- la Directive Territoriale d'Aménagement (D.T.A.) des Alpes-Maritimes ;
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du Bassin Rhône-Méditerranée ;
- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.) de la Siagne ;
- le Schéma de Cohérence Territorial (S.Co.T.) ;
- le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (P.G.R.I.) ;
- le Schéma Régional de Cohérence Écologique (S.R.C.E.) ;
- le Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) ;
- le Plan de Déplacements Urbains (P.D.U.) ;
- le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.).

Il doit également respecter les dispositions établies dans le cadre des Plans de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.i.) et d'Incendies / Feux de forêt (P.P.R.i.f.), et prendre en compte les différents aléas qui affectent la commune (ruissellement, submersion marine...) dont les modalités sont rappelées dans l'état initial de l'environnement.



**Articulation des différents plans et programmes s'appliquant à la commune**





## B I PRESCRIPTIONS DES PRINCIPAUX DOCUMENTS CADRES

### B.1 I LA DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMENAGEMENT DES ALPES-MARITIMES

Prévue par l'article L.102-4 du code de l'urbanisme, la D.T.A. des Alpes-Maritimes a été approuvée par décret le 2 décembre 2003 et est parue au journal officiel du 9 décembre 2003. Elle fixe les orientations fondamentales de l'État en matière d'aménagement et d'équilibre entre perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires ainsi que ses principaux objectifs de localisation des grandes infrastructures de transport, des grands équipements et de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages. Il s'agit d'un document d'aménagement stratégique dont les principales orientations s'appliquent directement au P.L.U..

Les objectifs généraux fixés par la D.T.A. sont de :

- Conforter le positionnement des Alpes-Maritimes, améliorer la qualité des relations en matière de transport, renforcer un certain nombre de pôle d'excellence tels que le tourisme, les hautes technologies, l'enseignement et la recherche ;
- Préserver et valoriser l'environnement ;
- Maîtriser le développement afin de gérer l'espace de façon économe, de satisfaire les besoins présents et futurs des populations, de prévenir et remédier aux déséquilibres sociaux et spatiaux.

Cannes étant située sur le littoral méditerranéen, la commune appartient à la Bande Côtière des Alpes-Maritimes, et plus précisément à la bande littorale, identifiée dans le cadre de la D.T.A. et faisant l'objet d'orientations spécifiques. De ce fait, les orientations pour l'aménagement de la bande côtière et les modalités d'application de la Loi Littoral s'appliquent au territoire communal en plus des objectifs généraux précédant.

Cannes est ainsi reconnu par la D.T.A. comme :

- **un espace à enjeu de développement :**

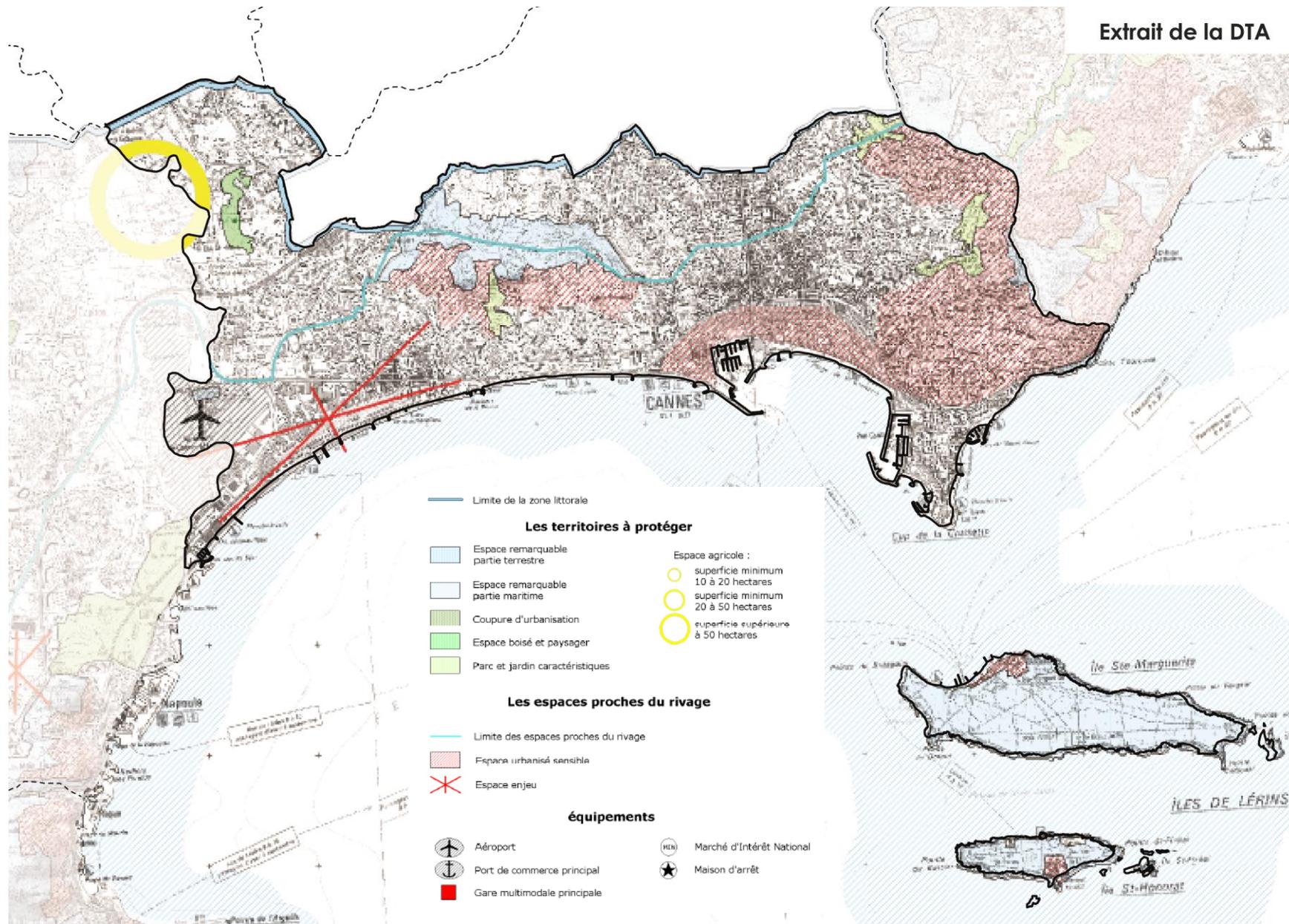
- le centre-ville, à portée internationale (La Croisette, Le Suquet, la rue d'Antibes...), est identifié comme un des principaux centres à l'échelle de la bande côtière des Alpes-Maritimes ;
- le secteur de La Bocca-Roubine est quant à lui identifié comme un « espace à enjeu ». Il est caractérisé par une urbanisation peu structurée et de faible qualité, par une potentialité de développement et par sa situation privilégiée au regard des équipements, notamment des réseaux de transports en commun, existants ou à créer, et en particulier des transports en sites propres. L'extension limitée de l'urbanisation dans cet espace devra être appréciée au regard de sa capacité à accueillir une partie des besoins actuels et futurs de l'agglomération en matière d'habitat, d'activités et de services, et de l'intégration de cette extension dans son environnement, les sites et les paysages.

- **un espace à enjeu de mobilité :**

Traversée d'Est en Ouest par de grandes infrastructures de transports, la commune de Cannes doit s'appuyer sur les réseaux existants et les améliorer pour soutenir son développement. L'interconnexion des voies ferrées, sites propres et des gares existantes, doit être assurée afin de formaliser de véritables pôles multimodaux.

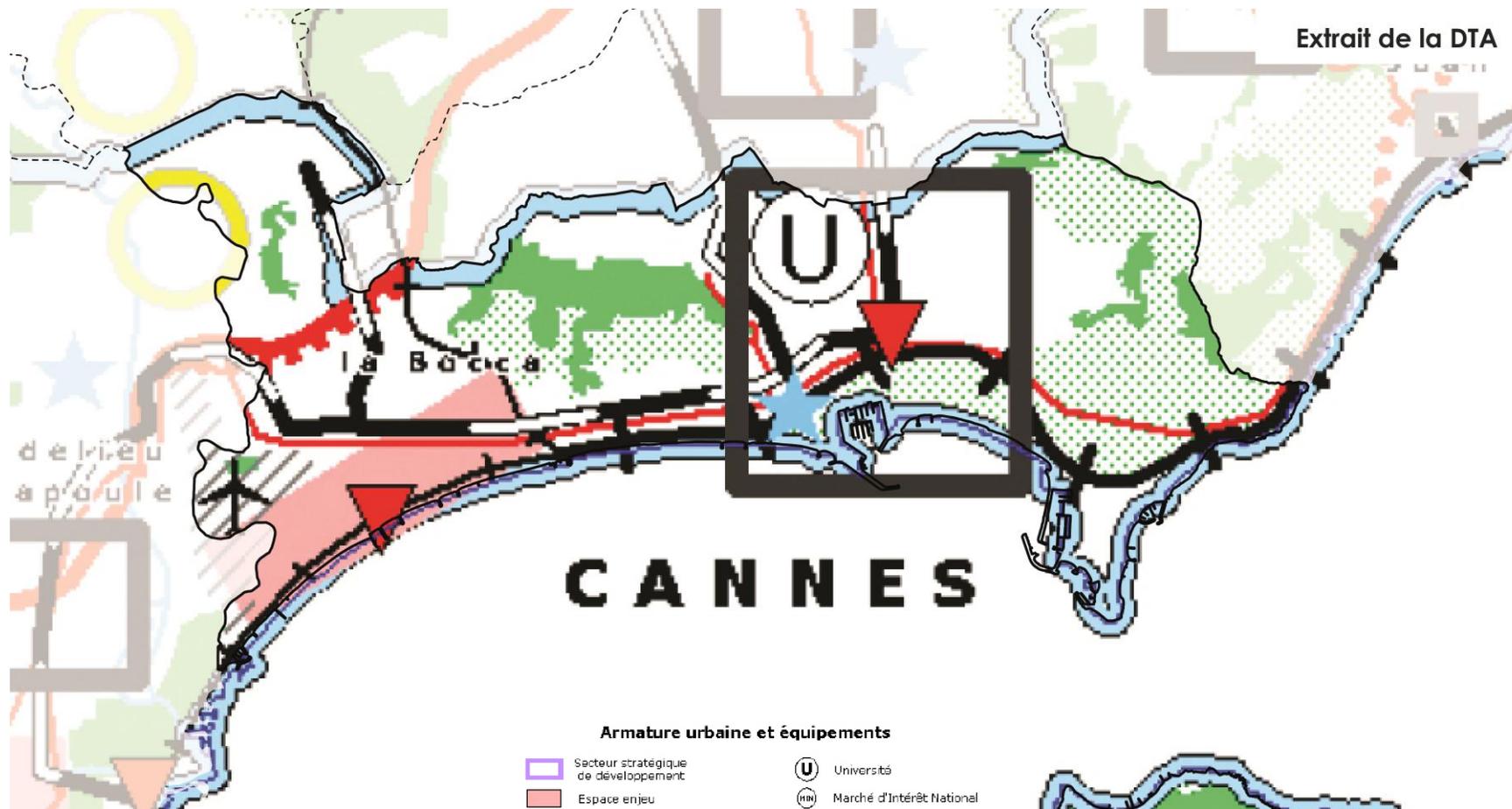
- **un espace à enjeu de préservation dans la D.T.A. :**

- le Suquet est classé comme centre ancien à protéger ;
- les sommets boisés de la Croix-des-Gardes et de la Californie ainsi que les îles de Lérins sont classées en espaces naturels à protéger ;
- les versants urbanisés de la Croix-des-Gardes et de Californie, ainsi que les quartiers du Suquet et de La Croisette, sont considérés comme espaces paysagers sensibles ;
- la plaine de La Siagne, située au croisement des communes de Cannes, Mandelieu-la-Napoule et de La Roquette-sur-Siagne, est à préserver en tant qu'espace agricole.





DIAGNOSTIC REGLEMENTAIRE

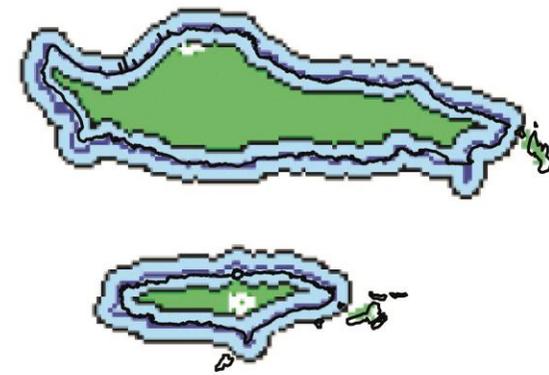


Extrait de la DTA

— Limite de la zone littorale  
— Limite de la frange sud de la zone montagne

- Les territoires à protéger**
- Espace naturel
  - Espaces, paysages et milieux les plus remarquables de la frange sud de la zone montagne :
  - grand cadre paysager
  - patrimoine naturel
  - grotte et vestige préhistoriques
  - Espace paysager sensible
  - Espace agricole :
    - superficie minimum 10 à 20 hectares
    - superficie minimum 20 à 50 hectares
    - superficie supérieure à 50 hectares
  - ★ Centre ancien
  - Axe bleu (rivières)

- Armature urbaine et équipements**
- Secteur stratégique de développement
  - Espace enjeu
  - Centre principal
  - Centre secondaire
  - U Université
  - (M) Marché d'Intérêt National
  - ★ Maison d'arrêt
- Les infrastructures de déplacement**
- ✈ Aéroport
  - ⚓ Port de commerce principal
  - + Voie ferrée
  - + Voie ferrée à renforcer
  - Transport en site propre projeté
  - Gare multimodale principale
  - ▼ Pôle d'échange principal
  - Autoroute A8
  - ↔ Contournement nord de Nice
  - ↔ Principe d'une liaison Est-Ouest
  - Voie principale
  - ⋯ Voie principale projetée





## B.2 I LE S.D.A.G.E. RHONE MEDITERRANEE

Prévu par l'article L.212-1 et L.212-6 du code de l'environnement, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du bassin Rhône Méditerranée est un outil de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et le respect de la Directive Cadre sur l'Eau (directive européenne). Il s'agit d'un document d'aménagement stratégique dont les principales orientations s'appliquent directement au P.L.U..

Le S.D.A.G.E. 2016-2021 se décline en neuf orientations fondamentales :

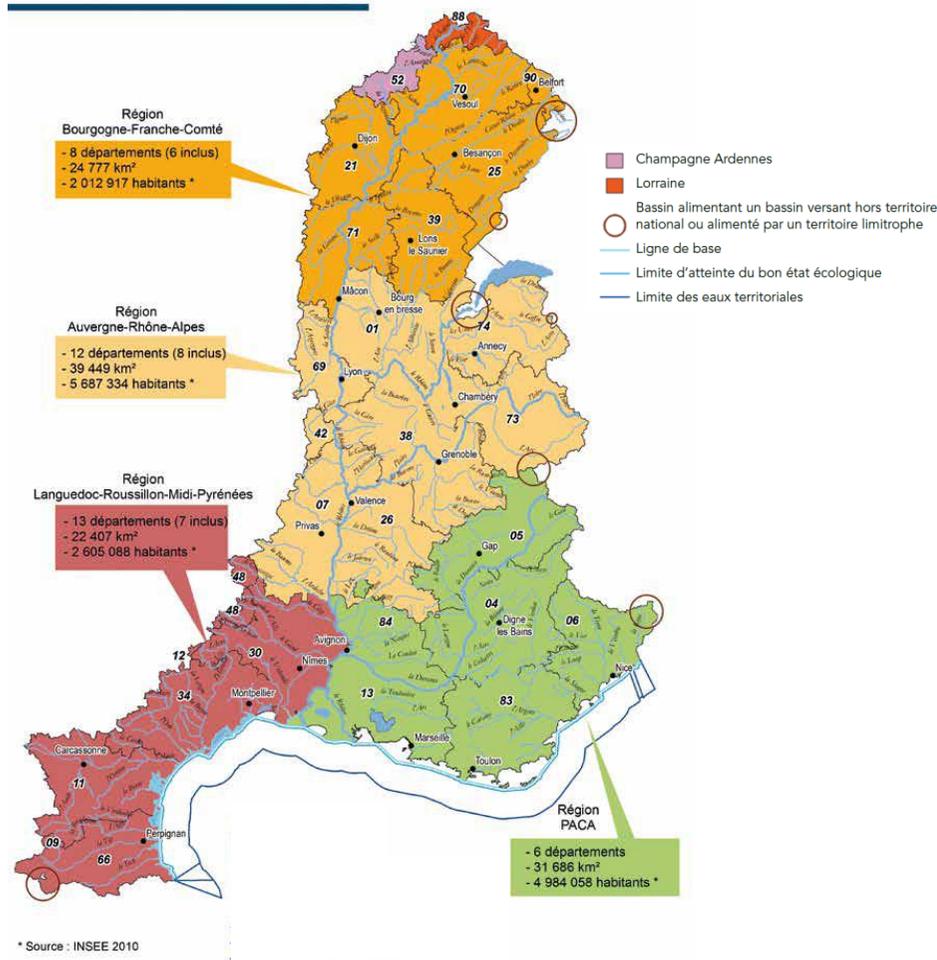
- S'adapter aux effets du changement climatique ;
- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
- Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques ;
- Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement ;
- Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau ;
- Lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé ;
- Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides ;
- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau en anticipant l'avenir ;
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

Afin d'appliquer ces orientations, le S.D.A.G.E. identifie et caractérise les principales masses d'eau de la commune (eaux superficielles et souterraines) devant faire l'objet d'une prise en compte :

- golfe de Lérins, Siagne (du parc d'activité jusqu'à la mer) ;
- massifs calcaires (Audibergue, Saint-Vallier, Saint-Cézaire, Calern, Caussols, Cheiron) ;
- alluvions des fleuves côtiers (Gisclé et Môle, Argens et Siagne) ;

- domaine plissé bassin versant du Var – Paillons ;
- socle Massif de l'Estérel, des Maures et îles d'Hyères.

Caractéristiques générales du bassin Rhône-Méditerranée



Périmètre du SDAGE 2016 – 2021 du bassin Rhône Méditerranée



Le S.D.A.G.E. précise en outre que les documents d'urbanisme, notamment les P.L.U., doivent :

- limiter ou conditionner le développement de l'urbanisation dans les secteurs où l'atteinte du bon état des eaux est remise en cause, notamment du fait de rejets polluants (milieu sensible aux pollutions, capacités d'épuration des systèmes d'assainissements des eaux résiduaires urbaines saturées ou sous équipées) ou du fait de prélèvements dans les secteurs en déficit chronique de ressource en eau ;
- limiter l'imperméabilisation des sols et encourager les projets permettant de restaurer des capacités d'infiltration, à la fois pour limiter la pollution des eaux en temps de pluie et pour réduire les risques d'inondations dus au ruissellement ;
- protéger les milieux aquatiques (zones humides et espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques), les zones de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable et les zones d'expansion des crues par l'application de zonages adaptés. Le S.D.A.G.E. a identifié Cannes comme étant un territoire vulnérable au changement climatique pour l'enjeu disponibilité en eau. Des économies doivent être mises en place et les usages existants doivent être raisonnés. Ces territoires peuvent développer des usages sous réserve d'avoir vérifié qu'ils ne remettent pas en cause l'équilibre quantitatif ;
- s'appuyer sur des schémas "eau potable", "assainissement" et "pluvial" à jour. Les objectifs de rendements des réseaux d'eau potable prévus aux articles L.2224-7-1 du code général des collectivités territoriales et D.213-74-1 du code de l'environnement doivent être atteints au plus tard fin 2021. À défaut, les urbanisations nouvelles ne seront pas possibles.

### B.3 I LE S.R.C.E. P.A.C.A.

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (S.R.C.E.) de la région P.A.C.A., approuvé le 26 novembre 2014, est le document régional qui a pour mission d'identifier les réservoirs de biodiversité et les corridors qui les relient entre eux. Il croise ainsi les enjeux liés à la biodiversité et à l'aménagement du territoire.

Les orientations suivantes sont directement applicables au P.L.U. :

**Orientation 1** : Agir en priorité sur la consommation d'espace par l'urbanisme et les modes d'aménagement du territoire pour la préservation des réservoirs de biodiversité et le maintien de corridors écologiques.

Pour cela, 4 actions peuvent être mise en place :

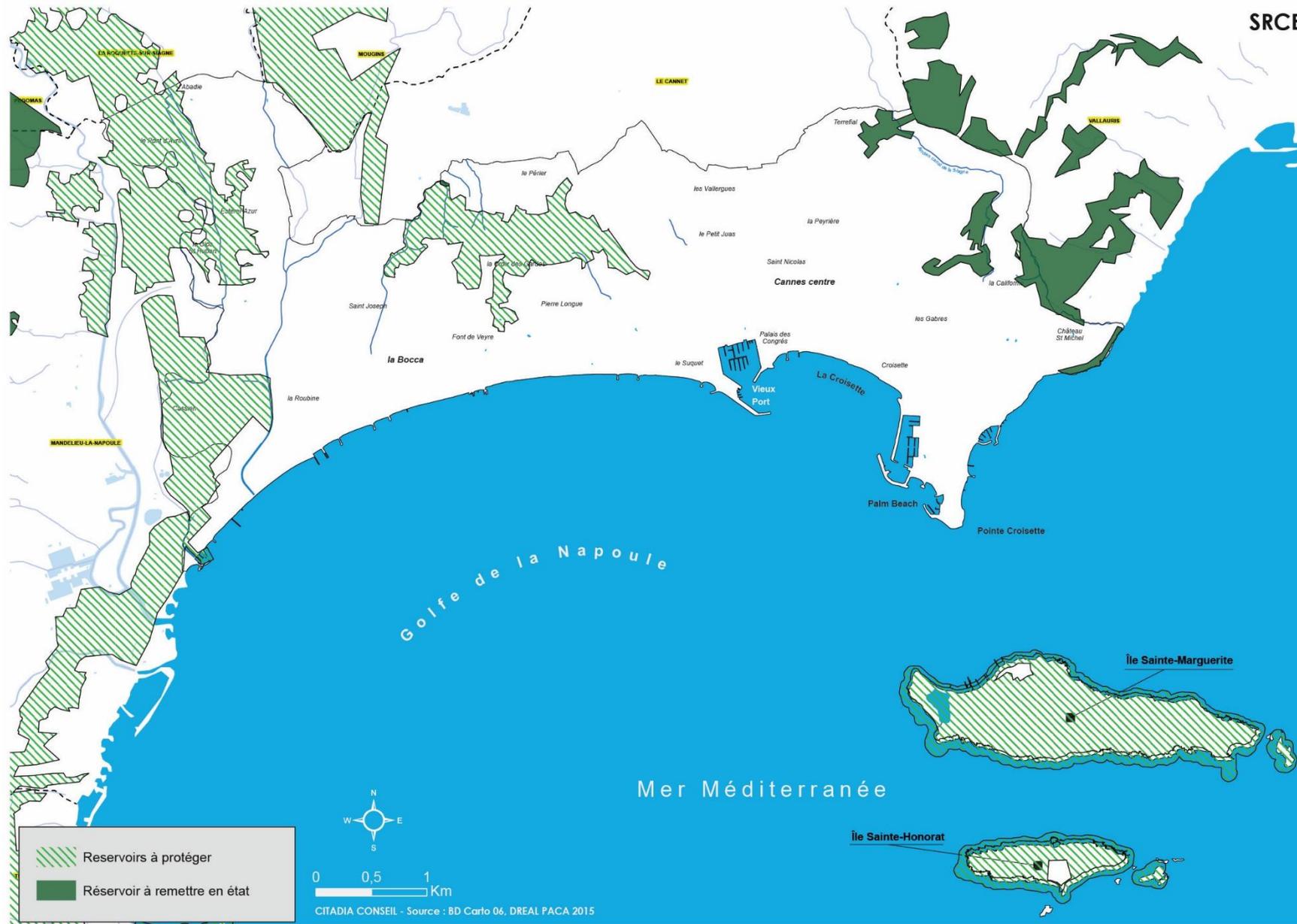
- ACTION 1. Coconstruire la trame verte et bleue à l'échelle des documents d'urbanisme S.Co.T., P.L.U., P.L.U.i., cartes communales ;
- ACTION 2. Maîtriser une urbanisation pour des modes de vie plus durables ;
- ACTION 3. Transcrire dans les documents d'urbanisme les objectifs de préservation et de remise en état des continuités grâce aux sous-trames identifiées dans le S.R.C.E. ;
- ACTION 4. Développer de nouvelles formes urbaines et gérer les espaces de respiration.

**Orientation 2** : Maintenir du foncier naturel, agricole et forestier et développer des usages durables au regard des continuités écologiques. Pour cela, il s'agit de valoriser les fonctionnalités écologiques potentielles de l'agriculture.

**Orientation 3** : Restaurer, protéger et développer une trame d'interface terre-mer dont le fonctionnement semble directement lié à la création ou à la conservation de réservoirs de biodiversité littoraux ou marins.



DIAGNOSTIC REGLEMENTAIRE





## B.4 I LE S.A.G.E. DE LA SIAGNE

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux S.A.G.E. est une déclinaison locale du S.D.A.G.E. sur une zone hydrographique homogène.

Le S.A.G.E. de la Siagne est en cours d'élaboration. Il s'intéresse à l'ensemble du bassin versant de la Siagne et de ses affluents, à savoir une trentaine de communes sur les départements du Var et des Alpes-Maritimes, et concerne partiellement le territoire de Cannes.

Le volet du S.A.G.E. intégrera les objectifs fixés par le Plan de Gestion quantitative de la Ressource en Eau P.G.R.E. (Volumes prélevables par usage, débit objectif d'étiage et niveau piézométrique d'alerte notamment). Les règles de partage de l'eau devront également être prises en compte par les S.Co.T. et P.L.U..

Une urbanisation nouvelle ne peut être autorisée sans avoir vérifié au préalable la disponibilité suffisante de la ressource en eau.

### Actions envisagées concernant la Siagne sur le secteur de Cannes

| Problèmes à traiter                              | Mesures  | Code des masses d'eau  | Nom des masses d'eau concernées  |
|--|--|--|--|
| <b>Altération de la continuité biologique</b>    | Créer ou aménager un dispositif de franchissement pour la montaison  | FRDR95a  | La Siagne du barrage de Tanneron au parc d'activité de la Siagne   |
|  | Créer ou aménager un dispositif de franchissement pour la dévalaison   | FRDR95a  | La Siagne du barrage de Tanneron au parc d'activité de la Siagne   |
| <b>Menace sur le maintien de la biodiversité</b> | Contrôler le développement des espèces invasives et/ou les éradiquer   | FRDR10001<br>FRDR11997<br>FRDR95a, 95b, 96a, 96b                 | Ruisseau le Riou, La Frayère, La Mourachonne, La Siagne du barrage de Tanneron au parc d'activité  |
| <b>Déséquilibre quantitatif</b>                  | Définir des objectifs de quantité (débits, niveaux piézométriques, volumes mobilisables)   | FRDR95a<br>FRDR95b<br>FRDR96a<br>FRDR96b                         | Siagne   |
|  | Améliorer la gestion des ouvrages de mobilisations et de transferts existants  | FRDL107<br>FRDR11549<br>FRDR95a<br>FRDR95b<br>FRDR96a<br>FRDR96b | Lac de St Cassien, la Siagnole, la Siagne  |
| <b>Risque pour la santé</b>                      | Délimiter les ressources faisant l'objet d'objectifs plus stricts et/ou à préserver en vue de leur utilisation future pour l'alimentation en eau potable | FRDO136<br>FRDO318   | - Massifs calcaires Audibergue, Saint Vallier, Saint-Cézaire, Calern, Caussols et Cheiron<br>- Alluvions des fleuves côtiers dont Siagne |



## B.5 I LE S.CO.T. OUEST DES ALPES-MARITIMES

Les réflexions engagées sur le territoire de l'Ouest des Alpes-Maritimes sont anciennes. Le syndicat mixte en charge d'élaborer, d'approuver et de suivre le Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) de l'arrondissement Ouest des Alpes-Maritimes a été créé par arrêté préfectoral le 3 juin 2008 et celui-ci a, dès 2009, diligenté des études permettant de définir les enjeux du territoire.

Toutefois, l'entrée en vigueur de la nouvelle carte communale en 2014 est venue retarder ce processus du fait de l'intégration de nouvelles communes, désormais représentées à travers deux importantes agglomérations :

- la communauté d'Agglomération de Cannes Pays de Lérins qui regroupe les 5 communes littorales de Cannes, Le Cannet, Mandelieu-la Napoule, Mougins, Théoule-sur mer.
- la communauté d'Agglomération du Pays de Grasse issue de la fusion de la communauté de communes des Monts d'Azur, de la communauté de communes des Terres de Siagne et de la communauté d'agglomération Pôle Azur Provence et qui rassemble aujourd'hui 23 communes : Amirat, Andon, Auribeau-sur-Siagne, Briançonnet, Cabris, Caille, Collongues, Escagnolles, Gars, Grasse, La Roquette-sur-Siagne, Le Mas, Le Tignet, Les Mujouls, Mouans-Sartoux, Pégomas, Peymeinade, Saint-Auban, Saint-Cézaire-sur-Siagne, Saint-Vallier-de-Thiery, Séranon, Spéracèdes et Valderoure.

La nécessité de reprendre des réflexions globales sur l'aménagement de l'Ouest des Alpes-Maritimes, couplée aux nouvelles dispositions de la loi A.L.U.R., a incité les élus du territoire à reprendre l'élaboration du S.C.o.T.'Ouest en 2014.

En effet, dans le prolongement de ce qui a été institué par la loi S.R.U. de 2000 puis repris dans la loi E.N.E. de 2010, la loi A.L.U.R. de 2014 renforce le principe d'urbanisation limitée et le généralise à toutes les communes non couvertes par un SCoT à compter du 1er janvier 2017. Ainsi, aucune nouvelle zone ne peut être ouverte à l'urbanisation au travers d'un document d'urbanisme s'il n'existe pas de SCoT opposable. Bien que des dérogations puissent être demandées auprès de l'Etat, les élus ont souhaité reprendre le travail engagé pour aboutir à un document de prospective partagé, et maîtriser davantage leurs possibilités d'aménagement.

Ce document est actuellement en cours d'études et doit être arrêté en 2019 et approuvé en 2020. S'il n'est pas encore opposable au futur P.L.U. de Cannes, il convient de s'assurer de leur compatibilité pour éviter toute procédure ultérieure de mise en compatibilité.

Le S.Co.T. a été arrêté le 13 septembre 2019.



## B.6 I LE PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation P.G.R.I. traite d'une manière générale de la protection des biens et des personnes. Il s'agit d'un document d'aménagement stratégique dont les principales orientations s'appliquent directement au P.L.U.. Il couvre la période 2016-2021.

