

PREFON  
371345

CANNES

# PLU

Plan  
Local  
d'Urbanisme



PLU APPROUVE LE 18 NOVEMBRE 2019, MODIFIE LE 19  
JUILLET 2021, LE 28 NOVEMBRE 2022, LE 26 JUIN 2023,  
LE 27 NOVEMBRE 2023

**MODIFICATION N°3 APPROUVEE LE 18  
DECEMBRE 2023**



## 3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



## SOMMAIRE

A	Introduction.....	3
B	OAP Nouvelle Frayère .....	9
C	OAP l'Abadie .....	17
D	OAP Cannes Bocca Grand Ouest .....	20



## A | Introduction

### Rappels législatifs

Définies aux articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) comprennent en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Le Plan Local d'Urbanisme de Cannes développe une vision d'ensemble pour l'aménagement de la basse vallée de la Siagne. Cette vision se décline en trois O.A.P. plus précises : l'Abadie, Nouvelle Frayère et Cannes Bocca Grand Ouest.

Ces O.A.P. (textes et schémas) permettent de déterminer les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales (implantation et de vocation de futures constructions), urbaines (dont circulation, de stationnement...) et paysagères des espaces.

**Ces O.A.P. sont opposables aux autorisations d'urbanisme au même titre que le règlement du P.L.U.. Cette opposabilité s'appréciera cependant selon un seuil de compatibilité et non de conformité comme pour le règlement. Les prescriptions définies dans les O.A.P. sont complémentaires à celles du règlement écrit du P.L.U.**

Les principes d'aménagement sont détaillés pour chacune des orientations et disposent d'une transcription graphique.



## Rappels et présentation des grandes orientations et des projets cannois dans la Basse Vallée de la Siagne

La Basse Vallée de La Siagne est un espace composite dans laquelle s'entrecroisent des problématiques multiples liées au développement économique, à l'agriculture, à l'environnement, aux paysages, aux risques et au développement urbain. Les enjeux y sont donc complexes mais la commune de Cannes y répond cependant depuis plusieurs années à travers des projets équilibrés. Ceux-ci visent à répondre aux besoins des Cannois, en ayant une envergure adaptée au site, mais toujours avec l'ambition de conserver et développer le rayonnement et l'attractivité de la commune à l'international.

Plusieurs projets structurants sont d'ores et déjà en cours de réalisation et la révision générale du P.L.U. permet d'en préciser trois, faisant l'objet chacun d'orientation d'aménagement et de programmation. Afin de resituer au mieux la manière dont s'intègrent ces O.A.P. dans la Basse Vallée de la Siagne, les grandes ambitions communales sont recontextualisées ci-dessous.

### Ambition générale retenue en termes d'aménagement

**Au Nord de l'autoroute A8**, il s'agit principalement de :

- **Préserver les espaces agricoles de la Plaine de la Siagne**

Identifiée par la Directive territoire des Alpes-Maritimes, la Plaine agricole de la Siagne est un atout stratégique pour la qualité environnementale, paysagère et pour permettre aux Cannois de bénéficier d'une production agricole locale. La commune a fait le choix depuis plus d'une décennie de préserver ces espaces agricoles. Ces espaces existants sont donc conservés intacts.

- **Finaliser les projets d'aménagements débutés par la commune**

Le projet d'aménagement d'un complexe sportif et de loisirs au cœur de la Basse Vallée de la Siagne a été approuvé par le conseil municipal. Il prévoit de consacrer 2 hectares aux loisirs et à la détente, dans un esprit très familial, ainsi que 5 hectares consacrés à la pratique sportive, autour du Béal notamment. Cela se concrétisera, notamment, par l'aménagement et l'exploitation d'un complexe sportif de plein air pour la pratique du football à 5 (plusieurs terrains seront créés), du padel (sport de raquette dérivé du tennis), une zone de jeux et d'activités pour enfants, une zone d'accueil du public, avec salle de restauration rapide et terrasse notamment.

Le projet comprend également la réalisation de jardins familiaux, afin de permettre aux Cannois volontaires de terrains pour l'agriculture vivrière (48 parcelles de 100 m<sup>2</sup>), le réaménagement d'anciens bâtiments agricoles pour des activités en lien avec l'économie créative et numérique et l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage, afin d'offrir un cadre aménagé et adapté aux formes d'habitat nomades

- **Maintenir les formes urbaines existantes.**

Les opérations Cannes Ranguin et Green Domaine ont permis de faire évoluer l'image du quartier et de diversifier son parc d'habitat.

Ces importantes opérations ont également contribué à une augmentation substantielle du nombre d'habitants. Il convient désormais de veiller à une bonne intégration de ces évolutions dans le fonctionnement social du quartier. Aucune opération nouvelle majeure n'est donc programmée.

Seule évolution notable, les conditions d'aménagement de la zone à vocation d'activité de l'Abadie sont précisées dans le cadre d'une O.A.P.

Au Sud de l'Autoroute A8, deux tendances sont définies :

- **Une préservation forte des formes urbaines traditionnelles à l'Est du secteur (quartiers Bocca centre et St Joseph)** S'agissant de quartiers historiques et qualitatifs, le règlement du P.L.U. permet de ne pas transformer les îlots ou groupes d'habitations et de ne pas les densifier.



Formes urbaines à conserver de Bocca Centre

- **Un renouvellement urbain assorti d'une densification à l'Ouest du secteur.**

L'Ouest cannois se caractérise par une hétérogénéité de ses occupations du sol et, par endroits, par une faible densité héritée d'une urbanisation diffuse. Le site AnsaldoBreda représente également une importante friche industrielle.

En l'absence de foncier libre nouvellement mobilisable, de manière globale à l'échelle de la commune, réinvestir la ville sur elle-même est donc un enjeu impérieux. Identifié comme espace à enjeux de développement par la Directive Territoriale d'Aménagement, l'Ouest cannois demeure donc le dernier espace pouvant faire l'objet d'un développement et d'aménagements. Cette dynamique s'avère plus que nécessaire si Cannes souhaite conserver son dynamisme et son rayonnement international tout en offrant à ses habitants les services de proximité, d'activités, d'habitat et de loisirs dont ils ont besoin.

Le projet d'aménagement retenu sur l'Ouest cannois se divise en plusieurs secteurs :

