

## ETUDE URBAINE DANS LE CADRE DU PROGRAMME D'AMENAGEMENT SOLIDAIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES « TERRES DE SIAGNE »



Phase 1 : Diagnostic - Enjeux - Cadre de référence

Janvier 2012

# SOMMAIRE

INTRODUCTION..... 6

PREAMBULE ..... 7

## CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC ET ENJEUX ..... 9

**1. UN TERRITOIRE « BALCON » ..... 10**

**1.1 Le socle géographique et paysager..... 10**

1.1.1 *Un paysage grandiose..... 10*

1.1.2 *Les enjeux paysagers liés au relief..... 10*

**1.2 Le paysage perçu ..... 11**

1.2.1 *Des vues lointaines, un paysage en vitrine..... 11*

1.2.2 *Les vues croisées entre villages..... 11*

1.2.3 *Les voies en balcon..... 11*

1.2.4 *Les enjeux liés aux perceptions..... 11*

**1.3 Les composantes patrimoniales et particularités du territoire ..... 12**

1.3.1 *La place centrale de l'eau dans le territoire..... 12*

1.3.2 *La pierre : un matériau omniprésent dans le paysage..... 17*

1.3.3 *Un territoire boisé à valoriser..... 18*

1.3.4 *Un réseau de cavités souterraines attirant de nombreux visiteurs ..... 21*

**1.4 Une agriculture à reconquérir ..... 22**

1.4.1 *Une activité économique en timide reprise..... 22*

1.4.2 *Un réinvestissement du paysage et de l'activité agricole dans l'espace habité..... 24*

1.4.3 *Un enjeu de reconquête et de préservation des espaces productifs pour l'avenir..... 26*

<b>1.5</b>	<b>La situation réglementaire : un territoire relativement contraint</b>	<b>28</b>
1.5.1	<i>Des milieux naturels de qualité et une biodiversité à préserver</i>	28
1.5.2	<i>Le Projet de PNR</i>	29
1.5.3	<i>Des risques naturels importants</i>	31
<b>2.</b>	<b>UNE ARMATURE URBAINE A CONSOLIDER</b>	<b>33</b>
<b>2.1</b>	<b>Un territoire péri-urbain sous influences</b>	<b>35</b>
<b>2.2</b>	<b>Les tissus urbains et les formes bâties : un fort étalement urbain</b>	<b>37</b>
2.2.1	<i>Des centres historiques encore actifs et habités</i>	37
2.2.2	<i>Une prédominance des tissus pavillonnaires générant des effets pervers</i>	38
2.2.3	<i>Des parcs d'activités économiques de qualités variables</i>	39
2.2.4	<i>Les risques de cabanisation : un phénomène à maîtriser</i>	41
2.2.5	<i>Enjeux : un besoin de maîtrise publique et de coordination de l'urbanisation à l'échelle intercommunale</i>	41
<b>2.3</b>	<b>Des entités territoriales très différenciées</b>	<b>42</b>
2.3.1	<i>Du continuum urbain à la « ville territoire »</i>	42
2.3.2	<i>Les communes « portes » du Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur</i>	43
2.3.3	<i>Les enjeux de l'organisation spatiale et de l'équilibre territorial</i>	43
<b>2.4</b>	<b>Des déplacements dominés par la voiture</b>	<b>44</b>
2.4.1	<i>Des trafics importants et un manque d'alternative à la voiture</i>	44
2.4.2	<i>Des mobilités quotidiennes en baisse</i>	45
2.4.3	<i>Les enjeux déplacements/mobilités</i>	45
<b>2.5</b>	<b>Des espaces publics à remettre au cœur du fonctionnement urbain</b>	<b>46</b>
2.5.1	<i>Les espaces publics des centres anciens : un enjeu double</i>	46
2.5.2	<i>Des espaces publics originaux : les « prés »</i>	46
2.5.3	<i>Une carence de mise en valeur des espaces publics dans les quartiers pavillonnaires</i>	47
2.5.4	<i>Un besoin de traitement des abords de la RD2562</i>	47
2.5.5	<i>Conclusion : redonner une valeur d'usage aux espaces publics</i>	48

<b>2.6</b>	<b>L'habitat : une faible diversité</b>	<b>49</b>
2.6.1	<i>Un habitat ancien bénéficiant d'un fort taux d'occupation</i>	49
2.6.2	<i>Un habitat pavillonnaire largement majoritaire</i>	51
2.6.3	<i>Un habitat intermédiaire et collectif sous-représenté</i>	52
2.6.4	<i>Un marché du neuf actif</i>	53
2.6.5	<i>Une forte carence d'habitat social</i>	53
2.6.6	<i>Prospective en matière de croissance et d'habitat</i>	55
<b>3.</b>	<b>UN BASSIN DE VIE EMERGEANT</b>	<b>58</b>
3.1	<b>Un territoire positionné au sein d'un bassin d'emploi plus vaste</b>	<b>58</b>
3.1.1	<i>Une fonction résidentielle encore dominante</i>	58
3.1.2	<i>Un emploi qui s'accroît</i>	60
3.1.3	<i>Une croissance inégalement répartie selon les communes</i>	61
3.1.4	<i>Des profils de population qui se diversifient</i>	62
3.1.5	<i>Une population aux revenus plutôt élevés mais des fragilités qui s'installent</i>	63
3.1.6	<i>Conclusions et enjeux du territoire au regard des indicateurs sociaux-démographiques</i>	65
3.2	<b>Un parc de logements qui ne répond pas à la diversité des profils de population</b>	<b>66</b>
3.2.1	<i>Une diversification du parc de logements insuffisante au regard des besoins</i>	66
3.2.2	<i>Une certaine stabilité résidentielle des habitants</i>	67
3.2.3	<i>Enjeux liés au parc de logement</i>	69
	<b>CHAPITRE 2 : CADRE DE REFERENCE</b>	<b>70</b>
1.	<b>LES PRINCIPES FONDATEURS DU CADRE DE REFERENCE</b>	<b>71</b>
1.1	<b>Rappel des objectifs</b>	<b>71</b>
1.2	<b>Le contenu du cadre de référence de l'étude urbaine</b>	<b>71</b>
1.3	<b>Le parti d'aménagement : Aménager un bassin de vie durable</b>	<b>72</b>

<b>2. LES ORIENTATIONS TERRITORIALES .....</b>	<b>74</b>
<b>2.1 Renforcer l'autonomie territoriale et les fonctions urbaines des Terres de Siagne.....</b>	<b>74</b>
2.1.1 Structurer le secteur urbain stratégique (Peymeinade/ Le Tignet) à travers un Schéma d'urbanisation concerté.....	74
2.1.2 Diversifier l'offre de logements en réponse aux besoins .....	75
2.1.3 Mettre en place une stratégie d'équipement communautaire : Cultures & Loisirs .....	75
2.1.4 Développer l'économie locale en s'appuyant sur les spécificités du territoire .....	76
2.1.5 Mettre en place une politique foncière communautaire .....	76
<b>2.2 Qualifier la ville et les villages.....</b>	<b>77</b>
2.2.1 Engager la reconquête de l'espace public.....	77
2.2.2 Préserver le caractère rural des « portes du PNR » .....	77
2.2.3 Engager la requalification paysagère des secteurs stratégiques.....	77
2.2.4 Mettre en valeur le patrimoine urbain et architectural, améliorer le cadre de vie.....	77
<b>2.3 Préserver les ressources naturelles et maîtriser les impacts environnementaux .....</b>	<b>78</b>
2.3.1 Préserver les milieux naturels sensibles.....	78
2.3.2 Gérer durablement la ressource en eau .....	78
2.3.3 Favoriser la qualité environnementale dans les constructions et les réhabilitations.....	79
<b>2.4 Valoriser les richesses et particularités du territoire .....</b>	<b>79</b>
2.4.1 Reconquérir les espaces, le paysage et l'activité agricole.....	79
2.4.2 Valoriser les espaces boisés .....	80
2.4.3 Mettre en valeur les abords du canal de la Siagne.....	80
2.4.4 Sensibiliser et conseiller les habitants dans l'utilisation de la pierre sèche (la ville« jardinée ») .....	80
2.4.5 Renforcer l'intégration des grottes dans l'offre globale de découverte du territoire .....	80
<b>3. LA GOUVERNANCE ET LES COMPLEMENTARITES TERRITORIALES .....</b>	<b>81</b>
3.1 Garantir la prise en compte du projet communautaire dans le SCOT .....	81
3.2 Valoriser la dynamique de projet du PNR des Préalpes d'Azur.....	81
3.3 Consolider le projet de SAGE.....	81

# Introduction

## Préambule

« Terres de Siagne » est une Communauté de Communes située à l'Ouest des Alpes Maritimes, en limite du Var. Elle appartient aux Préalpes de Grasse et constitue un territoire de transition entre la montagne et le littoral. Elle présente aujourd'hui des caractéristiques qui la rattachent à ces deux entités et avec lesquelles elle doit composer.

Si la Communauté de Communes est récente en tant que structure (2008), les élus bénéficient cependant d'une longue pratique intercommunale. En effet, la majorité des communes appartenaient au Syndicat Intercommunal des Cinq Communes pour l'Eau et l'Assainissement (SICCEA) créée en 1931. La Communauté s'est substituée au SICCEA et au SIVOM du Canton de St-Vallier.

Le territoire est aujourd'hui confronté à des enjeux d'aménagement et de développement auxquels il est impératif de répondre de façon concertée et solidaire :

- L'urbanisation rapide, banalisante pour les paysages et fortement consommatrice de ressources naturelles ;
- La pression sur les logements qui handicape la population aux revenus modestes et notamment les jeunes actifs ;
- Les besoins de structuration urbaine et d'organisation des mobilités ;
- La préservation et la mise en valeur des richesses du territoire : l'eau, les paysages jardinés et les cultures en terrasses, les terroirs et le foncier agricole, les centres anciens, les boisements naturels...

Conscient des défis auxquels les petites communautés de communes rurales doivent faire face, le Conseil régional PACA a mis en place en 2006 un dispositif spécifique de soutien intitulé Programme d'aménagement solidaire (PAS).

Ce programme permet d'accompagner les structures intercommunales dans la conception et la mise en œuvre des projets d'aménagement qui, tout en respectant l'environnement, répondent aux besoins des populations sur les questions du logement, des déplacements et de l'offre de services.

À l'heure actuelle, 30 Communautés de communes, représentant 293 communes, se sont déjà engagées dans cette démarche partenariale pour construire leur projet de développement durable.

Dans le cadre de cette démarche collective, les élus de la Communauté de Communes des Terres de Siagne devront être en mesure d'atteindre les objectifs suivants :

- Partager le diagnostic territorial
  - o Les éléments fondateurs de l'identité et de la réalité du territoire : valeurs, fragilités, dynamiques et enjeux programmatiques (besoins)
  - o Les défis et les enjeux de développement
- Définir le territoire « souhaité » : le Cadre de référence de l'étude urbaine et les axes stratégiques d'intervention
- Construire le programme opérationnel (à partir d'une mise en cohérence et arbitrages entre les projets)
  - o Programme d'aménagement hiérarchisé ;
  - o Fiches actions

La dynamique de projet des Terres de Siagne s'inscrit dans un contexte institutionnel et territorial élargi qui doit être pris en compte :

- La réforme des collectivités et le schéma départemental de coopération intercommunal impliquant l'éventualité d'une d'intégration de la Communauté de Communes des Terres de Siagne dans une grande intercommunalité allant de la montagne à la mer...
- Le SCOT Ouest (Schéma de Cohérence Territorial) qui est en cours d'élaboration (actuellement en phase de Projet d'Aménagement Durable, la finalisation du Document d'Objectifs et d'Orientations est prévue pour 2012...) et qui s'imposera aux Plan Locaux d'Urbanisme (PLU) des communes.
- Le Projet de Parc Naturel régional des Pré-Alpes d'Azur qui a défini dans sa Charte de nombreuses orientations en matière de gestion de la biodiversité et des paysages, de consolidation de l'activité agricole, de maîtrise des transitions urbain/ rural, de mise en valeur du patrimoine bâti et des villages, etc....
- Le projet de Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Bassin versant de la Siagne qui vise à améliorer collectivement la gestion des ressources en eau.
- La Loi montagne pour 4 des Communes.

Le projet de territoire et son programme opérationnel doivent donc valoriser une logique de complémentarité avec ces différentes démarches afin d'en optimiser les retombées pour les Terres de Siagne.



*Vue sur Peymeinade et les coteaux de Grasse depuis Cabris*



*Spéracèdes*



*Cabris*

# Chapitre 1 : Diagnostic et enjeux

# 1. Un territoire « balcon »

## 1.1 Le socle géographique et paysager

### 1.1.1 Un paysage grandiose

Le territoire des six communes se présente en gradins successifs, descendants depuis les sommets des montagnes provençales, les Préalpes de Grasse, vers les gorges de la Siagne.

Au nord, le territoire est ainsi adossé sur la montagne du Thiey (dont le sommet culmine à 1553 mètre), contrefort de la montagne de l'Audibergue, et sur la Colle du Maçon (1417 m) dont le repli borde le plateau de Caussols.

Il est ainsi en limite d'un énorme empilement de calcaire jurassique aux rebords abrupts et au caractère karstique très marqué : terres rouges et pauvres, rareté des systèmes hydrographiques de surface mais des signes d'une intense circulation souterraine (embuts, puits, grottes...).

Ces sommets et pentes à la végétation rase entourent au nord et à l'est une vaste tabulation (dont le relief s'étend entre 500 et 800 mètres) plus boisée qui forme l'essentiel des communes de Saint-Vallier-de-Thiey et Saint-Cézaire-sur Siagne et qui est délimitée à l'Ouest par la Siagne depuis ses sources. Le cours d'eau s'enfoncé rapidement dans des gorges spectaculaires.

Ce plateau bascule selon une direction nord-est/sud-ouest par un long talus de piémont de plus de 400 mètres de dénivelé, qui se prolonge au-delà de Grasse jusqu'à Gattières sur le Var. La pente est forte, entre 30 et 45 degrés, et s'adoucit progressivement jusqu'à l'altitude de 200 mètres en pied de versant.

Ce versant bien exposé en adret joue un grand rôle climatique en isolant les parties méridionales des vents froids du Nord.

La conque allongée qu'il domine, elle-même doucement vallonnée, a un sol plus riche d'argile du Trias. De petits sommets boisés (le Flaquier, le Peyloubier, le Peygros... - environ 300 m d'altitude) la séparent de la Siagne au cours torrentiel, si enfoncée dans ses gorges qu'elle s'écoule à 24 m d'altitude à son point le plus bas.

Elle sépare le massif calcaire du massif du Tanneron aux limites chahutées, dont les gneiss primaires marquent une rupture forte géologique et paysagère forte.

### 1.1.2 Les enjeux paysagers liés au relief

Ainsi, l'analyse du socle géographique met en évidence le caractère déterminant du relief dans la compréhension des enjeux paysagers du territoire :

- Une délimitation territoriale nette entre le cadre arrière-plan montagneux au nord et à l'est, et les gorges au sud et à l'ouest.
- Un paysage creusé, façonné par l'eau et par ses traces : les gorges de la Siagne ou des vallons à sec d'un massif karstique
- Un versant exceptionnellement bien exposé, des conditions climatiques extrêmement agréables (climat régulier, aux hivers cléments), mais un plateau aux conditions plus rudes
- Un paysage de pente, avec des dénivelés importants et forts, et peu de zones planes ou de replats.

Ainsi, le projet de territoire devra prendre en compte les enjeux suivants :

- Préserver cette monumentalité paysagère ;
- Mettre en valeur une exposition exceptionnelle du versant principal (énergies renouvelables) ;
- S'adapter aux contraintes fortes pour l'aménagement que constituent les pentes, qui nécessitent un urbanisme et une architecture adaptés.

## 1.2 Le paysage perçu

### 1.2.1 Des vues lointaines, un paysage en vitrine

Ce paysage en gradins successifs offre comme autant de balcons vers des vues lointaines, depuis les cols dominant le plateau de Saint-Vallier (le Pas de la Faye sur la Route Napoléon ou la route qui monte au col du Ferrier) ou depuis le rebord du plateau principal avec vue sur la mer : vue sur la baie de Cannes, comme depuis le belvédère de Cabris, ou depuis Saint-Cézaire.

La réciproque est bien sûr vraie et le versant (dont notamment son urbanisation) est très visible depuis la vallée de la Siagne et notamment depuis la plaine de Grasse.

### 1.2.2 Les vues croisées entre villages

Si Saint-Cézaire dans sa situation de nid d'aigle est plus tourné vers l'Ouest et le Var par de là les gorges de la Siagne et Saint-Vallier positionné en porte de la montagne sur son plateau, les quatre autres villages ont un lien visuel très fort et direct entre leurs centres anciens dont la silhouette est plus ou moins marquée (cette situation reflète aussi une construction historique des communes par scission successives).

### 1.2.3 Les voies en balcon

Les voies en balcon dans le versant sont étroites et sinueuses : elles pourraient former des belvédères mais leur profil sans recul et le manque d'espaces publics rend la découverte des vues malcommodes (routes du versant comme la RD13 ou route Napoléon).

De plus, des clôtures de propriétés privées trop proches de leur emprise bloquent parfois les vues.

### 1.2.4 Les enjeux liés aux perceptions

- Importance du lien visuel entre les 4 villages du versant.
- Des points de vue et panoramas à préserver, depuis les espaces publics (empêcher ce qui bouche les vues – types de clôtures, préconisations dans les PLU) et depuis les routes en balcon (faciliter certains arrêts et aménagements)



## 1.3 Les composantes patrimoniales et particularités du territoire

### 1.3.1 La place centrale de l'eau dans le territoire

La question de l'eau dans une région qui en a historiquement manqué revêt une importance majeure. Le canal de la Siagne, les sources, la rivière et le canal de Belletrud, génèrent un fort sentiment d'appartenance communautaire comme en témoigne le nom de la Communauté de Communes.

Les Terres de Siagne revendiquent ce lien intime et culturel à cet élément le plus précieux de leur patrimoine commun : l'eau. La construction du canal de la Siagne, puis plus récemment celui du canal de Belletrud ont transformé radicalement le territoire en lui offrant des perspectives de développement jusque-là impossibles.

Cependant, si la place de l'eau est majeure dans l'identité locale, la dynamique de projet (que ce soit en vue de sa préservation ou de sa mise en valeur) autour de ces éléments n'en n'est qu'à ses débuts.

#### a) L'eau : une ressource naturelle précieuse<sup>1</sup>

Les Terres de Siagne étaient historiquement, un « pays de l'eau rare » jusqu'à ce que des aménagements hydrauliques leurs apportent, progressivement, de l'eau potable en grande quantité : le canal de la Siagne en 1868 et surtout le canal de Belletrud en 1931. Cette petite « révolution » pour les cinq communes, réunies en Syndicat depuis 1920 (Syndicat Intercommunal des 5 communes), a permis un fort développement démographique des villages, jusque-là limité par la faiblesses des ressources en eau. La Communauté a ainsi eu, depuis près d'un siècle, la volonté de maîtriser l'accès à l'eau et donc son destin

<sup>1</sup> Sources :

Vers un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux sur le bassin versant de la Siagne - Dossier préliminaire – Janvier 2011 – SIVUU Haute Siagne

Rapport d'activité 2010 de la Régie du Canal Belletrud

#### ■ La gouvernance et l'octroi des droits d'eau

La compétence eau et assainissement a été récemment transférée à la Communauté de Commune des Terres de Siagne lors de sa création en 2008 et le Syndicat intercommunal n'existe plus. Le territoire d'action s'est ainsi élargi à la Commune de St Vallier. Une Régie des Eaux du Canal Belletrud a été constituée pour assurer directement le service de l'eau et de l'assainissement aux usagers. Ce nouvel Etablissement Public à Caractère Industriel et Commercial (E.P.I.C.) poursuit et développe toutes les actions du S.I.C.C.E.A., tel qu'il l'a toujours fait depuis 1920, afin que se poursuive l'œuvre initiée à l'origine par son fondateur, le Docteur Michel BELLETRUD.

L'octroi des droits d'eau, point particulièrement stratégique, est régi par un système de conventions très ancien, qui a été renouvelé en 1998 sous l'égide du préfet, mais qui pose aujourd'hui des problèmes juridiques.

Une réflexion est en cours pour garantir les droits d'eau des différentes collectivités dans l'avenir.

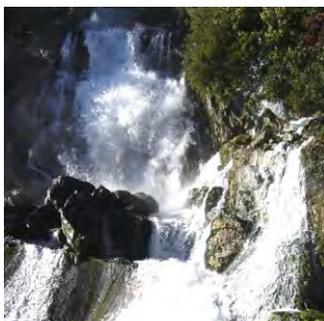


La Communauté de Communes dépend de deux sources d'alimentation en eau potable : une ressource souterraine et les eaux de surface de la Siagne dans sa partie amont.

### La source de la Siagne de la Pare, sur la Commune d'Escragnolles,

Elle fournit environ 90% des productions annuelles d'eau potable de la CCTS mais répond seulement à 70% de ses besoins en période de pointe (été). Cette source est alimentée par les ressources souterraines karstiques du massif d'Audibergues.

Le canal de Belletrud (14 km de long) capte les sources de la Siagne de la Pare, rejoint la station de traitement des eaux de Camp Long à St-Cézaire-sur-Siagne et dessert les territoires des communes par de nombreuses conduites primaires et secondaires. Il est géré par la Régie des Eaux du Canal Belletrud qui alimente en eau potable la Communauté de Communes « Terres de Siagne ».



Source de la Siagne de la Pare

### Les prélèvements à partir de la Siagne

Des prélèvements sont opérés sur le Canal EDF, au niveau de la prise du Rousset, qui fournit 11% des consommations de la CCTS et 30% en période de pointe. Des prélèvements complémentaires peuvent être réalisés sur le canal de la Siagne et acheminés à l'usine de traitement des Jacourets à Peymeinade.

Le réseau Eau Potable dispose de neuf réservoirs de stockage permettant une régulation de l'approvisionnement pour faire face, notamment, aux pointes de consommation journalière et aux arrêts de production, en cas d'incident sur les unités de production. Ils



Station de traitement du Camp-Long (St Cézaire)

totalisent ainsi 10 650 M3 de réserve, soit 76 % de la consommation de pointe journalière estivale.

### Evolution des consommations et analyse de la disponibilité des ressources au regard des prélèvements

L'analyse de l'évolution des volumes prélevés depuis plus de 20 ans (1991-2010) met en évidence une relative stabilité des consommations d'eau potable de la communauté de communes. Si la consommation annuelle moyenne par foyer (225m<sup>3</sup>/an) est en baisse significative depuis 2003, elle reste élevée au regard des moyennes nationales. Cependant, les variations observées doivent plus vraisemblablement être attribuées aux conditions climatiques qu'à un changement de comportement des abonnés.

Il n'existe pas d'étude précise, et c'est l'objet du SAGE, permettant de définir les capacités des ressources et les prélèvements acceptables dans l'avenir. Cependant, les intervenants du territoire détiennent une connaissance empirique qui leur laisse penser que les droits d'eau actuels sont d'ores et déjà supérieurs aux besoins écologiques de l'hydro-système en période de pointe.

En particulier, la source de la Foux de St Cézaire est captée presque entièrement par le SICASIL (qui alimente les communes littorales via le canal de la Siagne) sans qu'aucun débit réservé ne soit respecté (hormis un déversoir restitué à la rivière) ce qui peut s'avérer préjudiciable pour le fonctionnement de l'écosystème hydraulique qui en dépend (la Siagne).

### Ainsi, il est essentiel de considérer l'eau comme ressource rare et précieuse, même s'il n'y pas de difficulté d'approvisionnement aujourd'hui.

Il s'agit d'envisager dès à présent des mesures d'économie et de gestion parcimonieuse de la ressource. En particulier, il serait judicieux d'envisager des ressources alternatives pour tous les usages qui ne nécessitent pas d'eau potable : arrosage des jardins, irrigation agricole, espaces publics...

Ces arbitrages sur la gestion quantitative de l'eau entre les différents territoires et usages devront être réalisés in fine dans le règlement du SAGE en cours d'élaboration.

▪ **Une eau de très bonne qualité**

Si la qualité de l'eau de la Siagne est très bonne en amont, elle se dégrade progressivement vers l'aval, à l'extérieur du territoire. Ainsi, la Communauté de Commune n'est pas directement concernée par les problèmes de qualité de l'eau pour ses propres prélèvements. L'eau brute prélevée est de très bonne qualité dès l'origine et avant traitement.

▪ **Un besoin maîtrise la qualité de ses rejets, notamment au niveau de l'assainissement non collectif**

La communauté de commune doit maîtriser la qualité de ses rejets, comme tous les territoires du Bassin versant de la Siagne, et ce dans le respect de la réglementation (Directive Cadre sur l'eau). Il s'agit en particulier de la station d'épuration de St-Vallier-de-Thiey qui devait être mise en conformité depuis près de 10 ans et dont les rejets menaçaient la qualité des eaux de la source de la Foux (St-Cézaire). Les travaux de mise à niveau de la station ont commencé et devraient être terminés en 2012.

Compte-tenu de la part très élevée d'urbanisation diffuse, près de 37% des abonnés de la Régie du Canal Belletrud ne sont pas raccordés à l'assainissement collectif. Cette proportion est encore plus forte dans les communes présentant un tissu urbain diffus très important comme St Cézaire (68%), le Tignet (48%) ou Cabris (46%). A Peymeinade, au contraire, 80% des abonnés sont raccordés au tout-à-l'égout. Le Service public de l'assainissement non collectif (SPANC) a également été confié à la Régie. Il a pour vocation d'assurer le contrôle de tout système d'assainissement effectuant la collecte, le prétraitement, l'épuration, l'infiltration ou le rejet des eaux usées domestiques des habitations non raccordés à un réseau public d'assainissement.

Aujourd'hui, la Régie effectue le contrôle des installations nouvelles mais pas celui de l'existant. Or la loi prévoit que ce contrôle soit effectué pour l'ensemble du territoire à échéance 2012.

En particulier, **le hameau de Veyans à St-Cézaire**, qui est très proche de la Siagne (et de la source des Veyans), constitue un secteur prioritaire d'intervention pour la CCTS compte-tenu de la sensibilité du milieu récepteur.

**b) Un SAGE en cours d'élaboration pour gérer durablement la ressource et les milieux naturels**

Un Projet de SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) pour le bassin versant de la Siagne a été lancé en juillet 2010. Il porté par le SIIVU, Syndicat interdépartemental à vocation unique de la Haute Siagne. Le périmètre est actuellement

soumis à la concertation et la CLE (Commission Locale de l'eau) devrait être prochainement constituée. Seules les communes de St-Cézaire, St-Vallier-de-Thiey et le Tignet appartiennent au Syndicat mais l'ensemble de la CCTS, étant incluse dans le Bassin versant de la Siagne, est concernée par le projet de SAGE.

Si la procédure d'élaboration du SAGE s'inscrit dans le moyen terme (horizon 2014), les enjeux de gestion des milieux et des ressources qu'elle vise doivent être pris en compte dans le PAS.

En particulier les orientations d'ores et déjà esquissées par l'étude préliminaire : gestion de la qualité de l'eau, maîtrise des ressources et des consommations, protections des milieux naturels et restauration des continuités écologiques...

**c) Les milieux naturels liés à l'eau : des espaces remarquables et fragiles**

Si la Siagne marque fortement l'identité du territoire en termes d'appartenance et de sentiment communautaire, elle doit cependant demeurer, sur une majeure partie de son itinéraire, relativement peu accessible et secrète.

Les zones les plus accessibles ou les plus connues des Gorges de la Siagne, comme l'arche naturelle du Ponadiou ou les Tuves, subissent des fréquentations très importantes en période estivale qui menacent à terme l'intégrité des milieux : le piétinement et la construction de petites retenues d'eau, en particulier, génèrent de fortes perturbations pour les espèces présentes.



Gorges de la Siagne (St Cézaire)

**Le site Natura 2000 « Gorges de Siagne »** englobe les trois quart de la Siagne et ses deux affluents de tête de bassin (La Siagne de la Pare et la Siagnole de Mons). I

Il s'agit d'un site exceptionnel par sa biodiversité et qui conserve encore un caractère très sauvage de par sa topographie, sa difficulté d'accès. Cette richesse naturelle est due au relief calcaire combiné aux effets de l'eau et au climat varié (montagnard et méditerranéen).