Les principaux objectifs appliqués au P.L.U. sont les suivants :

- Éviter d'aggraver la vulnérabilité en orientant le développement urbain ;
- Valoriser les zones inondables et les espaces littoraux naturels ;
- Renforcer la prise en compte du risque dans les projets d'aménagement ;
- Préserver les champs d'expansion de crues ;
- Éviter les remblais en zones inondables ;
- Limiter le ruissellement à la source. Cet axe particulièrement important sur l'aire cannoise préconise de :
  - o limiter l'imperméabilisation des sols et l'extension des surfaces imperméabilisées ;
  - o favoriser ou restaurer l'infiltration des eaux ;
  - o favoriser le recyclage des eaux de toiture ;
  - o favoriser les techniques alternatives de gestion des eaux de ruissellement (chaussées drainantes, parkings en nid d'abeille, toitures végétalisées...);
  - o maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales, notamment en limitant l'apport direct des eaux pluviales au réseau ;
  - o préserver les éléments du paysage déterminants dans la maîtrise des écoulements, notamment au travers du maintien d'une couverture végétale suffisante et des zones tampons pour éviter l'érosion et l'aggravation des débits en période de crue ;
  - o préserver les fonctions hydrauliques des zones humides.

- Favoriser la dynamique des écoulements ;
- Gérer la ripisylve en tenant compte des incidences sur l'écoulement des crues et la qualité des milieux ;
- Identifier les territoires présentant un risque important d'érosion ;
- Traiter de l'érosion littorale dans les stratégies locales exposées à un risque important d'érosion ;
- Limiter la création de nouveaux ouvrages de protection aux secteurs à risque fort et présentant des enjeux importants ;
- Limiter l'exposition des secteurs protégés.

Les objectifs du P.G.R.I. peuvent être mis en œuvre à travers l'application ou l'intégration des différents documents et études de risques et d'aléas sur la commune, dont notamment :

- le Plan de Prévention des Risques Inondation, actuellement en cours de révision ;
- le porter à connaissance de juillet 2017 relatif au risque inondation, qui identifie les zones de risques connues suites aux inondations torrentielles ayant affecté la commune en octobre 2015 ;
- le porter à connaissance de décembre 2017 concernant l'aléa submersion marine.

L'Etat Initial de l'Environnement (livret B) présente l'ensemble des risques applicables sur la commune.



## B.7 I LE PLAN D'EXPOSITION DU BRUIT

L'aérodrome de Cannes-Mandelieu fait l'objet d'un Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) approuvé en 2004. Le P.E.B. est destiné à maîtriser l'urbanisation autour de l'aérodrome en limitant les droits à construire et en imposant une isolation acoustique renforcée dans les zones de bruit.

Les différentes zones de bruit des aérodromes sont déterminées en fonction des niveaux sonores auxquels elles sont exposées : zone A et zone B pour un bruit fort, zone C et zone D pour un bruit modéré. Chaque zone correspond à des prescriptions, des restrictions ou des interdictions spécifiques. Dans les zones A et B, toute urbanisation nouvelle est interdite. Dans la zone C, l'urbanisation nouvelle est conditionnée au niveau d'urbanisation existant du secteur et dans le cadre d'un faible accroissement de la capacité d'accueil dans le secteur. Dans la zone D, seules des prescriptions acoustiques s'appliquent. Des prescriptions en termes de hauteurs s'imposent au P.L.U. et devront être prises en compte. Le P.E.B. devra par ailleurs être annexé au P.L.U..



Aéroport de Cannes-Mandelieu // crédit : Google image

*Extrait de la carte réglementaire du PEB*





## B.8 I LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS

Outil de planification et de coordination, le Plan de Déplacements Urbains (P.D.U.) dépasse le simple champ des transports en le croisant avec celui de l'urbanisme. Le Plan de Déplacements Urbains du Syndicat Intercommunal de Transport Public (S.I.T.P.) de Cannes, Le Cannet, Mandelieu La Napoule, a été approuvé le 11 mai 2004, conformément aux prérogatives de la loi sur la Solidarité et le Renouvellement Urbains.

La politique des déplacements du P.D.U. s'articule autour de six objectifs :

- répartir les trafics ;
- optimiser le stationnement ;
- favoriser les modes doux ;
- créer des pôles multimodaux d'échanges ;
- développer les transports collectifs ;
- préserver l'environnement.

Le P.D.U. définit quatre objectifs spécifiques sur le secteur de Cannes-centre :

- améliorer l'accessibilité des transports en commun ;
- créer une fonctionnalité de pôle multimodal pour l'ensemble des moyens de transport (le projet du centre-gare) ;
- réduire les accès (hors parkings) et supprimer les flux et le transit des voitures ;
- améliorer l'usage et la sécurité des deux-roues non motorisés ainsi que des piétons.

Un plan d'action permettant de répondre à ces objectifs a été réalisé, et propose notamment :

- la création d'un axe de transports en commun en site propre à double sens ;
- la création d'un centre d'échange à la gare S.N.C.F. ;
- la hiérarchisation du réseau de voiries et de gestion des accès au centre ;
- le traitement des carrefours importants (Place du Maréchal Juin, Pont Louis Blanc) ;
- l'augmentation du nombre d'emplacements réservés aux personnes à mobilité réduites dans l'ensemble des parcs ;

- la réalisation de liaisons et d'aménagements cyclables (boulevard J. Hibert, boulevard du Riou...) ;
- l'extension de la zone piétonne et l'aménagement de cheminements piétons (chaussée sud de la croisette, boulevard Carnot...).

Certaines de ces actions ont déjà été réalisées, d'autres sont programmées ou restent à mettre en œuvre.



Extrait du P.D.U.

*NB : Le PDU étant ancien, des projets complémentaires, non initialement prévus par celui-ci, ont également été réalisés ou sont prévus, comme la desserte par le Cannet par exemple.*



DIAGNOSTIC REGLEMENTAIRE





## B.9 I LE S.R.A.D.D.E.T. P.A.C.A.

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) est un document de planification qui, à l'échelle régionale, précise la stratégie, les objectifs et les règles fixées par la Région dans plusieurs domaines de l'aménagement du territoire.

Il identifie trois enjeux transversaux qui se déclinent en ligne directrice.

| Enjeux transversaux  | Éléments de ruptures   | Lignes directrices  |
|--|--|---|
| - Concilier attractivités économique et résidentielle du territoire  | - Changer le modèle de Développement territorial <i>pour une région attractive pour les entreprises et la population</i> | - Renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional                           |
| - Améliorer la vie quotidienne en préservant les ressources et en réduisant la vulnérabilité                 | - Rompre avec les logiques de consommation extensive des ressources naturelles <i>pour une région résiliente</i>         | - Maîtriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau |
| - Conjuguer l'opportunité de la métropolisation avec l'exigence d'un développement équilibré des territoires | - Atténuer les logiques de concurrence territoriale <i>pour une région solidaire</i>                                     | - Conjuguer égalité et diversité pour des territoires solidaires et accueillants          |

Ces trois lignes directrices sont déclinées en axes et orientations puis en objectifs qualitatifs ou quantitatifs pour 2030 et 2050. Le SRADDET comporte *in fine* 68 objectifs (et 52 règles d'application) à traduire dans les documents d'urbanisme des territoires.

Les ambitions clefs sont :

- atteindre un taux moyen de **croissance démographique de 0,4 %** à l'horizon 2050, axé de manière privilégiée sur la population active. Pour cela, elle ambitionne aussi une hausse du taux d'emploi par rapport au taux actuel d'ici 2030, grâce à la mise en œuvre de son schéma de développement économique (SRDEII) ;
- **produire 30 000 logements par an** en résidences principales ;
- diminuer de moitié le rythme de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers par rapport à 2006-2014 (soit 375 ha / an) et de concentrer les nouveaux développements en zones urbaines ;
- Préserver 1,66 millions d'hectare de la trame verte (84%) ;
- Structurer le développement territorial en s'appuyant sur trois niveaux de centralités urbaines à conforter et à structurer : les centralités métropolitaines, les centres régionaux, les centres locaux et de proximité

**Le SRADDET PACA a été adopté le 26 juin 2019 par l'assemblée régionale et doit encore être approuvé par arrêté du préfet de région afin de devenir opposable aux documents d'urbanisme. En l'état, il n'est pas encore opposable au P.L.U. de Cannes. De plus, le S.Co.T.'Ouest devant faire office de S.Co.T. intégrateur, il convient d'attendre que le S.Co.T. soit approuvé pour vérifier si une mise en compatibilité est nécessaire.**

Extrait de la carte de synthèse du SRADDET sur Cannes



DIAGNOSTIC REGLEMENTAIRE





## C I APPLICATION DE LA LOI LITTORAL SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

La loi n°86-2 du 3 Janvier 1986, dite Loi Littoral, affiche dans son article 1er « la nécessité d'une politique spécifique d'aménagement de protection et de mise en valeur du littoral ».

Cette loi consacre une double évolution. Si le littoral a fait l'objet de multiples législations particulières au cours des temps et bien souvent au gré des circonstances, il n'existait aucune législation tendant à appréhender de façon globale les diverses questions qui se posent à cet espace tant maritime que terrestre. Par ailleurs, s'il existait depuis les années 70 une politique d'ensemble et une doctrine relative à l'aménagement et à la protection du littoral, celle-ci était interne à l'administration et n'avait pas été approuvée par le législateur. La Loi Littoral a donc permis de répondre à un vide législatif visant à préserver et organiser le développement du littoral français.

L'urbanisme n'est concerné directement que par neuf des quarante-deux articles de cette loi mais celle-ci est opposable aussi bien aux documents d'urbanisme qu'aux divers modes d'occupation du sol.

L'application actuelle de la Loi Littoral s'avère néanmoins plus subtile que lors de son entrée en vigueur ; la multiplication des jurisprudences, l'existence de circulaires et son interprétation à plusieurs échelles (les **S.Co.T.** en offrent une première approche, que les **P.L.U.** doivent valider et, le cas échéant, compléter, tout en restant compatible avec les **D.T.A.**) imposent de développer une approche justificative didactique et détaillée.

### C.1 I LES COUPURES D'URBANISATION

#### RAPPEL DU CONCEPT

Les coupures d'urbanisation sont définies par le double fait qu'elles séparent des espaces urbanisés et qu'elles présentent des caractéristiques naturelles et/ou agricoles. Elles peuvent néanmoins être délimitées sur des espaces où existent certaines formes d'urbanisation mais qui, dans un rapport de proportionnalité, ne remettent pas en cause les caractéristiques naturelles ou agricoles dominantes de l'espace.

Les coupures d'urbanisation doivent également répondre à des critères généraux :

- l'homogénéité physique ;
- l'autonomie de fonctionnement ;
- l'étendue suffisante pour permettre sa gestion et assurer sa pérennité.

Ainsi, des espaces trop restreints, en partie urbanisés, n'ont généralement pas vocation à être reconnus comme coupure d'urbanisation.

Les coupures d'urbanisation peuvent être situées n'importe où sur le territoire d'une commune littorale (la distance par rapport à la mer du site en cause n'est pas prise en compte par le juge).

#### APPLICATION DANS LA COMMUNE DE CANNES

A l'exception des îles de Lérins, l'ensemble du littoral cannois est urbanisé et ne dispose pas de grands espaces littoraux pouvant être qualifiés à dominante naturelle ou agricole. Aucune coupure d'urbanisation, existante ou potentielle n'est donc identifiée.



## C.2.1 LA NOTION D'URBANISATION EN CONTINUITÉ DES AGGLOMERATIONS ET VILLAGES EXISTANTS OU EN HAMEAUX NOUVEAUX

### RAPPEL DU CONCEPT

En prévoyant que l'urbanisation nouvelle soit réalisée en continuité des agglomérations et villages existants, la Loi Littoral entend interdire à la fois les constructions isolées en rase campagne et la création en site vierge d'agglomérations nouvelles importantes, ou la greffe sur un petit groupe de maisons de telles agglomérations. Cette notion a pour but de lutter contre le mitage et d'agir pour une gestion économe de l'espace.

La distance et l'obstacle physique (configuration des lieux) constituent les deux critères permettant de qualifier la notion de « continuité » et limitant l'extension de l'urbanisation. Il y a continuité si l'extension prévue est directement contiguë à un espace urbanisé. En présence d'un obstacle (route large, d'une voie de chemin de fer, d'une rivière, d'un canal...), seule la conception d'un véritable projet urbain peut laisser envisager de surmonter ce critère de discontinuité. Pour permettre l'extension de l'urbanisation, le projet urbain doit alors apporter, dans sa conception et sa définition, l'argumentation nécessaire à la justification de la continuité par rapport à l'agglomération ou au village existant.

L'urbanisation en continuité nécessite au préalable de définir et identifier les limites des différentes typologies d'espaces urbanisés, à savoir les agglomérations, les villages, hameaux existants et les autres espaces urbanisés.

### APPLICATION DANS LA COMMUNE DE CANNES

En complément de l'approche déterminée par l'Etat dans le cadre de la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes, le P.L.U. doit caractériser indépendamment les limites de l'agglomération cannoise, de ses villages et hameaux le cas échéant.

Ainsi, afin de déterminer les espaces dits agglomérés, une étude de proximité des constructions a en premier lieu été réalisée. L'application d'un « tampon » de 15 m autour de chaque construction a permis d'apprécier la continuité des constructions et leur densité. Il s'avère ainsi que l'ensemble des constructions cannoises situées sur le continent appartiennent à un même ensemble d'urbanisation continue, caractérisé par la présence de deux pôles de plus fortes densités (La Bocca et le Centre), et disposant de l'ensemble des équipements de

vie, caractéristiques d'une agglomération au sens de la Loi Littoral. Les espaces artificialisés (aéroport, équipements sportifs...) sont inclus dans cette agglomération. Cette limite est logiquement en cohérence avec les principes édictés par la D.T.A. : les espaces remarquables (agricoles, boisés et paysagers) se situent en dehors de l'enveloppe agglomérée identifiée.

La commune dispose également de deux « hameaux » au titre de la loi Littoral, situés sur les îles de Lérins, correspondant aux espaces d'urbanisation historique. Il s'agit des deux espaces urbanisés sensibles identifiés également par la D.T.A. : Fort de Ste Marguerite et ses extensions urbaines et l'abbaye fortifiée de St Honorat.

Les constructions situées à l'extérieur de cette agglomération et de ces deux hameaux pourront faire l'objet d'extensions uniquement, limitées ou non en fonction de leur localisation, dès lors qu'elles n'affecteront pas les espaces naturels remarquables.

## C.3.1 LA BANDE DES 100M

### RAPPEL DU CONCEPT

En dehors des espaces urbanisés, toute construction présente dans une bande de 100m depuis la limite haute du rivage (ligne du plus haut flot de l'année atteint par la mer en dehors de circonstances météorologiques exceptionnelles) est interdite.

Pour définir quels sont les espaces urbanisés, il convient de procéder à une appréciation matérielle, indépendante du zonage, basé notamment sur les critères suivants : le nombre de constructions, le type d'habitat, la continuité et la contiguïté, la proximité immédiate de l'agglomération, la desserte par des équipements collectifs et l'insertion dans l'environnement.

L'emplacement de la bande des cent mètres est susceptible de varier compte tenu de l'évolution de la ligne du rivage par suite de phénomènes d'engraissement ou d'érosion.

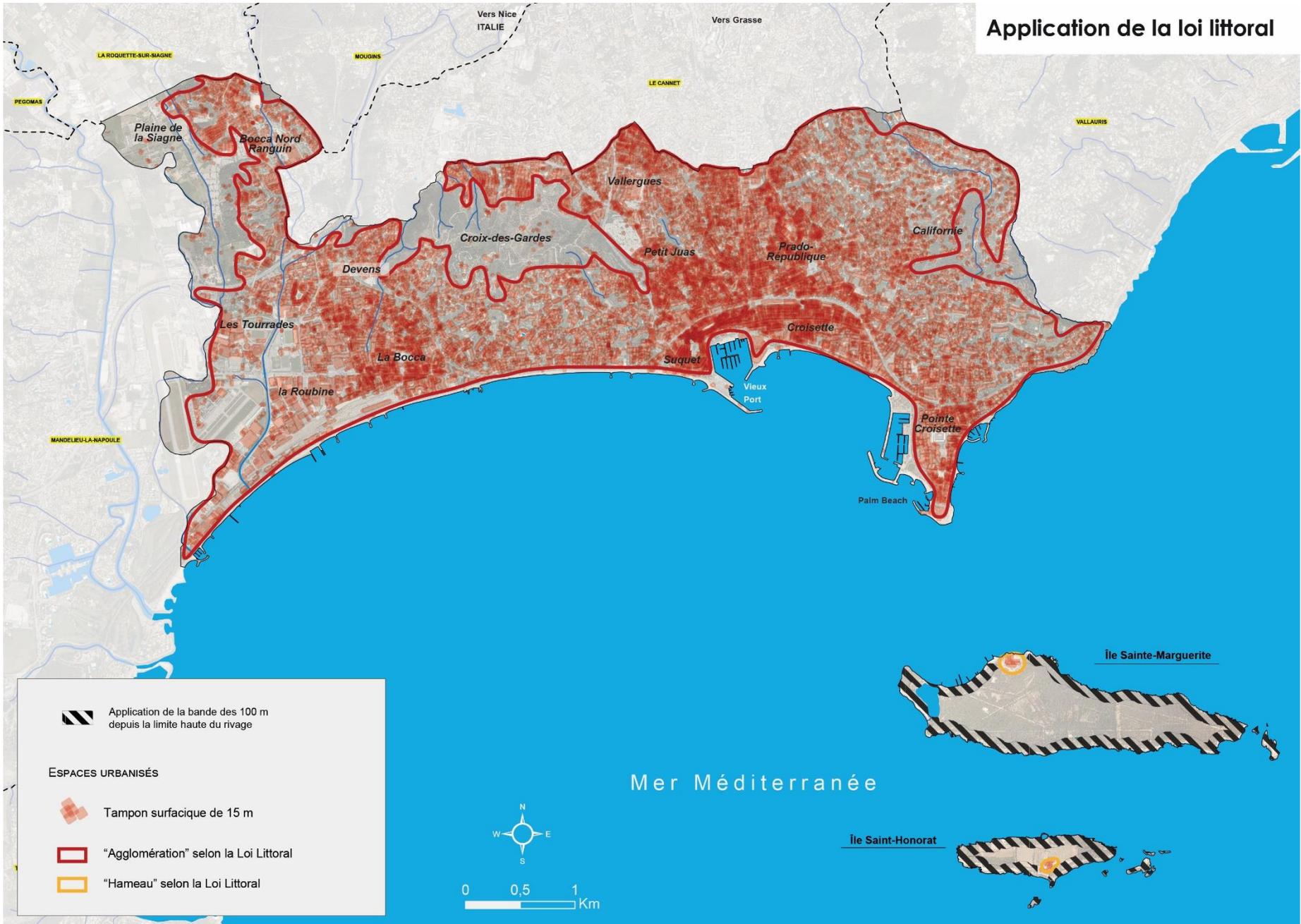
### APPLICATION DANS LA COMMUNE DE CANNES

L'application de la bande des 100 m s'effectue dans les espaces littoraux situés en dehors de l'enveloppe urbaine.

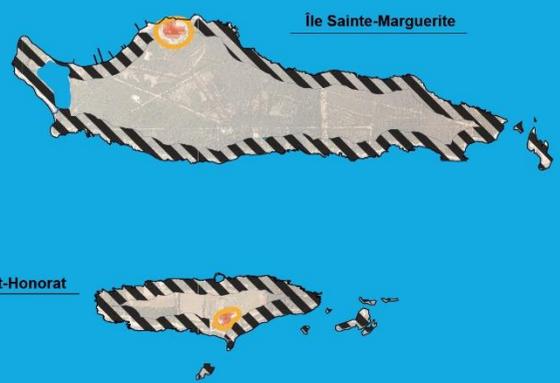
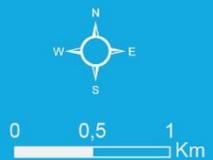


DIAGNOSTIC REGLEMENTAIRE

Application de la loi littoral



Application de la bande des 100 m depuis la limite haute du rivage  
**ESPACES URBANISÉS**  
 Tampon surfacique de 15 m  
 "Agglomération" selon la Loi Littoral  
 "Hameau" selon la Loi Littoral



Mer Méditerranée



## C.4.1 LE PRINCIPE D'EXTENSION LIMITEE DE L'URBANISATION DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

### RAPPEL DU CONCEPT

Dans les espaces proches du rivage :

- l'extension de l'urbanisation doit être limitée ;
- les opérations d'aménagement doivent être conformes avec le Schéma de Cohérence Territoriale ou compatible avec un schéma de mise en valeur de la mer ;
- en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale, un Plan Local d'Urbanisme ne peut permettre la réalisation d'une opération d'aménagement que si celle-ci est spécialement justifiée, dans le rapport de présentation, par la configuration particulière des lieux ou par la nécessité d'accueillir des activités exigeant la proximité immédiate de l'eau ;
- en l'absence de S.Co.T. ou de justification spéciale dans le P.L.U., les extensions d'urbanisation ne peuvent être réalisées qu'après délibération spécifique du Conseil municipal, avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et des sites et avec accord du préfet.

Ces dispositions sont strictes. Elles visent à protéger les espaces demeurés naturels ou agricoles à proximité de la mer, à éviter les densifications excessives des zones urbaines existantes situées en front de mer en privilégiant l'extension de l'urbanisation à l'arrière des quartiers existants.

Pour procéder à la délimitation des espaces proches du rivage, doit être pris en compte l'ensemble des circonstances qui permettent de caractériser les espaces concernés telles que :

- la distance par rapport au rivage de la mer. Elle s'apprécie différemment, selon que l'on se situe dans des espaces très urbanisés ou sur des espaces à dominante naturelle ;
- le caractère urbanisé ou non des espaces séparant les terrains de la mer ;
- l'existence d'une covisibilité entre les secteurs concernés et la mer, l'existence d'une coupure physique (chemin de fer, autoroute, route).

Dans les espaces déjà urbanisés (urbanisation interne), cette méthode conduira en général à considérer que seule la partie la plus proche du rivage est concernée par ces dispositions. Deux précautions doivent être prises pour motiver ce type de délimitation :

- l'espace urbanisé proche du littoral est situé sur une ligne de pente qui accentue la covisibilité jusqu'à une ligne de crête déterminable. Dans ce cas, toute nouvelle construction sera visible ;
- en terrain plat, l'espace proche du rivage est déterminé par la cohérence urbanistique et architecturale du quartier littoral à préserver. La distance et l'unité d'espace du territoire deviennent les critères essentiels.

Dans les deux cas, lorsque l'espace proche en milieu urbain est ainsi déterminé et justifié, toute nouvelle construction doit s'intégrer dans l'espace urbain environnant : densité, hauteur, forme architecturale et organisation du nouvel espace. En revanche lorsque le rivage est bordé d'espaces naturels, même supportant quelques constructions éparses, de plus vastes espaces pourront être considérés comme proches du rivage.

Plusieurs critères sont déterminants pour apprécier le caractère limité d'une extension de l'urbanisation (urbanisation externe) :

- l'importance de l'agglomération où se situe l'opération / caractère du quartier environnant : le respect d'une certaine proportion entre l'urbanisation sur laquelle se greffe l'opération et l'opération elle-même ;
- la densité ;
- l'implantation ;
- les caractéristiques topographiques de la partie concernée de la commune (caractéristiques physiques des abords du terrain où le projet en cause doit être implanté) ;
- la destination : ce critère vise à prendre en compte la destination des constructions envisagées. Un projet ayant la même destination que les constructions déjà présentes aux alentours aura davantage de chance d'être autorisé ;
- le caractère du secteur où se situe l'opération.



### APPLICATION DANS LA COMMUNE DE CANNES

Malgré l'existence de plusieurs obstacles physiques majeurs, parallèle au littoral (voie de chemin fer, voie rapide, boulevard du Midi-Louise Moreau, boulevard de la Croisette (pour partie), boulevard de la Source, avenue du Maréchal Juin...), l'aspect très urbanisé du littoral et l'éloignement important des lignes de crête de la Croix-des-Gardes et de la Californie (plus d'un kilomètre), la D.T.A. fixe volontairement une limite des espaces proches du rivage éloignée du littoral, basée notamment sur les lignes de crêtes de La Croix-des-Gardes et sur les contreforts nord de la Californie.

**La limite des espaces proches du rivage qui s'impose au P.L.U est donc celle déterminée par la D.T.A., plus restrictive.**

## C.5.1 LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS REMARQUABLES

### RAPPEL DU CONCEPT

L'identification des espaces remarquables vise à préserver les paysages et espaces littoraux les plus sensibles qui deviennent quasi-inconstructibles. Cette identification nécessite un travail d'inventaire qui se base sur le croisement des critères suivants :

- appartenir à la liste des milieux ou espaces mentionnés à l'article R. 121-4 du CU ;
- présenter une valeur au moment de l'élaboration du document d'urbanisme en tant que site ou paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, ou pour le maintien des équilibres biologiques, ou pour son intérêt écologique.

Les modes d'occupation qui disqualifient ponctuellement le caractère d'espace naturel remarquable sont à identifier. Toute occupation qui ne présente pas un caractère naturel (exemple : camping) et toute urbanisation doit donc être exclue de l'espace remarquable.

Ces occupations ou espaces urbanisés peuvent alors faire l'objet d'une « pastille » à l'intérieur de l'espace remarquable mais leur identification et leur délimitation doivent être argumentées.

### APPLICATION DANS LA COMMUNE DE CANNES

Deux types d'espaces naturels remarquables ont été identifiés :

- les espaces d'inventaires (Z.N.I.E.F.F., Natura 2000, Arrêté préfectoral de Biotopie...) qui correspondent aux espaces naturels de la commune les plus préservés (absence ou peu de constructions) et présentent un intérêt écologique majeur (cf. état initial de l'environnement) ;
- les espaces naturels sensibles identifiés au titre de la D.T.A., qui sont des espaces naturels, partiellement urbanisés pour certains, correspondant aux espaces naturels résiduels de la commune et qui présentent à ce titre un intérêt particulier.

Ces espaces seront à protéger préférentiellement par un classement en zone naturelle.



## C.6 I LA PROTECTION DES PARCS ET ENSEMBLES BOISES SIGNIFICATIFS DE LA COMMUNE

### RAPPEL DU CONCEPT

Contrairement à la situation générale où le classement des espaces boisés est laissé à la discrétion des rédacteurs du P.L.U., dans les espaces littoraux, les communes ont obligation de classer "les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la Commission Départementale des Sites". Cette obligation ne concerne cependant que les espaces "les plus significatifs", cette qualification devant être analysée au cas par cas. Plusieurs critères sont à prendre en compte pour effectuer cette identification :

- la prise en considération de l'importance et de la qualité de cet espace au regard de tous les espaces boisés de la commune ;
- l'existence d'une importance intrinsèque quantitative et qualitative du boisement considéré, qu'il soit privé ou public ;
- la configuration des lieux et notamment la proximité immédiate d'un tissu urbain pouvant éventuellement miter et disqualifier le boisement considéré ;
- l'appartenance ou non à un ensemble boisé plus vaste.

### APPLICATION DANS LA COMMUNE DE CANNES

Les grands ensembles boisés situés dans les espaces naturels remarquables devront être classés en Espaces Boisés Classés E.B.C., ainsi que les espaces boisés situés sur les coteaux, qui contribuent à la caractérisation du paysage cannois de nature habitée.

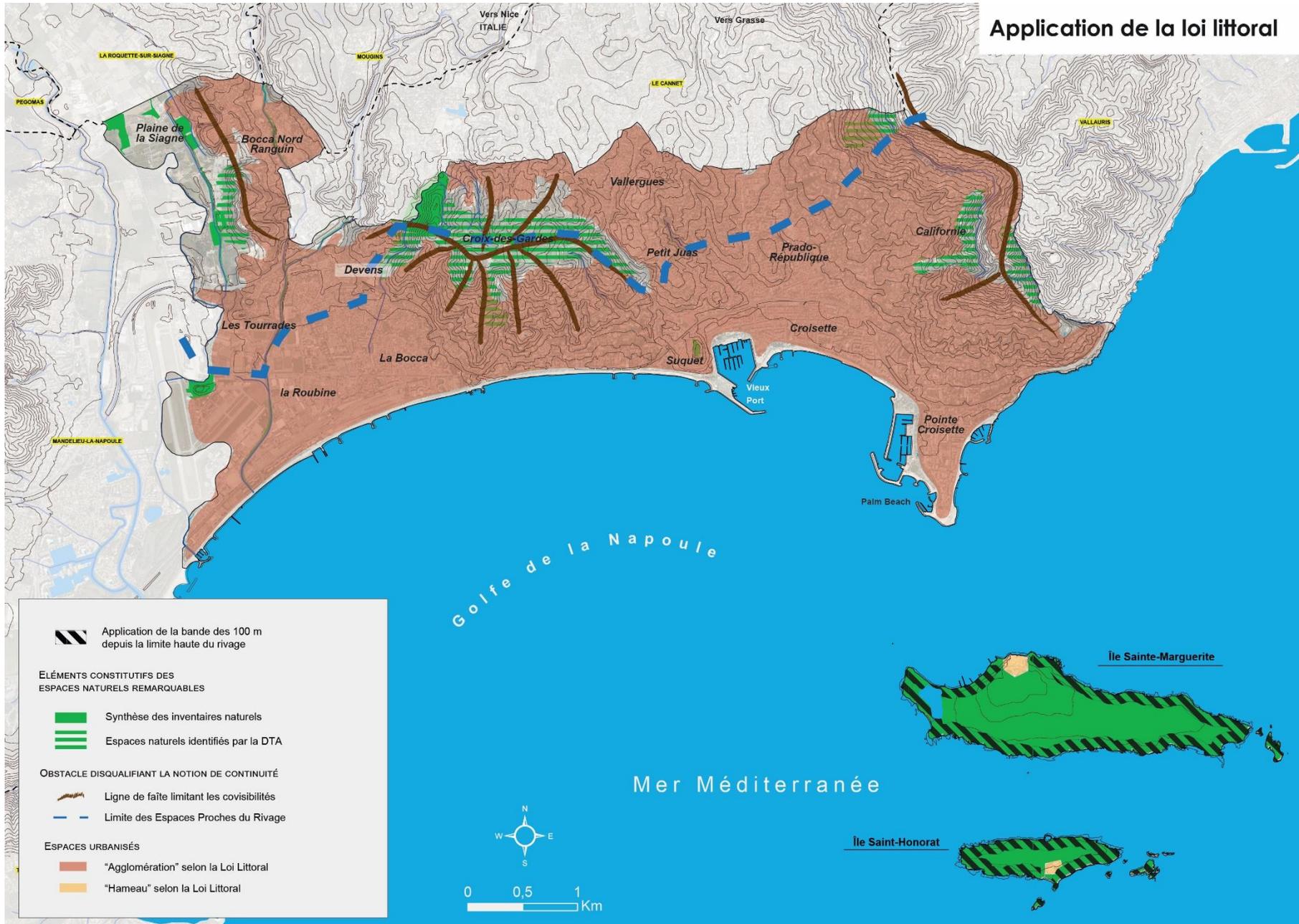
## Enjeux

- Préserver les espaces naturels et identitaires de la commune ;
- Poursuivre le renouvellement urbain des espaces urbanisés, principalement autour du centre-ville et du quartier Prado-République, et de La Roubine / Les Tourrades (« Cannes Grand Ouest ») ;
- Limiter l'urbanisation située dans les espaces proches du rivage à l'exception de l'espace à enjeux identifié dans la D.T.A. et des quartiers situés sur les principaux axes de déplacements et de transports en commun ;
- Améliorer les connexions Est-Ouest via les réseaux de transports en commun et l'intermodalité et organiser l'urbanisation en fonction de ces réseaux ;
- Organiser l'urbanisation pour limiter l'impact sur la ressource en eau et mieux gérer les risques, notamment inondation.