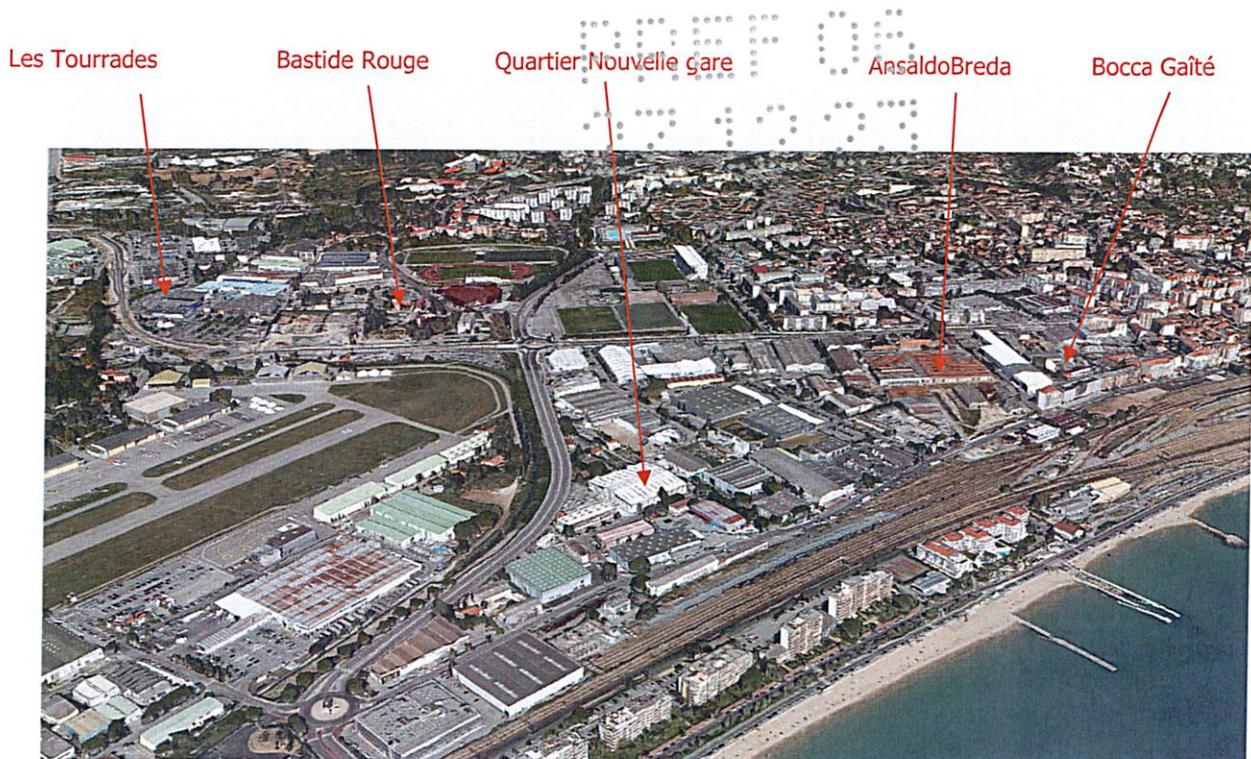
- le **réaménagement du quartier de la Frayère** dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain. Il s'agit du projet « Nouvelle Frayère » qui fait l'objet d'une O.A.P. spécifique.
- la **mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain d'envergure sur le secteur Cannes Grand Ouest**, qui comprend les espaces situés depuis la sortie 41 « Cannes La Bocca » jusqu'aux limites du quartier Bocca centre. Ce projet (accompagnée par la mise en œuvre d'une Zone d'Aménagement Différée pour maîtriser l'évolution des coûts du foncier) doit permettre à la collectivité de mettre progressivement en œuvre un grand projet de renouvellement urbain, pour produire du logement et de l'immobilier d'entreprise (tertiaire, commerciale, artisanat...) répondant aux besoins de tous les habitants. Il s'agit d'un projet de très long terme (horizon 2050), qui dépasse largement le cadre d'un seul P.L.U. Pour cela, l'aménagement de cet espace s'effectuera en deux phases principales :

- o les espaces présentant un potentiel de mutation rapide feront l'objet des premières actions de renouvellement urbain (phase 1).

Plusieurs secteurs sont définis en fonction de leurs objectifs de requalification :

- Réaménagement de l'entrée de ville des Tourrades ;
- Création d'un parc urbain le long de la Frayère dévoyée ;
- Création d'un Parc Promenade, le long des voies ferrées ;
- Aménagement du quartier de la nouvelle gare ;
- Création d'un quartier de l'économie créative sur AnsaldoBreda ;
- Réaménagement des îlots Bocca Gaîté ;

Ce secteur doit faire l'objet d'études spécifiques pour prendre en compte le risque inondation. Une servitude d'attente de projet s'applique donc sur ces espaces. Une modification du PLU sera nécessaire pour lever cette servitude et ouvrir à l'urbanisation ce secteur à travers une Orientation d'Aménagement et de Programmation.



- les espaces présentant un potentiel de mutation plus faible à court terme seront transformés dans un futur plus lointain (phase 2). Il s'agit en particulier des espaces à vocation d'activité économique situés sous l'aéroport. Les espaces d'activités économiques de Thalès demeurent quant à eux inchangés afin de préserver cette activité.

Le **projet Technopôle Bastide rouge** sera par ailleurs renforcé. Ce projet a débuté en 2014 à travers la pépinière d'entreprises « CréÀCannes ». Son développement va se poursuivre par la réalisation complémentaire :

- d'une **Université** qui doit permettre d'offrir aux jeunes des possibilités de formation correspondant à la spécificité économique et culturelle de la ville de Cannes. Le campus et la Cité d'entreprises cohabiteront et certains locaux seront partagés afin de permettre une fertilisation croisée entre le monde universitaire et le monde entrepreneurial. L'objectif est de doubler le nombre d'étudiants pour composer un site à part entière de l'Université Côte d'Azur avec l'Université Nice Sophia Antipolis et l'École Supérieure de Réalisation Audiovisuelle (E.S.R.A.), à travers la création d'un Pôle "Nouvelles écritures, nouveaux médias, Cinéma" (D.U., Licence et Masters).  
La Cité des entreprises permettra, quant à elle, d'accueillir une centaine d'entrepreneurs et salariés, auxquels s'ajouteront des utilisateurs ponctuels.
- d'une **cité d'entreprises « CréÀCannes »** qui, grâce à la présence sur un même lieu d'une pépinière d'entreprises, d'un hôtel d'entreprises et d'un Fab-Lab, permettra 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.
- d'un **espace culturel dédié aux spectacles et au cinéma**. Celui-ci devra bénéficier d'un parti pris architectural fort pour l'entrée de ville à la Bocca.

L'ensemble formé avec le campus universitaire et la Cité d'entreprises bénéficiera de 450 places en surface, agrémenté des 120 places du Palais des Victoires et des 240 places du stade de Coubertin, soit un potentiel de plus de 800 places. La création d'un millier de places en silo est également prévue en complément dans la phase 2.

Enfin, une résidence étudiante de 140 studios et des locaux communs sera réalisée pour favoriser l'installation des étudiants à proximité.



*Projet architectural du campus universitaire*

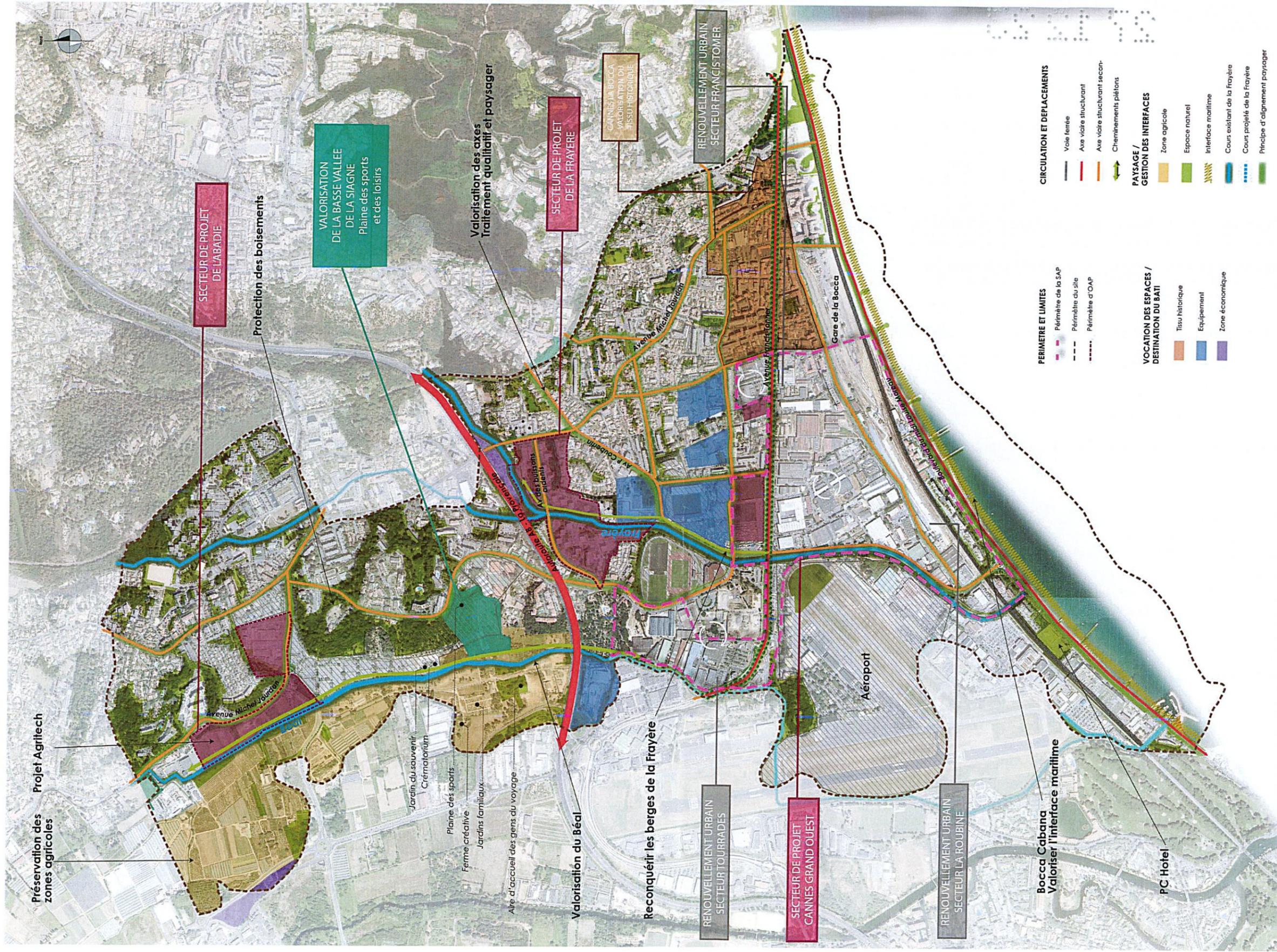
**Ambition générale retenue en termes d'accès, circulations et déplacements**

