



**COMMUNE DE VALLAURIS GOLFE-JUAN**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Rapport de présentation**

PROJET ARRÊTÉ LE : 08/03/2006	Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du : 20/12/2006
ENQUÊTE DU :19/07/2006 au 19/09/2006	
APPROBATION LE : 20/12/2006	Monsieur le Maire :
MODIFICATIONS	MISES À JOUR :

<b>Chapitre I : Diagnostic et perspectives d'évolution .....</b>	<b>8</b>	<b>Chapitre II : Etat initial de l'environnement .....</b>	<b>45</b>
I.1 - Les activités .....	9	II.1 - L'environnement naturel .....	46
I.1.a - Etat des lieux		II.1.a - Le milieu physique	
I.1.b - Relation avec les autres domaines et avec l'extérieur de la ville		II.1.b - Les espaces naturels	
I.1.c - Ressources		II.2 - Les paysages .....	48
I.1.d - Contraintes		II.2.a - Occupation des sols	
I.2 - La démographie .....	14	II.2.b - Les unités de paysage	
I.2.a - Etat des lieux		II.3 - Le patrimoine .....	58
I.2.b - Relation avec les autres domaines et avec l'extérieur de la ville		II.4 - Risques naturels et technologiques - Le bruit .....	62
I.2.c - Ressources		II.4.a - Les risques naturels	
I.2.d - Contraintes		II.4.b - Les risques technologiques	
I.3 - L'habitat .....	21	II.4.c - Le bruit	
I.3.a - Etat des lieux		II.5 - La directive territoriale d'aménagement	66
I.3.b - Relation avec les autres domaines et avec l'extérieur de la ville			
I.3.c - Ressources		<b>Chapitre III : Les choix retenus pour établir le P.A.D.D .....</b>	<b>69</b>
I.3.d - Contraintes		III.1 - Economie .....	70
I.4 - Les déplacements .....	29	III.1.a - Objectifs	
I.4.a - Etat des lieux		III.1.b - Moyens	
I.4.b - Relation avec les autres domaines et avec l'extérieur de la ville		III.2 - Logement .....	71
I.4.c - Ressources		III.2.a - Objectifs	
I.4.d - Contraintes		III.2.b - Moyens	
I.5 - Les équipements publics .....	32	III.3 - Déplacement .....	72
I.5.a - Etat des lieux		III.3.a - Objectifs	
I.5.b - Relation avec les autres domaines et avec l'extérieur de la ville		III.3.b - Moyens	
I.5.c - Ressources		III.4 - Equipements publics .....	74
I.5.d - Contraintes		III.4.a - Objectifs	
I.6 - Le cadre urbain .....	40	III.4.b - Moyens	
I.6.a - Etat des lieux		III.5 - Cadre de vie .....	75
I.6.b - Relations avec les autres domaines et avec l'extérieur de la ville		III.5.a - Objectifs	
I.6.c - Ressources		III.5.b - Moyens	
I.6.d - Contraintes			
I.7 - Perspectives d'évolution .....	43		

<b>Chapitre IV : Délimitations et explications du zonage .....</b>	<b>77</b>
IV.1 - Les choix relatifs aux zones urbaines résidentiels .....	79
IV.2 - Les choix relatifs aux zones urbaines d'activités et d'équipements....	103
IV.3 - Les choix relatifs aux zones à urbaniser .....	111
IV.4 - Les zones naturelles .....	112
<b>Chapitre V - Incidence des orientations du PLU sur l'environnement</b>	<b>118</b>
V.1 -La protection et la mise en valeur des espaces naturels.....	119
V.1.a - Les espaces boisés classés.....	
V.1.b - Les espaces agricoles .....	
V.1.c - La maîtrise et la gestion économe de l'espace.....	
V.1.d - La prévention des risques naturels .....	
V.1.e - La réduction des nuisances sonores, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, des écosystèmes .....	
V.1.f - La maîtrise des besoins en déplacements.....	
V.2 - Les incidences sur le paysage et les sites archéologiques .....	124
V.2.a - Les protections paysagères .....	
V.2.b - La prise en compte des mesures de protection des sites archéologiques ....	
V.3.c - Les entrées de villes .....	



## Situation générale de la commune de Vallauris



Commune de vallauris Golfes-Juan

La commune de Vallauris Golfes-Juan, couvre une superficie de 1 304 hectares. Avec ses 25 773 habitants<sup>1</sup>, elle est la 9<sup>ème</sup> ville du département. Située à l'ouest du département des Alpes-Maritimes, au cœur de la Côte d'Azur, et à seulement 6 kilomètres des centres de Cannes et d'Antibes, elle forme avec ces deux villes un ensemble urbain continu. Elle est membre de la communauté d'agglomération de Sophia-Antipolis (C.A.S.A), depuis la création de cette dernière le 1er janvier 2002. La commune s'étend sur un front de mer d'environ 3 kilomètres et s'enfonce à l'intérieur des terres sur une profondeur de 5 kilomètres. Elle comprend deux pôles urbains impor-

1. Source : INSEE, RGP 1999

tants et nettement différenciés qui sont Vallauris à l'intérieur des terres et Golfe-Juan en bord de mer.

L'activité traditionnelle de Vallauris était la poterie. L'installation en 1947 de Pablo Picasso et le développement de la céramique lui donne une renommée internationale. Ce passé prestigieux semble révolu, même si la poterie continue à jouer un rôle important. C'est le tourisme qui constitue l'activité majeure de la commune, et dans ce flux touristique la poterie joue toujours un rôle non négligeable. Vallauris accueille 50.000 touristes en été et 30.000 en hiver.

### Vallauris et la Communauté d'agglomération : les compétences de la CASA

\* En matière de développement économique :

- création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité qui sont d'intérêt communautaire,
- aménagement et l'entretien du parc d'activités de Sophia Antipolis, pour les zones situées sur son périmètre,
- actions de développement économique d'intérêt communautaire, notamment dans les domaines suivants : agriculture, agro-alimentaire, pastoralisme et aquaculture, recherche et valorisation des technologies, tourisme, commerce et artisanat,
- actions d'intérêt communautaire en matière d'insertion économique et de formation initiale, professionnelle et continue.

\* En matière d'aménagement de l'espace communautaire :

- schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur,
- création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire,
- organisation des transports urbains,
- autres politiques de transports publics d'intérêts communautaires tel le transport de marchandises.

\* En matière d'habitat :

- programme local de l'habitat,
- politique du logement social, en faveur du logement des personnes défavorisées,
- amélioration du parc immobilier bâti.

\* En matière de politique de la ville :

- dispositifs contractuels de développement urbain, local et d'insertion économique et sociale,
- dispositifs de prévention de la délinquance.

\* Création, aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire, création ou aménagement et gestion des parcs de stationnement d'intérêt communautaire.

\* Protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie.

## La participation aux syndicats intercommunaux

Actuellement la commune est membre des syndicats intercommunaux suivants :

- SIDOM : (syndicat intercommunal pour la destruction des ordures ménagères) création et exploitation d'un dépôt de déchets urbains ainsi que l'étude pour l'implantation et la création d'une usine d'incinération ou le traitement des dits déchets (ordures ménagères),
- SICASIL : (syndicat intercommunal des communes alimentées par les canaux de la Siagne et du Loup) gestion du service de distribution d'eau potable, réalisation des études et des ouvrages nécessaires à ce service,
- SYMISA : (syndicat mixte pour l'aménagement, l'équipement et la promotion du parc international de Sophia Antipolis) aménagement, équipement et promotion du parc d'activités de Sophia Antipolis,
- SIAQUEBA : (syndicat intercommunal pour l'amélioration de la qualité des eaux de la Brague et de ses affluents) amélioration de la qualité des eaux, la surveillance, l'aménagement du lit, la protection des berges et du milieu naturel, de la faune et de la flore de la rivière de la Brague et de ses affluents,
- SDEG: (syndicat départemental de l'électricité et du gaz) exercer les droits résultant pour les collectivités locales des textes légaux et réglementaires relatifs à la production, au transport, à la distribution et à l'utilisation de l'énergie électrique et du gaz,
- syndicat intercommunal d'aménagement et d'amélioration télé-radiophonique de la région Cannes Antibes : installation d'un réémetteur de télévision sur la presqu'île de la Garoupe, sur la coupole du centre Hélio-Marin, la diffusion des émissions,
- SIPLOP : (syndicat intercommunal pour la protection du littoral ouest contre la pollution) nettoyage des plans d'eau et des plages et toutes opérations se rapportant à la lutte contre la pollution du littoral,
- syndicat du centre de gestion de la fourrière intercommunale : création et gestion d'un parc de récupération de véhicules abandonnés sur la voie publique,
- syndicat mixte pour l'étude du barrage Var-Estéron : l'étude des conditions de réalisation d'un barrage sur l'Estéron et la définition du programme des travaux de production d'énergie électrique et d'utilisation,
- syndicat intercommunal des communes à desservir par un réseau de communications : réalisation d'un réseau câblé de communication.

## Préambule méthodologique

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

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

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

Le diagnostic s'articule autour de sept domaines :

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

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

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

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

L'ordre théorique des causalités présenté ici est en réalité plus complexe. D'autres causalités secondaires interviennent aussi, éventuellement en sens inverse. Par exemple, la démographie ou l'habitat peuvent rétroagir sur les activités lorsque les entrepreneurs déci-

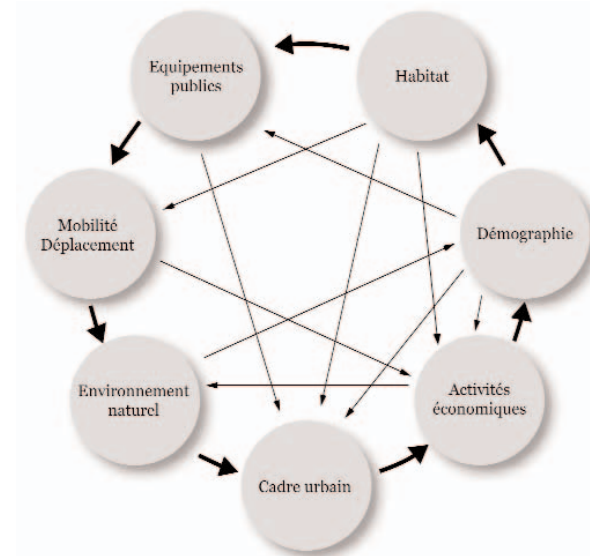
dent de localiser celles-ci en fonction de la qualification de la population active ou de la possibilité de loger les salariés à un coût acceptable.

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

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

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

Ainsi, par délibération du 11 octobre 2002, la commune a décidé la création du Plan Local d'Urbanisme par mise en révision du Plan d'Occupation des Sols.



## **CHAPITRE I**

### **DIAGNOSTIC ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION**

## I.1 - Les activités

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

#### Les emplois par secteurs d'activités

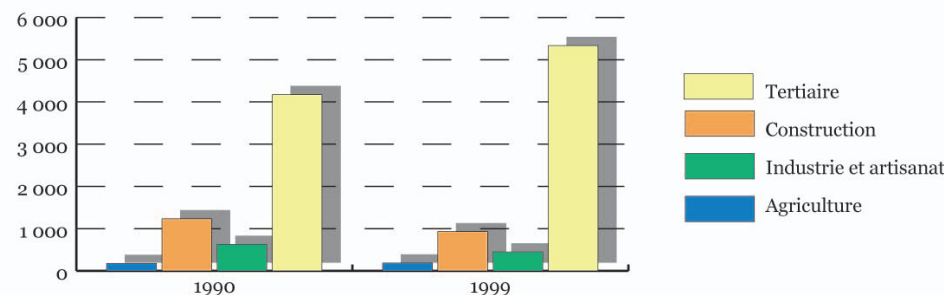
##### Le tertiaire est dominant

	1990		1999		Évolution 1990/99 (%)
	Nombre	%	Nombre	%	
Agriculture	176	2,8	184	2,7	+ 4,5
Industrie et artisanat	1 232	19,8	926	13,4	- 24,8
Construction	628	10,1	445	6,5	- 29,1
Tertiaire	4 176	67,2	5 333	77,4	+ 27,7
<b>Total</b>	<b>6 212</b>	<b>-</b>	<b>6 888</b>	<b>-</b>	<b>+ 10,9</b>

Le nombre d'emploi dans le secteur tertiaire a largement progressé ces dix dernières années.

Il est principalement tourné vers les services directs aux particuliers et aux entreprises (près du 1/4 des emplois) et le commerce (environ 1/5ème).

Les emplois par secteurs d'activités



L'augmentation du nombre d'emplois a été supérieure à celle du nombre d'actifs occupés traduisant le dynamisme économique communal.

Les conditions d'emplois des salariés sont globalement de bonne qualité. L'emploi précaire est marginal, les contrats à durée déterminée représentent moins de 10 % et les emplois aidés moins de 4,5 %.

Les contrats de travail à durée indéterminée représentent près de 85 % des emplois salariés.

Il existe une réelle disparité entre la qualification des emplois présents sur la commune et celle des actifs vallauriens. Par exemple, les cadres représentent environ 10 % des actifs et seulement 5 % des emplois. Les cadres vallauriens doivent travailler dans une autre commune et ainsi alimentent les migrations pendulaires déjà fortes.

#### Les établissements et entreprises en section de la NAF

Secteurs d'activités	Nombre d'établissements	Effectifs	Ancienneté		
			- de 5 ans	5 à 10 ans	+ de 10 ans
Agriculture, chasse, sylviculture	12	53	1	4	7
Industries extractives	1	5			1
Industries manufacturières	185	877	62	45	78
Production et distribution d'électricité, de gaz et d'eau	3	11	1	2	
Construction	86	499	46	11	29
Commerce : réparations automobiles et d'articles domestiques	536	718	226	148	162
Hôtels et restaurants	165	595	69	41	55
Transports et communication	44	321	23	12	9
Activités financières	13	131	3	2	8
Immobilier, locations et services aux entreprises	329	265	167	91	71
Éducation	6	21	3	3	
Santé et action sociale	7	68	4	1	2
Services collectifs, sociaux et personnels	57	127	24	15	18
<b>Total</b>	<b>1 444</b>	<b>691</b>	<b>629</b>	<b>375</b>	<b>440</b>

#### Le tissu économique révèle une dynamique dans la création d'entreprises

Près de 44 % des établissements sont en activité depuis moins de 5 ans, notamment les secteurs des transports et communication, de l'immobilier et du commerce (respectivement 52 %, 51 % et 42 % des établissements ont débuté leur activité depuis moins de 5 ans).

94 % des établissements sont de petites tailles (moins de 10 emplois) représentant cependant un effectif total de plus de 3 500 emplois.

## L'agriculture<sup>2</sup>

### **2 % du territoire communale consacré à l'agriculture : le déclin de l'horticulture**

L'agriculture est une activité secondaire. En 2000, la superficie communale utilisée pour l'agriculture est de 22 hectares.

La taille des exploitations est très réduite et en diminution (environ 0,5 hectare en 1979 et 0,4 hectare en 2000).

L'horticulture ornementale, l'arboriculture et le maraîchage sont les principales exploitations mais occupent des superficies réduites :

- 9 hectares pour l'horticulture,
- 4 hectares pour l'arboriculture,
- 3 hectares pour le maraîchage.

L'horticulture et la culture de l'oranger ont subi un tel déclin, que l'on est proche de la disparition.

Dans le passé, la culture florale importante reposait sur deux catégories de fleurs :

- celles réservées à la distillerie, comme le jasmin, la rose de Mai et la fleur d'oranger,
- et celles coupées, destinées à la décoration des intérieurs, comme les roses, les œillets, les anthémis, les anémones, les soucis, les tulipes, le genêt et le mimosa.

L'élevage est quasiment inexistant. Le recensement agricole ne fait apparaître que la présence de quelques têtes de bétail.

### Le commerce et les services

Le commerce se structure essentiellement autour des activités liées aux métiers d'art qui représentent près du quart des cellules commerciales, notamment dans le centre ville de Vallauris (avenue Georges Clémenceau).

Les métiers de bouche occupent une part importante des cellules commerciales (environ un quart de celle-ci), notamment les restaurants, bars et traiteurs à Golfe Juan.

Les atouts de Vallauris en matière de commerce se caractérisent par une image artistique et historique avec un secteur artisanal qui est localisé dans le centre de Vallauris et un secteur balnéaire naturellement localisé à Golfe-Juan.

De plus, la commune bénéficie d'une gare SNCF et dispose de parkings en nombre insuffisant..

A l'inverse, des faiblesses viennent ternir l'image du commerce vallaurien.

L'étendue et la non continuité commerciale et artisanale rendent difficile la gestion en

féderation. De plus, des divergences existent au niveau des objectifs stratégiques des associations de commerçant et artisans membres de la fédération. Enfin, la déficience de signalétique commerciale et la mauvaise qualité des vitrines représentent un frein au développement commercial.

	Golfe-Juan		Vallauris	
	Nb	%	Nb	%
<b>Alimentation : fabrication, vente et restauration</b>	<b>38</b>	<b>33,6</b>	<b>56</b>	<b>21,1</b>
Boulangerie, pâtisserie, confiserie, fabrication de pain	7	18,4	11	19,6
Boucherie, charcuterie, rôtisserie	6	15,8	5	8,9
Poissonnerie	2	5,3	1	1,8
Vins, alcools	1	2,6	3	5,4
Alimentation générale, produits surgelés	3	7,9	4	7,1
Alimentation spécialisée	2	5,3	3	5,4
Supérettes	4	10,5	2	3,6
Hôtels, restaurants, snacks, pizzeria, bars	13	34,2	27	48,2
<b>Hygiène, santé, beauté, mode</b>	<b>39</b>	<b>34,5</b>	<b>48</b>	<b>18,1</b>
Bijouterie, horlogerie,	2	5,1	3	6,3
Opticien		5,1	3	6,3
Parfumerie, cosmétique, esthétique	2	10,3	6	12,5
Coiffeurs	4	20,5	8	16,7
Profession de santé	8	35,9	11	22,9
Equipement de la personne	14	23,1	17	35,4
Ameublement, décoration, loisirs	9	12,4	26	9,8
Librairie, papeterie	14	28,6	3	-
TV, HI-Fi, vidéo, électroménager, photos	4	28,6	3	11,5
<b>Ameublements, décoration, cuisines, sanitaires, cadeaux</b>	<b>2</b>	<b>14,3</b>	<b>10</b>	<b>38,5</b>
Sports et détente (matériel, activité)	1	7,1	-	--
Divers : film, musique, recherche scientifique...	-	-	1	3,8
Associations	1	7,1	6	23,1
Commerce de détail : divers	2	14,3	3	11,5
<b>Services aux particuliers et aux entreprises</b>	<b>14</b>	<b>12,4</b>	<b>29</b>	<b>10,9</b>
Vente, location de voitures, équipements auto-moto, cycle, entreprise de transport	1	7,1	1	3,4
Réparation voiture : mécanique, carrosserie	-	-	3	10,3
Cabinet d'assurance	1	7,1	2	6,9
Agence immobilière, gestion d'immeuble, syndic	5	35,7	7	24,1
Banques	4	28,6	4	13,8
Comptable, architecte, avocat, notaire	1	7,1	2	6,9
Soins et services aux animaux	1	7,1	1	3,4
Services divers	1	7,1	2	6,9
services publics	-	-	7	24,1
<b>Artisanat</b>	<b>8</b>	<b>7,1</b>	<b>106</b>	<b>40,0</b>
Entreprises liées au bâtiment	4	50,0	8	7,5
Horticulture, entretiens jardins, fleuriste, matériels agricoles, engrais, bois	3	37,5	6	5,7
Entreprise liée aux métiers d'arts	1	12,5	92	86,8
<b>Total des locaux en activité</b>	<b>113</b>	<b>-</b>	<b>265</b>	<b>-</b>
<b>Locaux Vacants</b>	<b>13</b>	<b>11,5</b>	<b>55</b>	<b>20,8</b>

2. Source : Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes, recensement agricole 2000

### La zone d'activités de Saint-Bernard

Cette zone d'activité représente 800 emplois répartis entre 160 entreprises. Intégrée au parc international d'activités de Sophia-Antipolis, cette zone s'étend sur une surface de 25 hectares environ. C'est la seule zone d'activités d'importance sur la commune.

Située au nord de la commune, à proximité de l'autoroute A8 et de son échangeur elle bénéficie d'un accès aisé.

La zone Saint-Bernard s'articule de part et d'autre de la RD 435 sur une longueur de 1 500 mètres environ.

Sa configuration en fond de vallon pose un problème de desserte interne.

Sa création a permis le développement de nouvelles activités qui ne pouvaient pas trouver place en centre ville (commerces de gros, magasins de meubles, transports routiers).

L'entreprise la plus importante au niveau des effectifs a comme secteur d'activités le nettoyage (G.S.F) avec environ 235 personnes.

Les autres activités les plus représentatives sont l'imprimerie (4 établissements), le commerce de meubles (12 établissements avec 60 salariés), le transport de voyageurs routiers. Il est à noter également la présence de nombreux cabinets d'études (11) et de conseil en informatique.

Toutefois, cette zone est pratiquement saturée et ne peut plus connaître un développement important.

### Distillerie - parfumerie

Cette activité dépendante des cultures de plantes à parfum et du bigaradier, a par conséquent subi le même déclin que l'horticulture.

En effet, de nos jours la parfumerie est issue de produits de synthèse, et n'utilise plus que très rarement des essences naturelles.

En outre, ces fleurs sont de plus en plus originaires de pays d'Afrique du Nord et par conséquent de moins en moins de nos contrées.

Néanmoins la coopérative "Nérolium" fabrique encore divers produits issus de l'horticulture et de l'agrumiculture, comme l'eau de fleur d'oranger, les confitures d'agrumes...

### La pêche

Cette activité ne compte plus aujourd'hui que 5 pêcheurs professionnels. La vente de leurs produits s'effectue auprès des restaurateurs et des poissonniers locaux.

### Le tourisme

Vallauris centre touristique renommé, accueille de nombreux vacanciers en période estivale. Ses pôles attractifs sont Golfe-Juan avec ses activités balnéaires et Vallauris pour son activité d'artisanat d'art et de poterie.

Toutefois, le tourisme ces dernières années a décliné sur Vallauris tandis qu'il se développe plus spécifiquement sur la zone côtière.

Le centre ville insuffisamment rénové et le manque d'activités de loisirs font de Vallauris une commune peu attractive en matière de tourisme.

### Le nautisme

Golfe-Juan et ses 2 ports de plaisance (port Camille Rayon, 893 postes dont 137 pour bateaux de 15 mètres et plus, et le port public de Golfe-Juan, 831 postes), sont des atouts touristiques importants pour la commune. Il convient donc de maintenir et qualifier d'avantage encore cette activité.

### La céramique d'art : une activité en déclin

La céramique a toujours fait partie intégrante de la vie des Vallauriens. Introduite par les Romains, spécialisés en poterie culinaire, cette production dite de première nécessité évolua au cours des siècles, vers un style plus décoratif.

Le développement de la céramique artistique fut dû essentiellement à la famille Massier et notamment à Clément, cadet de la famille, né au milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle. La particularité dans la décoration de ces pièces réside dans les émaux qu'il créait lui-même, notamment les fameux émaux à reflets métalliques qui connurent un immense succès dans de nombreuses expositions nationales et internationales à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle.

Les ateliers étaient installés dans la partie méridionale de Vallauris, au milieu des jardins. Avant d'être transféré à Golfe-Juan en 1881, l'atelier Clément Massier occupait en partie l'emplacement actuel de l'Association Vallaurienne d'Expansion Céramique.

La renommée de ces fabriques, où travaillaient des peintres de talent tels Jean Barrol, Jean Bagnis, Camos, Lévy-Dhurmer attira notamment dans l'établissement de Clément, une foule de visiteurs, dont des noms prestigieux comme la reine Victoria, Zola, Victor Hugo, Saint-Saëns, Gambetta, d'Annunzio etc ...

Toute cette brillante activité dura jusqu'aux premières années du XX<sup>ème</sup> siècle, puis la céramique d'art commença un long déclin.

Enfin, en 1947, Vallauris retrouva une renommée internationale lorsque Picasso vint y travailler.

Dès 1950, le succès de cette activité artisanale s'affirme. En 1961 on comptait 150 ateliers ou usines, pour arriver à 200 en 1966.

En 1968, pour une population de 13.000 habitants, Vallauris comptait 2 500 emplois dans l'artisanat de la poterie, soit 19 % de la population totale. Aujourd'hui pour 25 000 habitants, elle n'en compte plus que 1.300, soit 5 %.

Cependant, malgré la baisse importante qu'a connue l'activité ces dernières décennies, une reprise est amorcée qu'il convient de soutenir et de renforcer.

### Le bâtiment

Cette activité demeure encore importante. Il existe peu d'entreprises de grande taille et elle relève donc de petites structures de type artisanal.

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

Un nombre important d'employés trouvent du travail dans leur commune, ce qui n'est pas le cas des cadres vallauriens qui disposent dans leur ville de peu d'emplois leur correspondant et qui doivent donc travailler dans d'autres communes. Ils alimentent ainsi, d'avantage encore, les migrations pendulaires qui participent à la saturation des routes principales du département.

## **I.1.c - Ressources**

En bref :

- les conditions d'emplois sont globalement satisfaisantes,
- le tissu économique est dynamique (50 % des entreprises qui ont moins de cinq ans),
- une activité artisanale à Vallauris et balnéaire à Golfe-Juan,
- la zone de saint-Bernard est sur le territoire de Sophia antipolis,
- une renommée internationale en matière de céramique d'art et une production encore importante,

L'image de Vallauris est internationale en matière de céramique d'art, cet atout artistique a des retombées économiques en matière de tourisme notamment. Cependant cet atout semble aujourd'hui sous-exploité.

La zone de Saint-Bernard avec ses 800 emplois est un atout économique majeur. Il convient donc de la réorganiser afin de la rendre plus attractive.

## **I.1.d - Contraintes**

En bref :

- les cadres doivent travailler en-dehors de la commune,
- les entreprises sont de petites tailles (94% d'entre-elles ont moins de 5 salariés),
- les commerces et les services sont étendus sur le territoire avec un manque de continuité,
- une signalétique commerciale déficiente,
- la zone de Saint-Bernard offre peu de possibilité d'extension et sa desserte est assurée par une voie de transit,
- déclin du secteur de la céramique d'art et banalisation des produits présentés,
- absence d'hébergement de qualité sur Vallauris,
- faiblesse de l'accueil touristique sur Golfe-Juan.

Vallauris était autrefois rythmée par deux types d'activités faisant la richesse et la réputation culturelle de la commune : la céramique d'art et l'horticulture.

Ces deux activités phares sont aujourd'hui en déclin et ne représentent que peu d'emplois.

Vallauris doit d'avantage exploiter cette image historique et culturelle afin de retrouver un dynamisme et une attractivité touristique.

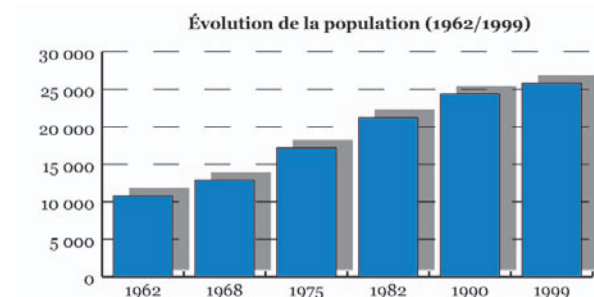
La commune de Vallauris Golfe-Juan est séparée en deux pôles, l'un balnéaire et l'autre historiquement tourné vers la poterie.

Il est nécessaire de trouver un lien, une passerelle, entre ces deux pôles afin que la commune puisse se développer qualitativement dans le futur. La restructuration urbaine peut en être un outil.

## II.1 - La démographie

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

#### Evolution



Avec 25 733 habitants en 1999, Vallauris est la neuvième ville la plus peuplée du département. La croissance communale suit une évolution quasi-parallèle à celle des communes limitrophes :

- augmentation constante du nombre d'habitants,
- accompagnée d'un ralentissement de la croissance sur la période récente (1990-1999).

La population permanente se répartit en trois grandes unités dont le poids démographique est très différent :

- le centre ville de Vallauris et toute la façade littorale depuis Golfe Juan jusqu'à la Maure représentent environ 50 % de la population totale en 1999,
- l'ensemble des quartiers situés au sud ouest de la commune abritent environ un quart de la population permanente,
- enfin, les quartiers plus périphériques au nord et à l'est sont très peu peuplés (Les quartiers nord avec la zone d'activités de Saint-Bernard comptent pour moins de 10 % de la population totale).

Tous les quartiers ont vu leur population croître entre 1990 et 1999, hormis le centre ville qui a, au contraire, vu sa population diminuer d'environ 6 %. Les quartiers nord, à l'opposé, se sont fortement développés : la population permanente s'est accrue de 22 % entre 1990 et 1999 ; il en est de même pour les quartiers littoraux dont la population a augmenté de plus de 10 %.

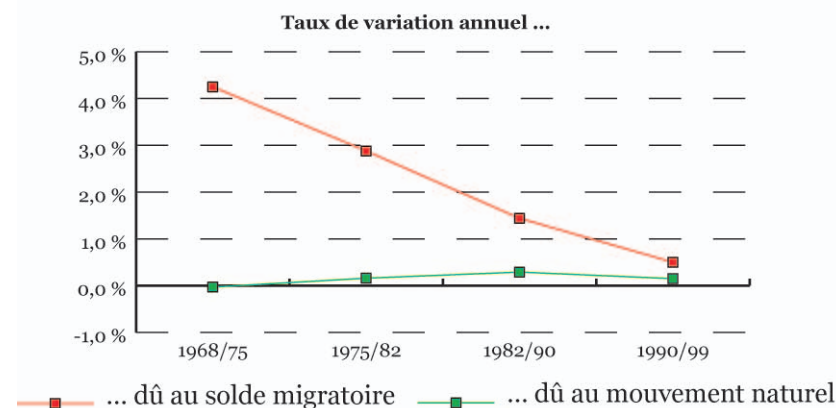
La population est estimée en 2004 à 27 200 habitants ce qui indique une reprise de l'accroissement démographique liée à la forte demande concernant les logements pour actifs.

			Population sans double compte					
			Taux de variation annuel (%)		Variation annuel due à l'excédent naturel (%)		Variation annuel due au solde migratoire (%)	
1982	1990	1999	82/90	90/99	82/90	90/99	82/90	90/99
21 205	24 325	25 733	+ 1,73	+ 0,64	+ 0,29	+ 0,15	+ 1,44	+ 0,50

#### Les mouvements

Variation annuelle de la population entre 1990 et 1999					Taux de natalité (‰)		Taux de mortalité (‰)	
Relative (en%)	Absolue	Naissances	Décès	Solde migratoire	82/90	90/99	82/90	90/99
+ 6,0	+ 1 488	2 870	2 543	+ 1 121	13,5	12,8	10,6	11,3

La croissance communale trouve son origine dans les apports extérieurs de population. Toutefois, le ralentissement des flux migratoires a entraîné un affaiblissement de la croissance. En effet, l'excédent naturel, bien que positif, demeure insuffisant pour poursuivre la croissance enregistrée entre 1968 et 1975.



## Structure par âge

### Une population vieillissante

Vallauris est une commune "jeune" où plus d'un cinquième de la population a moins de 20 ans.

Cependant, la part représentée par les classes d'âge jeunes (moins de 40 ans) diminue graduellement depuis 1982 tandis que celle des plus de 60 ans augmente plus rapidement (+ 11,5 % entre 1990 et 1999).

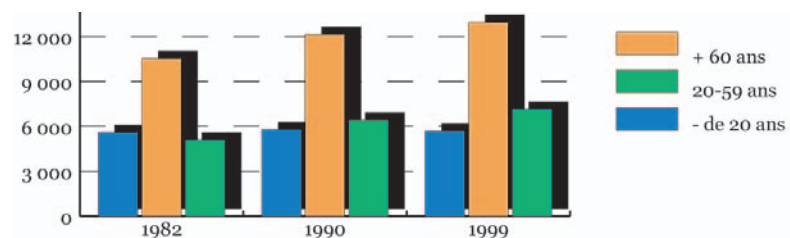
Un maintien de la tendance actuelle entraînerait, à long terme, un vieillissement important de la population.

	1982	1990	1999
<b>Vallauris</b>			
Moins de 20 ans	26,4 %	23,8 %	22,0 %
60 ans et plus	24,0 %	26,4 %	27,7 %
<b>Autres communes du département de taille comparable</b>			
Moins de 20 ans	23,6 %	21,8 %	21,5 %
60 ans et plus	25,9 %	27,2 %	27,3 %

La structure par âge des quartiers se répartit globalement en deux grands ensemble :  
D'une part, les quartiers dont la structure par âge se distingue nettement de la moyenne communale :

- les quartiers du front de mer présentent une structure démographique plus âgée que la moyenne communale. De même leur évolution se distingue de celle-ci ; la part des moins de 20 ans est en augmentation et celle des plus de 60 ans augmente deux fois moins rapidement que la moyenne communale,
- les quartiers centraux présentent une pyramide des âge plus jeune que la moyenne communale. Cependant, les moins de 20 ans sont en forte régression, parallèlement les plus de 60 ans augmentent considérablement,

D'autre part, l'ensemble des autres quartiers présentent des structure démographiques et des évolutions entre 1990 et 1999 comparables à la moyenne communale.



## Les ménages

### Majoritairement composés d'une ou deux personnes

La taille des ménages est très réduite ; en effet, près de 6 ménages sur 10 sont constitués d'une ou deux personnes et une personne sur trois vit seule. De plus, le nombre de ménages constitués d'une personne vivant seule a augmenté de près de 30 % et le nombre de ménages constitués de 5 personnes ou plus est quant à lui resté relativement stable concourant à une baisse générale du nombre moyen de personnes par ménage (passant de 2,40 en 1982 à 2,32 en 1999).

Cet isolement touche principalement :

- les hommes entre 30 et 59 ans (51,1 % des hommes vivants seuls appartiennent à cette classe d'âge). Ce chiffre est à mettre en relation avec l'augmentation du nombre de divorces et le fait que ce sont rarement les pères qui ont la garde des enfants
- et les femmes de plus de 60 ans (67,6 % des femmes vivant seules) qui se retrouvent souvent veuves.

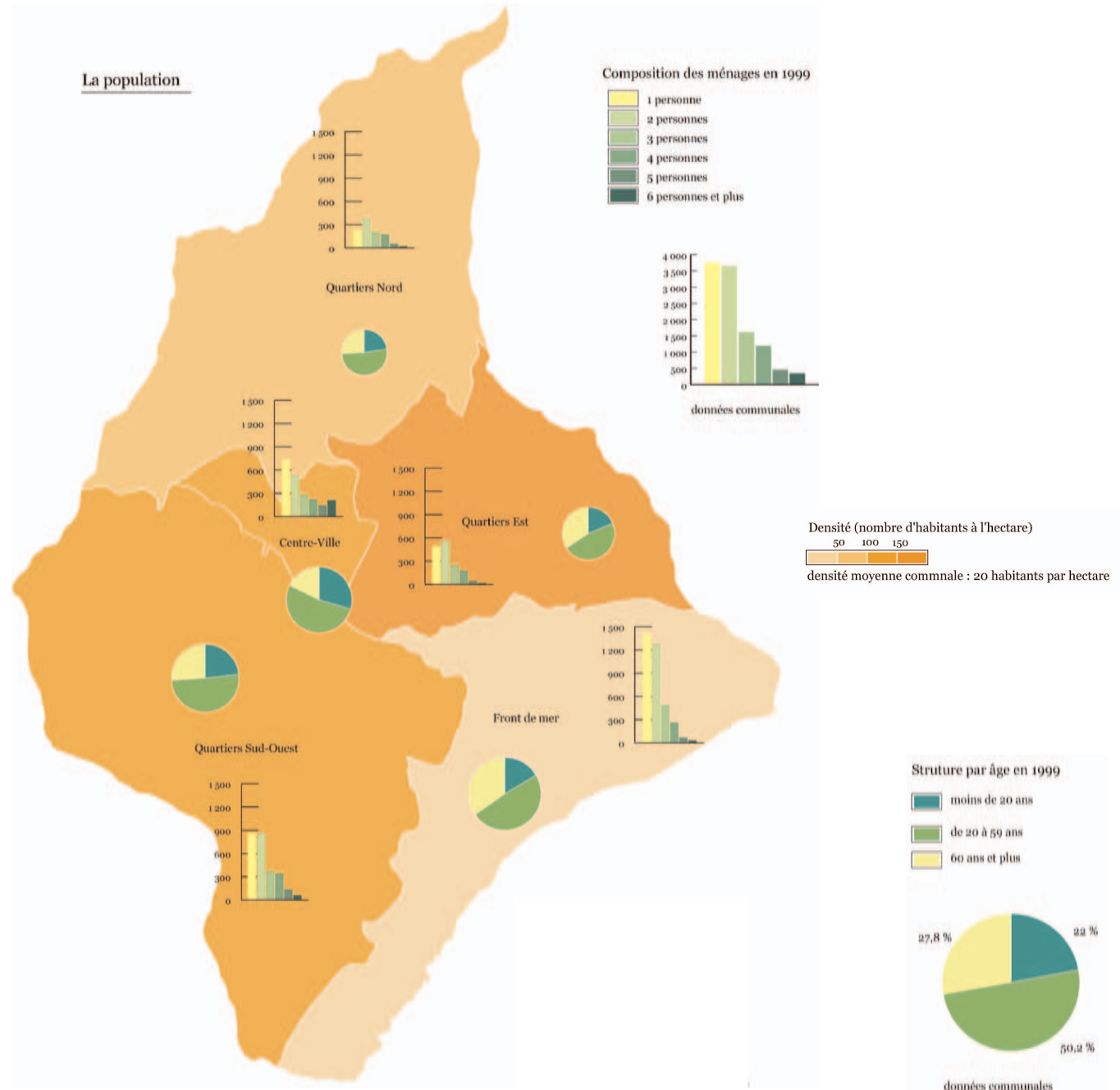
La composition des ménages diverge selon les quartiers, principalement en fonction de l'âge.

Les quartiers littoraux comptent en proportion la plus grande part de personne de plus de 60 ans et abritent pour l'essentiel des ménages de taille réduite.

Les quartiers du centre ville dont la population permanente se constituent principalement d'actifs et de moins de 20 ans hébergent des ménages composés de 3 à 4 personnes (famille avec un ou deux enfants).

Les quartiers situés au nord de la commune présentent une particularité ; ce sont en effet, les seuls quartiers pour lesquels la taille moyenne des ménages est en augmentation entre 1990 et 1999. Ceci peut s'expliquer par l'importance des flux migratoires en entrée dans ces quartiers et notamment l'accueil de ménages de grandes tailles (+ 45 % environ entre 1990 et 1999 pour les familles et de 6 personnes et plus).

## La population



## Répartition des actifs par catégorie socio-professionnelle

### La population active augmente plus vite que la population totale

	1990		1999		Variation 1990/1999 (%)
	Nbre	%	Nbre	%	
Agriculteurs exploitants	148	1,5	91	0,8	- 38,5
Artisans, commerçants, chefs d'entrep.	1 448	14,6	1 262	11,7	- 12,8
Cadres, professions intellectuelles sup.	824	8,3	1 156	10,7	+ 40,2
Professions intermédiaires	1 408	14,2	1 830	17,0	+ 30,0
Employés	3 036	30,6	3 673	34,0	+ 21,0
Ouvriers	3 064	30,9	2 790	25,8	- 8,9
<b>Total</b>	<b>9 928</b>	<b>-</b>	<b>10 802</b>	<b>-</b>	<b>+ 8,8</b>

La croissance de la population active a été supérieure à la croissance de la population communale ce qui révèle un certain dynamisme économique.

Entre 1990 et 1999, la structure de la population active a été marquée par une baisse importante des catégories socioprofessionnelles "indépendantes" (- 38 % d'agriculteurs exploitants et - 13 % d'artisans).

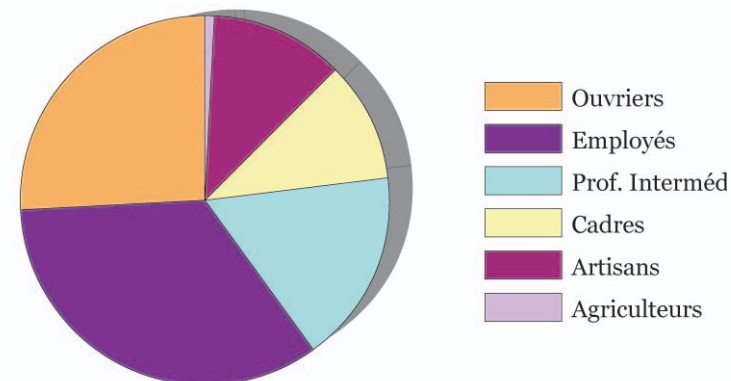
Ainsi, les catégories socioprofessionnelles à revenus moyens et élevés sont devenues prépondérantes (près des deux tiers des actifs) ; ceci s'explique par la baisse importante du nombre d'artisans et d'employés couplée à une hausse importante des cadres et professions intermédiaires et dans une moindre mesure à celle des employés enregistrées entre 1990 et 1999.

La structure des catégories socioprofessionnelles est fortement spécifiée selon les quartiers :

- les quartiers périphériques au nord et à l'Est se caractérisent par la présence de nombreux actifs à revenus élevés et moyens (artisans, commerçants, chef d'entreprise, cadres et professions intermédiaires),
- enfin, les quartiers centraux se caractérisent par la présence plus importante d'actifs à moyen et bas revenus (employés et ouvriers).

Par ailleurs, la part des retraités dans la population totale a augmenté (20,9 % en 1990, 22,5 % en 1999), s'expliquant plus par l'arrivée à l'âge de la retraite des vallauriens que par un flux migratoire plus important de retraités sur le territoire communal. L'ensemble des quartiers est touché par cette augmentation. La part des retraités est intimement liée à la structure démographique des quartiers ; elle est donc plus importante dans les quartiers du front de mer avec près de 30 % de la population totale.

### La population active par catégories socioprofessionnelles en 1999



### Actifs ayant un emploi

	1990		1999		Évolution 1990/1999 (%)
	Nbre	%	Nbre	%	
Agriculture	216	2,5	208	2,3	- 3,7
Industrie	1 348	15,9	924	10,4	- 31,5
Construction	1 040	12,2	650	7,3	- 37,5
Tertiaire	5 896	69,4	7 110	80,0	+ 20,6
<b>Total</b>	<b>8 500</b>	<b>-</b>	<b>8 892</b>	<b>-</b>	<b>+ 4,6</b>

Le nombre d'actifs ayant un emploi est en hausse malgré l'augmentation du nombre de chômeurs (13,9 % en 1982, 16,6 % en 1999).

Le taux de chômage est de 19 % mais il varie selon les quartiers :

- il est particulièrement élevé en centre ville (32 %)
- à l'opposé, il est relativement faible dans les quartiers nord (11 %).

La répartition sectorielle des actifs occupés est marquée par le poids écrasant du secteur tertiaire (80 %), principalement dans les activités de services : 28 % pour les services directs aux particuliers et aux entreprises et 25 % pour les services publics (administrations, éducation, santé, actions sociales).

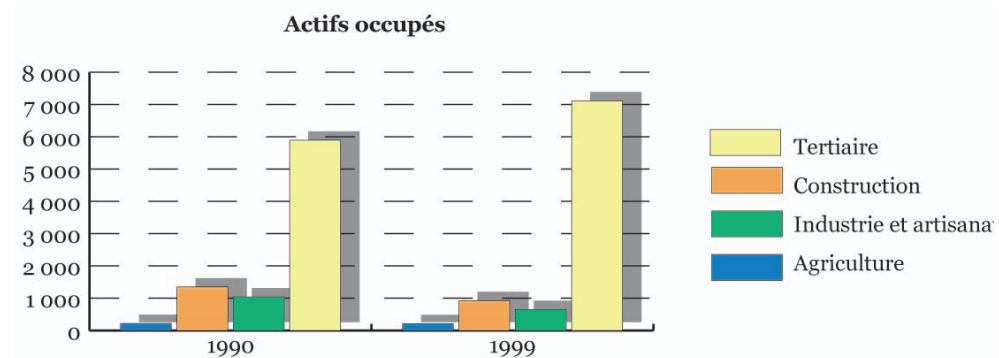
On constate aussi que le nombre d'actif ayant un emploi dans l'ensemble des secteurs a diminué exception faite du secteur tertiaire, accentuant ainsi l'hypertrophie de ce dernier.

Les activités industrielles représentées sont essentiellement des activités d'industrie "légères" : biens d'équipement (1,9 %) et biens intermédiaires (4,4 %).

La répartition sectorielle des actifs occupés est peu spécifiée selon les quartiers. On peut distinguer :

- les quartiers très proches de la moyenne communale (centre ville, est, nord et sud ouest) ; environ 80 % des actifs occupés travaillent dans le secteur tertiaire, notamment le commerce pour environ 20 % des actifs),
- les quartiers du front de mer qui comptent une part plus importante d'actifs occupés dans la construction (près de 55 %) et une part moindre dans le secteur tertiaire (30 % des actifs).

bien en termes de circulation interne qu'en termes d'échanges avec les communes proches.



### Les migrations alternantes

#### **Elles sont en augmentation régulière**

En 1982, 56,4 % des actifs travaillaient sur la commune ; ils sont 41,6 % en 1999. Ainsi environ trois actifs sur cinq travaillent en dehors de leur commune. La tendance actuelle est à une dissociation entre le lieu de résidence et le lieu de travail. Sur l'ensemble des actifs ayant en emploi sur la commune, plus de la moitié d'entre eux utilise un véhicule particulier pour effectuer le trajet entre leur domicile et leur travail. En outre, 80 % des actifs occupés dans une autre commune des Alpes-Maritimes utilisent un véhicule particulier pour effectuer le trajet domicile/travail. L'utilisation de moyen de transports collectifs reste marginale, bien que supérieur à la moyenne départementale : elle concerne à peine 4,5 % des actifs occupés dans la commune et 6,5 % des actifs occupés dans une autre commune.

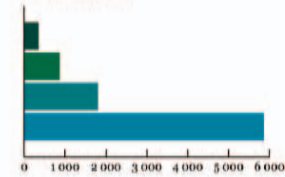
Les déplacements liés à l'activité professionnelle sont donc importants en volume aussi

## La population active

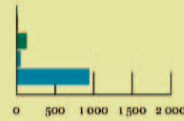
## Les actifs occupés par secteurs d'activités en 1999



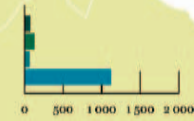
données communales



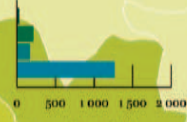
Quartiers Nord



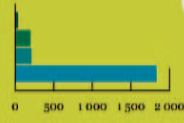
Quartiers Est



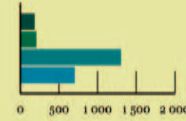
Centre-Ville



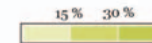
Quartiers Sud-Ouest



Front de mer



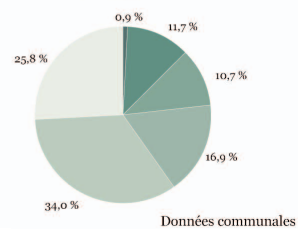
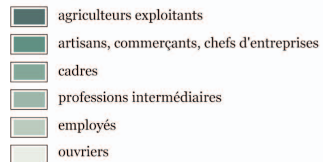
Taux de chômage\* en 1999



Taux de chômage moyen communal : 18,8 %

\* Sont classés comme chômeurs les personnes qui se sont déclarées elles-mêmes au chômage à la date du recensement. La qualité de "chômeurs" au sens du recensement est donc indépendante du fait d'être inscrit ou non à l'ANPE.

## Les catégories socioprofessionnelles en 1999



## **I.2.b - Relation avec les autres domaines et avec l'extérieur de la ville**

La croissance communale est principalement liée aux apports extérieurs de population et son évolution est quasi-parallèle à celle des communes limitrophes.

Deux cadres sur trois travaillent dans d'autres communes en raison de l'insuffisance de poste de ce type offert sur Vallauris. De plus,, Cannes et le parc de Sophia-Antipolis proposent un nombre important de poste de cadres.

La commune, bien que disposant d'un nombre important d'emplois, ne suffit évidemment pas à répondre à la demande, les actifs doivent donc travailler dans d'autres communes.

