

## Plan de paysage de la CASA

Tome I : Diagnostic et enjeux

---



---

Mai 2015



### Ce plan de paysage a été commandé par :

Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) :

Richard RIBERO, élu référent, vice-président de la CASA, maire du Bar-sur-Loup

Serge BIBET, Directeur Aménagement, Environnement et Connaissance du Territoire

Nina PIROCCHI, Chargée de mission en urbanisme opérationnel

### Il a été suivi par un comité composé des organismes et services suivants :

- DREAL PACA
- Les 24 communes de la CASA
- CAUE 06
- CEREMA
- CEN PACA
- CRPF PACA
- Chambre agriculture 06
- Conseil de développement CASA
- Conseil de développement PNR Préalpes d'Azur
- Conseil Départemental 06
- DDTM
- ONF
- PNR Préalpes d'Azur
- STAP (Architecte des Bâtiments de France)
- SAFER

**Il bénéficie du soutien du Ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer, qui a récemment relancé la politique des plans de paysage, dans le cadre d'un premier appel à projet lancé en 2013.**

### L'étude a été réalisée par :



Agence Folléa-Gautier, paysagistes DPLG - urbanistes

100 avenue Henri Ginoux, 92120 Montrouge

tel : 01 47 35 71 33

mail : [agence@follea-gautier.com](mailto:agence@follea-gautier.com)

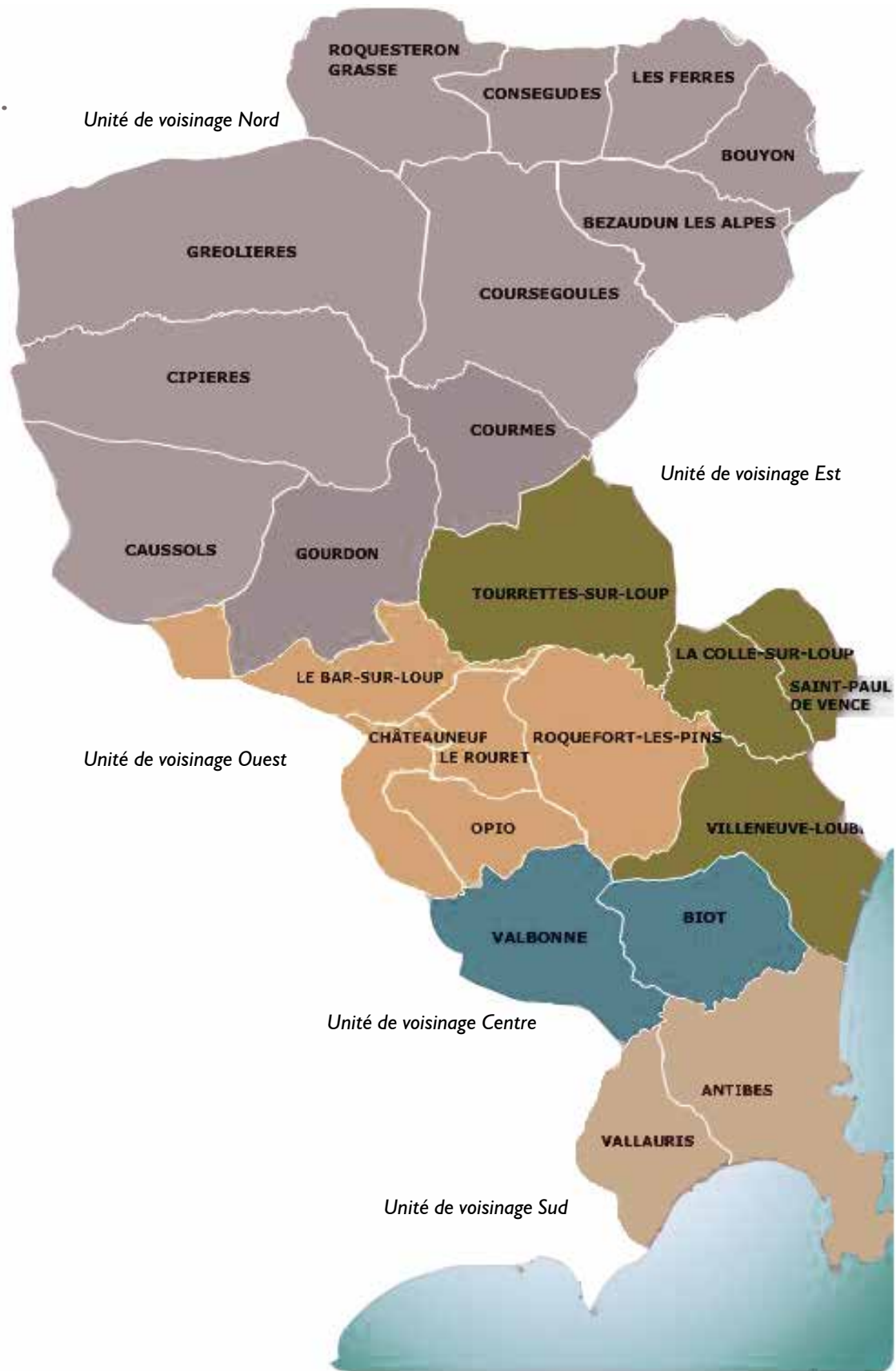
site : [www.follea-gautier.com](http://www.follea-gautier.com)

### Date de réalisation du Plan de Paysage :

2014-2016

## LOCALISATION

.....



# SOMMAIRE DU TOME I

.....

page 6 **I** INTRODUCTION

page 11 **I - L'ORGANISATION DES PAYSAGES**

page 19 **II - LES UNITÉS DE PAYSAGES**

page 63 **III- LES VALEURS PAYSAGÈRES CLEFS**

page 89 **IV - LES DYNAMIQUES D'ÉVOLUTION**

page 103 **VI - LES ENJEUX**



## INTRODUCTION

.....

### LE PLAN DE PAYSAGE, UN PROJET POUR LA QUALITÉ DE VIE DE LA CASA

Le présent Plan de paysage de la Communauté d'agglomération de Sophia-Antipolis (CASA) s'inscrit dans le cadre du plan national d'action «pour la reconquête des paysages et la place de la nature en ville». Il bénéficie à ce titre du soutien du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie, qui a récemment relancé la politique des plans de paysage, née dans les années 1990, dans le cadre d'un

premier appel à projet lancé en 2013. La démarche s'inscrit également dans la révision du SCoT CASA et doit enrichir les documents d'urbanisme du territoire CASA. Si tout le territoire est couvert par le Plan de paysage, une attention particulière sera portée au secteur des collines (le moyen-pays), dont les évolutions ont particulièrement marqué les paysages au cours des dernières décennies.



## UN PROJET POUR LE PAYSAGE

Faire un plan de paysage, c'est considérer le paysage comme un projet. Il s'agit d'un renversement de perspective qui peut à juste titre interroger, et qui mérite explication.

Le paysage a jusqu'à présent été le résultat, plus ou moins fortuit, des actions des hommes sur leur territoire ; on cultive pour nourrir, on construit des logements pour habiter, on développe des activités pour travailler, on trace des infrastructures pour se déplacer et communiquer, on protège des espaces naturels pour la biodiversité, on aménage des espaces verts et de loisirs pour se détendre ; on crée des aménagements de sécurité pour se protéger ; ... Et au final, l'addition «donne» un paysage. Ce paysage comme résultante est devenu très hasardeux : il évolue tous les jours, par grandes opérations mais aussi par petites touches ; il est lié à la multiplication des acteurs et des intérêts contradictoires qui le font et le défont ; il est soumis à la puissance décuplée des capacités techniques de transformation du territoire et aux normes ; il est sujet à la mondialisation-standardisation des ressources. Or toutes ces actions, pensées et réalisées de manière sectorielle, se produisent dans un même espace, non extensible : elles coexistent, se juxtaposent et par endroits finissent par se confronter, voire s'opposer les unes aux autres. Elles conduisent à la banalisation, voire à la violence de situations dégradées ou contradictoires. Le paysage comme simple résultante se défait plus qu'il ne se fait, perdant sa cohérence et sa cohésion héritées de la géographie et de l'histoire. Le territoire de la CASA, on le verra dans ce diagnostic, n'a pas échappé à ces processus préoccupants.