Le site abrite des milieux naturels remarquables et fragiles : la rivière aux eaux calcaires induit la formation de tufs, les forêts et fourrés alluviaux hébergent des espèces rares en Provence (Charme, certaines fougères). Une espèce végétale endémique et très localisée s'y trouve : *Erodium rodiei*. La Tortue Cistude, espèce protégée et menacée, y trouve un de ses derniers refuges au niveau national. Les falaises accueillent des chênaies matures et sont percées d'importantes grottes à chauve-souris.

Le SIVU est également l'opérateur du Site Natura 2000 des Gorges de la Siagne et a élaboré dans ce cadre le Document d'objectif du site (DOCOB) qui a été approuvé en 2006. Le DOCOB définit des objectifs de conservation et des actions de mise en valeur compatibles avec la sensibilité des milieux. Le DOCOB est actuellement en phase d'animation et de mise en œuvre.

Différentes mesures de gestion ont été proposées (et certaines sont réalisées) qui concernent :

- Des actions d'information et de sensibilisation du public : information et réglementation Natura 2000, panneaux thématiques, sentier botanique sur le Commune du Tignet...
- La gestion des déchets (mise en place de containers dans les sites fréquentés et ramassage des ordures) ;
- La protection et la gestion des sites sensibles (sources, ripisylves, espèces remarquables...);
- La relance d'activités agricoles traditionnelles : oliveraies du Hameau de la Bergerie (St Cézaire) et châtaigneraie (Le Tignet/ Peymeinade).

#### **d) L'eau apprivoisée par l'homme, l'eau dans le paysage**

Les canaux (de la Siagne, Belletrud et EDF) ne sont que l'expression ultime de la longue conquête de l'eau par les habitants de ce territoire. Avant ces grands travaux collectifs, l'eau était difficile à se procurer et l'objet d'une attention constante. Dans chaque village ou hameau, une source, aménagée et dérivée en fontaine, alimentait le lavoir.

Sans adduction directe en eau, ces fontaines et les lavoirs constituaient l'élément majeur de l'aménagement et de la vie sociale de la communauté. Ils proposaient à la fois l'accès à une ressource rare et un lieu de rencontre et de sociabilité quotidienne.

Ils se situaient en bordure du village (par exemple à Spéracèdes, à Saint-Vallier, à Cabris...) et donnaient sur une place.

Ces éléments de patrimoine ont souvent fait l'objet d'une réhabilitation soignée par les communes. Leur importance dans l'imaginaire collectif et la culture locale mériterait d'être soulignée dans la conception des espaces publics dans lesquels ils s'insèrent : si l'élargissement de la voie à l'entrée nord de Saint-Vallier a nécessité de déplacer en partie le lavoir, il garde de par sa situation en vitrine toute son importance. L'aménagement des abords des lavoirs des hameaux de Peymeinade peut ainsi être l'occasion de reconquérir des espaces publics trop rares en s'appuyant sur un élément de culture locale ; de même, l'entrée de ville sud de Cabris par la RD 11 pourrait être réaménagée en améliorant l'environnement direct du lavoir situé en contrebas...



*Canal de la Siagne, près des Gorges*

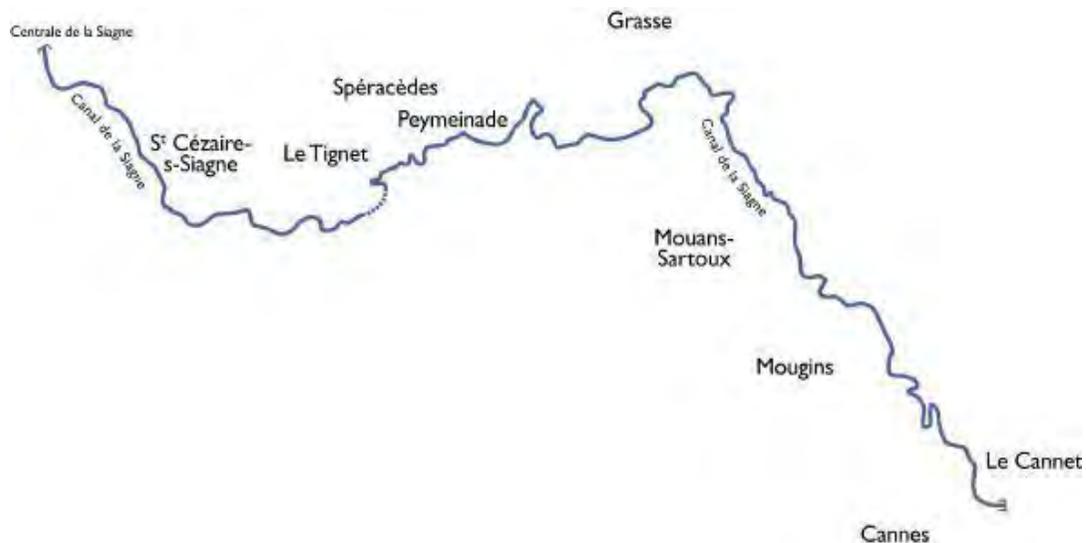
### Le projet de « Parc intercommunal » des abords de la Siagne

Le canal de la Siagne fait aujourd'hui l'objet d'une vaste dynamique intercommunale de préservation de son caractère patrimonial et de mise en valeur au travers du Projet de Parc intercommunal des abords du canal. Le projet est porté par le SICASIL (Syndicat qui assure le service de distribution de l'eau potable et propriétaire du canal de la Siagne).

L'ambition est de développer un vaste espace public, accessible à tous, qui permette de cheminer de la source, à la mer, le long de ce joyau patrimonial qu'est le canal de la Siagne.

Depuis mars dernier, les communes sont invitées à proposer des projets de valorisation de leur propre tronçon.

Les propositions d'aménagement envisagées dans le PAS pourraient opportunément être relayées par le projet de Parc.



Tracé du Canal de la Siagne

(source : Association de sauvegarde canal de la Siagne)

### e) Les enjeux liés à l'eau

#### La préservation à long terme du fonctionnement écologique des milieux naturels

Il existe une certaine contradiction entre la place sociale de la rivière qui est très importante et son potentiel de valorisation, en tant qu'espace naturel de proximité, qui est très limité.

**En effet, compte-tenu de la fragilité des milieux la priorité est la protection des ripisylves et des milieux naturels et pas la mise en valeur.**

#### La valorisation du patrimoine lié à l'eau

- Préserver le caractère « à ciel ouvert » du canal de la Siagne,
- Participer au projet existant de Parc intercommunal de la Siagne : les communautés doivent être force de proposition sur le tronçon qui les concerne.
- Il existe un potentiel limité de valorisation d'espaces en lien avec la Siagne, dans le respect du DOCOB : espaces en retrait des berges, sensibilisation, maîtrise de la fréquentation.

#### La gestion parcimonieuse de la ressource en eau

- Etudier les possibilités de collecte et d'utilisation des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et espaces publics.

### 1.3.2 La pierre : un matériau omniprésent dans le paysage

#### a) Le paysage « jardiné »

Ce paysage sous un aspect naturel, a été **façonné par l'activité humaine**. Les versants ont été en grande partie aménagés en **terrasses de culture**.

Celles-ci constituent autant un système hydraulique (capter et ralentir l'eau, limiter l'érosion des sols) qu'un moyen de ménager des surfaces planes ou peu pentues. Leur intérêt était de maintenir en place des sols de qualité en raison de leur texture, car très travaillés et fumés, et de la permanence d'une humidité précieuse l'été. Ont été ainsi sculptés les adrets bien exposés tout comme les ubacs plus frais (Peymeinade et Le Tignet).

Les parcelles et les propriétés étaient extrêmement morcelées. La majeure partie des terrasses portaient des cultures de subsistance pour la vie quotidienne de la famille : petites parcelles labourées ou surtout cultures complantées en oliviers, ou oliveraies. La poussée démographique de la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle a multiplié ces petites terrasses de subsistance. À Cabris-Peymeinade, « l'explosion des années 1777-1819 [a vu] le nombre des propriétaires par 5, (celui) des parcelles par 7 » dans certains quartiers en terrasses [Castex, 1980]. Elles sont mises en place avec un capital très restreint, peu d'outils mais un énorme travail familial, pour ne dégager que de très faibles rendements et revenus, sauf dans les cas de cultures spéculatives (vigne, oliviers, plantes aromatiques...). Ainsi à Cabris, les parcelles en terrasses du quartier de l'Adrest, qui étaient entièrement en vigne à la fin du XVII<sup>e</sup> siècle, se retrouvent cultivées en oliveraie en 1820 (elles sont notées en polyculture sur le cadastre de 1777) [Castex, 1980].

Les pierres calcaires se retrouvent aussi dans des murets constituant les **clôtures** des actuelles propriétés. Il peut être préconisé dans les documents d'urbanisme que les murs anciens en pierre existants soient conservés ou restaurés ; la clôture peut aussi être placée à l'intérieur de l'enceinte en pierre sèche en respectant l'intégrité du muret. Une aide spécifique peut encourager les propriétaires à réhabiliter leur patrimoine (construction ou reconstruction en pierre sèche), en particulier quand il borde l'espace public.

La technique employée est celle de la **pierre sèche**.

Ce système constructif est fiable techniquement et pertinent économiquement : c'est une pratique durable pour l'environnement, qui utilise des matériaux locaux et préserve la qualité des paysages.

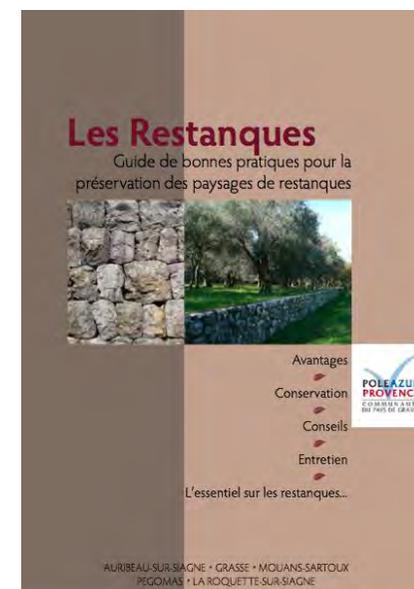
Des programmes européens et des filières de formation ont été mis en place : ils impliquent Laboratoire Géomatériaux de l'ENTPE (École nationale des travaux publics de l'État) de

Lyon, l'Association de professionnels de Provence : « Association des muraillers de Provence » et l'Union régionale CAPEB Provence Alpes Côte d'Azur & Corse.

Il existe depuis 2008 un « Guide de bonnes pratiques de construction de murs de soutènement en pierre sèche », qui s'appuie sur des abaques de calcul de dimensionnement validés par des scientifiques.

#### Perspectives et enjeux de mise en valeur

- La sensibilisation des habitants et des différents intervenants à la culture et aux techniques de la pierre sèche ;
- L'intégration de prescriptions et préconisations dans les documents d'urbanisme (notamment dans le cadre de l'article 13) ;
- La mise en œuvre de ces techniques dans des projets publics : effet de vitrine, chantier de démonstration...



#### b) Le patrimoine préhistorique

- **Des caractéristiques géologiques particulièrement favorables à l'implantation humaine.**

L'important réseau karstique et les formes du relief qui en résultent (lapiaz, dolines, abris et grottes, réseaux souterrains) ont favorisé la conservation de traces archéologiques depuis la Préhistoire.

Ces formations offrent des conditions propices à l'habitat (grottes, abris, habitats perchés et fortifiés) mais aussi d'importantes ressources minérales (silex, argiles et marnes, pierres, eau). Les tombes mégalithiques (dolmens...) sont exceptionnellement abondantes dans la région de Saint-Vallier-de-Thiery et de Saint-Cézaire-sur-Siagne :

- Époque préhistorique : 5 dolmens sont des Monuments historiques classés ou inscrits sur la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne.
- Protohistoire : un monument historique sur le territoire se trouve à Saint-Vallier-de-Thiery, le Camp Dit Castellaras de la Malle.

### 1.3.3 Un territoire boisé à valoriser

#### ■ De vastes étendues « naturelles »

La plus grande part du nord du territoire qui correspond à ses parties les plus élevées en altitude est couverte de boisements, majoritairement de feuillus (chênes). Les rebords du Causse portent une végétation plus rase, de caractère arbustif.

Mais le terme de « nature » ne doit pas cacher le caractère profondément anthropique de ces milieux, que ce soit parce qu'il s'agit d'anciennes terres cultivées retournées à la friche (parcours ou pâtures embroussaillés, anciennes terrasses dont on devine encore les lignes de murets, jusque dans les situations les plus acrobatiques) ou de paysages résultants d'incendies plus ou moins récents et répétés.

Ces étendues forestières – encore que le terme de « forêt » doive souvent s'entendre dans son sens le plus méditerranéens, de taillis et de garrigues hautes, plus que de hautes futaies – participent de la qualité du cadre de vie des habitants de la commune. Elles forment l'écrin vert qui entoure les surfaces urbanisées.

Au-delà du cordon vert et bleu que constituent la Siagne et ses gorges, dont la richesse écologique a été reconnue par un classement Natura 2000, les liaisons nord-sud le long des vallons et des sommets qui modèlent le versant et son replat ont une grande importance en matière de biodiversité et de connexions des milieux.

#### ■ Un pays de chênaies et de garrigues

L'analyse paysagère et la carte de l'occupation des sols révèlent la place importante des boisements sur les communes du plateau (St-Vallier-de-Thiey, St-Cézaire-sur-Siagne et une partie de Cabris et de Spéracèdes.). La plupart des forêts sont sous régime forestier et gérées par l'ONF.

Ils occupent une forte proportion des surfaces de la Communautés de Communes et marquent fortement les perceptions paysagères.

Les boisements et milieux arbustifs<sup>2</sup> se répartissent de la façon suivante :

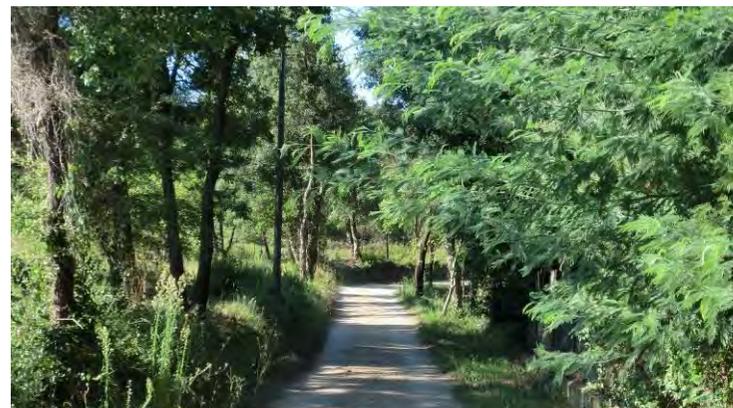
- 5 100 ha de boisement divers sur la commune de St Vallier qui comporte une majorité de feuillus (Chênaies), ainsi que de landes et des boisements de conifères ;

- 2 600 ha sur la commune de St-Cézaire : essentiellement dans les collines boisées (chênaies et garrigues) et des résineux ;
- 400 ha à Cabris, avec une dominante de résineux, dans le massif des Audides ;
- 350 ha à Peymenade, principalement des garrigues situées au sud de la commune qui plongent dans la Siagne ;
- 250 ha de garrigues sur le plateau à Spéracèdes ;

Le territoire comporte des milieux boisés remarquables (parfois associés à la rivière) et classés au titre des inventaires ZNIEFF (Zone Naturelles d'Intérêt Floristique et Faunistique), sur les communes de St-Vallier et St-Cézaire (voir ci-après) Il s'agit des Forêts domaniale de Nans et de Briasq et des boisements présents sur les pentes escarpées des Gorges de la Siagne.

Il existe également plusieurs boisements présentant un fort intérêt paysager et de loisirs qui ne sont pas protégés entre St-Cézaire et St-Vallier : le bois d'Amont, le Clos de Douort. Ces espaces naturels sont d'ores et déjà sont fréquentés et accueillent une grande diversité d'usage (Randonnée, VTT, Chasse, Cueillette de champignon...).

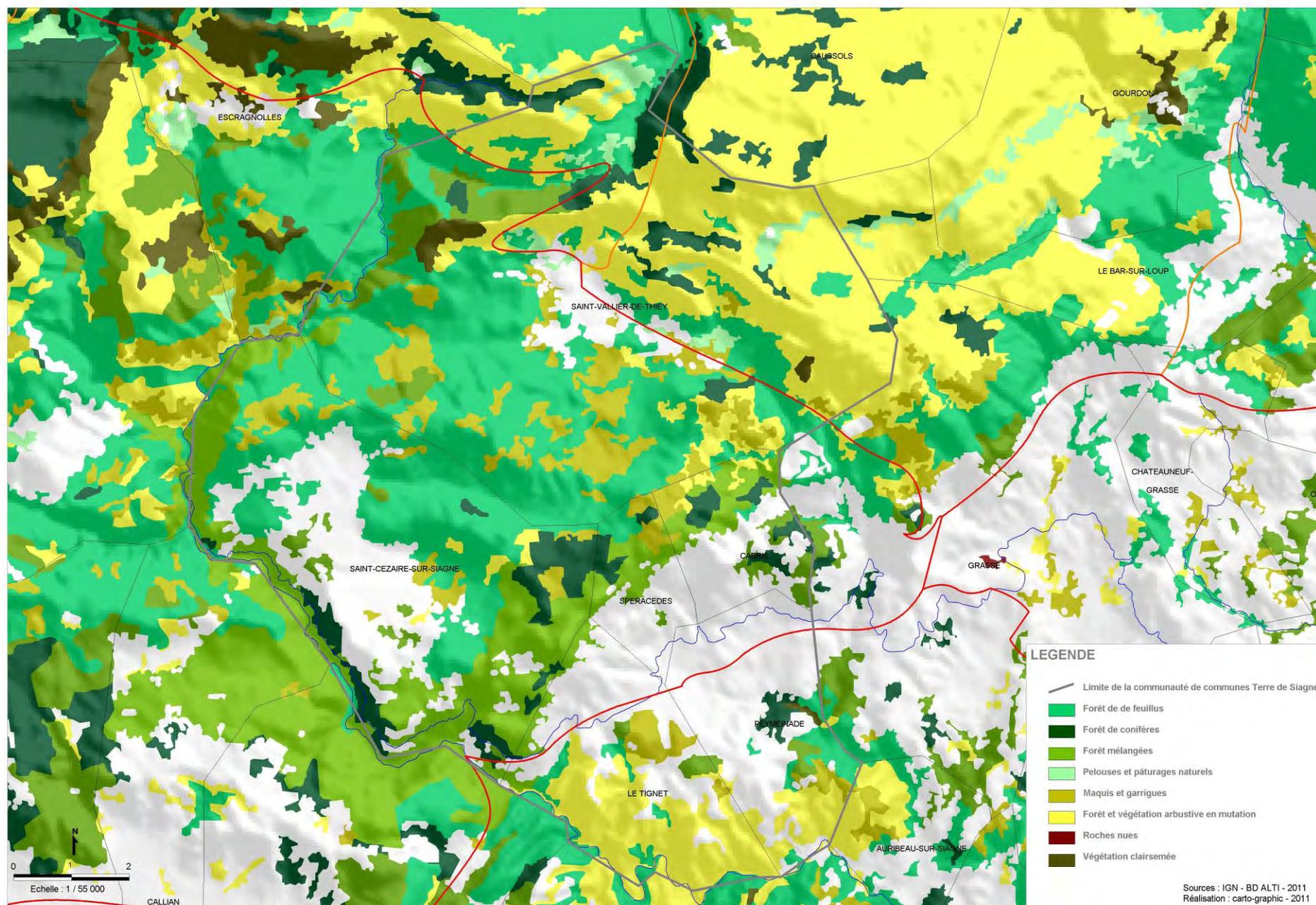
**Ces espaces mériteraient d'être mis en valeur dans le cadre du projet communautaire.**



*Piste forestière de la Grosse Colle (Le Tignet)*

<sup>2</sup> Sources : Inventaires forestiers des PRRIF des chaque commune – 2006-2007-2008

## Les espaces naturels



Le secteur du Bois d'Amont/ Colle Basse/ Brusquet, en particulier, constitue un secteur stratégique qui combine aujourd'hui plusieurs particularités lui offrant un bon potentiel de mise en valeur et de requalification :

- Une localisation centrale dans le territoire et facilement accessible par les RD13 et RD4, colonne vertébrale des déplacements intercommunaux ;
- La présence à proximité de la déchetterie communale qui s'inscrit assez discrètement dans le paysage et qui offre un potentiel de sensibilisation à l'environnement ;
- La présence de la chèvrerie du Bois d'Amont qui développe de nombreuses activités pédagogiques et qui permet la gestion pastorale des boisements ;
- La présence à proximité de la Grotte-de-St Cézaire ;
- Le site Communal/ panneau d'entrée de la commune aujourd'hui peu mis en valeur ;
- Le complexe bâti désaffecté type " Rivierazur" à St Cézaire : le site est voué à la démolition (les constructions pas aux normes et non réhabilitables).



Bois d'Amont



Entrée de la déchetterie (St Cézaire)

#### ■ Des plantations et masses boisées au sein du tissu urbain à valoriser

Le végétal au sein du tissu urbain apporte une continuité visuelle et fonctionnelle entre les espaces publics ; il les structure et améliore leur lisibilité. Il participe aussi de la trame verte et de la biodiversité du territoire jusqu'au sein du tissu urbain.

Dans l'espace urbain, si les aménagements sont souvent restés très minéraux, des arbres d'alignements bordent des voies, des arbres isolés ponctuent certaines places ou croisement de rues : une grande variété d'essences est ainsi utilisée, platanes, mûriers, marronniers, cyprès, oliviers, tilleuls, et même orangers...

Les jardins de ville des particuliers participent aussi de cet écrin végétal des centres (ils sont particulièrement présents à Cabris et Spéracèdes) ; leur végétation parfois cachée derrière des murs déborde et les dénivelés la révèlent. Dans les rues elles-mêmes, les pieds de porte et de façade sont investis par les plantations en terre ou en pot des habitants (plantes grimpantes, plantes vertes ou fleuries) : une rue à l'aménagement simple et minéral devient ainsi un jardin public.

Certains aménagements un peu anciens ont utilisé une gamme végétale banale.

#### ■ Perspectives et enjeux de mise en valeur

- Mettre en valeur le patrimoine arboré des espaces publics :
  - ✓ confortement et prolongement des plantations d'arbres de haute tige ;
  - ✓ inventaire des arbres remarquables ;
  - ✓ diagnostic et plan de gestion, d'entretien et de renouvellement des arbres (à l'exemple de ce qui a été des alignements du mail de Saint-Vallier) ;
  - ✓ sentier botanique des arbres des places et rues des centres anciens (un cheminement « d'arbre en arbre » possible à Cabris) ;
- Favoriser les variétés locales, résistantes et économes en eau, et éviter les plantes allergènes.

### 1.3.4 Un réseau de cavités souterraines attirant de nombreux visiteurs

Le plateau de Saint Vallier présente une topographie douce et les traits caractéristiques d'un paysage calcaire, perméable et drainant, qui a permis le développement d'un réseau de cavités souterraines important dont la grotte de la Baume obscure. Ce réseau souterrain fait partie intégrante du système complexe de circulation de l'eau dans l'aquifère karstique.

#### La Grotte de Baume obscure

Neuf cavités plus ou moins importantes ont été inventoriées sur le site de "Baume Obscure". Elles forment un réseau souterrain d'une longueur totale de 1200 mètres pour une profondeur maximale de 80 mètres. Une partie du site, sur un itinéraire de 700 mètres, a été aménagée avec des escaliers et des passerelles pour permettre la visite des galeries et des salles les plus intéressantes. Un spectacle son et lumière est proposé pour agrémenter la visite. La grotte accueille 25 000 visiteurs par an et dispose d'un partenariat avec les centres de loisirs de Nice, les tour-operators....

En collaboration avec des clubs de spéléologie locaux, la grotte constitue un site d'observation privilégié où le cycle de l'eau peut être montré et expliqué dans sa phase souterraine. En effet, les eaux de la cavité forment un des nombreux affluents de la rivière de la Foux de Saint Cézaire sur Siagne. Le site fait l'objet d'un Projet d'aménagement, de diversification et de mise en valeur intitulé la « vallée des dragons » et déposé en Mairie de St Vallier.

#### La Grotte de St-Cézaire

La cavité est moins profonde (40 mètres) et plus courte (200 mètres aménagés) que la Baume Obscure. Elle a été découverte grâce au coup de pioche d'un agriculteur en 1890. Elle allie une richesse exceptionnelle en concrétions, une couleur rouge savamment mise en valeur à des formes surprenantes. Elle accueille également plusieurs milliers de visiteurs par an.

#### La Grotte des Audides

Les cavités, profondes de 60 mètres, ont été découvertes par l'ancien propriétaire de la maison en 1988 (en voulant faire creuser une cave....). Cependant, la grotte n'est plus ouverte au public suite à un changement de propriétaire.

#### Perspectives et enjeux de mise en valeur

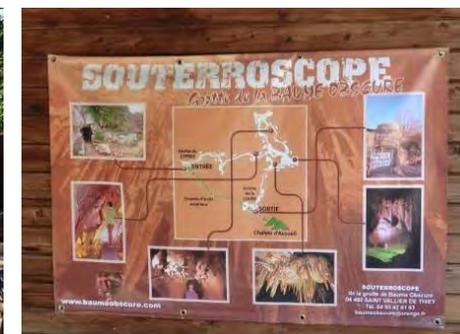
- Un travail de sensibilisation et d'appui à l'aménagement plus qualitatif des espaces extérieurs des Grottes accessibles au public, dans l'esprit des paysages de la CCTS (terrasses, oliviers...), mériterait d'être développé.
- Le développement de points de vente des productions locales et de boutiques de produits du terroir pourrait être envisagé.



Grotte de St Cézaire : panneaux et entrée



Grotte de la Baume Obscure (St Vallier de Thiey)



## 1.4 Une agriculture à reconquérir

### 1.4.1 Une activité économique en timide reprise

#### a) *Un territoire qui a perdu plus d'un quart de ses surfaces agricoles au cours des 20 dernières années*

Les espaces agricoles ne représentent plus aujourd'hui que 10% des superficies communautaires. La Communauté de Communes appartient au moyen pays des Alpes maritimes qui est une région traditionnellement tournée vers l'élevage et l'oléiculture. En effet, 90% de ses surfaces agricoles sont des pâturages et 90% des exploitations disposent de cultures d'oliviers.

Les surfaces agricoles ont progressé entre 1978 et 1988, pour ensuite diminuer de façon drastique depuis les années 1990. Ainsi, entre 1988 et 2010 (dernier recensement) le territoire a perdu 750 ha soit 25% de sa SAU (Surface Agricole Utile).

On observe cependant de grandes disparités entre les communes :

- La régression a été particulièrement importante dans les communes situées dans la périphérie de Grasse qui ont subi la plus forte croissance urbaine : Peymeinade, Spéracèdes et le Tignet. En 2000, ces trois communes ne comptaient presque plus d'agriculture qui se résumait à quelques dizaines d'hectare d'olivieraie, soit quelques % de leur surface communale.
- Les communes de St-Cézaire et de St-Vallier ont conservé une certaine activité agricole qui reste cependant limitée à quelques élevages caprins et de volailles, des dernières exploitations oléicoles, un peu de maraichage et d'apiculture.

- Saint Vallier dispose aujourd'hui de la plus grande superficie agricole et notamment pastorale, avec plus de la moitié des surfaces agricoles communautaires (1 600ha).
- Il ne reste que 3 exploitations professionnelles à St-Cézaire qui exploitent 350 ha de SAU et 4 à St-Vallier.

#### b) *Des chiffres du RGA 2010 qui attestent d'une certaine reprise agricole*

D'après les derniers résultats du Recensement Général Agricole (RGA) 2010, il existe une dynamique indéniable de réinvestissement agricole dans le territoire qui va à l'encontre des tendances observées dans le département des Alpes maritimes : la communauté de communes a gagné 15 nouvelles exploitations (+30%) et a vu une augmentation du nombre d'actifs agricoles (+26%). Les surfaces agricoles se sont maintenues au cours des dix dernières années (à peine 50 ha ont été perdues, soit moins de 8% de la SAU).

Le territoire est donc à nouveau attractif pour de petites exploitations visant des productions locales et une certaine originalité des produits : il s'agit par exemple de producteurs de Champignons au Tignet de Safran à St Cézaire ou de plantes à Parfums à St Vallier ...