L'augmentation constante des migrations pendulaires participe à la saturation des routes du département.

## **I.2.c - Ressources**

- une croissance constante de la population,
- un solde naturel légèrement positif,
- une population jeune,
- 2/3 des actifs appartiennent à des catégories socioprofessionnelles à revenus moyens et élevés,

## **I.2.d - Contraintes**

- baisse de 6% de la population du centre-ville
- effondrement du solde migratoire,
- augmentation de la population âgée (notamment à Golfe-Juan),
- un taux de chômage élevé en centre-ville,
- 6 actifs sur 10 travaillent en-dehors de leur commune d'où l'importance des déplacements internes et externes.

Malgré une part importante des moins de 20 ans, la population est dans une évolution de vieillissement. Depuis 1982, la part des moins de quarante ans diminue tandis que celle des plus de soixante ans augmente.

Le centre-ville est de plus en plus déserté et n'est habité aujourd'hui que par 6 % de la population. De plus le taux de chômage des habitants de ce quartier est important.

Près de six actifs sur dix travaillent dans une autre commune et 80 % d'entre-eux utilisent leur voiture comme moyen de transport.

## I.3 -L'habitat

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

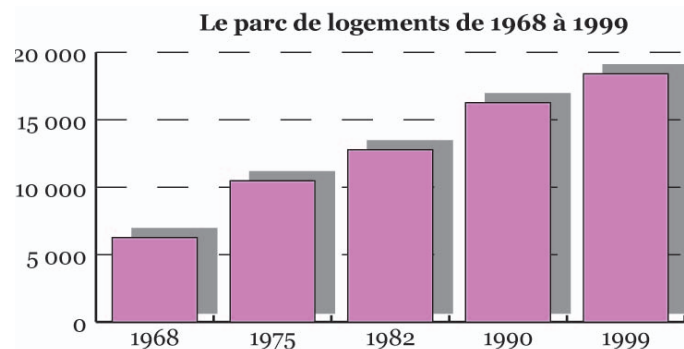
#### Evolution

Le parc de logements a augmenté de façon constante depuis 1968. Cependant, sa croissance ralentit fortement depuis cette date : 9,6 % par an en moyenne sur la période 1968-1975, 1,5 % par an en moyenne sur la période 1990-1999.

Le parc de logement se répartit différemment selon les quartiers :

- plus de deux logements sur cinq sont situés dans les quartiers littoraux,
- un logement sur cinq est implantés au sud-ouest de la commune,
- environ 15 % sont situés en centre ville,
- enfin les quartiers nord et est comportent le moins de logements (respectivement 7 % et 11 % du parc communal).

Le nombre de logements s'est accru dans tous les quartiers, y compris dans le centre ville alors que sa population a diminué. Cela a eu pour effet l'augmentation du nombre de logements vacants dans le quartier du centre.



#### Typologie

	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Total
<b>1968</b>	4 527 72,3 %	979 15,6 %	757 12,1 %	6 263
<b>1975</b>	6 404 61,1 %	1 958 18,7 %	2 120 20,2 %	10 482
<b>1982</b>	8 053 63,1 %	3 334 26,1 %	1 379 10,8 %	12 766
<b>1990</b>	9 988 61,4 %	5 062 31,1 %	1 210 7,5 %	16 260
<b>1999</b>	11 027 59,9 %	5 305 28,9 %	2 066 11,2 %	18 398

La commune a pour vocation d'être un bassin d'habitat. Cependant, le taux de résidence principale est en baisse, passant de 72 % en 1968 à 59,9 % en 1999. Durant la même période, les résidences secondaires ont été multipliées par cinq. La volonté est de faire diminuer ce taux pour favoriser l'habitat principal.

L'évolution du nombre de résidences principales épouse la courbe d'évolution de la population totale : une croissance constante mais en affaiblissement récent.

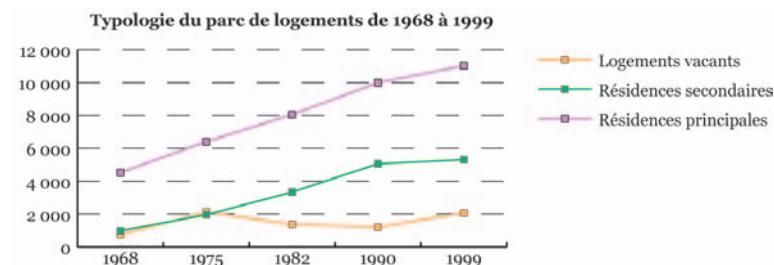
La typologie du parc de logements diffère selon les quartiers. L'ensemble des quartiers présente des taux de résidences secondaires et de résidences principales similaires à la moyenne communale, hormis les quartiers situés en front de mer qui comportent proportionnellement une part plus élevée de résidences secondaires (environ 45 % du parc). Cependant, entre 1990 et 1999, les évolutions diffèrent nettement. En effet, les quartiers littoraux voient leur nombre de résidences principales augmenter plus rapidement que leur nombre de résidences secondaires. Inversement, dans les quartiers sud-ouest, les résidences secondaires augmentent plus vite que les résidences principales. Ces phénomènes concourent à une spécification des quartiers : certains étant destinés à l'accueil de population permanente (centre ville, nord et est), d'autres étant à vocation d'accueil touristique.

#### Un taux de vacance élevé

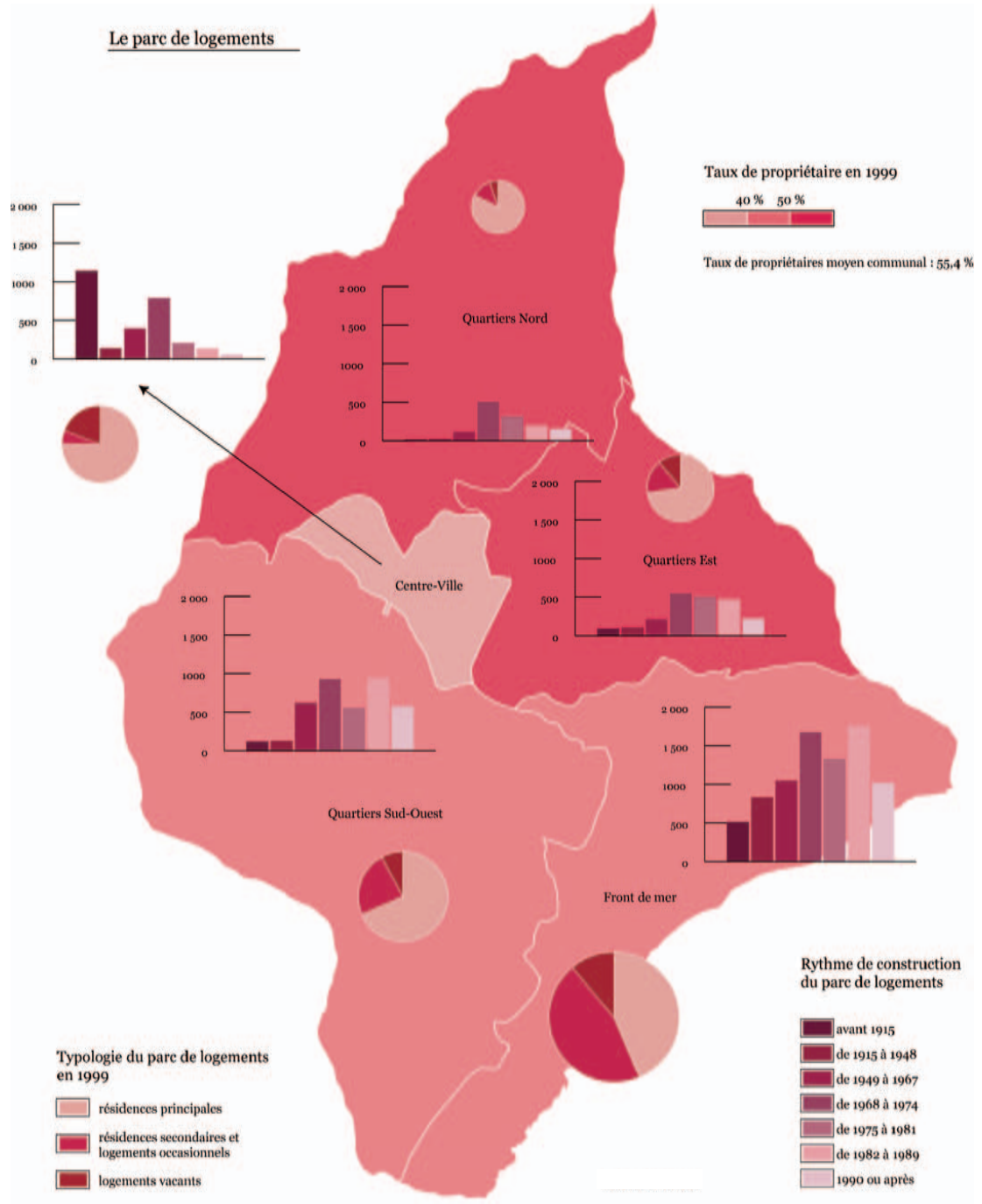
Concernant le taux de vacance, celui-ci est relativement élevé. La moyenne communale est de 13%, tandis que celle du département est d'environ 9%.

Le taux de vacance du centre-ville est lui très élevé avec 20% de logements concernés, et en très fort accroissement sur la période récente (+ 60 % environ entre 1990 et 1999). Il conviendra donc de réfléchir à la mise en place de politique afin de le résorber.

Ces chiffres sont à mettre en relation avec le taux de logements insalubres qui est de 10,6% au niveau de la moyenne communale et monte jusqu'à 50% dans le centre-ancien.



# Le parc de logements



## Un parc de logement relativement ancien

Le parc de logements est relativement ancien : près de 55 % des logements ont été achevés avant 1974 et à peine plus de 10 % du parc après 1990.

Époque d'achèvement du parc de logements		
Années	Nbre	%
Avant 1949	3 311	16,9
De 1949 à 1974	6 837	37,2
De 1975 à 1981	2 908	15,8
De 1982 à 1989	3 508	19,1
1990 ou après	2 032	11,0
<b>Total</b>	<b>18 398</b>	-

Le rythme de construction du parc de logements permet d'apprécier schématiquement le développement de la commune :

- le centre ville constitue le noyau principal (environ 3 logements sur 5 construits avant 1915),
- entre 1915 et 1948, les quartiers proche du littoral se sont fortement développés : entre ces deux dates environ les deux tiers des logements construits à Vallauris ont été réalisés sur la bande littorale,
- à partir de 1975, l'urbanisation s'étale d'une part vers le littoral (50 % des logements construits depuis 1982) et au sud ouest de la commune (plus du quart des logements construits depuis 1982).

Enfin, concernant les quartiers situés au nord et à l'est de la commune, le nombre de logements existants est relativement faible par rapport aux autres quartiers. Toutefois, les quartiers est ont connus leurs période de plus fort développement entre 1968 et 1974, et les quartiers nord entre 1975 et 1981.

## Les résidences principales

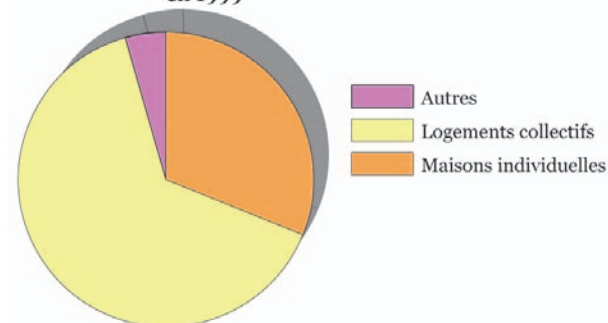
	1990		1999		hypothèse 2005
	Nbre	%	Nbre	%	
Maisons individuelles	2 756	27,6	3 449	31,3	
Logements collectifs	6 758	67,7	7 112	64,5	
Autres	474	4,7	466	4,2	
<b>Total</b>	<b>9 988</b>	-	<b>11 027</b>	-	<b>11 900</b>

Le parc des résidences principales est essentiellement constitué de logements en immeubles collectifs (environ 6 logements sur 10 en 1999). Leur nombre est resté stable par rapport à 1990. Par ailleurs on constate un développement de la maison individuelle relativement important sur la période récente (+ 25 %).

Cette structure se retrouve dans tous les quartiers de la commune avec des évolutions plus ou moins marquées. Par exemple, dans les quartiers nord le nombre de maisons individuelles a progressé d'environ 42 %, tandis que le nombre de logements collectifs n'a augmenté que de 1 %.

Le développement rapide des maisons individuelles au détriment des logements collectifs peut à terme saturer le territoire communal.

Typologie des résidences principales en 1999



## Le nombre moyen d'occupants par logement tend à diminuer

Le nombre moyen d'occupants par logements était jusqu'ici supérieur à la moyenne départementale mais depuis 1968 l'écart se ressert progressivement.. La baisse du nombre moyen d'occupants peut s'expliquer d'une part par le léger vieillissement de la population ainsi que les phénomènes de décohabitation, notamment avec les divorces et l'augmentation des ménages mono-parentaux qui en découlent.

Par ailleurs, celui-ci se spécifie selon les quartiers principalement en fonction de l'âge. Par exemple, les quartiers du bord de mer qui comportent proportionnellement une population plus âgée que la moyenne communale ont un nombre moyen d'occupants très légèrement inférieur à 2. À l'opposé, le centre ville dont la structure démographique est plus jeune que la moyenne communale dispose d'un nombre moyen d'occupants supérieur à 2,5 (couple avec 1 enfant).

	Vallauris	Moyenne départementale
1968	3,2	2,7
1975	3,0	2,5
1982	2,8	2,4
1990	2,7	2,3
1999	2,5	2,2

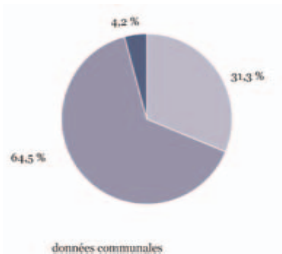
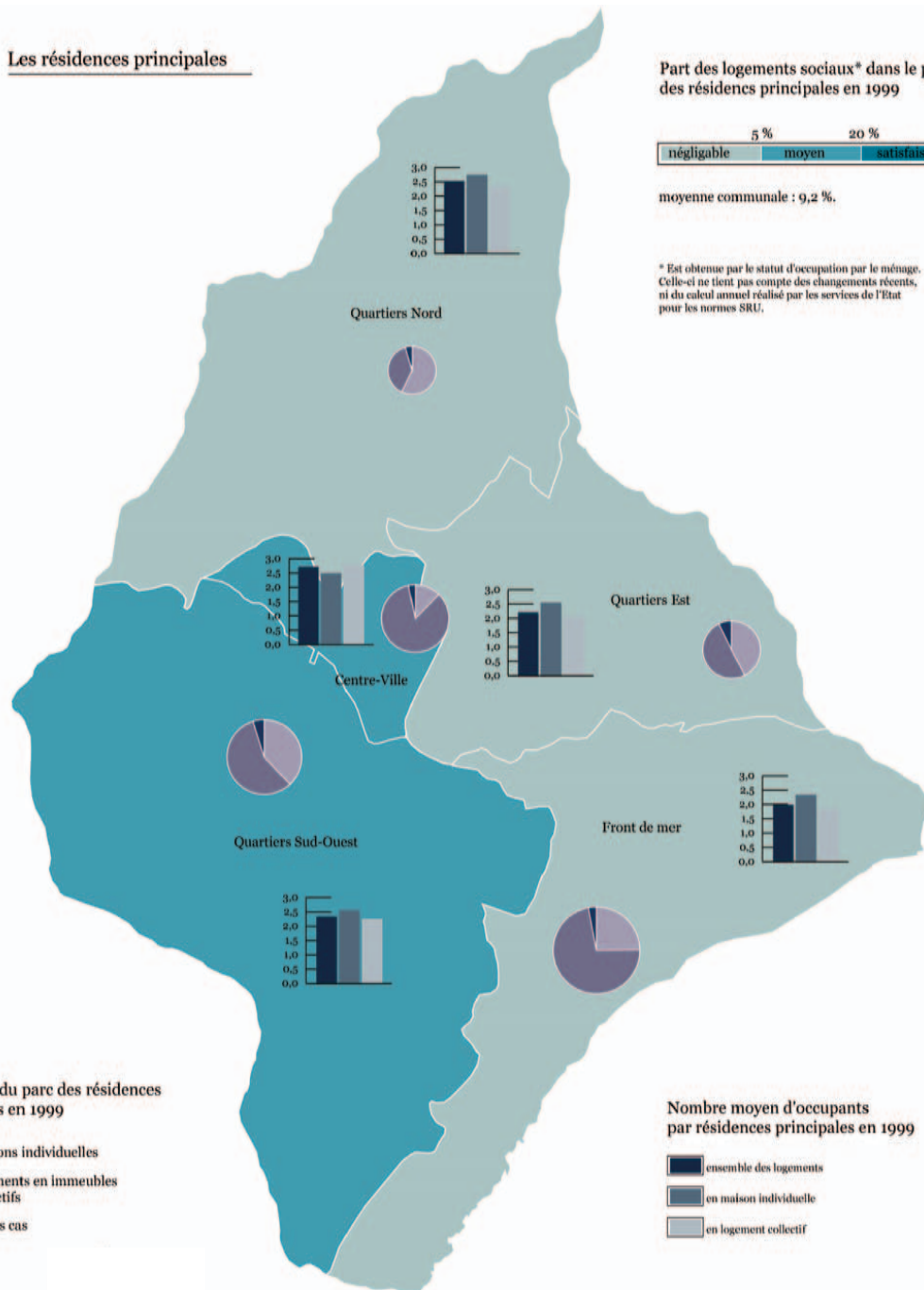
## Les résidences principales

### Part des logements sociaux\* dans le parc des résidences principales en 1999



moyenne communale : 9,2 %.

\* Est obtenue par le statut d'occupation par le ménage. Celle-ci ne tient pas compte des changements récents, ni du calcul annuel réalisé par les services de l'Etat pour les normes SRU.

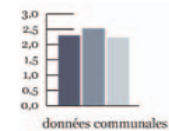


### Typologie du parc des résidences principales en 1999

- maisons individuelles
- logements en immeubles collectifs
- autres cas

### Nombre moyen d'occupants par résidences principales en 1999

- ensemble des logements
- en maison individuelle
- en logement collectif



## Statut d'occupation par les ménages

	1990	1999	
Propriétaires	48,5 %	55,4 %	
Locataires	d'un logement vide non HLM	33,6 %	23,1 %
	d'un logement vide HLM	7,4 %	9,2 %
	d'un meublé ou d'une chambre d'hôtel	2,2 %	3,9 %
Logé gratuitement	8,4 %	8,3 %	

Concernant le statut d'occupation des résidences principales, plus de la moitié des ménages est propriétaire de son logement. En 1999, au moins 1 ménage sur 10 est locataire d'un logement vide HLM ; le nombre de ménages locataires d'un logement vide HLM a augmenté de près d'un quart sur la période récente.

Le statut d'occupation par le ménage est fortement différencié selon les quartiers :  
2 secteurs ont un taux de propriétaires supérieur à la moyenne communale : nord (76 %), est (58 %),  
2 secteurs ont un taux de ménages locataires d'un logement non HLM supérieur à la moyenne communale : front de mer (39 %) et sud ouest (26 %),  
enfin, le centre ville a la part de ménages locataires d'un logement HLM la plus élevée : 16 %.

### Les logements à caractère social : 9 % du parc des résidences principales en 2005

En 2005, 1068 logements sociaux ont été comptabilisés.  
Spatialement, les logements sociaux sont très inégalement répartis puisque Vallauris centre et ses abords en accueillent 764 soit 81,3 %, Golfe-Juan, pour sa part, en dispose de 44 soit 4,8 %. Leur nombre va augmenter par la réalisation à Lauvert (Golfe-Juan) d'une servitude d'urbanisme L.123.2-a à caractère d'habitat social.

## La politique de la ville

La politique de la ville a une mise en œuvre récente à Vallauris Golfe -Juan.

La signature entre la ville, la région et l'état d'une convention d'objectifs pour la période 1996-1999, dans le cadre de la politique de la ville a permis la mise en place d'un certain nombre de dispositifs.

Une approche globale et transversale s'est engagée avec l'intégration par l'ensemble des acteurs d'une démarche partenariale.

Par ailleurs, un contrat d'agglomération (1996/97) a favorisé la structuration du tissu associatif.

La « partie » urbaine du contrat de ville porte sur trois quartiers de Vallauris : la vieille-ville, le centre ville et la Zaïne

### **Le centre ancien**

Actuellement la vieille ville a subi une forte paupérisation et son patrimoine immobilier s'est fortement dégradé. Le commerceériclite. Le taux de vacance des logements et des commerces est relativement important. Concernant le logement, cela va de pair avec une densité de population anormalement élevée due aux loyers excessifs pratiqués dans ce secteur pourtant dégradé et que seules des familles nombreuses ou des regroupements de personnes peuvent assumer.

L'état du patrimoine immobilier n'est pas bon :

- 23 % des maisons sont en mauvais état (94),
- 56 % sont dans un état suffisant (230)
- et seulement 21 % sont en bon état (88)

L'objectif communal porte sur la requalification du bâti et des espaces, ainsi que sur une plus grande maîtrise du peuplement.

Dans cette perspective, une opération programmée d'amélioration de l'habitat (déc. 1994-déc 1997) a été mise en place et prolongée jusqu'au 31 décembre 1998. Une politique d'aménagement des espaces urbains a parallèlement été menée par la commune.

\* *l'OPAH*

Elle portait sur 407 logements loués, 209 logements de propriétaire occupants et 163

logements vacants, soit 779 logements en tout dont 420 qui ne sont pas aux normes.

Cette opération a prévu :

- la réhabilitation du parc privé prenant en compte la situation tendue du marché locatif dans le Vieux Vallauris,
- une action volontariste et forte de la collectivité pour constituer un parc public significatif,
- la rénovation du parc actuel (environ 130 logements entre la ville et la SEM)
- la réhabilitation de 19 logements financés en partie par un PLA de la Caisse des Dépôts.

Le bilan effectué montre que :

- 174 dossiers déposés ont abouti à la réhabilitation de 147 logements ou parties communes, soit presque 100 % des objectifs. (150 prévus dans la convention)
- 80 % des logements réhabilités faisaient partie des logements les plus dégradés.

#### *\* La politique d'aménagement urbain*

Pour renforcer l'action de l'O.P.A.H, la ville est intervenue de différentes manières, principalement sur les espaces publics :

- rénovation de la chapelle de la Miséricorde,
- aménagement de la place Lisnard,
- réhabilitation d'une maison maintenant occupée par les Anciens Combattants,
- rénovation de la rue Ambrosio.

#### *\* Dans le cadre du contrat de ville*

Compte tenu de la problématique urbaine et sociale du Vieux Vallauris, une nouvelle opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) est en cours permettant la création de logements sociaux par le biais de PLA acquisition-amélioration et la requalification du parc de logements privés.

Parallèlement, une étude pré-opérationnelle<sup>4</sup> a été engagée en 2001 pour définir les aménagements urbains nécessaires. Une redéfinition des espaces publics permettant de créer un rythme urbain propice au cheminement piéton sera proposée. L'objectif étant de permettre la pénétration du centre ancien par les touristes tout en privilégiant les conditions de vie au quotidien des habitants.

La requalification du centre ancien doit s'appuyer sur la richesse patrimoniale de ce secteur, notamment l'activité artisanale liée à la poterie. Une politique d'attribution des rez-de-chaussée doit être soutenue, tout en veillant à maintenir l'équilibre entre les besoins en commerces de proximité et en locaux pour les artisans et les artistes.

La structuration du tissu commercial, par l'intermédiaire d'une association des commerçants porteuse du projet de FISAC est fondamentale. L'ensemble de la politique commerciale du centre ancien doit être travaillé, tant en terme d'implantation de services, commerces et/ou artisans que sur le volet animation.

#### **Le Centre Ville ouest**

Ce secteur constitue une extension par rapport au périmètre d'intervention prioritaire de la convention d'objectifs 1996-1999. Il a cependant été important de l'inclure au sein des zones prioritaires du contrat de ville. En effet, plusieurs études et notamment le programme local de l'habitat ont souligné que ce quartier avait tendance à se paupériser avec un risque de déqualification.

Par ailleurs, il présente de nombreux potentiels en matière de développement urbain et de programmation de logements.

Enfin, la résidence du Fournas (118 logements) gérée par la SEMIVAL connaît des tensions sociales relativement lourdes. Cet ensemble devra faire l'objet d'une réhabilitation et un suivi social des locataires est indispensable. A titre d'exemple, le taux d'impayés est supérieur à celui de la Zaïne.

En dehors du Fournas, les actions à développer relèvent davantage d'une politique de prévention. Ce quartier ayant montré des signes de paupérisation, il est important d'intervenir afin d'éviter tout phénomène de balancier, déplaçant les difficultés rencontrées dans la Zaïne ou le vieux Vallauris vers ce secteur.

Par ailleurs, ce quartier permet d'apporter de nombreuses réponses aux difficultés rencontrées sur le reste de la commune et pourra être la zone d'accueil d'équipements communaux.

#### **La Zaïne**

Cet ensemble immobilier a été construit dans la première moitié des années 70 par l'office public d'HLM des Alpes-Maritimes. Il comportait à l'origine 10 grands immeubles s'étageant entre 4 et 16 étages. Il a compté au départ 462 logements locatifs.

Le quartier est localisé sur une hauteur dominant l'agglomération, à proximité immédiate du centre ville, orienté au sud et bénéficiant de vues exceptionnelles sur le littoral. Cependant, comme beaucoup d'ensembles immobiliers de cette époque il est extrêmement concentré, d'autant plus que les espaces plats y sont rares (50 mètres de dénivelé entre le haut et le bas du quartier, pente moyenne de 16 %).

4. Révitalisation globale des centres-villes. P. Tattier - S. Barbero - juillet 2001

Il est en outre totalement dépourvu d'équipements collectifs.

Ses défauts originels ont été fortement aggravés par l'accueil au fil des années de populations en difficulté, fortement paupérisées. La Zaïne est ainsi devenue progressivement un quartier d'habitat difficile que la première réhabilitation au début des années 1980 n'a pas modifié.

Le projet est de faire de la Zaïne un « quartier ordinaire ». La requalification du quartier repose sur deux fondements : d'une part un projet urbain ambitieux visant à améliorer le fonctionnement et l'image de la cité et d'autre part sur une politique de gestion adaptées aux besoins effectifs du quartier.

Les axes principaux du projet urbain de la Zaïne sont la dédensification et la résidentialisation de la cité. Ces axes reposent sur les actions suivantes :

- démolir pour recomposer le quartier : atténuation du caractère monolithique de cet ensemble immobilier, décomposition en îlots résidentiels identifiables, suppression des vis-à-vis.
- mieux circuler et stationner : retraitement de la voie centrale, réorganisation du stationnement, meilleures conditions de desserte du quartier par le transport en commun, augmentation du nombre de places de stationnement, amélioration des cheminements piétons,
- améliorer la qualité résidentielle des logements.

Dans cette perspective :

- le bas du quartier appelé « la Résidence du Village » composé des bâtiments 1,2,3, avec un traitement architectural traditionnel devrait constituer le trait d'union entre le bâti ancien de Vallauris et la cité,
- la partie médiane organisée autour d'une place centrale, constituera le cœur du quartier. Cette partie appelée le Parc proposera un ensemble de verdure et un traitement résidentiel comparable aux résidences du faubourg de la commune,
- le belvédère dans le haut du quartier sera traité architecturalement de façon moderne.

Le programme est actuellement en cours.

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

La restructuration des logements du centre-ville participe au projet de requalification de ce quartier.

L'accroissement du parc de logement ralenti parallèlement à la baisse de l'accroissement démographique. Ceci est une bonne chose dans la mesure où cela évite la création de logements vacants et permet de proposer une offre suffisante à la population.

### **I.3.c - Ressources**

- un bassin d'habitat,
- mutation des résidences secondaires en résidences principales,
- opération de requalification urbaine à la Zaïne.

Vallauris est un bassin d'habitat où les résidences secondaires peuvent muter en résidences principales et notamment en bord de mer.

L'opération de requalification urbaine va permettre une évolution favorable de l'image de Vallauris.

### **I.3.d - Contraintes**

- un manque de logements pour actifs,
- saturation de l'espace littoral (2 logements sur 5),
- importance des résidences secondaires en bande littorale,
- un taux de vacance important en centre-ville,
- un parc de logement ancien,
- une forte demande en habitat individuel,
- faiblesse du logement social nécessitant un redéploiement géographique,
- forte paupérisation du centre-ville.

Vallauris possède un parc de logements ancien qui nuit au confort et à l'attractivité de ces habitations, cela explique sans doute le taux de vacance important dans le centre-ville.

Malgré le nombre de logements sociaux qui semble être important, Vallauris est en dessous des normes qu'impose la loi S.R.U. Des logements aidés devront être redéployés sur le territoire géographique.

En effet, en 2002, la commune comptait 871 logements conventionnés, soit 7,54% du parc des résidences principales.

Pour atteindre les 20 % de logements conventionnés qu'impose la loi S.R.U, 1 438 logements conventionnés devront être construits, soit un rythme de 70 logements par an sur 20 ans.

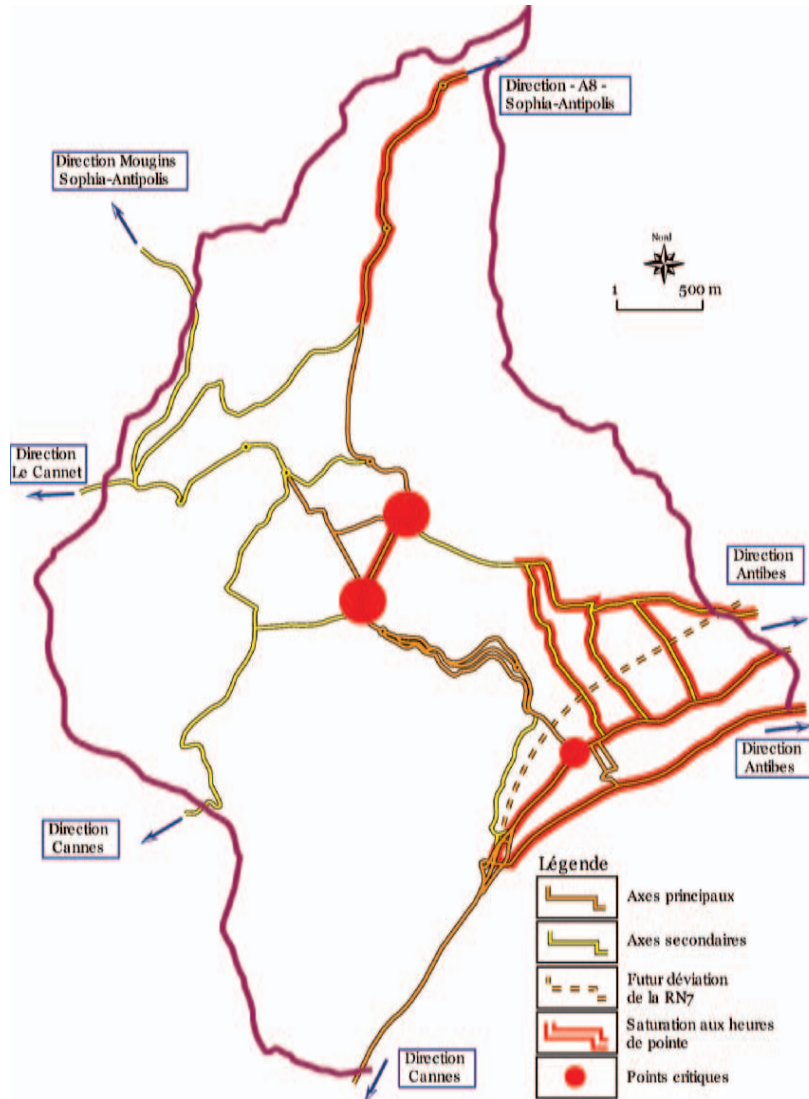
Cet objectif pourra être atteint soit par l'acquisition de logements existants en restructurant les logements vacants du centre-ville par exemple, soit par la construction.

Le coût élevé des logements, entre 2400 et 2900 euros /m<sup>2</sup> pour de l'ancien et 3000 euros en moyenne pour du neuf ne favorise pas l'installation des actifs sur la commune.

## I.4 - Les déplacements

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

La commune est confrontée à des difficultés sérieuses en matière de déplacements. Elles sont d'une part, liées à la proximité de l'autoroute (située entre les deux centres urbains importants de Cannes et d'Antibes) et d'autre part, à l'étalement urbain communal.



### Des migrations domicile-travail en légère augmentation

Trois actifs sur cinq travaillent en-dehors de Vallauris. Les déplacements liés à l'activité professionnelle sont donc importants en volume aussi bien en termes de circulation interne qu'en termes d'échanges avec les autres communes. Les Vallauriens vont principalement travailler dans les communes limitrophes ou très proches.

#### Vallaurien travaillant dans une autre commune

Antibes	1 551
Cannes	1 170
Valbonne	506
Nice	476
Le Cannet	196
Mougins	178
Grasse	131
Biot	111
Mandelieu la Napoule	111
Villeneuve Loubet	97

#### Actifs venant travailler à Vallauris

Antibes	971
Nice	339
Le Cannet	314
Cannes	271
Grasse	201
Mougins	187
Cagnes sur Mer	145
Valbonne	140
Mandelieu la Napoule	90
Biot	84



Ce sont principalement les actifs des communes d'Antibes et Nice qui viennent travailler à Vallauris et les Vallauriens vont principalement travailler à Cannes et Nice. Le fait que les Vallauriens vont en majorité travailler à Cannes peut s'expliquer en partie par l'importance du nombre d'emplois de cadres offerts sur Cannes.

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

Actuellement, la voiture représente 80 % des déplacements urbains.

La saturation du trafic ainsi que les problèmes de stationnement entraînent une augmentation des deux roues motorisés.

Ce moyen de transport, en raison de l'important trafic, est accidentogène.

#### **Des capacités de stationnement à leur maximum**

Les deux centres de vie que sont le vieux Vallauris et la bande côtière de Golfe-Juan ainsi que la zone d'activité de Saint-Bernard manquent cruellement d'offre de stationnement.

Ce phénomène a pour effet d'augmenter le nombre de stationnement illicite mais aussi d'augmenter les déplacements en voiture.

Sur Vallauris, il existe quatre parkings importants : Cavasse, Jaubert, Langevin et Jean Marais.

La capacité est juste suffisante et il conviendra d'optimiser l'emprise offerte place Cavasse espace proche de la vieille ville pour créer le grand parking de la ville (un parking souterrain est en projet).

Sur Golfe-Juan, il n'existe qu'un grand parking, au port. En raison de sa position excentrée (entrée Est par la voie du bord de mer) son utilisation n'est pas optimisée et dans le cœur de l'agglomération il existe un réel problème de stationnement.

Le site de la gare offre des capacités de stationnement non négligeables.

#### Les transports publics

**La gare S.N.C.F** de Golfe-Juan est desservie par les trains express régionaux (T.E.R) assurant une bonne liaison. La fréquence des trains est de 30 minutes en moyenne avec une bonne liaison par bus (les Bus de la CASA) avec Vallauris.

Pour les trains de grandes lignes et le T.G.V, les gares les plus proches sont Cannes et Antibes.

Il est à noter l'importance de l'emprise des terrains de la gare dont la majeure partie est délaissée. Il conviendra de définir une vocation à cet espace.

**Le réseau de bus inter-urbain** comporte deux lignes régulières du Conseil Général : les Rapides Côte d'Azur.

- lignes Nice-Cannes avec arrêt à Golfe Juan et une fréquence de 20 minutes,
- ligne aéroport-Cannes avec arrêt à Golfe Juan et une fréquence de 40 minutes.

**Le réseau de bus urbain** est assuré par la Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis avec 6 lignes à travers la ville et poursuivi sur Cannes, Antibes et Sophia-Antipolis.

Il est à noter l'excellente fréquence de la ligne 4 V Vallauris/Golfe-Juan (20 minutes en semaine, 40 minutes le dimanche).

**Le plan de déplacements urbains (P.D.U)** a été élaboré dans le cadre du syndicat intercommunal S.T.G.A.

Parmi les actions fortes du P.D.U, il convient de retenir :

- la création d'un parking relais (V.P + 2 roues) sur le site de la gare de Golfe Juan avec pôle multiple à développer
- l'optimisation de l'offre de stationnement à Vallauris,
- la création de la communauté d'agglomération de Sophia Antipolis implique l'élaboration d'un nouveau P.D.U.

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

La création de la déviation de la RD 6007 permettra d'engager la requalification du tracé actuel par un renouvellement urbain.

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

## I.4.c - Ressources

- Un TER toutes les 30 minutes,
- une liaison de qualité entre la gare de Golfe-Juan et le centre de Vallauris,
- l'élaboration du plan de déplacement urbain par la CASA.

La gare S.N.C.F de Golfe-Juan et la gare routière sont des opportunités de pôle d'échange qui peuvent être multimodaux (chemin de fer, bus, voiture, deux-roues) pour les transports urbains, interurbains et régionaux.

Une halte cabotage peut également être réalisée à Golfe-Juan, en liaison avec la gare S.N.C.F.

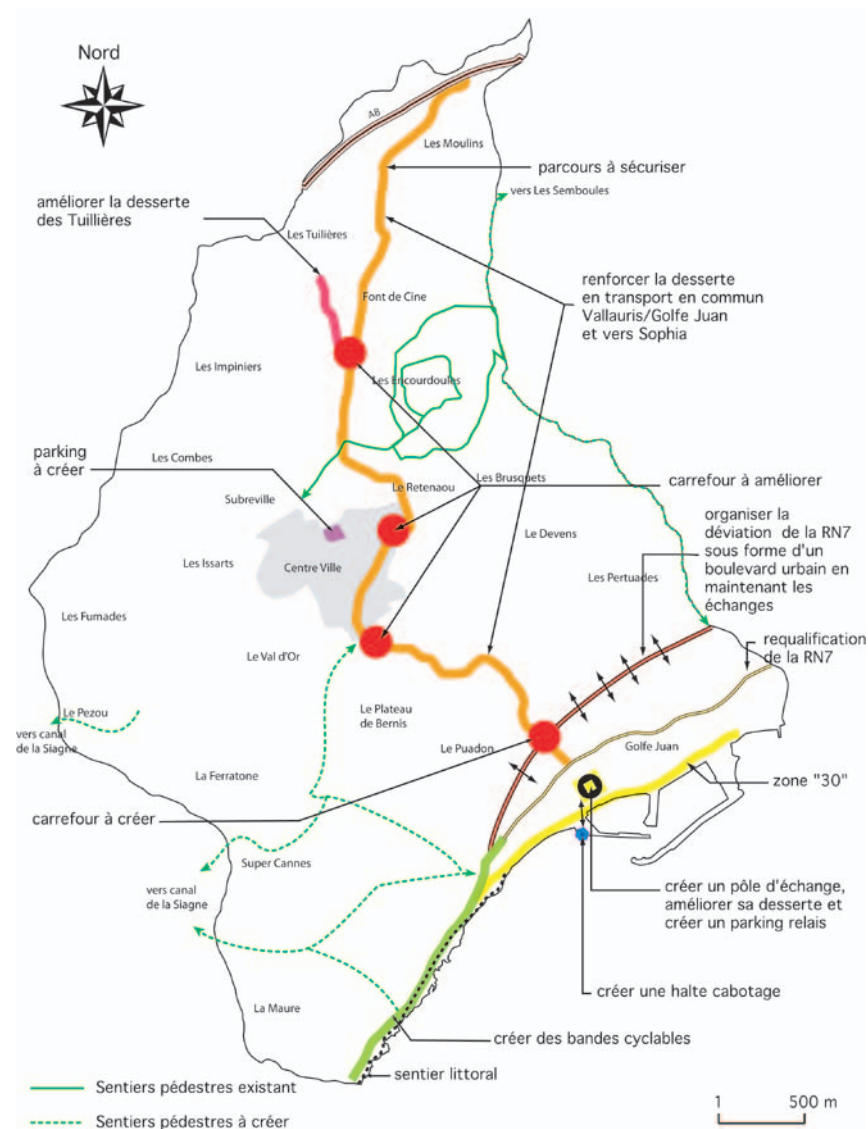
## I.4.d - Contraintes

- des difficultés sérieuses en matière de déplacement,
- des migrations pendulaire en augmentation,
- une utilisation trop importante de la voiture (80% des déplacements),
- des capacités de stationnement à leur maximum,
- 

Il existe un premier goulot d'étranglement au niveau de l'avenue Charles de Gaulle, en sa partie nord en direction ou en provenance de l'A8 et en sa partie sud reliant Vallauris à Antibes, et un second au niveau de la gare S.N.C.F de Golfe-Juan.

Au nord, le chemin Saint-Bernard menant à l'autoroute est toujours très encombré, et au sud-ouest ce sont la RN 98 et la RN 7 ainsi que le chemin Notre-Dame qui supportent un trafic important. Les routes reliant le chemin Notre-Dame et la RN 7 sont concernées par le même problème.

## Schéma des déplacements



## I.5 - Les équipements publics

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

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

#### La voirie

##### **La voirie est globalement saturée malgré sa densité**

Le réseau de voirie de Vallauris se caractérise par un maillage assez dense, bien desservi en routes départementales et nationales, et bénéficiant de la proximité de l'autoroute.

La voirie communale s'étend sur environ 37 km. Elle est de qualité très inégale notamment dans la partie Est de la commune. Il est vrai que dans cette partie, la voirie communale supporte un trafic de transit intercommunal comme le chemin de Notre-Dame en raison de la saturation des axes principaux. La réalisation prochaine de la RD 35 bis à Antibes-ouest sera de nature à diminuer ce trafic parasite.

Il n'en reste pas moins que globalement cette voirie n'est plus adaptée au trafic lié à une ouverture importante d'espaces voués à l'urbanisation pavillonnaire.

##### *\* Axes Est/Ouest :*

- l'autoroute A8 au nord avec l'échangeur de Saint-Claude situé sur la commune d'Antibes, distant de 6 kilomètres environ du vieux village,
- la RD 6098, voie du bord de mer, reliant Golfe-Juan à Juan les Pins et Antibes,
- la RD 6007, reliant Antibes à Cannes via Golfe-Juan

##### *\* Axes Nord/Sud :*

- la RD 435 qui relie Vallauris à l'autoroute par la zone d'activités de Saint-Bernard mais également à Sophia Antipolis,
- la RD 135 qui relie Golfe Juan à Mougins et Grasse via Vallauris,
- la RD 803 relie Vallauris à Cannes par le col Saint-Antoine.

#### Eau potable

L'état et le dimensionnement du réseau de distribution d'eau potable sont globalement satisfaisants.

Le nombre d'usagers représente près de 10 654 individus en 2002 pour une consommation de près de 3 millions de m<sup>3</sup>.

La commune est alimentée principalement par les eaux provenant des rivières de la Siagne et du Loup par l'intermédiaire de l'usine de traitement de Nartassier. Cette usine dessert les communes du Cannet et de Vallauris en totalité, et celles de Mougins, Cannes et Théoule partiellement.

L'exploitation de l'ensemble du réseau et des installations est confiée à la Lyonnaise des Eaux par l'intermédiaire du SICASIL. Il regroupe les communes de Cannes - Le Cannet - Vallauris - Mougins - Auribeau-sur-Siagne - La Roquette sur Siagne et Pégomas.

En 2002, la commune de Théoule - sur -Mer a rejoint le syndicat.

En cas de besoin, une usine d'ultra-filtration implantée à l'Apié en contrebas du barrage de Saint-Cassien permet de produire de l'eau potable. Cette production peut être ensuite acheminée jusqu'à l'usine de Nartassier.

Après désinfection, les eaux sont envoyées par gravité au réservoir du col Saint-Antoine (capacité 1000 m<sup>3</sup>) d'où partent trois conduites :

- une conduite de diamètre 300 mm alimentant la partie nord de l'agglomération de Vallauris, puis se séparant en deux branches :
- l'une vers l'Est jusqu'à la limite de commune qui en bout de conduite alimente par refoulement le réservoir de 500 m<sup>3</sup> des Encourdoules,
- l'autre branche se dirige vers le sud pour alimenter l'agglomération de Golfe-Juan,
- au centre, une conduite de diamètre 400 mm dessert l'agglomération de Vallauris puis se dirige vers le sud pour alimenter le réservoir du cimetière des Anes (capacité 2800 m<sup>3</sup>),
- une troisième branche de diamètre 350 mm empruntant le boulevard de Super Cannes puis le boulevard des Horizons, dessert le quartier sud de la Maure et le bord de mer.

Le réservoir du centre Hélios Marin est alimenté par pompage sur le réseau du Cannet pour desservir les quartiers nord de la commune.

#### **Le réseau et son entretien**

Les besoins futurs en eau potable de la commune sont assurés.

En revanche, la modernisation et l'amélioration du réseau doivent être poursuivies.

Les conduites trop petites sont renouvelées progressivement dans des diamètres légèrement plus importants pour limiter les pertes de charges, garantir un confort de distribution aux usagers dans les périodes de forte consommation et garantir la défense incendie.

Récemment, il a été procédé à une extension, un renforcement et une amélioration de la desserte par la mise en place d'un surpresseur en milieu urbain. De plus, des maillages et des interconnexions des réseaux ont été engagés.

## Le Schéma Directeur d'assainissement

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 rend obligatoire pour toute commune la réalisation au plus tard en 2005 d'un schéma directeur d'assainissement qui mette en évidence :

- les zones d'assainissement collectif, où la collecte doit être assurée, le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux usées,
- les zones d'assainissement autonome, où elle est tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement particulier et, si elle le décide, leur entretien.

Le schéma d'assainissement de Vallauris est approuvé depuis mai 2006.

Le schéma directeur d'assainissement, énonce également les modalités du programme d'assainissement communal, à savoir la liste des travaux chiffrés et hiérarchisés dans le temps, selon un ordre de priorité préalablement défini.

Ce programme d'assainissement concerne :

- les zones d'assainissement collectif, où seront réalisées des extensions du réseau de collecte, et des travaux de réhabilitation sur le réseau existant,
- les zones d'assainissement autonome, où devra être mis en place un programme de réhabilitation des installations d'assainissement non conformes ainsi qu'un service public d'assainissement non collectif.

Enfin, le schéma directeur présente les bases de dimensionnement nécessaires à la mise aux normes de la station d'épuration, en l'espèce celle de Golfe-Juan, ainsi que le cadre du diagnostic permanent à mettre en place.

Cela concerne les eaux pluviales puisque doivent être aussi délimitées :

- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

### **Assainissement collectif : une mise aux normes s'impose**

Géré dans le cadre d'un contrat d'affermage passé entre la commune et la Lyonnaise des Eaux France, le réseau d'assainissement des eaux usées englobe l'ensemble des zones densément urbanisées de la commune soit 8 103 usagers en 2002.

Les zones d'assainissement individuel concernent presque essentiellement les zones NB du POS approuvé. La majorité des installations existantes sont peu ou mal adaptées au contexte pédologique de la commune. La mise aux normes de ces installations nécessitera donc, d'importantes opérations de réhabilitation (voir schéma directeur d'assainisse-

ment, page 35)

Ce réseau récupère au nord-ouest, une partie des eaux usées des communes de Mougins (Mougins le Haut et les Bréguières) et du Cannet (centre Hélios Marin).

L'ensemble des effluents collectés pour le réseau aboutit au droit du quai Napoléon sur le port de Golfe-Juan dans une station d'épuration enterrée de type physico-chimique d'une capacité 50 000 équivalent-habitants.

Les effluents, une fois épurés, sont rejetés en mer par un émissaire DN 500 de 2210 m de long aboutissant à la côte - 30 m NGF.

### **\* L'état du réseau**

Selon le schéma d'assainissement, les conduites du réseau sont globalement en bon état ; très peu de secteurs encombrés par des dépôts ont été relevés. Les pentes d'écoulement sont en moyenne forte à l'exception des collecteurs situés à proximité du front de mer.

