



**HAL**  
open science

# Contribution à une gestion intégrée de la zone côtière : l'exemple de la prise en compte de la vue sur mer dans l'urbanisme de Vallauris (Côte d'Azur, France)

Samuel Robert

## ► To cite this version:

Samuel Robert. Contribution à une gestion intégrée de la zone côtière : l'exemple de la prise en compte de la vue sur mer dans l'urbanisme de Vallauris (Côte d'Azur, France). Le littoral : subir, dire, agir, Jan 2008, Lille, France. pp.CD-rom. hal-00521905

**HAL Id: hal-00521905**

**<https://hal.science/hal-00521905v1>**

Submitted on 28 Sep 2010

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

## CONTRIBUTION A UNE GESTION INTEGREE DE LA ZONE COTIERE : L'EXEMPLE DE LA PRISE EN COMPTE DE LA VUE SUR MER DANS L'URBANISME DE VALLAURIS (COTE D'AZUR, FRANCE)

ROBERT S. <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Géographe, CNRS, UMR 6012 ESPACE, Université de Nice Sophia Antipolis, Nice.

### **Abstract**

*Following a strong process initiated in western Europe more than two centuries ago, coasts have been attracting tourists, second home owners and permanent inhabitants for being nice places to live in. This has resulted into the transformation and the development of kilometers of coasts, with resorts of various sizes but also the constitution of coastal linear towns if not metropolis. Among the various factors explaining the increase of population on littorals, landscape aesthetics and particularly coastal sceneries haven't been studied deeply while they count among the emerging concerns regarding a better management of coastal zones. Within this context, knowing more about sea visibility from the coast can be of utmost importance, for at least two reasons. First, sea is a key component of coastal landscape. Identifying coastal areas submitted to sea viewing is therefore a way to determine areas being more "coastal" than others, from the landscape point of view. Secondly, precisely because they are submitted to sea viewing, some coastal areas are subject to possible developments. They are very much coveted and suffer from strong competition for land ownership. When developments are carried out, they contribute to coastal landscape change and induce socio-spatial segregation, as living in a place enjoying sea view is expensive, wherever it can be. Thus, mapping sea visibility from the coast can be seen as a "tool" to highlight sensitive areas where landscape management, within the frame of integrated coastal zone management, is necessary. This paper deals with the partnership which has been set up between a coastal town on the French Riviera (south-east of France) and geographers from the University of Nice, in order to investigate how sea visibility mapping could be integrated into land planning. This work is worth being known as it shows a successful practice in terms of integrated coastal zone management and it demonstrates the use which can be made of sea visibility maps.*

*Key-words : ICZM, Land planning, Sea visibility, French Riviera*

### **Introduction**

La possibilité de voir la mer est une propriété qui est inégalement répartie sur le littoral. Selon l'agencement des formes du relief, selon l'occupation des sols, selon la distance à la côte, les zones côtières ne présentent pas toutes les mêmes opportunités de voir l'étendue marine. Or, pour des raisons de type environnemental, économique ou encore social, cette différenciation spatiale est utile à connaître. La mer fait en effet l'objet d'une valorisation symbolique puissante, qui fonde depuis plus de 200 ans l'économie touristique et résidentielle qui s'est développée sur les littoraux (Corbin, 1988 ; Paulet, 2006). De nos jours, voir la mer est un agrément recherché qui fait grimper les prix, crée des conflits de voisinage et rend difficile l'action de la puissance publique en matière d'urbanisme et de définition des droits de construire. La vue exerce de fait une influence certaine sur le marché du foncier comme sur celui de l'immobilier, si bien qu'il paraît judicieux d'intégrer la connaissance des lieux présentant la propriété de visibilité de la mer dans les réflexions sur l'aménagement, la gestion et la planification de l'espace. Pour les gestionnaires du littoral, au premier rang desquels on trouve les communes, la vue est effectivement une ressource économique à valoriser aussi bien qu'un patrimoine commun à préserver et à partager (Facchini, 1995). Cependant, elle demeure une réalité mal connue et peu étudiée.

Dans ce contexte, et alors que prévaut depuis quelques années le concept de Gestion Intégrée de la Zone Côtière (GIZC), cet article rend compte d'un travail conduit conjointement par une collectivité territoriale et un laboratoire de recherche pour intégrer la connaissance de la vue sur mer dans la politique locale d'urbanisme. Cette collaboration, dont on ne connaît pas d'autres exemples sur ce sujet, vaut aussi bien pour ses résultats que pour ses modalités. Elle s'est déroulée sur la Côte d'Azur, un littoral où le paysage a pris une valeur économique telle, que la question de l'intégration de cette dimension dans les politiques publiques de gestion de l'espace se pose avec acuité.

## 1. Contexte : saturation des espaces et gestion du paysage sur la Côte d'Azur

### 1.1 Une zone côtière métropolitaine

Le littoral du département des Alpes-Maritimes, dénommé la Côte d'Azur au sens strict, est le site d'une des conurbations littorales les plus anciennes d'Europe. Comptant près d'un million d'habitants aux alentours de l'an 2000<sup>1</sup>, il doit son développement à l'économie résidentielle et touristique qui s'est mise en place dès la fin du XVIII<sup>ème</sup> siècle (Boyer, 2002 ; Dewailly & Flament, 1999). Orienté selon une direction sud-ouest - nord-est, ce littoral s'étend sur près de 60 kilomètres à vol d'oiseau mais la côte s'étire sur près de 130 km, faisant se succéder baies, caps et rades, dont certains détiennent une renommée mondiale.