Application de la loi littoral



DIAGNOSTIC REGLEMENTAIRE





# CHAPITRE 3 : DIAGNOSTICS HUMAIN ET RESIDENTIEL

## A I UNE COMMUNE QUI CULTIVE SON ATTRACTIVITÉ

### A.1 I UN TERRITOIRE POLARISANT

#### UN POIDS DEMOGRAPHIQUE CONSEQUENT A L'ECHELLE DU DEPARTEMENT

En 2014, Cannes compte 73 744 habitants (*population sans double compte*) selon les chiffres de l'INSEE (74 285 en 2015 et 74 152 en 2016), et 80 238 selon les données FILOCOM, ce qui représente 7 % de la population des Alpes-Maritimes et 1,5 % de la population de la région P.A.C.A.. Cannes est la **2<sup>nd</sup>e commune du département des Alpes-Maritimes** en raison de son poids démographique, derrière Nice mais devant Antibes depuis le dernier recensement.

#### UNE POPULATION QUI TRIPLE PONCTUELLEMENT

C'est au printemps et en été que la réputation internationale de Cannes est la plus affirmée : la localisation de la commune et ses multiples événements augmentent alors considérablement l'attractivité de la ville. La population y triple, pouvant atteindre les 200 000 personnes.

### A.2 I UN REGAIN DEMOGRAPHIQUE RECENT

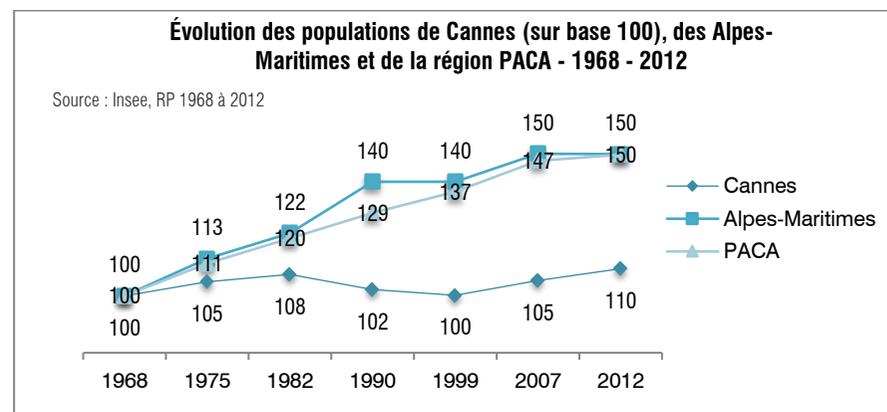
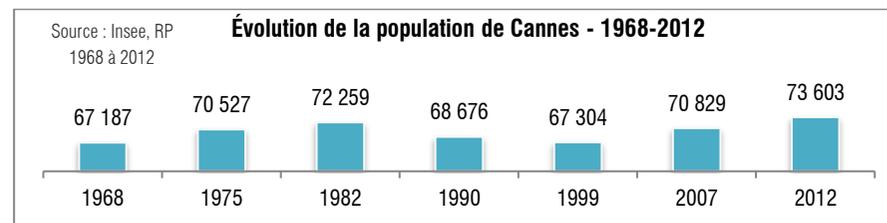
Bien que connaissant une croissance démographique sur le long terme, la commune se caractérise par des évolutions démographiques irrégulières, notamment en comparaison du contexte départemental et régional.

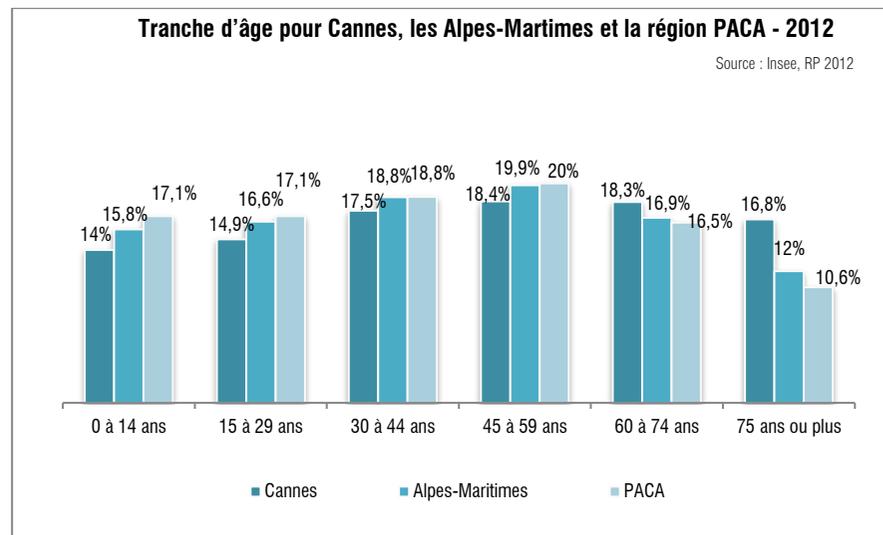
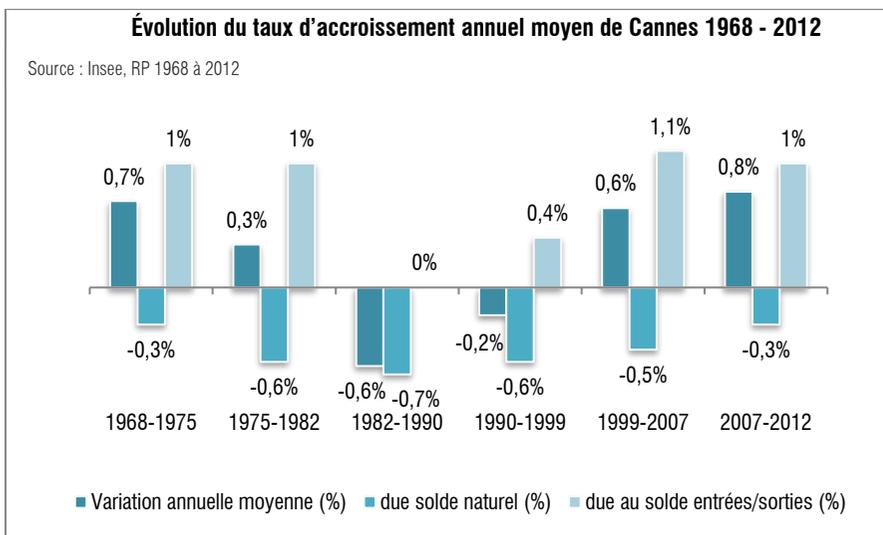
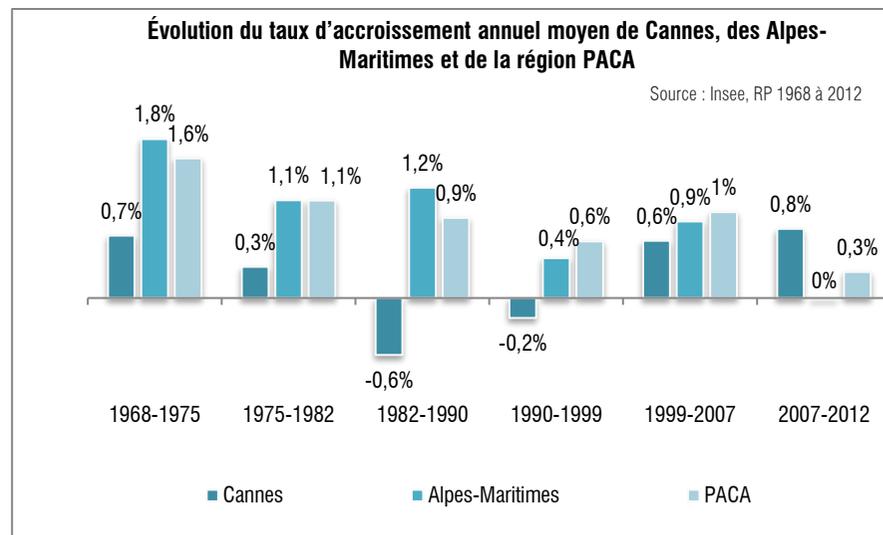
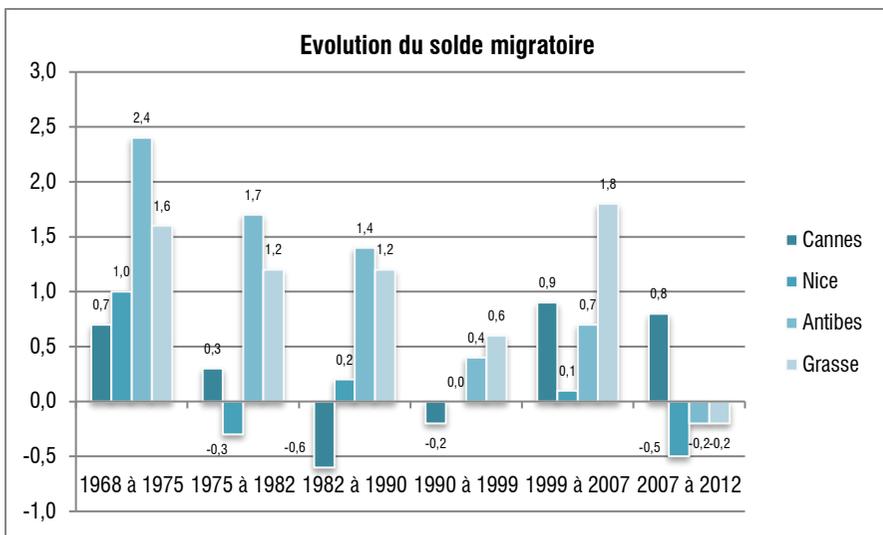
Entre 1982 et 2012, la population départementale et régionale augmente de 50 % alors que la population cannoise n'augmente que de 10 %. Cette différence s'explique par une décroissance démographique entre 1982 et 1999 liée à :

- un solde naturel négatif : jusqu'en 1999, le taux de natalité ralentit alors que le taux de mortalité augmente ;

- un solde migratoire quasi nul : l'attractivité est faible ou l'installation de nouveaux ménages rendue difficile en l'absence de projets volontaristes d'aménagement et de production de logements.

Depuis 1999, l'accroissement démographique est de nouveau positif. Le taux de mortalité diminue et les naissances augmentent, signes de l'installation de jeunes ménages. **La ville s'affirme comme une destination privilégiée au regard des tendances départementales et régionales.** A titre de comparaison, dans les territoires voisins, le solde migratoire est en net recul, comme à Grasse, Antibes (-0,2 %), ou encore à Nice (-0,5 %). La mise en œuvre d'opérations immobilières importantes a participé à cette évolution démographique.







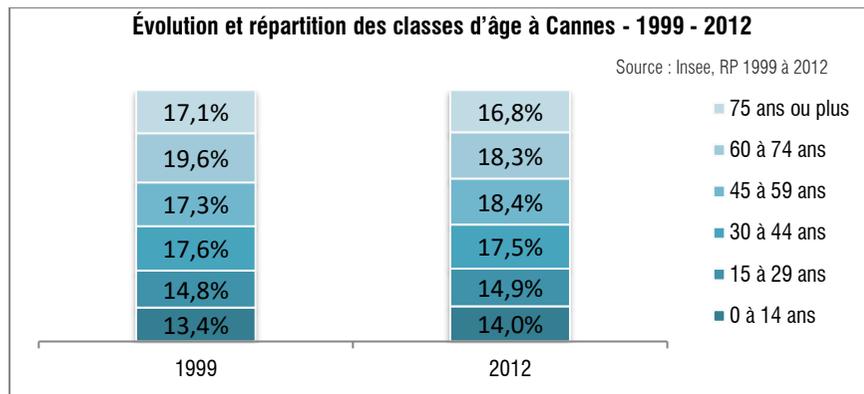
### A.3 I UNE POPULATION MARQUEE PAR LES EVOLUTIONS SOCIETALES

#### UNE PREGNANCE DES SENIORS

La population présente une certaine homogénéité dans sa répartition et ses classes d'âge, même si, comparativement avec la région et le département, il s'avère que les plus de 60 ans (les séniors) sont plus présents à Cannes. **Ils représentent plus de 35 % de la population de la commune**, contre 28,9 % pour les Alpes-Maritimes et 27 % pour la région PACA.

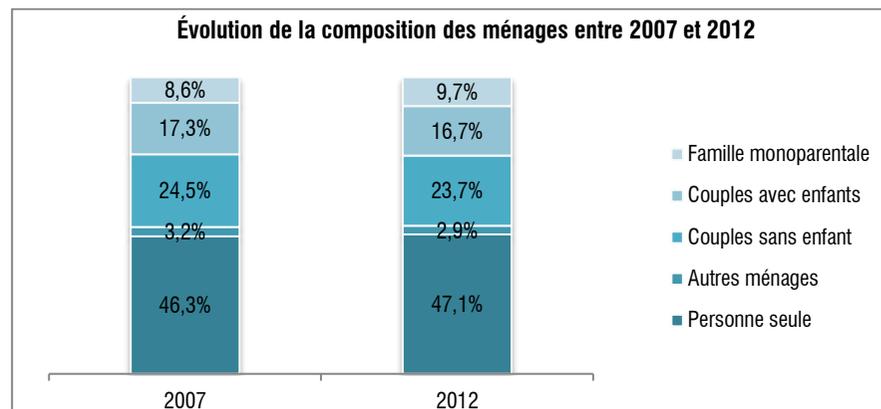
#### UN RENOUVEAU DEMOGRAPHIQUE A L'ORIGINE D'UN RAJEUNISSEMENT DEMOGRAPHIQUE PROGRESSIF

En 2012, l'indice de jeunesse<sup>1</sup> de Cannes s'élève à 0,54 contre 0,74 dans le département et de 0,84 dans la région. La valeur de cet indicateur est néanmoins en augmentation depuis 1999 où il s'établissait à 0,50, soit en 13 ans une augmentation substantielle de populations jeunes liées à une installation de familles sur le territoire. Cette répartition de la population est liée à l'accroissement migratoire évoqué précédemment et aux programmes de logements adaptés aux besoins des actifs.



#### DES MENAGES QUI SE TRANSFORMENT

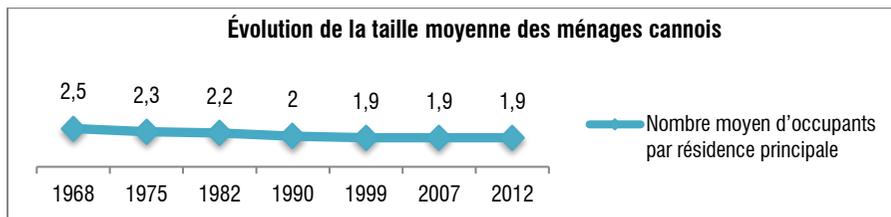
La population communale connaît de nombreuses évolutions sociologiques qui traduisent des changements dans les modes de vie : divorces plus fréquents, études plus longues, entrée dans le monde professionnel plus tardif, diminution du nombre d'enfants, retraites plus longues, amélioration des conditions de vie (augmentation de l'espérance de vie...). Ces **évolutions ont un impact direct sur le profil des ménages** : augmentation des familles monoparentales, diminution du nombre de familles, augmentation du nombre de personnes vivant seules... Plus de la moitié des couples n'ont, par exemple, pas d'enfants, ce qui est à mettre en relation avec la part importante des séniors dans la commune.



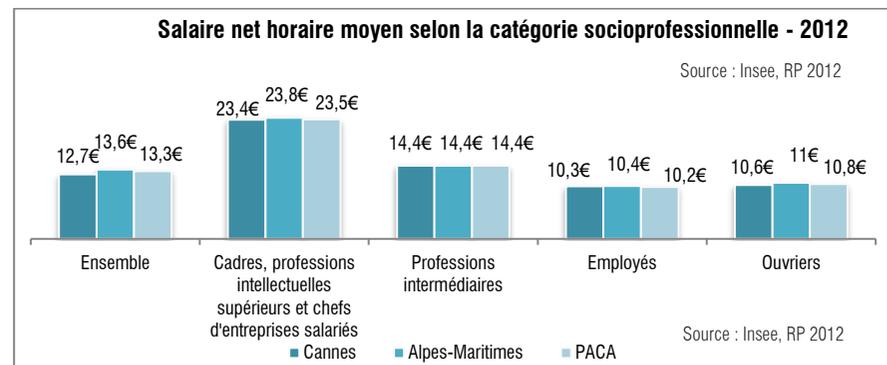
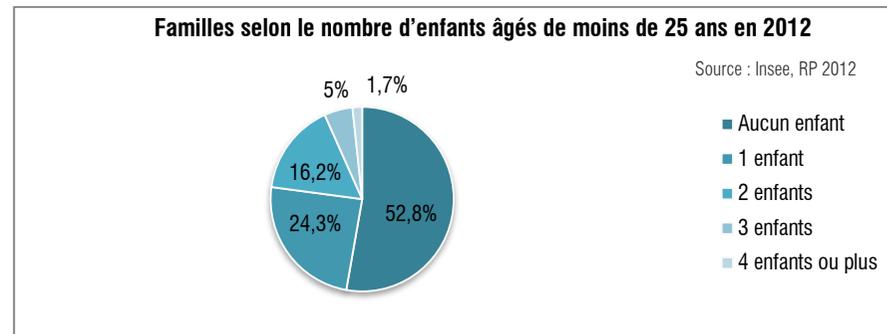
<sup>1</sup> Il correspond au nombre de jeunes de 0 à 19 ans, rapporté à celui des personnes de 60 ans et Plus. Un indice de jeunesse inférieur à 1 indique une prépondérance des populations âgées, à l'inverse un indice supérieur à 1, une surreprésentation des jeunes.



La taille des ménages diminue ainsi progressivement depuis plusieurs décennies (2,5 personnes par ménages en 1968 contre 1,9 personne en 2012) du fait de la décohabitation plus poussée, du vieillissement plus prononcé (55 % des personnes âgées de plus de 80 ans vivent seules) et des évolutions des modes de vie préalablement évoqués. **Ce phénomène a pour conséquence qu'à population égale, il est nécessaire d'avoir plus de logements.** Depuis 1999, une certaine stabilité est toutefois observée, attestant d'un renouvellement suffisant des ménages, bien que la taille des ménages cannois demeure en dessous de la moyenne nationale (2,28 personnes).



Ces évolutions sous-tendent ainsi que la politique mise en œuvre dans le P.L.U. en vigueur, qui visait notamment à diversifier l'offre d'habitat pour pouvoir travailler et vivre à Cannes, a permis d'engager un certain nombre d'évolutions résidentielles et économiques ayant impacté positivement la démographie communale. Une telle démarche doit être poursuivie pour maintenir ces dynamiques.





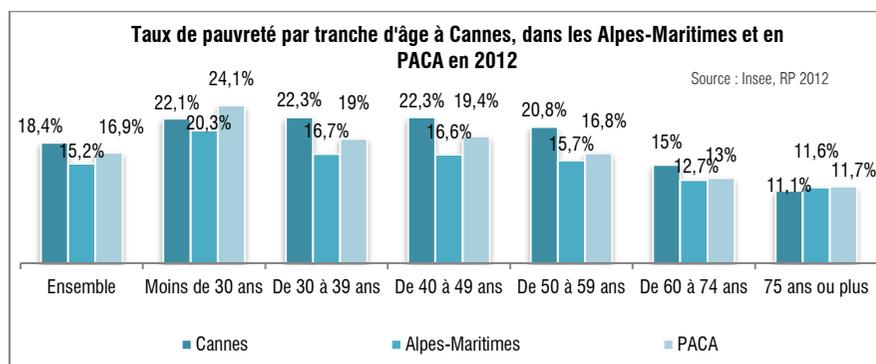
## A.4 I UNE PRECARITE EXISTANTE

Malgré son image internationale de ville de villégiature, de congrès et de festivals, Cannes est concernée par un certain degré de précarité de sa population.

Plus de 18% de la population communale vit en effet sous le seuil de pauvreté relatif<sup>2</sup>, en particulier les 30-59 ans qui sont les plus affectés, à l'inverse des séniors. Ces niveaux s'expliquent en partie par des revenus inférieurs à ceux observés à l'échelle du département ou de la région :

- le revenu médian disponible par unité de consommation cannois, en 2012, est de 18 561 €/an, contre 20 162 €/an dans le département et 19 406 €/an dans la région ;
- 10 % des ménages ont un revenu inférieur à 9492 euros/an, ce qui est inférieur à celui du département (10 133 €/an) et de la région (9728 €/an).
- 10 % des ménages ont un revenu supérieur à 38 855,3 euros/an contre 39 093 € pour le département et 36 656 € pour la région.

Deux phénomènes concourent à favoriser cette situation : la prégnance de la saisonnalité touristique dans l'économie, induisant un emploi précaire, et l'importance du parc social, en comparaison avec celui des communes voisines, qui attire de fait une population plus fragile financièrement. Certains quartiers sont davantage concernés comme La Bocca et le quartier Prado-République.



<sup>2</sup> Le seuil de pauvreté est établi par l'I.N.S.E.E. et correspond à 60 % du revenu médian de la population.



## A.51 DES DYNAMIQUES SOCIALES DIFFERENCIEES A L'INTERIEUR MEME DE LA COMMUNE

Les dynamiques globales observées à l'échelle communale, en comparaison des dynamiques départementales et régionales, ne sont pas révélatrices de la finesse des évolutions spatiales internes à la commune et nécessitent de développer une approche spécifique. Pour cela, sur la base des données I.R.I.S.<sup>3</sup> de l'I.N.S.E.E., six secteurs ont été déterminés afin d'évaluer leurs caractéristiques propres : Ranguin, La Bocca, La Croix-des-Gardes, Carnot République, La Californie et Centre-ville - Littoral (Croisette et Pointe-Croisette réunies). Les îles St-Honorat et Ste-Marguerite constituent un 7<sup>e</sup> secteur, mais compte tenu de leurs faibles occupations, aucune statistique n'y est développée. Au sein de chaque secteur, seuls les espaces urbains sont matérialisés cartographiquement pour une meilleure lecture.

### UNE POPULATION INEGALEMENT REPARTIE SUR LE TERRITOIRE

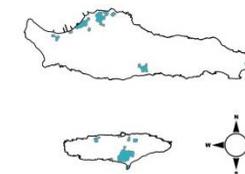
De fortes disparités en termes de répartition de la population existent sur le territoire cannois. En effet, **plus de 35 % de la population se concentre sur le secteur de Carnot République** et 20% à la Bocca. Les secteurs de la Croix-des-Gardes, la Californie et Ranguin accueillent quant à eux respectivement 10% de la population communale environ.

Répartition de la population cannoise dans les secteurs I.R.I.S.

| Secteurs                     | Population 2011 | Répartition population communale par secteur |
|------------------------------|-----------------|--|
| <b>Ranguin</b>               | 8 050           | 11,1 %                                       |
| <b>La Bocca</b>              | 13 982          | 19,3 %                                       |
| <b>La Croix-des-Gardes</b>   | 7 322           | 10,1 %                                       |
| <b>Carnot République</b>     | 26 845          | 37,0 %                                       |
| <b>La Californie</b>         | 7 315           | 10,1 %                                       |
| <b>Centre-ville Littoral</b> | 9 094           | 12,5 %                                       |



Répartition de la population à l'échelle communale



### DES SENIORS A L'EST DE CANNES ET DES FAMILLES A L'OUEST

Cannes présente une **répartition Est/Ouest marquée de sa population**. Plus les secteurs sont situés à l'ouest de Cannes, plus la population est jeune et familiale. A contrario, la population est âgée dans les secteurs situés à l'est de Cannes. Les retraités sont massivement représentés dans les secteurs de La Californie et du Centre-ville / Littoral (Plus de 45 % de la population).

Plusieurs facteurs peuvent être à l'origine de cette répartition. Les secteurs situés à l'Est font l'objet d'une occupation plus ancienne et les prix du foncier et de l'immobilier y sont plus élevés, ce qui privilégie l'installation et le maintien des populations plus âgées. À l'inverse, les secteurs ouest font l'objet d'une occupation et d'un développement plus récents, et sont relativement moins « côtés » internationalement que les secteurs proches du centre-ville et du port. Ils attirent donc plus facilement les jeunes actifs et les familles avec enfants. La concentration de logements sociaux à l'ouest de Cannes explique également cette répartition.

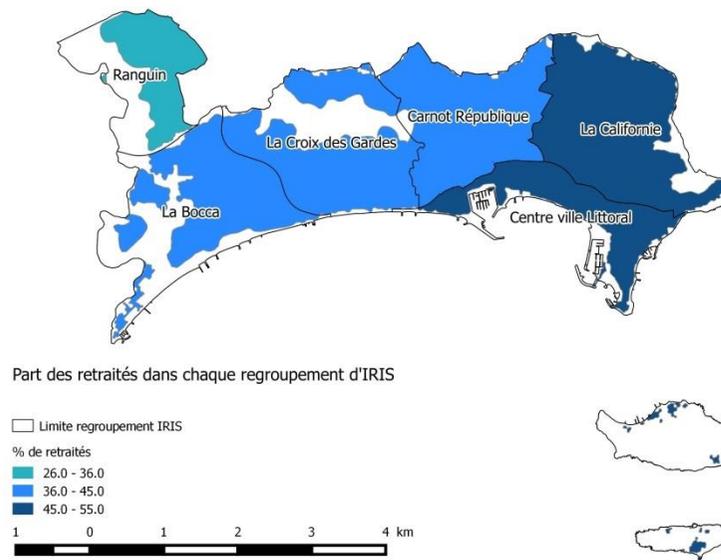
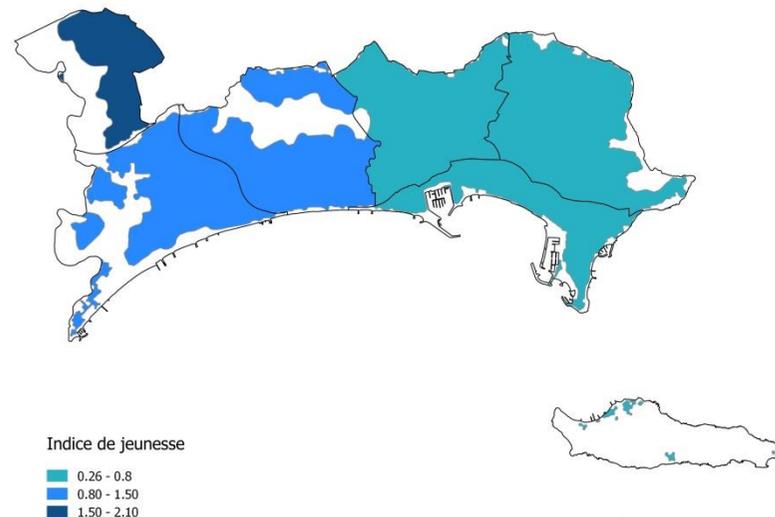
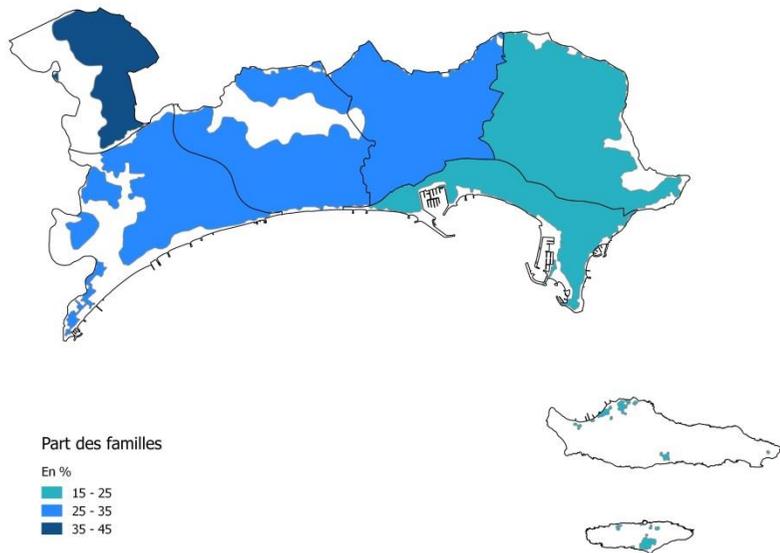
<sup>3</sup> Ilots Regroupés pour l'Information Statistique (données infra-communales)



DIAGNOSTICS HUMAIN ET RESIDENTIEL

Pourcentage des retraités, des familles, des moins de 25 ans et des plus de 65 ans en fonction des secteurs I.R.I.S.

| Secteurs              | Part des retraités dans chaque secteur | Part des familles dans chaque secteur | Part des moins de 25 ans dans chaque secteur | Part des plus de 65 ans dans chaque secteur |
|-----------------------|--|---------------------------------------|--|---|
| Ranguin               | 26,2 %                                 | 45,1%                                 | 35,1%  | 14,4%                                       |
| La Bocca              | 38,8 %                                 | 32,1%                                 | 26,9%  | 24,8%                                       |
| La Croix-des-Gardes   | 36,7 %                                 | 29,2%                                 | 24,2%  | 24,8%                                       |
| Carnot République     | 40,3 %                                 | 26,2%                                 | 24,9%  | 27,1%                                       |
| La Californie         | 54,7 %                                 | 17,3%                                 | 14,6%  | 41,5%                                       |
| Centre-ville Littoral | 55,0 %                                 | 15,2%                                 | 14,6%  | 43,0%                                       |

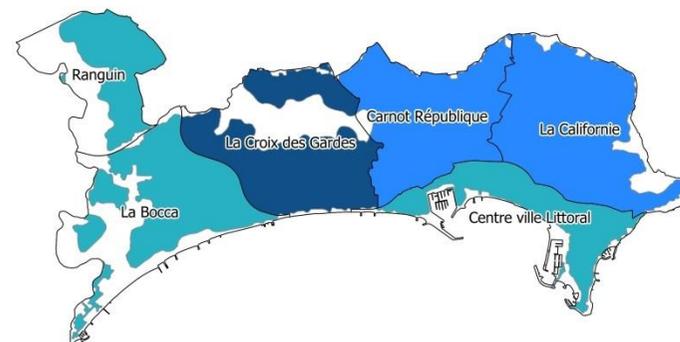




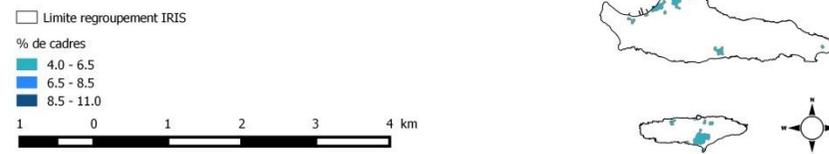
**LA CROIX-DES-GARDES ET LA CALIFORNIE ATTRACTIFS POUR LES POPULATIONS AISEES**

Les secteurs de Ranguin, de Carnot République et du Centre-Ville Littoral sont les plus touchés par le chômage puisque plus de 16 % de leur population n'exercent aucune activité.