Pâturages (St Vallier de Thiey)



Oliveraies en terrasses (St Cézaire)



Fleur de Safran(Crocus)

Certaines exploitations existantes ont dû, pour se maintenir, développer des activités d'agritourisme et d'accueil, en partenariat avec la Chambre d'Agriculture (Label « Bienvenue à la Ferme »). Un collectif d'exploitant de St Cézaire a ainsi développé « Les escapades de Cézarine », les Chèvreries du Bois d'Amont et de la Ferme du Brusquet (St Cézaire) développent des activités pédagogiques.

L'agriculture fait ainsi partie intégrante des stratégies économique et des modes de vie des acteurs du territoire, même lorsqu'elle n'est pas exercée à titre professionnelle et qu'elle est associée à d'autres activités ou emplois (loisirs pour les retraités, complément d'un temps partiel...). Ainsi, il est essentiel pour l'équilibre territorial et le maintien des actifs dans le Pays, de réunir les conditions favorables à la poursuite et au développement des activités agricoles.

**c) Le rôle clefs des circuits courts de distribution des productions locales (vente directe, Marchés...)**

La vente directe sur les marchés locaux constitue le débouché principal des productions locales. Les productions sont même insuffisantes pour faire face à la demande et leurs stocks sont très vite épuisés les jours de marché.

Tous les producteurs du territoire accueillent et font de la vente directe dans leurs exploitation ce qui permet d'améliorer fortement la rentabilité de l'exploitation : fromage de chèvre, miel, légumes & fruits issus de l'agriculture biologique, huile d'olive, viandes de volaille, d'agneau et de porc... On observe notamment un fort développement de la vente directe du producteur au consommateur sur internet.

Dans le même esprit, le territoire a vu se développer dans les dernières années quelques AMAP (Association pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne) qui attestent également du dynamisme du marché des consommateurs pour les productions locales de qualité.

Il existe une dizaine de structures agricoles de la communauté de communes engagés dans les AMAP de St Vallier, du Tignet et de Mouans-Sartoux :

- A St Cézaire : 2 fermes caprines, 1 apiculteur, 1 élevage de volailles, 1 producteur de Safran, 1 exploitation de Maraichage : Légumes et fruits rouges, 1 Oléicultrice
- Au Tignet : 1 Producteur de Champignon
- A St Vallier : 1 éleveur ovin.

Il existe également une forme reprise de l'oléiculture, par les particuliers, qui a permis de relancer l'activité des moulins.

**Ainsi, grâce au développement des circuits courts, de la vente directe de produits frais et de la vente sur internet, il devient à nouveau possible de développer une agriculture de proximité économiquement viable.**



**d) Le problème majeur de l'accès au foncier**

L'accès au foncier constitue le principal frein au développement agricole dans le territoire.

Plusieurs demandes d'installations ou de constructions de bâtiments agricoles ont été effectuées au cours des dernières années et n'ont pu aboutir pour plusieurs raisons :

- La pression démographique et la demande résidentielle a fortement perturbé le prix du foncier agricole ;
- La tentation pour les propriétaires de valoriser le foncier agricole en foncier à bâtir provoque un phénomène de rétention foncière sur le marché des terres agricoles ; ce problème de spéculation est aggravé par le manque de visibilité à long terme sur la destination des terres agricoles.
- L'obtention de permis de construire est devenue quasiment impossible en zone agricole, en raison des nombreuses dérives qui ont pu se produire par le passé. Aujourd'hui, les élus craignent de favoriser des « arnaques »<sup>3</sup> et les commissions urbanisme des communes bloquent toutes les constructions ;

<sup>3</sup> Au cours des dernières années, un dérive inquiétante a vu le jour sur la Communauté de Commune en liaison avec la forte demande de terrain à bâtir non satisfaite. Des nouvelles exploitations agricoles se sont installées. L'exploitant a acheté des terres et obtenu le permis de construire pour les bâtiments et la maison d'habitation. Les propriétés ont ensuite été rapidement revendues à des non-exploitants avec une très forte plus-value.

Par ailleurs, les installations de nouvelles exploitations nécessitent un foncier desservi par les réseaux (voiries, eaux et électricité).

Or la desserte des terres agricoles, aujourd'hui inaccessibles et inexploitées, par ces réseaux provoque un risque d'aggravation du phénomène de cabanisation qu'il convient d'anticiper.

Consciente de ces enjeux, les Communes commencent à lancer des démarches de soutien à l'activité agricole qui mériteraient d'être développées à l'échelle communautaire :

- La commune de Peymeinade, en partenariat avec la Chambre d'agriculture, réalise une étude fine sur les potentialités agricoles au niveau communal. Elle déplore l'absence de zonage « agricole » dans son PLU.
- La commune du Tignet étudie également les possibilités de remise en agriculture de certaines parcelles de forte valeur agronomique mais est confrontée au problème de la desserte en eau brute (qui a été supprimée)...

### 1.4.2 Un réinvestissement du paysage et de l'activité agricole dans l'espace habité

***L'urbanisation diffuse qui s'est disséminée au cœur des terres cultivées n'en pas pour autant effacée les traces au sein même de l'espace habité.***

Au-delà de l'élevage et des cultures vivrières, les productions principales du territoire étaient les céréales, la vigne et l'olivier (40 000 oliviers produisaient 100 tonnes d'huile d'olive par an à la fin du XIXe siècle à Saint-Cézaire).

Ces oliveraies dans le versant principal, les gorges de la Siagne et les pentes du plateau de Saint-Cézaire sont toujours très présentes et forment l'écrin paysager du territoire.

Leur impact visuel reste fort et les frondaisons argentées des arbres, un feuillage persistant d'autant plus spectaculaire quand les arbres sont taillés, contrastent avec le couvert forestier plus sombre.

Ces oliveraies forment la base de l'aménagement des parcs et jardins en terrasses des propriétés privées des villas et résidences. Les olives ne sont plus toujours récoltées, même si les arbres sont entretenus ; une certaine production de loisir persiste toutefois, non négligeable, et alimente les moulins.

### ***Perspectives et enjeux de mise en valeur***

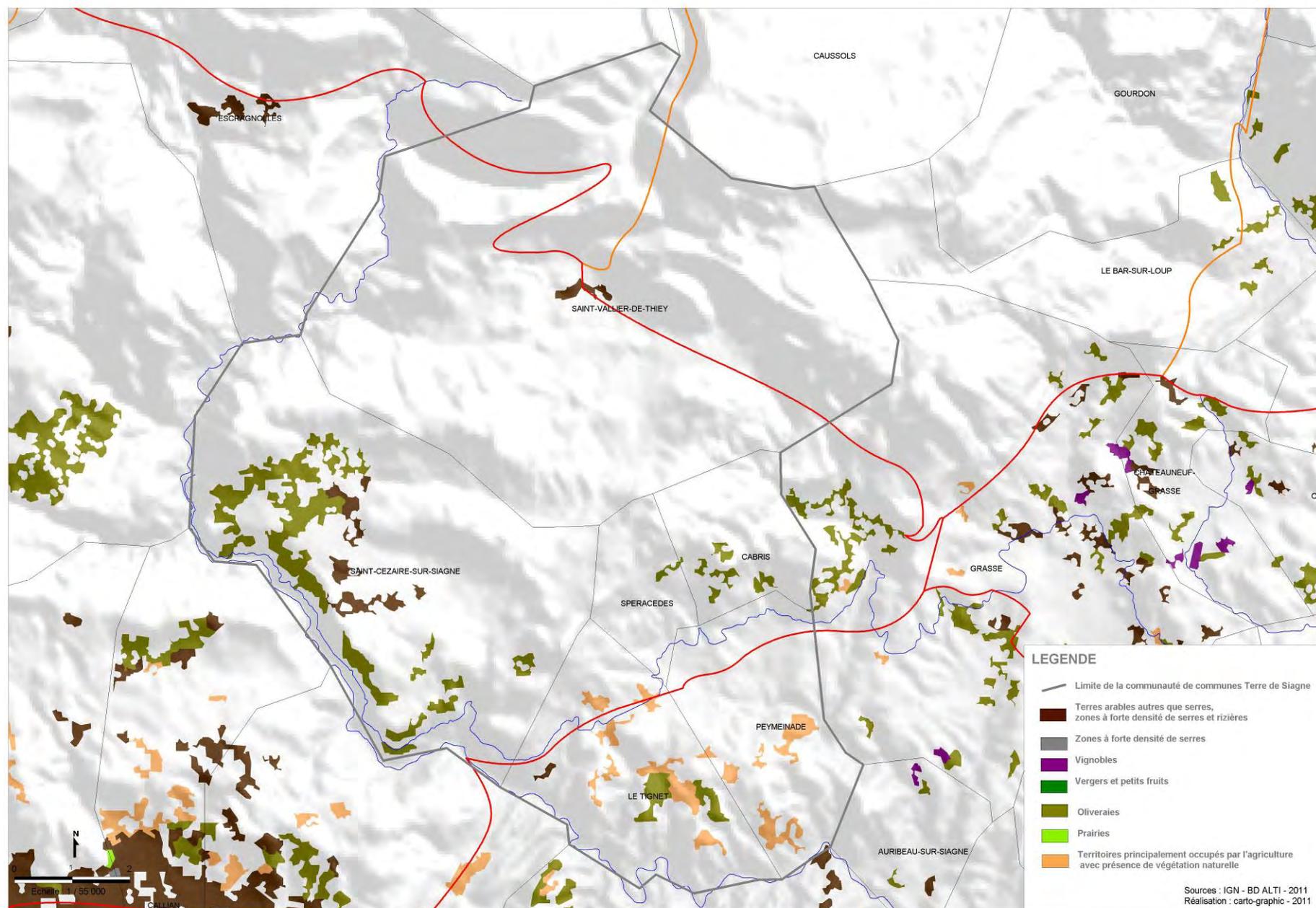
Le maintien de ces vergers assure la continuité paysagère du territoire et atténue les effets visuels du mitage.

C'est un enjeu paysager fort qui peut être soutenu par des actions d'animation et de sensibilisation à l'attention des habitants et particuliers (démonstration de taille, promotion des productions locales), ainsi que leur mention et protection dans les documents d'urbanisme.



*Oliveraies (Gorges de la Siagne)*

### Les espaces agricoles



### 1.4.3 Un enjeu de reconquête et de préservation des espaces productifs pour l'avenir

#### ■ Une activité qui a encore toute sa place dans le tissu socio-économique local

Si l'agriculture a fortement régressé dans le territoire entre les années 90 et 2000, le dernier recensement atteste d'une timide reprise de l'activité dans les 10 dernières années qui est très encourageante pour le Pays de Siagne.

En effet, qu'elle soit une activité principale ou secondaire, l'agriculture, répond aujourd'hui à plusieurs besoins importants du territoire :

- Le maintien d'actifs et d'entreprises locales, qui constituent en enjeu central de la Communauté de Communes ;
- La volonté d'un nombre croissant de consommateurs d'avoir accès à des aliments de qualité et produits localement.
- La nécessité, pour une part non négligeable de la population de développer des revenus complémentaires à leur activité principale. En territoire rural, ces projets trouvent naturellement leur place au sein des productions agricoles ou de la transformation de produits agricoles ; ainsi, si le territoire ne comporte qu'une 15 aine d'exploitation professionnelles (au sens du RGA), il en comporte 40 considérées comme agricoles au total. Ceci démontre bien l'importance de ces activités dans l'équilibre socio-économique du territoire.
- Le maintien d'un art de vivre recherchés par les habitants (notamment les retraités) des Terres de Saigne qui pratiquent une agriculture de « loisir » (oliveraies) ;
- L'activité agricole, et notamment pastorale, peut également apporter une réponse très satisfaisante et complémentaires d'autres interventions sur les milieux naturels, face aux risques feux de forêt.
- Le maintien d'un paysage jardiné et entretenu qui constitue son image de marque.

**L'activité agricole demeure ainsi un enjeu important pour le territoire à différents niveaux : socio-économique, culturel et paysager.**

#### ■ Une prise de conscience nécessaire par les élus locaux

**Une prise de conscience est ici nécessaire de la part des élus qui jusque-là ont minimisé l'enjeu agricole dans leur commune au profit, notamment du développement urbain.** Les signaux observés dans le territoire sont aujourd'hui très encourageants et justifient la mise en place d'un politique agricole communautaire volontariste.

Il s'agit également de relayer, au niveau communautaire, les intentions relatives à l'agriculture portées par autres démarches territoriales en cours :

##### - Le SCOT Ouest

Celui-ci affiche un objectif prioritaire de reconquête des espaces agricoles dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) :

- Préserver et identifier les terres agricoles sur le long terme : cette délimitation devra être réalisée dans le SCOT et retranscrite dans les PLU. Il est possible de prévoir un « schéma de secteur » dans le SCOT avec une délimitation précise des terres agricoles à enjeux à protéger durablement.
- Faciliter l'accès au foncier agricole par des actions collectives et des réserves foncières ;
- Favoriser la qualité, la diversité et la rentabilité des activités (agriculture biologique, agrotourisme, filière des parfums, circuits courts...).

##### - Le Projet de PNR des pré-Alpes d'Azur

La charte du PNR revendique également un ambitieux « projet agricole » en proposant différents appuis : gestion du foncier ; aides à l'exploitation et expertises, dynamisation des circuits de commercialisation, aide à la diversification...

Le PNR a notamment identifié une nouvelle « niche » très porteuse pour l'agriculture : **les plantes à parfums et plantes aromatiques destinées à l'industrie cosmétique.** La réflexion est conduite en partenariat avec les scientifiques du « Pôle Arômes Senteurs et Saveurs » de Grasse qui cherche à relocaliser son approvisionnement en matières premières nécessaires à la production cosmétique.

▪ **Des productions rentables à soutenir et à développer**

Il existe aujourd'hui des activités agricoles économiquement rentables qui méritent d'être soutenues par la CCTS :

- Le maraichage qui permet la production de produits frais (fruits et légumes) en vente directe ;
- L'élevage de qualité (volaille, agneau, porcs), en vente directe, qui peut être combiné au sylvo-pastoralisme ;

Il existe également un marché émergent dont le développement mériterait d'être facilité, en relation avec le Parc Naturel Régional (PNR) :

- Les plantes aromatiques et médicinales pour la cosmétique. Il s'agirait de cultures sèches de plantes « sauvages », qui permettrait de valoriser des espaces aujourd'hui abandonnés.

## 1.5 La situation réglementaire : un territoire relativement contraint

### 1.5.1 Des milieux naturels de qualité et une biodiversité à préserver

#### a) La DTA (Directive Territoriale d'Aménagement)

La Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes (DTA 06) est un document de planification élaboré sous la responsabilité de l'État : la réflexion a été engagée en 1997 et, après une large concertation, le document a été approuvé par décret le 2 décembre 2003.

La DTA définit différents zonages : les communes du territoire couvertes par la Loi montagne y font partie de la « Frange sud de la zone Montagne », incluse avec Peymeinade dans le « Moyen Pays », qui forme avec le Littoral, les 76 communes « Bande Côtière ».

L'État y précise ses orientations fondamentales en matière d'aménagement et les modalités d'application des lois Littoral et Montagne.

Il s'agit de mettre en œuvre une gestion économe rigoureuse de l'espace en matière d'urbanisation et de préserver les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières :

- Préservation des espaces, paysages et milieux les plus remarquables : grand cadre paysager, gorges et rivières de la Siagne, grottes et vestiges préhistoriques des plateaux de Saint-Cézaire-sur-Siagne et de Saint-Vallier-de-Thiery ;
- Préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques, du patrimoine naturel et culturel montagnard situés en dehors des espaces naturels : les vieux villages (notamment patrimoine bâti), les socles des villages, les prés et jardins familiaux, les oliveraies, la structure des restanques et murs de pierre sèche et les espèces floristiques ou faunistiques remarquables.
- Extension de l'urbanisation en continuité avec les bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants



DTA des Alpes Maritimes  
(Extrait)



**b) Loi montagne**

Les communes de Terres de Siagne sont couvertes par la Loi montagne, sauf Peymeinade. Elles dépendent du Comité de massif des Alpes du Sud.

Ses modalités d'application sont directement opposables aux personnes et projets, indépendamment de l'existence d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un plan local d'urbanisme.

**c) Natura 2000**

L'intercommunalité est concerné par 2 sites Natura 2000 assez étendus :

- Site d'Importance Communautaire (SIC) FR9301570 « Préalpes de Grasse » (Zones de protection spéciale de la directive Oiseaux) ;
- Site d'Importance Communautaire (SIC) FR9301574 « Gorges de la Siagne » (Zone spéciale de conservation de la Directive Habitats)

Des inventaires complémentaires faune/flore/habitats ont été réalisés. Leur DOCOB est en place et en cours d'animation, par la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis pour le premier, le SIIUV de la Haute-Siagne pour le second.

Par ailleurs, un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope est en projet sur la « grotte au guano » dans les gorges de la Siagne.

**d) Les ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Floristique et Faunistique)**

La Communauté de communes Terres de Siagne est concernée par quatre ZNIEFF terrestres de type I et quatre ZNIEFF terrestres de type II.

Elles concernent totalement ou en partie toutes les communes, sauf Spéracèdes.

**ZNIEFF terrestres de type I**

- Code 06-100-157 - Charmaies et cours moyen de la Siagne surface totale de 75,24 ha (touche Peymeinade & le Tignet)
- Code 06-100-120 - Montagne de l'Audibergue surface totale de 4 853,98 ha (touche Saint-Vallier-de-Thiey)
- Code 06-100-121 -Hautes gorges de la Siagne et de la Siagnole - forêt de Briasq et pas de la Faye surface totale de 2 076,82 ha (touche Saint-Cézaire-sur-Siagne & Saint-Vallier-de-Thiey)

- Code 06-107-117 - Plateau de Caussols surface totale de 1 734,14 ha (touche Saint-Vallier-de-Thiey)

**ZNIEFF terrestres de type II :**

- Code 06-105-100 - Forêts de Peygros et de Pégomas surface totale de 692,12 ha (touche Peymeinade)
- Code 06-107-100 - Plateaux de Calern, de Caussols et de Cavillone surface totale de 8192,94 ha (touche Saint-Vallier-de-Thiey)
- Code 06-111-100 - Col de la Lèque - Plateau de Saint-Vallier-de-Thiey surface totale de 715,77 (situé sur les communes de Saint-Vallier-de-Thiey et Saint-Cézaire-sur-Siagne)
- Code 06-136-100 - Gorges de la Siagne surface totale de 725,81 ha (touche Saint-Cézaire-sur-Siagne & Saint-Vallier-de-Thiey)

## 1.5.2 Le Projet de PNR

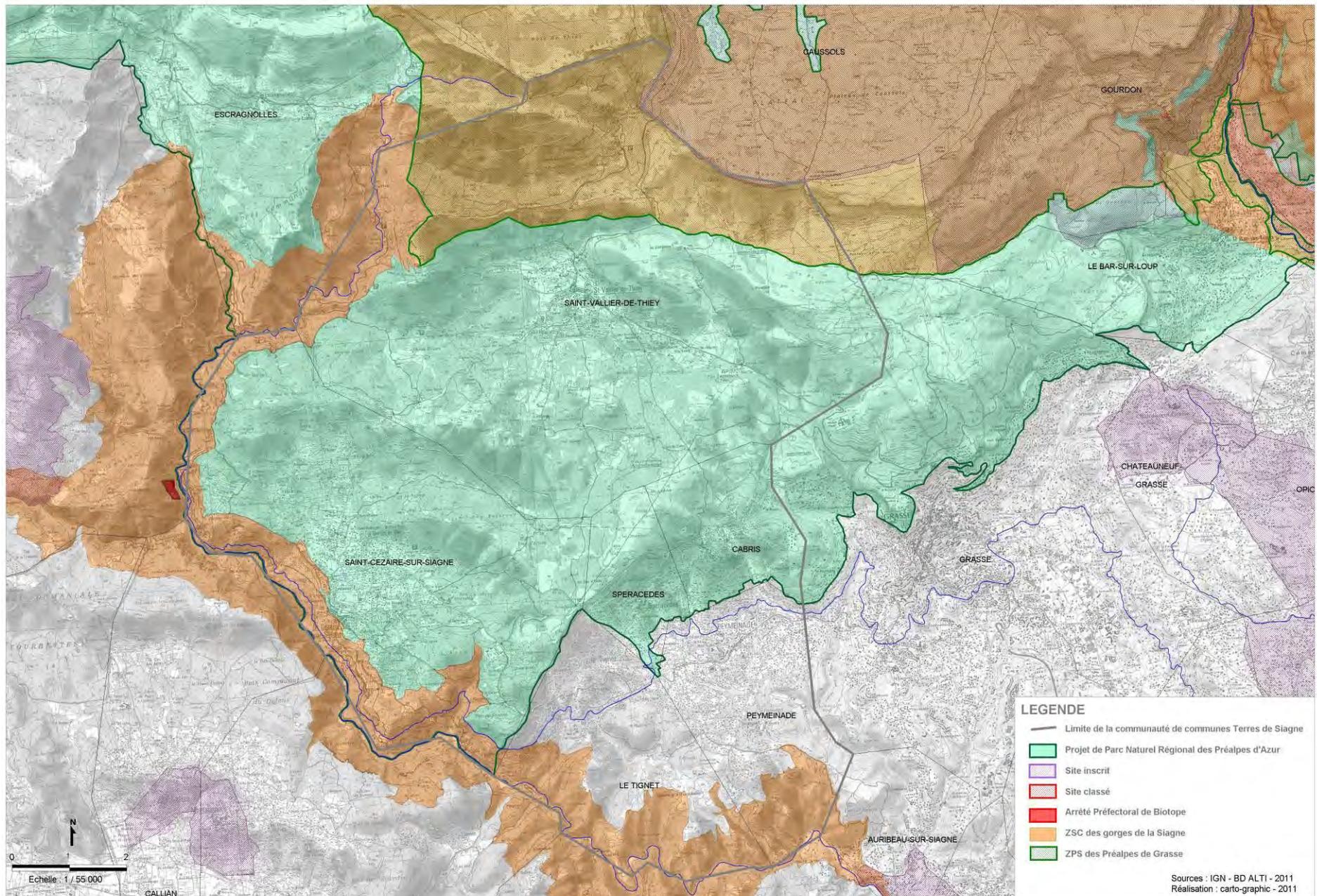
Les communes de Terres de Siagne, à part Peymeinade et Le Tignet, sont incluses dans le territoire du projet de Parc naturel régional des Préalpes d'Azur, qui en intègre 47.

La Charte et le Plan de Parc sont en cours d'adoption par les différentes collectivités partenaires et le Parc devrait être mis en place en 2012 (Son logo a été choisi.)

Son objectif est d'être un territoire de développement durable, habité et dynamique, qui préserve et mette en valeur ses atouts autour d'un projet commun.



Carte des protections règlementaires



### 1.5.3 Des risques naturels importants

#### a) *Le risque incendie : une contrainte majeure à prendre en compte*<sup>4</sup>

Les 6 communes des Terres de Siagne sont concernées par un Plan de prévention des risques incendies, qui grèvent de façon plus ou moins forte les projets d'urbanisation et même d'aménagement du territoire.

#### **Un risque fort sur le rebord du plateau et au sud du territoire**

Le périmètre de la Communauté de communes est concerné par le risque incendie de forêt.

Une majorité de feux part l'été (entre 1980 et 2005, l'inverse a été observé pour Cabris alors que les périodes étaient équilibrées entre hiver et été pour Spéracèdes et Saint-Vallier). Les causes sont en quasi-exclusivité d'origine anthropique (imprudence, accident, malveillance). Le risque est aggravé par une gestion insuffisante de la forêt, une exploitation insuffisante des bois, ainsi que par le vent sur certains secteurs et le mitage du bâti.

Sur le rebord du plateau et le haut du versant, l'incidence des incendies est très forte, car l'impact visuel est très important et les risques de déstabilisation des sols élevés, d'autant plus que de l'habitat se trouve directement en contrebas.

#### **Un équipement et une surveillance renforcée, des accès difficiles**

Le territoire de la CCTS est partagé en trois types de massifs forestiers (du nord au sud, Moyen Var-Préalpes de Grasse, Littoral-Centre et Estérel-Tanneron). Des patrouilles sur Cabris, Saint-Cézaire-sur-Siagne et Saint-Vallier-de-Thiery du dispositif RFSA départemental (Réseau Forestier de Surveillance et d'Alerte) surveillent les éventuels départs d'incendies. En été, la vigie Cabris située sur la commune de Spéracèdes sert de point de surveillance pour les départs de feux de forêt. Un projet prévoit de renforcer cette construction.

Les accès sont délicats: étroits et dans la pente, avec beaucoup de culs-de-sac. Les difficultés de circulation aux heures de pointe et en saison estivale peuvent entraîner des

<sup>4</sup> Sources : DDTM 06 ; Préfecture des Alpes Maritimes, Plan Départemental De Protection Des Forêts Contre les Incendies, mars 2009 ; Dossier Départemental sur les Risques Majeurs dans les Alpes-Maritimes, Fiche Feu de forêt.

bouchons importants, une paralysie totale des flux circulatoires et donc gêner la progression des secours par ces mêmes voies d'accès.

#### **La prise en compte du risque dans les documents d'urbanisme**

Au pied des Baous et dans le versant, sur des incendies qui peuvent ensuite de propager vers le Nord, l'enjeu est de tenter de réduire les départs de feux en s'appuyant sur le débroussaillage réglementaire autour des habitations.

Des axes routiers stratégiques, comme la RD 6085 (Route Napoléon), mériteraient de voir un débroussaillage élargi de part et d'autre de leur emprise.

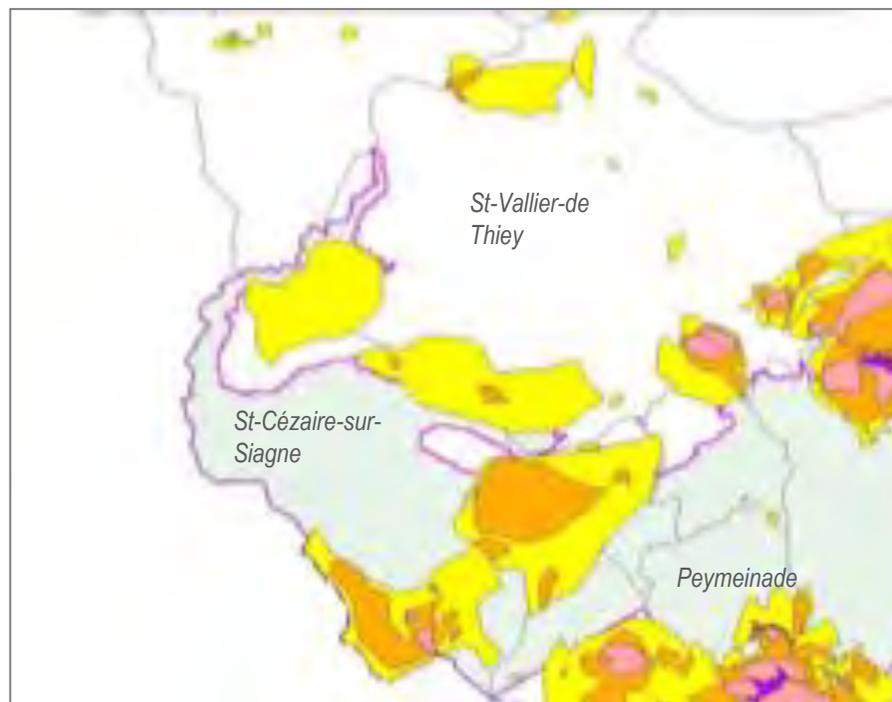
Toutes les communes ont un PPRiF (Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêts) approuvé. Les effets des PPRiF s'imposent aux PLU et aux propriétaires : pas de mitage, constructibilité des terrains dépendant des équipements de défense, création de pistes protégeant l'habitat, obligation de débroussaillage portée à 100 mètres selon les zones, création de pistes protégeant l'habitat.

Leur objectif est de maîtriser l'aménagement du territoire en évitant d'augmenter les risques dans les zones sensibles et en diminuant la vulnérabilité des zones déjà urbanisées : réduction des constructions isolées en forêt (éviter le mitage) et accès facilité aux moyens de lutte et à l'évacuation des personnes (chemin d'accès débroussaillé d'une largeur suffisante, zones de croisement, aires de retournement, poteaux ou citernes incendie...). Les zones en risque fort (rouge) sont fermées à toute construction sauf celles favorisant la lutte (dont les bassins et piscines) et les lignes électriques.