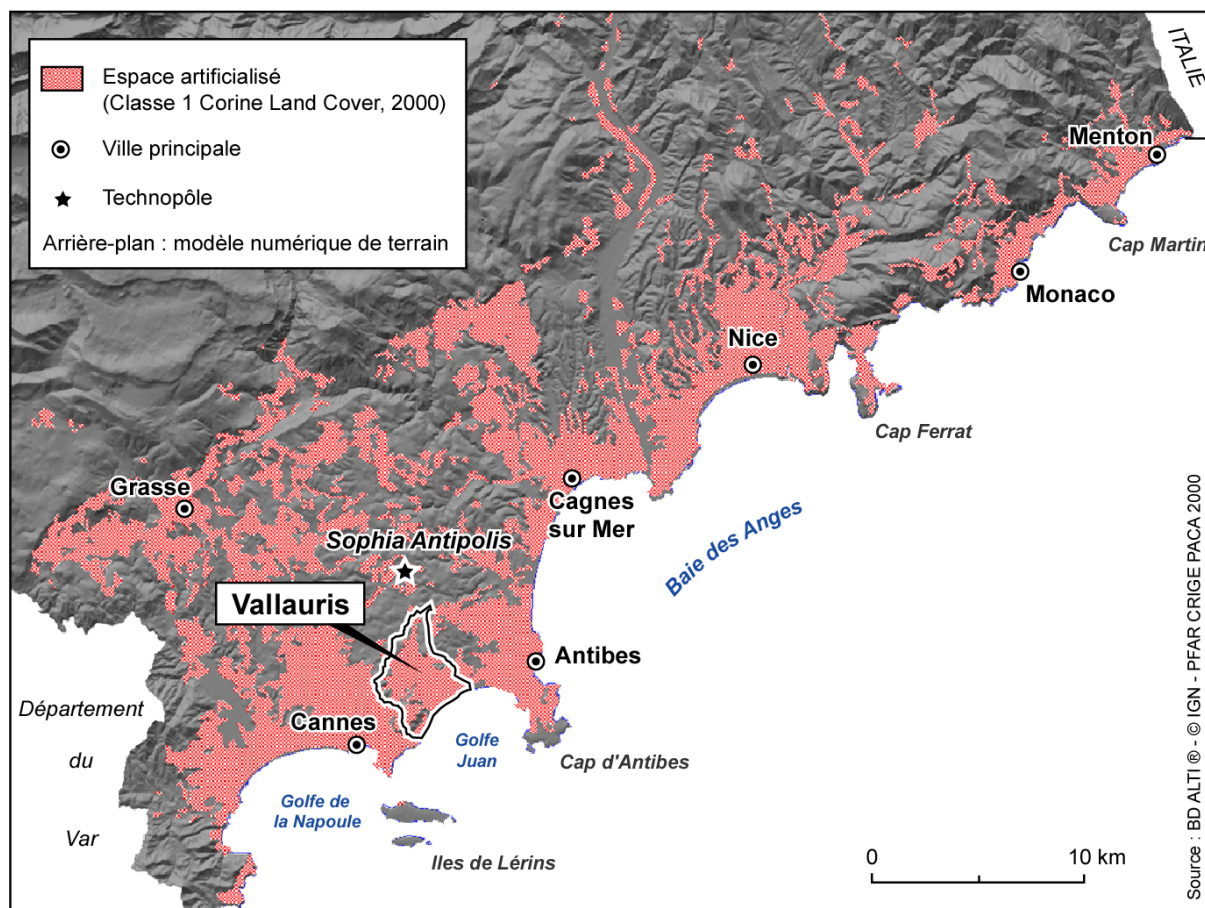


Figure 1 – L'urbanisation sur la Côte d'Azur

Dans ce cadre, les villes forment un continuum urbain quasi ininterrompu à partir des noyaux principaux que constituent Cannes, Antibes, Cagnes sur Mer, Nice, la Principauté de Monaco et Menton (Figure 1).

<sup>1</sup> Au recensement de la population de 1999, l'aire urbaine de Nice comptait 933 080 habitants et s'étendait sur 117 communes (Source : INSEE).

Leurs centres occupent le plus souvent des sites de plaine côtière exiguës et leurs extensions ont atteint les collines voire les versants escarpés des montagnes qui se trouvent à faible distance de la côte. Ce vaste ensemble urbanisé englobe des espaces relativement composites (friches agricoles, oliveraies, zones de cultures maraîchères, bois, parcs naturels, garrigues) à la faveur des conditions topographiques et des emprises foncières militaires qui ont longtemps occupé des positions stratégiques sur le littoral. La Côte d'Azur n'est donc pas seulement le mur de béton que l'on a parfois dénoncé (Dagorne, 1995), car son paysage demeure riche de la diversité de ses composantes. Néanmoins, elle doit désormais être considérée comme une zone métropolitaine aux fonctions multiples. Les problématiques de gestion et d'aménagement de l'espace y sont celles d'une aire urbaine complexe, où les questions de pénurie de logements, de compétition entre les résidences principales et les résidences secondaires (Olivier, 2002), de saturation des systèmes de transports (Fusco, 2003), de dégradation de la qualité de vie (Maignant, 2002), ou de difficile conservation des espaces « naturels » sont majeures. Elles côtoient les préoccupations anciennes mais toujours très actuelles concernant l'économie touristique, pilier du système économique local puisque la « Côte » demeure une destination touristique majeure en Europe<sup>2</sup>.

## 1.2 Prémices d'une gestion globale des enjeux du territoire

Depuis une dizaine d'années, avec la loi SRU (2000), la diffusion en France des Agendas 21 locaux ou encore la mise en œuvre d'une politique nationale de Gestion Intégrée de la Zone Côtière, le littoral azuréen est entré dans une nouvelle phase de gestion et de planification. L'intercommunalité a permis de dépasser les clivages locaux pour déployer des projets d'intérêt collectif dans une région jusqu'alors plutôt connue pour la défiance des édiles locaux entre eux. Encouragés par les collectivités territoriales de niveau supérieur (Région et Département), deux projets ont par ailleurs été retenus par la DIACT (ex DATAR) dans le cadre de son appel d'offre sur la GIZC<sup>3</sup> : celui de la Communauté d'Agglomération Nice Côte d'Azur (CANCA) et celui de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF). Plus localement enfin, diverses initiatives concernant l'environnement et le cadre de vie ont été lancées : chartes de l'environnement de Nice et de Cannes, Plan paysage de Nice. Ces dernières années, la prise en compte de l'environnement et du paysage dans les politiques et les pratiques de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire est apparue plus fréquente. Sensibilisées à l'approche intégrée des questions relatives au développement, à la conservation et à la gestion des espaces, les collectivités locales ont même saisi le paysage comme un des « outils » permettant d'orienter et d'organiser le développement local. Car s'il n'y a aucun doute sur le rôle indéniable du climat dans le succès de la Côte d'Azur, on sait aussi que ce dernier a reposé et repose encore beaucoup sur la qualité esthétique des paysages. Ceux-ci comptent dans l'attrait exercé par la région, aussi bien sur les touristes ou de potentiels nouveaux résidents que sur les investisseurs économiques, qu'il s'agisse de la *high tech*<sup>4</sup> ou de l'économie des congrès. Leur gestion apparaît ainsi indispensable pour toute collectivité en charge du développement local, tant la dynamique du territoire est liée à l'image et à l'identité qui en est transmise par le paysage. L'enjeu auquel font face les collectivités est à la fois simple et difficile à relever. D'un côté, il convient de permettre le développement économique et de procéder aux aménagements qui positionneront avantageusement la région dans la compétition entre les métropoles du sud de l'Europe.