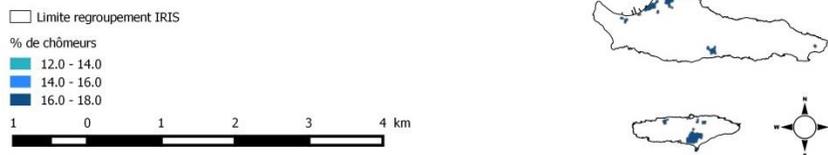
Les cadres investissent principalement le secteur de La Croix-des-Gardes, où le foncier est relativement cher, et dans une moindre mesure Carnot-République et la Californie, tandis que les employés se localisent plutôt dans les secteurs de La Bocca et Ranguin, dans lesquels l'accès au logement est plus abordable, ainsi que, là aussi dans une moindre mesure, sur Carnot-République et la Croix-des-Gardes.



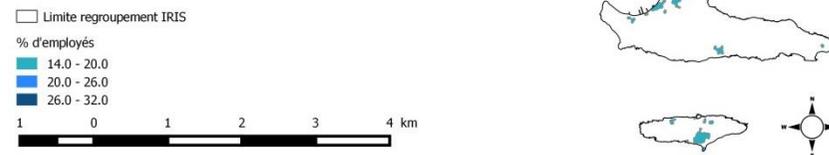
Part des cadres dans chaque regroupement d'IRIS



Part des chômeurs dans chaque regroupement d'IRIS



Part des employés dans chaque regroupement d'IRIS





#### SYNTHESE

- > 2<sup>e</sup> commune des Alpes-Maritimes par son poids démographique ;
- > une population pouvant atteindre 200 000 personnes sur certaines périodes de très forte fréquentation ;
- > une population en reprise de croissance démographique depuis les années 2000 grâce à un afflux migratoire de 1% par an en moyenne alors que le solde naturel est négatif (-0,3%/an) ;
- > une part des « 60 ans et plus » plus élevée à Cannes que dans le département des Alpes-Maritimes et la région P.A.C.A. mais un rajeunissement est en cours, en lien avec les opérations d'aménagement et de construction récemment mises en œuvre ;
- > des ménages en recomposition en lien avec les nouveaux modes de vie (vieillesse, décohobitation, monoparentalité, etc.) mais avec une relative stabilité dans la taille moyenne des ménages ;
- > une population concentrée à 50% sur Carnot-République / Centre-Ville et à 30 % sur La Bocca et Ranguin ;
- > une répartition spatiale marquée entre quartiers est et ouest en fonction des caractéristiques sociales : des séniors plutôt aisés à l'Est et des familles plus modestes à l'Ouest ;
- > des revenus inférieurs à ceux du département et de la région ;
- > une certaine frange de la population active est en situation précaire.

## Enjeux

- Favoriser l'installation des familles et des jeunes actifs en :
  - o maintenant l'attractivité communale en termes de qualité du cadre de vie, d'accès aux logements, de sécurité, etc. ;
  - o développant l'emploi sur le territoire communal ;
- Anticiper les besoins en logements et en équipements pour répondre aux mutations sociétales de tous les ménages et de tous les habitants ;
- Mettre en œuvre une politique d'aménagement et de construction susceptible de soutenir et maîtriser la croissance démographique tout en permettant un redéploiement démographique adapté au territoire.



## B I UN PARC DE LOGEMENTS FAVORISANT LES ACTIFS AISES

### B.1.1 UN PARC DE LOGEMENTS DIVERSIFIE ET EN CROISSANCE

#### UN PARC RELATIVEMENT HETEROGENE

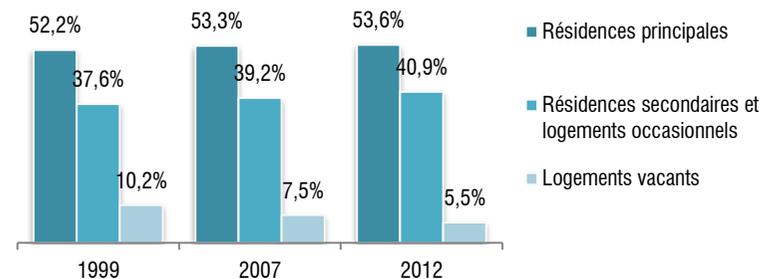
Le parc résidentiel de la commune de Cannes compte, en 2012, 70 782 logements. Il s'agit d'un parc hétérogène à plusieurs titres :

- il se compose de 53,6 % de résidences principales, 40,9 % de résidences secondaires et 5,5 % de logements vacants<sup>4</sup>.
- les propriétaires occupants de leur domicile, essentiellement des personnes âgées (65% des propriétaires ont plus de 60 ans selon les données FILOCOM 2015), regroupent 45,2 % des ménages, en baisse par rapport à 2007. La part des locataires est quant à elle en augmentation en passant de 48,3 % en 2007 à 50,1 % en 2012. Cela a pour effet de favoriser le renouvellement des ménages et de permettre une meilleure rotation des résidents au sein de la commune.

Bien que la majorité du parc soit composée de logements collectifs (63 984 logements en 2012, soit 90% du parc, dont 52 % sont en résidence principale et 41,8 % en résidence secondaire), les typologies des logements sont relativement bien diversifiées : 19 % de T1, 32 % de T2, 30% de T3 et 14% de T4. Les grands logements (T5 et plus) représentent moins de 5% du parc.

Évolution et répartition du parc de logements - 1999 - 2012

Source : Insee, RP 1999 à 2012



Répartition du parc de logement en 2012

|                         | Résidences Principales |             |              | Résidences Secondaires |             |              |
|-------------------------|------------------------|-------------|--------------|------------------------|-------------|--------------|
|                         | Maison                 | Appartement | Total        | Maison                 | Appartement | Total        |
| <b>1 pièce</b>          | 0,2%                   | 12,4%       | <b>12,6%</b> | 0,1%                   | 23,5%       | <b>23,6%</b> |
| <b>2 pièces</b>         | 1,0%                   | 28,1%       | <b>29,2%</b> | 0,9%                   | 35,2%       | <b>36,2%</b> |
| <b>3 pièces</b>         | 2,7%                   | 32,1%       | <b>34,8%</b> | 1,3%                   | 25,2%       | <b>26,5%</b> |
| <b>4 pièces</b>         | 3,6%                   | 13,2%       | <b>16,9%</b> | 1,4%                   | 9,4%        | <b>10,8%</b> |
| <b>5 pièces</b>         | 1,8%                   | 2,6%        | 4,4%         | 0,5%                   | 0,7%        | 1,2%         |
| <b>6 pièces ou plus</b> | 1,5%                   | 0,7%        | 2,1%         | 1,3%                   | 0,3%        | 1,7%         |
| <b>Total</b>            | 10,9%                  | 89,1%       | 100,0%       | 5,6%                   | 94,4%       | 100,0%       |

<sup>4</sup> Selon la définition de l'INSEE, les logements vacants sont les logements inoccupés de la commune se trouvant dans l'un des cas suivants : proposés à la vente ou à la location, déjà attribués et en attente

d'occupation, en attente de règlement de succession, conservés par un employeur pour un usage futur au profit de ses employés, gardés vacants et sans affectation précise (logements vétustes par exemple).



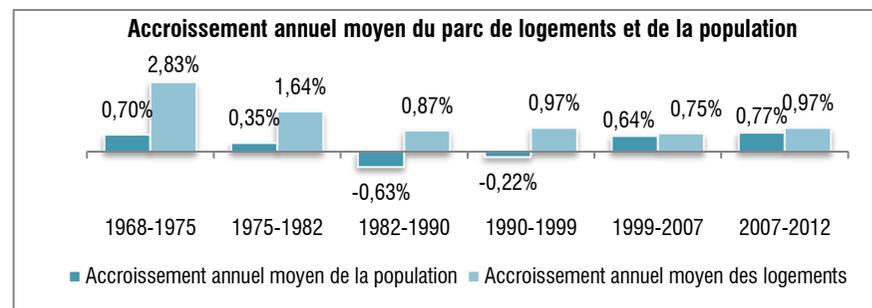
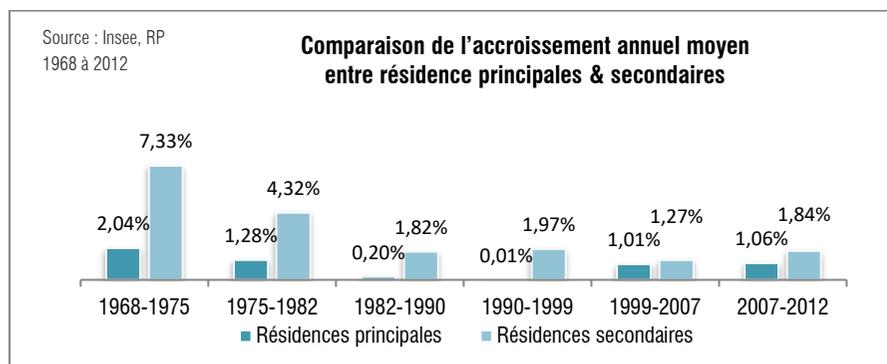
**UN PARC RESIDENTIEL EN AUGMENTATION...**

Ce parc de logements est en constante augmentation depuis le début des années 1970, indépendamment des soubresauts de l'évolution démographique. Deux phénomènes sont à l'origine de cet accroissement du parc :

- le desserrement progressif des ménages (population moindre par ménage et donc par logement), qui implique toujours plus de logements à population égale ;
- le développement des résidences secondaires. Celles-ci ont été multipliées par 3,7 depuis 1968, contre 1,5 pour les résidences principales.

Ce phénomène est ancien mais s'est accéléré au cours des vingt dernières années. Depuis le début des années 1990, la part des résidences principales demeure stable et oscille autour de 52 - 53 % du parc de logements (bien que leur nombre augmente) alors que la part des résidences secondaires continue d'augmenter au détriment des logements vacants, nécessaires à la fluidité des mobilités résidentielles. Cette tendance atteste de l'attractivité touristique de la commune mais également d'une tension de plus en plus forte sur le parc résidentiel.

Pour une résidence principale supplémentaire entre 2007 et 2012, 1,3 résidences secondaires ont été déclarées. Les résidences secondaires (et logements occasionnels) occupent donc une place importante dans le parc de logements et le fonctionnement de la commune.



|                       | Résidence principale |     | Résidence secondaire |     | Logement vacant |     |
|-----------------------|----------------------|-----|----------------------|-----|-----------------|-----|
|                       | Nombre               | %   | Nombre               | %   | Nombre          | %   |
| <b>Avant 1915</b>     | 5 681                | 14  | 3 740                | 15  | 820             | 21  |
| <b>De 1915 à 1948</b> | 3 317                | 8   | 1 686                | 6   | 405             | 10  |
| <b>De 1949 à 1967</b> | 7 395                | 18  | 4 322                | 17  | 589             | 15  |
| <b>De 1968 à 1974</b> | 6 445                | 16  | 4 823                | 19  | 568             | 14  |
| <b>De 1975 à 1981</b> | 1 563                | 4   | 1 161                | 4   | 116             | 3   |
| <b>De 1982 à 1989</b> | 1 268                | 3   | 810                  | 3   | 86              | 2   |
| <b>De 1990 à 1999</b> | 4 469                | 11  | 3 017                | 12  | 371             | 9   |
| <b>Après 2000</b>     | 5 719                | 14  | 3 119                | 12  | 586             | 15  |
| <b>Non renseigné</b>  | 4 893                | 12  | 3 023                | 12  | 447             | 11  |
| <b>Total</b>          | 40 750               | 100 | 25 701               | 100 | 3 988           | 100 |

Source : FILOCOM 2015

**Évolution du nombre de logements par catégorie**

|                               | 1968          | 1975          | 1982          | 1990          | 1999          | 2007          | 2012          |
|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Résidences principales</b> | 25 923        | 29 861        | 32 640        | 33 159        | 33 597        | 35 961        | 37 912        |
| <b>Résidences secondaires</b> | 7 868         | 12 907        | 17 355        | 20 047        | 23 560        | 26 438        | 28 967        |
| <b>Logements vacants</b>      | 6 101         | 5 742         | 4 361         | 5 049         | 6 346         | 5 059         | 3 904         |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>39 892</b> | <b>48 510</b> | <b>54 356</b> | <b>58 255</b> | <b>63 503</b> | <b>67 458</b> | <b>70 782</b> |

Source : Insee, RP 1968 à 2012



**...MAIS UNE CONSTRUCTION QUI RALENTIT**

Les tendances récentes en termes de constructions neuves mettent en avant une reprise de la production de logements par rapport à la crise de 2008, que l'on note dès 2009 mais qui tend à s'affaiblir ces dernières années.

Compte tenu de cet essoufflement, l'activité de la construction change de nature, avec des programmes d'envergure moindre. Ainsi, alors que dans les années 2000 la construction nouvelle représentait au moins 85 % de la production de logements, en 2013, la réhabilitation de bâtiments existants, interventions plus ponctuelles et volumes plus petits, représentait 36 % de la production totale (64 logements sur 180), réduisant d'autant les potentialités du secteur du bâtiment, mais augmentant sa valeur ajoutée par intervention.

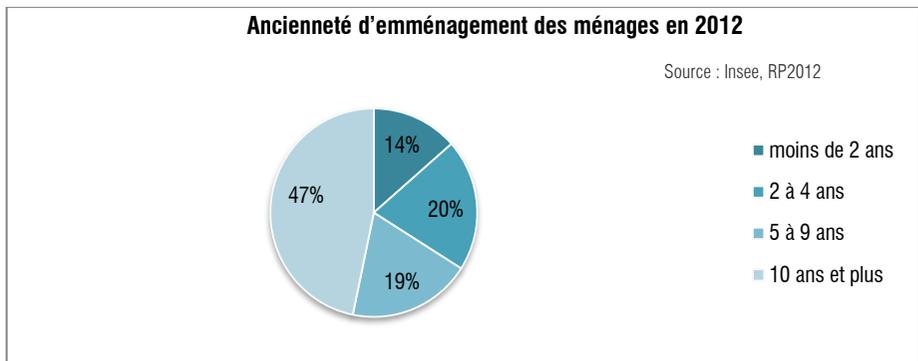
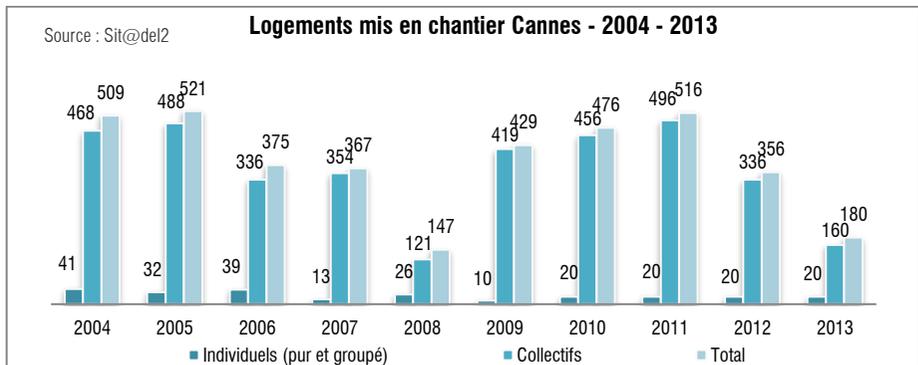
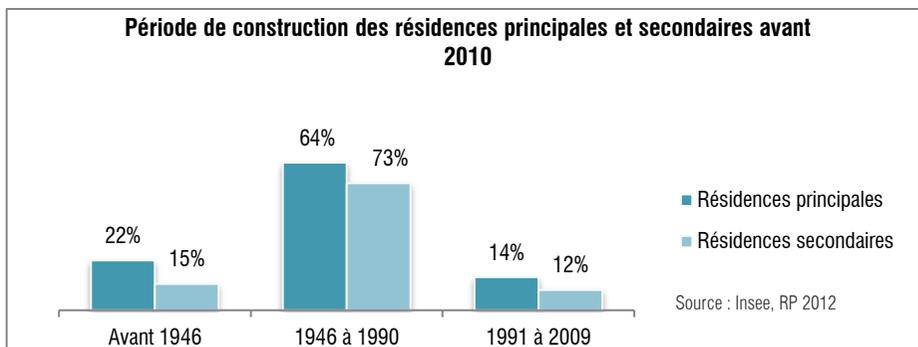
Paradoxalement, le secteur emploie plus de personnes (+ 222 emplois entre 2007 et 2012), signe d'une demande croissante dans des milieux plus pointus tels que la rénovation ou l'équipement énergétique ainsi que l'entretien extérieur.

Néanmoins, ce ralentissement peut être un frein au maintien de la croissance démographique s'il se poursuit, ne permettant plus de favoriser l'installation de nouveaux ménages (solde migratoire positif).

**UNE CROISSANCE QUI A PERMIS UN RENOUVELLEMENT DU PARC**

Cette forte croissance résidentielle contribue à assurer le renouvellement progressif du parc de logements :

- 22 % du parc de résidences principales et 15 % des résidences secondaires datent d'avant 1946 ;
- 64 % des résidences principales et 73 % des résidences secondaires datent d'entre 1946 et 1990 ;
- 14 % des résidences principales et 12 % des résidences secondaires ont été construites après 1991. Ce taux plus faible s'explique à la fois par la période plus courte d'analyse et par un phénomène de ralentissement de la construction liée à la disponibilité et au coût du foncier.

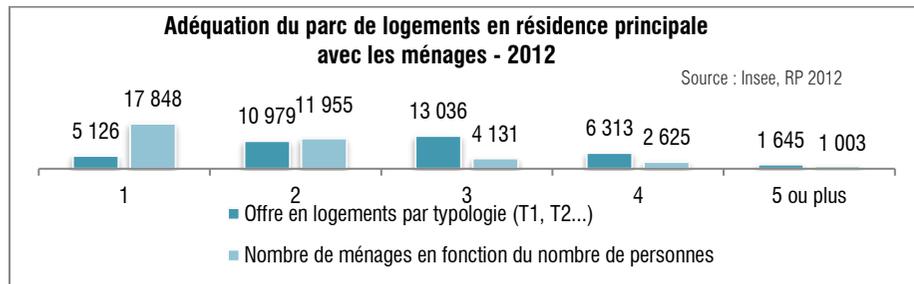




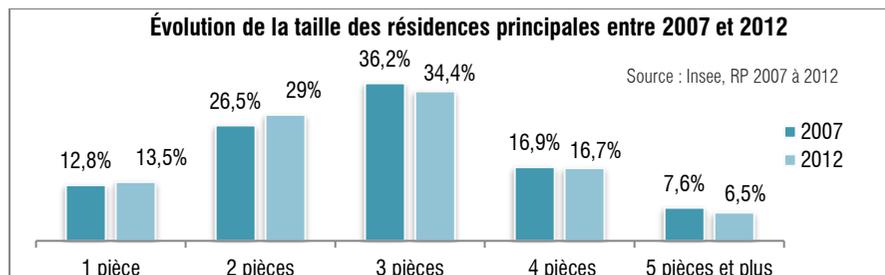
## B.2 I UN PARC RESIDENTIEL A FAIRE EVOLUER

### UNE ADEQUATION DU PARC DE LOGEMENTS PERFECTIBLE

Si le parc dispose d'une offre satisfaisante pour les ménages à partir de trois personnes, l'offre en petits logements demeure largement insuffisante (particulièrement en ce qui concerne les T1 par rapport aux ménages d'une seule personne). Une trop grande inadéquation entre taille des ménages et taille des logements peut être un facteur freinant pour l'installation de jeunes actifs dans la commune (logements non adaptés en termes de prix et de surface), ainsi que pour le maintien d'une fluidité optimale au sein des parcours résidentiels. Une meilleure adéquation doit être recherchée, grâce par exemple à la transformation des résidences secondaires.



Toutefois, le parc est marqué par une légère amélioration de cette adéquation entre 2007 et 2012 résultant de l'augmentation du nombre de petits logements (+ 516 T1 et + 1 466 T2). Les logements deux et trois pièces demeurent néanmoins les plus représentés sur la commune en 2012 (63,4 % du parc).

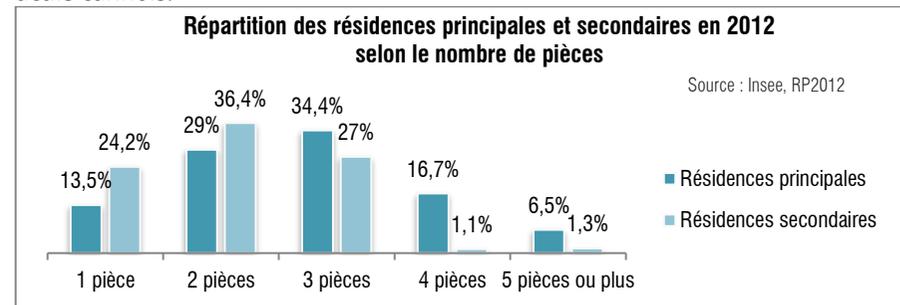


### UNE NECESSAIRE MAITRISE DES RESIDENCES SECONDAIRES

La croissance du nombre de résidences secondaires implique l'existence d'une concurrence pour l'accessibilité au logement pour les actifs, ayant pour effets une diminution de l'offre et son renchérissement.

Entre 2007 et 2012, cette croissance s'est cependant effectuée au détriment du logement vacant, dont le nombre et la part ont progressivement diminué. Le stock de logement vacant a ainsi permis d'alimenter et de renouveler l'offre en logement, aussi bien pour du logement principal que du logement secondaire. Toutefois, le taux de vacance a désormais atteint son niveau plancher. En deçà de 5%, le parc est en effet considéré comme tendu et le nombre de logements disponibles sur le marché n'est plus suffisant pour répondre aux besoins des parcours immobiliers (déménagements, ventes, achats, etc.). Il s'agit donc là de la limite basse à maintenir pour veiller au bon fonctionnement et au bon renouvellement du parc. Ainsi, l'effet « compensateur » qui jusqu'à présent était permis par le logement vacant ne s'appliquera désormais plus, renforçant la concurrence pour l'accès au logement.

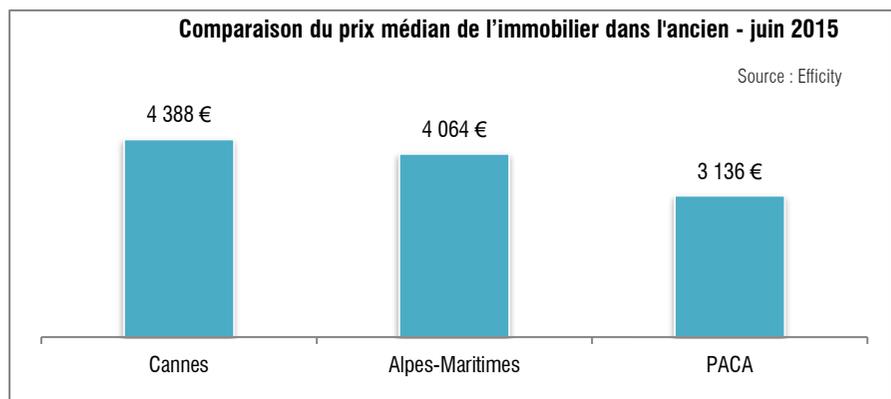
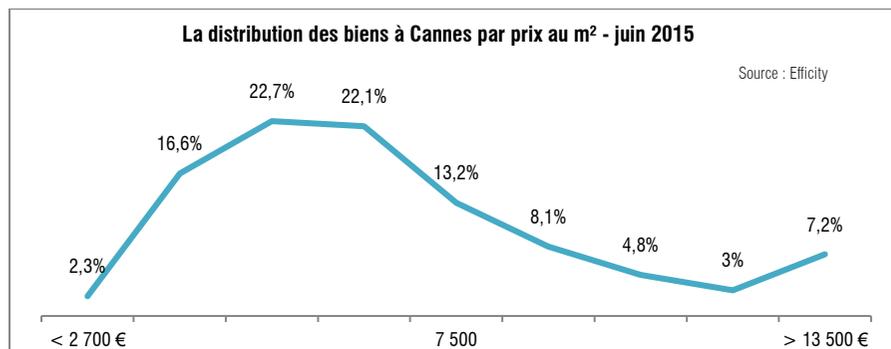
Même si les résidences secondaires participent au développement de l'économie présente, source de revenus non négligeable pour la commune, elles contribuent cependant à la désertification de certains quartiers de manière saisonnière et à créer une concurrence en termes d'accessibilité résidentielle pour certaines catégories de population. Le P.L.U. devra donc veiller à ce que l'équilibre profitable existant entre résidences principales et secondaires soit maintenu et ne se fasse pas au détriment de l'accessibilité au logement pour les actifs cannois.





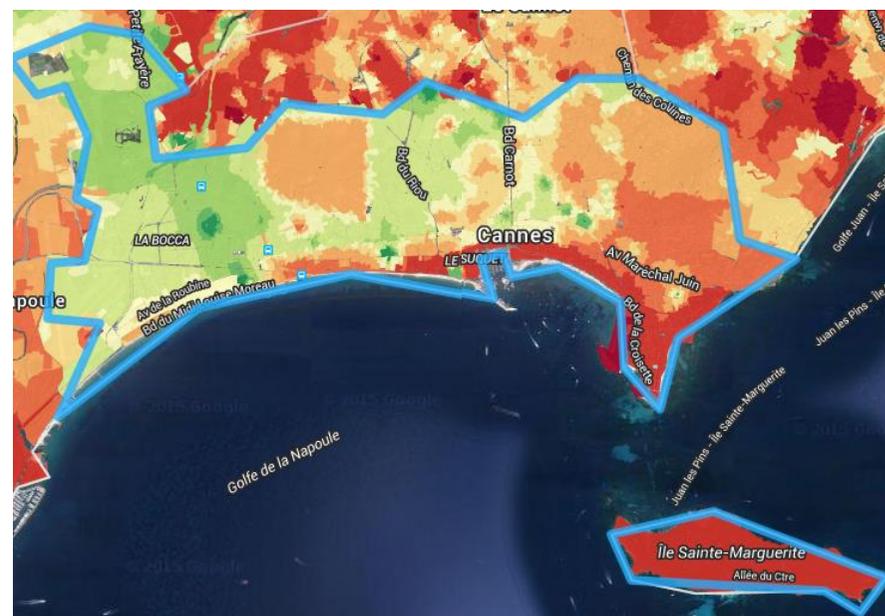
**UN COUT DE L'IMMOBILIER QUI GRIPPE LA FLUIDITE DU PARCOURS RESIDENTIEL**

Outre la précarité d'une partie de la population et la concurrence des résidences secondaires pour se loger, la mobilité résidentielle des ménages cannois est également ralentie par le coût d'accès aux logements. Le prix moyen au m<sup>2</sup> dans le parc ancien est de 4 388 €, plus élevé que sur le département des Alpes-Maritimes où celui-ci est estimé à 4 064 €/m<sup>2</sup> en moyenne ou que sur l'ensemble de la région P.A.C.A. à 3 136 €/m<sup>2</sup>. La rareté du foncier et son coût sont des facteurs qui contribuent ce faisant à « tendre » le parc immobilier.



Des différences significatives de prix dans le parc ancien sont néanmoins à souligner. Ceux-ci peuvent atteindre 8 700 €/m<sup>2</sup> pour l'achat d'un appartement dans l'est et le centre cannois, alors que l'ouest cannois affiche des prix plus accessibles (autour de 3 400 €/m<sup>2</sup>), facilitant l'accès à la propriété pour certaines familles ou jeunes actifs.

La mise en œuvre de politiques de renouvellement urbain permettrait néanmoins de maintenir le dynamisme immobilier existant et de le renforcer, afin de faciliter le développement résidentiel dans un cadre maîtrisé (notamment en termes de coût), et de lutter contre l'inflation des prix.





**UNE OFFRE EN PROGRAMMES NEUFS CONTRASTÉE ENTRE L'OUEST ET L'EST DU TERRITOIRE COMMUNAL**

En juin 2015, douze programmes neufs étaient en cours de commercialisation sur le territoire communal. Les prix au m<sup>2</sup> de ces programmes immobiliers neufs fluctuent grandement en fonction des quartiers :

- dans le quartier Ranguin, un appartement neuf se négocie actuellement à partir de 5 200 €/m<sup>2</sup> ;
- dans le quartier La Frayère – La Bocca ce prix au m<sup>2</sup> est de 4 725 €/m<sup>2</sup> ;
- dans le quartier Bocca- Centre le prix de négociation de base est de 5 250 €/m<sup>2</sup>.

Ces prix sont les plus bas dans le neuf observé dans la commune :

- le quartier de la Croisette affiche les prix les plus hauts pratiqués sur la commune avec une moyenne de 20 550 €/m<sup>2</sup>, contre 15 500 €/m<sup>2</sup> pour la Californie ;
- le quartier de la Gare et le quartier du Moure Rouge se situent à un palier intermédiaire avec un prix de 8 000 €/m<sup>2</sup> ;
- le quartier Saint-Nicolas affiche un prix de 6 000 €/m<sup>2</sup>.

La majorité de ces programmes immobiliers neufs reste hors budget pour les Cannois bénéficiant du revenu médian observé à Cannes, ce qui interroge sur la possibilité des Cannois à investir dans leur commune.



Carte des derniers programmes immobiliers neufs – source : CITADIA, 2015



### B.3 I DES DYNAMIQUES RESIDENTIELLES DIFFERENCIEES A L'INTERIEUR MEME DE LA COMMUNE

#### UNE REPARTITION DU PARC DE LOGEMENTS INEGALE A L'ECHELLE DE LA COMMUNE

Les secteurs de Carnot République et du Centre-ville littoral concentrent **57 % des logements** de la commune de Cannes alors que le secteur de La Bocca / Roubine regroupe seulement **15 % des logements cannois**. Selon les recommandations de la D.T.A., ce secteur, situé à l'est de l'aérodrome de Cannes-Mandelieu, représente un « *espace-enjeux* » au titre de la Loi Littoral pour un rééquilibrage urbain et résidentiel. Il est caractérisé par une potentialité de développement et par une situation privilégiée au regard des équipements, notamment des réseaux de transports en commun. Ce secteur pourrait permettre la mise en œuvre du rééquilibrage Est-Ouest du parc de logement communal, aussi bien en nombre qu'en typologie.