Pour tempérer ces confrontations, on fait classiquement du paysagement : on plante des arbres, des arbustes et des fleurs en accompagnement des opérations. Cette action a son importance, en particulier pour la CASA marquée par l'histoire des jardins dans un cadre climatique exceptionnellement favorable à la diversité végétale, «du mélèze au palmier» pour reprendre le titre d'un ouvrage du Conseil général des Alpes-Maritimes. Mais avec le Plan de paysage, la CASA entend aller beaucoup plus loin : le paysage planifié, mis en projet, n'est plus la conséquence fortuite des aménagements, - compensée par des paysagements -, mais devient leur cause commune. Il a vocation à fédérer les dispositions d'aménagement excessivement sectorielles, et à leur donner du sens. C'est l'ambition qualitative pour le paysage qui préside aux décisions d'aménagement et à leur manière de faire. Croisant le logement et l'habitat, le développement économique et le tourisme, les loisirs et l'environnement, l'eau et l'énergie, les transports et les déplacements, l'agriculture et la sylviculture, le paysage est un bien commun qui se définit comme un projet au service du développement de la CASA : une ambition affichée pour la qualité du territoire (pour quoi?), une définition des actions à mener (quoi?) et des principes d'actions à adopter de façon partagée (comment?). La période est favorable à l'émergence d'un plan de paysage, du fait des bouleversements en matière d'aménagement du territoire, avec de nombreuses lois nouvelles en matière d'urbanisme (Loi ALUR), d'énergie (loi TEPCV), de biodiversité (loi ENE) et une nouvelle organisation territoriale (loi NOTRE).

## LE PAYSAGE AU COEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

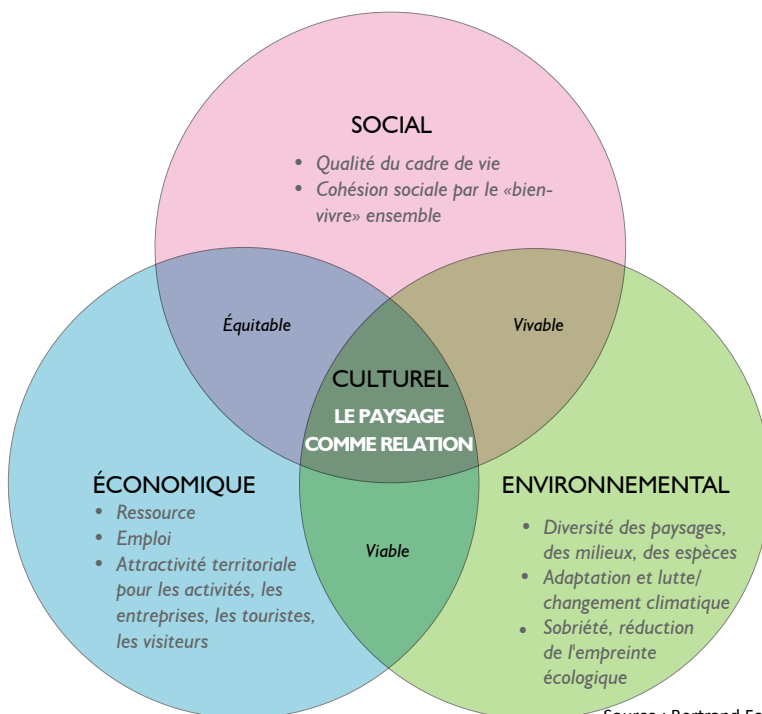
L'intérêt commun doit être préalablement reconnu, car c'est au bénéfice de tous que l'aménagement du territoire par le paysage se fait :

- intérêt économique, pour pérenniser et conforter l'attractivité de la CASA, dans la continuité de la création remarquable de la technopole Sophia Antipolis ;
- intérêt économique touristique, pour conforter et faire rayonner plus en profondeur dans le territoire la renommée mondiale de la Côte d'Azur ;
- intérêt social, pour conforter la qualité de la vie quotidienne, que ce soit dans l'habitat, le travail, les loisirs ou les déplacements, mais aussi pour améliorer le «bien-vivre ensemble» ;

- intérêt culturel et patrimonial, le paysage étant l'expression d'une relation des hommes à leur territoire et, dans le cas de la CASA, à une histoire millénaire profondément bouleversée depuis moins de 150 ans ;
- intérêt environnemental, le paysage contribuant au bien-être des populations, à la lutte contre le réchauffement climatique, à la biodiversité et à la gestion économe des ressources et à la santé.

Cela place la préoccupation paysagère au coeur des principes du développement durable, à l'articulation du social (la qualité de vie), de l'économie (l'attractivité) et de l'environnement (la qualité écologique et sanitaire). Le Plan d'actions pour les paysages est donc conçu comme un des instruments principaux de cohérence de la politique de développement durable de la Communauté d'agglomération.

### LE PAYSAGE COMME RELATION // AU COEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE



Source : Bertrand Folléa, Folléa-Gautier paysagistes urbanistes

Il intègre les principes de la transition énergétique et de la croissance verte, reconsidérant l'aménagement du territoire en faveur des économies d'énergies, du développement des énergies renouvelables et de l'adaptation au changement climatique, et ouvrant la voie à une économie territoriale davantage circulaire.



## UN PROJET PARTAGÉ

Faire du paysage un projet est un renversement de perspective qui bouscule les habitudes de travail. Cette «révolution culturelle» ne peut s'opérer de manière technocratique ou autoritaire. Le projet de paysage de la CASA est un projet nécessairement partagé. Ce n'est pas un travail de spécialiste, mais un travail co-réalisé entre les acteurs. En outre, le plan de paysage a vocation à être diffusé au plus grand nombre en offrant une connaissance fine accessible à tous. Cette concertation permanente se traduit par :

- des comités techniques qui alimentent régulièrement la réalisation du Plan d'actions
- un comité de pilotage qui rassemble régulièrement les élus directement concernés par la question
- des ateliers thématiques et des rencontres qui rassemblent les acteurs concernés pour partager les enjeux
- des ateliers cartographiques qui rassemblent les élus pour identifier les enjeux ;
- des ateliers de lectures du paysage qui permettent d'exercer et de partager sur site un regard plus attentif au cadre de vie.

## LE DÉROULÉ DU PLAN DE PAYSAGE

Le présent diagnostic constitue le premier volet. Il a vocation à faire émerger un regard critique partagé sur les paysages de la Communauté d'agglomération : quels sont-ils, comment évoluent-ils et quels enjeux peut-on identifier?

Ces questions sont logiquement suivies d'autres questions, qui constituent le tome 2 du Plan de paysage : quels paysages souhaite-t-on, quelles orientations prendre (volet 2) et comment agir (volet 3) ?

Les étapes et le calendrier du plan de paysage :

- **ETAPE 1 DIAGNOSTIC** (mai 2015) : constitution d'un diagnostic des paysages partagé et définition des dynamiques et enjeux
- **ETAPE 2 ORIENTATIONS** (septembre 2015) : mise en place des bases du projet de paysage/le cœur du plan : définition des objectifs de qualité paysagère (bilan des politiques sectorielles, scénarios, enjeux majeurs, orientations et objectifs).
- **ETAPE 3 PROGRAMME D' ACTIONS** (décembre 2015) : établissement d'un programme d'actions (Fiches actions, cartes de synthèse)
- **Etape 4 STRATEGIE DE MISE EN ŒUVRE** (février 2016) : priorités, chiffrage, phasage des actions et partenaires à mobiliser

La démarche se nourrit des études et réflexions déjà menées, et notamment des récents documents suivants :

- L'Atlas des paysages des Alpes-Maritimes (1998), qui permet de disposer d'une base de connaissance et d'identification d'enjeux et de recommandations à l'échelle du département ;
- La DTA (2003)
- la Charte du PNR des Préalpes d'Azur (2012-2014) et ses études préalables ;
- Le SCOT de la CASA (2008) en cours de révision