---

<sup>2</sup> En 2005, le département des Alpes-Maritimes a reçu plus de 9 millions de touristes, majoritairement sur le littoral, dont plus de 50 % étaient de nationalité étrangère (Source : Comité Régional du Tourisme, Touriscope Côte d'Azur, [www.touriscope.com](http://www.touriscope.com)).

<sup>3</sup> <http://www.territoires-littoraux.com/>

<sup>4</sup> Sophia Antipolis, 27 000 emplois, considéré comme une des plus grandes technopoles européennes n'est qu'à quelques kilomètres de la mer.

De l'autre, il importe de préserver la base économique que constitue l'économie touristique et résidentielle en gérant le paysage, afin d'en user pour le bien être de tous et pérenniser son rôle positif sur l'économie locale.

### 1.3 Une commune test : Vallauris

A Vallauris, commune située entre Cannes et Antibes, les problématiques de gestion de la partie terrestre de la zone côtière azurée sont posées. Comme d'autres communes littorales de la région, elle bénéficie d'un paysage de qualité avec de nombreux panoramas sur la montagne, la mer, des sommets collinaires boisés et des vergers d'oliviers et d'orangers, reliques du passé agricole. Ceci induit pour partie l'attractivité du territoire qui vit traditionnellement du tourisme et de l'économie résidentielle. Comptant 25 000 habitants permanents en 1999, la ville accueille une population élevée et constante de touristes (estivants et personnes vivant plusieurs mois par an en résidences secondaires), qui explique son surclassement dans la catégorie 40 000 à 80 000 habitants<sup>5</sup>. Située à proximité de la technopole de Sophia Antipolis, son attractivité s'est accrue ces dernières années du fait de la relative disponibilité du foncier et de la possibilité d'augmenter le nombre des logements, tant pour la villégiature que pour les actifs. Ce regain de dynamisme fait suite à une période de moindre intérêt des promoteurs immobiliers du fait d'une spécialisation de la commune dans les activités artisanales (poterie notamment, mais en déclin) et d'une image ouvrière et populaire. Pour les services municipaux, cette nouvelle donne est l'enjeu important du moment. Il s'agit d'orienter le futur de la commune par une planification raisonnable et respectueuse du territoire et de ses habitants. Cela passe, ici comme ailleurs, par l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) devant déboucher sur un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

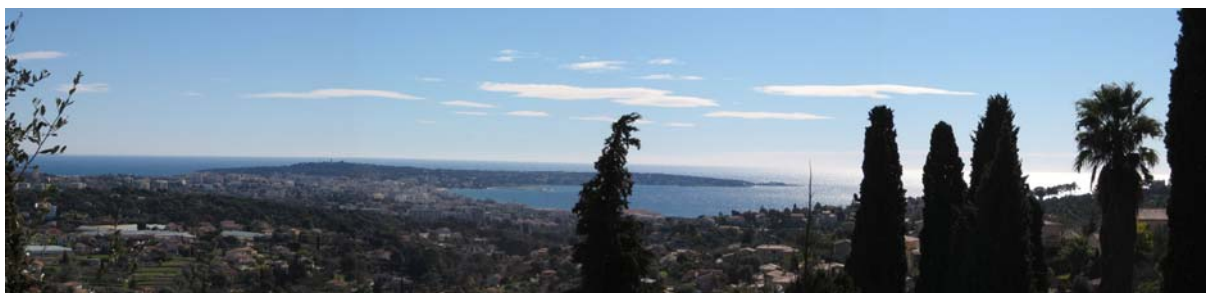


Photo 1 – Panorama sur le cap d'Antibes (cliché : S. Robert, mars 2006)

## 2. Un objectif : connaître la vue sur mer sur le territoire communal

### 2.1 Un contexte paysager remarquable

D'une superficie d'environ 1300 hectares, Vallauris s'étend sur 4,5 km d'est en ouest et 6,3 km du nord au sud. Son territoire, dont la forme s'apparente à un losange, est relativement compact et possède au sud-est une façade maritime longue de 3,7 km. Le paysage est marqué par un relief de collines, une végétation arborée abondante, deux noyaux urbains denses (Vallauris au centre et Golfe-Juan sur le bord de mer), une grande étendue de l'habitat diffus et l'omniprésence des vues et des panoramas. Ce cadre géographique possède une dimension scénique indéniable puisque les vues sont multiples, portant aussi bien sur le territoire communal lui-même que sur les montagnes de l'arrière-pays, la mer et la côte (cap d'Antibes, îles de Lérins, Estérel). Ceci explique pour partie que plusieurs protections touchent d'ores et déjà la commune. L'ensemble du territoire est classé en site inscrit, au même titre que toutes les communes de la partie ouest de la Côte d'Azur. Par ailleurs la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes, approuvée en 2003, a classé les versants côtiers en espaces urbains sensibles.

<sup>5</sup> Arrêté préfectoral du 13/12/2003.

Ainsi, la ligne de crête qui sépare les entités Golfe Juan et Vallauris est matérialisée réglementairement par la limite d'application du principe d'extension limitée de l'urbanisation, conformément à une disposition forte de la loi littoral (espaces proches du rivage).