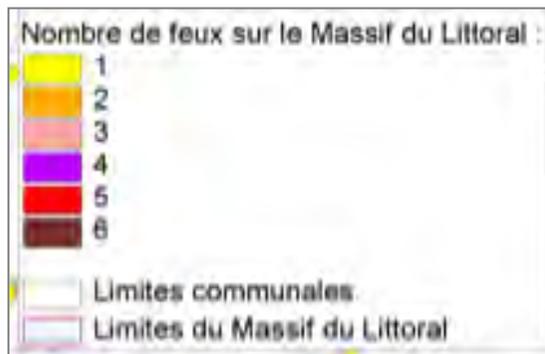
La sensibilisation de la population et des estivants face aux risques en période rouge (vis-à-vis de la fréquentation des massifs et des barbecues, tirs de feux d'artifice, feux divers...) doit être renforcée.



*Lutte contre les incendies : Informations et réservoirs*



Cet extrait de la carte du PDFCI (nombre d'incendies) localise les zones les plus sensibles dans le CCTS



**b) Des risques inondation et ruissellement limités**

D'autres risques n'ont pas nécessité la prescription d'un PPR, mais sont présents sur les communes.

L'ensemble des communes du département est exposé au risque sismique ; ce risque est considéré comme « modéré » (zone 3) sur la Communauté de communes dans la carte nationale d'Aléa (il a ainsi des conséquences sur les règles de construction parasismiques pour les habitations collectives et les bâtiments recevant du public). Au-delà de l'application stricte de celles-ci, le risque sismique doit être pris en compte très en amont d'un projet de construction ou de rénovation.

Le climat méditerranéen (cumul de pluies fortes sur un faible nombre de jours) cumulé au relief entraîne des risques d'inondations, de ruissellements torrentiels et de mouvements de terrain (torrents de boue). Certaines zones dans les pentes sont de plus déjà inconstructibles pour des raisons de risques d'éboulement et de glissement de terrain.

Le dernier événement pluvieux de novembre 2011 s'est ainsi traduit par un arrêté de catastrophe naturelle pour inondation et coulée de boue sur toutes les communes de Terres de Siagne. Cela a été un avertissement qui n'a causé « que » des dégâts matériels, mais qui illustre bien la vulnérabilité de certains secteurs à ce risque.

**c) Enjeux et perspectives**

Le territoire est fortement exposé au risque incendies, ce qui contraint les possibilités d'urbanisation. Les risques de ruissellement torrentiel ont été accentués par l'imperméabilisation des surfaces.

- Développement de projets sylvo-pastoral / gestion des espaces coupures de combustible ;
- Conception d'aménagement favorisant la retenue d'eau à la parcelle et les infiltrations ;
- Compatibilité/ faisabilité des projets de mise en valeur de site naturels dans les secteurs à fort risque : Sous quelles conditions ?

## 2. Une armature urbaine à consolider

---

La Communauté de Communes des Terres de Siagne comptait en 2008 un peu plus de 20.000 habitants et 10.000 logements environ pour une surface totale de 112 km<sup>2</sup>, soit une densité de 1,8 habitant à l'hectare. Il s'agit d'une densité moyenne supérieure à celle de la France métropolitaine (1,14).

Cette densité est cependant très variable entre les communes :

- 8 habitants à l'hectare à Peymeinade contre 0,6 à St-Vallier-de-Thiery.
- Elle est supérieure à 11 dans la commune de Grasse.

Les communes de Peymeinade, Le Tignet, Spéracèdes et Cabris sont considérées comme « urbaines » par l'INSEE, car elles appartiennent à la même unité urbaine<sup>5</sup>, ce qui n'est pas le cas de ST Cézaire et St Vallier.

Dans le cadre de l'élaboration d'un **Programme d'Aménagement Solidaire, la phase diagnostic** vise à questionner les possibilités pour le territoire d'atteindre un fonctionnement proche de celui d'un Bassin de vie<sup>6</sup> à part entière.

Il n'est pas question pour les Terres de Siagne d'envisager cette notion comme celle d'un territoire totalement « autonome », mais comme celle d'un territoire « durable », en osmose avec le contexte élargi (SCOT Ouest, PNR...) de par des stratégies cohérentes en matière de peuplement, d'habitat, d'emploi, de déplacements, de services, de gestion de ces ressources naturelles, de culture et loisirs...

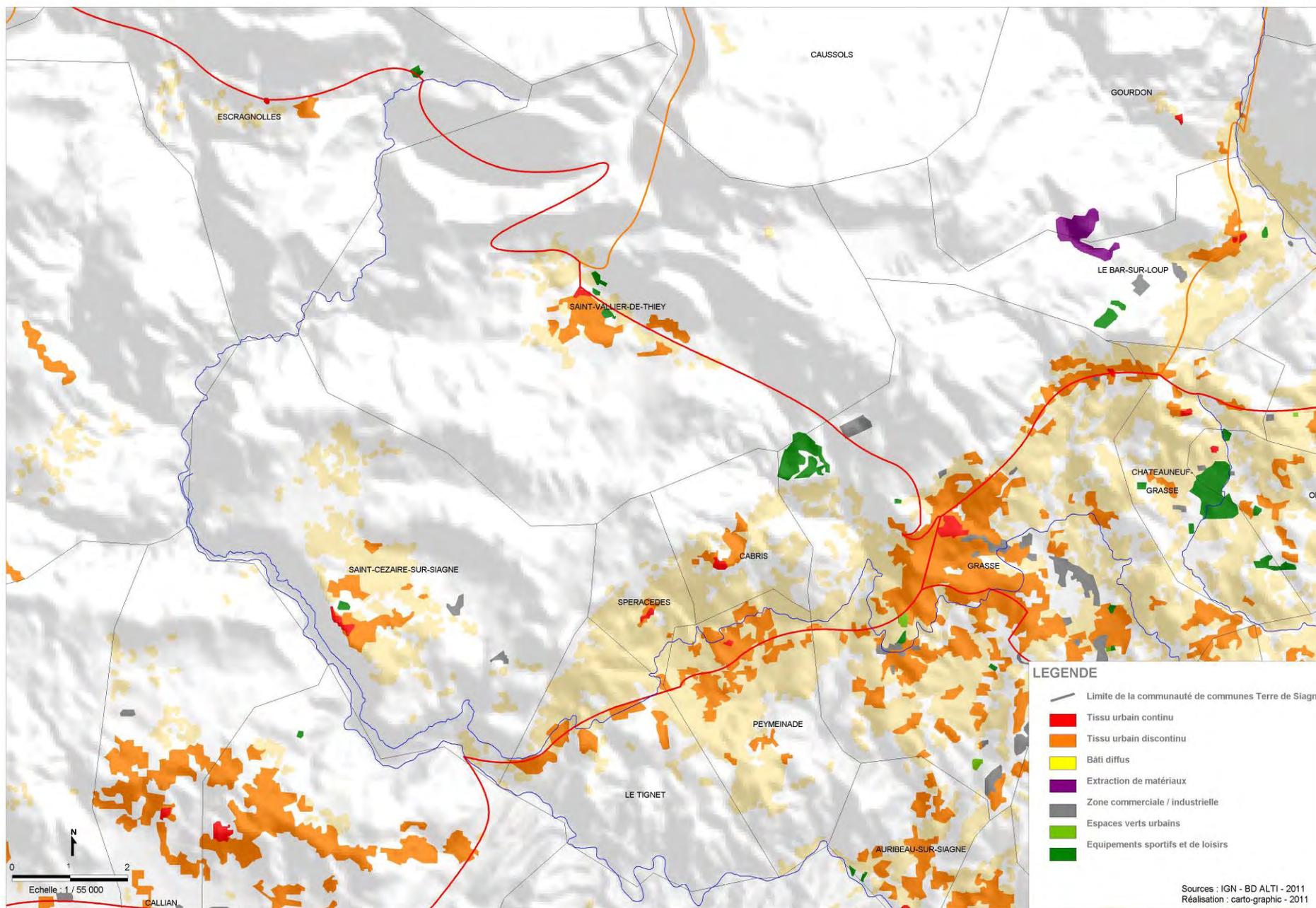
De ce point de vue, les communes de Terres de Siagne inscrivent déjà pour la plupart, dans leurs différents projets (PADD, projets de restructuration / extension des centres), des principes d'aménagement qui convergent avec les grandes orientations du SCOT et du PNR, et qui visent à mettre en cohérence offre d'habitat, création d'emploi, services, équipements et déplacements sur des principes de développement durable, autour de centralités à renforcer, à densifier, à restructurer.

---

<sup>5</sup> La notion INSEE d'unité urbaine repose sur la continuité du bâti et le nombre d'habitants. On appelle unité urbaine une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants.

<sup>6</sup> « ...territoire sur lequel les habitants ont accès à la fois aux équipements et à l'emploi » (définition simplifiée de l'INSEE).

### Les espaces urbains



## 2.1 Un territoire péri-urbain sous influences

Il est indéniable que la C.C.T.S. se trouve actuellement étroitement liée à des entités urbaines fortes, au moins sur les questions de l'emploi, de l'accès à certains services et déplacements, et de l'accès au logement, à savoir :

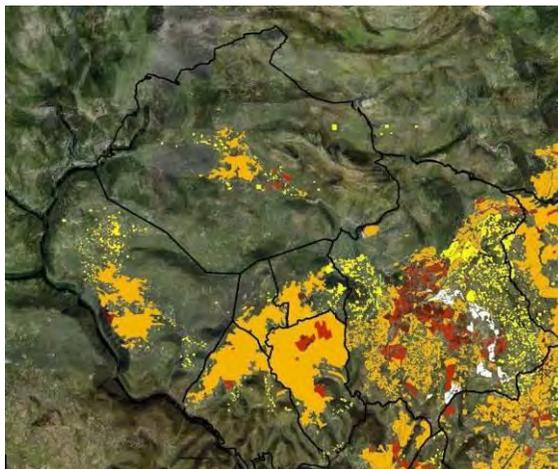
- Grasse (50.000 habitants, située 10 à 15 mn en voiture et par transports collectifs) ;
- L'agglomération et bassin d'emplois de Cannes – Le Canet – Sophia Antipolis (125.000 habitants, à 30 mn en voiture par la pénétrante Cannes – Grasse, ligne ferroviaire Cannes- Grasse)
- Dans une moindre mesure les premières communes du Var (Montauroux, Fayence..).

### La Communauté de communes des Terres de Siagne : « banlieue » de Grasse ?

L'observation cartographique<sup>7</sup> met en évidence une continuité de la tache urbaine entre Grasse et Peymeinade, puis Cabris, Le Tignet et Spéracèdes.

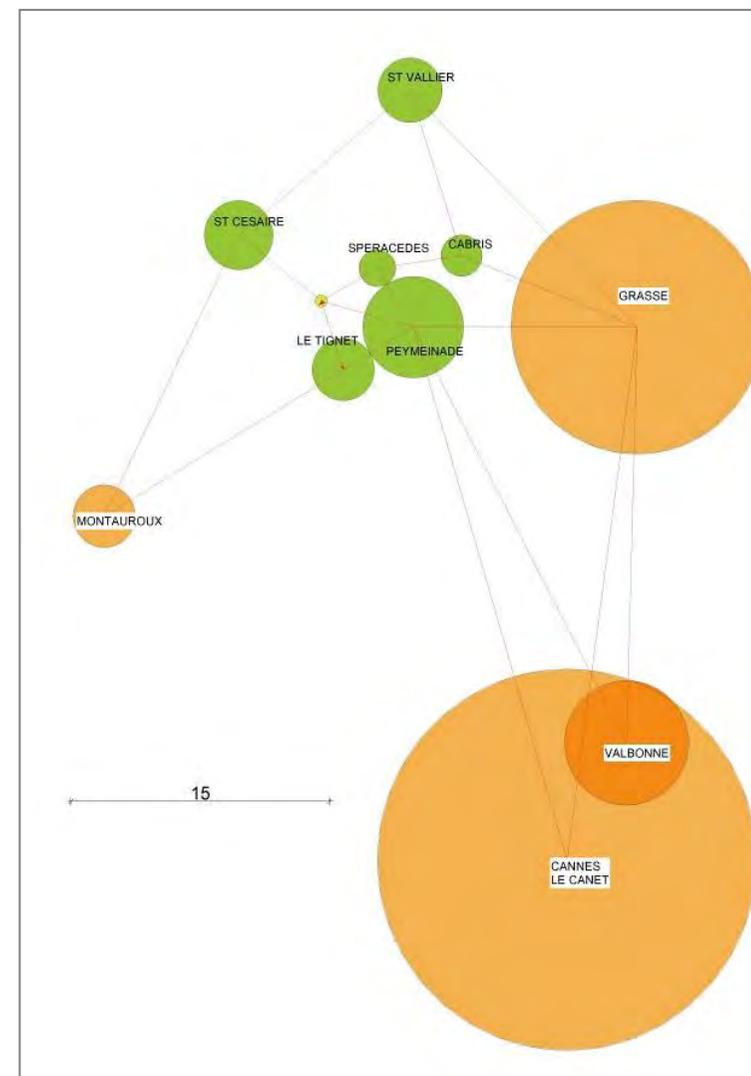
Cette proximité se traduit par des pratiques quotidiennes de forte dépendance : démarches administratives, santé, achats, loisirs, emploi, transports ferroviaires, y compris transports de marchandises...

Ces pratiques génèrent des flux de déplacements denses et des saturations aux heures de pointe, à l'image de ce que l'on voit dans les grandes agglomérations.



Une tache urbaine continue de Grasse au Tignet

<sup>7</sup> SCOT Ouest - Mesure de la consommation de l'espace à l'échelle inter SCOT et analyse prospective – Tertia/ AlternConsult



#### Les communes et leurs liens :

- ➔ Les distances sont proportionnelles aux temps de déplacement automobile (en mn)
- ➔ Les surfaces sont proportionnelles à la population

Des transports en commun existent, gérés par le Syndicat Mixte des Transports SILLAGES : lignes de bus rayonnantes vers Grasse N° 30, 33 et 37. La ligne 810 du Conseil Général assure également la liaison Grasse – St Vallier (*Voir carte du réseau de bus page 44*).

Pour autant chaque commune de Terres de Siagne possède une véritable identité – historique, paysagère, urbaine et patrimoniale...- et s'organise comme une entité : centre historique, offre commerciale de proximité, éducation, culte, petite enfance, activités...

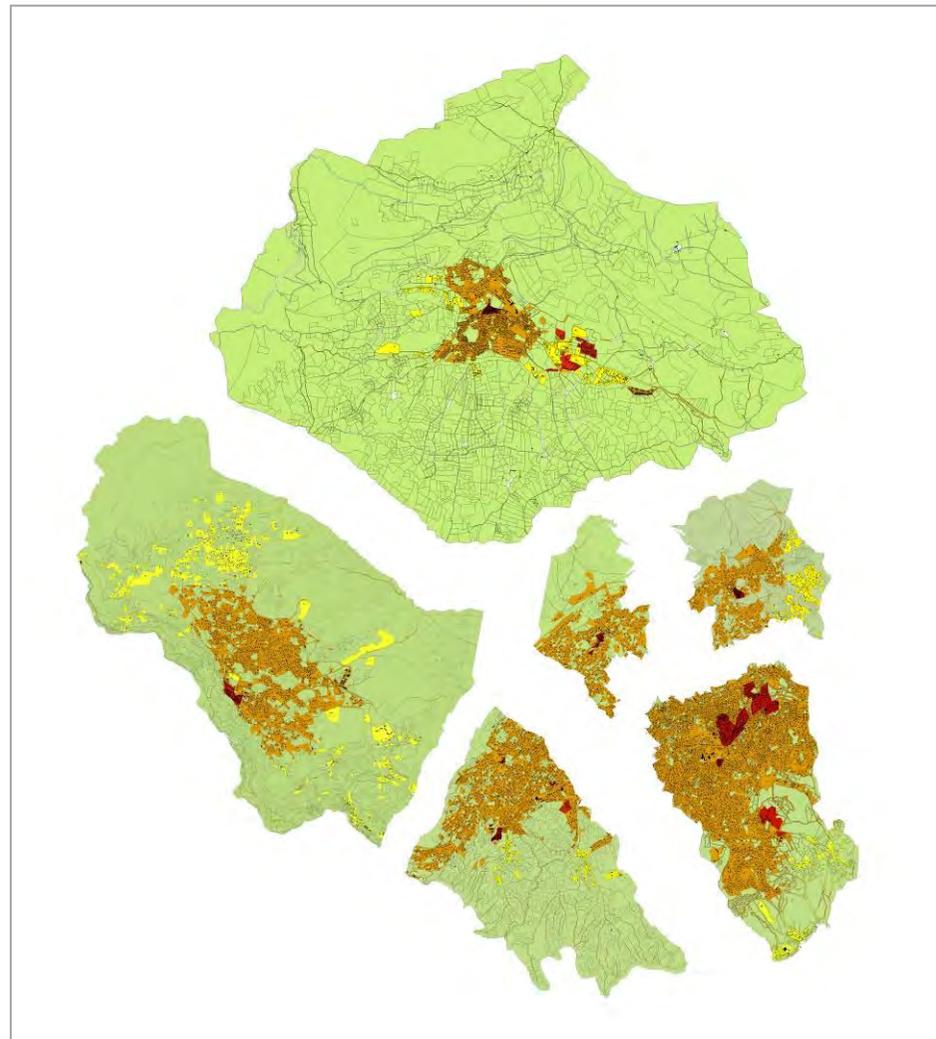
Certaines communes comme Peymeinade, St Cézaire et St Vallier, élaborent actuellement un redéploiement de leurs centres anciens autour d'un renforcement de leur centralité.

Le Tignet, qui a déjà opéré un « déperchement » de son centre historique, s'urbanise le long de la route de Draguignan.

#### **Les tâches urbaines dans la Communauté de Communes des Terres de Siagne**

On observe :

- Une prédominance des espaces naturels et agricoles sur St Vallier et St Cézaire
- Une prédominance des surfaces urbanisées et continuité entre les tâches urbaines (Cabris, Peymeinade, Spéracèdes, Le Tigne).



## 2.2 Les tissus urbains et les formes bâties : un fort étalement urbain

De façon générale, le territoire de Terres de Siagne est composé de tissus centraux « historiques » de taille assez réduite (14% seulement du parc de logements a été construit avant 1949), à partir desquels s'est développé un tissu pavillonnaire relevant du processus problématique de « l'étalement urbain » (les maisons individuelles constituant les 4/5 de l'habitat).

Quelques petits groupements d'habitations traditionnelles rurales subsistent à proximité des centres, participant aux paysages, et pouvant constituer une offre accessible pour de jeunes ménages, ou bien de la location saisonnière. Ils semblent également accueillir quelques personnes âgées avec des situations d'isolement relatif.

### 2.2.1 Des centres historiques encore actifs et habités

Ils s'organisent généralement à partir de tissus médiévaux caractéristiques des villages perchés de la région, puis de faubourgs des XVII et XVIIIème siècles selon l'espace disponible.

On y trouve du bâti dense (maisons de ville ou petits collectifs) avec une forte emprise sur un parcellaire de petite taille, organisé autour de ruelles étroites, souvent sinueuses (parties médiévales) de placettes et de belvédères offrant de très belles vues panoramiques (Cabris, St Cézaire, Le Tignet, Spéracèdes). Les prolongements extérieurs du logement sont le plus souvent limités à de petits jardinets.

Sur certaines communes comme Peymeinade, des habitations plus récentes ont été édifiées avec une certaine densité (typologie de maisons en bande ou d'habitat intermédiaire) associé à des extérieurs privatifs ou semi privatifs (parkings, aires piétonnes collectives)

On y retrouve les fonctions traditionnelles du centre ou du village :

- Logement
- Administration
- Espaces publics
- Commerce et restauration
- Attractivité touristique liée au patrimoine architectural
- Scolarité (école primaire, voire collège à proximité pour Peymeinade et St Vallier)



Place du village (St Cézaire)



Ruelle (Cabris)

## 2.2.2 Une prédominance des tissus pavillonnaires générant des effets pervers

Plus des deux tiers du parc de résidences principales est constitué de maisons individuelles construites après 1949 et sous forme de lotissements pavillonnaires très peu denses.

**Cette forme d'urbanisme impacte lourdement le territoire qui souffre aujourd'hui de plusieurs problématiques environnementales :**

- **Un réseau viaire très étendu générant une forte dépendance à l'automobile**

Un travail d'analyse du réseau viaire a été conduit à l'échelle du SCOT<sup>8</sup> : le réseau du « moyen pays » représente presque 4 fois l'étendue moyenne de la desserte urbaine primaire dans les villes du littoral, et encore plus du double du réseau de desserte primaire de la ville de Grasse...

Cet impact de la forme urbaine sur le réseau primaire se redouble avec l'étendue induite pour le réseau d'entretien des services urbains permanents (services de ramassage des déchets, d'éclairage public, de distribution postale etc...) : sur la base d'un impact moyen de 30 % des espaces d'habitat individuel affectés à la voirie interne complémentaire (voirie secondaire et tertiaire dans les îlots fonciers), le réseau viaire principal est quasiment doublé...

- **Une consommation importante d'espaces agricoles et naturels**

145 650 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. (Surface Hors Œuvre Nette) ont été créés entre 1999 et 2008 sur la CCTS.

La pression sur les limites est maximale dans le secteur du « Moyen pays » du SCOT Ouest (dont fait partie la CCTS) : la consommation décennale a représenté presque deux fois l'espace encore utilisable en extension urbaine (...) s'il n'y avait pas des réserves importantes d'espaces libres dans le tissu existant, l'urbanisation aurait déjà atteint les limites de l'espace physiquement utilisable<sup>9</sup>.

<sup>8</sup> Extrait du rapport phase 2 du SCOT Ouest 06, réflexions sur les facteurs déterminants.

<sup>9</sup> Extrait du rapport phase 2 du SCOT Ouest 06, réflexions sur les facteurs déterminants.

- **Un accroissement des consommations énergétiques (liées au chauffage notamment)**

Si l'on sait construire aujourd'hui des maisons BBC, voire passives, il n'en va pas de même des villas datant d'avant 2005, ces typologies engendrant de par leur configuration (importantes surfaces en contact avec l'extérieur) des consommations énergétiques plus importantes que celles de l'habitat collectif ou intermédiaire. Par ailleurs, notons que la moitié des maisons individuelles est équipée d'un chauffage électrique, plus onéreux.

S'agissant de propriétés le plus souvent de familles aisées, ces surconsommations n'ont pas encore d'impact sur la solvabilité énergétique des ménages, mais il convient dès à présent de poser la question à l'horizon des 10 ans à venir, avec une évolution exponentielle des coûts énergétiques et un renouvellement de catégories population.



*Urbanisation diffuse (Le Tignet)*

## 2.2.3 Des parcs d'activités économiques de qualités variables

Le territoire comporte 4 zones d'activités économiques très différentes en termes de typologie d'entreprises et de qualité d'aménagement urbain. Elles sont toutes localisées à l'extérieur ou sur les franges du tissu urbain des communes.

### Les parcs d'activités à forte valeur ajoutée

Il existe deux parcs d'activité spécialisés en parfumerie et arômes, dont les entreprises souvent high-tech et tournées vers l'export sont à forte valeur ajoutée :

- la zone d'activité du Pilon à St-Valier-de-Thiey ;
- la zone d'activité de la FestreSud à St-Cézaire ;

Le parc d'activités de St Cézaire bénéficie également d'une qualité d'aménagement très supérieure à ce qui s'observe habituellement dans les zones artisanales en territoire rural (traitement des bordures, enduits, plantations...). En effet, les entreprises qui s'y sont installées reçoivent des clients souvent prestigieux et nécessitent un environnement de qualité pour développer leurs activités.

En ce qui concerne la zone du Pilon, un effort pourrait être apporté sur les espaces collectifs, en terme de paysage urbain...

Les communes ont des projets d'extension ou d'aménagement de ces parcs d'activités existants (projet d'agrandissement de la zone du Pilon et nouvelles constructions dans le Festre Sud à St Cézaire). Il existe également un projet de nouveau parc d'activités sur la Commune de St-Cézaire, à proximité de la RD 13.



— Parc d'activités la Festre Sud (St-Cézaire-Sur-Siagne)  
Agence Paysages – CREATER - TERRITOIRES & HABITAT – ADELE CONSULTANTS

### Les zones d'activités à requalifier

La zone d'activités de Peymeinade, localisée dans la partie Sud de la Commune, présente un certain nombre de dysfonctionnements :

En termes de voiries et d'accessibilité :

- La voie d'accès principale (la plus directe à partir du rond-point de Grasse) est partagée entre les 2 communes ce qui pose des problèmes pour financer les travaux de réfection ;
- L'accès est difficile pour les gros véhicules (poids lourds) avec des pentes raides et virages ;

La difficile cohabitation entre les fonctions artisanales et la zone résidentielle à proximité :

- La zone génère des nuisances (bruit) et des risques (un incendie s'est déjà produit accidentellement) ; Ces problèmes sont à l'origine de la création d'une association de résidents qui souhaitent défendre la qualité de leur cadre de vie.
- La présence d'activités industrielles peu compatibles avec la fonction résidentielle : une déchetterie gérée par VEOLIA pour les résidus de parfums de Grasse (qui provoquent de fortes nuisances olfactives en été) ; une déchetterie intercommunale gérée par SIVADES ; la station d'épuration.

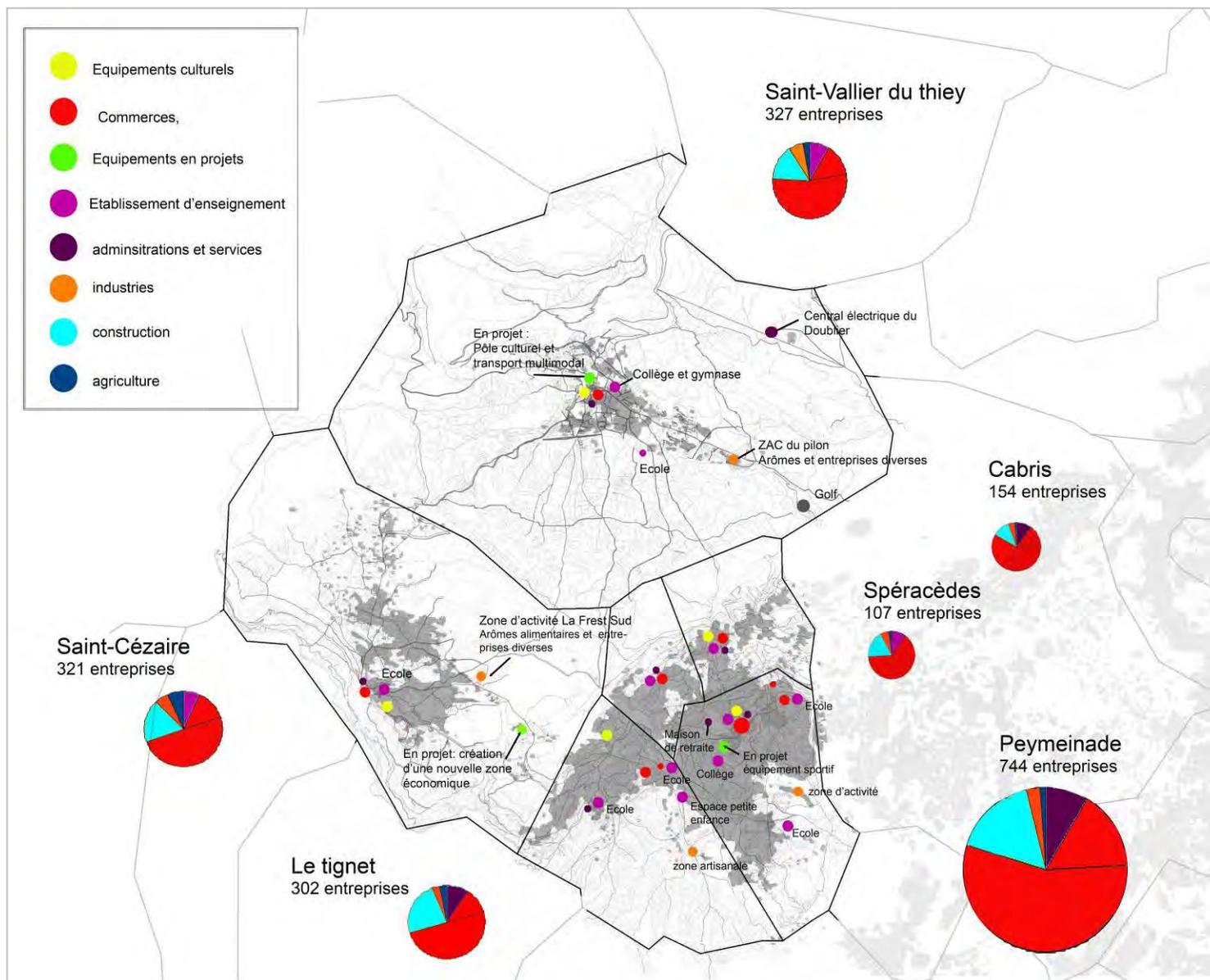
De plus, la zone d'activités est située sur des terrains inondables.