Le secteur de Ranguin, fortement occupé par une population jeune, ne concentre que 6 % des logements de la commune.

Répartition des logements dans la commune

| Secteurs              | Logements 2011 | % Logements |
|-----------------------|----------------|-------------|
| Ranguin               | 3 882          | 6           |
| La Bocca / La Roubine | 10 583         | 15          |
| La Croix-des-Gardes   | 7 082          | 10          |
| Carnot République     | 21 549         | 31          |
| La Californie         | 9 012          | 13          |
| Centre-ville Littoral | 18 253         | 26          |

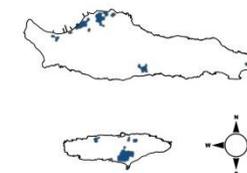
Source : (IRIS, INSEE 2011)

Le secteur Carnot République est le secteur qui regroupe le plus de logements, mais aussi le **plus de logements vacants** (10 % des logements).

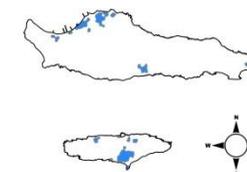
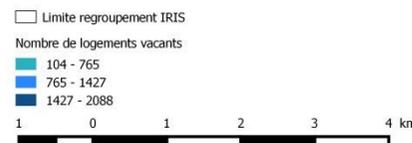
Un travail de réhabilitation pourrait être envisagé dans ce secteur afin de permettre une modernisation du bâti ancien et une diversification des typologies d'habitat.



Répartition des logements sur la commune



Logements vacants dans chaque regroupement d'IRIS





**UNE TYPOLOGIE DE LOGEMENT ADAPTEE AU RELIEF CANNOIS**

Les secteurs de Ranguin, de la Croix-des-Gardes et de la Californie présentent les plus forts taux de logements de type « individuel », tandis que les logements collectifs sont surreprésentés dans les secteurs du Centre-ville littoral, de Carnot République et de La Bocca.

À part Ranguin où les taux s'expliquent par de nombreux lotissements, ceci est à mettre en relation avec la topographie du territoire :

- Les secteurs de la Croix-des-Gardes et de la Californie se sont développés sur un relief collinaire, offrant des points de vue imprenables sur la mer. Très prisés des populations à hauts revenus, ces secteurs, aux prix immobiliers élevés, présentent des tissus urbains à caractère **résidentiel de type pavillonnaire** encore très marqués.



Typologie d'habitat sur la Californie (crédits : Google Earth)

- Le Centre-ville / Littoral, Carnot-République, La Bocca et Ranguin sont implantés sur des surfaces relativement planes facilitant l'implantation d'habitat **collectif**.



Typologie d'habitat en centre-ville (crédits : Google Earth)

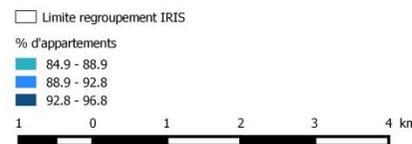
**Répartition des types d'habitat dans les secteurs de Cannes**



Part des maisons dans chaque regroupement d'IRIS

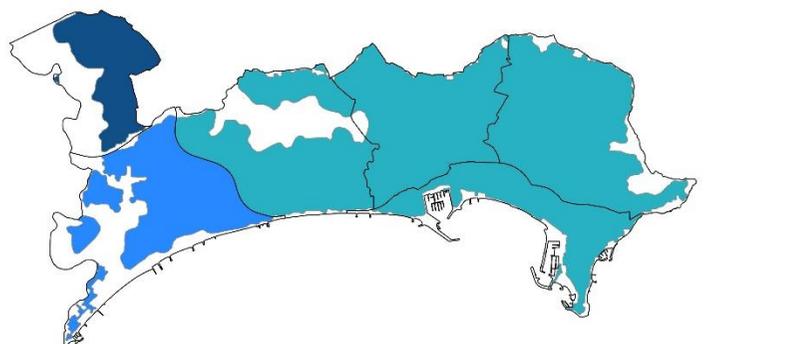


Part des appartements dans chaque regroupement d'IRIS





Répartition des LLS dans la commune



Part des LLS par secteurs



**CANNES, VILLE TOURISTIQUE**

La population cannoise se concentre au quotidien sur les secteurs de Carnot République et La Bocca qui possèdent le plus de résidences principales. À l'inverse, les secteurs du Centre-ville / littoral, de la Croix-des-Gardes et de La Californie sont occupés par une population occasionnelle. **Plus de 45 % des logements de ces secteurs sont des résidences secondaires, plus de 67 % dans le secteur centre-littoral.**

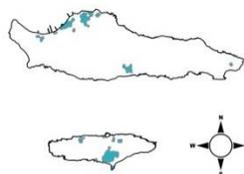
Répartition des résidences principales et secondaires dans les secteurs de Cannes

| Secteurs                     | Résidence principales | Résidences secondaires | Répartition résidences principales | Répartition résidences secondaires |
|------------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Ranguin</b>               | 3 331                 | 448                    | 88,1 %                             | 11,9 %                             |
| <b>La Bocca</b>              | 6 767                 | 3 413                  | 66,5 %                             | 33,5 %                             |
| <b>La Croix-des-Gardes</b>   | 3 579                 | 3 183                  | 52,9 %                             | 47,1 %                             |
| <b>Carnot République</b>     | 13 988                | 5 473                  | 71,9 %                             | 28,1 %                             |
| <b>La Californie</b>         | 4 050                 | 4 252                  | 48,8 %                             | 51,2 %                             |
| <b>Centre-ville Littoral</b> | 5 702                 | 11 676                 | 32,8 %                             | 67,2 %                             |



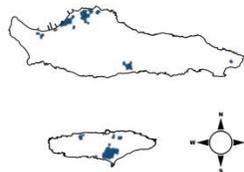
Part des résidences principales dans chaque regroupement d'IRIS

□ Limite regroupement IRIS  
 % de résidence principal  
 ■ 33 - 51  
 ■ 51 - 70  
 ■ 70 - 88



Part des résidences secondaires dans chaque regroupement d'IRIS

□ Limite regroupement IRIS  
 % de résidences secondaires  
 ■ 12 - 30  
 ■ 30 - 47  
 ■ 47 - 67





## B.4 I UN PARC SOCIAL CONSEQUENT, MAIS CONCENTRE MAJORITAIREMENT A L'OUEST

### UN IMPORTANT PARC SOCIAL

La commune compte 7 036 logements locatifs sociaux (6 310 logements, 665 logements-foyers et 185 lits ou places - données communales 2016), dont plus de 50 % sont gérés par l'O.P.H.L.M. de Cannes. Cela représente un peu plus de 17% du parc de résidences principales. La commune compte parmi les « bons élèves » en matière d'efforts relatifs au logement social. Elle dispose du 4e parc de logements sociaux en valeur absolue du département.

De plus, entre 2001 et 2013, la commune a permis :

- la création de 1 253 logements ;
- l'acquisition-amélioration de 115 logements ;
- la réhabilitation de 3 178 logements.

Le soutien financier de la ville s'est élevé à 14 132 725 € pour les bailleurs sociaux et à 133 215 174 € pour les garanties d'emprunt.

Néanmoins, un effort de production est encore à fournir puisque les lois S.R.U. et A.L.U.R. imposent 25% de logements locatifs sociaux au regard du parc de résidences principales.

### UN PARC SOCIAL EN INADEQUATION PARTIELLE A DEVELOPPER

Le parc social se caractérise par :

- une offre essentiellement composée d'habitat collectif ;
- une inadéquation de l'offre et de la demande : plus de la moitié des demandeurs sont des petits ménages de deux personnes ou moins alors que l'essentiel du parc est constitué de logements de taille moyenne ;
- une concentration du parc : près des trois quarts des logements sociaux ou conventionnés privés se situent dans les quartiers de La Bocca et de Ranguin.

Le développement de cette offre sociale doit ainsi être poursuivi afin de répondre aux besoins de la population et de faciliter les parcours résidentiels.

Un accroissement et une diversification significatifs ne peuvent néanmoins être envisagés que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble et d'opérations de renouvellement urbain compte tenu de la faible disponibilité foncière et des risques naturels qui contraignent la constructibilité sur pratiquement les deux tiers du territoire communal. L'opération « *Cœur de Quartier* » dans le quartier Ranguin en est un exemple notable, reconnu « *Pôle d'excellence de Cœur de Ville* » par le Conseil National des Villes, avec la résidentialisation de 464 logements sociaux ainsi que la création de 40 logements en accession maîtrisée. De même pour la Zone d'Aménagement Concertée Cannes Maria à l'Est de la commune, écoquartier labellisé à l'étape 3 fin 2017, et qui a abouti à la création de 54 logements sociaux, 30 PERL (Patrimoine Epargne Retraite Logement) et 97 logements à coûts maîtrisés sur les 272 logements de l'opération.

Ventilation des principaux logements locatifs sociaux par bailleurs

|  | Logement ordinaire | Logement-foyer | Lit ou place |
|--|--------------------|----------------|--------------|
| <b>Adoma</b>                                 |                    | 4              | 100          |
| <b>AOAPAR</b>                                |                    | 219            | 6            |
| <b>Côte d'Azur Habitat</b>                   | 250                |                |              |
| <b>Foncière logement</b>                     | 156                |                |              |
| <b>Habitat et Humanisme</b>                  | 1                  |                |              |
| <b>I.C.F. sud-est méditerranée</b>           | 119                |                |              |
| <b>Immobilière Méditerranée</b>              | 60                 |                |              |
| <b>O.P.H.L.M. de Cannes</b>                  | 3 377              | 308            | 79           |
| <b>Personne Physique</b>                     | 16                 |                |              |
| <b>S.A. H.L.M. Domicil</b>                   | 24                 |                |              |
| <b>S.A. H.L.M. Erilia</b>                    | 741                |                |              |
| <b>S.A. H.L.M. France Habitation</b>         |                    | 78             |              |
| <b>S.A. H.L.M. La Phocéenne d'Habitation</b> | 29                 |                |              |
| <b>S.A. H.L.M. Le Logis Familial</b>         | 24                 |                |              |
| <b>S.A. H.L.M. Le Nouveau Logis Azur</b>     | 228                |                |              |
| <b>S.A. H.L.M. Logirem</b>                   | 611                |                |              |
| <b>S.A.I. Parloniam</b>                      | 175                |                |              |
| <b>S.E.M. Habitat 06</b>                     | 85                 | 56             |              |
| <b>S.O.C.A.C.O.N.A.M.</b>                    | 405                |                |              |
| <b>S.O.H.L.A.M.</b>                          | 2                  |                |              |
| <b>U.L.I.S.S.</b>                            | 7                  |                |              |
| <b>TOTAL PAR TYPE DE LOGEMENT</b>            | <b>88,1 %</b>      | <b>9.2 %</b>   | <b>2.6 %</b> |



**UNE AMELIORATION DE LA REPARTITION DU PARC**

Le parc de logements sociaux cannois est différemment réparti sur le territoire cannois :

- les logements sociaux sont surreprésentés à l'ouest du territoire : les secteurs de Ranguin et de La Bocca regroupent 69,6 % du logement social de la commune. Il existe donc un véritable enjeu de diversification et de renforcement du parc privé à l'ouest du territoire cannois, s'agissant de quartiers finalement « peu denses » en termes de logements au regard des quartiers est.
- les logements sociaux sont sous-représentés dans les quartiers Est, y compris le secteur Carnot République. Bien que regroupant 18,5% des logements sociaux communaux, ils ne représentent que 6,5 % des logements dans ce secteur, compte-tenu de la forte concentration de logements. Le quartier de Carnot-République détient un des plus fort pourcentages de ménages précaires. La production de logement social y est donc primordiale. Toutefois, la production de nouveaux logements devra favoriser la mixité sociale et éviter toute forme de paupérisation.
- le parc est ancien : une majorité des logements datent en effet d'avant 2005. Depuis cette date, la construction de logements sociaux s'effectue également sur des quartiers qui n'étaient peu — voire pas — représentés auparavant, notamment sur le secteur de la Californie.

Le travail de rééquilibrage de la répartition de ces logements sociaux ne doit cependant pas être appréhendé avec des opérations de constructions pures ayant pour objectifs une politique seulement quantitative. Il ne s'agit pas de construire des logements sociaux à l'Est et des logements privés à l'Ouest mais bien de reconstituer des quartiers « durables », favorisant la mixité sociale. Plusieurs outils doivent ce faisant être mobilisés dans le cadre du P.L.U. afin de faciliter les réhabilitations dans les espaces les plus denses ou les plus sensibles, ne permettant pas une densification supplémentaire, ou d'enclencher un développement urbain qui favorise la mixité sociale dans des parcs sociaux trop denses.

| Secteurs                     | Logements totaux | Logements sociaux | Répartition des logements sociaux à l'échelle globale de la commune (%) | Parts des logements sociaux au sein de chaque secteur (%) |
|------------------------------|------------------|-------------------|---|---|
| <b>Carnot République</b>     | 21549            | 1396              | 18,5  | 6,5   |
| <b>Centre-ville Littoral</b> | 18253            | 211               | 2,8   | 1,2   |
| <b>La Bocca</b>              | 10583            | 2939              | 39,0  | 27,8  |
| <b>La Californie</b>         | 9012             | 146               | 1,9   | 1,6   |
| <b>La Croix-des-Gardes</b>   | 7082             | 530               | 7,0   | 7,5   |
| <b>Ranguin</b>               | 3882             | 2306              | 30,6  | 59,4  |

**DES OBJECTIFS DE PRODUCTIONS AMBITIEUX**

Au 1<sup>er</sup> janvier 2014, le nombre de logements locatifs sociaux manquants identifiés par l'Etat dans la commune de Cannes, pour atteindre l'objectif des 25% en 2025, était de 3696 (source : Porter A Connaissance – P.A.C. - transmis dans le cadre de la révision). Pour atteindre ce résultat, l'objectif de production triennal 2011-2013 prévoyait la réalisation de 510 logements locatifs sociaux, et l'objectif triennal 2014-2016, 919 logements locatifs sociaux.

Dans ce cadre, et compte-tenu des évolutions résidentielles récentes (augmentation annuelle moyenne de 390 résidences principales sur la période 2007-2012 - données INSEE, chiffre toutefois en baisse d'au moins 50% sur la période récente), il faudrait que 78 % des résidences principales créées soient dévolues à l'habitat social.

Le décalage entre ces objectifs triennaux et la production locale de logements nécessitera donc un travail à la fois de réhabilitation du parc de logements existants et de renouvellement urbain sur les quartiers qui en ont le potentiel.

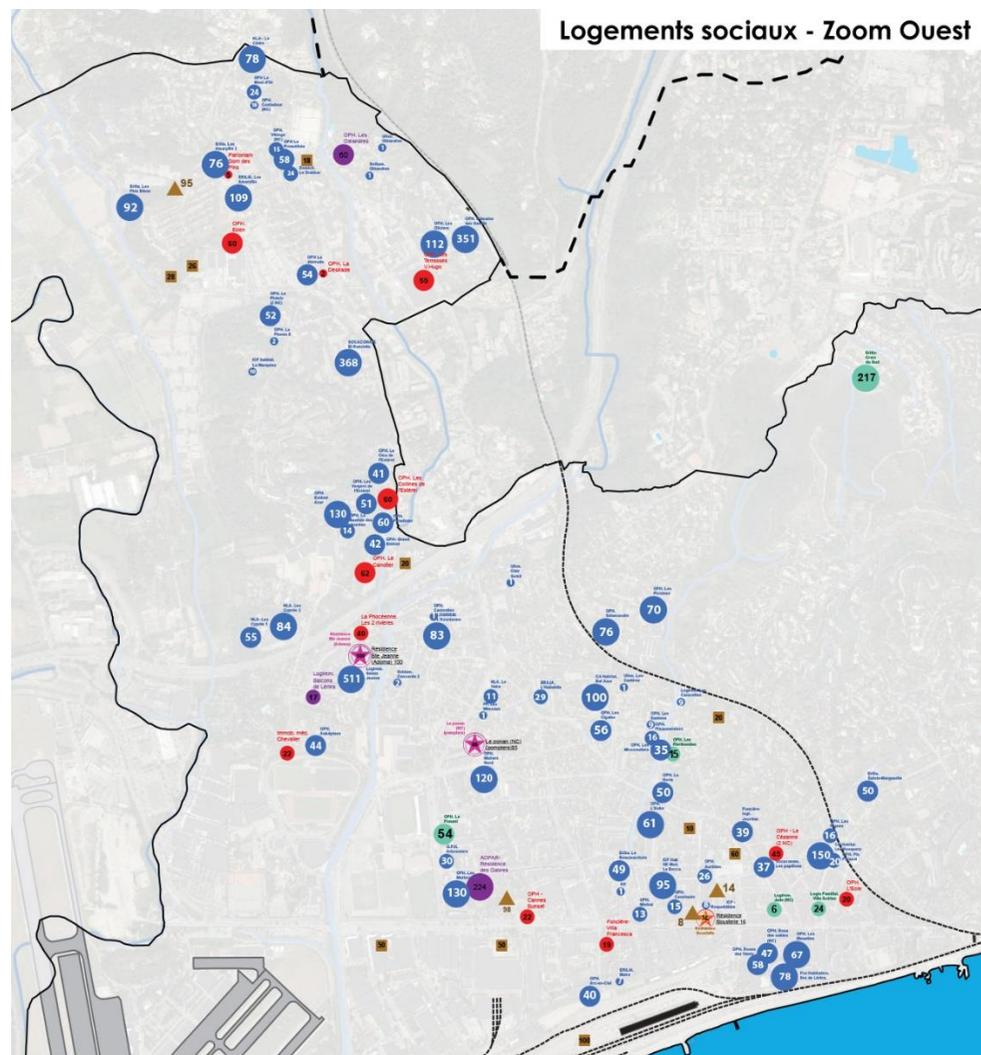


En parallèle, le Programme Local de l'Habitat P.L.H. Intercommunal est actuellement en cours d'élaboration. Le 7 février 2014, le Conseil de la Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins a en effet décidé d'élaborer son P.L.H. intercommunal. Le P.L.H. définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant, entre les communes et entre les quartiers d'une même commune, une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Il s'agit, grâce à la construction neuve mais aussi par la réhabilitation, le conventionnement ou dans le cadre de mutations du parc de logements, de satisfaire aux besoins de la population actuelle, d'accueillir de nouvelles populations, notamment des actifs et des familles et de permettre le maintien dans la commune de populations en difficulté ou aux faibles ressources en leur offrant des conditions de logements adaptés et de qualité.

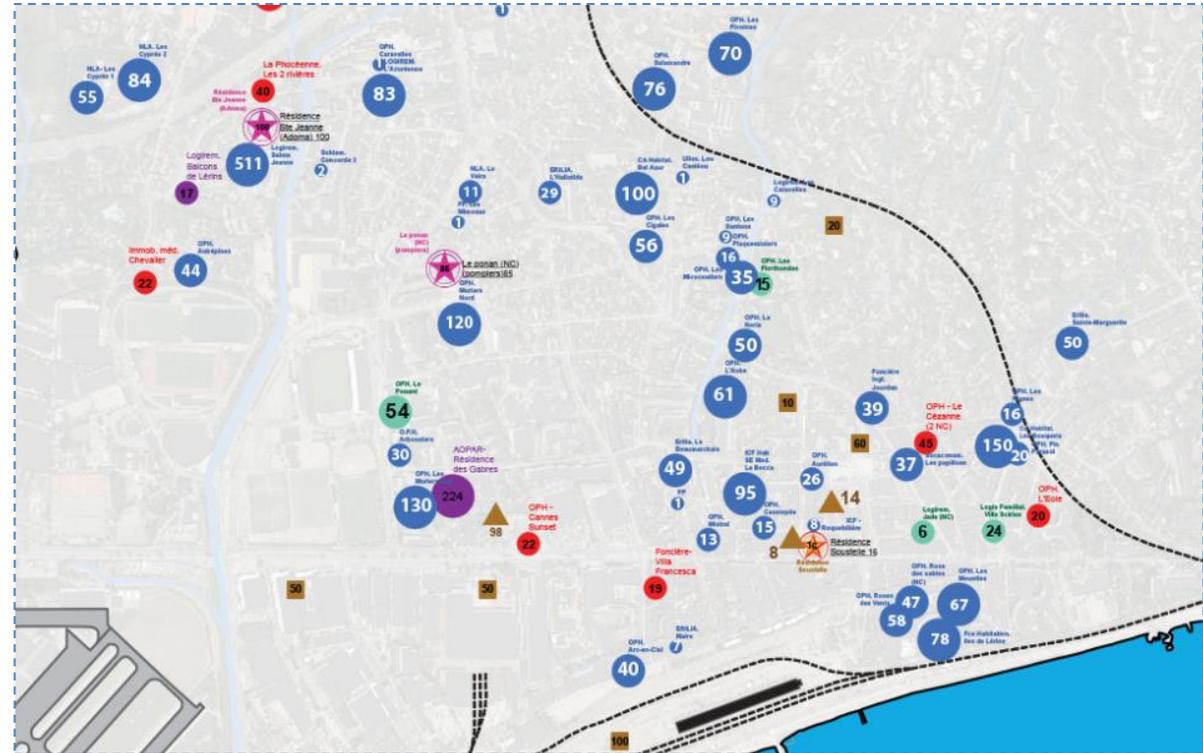
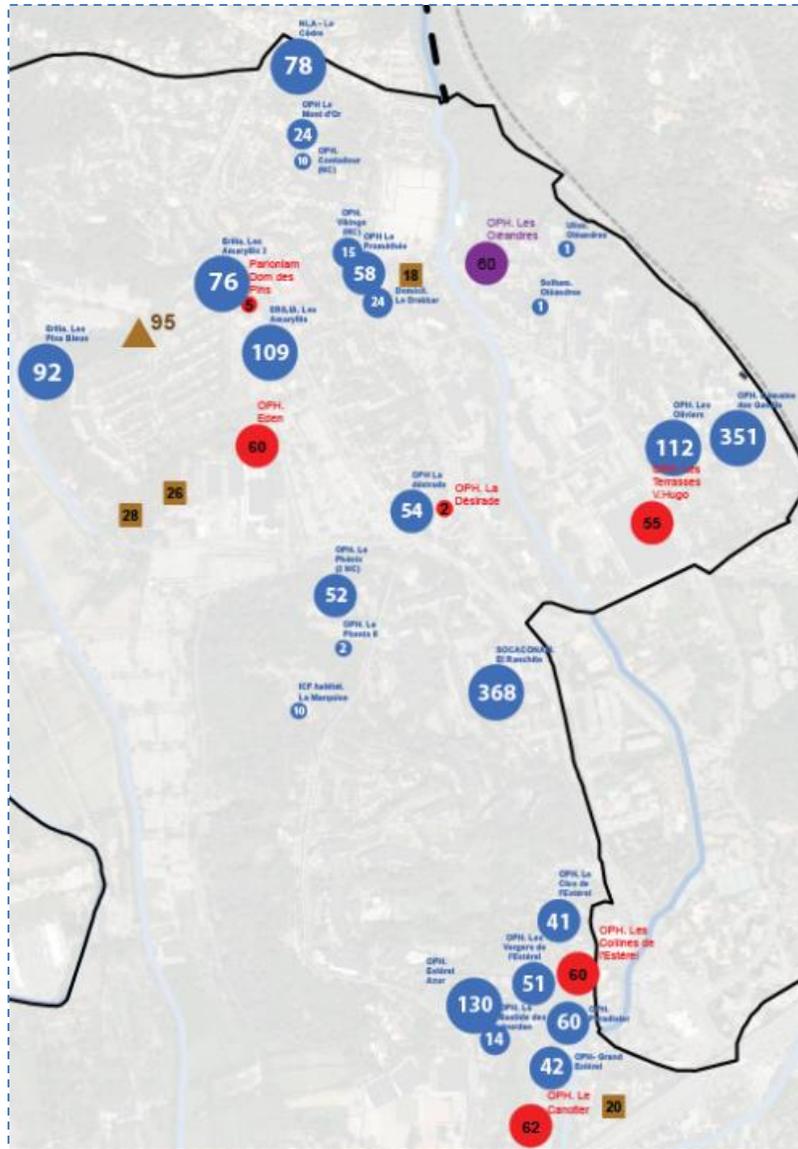
**LOGEMENTS SOCIAUX ET STRUCTURES D'HEBERGEMENT**

- Logements sociaux mis en chantier avant 2005
- Logements sociaux mis en chantier entre 2005 et 2007
- Logements sociaux mis en chantier entre 2008 et 2010
- Logements sociaux mis en chantier entre 2011 et 2013
- Structures CCAS
- Structures API PROVENCE
- Structures autres
- Logements sociaux à moyen terme
- Logements sociaux à long terme
- PP = Personnes physiques
- NC = Non comptabilisés dans le décompte SRU de l'Etat (à la date de la mise à jour du plan)
- 18 = Nombre de logements





DIAGNOSTICS HUMAIN ET RESIDENTIEL



**LOGEMENTS SOCIAUX ET STRUCTURES D'HEBERGEMENT**

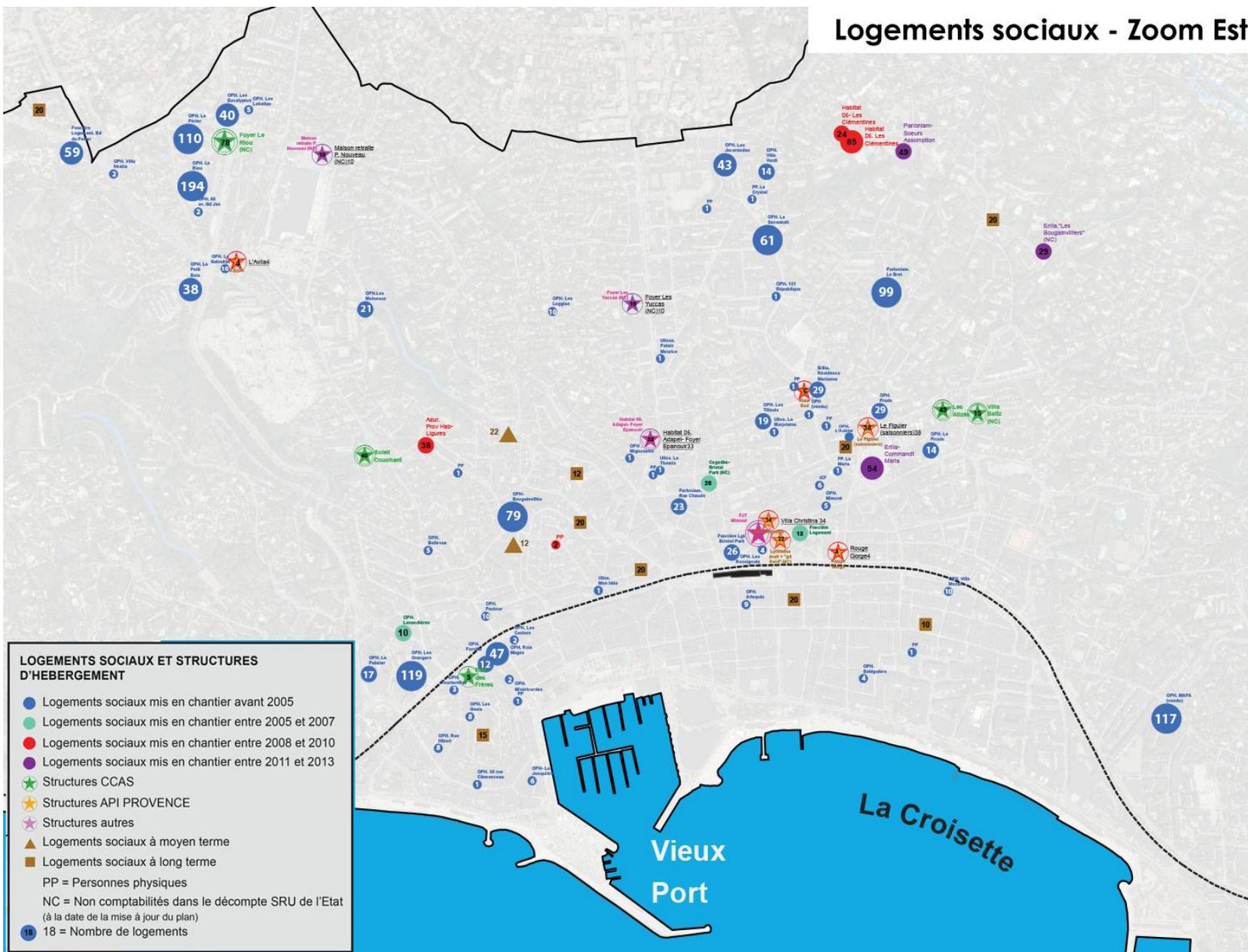
- Logements sociaux mis en chantier avant 2005
- Logements sociaux mis en chantier entre 2005 et 2007
- Logements sociaux mis en chantier entre 2008 et 2010
- Logements sociaux mis en chantier entre 2011 et 2013
- Structures CCAS
- Structures API PROVENCE
- Structures autres
- 1 Logements sociaux à moyen terme
- Logements sociaux à long terme
- PP = Personnes physiques
- NC = Non comptabilisés dans le décompte SRU de l'Etat (à la date de la mise à jour du plan)
- 18 = Nombre de logements

**Logements sociaux – Zoom Ouest**

## Logements sociaux - Zoom Est

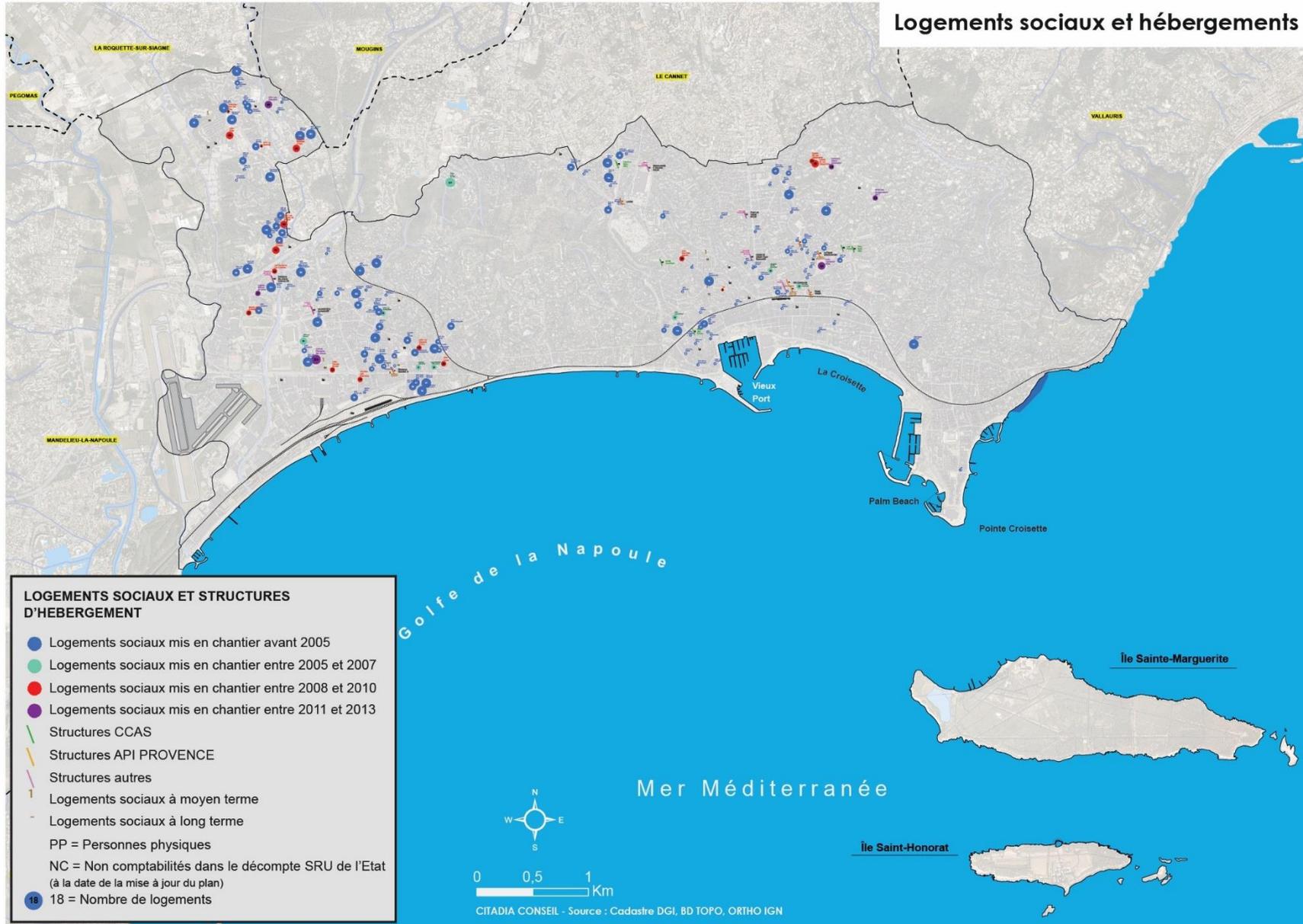


DIAGNOSTICS HUMAIN ET RESIDENTIEL





Logements sociaux et hébergements





### SYNTHESE

- › Une croissance du nombre de logements (0,9 %) plus importante que celle de la population (0,7 %), phénomène lié à la diminution de la taille des ménages et au parc de résidences secondaires ;
- › Un parc de logements composé à 90,4 % d'habitat collectif ;
- › Une part de locataires (50 %) plus importante que la part des propriétaires (45,7 %)⁵ ;
- › Une offre en petits logements qui demeure insuffisante ;
- › Une part de résidences secondaires qui continue de croître et qui représente 40,9 % du parc de logements en 2012 (42,5% en 2014), au détriment des parcours résidentiels cannois ;
- › Un coût de l'immobilier qui est plus élevé qu'à l'échelle départementale et régionale et freine l'accessibilité du territoire aux actifs et aux familles ;
- › Un parc social conséquent (16,8 % en 2016), concentré majoritairement à l'Ouest du territoire, mais qui n'atteint pas les 25% de résidences principales ;
- › Trois entités urbaines résidentielles où les Cannois se logent majoritairement : La Bocca, Ranguin et Carnot-République ;
- › Trois entités urbaines résidentielles qui profitent majoritairement aux Cannois les plus aisés et aux touristes : La Croix-des-Gardes, la Californie et le centre-ville/littoral (Croisette et Pointe-Croisette).