## 2.2 L'intérêt pour une connaissance approfondie de la visibilité de la mer

En 2003, quand la Ville engage l'élaboration du PLU, elle est parfaitement consciente des enjeux du paysage sur le territoire. Elle connaît les pressions qui s'exercent sur le foncier communal ; elle s'interroge sur l'opportunité de préserver des espaces agricoles ; elle a identifié le manque d'espaces publics ; elle a connaissance de la ségrégation socio-spatiale générée par l'appropriation du foncier par de riches résidents temporaires. Sollicitée par d'importants groupes de promotion immobilière concernant les possibilités d'ouvrir de nouveaux chantiers, saisie par les habitants au sujet de litiges relatifs au droit d'usage des sols, ou encore sur les possibilités de bâtir qui pourraient résulter d'une modification des droits de construire, la Ville est en première ligne en matière d'aménagement, de gestion et de conservation des espaces et du paysage. Bien qu'appliquant le Code de l'Urbanisme et la réglementation inscrite dans les documents d'urbanisme en vigueur, elle se trouve parfois en difficulté pour motiver ses décisions. Pendant l'élaboration même du PLU, les agents de la Direction *Urbanisme-Aménagement-Foncier* réfléchissent alors à des méthodes nouvelles voire des outils nouveaux pour mieux apprécier voire conforter les orientations déjà arrêtées. L'intérêt se porte notamment sur la prise en compte de la visibilité de la mer sur le territoire communal. Concernant la gestion des sols et les droits à construire, la Direction estime en effet que le rôle joué par la vue de la mer est essentiel. Non seulement elle contribue à la valeur vénale des biens fonciers et immobiliers, mais elle participe de l'identité du paysage communal et peut être considérée à ce titre comme une ressource et un bien commun. L'idée est donc d'intégrer cette propriété des sols dans les réflexions sur la planification urbaine, mais la connaissance des quartiers bénéficiant de la vue est lacunaire. Acquisée et transmise par la pratique de terrain des services municipaux et par le traitement des dossiers d'urbanisme, elle est partielle et fragmentaire, d'autant plus que la topographie communale est accidentée.

En 2005, à l'occasion de la présentation de travaux relatifs à la cartographie des espaces côtiers avec vue sur mer sur la Côte d'Azur (Robert, 2005), des agents de la commune identifient une piste pour explorer de manière systématique et plus approfondie la question de la visibilité de la mer en rapport avec la politique d'urbanisme. Rapidement, la Ville obtient du laboratoire qui la détient un extrait, correspondant au territoire communal, de la carte établie à une échelle grossière sur la totalité de la Côte d'Azur. Son examen est confondant. Les services de la Ville découvrent avec surprise l'étendue des zones concernées par la vue. De nombreux quartiers non couverts par les protections réglementaires de la loi littoral apparaissent ainsi avec une propriété de vue sur mer les soumettant potentiellement à une extrême pression foncière. En outre, les terrains les plus exposés sont des sommets collinaires dont la protection en espaces boisés classés et zones naturelles au POS puis au PLU reste fragile face aux intérêts fonciers. La Ville se trouve donc confortée dans son intérêt d'étudier la visibilité de la mer.

## 3. Méthodologie : une collaboration entre services municipaux et laboratoire de recherche

### 3.1 Mise en place d'un partenariat de recherche

Ayant identifié leur intérêt commun de travailler sur la visibilité de la mer comme potentiel outil urbanistique en zone côtière, la Ville à travers sa Direction *Urbanisme Aménagement Foncier* et le laboratoire de recherche en géographie ESPACE (Unité Mixte de Recherche entre le CNRS et l'Université de Nice Sophia Antipolis) décident de se rapprocher à travers une convention de partenariat de recherche.

Signée en avril 2006 pour une durée d'un an reconductible, elle est non lucrative et sert de cadre à des travaux de nature exploratoire sur, d'une part, un approfondissement de la connaissance de la visibilité de la mer sur le territoire de la commune et, d'autre part, l'identification d'un usage de cette connaissance dans la politique d'urbanisme en zone côtière. Pour les deux parties, ce partenariat propose une grande souplesse de fonctionnement. Surtout, il rend possible l'accès à des compétences et des données nouvelles et ne constitue aucunement une prestation de service du Laboratoire en faveur de la Ville. ESPACE, en effet, s'intéresse à la typologie des territoires et à la prospective territoriale. Concernant le littoral, il s'intéresse à la dynamique des espaces et cherche à identifier de nouveaux outils de mesure des changements tout comme il tente de développer des méthodes d'aide à la gestion du territoire. Le partenariat avec Vallauris crée ainsi les conditions favorables à l'approfondissement de travaux concernant l'influence du paysage sur l'organisation et la mise en valeur des espaces côtiers. Il permet de disposer d'un site de validation d'une méthode de construction de cartes des espaces offrant la vue sur mer, de tester plusieurs protocoles de fabrication de ces cartes, de confronter les résultats de cette cartographie avec les partis et problématiques d'urbanisme d'une commune touristique et, enfin, d'étudier en quoi la vue sur mer peut être une connaissance utile à la politique d'urbanisme d'une collectivité locale.

### 3.2 Fonctionnement de la collaboration

Initié par une présentation des perspectives de la collaboration de recherche devant un groupe de travail composé du maire, d'élus du conseil municipal et d'agents des services de la ville, le partenariat a fonctionné de manière pragmatique en adoptant un rythme de rencontre quasi mensuel. Les premières réunions ont consisté à définir relativement précisément les attentes des deux parties puis à passer en revue les champs d'investigation communs pertinents. Ont ainsi émergé trois axes de travail principaux : définir une cartographie plus précise de la visibilité de la mer sur le territoire communal, confronter la connaissance de la visibilité de la mer avec les données de l'urbanisme pour faire émerger des espaces et sites « sensibles », recueillir une opinion du public sur le paysage en général et la mer en particulier. Du printemps 2006 au printemps 2007, les partenaires se sont retrouvés pour neuf réunions de travail et deux journées sur le terrain. Chaque rencontre a été l'occasion d'échanges nombreux, de la mise à disposition de documents techniques par les deux parties et d'une mise en perspective des travaux par rapport au cadre général de la convention. Ainsi, tout en conservant un axe directeur, les partenaires se sont-ils donnés les moyens d'ouvrir plusieurs pistes de recherche pouvant déboucher sur des applications opérationnelles utiles. Après un an de collaboration, une synthèse des travaux a donné lieu à la présentation des principaux résultats devant un groupe de travail élargi<sup>6</sup>, et les partenaires ont décidé de poursuivre leur collaboration.