Il n'est pas envisagé par la Commune de déplacer la ZA, mais plutôt d'essayer de maîtriser l'attribution des surfaces à des artisans non pollueurs (par l'acquisition des terrains par ex.) et d'améliorer son intégration dans le paysage ...

La zone d'activité du Tignet, située également dans la partie Sud du territoire, est confrontée à des problématiques comparables à celles de Peymeinade.



## Localisation des activités, équipements et services



## 2.2.4 Les risques de cabanisation : un phénomène à maîtriser

Les cabanons sont des constructions généralement localisées dans zone agricole : il s'agit généralement des vestiges de cette activité au aujourd'hui abandonnée (abri pastoral...).

Une étude a permis d'en dénombrer 400 en zone inconstructible sur la commune de Saint-Cézaire.

Ils sont difficilement accessibles, souvent en ruines, mais présentent des dangers en termes de potentiel de cabanisation qu'il convient d'anticiper.



## 2.2.5 Enjeux : un besoin de maîtrise publique et de coordination de l'urbanisation à l'échelle intercommunale

Devant la menace sans cesse accrue de fragmentation des espaces naturels - et de disparition à terme des espaces encore urbanisables, il est impératif de mettre en œuvre une maîtrise publique et une coordination à l'échelle intercommunale des projets et programmes d'urbanisation.

L'étude du SCOT Ouest révèle le fort potentiel d'urbanisation au sein des zones déjà construites qui doivent être mobilisée en priorité.

C'est bien dans ces tissus pavillonnaires que seront trouvées des solutions durables et supportables (ex. : optimisation des infrastructures existantes) pour la collectivité :

- A travers un schéma de cohérence intercommunal
- A travers les règlements d'urbanisme
- A travers des projets d'urbanisme concertés

## 2.3 Des entités territoriales très différenciées

La géographie des Terres de Siagne, la topographie accidentée et les infrastructures ont induit deux entités territoriales assez différentes en termes caractéristiques et de fonctionnement : un secteur marqué par l'identité urbaine mais faiblement structuré et une partie qui est demeurée rurale et relativement préservée.

## 2.3 Des entités territoriales différenciées

### 2.3.1 Du continuum urbain à la « ville territoire »

Quasiment réunis dans une même tache urbaine, les communes de Peymeinade, Le Tignet, Spéracèdes et Cabris constituent, au moins potentiellement, une ébauche de « ville-territoire » comprenant plusieurs quartiers et une centralité principale.

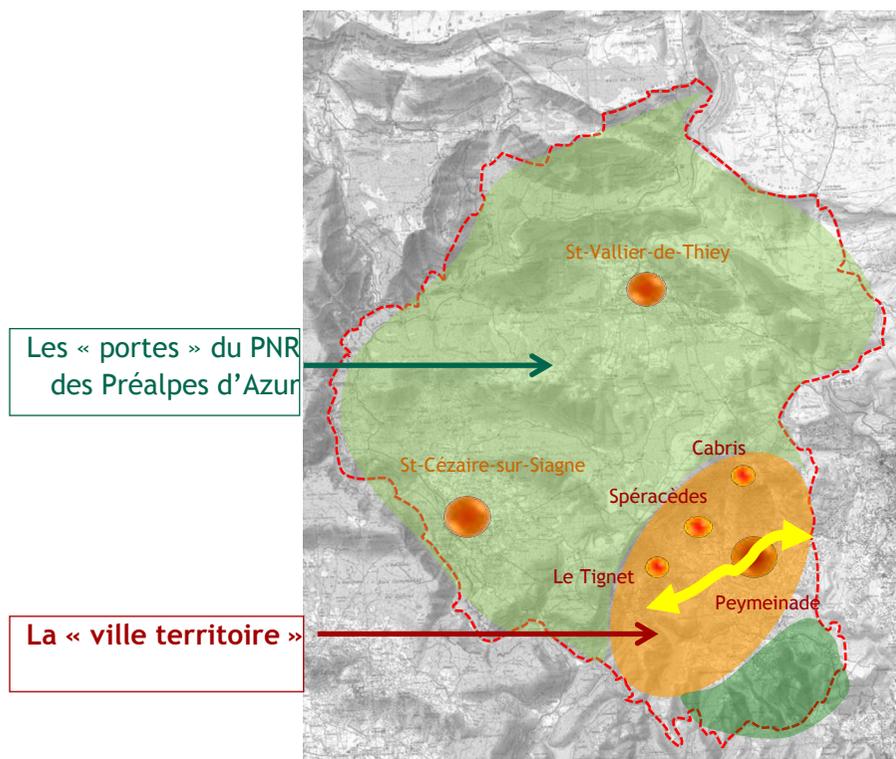
Cet espace urbain embryonnaire est organisé de la façon suivante :

- Les tissus sont regroupés autour d'une centralité principale : le centre-ville de Peymeinade
- Le secteur est en lien direct avec la commune de Grasse et la RD 2562 ;
- Il est pourvu de réseaux de transports scolaires et publics maillés ;
- Les temps de trajet automobile entre les centres anciens et les équipements sont inférieurs à 5 mn ;
- Il présente d'ores et déjà des complémentarités d'équipements et de pratiques (marchés, scolarité, sports, liens sociaux et familiaux...)

**Peymeinade** constitue la polarité principale de cette entité et dispose :

- De la convergence des flux vers Grasse
- Des équipements publics structurants (collège, parc de sports...)
- De la principale attractivité commerciale (commerces de proximité, marché, moyenne surface...)
- Du principal bassin d'emplois (artisanat important)

**Cette entité n'a pas été pensée en matière d'urbanisme mais elle dispose aujourd'hui, par endroits, de caractéristiques résolument urbaines qui mériteraient d'être confortées et développées à l'échelle intercommunale.**



### 2.3.2 Les communes « portes » du Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur

Par opposition au premier secteur, les communes de St-Cézaire et de St-Vallier ont une identité beaucoup plus rurale et villageoise.

Ces communes constituent à ce titre une entité territoriale complémentaire du secteur urbain et se rattachent clairement au Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur.

Elles présentent les caractéristiques suivantes :

- Des taches urbaines démarquées ;
- Un lien encore très fort avec l'écrin naturel et les boisements ;
- Avec une vocation agricole plus affirmée ;
- Des distances plus importantes vers l'agglomération grasseise, voire une situation d'enclavement (cf. PADD de St Cézaire)

St Vallier constitue, pour sa part un espace stratégique d'articulation entre l'agglomération grasseise et tout l'arrière-pays, au travers de la route Napoléon (RD 6085).



Centre ancien de St-Cézaire (vue depuis les Gorges)

### 2.3.3 Les enjeux de l'organisation spatiale et de l'équilibre territorial

Il paraît essentiel, pour l'équilibre du territoire des Terres de Siagne de préserver les complémentarités des deux entités en consolidant leurs différenciations :

- Renforcer la qualité et les fonctions urbaines de la « ville territoire » par le développement d'une offre de déplacements des équipements, des services et des espaces publics structurants ;
- Conforter l'identité naturelle et agricole des deux communes « portes » du PNR : il s'agit d'assurer le maintien de la coupure verte entre le Tignet et St Cézaire et la mise en valeur de l'écrin naturel, du paysage jardiné et de stopper l'étalement urbain ;



St Vallier de Thiey (vue depuis la route Napoléon)

## 2.4 Des déplacements dominés par la voiture

### 2.4.1 Des trafics importants et un manque d'alternative à la voiture

Les trois quarts des déplacements (travail, scolarité, achats, sports, famille, loisirs...) s'effectuent en voiture :

- 61% des déplacements internes
- 85% des déplacements externes à la CCTS<sup>10</sup>

Cette forte dépendance à la voiture génère des saturations de trafic (plus de 7600 véhicules / jour sur la RD 2562) et d'espace public (la majorité est dédié à l'automobile). Cette situation nuit également à l'offre de transports en commun empruntant la voirie, rendue moins attractive du fait des vitesses moyennes réduites par la circulation automobile.

Par ailleurs, et malgré une volonté réelle d'amélioration des transports en communs, de nombreux points négatifs sont soulignés par les usagers<sup>11</sup> de Peymeinade :

- Le Service à la demande de SILLAGES est peu connu
- Les horaires de bus sont peu adaptés et les dessertes trop réduites ;
- Une localisation des arrêts de bus qui n'est pas toujours judicieuse (création d'embouteillages)
- Des cheminements piétonniers ou en transport doux insuffisamment sécurisés, notamment pour le Pédibus (Peymeinade et St-Cézaire) ; La disparition de chemins piétonniers dans l'urbanisation et les extensions urbaines ;
- Les voiries ne sont pas adaptées ; notamment les aménagements très routiers de la RD2562
- Un manque de Transport en Commun (TC) au sein de la CCTS ;
- Des problèmes d'isolement des personnes âgées dans des hameaux reculés ;
- L'absence de pistes cyclables et de parkings à vélo en centre-ville.



Entrée de carrefour Market (Le Tignet)



Réseau de bus (Sillage)



Piste Cyclable (RD 13)

<sup>10</sup> Source : Diagnostic PDU SILLAGES et enquête ménage 2010.

<sup>11</sup> Source : Ateliers Agenda 21 de Peymeinade

## 2.4.2 Des mobilités quotidiennes en baisse

### ■ Une évolution de la mobilité dans l'ensemble du SCOT conforme aux tendances générales

On observe dans le SCOT une baisse de la mobilité (tous modes tous motifs) : la mobilité est de 3,42 déplacements jours sur le SCOT Ouest en 2009 contre 3,94 en 1998.

Cette tendance est liée à la diminution des « hypermobiles » (personnes effectuant plus de 5 déplacements par jour). Il s'agit d'une tendance de fond, d'évolutions repérables à l'échelle nationale, traduisant une réorganisation des activités de la population.

Les temps de déplacement par jour sont stables (une heure) et observe une légère diminution des distances parcourues quotidiennement (elles passent de 17,5 km en 1998 à 16,5 km en 2009).

Même si elle est en diminution l'utilisation de la voiture comme moyen de déplacements reste dominante: elle correspond à 55 % déplacements/jour/personne en 2008 contre 57 % 1999.

### ■ Une part très importante de déplacements internes

On dénombre environ 70 000 déplacements/jour, sur la CC des Terres de Siagne tous modes, tous motifs et toutes destinations confondus. Cela correspond à 3,4 déplacements/jour par habitant.

Les motifs de déplacement apparaissent variés et équilibrés :

- 23% des déplacements liés au travail ;
- 23 % liés aux achats ;
- 14 % liés à l'accompagnement d'une personne ;
- 10 % aux études ;
- 23 % liés à un autre motif (loisir, santé...)

### **Les déplacements internes au territoire représentent 61 % des déplacements (sur la CAPAP – secteur de Grasse – leur part est de 53 %)**

Cette importance relative des déplacements internes à la CCTS révèle une densité des déplacements internes à la CCTS, qui s'organise comme un bassin de vie au niveau de la mobilité : une part significative des déplacements est liée à une offre interne à la CCTS : achats, l'école, loisirs...

En ce qui concerne les déplacements en dehors de la CCTS, les échanges se font d'abord avec le secteur de Grasse (24 % des déplacements contre 8 % avec le bassin cannois)

### ■ Des déplacements à pied qui méritent d'être confortés

Comme dans la plupart des territoires peu denses, la voiture est le mode de déplacement principal des habitants des Terres de Siagne :

- Les déplacements au sein de la CCTS se font à 67 % en voiture (contre, par exemple, 55 % des échanges internes au bassin cannois) ;
- Les déplacements « hors » CCTS se font à 85 % avec la voiture.

La part de la voiture dans les déplacements baisse moins vite qu'ailleurs: on observe une baisse de 5 points entre 1998 et 2008 contre 10 points dans le bassin de Cannes et un point dans celui de Grasse

Cette diminution profite à la marche (+3 pts) et au Transport en Communs (+1)

**La marche à pied représente 26 % des déplacements internes à la CCTS, les TC 6 % des échanges avec d'autres territoires**

- En ce concerne les déplacements pour le motif « accompagnement » : ils se font dans leur quasi-totalité en mode individuel motorisé y compris ceux en interne à la CCTS (par exemple accompagner un enfant à l'école)
- En ce qui concerne les déplacements pour achat internes à la CCTS qui se font pour les deux tiers mode individuel motorisé (Communauté d'Agglomération Pôle Azur Provence : 75 %, Bassin cannois : 52%)

## 2.4.3 Les enjeux déplacements/mobilités

La situation actuelle peu satisfaisante, les préoccupations liées au changement climatique et les perspectives de croissance démographique révèlent un enjeu important d'amélioration de l'offre de transports collectifs et de déplacements doux.

Le besoin de mise en place d'une politique de déplacement à l'échelle communautaire paraît s'imposer.

La part des déplacements réalisés à pied révèle en particulier de besoins de cheminements doux à sécuriser de déplacements courts distances à favoriser.

## 2.5 Des espaces publics à remettre au cœur du fonctionnement urbain

L'espace public fait partie des enjeux pris en compte dans les différents projets de confortement des centres (St Vallier, Peymeinade...).

D'une façon générale, les espaces publics existants offrent un cadre de vie plutôt agréable, végétalisé, et bien entretenus.

Ils nécessitent cependant d'être repensés dans un aménagement de territoire global, intégrant notamment les déplacements et la place de l'automobile.

- Les centres anciens (placettes, ruelles et abords) sont souvent envahis par la voiture, faute d'offre de parkings suffisants à proximité des logements.
- Les voies urbaines le sont tout autant, avec le problème des embouteillages en plus (notamment Peymeinade).
- Les entrées de ville et le linéaire de la RD 2562 (ex : Le Tignet) accueillent des aires commerciales importantes, souvent mal maîtrisées sur le plan paysager.
- Des voies de desserte locale – notamment pavillonnaire – sont sans réelle lisibilité ni caractère (ni urbanité ni ruralité...)

### 2.5.1 Les espaces publics des centres anciens : un enjeu double

Sur les centres anciens, l'espace public participe d'enjeux patrimoniaux plus globaux : façades, matériaux, éléments remarquables, occupation des rez-de-chaussée / devantures...

Au-delà de quelques « erreurs » ponctuelles (ex. ravalements de façade peu soignés ou non traditionnels), le cadre de vie des centres historiques est d'assez bonne tenue et les municipalités affirment leur volonté de préserver et mettre en valeur leur patrimoine : peu de réseaux aériens anarchiques, un état d'entretien général « courant », mais des traitements parfois impersonnels sans rapport avec l'identité des villages (sols bitumineux).

Enfin, la place du piéton et de l'automobile y reste encore trop floue.



Cabris



Place du village (Spéracèdes)

### 2.5.2 Des espaces publics originaux : les « prés »

Certaines communes comme St Vallier et Cabris possèdent des « prés », vastes espaces libres, centraux, polyvalents et fédérateurs, rappelant l'origine agricole des lieux (anciens champs cultivés) tout en assurant une véritable vocation urbaine.



Grand pré (Cabris)

### 2.5.3 Une carence de mise en valeur des espaces publics dans les quartiers pavillonnaires

Tant dans la pente que sur le plateau, l'habitat dispersé s'est développé en épousant la trame préexistante des étroits chemins ruraux, juxtaposition de projets ne ménageant pas d'espaces de respiration et de partage.

Les rares espaces ménagés sont souvent des délaissés ou des sur-largeurs de voie utilisées comme stationnement.

Les rares espaces publics dans cette trame, pouvant former place ou carrefours, nécessitent une mise en valeur qui rende mieux visible leur statut d'espace partagé, privilégie la diversité de leur valeur d'usage retrouvée en évitant de les dédier uniquement à la voiture, et assure leur liaison par des circulations douces.

Les jardins et clôtures peuvent participer de la qualité de ces espaces, alors qu'ils affichent trop souvent aujourd'hui une façade rébarbative.



Voirie de Lotissement à Peymeinade

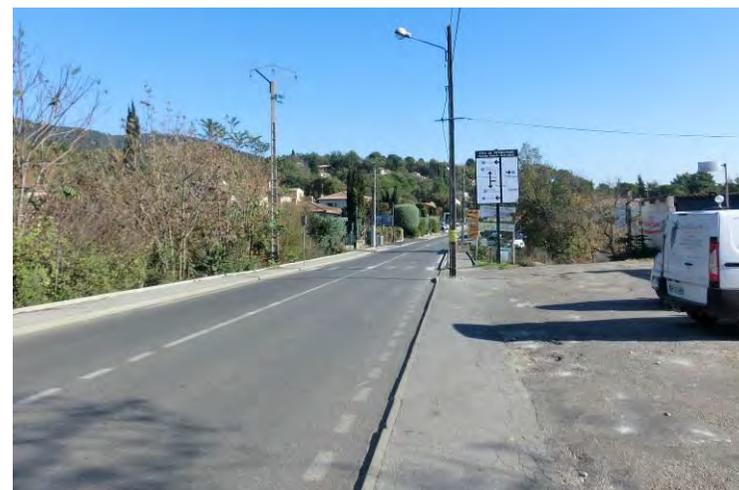
### 2.5.4 Un besoin de traitement des abords de la RD2562

L'ancienne route de Draguignan constitue l'axe principal de desserte et de traversée des Terres de Siagne. Elle représente « l'échine dorsale de Peymeinade et du Tignet « bas » ».

Cet axe révèle un changement de fonction, encore inabouti, vers une *voie urbaine* qu'il convient d'accompagner et d'anticiper :

- les paysages agricoles et naturels traversés ont laissé place à des amorces d'urbanisation disséminées ;
- il existe des petits équipements publics (école primaire), ronds-points, grandes surfaces, mini centres commerciaux alternent avec de l'habitat pavillonnaire ou plus dense sans qu'il soit vraiment possible d'identifier une véritable « entrée de ville », illustrant ainsi l'existence d'une *Ville territoire* » encore inaboutie.

La reconfiguration (voire même la requalification) nécessaire de la RD 2562 devra s'articuler avec les choix stratégiques relatifs à l'armature du territoire, à l'offre de déplacements collectifs et doux, à l'offre de logements, d'activités et d'équipements, choix dont la cohérence déterminera la qualité paysagère et urbaine de la « ville territoire ».



Entrée de Peymeinade par le Tignet (RD2562)

### **2.5.5 Conclusion : redonner une valeur d'usage aux espaces publics**

L'extension rapide du tissu urbain a entraîné un déficit qualitatif et quantitatif des espaces publics.

Ils sont présents et vivants au cœur des centres anciens, où les enjeux portent sur la valorisation patrimoniale du bâti historique, des aménagements sobres et ancrés dans la culture locale, tant au niveau du traitement des sols, du végétal que du mobilier urbain, et des alternatives à une présence trop pesante de la voiture.

Les grands prés, espaces vides, plans et aux contacts directs des centres, présents à Saint-Vallier et à Cabris, sont des opportunités exemplaires à mettre en valeur et préserver.

Des lieux de convivialité sont en revanche à recréer ou mettre en valeur dans les hameaux et le tissu pavillonnaire.

Ils leur faut retrouver une valeur d'usage et bénéficier d'une mise en réseau par des circulations douces lisibles et confortables. La RD 2562 nécessite ainsi un traitement spécifique, unifié, la transforme en avenue urbaine structurante.

## 2.6 L'habitat : une faible diversité

### 2.6.1 Un habitat ancien bénéficiant d'un fort taux d'occupation

L'habitat ancien<sup>12</sup>, qui représente environ 1500 logements, est concentré dans les centres historiques et quelques petits hameaux.

Il accueille des fonctions traditionnelles :

- Une population diversifiée : jeunes primo accédants, personnes âgées, voire familles dans le cadre de parcours résidentiels différenciés selon les communes et leur attractivité touristique, en location comme en accession. La part des propriétaires occupants est de 53% contre plus de 70% sur l'ensemble du parc de terres de Siagne, et moins de 20% de logements loués vides ou meublés, ou HLM. Cette proportion (moins de 50% de logements locatifs révèle une « bonne santé » du fonctionnement et de l'entretien de ce parc.
- Un patrimoine architectural participant à l'attractivité des villages ;
- Un cadre de vie assez attractif pour une partie de la population (proximité des commerces, équipements et services, vues et environnement agréable...)

#### ▪ Les types d'occupation

Si c'est bien dans le parc ancien que l'on trouve le plus fort taux de vacance *déclarée* (10% sur les logements construits avant 1949 contre 5% sur l'ensemble des logements et 3% sur les logements construits après 1990), il convient sans doute de pondérer ce chiffre.

Epoque d'achèvement	Catégorie de logement				
	Résidences principales	Logements occasionnels	Résidences secondaires	Logements vacants	Ensemble
<b>Avant 1949</b>	1 077	4	236	155	1 472
	<b>73,2%</b>	<b>0,3%</b>	<b>16,0%</b>	<b>10,5%</b>	



Caractéristiques:  
Bâtiment construit en R+1 /2  
Taille moyenne des parcelles: 100 m<sup>2</sup>  
cos: 1



Centre ancien



Caractéristiques:  
Bâtiment construit en R+1 /2  
Taille moyenne des parcelles: 75 m<sup>2</sup>  
cos: 0.8



hameau des veyans

<sup>12</sup> Construit avant 1949

En effet il n'est pas rare de constater dans le parc ancien des situations d'hébergement non déclaré, de regroupement de petits logements non pris en compte, de résidences secondaires ou alternatives, de locations saisonnières non déclarées.

Aussi, malgré ces statistiques, le parc ancien ne semble pas constituer un fort potentiel de remise sur le marché de logements, en dehors du marché de l'offre et de la demande.

C'est dans ce parc que le logement est le plus accessible aux familles moins aisées. On trouvera des biens à vendre, en bon état, à partir de 3000 €/m<sup>2</sup>, mais surtout sur des surfaces assez réduites (à partir de 60 m<sup>2</sup>) pour rendre les budgets assez raisonnables.

Notons aussi l'existence d'une offre locative saisonnière, sans doute très rentable pour les propriétaires, qui vraisemblablement freine le développement d'une offre locative en résidence principale (*Ex : Location à Spéracèdes, Hameau du Suquet : 700 € - 1000 € / semaine - 4 chambres / Surface habitable : 105 m*).

C'est dans le parc ancien que l'on trouve l'essentiel des logements loués comme résidence principales : 35% du parc résidentiel datant d'avant 1949 est loué vide, ce à quoi on peut ajouter 4.5% de loués meublés et 6.7% d'hébergements, soit un total de 46%.

Notons qu'on ne trouve pratiquement aucun logement social dans le parc antérieur à 1949 (source INSEE données 2005).

L'observation de terrain, confirmée par l'avis de personnes ressources, ne révèle pas de sérieux points de blocage dans l'habitat ancien nécessitant une intervention publique ciblée. L'attractivité touristique ne semble pas générer de « niches » dans lesquelles tout ou partie des logements seraient devenu inaccessible contraignant alors les jeunes ménages et familles moins aisées à s'exiler pour trouver à se loger, et créant une rupture dans les parcours résidentiels. D'autre part, la relative obsolescence généralement constatée dans les formes d'habitat ancien (exiguïté, manque de lumière, humidité, confort thermique et acoustique, distribution des pièces...) peut conduire dans certains contextes (marché tendu, présence de populations en difficulté) à des situations de vacance, d'insalubrité ou de péril pour défaut d'entretien, de sur occupation...

**Or ce n'est pas le cas dans les centres anciens de terres de Siagne qui demeurent aujourd'hui largement occupés et habités par une population résidente à l'année.**

Contrairement à d'autres territoires comparables souvent confrontés à un abandon de leur centres historiques, aucun des processus de « niches » ou de « paupérisation » ne semble être vraiment à l'œuvre actuellement sur l'habitat ancien des Terres de Siagne.

Cependant il ne faut pas négliger la réelle difficulté rencontrée par beaucoup de ménages pour accéder à un logement abordable (familles) ou adapté (personnes âgées ou à mobilité réduite).

**Un manque d'efforts dans la préservation du patrimoine associé à un afflux de population à plus faible revenus, ou bien un déséquilibre entre offre et demande de logements adaptés, pourraient conduire à moyen terme à une bascule vers la paupérisation ou vers une désappropriation de l'habitat des centres anciens.**

## 2.6.2 Un habitat pavillonnaire largement majoritaire

La maison individuelle constitue 78% environ du parc de logements. On y trouve :

- 78% de propriétaires occupants (soit 60% des propriétaires occupants de Terres de Siagne)
- 16% de résidence secondaire
- 4% de logements déclarés vacants

Ce sont en général de grands, voire très grands logements (jusqu'à T7, 300 m<sup>2</sup>), sur de grands terrains (2000m<sup>2</sup> et plus), souvent pourvus de piscines.

Si une partie du parc est constituée de pavillons phénix et de construction simples réalisée à une époque où le foncier était encore abordable la situation a fortement évolué. Il s'agit aujourd'hui de résidences ayant une vocation d'accueil d'une population aisée ou très aisée, ou bien de personnes âgées parfois seules, amenées à libérer à court ou moyen terme leur logement et à le remettre sur le marché pour des prix supérieurs ou très supérieurs à 500.000 €.

Il est encore difficile de comprendre comment ce parc peut participer au fonctionnement global du marché et des parcours résidentiels (vente à des ménages provenant d'autres départements, ou étrangers comme résidence secondaire...).

Ce modèle d'urbanisation semble aujourd'hui ne plus être considéré comme souhaitable par les documents d'urbanisme locaux, mais il reste à définir une stratégie globale pour l'amélioration, voire la reconversion de ce parc sur le long terme.

**On trouve également dans le tissu pavillonnaire des typologies d'habitat individuel plus dense qui bien que dépourvus de « mixité urbaine », qui peuvent apporter des pistes de réflexion sur l'évolution des zones péri urbaines.**



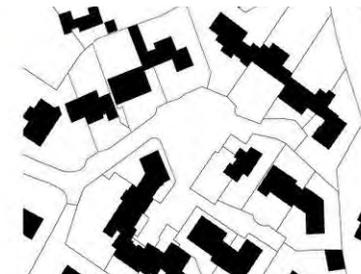
Caractéristiques:  
Bâtiment construit en R+1 /2  
Taille moyenne des parcelles: 2300 m<sup>2</sup>  
cos: 0.2



Le Candéou Peymeinade



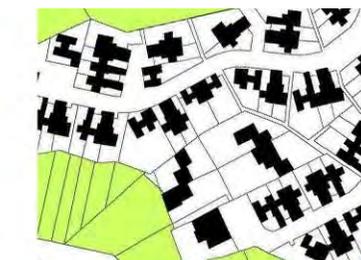
Caractéristiques:  
Bâtiment construit en R+1 /2  
Taille moyenne des parcelles: 550 m<sup>2</sup>  
cos: 0.5



Peymeinade



Caractéristiques:  
Bâtiment construit en R+1 /2  
Taille moyenne des parcelles: 200 m<sup>2</sup>  
cos: 0.8



L'Istre

### 2.6.3 Un habitat intermédiaire et collectif sous-représenté

68% des appartements ont été construits entre 1950 et 1989, et 37% entre 1950 et 1974 (logements « semi récents »).

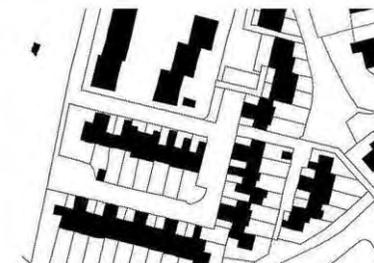
Moins de 30% des logements sont occupés par leurs propriétaires. Il s'agit donc essentiellement d'un parc locatif, dans lequel on trouvera la majeure partie des logements HLM (60% environ).

Cette forme d'habitat se retrouve notamment sur la commune de Peymeinade, soit en limite du centre (habitat intermédiaire de type lotissement dense (Résidence « les Genévriers ») soit en habitat collectif au sein d'un parc issu de la reconversion d'une ancienne résidence pour personnes âgées (Résidence Rivièreazur)

Le site de Riviera-Azur offre d'ailleurs un potentiel de surfaces à récupérer : il s'agit les espaces collectifs qui sont actuellement murés...