Dans le secteur Cannes Grand Ouest, les problématiques de renouvellement urbain et de densification impliqueront la redéfinition d'une trame viaire orthonormée plus efficace pour la desserte et l'accessibilité des îlots. La mise en œuvre de ces nouvelles voiries devra être rendue possible par une maîtrise foncière de l'ensemble du secteur.

A l'extérieur de ce secteur, les voies existantes sont conservées. Les principales voies seront le support du développement des transport en commun et du développement des modes doux à l'instar de ceux réalisés dans le quartier de la Bocca en 2018 et 2019 (76 000 m<sup>2</sup> d'espaces publics rénovés : avenue Francis Tonner, square Barthélémy, rue de la Verrerie, place Paul Roubaud, avenue Pierre Sémard, avenue de la Roubine, avenue Michel Jourdan, rue Roquebillière...).



*Illustrations de la réfection des espaces publics de La Bocca*



- PERIMÈTRE ET LIMITES**
- Périmètre de la SAP
  - - - Périmètre du site
  - · · · · Périmètre d'OAP
- VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI**
- Tissu historique
  - Équipement
  - Zone économique
- CIRCULATION ET DÉPLACEMENTS**
- Voie ferrée
  - Axe viarie structurant
  - Axe viarie structurant second
  - Cheminement piétons
- PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES**
- Zone agricole
  - Espace naturel
  - Interface maritime
  - Cours existant de la Frayère
  - Cours projeté de la Frayère
  - Principe d'alignement paysager

## B | OAP Nouvelle Frayère

### Contexte

Le quartier de La Frayère est un quartier d'habitat social ancien identifié comme pouvant faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain d'intérêt régional par l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (A.N.R.U.). Celui-ci se trouve en effet enclavé et replié sur lui-même à l'écart des dynamiques de projet environnantes portées par Cannes.



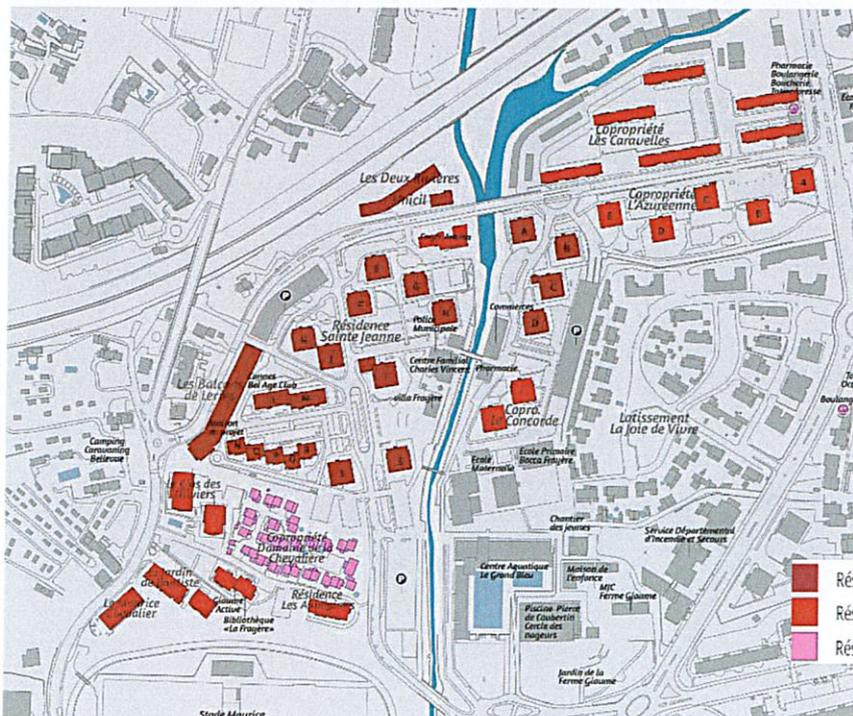
*Quartier de la Frayère / Crédits : Street view*



*Photo aérienne / Crédits : Géoportail*



Quartier de la Frayère / Crédits : Street view



Structures du tissu résidentiels du quartier de la Frayère / Source : ville de Cannes

Dans un tel contexte, l'objet du projet de renouvellement urbain vise à répondre à trois défis majeurs :

- Positionner le projet de la Frayère dans une perspective globale d'évolution du territoire ;
- Inscrire le quartier dans les dynamiques initiées sur la partie ouest de Cannes ;
- Maximiser l'effet de levier des différents investissements.

Ces défis urbains majeurs se traduisent par trois objectifs concrets :

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

La présente OAP permet de préciser les conditions d'aménagement nécessaires à la mise en œuvre de ce projet de renouvellement urbain.

## Principes programmatiques en lien avec

La mise en œuvre de cette O.A.P. et de toute opération d'ensemble est soumise à la réalisation des études de risques et de gestion des eaux pluviales nécessaires:

TRANSPORTS / DEPLACEMENTS : Une nouvelle approche des mobilités permettant une valorisation paysagère

Le renouvellement paysager du quartier se traduira à travers la réalisation de plusieurs types d'aménagement :

- **Une promenade continue le long du fleuve**

Le quartier de la Frayère tire non seulement son nom du cours d'eau qui le traverse mais celui-ci marque fortement le territoire au point que le quartier contient, par ses composantes naturelles, de nombreux attraits d'une véritable cité-jardin.

L'aménagement d'une promenade continue pour les piétons et les cycles le long du cours d'eau est un projet à court, moyen et long termes, qui concerne non seulement le quartier prioritaire mais bien au-delà ses connexions avec le territoire : au nord vers Ranguin et les espaces naturels que traverse la grande Frayère, au sud, jusqu'à la mer et Boccacabana.

La valorisation de la Frayère et ses abords s'intégrera logiquement dans les procédures et projets en cours concernant le traitement des problématiques hydrauliques et la gestion des risques de crues, portés à une large échelle et bien au-delà du quartier par la collectivité.