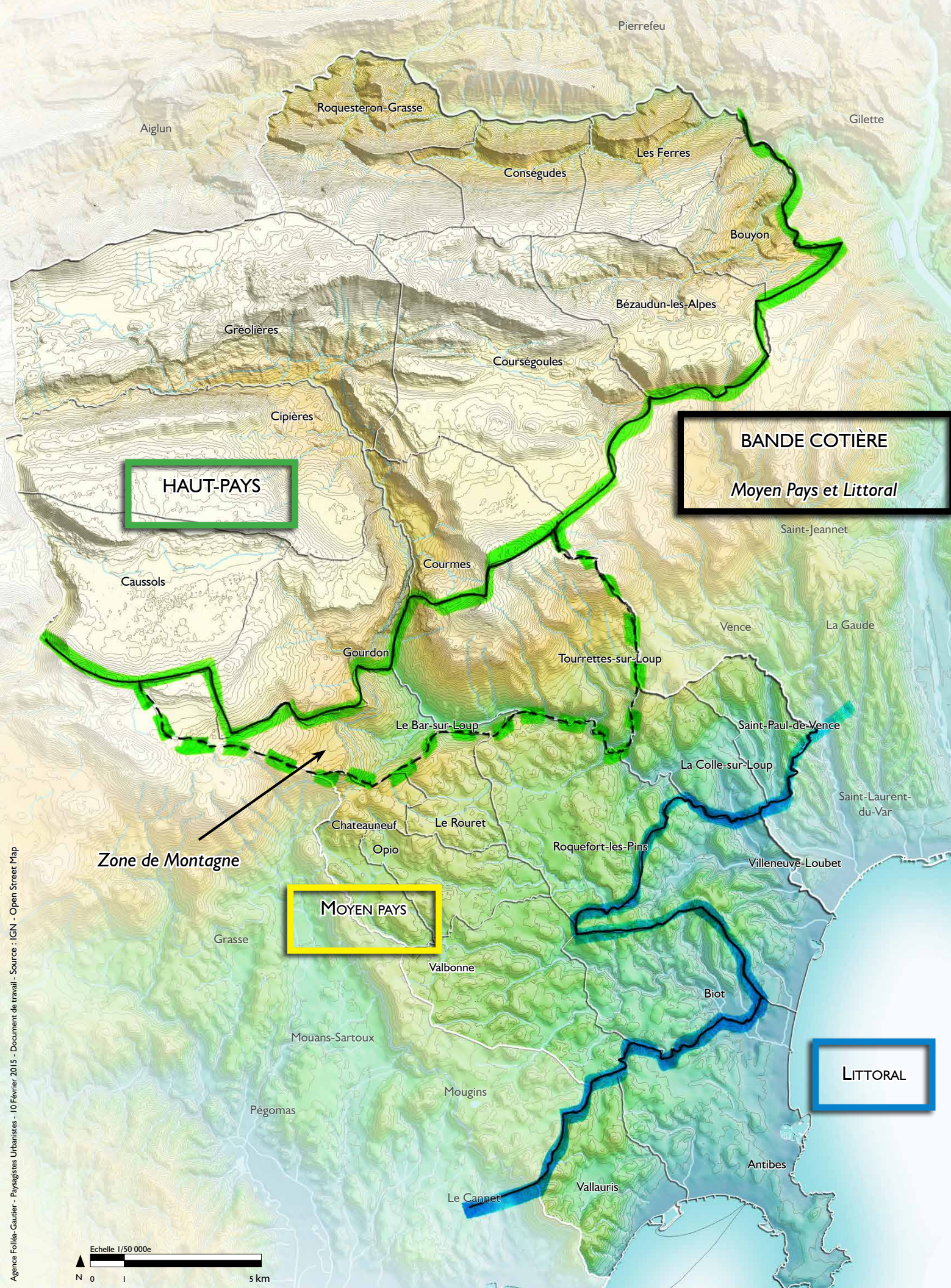


## I - L'ORGANISATION DES PAYSAGES

La Communauté d'agglomération de Sophia Antipolis rassemble aujourd'hui 24 communes et 177 000 habitants, entre la Métropole de Nice à l'est et les communautés d'agglomération des Pays de Grasse et des Pays de Lérins à l'ouest. Ses presque 500 km<sup>2</sup> constituent une sorte de tranche de la Côte d'Azur, étendue du littoral à la montagne, entre zéro et près de 1 800 m d'altitude (sommet du Cheiron). Sur une telle amplitude, la diversité paysagère s'impose, avec des ruptures naturelles (la chaîne des Baous) et d'autres artificielles (l'A8, l'ancienne RN7, la voie SNCF).

Avant d'identifier précisément les unités de paysages, examinons comment s'organisent les grands ensembles géographiques. Les différents documents confirment une organisation assez clairement lisible de ces grands paysages : le littoral, les collines (ou moyen pays), la montagne (ou haut pays).

# Les délimitations de la Directive Territoriale d'Aménagement - 2003



## LA DTA : DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMÉNAGEMENT (2003)

---

La DTA définit 2 grands ensembles de paysages :

- la Bande Côtière, distinguant :
  - le Littoral
  - le Moyen-Pays
- le Haut-Pays

Les limites de ces ensembles s'appuient sur les limites communales pour appliquer la Loi Littoral et la Loi Montagne :

LITTORAL : (LOI LITTORAL)

- Espaces remarquables
- Parcs et jardins significatifs
- Coupures d'urbanisation
- Espaces urbanisés sensibles
- Espaces urbanisés à enjeux (renouvellement urbain)

MOYEN-PAYS :

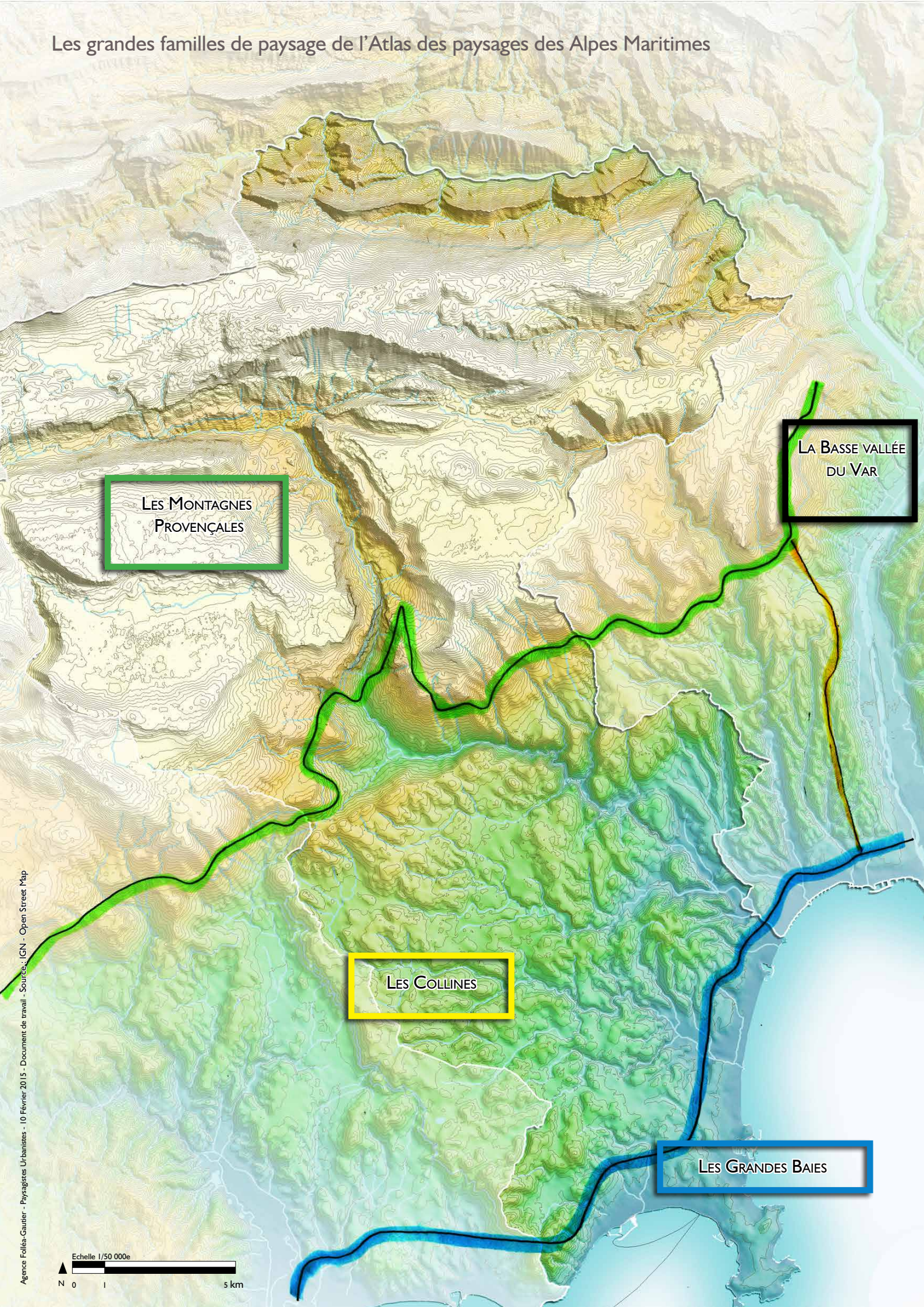
Intégrant une zone de montagne (le Bar/Loup et Tourrettes/Loup)

- Espaces naturels
- Espaces paysagers sensibles
- Espaces agricoles
- Secteur de développement
- Centralités principales et secondaires

HAUT-PAYS : (LOI MONTAGNE)

- Espaces remarquables de Montagne
- Espaces caractéristiques de patrimoine
- Espaces agricoles
- Urbanisation nouvelle