Cependant, le réseau entendu au sens large du terme est sujet à des dysfonctionnements non négligeables nécessitant des travaux de réhabilitation. Ces travaux, détaillés et hiérarchisés dans le programme de travaux du schéma directeur, sont regroupés selon quatre postes principaux :

- Fiabilisation de la collecte des eaux usées : les rejets directs d'eaux usées dans le milieu naturel doivent être supprimés.
- Réduction des apports d'eaux parasites de pluie : les eaux de ruissellement de toiture ou de chaussée pénètrent en de nombreux endroits dans le réseau d'assainissement et provoquent des débordements en période de pluie. Des travaux doivent être engagés en urgence :
  - sur le réseau de Puissanton (quartier St-Bernard),
  - sur le canal de la Mayre dont les eaux s'infiltrèrent directement dans le réseau d'assainissement,
  - sur la vieille ville de Vallauris où près de 90 gouttières sont branchées sur le réseau pour laquelle la collectivité a engagé des travaux de première urgence.
- **Réduction des eaux parasites de nappe** : sur de nombreux secteurs, le réseau collectif n'est plus étanche et draine la nappe phréatique. La réhabilitation de ces collecteurs est à engager le plus rapidement possible : chemin des Fumades, réseau de la Zaïne, boulevard des Frères Roustan...
- **Limitation des rejets polluants en période de pluie** : plusieurs collecteurs sont sous-dimensionnés ou présentent des contre-pentes importantes. Ces problèmes sont à l'origine de débordement d'eaux usées sur les voiries en période de pluie, entraînant une situation sanitaire difficilement acceptable. Dans ce cadre des travaux de restructuration du réseau sont à engager. Ces travaux portent notamment sur la mise à niveau des stations de pompage existantes sur le réseau.

## \* Le traitement

La station d'épuration de Vallauris Golfe-Juan date de 1982 et sa capacité de traitement était de 30 000 EH (équivalent habitant). En 1992, la capacité de traitement était portée à 50 000 E.H.

La station d'épuration, du fait de sa conception (filière physico-chimique), n'est pas en mesure de respecter les objectifs fixés par la réglementation<sup>5</sup>. Sa mise en conformité aurait dû être effective le 31/12/2000.

Afin que le réseau d'assainissement des eaux usées soit conforme à l'arrêté du 22 décembre 1994, une nouvelle station d'épuration sera réalisée sur la partie Est du port Camille Rayon.

L'un des bénéfices majeures sera notamment une amélioration de la qualité des eaux traitées rejetées en mer.

### Eaux pluviales

L'article 35 de la loi sur l'eau impose aux communes de limiter l'imperméabilité des sols et d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Le diagnostic réalisé dans le cadre du schéma d'assainissement fait état de difficultés réelles en la matière. Il y apparaît notamment une forte imperméabilisation du territoire communal.

L'importance de l'habitat diffus et de son accès, a un impact très fort sur le plan hydraulique, surtout sur des espaces en pente.

Les vallons côtiers sont généralement peu entretenus, souvent encombrés par la végétation. En revanche ils présentent des pentes importantes favorisant l'évacuation rapide des eaux.

Les dysfonctionnements concernent surtout les vallons peu pentus (Issourdadou, Barraya, Puadon, et de la Mer) qui ont pour principale conséquence l'inondation du centre ville de Vallauris et de Golfe-Juan.

Afin de compenser ces dysfonctionnements, la commune a fait la demande, au titre des articles L.214-1 à 214-6 du code de l'environnement, de réaliser un écrêteur pluvial sur le cours de l'Issourdadou, réceptacle aujourd'hui de 40 % des eaux de ruissellement de la commune.

Sur les futurs secteurs d'urbanisation des systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sont donc préconisés. Pour cela il est primordial de finaliser le schéma directeur des eaux pluviales.

---

5. Arrêté du 22 décembre 1994.

## L'assainissement autonome

Une carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome est présentée dans le schéma directeur. Cette carte permet de définir, dans le cadre de l'instruction des permis de construire, la filière d'assainissement la mieux adaptée au contexte pédologique existant. Du fait des contraintes naturelles existantes (fortes pentes, faible épaisseur de sol...), le territoire communal est peu favorable à la mise en place de dispositifs classiques d'assainissement autonomes (épandage souterrain), ainsi dans la majorité des cas, des filières consistant à la substitution des sols en place seront à mettre en œuvre (filtre à sable vertical, terre d'infiltration...).

Les solutions possibles d'extension du réseau collectif :

En ce qui concerne le zonage d'assainissement proprement dit, deux scénarii sont proposés à la commune :

\* Le scénario n°1 intègre une extension minimale du réseau d'assainissement collectif sur les secteurs :

- déjà en partie desservis par le réseau collectif,
- où la mise en place d'un réseau collectif présente un net avantage économique par rapport à la réhabilitation des installations autonomes existantes.

Ces secteurs sont :

- Cannes Eden,
- Vallon de l'Aube - la Mer - le Puadon,
- Contrefort Bernis - le Puadon,
- Basse Pertusade - Terre Rouge,
- Rive gauche Issourdadou - Basses Mauruches,
- Les Mauruches,
- Haut Brusquet - Retanaou,
- Les Combes - Darboussières,
- Riquebonne,
- La partie de Super Cannes déjà desservis à l'heure actuelle,
- Les Issarts.

\* Le scénario n°2 porte sur une extension du réseau collectif sur les secteurs :

- fortement urbanisés et présentant une mauvaise aptitude des sols à l'assainissement autonome,
- où le réseau collectif peut être mis en place sans difficultés rédhibitoires en termes d'exploitation.

En plus des extensions prévues dans le cadre du scénario 1, le scénario 2 inclut des extensions supplémentaires :

- Super Cannes,
- les Impiniers,
- la Puade - la Fuont - Saint Bernard.

C'est le scénario n° 2 qui a été retenu

## Eaux pluviales

L'article 35 de la loi sur l'eau concernant les zonages d'assainissement impose aux communes de délimiter « les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement » dans le but de limiter les problèmes d'inondation.

Le diagnostic réalisé dans le cadre du schéma d'assainissement fait état de difficultés réelles en la matière. En premier, il convient de noter qu'à ce jour aucun plan complet du réseau pluvial n'est disponible.

La carte de l'imperméabilité actuelle des sols fait apparaître une forte imperméabilisation du territoire communal, même s'il convient de distinguer entre faible, moyenne et forte imperméabilisation. L'importance de l'habitat diffus avec leur accès, surtout sur des espaces en pente, a un impact très fort sur le plan hydraulique.

Les secteurs d'insuffisance relevés par l'étude sur le zonage pluvial recoupe bien évidemment le plan de prévention des risques naturels.

Pour ce qui concerne les vallons côtiers, ils sont généralement peu entretenus, souvent encombrés par la végétation. En revanche ils présentent des pentes importantes favorisant l'évacuation rapide des eaux. Les dysfonctionnements concernent le vallon de l'Issourdadou, de Barraya, de Puadon, de la Mer.

Les enjeux conséquents, mis en évidence dans le cadre du PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation), concernent principalement l'inondation du centre ville de Vallauris et de Golfe-Juan.

Les aggravations attendues en l'état futur consistent en une densification des zones urbaines et une urbanisation accrue des zones pavillonnaires. De ce fait, tous les bassins versants présents sur le territoire communal sont concernés par la problématique inondation avec, en premier lieu, le bassin de l'Issourdadou qui constitue le réceptacle de 40 % des eaux de ruissellement de la commune.

Dans ce cadre, il est proposé de réguler les volumes de ruissellement sur les futurs secteurs d'urbanisation, selon le principe que les nouvelles imperméabilisations ne doivent pas modifier le débit de base naturel des terrains avant urbanisation. Des systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sont donc préconisés.

La commune a depuis fait réaliser une étude pour la mise en place progressive de quatre bassins écrêteurs sur le bassin versant de l'Issourdadou .

## Les déchets

Les déchets sont de la compétence de la CASA depuis les 1er janvier 2002 pour le traitement et 2003 pour la collecte.

La CASA envisage de transférer prochainement le traitement, la mise en décharge des déchets ultimes, le transport, le tri et le stockage au SIDOM (Syndicat intercommunal pour la destruction des ordures ménagères) qui deviendra alors un syndicat mixte. Concernant l'usine d'incinération exploitée par le SIDOM, elle devra au plus tard fin décembre 2005 être mise en conformité, en raison des nouvelles dispositions relatives à l'incinération des déchets (arrêté ministériel du 20 septembre 2002).

### **La déchetterie**

La commune dispose d'une déchetterie, située au complexe municipal "les Tuilières" qui est réservée exclusivement aux habitants de la commune (particuliers et professionnels).

Une meilleure utilisation de la déchetterie explique certainement d'une part l'augmentation des quantités traitées (4 600 tonnes en 2001, 7 600 tonnes en 2002) et la faible augmentation de la quantité d'ordures ménagères collectées (+ 344 tonnes entre 2001 et 2002). En revanche, la quantité des dépôts sauvages n'a pas diminué. La déchetterie va être reconstruite le projet de compétence CASA est en cours de réalisation.

### **La collecte**

Elle est effectuée en régie par la CASA.

La fréquence est quasi journalière. Les points de regroupement sont collectés tous les jours y compris le dimanche, mais uniquement en centre-ville La collecte en porte-à-porte s'effectue soit 6 jours par semaine, soit trois jours par semaine selon l'importance de la population dans les secteurs concernés. Les tournées ne sont pas modifiées en été.

La collecte sélective concerne :

- le verre collecté en apport volontaire avec 22 colonnes vertes,
- les journaux-magazines avec 5 colonnes bleues,
- les emballages secs sont collectés en porte-à-porte uniquement dans le quartier du Puissanton depuis le 1er décembre 2000, une fois par semaine,
- les huiles alimentaires collectées auprès des restaurants et des collectivités deux fois par mois.

- Les textiles sont collectés par des points d'apport volontaire au nombre de 10 et leur gestion est assurée par l'Association des Paralysés de France.

La collecte des encombrants relève d'un double dispositif de collecte :

- apport à la déchetterie,
- collecte sur la voie publique.

Un véhicule municipal collecte tous les jours les dépôts sauvages. Ces déchets regroupés à la déchetterie correspondent à une moyenne de 1,5 tonne par jour. D'autres dépôts sauvages nécessitent ponctuellement des interventions plus lourdes.

### **Collecte des déchets des entreprises**

Il n'existe pas de collecte spécifique pour les déchets des entreprises et des services municipaux (nettoyage de voirie, entretien des espaces verts.....) en dehors de la déchetterie. Certaines entreprises de la zone industrielle de Saint-Bernard font appel à des repreneurs privés pour les déchets, conformément à la réglementation en vigueur (emballages, piles, cartons).

### **Le traitement**

Dans l'immédiat le traitement relève dans la pratique du SIDOM et de marchés passés par la CASA.

Plusieurs unités de traitement sont utilisées en fonction de la nature des déchets à traiter :

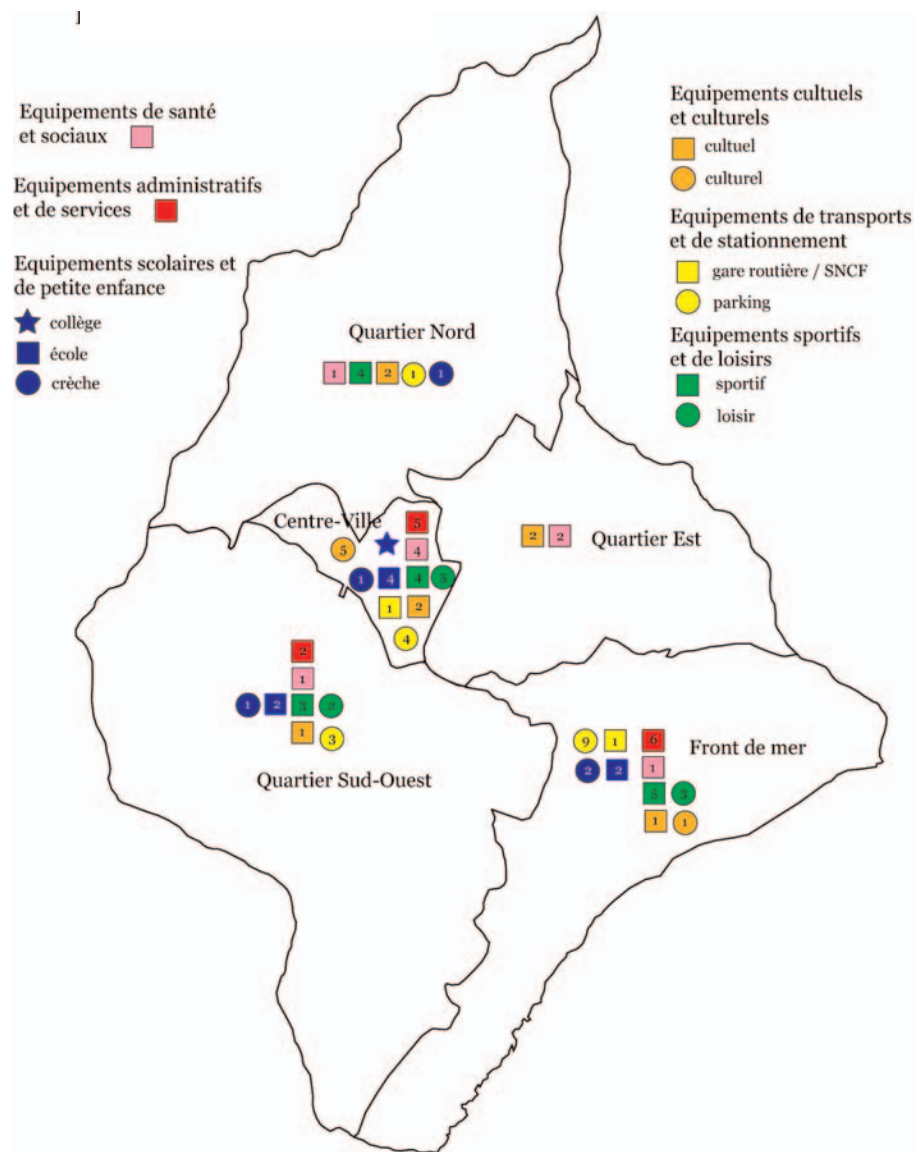
- usine d'incinération des ordures ménagères au quartier des Semboules (Antibes et Vallauris),
- plate-forme de compostage des végétaux à Entrevaux,
- centre de stockage de la Glacière, centre de tri des emballages secs du Jas de Madame, quai de transfert du verre du Sud-Est Assainissement à Villeneuve Loubet,
- centre de tri des journaux magazines à Carros,
- incinérateur de Solamat Merex à Fos/Mer pour les déchets ménagers toxiques.



## Inventaire des équipements de la ville de Vallauris-Golfe Juan

Le niveau d'équipement publics est bon mais à conforter plus particulièrement à Vallauris, (par exemple : la gare routière). Cependant, les équipements sportifs sont obsolètes et l'on note un déficit en stationnement.

D'autre part, les écoles sont en nombre suffisant mais il faut les sécuriser, notamment dans le centre-ville..



Type d'équipement	Désignation	Situation
Équipements administratifs et de service	Mairie + mairie annexe	Centre ville, Front de mer
	Bureau de poste (2)	Centre ville, Front de mer
	Police municipale (2)	Centre ville, Front de mer
	Commisariat (2)	Centre ville, Front de mer
	Trésor public	Centre ville
	DDE services maritimes	Front de mer
	Ports (2)	Front de mer
Équipements scolaires et de petite enfance	Collège	Centre ville
	Crèches (5)	Centre ville, Quartiers nord, sud-ouest et est, Front de mer
	Écoles maternelles (4)	Vallauris
	Écoles élémentaires (4)	Vallauris
	École de musique (3)	Centre ville
Équipements sportifs et de loisirs	École d'art	Centre ville
	Bibliothèque (2)	Vallauris, Golfe Juan
	Salle de spectacles	
	Terrain de sports (5)	Football (4), basketball (1)
	Salles omnisports (3)	
	Salles de sports de combats (3)	
	Piscine municipale	
	Courts de tennis (15)	
	Salle des fêtes	Golfe Juan
	Centre de loisirs sans hébergement Vallauris (2), Golfe Juan	
Équipements culturels et culturels	Musées (5)	Vallauris
	Théâtre de verdure	Golfe Juan
	Églises (2)	Vallauris, Golfe Juan
	Chapelles (4)	
	Cimetières (2)	Vallauris
Équipements de santé et sociaux	Maisons de retraites (8)	Vallauris, Golfe Juan
	Centre médico-psychologique	Vallauris
Équipements de transports et de stationnement	Gare SNCF	Golfe Juan
	Gare routière	Vallauris
	Parkings (5)	Vallauris (4), Golfe Juan

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

La gestion des déchets est désormais de la compétence de la Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis.

## I.5.c - Ressources

- des axes structurants majeurs (RD 6007 et A8),
- la présence de la gare SNCF avec du foncier disponible,
- des ressources en eau suffisantes,
- un réseau d'assainissement en bon état.

La présence d'axes structurants majeurs en terme de réseaux de voiries est un atout, cependant la RD 6098 et la RD 6007 (20 000 véhicules/jour) arrivant à saturation, leur restructuration est prévue :

- la RD 6098 va être réaménagée avec le but d'en faire un lieu de promenade destinée d'avantage aux piétons et aux cyclistes qu'aux voitures. La réalisation de parking en amont et la mise en place d'une zone 30 devrait parvenir à limiter le trafic.
- La RD 6007 va être déviée et traitée avec un fort accompagnement paysager qui fera la liaison entre les quartiers nord et sud de la commune. Une place importante sera organisée pour les piétons et les vélos.

Des études avaient été menées par la commune et se dirigeaient d'avantage vers une déviation style "pénétrante". Cependant, l'expérience des autres communes, s'est révélée négative en la matière .

D'autre part l'application de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) préconise d'avantage une déviation sous la forme d'un boulevard urbain paysager, facilement franchissable à pied , et surtout aménagée de pistes cyclables et de trottoirs pour favoriser les modes de déplacements doux.

Le réaménagement de ces deux axes permettra d'inclure d'avantages le piéton et le cycliste dans la vie urbaine vallaurienne.

Concernant l'approvisionnement en eau, celui-ci est suffisant.

## I.5.d - Contraintes

- la RD 135 saturée dans les deux agglomérations,
- des voies communales globalement inadaptées,
- absence de transport en commun en site propre,
- absence de pistes et de bandes cyclables,
- un manque de place de stationnement,
- état du réseau médiocre.

Le réseau de voirie de la commune est totalement saturée :

- la RD 6098 traverse tout le front urbain de Golfe Juan. Elle comporte 2 voies de circulation et supporte un trafic de 14 000 véhicules/jour. Ce trafic important nuit à l'animation du front de mer.
- la RD 435 supporte un trafic en progression constante. En effet, elle assure plusieurs fonctions :
  - liaison A8 depuis les échangeurs d'Antibes avec l'ensemble de la commune mais également avec Cannes-est et Antibes ouest (saturation des voies directes reliant ces deux communes),
  - desserte de Sophia-Antipolis,
  - desserte de la zone d'activités de Saint Bernard.

La confrontation de tous ces trafics conduit à la saturation du trafic aux heures de pointe. Toutefois, la réalisation prochaine de la voie directe Juan-les- Pins/échangeur de Saint-Claude devrait apporter une légère amélioration, amélioration plus sensible si la déviation de la RD 6007 est réalisée.

- la RD 135 dans sa partie Vallauris/Golfe Juan avec 14 500 véhicules/jour supporte un trafic important. Le point critique est le carrefour avec la RD 6007 dans Golfe-Juan. Le délestage vers l'ouest par le chemin de la Mignonette (500 véhicules/jour) mérite une amélioration.
- la RD 803 qui relie Cannes par le col Saint-Antoine est une voie étroite qui ne peut supporter un surcroît de trafic.

Concernant le réseau d'eau, des mises aux normes s'imposent notamment en ce qui concerne la mise en place de bornes incendies.

## I.6 - Le cadre urbain

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

#### L'agglomération de Vallauris

Le centre ancien de la ville de Vallauris est constitué par un plan urbain en damier caractéristique d'une urbanisation ordonnée, mis en oeuvre par le clergé au XVIème siècle (voir historique), telle qu'elle s'est déroulée aussi à cette même époque sur Valbonne et Mouans-Sartoux.

A Vallauris, les activités liées à la terre cuite existent depuis des temps reculés.

Le développement de ces activités et leur passage à des dimensions plus industrielles du XIXème siècle ont rendu nécessaire la création d'un quartier artisanal au sud du village. Ce secteur, qui aujourd'hui accueille aussi des logements et des commerces, est devenu le centre économique de Vallauris, alors que le vieux village ne comporte pratiquement plus que des logements et quelques commerces de proximité.

Ces deux quartiers, articulés autour de la place centrale, constituent un ensemble urbain cohérent, aux voiries clairement dessinées, relativement dense, s'opposant jusqu'au début du siècle à une campagne très agreste, à l'occupation clairsemée.

L'époque moderne a vu cette ville se développer de façon importante, tant autour des activités de terre, longtemps florissante et favorisée par le brassage du tourisme, qu'autour d'activités plus diverses liées au développement général de la Côte d'Azur.

Le bâti nécessaire à ce développement s'est inséré dans le tissu existant et à sa périphérie immédiate et notamment à l'est, suivant un cadre viaire qui a permis d'assurer une cohérence. Les extensions beaucoup plus récentes ont été moins heureuses au niveau de la structure urbaine. Un quartier d'habitat social a été créé, "les Hauts de Vallauris" (la Zaïne). Son implantation "isolée" (entre des parcelles agricoles ou peu construites) et relativement séparé du centre, pose aujourd'hui des difficultés d'ordre urbain et sociologique. La restructuration engagée est en mesure de mieux l'intégrer dans la vie de la cité. Les autres constructions récentes sur les terrains plats situés à l'ouest ont été réalisées au coup par coup sur des terrains libérés par des cessations d'activités. Le caractère peu structuré et parfois hors échelle de ces excroissances reste dominant et l'agglomération en est tributaire. Il convient également de noter la faiblesse des terrains libres et les possibilités de restructuration urbaine.

Les espaces publics existants sont à qualifier pour la plupart.

#### L'agglomération de Golfe-Juan

A l'origine petit port de pêche, la petite agglomération littorale a pu se développer en étant sur le plus grand axe du département, l'axe littoral, appuyé sur la RD 6007 et la route du bord de mer, qui sont ici bien proches et par la voie de chemin de fer qui se glisse entre les deux et constitue une coupure pénalisante au niveau du fonctionnement urbain.

Au droit de l'arrivée de la route de Vallauris, l'agglomération n'a pas pu évoluer par manque d'espace et elle offre aujourd'hui une image un peu étriquée qui lui confère par ailleurs tout son charme.

Quelques activités sont aussi implantées dans ce secteur, très disséminées dans le tissu urbain constitué en majorité par du logement.

Il convient de noter le manque d'espaces publics d'importance.

Un front urbain face à la mer a pu se constituer au cours du temps et s'étoffer récemment par la réalisation de Port Azur. Comme à Vallauris, les terrains libres et la possibilité de restructuration urbaines sont faibles.

Toutefois, la réalisation plus au nord de la déviation de la RN 7 est une chance pour la cité balnéaire sous réserve que cette voie nouvelle se présente comme un boulevard urbain avec des franchissements nord-sud aisés et non point comme une voie express comme elle se présente à Antibes.

Elle aurait de multiples avantages :

- supprimer le flux de transit dans l'agglomération et ainsi créer un axe urbain attrayant le long de la RD 6007 actuelle,
- créer un bord de mer commercial et animé. A cet effet, il convient de réfléchir dans un cadre intercommunal de réduire la circulation automobile sur la RN 98 qui sert de fonction de liaison Cannes/Juan les Pins et de reporter ce trafic par la déviation et une liaison nord-sud sur Antibes pour rejoindre le littoral.

Il conviendra également de déterminer le mode d'urbanisation à envisager le long de la déviation sous forme de boulevard urbain.

#### L'habitat groupé

Hors des deux agglomérations, il existe trois espaces qui ont été urbanisés sous forme d'habitat groupé :

- le plateau de Bernis au sud de Vallauris et un groupe d'habitation dominant l'agglomération. Cet ensemble qui se situe quasiment au contact de la ville à un fort impact dans le paysage et ne bénéficie d'aucune liaison urbaine avec elle.
- le quartier des Combes est excentré par rapport au centre ville et constitue un centre de vie secondaire.
- le Puissanton qui accueille près de 1 000 personnes est lui totalement isolé mais il ne constitue pas un centre de vie secondaire.

### Les secteurs d'habitat individuel

Ces secteurs occupent près de 60 % du territoire. Ils se sont essentiellement développés sur des espaces voués à l'agriculture (planches de cultures, vergers...), mais également en milieu boisé.

Les réseaux viaires sont très souvent de caractéristiques insuffisantes malgré les efforts engagés et les espaces publics sont rares.

La mise à niveau en matière d'équipements sera très onéreuse et longue dans le temps et des choix devront être retenus.

Pour la voirie, il conviendra de définir les axes structurants et ceux qui peuvent conserver leurs caractéristiques actuelles tout en prenant en compte les préoccupations paysagères.

Les différenciations entre ces secteurs sont liées aux orientations mais surtout à l'existence d'un lien visuel avec la mer.

Les secteurs privilégiés sont donc ceux situés en amont de Golfe Juan (les Courcettes, le Puadon,...) et « Super-Cannes », vaste lotissement dont la date d'approbation est très ancienne (11 janvier 1926).

Toute autour de l'agglomération de Vallauris, l'habitat individuel s'est installé sur les planches de culture et de vergers.

Mais il convient également de noter l'importance du développement de cette urbanisation en support boisé.

Cette occupation du sol est pour la plupart inorganisée (peu de lotissement hormis Super-Cannes), souvent mal adaptée à la pente avec une minéralisation excessive des sols, un non-respect du support agreste et une occultation du grand paysage.

On assiste donc à une banalisation mais également à une saturation de ces espaces.

En effet, dans ce vaste ensemble les capacités résiduelles de construire sont particulièrement limitées. Ainsi, les espaces restants sont stratégiques, notamment pour le maintien d'une coupure verte, afin d'éviter un phénomène d'asphyxie tant spatial qu'au niveau des circulations.

### La zone d'activités de Saint-Bernard

Cette zone d'activités est ancienne est s'est installée en fond de vallon (Fond de Cine) le long de la RD 435.

Cette voie qui supporte un trafic de transit important assure la desserte de la zone mais parfois également le stationnement. Cela constitue un handicap certain. La plupart des bâtiments sont anciens et sans aucune caractéristique architecturale de qualité.

Les possibilités d'extension sont faibles, c'est pourquoi une requalification s'impose.

### La zone balnéaire et portuaire

Le front de mer de Golfe-Juan souffre du trafic automobile le long de la RN 98. Comme il a été dit auparavant, il convient d'éliminer le trafic de transit pénalisant et ainsi de mieux relier le front bâti à la zone balnéaire et portuaire pour créer un ensemble commercial animé et convivial et ainsi conforter son attractivité.

Il convient d'optimiser les potentialités offertes par la présence :

- des deux ports de plaisance (port Camille Rayon avec 893 postes et le port public avec 831 postes),
- du théâtre de verdure Jean Marais offrant 4 500 places.

### Les espaces agricoles

L'étalement urbain des 30 dernières années s'est principalement opéré sur des espaces qui étaient voués à l'agriculture.

Aujourd'hui on constate qu'il n'existe plus de zones agricoles autonomes.

Toutefois, il existe encore quelques propriétés encore cultivées en pleine terre ou sous serres qui sont autant de témoignages de l'activité passée et qui contribuent à maintenir un caractère agreste, à limiter la banalisation et la saturation de l'espace.

Ces espaces garants du patrimoine paysager doivent être encouragés, c'est pourquoi le PLU permet le maintien des exploitations agricoles.

### Les espaces de loisirs

Ils concernent le quartier des Tuilières au nord-ouest de la commune qui est principalement occupé par la piscine, un club de tennis et un parcours de santé.

Il est nécessaire de redéfinir les conditions d'accès et d'assurer un traitement paysager de l'ensemble.

### Les entrées de Ville

Sur Vallauris Golfe-Juan, trois secteurs sont concernés par les dispositions de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme relatif aux abords des grandes infrastructures routières. Ces secteurs sont :

- le long de la RN 98, une bande de 75 mètres de large mesurée par rapport à l'axe routier, sur le site dit de Château Robert,
- le long de l'A8, une bande de 100 mètres de large mesurée par rapport à l'axe routier, sur le site dit le Fugueret (Leroy Merlin),
- le long de l'A8, une bande de 100 mètres de large mesurée par rapport à l'axe routier, sur le site dit des Tuilières.

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

Les équipements d'infrastructures représentent un frein au développement de la commune.

D'une manière générale, les équipements d'infrastructures ne sont plus adaptés à l'état actuel de la ville. L'accroissement démographique a conduit à la saturation des routes d'une part, et à l'insuffisance des réseaux d'assainissement d'autre part.

Cette insuffisance en matière d'équipements pourrait représenter un handicap au développement de la commune, notamment en matière de constructions de logements (pour actifs) mais aussi au niveau économique.

## **I.6.c - Ressources**

- 2 centres urbains différenciés mais complémentaires au niveau de l'attraction,
- une restructuration engagée à la Zaïne,
- un centre historique à Vallauris,
- déviation de la RD 6007 à terme,
- importance des surfaces mobilisées et mobilisables aux Tuillières.

### **Un patrimoine historique**

La commune bénéficie d'un patrimoine architectural historique constitué par le vieux-centre.

La nouvelle station d'épuration et la création du nouveau complexe sportif au sud de la commune lui donneront une impulsion positive.

La déviation de la RD 6007, avec un fort traitement paysager permettra de créer un lien entre le tissu pavillonnaire au nord de celle-ci et un tissu urbain d'habitat collectif.

## **I.6.d - Contraintes**

- hémorragie des commerces et de la population dans le centre historique,
- faiblesse des espaces publics,
- Vallauris insuffisamment mise en valeur et manque de lisibilité de son centre,
- un manque de stationnement à Vallauris,
- présence forte d'axe de communication à Golfe-Juan,
- faible possibilité de restructuration urbaine à Golfe-Juan,
- faible animation du bord de mer (pénalisée par la RD 6098),
- le plateau Bernis est mal relié à la ville
- isolement du Puissanton,

- développement de l'habitat individuel sans véritable structuration et faiblesse générale des équipements,
- atteinte sur l'environnement et le grand-paysage des constructions individuelles,
- à Saint-Bernard, banalisation de l'occupation et du caractère architectural (transporteurs, équipements de la maison...)
- double fonction de la RD 435 (accès et transit),
- difficulté de stationnement,
- faible possibilité d'extension.

La "séparation" entre Vallauris et Golfe-Juan ne donne pas l'impression d'une ville unie mais bi-polaire.

L'étalement urbain à outrance a eu, entre autres, pour effet le manque de cohérence spatiale.

## I.7 - Perspectives d'évolutions

### Estimation de la population en 2004

L'évolution démographique des dernières années tend vers une reprise de la croissance. Tandis qu'elle augmentait de 0,6 % en moyenne par an entre 1990 et 1999 elle a quasiment doublé dernièrement.

La population en 2005 est estimée à 28 100 habitants, soit 2 327 habitants de plus en 6 ans, ce qui correspond à un rythme annuel de croissance de + 1,1 %.

Pour comparaison, entre 1990 et 1999, le nombre d'habitants avait augmenté de 1 408 personnes.

On enregistre une importante demande sur la commune comme l'atteste le tableau ci-dessous, où depuis 2001, on assiste à une reprise de la construction d'habitat collectif.

Années	Nombre de logements accordés		
	Individuel	Collectif	TOTAL
1999	46	-	46
2000	57	-	57
2001	36	46	82
2002	43	36	79
2003	36	190	226
2004	54	110	164
2005	48	176	224
<b>TOTAL</b>	<b>320</b>	<b>558</b>	<b>878</b>

### Logements aidés

La commune dispose de 9 % de logements sociaux en 2005, alors que, comme l'impose la loi SRU, elle devrait atteindre 20 %. En 2005, il manque donc 1312 logements sociaux sur la commune.

Pour ce faire, elle doit créer 85 logements conventionnés par an pendant 20 ans.

### Hypothèses de croissances de la population

L'hypothèse de croissance retenue pour la commune, répond à la volonté d'une croissance modérée ou mesurée dans la mesure où elle tient à respecter les prescriptions du Plan Local de l'Habitat (PLH), et qu'elle dispose de faibles capacités urbanisables. Toutefois, il convient de remarquer que le rythme de croissance retenu est légèrement supérieur à celui enregistré entre 1990 et 1999.

Vallauris		Hypothèse de croissance de 0,8 %
<b>Population</b>	1999	25 773
	2005 (estimation)	28 100
	<b>Rythme annuel</b>	<b>+ 0,8%</b>
	2012	29 700
	Accroissement entre 2005 et 2012	+ 1600
<b>Logements</b>	2005	11 900
	Nb de résidences principales en 2012	12 600
	Rythme annuel de résidences principales	100
	Nb moyen d'habitants / logement	2,3
<b>Equipement scolaire</b>		1908
	Elèves de maternelle et primaire en 2005	17,2 élèves/classe
		2 208
	Elèves de maternelle et primaire en 2012	20
		830
	Elèves de collège en 2005	20,3 élèves/classe
	950	
Elèves de collège en 2012	24 enfants/classe	
<b>Creche</b>	2005	1 871 places
	2012 : création de 47 places	1920 places

## Les capacités urbanisables

Les capacités résiduelles évaluées fin 2004 sont les suivantes, à savoir :

- 1000 logements environ sous forme d'habitat collectif, en grande majorité situés sur l'agglomération de Vallauris
- 100 logements environ à caractère individuel
- 185 logements par réhabilitation dans le vieux village

Les capacités résiduelles sont faibles puisqu'elles ne représentent que 1285 logements, soit près de 12 % seulement du parc de résidences principales recensées en 1999.

## **CHAPITRE II**

### **ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

## II.1 - L'environnement naturel

### II.1.a - Le milieu physique

#### Climatologie

La commune bénéficie d'un climat méditerranéen tempéré, caractérisé par des étés chauds et secs, les orages sont rares mais violents, la chaleur est atténuée par le vent de la mer. L'ensoleillement annuel approche les 2800 heures (1900 heures à Paris), la moyenne annuelle de pluie, 900 à 1000 millimètres, est nettement supérieure à celle de Paris (600 millimètres/an).

Le printemps et l'automne connaissent les plus importantes précipitations. Les averses n'en sont que plus durables et plus violentes. Elles entraînent souvent des dégradations très importantes (ravinelements, inondations).

#### Géomorphologie

##### **Topographie**

Le territoire communal s'organise en trois entités géographiques :

1. Le site de la ville de Vallauris occupe une dépression circulaire. La ville est ceinturée par un ensemble de points hauts, éléments remarquables du paysage :

\* à l'ouest :

- le Pézou (270 m),
- les Fumades (263 m),
- le Centre Hélios Marin (environ 280 m).

\* au nord :

- le Moulin à vent (241m),
- les Encourdoules (249 m),

\* à l'est :

- le Devens.

\* au sud :

- le plateau de Bernis.

2. Au nord, le vallon de la Font de Cine, encadré par les derniers reliefs du plateau de Valbonne.

3. Au sud, le relief s'effondre vers la mer et détermine un rebord littoral, très étroit côté ouest, en forme de petite plaine où s'installe Golfe-Juan côté oriental.

#### **Géologie**

Sur la commune, on rencontre les formations géologiques suivantes :

- dans les vallées fluviales existe un important remblaiement récent qui colmate les fonds de vallées ; ce remblaiement est constitué d'alluvions de différentes tailles : de la taille d'un galet jusqu'aux limons plus ou moins fins,
- des loess récents de couleur rouge souvent nommés "limons rouges",
- des calcaires gris ou roux à silex du Bajocien dans la partie septentrionale de la commune,
- des dolomies gris cendré de l'Hettangien au nord,
- une bande de calcaires et marnes vertes du Rhétien traverse la commune d'est en ouest,
- la série du Muschelkalk représentée par une alternance de dolomies, calcaires et dolomies occupent la partie centrale de la commune,
- des gneiss roses qui constituent une masse importante à l'extrême sud de la commune.

Sur le relief, les sols sont pauvres et squelettiques. Il s'agit de sols bruns calcaires rencontrés essentiellement sur des replats qui les mettent à l'abri de toute érosion.

Au sud-est, ces sols sont plus épais et reposent sur des calcaires ou des alluvions récentes.

L'aménagement de terrasses dans un but agricole a permis de retenir le sol et de le protéger contre l'érosion donnant lieu ainsi à quelques accumulations.

#### Hydrologie

##### **Hydrogéologie**

Les ressources en eau sont faibles. Seules les formations calcaires et dolomitiques du Rhétien et l'Hétangien sont susceptibles d'être aquifères. Le Trias moyen et supérieur constitueraient un niveau imperméable.

Les formations triastiques sont peu aquifères. Les grès, calcaires et dolomies peuvent être le siège de circulations d'eau donnant lieu à quelques petites nappes perchées. Ces aquifères sont d'extension très limitée et le taux de restitution est très important.

##### **Hydrographie**

Le réseau hydrographique est très dense. Une multitude de petits ruisseaux dont certains sont secs l'été entaillent profondément le relief communal. Les plus importants sont :



La forêt est composée en grande partie de chênes lièges, pins et végétation arbustive méditerranéenne. L'existence de restanques en relativement bon état témoigne d'une activité agricole ancienne, axée sur l'exploitation des oliviers ainsi que le prouvent par ailleurs les résultats des fouilles sur le site.

### Le parc des Glaieuls

Ce parc représente 12 hectares dans un espace boisé classé de 55 hectares au POS approuvé. Il est situé dans le quartier de Super-Cannes, dépendant autrefois de la forêt de la Maure. Le parc représente une portion de la colline de Super-Cannes. Il s'agit d'une propriété privée gérée par la commune, dans le cadre d'un bail emphytéotique signé le 1er janvier 1978, pour 99 ans.

Cette colline, dont le sommet rejoint le col Saint-Antoine, est caractérisée par des versants relativement raides, allant en s'aplanissant vers le sommet ainsi que vers la mer. La portion occupée par le parc des Glaieuls est l'une des plus raides.

La végétation est dense avec un mélange de maquis méditerranéen, de foisonnement de mimosas et d'eucalyptus géants.

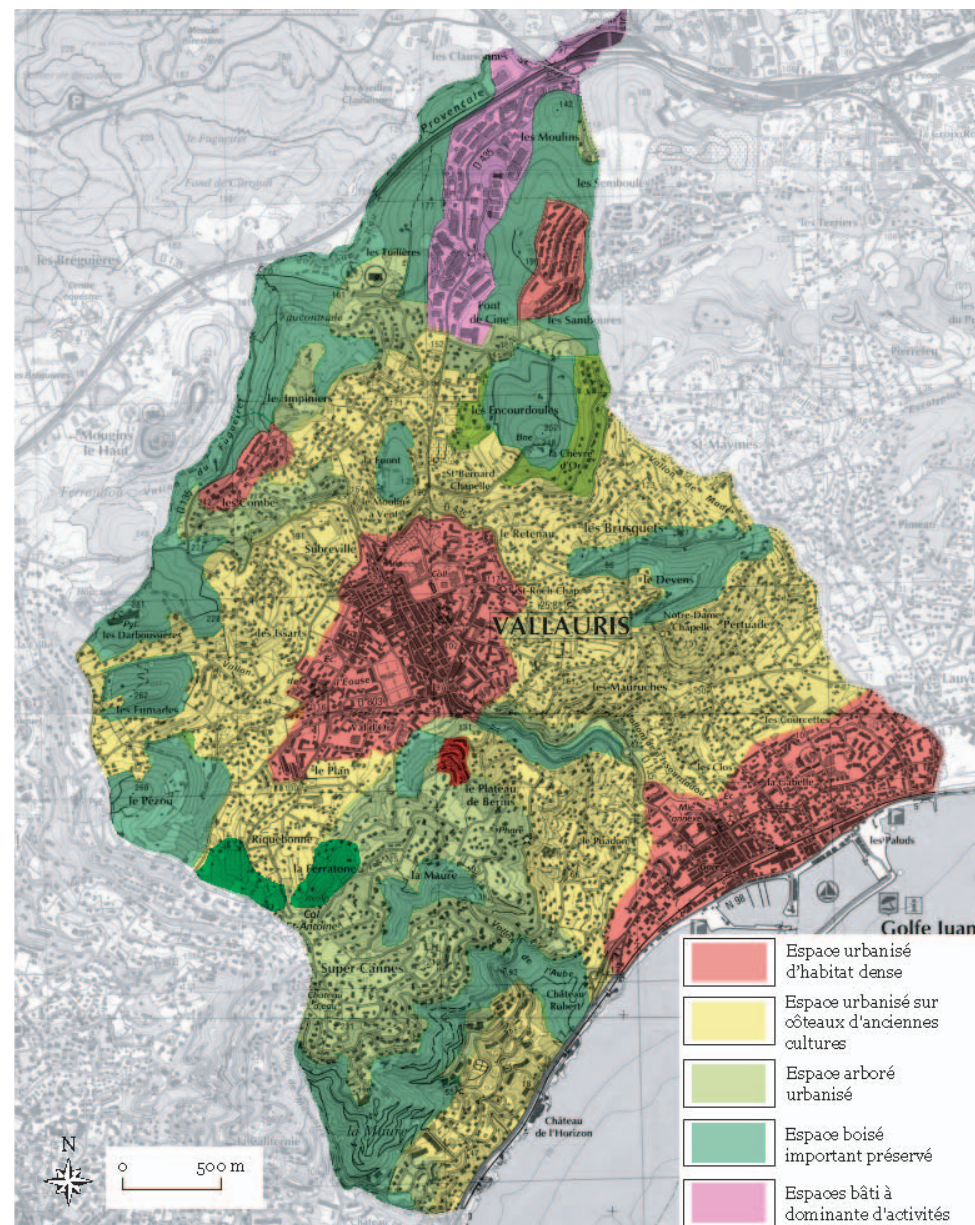
Deux vallons humides segmentent le parc en deux portions. Ces vallons abritent une végétation luxuriante de lierres mais aussi une bambouseraie (en régression) située sur trois communes ainsi que des cactus.

### Le vallon du Fugueiret

Cet itinéraire se situe sur l'emprise du centre Hélio-Marin, qui possède une vaste propriété forestière et y applique une politique d'entretien et de valorisation active.

## II.2 - Les paysages

### II.2.a - Occupation des sols



## Les reliefs boisés

La forêt sur les lignes de crêtes et sur le haut des versants est le principal horizon du regard et compartimente le paysage en unités de site distinctes.

L'extension de l'urbanisation toujours plus haut sur les versants compromet ce cadre naturel obtenu avec des surfaces boisées relativement restreintes.

Les lignes de crêtes, les cols ou vallons perchés sont à protéger en priorité



A partir de son site initial dans la dépression, Vallauris s'étend en nappe sur les coteaux. Importance de la ligne de crête boisée, malgré son épaisseur parfois très réduite.



Danger à terme, un boisement relique. Ici la face ouest de la colline du Moulin à vent.



Au contact du centre-ville, le versant nord du plateau de Bernis reste en partie boisé alors que la ligne de crête est parsemée de villas. La ville a entamé la conquête de ce versant (hameau de Fournas notamment).



Une série collinaire (dont le Pézou) ferme la dépression de Vallauris à l'ouest.



Côté littoral, le massif de la Maure et les coteaux libres ou d'urbanisation très extensive ferme l'agglomération de Golfe Juan à l'ouest.



Le vallon de la Font de Sine est dominé par des versants boisés. L'effet de col entre les Encourdoules et la chapelle Saint-Bernard est à préserver. Forte incidence de la carrière dans le paysage.

## Les vallons et cours d'eau

Contre-points des collines, les vallons participent à la structure du territoire et à sa richesse paysagère et écologique.

De taille modeste, souvent simple filets d'eau qui s'animent lors des épisodes pluvieux, les ruisseaux et rivières manifestent quand ils ont été conservés une ambiance particulière, plus fraîche, qui déborde largement leur lit. Ils faut donc s'efforcer de les protéger et de les aménager.

Aujourd'hui, la prise en compte et la valorisation de ces éléments importants du paysage sont très insuffisantes. L'urbanisation a gagné les vallons aux fonds les moins encaissés. Les aménagements (constructions ou voies de circulation) tournent le dos aux cours d'eau, quand ils ne les nient pas tout à fait (comblement, busage). Une bonne partie des vallons ont ainsi été dénaturés par la ville. C'est le cas par exemple du vallon de la Font de Cine.

Aménager et entretenir les abords des cours d'eau, retrouver l'eau dans la ville ou suggérer sa présence (par des arbres de milieu frais par exemple), permettre des cheminements piétons, pourrait fonder un projet urbain axé sur la qualité de la vie et un signer un rapport d'harmonie retrouvé entre l'homme et l'environnement.

### **Au fil de l'Issourdadou**



Dans le secteur des Darboussières, un couloir boisé le long de la route de Cannes. L'Issourdadou en contre-bas n'est pas mis en valeur, masqué par le taillis. L'accès à un ensemble résidentiel est particulièrement malheureux (comblement, clôture).



A l'entrée nord de Vallauris, le vallon est comblé par la voirie, la rivière disparaît sous la ville. Seule évocation de l'eau ici, un caniveau accompagné de quelques galets. Insuffisant.



Au niveau de la pénétrante, un vallon encaissé. La rivière reste enterrée mais l'aménagement, très planté, est de qualité.



Dans le secteur des Clos, ambiance potagère exemplaire. Une petite coulée verte.



A l'entrée de Golfe Juan, débouché de la coulée verte à maintenir. L'aménagement des berges est perfectible. Par la suite, la rivière disparaît de nouveau.



Ultime réapparition de l'Issourdadou sur une petite portion dans le secteur ouest des Paluds. Il longe ici un terrain vacant sur lequel est prévu un bassin de rétention : peut-être une opportunité pour restaurer des berges plantées au sein d'un espace public.

## D'autres cours d'eau



Naissance d'un vallon affluent du Made, secteur du Devens. Une grande qualité d'ambiance. Examiner une possibilité de cheminement. Maintenir des vues chemin des Petits Brusquets.



Vallon de l'Aube en aval de Super Cannes (Boulevard des Glaïeuls). Ambiance boisée préservée, mais le ruisseau n'est pas mis en valeur.



Le Made, limite avec Antibes signalée par des platanes. Tenir compte de cet élément de repère dans ce secteur en mutation (déviation RN 7 notamment) : respect du parcellaire perpendiculaire, ouvertures visuelles à maintenir.

## L'agriculture, l'horticulture : un enjeu de paysage

Les terrains dédiés à la production agricole, dont les serres, représentent aujourd'hui des surfaces très modestes. Certains, quand il n'ont pas été urbanisés, sont en attente de l'être et sont en friches.

Pourtant, la persistance d'une agriculture, même résiduelle, contribue à l'identité et à la diversité du paysage de Vallauris. En outre, les parcelles cultivées à l'intérieur des propriétés résidentielles sont nombreuses et contribuent tout autant à la qualité de certains secteurs pavillonnaires. Associés aux planches, les vergers d'orangers, les oliveraies, les vignes, les cultures florales sous serre, témoignent de la trame ancienne de l'occupation du sol et donnent l'image d'un terroir vivant. Il faut aussi souligner leur rôle comme micro coupures d'urbanisation et parfois comme ouvertures visuelles.

Le maintien des terrains cultivés ou leur remise en culture sont donc un enjeu paysager tout à fait primordial. Cet enjeu pourrait se traduire non seulement par un encouragement à l'agriculture mais aussi et surtout par le maintien des parcelles cultivées dans les propriétés (interdiction d'arrachage notamment).



Des cultures potagères, une serre, quelques oliviers, contribuent ponctuellement à l'ambiance de ce quartier pavillonnaire et créent une agréable ouverture chemin des Impiniers. Secteur de la Fuont.



Dans le secteur des Brusquets, le dernier espace agricole de taille conséquente : orangers, oliviers, culture florale et serres. Gagné par le mitage, ce secteur conserve néanmoins une qualité de paysage remarquable. Un secteur sensible à préserver.



Une oliveraie très bien entretenue dans une propriété. Les murets sont bien conservés (ou restaurés) et la transparence sur rue maintenue. La villa est installée en retrait de la route. Un exemple à suivre. Chemin Notre-dame.



Les serres installées en escaliers sur les coteaux épousent le découpage en planches. Une adaptation de l'agriculture moderne qui reprend à son compte tout l'avantage d'une exposition au soleil maximum et une forme architecturale en cohérence avec le site. Restes d'une ancienne oliveraie antérieure aux serres. Vallon de Léouse.