### 3.3 Développements spécifiques du laboratoire

Le partenariat a été l'occasion pour le Laboratoire de conforter ses développements méthodologiques en matière de cartographie de visibilité de la mer. Il a également permis d'approfondir l'analyse spatiale et géographique de la propriété que représente la vue sur mer sur le territoire côtier, en particulier ses implications en matière de gestion de l'espace à travers le droit des sols. Concernant la méthode de cartographie, issue des principes d'analyse et de cartographie du paysage visible (Brossard et al 1994 ; Laffly, 2005), elle a été adaptée afin de représenter et caractériser au mieux la visibilité de la mer à Vallauris en fonction des données disponibles (Figure 2).

---

<sup>6</sup> Outre le Maire, le groupe était composé de : l'adjointe au patrimoine, l'adjoint à l'urbanisme, aux transports et à l'environnement, le directeur général des services, la responsable du service urbanisme-foncier-aménagement et la responsable du service environnement.

Toute cartographie du paysage visible suppose en effet de disposer de données à référence spatiale décrivant l'environnement physique, c'est à dire les obstacles qui peuvent entraver la portée du regard ou l'inter-visibilité entre deux lieux. Ces données consistent le plus souvent en un modèle numérique de terrain (MNT), qui fournit l'altitude au niveau du sol, ou mieux encore en un modèle numérique de surface (MNS), qui renseigne sur l'altitude du sol et du sur-sol (constructions et aménagements anthropiques, végétation). Les MNS sont plus précis que les MNT et permettent de produire une cartographie relativement fine du paysage visible. En revanche, ils sont plus coûteux et plus difficiles à obtenir, de sorte que l'on se contente souvent des MNT. On réalise alors des cartes de visibilité théorique, qui ne tiennent compte que des seuls obstacles topographiques ou qui intègrent une information d'occupation du sol permettant d'améliorer les résultats. Le travail conduit sur Vallauris n'a pas bénéficié de la mise à disposition d'un MNS et toutes les cartes ont été établies sur un MNT de 20 mètres de résolution créé à partir de la Bd-Alti ® de l'IGN. On a donc raisonné sur des espaces identifiés comme présentant une visibilité théorique avec la mer. Pour correspondre aux spécificités de la zone côtière de Vallauris, une méthode d'analyse spécifique a été mise en place. Elle a consisté à établir plusieurs cartes :

- la répartition spatiale de la visibilité théorique de la mer : ici la mer est potentiellement visible, là elle ne l'est pas ;
- l'intensité de la soumission à la vue sur mer : ici on peut voir la mer très largement, là moins ;
- la visibilité de l'espace marin littoral en fonction des différentes unités géographiques : la Baie des Anges, le Golfe Juan, etc.
- la visibilité théorique de l'espace marin en fonction de la distance à la côte : visibilité de la mer jusqu'à 5 km du rivage, jusqu'à 10 km, ...

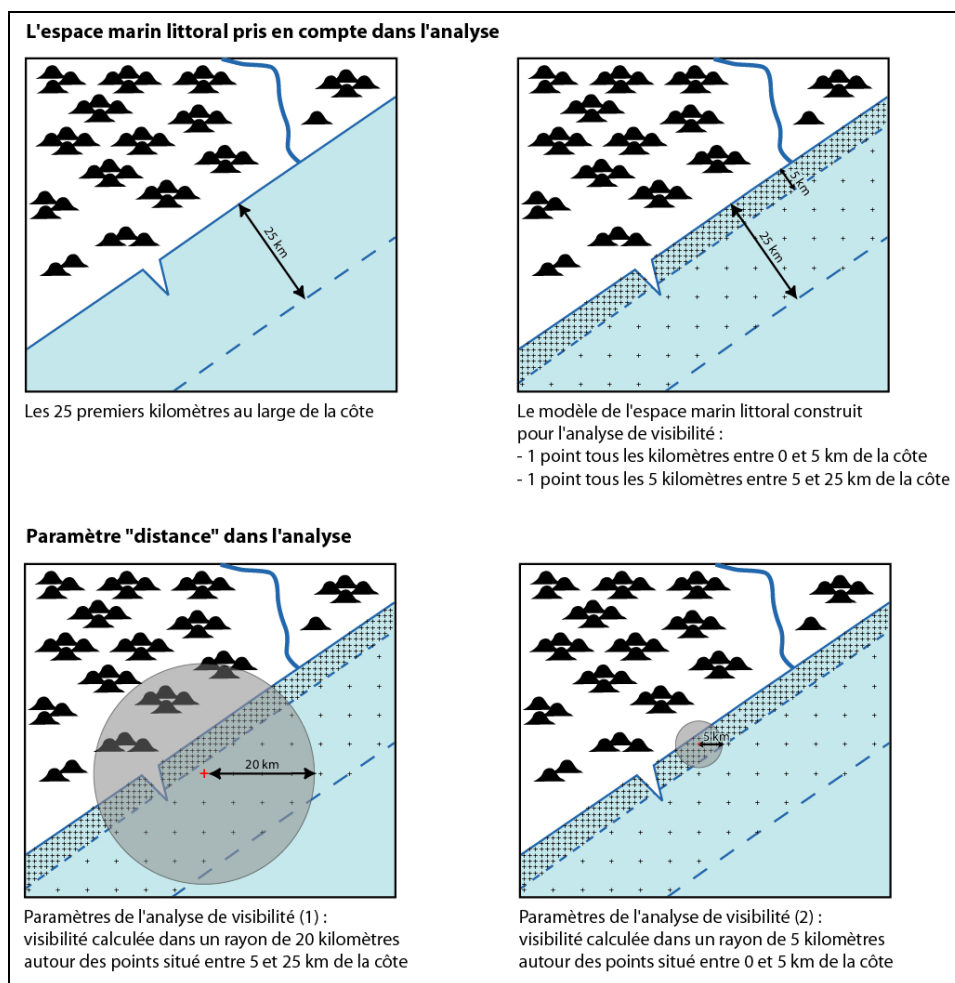


Figure 2 – L'explicitation simplifiée des principes de calcul de la visibilité de la mer



Créées avec un système d'information géographique, ces données ont ensuite pu être confrontées aux données d'urbanisme et de droits d'usage des sols. Des requêtes spatiales et thématiques ont par exemple été créées pour identifier des espaces à enjeux, du fait de leur propriété affirmée d'offrir le paysage à voir et d'être par contre-coup soumis à une forte pression foncière.