### Enjeux

- Inverser le déséquilibre entre productions de résidences principales et résidences secondaires afin de fluidifier le parc résidentiel et loger les actifs cannois ;
- Pérenniser la diversification du parc de logements :
  - en typologie (notamment en petites surfaces) ;
  - par statut (libre/social) ;
  - en répondant aux besoins en résidences principales à prix maîtrisés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble et d'opérations de renouvellement urbain ;
- Poursuivre les efforts de production de logements locatifs sociaux en :
  - facilitant la réhabilitation/transformation des logements à l'Est, quartiers les plus denses en logements ;
  - mettant en œuvre une politique de diversification du parc à l'Ouest de la commune.

<sup>5</sup> La part des personnes logées gratuitement représente 4,3 %



# CHAPITRE 4 – DIAGNOSTIC ECONOMIQUE

## A I CANNES, UNE ECONOMIE DIVERSIFIEE

Le dynamisme d'une économie, et donc l'attractivité d'un territoire, s'appréhende à l'aune de facteurs endogènes et exogènes :

- **l'économie présentielle et résidentielle** qui part du postulat qu'une population qui réside, ou qui est ponctuellement présente, sur un territoire, génère une activité économique en même temps que des besoins de services.

À Cannes, l'économie présentielle est, de fait, un moteur économique des plus importants. Elle est liée principalement à l'activité touristique qui, par cycle, vient modifier considérablement le volume total d'habitants sur le territoire. Les vecteurs de richesses issus de cette économie varient ainsi de manière importante selon la saison. Il convient de souligner toutefois les spécificités du tourisme cannois. En effet, bien qu'il existe une « destination » Côte d'Azur, bénéficiant principalement d'un tourisme héliotropique et balnéaire de masse, Cannes s'inscrit davantage dans un tourisme d'exclusivité, de luxe et d'affaires. La commune se positionne comme une véritable alternative, à très haute valeur ajoutée, au tourisme présent sur l'arc méditerranéen. Ceci a pour conséquence de moindres relations avec les villes voisines.

La présence de plus de 70 000 habitants, dont une partie avec de hauts niveaux de revenus, alimente également le fonctionnement résidentiel de l'économie, au travers notamment des différentes filières artisanales présentes.

- **l'économie productive** qui s'appuie sur les entreprises productives présentes sur le territoire. Cannes a su également attirer des activités à haute valeur ajoutée telles que l'industrie de pointe (exemple de Thalès Alénia Space) et s'inscrit ainsi dans un territoire pionnier qui a la culture de l'innovation, à l'instar du technopôle de Sophia-Antipolis : alliance d'un climat, d'un cadre de vie, de recherche et développement.

Cette diversification de l'économie communale est d'ailleurs une nécessité. Cannes n'a en effet pas vocation à n'être qu'une commune de services, dont le devenir serait lié aux aléas internationaux, et a un intérêt certain à fixer une population pérenne d'actifs aisés sur son territoire.

En capitalisant sur ces éléments, Cannes s'assure un développement économique dans des filières d'avenir, déjà présentes sur son territoire ou à développer (économie numérique, économie créative, culture, silver-économie, etc.).



## A.1 | LE TOURISME, SOCLE DE L'ECONOMIE CANNOISE OUVERTE SUR LE MONDE

### CANNES, ICONE MONDIALE

Le grand paysage, le littoral, la baie, les îles et les collines, ainsi que la douceur du climat, sont des critères idéaux pour développer une économie touristique. Ce sont ces critères qui ont d'ailleurs contribué, dès l'origine du développement touristique cannois, à l'attractivité de Cannes et à l'installation de nombreux aristocrates, industriels et artistes anglais qui choisirent Cannes comme lieu de villégiature au XIXème siècle.

Les années 1940 et la naissance du Festival du Film ont par la suite permis d'asseoir Cannes en tant que destination touristique et haut lieu culturel international. À partir de ces années, Cannes ne cessera plus d'attirer.

Après le Festival du Film, les premières éditions du Marché International des Programmes de Télévision (M.I.P.T.V.) ont lieu en 1965.

En 1979, la ville décide de construire un équipement à la hauteur du tourisme d'affaires que sera le Palais des Festivals et des Congrès.



Palais des Festivals et des Congrès – source : cannes.com

### CANNES, VILLE DES TOURISMES

Avec près de deux millions de visiteurs qui se rendent à Cannes chaque année, la commune est l'un des pôles touristiques majeurs de la Côte d'Azur mais présente de nombreuses singularités par la diversité des tourisms qui y sont développés : tourisme d'affaires, de luxe, balnéaire, culturel, sportif, appuyés par le tourisme de croisière, avec 152 escales en 2015, représentant 256 800 passagers (+ 20 % par rapport à 2014).

Son linéaire de côte et sa situation stratégique sur la Côte d'Azur, entre Saint-Tropez et Nice, en font une ville d'étape pour les plaisanciers, qu'il s'agisse de plaisance à voile ou de yachts privés de taille conséquente.

La ville propose également des équipements (hôtels, casinos, etc.) ainsi qu'une offre commerciale et touristique importantes tournées vers l'économie du luxe. Les grands hôtels, implantés au XIXème siècle sur la Croisette, ont participé à la renommée et au prestige de Cannes et ont permis le développement de ce tourisme de luxe.

L'offre touristique se caractérise quant à elle par une grande diversité :

- de nombreuses manifestations organisées par la Société d'Economie Mixte pour les Evènements Cannois (S.E.M.E.C.) ou la Ville, en dehors de celles destinées au tourisme d'affaires ;
- cinq lieux d'exposition municipaux (les musées de la Castre et de la Mer, le Centre d'Art de la Malmaison, l'Espace Miramar et la Villa Domergue) ;
- trente-trois plages privées avec leur restaurant, treize plages publiques et deux plages en régie municipale ;
- trois établissements de jeux : Casino Croisette, Casino 3.14 et Casino Les Princes ;
- les îles de Lérins qui proposent des espaces naturels et agricoles protégés, dont le classement au patrimoine mondial a été proposé à l'U.N.E.S.C.O..

En revanche, le tourisme « populaire » s'avère discret et peu de campings sont présents dans ses environs, en dehors du camping Bellevue sur l'avenue Maurice Chevalier à la Bocca.

Cette excellence se répercute dans le niveau de dépense des touristes de passage à Cannes : celui-ci est supérieur à celui des autres grandes villes du département, soit 832 €/séjour à Cannes contre 570 €/ séjour à Antibes et 477 €/ séjour à Nice.



### LE TOURISME D'AFFAIRE, GEANT DANS L'ECONOMIE CANNOISE

Pilier de l'économie cannoise, le tourisme d'affaires s'appuie sur le Palais des Festivals et des Congrès qui dispose aujourd'hui de 47 000 m<sup>2</sup> de surfaces d'exposition, de quinze auditoriums et accueille chaque année plus de quarante manifestations professionnelles internationales et quelques 260 000 congressistes.

Cannes représente ainsi la deuxième destination de tourisme d'affaires en France, après Paris. Le Palais des Festivals a généré 846 millions d'euros de retombées économiques sur l'activité du tourisme.

La commune accueille également, avec Mandelieu-la-Napoule, le deuxième aéroport d'affaires de France avec 175 452 mouvements et 13 850 561 de passagers en 2018.



Iles de Lérins – source : Office de Tourisme de Cannes

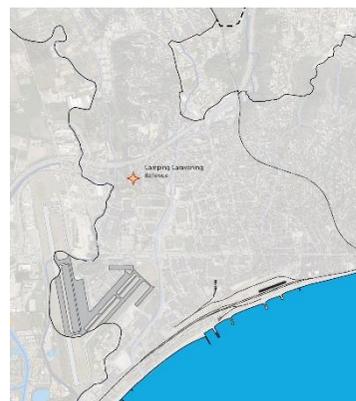
### DES FILIERES D'EXCELLENCE : HOTELLERIE-RESTAURATION ET NAUTISME

Pour atteindre un tel niveau de développement touristique et une renommée mondiale, l'économie touristique dispose d'un parc hôtelier conséquent et prestigieux. Cannes possède ainsi une capacité d'accueil marchand de 25 700 lits, occupés à 54,3 % (2012), répartis dans :

- Plus de 100 hôtels représentant plus de 5 500 chambres :
  - o 6 hôtels cinq étoiles (1442 chambres) ;
  - o 32 hôtels quatre étoiles (2 349 chambres) ;
  - o 28 hôtels trois étoiles (823 chambres) ;
  - o 33 hôtels deux étoiles (847 chambres) ;
  - o 2 hôtels une étoile (24 chambres) ;
  - o 2 hôtels sans étoile (36 chambres) ;
- 32 résidences de tourisme représentant 2 492 chambres.

Les trente-deux hôtels quatre étoiles et les six cinq étoiles représentent un tiers de l'ensemble des hôtels de ces catégories dans les Alpes-Maritimes. Les 29 000 résidences secondaires contribuent également à cette économie touristique et favorisent de fortes retombées économiques.

Enfin, Cannes dispose d'un camping 3 étoiles de 220 emplacements.



Cartographie : Citadia 2016



Photo aérienne Camping - Source: Géoportail.gouv.fr



La restauration et le tourisme gastronomique comptent également parmi les atouts de la commune qui recense vingt pianos-bars et discothèques et près de cinq cents restaurants et cafés. Ainsi, 13 % des métiers à Cannes sont liés aux secteurs de l'hôtellerie, de la restauration et du tourisme.

Soucieuse de la réputation de la commune, Cannes s'est engagée au bon accueil de ses touristes, à travers une charte de fiabilité en lien avec les hôteliers, restaurateurs, plagistes, taxis et parkings cannois : *Only Cannes*, dispositif étendu aux professionnels de l'immobilier en 2010.

| Hébergements touristiques                              | Nombre | Capacité d'accueil |
|--|--------|--------------------|
| <b>Hôtel</b>   | 104    | 5 710 chambres     |
| <b>Camping</b>   | 1      | 220 emplacements   |
| <b>Résidence de tourisme et hébergements assimilés</b> | 21     | 5 918 lits         |
| <b>Village vacances - Maison familiale</b>             | 1      | 136 lits           |
| <b>Auberge de jeunesse</b>                             | 1      | 198 lits           |

Source : INSEE en partenariat avec la DGE et les partenaires territoriaux

Enfin, l'attractivité de Cannes s'appuie aussi sur le nautisme avec cinq ports de plaisance pouvant accueillir plus de 2 000 bateaux, et dénombant 184 000 nuitées de passage. En 2012, on recense également 720 postes yachting et plaisance, dont 243 postes d'abonnés.

Ce pan du tourisme cannois s'illustre par le salon international de la plaisance, le « Cannes Yachting Festival », qui accueille, notamment, 57 % d'exposants étrangers et environ 50 000 visiteurs sur six jours d'exposition.

Le chiffre d'affaires du nautisme dépasse ainsi les 250 millions d'euros pour l'année 2012 à Cannes (données C.C.I. 06).

Quant au nautisme de loisirs, Cannes est équipée de nombreuses structures telles que les clubs de voile, stand-up paddles, planches à voile, optimistes, répartis sur différents secteurs : Gazagnaire, Bijou Plage, Croisette ou encore la base nautique de l'île Sainte-Marguerite.

### DES PERSPECTIVES FAVORABLES

Avec des salons toujours plus attractifs et des indicateurs jugés favorables, le tourisme cannois est dans une dynamique globalement positive.

Son orientation revendiquée et assumée sur le luxe et le tourisme qualitatif garantit à la ville un statut peu accessible pour d'autres destinations locales ou mondiales et lui permet de pérenniser son leadership en la matière.



La Croisette – source : Intercontinental Carlton



## A.2.1 UNE ECONOMIE RESIDENTIELLE, SUPPORT DU DEVELOPPEMENT LOCAL

### UN APPAREIL COMMERCIAL ATYPIQUE

La commune de Cannes accueille près de 2 800 commerces sur son territoire, soit une densité commerciale de 38 commerces pour 1 000 habitants. Ces commerces se répartissent principalement dans le centre-ville, dans quelques centralités de quartiers et dans la zone commerciale des Tourrades.

- **Le centre-ville : un *mall*<sup>6</sup> à ciel ouvert, orienté autour de l'équipement de la personne et du luxe**

Le centre-ville de Cannes, qui s'étend de la gare à la Croisette et s'articule autour de la rue d'Antibes, constitue une véritable galerie marchande à ciel ouvert regroupant haute couture, prêt à porter siglé, joaillerie, maroquinerie, parfumerie, etc., dédiée à l'équipement de la personne. La ville se positionne ainsi comme rivale et outsider de Paris, Milan, Londres ou New York en matière de shopping.

Plusieurs manifestations sont régulièrement mises en œuvre par la Ville de Cannes afin de promouvoir son attractivité économique en s'appuyant sur la renommée de son centre-ville :

- le Cannes Shopping Festival organisé durant le week-end de Pâques, avec des animations de rue, des défilés ou encore des show-rooms sur la thématique de la mode et de la beauté ;
- les journées commerciales rue Hoche (mars, octobre, novembre), avec un soutien logistique auprès de l'association APPR'HOICHE (braderie) ;
- les nocturnes du Quai Saint-Pierre, chaque vendredi de juillet et août ;
- les opérations en direction des Croisiéristes (juin et septembre) qui réalisent leurs dépenses principalement dans les souvenirs, la restauration, les produits locaux et l'optique ;
- les campagnes de communication sur l'ensemble du département « Cannes, la plus grande galerie marchande à ciel ouvert » ;
- l'attribution de « primes incitatives pour la rénovation des devantures commerciales ».

- **Le commerce : des cœurs de quartier à renforcer**

Face à ce « géant » commercial qu'est le centre-ville, les quartiers peinent cependant à trouver leur marque et le commerce de petite proximité reste globalement en difficulté, suivant en cela les tendances nationales, face notamment à la montée en puissance des plateformes de commerce en ligne.

À titre d'exemple, les commerces du quartier Carnot/République répondent à une demande particulière mais peinent à pérenniser l'offre commerciale de proximité du quartier.

À l'ouest, les polarités de La Bocca et de Ranguin sont concurrencées par les zones commerciales périphériques (Les Tourrades) voire par le centre-ville de Cannes. On observe alors une forte rotation dans les commerces de proximité, et les habitants sont souvent contraints de se diriger vers les centres commerciaux de plus grande envergure.

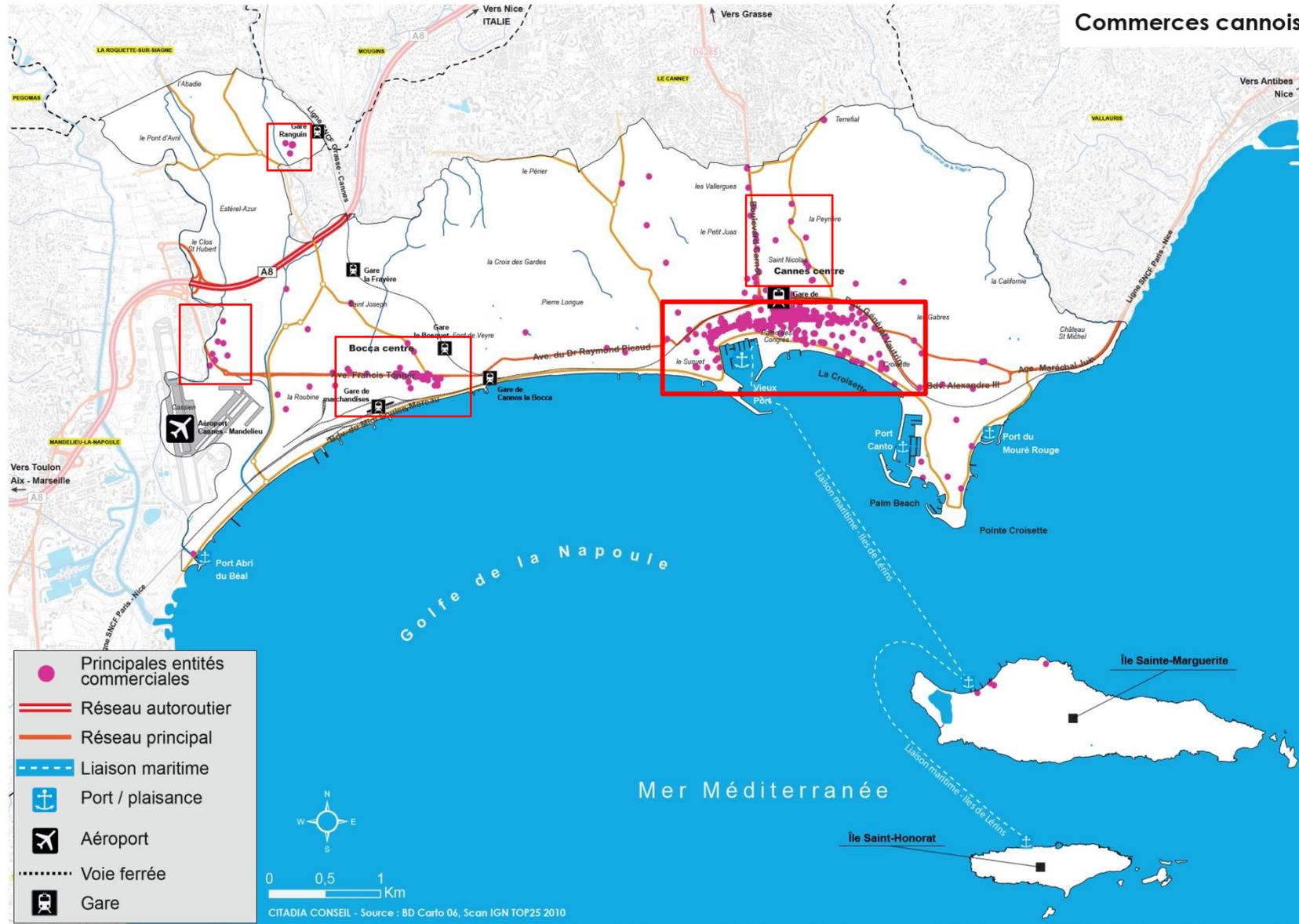
La mise en œuvre d'opération d'aménagement permettant de développer une offre adaptée, concentrée et concertée, peut être un moyen de pallier cette concurrence, afin de favoriser des centralités de quartiers clairement identifiées et accessibles. Cela peut s'effectuer dans le cadre d'opérations nouvelles (centre Leclerc à Ranguin mixant supermarché, commerces, logements et bureaux) ou de préservation et de réhabilitation d'espaces commerciaux existants.

Dans ce sens, la commune met en place de nombreuses actions d'animation (promotion du quartier République via le street marketing en gyropode par exemple) ou de requalification urbaine, comme dans le cadre du Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce (F.I.S.A.C.) sur Prado-République, pour soutenir les commerces, points névralgiques des centralités des quartiers, ou comme cela a été engagé sur la Bocca avec le réaménagement en cours de plusieurs hectares d'espaces publics.

- **La zone commerciale des Tourrades, une zone à réaménager**

Secteur protéiforme, la zone commerciale des Tourrades est conçue comme un assemblage de fonctions avec artisanat, commerces et équipements qui brouillent la lecture de ce secteur et limitent son développement économique.

<sup>6</sup> Galerie commerciale organisée sous forme d'esplanade



Les principaux commerces cannois – source : Recensement Open street Map



**UN SECTEUR ARTISANAL SUPPORT INDISPENSABLE AUX ACTIVITES « VITRINES »**

▪ **Un artisanat dynamique**

Le secteur artisanal de la commune est très dynamique et regroupe 2649 entreprises, soit 43 % des entreprises artisanales des Pays des Lérins et 20 % du tissu économique communal. Cannes concentre en parallèle 50 % de la création d'entreprises artisanales à l'échelle de l'intercommunalité mais moins de 50 % des radiations, preuve d'une attractivité et d'un fort dynamisme. Plus de 38 % de ces entreprises artisanales sont à vocation de service.

| Répartition des entreprises artisanales dans la commune de Cannes en 2014 |          |            |          |               |                       |
|---|----------|------------|----------|---------------|-----------------------|
| Alimentation  | Bâtiment | Production | Services | Total Commune | Total Pays des Lérins |
| 389   | 837      | 399        | 1024     | 2649          | 6151                  |

Source : Chambres des Métiers et de l'Artisanat des Alpes-Maritimes

▪ **Une activité artisanale nécessaire au rayonnement cannois**

L'orientation haut de gamme des activités « vitrines » de la commune (tourisme de luxe, industrie de pointe, etc.) impose l'existence et le maintien d'un artisanat de qualité sur la commune :

- l'industrie du luxe est en perpétuelle recherche d'innovation, de créativité et de savoir-faire de la part d'artisans d'art reconnus (verriers, maroquiniers, tourneurs, joailliers, etc.) ;
- la complexité du renouvellement urbain pour le secteur du bâtiment nécessite de faire appel à de nombreuses petites structures (91 % des entreprises cannoises sont des microentreprises comptant moins de 10 salariés) adaptées et adaptables aux tensions du marché cannois tout en ayant une véritable expertise.

Il convient donc de soutenir les activités artisanales, supports des activités « vitrines » cannoises par une politique foncière et d'aménagement adéquates, à proximité de leurs clientèles cibles.

▪ **Un secteur d'activité sous contraintes**

Le foncier d'activité est difficile d'accès pour les entreprises à Cannes, où le commerce et l'habitat sont les plus offrants sur le marché. Le peu de foncier disponible subsistant, notamment sur La Roubine et les Tourrades, doit donc être identifié comme crucial pour le maintien de l'économie artisanale cannoise. Compte-tenu de la complexité d'accessibilité au foncier cannois et le retour d'expérience concernant les anciennes zones artisanales peu adaptables, une réflexion urbaine et économique sur l'offre à proposer aux activités artisanales doit être envisagée dans le cadre du P.L.U. afin de permettre une meilleure flexibilité des réponses immobilières et foncières aux besoins des artisans. Cette réflexion doit avoir lieu notamment sur les dernières opportunités foncières de la commune en vue de produire des locaux à destination d'artisans nécessitant peu d'espaces et fonctionnant avec très peu de stocks, profil qui correspond bien aux filières artisanales en développement sur la commune.

**LA SILVER-ECONOMIE, UNE REALITE**

La silver-économie est l'économie dédiée à l'avancée en âge de nos sociétés, soit au vieillissement de la population et au bien-vieillir. Elle trouve ainsi des déclinaisons dans de nombreux marchés, préexistants mais également en devenir. La croissance attendue du P.I.B. français issu de la silver-économie est de 0,25 % par an.

Cannes devrait accueillir près de 30 000 séniors en 2030, contre 25 000 aujourd'hui, soit un marché substantiel à venir. Si l'on ajoute à cette population celle de touristes séniors aisés, l'une des filières porteuses pour la Côte d'Azur et particulièrement pour Cannes sera donc l'accueil des saisonniers ou permanents et les services qui devront être mis en place pour cette clientèle.

Ainsi, téléassistance, loisirs pour seniors, croisières, résidences-séniors entraîneront inéluctablement la création d'emplois directs, mais également indirects dans la santé, le bâtiment ou les nouvelles technologies.

Cannes peut se positionner aisément grâce à ses facilités liées aux loisirs et à la villégiature, aux nouvelles technologies et aux services à la personne.

Cette économie touchant tous les corps de métiers et toutes les qualifications permettra de maintenir, paradoxalement, une population jeune et active sur le territoire, lui permettant de conserver un profil familial.



## A.3 I UNE ECONOMIE PRODUCTIVE DYNAMIQUE

### UN TISSU INDUSTRIEL DE POINTE

Malgré une pression foncière forte susceptible de freiner les installations et investissements industriels sur la commune, Cannes a su, en offrant un cadre de vie de qualité et des opérations d'aménagements opportunes, se faire identifier comme ville porteuse pour les « hautes-technologies ».

Forte de la labellisation French Tech Côte d'Azur obtenue en juin 2015, la Ville de Cannes démontre qu'elle est une véritable locomotive économique au sein de l'agglomération des Pays de Lérins, au côté des autres agglomérations de la métropole azurienne, avec d'ambitieux projets qui contribuent à l'obtention de ce label propre à favoriser une dynamique de croissance pour les startups.

L'implantation du siège social de Thalès Alenia Space, référence mondiale dans les domaines des télécommunications avec ses 7 980 salariés, et hébergeant le plus grand centre d'essai spatial d'Europe, en est la preuve flagrante. À Cannes, la société emploie environ 1 900 salariés actifs et plusieurs centaines en sous-traitance, autant d'emplois maintenus sur le territoire communal grâce à la mise en œuvre du projet Odysée (13 440 m<sup>2</sup> dédiés au tertiaire).



Le développement industriel cannois s'organise également autour du pôle de compétitivité SAFE Cluster (Security Aerospace Actors for the Future of Earth), né en décembre 2015 du rapprochement des Pôles Pégase et Risques et

spécialisé dans la thématique de la sécurité globale<sup>7</sup>. Il réunit une communauté de près de 600 membres composée d'entreprises et d'organismes de recherche et de formation, issus majoritairement des secteurs de la sécurité, de la protection environnementale et de l'industrie aéronautique et spatiale. Avec près de 7% de croissance annuelle aussi bien en France que dans le monde, la filière de la sécurité présente une importante opportunité de développement. La majorité des entreprises est implantée en P.A.C.A., une des régions françaises leader du secteur grâce notamment à une forte concentration d'acteurs issus de la Sécurité Civile et de la Défense.

<sup>7</sup> La sécurité globale peut être définie comme la capacité d'assurer à une collectivité donnée et à ses membres, un niveau suffisant de prévention et de protection contre les risques et les menaces de toutes

Afin de maintenir ce dynamisme économique, la commune s'est par ailleurs engagée dans une politique volontariste de facilitateur de synergies. Le projet Technopôle Bastide Rouge, situé dans le quartier de La Bocca, vise à dynamiser le tissu économique local, développer le pôle d'enseignement supérieur et scientifique et favoriser la fertilisation croisée dans les domaines de l'économie créative. Ce projet s'est déjà traduit par l'ouverture d'une pépinière d'entreprises « CréÀCannes» en février 2014 qui, grâce à la présence sur un même lieu d'une pépinière d'entreprises, d'un projet d'hôtel d'entreprises et d'un Fab-Lab, permet d'accueillir et pérenniser, sur le territoire cannois, des créateurs d'entreprises, à toutes les étapes du lancement et du développement de leurs startups, sur les principales thématiques du technopôle : audiovisuel, jeux vidéo, économie numérique et créative, applications issues des technologies de l'aérospatial. Ce projet doit également permettre de développer un campus universitaire moderne accueillant de 900 à 1 000 étudiants autour de trois pôles de formation, en lien étroit avec ce qui constitue l'identité même de la ville :

- le cinéma, l'audiovisuel numérique et les métiers de l'écriture (storytelling, etc.) ;
- le journalisme et la communication ;
- le tourisme et le nautisme.



Pépinière d'entreprises de la Bastide Rouge – crédits : Cannes.com

natures et de tous impacts, d'où qu'ils viennent, dans des conditions qui favorisent le développement sans rupture de la vie et des activités collectives et individuelles.



**UNE ECONOMIE AGRAIRE EN RECU, MAIS DE QUALITE**

NB : les données ci-dessous sont extraites du Recensement Général Agricole de 2010 et des données de l'occupation du sol 2014

L'activité agricole occupe une faible place dans le paysage cannois. Elle est présente dans la vallée de la Siagne et sur l'île Saint-Honorat (abbaye de Lérins).