Planches à l'abandon gagnées par la friche. Sur le dessus et le côté, oliveraie dans un état similaire. La partie haute du site au moins est à protéger (restauration de l'oliveraie). Chemin du Cannet, secteur des Issards.



Une petite parcelle potagère avec rangs de tournesols égaye ce carrefour. Le secteur comporte encore de nombreux témoignages d'une ruralité qui a façonné le territoire. Une qualité d'ambiance à préserver. Secteur des Pertuades.

## Le pavillonnaire sur les anciens coteaux agricoles

La quasi totalité des anciens coteaux agricoles, soit environ la moitié du territoire communal, est couvert par un habitat pavillonnaire. Très exposés à la vue, ils donnent en vision lointaine l'image d'une urbanisation extensive, sans structuration et aux limites floues.

En vision interne ce tissu présente très souvent des qualités paysagères indéniables du fait de la prégnance du passé agricole : trame rurale des chemins bordés de murets en pierres, découpage en planches, persistance de cultures (oliviers, orangers, vergers, vignes) intégrées ou non aux propriétés, ouvertures sur les lointains, etc....

Cette forme d'urbanisation permet dans une certaine mesure la sauvegarde de l'identité paysagère, qui disparaîtrait avec l'abandon total des cultures. Elle est cependant conditionnée au respect de contraintes d'intégration : faible hauteur des constructions, qualité architecturale, respect des planches, maintien des vergers, etc...



En vision éloignée, un paysage construit encore vert mais aux limites floues, sans structure apparente ni point de repère : une image commune de l'étalement résidentiel. Secteur des Mauruches, et Notre-Dame en arrière.

Malheureusement, la prise en compte du patrimoine rural n'est pas systématique et conduit trop souvent à une perte d'identité : implantation des constructions sans respect de la topographie ni des planches, élargissement de voirie et fermetures des abords (clôtures, haies), banalisation de la palette végétale des jardins.



A l'intérieur de ce tissu résidentiel, la permanence d'une structure rurale donne toute sa qualité au paysage : étagement en terrasses, vergers, murets encadrant des chemins étroits, patrimoine agricole (ici une citerne). Chemin Notre-Dame.



A droite de la photo, petit pavillonnaire assez banal. A gauche, constructions sans rapport d'échelle ni dialogue avec les planches, qui demeurent au centre. La dimension verticale (façade + soutènement) se substitue à l'horizontalité des terrasses. Secteur de Riquebonne.



La qualité des murs et murets, l'environnement végétal, la modestie des constructions et leur implantation sur la pente aboutissent à un équilibre de la forme paysagère. Route de Grasse à l'entrée de Vallauris.



Vallon du Made, limite Est de la commune. Un paysage de planche menacé, même si la coulée verte du vallon est conservée. Côté Antibes, un talutage irrespectueux du site. Côté Vallauris, appréciez l'image du petit hameau groupé, bien intégré dans son environnement.



La vue sur les oliviers et les planches compromise à la fois par les villas en premier plan et par le manque d'attention porté au traitement des limites : mur de béton, haie de laurier cerise, voirie sans âme. Un manque de qualification paysagère qui nuit à ce secteur en périphérie de la ville centre de Vallauris. Avenue H. Camos, secteur de Subreville.

## Les collines résidentielles boisées

Une autre facette du paysage de la commune est donnée par une urbanisation résidentielle qui occupe des reliefs en conservant soit en son sein, soit sur sa marge des caractéristiques boisées. Mis à part quelques immeubles hors d'échelle (la Maure) et à l'exception notable du hameau de Fournas, les constructions y sont généralement discrètes en vision lointaine.

A la différence des secteurs pavillonnaires sur les anciens coteaux agricoles, il n'y a pas ici de structure rurale qui qualifie l'espace d'un point de vue paysager. Les secteurs concernés tirent alors leur qualité ou leur absence de qualité du parti d'aménagement qui a prévalu à leur conception. Ces secteurs ont d'ailleurs été la plupart du temps bâti par voie de lotissement. Ainsi le paysage à l'intérieur de ces quartiers est de valeur inégale. Les secteurs littoraux en contrebas du massif de la Maure bénéficient d'une ambiance forestière enrichie par la végétation des jardins et par les vallons côtiers qui découpent le flanc des coteaux. A contrario, le quartier de Super-Cannes présente dans son ensemble une image sans grand intérêt.



Les anciens palais et belles demeures s'entourent de jardins à la végétation exotique et luxuriante. En contrebas du massif de la Maure, les secteurs qui les accueillent acquièrent une valeur patrimoniale certaine. Chemin de l'Aube.



Ces mêmes secteurs accueillent des immeubles de standings en conservant un caractère de parc.  
Boulevard des Horizons.



Le haut des versants reste boisé. Les murs et clôtures qui encadrent les propriétés ne produisent pas toujours un paysage de qualité.  
Boulevard des Glaïeuls.



Super-Cannes, un immense lotissement posé sur un plateau au dessus de la mer. Cette position le rend peu perceptible en vision lointaine. En aval, le massif forestier de la Maure et le vallon de Mauvarre constituent une coupure d'urbanisation significative. Prise de vue depuis Cannes.



Super-cannes apparaît comme un quartier résidentiel sans âme. Le défaut de composition paysagère se fait sentir, et il n'y a pas de point de repère évident. Cette avenue mérite un alignement d'arbre.  
Grand Boulevard de Super-Cannes.



Le hameau de Fournas installé sous le plateau de Bernis apparaît comme une opération isolée, sans lien avec le centre de Vallauris, pourtant tout proche. Sa perceptibilité est forte, mais l'image de hameau sur le versant boisé est assez réussie.



Dans le secteur du Devens, excellente intégration paysagère d'un lotissement. Le vallon encaissé en contrebas est protégé.

## Le littoral

Le littoral de la commune est très contraint par les infrastructures (routes, voie ferrée).

La partie agglomérée de Golfe-Juan, très artificialisée, offre un front bâti quasi continu sans profondeur. La qualité architecturale des immeubles modernes n'y est pas toujours au rendez-vous. La place accordée à la voiture (circulation, stationnement) et à la fonction commerciale se fait au détriment de l'espace public. Dans ce contexte, l'élément végétal joue un rôle non négligeable d'habillage et de balisage de l'espace.

A l'ouest, la RN 7 et la voie ferrée délimitent une étroite bande de littoral rocheux, privatisé pour l'essentiel. Les coteaux en amont de la route présentent l'image d'une luxuriance végétale associée aux jardins des belles demeures.



Les ports, pourtant prolongement logique de la ville, sont coupés de cette dernière. Alors que la trame urbaine en arrière de la voie ferrée est perpendiculaire à la mer, le bâti côté mer forme une façade longitudinale où les ouvertures vers l'arrière sont rares.



La RD 6098 délimite un bord de mer extrêmement étroit. Deux plages sableuses, mangées pendant la saison estivale par les installations balnéaires, encadrent les ports. L'alignement de palmiers est bienvenu.



Au droit du vieux port, l'alignement de platanes le long du boulevard des Frères Roustan (RN 98) crée un joli belvédère. Dommage que la promenade n'y soit guère possible (terrasses). On gagnerait à laisser déborder les arbres sur le quai.



L'avenue de la Gare, une des rares liaisons visuelles de part et d'autre de la voie ferrée. Son intérêt mériterait la suppression des quelques stationnements.



Côté Juan-les-Pins, le tissu de petit pavillonnaire en arrière de la voie ferrée permet encore au regard de s'échapper vers les collines. Mais la hauteur des nouveaux bâtiments pourrait compromettre cette ouverture.



Une ouverture au milieu des immeubles du bord de mer. Des plantations d'arbres permettraient d'améliorer cette image de littoral bétonné.



Le quartier ancien des Paluds entre la voie ferrée et la RN 7 offre des rues bordées de jardins. La tendance est au remplacement des pavillons traditionnels par du petit collectif, au détriment des jardins. Côté mer, des immeubles sans âme.



Le site de château Robert et du vallon de l'Aube. Une extraordinaire opportunité pour un parc public et un enjeu de réhabilitation.



Les villas Belle Epoque et les parcs qui leur servent d'écran témoignent d'un tourisme balnéaire de qualité. C'est tout un patrimoine architectural et végétal à conserver.

## II.2.b - Les unités de paysage

La commune est située sur un massif collinaire séparant la plaine de Cannes - le Cannet à l'est de la plaine d'Antibes à l'ouest.

Un certain nombre de secteurs très largement perceptibles font partie intégrante du grand paysage.

Il s'agit du sud au nord, de la pointe Fourcade, de la colline de la Maure, de Riquebonne, du Pezou, des Fumades et des Darboussières.

D'autres secteurs naturels sont moins perceptibles. Ils n'en demeurent pas moins extrêmement intéressants, à la fois par leur richesse et par leur fonction de délimitation des espaces : la ligne de crête des Fournas poursuivie par le vallon de l'Issourdadou, le Devens, le Moulin à Vent, Vaucontrade, les Tuilières, les Encourdoules et les hauteurs de la Font de Cine.

Le territoire communal comporte deux grands secteurs :

- au nord-est la plaine de Vallauris, vaste cuvette dont les contreforts constitués par des reliefs doux et en partie naturels, limitent les perceptions visuelles : cette unité paysagère autonome est relativement isolée du reste du territoire,
- au sud-ouest, le territoire littoral de Golfe-Juan s'adosse aux reliefs de "Super-Cannes" à l'ouest et aux pentes plus douces des Mauruches et de Pertuade.

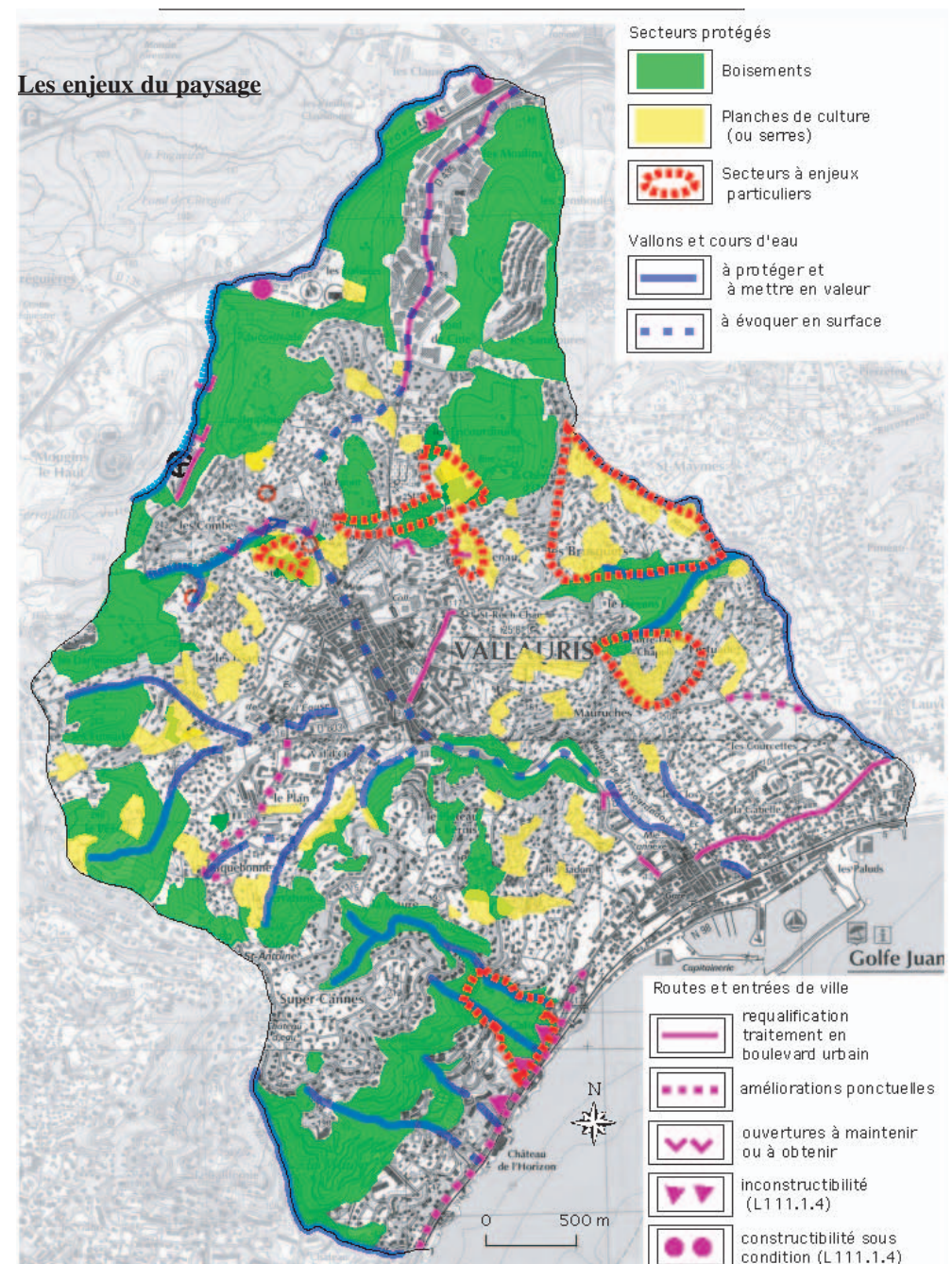
Le vallon de l'Issourdadou, assez encaissé, relie ces deux secteurs.

Ces deux parties de la commune occupant deux sites bien distincts s'opposent et se complètent et organisent la commune suivant un axe géographique et fonctionnel nord-est/sud-ouest.

Le deuxième axe de constitution du territoire est l'axe littoral de Cannes à Antibes, qui conditionne l'occupation du territoire dans le secteur de Golfe-Juan.

Vers l'ouest, l'urbanisation est limitée par les reliefs du "Super-Cannes" et prend une forme linéaire le long du littoral.

Vers l'est, au contraire, le relief adouci a favorisé une urbanisation plus large et le tissu urbain ou péri-urbain de Golfe-Juan est sensiblement analogue à celui d'Antibes - Juan les Pins sur une épaisseur plus importante.



## II.3 - Le patrimoine

### Patrimoine historique

Quelques éléments du patrimoine historique de Vallauris participent fortement au paysage de la ville, en particulier celui du vieux-centre et des Encourdoules.

La ville recèle quelques vestiges celto-ligures datant d'environ 200 ans avant J-C comme l'oppidum des Encourdoules.

Les romains s'installèrent également par la suite sur ce site et agrandirent le village hors des remparts.

Entre le Vème et le IXème siècle, toute trace d'habitation disparaît de la cité.

Au Xème siècle, Vallauris passe sous la domination des abbés de Lérins. La chapelle du château, aujourd'hui musée national, témoigne de l'existence d'un monastère à cet endroit.

Au XIVème siècle, la vieille-ville prend forme avec la réalisation du castrum.

La totalité de la commune est inscrite à l'inventaire des sites ("Littoral Ouest" octobre 1974).

### Les sites archéologiques

La commune de Vallauris recense 17 sites archéologiques :

- 1 - Aven de la Font de Cine : matériel de l'époque du bronze.
- 2 - Aqueduc de la Valmasque : pont aqueduc avec deux arches en limite avec Valbonne.
- 3 - Les Encourdoules : oppidum occupé dès le IVème siècle avant J.C.
- 4 - Les Impiniers : structure de forme circulaire.
- 5 - Aven Bernard : aven sépulcral.
- 6 - Le Pezou : oppidum protohistorique.
- 7 - Golfe-Juan, la Gabelle, les Crottons : vestiges d'un riche habitat.
- 8 - Grotte de Fornà.
- 9 - Grotte A de Jaulin.
- 10 - Grotte B de Jaulin.
- 11 - Col Saint-Antoine : tombes sous tegulae.
- 12 - La Pertuade, Les Puades, le Pioulet : 3 tombes sous tuiles.
- 13 - Les jardins du château: débris de poteries.
- 14 - Le Gaou Jouan Pouirrit, les Palus Leauvert : étang communiquant avec la mer.
- 15 - Aqueduc de Vallauris, la Valmasque : traces d'un conduit souterrain.
- 16 - Four à chaux des Samboures.
- 17 - Le Retenaou : four à chaux.

### Les monuments classés

La commune dispose de deux monuments classés :

- la chapelle du château
- la colonne commémorative du débarquement de Napoléon 1<sup>er</sup> à son retour de l'île d'Elbe.

### Les monuments inscrits

Les monuments inscrits sont au nombre de 7 sur la commune :

- les façades, toitures et escalier intérieur du château
- l'aqueduc des Clausonnes
- les terrains contenant les vestiges de l'Oppidum aux Encourdoules et à la chèvre d'or
- l'oppidum du Mont-Pezou
- le château
- parc et jardin du champ fleuri
- la villa Domergue avec son jardin

### Les espèces remarquables

La commune possède un riche passé horticole auquel s'ajoute les nombreuses espèces exotiques importées pour l'ornement des propriétés au début du XXème siècle. M. Nabonnand, botaniste fut l'initiateur de cette mode en introduisant en France les premières espèces exotiques pour orner les jardins de Cannes et de Golfe-Juan. De ce fait, certains sujets présents sur la commune comptent parmi les plus anciens de la région.

Un premier travail de terrain a permis de recenser des arbres remarquables qu'il convient de conserver. Ce recensement correspond aux premières visites de terrain menée par l'association « Les Amis des Plantes ». A partir de ce travail, la ville envisage l'élaboration d'un atlas des arbres remarquables (par critères de taille, âge ou rareté).

Ces arbres sont répertoriés dans le tableau suivant :

<b>Localisation</b>	<b>Nature</b>
Tuilières	Genévrier commun
Centre hélio-marin	Savonnier, sumac de Virgine, cèdre de l'Himalaya, subier domestique à fruits, collection de chênes et roseraie
Villa chrétien	Palmeraie
Ancienne propriété Castel	
Parking Jaubert	Rangée d'oliviers, faux poivrier et eucalyptus globulus
	Ilot de cèdres
	Pin parasol et cèdre belu de l'Atlas
Nérolium	Murier à papier
Hôtel de ville	Caroubier
Propriété privée	Oliviers et palmiers nains
	Orme champêtre et chênes blanc
Super Cannes	Palmier dattier, jubea chiliensis, cèdres, pins parasols et tilleul argenté

Localisation	Nature
Domaine des Glaieuls	Putia capitata, au moins 5 espèces d'eucalyptus et chamaerops humils etc
Golfe Juan ouest	Divers palmiers et araucaria bidwili
Golfe Juan : Pont de l'Aube	Eucalyptus globulus, filao et agathus arbuste
Golfe Juan est et centre	Grand cèdre du Liban, alignement de 6 Waschingtonia filifea devant l'église
Golfe Juan : l'Estivalière	Arbres d'ornement
	Pin des Canaries et glycine à l'assaut des cyprès
	Séquoia sempervirens, camphier et faux poivrier
Gare SNCF	Robinier faux acacia et figuier de barbarie
Golfe Juan est et centre	Platanes

#### Le patrimoine bâti communal

n°	n° de parcelle	plan	Adresse indicative ou lieu-dit	Nom d'usage ou description
1	AH 375	3A		Moulin à vent - bassin
2	AH 91	3A		Moulin à vent - maison
3	AM 39	3A		Château du Devens
4	AX 227	3A	Chemin du ravin n°87	
5	AZ 481	3A	9405 av. Clément Massier	Villa Capri
6	AZ 64	3A	Le Puadon	
7	AY 48	3A	1068 Bd des Horizons	Le Phare
8	AY 104	3A	745 Bd des Horizons	Castel Horizon
9	BC 98	3A	Chemin de la Mignonette	Villa Claire
10	BC 490	3A	La Mer	Villa Mauresque
11	BD 30	3A	La Mer	Château Robert
12	BK 75	3A	1926 Bd des Horizons	Villa Paradou
13	BD 9	3A	2468 Bd des Horizons	
14	BZ 35	3B	Av. de Cannes	Maison à côté pkg Jaubert
15	BW 419	3B	Place J. Lisnard	Eglise
16	CE 85	3B	999 route de Grasse	cheminée
17	AH 113	3B	9001 chemin vieux de Biot	
18	BW 5	3B	Place de l'Homme au Mouton	Eglise
19	BW 474	3B	Av. Georges Clémenceau	Le Nérolium
20	BW 474	3B	Av. Georges Clémenceau	Cheminée du Nérolium

n°	n° de parcelle	plan	Adresse indicative ou lieu-dit	Nom d'usage ou description
21	BX 1	3B	Place Cavasse	Ecole
22	BX 114	3B	1 rue Hyppolyte Aussel	
23	BY 139	3B	44 av.Clémenceau	
24	BY 136	3B	46 av.Clémenceau	
25	BY 140	3B	av.Clémenceau	
26	BY 113	3B	1 av. Tapis vert	Marché des Antiquaires / restaurant
27	BY 30	3B	17 rue Sicard	Maison Massier
28	BY 128	3B	Rue Hoche / Bd Hugo	Temple de l'Amour
29	BX 95	3B	9 rue Sicard	
30	BX 194	3B	5 rue Sicard	
31	BX 177	3B	Rue Hoche	
32	BX 6	3B	Av de l'Hôpital	
33	BX 5	3B	Av de l'Hôpital	
34	AK 1	3B		Chapelle Saint-Roch
35	BT 350	3B	Av Tapis Vert	Villa Carbonel
36	BT 335	3B	224 chemin Lintier	Le Manuscrit
37	BT 1	3B	52 av. Clémenceau	
38	BT 258	3B	52 av. Clémenceau	
39	BT 259	3B	52 av. Clémenceau	
40	BT 3	3B	52 av. Clémenceau	
41	BT 204		52 av. Clémenceau	
42	BT 203		52 av. Clémenceau	
43	BT 6		52 av. Clémenceau	
44	BT 31		52 av. Clémenceau	
45	BT 30		52 av. Clémenceau	
46	BT 166		52 av. Clémenceau	
47	BT 7		52 av. Clémenceau	
48	AZ 166	3C	718 chemin de la Mignonnette	
49	BC 184	3C	18 av de la liberté	Hôtel
50	AZ 181	3C	47 av. de la Liberté	Massier Ouest
51	AZ 179	3C	51 av. de la Liberté	Massier musée
52	AZ 395	3C	51 av. de la Liberté	Massier Est
53	AV 20	3C	Av. de la liberté	Imm. Art déco
54	AV 67	3C	80 av. de la liberté	
55	AV 58	3C	27 av. de la gare	
56	AV 74	3C	38 av. de la Gare	
57	AV 75	3C	36 av de la Gare	
58	AV 106	3C	8 av. du Midi	la Cigale
59	AW 344	3C		Eglise Saint-Pierre
60	AW 155	3C		Bâtiments et cheminée de l'ancienne parfumerie GAZIGNAIRE

n°	n° de parcelle	plan	Adresse indicative ou lieu-dit	Nom d'usage ou description
61	AV 201	3C	17 ch. de la gabelle	Maison le long voie ferrée
62	AT 261	3C	Av des frères Roustan	Maison devant port Azur
63	AT 8	3C	9990 chemin de la Gabelle	Bâtiments, cheminée et mobilier d'origine de l'usine du Nérolium
64	AT 26	3C	150 av. de la Liberté	cheminée
65	AT 264	3C	av. de la Liberté	Immeuble Art Déco
66	AT 241	3C	97 av. des frères Roustan	Immeuble Art Déco
67	AT 238	3C	97 av. des frères Roustan	
68	AS 131	3C	113 av. de la liberté	
69	AR 279	3C	123 av. de la Liberté	
70	AR 134	3C	125 av. de la Liberté	
71	AR 133	3C	129 av. de la Liberté	
72	AR 130	3C	129 av. de la Liberté	
73	AR 283	3C	Av. des Courcettes	Moulin de Paris

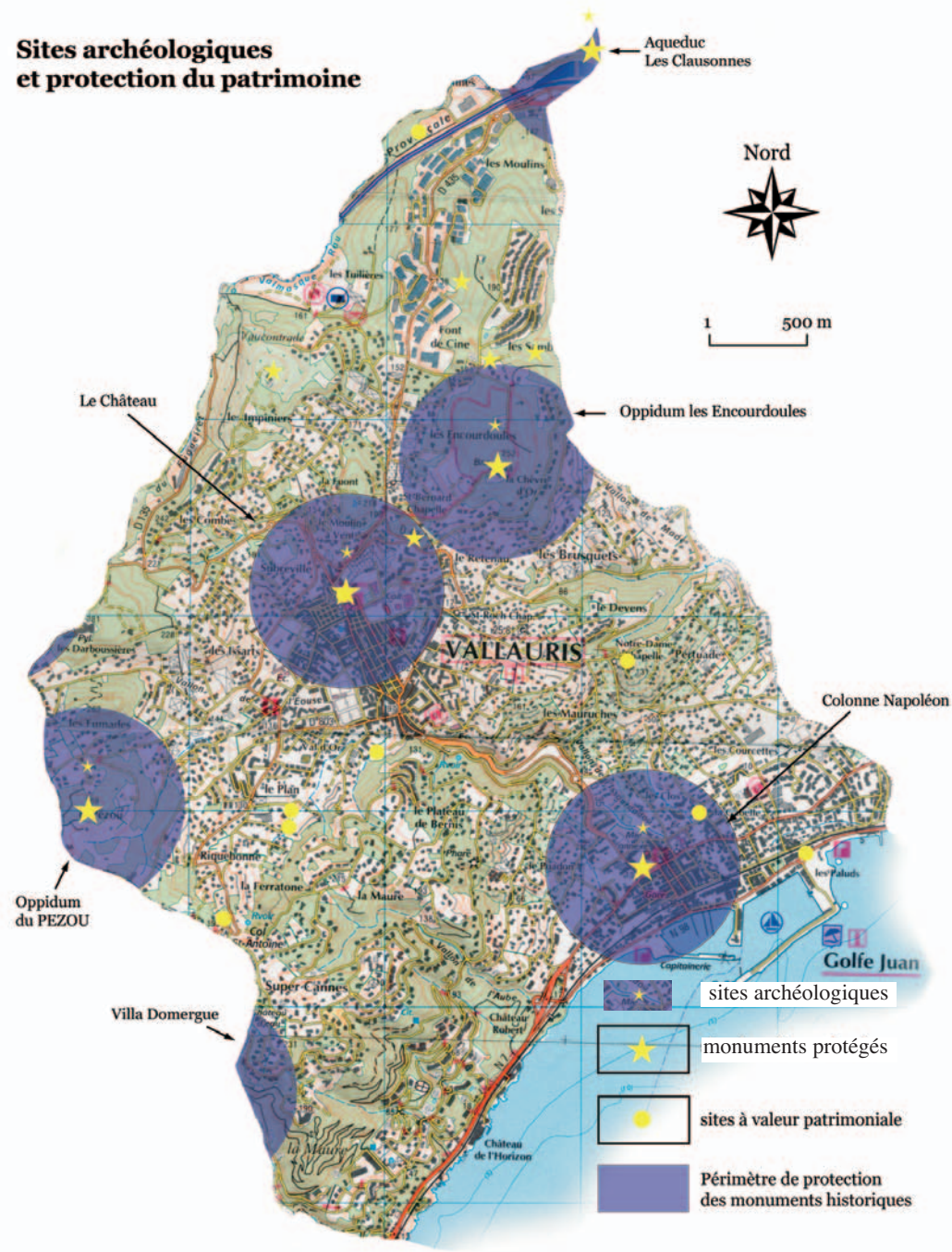
La commune dispose d'un patrimoine bâti important, marqueur de son histoire artistique et industrielle. A ce titre, le recensement de celui-ci s'accompagne de mesures de protections reprises sur le plan de zonage.

### Les vergers remarquables

Références cadastrales	localisation	superficie en ha
AN324 à 327+AN329 et AN30	Notre Dame	0,34
AO1+ AO6+ AO9+ AO11 et AO234	Notre Dame	1,17
AN57+AN58+AN339+AN347 à 349	Notre Dame	0,99
AO288	Pertuade	0,24
AS206+AS372 et AS380	Les Clos	0,47
AO224	Notre-Dame	0,44
AO120p+AO321+AO235p+AO236+AO132p	Pertuade	1,07
AP280 et 281	Pertuade	0,23
AX277	Basses Mauruches	0,19
AO25 et AO322	Notre Dame	0,31
AZ41 et AZ43	Le Puadon	0,21
AZ07	Le Puadon	0,18
BC148 et 149	Golfe-Juan	0,34
CD518 + CD666 et CD664	Les Fumades	1,33
CE67+CE68+CE69+CE26+CE39+CE 722+CE724	Subreville	1,29
CH114 p+CH143+CH188	Les Impiniers	0,7
AK88 et 89	Les Brusquets	0,58
AL65 et 66	Les Brusquets	0,42
AL22	Les Brusquets	0,36
AL103	Les Brusquets	0,12
<b>TOTAL</b>		<b>10,98</b>

La commune a répertoriée quasiment 11 hectares de vergers qu'elle juge particulièrement remarquables. A ce titre, ils sont protégés et repérés sur le plan de zonage par un symbole.

# Sites archéologiques et protection du patrimoine



## II.4 - Risques naturels et technologiques - Le bruit

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

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

### II.4.a - Les risques naturels<sup>6</sup>

#### Risque sismique

La commune est située dans une zone de sismicité n° IB (sismicité faible) en fonction du décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique modifié par le décret n° 2000-892 du 13 septembre 2000 pris en application de l'article L 563-1 du code de l'environnement. Elle est donc soumise à la réglementation technique prescrite par le décret du 29 mai 1997 « classification et règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la catégorie » dite « à risque normal ».

Pour autant certains éléments méritent d'être notés, selon le type de formations géologique le risque peut être plus ou moins aggravé .

#### Risque incendie

L'établissement d'un plan d'exposition des risques d'incendies de forêt a été prescrit par l'arrêté du 30 janvier 2002. Les études devraient déboucher sur l'instauration d'un PPR (plan de prévention des risques naturels) qui aura valeur de servitude d'utilité publique et sera pris en compte et annexé ultérieurement au P.L.U.

Les secteurs les plus sensibles de la commune sont :

- à l'ouest, les quartiers de Super-Cannes, de la Batterie de la Maure, du bois des Glaïeuls, du centre Hélio-marin,
- au nord les quartiers des Encourdoules, des Tuilières.

Au cours des soixante dernières années, 58 feux y ont été recensés détruisant 660 hectares.

---

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

#### Risque mouvement de terrain

Les risques de mouvement de terrain ont fait l'objet d'une étude spécifique géologique et géotechnique réalisée par le laboratoire du CETE Méditerranée en 1974.

Cette étude fait apparaître qu'il n'existe pas de risques majeurs importants sur la commune. Pour autant des zones sensibles où des études géotechniques s'avèrent indispensables ont été répertoriées :

- la première concerne le centre de Vallauris, les pentes fortes situées à l'ouest, encadrant la cuvette du centre-ville, les versants abrupts du vallon de l'Issourdadou et les zones agglomérées de Golfe Juan. Ces différents secteurs ont une aptitude aux fondations faibles et une étude géotechnique est indispensable pour toute édification de bâtiment.
- la deuxième concerne les quartiers de Saint-Antoine et des Brusquets ainsi qu'une partie de la cuvette ouest de Vallauris (quartiers Riquebonne et des Fumades...).

Dans ces zones, il est considéré que l'aptitude aux fondations est faible à moyenne et que dans ces conditions, une étude géotechnique est indispensable pour les collectifs.

#### Risque inondation

La commune de Vallauris est dotée d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles inondation approuvé le 18 juin 2001 et modifié le 7 juillet 2003 et annexé au P.L.U. Il est actuellement en cours de modification, prescrit par arrêté préfectoral en date du 17 octobre 2002.

Pour autant la modification n'altère pas les conclusions d'ensemble du PPR qu'il s'agisse de la synthèse globale ou de l'analyse bassin par bassin.

#### **Synthèse globale**

On peut distinguer trois types de zones sur la commune :

- une zone composée de tous les vallons dans leur partie amont : les pentes fortes limitent les débordements éventuels dans une bande très étroite de part et d'autre du cours d'eau. Tout débordement, dû au rétrécissement du lit ou au mauvais dimensionnement d'un ouvrage de traversée, cause des dégâts ponctuels, quoique sérieux en raison des vitesses de courant élevées.
- une zone intermédiaire de ruissellement urbain : l'eau emprunte les voiries lorsque les ouvrages de transit (buses, pont) sont insuffisants. Elle circule dans la ville avec des vitesses élevées et des hauteurs d'eau conséquentes. Les pentes plus faibles permettent le développement de petits casiers d'inondation en amont des ouvrages de capacité insuffisante (ex. le quartier Saint-Sébastien). La conjugaison des deux aléas (hauteur + vitesse) rend cette zone particulièrement sensible vis-à-vis de la sécurité

des personnes que ce soit au sein de leurs habitations ou dans les rues.  
- une zone aval où deux ouvrages linéaires (la voie ferrée et la RN 7) délimitent des casiers d'inondation en amont : les vitesses d'écoulement y sont faibles, mais l'eau s'accumule sur des hauteurs conséquentes, sans qu'elles soient au mètre.

### Par bassins

La situation en matière de risque inondation se décline ainsi en fonction des différents bassins :

#### \* *Le bassin de l'Issourdadou :*

- en amont de l'agglomération de Vallauris.
  - Sur l'agglomération de Vallauris, le risque d'inondation est lié au risque pluvial et les conséquences de celui-ci sont principalement liées à l'insuffisance des ouvrages de couverture du vallon du Plan et des collecteurs urbains qui s'y rejettent. Il se caractérise à ce niveau par de fortes vitesses d'écoulement dans les rues (supérieures à un mètre par seconde) et par hauteurs d'eau élevées (0,5 mètre dans le quartier Saint-Sébastien, 0,4 mètre dans l'avenue du stade, plus de 0,5 mètre au niveau de la route de Cannes, jusqu'à un mètre entre l'avenue des Martyrs de la Résistance et de l'avenue G. Clemenceau).
  - Sur les secteurs amont des vallons (Plan, Issourdadou), les fortes pentes observées limitent les débordements latéraux : les dysfonctionnements hydrauliques constatés, liés à la mise en charge d'ouvrages de traversée provoquent des dégâts importants mais ponctuels, souvent limités à un seul corps d'habitation.

- entre Vallauris et Golfe Juan

La RD 135 entre Vallauris et Golfe-Juan est un secteur à très haut risque avec des hauteurs et des vitesses d'eau élevées. Lors d'une crue centennale du type de celle d'octobre 1993, aucune circulation n'y est possible, les eaux étant en mesure d'emporter toute voiture particulière. La circulation sur cette zone devait être réglementée en période de crue grâce à la mise en place d'un système d'alerte.

Des désordres plus ponctuels, quoique sérieux, ont lieu sur le vallon du Fournas.

- à la traversée de Golfe Juan

Les inondations causées par l'Issourdadou sur la zone de Golfe Juan ont deux causes principales :

- la capacité insuffisante du passage couvert entre Vallauris et Golfe Juan qui occasionne des débordements importants sur la RD 135,
- la capacité insuffisante du pont sous la rue Chalmette.

Dans cet espace les zones d'accumulation d'eau lors d'une crue centennale sont :

- le square Nabonnard les écoles, l'avenue de la Liberté,
- la rue de la Cévoule, le débouché de l'Issourdadou sous la voie ferrée, ainsi que les

habitations avoisinantes où les hauteurs d'eau sont globalement supérieures à 0,5 mètre avec des vitesses élevées (supérieure à 1 m/s).

Les zones de fort ruissellement avec des hauteurs modérées sont les rues perpendiculaires à l'avenue de la Liberté (de la Gare, du Midi, de l'Est et à moindre titre, de la Palmeraie, de la Gabelle, Paradis et Blanqui). Dans les trois premières, les rez-de-chaussée et les caves sont inondés (sur 0,2 mètre pour les premiers et en totalité pour les deuxièmes).

La commune a missionné un bureau d'études<sup>8</sup> pour réaliser une étude hydrologique et hydraulique de mise en place de quatre bassins écrêteurs dans le bassin versant de l'Issourdadou. Ces bassins de régulation des eaux pluviales doivent permettre de réduire le risque d'inondation en partie basse du bassin versant, essentiellement à Golfe-Juan.

Les quatre bassins écrêteurs proposés sont les suivants :

- le bassin écrêteur des Ecoles : il devrait se trouver à Golfe Juan près de 250 mètres en amont du pont voûté marquant l'entrée du passage couvert sous le quartier des Ecoles,
- le bassin écrêteur du stade d'entraînement sud,
- le bassin écrêteur du Fournas qui doit se situer en amont de l'Office du tourisme,
- le bassin écrêteur du Stade Nord.

#### \* *Le bassin de la Mayre :*

Ce bassin est inondable par les eaux de ruissellement de son propre bassin versant, mais aussi de celles provenant de l'Issourdadou et du Clos, et de celles refoulées du Madé, depuis l'extrémité est de la commune.

#### \* *Le bassin versant du Madé :*

Il n'existe pas sur le Madé de problème d'écoulement de la crue centennale en amont du stade. Les pentes y sont fortes, l'urbanisation très peu dense ne vient pas entraver les débits de crue qui restent contenus dans le lit mineur ou à proximité immédiate.

Il convient aussi de dire que toute urbanisation future de ce secteur aurait un impact néfaste sur les débits de crue à l'aval où la situation est critique en amont du pont de la RN 7.

- à l'aval du stade, deux ponceaux ont une capacité insuffisante ce qui pourrait occasionner des débits élevés et des dégâts importants dans les propriétés riveraines en cas de rupture des clôtures.
- la RN 7 fait digue à l'aval, contenant les écoulements de crue du Madé. Les hauteurs d'eau sont élevées en amont.
- il n'y a pas de déversement sur la RN 7. Les eaux de débordement restent confinées en amont.

7. Il convient de relever que l'étude concernant le schéma d'assainissement (vol 3 - zonage pluvial - Déc 2001) comporte des propositions pour réduire la fréquence des inondations.

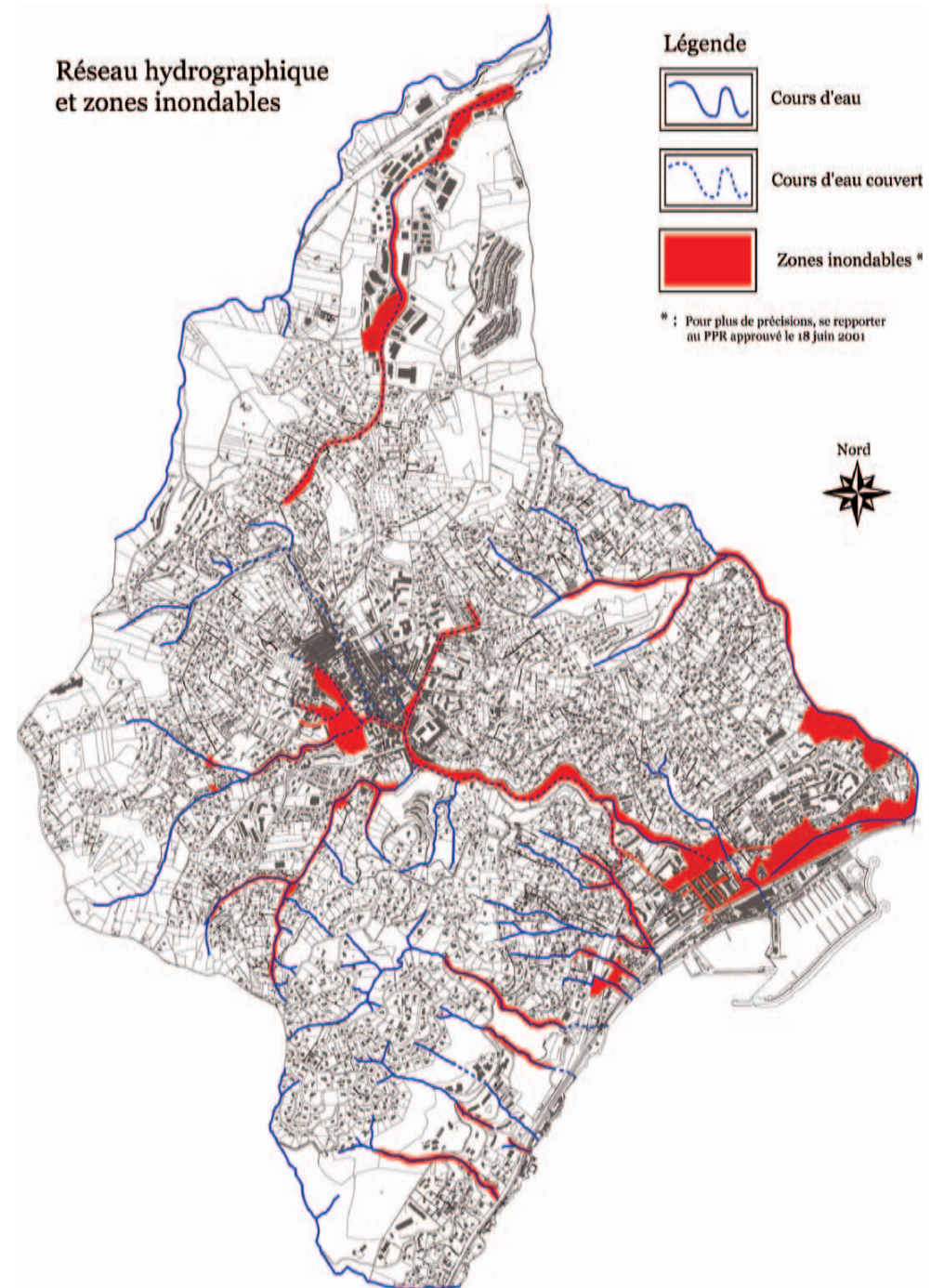
8. Mise en place progressive de quatre bassins écrêteurs de débits dans le bassin versant de l'Issourdadou. Mars 2003 - Eau et perspectives - P. Champagne et N. Berger

*\* Le bassin du Font de Cine :*

Le risque sur cet espace est lié aux fortes pentes conjuguées à une insuffisance des réseaux. Les ruissellements sont ainsi importants sur la chaussée (chemin des Impiniers puis Saint-Bernard) et dans les constructions riveraines lorsque la topographie s'y prête. Les hauteurs d'eau sont faibles (inférieures à 0,2 m), sauf au niveau de deux bâtiments en situation topographique défavorable. Les vitesses d'eau sont élevées (supérieurs à 1 m/s).

*\* Les bassins versants côtiers :*

Les désordres observés sur les bassins versants côtiers sont liés aux très fortes vitesses de courant affectant ces cours d'eau. Au niveau et à l'aval de l'avenue de la Liberté les faibles pentes observées alliées à l'insuffisance de certains ouvrages de traversée provoquent l'inondation des bâtiments situés à proximité immédiate.



## II.4.b - Les risques technologiques

La commune de Vallauris n'a pas de véritables risque industriel. Pour l'instant, aucun établissement est soumis à PPI (plan particulier d'intervention) ou à PPS (plan de secours spécialisé).

En revanche, la commune de Vallauris, de par sa position géographique, connaît comme d'autres communes du département un risque en matière de transport de matières dangereuses : autoroute A8, voie ferrée, canalisation de transport de gaz.

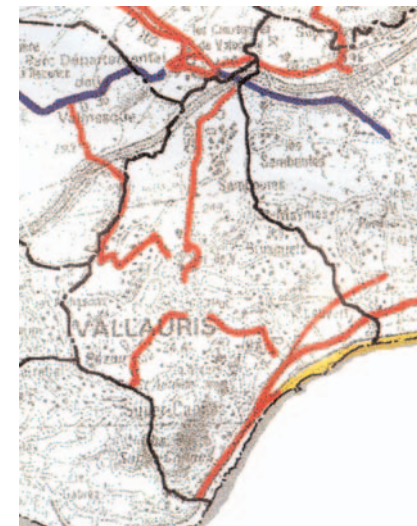
## II.4.c - Le bruit

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

Ont été classées en infrastructures bruyantes les voies suivantes<sup>9</sup> :

- l'autoroute A8 sur une section de 300 mètres
- la voie ferrée : ligne SNCF Marseille-Vintimille, sur une longueur de 300 mètres
- la RD 6007 : sur une distance de 100 mètres de part et d'autre de la voie
  - \* à partir de la sortie vers Cannes jusqu'à 100 mètres du Château Horizon,
  - \* à partir d'une distance de 100 mètres avant le Château Horizon jusqu'à la séparation RD 6007 / RD 6098,
  - \* à partir de la séparation RD 6007 / RD 6098 jusqu'à l'entrée de Golfe-Juan,
  - \* à partir de la sortie de l'agglomération de Golfe Juan jusqu'à 500 mètres après la sortie de Golfe Juan
  - \* déviation de la RD 6007 : à partir du Pont de l'Aube jusqu'à la sortie commune de Vallauris
- la RD 6098: \* sur une distance de 100 mètres de part et d'autre de la voie à partir de la séparation RD 6007 / RD 6098 jusqu'à l'entrée de Golfe Juan
  - \* sur une distance de 30 mètres de part et d'autre de la voie de la sortie de l'agglomération de Golfe Juan jusqu'à 100 mètres avant le feu à Juan -les-Pins,
- la RD 35: sur une distance de 250 mètres de part et d'autre de la voie, à partir de 100 mètres après le feu jusqu'à 1 500 mètres avant l'entrée d'Antibes,
- la RD 35 b: sur une distance de 100 mètres de part et d'autre de la voie, à partir de la RD 535 jusqu'à la RD 35,

- la RD 135 : sur une distance de 100 mètres de part et d'autre de la voie,
  - \* à partir de 250 mètres après la sortie de l'A8 jusqu'à 750 mètres après la sortie de l'A8,
  - \* à partir de 750 mètres après la sortie de l'a8 jusqu'à 500 mètres avant l'épingle,
  - \* à partir de 500 mètres avant l'épingle jusqu'à 250 mètres avant l'épingle,
  - \* à partir de 250 mètres avant l'épingle jusqu'à l'épingle,
  - \* à partir de 250 mètres avant l'entrée de Vallauris jusqu'à l'entrée de Vallauris,
- la RD 435 : sur une distance de 100 mètres de part et d'autre de la voie
  - \* à partir de la RD 35 jusqu'à 1 300 mètres après la RD 35
  - \* à partir de 1 300 mètres après la RD 35 jusqu'à 100 mètres avant le feu
  - \* à partir de 100 mètres avant le feu jusqu'à 100 mètres après le feu
  - \* à partir de 100 mètres après le feu jusqu'à 700 mètres avant le virage en épingle
  - \* à partir de 700 mètres avant le virage en épingle jusqu'à l'intersection
  - \* à partir de l'intersection jusqu'à l'entrée de l'agglomération de Vallauris
- la RD 803 : à partir de la sortie de Vallauris jusqu'à l'entrée de Cannes



9. Cf. arrêté du Préfet des Alpes-Maritimes du 12 février et du 27 décembre 1999, porté en annexe complémentaire du PLU.

## II.5 - La Directive territoriale d'aménagement (DTA)

La DTA des Alpes-Maritimes a été approuvée par décret le 2 décembre 2003 (décret n°2003 -1169). Elle s'impose aux documents d'urbanisme inférieurs en termes de compatibilité, cependant, la cartographie des dispositions relatives à l'application des lois Montagne et Littoral, qui a valeur réglementaire, s'impose en termes de conformité.

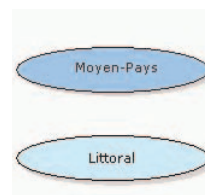
Il convient de rappeler les dispositions de l'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme : *"des directives territoriales d'aménagement peuvent fixer, sur certaines parties du territoire, les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires. Elles fixent les principaux objectifs de l'Etat en matière de localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, ainsi qu'en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages. Ces directives peuvent également préciser, pour les territoires concernés, les modalités d'application des dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral (...), adaptées aux particularités géographiques locales(...)"*.

### Positionnement de la Commune de Vallauris

La DTA divise le territoire des Alpes-Maritimes en deux entités distinctes : la bande côtière et le Haut-Pays.

La bande côtière comprend le Moyen-Pays et le littoral.

Vallauris est compris dans la bande côtière et plus précisément dans la bande littorale.