#### 4. Résultats et discussion

##### 4.1 Une connaissance approfondie de la vue sur mer à Vallauris

Le partenariat de recherche a donné lieu à la rédaction de trois rapports d'étude, correspondant aux trois orientations de travail qui avaient été initialement arrêtées par les partenaires. Dans le premier, la commune dispose d'une caractérisation étayée de la visibilité théorique de la mer sur la totalité de son territoire (Robert, 2006a). Les cartes présentent la propriété de vue sur mer selon différents critères d'appréciation (Figure 3). Réalisées sur support numérique, elles sont directement intégrables dans le système d'information géographique de la ville.

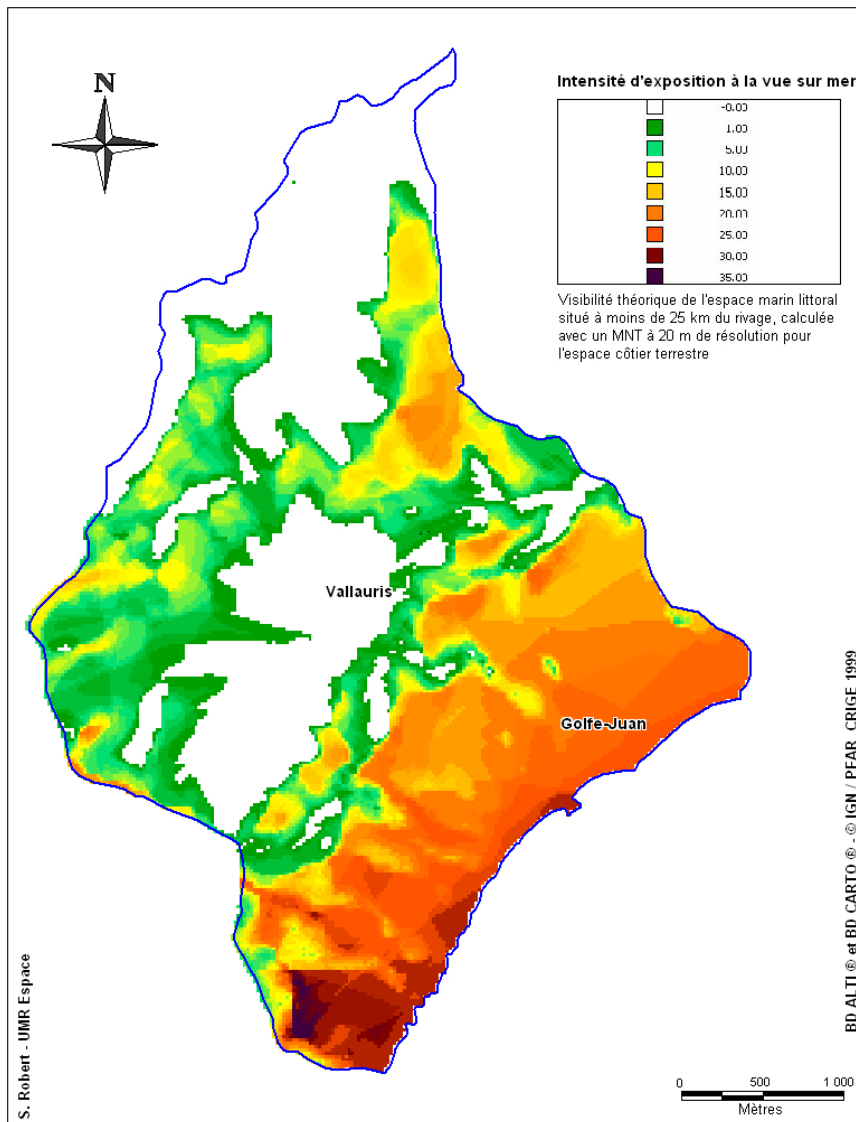


Figure 3 – Une des cartes de visibilité de la mer

Le second rapport illustre une des nombreuses valorisations possibles de l'information de visibilité de la mer en matière d'urbanisme. Il concerne les servitudes publiques de point de vue inscrites au POS et reprises dans le PLU en cours d'élaboration (Robert, 2006b). S'appuyant à la fois sur des analyses de visibilité, la cartographie de la vue sur mer et un travail de terrain, il révèle que toutes les servitudes se localisent en des lieux jouissant d'une bonne visibilité théorique sur la mer, mais que plusieurs autres sites de la commune disposent d'une meilleure vue sans pour autant accueillir de servitude. Il montre en outre que dans la plupart des cas les servitudes existantes sont sans effet sur la préservation des panoramas. Correspondant à des droits de construire restreints (hauteur des bâtiments, nature et hauteur des haies séparatives), elles sont soit bafouées (non respect des règles de constructions des haies séparatives), soit contournées (imposantes haies végétales pour lesquelles rien n'est précisé dans le règlement d'urbanisme local). Au final, le constat est sans appel : l'usage des servitudes de points de vue dans la réglementation d'urbanisme de Vallauris est à repenser (Photo 2).



Photo 2 – Une servitude de point de vue inopérante (cliché : S. Robert, juillet 2006)

Le dernier rapport est quant à lui consacré à la caractérisation de l'opinion publique concernant le paysage et la vue sur mer (Robert, 2007). Il consiste en la présentation et en l'analyse des résultats d'une enquête conduite auprès de 70 individus durant l'été 2006. Son apport reste donc modéré car l'effectif de personnes interrogées est faible. Néanmoins, il présente l'intérêt d'être équilibré (parité entre les sexes, proportion entre les classes d'âge, enquête en différents lieux de la commune) et ses résultats apportent des éclairages intéressants. Le paysage et la vue de la mer apparaissent ainsi beaucoup compter pour la population interrogée. Celle-ci les relie à la qualité de vie et elle souligne qu'à Vallauris les espaces publics ne sont que très peu aménagés pour offrir le paysage « à voir », alors que les panoramas sont potentiellement nombreux (Figure 4).