# Les grandes familles de paysage de l'Atlas des paysages des Alpes Maritimes



LES MONTAGNES  
PROVENÇALES

LA BASSE VALLÉE  
DU VAR

LES COLLINES

LES GRANDES BAIES

## L'ATLAS DES PAYSAGES

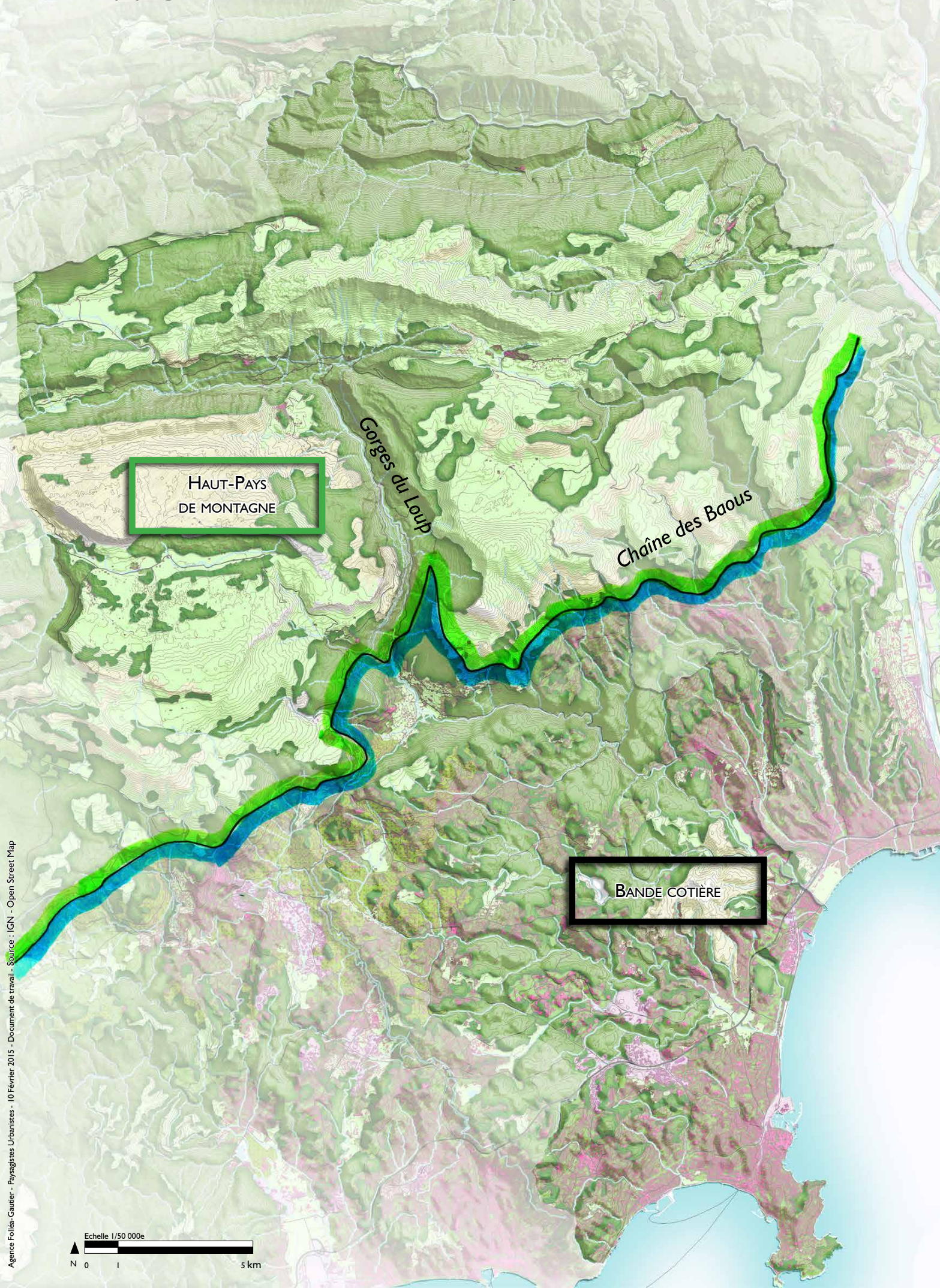
---

Il définit trois grandes familles de paysage :

- Les grandes baies
- Les collines
- Les montagnes provençales

Ces limites s'appuient sur des limites paysagères et surtout géographiques (socle morphologique) et historiques : en 1970, le Haut-Pays était encore un territoire de montagne rural , le Moyen-Pays était agricole et rural, et le littoral était balnéaire et urbain

# Grands paysages de la CASA : une tendance à la simplification

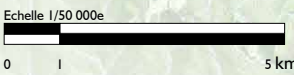


HAUT-PAYS  
DE MONTAGNE

Gorges du Loup

Chaîne des Baous

BANDE COTIERE





## LA PLACE DES COLLINES DU MOYEN-PAYS ?

.....

Au regard de l'extension très récente de l'urbanisation, du littoral jusqu'au piémont, la lecture des paysages tend à se regrouper en deux grands ensembles :

- le Haut-Pays de montagne
- le Bas-Pays ou la bande côtière

Ainsi la DTA regroupe le littoral et le Moyen-Pays dans un seul et même ensemble : la bande côtière. De même les documents de paysage préalables à la charte du PNR insistent sur la complémentarité entre la « ville » et la Montagne.

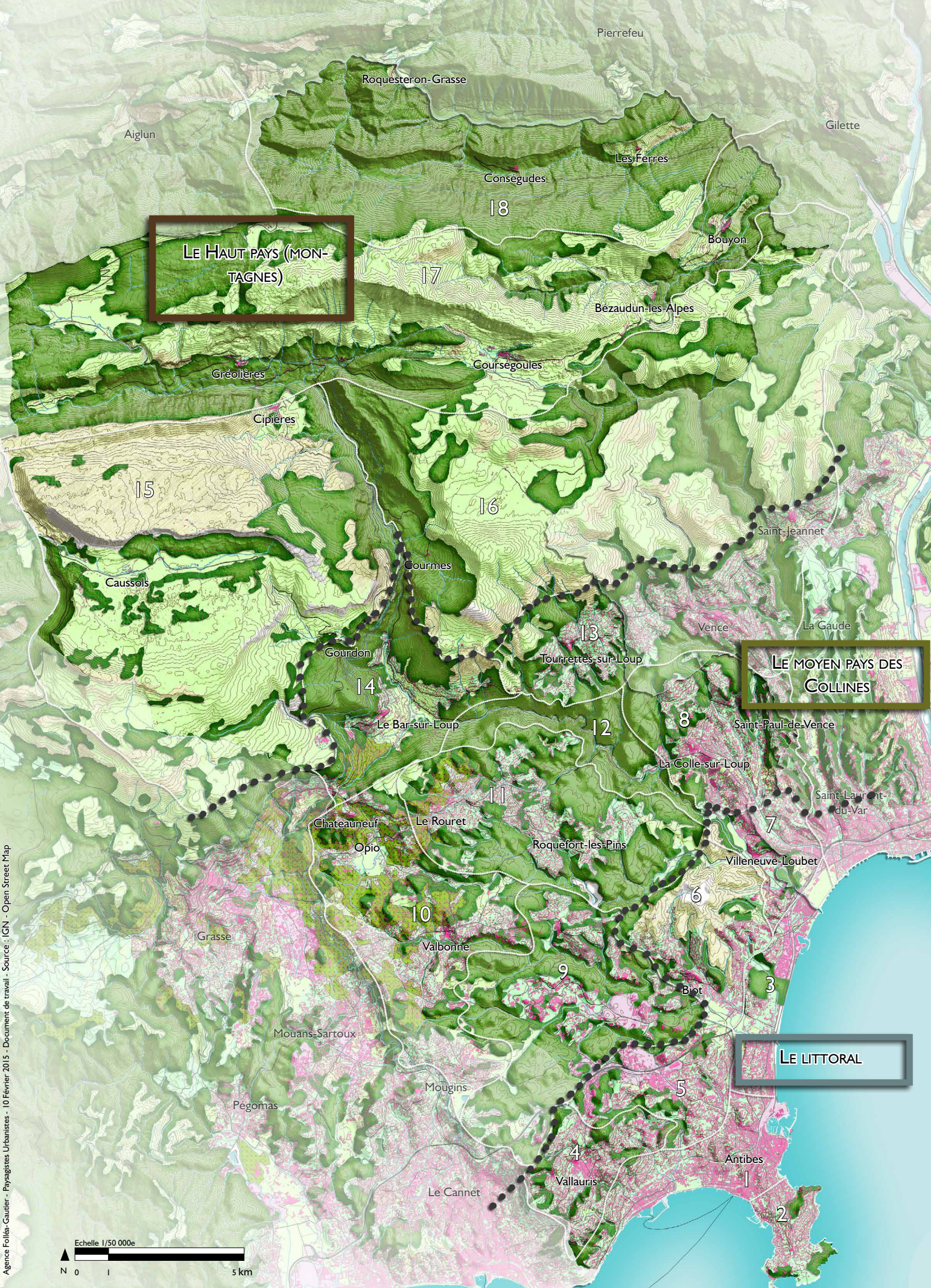
La tendance actuelle va donc vers une bipartition caricaturale des grands paysages entre un grand littoral balnéaire et urbain et un haut-pays de montagne et de loisirs. Le premier y perd ses subtilités, le second voit son identité rurale affaiblie malgré ses exploitations agricoles, perçu de plus en plus comme un immense « terrain de loisirs » pour les urbains.