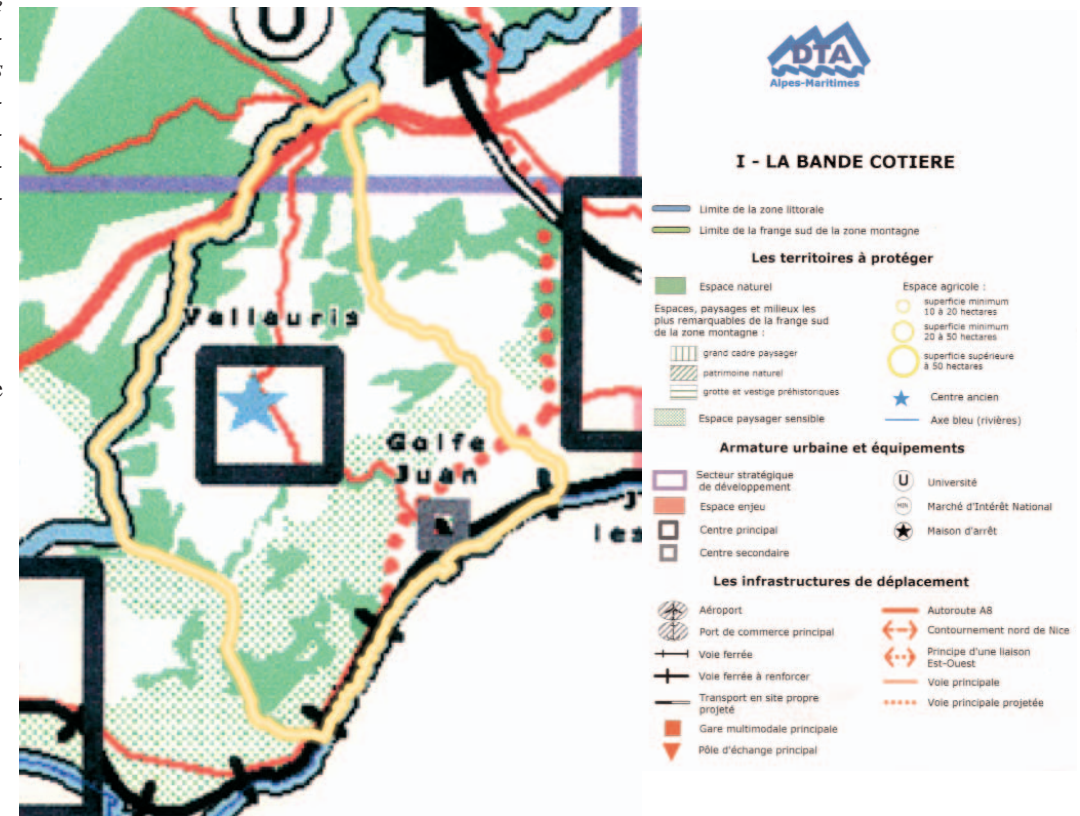


## II.5.a - Les objectifs généraux

Les objectifs généraux de la DTA sont de :

- conforter le positionnement des Alpes-Maritimes
- préserver et valoriser l'environnement
- maîtriser le développement

### Les orientations de la DTA pour le territoire de Vallauris



### Confortement du positionnement des Alpes-Maritimes

La DTA prévoit principalement sur Vallauris d'améliorer la qualité des relations. Concernant les liaisons, Vallauris est spécialement concernée par le renforcement du rôle de la voie ferrée et les grandes liaisons routières.

Concernant le **réseau ferroviaire**, le renforcement de la capacité de la voie ferrée littorale est un des enjeux de la DTA.

Concernant les grandes **liaisons routières**, la DTA classe la RD 435 en voie principale et note la réalisation de la déviation de la RD 6007 comme une liaison principale projetée.

Par ailleurs, afin de développer les liaisons entre l'Italie et la région PACA, les réflexions se poursuivront en particulier sur le développement ferroviaire, le cabotage maritime et sur les déplacements des véhicules légers, dans le respect, notamment, de la convention alpine.

Concernant le confortement des **pôles d'excellence**, c'est principalement dans le tourisme, à travers la réalisation dans le cadre du schéma national vélo-routes le long du littoral, accompagnée par la requalification de la RD 6098 à Golfe-Juan que Vallauris apparaît.

### **Préserver et valoriser l'environnement**

La préservation des richesses patrimoniales exceptionnelles des Alpes-Maritimes et, de façon plus générale, la mise en valeur d'un environnement qui assure le maintien de son attractivité, doivent être considérées comme un enjeu national.

Plusieurs objectifs concourent à cette préservation qui va de pair avec l'amélioration de la qualité de la vie des habitants du département.

Les objectifs généraux concernant la préservation des et la valorisation de l'environnement préconisent :

- la prise en compte des risques naturels
- la préservation des espaces et milieux naturels
- la préservation des paysages naturels et la valorisation des paysages urbains
- le maintien et le développement des activités agricoles, pastorales et forestières
- la gestion du cycle de l'eau, l'élimination des déchets et la réduction des nuisances

Concernant précisément Vallauris,

- le centre historique de Vallauris doit être protégé
- des espaces paysagers sensibles sont répertoriés et forment une diagonale sur le territoire communal s'étendant des Pertuades jusqu'à Super-Cannes et créant ainsi une ceinture autour de Golfe-Juan.
- de nombreux espaces naturels sont à protéger tels que le Devens, la Maure, le plateau de Bernis, la Ferratone, Riquebonne, le Pézou, les Fumades, les Darboussières, Pont de Curraud et les Encourdoules.

### **Maîtriser le développement**

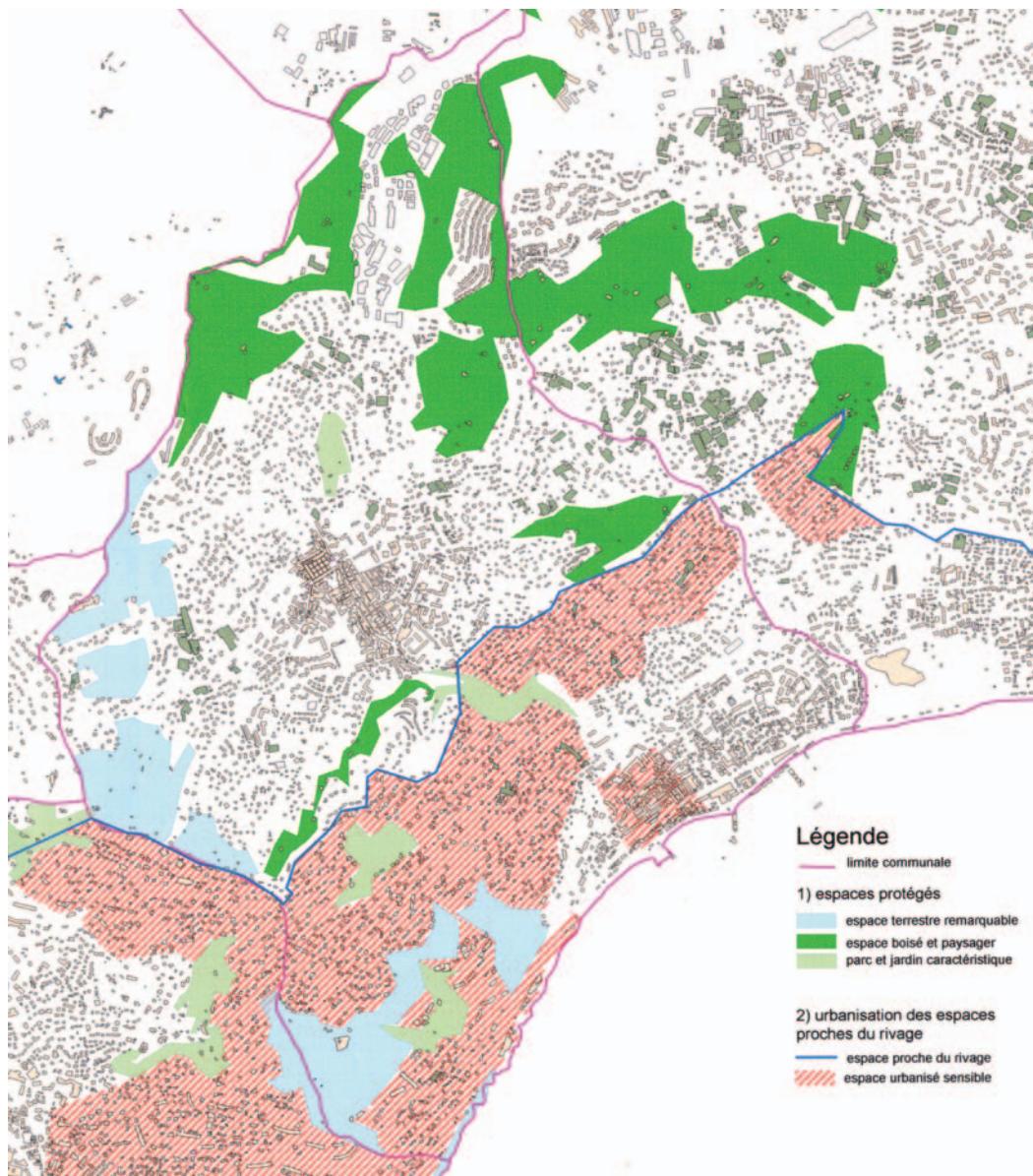
La maîtrise du développement passe par l'aménagement de l'espace et la satisfaction des besoins présents et futurs.

Vallauris est un "centre principal" en terme d'armature urbaine et d'équipement tandis que Golfe-Juan est un centre secondaire.

Les objectifs d'ensemble s'appliquent à Vallauris et notamment :

- gérer l'espace de façon économe,
- prévenir les déséquilibres sociaux et spatiaux en affectant aux activités des espaces nouveaux dont l'aménagement sera maîtrisé par les collectivités locales,
- donner la priorité aux transports collectifs afin de desservir les principaux pôles urbains et les secteurs stratégiques, notamment en développant le transport en site propre,
- valoriser le réseau routier

## II.5.b - Les orientations et les modalités d'application de la loi littoral



La carte ci-contre donne les orientations pour l'aménagement et la protection du littoral s'inscrivant dans le projet global décrit dans les objectifs généraux de la DTA.

Ces orientations ainsi que les modalités d'application de la loi littoral, qui découlent des particularités géographiques locales consacrent la priorité donnée à :

- l'enjeu de protection, ou de préservation, dans les espaces naturels ainsi que dans les espaces urbanisés ayant une valeur paysagère et patrimoniale,
- la possibilité de réaliser les équipements liés, en particulier, au renforcement des transports collectifs ainsi que des restructurations et, parfois, des densifications de quartiers qui représentent un enjeu pour le développement, ainsi que l'amélioration du cadre de vie sur le plan local.

De plus, la partie maritime est qualifiée d'espace remarquable.

### **CHAPITRE III**

### **LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE P.A.D.D**

### III.1 - Economie

#### Conforter le développement économique de Vallauris-Golfe-Juan par la diversification des emplois.

Depuis des siècles Vallauris est réputé pour son artisanat potier et son artisanat d'art. Cette image lui a valu la visite des plus grands artistes tel que Picasso pour ne citer que lui.

Aujourd'hui, ce sont toujours les artisans qui sont majoritairement représentés dans le tissu de l'emploi.

Vallauris doit permettre la diversification de son tissu économique par le maintien, la création et la diversification des emplois.

Pour cela, elle doit tout d'abord permettre le redéploiement des commerces dans les deux centres urbains, puis elle doit conforter l'artisanat et les métiers d'arts à Vallauris, ensuite elle doit maîtriser et valoriser l'activité touristique et nautique, enfin, la zone d'activité de Saint-Bernard devra être requalifiée.

#### III.1.a - Objectifs

##### Le redéploiement des commerces

Les atouts commerciaux de la commune se caractérisent par une spécificité artisanale sur Vallauris et une spécificité balnéaire sur Golfe-Juan.

Cependant, manquant de diversité et d'attraction (manque de signalétique commerciale et mauvaise qualité des vitrines), les deux centres urbains doivent valoriser et dynamiser leurs activités de proximité.

##### Le confortement de l'artisanat, des métiers d'art et des services

L'activité potière et de céramique représente toujours une part importante des entreprises à Vallauris, cependant l'artisanat d'art est lui en fort déclin (en 1968 19% de la population valaurienne travaillait dans ce domaine, elle ne représente aujourd'hui que 5% des emplois).

Vallauris doit accentuer sa spécificité d'artisanat d'art qui lui a valu sa réputation et son image.

##### La valorisation de l'activité touristique

Vallauris-Golfe-Juan accueille de nombreux touristes en période estivale. Ses pôles attractifs sont Golfe-Juan avec ses activités balnéaires et Vallauris pour son artisanat.

Cependant, l'activité touristique a besoin d'être redynamisée car elle est depuis quelques

années en déclin notamment sur Vallauris.

Elle doit augmenter ses possibilités d'accueil touristique et maintenir son activité nautique qui avec ses deux ports de plaisance représente un élément fort de l'activité économique.

##### Requalification de la zone Saint-Bernard

C'est la seule zone d'activités d'importance sur la commune avec 160 entreprises s'étendant sur 25 hectares et générant 800 emplois. Sa situation à proximité de l'autoroute et du parc de Sophia-Antipolis en font un parc très attractif, cependant des problèmes de dessertes internes et de stationnement viennent limiter son potentiel.

Cette zone est aujourd'hui quasiment saturée et ne peut plus connaître un développement important.

D'autre part sa situation en entrée de ville implique un traitement qualitatif de sa forme urbaine.

##### Pérenniser l'agriculture

Vallauris était connu autrefois pour sa forte activité horticole et oléicole. Si aujourd'hui cette activité est devenu quasi-anecdotique par la poussée de l'urbanisation et les mutations économiques, les quelques exploitations agricoles qui subsistent peuvent être maintenues, notamment par l'autorisation de réaliser des serres dans les secteurs d'habitat pavillonnaires.

#### III.1.b - Moyens

##### Rendre les centre-ville plus attractifs

Pour que les commerces puissent être attirants, c'est tout l'ensemble du centre-ville de Vallauris qui sera dynamisé par la requalification urbaine du centre et la réhabilitation des logements afin que le quartier puisse se repeupler et se densifier.

##### Dynamiser l'artisanat d'art

Les petites activités non nuisantes et non polluantes seront privilégiées dans le centre urbain tout en n'autorisant pas l'installation de nouvelles grandes surfaces commerciales.

### **Requalification du bord de mer et développement du tourisme hors-saison**

Les modes de déplacement doux seront favorisés le long du littoral, sur la RN 98, par la mise en place notamment d'une zone "30" qui permettra de ralentir la vitesse des déplacements automobiles et les flux seront diminués par la création de parkings en amont. L'activité touristique doit se diversifier et s'étaler d'avantage tout au long de l'année. Le développement de l'évènementiel sera le principal enjeu.

### **Améliorer l'image de la zone Saint-Bernard en entrée de ville**

La zone d'activité sera requalifiée par des prescriptions paysagère et architecturale et des mesures seront prises afin de résoudre les problèmes de stationnement. Sur le long terme, une mutation qualitative des activités sera organisée pour favoriser un espace davantage valorisant.

## **III.2 - Logement**

Depuis 1990, le parc de logements a augmenté régulièrement, et on assiste depuis 2001, à une forte reprise de la construction sous forme d'habitat collectif.

Avec quasiment 30% de résidences secondaires et 13% de logements vacants (20% pour le centre-ville) Vallauris doit rééquilibrer son parc de logements.

A cela s'ajoute le taux de logements indignes qui est de 10,5% (50% dans le centre-ville), et le taux de logements conventionnés insuffisants puisqu' égal à 7,5% au lieu des 20% qu'impose la loi SRU.

Des mesures seront prises tout d'abord pour rééquilibrer l'offre de logements, puis les actions positives sur le village et sur l'habitat conventionné seront poursuivies, et enfin le rythme et le contenu en matière de logements seront maîtrisés.

### **III.2.a - Objectifs**

#### **Rééquilibrer l'offre de logements**

Le parc de logements de Vallauris est relativement ancien puisque 70 % des logements ont été construits avant 1981 et seulement 10 % après 1990. Ce parc doit être alimenté par de nouveaux programmes immobiliers.

D'autre part, le rapport résidence principale/résidence secondaire doit s'équilibrer afin de maintenir Vallauris dans sa vocation première : celle de bassin d'habitat.

#### **Poursuivre les actions sur le centre-ville et sur l'habitat collectif conventionné**

Les logements du centre-ville doivent être réhabilités afin de permettre son repeuplement et y assurer la mixité sociale.

De plus, l'offre de logements conventionnés, à destination des actifs notamment, doit augmenter significativement afin d'atteindre les 20 % imposés par la loi "solidarité et renouvellement urbain".

#### **Maîtriser le rythme et le type de construction**

La production de logements devra être maîtrisée afin de ne pas consommer tous les espaces libres encore disponibles. D'autre part l'habitat collectif sera à encourager notamment dans les secteurs déjà urbanisés tandis qu'au contraire l'habitat pavillonnaire sera strictement limité dans un but de gestion équilibré et économe de l'espace.

## III.2.b - Moyens

### **Renouveler le parc de logements**

Afin de renouveler le parc de logements notamment par des programmes neufs, les actions menées seront poursuivies.

Les logements indignes du centre-ville seront réhabilités afin d'y favoriser une mixité sociale.

### **La mixité sociale**

La loi solidarité et renouvellement urbain impose la mixité sociale. Pour se faire, dans chaque opération importante de logements neufs un quota de logements conventionnés sera imposé.

En outre, les logements locatifs libres ou aidés seront produits aussi bien sur Vallauris que sur Golfe-Juan.

La restructuration du quartier de la Zaïne sera poursuivie et son ouverture sur la ville sera favorisée.

### **Rééquilibrer le parc de logement**

Le rapport entre les résidences principales et les résidences secondaires doit être rééquilibré. L'obligation de production de logements conventionnés devrait donner une impulsion à cette action.

La revalorisation du centre historique et des faubourgs doit être poursuivie et le droit de préemption urbain pourrait en être un des outils.

## III.3 - Déplacement

L'augmentation du trafic automobile est continue. A terme, la saturation des voies a des conséquences négatives sur le tourisme et les autres activités économiques et sur l'environnement : pollution, bruit, stress, insécurité, allongement des temps de parcours. Les solutions qui consistent à adapter la ville à l'automobile ont leurs limites et aboutissent finalement à déstructurer le tissu urbain et à amoindrir l'attractivité de la ville.

Il faut donc réorienter progressivement les déplacements urbains, dont la croissance est inéluctable, vers d'autres modes: transports collectifs, modes doux (marche à pied, vélo, voire cabotage) tout en facilitant le stationnement des véhicules en périphérie des centres.

### III.3.a - Objectifs

La commune est confrontée à des difficultés sérieuses en matière de déplacement qui sont d'une part liée à la proximité de l'autoroute située entre les deux centres urbains importants que sont Cannes et Antibes, et d'autre part à l'étalement urbain communal.

Afin d'améliorer les conditions de déplacements à Vallauris-Golfe-Juan, différentes mesures doivent être prises en compte.

#### **Favoriser les modes de déplacement doux**

La Directive Territoriale d'Aménagement préconise très clairement l'incitation des modes de déplacements doux afin de limiter au maximum les déplacements en voiture et surtout d'offrir une alternative au tout automobile.

#### **Réaliser des aménagements de voiries**

Les routes étant arrivées à leur point de saturation, elles doivent être sécurisées. De plus, de nouvelles routes doivent être créées.

En outre, des espaces pour les modes de déplacement doux seront réalisés.

#### **Améliorer les services de transport en commun**

L'offre de transport en commun doit être améliorée. En effet, c'est la qualité de l'offre qui incitera les individus à les utiliser et non l'inverse.

### **Augmenter les capacités de parkings**

Vallauris-Golfe-Juan souffre du manque de place de stationnement ce qui a pour effet soit d'augmenter d'avantage encore l'utilisation de la voiture, soit de favoriser les stationnements "tampons".

### **III.3.b - Moyens**

#### **Favoriser les modes de déplacement doux**

La déviation de la RD 6007 avec un fort aménagement paysager sera aménagée avec des espaces réservés aux modes de déplacement doux.

La RD 6098 à Golfe-Juan fera l'objet d'un traitement particulier avec l'installation d'une "zone 30" et des aménagements spécifiques pour les modes de déplacement doux. Un parking sera réalisé en amont afin de retenir le flux automobile.

D'une manière générale, des itinéraires piétons seront mis en œuvre, notamment le long des axes routiers qui nécessitent une sécurisation (RD 135 dans la traversée de la zone d'activités de Saint-Bernard).

Concernant les deux-roues, un effort particulier sera engagé sur la création de pistes ou de bandes cyclables le long des grands axes et dans le centre urbain.

Dans la mesure du possible, toutes créations de voies nouvelles ou tout réaménagement de voies existantes devra intégrer les circulations cyclables.

#### **Réaliser des aménagements de voiries**

De nouvelles voies seront créées afin de sécuriser le réseau viaire notamment :

- la déviation de la RD 6007 avec un fort aménagement paysager

Les carrefours seront aménagés le long de la RD 135 aux entrées de Vallauris.

Enfin, une politique de sécurisation des franchissements et des déplacements des personnes sera engagée à court terme.

#### **Améliorer les services de transport en commun**

Entre les deux centres urbains de Vallauris et Golfe-Juan, les transports en commun doivent être favorisés. Ces lignes devront être prolongées jusqu'à Sophia-Antipolis.

Un pôle d'échange sera réalisé à Golfe-Juan sur l'emprise de la gare SNCF. Il accueillera un vaste parking relais et sa desserte avec la RN 7 sera améliorée.

Avec le développement du cabotage, une halte sera aménagée à l'extrême ouest du port. De cette halte sera mis en place un cheminement permettant d'accéder à la gare multimodale.

### **Augmenter les capacités de parkings**

Un grand parking relais sera créé à la gare multimodale et un parking souterrain sera réalisé à Vallauris, sous la place Cavasse.

Golfe-Juan accueillera également un nouveau parking pour lequel un emplacement réservé est mis en place.

### **III.4 - Equipements publics**

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

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

#### **III.4.a - Objectifs**

Les objectifs de la commune ont deux directions principales. D'une part de réaliser les équipements publics adaptés aux besoins actuels et futurs des deux entités urbaines, et d'autre part de requalifier les espaces publics.

##### **Réaliser de nouveaux équipements publics adaptés aux besoins de la commune**

Les écoles de Vallauris souffrent aujourd'hui du manque de sécurisation. Situées aux centres-villes, elles ne disposent pas, à leurs abords, de trottoirs assez larges, ni de parking "arrêt minute" pour déposer ou récupérer les enfants.

D'autre part, étant toutes situées au centre-ville elles ont pour effet pervers de faire converger un grand nombre de véhicules dans un espace non adapté.

De nouveaux terrains de sports sont nécessaires notamment pour les manifestations d'importance. Ils seront localisés à l'extérieur du centre-ville afin d'en faciliter les conditions d'accès.

La loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 impose à toutes les communes de plus de 5000 habitants la réalisation d'une aire d'accueil pour les gens du voyage. Le projet d'aménagement et de développement durable situe ce terrain sur la partie Ouest des Tuillières.

##### **Requalifier les espaces publics**

La déchetterie située aux Tuillières n'étant plus aux normes, la communauté d'agglomération d'Antibes Sophia-Antipolis ayant la compétence de la gestion des déchets va réaliser sa réhabilitation.

Les terrains de sport situés au centre-ville seront en partie supprimés et remplacés aux Tuillières, quand à la partie restante, elle sera utilisée par les scolaires et à la disposition des associations diverses.

L'espace libéré par la relocalisation d'une partie des terrains permettra de compléter le programme d'équipements publics.

L'accès des Tuillères devra être requalifié puisqu' accueillant plus de monde il ne sera plus adapté.

#### **III.4.b - Moyens**

##### **Sécuriser et relocaliser les écoles**

Les écoles de Vallauris-Golfe-Juan semblent être en nombre suffisant, cependant leur sécurisation représente un point important du nouveau plan local d'urbanisme.

Les écoles seront reconstruites et d'autres emplacements seront proposés dès que l'étude sur les besoins de la carte scolaire sera assez avancée.

##### **Améliorer les infrastructures sportives et offrir plus d'espace aux associations**

Les terrains de football situés au centre-ville de Vallauris seront déplacés en partie aux Tuillières avec des capacités d'accueil plus importantes et modernisées.

La zone de sport et de loisirs des Tuillières verra ses dessertes redéfinies afin d'accueillir le public en toute sécurité et avec le confort nécessaire.

##### **Gens du voyage**

L'aire d'accueil pour les gens du voyage se situera dans la partie ouest du secteur des Tuillières.

### **III.5 - Cadre de vie**

Le cadre de vie est l'environnement quotidien des Vallauriens mais il participe aussi à l'attractivité, à l'image de marque de Vallauris, et en ce sens il a un impact décisif sur l'attractivité économique, non seulement touristique mais aussi commerciale et technologique.

Le cadre de vie de Vallauris-Golfe-Juan c'est au départ un paysage partagé entre le collinaire et le littoral.

C'est également le cadre urbain édifié par les hommes avec un patrimoine historique à préserver.

Mais le développement démographique des dernières décennies s'est traduit par une consommation des espaces avec l'étalement du pavillonnaire.

Le cadre de vie c'est enfin la lutte contre le bruit et la pollution, c'est aussi la sécurisation de l'espace public.

#### **III.5.a - Objectifs**

##### **Le renouveau du centre urbain de Vallauris**

Le développement urbain équilibré de la commune est maîtrisé par le renouveau des centres urbains de Vallauris et de Golfe-Juan tout en contenant et complétant l'urbanisation pavillonnaire et diffuse.

##### **Préserver et valoriser le centre historique**

Le centre historique doit être préservé et mis en valeur, et sa fonction de pôle urbain, vivant et attractif doit être renforcée. Le centre historique a connu différentes opérations de réhabilitation, de rénovation et d'embellissement divers. Il convient aujourd'hui de poursuivre les efforts entrepris.

##### **Le centre-ville et les quartiers de la première couronne**

Autour du centre historique, l'objectif est de maîtriser le développement et l'achèvement des divers quartiers, notamment dans la partie ouest tout en permettant de redéfinir la densité urbaine.

Les limites de l'agglomération de Vallauris sont définies. De nouveaux espaces sont à organiser tout en mettant en place des actions de nature à assurer une cohérence urbaine.

##### **Golfe-Juan**

La station balnéaire de Golfe-Juan est à dominante d'habitat de villégiature. Un rééquilibrage doit s'effectuer en faveur de l'habitat permanent.

D'autre part, le front de mer doit être rendu aux piétons et à tous types de déplacement doux.

Un lien doit être créé de part et d'autre de la nouvelle RD 6007, entre au nord des espaces d'habitat groupé, et au sud des quartiers à dominante d'habitat sous forme de petit collectif.

##### **Les quartiers pavillonnaires**

Ils seront contenus dans les limites existantes. En outre, les secteurs mal desservis et à fort impact paysager ne seront pas davantage densifiés.

##### **La sauvegarde de l'espace rural**

Ces espaces ayant quasiment disparu du territoire communal, les structures du paysage agreste doivent être préservées.

##### **La protection des espaces naturels et des paysages**

L'ensemble des grands espaces naturels tels que les Encourdoules, le Devens, la Maure, le Pézou et les Glaïeuls doivent être protégés.

Les boisements ayant un intérêt paysager ou écologique seront également protégés comme par exemple les espaces boisés associés aux vallons.

L'ensemble des espaces qui participent au patrimoine vert de la commune feront l'objet de mesures conservatoires.

Des fenêtres de vues seront conservées.

Les vallons et cours d'eau feront l'objet d'une politique de mise en valeur.

Les vallons bénéficient de mesures de protections, à savoir une distance inconstructible de 10 mètres de part et d'autre de l'axe du vallon, afin de préserver la rypisilves notamment.

### III.5.b - Moyens

#### Préserver et mettre en valeur le centre historique

Le centre historique sera préservé et mis en valeur par le développement de l'habitat permanent qui sera assuré par une politique d'acquisition foncière, déjà mise en place par la commune et qui sera donc poursuivie.

Le maintien de l'activité commerciale est une priorité afin d'animer le centre historique, d'augmenter son attractivité et de conforter ses fonctions commerciales et touristiques. Cette action, visant à maintenir les commerces de proximité et à favoriser l'artisanat d'art, sera poursuivie par l'acquisition de cellules commerciales.

#### Le centre-ville

Le renouvellement urbain du centre-ville est assuré par les aménagements futurs du quartier du Champ, du Fournas, des Stades et de l'Union.

Leurs aménagements visent à assurer l'un des objectifs suivants :

- une plus grande cohérence urbaine
- une offre accrue en espaces publics et en équipements de quartier
- la production de logements pour actifs (acquisition, locatifs libres ou aidés)
- le développement des activités commerciales et de services.

#### Golfe-Juan

La reconquête du front de mer exige une limitation forte des flux de transit le long de la RD 6098, qui ne sera possible qu'après la réalisation de la déviation de la RD 6007.

Cette reconquête sera faite par la mise en place d'une zone 30 et d'espaces semi-piétonniers sur la RDN 6098. Les difficultés de stationnement constatées pourront être résolues par la réalisation de nouveaux parkings et plus particulièrement celui de la future gare intermodale sur le site de la gare actuelle.

La réalisation de la déviation de la RD 6007, avec ses multiples échanges, pourrait être le lien entre les quartiers pavillonnaires et d'habitat groupé, et les quartiers d'habitat collectif.

#### Les quartiers pavillonnaires et la sauvegarde de l'espace rural

Les secteurs qui ne bénéficieront pas d'une densification ou qui seront préservés seront inscrits de manière très précise au plan de zonage.

Les secteurs sensibles du point de vue paysager verront leur constructibilité limitée.

Les secteurs conservant un caractère de ruralité ou présentant un caractère de parc feront l'objet de mesures afin de préserver leur ambiance.

Les mesures suivantes pourront être mises en œuvre :

- le recours à la règle de la superficie minimale des terrains
- des règles visant à protéger le patrimoine rural (murets, oliviers, arbres fruitiers...)
- des règles sur le volume et l'implantation des constructions
- des règles concernant les clôtures.

#### L'aménagement des routes

Des actions de requalification et d'embellissement seront conduites sur le réseau routier principal, incluant le contrôle de l'affichage et la sécurisation des parcours piétons.

D'autre part, les espaces urbains seront enrichis par la création d'espaces verts de proximité et par des plantations d'alignement le long des voies.

## **CHAPITRE IV**

### **DÉLIMITATION ET EXPLICATION DU ZONAGE**

## TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### Les zones urbaines

Nom de la zone	superficie (ha)	part du territoire communal
UAa	7,48	
UAb	16,90	
UAc	4,44	
UAd	3,31	
UBa	42,42	
UBb	39,92	
UBc	100,02	
UBd	24,20	
UCa	217,07	
UCb	156,88	
UCc	196,02	
UCd	78,18	
UCe	41,32	
UEa	2,80	
UEb	11,30	
UEc	2,06	
UP	34,55	
UZa	46,40	
UZb	1,11	
UZc	0,89	
UZd	3,44	
<b>Total</b>	<b>1030,71</b>	<b>77 %</b>

### Les zones à urbaniser

Nom de la zone	superficie (ha)	part du territoire communal
AU	3,68	0,28 %

### Les zones naturelles

Nom de la zone	superficie (ha)	part du territoire communal
Nf	180,22	
NL	120,40	
Np	3,20	
<b>Total</b>	<b>303,82</b>	<b>22,72 %</b>

### Les espaces boisés classés

	superficie (ha)	part du territoire communal
EBC	322,75	24,12 %

### Les espaces plantés

	superficie (ha)	part du territoire communal
espaces plantés	23,63	1,77 %

La superficie de la commune est de 1 304 ha. la différence par rapport au tableau des superficies (1 338,49 ha) s'explique par la prise en compte dans ce tableau du domaine public maritime et notamment portuaire pour 34,55 hectares.

## IV.1 - LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES URBAINES RÉSIDENTIELLES

Selon l'article R.123-5 du code de l'urbanisme, sont classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

### IV.1.a - Les zones urbaines résidentielles

Elles correspondent sur les documents graphiques et réglementaires aux zones suivantes :

- UA : zone urbaine du centre-ville de Vallauris et de Golfe-Juan
- UB : quartiers péri-urbains d'habitat collectif de Vallauris et de Golfe-Juan
- UC : quartiers pavillonnaires et résidentiels occupant les collines

Nom de la zone	superficie (ha)	part du territoire communal
UAa	7,48	
UAb	16,90	
UAc	4,44	
UAd	3,31	
UBa	42,42	
UBb	39,75	
UBc	100,02	
UBd	24,20	
UCa	217,07	
UCb	156,88	
UCc	196,02	
UCd	78,18	
UCe	41,32	
Total	928	69 %

## Les principales règles du plan local d'urbanisme

Ces zones sont des secteurs à vocation principalement résidentielle.

Les règles d'urbanisme des zones urbaines ont été définies à partir des connaissances précises des quartiers et des hameaux, de leur morphologie et de leurs spécificités. Les règles décrites ci-après sont celles qui tendent à être communes à toutes les zones; les règles particulières seront explicitées pour chaque zone.

### **Article 1** - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites dans les zones urbaines résidentielles, les activités et installations qui seraient incompatibles avec le caractère résidentiel des quartiers et qui ne seraient pas en rapport avec celles liées à la vie quotidienne. Cette disposition concerne en particulier:

- les abris légers et les constructions à usage d'habitations légères de loisirs
- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage agricole hormis dans la zone UC où les serres sont autorisées
- les caravanes isolées
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- les parcs résidentiels de loisirs
- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes
- les carrières
- les aires de stockage des matériaux
- la transformation d'annexes ou de garages existants sur limites séparatives en surfaces habitables hormis en UA
- les commerces de plus de 200 m<sup>2</sup> de SHON (100 m<sup>2</sup> en UC)
- les entrepôts de plus de 100 m<sup>2</sup> de SHOB sauf s'ils sont liés aux activités du quartier ou aux activités d'artisanat d'art hormis en UC où les entrepôts ne doivent pas dépasser 50 m<sup>2</sup> de SHOB
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration autres que celles admises à l'article 2 mis à part en UC où elles sont strictement interdites
- les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article 2

## **Article 2** - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les démolitions sont soumises au permis de démolir

Dans toutes les zones, sont soumises à conditions particulières les constructions ou installations non interdites à l'article 1. On retrouve ainsi :

- en UA et UB, les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, liées aux activités du quartier ou aux activités d'artisanat d'art, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, ni en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou les biens
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif hormis en UC où sont strictement interdits
- les affouillements et les exhaussements de sol indispensables aux constructions
- les aires de jeux et de sports hormis en UA où elles sont strictement interdites
- les serres hormis en UA

## **Article 3** - Accès et voirie

Pour l'ensemble des zones urbaines résidentielles sont rappelées les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Hormis en UA et pour des raisons de sécurité :

- pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée qui doit avoir une largeur minimale de 3,50 m.
- la voie principale de desserte des constructions interne à l'îlot de propriété doit aussi avoir une largeur minimale de 3,50 m
- dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble supérieur ou égale à 5 logements, tout terrain doit pour être constructible, avoir accès à une voie publique ou privée dont la largeur est d'au moins 6 m
- la voie principale de desserte des constructions, interne à l'opération d'aménagement d'ensemble, doit avoir une largeur minimale de 6 m

Toujours pour des raisons de sécurité, lorsque le terrain et riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui représenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Pour des raisons de visibilité et de sécurité, des pans coupés de visibilité à 45° doivent être aménagés de part et d'autre du raccordement de l'accès avec la voirie principale et le portail doit être implanté 2,50 m en recul du pan coupé.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées à l'intérieur de l'îlot de propriété en plate-forme de retournement dimensionnée pour les véhicules de secours, hormis en UA en raison de son bâti resserré.

Les rampes d'accès et de sorties des garages ne devront pas avoir une pente supérieure à 3 % dans les 6 mètres jouxtant la voie, et ce pour des raisons de sécurité.

Les pentes des voies d'accès privées ne pourront être supérieures à 15 % dans les lignes droites, 10 % dans les tournants et 3 % dans les trois mètres jouxtant la voie principale publique ou privée.

## **Article 4** : Desserte par les réseaux

Dans toutes les zones urbaines résidentielles les constructions ou installations requérant une alimentation en eau potable ainsi que l'assainissement doivent être raccordés au réseau public.

Toutefois, dans le secteur UC d'habitat pavillonnaire et diffus, en l'absence de réseau public, l'assainissement autonome est autorisé.

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau public, des aménagements particuliers peuvent être exigés.

Tout versement d'eaux usées autre que domestiques, dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées, avant de rejoindre le milieu naturel.

Les installations classées seront soumises à un traitement préalable pour tout rejet.

Afin de protéger le paysage, tout branchement nouveau devra être réalisé en souterrain.

Concernant les déchets, pour les immeubles d'habitat collectif et les lotissements, tout nouveau projet devra prévoir un local, permettant le stockage, la manutention et le nettoyage des bacs roulants nécessaires à la collecte des emballages recyclables et des ordures ménagères. Ce local sera réalisé conformément au règlement sanitaire départemental et permettra d'entreposer et de déplacer les bacs de manière aisée. Ce local sera suffisamment dimensionné pour contenir des bacs différenciés nécessaires au tri sélectif.

#### **Article 5** - Caractéristiques des terrains

Afin de préserver la qualité paysagère de certains secteurs définie par la topographie, des perspectives visuelles, des formes urbaines et paysagères traditionnelles, et parfois de l'absence de réseau public d'assainissement, la zone UC bénéficie de la règle de superficie minimale. Cette disposition sera précisée dans les fiches spécifiques de ces secteurs. Pour l'ensemble des autres zones urbaines résidentielles, il n'est pas définie de superficie minimale.

#### **Article 6** - Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les installations et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt public peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

Toute construction devra s'implanter en tout point à une distance de l'alignement existant ou futur au moins égale à 5 m hormis en UA où les bâtiments doivent s'implanter à l'alignement.

Les garages peuvent être implantés en retrait par rapport à l'alignement pour des raisons de sécurité.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé hormis en UA.

#### **Article 7** - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives traduisent pour chaque zone les morphologies urbaines préexistantes. Elles sont détaillées ci-après.

#### **Article 8** - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Réglémenté dans la zone UC, cet article traduit les morphologies urbaines préexistantes, les caractéristiques du tissu foncier et tend à limiter les densités admises par unité foncière.

Cet article non obligatoire n'est pas réglémenté dans les autres zones.

#### **Article 9** - Emprise au sol

A l'exception de la zone UA, l'emprise au sol des bâtiments a été réglémentée permettant de limiter l'imperméabilisation des sols, de maintenir des espaces libres et un caractère urbain aéré.

Toutefois, les équipements collectifs ne sont, la plupart du temps, pas soumis à cette règle afin de faciliter l'implantation des structures d'intérêt général, nécessitant par leur fonction, des volumes importants pour répondre aux besoins.

#### **Article 10** - Hauteur des bâtiments

Pour l'ensemble des zones, la hauteur est mesurée en tout points des façades, du sol naturel ou excavé, jusqu'à l'égoût du toit.

Les règles de hauteur ont été fonction de la typologie urbaine existante et de la vocation attribuée à chaque zone.

A l'exception de la zone UA, les conditions de mesure de ces hauteurs sont communes à chaque zone.

La règle instaurée consistant à limiter la hauteur des différents murs, hormis les murs pignons, a pour objet d'éviter des hauteurs importantes afin de préserver le gabarit traditionnel des bâtiments et d'assurer une bonne insertion dans le site.

#### **Article 11**- Aspects extérieurs

Cet article définit un minimum de principes généraux pour la plupart des zones urbaines résidentielles, permettant de garantir à la fois une qualité architecturale et une diversification du bâti. Il rappelle les dispositions générales relatives à la simplicité et à la nécessaire harmonie du bâti avec son environnement urbain et portent plus particulièrement sur les façades, les toitures et les clôtures.

#### **Article 12** - Stationnement

Cet article fixe les dispositions qui permettront dans les centres-ville d'éviter un stationnement important le long des voies.

Il s'attache ainsi à prendre en compte les modes de vie contemporains.

De manière générale, il est prévu :

- pour les établissements hospitaliers, les cliniques et les maisons de retraite, il est exigé au minimum 1,5 places de stationnement par lit et 10 places de stationnement deux-roues

- pour les hôtels ou les résidences avec services, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par chambre et 10 places de stationnement deux-roues
- 1 place de stationnement pour 20 enfants pour les établissements scolaires ou extrascolaires du 1er degré
- 1 place pour 20 élèves et 1 place par emploi administratif pour les établissements du 1er cycle d'enseignement secondaire
- 1 place pour 10 élèves dans les lycées
- pour les équipements recevant du public, comprenant plus de 50 places de capacité d'accueil, il est exigé au moins 2 places de stationnement et 0,5 place de stationnement deux-roues pour 10 places de capacité d'accueil.

Les règles spécifiques sont détaillées ci-après.

### **Article 13** - Espaces libres et plantations

Cet article rappelle les règles générales permettant de s'assurer d'un traitement paysager de qualité des espaces libres.

Cet article est peu réglementé en UA compte tenu de sa densité importante.

Dans toutes les zones urbaines résidentielles :

- les surfaces libres de toute occupation du sol, ainsi que les dalles de couverture des aires de stationnement réalisées en sous-sol ne supportant pas de bâtiment en superstructure, devront être traitées en espaces verts.
- les aires de stationnement doivent être plantées
- les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées
  - en UA par un nombre égal d'arbres de haute tige
  - en UB et UC par un nombre au moins égal d'arbres de force 18/20 minimum.
 Ces arbres doivent être répartis sur le terrain et ne seront pas comptabilisés comme arbre de remplacement s'ils sont utilisés en haie de séparation.

En UB et UC :

- les arbres fruitiers caractéristiques du patrimoine agreste ne pourront être arrachés qu'à la condition impérative d'être un obstacle majeur à la construction projetée. Dans un tel cas, l'arbre devra être remplacé par un arbre de même essence et de force 18/20 minimum.
- la largeur des restanques à créer sera d'au moins 3 mètres
- les espaces libres intérieurs et notamment les marges de reculement seront aménagées en espace planté.

- les constructions, voies d'accès, aires de stationnement, piscines, tennis, doivent être implantées de manière à préserver au mieux les arbres existants.

### **Article 14** - Coefficient d'occupation des sols

Cet article est sans objet dans la zone UA et le secteur UBa où aucune évolution de la morphologie n'est attendue.

Pour les autres zones le COS a été défini de manière à traduire les morphologies urbaines de chaque quartier, tout en permettant une évolution dans le temps.

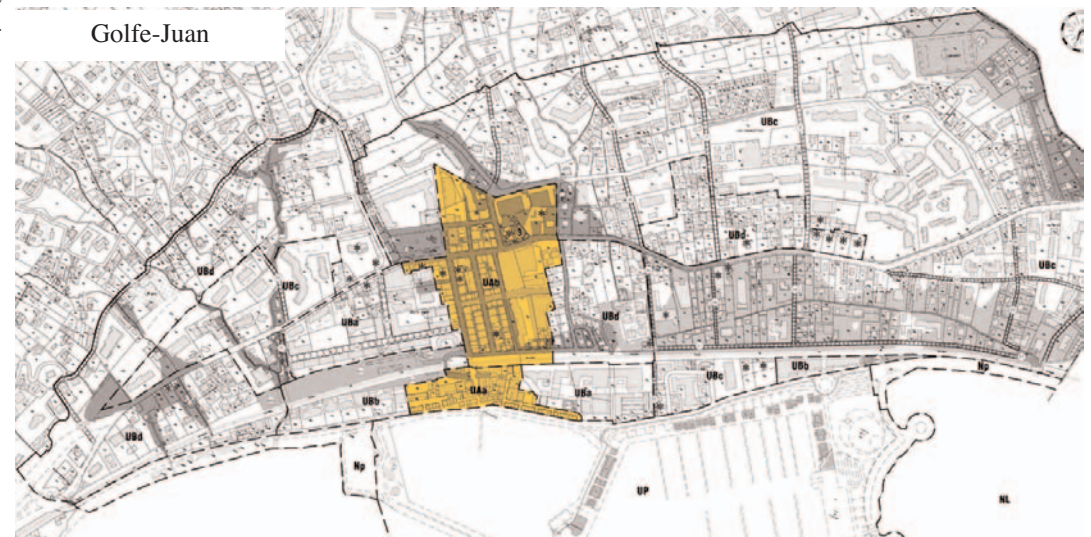
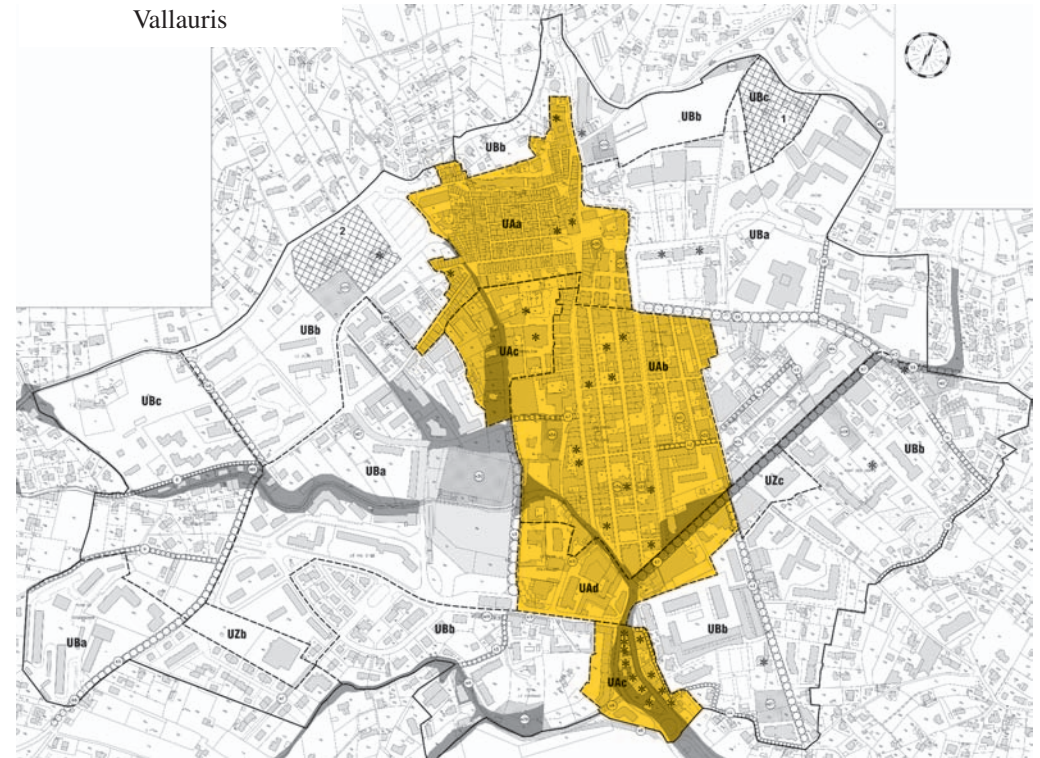
# 1 - LA ZONE UA : LES CENTRES VILLES DE VALLAURIS ET GOLFE-JUAN

## Objectifs et destinations de la zone UA

La zone UA est une zone urbaine dense correspondant aux centres urbains de Vallauris et de Golfe-Juan.

Elle se décline en 4 secteurs :

- UAa qui correspond au centre historique de Vallauris et au coeur ancien de Golfe-Juan
- UAb qui correspond à l'extension du début du siècle dernier de l'urbanisation, en contact avec les centres anciens et présentant un certain nombre de bâtiments à protéger en raison de leurs caractéristiques architecturales.
- UAc se situe uniquement sur le centre de Vallauris, au sud de celui-ci. Il a la même valeur patrimoniale que le centre historique, sans toutefois présenter la même forme urbaine. Il doit à ce titre être protégé.
- UAd se situe, lui aussi, uniquement sur le centre de Vallauris, au contact sud-ouest du centre historique, dans le quartier du Plan du Village. Ce secteur d'urbanisation récente est composé de grands ensembles et représente un enjeu, notamment dans l'aménagement de l'avenue du Tapis Vert.



## EXPLICATION DES RÈGLES D'URBANISME SPÉCIFIQUES À LA ZONE UA

Les centres de Vallauris et de Golfe-Juan ont été repérés dans le PADD comme représentant un enjeu pour le développement urbain et équilibré de la commune.

A ce titre un certain nombre d'atouts doivent être amplifiés tout en opérant des restructurations lorsque c'est nécessaire.