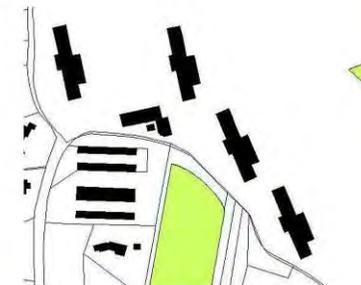
Caractéristiques:  
Bâtiment construit en R+1 /2 et R+3  
Taille moyenne: des parcelles: 250 m<sup>2</sup>  
cos: 1



Peymeinade



Caractéristiques:  
Bâtiment construit en R+3 /4  
Taille de la parcelle: 34 910  
cos: 0,5



Résidence Riviera Peymeinade

#### Exemples de logements collectifs (Peymeinade)



### 2.6.4 Un marché du neuf actif

Le marché neuf est assez actif, et concerne une offre essentiellement tournée vers l'habitat individuel :

- Terrains à bâtir de 2000 à 2500 m<sup>2</sup> avec possibilité de construire de grandes surfaces (180 à 250 m<sup>2</sup>)
- Maisons « clés en mains » en bande au sein de petits lotissements, à des prix accessibles mais avec des prestations assez sommaire (et pas d'ambitions de performances énergétique).

Ces produits neufs, correspondant certainement à une réelle demande, sont aussi conditionnés par les contraintes urbanistiques, lesquelles conduisent souvent à bâtir des terrains de grande surface avec des COS réduits, dans une volonté affirmée de préservation des paysages (cf. Cabris).

Mais cette contrainte induit de fait la poursuite d'une urbanisation « lâche » qui induit de nouvelles consommations d'espaces.

### 2.6.5 Une forte carence d'habitat social

Les logements sociaux ne représentent qu'environ 3% environ du parc total de Terres de Siagne, proportion très insuffisante au regard de l'obligation de 20% donnée par la loi S.R.U. :

- la majeure partie de l'offre est localisée sur Peymeinade avec notamment les résidences Le Peylobier et Les Vieilles de Côte d'Azur Habitat et Rivierazur d'Erlia
- d'autres programme sont sur Saint-Vallier de Thiey (résidences Lou Ponteve et Le Joudans de Côte d'Azur Habitat notamment et Le Tignet

Cependant, cette proportion ne cesse de s'accroître depuis 1982 (70% les logements sociaux construits depuis), avec une part de 7.4% des logements construits entre 1999 et 2004. Pour combler le retard et anticiper sur l'accroissement du parc à l'horizon 2017 il faudrait construire 185 logements sociaux par an, localisés de préférence à proximité des transports en communs et des équipements.

Cette dynamique se poursuit actuellement, avec par exemple la livraison récente à Saint-Cézaire sur Siagne d'un programme 30 logements par Azur Provence Habitat (résidence L'Esclapon) et un projet de construction de 104 logements sociaux à Peygros

(Peymeinade), associé à un projet de logements adapté pour adultes handicapés. Cependant, ce projet, situé à 2 km du centre-ville, dans un secteur d'urbanisation diffuse, nécessite qu'un ensemble de dispositions soit pris pour être véritablement intégré à l'urbanisme de la commune : accessibilité au centre (T.C., déplacements doux), équipements de proximité, voire commerces...

Il existe par ailleurs une forme de parc social « de fait », dans les campings, phénomène qui cependant n'est pas propre au contexte local et qui ne peut être quantifié mais qui prouve l'importance des besoins non satisfaits.

Exemple

A vendre - neuf / Spéracèdes  
4 pièces  
Type de chauffage : Electrique  
Surface : 104 m<sup>2</sup> sur 200 m<sup>2</sup> de terrain  
Prix : 365 000 €



Logements HLM (Le Tignet)

▪ **Des demandes de logement social qui révèlent les besoins de logement de la CCTS**

Les 107 demandes recensées au sein de la Communauté de commune illustrent bien :

**L'importance des besoins locaux:**

80% des demandeurs proviennent de la commune et 11% seulement hors de la CCTS

**Des besoins en petits logements :**

45% des demandeurs vivent seul ou en couple sans enfants

Les T1 / T2 et T3 représentent 76% des typologies demandées (sauf à St-Cézaire).

**Des besoins en loyers accessibles :**

38% des demandes sont motivées par des loyers trop chers

19% des demandeurs sont hébergés d'une façon ou d'une autre : besoin de décohabitation

**Une demande solvable**

Seuls 20% des demandeurs sont demandeurs d'emploi

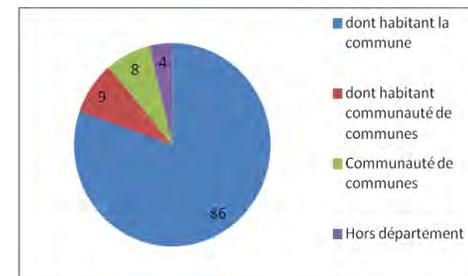
43% bénéficient d'un CDI

**L'existence de besoins en logements adaptés**

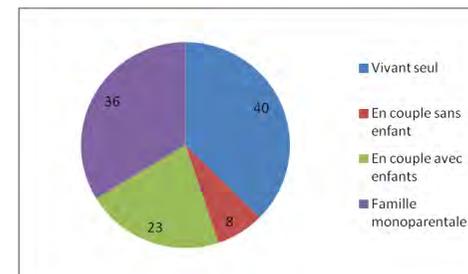
15% de demandeurs retraités

4% de demandeurs souffrant de handicap

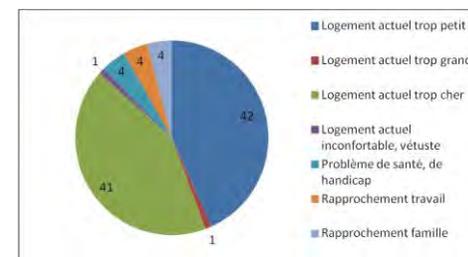
*Origine des demandes*



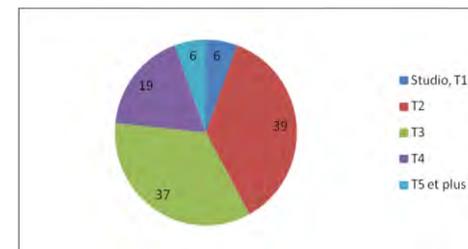
*Ménages demandeurs*



*Motif des demandes*



*Typologies demandées*



## 2.6.6 Prospective en matière de croissance et d'habitat

Les perspectives en matière de logements sont évaluées à partir des besoins en logement « à population constante (liés au desserrement des ménages, au renouvellement du parc...) auxquels s'ajoutent ceux liés à la croissance démographique.

Ces derniers sont fonction de dynamiques internes à la CCTS (choix de développement communaux...) et de dynamiques externes (report d'une demande d'autres territoire sou reflux de la demande lié à des causes structures : crise...) : nous en présentons trois variantes qui illustrent des scénarios possibles destinés à éclairer le choix des élus (voir tableaux ci-après).

### Scénario « fil de l'eau »

Les perspectives d'évolution des besoins en logement, sur l'hypothèse du maintien du rythme de croissance démographique moyen depuis 1999 (1.7% / an) et d'une diminution progressive de la taille des ménages vers 2.2, appellent à construire environ 200 logements par an, soit une surface hors œuvre de 14.000 m2 environ.

Il faudrait de plus intégrer les besoins en équipements, commerces de proximité et locaux d'activité (emplois) à prévoir dans le cadre d'un urbanisme de « bassin de vie », soit 7.000 m2 supplémentaires<sup>13</sup>.

Au terme du P.A.S. (2017), ce sont 131.000 m2 SHON à construire, lesquels consommeraient environ 88 ha sur

la base des densités actuellement appliquées. Ce sont 62 ha qui pourraient être préservés dans le cadre d'un schéma d'aménagement territorial intercommunal qui mettrait la priorité sur une urbanisation localisée plus dense<sup>14</sup>, et 107 ha préservés à l'horizon 2021.

### Scénario bas

Si l'on se base sur la dernière évolution connue (2007 / 2008), ou sur l'hypothèse d'une compression de la demande ou de la pression foncière (liée par exemple à la confirmation d'une crise économique dans la durée), la croissance démographique pourrait se limiter à

1.00% par an, ce qui se traduirait par 135 logements à construire environ par an, soit 9500 m2 SHON plus 4.500 m2 SHON tertiaires et secondaires.

Au terme du P.A.S. (2017), ce sont 86.000 m2 SHON à construire, lesquels consommeraient environ 58 ha sur la base des densités actuellement appliquées.

Ce sont 41 ha qui pourraient être préservés dans les mêmes conditions que ci-dessus, et 69 ha préservés à l'horizon 2021.

### Scénario haut

L'hypothèse haute de croissance démographique pourrait correspondre à un choix de la C.C.T.S de dynamiser l'offre. Sur la base d'un taux de croissance de 2.2% (soit +30% par rapport au scénario « fil de l'eau »), se sont 250 logements qui pourraient être construits par an, avec un cumul de presque 1600 logements à l'horizon 2017 ; la consommation d'espace de 33 hectares (au lieu de 111 si elle est maîtrisée) resterait encore largement inférieure à celle du scénario bas sur la base des densités actuelles (88 ha).

Ce scénario permettrait de franchir rapidement le cap des 25.000 habitants, ce qui pourrait se justifier par la volonté d'amortir des investissements lourds en termes d'infrastructures et d'équipements publics.

**Il est donc essentiel pour la communauté de communes d'engager une réflexion sur la croissance et les modes d'urbanisation souhaitables pour l'avenir afin de concilier : réponse aux besoins de logement, consolidation du bassin de vie et préservation des ressources naturelles.**

**Cette volonté politique devra être relayée et traduite d'un point de vue réglementaire par le SCOT.**

<sup>13</sup> Dont 3/4 en secteur tertiaire et 1/4 en secteur secondaire si l'on se base sur les répartitions nationales 2001.

<sup>14</sup> Ex : densité moyenne de 0.5 maintenant la possibilité de formes urbaines compatibles avec l'identité des paysages : habitat individuel en bande, petit collectifs R+2...

■ Scénario « Fil de l'eau »

Croissance démographique		1,00%			Cumul SHON	Cumul SHON	He cta res	He cta res
Année	Nbre pers/ ménage	Population	Logts à construire	Cumul Logts	Logts	Totale	consommés (C.O.S.0,5)	consommés (C.O.S.0,15)
2011	2,372	20 929,67	132	0	0			
2012	2,36	21 138,97	134	134	9 358	14 037	3	9
2013	2,348	21 350,35	135	269	18 810	28 215	6	19
2014	2,336	21 563,86	136	405	28 358	42 537	9	28
2015	2,324	21 779,50	138	543	38 003	57 004	11	38
2016	2,312	21 997,29	139	682	47 747	71 621	14	48
2017	2,3	22 217,26	141	823	57 592	86 388	17	58
2018	2,288	22 439,44	142	965	67 539	101 309	20	68
2019	2,276	22 663,83	144	1 108	77 591	116 386	23	78
2020	2,264	22 890,47	145	1 254	87 748	131 622	26	88
2021	2,252	23 119,37	147	1 400	98 013	147 020	29	98
2022	2,24	23 350,57	148	1 548	108 388	162 582	33	108
2023	2,228	23 584,07	150	1 698	118 874	178 311	36	119
2024	2,216	23 819,92	151	1 850	129 474	194 211	39	129
2025	2,204	24 058,11	153	2 003	140 189	210 284	42	140

■ Scénario bas

Croissance démographique		1,70%			Cumul SHON	Cumul SHON	He cta res	He cta res
Année	Nbre pers/ ménage	Population	Logts à construire	Cumul Logts	Logts	Totale	consommés (C.O.S.0,5)	consommés (C.O.S.0,15)
2011	2,372	21 515,96	197	0	0			
2012	2,36	21 881,73	200	200	13 999	20 999	4	14
2013	2,348	22 253,72	203	403	28 239	42 359	8	28
2014	2,336	22 632,03	207	610	42 726	64 088	13	43
2015	2,324	23 016,78	211	821	57 464	86 196	17	57
2016	2,312	23 408,06	214	1 035	72 461	108 692	22	72
2017	2,3	23 806,00	218	1 253	87 722	131 583	26	88
2018	2,288	24 210,70	222	1 475	103 254	154 881	31	103
2019	2,276	24 622,28	226	1 701	119 062	178 594	36	119
2020	2,264	25 040,86	230	1 931	135 154	202 731	41	135
2021	2,252	25 466,55	234	2 165	151 536	227 305	45	152
2022	2,24	25 899,49	238	2 403	168 215	252 323	50	168
2023	2,228	26 339,78	243	2 646	185 199	277 798	56	185
2024	2,216	26 787,55	247	2 893	202 493	303 740	61	202
2025	2,204	27 242,94	252	3 144	220 107	330 160	66	220

- Scénario Haut

Croissance démographique		2,20%			CumulSHON	CumulSHON	He cta res	He cta res
Année	Nbre pers/ ménage	Population	Logts à construire	CumulLogts	Logts	Totale	consommés (C.O.S.0,5)	consommés (C.O.S.0,15)
2011	2,372	21 942,21	244	0	0			
2012	2,36	22 424,94	250	250	17 468	26 202	5	17
2013	2,348	22 918,29	255	505	35 326	52 989	11	35
2014	2,336	23 422,49	261	766	53 585	80 378	16	54
2015	2,324	23 937,79	267	1 032	72 256	108 384	22	72
2016	2,312	24 464,42	273	1 305	91 351	137 026	27	91
2017	2,3	25 002,64	279	1 584	110 881	166 322	33	111
2018	2,288	25 552,69	285	1 869	130 860	196 290	39	131
2019	2,276	26 114,85	292	2 161	151 300	226 949	45	151
2020	2,264	26 689,38	299	2 460	172 213	258 320	52	172
2021	2,252	27 276,55	306	2 766	193 614	290 422	58	194
2022	2,24	27 876,63	313	3 079	215 517	323 275	65	216
2023	2,228	28 489,92	320	3 399	237 935	356 903	71	238
2024	2,216	29 116,70	328	3 727	260 884	391 326	78	261
2025	2,204	29 757,26	336	4 063	284 379	426 569	85	284

## 3. Un bassin de vie émergeant

### 3.1 Un territoire positionné au sein d'un bassin d'emploi plus vaste

#### 3.1.1 Une fonction résidentielle encore dominante

Le taux de concentration de l'emploi est un bon indicateur de la vocation des territoires (Il s'agit du nombre d'emploi dans le périmètre pour 100 actifs ayant un emploi et résidant dans la zone d'étude).

*Rappel : Un taux proche de 100 indique un bon équilibre emplois / résidents ; un taux > 100 reflète vocation économique affirmée ; un taux < 100 traduit une vocation résidentielle plus affirmée.*

Le taux de concentration de l'emploi de 46,5 sur la CC des Terres de Siagne alors qu'il est de 97,8 sur le SCOT Ouest (06).

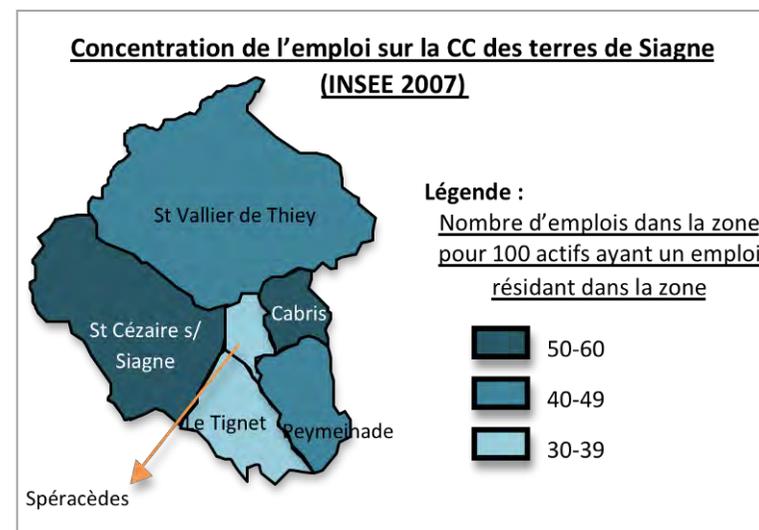
Cela signifie que le territoire de la CCTS « exporte » des actifs qui vont travailler en dehors de la CCTS.

**Au regard de cet indicateur, la CCTS a donc une fonction résidentielle dominante.**

Cette fonction résidentielle est plus affirmée dans certaines communes (Le Tignet : 38,4 ; Spéracèdes : 32,6) alors que dans d'autres, le rapport est relativement plus favorable à l'emploi (St Cézaire, Cabris, Peymeinade).

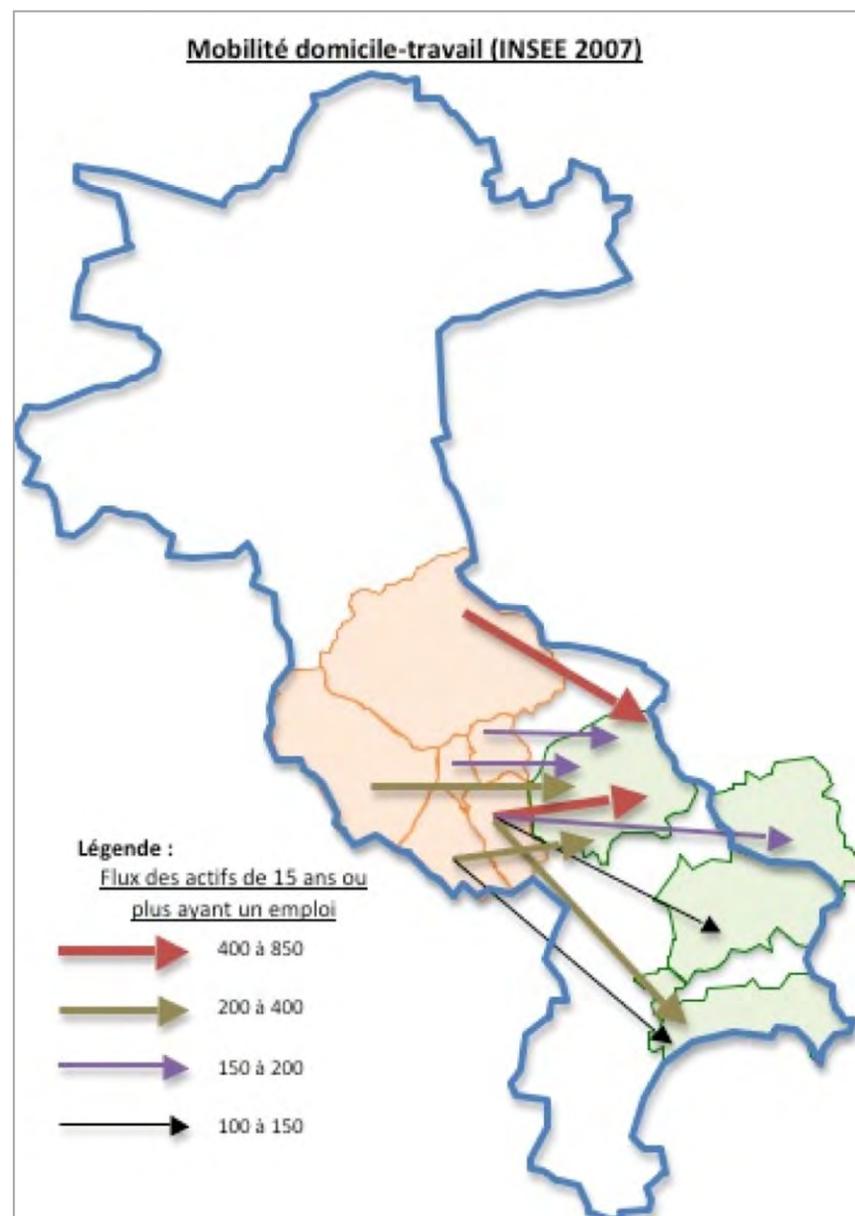
Selon la même source, il apparaît que les cadres habitant la CCTS sont plus nombreux que les autres catégories à travailler à l'extérieur alors que les artisans, commerçants et chef d'entreprises ont plus souvent leur lieu de travail et lieu de résidence dans la même commune.

La faible concentration de l'emploi se traduit par des mobilités quotidiennes liées au travail importantes puisque plus des trois quart des actifs de la CCTS ne travaillent pas sur leur commune de résidence.



La carte ci-contre, établie à partir des données INSEE, montre que la plupart des échanges domicile-travail se font en direction des autres communes du SCOT Ouest et particulièrement vers Grasse.

Les échanges vers le Var sont beaucoup plus limités (inférieurs à 100) et moins déterminants pour la CCTS.



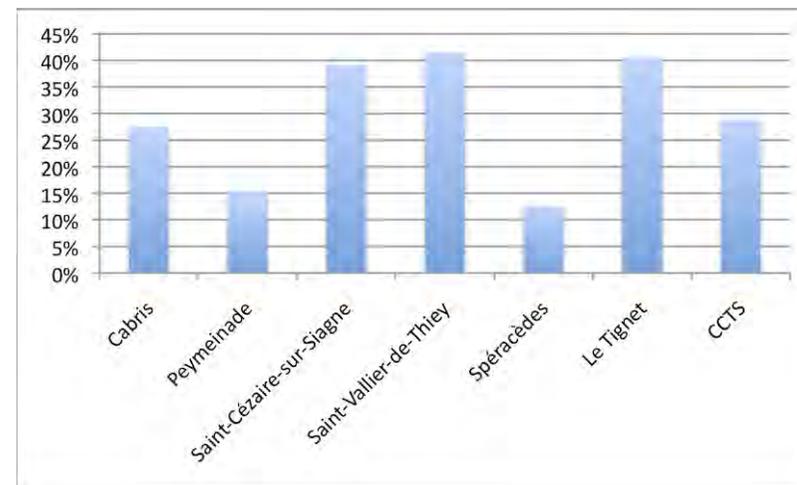
### 3.1.2 Un emploi qui s'accroît

Bien que la fonction résidentielle y soit dominante, l'emploi s'accroît au sein de la CCTS : +30 % entre 1999 et 2007 contre + 14 % pour la population

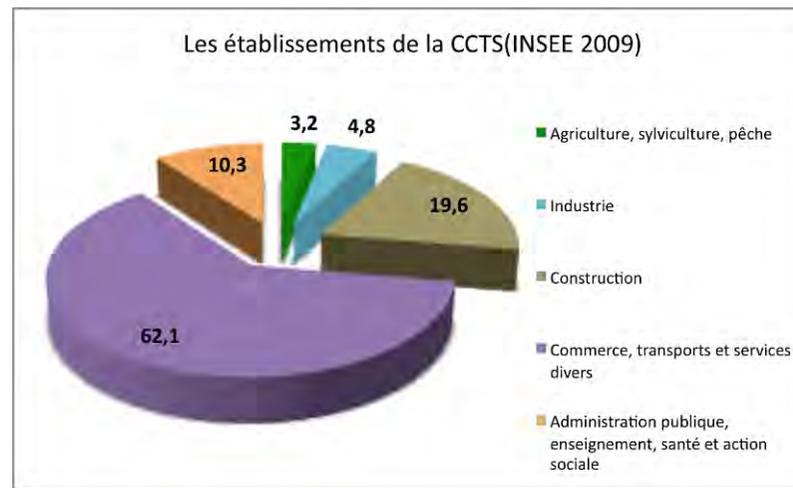
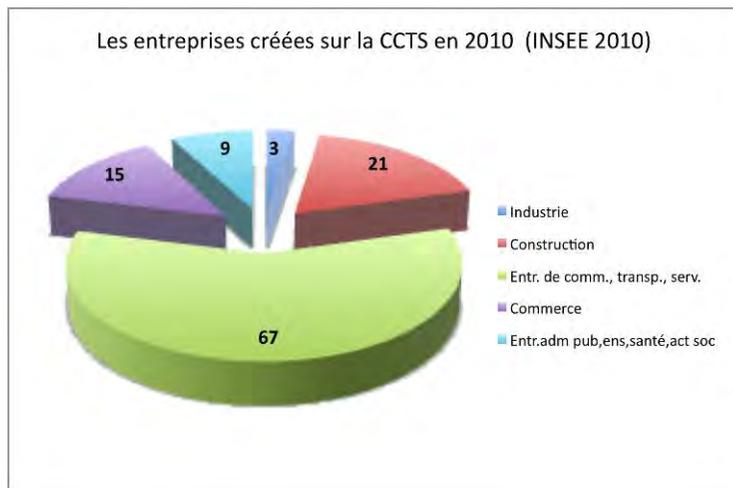
- En 2006, 133 entreprises se sont créées sur le territoire de la CCTS et en 2010 ce chiffre s'élève à 365.
- 67% des entreprises créées en 2010 appartiennent au secteur « commerce, transport, et de services divers ».

La commune de Peymeinade a accueilli 37% des entreprises nouvellement créées sur la CCTS entre 2006 et 2010

La création d'entreprise vient renforcer le tissu commercial et de services déjà fortement représenté, mais la part des créations d'entreprises industrielles n'est pas négligeable.



Evolution du nombre d'emplois entre 1999 et 2007 (source INSEE)



### 3.1.3 Une croissance inégalement répartie selon les communes

La CCTS comprenait 20 170 habitants en 2007 soit 12,4% de la population du SCOT Ouest.

Sur la période 1999-2007, le taux de croissance démographique annuel moyen de la CCTS est 1,7 % contre 1,2 % sur le périmètre du SCOT.

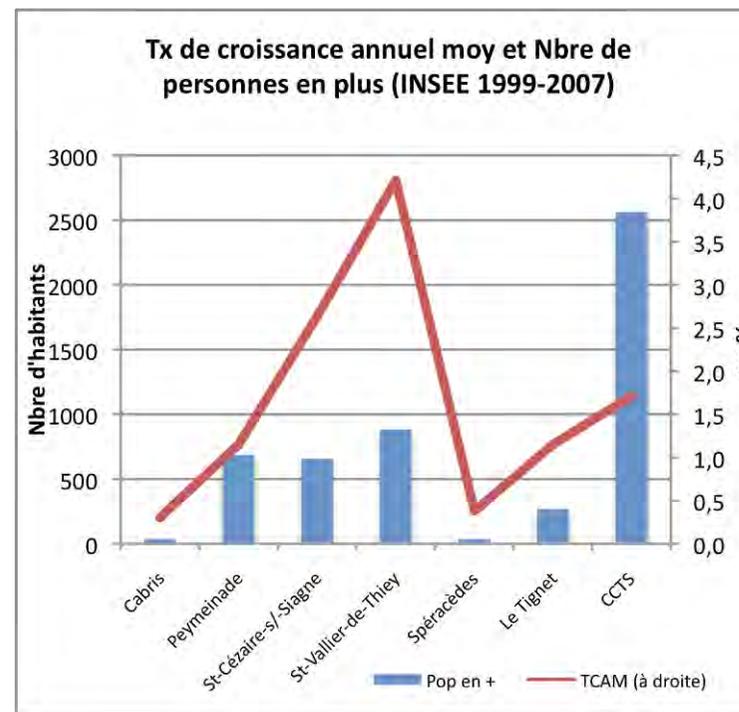
L'évolution de la population est essentiellement due au solde migratoire.

La croissance démographique est particulièrement soutenue à St-Vallier-de-Thiery, St-Cézaire-sur-Siagne, et Peymeinade qui portent l'essentielle des apports de populations de la CCTS.

Communes	Population
Cabris	1507
Peymeinade	7835
Saint-Cézaire-sur-Siagne	3499
Saint-Vallier-de-Thiery	3142
Spéracèdes	1126
Le Tignet	3062
CCTS	20170

Source : INSEE 2007

Le tableau ci-dessus a été réalisé avant la publication des données INSE 2008 mais les équilibres sont peu modifiés.