Représentation illustrative de la nouvelle placette à proximité du pôle Santé, sports et loisirs

- **Des continuités paysagères transversales**

La Frayère ressemble à une cité jardin apaisée et attractive qui ne peut se résumer à la trame verte et bleue qui la structure du nord au sud. Ses extensions transversales sont tout aussi importantes, tant du point de vue des continuités paysagères et de l'écosystème qu'il porte que du point de vue fonctionnel par les liaisons douces qu'elles permettent à travers le quartier. L'affirmation des continuités végétales transversales qui rejoignent le cours du fleuve sera un atout nécessaire pour favoriser l'ouverture du quartier sur l'extérieur.



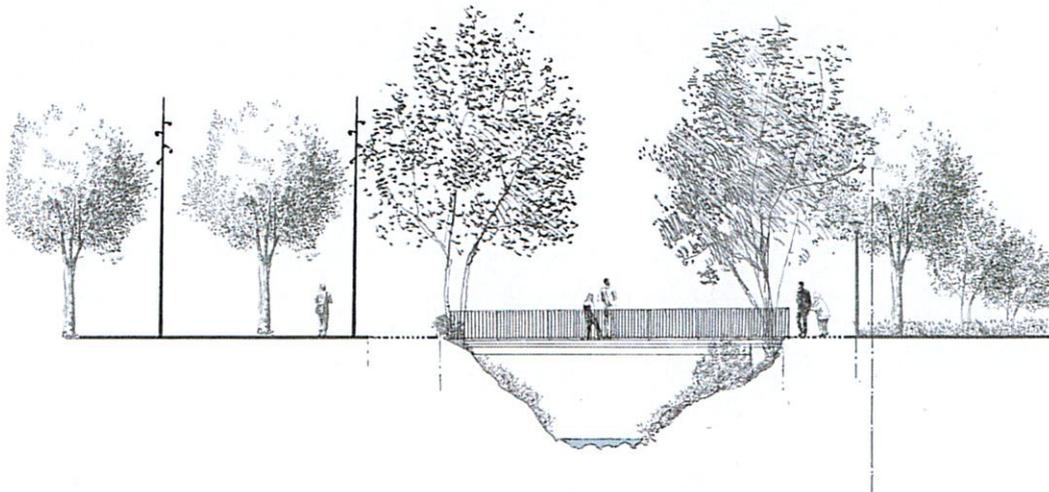
Continuité paysagère sur le parc de l'Azuréenne | croquis de principe

▪ **De nouvelles passerelles piétonnes**

La reconstruction de passerelles piétonnes (adaptées aux différents modes doux) de franchissement du fleuve est une condition indispensable à la valorisation de la Frayère comme espace paysager attractif et sécurisé.

Ces passerelles sont non seulement nécessaires pour assurer et faciliter les jonctions Est-Ouest mais constitueront éventuellement des espaces de refuge et de sécurité en cas d'inondation, à l'exemple de celle réalisée à Ranguin. Il s'agira, dans tous les cas, de réaliser des passerelles adaptées (passerelles submersibles), qui ne sont pas en conflit avec la gestion du risque inondation, avec notamment un tablier étroit qui maximise le tirant d'eau.

Le nombre de passerelles à créer sont au nombre de 3. Le nombre de passerelles inadaptées à démolir sont au nombre de 2. Les 3 passerelles devront être sécurisées, éclairées, et surveillées.



*Coupe illustrative des futures passerelles de la Frayère*

Ces aménagements paysagers devront également être poursuivis sur les aires de stationnement afin de développer une cohérence à l'échelle de l'ensemble du quartier.

**AMENAGEMENTS / Un quartier dynamique recomposé de nouvelles polarités**

Afin de favoriser le dynamisme interne au quartier, trois polarités aux fonctions distinctes doivent être formalisés

▪ **Un pôle entrepreneurial, social et culturel au cœur du quartier**

Au cœur des espaces d'habitat du quartier, la place de la Frayère renouvelée doit devenir un véritable équipement public, afin de former une nouvelle polarité aux fonctions et formes urbaines de qualité. Cela inclut :

- un pôle entrepreneurial et une crèche implantés dans un nouveau bâtiment ;
- des services associés en pied de la tour I (police, un centre social ; locaux associatifs) ;
- un pôle culturel et éducatif en pied de la tour S ;
- une nouvelle place animée et une nouvelle passerelle reliée aux écoles ;
- la transformation de la rue en zone de rencontre en traversée de la place ;
- la reconfiguration du parking côté ouest ;
- la démolition des équipements existants.



- **Un pôle santé-sports-loisirs en entrée sud du quartier**

L'entrée sud du quartier au niveau du parking de la piscine devra être recomposée, avec la construction d'un bâtiment polyvalent, regroupant un pôle santé et une pharmacie, ainsi qu'un parking sécurisé, principalement à destination de l'ensemble des usagers des équipements du secteur. Le bâtiment polyvalent intégrera également un «super-citystade» couvert et multifonctionnel et deux salles destinées à la boxe et à la danse, ainsi que 9 logements pour actifs. Au titre des aménagements extérieurs, et en complément du pôle sportif, le projet comprend une aire de fitness street work out. Ce nouveau pôle permettra de créer des synergies au sud du quartier, en faisant office de signal.



*Bâtiment polyvalent : pôle santé, sports et loisirs*

- **Un pôle de services et de commerces en entrée Nord-est du quartier**

La troisième polarité du quartier sera son entrée nord-est, au débouché de l'avenue des Buissons Ardents sur l'avenue Michel Jourdan. Bien que l'avenue Michel Jourdan constitue une voie d'entrée importante de la ville de Cannes, il faut bien prendre en compte le fait que cette voie traverse un quartier. En outre, le carrefour entre les deux avenues est dangereux, ainsi que l'accès à l'école Gosciny.

L'apaisement et la sécurisation de ce secteur est donc une nécessité pour le bien vivre dans le quartier, autant que sa valorisation. Dans un premier temps, il s'agira surtout de sécuriser davantage le carrefour entre les deux avenues et l'accès à l'école Gosciny, ainsi que de valoriser l'entrée du quartier en réaménageant le parking devant les commerces situés côté Caravelles.

Le réaménagement de cette polarité Nord-est, et en particulier la transformation de la voie que constitue l'Avenue Michel Jourdan en véritable boulevard urbain, sera étroitement conditionné par l'évolution et l'organisation des flux de circulation dans le secteur. C'est donc un projet à long terme, qui vise à sécuriser les voies et les accès aux équipements pour l'ensemble des usagers, et à conforter la vie locale.

## AMENAGEMENTS / Des espaces publics pratiques et sécurisés

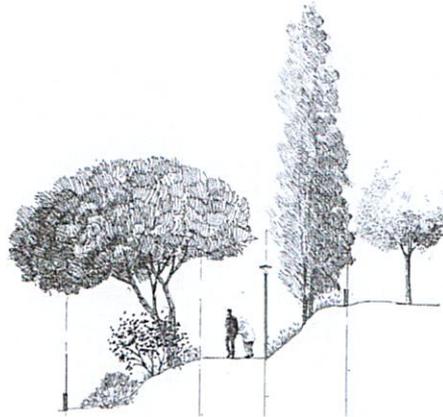
Un travail de valorisation des espaces publics devra être réalisé afin de redonner une qualité d'ensemble au quartier. Ces nouveaux espaces publics devront permettre une diversité des usages.

### ▪ De nouvelles jonctions pour les modes doux

De manière systématique, il s'agira de revaloriser les jonctions internes et externes au quartier pour les modes actifs – piétons et cycles – notamment pour créer des liens entre les espaces d'activités et l'extérieur du quartier, par des continuités piétonnes confortables par leurs aménagements, accessibles par leur topographie.

La sécurité de ces espaces passera par leur homogénéité et leur visibilité, par la qualité des aménagements de surface et leurs abords, ainsi que par la création d'un éclairage public performant et l'adjonction ponctuelle de caméras de surveillance.