L'article 1, pour des raisons liées au stationnement et pour favoriser les petits commerces en centre-ville, interdit les commerces de plus de 200 m<sup>2</sup> de SHON

Les aires de jeux et de sports sont également interdites dans le secteur UAa, le bâti dense et resseré ne se prêtant pas à ce type d'activités.

Mis à part dans le secteur UAa, tout terrain bâti devant supporter une nouvelle construction doit avoir accès à une voie privée dont la largeur minimale est de 3,50 m et ce, pour des raisons évidentes de sécurité.

Les règles d'urbanisme des articles 6 à 10 permettent de maintenir la forme urbaine existante.

De manière générale, l'implantation des bâtiments doit se faire à l'alignement par rapport aux voies afin de respecter la forme urbaine existante.

La règle d'urbanisme concernant l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives prévoit :

- en UAa que toute construction doit s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies
- dans les autres secteurs :
  - que toute construction peut s'édifier sur les limites séparatives aboutissant aux voies ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions avec un minimum de 3 mètres.
  - toute construction peut s'édifier sur les limites séparatives de fond de propriété ou à une distance au moins égale à 3 mètres.

Les hauteurs de la zone UA permettent de maintenir la forme existante.

Dans le secteur UAa, et afin de préserver la forme urbaine établie, la hauteur de toute construction ne peut excéder celle de la plus haute des constructions qui lui est contiguë, avec une tolérance de 0,50 m sans toutefois dépasser 12 mètres. Cela permet une certaine

souplesse architecturale sans modifier l'aspect général existant.

Dans le secteur UAb la hauteur des constructions est limitée à 12 m.

Dans le secteur UAc elle ne devra pas excéder 9 m

Dans le secteur UAd elle ne devra pas dépasser 15 m.

Dans l'ensemble de la zone UA la hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 m et les murs bahuts 0,50 m.

L'objectif de préservation de l'image urbaine et architecturale des centres passe par la règle d'urbanisme 11- aspects extérieurs -. Cette règle est très précise notamment pour les secteurs UAa, UAb et UAc présentant un fort intérêt architectural. Toitures, façades et locaux commerciaux sont particulièrement réglementés. En revanche, le secteur UAd est moins contraint par cette règle.

Par ailleurs, le repérage des éléments patrimoniaux des centres anciens permet de conserver fidèlement leurs aspects et leurs caractéristiques, y compris lors de leur restauration éventuelle.

Les règles de stationnement des deux centres urbains fixent les normes pour les habitations et les commerces dans un objectif de fluidification et de lutte contre les dysfonctionnement de surfaces.

Cette règle est sans objet en UAa en raison de ses rues très étroites.

Dans les autres secteurs :

- pour les constructions à usage d'habitation il est exigé au minimum 1,5 places de stationnement par logement et pour l'habitat collectif s'ajoute 0,2 place de stationnement pour les deux-roues par logement

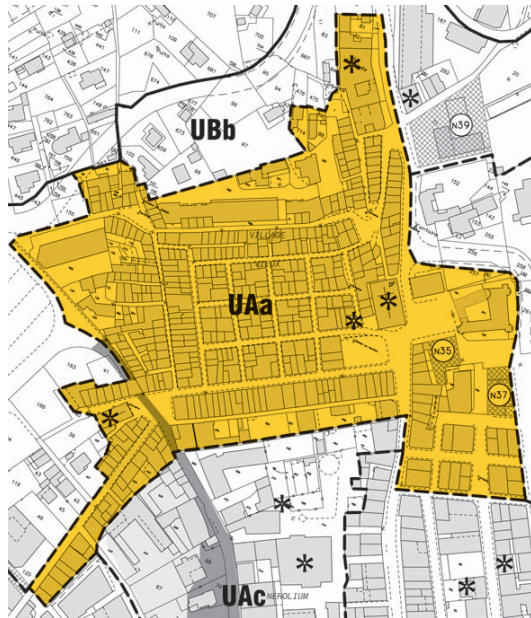
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de stationnement. Ces arbres seront répartis régulièrement entre les places de stationnement.

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé dans la zone UA, l'ensemble des autres règles permettant de garantir le maintien de la morphologie de son bâti.

## EXPLICATION DU ZONAGE

### Vallauris

#### Le secteur UAa



Le centre historique, construit en damier, est composé d'immeubles édifiés à l'alignement et en limite. La richesse du patrimoine architectural tient essentiellement à son unité.

Repéré au PADD, le centre historique de Vallauris est l'élément patrimonial et historique majeur de la commune.

L'objectif principal est de préserver, de mettre en valeur et de renforcer sa fonction de pôle urbain vivant et attractif. C'est pourquoi la zone UAa est destinée à être une zone de protection stricte de l'enveloppe existante et traduit la volonté de protéger et de figer la silhouette du centre ancien, tout en dynamisant les commerces et l'artisanat d'art par l'acquisition par la commune de cellules commerciales.

Le centre historique de Vallauris est aisément identifiable par :

- un tissu dense et resserré, ponctué d'espaces publics de petites superficies
- un bâti ancien qui occupe la majeure partie de sa parcelle étroite et profonde et de forme irrégulière
- la mitoyenneté et la continuité du bâti le long des ruelles étroites majoritairement piétonne.

L'ensemble des bâtiments présentant ces caractéristiques ont été inclus dans cette zone.

Ses limites, par rapport au POS, ont légèrement été élargies : l'ancien secteur UAa était séparé en deux parties. On a, pour le PLU, ajouté un espace de l'ancienne zone hors-POS qui vient créer un lien entre les deux parties de l'ancien secteur UAa et ainsi, unifier cette zone. Cette partie a été ajoutée car elle fait d'une part partie intégrante de la vieille ville, et d'autre part car elle entre dans le cadre de la charte sur les façades.

Cette nouvelle limite définit mieux le centre ancien car elle prend en compte l'ensemble de l'architecture à préserver en raison de ses caractéristiques historiques.

Ce nouveau zonage participe donc à une meilleure protection du centre historique dans le PLU puisqu'il le considère dans sa totalité.

#### Le secteur UAb

Il se localise dans le quartier du "Village Neuf" et est composé majoritairement de petits collectifs.

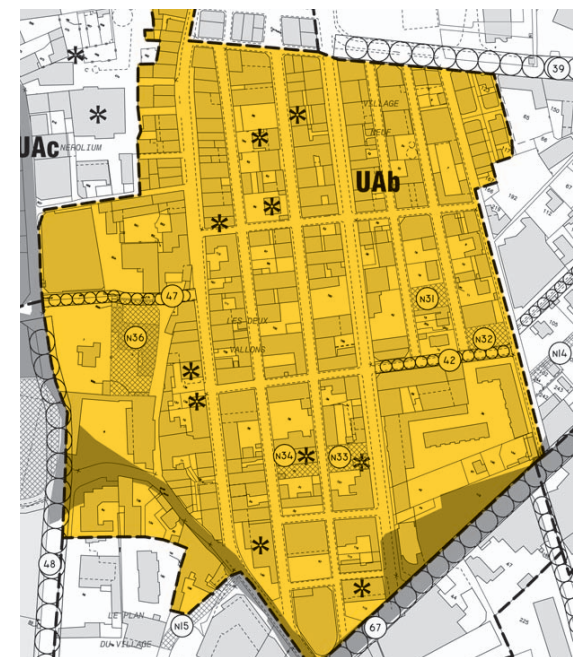
Il regroupe :

- l'ancien secteur UAb dont les dispositions réglementaires demeurent inchangées dans le PLU,
- de l'ancien secteur UAc, composé d'immeubles des années 60
- de l'ancien secteur UAg qui est un petit îlot construit face à la mairie et datant du début du siècle. Il est intégré dans le secteur UAb du PLU en raison de sa forme urbaine se rapprochant de celle de l'ensemble de la zone,
- d'une partie de la zone hors-POS dont le bâti est semblable à celui de l'ensemble de la zone UAb.

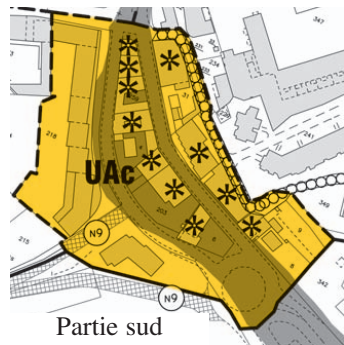
Les limites du zonage ont été étendues afin d'intégrer les commerces et les services permettant de former un centre-ville actif et lisible dans sa forme urbaine. De ce fait, des bâtiments collectifs aux gabarits similaires, ont également été intégrés dans le centre.

Ainsi les nouvelles limites sont délimitées par des "frontières naturelles" avec :

- à l'ouest le bd des Deux Vallons et le centre ancien,
- au nord également le centre ancien et le bd de l'Hôpital,
- et à l'Est un secteur en mutation le long du bd du Tapis Vert et de grands collectifs en péri-urbain.



## Le secteur UA<sub>c</sub>



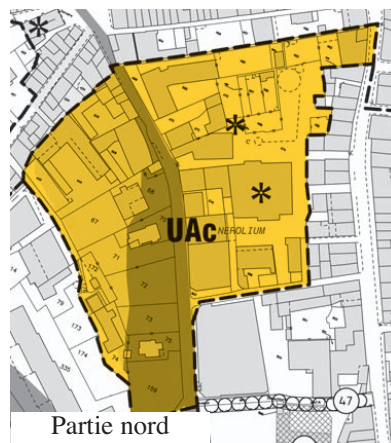
Partie sud : il se situe à l'entrée sud de Vallauris en arrivant de Golfe-Juan. Il est formé majoritairement d'une partie de l'ancienne zone hors-POS, et d'une toute petite partie des anciennes zones UB<sub>f</sub> et UA<sub>h</sub> dont le bâti et la forme urbaine sont similaires à l'ensemble de la zone.

Ce secteur situé en entrée de ville doit être préservé et notamment l'îlot central qui a une importante valeur patrimoniale. C'est pourquoi un nombre important des maisons font l'objet de mesure de protection et que sa hauteur est limitée à 9 m.

Les collectifs du Fournas ont été intégrés dans ce secteur en raison des commerces se situant en façades le long de la rue des Martyrs de la Résistance.

Les nouvelles limites de ce secteur sont liées à la topographie qui se situe en fond de vallon.

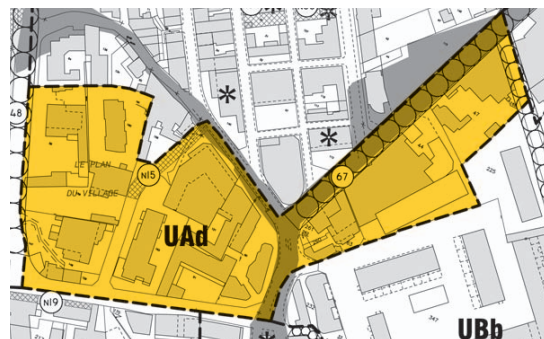
Ce secteur, situé en entrée de ville, doit être maîtrisé,



Partie nord : il a la même valeur patrimoniale que la vieille ville et est relatif au quartier du "Nérolium", élément fort du patrimoine communal. Il doit donc, à ce titre, être préservé. Les limites du secteur sont entièrement constituées d'une partie de l'ancienne zone hors-POS.

Ce secteur à préserver et offrant beaucoup de possibilité de construction voit donc sa densité limitée afin de préserver d'une part les jardins, d'autre part le Nérolium et enfin de ne pas être en rupture avec le tissu urbain du centre historique.

## Le secteur UA<sub>d</sub>



Cette ancienne zone hors-POS, située au quartier du Plan du Village et au sud de l'avenue du Tapis Vert, est créée pour prendre en compte une urbanisation récente et dense. Une volonté forte réside dans l'aménagement de l'avenue du Tapis Vert, et notamment dans la réalisation d'un front urbain de qualité.

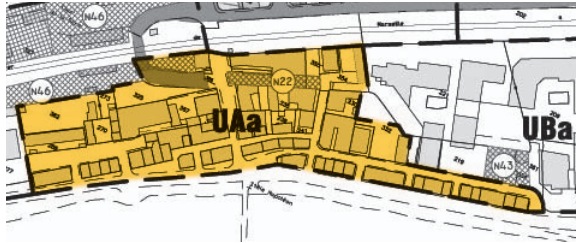
Sa frontière ouest est marquée par l'avenue Massier.

Afin de créer un front urbain notamment le long de l'avenue du Tapis Vert, les bâtiments seront édifiés à l'alignement et en limite séparative avec une hauteur maximum à l'égout de couverture de 15 mètres.

Cette hauteur est la plus élevée de la commune mais elle traduit la volonté dans ce secteur de participer au renouvellement urbain. De plus, elle n'est pas en contact direct et visuel avec le centre historique.

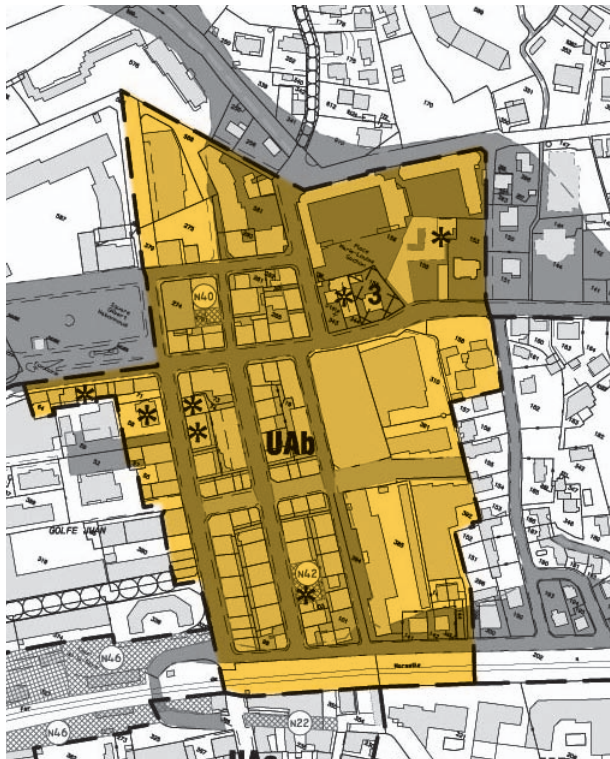
La limite avec la zone UA<sub>b</sub> des Deux Vallons ou le faubourg (extension fin XIX<sup>ème</sup> début XX<sup>ème</sup>) a vu s'installer des immeubles et un établissement de restauration rapide qui ne correspondent pas à la morphologie urbaine originelle du secteur.

## Golfe-Juan



### **Le secteur UAA**

Il correspond au centre ancien de Golfe-Juan et mis à part sa dénomination précédente dans le POS, il demeure inchangé.  
Son ouverture sur la mer lui confère une attractivité toute particulière et c'est pour cette raison que ses règles d'urbanisme sont destinées à protéger ce quartier.



### **Le secteur UAb**

Il correspond à l'extension du centre ancien, cette ancienne zone hors-POS est composée d'immeubles de la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle.  
Elle est créée afin de préserver sa forme urbaine de qualité.

Une servitude L.123-2.b est appliquée dans ce secteur afin de favoriser la mixité sociale dans ce quartier proche du centre-ville.

## 2 - LA ZONE UB : QUARTIERS PÉRI-URBAINS D'HABITAT COLLECTIF DE VALLAURIS ET DE GOLFE-JUAN

### Objectifs et destinations de la zone UB

La zone UB correspond aux quartiers péri-urbains de Vallauris et de Golfe-Juan ainsi qu'aux quartiers d'habitat collectif.

Cette zone est constituée d'un tissu urbain dense, quasi exclusivement occupée par des ensembles collectifs souvent sans forme urbaine définie.

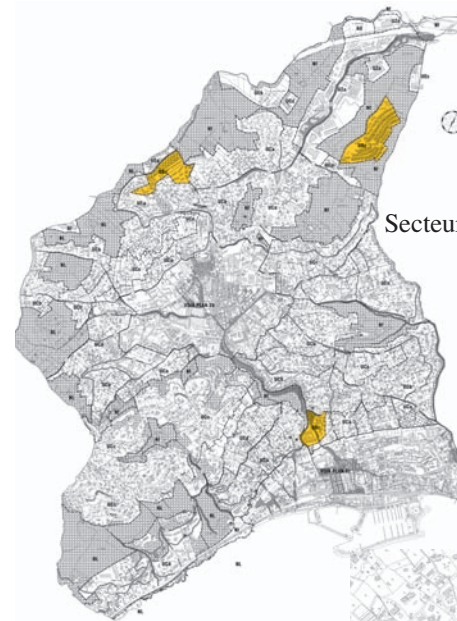
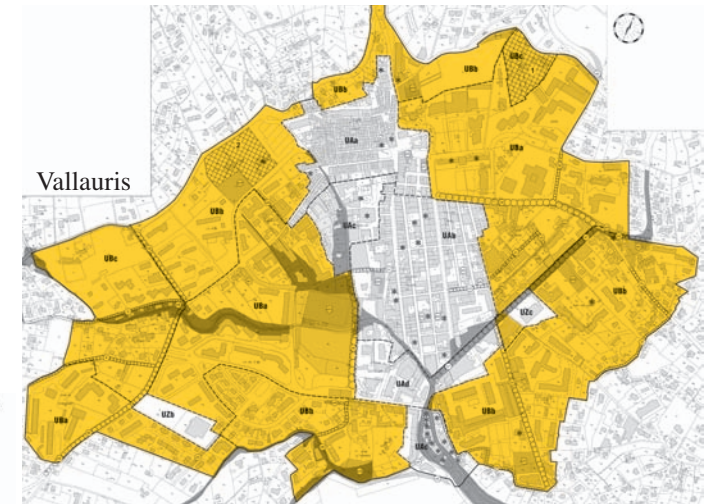
Par ailleurs, l'objectif défini dans le PADD d'opérer un renouvellement urbain avec notamment la production de logements pour actifs trouve sa traduction dans l'instauration de la servitude L. 123-2-b, dite de mixité sociale, dans les nouvelles opérations de construction d'une partie de la Zaïne et du quartier du Plan qui devront être constitués de logements locatifs conventionnés de type PLS.

La zone UB se décline en quatre secteurs selon des hauteurs et des densités différentes :

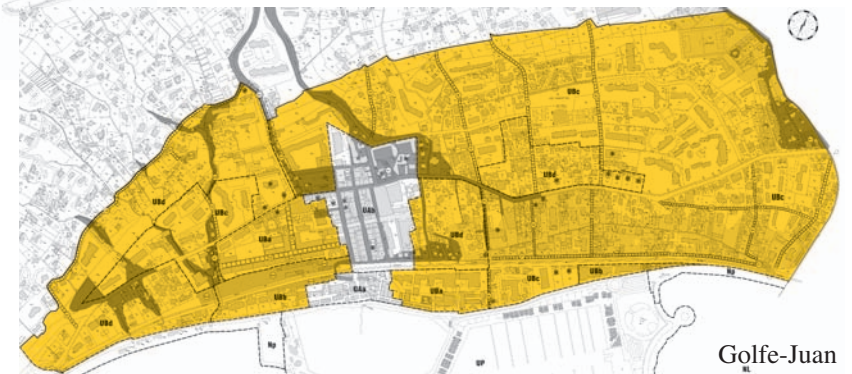
Elle constitue la majeure partie du centre-ville de Vallauris et de Golfe-Juan.

On la trouve également sur trois quartiers de la commune :

- les Samboures au nord-est
- les Grands Pins au nord-ouest
- les Clos en limite nord du centre de Golfe-Juan



Secteur UBc de Vallauris  
Golfe-Juan



Golfe-Juan

## EXPLICATION DES RÈGLES D'URBANISME SPÉCIFIQUES À LA ZONE UB

Le règlement du PLU s'est appuyé sur le modèle urbain en présence dans ces quartiers tout en prenant en compte les changements projetés.

L'article 1, pour des raisons liées au stationnement et pour favoriser les petits commerces en centre-ville, interdit les commerces de plus de 200 m<sup>2</sup> de SHON.

Pour les constructions comportant plus de cinq logements, les aires de stationnement de surface et les garages en rez-de-chaussée ayant un accès direct sur la voie publique sont interdits. Cette disposition répond à un souci de sécurité et également d'ordonnement urbain.

D'autre part, comme le précise le PADD, et afin de dynamiser l'artisanat d'art dans le centre-ville, l'article 2 régit les installations classées liées aux activités de ce type.

D'autre part, et afin de conserver les dernières serres agricoles présentes sur le territoire communal, et en accord avec le PADD, elles sont autorisées dans la zone UB.

Pour des raisons de sécurité, de qualité paysagère et de limitation des impacts sonores, les constructions à usage d'habitation devront s'implanter à 35 mètres de l'axe de la future RD 6007. Les autres constructions devront s'implanter à 25 m de l'axe de la voie.

S'agissant d'une zone urbaine majoritairement d'habitat collectif, et dans le respect d'un tissu aéré, l'implantation par rapport aux limites séparatives doit être éloignée d'une distance au moins égale à la hauteur des constructions diminuée de 4 m. Cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

Toutefois, en cas de parcelle étroite, cette distance est ramenée à 3 mètres. Et dans le secteur UBe les constructions doivent être édifiées sur les limites séparatives aboutissant aux voies, et ce, pour des raisons de continuité de la forme urbaine de ce secteur situé en limite du boulevard du Tapis Vert.

Les constructions liées au stationnement des véhicules sont autorisées au droit des limites de l'unité foncière ou en respectant une marge de recul au moins égale à 3 m.

L'emprise au sol des constructions, hormis en UBe où elle est sans objet, est limitée à 50% de l'unité foncière en UBa et à 30% dans le reste de la zone et est destinée à maintenir des espaces libres au sol assurant l'équilibre entre densités construites et espaces aérés.

La hauteur des constructions tient compte de l'existant, de la volonté inscrite au PADD de maîtriser l'urbanisation dans les centres-villes et enfin de la DTA qui identifie des espaces paysagers sensibles notamment à Golfe-Juan.

Ainsi,

- en UBa la hauteur est limitée à 15 m
- en UBb et UBe la hauteur est limitée à 12 m
- en UBc la hauteur est limitée à 9 m
- en UBd la hauteur est limitée à 7 mètres

Les règles de stationnement prévoient :

- 2 places de stationnement pour toute construction à usage d'habitation comportant au moins deux logements.
- 2 places de stationnement par logement et 1 place de stationnement deux-roues pour deux logements pour toute construction à usage d'habitation comportant plus de deux logements.
- pour les constructions de plus de 100 m<sup>2</sup> SHON à usage de bureau, de commerce ou de restaurant, il est exigé au moins 1,5 places de stationnement pour 40m<sup>2</sup> de SHON.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute futaie pour 2 places de stationnement.

Dans le secteur UBc, et ce afin de limiter le ruissellement urbain, 50% au minimum de la surface de l'ilot de propriété doit être traité en espace vert, sans imperméabilisation du sol.

La règle du coefficient d'occupation du sol, à l'instar de l'article réglementant la hauteur prend en compte d'une part l'existant mais aussi les projets inscrits au PADD et des prescriptions paysagères de la DTA.

Ans,

- en UBa et UBe le COS n'est pas réglementé, l'ensemble des autres règles permettant de garantir le maintien de la morphologie de son bâti.
- en UBb, le COS est de 1
- en UBc, le COS est de 0,50
- en UBd le COS est de 0,30

Afin de maîtriser l'urbanisation, l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme est appliqué dans les secteurs UBb, UBc et UBd.

## EXPLICATION DU ZONAGE

La zone UB se situe majoritairement en première couronne des centres denses de Vallauris et de Golfe-Juan mis à part deux zones :

- une dans le quartier des Sambourres, au nord-est de l'agglomération de Vallauris,
- l'autre au nord-ouest de la commune près du quartier des Combes.

Les constructions existantes, assez diverses, sont en général en ordre continu dans les agglomérations, et en ordre discontinu dans les autres quartiers de la commune.

Quatre secteurs ont été créés afin de prendre en compte les caractéristiques essentielles du tissu urbain existant.

Ces quatre secteurs se déclinent du plus dense au moins dense.

### Vallauris

#### Le secteur UBa

Ce secteur est situé au nord-ouest du centre-ville de Vallauris. Il est composé de grands ensembles à vocation d'habitat collectif. Il regroupe des équipements publics structurants comme la mairie, le collège, l'espace de loisirs. Le secteur de la Zaïne ayant déjà subi des restructurations est maintenu dans sa forme actuelle. C'est pourquoi il est classé, comme au POS approuvé en zone UBa.

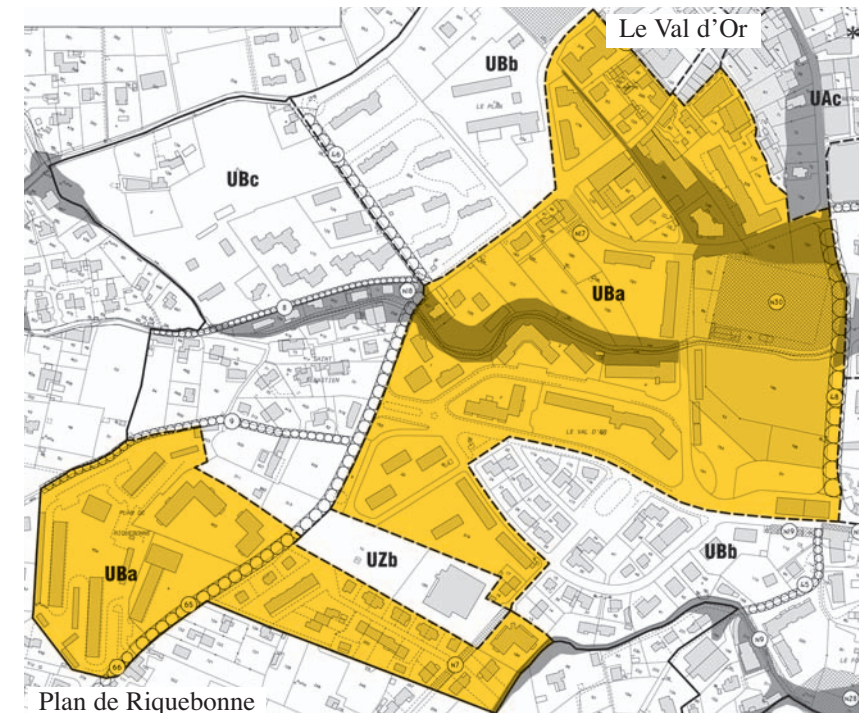
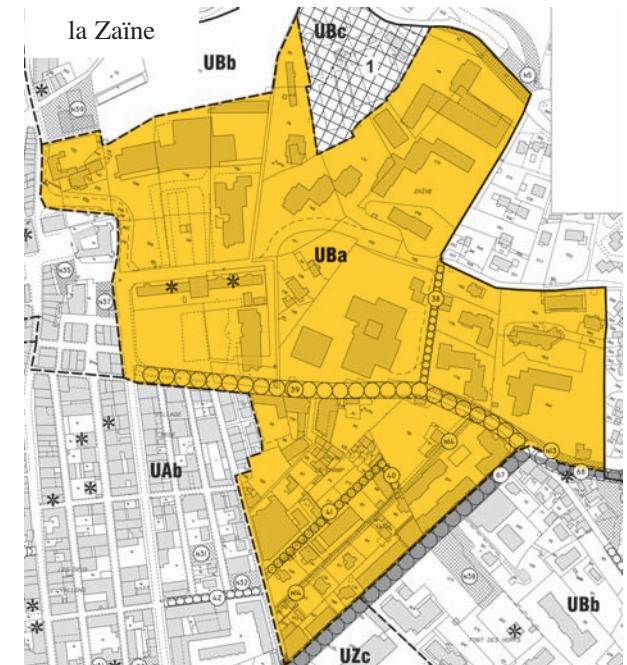
Il est à noter que l'aménagement de la place Cavasse, espace charnière entre le centre historique et la mairie, comprenant un vaste parking public en sous-sol, va offrir un espace public de qualité dynamisant le secteur.

Le quartier du Val d'Or est situé à l'ouest du centre historique de Vallauris et représente une part importante du centre-ville en matière de surface. Ce quartier est composé principalement de grands ensembles.

Cette ancienne zone hors POS est classée en UBa afin de tenir compte du bâti existant.

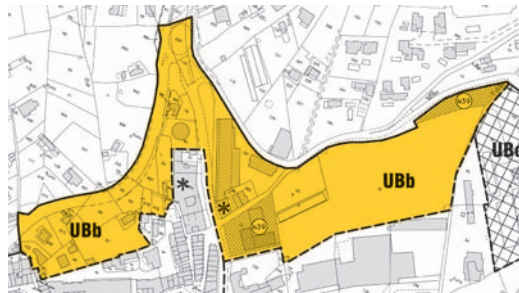
Le quartier du Plan de Riquebonne, limitrophe de celui du Val d'Or présente les mêmes caractéristiques urbaines.

La forme urbaine n'étant pas amenée à évoluer, ce quartier est classé en UBa afin de tenir compte du bâti existant.



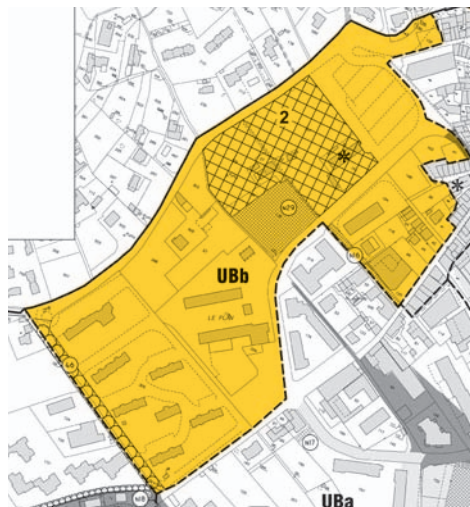
## Le secteur UBb

Il concerne quatre quartiers situés en couronne de l'agglomération de Vallauris et constitue l'extension du centre-ville. Ce sont des quartiers péri-urbains moins denses que les précédents.



Le quartier, situé au contact nord du centre historique, est composé d'un bâti hétérogène. Il présente un important espace occupé par le cimetière. Ce secteur était déjà classé en UBb dans le POS approuvé. il offre des possibilités de densification à l'ouest mais les dispositions réglementaires (hauteur 12 m, COS de 1) sont de nature à ne pas provoquer

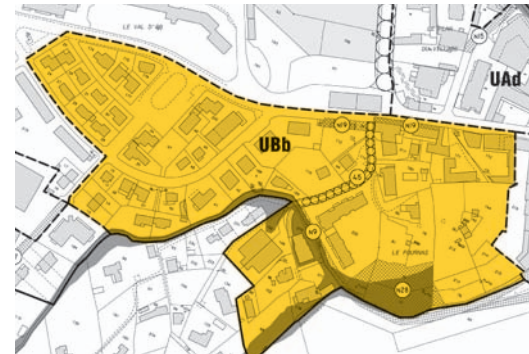
une rupture avec le tissu urbain du centre historique.



Le quartier du Plan est situé à l'ouest du centre ville de Vallauris. Il est composé de l'ancien secteur UBb et d'une partie de l'ancien secteur NBc. Ces secteurs composés d'immeubles collectifs ont été regroupés du fait de leur similarité architecturale. D'autre part, ce secteur ayant des capacités urbanisables non négligeables, a pour vocation de favoriser les projets communaux à caractère d'intérêt général. C'est pourquoi la commune a acquis un certain nombre de terrains et a placé un emplacement réservé.

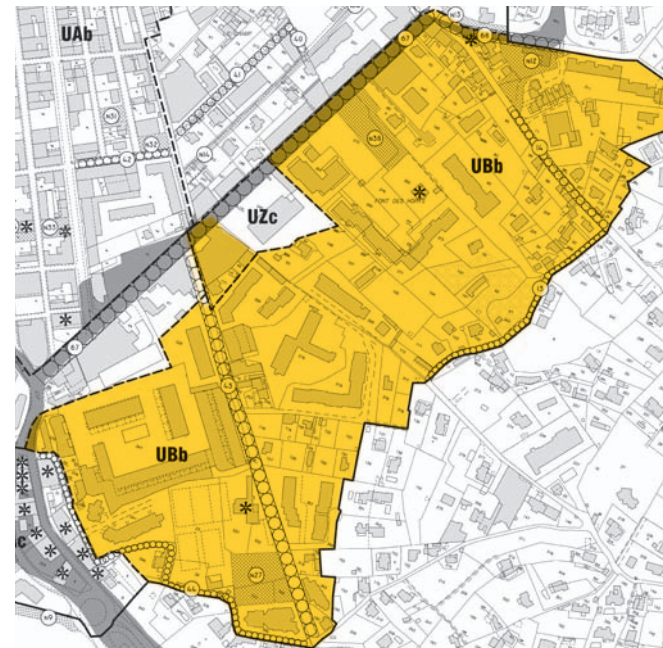
D'autre part, en accord avec le PADD la servitude L.123-2-b est appliquée dans ce quartier afin de favoriser la mixité sociale dans ce secteur tout proche du centre historique. Ce secteur est destiné à accueillir de

l'habitat avec 40 % en accession privée et 60 % en logements locatifs conventionnés se répartissant de la façon suivante : 30 % en PLUS, 20 % en PLS et 10 % en PLAI.



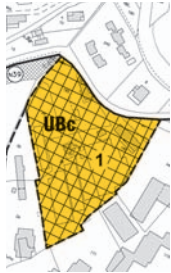
Le quartier du Fournas est situé au sud du centre-ville de Vallauris. Il est composé de l'ancien secteur UBd et NBA.

Ce secteur a été densifié par rapport au POS puisqu'il fait partie, aujourd'hui, du centre urbain de Vallauris et il ne se trouve pas en rupture avec le tissu urbain avoisinant.

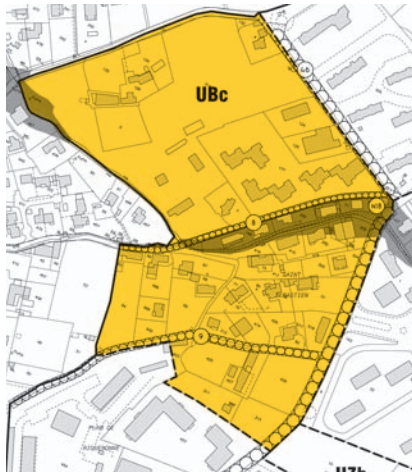


Le quartier du Font des Horts est situé à l'est du centre-ville de Vallauris, Il est composé des anciens secteurs UBa, UBb, UBc et hors-POS qui ont été regroupés en raison de leur forme architecturale et de leur impact sur le paysage puisque ces quartiers sont situés en pré-collinaire. ils sont très perceptibles depuis notamment le col Saint-Bernard. Les dispositions prises sont de nature à maîtriser cette urbanisation.

## Le secteur UBc



Ce secteur situé au contact nord de la Zaïne est destiné à accueillir de petits collectifs avec un minimum de 50 % de logements locatifs conventionnés de type PLS et 50 % en accession privée. Le but n'étant pas d'agrandir la Zaïne mais de créer une zone d'interface venant adoucir l'impact visuel des tours existantes et de favoriser la mixité sociale. Cette zone urbaine à vocation d'habitat collectif est classé en UBc.

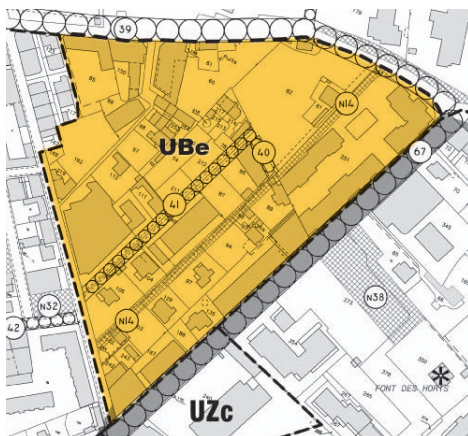


Ce secteur est situé dans le quartier Saint-Sébastien. Il rassemble les anciennes zones UBe et UBc du POS, le tout formant une homogénéité.

Il est composé d'immeuble sous la forme de petits collectifs.

Il constitue la limite ouest du centre urbain et la hauteur de 9 mètres permet d'assurer une transition avec le tissu pavillonnaire.

## Le secteur UBe



Le secteur UBe se situe entre un secteur d'urbanisation construit à l'alignement (UAb) et un secteur d'urbanisation au tissu plus aéré avec des reculs par rapport à la voirie et aux limites séparatives (UBa).

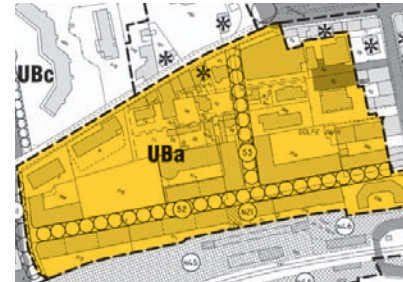
Le secteur UBe, situé en continuité du boulevard du Tapis Vert constitue donc un lien entre ces deux secteurs aux formes urbaines différentes.

Sa hauteur limité à 12 mètres correspond à l'existant.

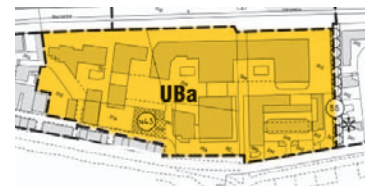
Le secteur UBe est limité à l'ouest par le centre historique et à l'est par le boulevard du Tapis Vert.

## Golfe Juan

### Le secteur UBa



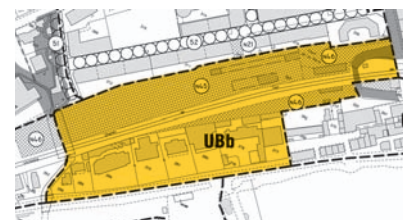
Il concerne un bâti dense et se situe à l'ouest de la zone centrale de l'agglomération de Golfe-Juan. Il se compose des anciens secteurs UBa et UAe ainsi qu'hors-POS qui ont été rassemblés afin de former une cohérence urbaine.



Cette zone se situe à l'ouest du coeur ancien, en bord de mer, à proximité immédiate du port.

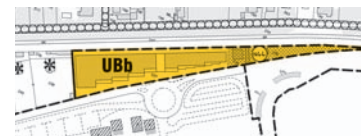
Elle est composé principalement d'un bâti formé par de grands ensembles d'habitat collectif hors d'échelle avec l'urbanisation avoisinante. c'est pour cela que les dispositions prises limitent la hauteur à 15 m. Le bâti du front de mer, implanté à l'alignement est en prolongement de la forme urbaine originelle du centre ancien.

### Le secteur UBb



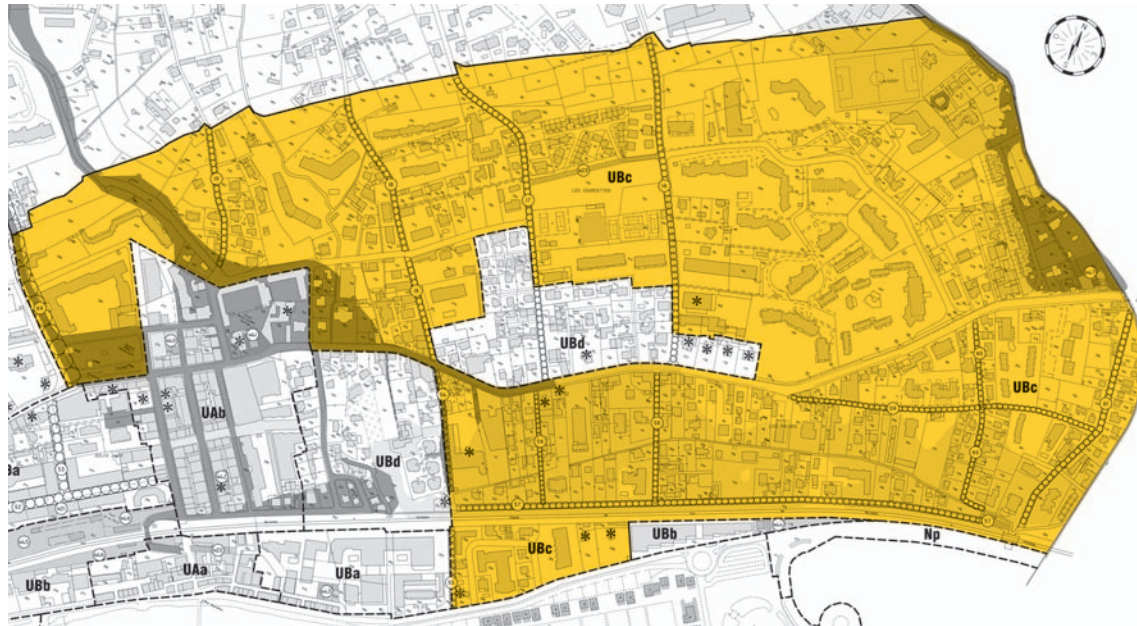
Les secteurs d'habitat collectif proche du littoral sont requalifiés. Deux quartiers sont concernés :

Le premier, sous forme d'une bande le long du littoral, est situé à l'ouest du centre ancien. Il est composé d'un nombre important d'anciens secteurs qui ont été réunis en un seul, dans le but d'unifier la forme urbaine tout le long du littoral en centre-ville.



Le second secteur se situe entre la RD 6098 et la voie de chemin de fer. Il est composé de grands ensembles d'habitat collectif occupant toute la parcelle. Cette zone n'est pas amenée à évoluer.

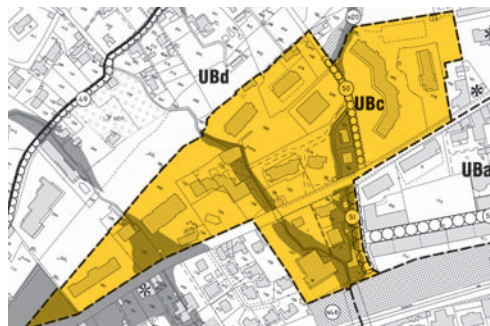
## Le secteur UBc



Cet immense secteur se situe dans les quartiers des Courcettes, de la Gabelle et des Paluds. Il est majoritairement composé d'immeubles collectifs, de tailles et de hauteurs différentes.

Ce secteur reprend les mêmes caractéristiques que celles du POS approuvé.

L'objectif recherché de cet espace proche du littoral est de favoriser un habitat constitué soit de petits collectifs, soit de maisons de ville et ainsi de ne point participer à une densification importante.

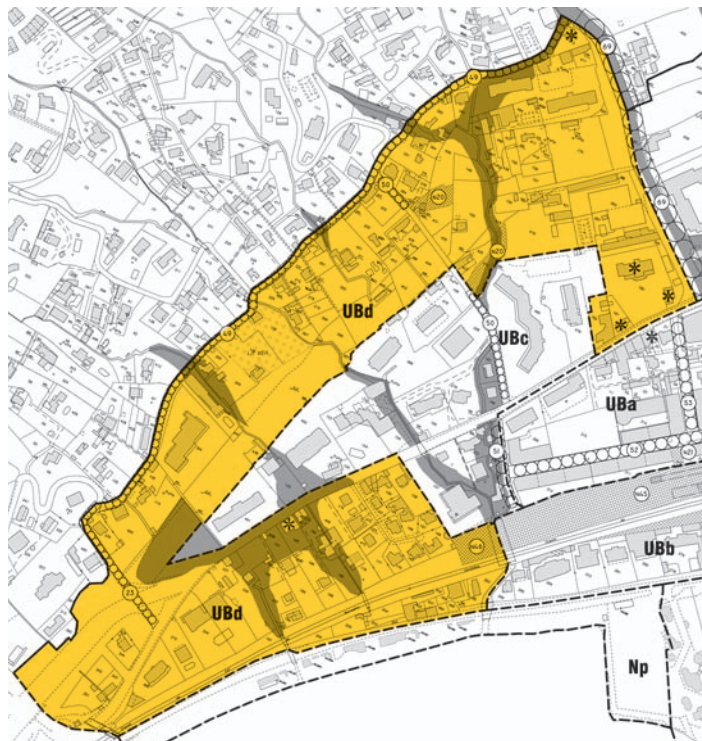


Ce secteur est situé à l'ouest de Golfe-Juan et son bâti se présente sous la forme de grands ensembles.

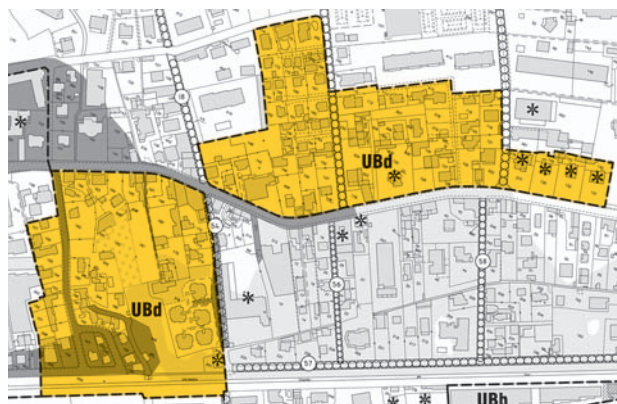
L'objectif est de limiter les gabarits des constructions en favorisant les petits immeubles ou les maisons de ville de ce secteur desservi par la RD 6007, véritable entrée urbaine sur Golfe-Juan, et proche du littoral.

## Le secteur UBd

Situé à Golfe-Juan, ce secteur permet de maintenir dans ces espaces proches du littoral, un tissu urbain d'habitat groupé, ne dépassant pas R+1.



Ce secteur est situé à l'ouest de Golfe-Juan. Le quartier de la Mer, en raison de sa situation au début de l'espace collinaire en fait un espace sensible de par son impact paysager, conduisant à un classement en secteur UBd à la hauteur limitée à 7 mètres.  
Pour le secteur situé entre la RD 6007 et le bord de mer, cet espace présente un tissu aéré dont il convient de préserver ses caractéristiques.

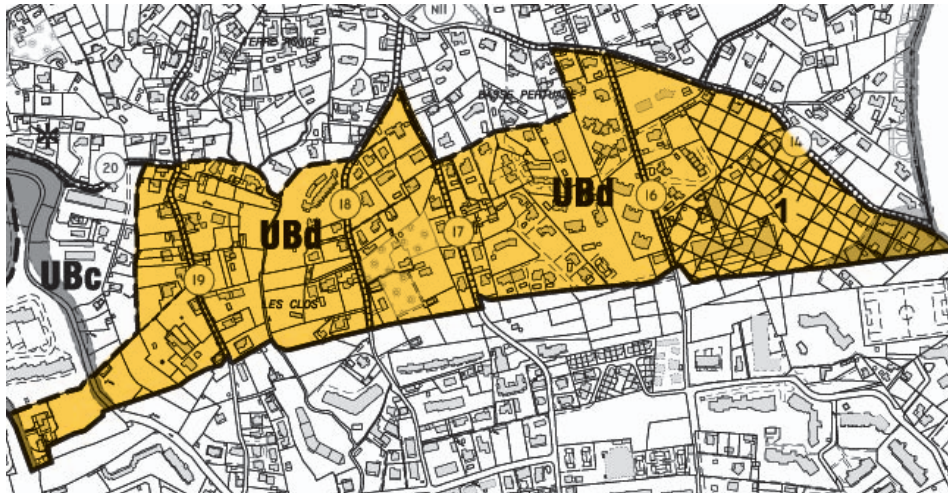


Ces deux secteurs, situés de part et d'autre de la RD 6007 sont composés de petits collectifs ne dépassant pas les R+1 parfois R+2.

Le secteur situé au nord de la RD 6007 est composé de petits collectifs et de maisons de ville. Ce secteur n'est pas amené à évoluer mais au contraire à être conservé comme tel. Un certain nombre de maisons de maîtres sont classées afin d'être préservées le long de la RD 6007.

Le secteur situé au sud de la RD 6007 était classé hors-POS. La volonté est de préserver la forme urbaine existante constituée de maisons de ville et de petits collectifs, c'est pourquoi il est classé en UBd.

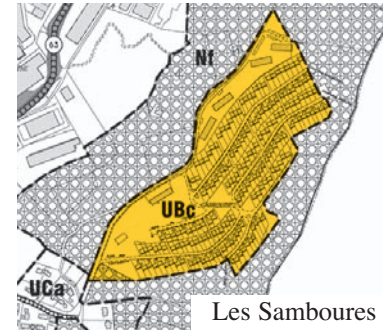
## Vallauris - Golfe Juan



Ce secteur se situe au nord de la future déviation de la RD 6007 et il est composé de petits collectifs (R+1) et de maisons de ville. Ce secteur anciennement classé en zone NB est aujourd'hui classé en UBd puisqu'il tient compte du bâti existant.