Selon l'occupation du sol 2014, l'agriculture représente 73,7 hectares, soit 3,6 % du territoire communal. La viticulture et l'arboriculture fruitière sont les activités agricoles dominantes, et représentent respectivement 40 % et 29 % des espaces agricoles.

Les productions et les savoirs faire agricoles du territoire cannois sont reconnus par des signes d'identification de l'origine et de la qualité des produits. Sur la commune, il est ainsi possible de retrouver différentes appellations A.O.C. (Appellation d'Origine Contrôlée) et I.G.P. (Indication Géographique Protégée) :

- A.O.C. – A.O.P. Côtes de Provence ;
- I.G.P. Alpes-Maritimes blanc ;
- I.G.P. Méditerranée Comté de Grignan ;
- I.G.P. Miel de Provence ;
- A.O.C. Huile d'Olive et Olive de Nice ;
- I.G.P. Alpes-Maritimes mousseux de qualité ;
- I.G.P. Alpes-Maritimes primeur.

Les chiffres concernant l'évolution de l'agriculture sur la commune démontrent une déprise agricole, qui s'explique en partie par l'absence de succession des chefs d'exploitation : en 2010, seuls 57 % des exploitations ont un successeur identifié. Cela témoigne de l'incertitude de la pérennité de l'agriculture cannoise, et de la nécessité de préserver les terres agricoles.

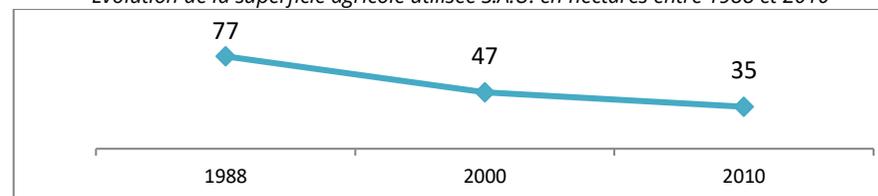
La Superficie Agricole Utilisée<sup>8</sup> (S.A.U.) est inférieure aux espaces agraires identifiés : en 2010, elle était de 35 hectares, soit en baisse de 26,7 % par rapport à l'année 2000, témoignant ainsi de la fragilité de l'économie agricole.

<sup>8</sup> La superficie agricole utilisée (S.A.U.) est un concept statistique destiné à évaluer, à l'échelle européenne, l'espace consacré à la production agricole. Elle est composée de terres arables (grande culture, cultures maraîchères, prairies artificielles...), surfaces



Marché communal – source : Office de Tourisme de Cannes

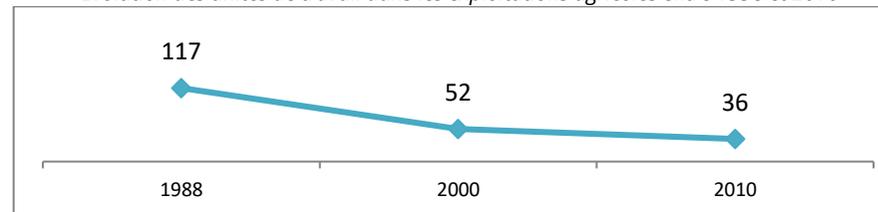
Évolution de la superficie agricole utilisée S.A.U. en hectares entre 1988 et 2010



Évolution du nombre d'exploitations agricoles entre 1988 et 2010



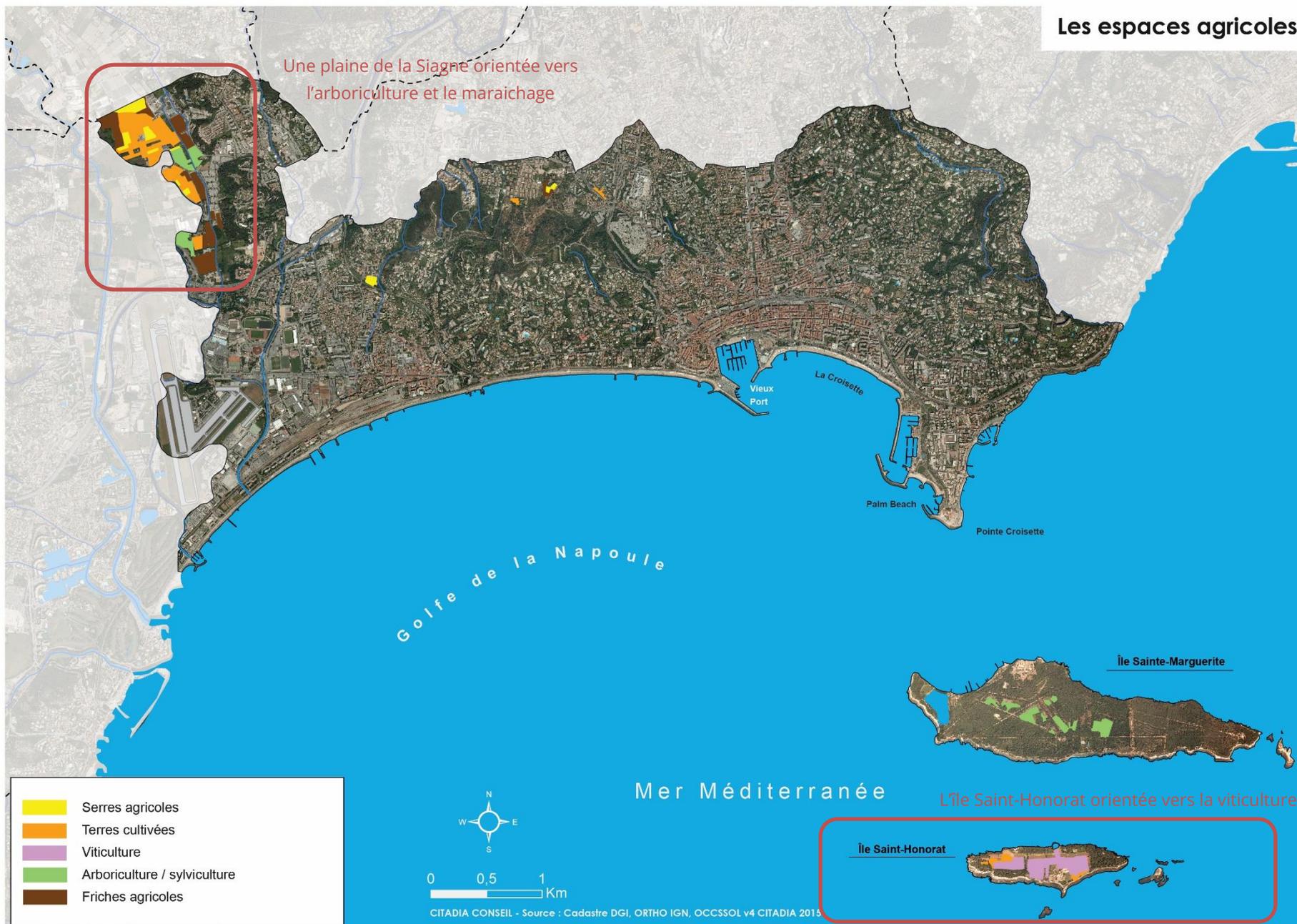
Évolution des unités de travail dans les exploitations agricoles entre 1998 et 2010



toujours en herbe (prairies permanentes, alpages), et de cultures pérennes (vignes, vergers...). Il s'agit donc des espaces déclarés comme agricoles dans le cadre de recensements statistiques.



### Les espaces agricoles





**UNE ACTIVITE SYLVICOLE PRESENTE**

Bien que fortement urbanisée, la commune de Cannes abrite trois forêts : la forêt domaniale de l'île Sainte-Marguerite, la forêt communale de Cannes et la forêt de la Croix des Gardes.

La forêt domaniale de l'île Sainte-Marguerite, d'une superficie de 152,51 ha, fait l'objet d'un Plan de Gestion approuvé le 06/09/2006 et applicable du 01/01/2005 au 31/12/2019. Elaboré après une étude de terrain adaptée aux enjeux de la forêt, l'aménagement expose l'état des lieux, définit les objectifs à long terme et établit un programme d'actions sur 20 ans. Il est élaboré en concertation étroite avec le propriétaire (en l'occurrence l'Etat), qui donne son accord. Approuvé par le ministre chargé des forêts pour les forêts domaniales, il constitue une garantie de gestion durable de la forêt. 147,67 ha sont identifiés comme surface en production ligneuse (pin d'Alep et pin parasol principalement).

Un Plan de gestion est en cours d'élaboration pour la forêt communal de Cannes et celui de la forêt de la Croix des Gardes est programmé en 2020.

Principales essences exploitées (source : plan de gestion)

| Essences principales objectif et critères d'exploitabilité |            |                         |   |                    |                         |
|--|------------|-------------------------|---|--------------------|-------------------------|
| Essences principales objectif                              | précisions | surface en sylviculture | % de la surface en culture              | age exploitabilité | diamètre exploitabilité |
| Autre Feuillu  |            | 5,5                     | 3,7                                     | 150                | 60                      |
| Autre Résineux   |            | 5,5                     | 3,7                                     | 150                | 50                      |
| Chêne vert   |            | 7,7                     | 5,2                                     | 150                | 35                      |
| Pin d'alep   |            | 90,47                   | 61,3                                    | 100                | 45                      |
| Pin parasol (pin pignon)                                   |            | 38,5                    | 26,1                                    | 150                | 50                      |
| <b>TOTAL</b>   |            | <b>147,67</b>           | surface égale à surface en sylviculture |                    |                         |

île Sainte-Marguerite (source : Département des Alpes-Maritimes)



Localisation des forêts cannoises soumises au régime forestier (source : CARMEN)



**Le régime forestier, qu'est-ce que c'est ?**

En application du Code forestier et des politiques environnementales nationales et européennes, le régime forestier énonce un ensemble de principes visant à assurer la conservation et la mise en valeur du patrimoine forestier des collectivités territoriales, des établissements publics et de l'Etat. La mise en œuvre de ce régime est confiée par la loi à un opérateur unique, l'ONF, chargé de garantir une gestion durable des espaces naturels tout en préservant l'intérêt du propriétaire.



## BI UNE ECONOMIE QUI STRUCTURE UN TERRITOIRE ELARGI ET QUI SOUTIENT LA VIE SOCIALE LOCALE

### UNE IMPORTANTE CONCENTRATION D'EMPLOIS A VOCATION TERTIAIRE

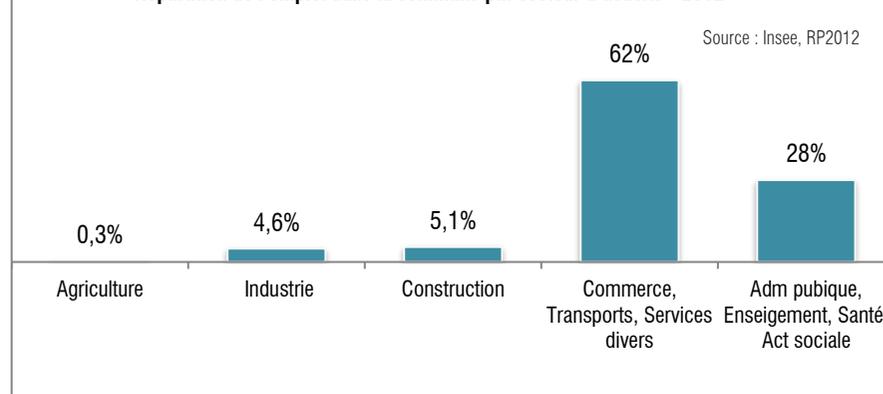
Cannes est un bassin d'emplois majeur à l'échelle de l'agglomération du Pays de Lérins, mais également de l'ouest du département des Alpes-Maritimes. En effet, grâce à ses 13 850 établissements (dont 10 100 entreprises indépendantes) recensés en 2014, Cannes totalise 39 000 emplois (dont environ 34 400 postes salariés), pour plus de 26 250 actifs résidents ayant un emploi à Cannes, soit une concentration d'emploi<sup>9</sup> de 148,5.

Cette concentration de l'emploi présente néanmoins un léger repli (indice à 158,6 en 2007) due en partie à la crise économique mondiale observée à partir de cette date.

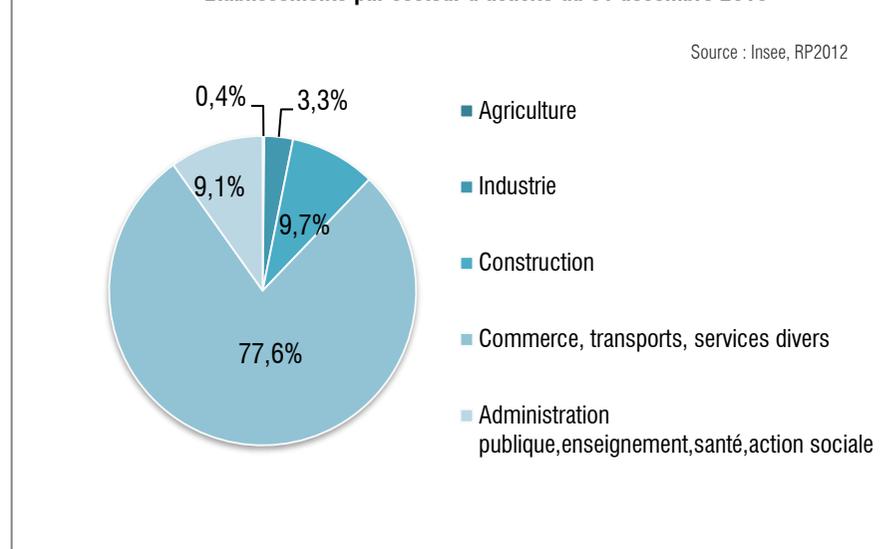
La population active travaille majoritairement sur le territoire communal (64,2 % des actifs ayant un emploi), mais ce chiffre est également en récession (65,8% en 2007), ce qui est à mettre en lien avec les difficultés d'installation et de maintien dans la commune.

Enfin, le secteur est, comme attendu, dominé par l'activité tertiaire, totalisant 90 % de l'emploi présent sur la commune en 2012 (34 888 emplois) et 86,7 % des établissements (10 315 établissements).

Répartition de l'emploi dans la commune par secteur d'activité - 2012



Établissements par secteur d'activité au 31 décembre 2013



<sup>9</sup> L'indice de concentration d'emploi est le nombre d'actifs ayant un emploi rapporté au nombre d'emplois présents dans la zone. Plus cet indicateur est proche de 100, plus l'offre

d'emploi correspond, quantitativement et géographiquement, aux actifs occupés. Supérieur à 100, cela indique que la commune propose plus d'emplois qu'elle ne dispose d'actifs résidents.

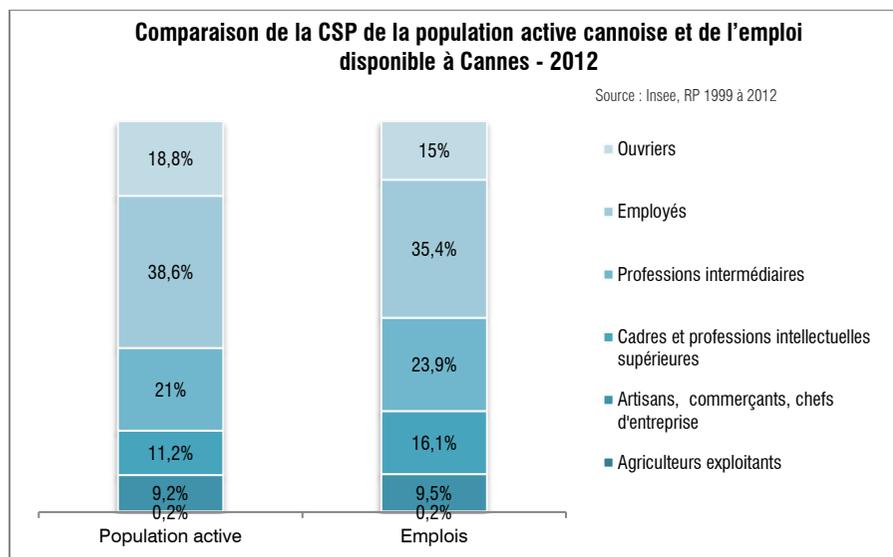


**UNE POPULATION ACTIVE QUI TEND VERS UNE BONNE ADEQUATION AVEC LE MARCHÉ**

▪ **Une population active représentative des emplois disponibles sur la commune**

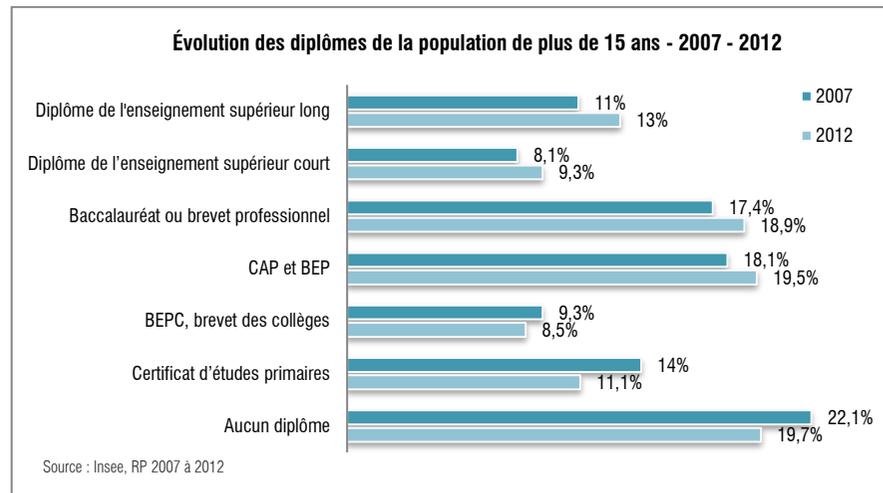
Il existe une relative bonne concordance entre les catégories socioprofessionnelles des actifs de la commune et les catégories socioprofessionnelles liés aux emplois présents dans la commune, même si des évolutions peuvent intervenir :

- les professions intermédiaires et cadres sont moins représentés dans la population active résidant à Cannes par rapport aux emplois offerts. Elles sont d'ailleurs également moins représentées dans la commune, qu'à l'échelle du département et de la région P.A.C.A. ;
- la part de la population active des ouvriers et employés est supérieure à la part des emplois présents sur le territoire communal. Cela expliquerait en partie le fait que plus de 35 % de la population active ne travaille pas dans la commune.



▪ **Une population de plus en plus qualifiée**

Cette discordance tend à se réduire en partie par l'évolution du niveau d'étude : celui-ci tend à augmenter sensiblement entre 2007 et 2012, en particulier pour la catégorie des « CAP et BEP », « Baccalauréat ou brevet professionnel », « diplôme de l'enseignement supérieur » court et long, en cohérence avec les dynamiques observées à l'échelle nationale.

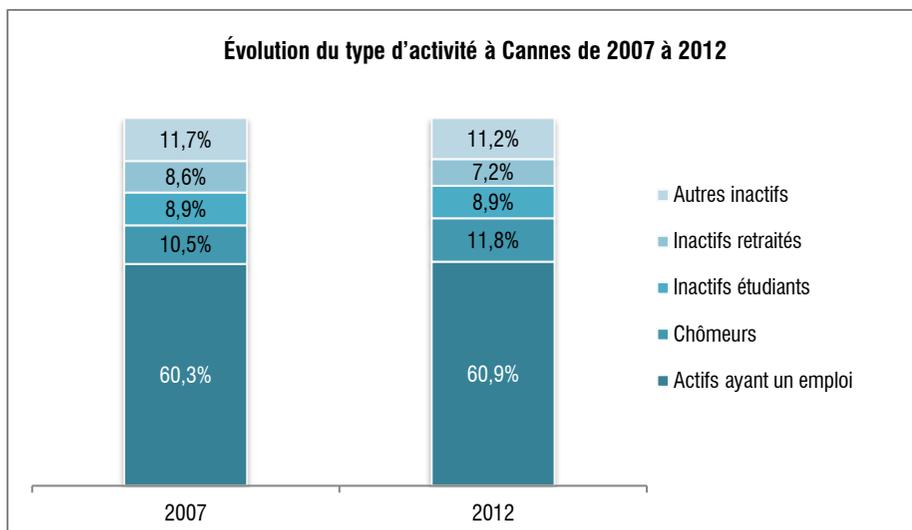


▪ **Une population active en progression s'accompagnant d'une augmentation du nombre de chômeurs**

Avec une population active de 72,7 % parmi les 15-64 ans, Cannes se situe dans la moyenne du département et de la région. La commune présente néanmoins un pourcentage de chômeurs supérieur par rapport au taux départemental (+2,6 points d'indice) avec un pourcentage d'actifs ayant un emploi plus faible (-3,2 point d'indice). Dans un contexte ralenti de création d'emplois, et de prégnance de la saisonnalité de l'emploi lié au tourisme, cette tendance renforcée entre 2007 et 2012 souligne l'enjeu de la création d'emplois sur la commune, qui voit également là une des conséquences de son attractivité.

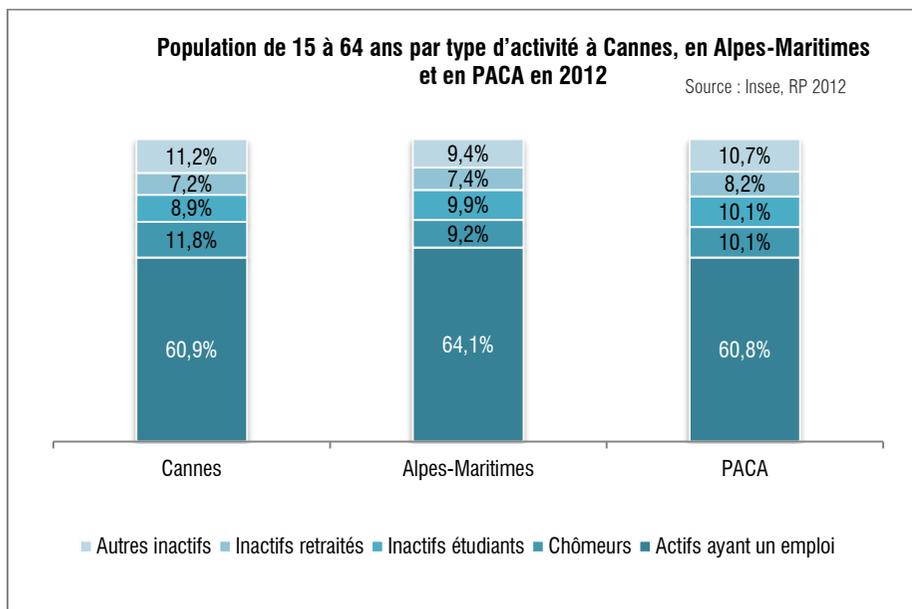


Évolution du type d'activité à Cannes de 2007 à 2012



Population de 15 à 64 ans par type d'activité à Cannes, en Alpes-Maritimes et en PACA en 2012

Source : Insee, RP 2012



UN TISSU D'ENTREPRISE DIVERSIFIÉE

Le tissu cannois se compose d'une majorité de petites entreprises à l'instar des tendances nationales, mais compte également plusieurs entreprises « locomotives » dans ses différents secteurs d'activités, à l'exception de l'industrie où Thalès fait figure de référence « hors catégorie » :

- dans les services, le tissu cannois comprend 14 entreprises de plus de 100 salariés dont les plus importantes sont l'Hôtel Majestic (388 salariés), l'Hôtel Martinez (405 salariés), l'Hôtel Carlton (448 salariés), la Société pour les Evénements Cannois (S.E.M.E.C., 216 salariés), le Casino Croisette (177 salariés), la Clinique Oxford (185 salariés), la Société de nettoyage multi-services (203 salariés), etc. ;
- pour le commerce, le tissu cannois comprend 5 entreprises de plus de 100 salariés : B.F.S.A. (372 salariés), Carrefour Market (144 salariés), Monoprix (100 salariés), Métro (122 salariés) et Randis (136 salariés) ;
- pour l'industrie, Thalès Alenia Space France est la seule entreprise de plus de 500 salariés sur le territoire (2000 salariés environ).

Répartition des entreprises (sièges sociaux et établissements par nombre de salariés

Source : CCI / annuaire des entreprises de France

| Nombre de salariés | Sièges sociaux | Etablissements secondaires |
|--------------------|----------------|----------------------------|
| 0                  | 3428           | 434                        |
| 1-2                | 1250           | 298                        |
| 3-5                | 542            | 264                        |
| 6-9                | 242            | 115                        |
| 10-19              | 159            | 78                         |
| 20-49              | 74             | 57                         |
| 50-99              | 13             | 14                         |
| 100-199            | 5              | 8                          |
| 200-499            | 5              | 1                          |
| 500-999            | 0              | 0                          |
| 1000-1999          | 0              | 0                          |
| 2000-4999          | 0              | 1                          |



## C I DEUX ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES STRUCTURANTES ET QUATRE ZONES COMPLEMENTAIRES

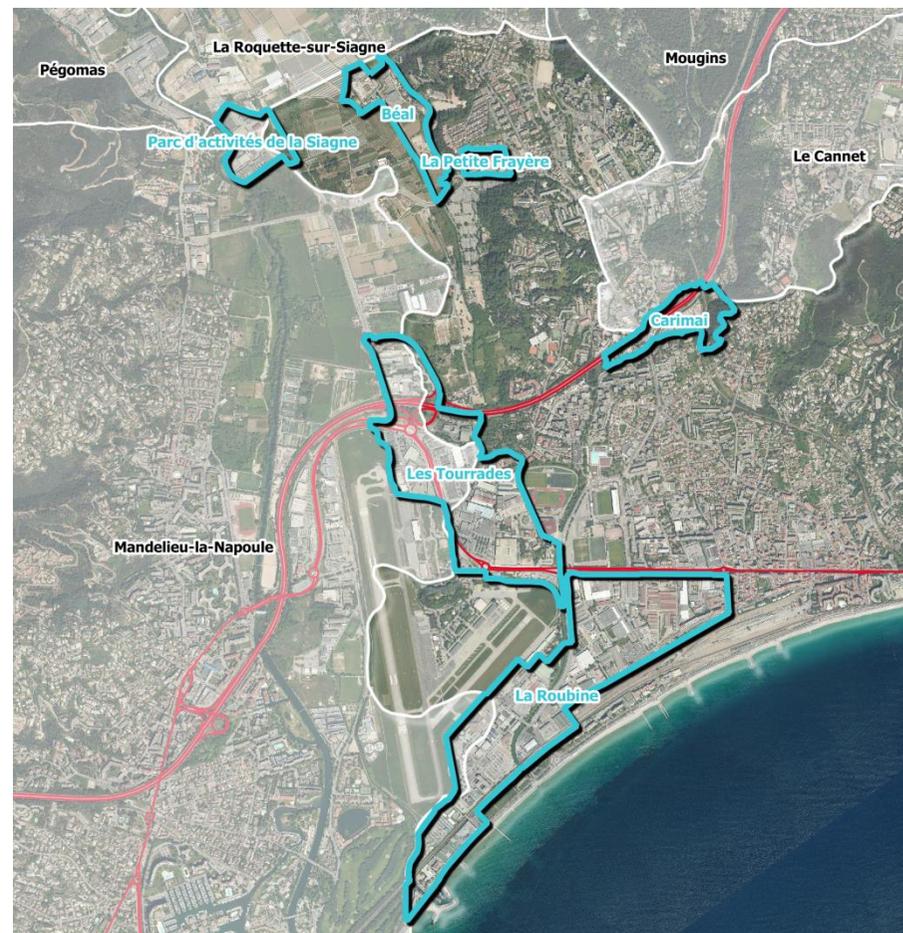
Les Zones d'Activités Economiques (Z.A.E.) de la commune de Cannes couvrent près de 127 ha, soit environ un tiers du foncier dédié à l'activité économique de l'intercommunalité.

La plupart de ces zones sont insérées en milieu urbain, dans les quartiers ouest de la commune et jouent un rôle important dans l'économie locale, participant à l'activité support nécessaire à l'économie présentielle (artisanat, commerces, services, etc.), ou accueillant des industries de pointe et d'innovation.

Certaines de ces zones concentrent autant d'emplois que le centre-ville, notamment les deux Z.A.E. principales que sont celles de la Roubine et des Tourrades (41 emplois par ha).

Il faut y ajouter quatre Z.A.E. de taille plus modeste ou à développer :

- Z.A.E. de Carimai
- Parc d'activité de La Siagne ;
- Z.A.E. du Béal ;
- Z.A.E. de la Petite Frayère / Jourdan.





**LA ROUBINE - FRAYERE**

La Z.A.E. de la Roubine est située en bord de mer, entre l'aéroport de Cannes et la gare Cannes - Marchandise. Il s'agit de la plus grande zone d'activités cannoise et la mieux structurée. Les entreprises qui y sont installées sont principalement orientées vers l'industrie, l'artisanat et le commerce de gros ou en lien avec l'équipement de la maison. On y trouve également certains services de la commune et de l'agglomération.

À la suite des inondations d'octobre 2015, cette zone a fait l'objet d'un porter à connaissance précisant l'aléa inondation. Elle est également classée par la D.T.A. comme un espace à enjeu. Un projet de développement d'un technopôle, à partir du site de Bastide Rouge, et d'une cité artisanale est actuellement en cours de réflexion afin de valoriser le potentiel foncier en renouvellement urbain. Différents acteurs travaillent sur ce projet dont la Ville, l'Agglomération et l'E.P.F. P.A.C.A., afin de faire émerger un nouveau projet urbain et économique, en lien avec la future gare T.E.R. / T.G.V. de la Bocca.