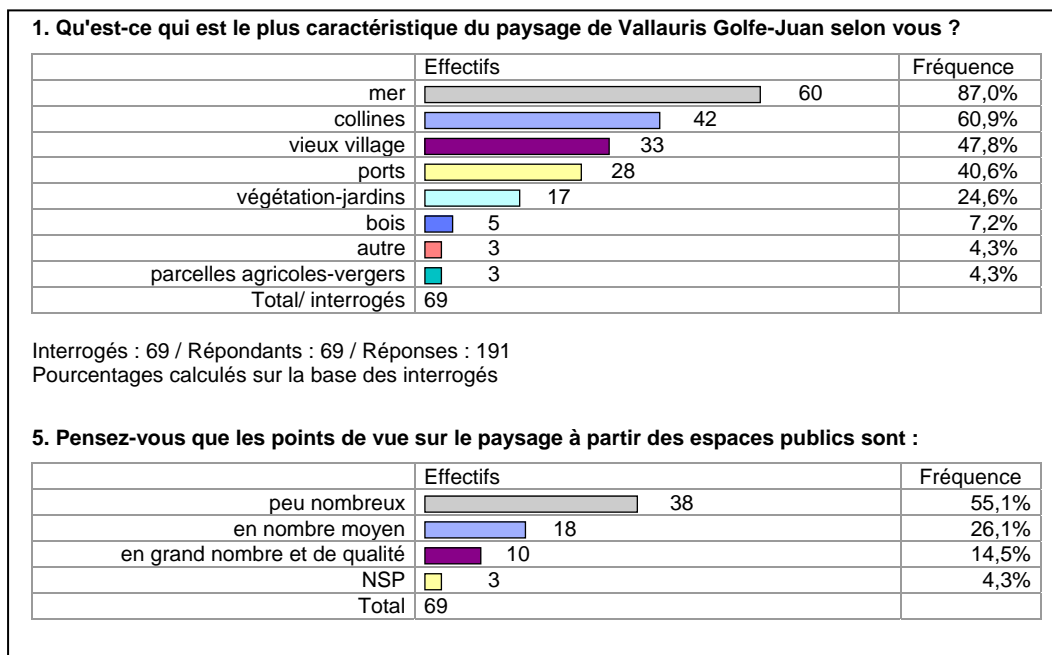


Figure 4 – Le goût du public pour le paysage et la vue sur mer (réponses au questionnaire)

#### 4.2 Les apports inattendus de la collaboration

Outre les résultats exposés ci-dessus, le partenariat a été l'occasion d'apports inattendus sur différents registres. Engagée dans une procédure de demande de classement de certaines collines boisées en espaces naturels sensibles, la Ville a pu utiliser une des cartes de visibilité de la mer pour renforcer son dossier, présenté devant le Conseil Général des Alpes-Maritimes. Cette initiative fut couronnée de succès puisque par une délibération de la fin 2006, ce dernier classait effectivement les massifs concernés et les écartait définitivement de la spéculation foncière et immobilière<sup>7</sup>. Comme le reconnaissent les agents de la Ville, l'argument de la vue sur mer, étayé par la preuve cartographique, a joué indubitablement. Concernant la gestion et la valorisation du cadre de vie, l'information de vue sur mer a par ailleurs alimenté de nombreuses réflexions sur son usage possible pour la mise en place de sentiers pédestres ou encore l'aménagement de squares et jardins publics avec tables d'information permettant une éducation au paysage et à l'environnement. Concernant la gestion des sols, elle est pressentie pour identifier le foncier de propriété communale qu'il conviendrait de ne pas céder à des intérêts privés, ou également pour caractériser les vergers dont il faudrait renforcer la protection et éviter qu'ils ne soient abandonnés. Ainsi, les éléments analysés dans le cadre du partenariat ont ouvert pour la commune diverses pistes d'étude et réflexions en matière d'aménagement foncier et d'urbanisme. Ils forment les bases d'une première prise en compte des panoramas côtiers, tant depuis les espaces publics que depuis les espaces privés, dans le cadre d'une gestion durable du territoire communal.

<sup>7</sup> Département des Alpes-Maritimes, Commission Permanente. Séance du 25 septembre 2006, Délibération n°12 concernant la Politique départementale des espaces naturels sensibles : « La commission permanente décide (...) d'autoriser l'instauration d'un droit de préemption départemental et de déléguer ce droit au Conservatoire du Littoral sur trois secteurs de la commune de Vallauris : massifs du Paradou, du Pézou et des Encourdoules, tels que définis sur les plans joints à la délibération ».

### 4.3 Quel apport en matière de GIZC ?

Globalement, ce partenariat démontre que la connaissance de la vue sur mer est utile à la gestion de la zone côtière, tout du moins sur les littoraux touristiques et urbanisés. Il met en avant le fait que la visibilité de la mer permet de comprendre et d'anticiper le jeu des pressions foncières et immobilières sur un territoire côtier. Or comme l'attestent les dernières études sur l'état du littoral, l'économie touristique et résidentielle constitue aujourd'hui le facteur majeur de transformation des systèmes littoraux sinon une menace à l'équilibre des zones côtières, en France comme en Europe (DATAR, 2004 ; EEA, 2006 ; Gomez et al., 2006 ; Lebahy & Le Délézir, 2006). Les gestionnaires de l'espace terrestre côtier ont donc besoin d'information et d'outils pour orienter la dynamique spontanée du territoire et rendre le littoral accessible à tous dans un sens très large : habiter, travailler, se divertir et même jouer du paysage... En ce qui concerne sa forme, ce partenariat s'est déroulé en cohérence avec le concept de GIZC (Vallega, 1999). Fondé sur une collaboration entre techniciens d'une collectivité territoriale et scientifiques d'un laboratoire de recherche, il s'est réalisé avec l'assentiment des élus et s'est aux citoyens. Sans relever d'une démarche participative, il s'inscrit dans le rapprochement des acteurs et une conception décloisonnée de la gestion des affaires publiques. La méthode de travail n'a certes pas fait l'objet d'une formalisation particulière, mais son résultat est porteur. Aussi peut-on penser que le principe est intéressant en matière de gestion intégrée et qu'il est parfaitement reproductible dans d'autres contextes. Pour cela, il importe néanmoins de préciser que les parties doivent être convaincues de l'intérêt de leur rapprochement et qu'elles s'engagent dans une collaboration avec motivation. Dans le cas de Vallauris, l'implication des agents a considérablement reposé sur le dynamisme des personnes, d'une part, et sur l'ouverture d'esprit de la municipalité, d'autre part. Cette précision est sans doute très utile à faire.