Les transports collectifs sont efficaces et appréciés par les habitants. En complément indispensable, les nouvelles jonctions pour les modes actifs s'appliqueront à conforter les parcours entre arrêts de transports collectifs et l'ensemble du quartier.



### ▪ Des circulations internes optimisées

Parallèlement à la requalification des cheminements des modes actifs à travers le quartier, il s'agira de recomposer les flux de circulation internes pour sécuriser les rues et augmenter l'offre de places de stationnement. Une partie des aménagements viaires récents de Sainte-Jeanne n'ont pas totalement pris en compte les usages et l'évolution du quartier, notamment pour ce qui concerne l'offre de stationnement et nécessiteront donc des adaptations.

Pour l'autre partie, notamment la partie Est de Sainte-Jeanne, il s'agira d'effectuer une requalification importante de la voirie et des parkings.

### ▪ Un stationnement requalifié

Le parking en superstructure du Caroubier (LOGIREM) pose de nombreux problèmes d'insécurité et son état est vétuste. Sa démolition est une nécessité et son remplacement par un parking résidentiel réservé aux habitants des résidences sociales de la Logirem est nécessaire, compte-tenu des conflits d'usages dans le stationnement avec les habitants des autres résidences limitrophes à l'avenue des Buissons Ardents. Un parking en restanque est réalisable, et pourrait accueillir jusqu'à 120 places de stationnement en remplacement.

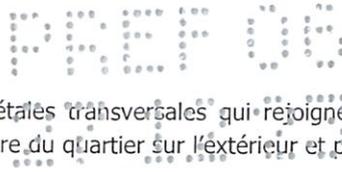
Il en va de même pour le parking Logirem-Concorde situé côté Est de Sainte-Jeanne, qui devra être détruit, étant donné son état de vétusté et l'insécurité qu'il génère.

Le désenclavement de la copropriété le Concorde représente également un objectif important dans le cadre de la restructuration des espaces extérieurs de ce secteur. Les limites foncières de la copropriété ne correspondent plus aux usages, englobant une partie du chemin de l'école, et une partie du parking en superstructure. La restructuration du chemin des écoles et l'amélioration des parkings en surface devra permettre de désenclaver la résidence en confortant sa résidentialisation.

Dans la partie nord, à l'emplacement actuel de la voirie, un parking réservé à la copropriété, de qualité, contenant environ 50 places pourra être aménagé, en compensation de la suppression des garages.

## AMENAGEMENTS / Des actions en faveur des continuités écologiques

- Les arbres qui seront plantés le long de la Frayère une fois élargie et la risberme qui sera créée constituent un corridor écologique permettant une liaison entre les milieux situés au Nord et au Sud du secteur,



- L'affirmation des continuités végétales transversales qui rejoignent le cours du fleuve sera un atout nécessaire pour favoriser l'ouverture du quartier sur l'extérieur et pour assurer les fonctions écologiques.

#### HABITAT / Une politique d'habitat diversifiée

Les changements réalisés dans les espaces publics et collectifs devront trouver leur pendant dans la politique de réhabilitation du parc de logement. Plusieurs actions seront à réaliser :

- **Adaptation de l'offre de logements**

Le parc de logements du quartier de la Frayère est constitué en majorité de grandes typologies et de logements familiaux, une caractéristique que l'on retrouve fréquemment dans les ensembles d'habitat construits à cette époque. Cette offre est en décalage avec l'évolution de la composition des ménages, la tendance à la décohabitation et le vieillissement de la population, ce qui est notable en particulier sur les résidences Sainte-Jeanne et Le Concorde. Il est donc nécessaire de diversifier l'offre pour mixer les catégories de populations et réouvrir les parcours résidentiels actuellement bloqués. Cette diversification passe par la création de plus petites unités, adaptées à une demande de petits logements pour jeunes actifs et jeunes couples, personnes âgées ou familles monoparentales. La possibilité de construction neuve étant faible sur le quartier, compte-tenu du risque inondation et de la configuration urbaine, l'axe de diversification le plus opérationnel à moyen terme sera de recomposer certains grands logements familiaux en plus petites unités.

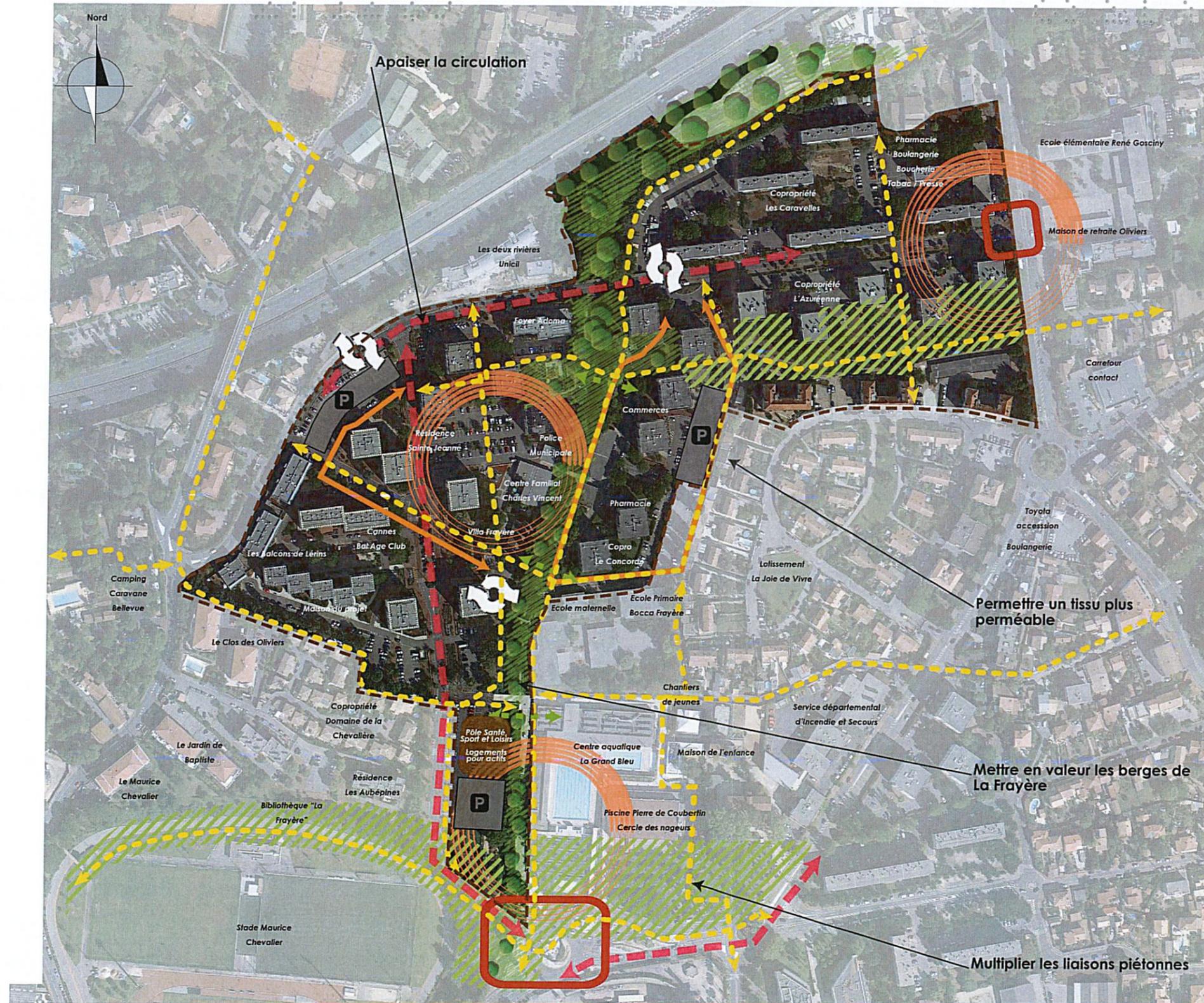
La Foncière Logement prévoit à ce titre la construction de nouveaux logements dans le quartier en vue de sa diversification.