Des modifications de zonage du futur P.P.R.i. vont être apportées et, une fois terminé, il faudra annexé au P.L.U. le P.P.R.I. révisé.

| ZAE La Roubine - Frayère  |   |  |
|---|---|--|
| Description   | Contraintes et risques  | Potentialités  |
| <p><b>Zone Mixte</b><br/>(commerce, industrie, artisanat)<br/><b>67,8 ha</b><br/><b>Environ 130 entreprises</b><br/>(Thalès Alénia Space, France Hélices, Home Store Balitrand, Big Mat, Métro, etc.)</p> | <p>P.P.R. Inondation essentiellement en risque modéré (petite bande en risque fort)<br/>ZAE impactée par les inondations d'octobre 2015<br/>Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Cannes Mandelieu</p> | <p>Des espaces d'activités peu denses (hauteurs faibles) situés dans un espace à enjeu en termes de développement, avec l'arrivée d'une nouvelle gare.<br/>Possibilité de devenir un modèle d'attractivité et de praticité pour attirer et fixer localement les entreprises à haute valeur ajoutée dans le cadre d'une mixité des fonctions.</p> |



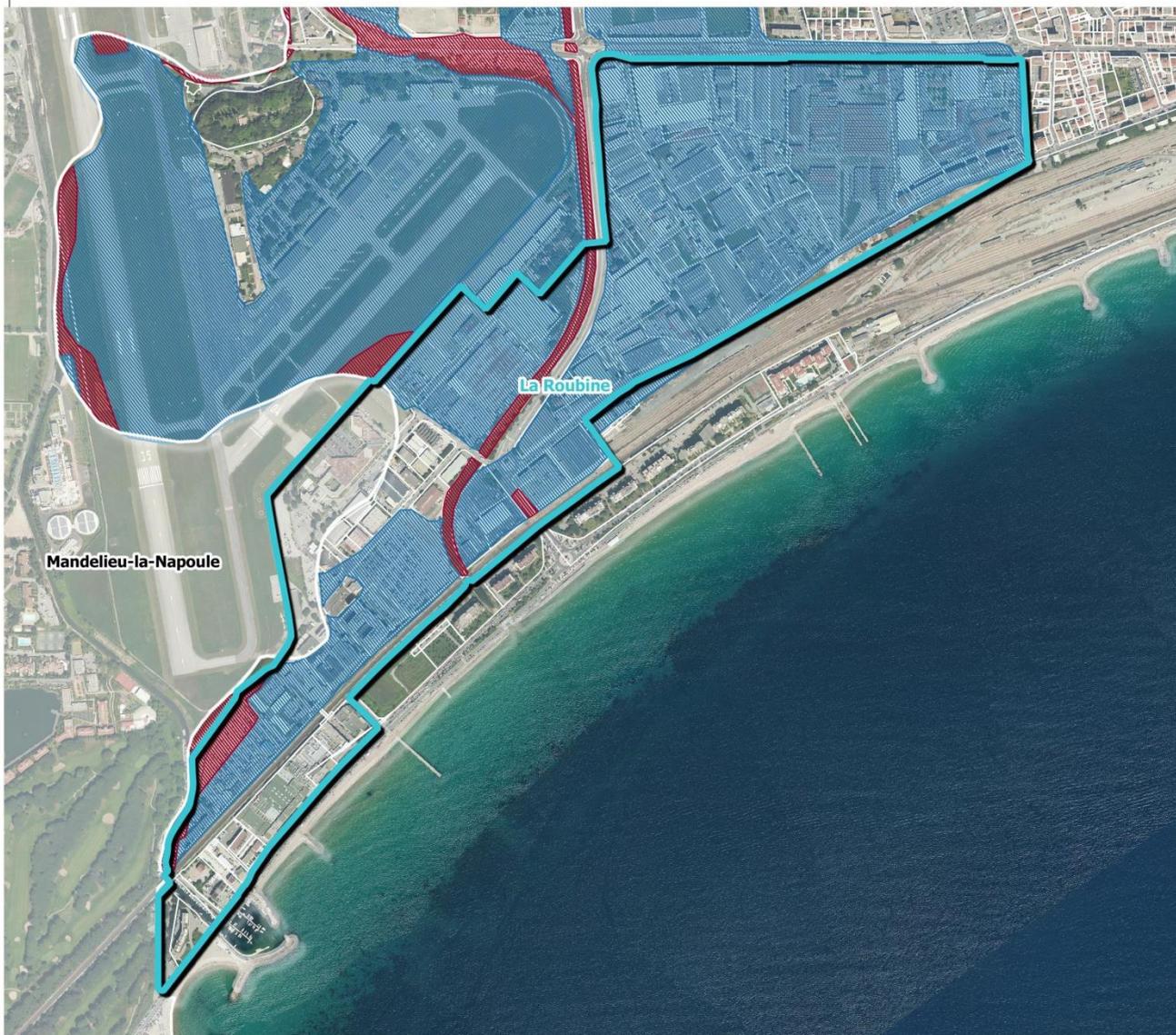
Source : Google Maps



DIAGNOSTIC ECONOMIQUE

**Z.A.E. La Roubine**

67,8 ha



-  Zone d'activités économiques
- Zonage PPRIF**
-  Zone bleue
-  Zone rouge
- Zonage PPRI**
-  Zone bleue
-  Zone rouge



0 100 200 m

Novembre 2017 / Source : Google Satellite, Citadia, IGN



**LES TOURRADES**

Cette zone, à cheval sur les communes de Cannes et de Mandelieu, est composée d'activités artisanales, commerciales (équipements de la personne et de l'habitat) et de bureaux. Elle bénéficie ainsi d'une mixité des usages (travail/loisirs) mais souffre d'un manque de visibilité et d'identité. Elle dispose pourtant d'un fort potentiel économique et urbain au regard de sa position au sein de l'aire urbaine cannoise, des équipements environnants, de sa desserte par le B.H.N.S. et par les infrastructures routières et autoroutières (A8, Liaison Intercommunale de la Siagne, etc.). Le projet de « Technopôle de l'Image » est en cours de réalisation sur le site de Bastide Rouge. Ce projet comprendra, à proximité immédiate de la pépinière d'entreprises déjà existante et du futur multiplexe cinématographique, un campus universitaire (avec un bâtiment d'enseignement et de recherche), une cafétéria universitaire, une cité d'entreprises (comprenant la pépinière, un hôtel d'entreprises et des espaces de coworking) et 800 places parkings de surface et de proximité.

Cette ZAE comprend également les locaux du S.M.E.D. (déchetterie, collecte - recyclage - valorisation des déchets) au sud de l'A8.

À la suite des inondations d'octobre 2015, cette zone a fait l'objet d'un porter à connaissance précisant l'aléa inondation.

Des modifications de zonage du futur P.P.R.i. vont être apportées et, une fois terminé, il faudra annexé au P.L.U. le P.P.R.i révisé.

| ZAE des Tourrades  |  |   |
|--|--|---|
| Description  | Contraintes et risques   | Potentialités   |
| <p><b>Zone Mixte</b><br/>(commerces, loisirs, artisanat, bureaux, équipements)<br/><b>31,3 ha</b><br/><b>Environ 120 entreprises</b><br/>(Intersport, Ubaldi, Carrefour, Fly, La Grande Récré, etc.)</p> | <p>PPR Inondation en risque modéré (petite bande en risque fort)<br/>Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome</p> | <p>Un positionnement économique flou et une faible qualité urbaine qui militent pour une recomposition de la partie sud de cette Z.A.E. afin de la redynamiser et de la rendre plus attractive au regard de son potentiel (en lien avec Bastide Rouge), au cœur de l'aire urbaine cannoise.<br/>Maintien des équipements du S.M.E.D. dans le nord de la Z.A.E. nécessaire du fait de la proximité de l'A8</p> |



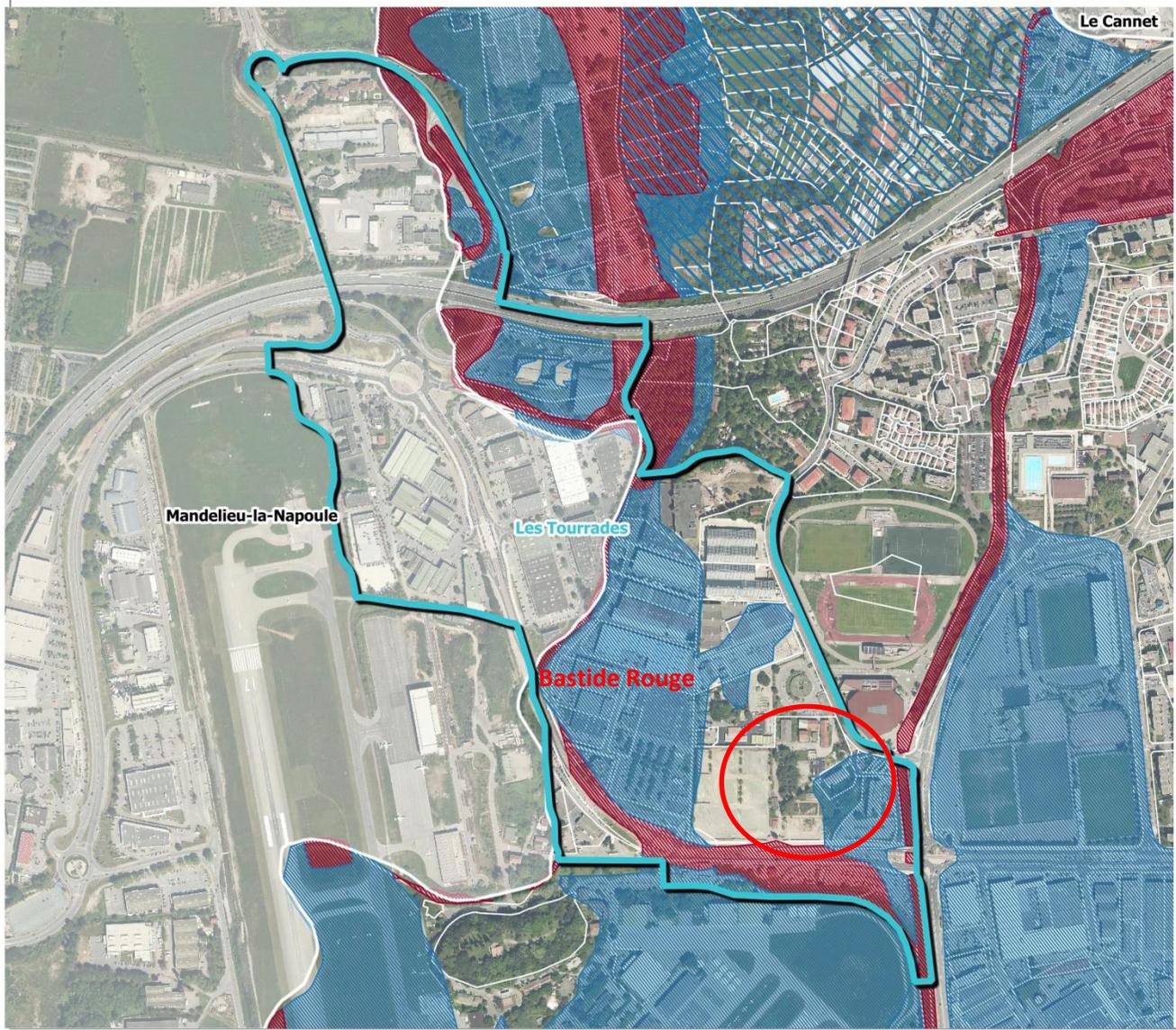
Zone d'activité des Tourrades / Bastide rouge et SMED  
Source : Google Maps, Cannes.com, S.M.E.D.



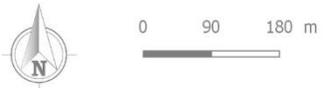
DIAGNOSTIC ECONOMIQUE

**Z.A.E. Les Tourrades**

31,3 ha



- Zone d'activités économiques
- Zonage PPRIF**
- Zone bleue
- Zone rouge
- Zonage PPRI**
- Zone bleue
- Zone rouge



CITADIA

Novembre 2017 / Source : Google Satellite, Citadia, IGN

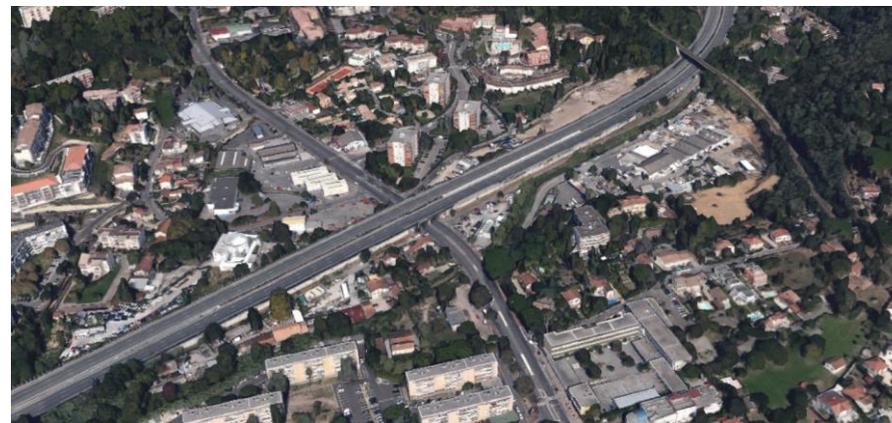


**CARIMAÏ**

Cette Z.A.E. se situe au sud de l'autoroute A8 dans le quartier de la Frayère. Elle regroupe des activités artisanales et de stockage et est accessible par une voie en impasse à partir de la RD9.

Il s'agit d'une zone d'activités peu formalisée même si le P.L.U. en vigueur classe principalement ces espaces en zone UKc, une zone d'activités « banalisée ».

| ZAE Carimaï  |   |  |
|--|---|--|
| Description  | Contraintes et risques  | Potentialités  |
| <p><b>Zone artisanale</b><br/><b>10,3 ha</b><br/><b>Environ 15 entreprises</b></p> | <p>PPR<br/>Inondation en risque modéré (lit de la Frayère en risque fort)</p> | <p>Une zone peu accessible mais qui accueille déjà des activités et qui présente un manque de lisibilité<br/>Un développement et un périmètre futur à encadrer dans le cadre du P.L.U.</p> |



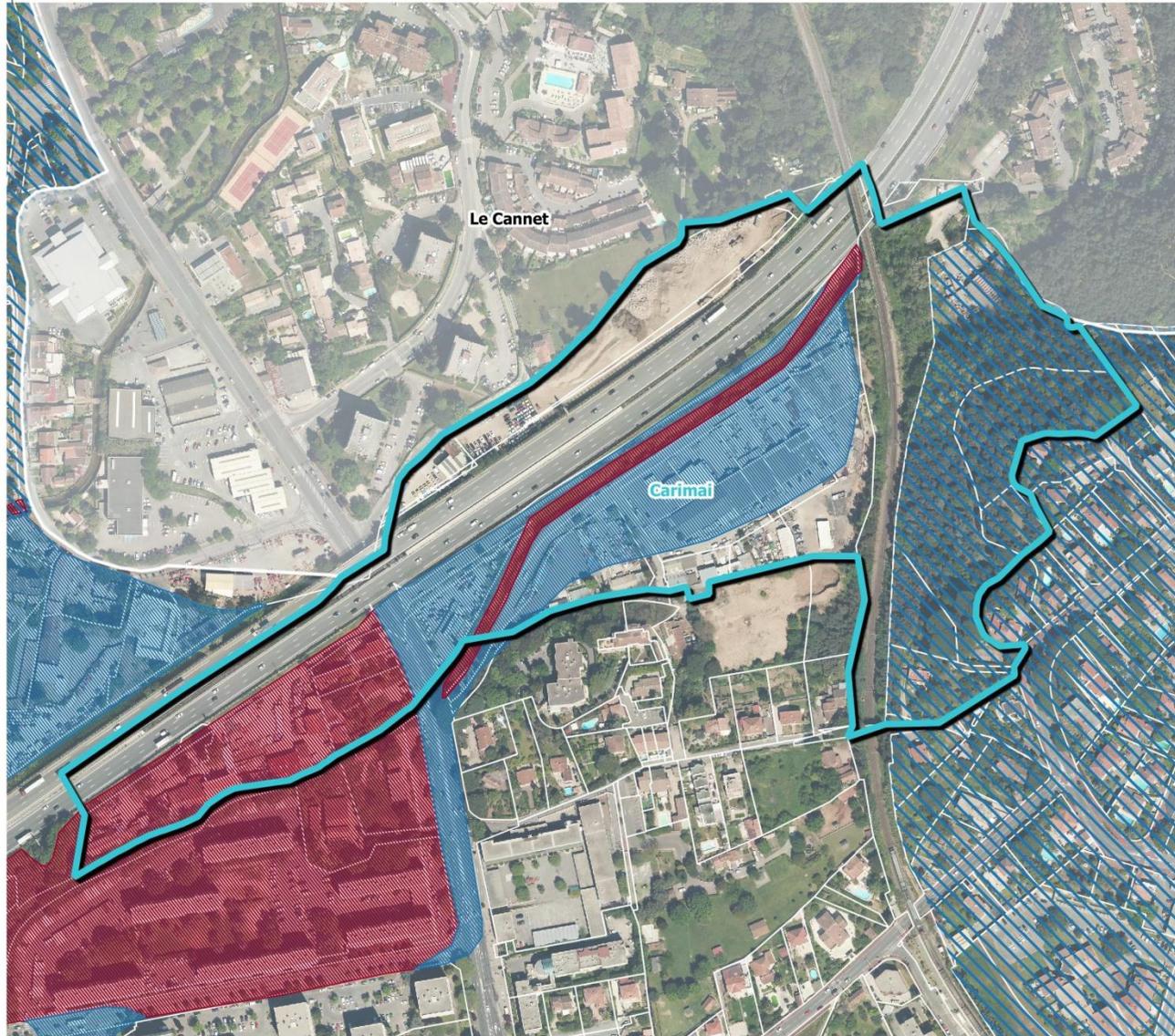
Source : Google Maps



DIAGNOSTIC ECONOMIQUE

**Z.A.E. Carimai**

10,3 ha



Zone d'activités économiques

**Zonage PPRIF**

Zone bleue

Zone rouge

**Zonage PPRI**

Zone bleue

Zone rouge



0 40 80 m

CITADIA

Novembre 2017 / Source : Google Satellite, Citadia, IGN



**PARC D'ACTIVITE DE LA SIAGNE**

La Z.A.E. du parc d'activité de la Siagne se situe essentiellement sur la commune de Mandelieu et concerne un unique terrain sur la commune de Cannes, à son extrémité nord-ouest. Elle est bordée au Nord par le parc d'activités de la Plaine à la Roquette-sur-Siagne.

Ce terrain doit permettre le déménagement d'une entreprise existante dans le cadre de la mise en œuvre de la Liaison Intercommunale de la Siagne (L.I.S.), l'entreprise Zamora.



Source : Google Maps

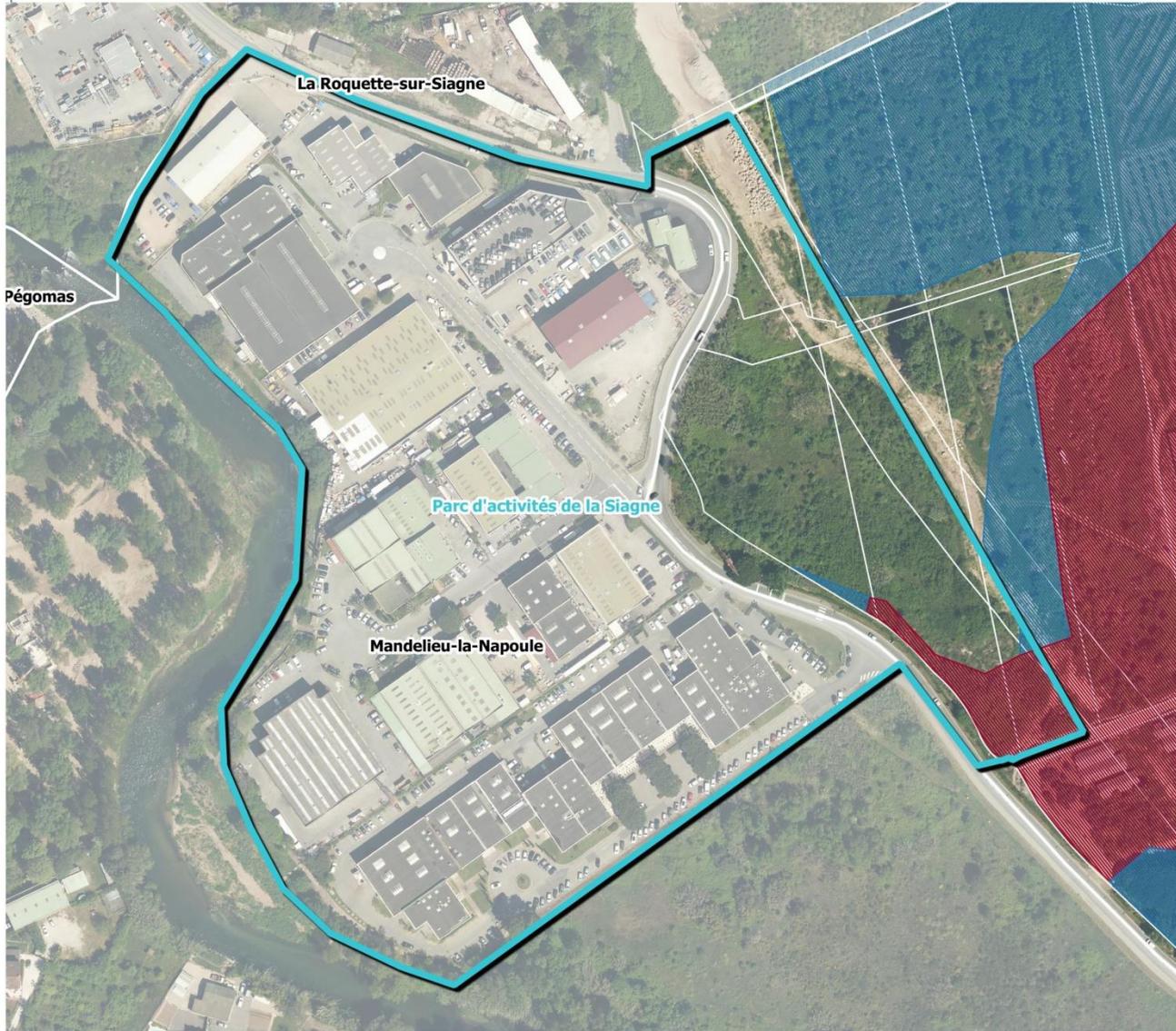
| Parc d'activités de la Siagne   |  |   |
|---|--|---|
| Description   | Contraintes et risques   | Potentialités   |
| <b>Zone artisanale et industrielle</b><br><b>2,01 ha</b><br><b>1 entreprise</b> | Très ponctuellement, au sud du terrain, PPRi / risque fort et modéré | Maintien du fonctionnement existant et projeté en lien avec la commune de Mandelieu |



DIAGNOSTIC ECONOMIQUE

**Z.A.E. Parc d'activités de la Siagne**

2,01 ha



-  Zone d'activités économiques
- Zonage PPRIF**
-  Zone bleue
-  Zone rouge
- Zonage PPRI**
-  Zone bleue
-  Zone rouge



0 20 40 m

Novembre 2017 / Source : Google Satellite, Citadia, IGN



**LE BEAL**

Installée sur d'anciennes terres agricoles, cette zone d'activités se situe au nord-ouest de la commune, dans le quartier de l'Abadie. Elle dispose d'un important potentiel foncier exploitable (le seul de la commune à vocation économique) et a été mise en œuvre par le P.L.U. approuvé en 2005 dans le but d'accueillir les entreprises n'ayant pas vocation à se maintenir sur le site du Technopôle, comme ce fut le cas pour l'entreprise Bigard, implantée au nord du site.

Elle doit faire l'objet d'un projet d'aménagement global, qui prenne en compte les enjeux paysagers du site, à l'interface entre la plaine agricole de la Siagne et les zones urbanisées.



| ZAE Béal  |  |   |
|---|--|---|
| Description   | Contraintes et risques   | Potentialités   |
| <p><b>Zone mixte</b><br/>(services, commerces, industrie)<br/><b>12,2 ha</b><br/><b>Environ 10 entreprises</b><br/>(magasin de bricolage, grossiste en viande, garage automobile, etc.)</p> | <p>PPRi / risque modéré aux extrémités nord et sud et fort très ponctuellement</p> | <p>Définition nécessaire d'un projet/schéma d'aménagement pour le développement économique du secteur</p> |

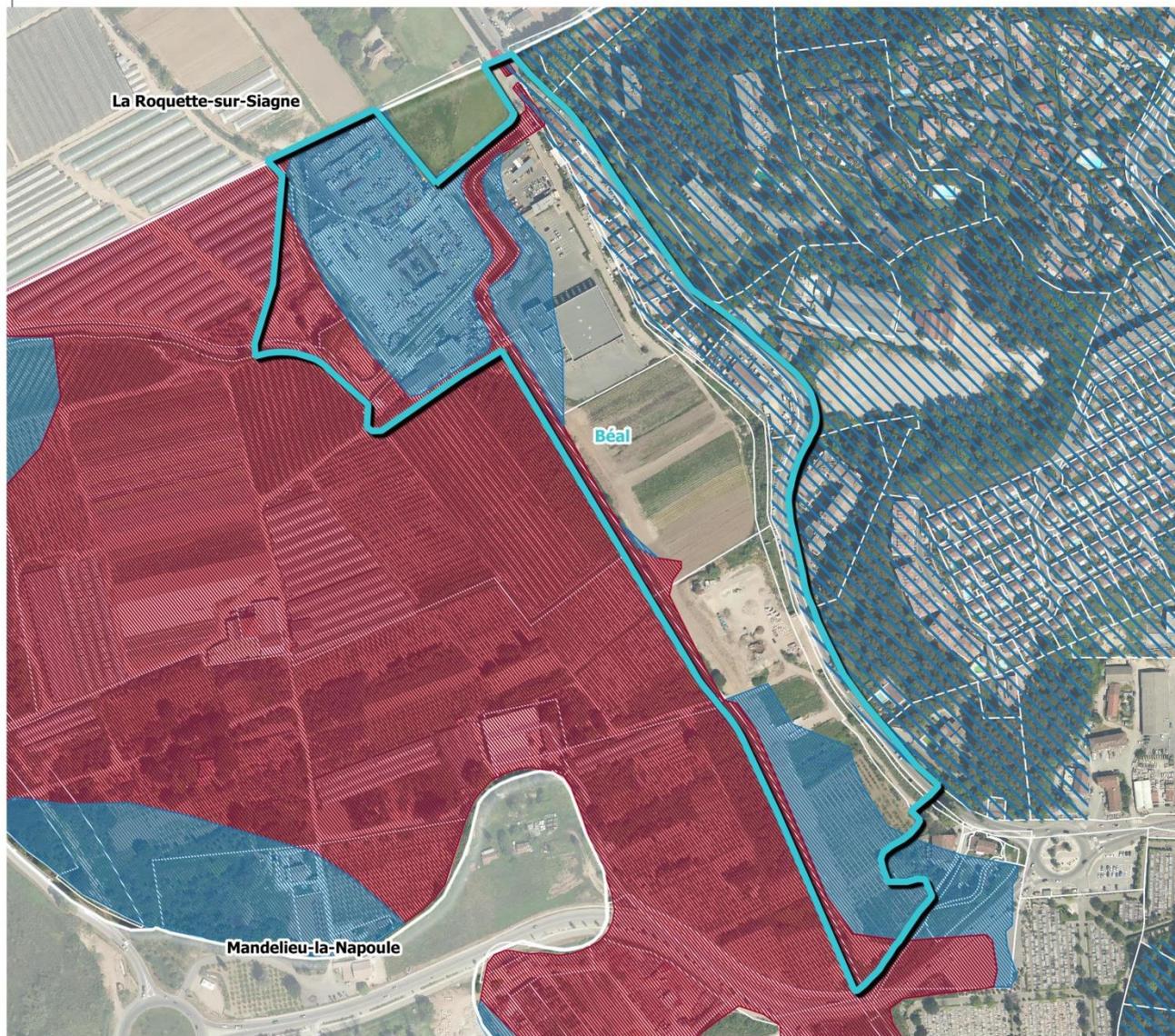
Source : Google Maps, CITADIA



DIAGNOSTIC ECONOMIQUE

**Z.A.E. Béal**

12,2 ha



Zone d'activités économiques

**Zonage PPRIF**

Zone bleue

Zone rouge

**Zonage PPRI**

Zone bleue

Zone rouge

Novembre 2017 / Source : Google Satellite, Citadia, IGN

CITADIA  
CANNES



**LA PETITE FRAYERE**

Cette zone d'activités se situe sur le quartier de l'Abadie (Ranguin), au nord-ouest de la commune. Il s'agit d'une zone mixte avec une prédominance de commerces et d'artisanat. Nombre d'activités fonctionnent en lien avec le cimetière de l'Abadie situé de l'autre côté de l'avenue Michel Jourdan (RD9).

Elle accueille notamment la plateforme logistique (blanchisserie - restauration) du Syndical Interhospitalier Cannes - Grasse - Antibes, qui occupe un tiers de sa surface. Malgré la proximité/continuité des bâtiments les uns avec les autres, cette zone s'avère peu dense compte tenu de la faible hauteur des bâtiments. Sa principale voie de desserte interne permet également d'accéder à un ensemble de logements sociaux au nord du site.



Source : Google Maps, CITADIA

| ZAE Petite Frayère  |   |  |
|---|---|--|
| Description   | Contraintes et risques                                    | Potentialités  |
| <p><b>Zone artisanale et commerciale</b><br/> <b>2,92 ha</b><br/> <b>Environ 15 entreprises</b><br/>                     (marbrerie, blanchisserie, jardinerie, commerces professionnels, etc. .)</p> | <p>PPRif / risque modéré au nord et à l'ouest du site</p> | <p>Un espace fonctionnel et mixte qui pourrait faire l'objet d'une densification et d'une diversification fonctionnelle afin de valoriser le foncier et d'aménager l'entrée de ville</p> |



DIAGNOSTIC ECONOMIQUE

**Z.A.E. La Petite Frayère**

2,92 ha



 Zone d'activités économiques

**Zonage PPRIF**

 Zone bleue

 Zone rouge

**Zonage PPRI**

 Zone bleue

 Zone rouge



0 10 20 m



 **CITADIA**  
COMMUNES

Novembre 2017 / Source : Google Satellite, Citadia, IGN



#### SYNTHESE

- > Cannes, destination touristique balnéaire et d'affaires de premier rang, moteurs de l'économie cannoise ;
- > Un pôle d'emploi structurant du département ;
- > Un développement dans les industries de pointe et l'innovation ;
- > L'enjeu de l'économie créative autour du cinéma ;
- > Une activité artisanale support au développement économique ;
- > Un pôle nautique à structurer et à accompagner ;
- > Une activité commerciale de quartier qui doit être rendue plus lisible, à l'instar du rayonnement commercial du centre-ville ;
- > Une agriculture concentrée sur la plaine de la Siagne et à l'île Saint-Honorat ;
- > Une adéquation relative de la population avec les emplois locaux ;
- > Une population active partiellement précaire ;
- > Des zones d'activités à requalifier et à densifier.

#### Enjeux

- Préserver les espaces agricoles de la Plaine de la Siagne et de l'île Saint-Honorat ;
- Maintenir l'attractivité touristique internationale et les synergies dans l'innovation technologique ;
- Offrir de nouvelles opportunités foncières pour le développement des filières d'excellence, notamment l'économie créative et le nautisme ;
- Faciliter le développement des activités supports, notamment artisanales, pour le bon fonctionnement de l'économie communale ;
- Pérenniser et renforcer les commerces de quartiers dans les opérations de renouvellement urbain par la création de synergies ;
- Renforcer les commerces de quartier qui doivent trouver leur place par rapport aux opérations de renouvellement urbain à venir (des synergies doivent être développées et non pas des concurrences) ;
- Prendre en compte les enjeux de la silver-économie ;
- Améliorer la structuration et le fonctionnement urbain et économique des zones d'activité communales :
  - o en inscrivant les Tourrades et la Roubine comme polarité de développement de rang métropolitain ;
  - o en inscrivant les autres zones d'activités comme espace économique de rang local.
- Trouver des complémentarités entre les zones économiques de l'agglomération.