### 3.1.4 Des profils de population qui se diversifient

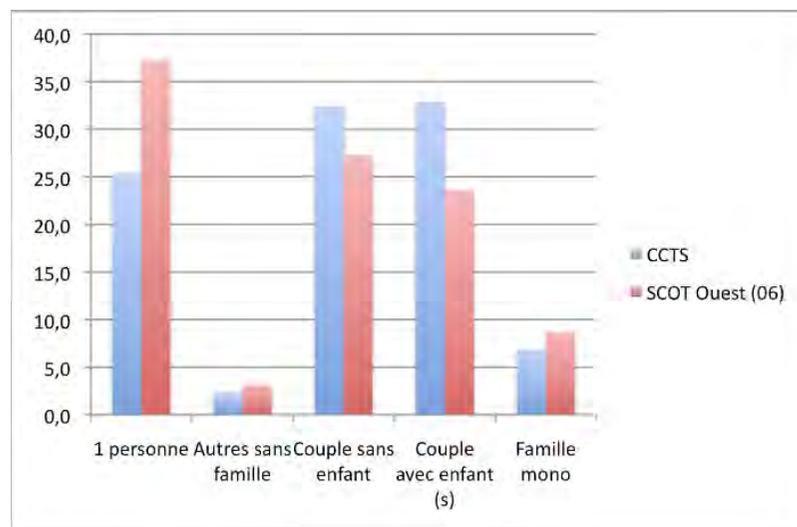
- **Une population plus jeune et plus familiale sur le reste du territoire du SCOT Ouest**

La comparaison des chiffres de répartition de la population révèle une population légèrement plus jeune dans le CCTS que dans le périmètre du SCOT. Les familles sont également mieux représentées. La part des séniors de plus de 75 ans notamment est plus faible dans la CCTS qu'à l'échelle du SCOT.

	0-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	+ de 75 ans
CCTS	18,4	14,4	19,8	22,3	16,2	9,0
SCOT Ouest (06)	16,2	15,2	20,4	19,6	16,5	12,2

Source INSEE

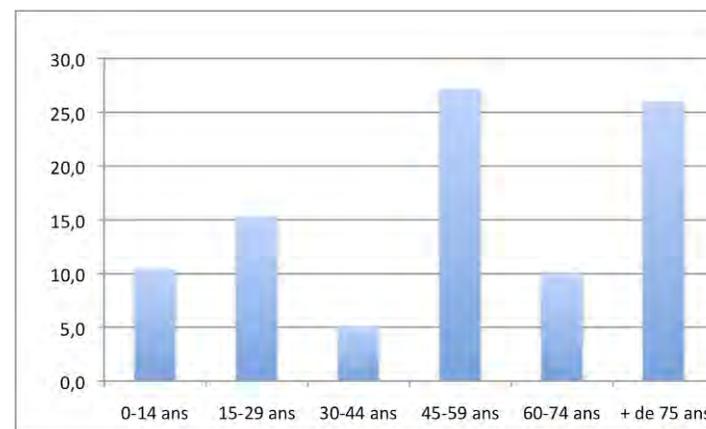
Répartition de la population par tranches d'âges (2007)



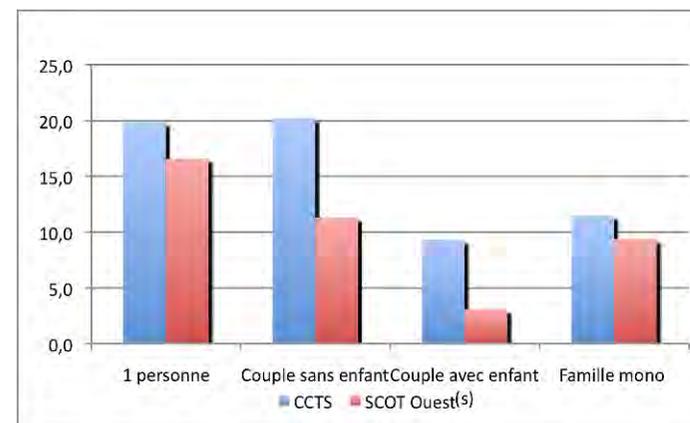
Répartition 2007 des ménages selon la structure familiale (source : INSEE)

- **Une tendance au vieillissement à prendre en compte**

L'évolution des structures de populations montrent cependant un accroissement important des classes d'âges 45/59 ans et des plus de 75 ans et un accroissement plus rapide des ménages sans enfant.



Evolution 1999 / 2007 des tranches d'âges (source : INSEE)



Evolution 1999 / 2007 des ménages selon la structure familiale (source : INSEE)

▪ **Des communes présentant des typologies démographiques différentes**

Le territoire comprend trois types de communes :

- les communes en croissance démographique avec des populations plus jeunes que la moyenne de la CCTS : Saint-Vallier de Thiey, Saint Césaire sur Siagne,
- les communes en croissance démographique avec un taux de seniors ou de plus de 45 ans important : Peymeinade et le Tignet
- les communes stables démographiquement avec un taux de seniors ou de plus de 45 ans important : Cabris, Spécarèdes

**Pour résumer, les évolutions démographiques déterminantes observées dans les communes du territoire sont les suivantes :**

- dans l'ensemble des communes, la population des plus de 75 ans s'accroît
- certaines communes perdent des habitants des tranches d'âges jeunes : Le Tignet, Spécarèdes, Cabris
- Les communes les plus dynamiques démographiquement voient l'ensemble des tranches d'âges s'accroître.

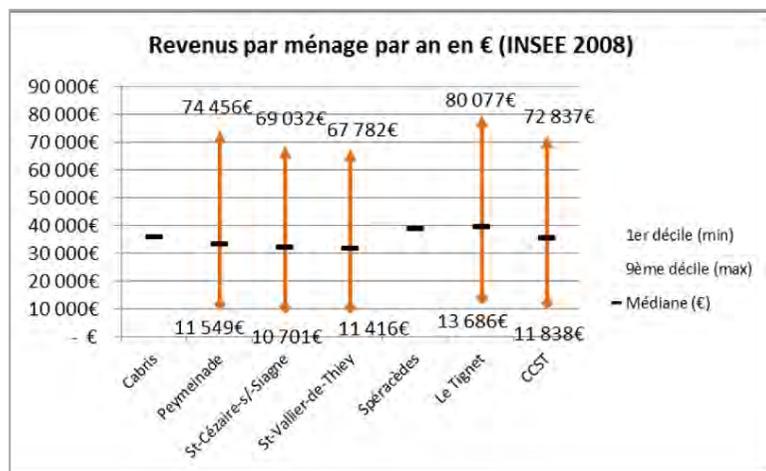
**3.1.5 Une population aux revenus plutôt élevés mais des fragilités qui s'installent**

▪ **Une population plutôt aisée**

Le revenu net annuel imposable médian par foyer fiscal est nettement plus élevé dans la CCTS que dans le SCOT Ouest (28 167€ sur la CCTS soit 2347,3€ /mois contre 23 779€ en 2006 sur le SCOT Ouest soit 1981,6€ /mois).

D'après le graphique ci-contre, le revenu médian annuel varie entre 31 838€ (St Vallier de Thiey) et 39 761€ (Le Tignet).

Par ailleurs, la CCTS dispose d'une population de cadres d'artisans et de commerçants proportionnellement plus importante que sur les autres secteurs du SCOT



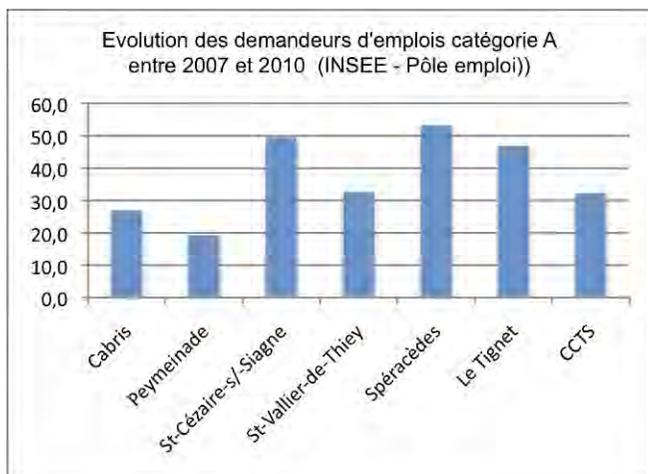
■ **Une croissance significative du chômage**

Si la population est globalement aisée, certaines catégories sont en difficulté comme l'en atteste les chiffres du chômage :

Il existait plus de 1 000 demandeurs d'emploi de catégorie A, B et C au 31/12/2010 dans la CCTS. L'INSEE estime le taux de chômage à 6,5 % (données recensement).

Les chiffres révèlent notamment une forte évolution des demandeurs de catégorie A entre 2007 et 2010.

- la catégorie A regroupe les demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi, sans emploi
- la catégorie B regroupe les demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi, ayant exercé une activité réduite courte (i.e. de 78 heures ou moins au cours du mois)
- la catégorie C regroupe les demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi, ayant exercé une activité réduite longue (i.e. de plus de 78 heures au cours du mois)



■ **Une part des ménages dont les revenus dépendent des prestations sociales**

Il existe aujourd'hui une part non négligeable de la population qui dépend d'allocations sociales :

Sur les données CAF (Caisse d'Allocations Familiales) disponibles pour les 4 communes, environ 30% des ménages bénéficient d'allocation CAF (données 2010) :

- pour 13 % d'entre eux, ces prestations correspondent à 50 % des revenus ;
- pour 7,5 % d'entre eux, elles correspondent à 100 % des revenus.

■ **Une demande de logements sociaux à prendre en compte**

Des données communiquées par la CCTS ont permis étudiées assez finement les principaux traits des demandeurs de logements sociaux (107 demandes examinées) :

- Il s'agit d'une demande locale à 80 %
- Elle concerne principalement les jeunes : 47 % de moins de 44 ans alors que les 15/24 ans représentent 33 % de la population
- Elle touche aussi les 45/ 59 ans sont aussi surreprésentés parmi les demandeurs.
- Elle révèle l'importance des personnes seules (37%) et des familles monoparentales.

Cette demande témoigne d'une fragilité d'une partie de la population locale sur le marché du logement. Fragilité qui n'est pas due uniquement à une instabilité professionnelle (57 % ont un revenu stable, CDI, retraite ; 13 % de CDD, 20 % de demandeurs d'emplois...) mais à une adaptation du marché aux personnes seules, aux jeunes, aux familles monoparentales... A cette fragilité, vient se cumuler l'inadaptation du logement occupé (80 % des demandes sont motivées par un logement trop petit ou trop cher – 60 % des demandeurs sont locataires dans le parc privé).

### 3.1.6 Conclusions et enjeux du territoire au regard des indicateurs sociaux-démographiques

Bien que marquée par une fonction résidentielle affirmée et par une tradition d'accueil de ménages d'actifs avec enfants, la Communauté de Communes Terres de Siagne connaît des évolutions importantes qui l'éloignent d'un modèle de fonctionnement de type « banlieue » ou « ville dortoir » pour aller vers celui d'un bassin de vie :

- l'évolution de l'emploi amène des actifs à se fixer pour « vivre et travailler » et donc se positionner en termes d'attentes de services et d'équipement différemment d'une population qui « sort » chaque jour de sa commune pour aller travailler
- la diversification de profils de population s'accompagne d'une diversification des besoins tant sur le plan du logement et des services
  - ✓ le vieillissement de la population, repérable à l'échelle nationale et accéléré sur les Alpes-Maritimes
  - ✓ en même temps arrivée sur le marché du logement de « jeunes décohabitants », enfants des familles arrivées il y a quelques années
  - ✓ apparition et / ou renforcement de fragilités sociales

Les réponses à développer pour répondre aux besoins :

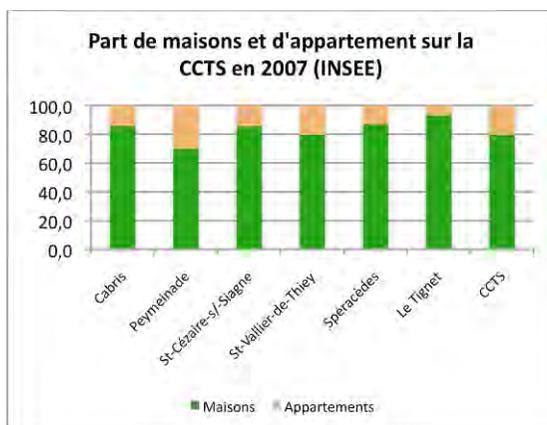
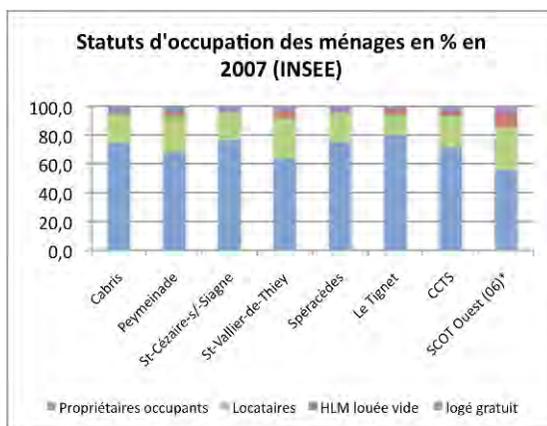
- une réponse aux besoins en logements pour les jeunes actifs aux revenus moyens et modestes, qui passe pour partie par le développement d'une offre locative (locatif social « classique », logement privé conventionné et intermédiaire...) et par une offre à l'accession au primo-accédants ;
- une réflexion sur le logement des personnes âgées qui peut prendre la forme de développement de produits adaptés (en termes de localisation, de confort, de prix ;..) mais aussi de l'adaptation de logements existants ;
- une réponse en termes de services et d'équipements à une population dont la présence sur le territoire 24h/24h est de plus en plus importante : petite enfance, loisirs sportifs et culturel, « offre urbaine » de qualité...

## 3.2 Un parc de logements qui ne répond pas à la diversité des profils de population

### 3.2.1 Une diversification du parc de logements insuffisante au regard des besoins

La CCTS est un territoire de propriétaires : il en existe de près de trois fois plus de que de locataires.

Il s'agit d'un parc de logement largement dominé par les maisons individuelles (80 %) et par les grands logements (64 % de T4, T5 et plus).



Entre 1999 et 2007 le parc de résidences principales s'accroît de 1277 unités soit + 18%.

Cet accroissement du parc de logement au cours des 8 dernières années n'apporte pas de rééquilibrage au regard des besoins. Au contraire, il n'a fait qu'accroître l'inadéquation entre l'offre et les besoins liées à la diversification des profils de population.

- Le nombre de propriétaires, déjà majoritaires, s'accroît de 21 %
- Le parc locatif ne s'accroît que de 16 %. Il n'est pas très inégalement réparti entre les communes : 46% est situé à Peymeinade.
- Le parc locatif social connaît un fort accroissement (+58%) mais cela ne concerne que 88 logements. Cet accroissement du parc locatif social est essentiellement concentré dans deux communes : Le Tignet et Peymeinade (hors programmes récents)

	Répartition du parc	
	locatif	locatif social
Cabris	7%	0%
Peymeinade	46%	56%
St-Cézaire-s/-Siagne	14%	0%
St-Vallier-de-Thiey	19%	23%
Spéracèdes	5%	0%
Le Tignet	9%	21%
Source INSEE		

### 3.2.2 Une certaine stabilité résidentielle des habitants

▪ **Des ménages majoritairement stables d'un point de vue résidentiel**

L'analyse des chiffres de l'INSEE mettent en évidence la stabilité résidentielle du territoire et en conséquence la faible rotation du parc de logement.

Les deux graphiques ci-contre montrent que les ménages stables résidentiellement sont majoritaires dans la CCTS:

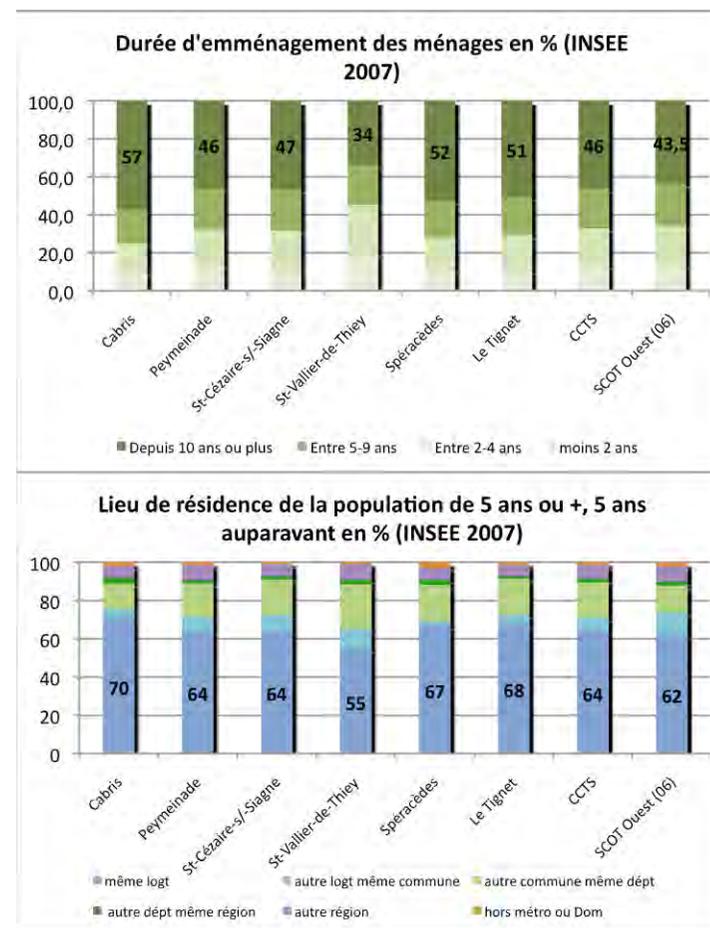
- 46% des ménages occupent leur logement depuis plus de 10 ans et près des deux tiers depuis plus de 5 ans (graphique du haut) ;
- En moyenne, 64 % des habitants recensés en 2007 habitaient la même commune en 2007.

▪ **Une conséquence de la stabilité résidentielle : la sous occupation des logements, notamment de grande taille**

Les ménages d'actifs avec enfants qui se sont installés dans les communes s'y sont fixés : cela s'accompagne d'un vieillissement, du départ des enfants et d'une diminution de la taille des ménages entraînant des situations de sous occupation des grands logements :

- 62 % des ménages sont composés de une ou de deux personnes alors que 65 % des résidences principales sont des T4 et plus ;
- 47 % des ménages d'une personne habitent un T4 ou un logement plus grand ;
- 40 % des ménages de 2 personnes habitent un T5 ou plus

En revanche, les situations de sur-occupation sont plus rares : 11 % des ménages de 5 personnes et 5 % de ceux de six personnes ne disposent que d'un T2 ou d'un T3.



	Taille des ménages selon la taille des résidences principales (INSEE 2007)						Total résid ppales
	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes	
1 pièce	16%	2%	1%	0%	0%	0%	5%
2 pièces	23%	9%	5%	2%	2%	1%	10%
3 pièces	24%	21%	22%	15%	9%	4%	20%
4 pièces	21%	29%	32%	38%	25%	17%	28%
5 pièces	9%	21%	25%	27%	32%	31%	20%
6 pièces ou plus	7%	19%	15%	19%	33%	47%	16%
Total ménages	2 126	3 123	1 420	1 249	386	126	8 428
	25%	37%	17%	15%	5%	1%	100%

▪ **Les mobilités résidentielles concernent en premier lieu les habitants actifs avec enfants**

Les chiffres montrent qu'entre 25 et 30 % des ménages, selon les communes, habitent leur logement depuis moins de 5 ans. Le solde migratoire étant le moteur de développement démographique (cf. ci-dessus).

Les tableaux ci-dessous indiquent les personnes recensées dans une des communes de la CCTS et qui ont changé de logement ou de commune entre 2002 et 2007.

Ces chiffres mettent en avant les résultats suivants :

- Importance des 25/54 ans (qui représentent plus 50% parmi les mobiles), ce qui constitue une surreprésentation par rapport au poids de cette classe d'âge dans la population (qui est d'un peu plus de 40 %)
- La classe des 5/14 ans est bien représentée en conséquence (car ils bougent avec leurs parents).
- Faible part des 15/24 ans, qui, lorsqu'ils déménagent vont s'installer, pour partie, hors de la CCTS (études, premier emploi)

Ces mouvements de ménages avec enfants sont particulièrement significatifs dans les communes à forte croissance démographique : Saint-Vallier, Saint-Cézaire, Peymeinade.

▪ **Des seniors moins mobiles que les autres catégories, ce qui favorise le vieillissement de la population**

Les plus de 55 ans apparaissent peu mobiles : ils représentent 15 à 19 % des « mobiles » alors que leur proportion est de 34 % dans la population.

Par ailleurs, la transformation de résidences secondaires en résidences principales atteste probablement d'un mouvement d'installation de seniors sur le territoire : entre 1999 et 2007 le nombre de résidences secondaires diminue de 125 unités sur le territoire soit -6,5 % (-14 % sur Peymeinade, -9 % sur Saint-Cézaire-sur-Siagne).

	Les mobilités infra communales					Les mobilités intercommunales					
	5-14 ans	15-24 ans	25-54 ans	> 55 ans		5-14 ans	15-24 ans	25-54 ans	> 55 ans		
Cabris	14%	13%	58%	16%	100%	Cabris	16%	7%	50%	27%	100%
Peymeinade	18%	12%	50%	21%	100%	Peymeinade	17%	11%	50%	22%	100%
Saint-Cézaire-sur-Siagne	24%	13%	53%	10%	100%	Saint-Cézaire-sur-Siagne	18%	10%	52%	20%	100%
Saint-Vallier-de-Thiery	22%	11%	55%	12%	100%	Saint-Vallier-de-Thiery	19%	10%	56%	14%	100%
Spéracèdes	17%	21%	48%	14%	100%	Spéracèdes	16%	9%	54%	21%	100%
Le Tignet	18%	12%	55%	15%	100%	Le Tignet	17%	10%	56%	17%	100%
CCTS	20%	12%	52%	15%	100%	CCTS	18%	10%	53%	19%	100%

Source INSEE, Personne habitant 5 ans auparavant un autre logement de la même commune

Source INSEE, Personne habitant 5 ans auparavant une autre commune

### 3.2.3 Enjeux liés au parc de logement

La structure du parc de logements (prégnance des grands logements en individuel) et sa faible diversité (% faible de locatif social) confèrent au marché du logement une rigidité et obèrent la capacité de répondre à des besoins diversifiés.

A terme, on peut envisager une concurrence entre la demande endogène (jeunes ménages locaux, seniors... dont une partie aux revenus faibles) et la demande exogène (actifs avec enfants, aux niveaux de solvabilité plutôt élevés)

Il serait souhaitable d'agir pour donner de la souplesse au marché :

- en fixant un objectif de production de logements sociaux ;
- en adaptant la typologie des logements aux évolutions des ménages ;
- en évaluant les potentiels de mutations du parc de logement sous occupés : offre à développer pour les seniors qui déménageraient et libèreraient des logements.

# Chapitre 2 : Cadre de référence

# 1. Les principes fondateurs du cadre de référence

## 1.1 Rappel des objectifs

Le cadre de référence constitue la stratégie d'aménagement durable du territoire établie à partir du diagnostic.

- Il présente la vision politique ; les ambitions de la CCTS en matière de développement territorial.
- Il permet de clarifier les priorités politiques des élus de la CCTS au regard des enjeux d'aménagement et de développement durable qui permettront de guider l'élaboration du programme d'actions solidaire.

## 1.2 Le contenu du cadre de référence de l'étude urbaine

**Le cadre de référence de l'étude urbaine vise un objectif central, qui constitue le fil rouge du projet de territoire, consistant à aménager un bassin de vie durable.**

Ce principe se décline ensuite en quatre orientations majeures qui structurent le projet :

### 1. Renforcer l'autonomie du territoire et les fonctions urbaines

Cette orientation répond aux enjeux de consolidation d'un bassin de vie émergent dans ses différentes composantes (urbanisation et déplacement, logements, activités économiques...) et de structuration du secteur urbain stratégique constituée par Peymeinade, le Tignet, Spéracèdes.

### 2. Qualifier la ville et les villages

Il s'agit ici du projet paysager pour les Terres de Siagne visant à améliorer le cadre de vie des habitants, les paysages, les espaces publics...

### 3. Préserver durablement les ressources, naturelles et maîtriser les impacts environnementaux

Cette orientation répond aux enjeux environnementaux du développement, notamment en matière de gestion des ressources en eau, de préservation des espaces naturels remarquables et de construction durable.

### 4. Valoriser les richesses et particularités du territoire

Les terres de Siagne sont riches d'un patrimoine agricole, naturel et bâti qu'il convient d'identifier et de mettre en valeur : il s'agit des espaces agricoles productifs, des boisements remarquables, du canal de la Siagne, des paysages en terrasses et jardinés, des grottes...

### 1.3 Le parti d'aménagement : Aménager un bassin de vie durable

Le travail de diagnostic conduit sur le territoire, ainsi que l'ensemble des documents d'urbanisme, diagnostics, chartes et études de projets actuellement en cours<sup>15</sup>, convergent dans leurs conclusions et leurs principes vers les mêmes propositions en matière d'aménagement des Terres de Siagne.

**L'enjeu central pour le territoire est la consolidation d'un bassin de vie respectueux des principes du développement durable.**

Cette ambition repose sur les points suivants :

- Limiter la dépendance vis-à-vis des bassins d'emplois voisins : par la création d'activités et d'emplois locaux; le développement de l'offre des services et des équipements (sportifs et culturels)
- Limiter l'étalement urbain
- Développer et diversifier l'offre de logements
- Améliorer l'attractivité des centres et des quartiers (commerces, espaces publics...)
- Mettre en valeur les paysages, l'activité agricole et le patrimoine architectural
- Offrir une alternative à l'automobile en améliorant l'offre de transports en commun et déplacements doux

Il s'agit donc de mettre en pratique et de spatialiser ces principes fondateurs d'un « bassin de vie » à l'échelle de Terres de Siagne.

Au-delà des problèmes évidents que provoquerait une croissance démographique importante (plus de 2000 habitants dans le scénario « Fil de l'eau ») sur les 10 ans à venir, on peut en contrepartie en attendre l'émergence d'un véritable bassin de vie, doté d'une population suffisante pour autoriser l'implantation d'infrastructures, de structures commerciales et d'équipement structurants, d'une vie économique locale plus développée.

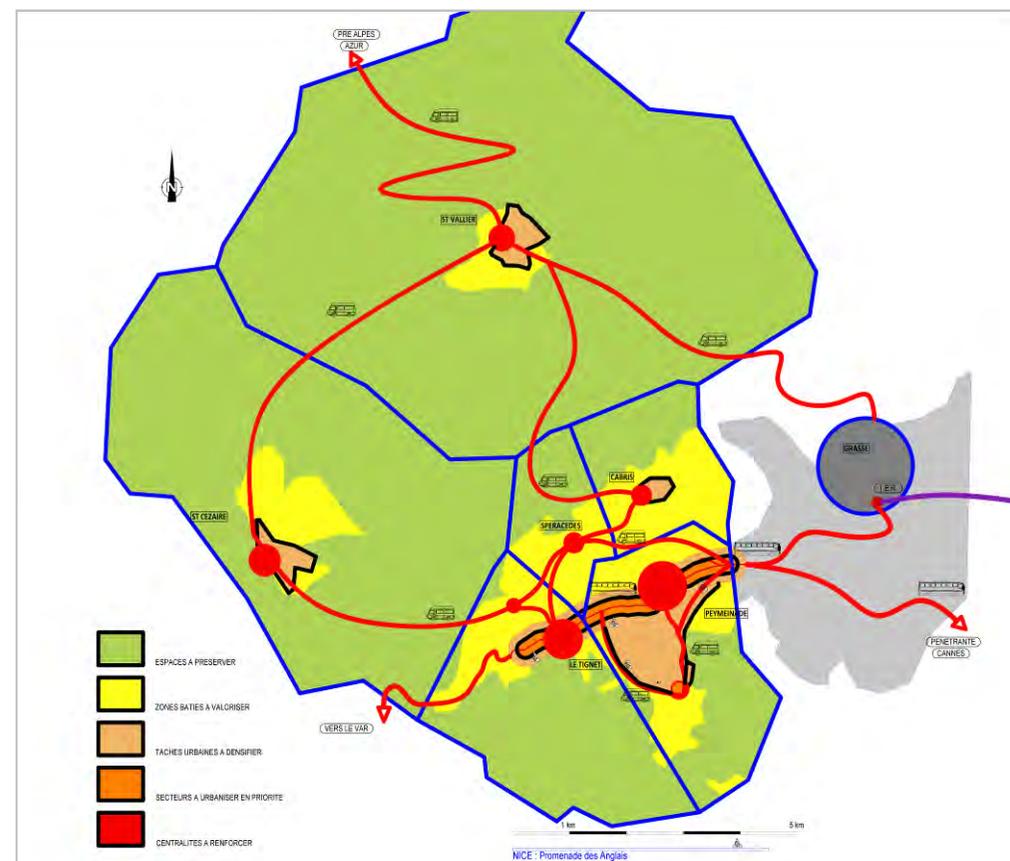
Les chiffres moyens ci-après peuvent donner un aperçu des possibilités envisageables :

Commerces[1]	Services et équipements[2]
3 000 habitants environ une boulangerie	625 habitants pour un médecin généraliste
4 300 pour une boucherie	3750 habitants pour un bureau de poste
4 600 pour une épicerie	1 200 habitants pour une école
5 000 pour une librairie	10 000 habitants pour un collège
15 000 pour un chausseur ou un horloger	25 000 habitants pour un lycée
30 000 pour un poissonnier	6 500 habitants pour une crèche
	20 000 habitants pour une clinique
[1] Ratios établis à partir des chiffres nationaux 1998, INSEE	25 000 habitants pour une bibliothèque
[2] Chiffres nationaux 2004/2005	32 000 habitants pour un centre social ou un cinéma

<sup>15</sup> SCOT Ouest, PADD des PLU en cours, P.D.U. SILLAGES, Charte PNR PréAlpes d'Azur, projets de centres villes communaux...