### Conclusion

La gestion intégrée de la zone côtière est l'affaire de nombreux acteurs et traite de maintes questions relatives à la conservation, la valorisation et l'aménagement du littoral. L'expérience de la collaboration de recherche nouée entre la Ville de Vallauris et le Laboratoire ESPACE est un exemple de contribution positive à la démarche de GIZC. Sur la forme, elle témoigne de la facilité avec laquelle les ponts peuvent être jetés entre les acteurs pour travailler mieux et plus vite sur une question. Sur le fond, elle démontre l'utilité d'aborder l'aménagement du littoral sous l'angle nouveau de la visibilité de la mer et de l'intérêt plus général de la prise en compte du paysage, dans la planification et l'urbanisme. Ce travail mérite d'être poursuivi. Localement, les investigations doivent être approfondies et finalisées sur des questions précises. A un niveau d'appréciation supérieur, il doit être quelque peu formalisé sur la méthode afin d'être aisément transposable. On peut souhaiter en effet que la connaissance de la vue sur mer devienne une information généralisée à l'ensemble de nos façades littorales et qu'elle soit aisément exploitable par les gestionnaires.

### Références bibliographiques

- BOYER M., 2002. *L'invention de la Côte d'Azur. L'hiver dans le Midi*. Paris, L'Aube, 379 p.
- BROSSARD T., JOLY D., LAFFLY D., VUILLIOD P., WIEBER J.-C., 1994. Pratique des systèmes d'information géographique et analyse des paysages. *Revue internationale de géomatique*, n° 3-4, p. 243-256
- CORBIN A., 1988. *Le territoire du vide. L'Occident ou le désir de rivage. 1750-1840*. Paris, Aubier, réédition Flammarion, 2000, Coll. Champs, 407 p.
- DAGORNE A., 1995. La Côte d'Azur, un mur de béton ? Alpes-Maritimes et Monaco. *Recherches Régionales Côte d'Azur et contrées limitrophes*, vol. 36, n°3, p. 163-213.

- DATAR, 2004. *Construire ensemble un développement équilibré du littoral*. Paris, La Documentation française, 155 p.
- DEWAILLY J.-M., FLAMENT E., 1998. Côte d'Azur et Riviera, ou la fausse symétrie d'un littoral touristique binational. *in* Les littoraux, espaces de vie. Paris, SEDES, Dossier des Images Economiques du Monde, n° 23, p. 318-330.
- EEA (EUROPEAN ENVIRONMENT AGENCY), 2006. *The changing faces of Europe's coastal areas*. Luxembourg, Office for Official Publications of the European Communities, 107 p.
- FACCHINI F., 1995. Economie et paysage : la place de la gestion politique. *L'Espace géographique*, n°4, P. 319-327.
- FUSCO G., 2003. *Un modèle systémique d'indicateurs pour la durabilité de la mobilité urbaine : les cas de Nice et Gênes dans une comparaison internationale*. Nice, Université de Nice Sophia Antipolis, Thèse de géographie, 728 p.
- GÓMEZ R., PICARZO L. (ed), 2006. *Destrucción a toda costa 2006. Informe sobre la situación del littoral español*. Madrid, Greenpeace España, 214 p.
- LAFFLY D., 2005. *Approche numérique du paysage : formalisation, enjeux et pratiques de recherche*. Besançon, Université de Franche Comté, mémoire d'habilitation à diriger des recherches, 421 p.
- LEBAHY Y., LE DELEZIR R., 2006. *Le littoral agressé. Pour une politique volontariste de l'aménagement en Bretagne*. Rennes, Editions Apogée, 190 p.
- MAIGNANT G., 2002. *Pollution et développement durable des villes françaises*. Nice, Université de Nice Sophia Antipolis, Thèse de géographie, 700 p.
- OLIVIER F., 2002. *Le marché de l'immobilier à usage résidentiel dans les aires urbaines de Nice et de Montpellier. Analyse spatiale et modélisation*. Nice, Université de Nice Sophia Antipolis, Thèse de géographie, 436 p.
- PAULET J.-P., 2006. *L'homme et la mer. Représentations, symboles et mythes*. Paris, Economica, coll. Anthropos, 124 p.
- ROBERT S., 2006a. *La visibilité de la mer à Vallauris Golfe Juan. Approche cartographique*. Nice, UMR ESPACE, Université de Nice Sophia Antipolis, Rapport d'étude, 37 p.
- ROBERT S., 2006b. *Les servitudes de points de vue inscrites au projet de PLU de Vallauris. Diagnostic géographique et analyse spatiale*. Nice, UMR ESPACE, Université de Nice Sophia Antipolis, Rapport d'étude, 40 p.
- ROBERT S., 2007. *L'opinion du public sur le paysage et la vue sur mer à Vallauris Golfe Juan*. Nice, UMR ESPACE, Université de Nice Sophia Antipolis, Rapport d'étude, 84 p.
- ROBERT S., 2005. Apport des SIG à la gestion et à la mise en valeur des paysages côtiers. Nice, Actes de l'action éducative internationale sur la gestion intégrée des zones côtières au service du développement durable en Méditerranée (LITMED 21), UMR ESPACE, Université de Nice Sophia Antipolis.
- VALLEGA A., 1999. *Fundamentals of Integrated Coastal Management*. Dordrecht, Kluwer Academic Publishers, 264 p.