Il faut reconnaître que le contraste est aujourd'hui très remarquable entre l'urbanisation de la « bande côtière » très habitée et circulée, et le haut-pays d'aspect quasiment désert. Ce contraste est favorisé par la chaîne des Baous, qui sépare comme une marche géante cette bande côtière en bas et le pays de la montagne en haut et que commande le Bar-sur-Loup, aux portes des gorges du Loup qui entaillent le relief. Dans le grand paysage perçu, cette marche entaillée constitue la toile de fond permanente et remarquable du paysage de la bande côtière, allongée au-delà des limites de la CASA, s'achevant sur l'Esterel à l'ouest et sur les hauteurs de Nice à l'est, et marquant les limites de la bande côtière.

Face à ce contraste, le littoral et le pays des collines se distinguent aujourd'hui de façon moins radicale, unifiés par l'urbanisation des dernières décennies. Pour autant les paysages des collines sont bien différents de ceux du littoral et méritent d'être identifiés en tant que tels : les formes d'urbanisation ne sont pas les mêmes et dessinent des paysages habités distincts, comme des paysages d'activités bien spécifiques (Sophia Antipolis). Les reliefs des collines, complexes, composent des sites et des micro-territoires propres, des ambiances spécifiques et au final des « unités de paysage » qui méritent d'être repérées pour conforter la diversité et l'identité culturelle et sociale des cadres de vie offerts dans le moyen-pays.

Ce même souci d'attention aux différences guide l'identification de paysages distincts à l'intérieur même du littoral et dans le haut-pays de la montagne. Au final se dessine ainsi une carte des paysages composée de 18 unités de paysage : 7 pour le littoral, 7 pour les collines, 4 pour la montagne.

# Carte des grands ensembles et des unités de paysage



## II - LES UNITÉS DE PAYSAGES

### LE LITTORAL

1. ANTIBES – GOLFE DE JUAN
2. CAP D'ANTIBES
3. BAIE DES ANGES D'ANTIBES À CAGNES
4. LE CIRQUE DE VALLAURIS
5. LES COLLINES D'ANTIBES
6. LE DÔME DE BIOT
7. LA BASSE VALLÉE DU LOUP

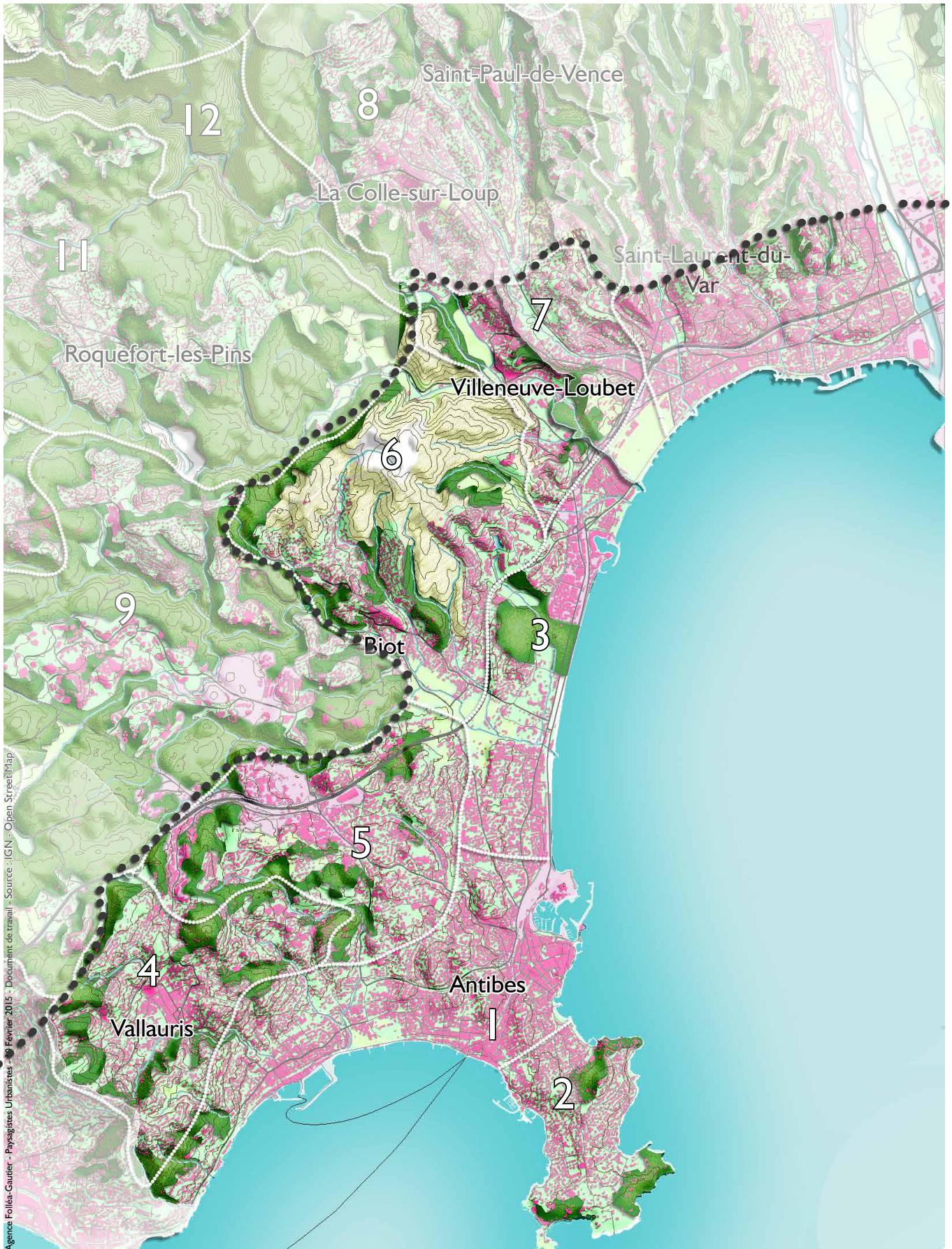
### LE MOYEN-PAYS DES COLLINES

8. LES PENTES DE LA COLLE ET SAINT-PAUL
9. LA TECHNOPOLE DE SOPHIA-ANTIPOLIS
10. LES COLLINES DE LA BRAGUE
11. LES COLLINES BOISÉES DE ROQUEFORT/LE ROUTET
12. LA VALLÉE DU LOUP
13. LES PIÉMONTES DE TOURRETTES-SUR-LOUP
14. LES PIÉMONTES DE BAR-SUR-LOUP

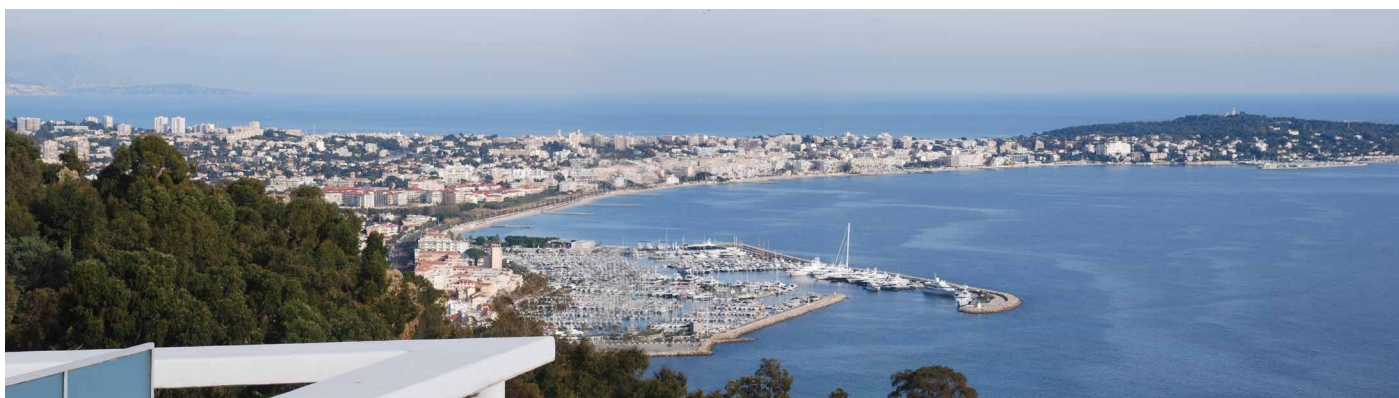
### LE HAUT-PAYS DES MONTAGNES

15. LES CAUSSES
16. LES PLANS
17. LA MONTAGNE DU CHEIRON
18. LE SILLON D'ESTERON

## LE LITTORAL



Agence Follès-Gautier - Paysagistes Urbanistes - Février 2015 - Document de travail - Source : IGN - Open Street Map