## Schéma de principe du parti d'aménagement urbain

- Espaces à préserver et à mettre en valeur :**  
 Les zones naturelles et agricoles, ressources naturelles et touristiques à préserver et à valoriser dans le respect de la sensibilité des milieux.  
 Les hameaux et quartiers « jardins » à intégrer dans le paysage, en cohérence avec une reconquête de l'espace agricole et/ou en lien avec les cœurs de villes.
- Zones bâties de faible densité à revaloriser :** qualité des espaces publics et voirie, clôtures et abords de l'espace privé, points de vue sur les grands paysages...
- Taches urbaines à densifier :** optimiser les infrastructures existantes par l'implantation d'un habitat diffus avec densification des parcelles existantes (PLU), en articulation avec une démarche environnementale (gestion des eaux pluviales et promotion de la performance énergétiques). Ce principe requière également la requalification paysagère et fonctionnelle des espaces viaires.
- Secteurs à urbaniser :** création de logements diversifiés, d'équipements, de services et d'emplois en lien direct (piéton) avec une desserte efficace en transports collectifs (site propre) connectés à Grasse (pôle multimodal) et zone urbaine littorale (pénétrante). Déplacements doux (piste cyclables, aires piétonnes), reconfiguration de la RD2562 en artère urbaine (qui pourrait être rebaptisée : l'*Avenue de la Siagne* ?)
- Centres à renforcer :**  
 Etudes et actions sur la qualité patrimoniale des cœurs de villes (enveloppes bâties, espaces publics).  
 Amélioration du confort des logements lorsque nécessaire, démarche sur la performance énergétique du bâti ancien  
 Réponses aux besoins en logements, équipement, services, emplois, en greffe urbaine sur les cœurs de ville, en lien direct (400 m à pied) avec les transports collectifs – Connexions à développer : A la « Ville territoire » de Siagne, à Grasse et aux autres bassins de vie



## 2. Les orientations territoriales

### 2.1 Renforcer l'autonomie territoriale et les fonctions urbaines des Terres de Siagne

#### 2.1.1 Structurer le secteur urbain stratégique (Peymeinade/ Le Tignet) à travers un Schéma d'urbanisation concerté

Si le principe général de renforcement et de structuration des centres ne peut être remis en cause, la question de la répartition des zones à urbaniser reste entière à l'échelle de la C.C.

Le schéma d'urbanisation concertée devra répondre aux questions suivantes :

- Ou prévoir des équipements structurants?
- Ou donner la priorité à la construction de logements sociaux et collectifs ?
- Ou développer et améliorer l'offre de transports collectifs et déplacements doux ?

Le volet « **déplacements** » est transversal et central pour le projet communautaire.

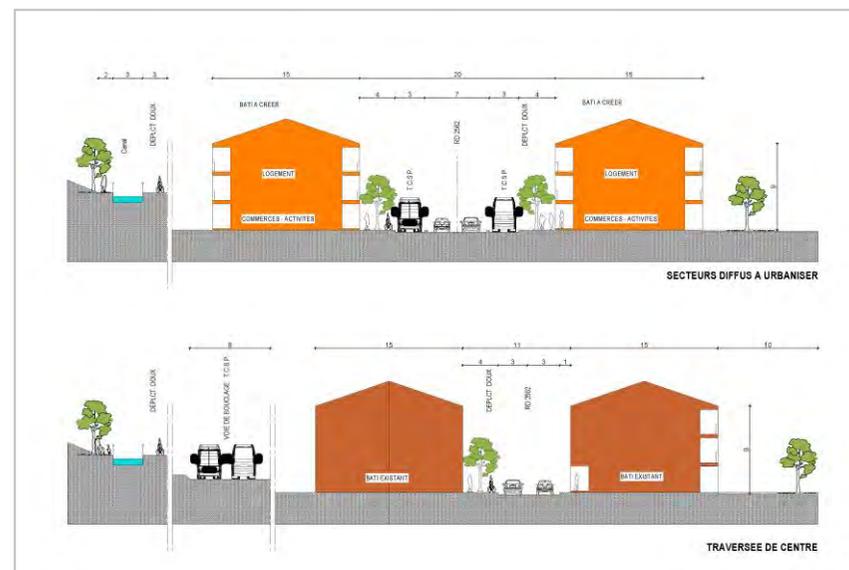
Il est essentiel que le SCOT relaie la volonté communautaire de désenclaver son territoire par une desserte TC à haut niveau de service vers Grasse. C'est le nœud du projet, la condition sine-qua-non de la réussite de tout le reste (attractivité économique/ logement/emploi/ cadre et qualité de vie...). Les problèmes de circulation constituent aujourd'hui un frein au développement économique du territoire et limitent les installations d'entreprises.

Le projet communautaire vise notamment à renforcer :

- Les liens vers la zone littorale et les grands bassins d'emplois, via notamment la voie ferrée et la pénétrante Cannes – Grasse : il s'agit de donner la priorité aux transports en communs « libérés » du trafic automobile et de supprimer le « verrou » que constitue l'accès à Grasse par la RD 2562.
- Les liens inter-communaux au sein de le C.C.T.S. : priorités aux cycles et transports en commun ;
- Les liens intra communaux : priorité aux piétons et cycles ;
- La maîtrise et la gestion le transport de marchandises, qui représente une part très importante du trafic en termes de Tonnes – km .

C'est en cohérence avec une mobilité maîtrisée, performante, attractive et diversifiée que doivent se structurer l'urbanisation de la C.C.T.S. et l'offre de logements avec :

- Des polarités répondant aux besoins de chaque commune, en particulier pour St Cézaire et St Vallier, mais aussi Cabris et Spéracèdes.
- Une « supra polarité », qui peut s'amorcer sur Peymeinade et Le Tignet, puis se développer le long de la RD 2562 dans un concept de *ville territoire* privilégiant les déplacements doux et les transports en communs en site propre (à l'image du projet de Grasse).



Dans tous les cas, le redéploiement des centralités (polaire ou linéaires) doit s'accompagner d'une **réelle densification de certains secteurs**, à transcrire dans les documents d'urbanisme locaux (PLU) :

- Une densité proche de 1 dans les secteurs centraux (notamment en alignement de la RD2562 avec l'apport de nouvelles typologies comme de petits collectifs en R+2 ) permettrait d'optimiser l'utilisation des sols encore disponibles tout en préservant au mieux l'identité du patrimoine et en laissant la possibilité d'offrir une gamme de produits attractifs et diversifiés (maison de ville ou petit collectif accession ou logement social).
- Une **réelle densification** (du double par exemple) des zones péri urbaines déjà équipées (ex. Peymeinade) permettant de minimiser les infrastructures à créer, la consommation d'espace...
- Une restructuration profonde de la RD 2562 (viaire, paysagère...) dont le recalibrage et/ou le dédoublement<sup>16</sup> doit permettre in fine l'aménagement de T.C.S.P.. Cette voie pourrait également être rebaptisée pour l'associer à l'identité des Terres de Siagne (le « **Val de Siagne** » ? )
- Une amélioration des connexions intercommunales / des communes secondaires avec la RD2562 : étudier tout projet de déplacement doux, mise en place d'auto partage, voire de voitures électriques en libre-service... Il s'agit notamment de développer les circulations piédestresde façon transversale et perpendiculaire à l'axe de la RD2562, mais également en utilisant les « Carrères » de transhumance.
- L'intégration des pistes cyclables et aires piétonnes dans les principaux parcours de proximité logement – commerces – emploi – équipement – service – sports et loisirs... Le Canal de la Siagne peut être notamment valorisé.

---

<sup>16</sup> Par l'utilisation d'anciennes infrastructures comme par exemple l'ancienne voie de chemin de fer

## 2.1.2 Diversifier l'offre de logements en réponse aux besoins

L'offre future de logement devra bien sûr émaner d'une étude de marché poussée.

Dans les nouvelles opérations, il est à présent nécessaire de sortir du modèle pavillonnaire étendu pour privilégier une large gamme de produits :

- Des logements plus petits et donc plus accessibles et adaptés à la taille des ménages : maison de ville, petit collectif.
- Des logements adaptés : jeunes en décohabitation, personnes âgées ou à mobilité réduite.
- Une offre locative.
- Un rattrapage de la proportion de logements sociaux à l'échelle de la C.C.T.S.

Compte tenu de ce qui a été dit concernant les centres anciens cette offre sera essentiellement portée par le marché du neuf : accession sociale, accession, avec une attention aux produits destinés aux primo-accédant.

Le potentiel des centres est faible certes mais il peut toujours y avoir une opportunité : si l'offre nouvelle sera en grande partie neuve, il ne faut pas s'interdire de saisir des opportunités dans les centres (petites restructuration, dent creuses).

**Enfin, il serait possible d'envisager de développer une expérience pilote de densification des quartiers pavillonnaires en concertation avec les habitants.**

## 2.1.3 Mettre en place une stratégie d'équipement communautaire : Cultures & Loisirs

La culture et la stratégie concertée d'équipement ont une place importante dans le projet de façon à améliorer l'attractivité du territoire et sa réponse aux besoins des habitants.

- Renforcer le maillage d'équipements et de services en direction des familles : petite enfance, sport, équipements socio-culturels ;
- Poursuivre le développement de l'offre culturelle, mettre en complémentarité et en synergie les équipements culturels existants.
- Localiser l'offre de logements, en lien avec les secteurs denses en équipements et services ;
- Anticiper sur le vieillissement de la population : maintien à domicile, médico-social ;

## 2.1.4 Développer l'économie locale en s'appuyant sur les spécificités du territoire

Accueillir 10 % de population supplémentaire sur une période de 10 ans ne pourra se faire sans favoriser la création d'emplois locaux. Rien ne servira en effet d'offrir les équipements et la mobilité locale nécessaires si cette nouvelle population doit venir grossir le trafic pendulaire quotidien vers les bassins d'emplois extérieurs.

Pour ce faire, il s'agit de s'appuyer sur les atouts locaux (croissance de l'emploi, tissu d'entreprise assez varié et qui se renforce, accroissement de la population active, projet de PNR...) tout en réduisant les fragilités et déséquilibres (croissance du chômage, chômage des jeunes important...).

Là encore, une étude de marché poussée doit permettre de définir les réelles potentialités du territoire, mais est d'ores et déjà possible d'imaginer les articulations avec par exemple :

- Les activités liées à la parfumerie : Le développement et l'aménagement des parcs d'activité high-tech lié aux parfums : «Aromaparc» ; à mettre en lien avec le développement des cultures de plantes aromatiques (Projet du PNR) ;
- L'agriculture à développer sur les communes qui disposent encore d'espaces appropriés (voir ci-après)
- Le secteur du bâtiment et l'artisanat en lien notamment avec le renforcement de la qualité de l'habitat (confort énergétique, valeur patrimoniale).
- Les énergies renouvelables/ Le secteur tertiaire (ingénierie, nouvelles technologies...)
- La préservation et l'exploitation des ressources naturelles
- Les métiers du tourisme et des activités de pleine nature

Parallèlement, et même si les Terres de Siagne sont relativement éloignées de structures d'aide à l'emploi et de soutien au développement d'entreprises, les besoins du territoire vont dans le sens d'un renforcement de l'aide à l'emploi et au développement du tissu d'activités :

- - aide au recrutement
- - orientation des publics : emploi, formation
- - soutien au développement d'entreprises

Des antennes ou permanences (mission locale, CCI...) pourraient favoriser le soutien au développement économique.

## 2.1.5 Mettre en place une politique foncière communautaire

L'accès au foncier constitue souvent la difficulté majeure à laquelle sont confrontées les collectivités pour mettre en place leurs politiques publiques d'aménagement du territoire.

La Communauté de Communes des Terres de Siagne, à la fois soumise à une croissance démographique importante et à une certaine reprise agricole qu'elle souhaite conforter, est confrontée à une double nécessité :

- Répondre aux besoins des collectivités de disposer de disponibilités foncières pour le développement de l'habitat, des équipements et des activités, et ainsi accompagner l'évolution démographique.
- Reconquérir une dynamique agricole en luttant contre l'érosion et la fragmentation des espaces agricoles ou la transformation du bâti, en conservant les terrains les plus favorables pour l'agriculture selon des critères de qualité agronomique ou d'accessibilité.

Ainsi, il s'agit pour la CCTS :

- D'envisager la création d'un dispositif foncier communautaire pour les projets de développement en zones urbaines : à destination de l'habitat, des équipements et services ou pour les parcs d'activité.
- De doter la CCTS d'un outil financier permettant de réaliser, par l'intermédiaire des opérateurs fonciers existants (par exemple la SAFER), des opérations d'intérêt communautaire au sein d'espaces à enjeux agricoles, ruraux, écologiques et paysagers.

## 2.2 Qualifier la ville et les villages

### 2.2.1 Engager la reconquête de l'espace public

Il existe un enjeu communautaire de reconquête de l'espace public dans le territoire, qu'il soit physique ou visuel.

Il s'agit notamment de valoriser :

- Les points de vue et belvédères sur les paysages (aujourd'hui privatisés et souvent inaccessibles) : vers un projet de « route des Belvédères » ?
- Les espaces publics au sein de la trame urbaine à conforter ou recréer : dans les centres anciens, les différents hameaux, les quartiers récents et les zones pavillonnaires,
- Les grands prés, leur connexion avec le tissu urbain et les espaces naturels, le traitement qualitatif de leurs franges et des alignements structurants d'arbres qui les bordent ;
- Les espaces naturels d'intérêt communautaires : localisation et mise en réseau.

Il s'agit également de concevoir dans les extensions et restructurations de nouveaux secteurs aménagés de façon plus dense, des espaces publics partagés, accueillants et aux aménagements sobres, à raccorder par des cheminements doux.

Il s'agit également de valoriser les savoir-faire et les matériaux locaux dans les aménagements réalisés.

### 2.2.2 Préserver le caractère rural des « portes du PNR »

La CCTS occupe un espace de transition, que renforce son nouveau positionnement en tant que « porte du Parc naturel régional ».

Il s'agit de préserver dans les documents d'urbanisme des coupures vertes et des boisements patrimoniaux (par exemple l'adret de la colline de Prouveresse sur la RD2562), l'équilibre des paysages jardinés et l'écrin naturel des crêtes et des rebords du plateau (en sachant que la topographie et la prise en compte des risques naturels soutiennent ces limites).

Les trames vertes et bleues qui structurent le territoire sont autant de secteurs précieux, à protéger du mitage et de la résidentialisation (talwegs, lignes de crêtes...)

### 2.2.3 Engager la requalification paysagère des secteurs stratégiques

Des extensions bâties mal maîtrisées et sans harmonisation des implantations et des volumes, des profils de voie encore trop routiers et peu confortables : certains secteurs ne sont pas à la hauteur de la qualité paysagère de l'écrin paysager qui les accueille.

Les secteurs prioritaires d'intervention sont :

- Les entrées de ville, et notamment celles situées sur la RD 2562 ; les aménagements de celles de Saint-Vallier et Saint-Cézaire doivent être prolongés ;
- La signalétique publicitaire (enseignes et pré-enseignes), à améliorer en lien avec le Parc Naturel Régional : conception de règlement municipal ou intercommunal de publicité, élaboration et mise en œuvre charte graphique coordonnée...

### 2.2.4 Mettre en valeur le patrimoine urbain et architectural, améliorer le cadre de vie

Il s'agit pour la CCTS d'engager une véritable démarche concertée de mise en valeur du patrimoine architectural des centres anciens en s'appuyant sur les dispositifs et partenaires existants :

#### ■ Diagnostic de patrimoine

Etudes typologiques sur le bâti et les espaces publics visant à élaborer un « cahier des charges » de la réhabilitation et lancer des campagnes de ravalement de façade (et réfection de toitures ; partenaires potentiels :

- CAUE 06
- S.D.A. (périmètres concernés)

- Ecole d'Avignon

- **Actions patrimoine**

- Campagnes ou opérations de ravalement (façades et toitures) avec compléments d'aides pour obtenir un véritable effet de levier, incorporant la problématique d'intégration des énergies renouvelables
- Opérations de restructuration et mise en valeur des espaces publics
- Communication auprès des habitants
- Actions de sensibilisation des professionnels du bâtiment (diagnostic du bâti ancien, stages « façades » et « techniques et matériaux traditionnels »... )

**Pour mémoire : les Aides du CG06**

Façades :

Toutes communes de Terres de Siagne sauf Peymeinade (considérée comme non rurale) :

Aide financière : 25% sur travaux TTC plafonnés à 40.000 € soit 10.000 €

Aide technique : Architecte du CAUE 06

## **2.3 Préserver les ressources naturelles et maîtriser les impacts environnementaux**

### **2.3.1 Préserver les milieux naturels sensibles**

La protection des milieux remarquables associés à la Siagne doit être une priorité pour la Communauté de Communes :

Il s'agit en particulier de relayer les actions prévues dans le DOCOB Natura 2000 :

- Action de protection des sites les plus fragiles en limitant la fréquentation et en fermant certains accès ;
- Mise en œuvre des actions de sensibilisation, d'information, de collecte des déchets et de gestion de la fréquentation dans les sites qui le nécessitent.

### **2.3.2 Gérer durablement la ressource en eau**

Il est impératif, dans un souci de développement durable du territoire, de restaurer la « culture de l'eau rare » dans le pays de Siagne, telle qu'elle était historiquement.

La Communauté de Communes, dans l'attente de la mise en place du SAGE qui est une démarche de longue haleine, peut d'ores et déjà travailler sur différentes pistes :

- Mettre en place des actions de sensibilisation des habitants et usagers sur la question de l'eau : les espèces végétales économes dans les jardins, les pratiques à mettre en œuvre...
- Réaliser des actions visant les économies et la recherches d'alternatives à l'utilisation de l'eau potable dans la gestion des espaces publics urbains, dans les espaces agricoles et chez les particuliers (récupération des eaux pluviales).

### 2.3.3 Favoriser la qualité environnementale dans les constructions et les réhabilitations

La communauté de Communes ne peut pas se substituer aux opérateurs et constructeurs locaux mais elle peut favoriser une prise de conscience en matière de qualité environnementale des constructions que ce soit dans le neuf ou en rénovation :

- Elaborer une charte locale ;
- Mener des actions de sensibilisation auprès des habitants, des artisans, des promoteurs (CAUE, ADEME)
- Favoriser l'utilisation de produits et matériaux locaux, garantissant une meilleure insertion paysagère des constructions.
- Favoriser l'amélioration des performances énergétiques, dans le neuf comme dans l'ancien : réduction des besoins par des niveaux de consommation BBC (bâtiment de basse consommation), Bâtiment passif ou à énergie positive ;
- Favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables (notamment solaires) tout en veillant à préserver l'identité du patrimoine.

#### **Pour mémoire : les Aides du Conseil Général 06**

##### Energies :

Chauffe-eau solaire individuel en rénovation : 300 €

Equipement photovoltaïque : 500 €

Chaudière à plaquette de bois : 800 €

## 2.4 Valoriser les richesses et particularités du territoire

### 2.4.1 Reconquérir les espaces, le paysage et l'activité agricole

Les élus des Terres de Siagne souhaitent s'engager dans l'élaboration d'une politique agricole communautaire qui sera ensuite déclinée en stratégie opérationnelle.

La consolidation de l'activité agricole nécessite une forte ambition communautaire et des actions dans différents domaines :

- Une protection forte des terres à vocation agricole dans les documents d'urbanisme (SCOT et PLU) par la mobilisation des différents outils disponibles (la délimitation de limites claires, voire au niveau parcellaire dans le SCOT, pour les espaces de forte valeur, des prescriptions contraignantes...).
- Une politique foncière volontariste qui facilite les installations et les extensions, tout en empêchant les dérives (spéculations, reventes et changement de destination du bâti) ; Il peut s'agir par exemple :
  - o De procéder à des acquisitions foncières en partenariat avec la SAFER (Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural) et l'association « Terres de Lien » ;
  - o De délimiter un Périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) en partenariat avec le Conseil général des Alpes Maritimes ;
  - o De créer des Zones agricoles protégées.
- L'accompagnement de projets agricoles soutenus par la collectivité publique en lien avec le PNR :
  - o Les productions maraîchères de proximité et élevages labellisés ;
  - o Les projets de culture de plantes aromatiques et médicinales...
- Une desserte par les réseaux : voiries, accès à l'eau et l'électricité pour les exploitations de maraîchage et les bâtiments d'élevage.
- Une nécessaire réflexion sur les ressources alternatives à l'eau potable pour l'usage agricole.

### 2.4.2 Valoriser les espaces boisés

Le territoire des Terres de Siagne bénéficie d'une grande richesse liée à la présence de nombreux boisements qui sont aujourd'hui peu mis en valeur.

Il s'agit notamment de réfléchir aux besoins d'informations, d'accueil et d'information du public sur la sensibilité des milieux et les risques incendies, de signalisation et d'aménagement de sentiers...

Il existe un site stratégique et relativement central dans le CCTS, localisé dans le secteur du Bois d'Amont/ Colle Basse/ Brusquet (*voir description dans le diagnostic*), qui mériterait de faire l'objet d'un ambitieux projet communautaire : on pourrait y envisager la création d'un Ecosite ou Agroparc tourné vers la valorisation de l'environnement et de l'espace rural.

### 2.4.3 Mettre en valeur les abords du canal de la Siagne

La CCTS comprend la partie amont du tracé du Canal de la Siagne qui relie les sites les secteurs naturels, cultivés et urbains de la Communauté de communes, en ménageant des transitions de faible pente entre le versant et les parties plus planes. C'est une opportunité rare de dessiner un cheminement doux et une liaison sécurisée entre communes.

Le Projet de Parc intercommunal des abords du canal est l'occasion de mettre en valeur cet espace public linéaire et des propositions d'aménagement sont à envisager dans le PAS.

### 2.4.4 Sensibiliser et conseiller les habitants dans l'utilisation de la pierre sèche (*la ville« jardinée »*)

La culture de la pierre sèche, dont la prégnance dans le territoire constitue un des atouts majeurs de celui-ci, est un savoir-faire que les mutations de l'espace agricole ont effacé des mémoires et des usages. Une demande pourtant renaît, tant de la part d'urbains désireux d'inscrire leur aménagement dans une continuité paysagère que d'agriculteurs ou de jardiniers conscients de l'intérêt de cette forme d'aménagement et soucieux de leur patrimoine.

L'objectif pour la CCTS est de retrouver et promouvoir le savoir-faire et la mise en œuvre de la pierre sèche dans les aménagements publics et privés :

- La sensibilisation des habitants et des différents intervenants à la culture et aux techniques de la pierre sèche, en impliquant des partenaires publics, associatifs et professionnels (PNR, CAPEB, Association de murailleurs, Écomusée de la Roudoule...);
- La mise en œuvre de ces techniques dans des projets publics comme projets-vitrine, de démonstration...;
- L'intégration de préconisations dans les documents d'urbanisme : choix du type de clôture, inventaire et protection comme éléments paysagers remarquables de certains murets et édifices en pierre sèche...

### 2.4.5 Renforcer l'intégration des grottes dans l'offre globale de découverte du territoire

La présence de grottes constitue également une particularité des Terres de Siagne. Cependant, elles sont gérées par des structures privées et fonctionnent dans un système relativement autarcique, peu intégré au reste du territoire.

L'objectif pour la CCTS est de mieux valoriser leur présence et surtout de les intégrer dans une offre plus globale de découverte du territoire :

- Développer des actions de communication coordonnées entre les 3 grottes et les autres opérateurs touristiques du territoire ;
- Conduire des actions de sensibilisation auprès des gestionnaires privés et apporter un appui à l'aménagement plus qualitatif des espaces extérieurs des Grottes accessibles au public, dans l'esprit des paysages de la CCTS (terrasses, oliviers...);
- Accompagner le développement de points de vente des productions locales et de boutiques de produits du terroir.

## 3. La gouvernance et les complémentarités territoriales

La communauté de communes des Terres de Siagne est aujourd'hui en train de consolider son identité, ses équilibres intérieurs et son autonomie territoriale au travers de plusieurs grandes orientations stratégiques et d'intentions opérationnelles.

Toutefois, cette démarche communautaire ne pourra pas être couronnée de succès sans conduire de réflexion sur les articulations à trouver avec les autres démarches territoriales en cours et notamment celles qui apparaissent comme les plus déterminantes pour son avenir.

### 3.1 **Garantir la prise en compte du projet communautaire dans le SCOT**

Il s'agit en premier lieu du SCOT Ouest en cours d'élaboration. Celui-ci doit être considéré comme une opportunité par la CCTS pour faire valoir un projet fort, argumenté, défendant une vision politique claire.

Le SCOT est actuellement en phase d'élaboration de son volet réglementaire (le DOO : Document d'objectifs et d'orientations).

C'est dans ce document que seront définies les prescriptions en matière d'urbanisation, de préservation des espaces naturels et agricoles, de développement des transports en communs en cohérence avec les zones de densification urbaine, d'implantation d'espaces économiques et commerciaux, de développement d'équipements structurants...

C'est donc dès aujourd'hui que les élus de la CCTS doivent faire valoir auprès des instances du SCOT leurs visions et priorités en matière de développement territorial et d'aménagement urbain.

Les ambitions affichées en matière de structuration urbaine (parti d'aménagement), de déplacement, et de protection des espaces naturels et agricoles doivent être rapidement communiquées au SCOT afin d'être prises en compte dès le début de la phase réglementaire.

### 3.2 **Valoriser la dynamique de projet du PNR des Préalpes d'Azur**

Le projet de Parc naturel Régional constitue une formidable dynamique de projet qu'il convient de valoriser au mieux dans la démarche communautaire.

En effet, le PNR affiche dans sa charte de nombreux axes d'intervention qui correspondent aux ambitions de la CCTS en matière de principes d'urbanisation, de développement économique durable, de valorisation du patrimoine naturel agricole et paysager.

Certains axes en particulier, relatifs à la mise en valeur des terres agricoles, au développement économique basés sur les potentiels endogènes (filière arômes et parfums, mes, filière bois, énergie renouvelables...), à la mise en valeur du patrimoine bâti et des paysages en terrasse, méritent d'être en conduit en étroite collaboration avec le PNR...

### 3.3 **Consolider le projet de SAGE**

Les communes de CCTS sont très impliquées sur les problématiques de gestion des ressources en eau dans le bassin versant de la Siagne : Le Projet de SAGE du Bassin versant de la Siagne, porté par le SIVU et sous la présidence de JP Goletto, 1<sup>er</sup> adjoint de St Cézaire, constitue un enjeu majeur pour le territoire des Terres de Siagne.

Il s'agit en effet de mettre en place une politique de gestion durable de la ressource en eau et de prévention des inondations à une échelle géographique cohérente qu'est le Bassin versant, donc interdépartementale.

Le projet SAGE constitue également un enjeu politique majeur dans le « bras de fer » qui oppose les communes littorales (les principales consommatrices) aux communes du moyen pays (où sont localisées les ressources) en matière d'accès et de gestion de la ressource en eau. Il existe une inquiétude à propos du SAGE qui serait menacé pour des questions de gouvernance et de manque de financement (rapport de force avec le SICASIL).

Il est essentiel pour la CCTS de convaincre tous les protagonistes, notamment l'Etat, de permettre la poursuite du projet de SAGE qui doit dépasser les clivages politiques.