Les enjeux de dessertes de la future voie nécessitent un secteur d'étude particulière, en limite ouest de la commune. A cet effet une servitude est créée dans ce secteur.

### Le secteur UBc

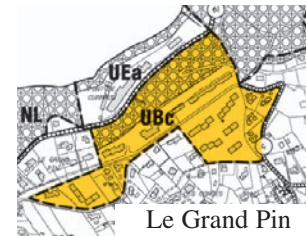


Les Samboures

Ce secteur se situe au quartier des Samboures, au nord-est de la commune.

Au nord du secteur, on note la présence de petits collectifs tandis que dans la partie sud c'est l'habitat individuel groupé qui domine. Ce groupement d'habitation, situé au milieu d'une zone naturelle, et anciennement classé en UC, est aujourd'hui trop dense pour être classée en zone pavillonnaire.

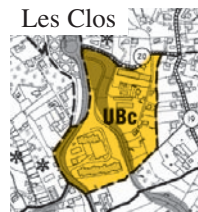
Sa forme urbaine est maîtrisée et compte tenu de son éloignement par rapport au centre-ville, aucune extension de son périmètre n'est retenue.



Le Grand Pin

Ce secteur situé au sud du quartier Pont de Curraud, concerne un secteur d'habitat sous forme de petits collectifs.

Anciennement classé en UC, sa forme urbaine est maîtrisée. Les boisements à ses abords sont préservés.



Les Clos

Ce secteur situé en limite nord de l'agglomération de Golfe-Juan peut être considéré comme en étant une extension.

Il est composé de collectifs et dispose encore d'espaces libres. C'est pourquoi, ce quartier aux caractéristiques urbaines, situé en pré-colonnaire et repéré par la DTA comme espace proche du rivage est classé en UBc permettant ainsi de limiter l'impact des constructions.

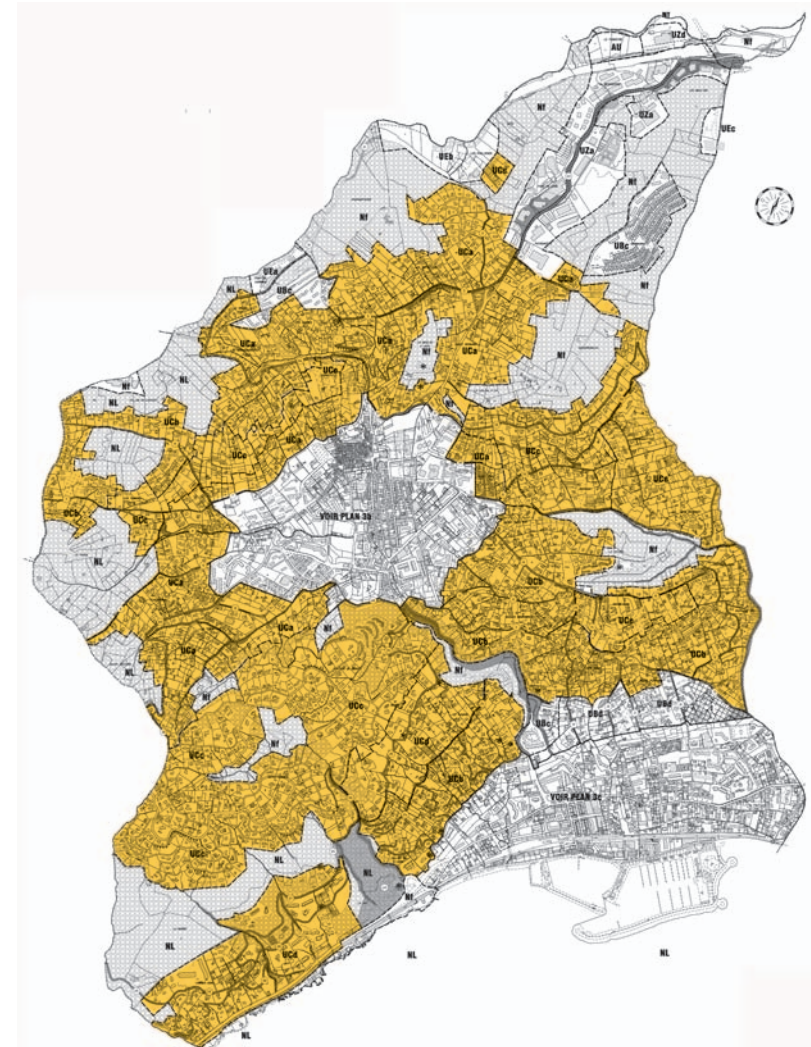
### 3 - LA ZONE UC : QUARTIERS PAVILLONNAIRES DES COLLINES

#### Objectifs et destinations de la zone UC

Les secteurs d'habitat pavillonnaire sont composés des anciennes zones NB du POS.

Elles représentent l'ensemble des quartiers d'habitat pavillonnaire et diffus et se situent sur une topographie collinaire.

Ces quartiers sont donc perceptibles et impactant pour le paysage. Il est donc nécessaire de maîtriser la densité de ces secteurs qui sont aussi, pour un bon nombre d'entre eux, repérés par la directive territoriale d'aménagement comme un espace urbanisé sensible.



## EXPLICATION DES RÈGLES D'URBANISME SPÉCIFIQUES À LA ZONE UC

La zone UC est une zone d'habitat individuel de faible densité. Elle concerne la majorité des espaces urbanisés de Vallauris.

Les règles d'urbanisme de ce présent document se sont appuyées sur un modèle urbain existant, prenant en compte la part des espaces bâtis et celle des espaces d'aération du tissu urbain.

Le règlement de la zone UC s'appuie de façon importante sur la loi littorale et sur la DTA.

Cette zone se décline en 5 secteurs selon des densités différentes.

Pour des raisons d'impact paysage et de vocation résidentielle de la zone, les constructions à usage artisanal sont recentrées sur le centre de Vallauris.

Afin de permettre aux agriculteurs encore présents sur la commune de poursuivre leurs activités, les serres, les locaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des exploitations sont autorisés.

Des mesures sont prises pour les constructions n'étant pas raccordées au réseau public. Ainsi, l'assainissement individuel est autorisé dans la mesure où il peut être débranché et la construction raccordée au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

Afin d'éviter le ruissellement urbain,

- tout terrain recevant une construction devra comporter les ouvrages nécessaires pour collecter les eaux pluviales et les évacuer gravitairement dans le réseau public
- il est exigé la réalisation d'un bassin de rétention

Des superficies minimum sont instaurées. En effet, le Code de l'urbanisme prévoit selon l'article L. 123-1-12 qu'on peut "*fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.*" :

Cette règle est appliquée sur tout les secteurs d'habitat pavillonnaire, qui répondent à l'une ou l'autre, voire aux deux conditions, fixées par le Code de l'urbanisme.

Seuls 1/3 de la zone UC, est reliée au réseau d'assainissement public. Des travaux permettant de relier un maximum de secteurs au réseau collectif sont prévus, mais s'échelonneront dans le temps et sans doute au-delà de l'horizon du PLU.

Ainsi la superficie minimale est de :

- 1500 m<sup>2</sup> en UCa et UCb
- 2000 m<sup>2</sup> en UCc
- 2500 m<sup>2</sup> en UCd
- 3000 m<sup>2</sup> en UCe

Pour des raisons de sécurité et de nuisance sonore, en bordure d'une voie départementale, toute construction, y compris les serres, devra s'implanter en tout point à une distance de l'alignement existant ou futur au moins égale à 10 m.

Dans la partie Est du secteur UCd, toute construction doit s'implanter au-delà de la marge de recul figurant sur le document graphique n°2A, et ce afin de respecter les dispositions relatives aux entrées de ville.

Une distance de protection de 10 m par rapport à l'axe des vallons est mise en place afin de mieux prendre en compte leurs spécificité et leur fragilité (présence de rypisylve) et limiter le risque inondation.

Les bâtiments implantés sur une même propriété doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 m.

La réglementation de l'emprise au sol est destinée à maintenir des espaces libres au sol afin de favoriser, dans ces espaces sensibles, le végétal sur le minéral. Ainsi l'emprise au sol est limitée à :

- 15% en UCa
- 10% en UCb et UCc
- 8% en UCd et UCe

Pour les mêmes raisons que celles évoquées plus haut, la hauteur ne doit pas excéder 7 mètres à l'égoût du toit, et ce, dans l'ensemble de la zone.

Des servitudes de vues sont mises en place et l'implantation des bâtiments est réglementé afin de préserver ces vues.

La règle d'urbanisme concernant le stationnement prévoit 2 places par logement, et ce, en-dehors des voies publiques ou privées.

Le coefficient de végétalisation (art. 13 du règlement) est passé de 50 % à 60 % de la superficie de la propriété pour accentuer d'avantage encore le caractère vert de ces secteurs et diminuer l'imperméabilité des sols .

En UCe, c'est 70% de la surface de l'îlot de propriété qui doit être traité en espaces verts.

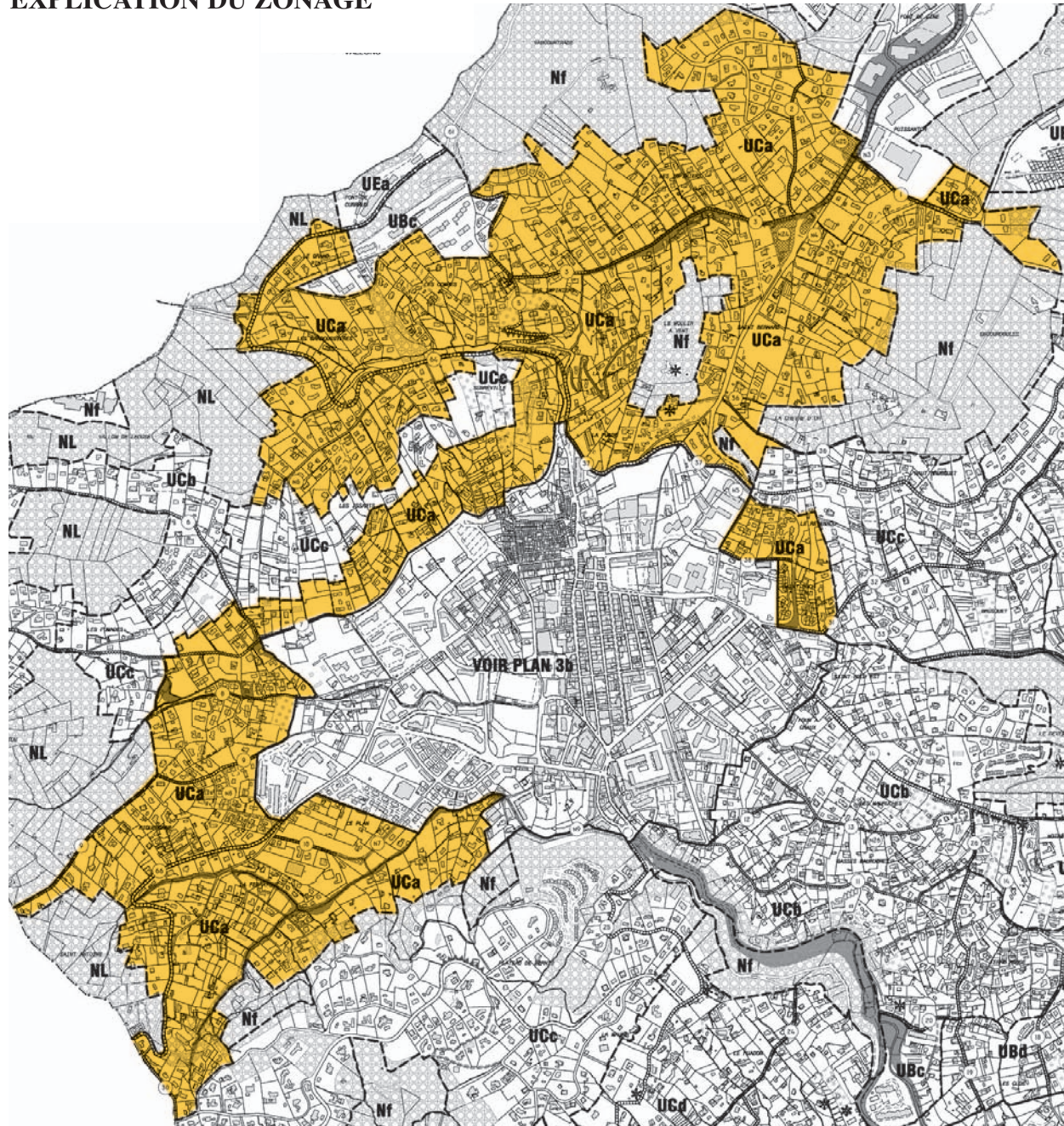
Concernant le COS, en application de l'article L. 123-1-1 du Code de l'urbanisme, "*si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.*"

L'application de cet article permet de préserver le caractère agreste, témoignant du passé horticole de Vallauris, en ne permettant pas de densifier ces secteurs.

Le coefficient d'occupation du sol est de :

- 0,15 en UCa
- 0,12 et UCb
- 0,10 en UCc
- 0,08 en UCd et UCe

## EXPLICATION DU ZONAGE



### Le secteur UCa

Il concerne le nord, l'ouest et le sud de Vallauris.

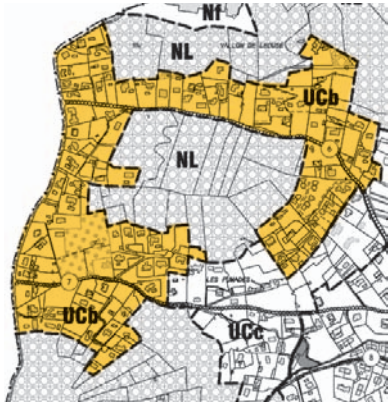
Il se situe sous la forme d'une première couronne autour du centre urbain de Vallauris. Il concerne les quartiers des Combes, des Impiniers, des Darbousières, de Saint-Bernard, des Issarts, de Riquebonne, de la ferratone et de Saint Roch.

Afin de maintenir l'urbanisation de ces quartiers sous sa forme actuelle, la superficie minimum de 1500 m<sup>2</sup> est conservée et les autres règles demeurent inchangées par rapport au POS.

La superficie minimum se justifie par la volonté de maintenir l'urbanisation actuelle et d'y favoriser un minimum le végétal afin de maintenir des zones tampons entre les espaces boisés et urbanisés.

Enfin, son urbanisation à dominante pavillonnaire, implanté en milieu de parcelle, a pris place sur un parcellaire anciennement agricole.

## Le secteur UCb

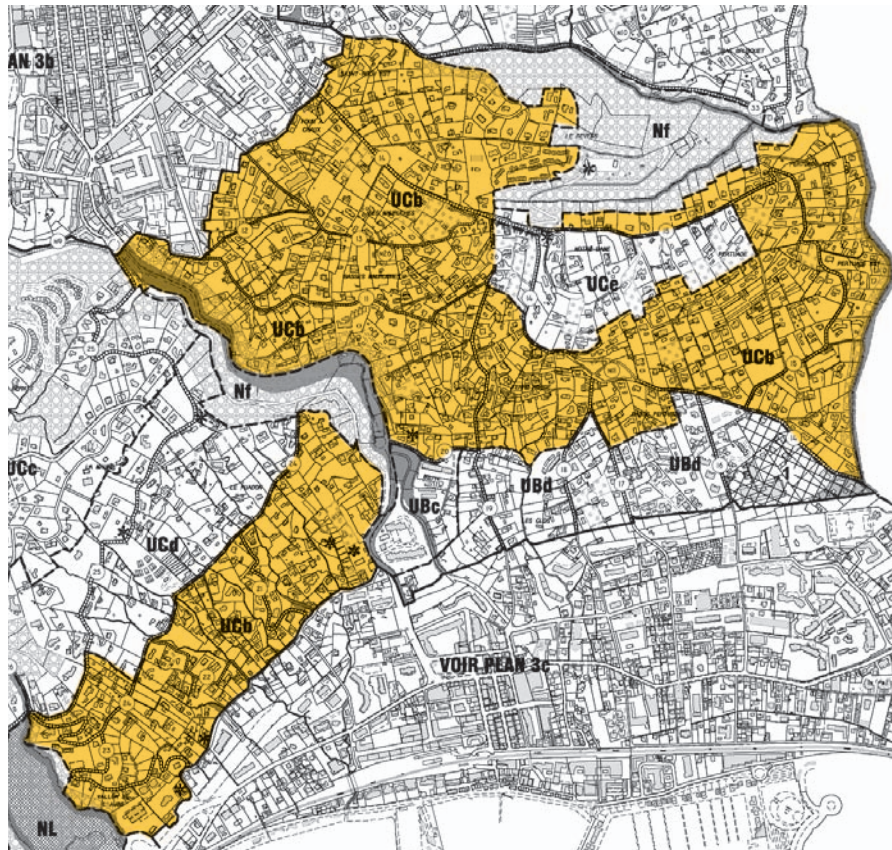


Ce secteur se situe au nord-est de l'agglomération de Vallauris. Il est entouré d'espaces naturels tels que le Pezou et le Vallon de Leouze, ce qui lui confère une attention paysagère toute particulière.

Il se situe dans des secteurs où l'assainissement est autonome et où la voirie est de qualité médiocre voire mauvaise.

Son urbanisation pavillonnaire n'est pas amenée à évoluer.

Sa superficie minimum à 1500 m<sup>2</sup> s'explique par l'assainissement autonome ainsi que par la volonté de maintenir l'urbanisation existante.



Ce secteur de superficie importante, situé entre le centre urbain de Vallauris et celui de Golfe-Juan est repéré en grande partie par la DTA comme étant un secteur urbanisé sensible car sa situation à flanc de colline le rend particulièrement impactant puisque visible depuis la mer.

Une part importante d'entre eux relève encore de l'assainissement autonome.

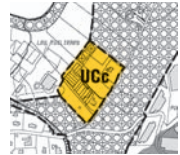
La volonté de conserver l'équilibre entre le végétal constitué souvent de vergers et le minéral, les perceptions visuelles, la qualité de la desserte viaire souvent juste suffisante concourent à limiter le processus d'urbanisation.

C'est pourquoi la superficie minimum est de 1500 m<sup>2</sup>, afin de tenir compte des caractéristiques paysagères mais surtout de l'urbanisation déjà existante.

## Le secteur UCc

Ce secteur correspond aux anciennes zones NBc et NBd du POS. Les nouvelles règles en vigueur visent à une harmonisation entre ces deux anciennes zones NB.

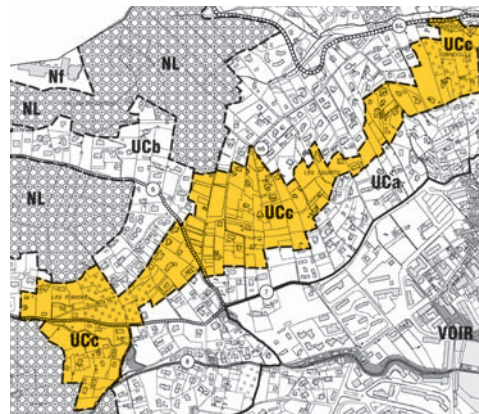
Ce secteur se situe dans le quartier des Tuillières au nord-ouest de la commune. Il est principalement entouré d'une zone naturelle et d'espaces boisés et jouxte à l'ouest également la zone d'équipements des Tuillières.



En outre, ce secteur n'est pas desservi par le réseau d'assainissement public.

C'est afin de respecter le caractère de ces espaces que ce secteur voit, compte tenu de son occupation, son urbanisation limitée maintenue.

La règle de la superficie minimum est appliquée afin de préserver le caractère naturel de ce secteur.



Ce secteur se situe dans les quartiers des Fumades, des Issarts et de Subreville, à l'ouest de Vallauris. Sa limite sud est en contact avec le site naturel du Pezou qui est un espace naturel remarquable au titre de la loi littorale et est donc repéré par la DTA comme espace terrestre remarquable.

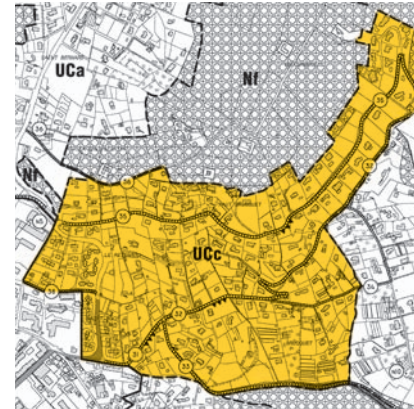
Le quartier de Subreville est un plateau dominant le centre historique à forte perceptibilité. La limitation de son urbanisation s'impose.

Il convient de noter la présence de plantations à protéger permettant de préserver le caractère agricole plus particulièrement

aux Fumades et à Subreville.

Ce secteur, bien que peu éloigné de l'agglomération de Vallauris n'est pas couvert par le réseau public d'assainissement.

La règle de la superficie minimum est appliquée pour des raisons d'assainissement non relié au réseau public et pour préserver l'urbanisation traditionnelle sur d'anciennes parcelles agricoles.



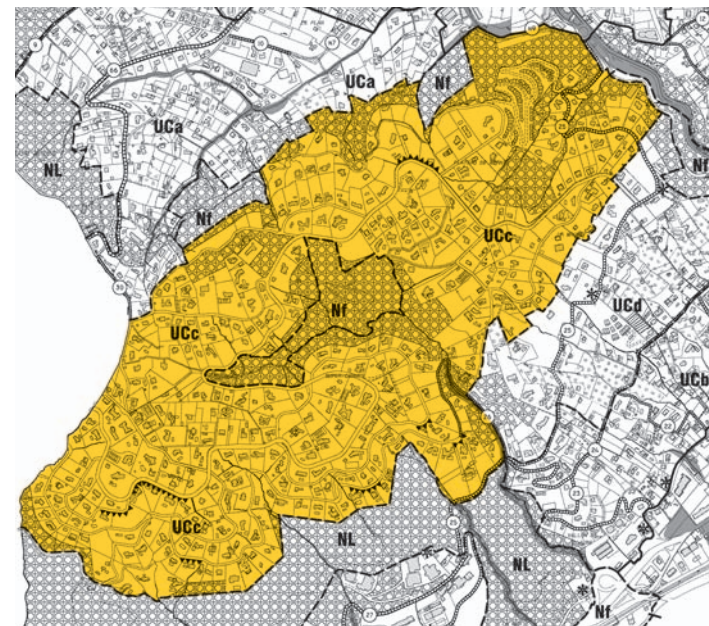
Ce secteur se situe dans les quartiers de Haut-Brusquet, de Saint-Roch et du Retenau, à l'est de la commune.

Ce secteur au nord-est, est en contact avec l'Oppidum des Encourdoules.

Ces quartiers sont partiellement couverts par le réseau d'assainissement public.

Ce secteur, plus particulièrement dans le quartier nord, est très perceptible en vision externe lointaine.

Une limitation de sa densité ainsi que l'équilibre entre végétal et bâti, sont préservés par les dispositions réglementaires.



Ce secteur se situe dans les quartiers de la Maure, de Super-Cannes et du Plateau de Bernis, au sud-ouest de la commune. Ces quartiers sont repérés par la DTA comme étant des secteurs urbanisés sensibles et des espaces parcs et jardins.

Les espaces boisés, au centre de la zone UC et ceux l'entourant sont classés en zone naturelle et repérés par la DTA comme des espaces terrestres remarquables.

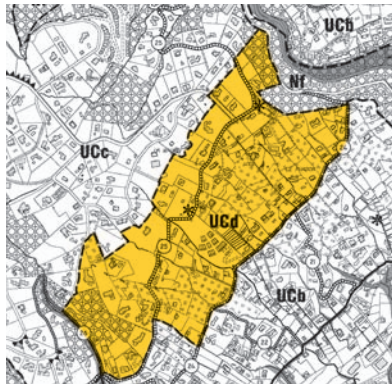
bles.

Ce secteur est en très faible partie couvert par le réseau public d'assainissement.

Les dispositions prises sont de nature à respecter les prescriptions de la DTA.

La règle de la superficie minimum est un atout dans la préservation de ce site particulièrement sensible et permet de préserver une urbanisation traditionnelle.

## Le secteur UCd



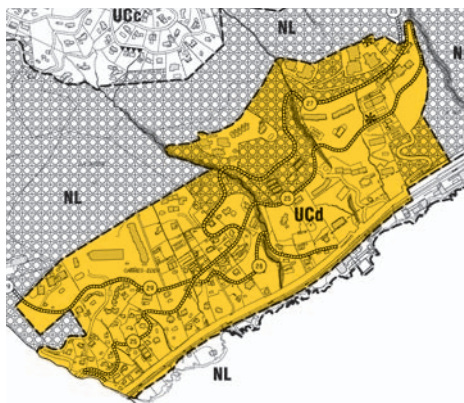
Ce secteur se situe dans le quartier du Puadon, au nord de l'agglomération de Golfe-Juan.

Il comprend un certain nombre de plantations à protéger qui figure sur le plan de zonage n° 2A, et est repéré par la DTA comme se situant dans des espaces urbanisés sensibles.

Le secteur n'est pas couvert par le réseau public d'assainissement.

Il relève du secteur collinaire, proche du littoral et très perceptible depuis la mer. Cette forte sensibilité paysagère est traduite par une limitation forte des densités et par la présence de plantations à protéger, permettant ainsi de préserver les vergers et de limiter les impacts des constructions. C'est

afin de préserver cette urbanisation de type traditionnelle avec ses plantations remarquables que la règle de la superficie minimum est appliquée.



Ce secteur se situe dans le quartier de Cannes-Eden. Cet espace parc composé de nombreux jardins et proche du littoral bénéficie de protection supplémentaire par rapport au POS en raison de sa qualité paysagère remarquable et de sa situation en entrée de ville.

Ce secteur est repéré par la directive territoriale d'aménagement comme étant un espace urbanisé sensible.

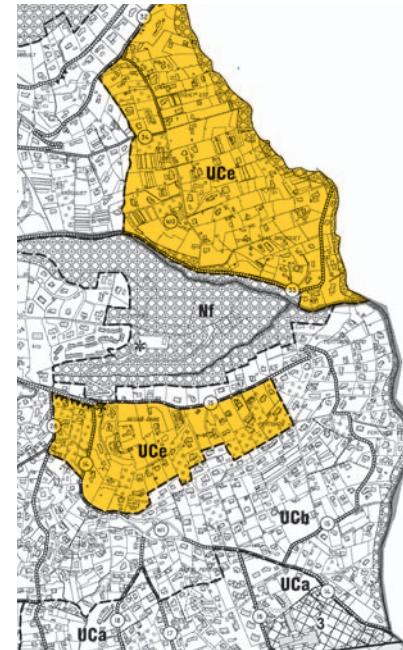
Seule une faible part du secteur est couvert par l'assainissement public.

Ce versant à fort impact paysager voit globalement son périmètre urbanisable précé-

dent maintenu, si ce n'est qu'à ses extrémités Est et Ouest, ses limites ont été redéfinies afin de compléter l'urbanisation sans altérer le support boisé et en limitant ses impacts notamment sur les boisements.

La règle du minimum parcellaire est appliquée sur ce secteur afin de préserver cet espace paysager très sensible et de qualité remarquable.

## La zone UCe



Deux secteurs correspondent à ce zonage, il s'agit de Notre-Dame / Pertuades et des Brusquet Est / Bas Brusquet.

Ils témoignent tous deux, du caractère agreste de la commune, avec de nombreuses serres et d'anciennes terrasses agricoles ; c'est ce qui justifie de l'application de la règle du minimum parcellaire.

En outre, offrant des vues magnifiques sur tout le littoral, avec en arrière-plan les Alpes, ces secteurs doivent bénéficier de mesures de protections particulières.

Le secteur le plus au sud est repéré par la DTA comme figurant dans les espaces urbanisés sensibles.

A ces caractéristiques paysagères, s'ajoute l'absence du réseau public d'assainissement dans ces quartiers.

Ces deux secteurs, identifiés comme sensibles, et semblant être arrivés à un point d'équilibre, entre élément naturel et urbanisation sont donc

classés en UCe, garant du maintien de leurs caractéristiques.

## IV.2 - LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES D'ACTIVITÉS ET D'ÉQUIPEMENTS

Elles correspondent sur les documents graphique et réglementaire aux zones suivantes :

- UE : zone relative aux équipements publics
- UP : elle correspond à la zone portuaire de Golfe-Juan
- UZ : elle correspond aux diverses zones d'activités de la commune

Nom de la zone	superficie (ha)	part du territoire communal
UEa	2,80	1,21
UEb	11,30	
UEc	2,06	
UP	34,55	2,58
UZa	46,40	3,96
UZb	1,11	
UZc	0,72	
UZd	3,44	
Total	102,38	7,80 %

### Les principales règles du plan local d'urbanisme

#### Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupation et utilisations du sol ci-après sont interdites dans toutes les zones d'activités et d'équipements :

- les constructions à usage d'habitations légères et de loisirs
- les caravanes isolées
- les constructions à usage agricole
- les parcs résidentiels de loisirs
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes
- les carrières
- les constructions à usage d'habitations hormis les logements de fonction ( interdiction stricte en UZ)

- les constructions à usage d'ébergement hôtelier
- les constructions à usage industriel et artisanal hormis en UZa (en UZb, UZc et UZd seules les constructions à usage industriel sont interdites)

#### Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol ci après sont soumises à conditions particulières :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi qu'à leur desserte

#### Article 3 - Accès et voirie

A l'instar des zones urbaines résidentielles, sont rappelées les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Sont inconstructibles les terrains desservis par une voie non revêtue ou inférieure à 6 mètres de largeur.

#### Article 4 : Desserte par les réseaux

S'agissant de zones urbaines suffisamment équipées, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement. Par ailleurs, afin de protéger le paysage urbain des différents quartiers, le raccordement des nouvelles constructions aux autres réseaux devra être réalisé en souterrain.

#### Article 5 - Caractéristiques des terrains

De par leur vocation et s'agissant pour la plupart de zones bâties de façon relativement denses, il n'est pas défini de superficies minimales. Par ailleurs, ces secteurs n'ont pas d'enjeu de conservation d'une morphologie traditionnelle ou d'un paysage. De plus, elles sont pour la plupart desservies par le réseau public d'assainissement.

#### Article 6 - Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

De manière générale, les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins de 5 m de l'alignement des voies.

Mis à part en UP :

- les clôtures édifiées à l'angle de deux voies devront aménager, pour la visibilité, un pan coupé de 5 mètres de longueur les installations et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt public peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

#### **Article 7** - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives traduisent pour chaque zone les morphologies urbaines préexistantes ou recherchées.

Ainsi en :

- UE et UZ toute construction devra être éloignée en tout point d'au moins 5 mètres.
- UP les constructions doivent s'implanter en limite ou en retrait.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en retrait ou à l'alignement.

#### **Article 8** - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Cet article non obligatoire n'est pas réglementé en UE et UP.

Toutefois en UZ, les bâtiments situés sur une même propriété doivent être éloignés l'un de l'autre d'au moins :

- 10 m en UZa, UZb et UZd
- 5 m en UZc

#### **Article 9** - Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder :

- 30% en UEc
- 50% en UZa
- 15% en UZb
- 60% en UZc
- 20% en UZd

En UP les bâtiments à usage de commerces et d'équipements publics doivent s'implanter dans les polygones d'emprises figurant sur le document graphique.

Cette emprise au sol permet à la fois d'assurer le maintien d'espaces libres qui seront traités paysagèrement mais surtout de ne pas contraindre trop fortement l'implantation de bâtiments de grands volumes nécessaires dans le cadre de zone à vocation d'activités.

Cet article est sans objet dans les secteurs UEa et UEb

#### **Article 10** - Hauteur des bâtiments

Pour l'ensemble des zones la hauteur est mesurée en tout points des façades, du sol naturel ou excavé, jusqu'à l'égoût du toit ou au faîtage.

Les règles de hauteur ont été fonction de la typologie urbaine existante ou recherchée et de la vocation attribuée à chaque zone.

#### **Article 11**- Aspects extérieurs

Cet article définit un minimum de principes généraux permettant de garantir à la fois une qualité architecturale et une diversification du bâti. Il rappelle les dispositions générales relatives à la simplicité et à la nécessaire harmonie du bâti avec son environnement urbain et portent plus particulièrement sur les façades, les toitures et les clôtures.

#### **Article 12** - Stationnement

Dans toutes les zones, les aires de stationnement (y compris des deux roues) et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant :

- aux caractéristiques de l'opération
- à son environnement

Cette règle est sans objet en UP.

#### **Article 13** - Espaces libres et plantations

Cet article rappelle les règles générales permettant d'assurer un traitement paysager de qualité des espaces libres.

Il n'est pas réglementé dans la zone UP.

#### **Article 14** - Coefficient d'occupation des sols

Cet article non obligatoire n'est pas réglementé, les autres règles assurant la forme urbaine.

# 1 - LA ZONE UE : LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

## Objectifs et destinations de la zone UE

La zone UE est relative aux équipements collectifs et comprend trois secteurs correspondant chacun à une vocation différente et se situant dans la partie nord de la commune:

- UEa situé au Pont de Curreau à vocation de centre technique municipal
- UEb situé aux Tuillières à vocation de sports et de loisirs, d'aire d'accueil des Gens du Voyage et de la déchetterie
- UEc situé aux Semboules à vocation d'usine de traitements des déchets.



## EXPLICATION DES RÈGLES D'URBANISME SPÉCIFIQUES À LA ZONE UE

Dans le but de protéger sa vocation dédiée aux équipements publics et collectifs, l'article UE1 précise que la zone UE n'admettra pas de bâtiments à usage industriel, de commerces et de services, d'artisanat, les constructions à usage d'hébergements hôtelier ainsi que le logement.

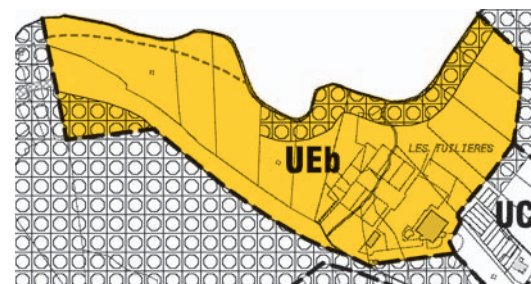
La règle d'urbanisme UE 2 n'autorise que les équipements publics et collectifs dont la vocation est donnée pour chaque secteur.

En raison de la proximité de l'autoroute A8, toute construction, dans le secteur UEb, devra s'implanter au-delà de la marge de recul figurant sur le document graphique n°2A.

La hauteur maximum des constructions tient compte du bâti existant en UEa et UEc et des projets en UEb.

- en UEa et UEb la hauteur ne doit pas excéder 9 m
- en UEc, la hauteur n'est pas réglementée

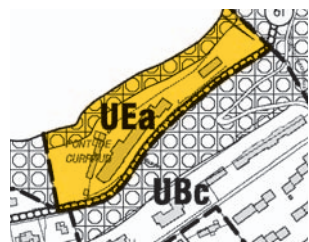
Dans l'ensemble de la zone, les constructions à usage d'habitation individuelle ne devront pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit.



Le secteur UEb est situé aux Tuillières et il est destiné d'une part à la réalisation d'un ensemble d'équipements de sports et de loisirs, d'intérêt communautaire, d'autre part à l'aménagement d'une aire d'accueil pour les Gens du Voyage. La dernière partie est destinée à la réalisation de la nouvelle déchetterie.

Cette zone, en partie classée en NDc au POS, était déjà vouée à l'accueil d'une zone de sports et de loisirs. Ces dispositions réglementaires permettent de réaliser l'ensemble des équipements. La volonté communale et communautaire est de donner à cet espace une forte vocation sportive et de loisirs. La présence au nord d'espaces boisés classés et d'une marge de recul de 100 mètres permet de s'affranchir en partie des nuisances sonores et des risques éventuels générés par l'A8.

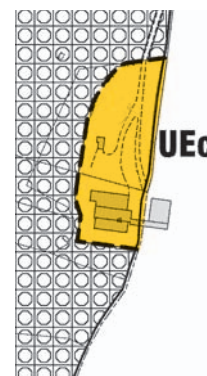
## EXPLICATION DU ZONAGE



Le secteur UEa est localisé à Pont de Curraud, au nord-ouest de la commune.

Le classement en UEa permet le maintien, voire l'extension, du centre technique municipal.

Les abords du vallon restent protégés par le maintien des espaces boisés classés.



Le secteur UEc est situé aux Semboules, il permet le maintien de l'usine de traitements des déchets.

Les espaces boisés classés correspondant à son emprise ont été supprimés sur le plan graphique afin de prendre en compte l'occupation du sol actuel.

Les dispositions réglementaires encadrent et maîtrisent l'extension de cet équipement communautaire.

## 2 - LA ZONE UP : ZONE PORTUAIRE DE GOLFE-JUAN

### Objectifs et destinations de la zone UP

La zone UP, située sur le port de Golfe-Juan, concerne l'ensemble des deux ports.

Elle est donc réservée aux activités portuaires et nautiques.

Les règles d'urbanisme ne permettent pas d'extension mais assurent le maintien de ces activités, qui ont des retombées non négligeables et bénéfiques pour l'ensemble de la commune.

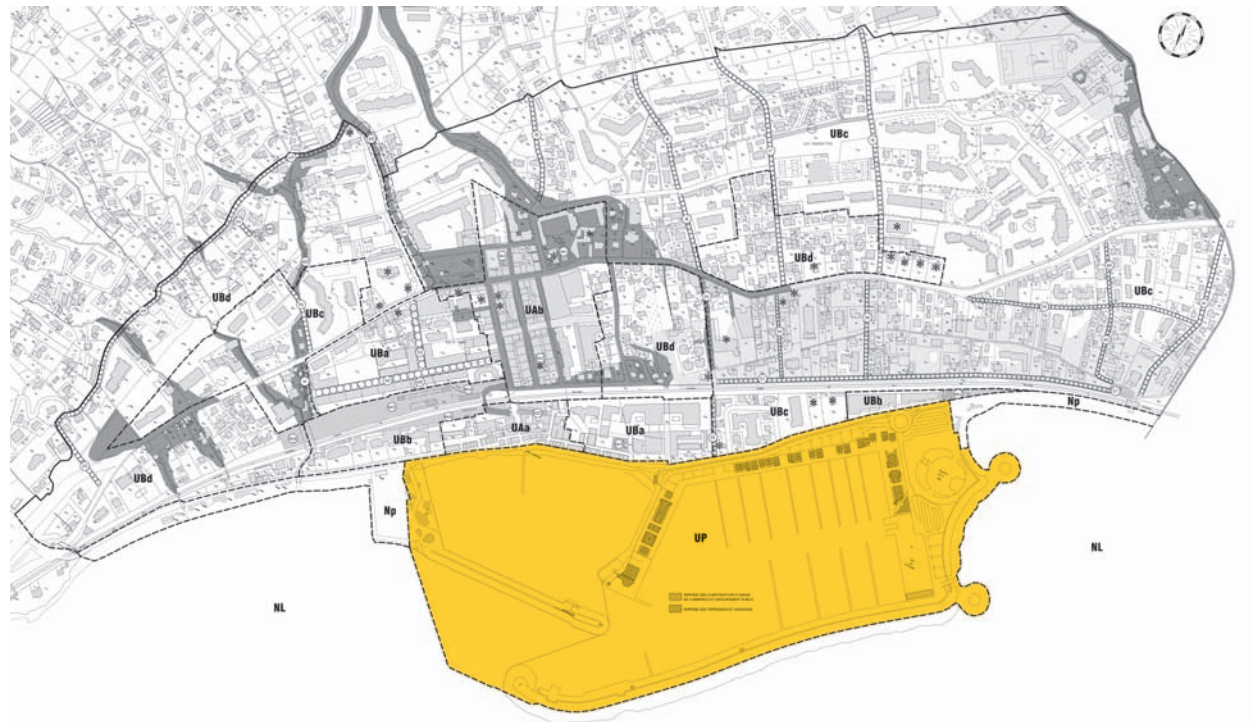
L'article 2 autorise l'ensemble des constructions liées aux activités portuaires, y compris les constructions à usage d'artisanat, de commerces et de restauration liées à l'activité portuaire.

L'implantation des commerces ainsi que leurs terrasses et vérandas est maîtrisée afin d'éviter tout débordement par le maintien des polygones d'implantation.

La hauteur maximale des constructions ne doit excéder 4 m et 5 m pour le chantier naval.

La capitainerie est limitée à 12 m ainsi que les constructions à usage de loisirs et de spectacles. Cette règle reprend les hauteurs existantes dans ce secteur.

La future station d'épuration est également limitée à 12 mètres afin de permettre la réalisation de l'ensemble des équipements lui étant nécessaire.



### 3 - LA ZONE UZ : ZONE D'ACTIVITÉ

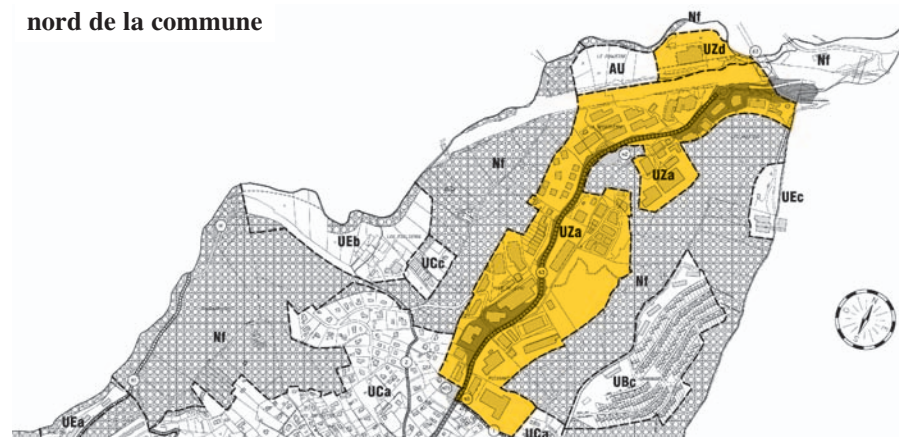
#### Objectifs et destinations de la zone UZ

La zone UZ est consacrée aux diverses activités et se décline en quatre secteurs selon leurs spécificité.

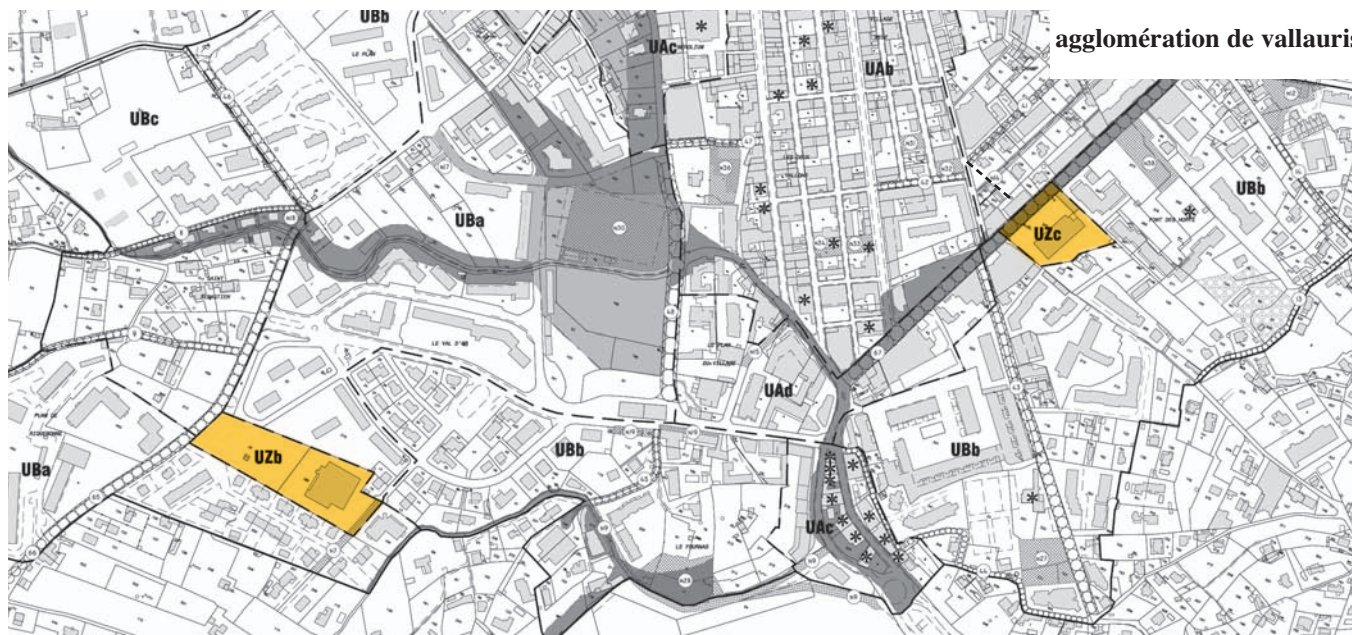
La zone UZ se situe d'une part au nord de la commune et d'autrepart dans l'agglomération de Vallauris.

- le secteur UZa correspond à la zone d'activité de Saint-Bernard
- le secteur UZb correspond à une surface commerciale située dans le centre de Vallauris
- le secteur UZc correspond à une surface commerciale et de services située dans le centre de Vallauris, le long du bd du Tapis vert
- le secteur UZd correspondant au centre commercial situé au nord de l'A8.

nord de la commune



agglomération de vallauris



## EXPLICATION DES RÈGLES D'URBANISME SPÉCIFIQUES À LA ZONE UZ

Afin de maintenir la présence du centre commercial à l'ouest de l'agglomération de Vallauris et celui au nord de l'autoroute A8, les constructions à usage hôtelier et de résidences avec services sont interdites ainsi que les constructions à usage d'équipements collectifs dans les secteurs UZb et UZd.

Pour des raisons de qualité paysagère, les constructions à usage de stationnement isolées dont la hauteur à l'égout de couverture est supérieure à 3 mètres sont interdites dans l'ensemble de la zone.

Afin de dynamiser le secteur de l'artisanat d'art, les constructions liées à cette activité sont autorisées dans l'ensemble des secteurs.

La règle d'urbanisme concernant l'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques prévoit que toute construction devra s'implanter, pour des raisons de sécurité et de forme urbaine à au moins 10 mètres de la RD 435.

En raison de sa situation en entrée de ville et à proximité de l'autoroute A8, les constructions en secteur UZd doivent s'implanter au-delà de la marge de recul figurant sur le document graphique 2A, correspondant au bâtiment existant

Dans le but de faciliter les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, leur implantation peut se faire à l'alignement ou en retrait.

Les constructions liées au stationnement peuvent se faire au droit des limites de l'unité foncière.

La faible emprise au sol, permet de limiter l'urbanisation dans le secteur isolé du Fugueret (secteur UZd) à fort impact paysager par rapport notamment à l'autoroute.

Pour des raisons de qualité architecturale, et d'insertion dans le site, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 9 mètres.

L'aspect extérieur est réglementé de façon précise afin de créer une harmonie avec l'environnement alentour.

Afin de ne pas encombrer les voies publiques avec du stationnement, plusieurs mesures sont prises :

- les places liées à cet usage doivent être aménagées sur le même îlot de propriété que la construction
- les constructions de plus de 100 m<sup>2</sup> SHON à usage de commerce, de restaurant ou de

bureau nécessitent au moins 1,5 places de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de SHON et 10 places de stationnement deux-roues

- pour les établissements hospitaliers, les cliniques et les maisons de retraite, il est exigé au minimum 1,5 places de stationnement par lit et 10 places de stationnement deux-roues

- pour les hôtels ou les résidences avec services, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par chambre et 10 places de stationnement deux-roues

- pour les équipements recevant du public, comprenant plus de 20 places de capacité d'accueil, il est exigé au moins 2 places de stationnement et 0,5 place de stationnement deux-roues pour 10 places de capacité d'accueil.