1 - Antibes - Golfe de Juan

#### LE LITTORAL

1. ANTIBES – GOLFE DE JUAN
2. CAP D'ANTIBES
3. BAIE DES ANGES D'ANTIBES À CAGNES
4. LE CIRQUE DE VALLAURIS
5. LES COLLINES D'ANTIBES
6. LE DÔME DE BIOT
7. LA BASSE VALLÉE DU LOUP



4 - Le cirque de Vallauris

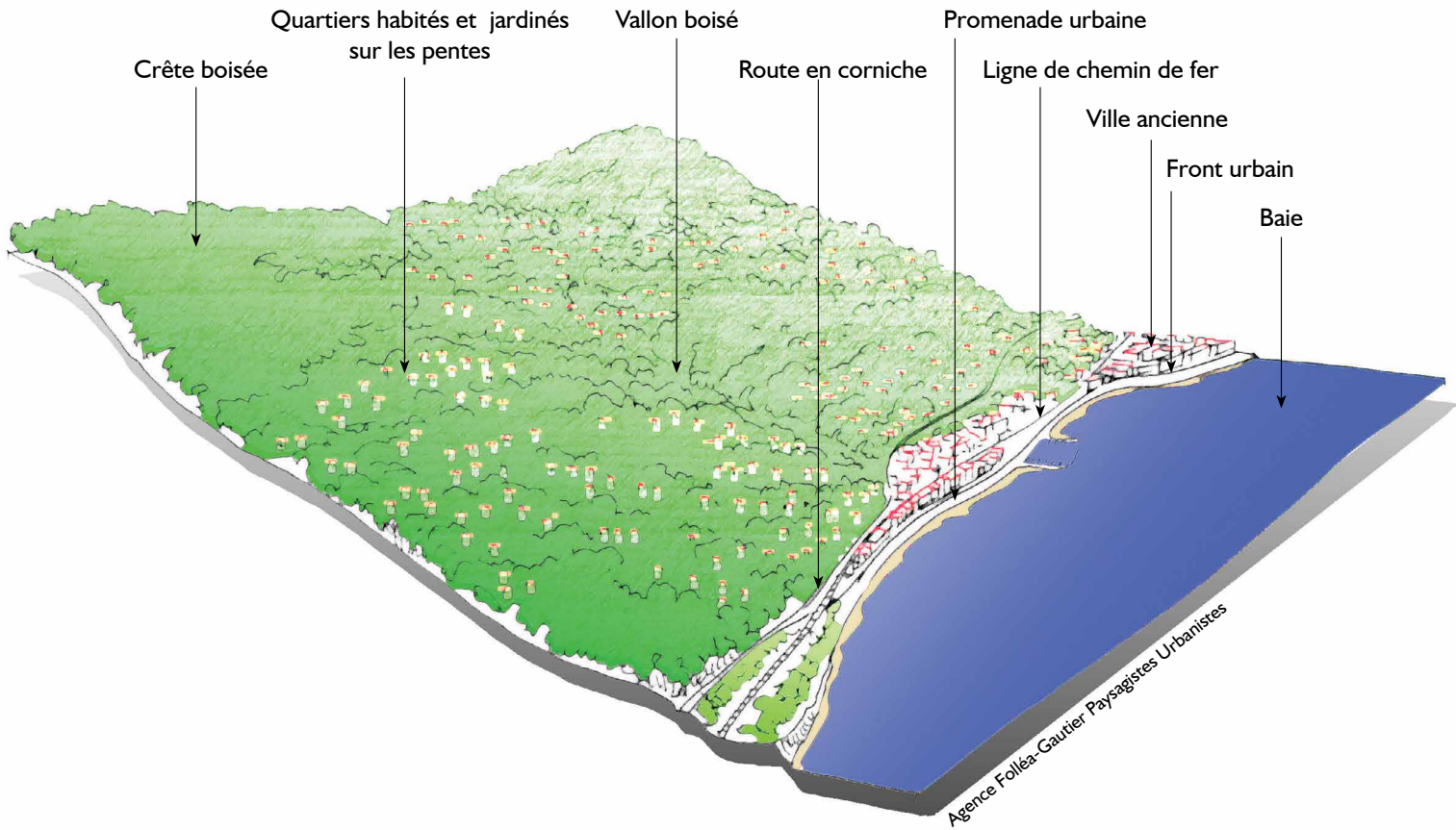


7 - La basse vallée du Loup

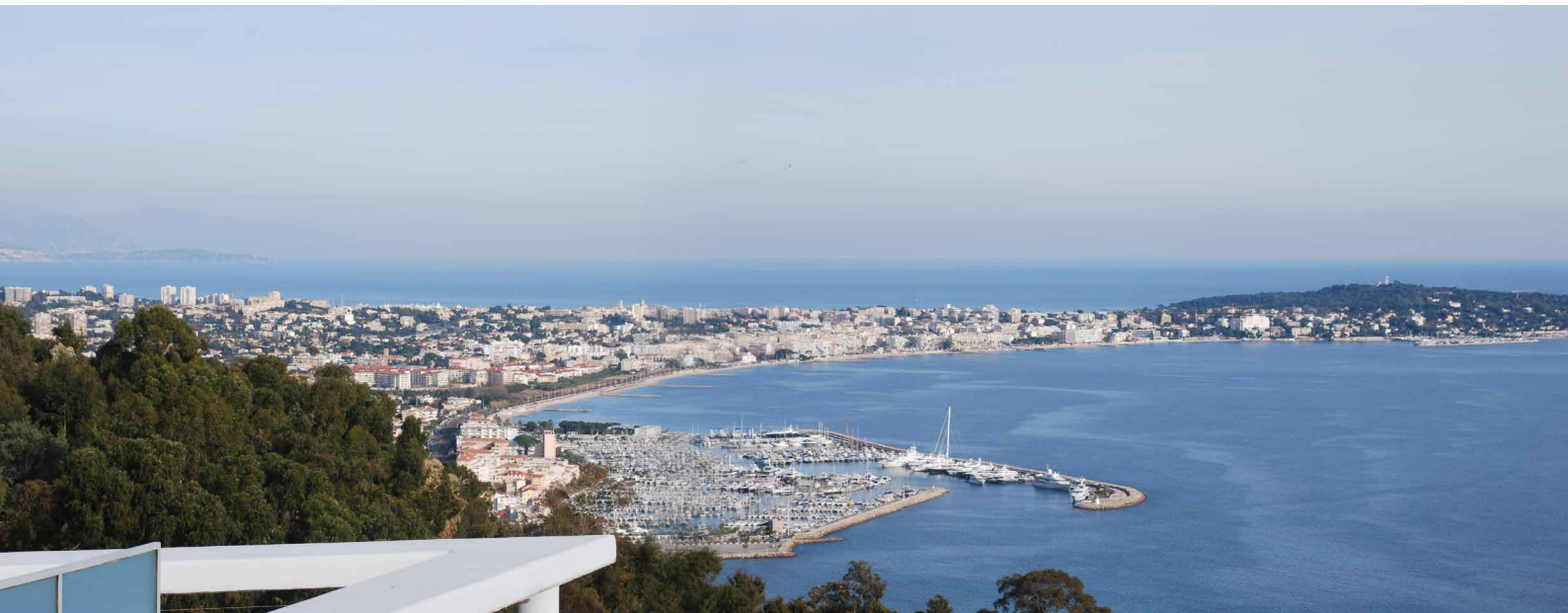
# I. ANTIBES – GOLFE DE JUAN

## Le littoral

### Schéma des caractéristiques paysagères



Antibes - Golfe Juan, vue depuis les collines littorales



### Points forts :

- Le Fort Carré
- Juan les Pins, quartier urbain très connecté à la mer
- Golfe de Juan, très belle baie cadrée par le cap d'Antibes et le cap de la Croisette
- Le vieux port de Golfe Juan
- Promenade urbaine confortable sur le bord de mer depuis le parc de la Pinède jusqu'à la rue Sainte-Marguerite, mais le traitement des espaces publics reste hétéroclite
- Promenade urbaine vivante à Golfe Juan
- La présence végétale forte au sein des quartiers habités des pentes et des collines de l'arrière littoral, « la ville-parc »
- Des vallons boisés (Issourdadou, Made, Aube, Mauvarre)
- Les lignes de crêtes boisées du Paradou au belvédère du Pimeau
- Route paysage en corniche entre Golfe Juan et la limite de Cannes
- Déviation RD6107 : route parkway très végétale
- Ouverture visuelle sur le fort carré et le port sur la RD6007 à l'entrée d'Antibes