- **Rénovation du cadre bâti**

La rénovation du cadre bâti existant recouvre plusieurs axes : améliorer les relations entre espaces intérieurs et extérieurs, faciliter l'accès aux halls d'immeubles, sécuriser les espaces communs en pieds d'immeubles, et engager la rénovation thermique des bâtiments pour réduire la facture énergétique des habitants.

PREF 06  
07 2007

30 7394  
07 2007



**PERIMETRE ET LIMITES**

--- Périmètre du site

**VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI**

Parking

Centralité à renforcer

**CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**

Accès principal

--- Desserte principale

— Desserte secondaire

--- Principe de liaisons modes doux

--- Principe de respirations paysagères

**PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES**

Frange tampon paysagère

Berges de La Frayère à traiter de façon qualitative et paysagère

Intervention paysagère

Couture urbaine et paysagère avec l'existant à créer

0 100 200 m

### Contexte

Le secteur de l'Abadie se situe au Nord-Ouest de Cannes, à proximité de la commune de La Roquette-sur-Siagne. Il s'agit d'un double secteur composé à l'Ouest d'espaces à vocation d'activité économique et au Sud d'espaces à vocation d'habitat et d'équipements. Ces espaces sont déjà partiellement urbanisés mais ne disposaient dans le P.L.U. initial d'aucune logique d'aménagement susceptible d'optimiser convenablement le foncier disponible.

### Principes programmatiques

#### Aménagement global

**Les aménagements au sein de cette O.A.P. sont conditionnés à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagements d'ensemble. Lorsque plusieurs opérations sont envisagées, celles-ci ne doivent pas compromettre la réalisation des suivantes (d'un point de vue technique, financier...). La mise en œuvre de cette O.A.P. et de toute opération d'ensemble est également soumise à la réalisation des études de risques et de gestion des eaux pluviales nécessaires.**

L'aménagement du site Ouest est dévolu aux activités organisées autour d'un projet de recherche centré sur l'agriculture du futur « Agritech ». Une partie des terrains devra à ce titre être réservée pour favoriser les cultures en pleine terre, adaptée en fonction des besoins du projet. Les espaces soumis au risque inondation devront exclusivement être dévolus aux cultures.

Ce projet vise à créer un pôle d'innovation en réponse aux nouveaux enjeux du XXI<sup>e</sup> siècle auxquels l'agriculture va être confrontée : changement climatique, pollutions, développement d'une agriculture raisonnée et/ou biologique, augmentation de la population, structuration et diversification des productions locales... Il s'agit ainsi de proposer dans le département des Alpes-Maritimes un espace dans lesquels les chercheurs, les entreprises, les exploitants agricoles... pourront se retrouver, échanger et innover pour inventer l'agriculture de demain. Les bâtiments qui seront réalisés devront dans ce cadre être conçus pour favoriser les échanges et être le plus modulaire possible afin de s'adapter à l'évolution des besoins exprimés.



*Terrains agricole situés au Sud du secteur Ouest*

Une frange tampon paysagère devra être aménagée le long de ces espaces afin de faciliter la transition paysagère le long des coteaux. Dans la mesure du possible, cette frange tampon devra être reconstituée le long des activités déjà existantes.

Un espace public devra également être aménagé au niveau du carrefour existant le long de la RD9 afin de créer un espace de transition entre les habitations situées sur les coteaux et la zone d'activité. Cet espace pourra accueillir du stationnement et améliorer le stationnement et la desserte par les transports en commun.

Le Béal marque la limite Ouest du secteur. Celui devra être aménagé et rendu accessible au public par des maillages doux.

Un épannelage des hauteurs est imposé afin de permettre une bonne intégration des constructions depuis la plaine de la Siagne. La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 15 m partiel. L'étage partiel correspond au maximum 60 % de l'emprise de l'avant-dernier étage.

L'aménagement du site Sud est dévolu à la création d'habitat collectif à 12 m à 15 m partiel. Les rez-de-chaussée devront être dévolus à des activités économiques. Les aménagements consentis dans ce secteur doivent permettre d'optimiser le foncier existant et de mieux connecter l'habitat et les locaux techniques du syndicat inter-hospitalier de Cannes – Grasse - Antibes existant. Une frange tampon paysagère devra également être constituée le long de la RD9 afin de limiter les impacts du trafic sur les nouvelles constructions. Des espaces communs en lien avec les espaces verts environnants seront à réaliser. Une implantation rythmée devra permettre également de créer des fronts bâtis permettant d'affirmer cet espace et de lui redonner une meilleure visibilité.



*Photo aérienne du secteur Sud*

#### Accès, circulations et déplacements >

- **Accès**

Les accès existants sur le RD9 seront conservés et améliorés. Un nouvel accès devra être aménagé en face du programme Green Domaine afin de faciliter l'insertion, la connexion et la desserte de la zone d'activité.

- **Dessertes**

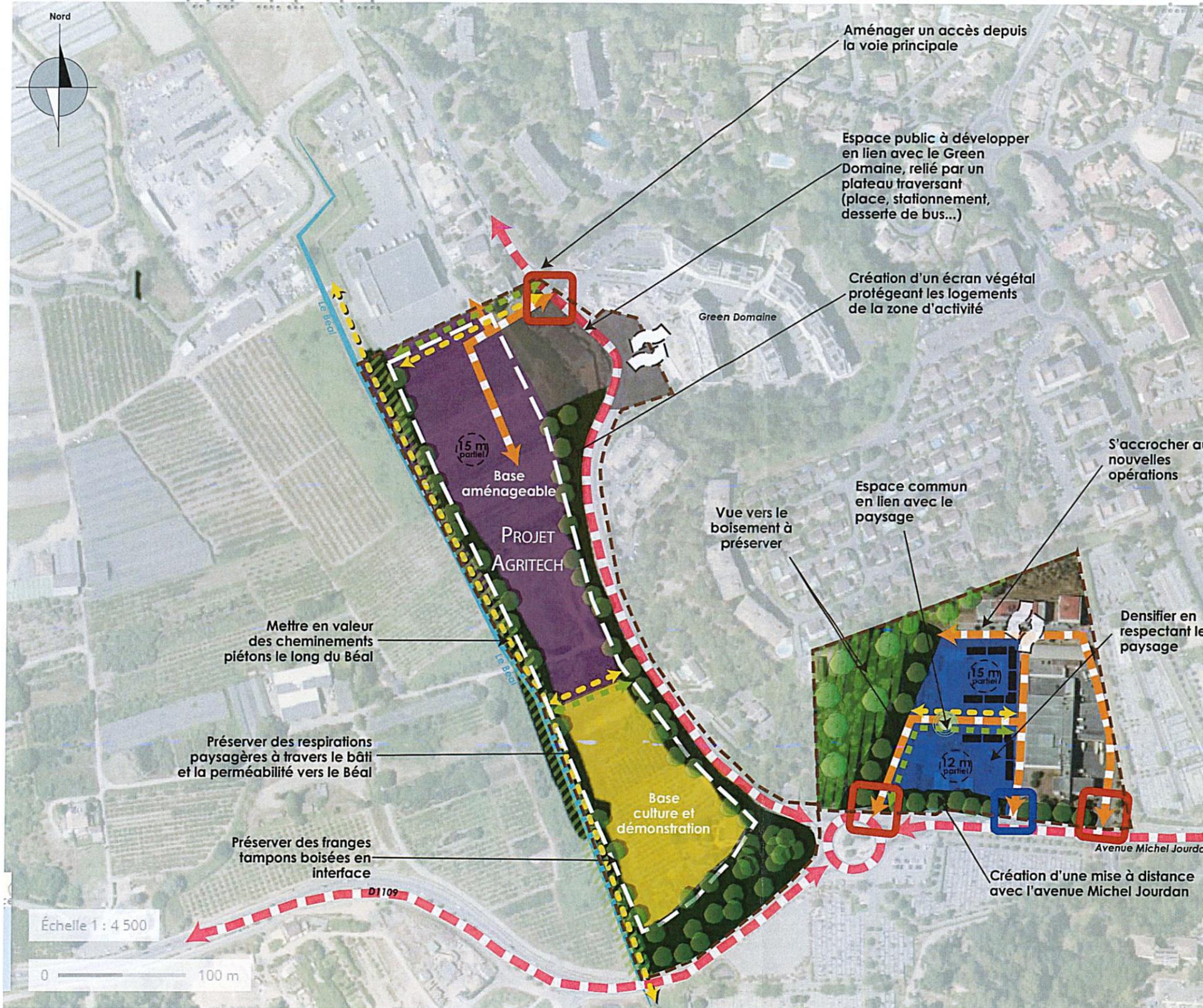
Dans l'espace Ouest, une voie de desserte interne ainsi qu'un bouclage en partie Nord seront à réaliser. Une voie en impasse pourra être réalisée pour desservir la partie Sud. Un raccordement complémentaire à la RD9 ne semble pas opportun afin de limiter une trop importante proximité des accès.