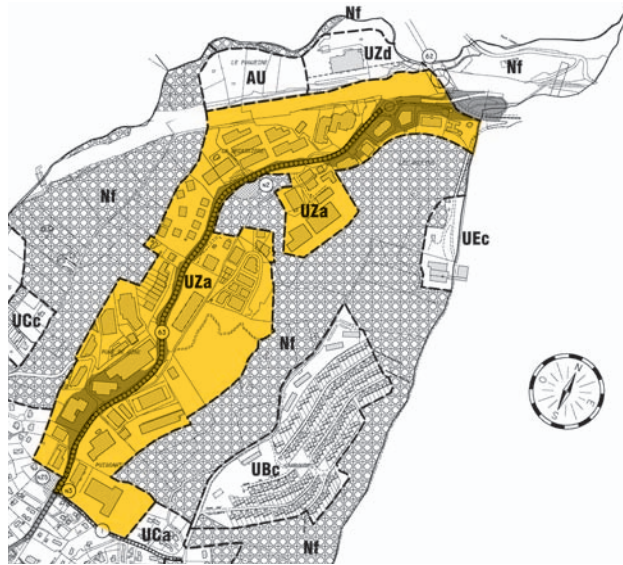
La règle d'urbanisme concernant les espaces verts leur donne une grande importance, et ceux pour des raisons de qualité paysagère et architecturale, mais aussi pour lutter contre l'imperméabilisation des sols.

Ainsi, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute futaie pour 4 places de stationnement, et 30% de la surface de l'îlot doit être traité en espace vert, sans imperméabilisation du sol.

## EXPLICATION DU ZONAGE

### LE NORD DE LA COMMUNE

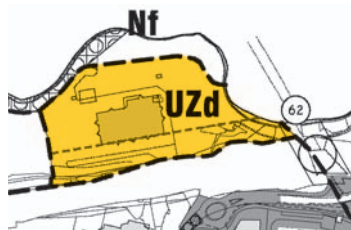
#### Le secteur UZa



Il correspond à la zone d'activités de Saint-Bernard. Ses limites n'ont quasiment pas changées par rapport au POS si ce n'est que les deux zones hors POS y ont été intégrées et correspondent à l'occupation actuelle du site.

Les règles d'urbanismes permettent la mutation progressive de cet espace afin de lui donner une apparence plus qualitative. Pour cela, des prescriptions architecturales strictes sont imposées pour toute nouvelle construction.

#### Le secteur UZd

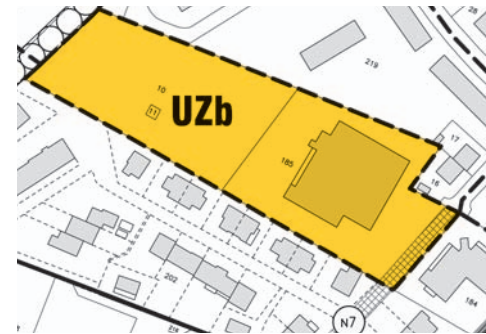


Il se situe au nord de l'autoroute A8 et était anciennement classé en NA. Ce secteur accueillant déjà une grande surface commerciale est donc classé en UZd afin de tenir compte du bâti existant et de sa situation en entrée de ville. Une partie de ce secteur a été protégé en raison de la présence d'un vallon et est donc présent classée en Nf.

En raison de sa situation en entrée de ville, un recul est imposé par rapport à l'axe de l'autoroute, tout en prenant compte l'urbanisation existante.

### LE CENTRE DE VALLAURIS

#### Le secteur UZb

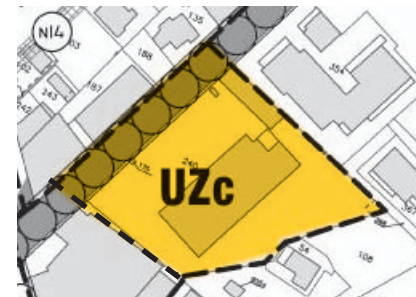


Ce secteur se situe au sud-ouest de l'agglomération de Vallauris.

Il était dans le POS classé en UBb, soit en zone résidentielle. Toutefois, la présence d'un supermarché en centre-ville dont le maintien est souhaité a entraîné la création de la zone UZb qui assure la présence d'un équipement de ce type en centre-ville.

Ces modifications permettent de tenir compte de la réalité du terrain.

#### Le secteur UZc

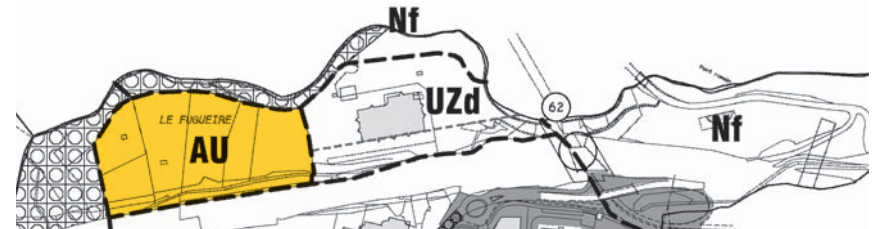


### IV.3 - LES CHOIX RELATIFS À LA ZONE À URBANISER

Un seul espace est concerné sur la commune. Il s'agit du secteur au nord de l'A8, au contact de la zone UZ. Son caractère naturel, sa localisation non loin de la zone Saint-Bernard et sa desserte insuffisante, notamment au niveau de la voirie, en font un lieu stratégique pour cette zone AU.

Sa situation en entrée de ville en fait un secteur sensible dont l'impact d'une urbanisation immédiate peut être délicate.

Enfin, une augmentation du trafic ne serait pas en accord avec les normes de sécurité imposées. L'amélioration de cette voie ne pourra être mise en oeuvre qu'en liaison avec l'aménagement du quartier des Clausonnes à Valbonne.



Nom de la zone	superficie (ha)	part du territoire communal
AU	3,68	0,28 %

L'ensemble du règlement est sans objet, dans l'attente de l'élaboration du projet.

#### IV.4 - LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES NATURELLES

La zone naturelle (N) est amenée à évoluer de façon modérée. Elle constitue une zone protégée mixte qui répond à plusieurs objectifs traduits dans le règlement et notamment :

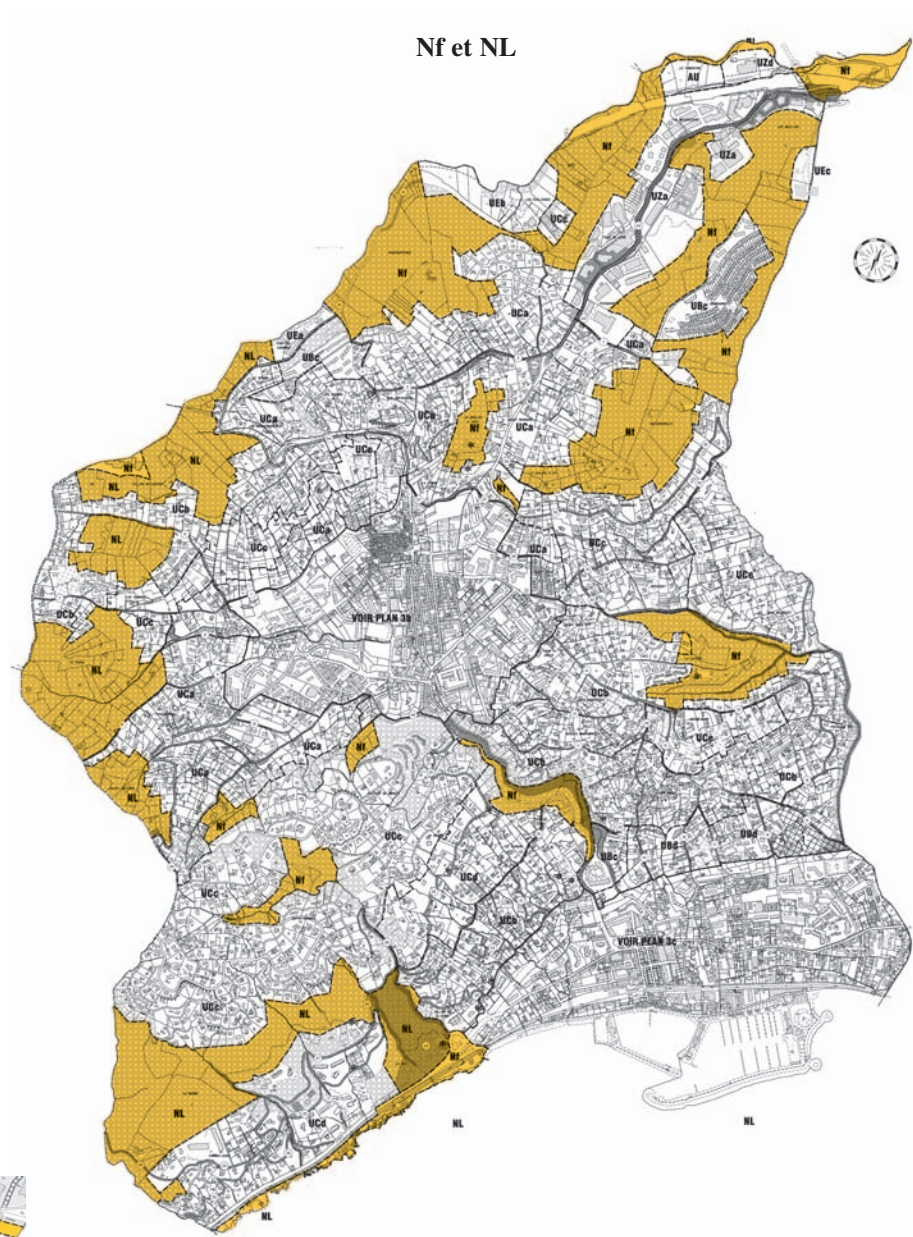
- protéger les espaces de nature et les paysages tout en autorisant l'extension mesurée des constructions existantes
- conforter les activités existantes
- répondre aux besoins liés aux activités sportives, de loisirs, de tourisme et d'équipements sportifs, par le biais d'aménagements légers et de changements de destination des constructions
- créer des zones tampons dans les zones résidentielles

Des espaces paysagers sensibles sont répertoriés et forment une diagonale sur le territoire communal s'étendant des Pertuades jusqu'à Super-Cannes et créant ainsi une ceinture autour de Golfe-Juan.

Des secteurs différents ont été créés en fonction des différentes spécificités des zones N.

- la zone Nf regroupe l'ensemble des forêts de la commune
- la zone NL représente les espaces naturels remarquables au titre de la loi littorale et sont, pour la plupart, repérés par la DTA comme étant des espaces terrestres remarquables. Toutefois, il ne faut pas oublier l'espace maritime
- la zone Np qui regroupe les plages de Golfe-Juan.

Nom de la zone	superficie (ha)	part du territoire communal
Nf	180,22	
NL	120,40	
Np	3,20	
Total	303,82	22,72 %



## LES ESPACES REMARQUABLES AU TITRE DE LA LOI LITTORAL (NL)

Les espaces remarquables au titre de la loi littoral sont strictement repris dans le PLU . Ils demeurent quasiment identiques au POS, puisque seules des parties hors POS y ont été ajoutées.

Les dispositions des articles L.146-6 et R. 146-1 du code de l'urbanisme tendent à préserver les zones naturelles.

La zone NL recense l'ensemble des espaces naturels remarquables de la commune, identifiés pour leurs caractéristiques environnementales et paysagères particulières, par application de la loi littoral.

L'objectif de la zone NL est d'assurer la protection et la mise en valeur des sites .

S'agissant en effet d'espaces naturels remarquables participant au patrimoine communal, le règlement s'attache à maîtriser les pratiques qui s'y développent et à canaliser le public sur certains de ces sites tout en assurant une protection stricte des autres espaces.

La zone NL est nettement représentée sur la partie ouest du territoire communal.

Plusieurs secteurs sont concernés ; il s'agit du Pézou, des Fumades, du vallon de Léouse et de la Maure.

Les espaces naturels remarquables font l'objet d'une protection absolue, c'est pourquoi aucune extension, même mesurée, n'y est autorisée .

Pour répondre à ces objectifs, sont soumises à des conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations ,aménagements de nouvelles voies et ouvrages techniques nécessaires à la sécurité civile,( ...)
- les aménagements légers, à condition qu'ils soient nécessaires à la gestion des sites, à leur mise en valeur, à leur ouverture au public :
  - les chemins piétonniers et les objets mobiliers.
  - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles.

Un décret du 23 avril 1985 fixe la liste des aménagements légers.

Les chemins doivent être à destination piétonnière exclusive, la consistance des travaux de leurs établissement étant par suite limitée au strict nécessaire.

La circulaire n° 89-56 du 10 octobre 1989 précise qu'on entend par objets mobiliers les bancs, les poubelles, les panneaux d'information et de signalisation.

Les aménagements légers, leur localisation et leur aspect ne doivent pas dénaturer le caractère de sites dans lequel ils s'inscrivent.

La limitation des constructions résulte essentiellement des combinaisons de l'article 12 et 14 du règlement. Il va de soi que le COS de cette zone n'est pas réglementé en raison de son inconstructibilité.

## LES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

Ce secteur regroupe essentiellement les quartiers de Ferratone, des Encourdoules, de Vaucountrade, du Devens, de Pont de Curraud, un secteur aux alentours de Super Cannes et du Plateau de Bernis. La plupart de ces espaces correspondent aux espaces boisés et paysagers prévus par la DTA .

Plusieurs objectifs doivent être considérés :

Tout d'abord, il s'agit de protéger les espaces de nature et les paysages en autorisant l'extension mesurée des constructions existantes. Il faut préserver l'aspect végétalisé de ces sites tout en admettant les modifications limitées du bâti.

De plus il faut aussi créer des zones tampons dans les zones résidentielles .

Le périmètre de ces zones est presque identique à celui prévu par l'ancien POS ; seules quelques modifications au niveau du plan graphique ont été adoptées .

Par ailleurs, certaines occupations du sol sont soumises à des conditions particulières.

L'extension mesurée des constructions existantes est autorisée dans la limite de 25% de la SHON originelle .

En outre lorsque la construction dispose d'une SHON de plus de 120 m<sup>2</sup> une extension sera autorisée dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de SHON. On relève que cette disposition n'est applicable qu'une seule fois .

De plus, les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres . En effet il s'agit de préserver les abords lesquels constituent des points de vue privilégiés.

Toutefois l'extension d'une construction existante est autorisée dans le même alignement que la construction existante.

La hauteur des constructions jusqu'au niveau de l'égout du toit ne pourra excéder 7 mètres afin de limiter l'impact visuel des constructions .

## **LES ESPACES NATURELS LIÉS AU BALNÉAIRE ET À LA PLAGE (NP) :**

Le secteur Np correspond à 19,16 ha .

Il s'agit des plages de Golfe-Juan de part et d'autre du port.

Conformément aux dispositions de la loi littoral (article L.146-6 du code de l'urbanisme) on autorise les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions liées aux activités balnéaires .

Dans ce secteur, les bâtiments peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait .

Afin de permettre les activités économiques balnéaires et préserver à la fois le front urbain de Golfe-Juan, la hauteur des constructions ne pourra excéder 2,50 mètres et les cabines de bain ne pourront avoir une hauteur supérieur à 2,20 mètres .

## **LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Cette notion d'espaces boisés classés n'est subordonnée ni à la qualité ni à l'existence d'un boisement préalable .

Les espaces boisés classés ne doivent pas être confondus avec les espaces verts à protéger. Le classement en espace boisé n'est pas subordonné à la valeur du boisement existant.

Les dispositions de l'articles L.130-1 du code de l'urbanisme interdisent tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création d'un boisement .

On constate une extension des espaces boisés classés car ils représentaient 315,4 ha au POS et représentent aujourd'hui 322,5 ha.

Des espaces boisés classés dans la forêt de la Maure ont toutefois été supprimés sur le plan graphique car ils correspondent d'une part à la présence d'une voie au nord-ouest qui n'avait pas été signifiée dans le plan du POS, et d'autre part au bâti existant .

Des EBC ont dû être supprimés sur le plan graphique afin de tenir compte du bâti existant.

Il convient de procéder à une analyse minutieuse des EBC pour identifier les extensions et les modifications graphiques .

Près du secteur du Fournas, le PLU prévoit un projet de classement d'un secteur comportant des boisements significatifs.

En outre, à proximité de Subreville ( classée désormais en zone UCc par le PLU) un secteur comportant des boisements significatifs dont une chênaie remarquable est classé en EBC par le PLU .

De même un autre projet de classement est prévu par le PLU dans le secteur de Vaucoutrade (ancien secteur NDa qui passe en Nf) correspondant à une urbanisation édifée sans autorisation.

Entre Ferratone et Super-Cannes un projet de classement concerne le plateau de Bernis ou l'on trouve des boisements significatifs .

En ce qui concerne les Moulins un projet de déclassement concerne l'incinérateur d'ordures ménagères.

Il s'agit de permettre la mise en conformité de cet équipement intercommunal.

De plus cet espace ne comporte aucun boisement .

Un déclassement sur le secteur des Glaieuls au sud-est du parc de la Maure est effectué. En effet le POS n'avait pas pris en compte un bassin existant d'une propriété bénéficiant d'un aménagement paysagé du XIX ème siècle.

Il s'agit donc d'une simple modification du plan graphique.

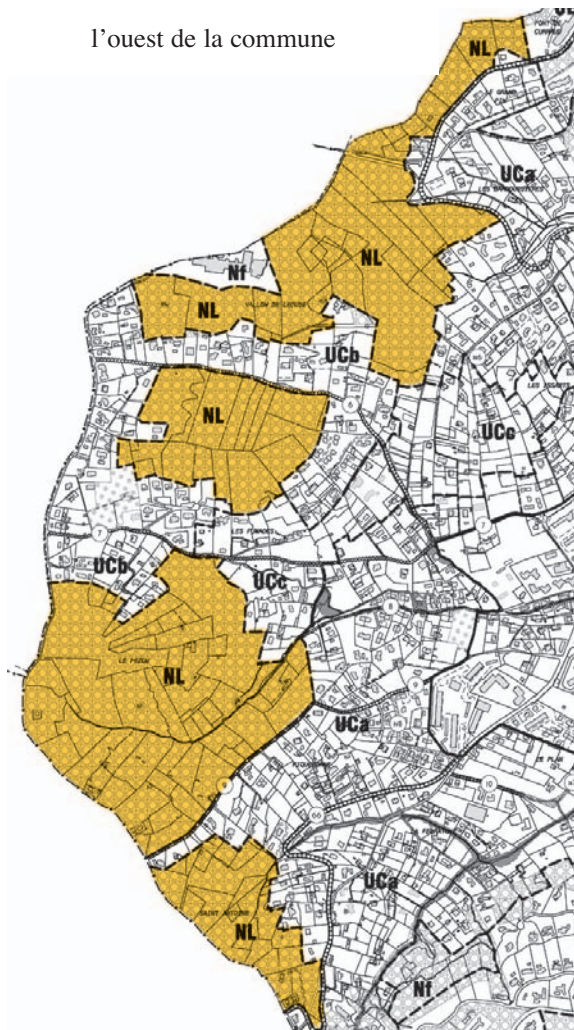
Au quartier de la Maure, sur le site de Château Robert, une délimitation plus précise des espaces boisés classés a été engagée. Elle permet de ne retenir que les boisements les plus significatifs. La partie soustraite, au contact d'une urbanisation existante ne représente aucun intérêt forestier. Ces boisements de qualité font l'objet d'une création d'emplacement réservé sur une surface de 9 hectares, pour la création d'un vaste parc public en continuité avec le parc des Glaieuls.

Le PLU prévoit aussi un projet de déclassement au Devens car cet espace ne comporte aucun boisement significatif : les terrains concernés sont occupés par des piscines antérieures au POS de 2000 et par le projet de parking situé en face de la Chapelle Notre - Dame.

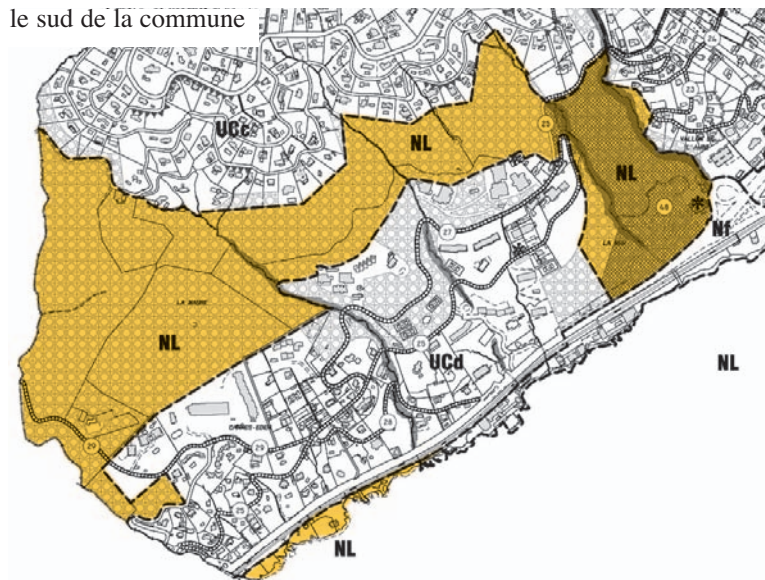
Il en va de même aux Tuilières (espace sans boisement significatif)

Pour le quartier des Semboures au nord-est de la commune, un projet de déclassement concerne un micro-espace sans boisement significatif .

l'ouest de la commune



le sud de la commune



Ce secteur, situé en bord de mer est lui aussi repéré par la DTA et par la loi littorale (cf page 66 du diagnostic) comme espace paysager sensible.

## EXPLICATION DU ZONAGE

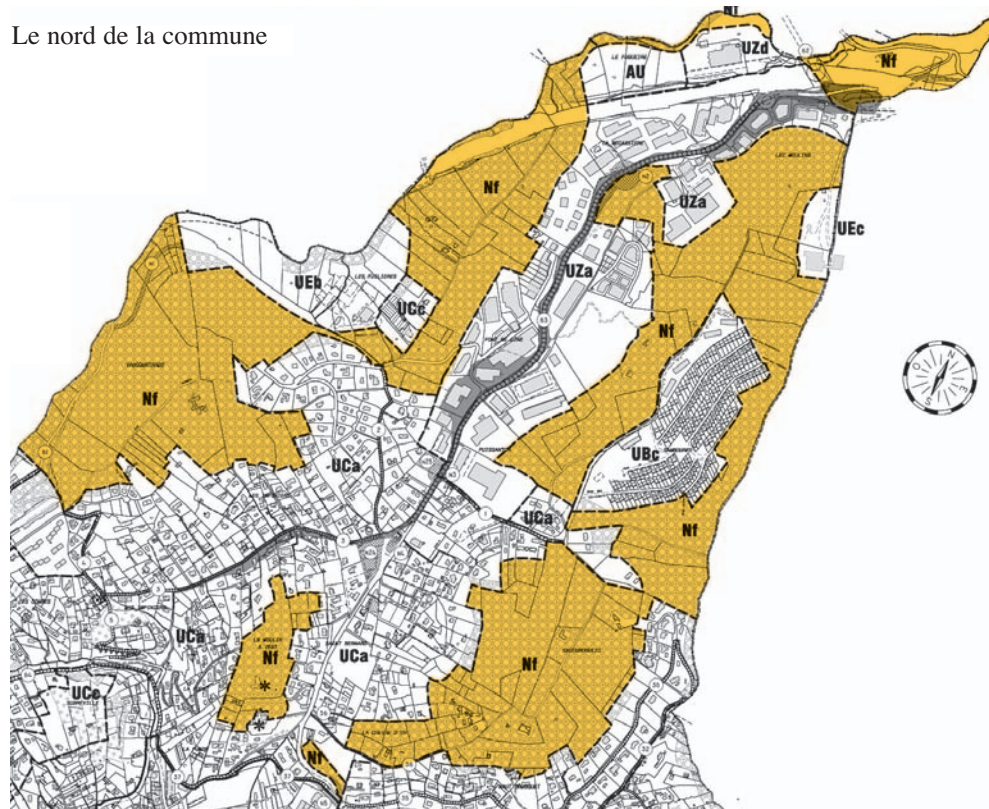
### Les secteurs NL

L'ensemble des secteurs NL se situe sur l'ouest et le sud de la commune. Ils sont occupés par des boisements qui sont tous répertoriés comme espaces boisés classés.

Leur classement en NL s'explique par la loi littorale et la directive territoriale d'aménagement, qui toutes deux repèrent ces espaces comme sensibles.

## Les secteurs Nf

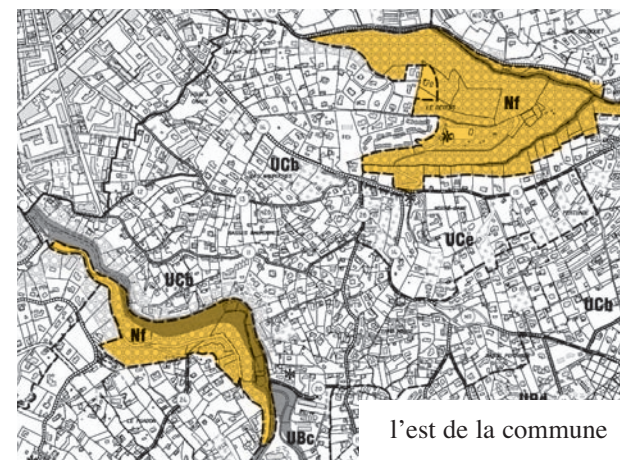
Le nord de la commune



La part la plus importante (en superficie) des secteurs Nf se situe dans le nord de la commune. Ces espaces, pour la plupart d'entre-eux boisés et classés en EBC sont répertoriés par la DTA comme espace boisé et paysager.



Ces espaces naturels sont de petites superficies et ne sont pas repérés par la DTA. Déjà classés au POS en zone naturelle, ils bénéficient des mêmes mesures de protection dans le PLU.



Ces secteurs étaient classés en NDa dans le POS et disposaient déjà de mesure d'EBC.

Le secteur au nord est repéré par la DTA comme espace paysager sensible.

Celui situé le plus au sud est également repéré par la DTA mais comme parcs et jardins caractéristiques.

Le classement en Nf de ces secteurs prend en compte les mesures de protections de la DTA.



Ce secteur situé en bord de mer, se répartit de part et d'autre de la voie ferrée.  
Il est repéré par la DTA comme espace terrestre sensible, et son classement en Nf prend en compte les mesures de protection de la DTA.

### Les secteurs Np



Le secteur Np correspond aux plages de Golfe-Juan qui étaient déjà classées comme telles lors du POS. Ces mesures permettent la protection du littoral et de ses plages.

## **CHAPITRE V**

### **INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT**

Les dispositions prises dans le cadre du plan local d'urbanisme concourent à la gestion économe et équilibré de l'espace, conformément aux prescriptions du troisième alinéa de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

## V.1- La protection et la mise en valeur des espaces naturels

Les espaces remarquables des parties terrestre et maritime, au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme relèvent de la loi littoral et sont identifiés dans le cadre des orientations et les modalités d'application de la loi littoral dans la directive territoriale d'aménagement. Ils bénéficient d'un classement en zone naturelle (NL), assurant leurs protections.

Ces zones NL concernent la totalité des espaces naturels, d'une grande qualité environnementale et paysagère. Les mesures prises permettent de pérenniser leur protection tout en permettant leur mise en valeur.

Les dispositions du règlement maintiennent leur inconstructibilité tout en permettant, en maîtrisant et organisant leur ouverture au public.

Les divers espaces relevant de cette zone sont les suivants :

- la partie maritime permettant le maintien de grands équilibres biologique,
- le massif de la Maure et de la colline de le Mer, constituent un ensemble naturel et boisé de superficie importante, proche du littoral et très perceptible dans le grand paysage,
- l'espace remarquable de Saint-Antoine, au nord du col éponyme, de faible superficie (5 hectares environ), constitue une coupure d'urbanisation entre les espaces urbanisés pavillonnaires de Vallauris et de Cannes. Son versant boisé est très perceptible depuis l'agglomération de Vallauris,
- le massif du Pézou, les Fumades et les Darboussières sont des éminences boisées, très perceptibles dans le grand paysage. Ils constituent la ceinture naturelle et boisée de la cuvette Vallaurienne,
- le Pont de Curaud ou rive droite du vallon du Fugueret est un espace boisé le long du cours d'eau, perceptible depuis Mougins le Haut.

Ces espaces sont reconnus comme participant au cadre paysager et au patrimoine communal. Certains relèvent de la bande littorale. Ils représentent également une réelle richesse écologique.

Pour confirmer cette protection, ces différentes zones bénéficient de protections boisées (espaces boisés classés).

Les espaces naturels, proches du littoral, bénéficient d'un classement soit :

- en zone naturelle (NL) pour la partie rocheuse non urbanisée, en limite avec Cannes, totalement inconstructible,

- en zone naturelle (Nf) pour la partie urbanisée comprise entre la voie ferrée et la mer dont la maîtrise de l'occupation est assurée en ne permettant qu'une extension mesurée des constructions,

- en zone naturelle (Np) pour la partie située de part et d'autre des ports de Golfe-Juan, occupée par des plages. L'activité balnéaire est strictement contrôlée.

Ces différents zonages sont de nature à préserver la qualité de ces espaces littoraux.

### V.1.a - Les espaces boisés classés

Ceux-ci sont classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Ils représentent une superficie 322,75 hectares, soit près de 25 % du territoire communal.

Ils sont de nature à assurer et à conforter la protection :

- des espaces naturels remarquables tels qu'ils ont été identifiés et décrits précédemment,
- des boisements les plus significatifs de la commune, classés pour la plupart en zone naturelle (Nf), d'une surface de 180 hectares, soit près de 14 % du territoire communal.

Ils concernent plus particulièrement :

- le Devens, espace boisé et naturel, constituant une coupure d'urbanisation conséquente (près de 15 hectares), au cœur d'une occupation du sol de type pavillonnaire,
- de la colline des Encourdoules, sommet très perceptible dans le grand cadre paysager,
- les boisements des Samboures et des Moulins, en continuité de ceux d'Antibes,
- les quartiers de Vauconrade, des Tuilières et du Fugueré contribuant à la préservation de grandes masses boisées et naturelles,

La ripisylve des valons est protégée par ce classement.

Il concerne plus particulièrement :

- le vallon remarquable du Madé pour plus de 4,5 hectares,
- les vallons du Fugueret et de la Valmasque.

Les parcs et jardins les plus remarquables sont également protégés, comme la colline du Moulin à Vent dominant la cuvette de Vallauris, l'aménagement paysager de grande qualité du vallon de l'Issourdadou entre Vallauris et Golfe Juan, le long de la RD 135, de l'espace au cœur de Super Cannes, vaste quartier urbanisé.

Les espaces boisés au cœur des zones d'habitat de taille modeste ont pour objet de maintenir des boisements de qualité dans le tissu urbain, afin de constituer des coupures d'urbanisation comme au Plateau de Bernis ou à préserver des boisements interstitiels, limitant une minéralisation excessive et aérant le tissu urbain plus ou moins dense.

Ils participent à l'ambiance des quartiers comme à Subreville en contre-haut de la route de Grasse au Brusquet le long du chemin du Bas Brusquet.

La comparaison avec les surfaces d'espaces boisés classés du POS approuvé fait apparaître une légère augmentation (environ 9 hectares). Cette augmentation résulte du classement de plusieurs hectares supplémentaires et compense très largement les surfaces déclassées. Ces déclassements opérés sont justifiés par la réalité du terrain qui correspond à des surfaces qui ne sont plus boisés.

### V.1.b - Les espaces agricoles

Au P.O.S approuvé, seul un secteur d'une superficie d'environ 3,75 hectares était classé en zone agricole. Il est situé dans le quartier de la Ferratone. Ne faisant plus depuis longtemps l'objet d'une exploitation agricole, son maintien en zone agricole ne se justifie plus. Le P.L.U le classe désormais en zone naturelle Nf avec des mesures d'espace boisé classé qui correspondent au couvert forestier existant.

### V.1.c - La maîtrise et la gestion économe de l'espace

Les dispositions réglementaires du plan local d'urbanisme répondent à l'exigence de la commune, de limiter fortement l'étalement urbain.

Son urbanisation a été strictement contrôlée dans les espaces déjà urbanisés.

Cette exigence répond parfaitement à la maîtrise et à la gestion économe des espaces par :

- la maîtrise de la forme et de la fonction urbaine dans les agglomérations de Vallauris et Golfe-Juan,
- l'instauration d'un secteur de restructuration urbaine,
- la maîtrise de l'urbanisation et l'équilibre entre végétal et bâti en secteur pavillonnaire et diffus.

#### Les agglomérations de Vallauris et Golfe Juan

Les dispositions réglementaires retenues maintiennent et confortent la fonction urbaine des deux agglomérations, tout en maintenant leurs particularités, cité d'art pour Vallauris, villégiature et activités nautiques pour Golfe Juan.

Elles sont de nature à affirmer également la fonction de centre de vie.

La forme urbaine (volumétrie, densité ...) est, dans l'ensemble, respectée, sauf pour des secteurs où manifestation des îlots ou des bâtiments se trouvent hors d'échelle avec le tissu urbain originel. Cela concerne plus particulièrement le front urbain le long du port, à l'est de Golfe Juan.

Ces agglomérations ne bénéficient pas d'extension de l'urbanisation.

#### La restructuration urbaine

Le tissu urbain existant et les nombreux projets en cours notamment dans le centre urbain de Vallauris (quartier du Champ, l'Union ...) n'ont pas permis d'inciter au renouvellement urbain de façon significative.

Seul, un secteur situé à Golfe Juan, au quartier des Basses Pertuades, d'une surface de près de 4 hectares, participe au renouvellement urbain, en favorisant une restructuration urbaine.

En effet, cet espace aujourd'hui est sous-occupé avec des activités peu valorisantes et quelques villas.

Cet espace, mal desservi notamment en voirie, va bénéficier prochainement de la réalisation de la déviation de la RD 6007, ce qui va entraîner une redéfinition de conditions d'accessibilité de ce secteur.

La commune, à ce jour, ne connaît pas véritablement les caractéristiques techniques et d'intégration paysagère de cet ouvrage. Elle considère toutefois que cet espace représente un enjeu en matière d'aménagement. La vocation de cet espace sera mixte, entre l'habitat permanent dans un souci de mixité sociale et l'animation et l'accueil touristiques. Aussi, elle a, dans l'attente, instauré une servitude d'urbanisme au titre de l'article L.123-2-a du code de l'urbanisme, afin de mener des études particulières et de les intégrer au plan local d'urbanisme avant l'échéance de 5 ans, après l'approbation dudit document d'urbanisme.

#### Les secteurs d'habitat pavillonnaire et diffus

Ils représentent plus de 50 % du territoire communal. Ce mode d'urbanisation a contribué dans le passé à l'étalement urbain. Ces mesures prises permettent de stopper ce processus. Aucun espace nouveau conséquent a été ouvert à l'urbanisation.

Les dispositions réglementaires permettent de maintenir la qualité de vie de ces espaces en respectant la forme urbaine dans un cadre paysager de qualité. Par exemple, le maintien des superficies minimum adapté à chaque à chaque secteur et des règles de densité correspondantes à l'occupation actuelle, répondent parfaitement à cette maîtrise.

L'urbanisation est strictement contenue sur tous les versants collinaires qui dominent le littoral, versants très visibles depuis le bord de mer. Pour ces secteurs, le P.L.U minore les règles de densité. Les secteurs concernés sont : Cannes-Eden, vallon de l'Aube, le Puadon, Basses Mauruches, Notre-Dame, les Pertuades.

#### Autres secteurs

Les zones d'habitat groupés des Samboures et des Combes situées hors agglomération ne bénéficient pas d'extension de leurs limites.

La zone d'activités de Saint-Bernard voit quasiment ses limites maintenues. Au nord de

l'autoroute, il est retenu une zone à urbaniser, en continuité de la zone commerciale actuelle. Elle fera l'objet, ultérieurement d'études particulières afin d'assurer une bonne insertion paysagère, dans le cadre des prescriptions de l'article L.11-1-4 du code de l'urbanisme relatif aux « Entrées de Ville ».

L'extension urbaine est contenue et maîtrisée conformément aux dispositions de l'article L.146-4-1 du code de l'urbanisme. Le P.L.U n'étend pas l'urbanisation de façon conséquente; seuls quelques espaces, pour une superficie limitée, deviennent constructibles au détriment des zones naturelles. Il s'agit principalement de 0,4 hectares au niveau de la zone UE des Tuilières et de 1,2 hectares au niveau de la zone UEc qui correspond à l'usine existante de traitement de déchets.

## V.1.d - La prévention des risques naturels

### Le risque inondation

Le plan de prévention des risques naturels d'inondation a été approuvé le 18 juin 2001 et modifié par arrêté préfectoral le 7 juillet 2003.

La prise en compte de cette servitude d'utilité publique a entraîné les éléments suivants :

- le report des zones rouges (risque fort) et bleues (risque modéré) du P.P.R sur les divers plans de zonage du P.L.U,
- la mise en annexe du P.P.R dans le document d'urbanisme,
- le risque fort d'inondation concerne peu d'espaces naturels. En revanche, celui-ci, lié essentiellement au ruissellement urbain est présent dans les secteurs urbanisés des deux agglomérations et dans la zone d'activités de Saint-Bernard. Ainsi, ces secteurs, compte tenu de leur urbanisation, ont été intégrés en zone urbaine résidentielle ou à vocation économique. Toutefois, les dispositions réglementaires du P.P.R restent applicables,
- la réalisation programmée de quatre bassins écrêteurs dans les centres urbains et notamment celui du bassin des écoles sur l'Issourdadou,
- la protection renforcée des vallons, avec l'obligation portée au règlement d'une bande inconstructible de 10 mètres à l'axe des cours d'eau non canalisés.

### Le risque mouvement de terrain

L'étude géotechnique est annexée au P.L.U. Elle identifie deux secteurs :

- l'un où l'aptitude aux fondations faible, nécessitant une étude géotechnique pour toute construction,
- l'autre, où l'aptitude aux fondations faible ou moyenne, nécessitant une étude géotech-

nique pour les bâtiments collectifs.

Ces deux zones sont quasiment toutes urbanisées et les préconisations pour toute construction devront être respectées.

### Le risque incendie

Le plan de prévention du risque incendie de forêt a été prescrit par arrêté préfectoral du 30 janvier 2002

Toutefois, le zonage éloigne de toute construction les grands espaces naturels boisés de la commune. Par ailleurs, le P.L.U, en secteur urbanisé, a retenu des mesures qui sont susceptibles d'assurer la protection de personnes et des biens, notamment :

- des servitudes d'urbanisme et des emplacements réservés ont été créés afin de permettre l'élargissement de la voirie, en secteur pavillonnaire, mais également dans les deux agglomérations, afin d'améliorer l'accessibilité des véhicules de secours et faciliter l'évacuation des personnes,
- les secteurs résidentiels, relativement vulnérables, sont classés en zone de densité limitée. Ils concernent plus particulièrement toute la partie ouest de la commune, en raison de la proximité d'espaces boisés de surface importante,
- par ailleurs, on notera l'engagement de la commune dans une démarche visant à renforcer la sécurité incendie (bornes pompiers) dans des secteurs insuffisamment desservis.

### Le risque sismique

Le territoire communal est situé en zone de sismicité 1b, nécessitant l'application du décret n° 91-461 du 14 mai 1991 et de l'arrêté du 2 mai 1997 relatifs aux conditions d'application des règles parasismiques, pour tout projet de construction.

### Le transport des matières dangereuses

Ce risque concerne les abords des infrastructures de transport importantes comme l'autoroute A8, la RD 6007 et la voie ferrée. Des marges de recul ont été instaurées, reprenant souvent celles déjà existantes, afin de se protéger d'éventuels accidents.

## V.1.e - La réduction des nuisances sonores, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, des écosystèmes

### La réduction des nuisances sonores

Les mesures suivantes ont été prises afin de limiter leurs effets et ainsi contribuer à la qualité de vie :

- la prise en compte des secteurs d'isolement acoustique, le long des voies bruyantes, à savoir l'A8, la RD 6007 et sa future déviation à Golfe Juan, la RD 6098, la RD 35, RD 135, RD 435 et la voie ferrée,
- la prescription à l'article 6 du règlement de marges de recul des constructions par rapport à ces voies,
- l'instauration parfois, de marges de recul figurant au plan de zonage, le long de l'A8 et de la RD 6007.

Par ailleurs, il convient de noter que l'instauration future de « zone 30 » participera à la réduction des nuisances liées au trafic.

### La protection de la ressource en eau

Il n'existe pas de périmètre de protection des captages d'eau potable sur la commune. L'obligation de raccordement des constructions aux réseaux collectifs d'assainissement est de nature à préserver la nappe aquifère.

De plus, la mise en œuvre du schéma directeur d'assainissement qui prévoit l'extension du réseau collectif et la réalisation d'une nouvelle station d'épuration sur le port, dans sa partie est ainsi que la détermination des terrains aptes à l'assainissement individuel permettant d'assurer une bonne gestion de la ressource en eau.

### Les eaux pluviales

Le risque inondation sur la commune est essentiellement lié au ruissellement urbain en raison notamment de l'imperméabilisation des sols. Le processus d'urbanisation va se poursuivre et pour limiter ces effets, les mesures suivantes ont été prises :

- réalisation programmée de quatre bassins de rétention dans les agglomérations de Vallauris et Golfe Juan,
- instauration de coefficient d'emprise au sol limitant l'imperméabilisation des sols et plus particulièrement en secteur pavillonnaire et diffus (de 8 à 15 %). De plus, dans ces secteurs couvrant plus de 50 % du territoire communal, il est exigé que 60 à 70 % de la surface reste en espace vert.

### La protection des écosystèmes

Les mesures suivantes contribuent à la préservation des écosystèmes :

- protection des grands espaces naturels en zone inconstructible (NI et Nf) avec des mesures d'espaces boisés classés représentant 25 % environ du territoire communal,
- la protection des milieux humides par un classement en zone inconstructible et (ou) des espaces boisés, des ripisylves et des vallons,
- la protection des milieux marins, par le classement en zone naturelle de la partie maritime.

Il est à noter que la maîtrise de l'urbanisation contribuant à stopper le processus d'étalement urbain est de nature à conserver les derniers espaces naturels de la commune.

## V.1.f - La maîtrise des besoins en déplacements

Avec la mise en place de l'intercommunalité (communauté d'agglomération de Sophia-Antipolis), désormais compétente en matière de déplacements, ceux-ci doivent être analysés au niveau intercommunal et communal.

Le diagnostic a fait apparaître l'importance des flux de transit traversant le territoire communal et pénalisant fortement la qualité de vie.

L'objectif principal est la limitation des déplacements automobiles, en favorisant le renforcement du réseau de transports en commun et la création de mode de déplacements doux. La maîtrise de l'urbanisation extensive joue également en ce sens.

### Dispositions intercommunales

- amélioration du système de navettes entre les deux centres urbains, (Golfe Juan et Vallauris) et prolongation des lignes vers Sophia Antipolis,
- création d'un pôle d'échange multimodal sur le site de la gare de Golfe Juan avec parking relais ce qui favorisera l'attrait et l'efficacité des transports en commun,
- initier des emprises nécessaires à la réalisation de la déviation de la RD 6007 à Golfe Juan, permettant en outre, la création d'une piste cyclable,
- amélioration de la voirie départementale et aménagement de carrefours sur les RD 35, 135, 435 et 803.

### Dispositions communales

- sécurisation des parcours piétons,
- création de bandes ou voies cyclables,
- création de parcs de stationnement dans les agglomérations,
- création et élargissement de nouvelles voies afin d'améliorer globalement la desserte des secteurs agglomérés, pavillonnaires et diffus.

## V.2 - Les incidences sur le paysages et les sites archéologiques

### V.2.a - Les protections paysagères

Le P.L.U met également en œuvre, au delà des espaces dits naturels, des mesures relatives à la préservation du paysage, de l'environnement et de la qualité de vie.

Dans les secteurs d'habitat extensif, zones NB du P.O.S approuvé traduites en zones UC dans le P.L.U, il est systématiquement instauré des superficies minimales afin de garantir l'ambiance végétalisée et aérée et parfois encore rurale de ces secteurs.

En outre, plusieurs points du règlement de ces zones limitent l'impact potentiel des constructions nouvelles :

- la hauteur du bâti limitée à 7 mètres,
- la largeur frontale des bâtiments limitée à 20 mètres,
- la forte proportion d'espaces verts, soit 60 % de la parcelle, voire 70 % en secteur UCe dans le secteur des Brusquets,
- la réglementation de l'arrachage des arbres fruitiers, caractéristiques du patrimoine rural et l'obligation de replantation, le cas échéant,
- l'instauration du contrôle de division.

Les éléments du patrimoine architectural les plus significatifs sont protégés. Ils sont portés aux documents graphiques.

Les perspectives sensibles sont protégées par des servitudes de point de vue portées aux documents graphiques.

Par ailleurs, sur le plan de l'aménité urbaine, on notera les actions suivantes :

- la création de quatre espaces verts publics, qui font l'objet de réservations d'emprises,
- la requalification de la zone d'activités de Saint-Bernard,
- la requalification de trois boulevards à Vallauris ainsi que la RD 6007 à Golfe Juan.

Il convient également de noter l'instauration de règles de protection des parcs et jardins en secteurs agglomérés à Golfe Juan, mais surtout en secteur collinaire, proche de la mer.

### V.2.b - La prise en compte des mesures de protection des sites archéologiques

17 sites archéologiques sont identifiés sur le territoire communal.

Leur protection est assurée par :

- le classement en zone NI (inconstructible) de l'aven du Font de Cine, des tombes sous

tegulae au col Saint-Antoine, du four à chaux des Samboures,

- le classement en zone Nf (inconstructible) de l'aqueduc de la Valmasque, le l'oppidum des Encourdoules, d'une structure de forme circulaire aux Impiniers, de l'aven sépulcral de Bernard, de l'oppidum du Pezou,

- les sites inventoriés relatifs à un riche habitat à Golfe Juan la Gabelle, les Crottons, les grottes de Forna, les grottes A et B de Jaulin, les tombes sous tuile à la Pertuade, les Puades, le Pioulet, les débris de poteries aux jardins du Château, l'étang de Gaou Jouan Pouirrit et les Palus Leauvert communiquant avec la mer, le four à chaux du Retanaou, qui se trouvent en secteurs urbanisés, sont également protégés dans le P.L.U,

- les traces d'un conduit souterrain de l'aqueduc de la Valmasque, situé à proximité de l'autoroute, est également protégé dans le P.L.U.

« Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera, au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 17 janvier 2001 portant réglementation sur l'archéologie préventive.

Afin d'éviter des difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de la Sous Direction de l'Archéologie, au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risques d'arrêt des travaux etc ...) il est demandé, en cas de découverte, aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Provence Alpes Côte d'Azur, service régional de l'archéologie, dès que les esquisses de constructions sont arrêtées.

Cette procédure permet en effet de réaliser à titre préventif, une série de sondages, déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude de la conservation du patrimoine archéologique ».

### V.2.c - Entrées de Ville

Les secteurs non urbanisés situés le long des voies à grande circulation, sont soumis aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme relatif aux «Entrées de Ville». Les trois secteurs de la commune soumis à cet article ont été étudiés et font l'objet, le cas échéant, de dispositions justifiées au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

#### RD 6007 sur le site de Château Robert

La section en zone NL fait l'objet de mesures d'espace boisé classé. Pour la section correspondant à la zone UCd, une marge de recul maximale par rapport au bâti existant est

portée aux documents graphiques; sa largeur varie de 55 mètres à 80 mètres par rapport à l'axe de la voie. Cette disposition préserve le caractère d'espace parc de la séquence. De plus, aucun accès nouveau ne sera créé le long de la RD 6007.

#### Autoroute A8 sur le site du Fugueiré

La section en zone UZd fait l'objet d'une marge de recul de 65 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute, recul qui correspond au bâtiment existant (Leroy Merlin). Les possibilités de construire sont très limitées, 300 m<sup>2</sup> S.H.O.N supplémentaires, avec une hauteur de 9 mètres et de 3 mètres pour l'édification de parcs de stationnement isolés.

Pour la section faisant l'objet d'un classement en zone AU, s'agissant d'une urbanisation à moyen ou long terme, dont la forme ne peut être définie à ce jour, les modalités d'aménagement, en particulier le recul par rapport à l'autoroute, seront définis lors de l'ouverture à l'urbanisation.

Concernant la section Nf, elle fait l'objet de mesure d'espace boisé classé.

#### Autoroute A8 niveau des Tuilières

Il s'agit d'un secteur à vocation d'équipements de ports. Il est invisible, soit très peu visible depuis l'autoroute. La marge de recul imposée tient compte de cette perceptibilité. Couplée avec la hauteur limitée à 9 mètres du bâti, cette disposition garantit la bonne intégration des futurs projets au regard des attendus de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.