### Points faibles :

- Bord de mer trop routier entre rue Sainte Marguerite et la limite communale de Vallauris,
- Parc Exflora coupé du bord de mer par la ligne de train + la route,
- Quartier du port de Golfe Juan coupé de l'arrière littoral par la ligne de train : deux passages souterrains peu avenants (du Gaz et de la gare),
- Les embouchures de cours d'eau et la continuité des vallons (Issourdadou )
- La ligne de chemin de fer entre Juan les Pins et Antibes : coupure physique mais non visuelle
- Beaucoup de voies en impasse sur les pentes boisées du Paradou
- Un front urbain très dense en bord de mer
- Des silhouettes d'immeubles trop prégnantes en limite de commune (Cannes)

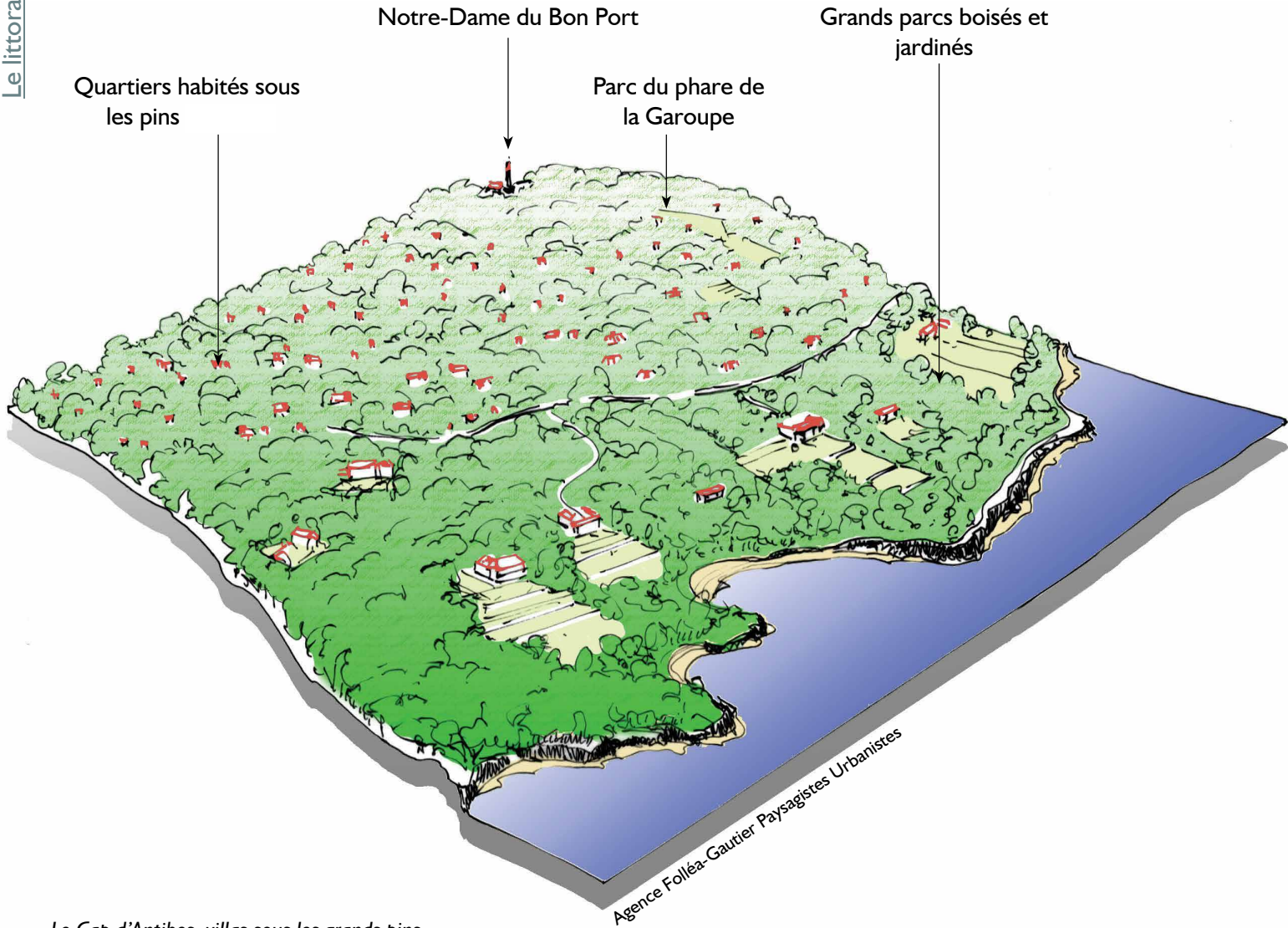
### Enjeux :

- La ligne de train : une ligne urbaine entre Golfe Juan et Antibes
- Le bord de mer devant Exflora, ne peut-on pas supprimer la circulation voiture pendant la belle saison : voie douce ? (une fois la déviation RD6107 réalisée)
- L'implantation de la nouvelle route RD6107 à Vallauris,
- Les cours d'eau et les vallons, leur continuité paysagère et leur embouchure sur la mer (Issourdadou, Made, Aube, Mauvarre)
- Les traversées de la voie ferrée à Golfe Juan
- Les espaces naturels et jardinés des pentes des vallons et des crêtes (le vallon de l'Aube et le château Robert)
- Les espaces boisés de la Pinède à valoriser vers un état plus originel
- L'entrée de ville sur le bord de mer, espace public à améliorer
- Site de Château Robert à valoriser
- Le centre urbain de Golfe Juan, la partie art-déco à valoriser
- Le site des pétroliers à valoriser dans le cadre d'une opération d'aménagement

## 2. LE CAP D'ANTIBES

### Schéma des caractéristiques paysagères

Le littoral



Le Cap d'Antibes, villas sous les grands pins





### Points forts :

- Le cap, une avancée dans la mer offrant des vues sur le Golfe de Juan et la Baie des Anges
- Un rivage où alternent côte rocheuses et petites criques sableuses
- La plage de la Garoupe et le port de l'Olivette : deux sites exceptionnels de la côte
- La très belle végétation des jardins et notamment les pins parasols
- Un sentier du littoral en boucle autour du Cap Gros
- La Garoupe et Notre-Dame du Bon Port : un belvédère sur toute la côte jusqu'au Alpes
- La pointe Baron, nombreuses vues sur le littoral

### Points faibles :

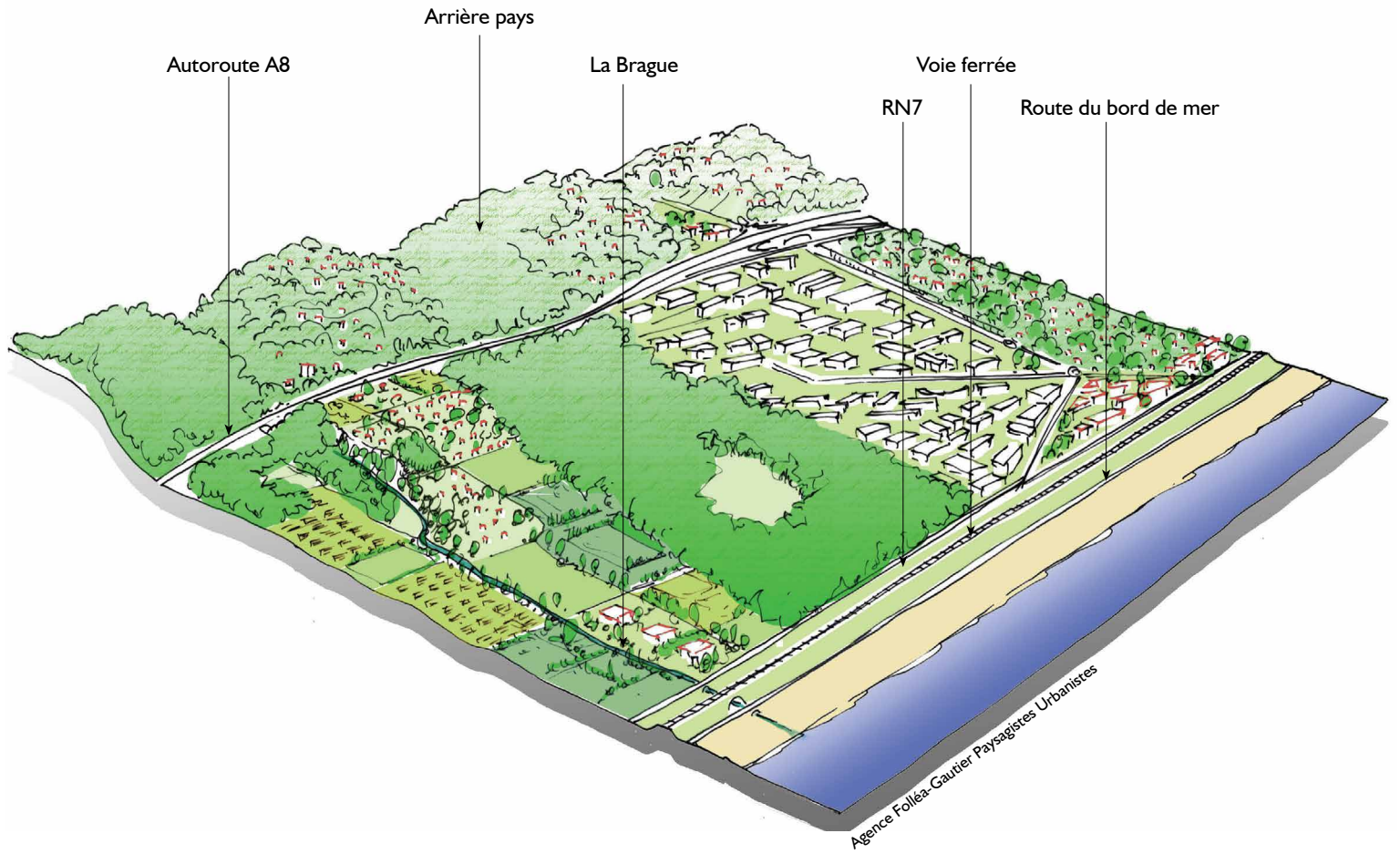
- Une privatisation de la pointe du Cap
- Des voies en impasse
- Pas de cheminement piéton réservé sur la route de bord de mer entre le port de l'Olivette et le port du Crouzon
- Une circulation piétonne et vélo peu confortable entre le port de la Salis et la plage de la Garoupe : trottoir très étroit, pas d'ombrage et pas de pistes cyclables