Dans l'espace Sud, la création d'une voie de desserte interne avec bouclage est à créer afin d'améliorer la circulation et les entrées/sorties.

Des voies réservées pour les cheminements doux devront également être réalisées et participer à l'amélioration globale du maillage cannois.

20 7344  
25 01 15

PREF 06  
27 02 15



**PERIMETRE ET LIMITES**

--- Périmètre du site

**VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI**

- Activités
- Espace public
- Foncier dédié à la recherche agronomique
- Habitat avec activité en RDC

**CARACTERISTIQUES DU BATI**

- Front bâti structurant
- R+2 Nombre de niveaux maximum du bâti

**CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**

- Accès principal
- Accès secondaire sans coupe de voirie
- Aire de retournement
- Desserte principale
- Desserte secondaire
- Principe de desserte secondaire
- Principe de liaison modes doux

**PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES**

- Frange tampon paysagère
- Principe de respirations paysagères
- Espace commun paysager en coeur d'îlot
- Espaces boisés à préserver
- Berges du Béal à valoriser
- Couture urbaine et paysagère avec l'existant à créer

0 100 200 m



## D | OAP Cannes Bocca Grand Ouest

### Ambition de la ville de Cannes sur le secteur Cannes Bocca Grand Ouest

#### Les grands objectifs du projet urbain Cannes Bocca Grand Ouest

Le principal potentiel de développement et de renouvellement urbain de Cannes et de son agglomération se situe à l'ouest du cœur historique du quartier de La Bocca.

Le secteur de la ZI de la Roubine et de la zone commerciale des Tourrades, caractérisé par un fort potentiel de renouvellement urbain du fait d'une urbanisation peu structurée et de faible qualité, fait l'objet d'une opération d'ensemble de 91,4 hectares intitulée « Cannes Bocca Grand Ouest ».

La rénovation urbaine dans ce secteur est désormais amorcée grâce aux projets conduits par la Ville de Cannes et la Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins (C.A.C.P.L.) à Bastide Rouge, au travers de l'aménagement d'un technopôle de l'image, d'un campus universitaire et d'une résidence étudiante. Ces projets structurants s'accompagnent d'autres actions de requalification des espaces urbains, de développement des équipements publics (sportifs, culturels et universitaires), de restructuration de l'habitat et d'un renforcement des transports en commun par l'extension de la ligne de Bus à Haut Niveau de Service (B.H.N.S.). Un multiplexe cinématographique a vu le jour en 2020 sur le site de Bastide Rouge.

En entrée ouest de la ville, l'opération « Cannes Bocca Grand Ouest » prévoit un quartier innovant et esthétique en lien avec le pôle universitaire et entrepreneurial de Bastide Rouge et la future gare LGV/TER de la Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur (L.N.P.C.A.).

Par ailleurs, et grâce à une étude menée en partenariat avec la C.A.C.P.L. et l'Etablissement public foncier Provence Alpes Côte-d'Azur (E.P.F. P.A.C.A.), le secteur dit de La Roubine-Frayère-Tourrades a clairement été identifié comme vecteur essentiel de ce renouvellement urbain, nécessaire au développement de Cannes en termes économique et d'offre de logements.

L'objectif est alors de poser les bases structurelles d'un aménagement porté sur les principes de multifonctionnalité, répondant aux exigences en termes de mobilités, d'habitat, d'emplois, de services et de loisirs, tout en intégrant les impératifs de résilience face aux risques d'inondations.

#### La traduction programmatique des objectifs et le phasage

La présente O.A.P. est créée pour encadrer le renouvellement urbain du secteur, ceci afin de garantir la cohérence et la concrétisation du projet dans ses deux phases. Elle s'applique sur un périmètre présentant une opérationnalité de court-moyen terme, indépendante du dévoiement du cours d'eau de la Frayère et en réponse à un projet d'aménagement global garantissant le respect des prescriptions du P.P.R.I. Une modélisation a permis de tester le fonctionnement hydraulique du projet d'aménagement sur ce même périmètre et donc d'en affiner les principes retraduits dans la présente O.A.P. et dans la partie réglementaire du P.L.U.

Ainsi, dans le périmètre de la présente O.A.P., le projet urbain prévoit la programmation suivante à l'horizon 2030 :

- Environ 180 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour des bâtiments à vocation résidentielle, 30% étant dévolus au logement social,
- Environ 100 000 m<sup>2</sup> de surface utile pour les bureaux, activités, services, commerces,
- Environ 10 000 m<sup>2</sup> d'équipements publics et d'intérêt collectif,
- En matière de mobilité, la création d'une nouvelle gare TER en lien avec la L.N.P.C.A., vouée à accueillir une gare LGV à l'horizon 2050



## Principes d'aménagement de l'OAP « Cannes Bocca Grand Ouest »

### Le développement équilibré du territoire

Le développement de ce nouveau quartier poursuit quatre grandes logiques :

- accompagner la transformation résidentielle du quartier en apportant les commerces, activités artisanales et les services de proximité nécessaires aux nouveaux habitants,
  - poursuivre le développement des activités tertiaires, notamment autour des activités de la filière image en continuité du développement du pôle universitaire de Bastide Rouge,
  - transformer le secteur autour de Thalès pour en faire un véritable pôle dédié aux industries de pointe, à forte valeur ajoutée, autour des activités phares du territoire que sont l'image et le nautisme,
  - structurer une entrée de ville qualitative autour d'une nouvelle urbanité mixant des fonctions résidentielles et tertiaires.
- Un nouveau quartier de gare :

Le site du quartier de La Bocca a été retenu pour la création d'une gare LGV-TER. Sur le secteur de la Roubine, l'objectif consiste en la création d'une gare TER à 4 voies à quai, avec origine-terminus sur le site de Cannes Marchandises au droit du bâtiment « SICASIL », ainsi que la reconfiguration des installations de remisage TER à l'horizon 2030-2035. Cette gare est vouée à évoluer en gare LGV/TER à l'horizon 2050 et bénéficie alors d'une attractivité de rang départemental. Elle devra faire l'objet d'une recherche architecturale prononcée qui permettra de marquer le paysage urbain et pourra être associée à une architecture « signal ».

Ces infrastructures sont accompagnées d'un bâtiment voyageur au nord des voies et d'un kiosque au sud. L'intermodalité (dépose-minute, arrêts de bus, parkings vélos) est organisée sur les parvis nord et sud. Un parking véhicules sera attenant au bâtiment voyageurs au nord des voies. Véritable pôle multimodal, ce lieu dédié aux mobilités devra répondre aux besoins des Cannois et de tout l'Ouest des Alpes-Maritimes.

Ce nouveau quartier sera relié au littoral grâce à des franchissements, notamment la future passerelle reliant les gares ferroviaires sud et nord afin de renouer La Bocca avec son littoral.

- Des îlots résidentiels :

Compte-tenu de l'efficacité de la desserte en transports en commun et de la proximité aux pôles d'attractivité, des immeubles urbains le long de l'avenue Francis Tonner seront privilégiés, avec l'installation en rez-de-chaussée de commerces pour poursuivre le linéaire existant dans Bocca Village. Des immeubles résidentiels intermédiaires le long des axes secondaires seront créés. La transformation de l'avenue Francis Tonner en véritable boulevard urbain traduira la dynamique de ce nouveau quartier.

- Des emprises d'envergure en mutation qui devront contribuer au rayonnement économique du territoire :

La friche Ansaldo Breda devra accueillir un projet dédié à l'économie créative dans le cadre d'une opération d'ensemble. Le parti pris architectural devra, au travers de constructions contemporaines, rechercher une parfaite intégration avec son environnement urbain.

Le site de l'AFPA est également ciblé pour le renouveau de ce quartier Bocca Ouest. Un projet contribuant au développement de la filière économique du tourisme est projeté pour la conversion de ce site.

Finalement, la reconversion d'une friche au nord des Tourrades doit permettre la réalisation d'équipements publics pour répondre aux nécessités d'intérêt général et l'accueil d'entreprises et résidents au plus près de ce secteur attractif.

### La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le projet doit permettre la création de plusieurs secteurs aux fonctions et ambiances urbaines différenciées. Une nouvelle trame viaire orthonormée viendra structurer ce nouveau quartier tout en contribuant aux fonctions de déplacements, de cadre de vie et d'environnement grâce à des aménagements paysagers. Il s'inscrit également dans une volonté stricte de préservation des quartiers environnants, en particulier La Bocca Village et en accroche des axes de desserte que sont les avenues Francis Tonner, Antoine de Saint-Exupéry, Maurice Chevalier et Roubine. Une densification progressive avec un épannelage des hauteurs à l'échelle globale du projet devra donc être respectée et s'intégrer au vélum de l'ouest cannois. Cette densité sera mesurée à proximité des quartiers d'habitats existants tout en permettant des émergences ponctuelles afin de créer une ambiance architecturale ; elle se renforcera pour atteindre son paroxysme au niveau de la future gare TGV, nouveau pôle multimodal de première importance à l'échelle des Alpes-Maritimes. Le geste architectural recherché pour la nouvelle gare ferroviaire sera associé à un « signal », marqueur pour ce nouveau quartier.

Ce futur pôle urbain doit s'affirmer dans le paysage urbain et dans le grand paysage comme un pôle d'intérêt et d'attractivité.

La conception architecturale doit favoriser la cohabitation entre les logements, les activités et les commerces, assurant les bonnes conditions de fonctionnement et de qualité de vivre.

Les matériaux employés devront être de qualité et pérennes et faciliter l'entretien. Le traitement des limites entre espace public et privé, notamment à proximité des espaces dédiés aux circulations douces, sera qualitatif et végétal ce qui doit contribuer à une image valorisante du quartier. Les socles des constructions devront également faire l'objet d'un traitement qualitatif.

### La qualité du cadre de vie et des usages

Les constructions devront faire l'objet d'une recherche architecturale permettant de renouveler l'image du quartier et de conforter celles de Cannes à l'international comme ville innovante. Un travail de cohésion d'ensemble entre les différentes architectures devra être réalisé.

Certains îlots ou certaines parties d'îlots pourront être dévolus à des activités spécifiques afin d'organiser la mixité fonctionnelle : santé/loisirs, tertiaire, artisanal/industriel... Maintenir un niveau d'activités économiques satisfaisant permet de donner au territoire des perspectives de développement économique nouvelles, et de proposer une offre de logements au plus près des pôles d'attractivité et d'emplois.

Pour garantir un cadre de vie agréable aux résidents et usagers de ce nouveau quartier, il conviendra alors de s'assurer que ces activités ne remettent pas en cause l'émergence d'autres projets et que la mixité fonctionnelle puisse ainsi être organisée.

### La prévention des risques

Le secteur de la Roubine objet de la présente O.A.P. est classé principalement en zone bleue au P.P.R.I. et pour partie en zone rouge. Ce secteur fait partie de l'espace stratégique de requalification (E.S.R.) inscrit au P.P.R.I., qui prévoit un renouvellement urbain d'envergure sous réserve d'une étude hydraulique démontrant la réduction de la vulnérabilité face au risque d'inondations. La pointe nord des Tourrades est classée majoritairement en zone blanche au P.P.R.I. Aussi, le risque inondation ne justifie pas de mener une étude hydraulique sur ce secteur qui connaît un fonctionnement hydraulique distinct.

La majorité des écoulements au droit du secteur de la Roubine concerné par la présente O.A.P. provient de la Frayère qui déborde depuis l'amont de la rue Amador Lopez jusque dans la Grande Frayère. Les débordements de la Frayère en rive gauche s'écoulent principalement en direction du sud sur le quartier de la Bocca et les écoulements ne sont pas restitués au cours d'eau.

Face à ce risque inondations, pour réduire la vulnérabilité du secteur en état projeté, une stratégie a été définie pour atteindre les objectifs du P.P.R.I. et les principes d'aménagement suivants sont à appliquer :

- Pour favoriser l'écoulement des eaux sur ce secteur et aux abords (Bocca centre et reste du secteur de la zone industrielle de la Roubine) :
  - L'exhaussement des voiries principales, pour améliorer l'accès des secours en cas d'inondation,
  - L'aménagement des espaces verts en surcreusement par rapport au terrain naturel afin de créer des zones de stockage à l'intérieur du projet, et ainsi améliorer le ressuyage et le drainage de l'ensemble de la zone,
  - La multiplication de bâtiments sur pilotis et la création de chenaux pour augmenter la transparence du quartier vis-à-vis des écoulements,
  - La création d'ouvrages hydrauliques sur le secteur de projet pour renforcer cette transparence,
- Pour réduire la vulnérabilité des habitations, les premiers planchers habitables seront ajustés par rapport aux niveaux d'eau atteints,
- Pour éviter l'emport des véhicules :
  - L'exhaussement des voiries,
  - Le choix d'une implantation optimale des stationnements,
  - La mise hors d'eau des parkings ou en silo à premier niveau transparent.

Cette stratégie d'aménagement a été construite en réponse aux exigences spécifiques définies au P.P.R.I. pour l'E.S.R. Elle reste descriptive des logiques retenues ; aussi, il est impératif que tout pétitionnaire sur ce secteur s'attache à satisfaire les dispositions spécifiques, les conditions d'activation de l'E.S.R. et les règles applicables. La présente O.A.P. renvoie donc tout porteur de projet sur ce secteur aux dispositions du P.P.R.I. ainsi qu'au schéma directeur de l'E.S.R. annexé au P.L.U.

### La mise en valeur des continuités écologiques

Un des objectifs du renouvellement urbain projeté sur le secteur de la Roubine et des Tourrades est de développer une mixité fonctionnelle répondant aux besoins des cannois, tout en maîtrisant le risque inondations. Les espaces libres surcreusés visant à améliorer le ressuyage et le drainage des eaux sur les secteurs sont au centre de cette stratégie et devront autant que possible être réalisés à ciel ouvert et végétalisés. Ils participeront ainsi à un maillage cohérent qui profitera à la biodiversité mais également à un cadre de vie agréable pour les résidents et chalands. Les espaces paysagers en cœur d'îlot devront également participer à ce maillage