### Enjeux :

- Les circulations douces, sentier du littoral et pistes cyclables
- La gestion de grands arbres, pins parasols dans l'espace privé et public
- L'équilibre à rechercher entre les masses bâties et végétales pour maintenir l'ambiance de parc urbain

### 3. LA BAIE DES ANGES D'ANTIBES À CAGNES

#### Schéma des caractéristiques paysagères



Les immeubles de Marina Baie des Anges, marquant le paysage du littoral



### Points forts :

- Un très long linéaire de bord de mer
- Le parc de Vaugrenier, un grand parc urbain

### Enjeux :

- Les embouchures de la Brague et du Loup, continuité de l'espace naturel jusqu'à la mer
- Le passage de la Brague sous l'A8 à réhabiliter
- La zone humide des Moulières et la plaine de la Brague : développement de jardins familiaux ?
- La plage et la route du bord de mer + la voie ferrée
- Les circulations douces sur le bord de mer
- La restructuration des quartiers entre Vaugrenier et l'hippodrome
- Le renouvellement urbain du quartier de Fontonne et des Pétrouliers

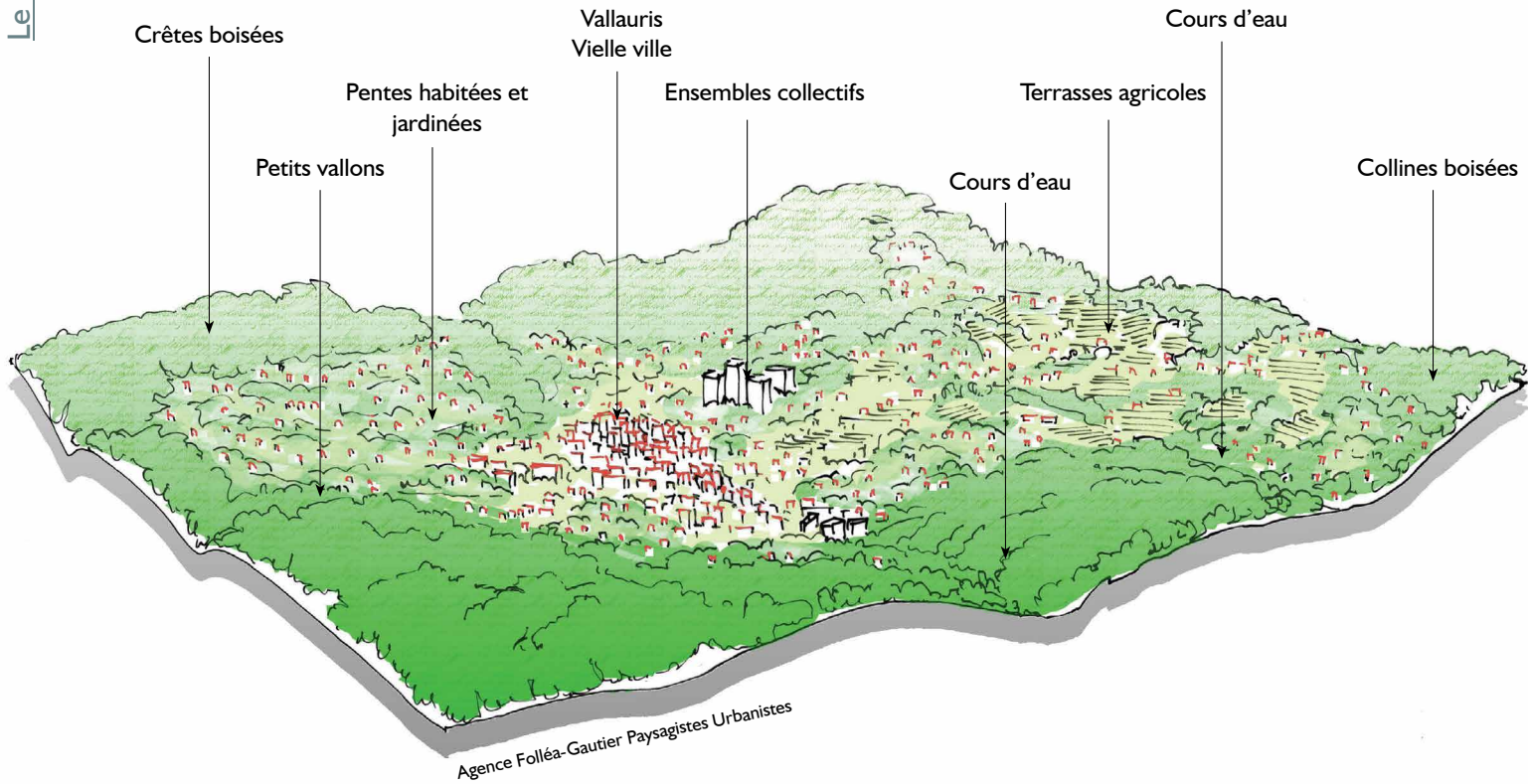
### Points faibles :

- Des plages peu valorisées : plage étroites en galets, proximité de la route, épis en pierre, stationnement le long de la plage – coupure avec l'arrière par la ligne de train
- Coupure du parc de Vaugrenier par la ligne de train + la route RD6098
- Quartiers entre le parc Vaugrenier, les bouches du Loup et l'autoroute A8 : juxtaposition de quartiers monospécifiques sans liens entre eux : les Maurettes, une ZA en bord de mer, les Beaumettes, pas de forme urbaine
- Marina Baie des Anges, un îlot coupé du reste de la « ville »
- Gare de Villeneuve-Loubet : chantier fini ?
- Pas de mise en valeur des Bouches du Loup, pas de chemins et passages sous les routes (RD6098 et échangeur A8) peu avenants,
- Passage de l'A8 : une grosse coupure entre littoral et arrière-littoral
- Quartier des Groules, très isolé derrière Marineland
- Zone de loisirs de Marineland et camping : peu mis en valeur, beaucoup de clôtures hétéroclites
- L'embouchure de la Brague, privatisée par les campings
- La Fontonne, quartier de faubourg peu mis en valeur

## 4. LE CIRQUE DE VALLAURIS

### Schéma des caractéristiques paysagères

Le littoral



Le cirque de Vallauris



### Points forts :

- Un site cerné de collines boisées, avec le site archéologique du Pézou et celui des Encourdoules
- La vieille ville de Vallauris, le patrimoine architectural et urbain
- Les anciennes terrasses agricoles reconverties en jardins
- Les espaces agricoles et leurs exploitations
- les Brusquets, Saint-Maymes,
- La présence végétale dans les jardins des coteaux
- Les espaces naturels boisés, le vallon de la Made et le vallon des Eucalyptus
- De très nombreux petits vallons, continuités hydrauliques et écologiques

### Points faibles :

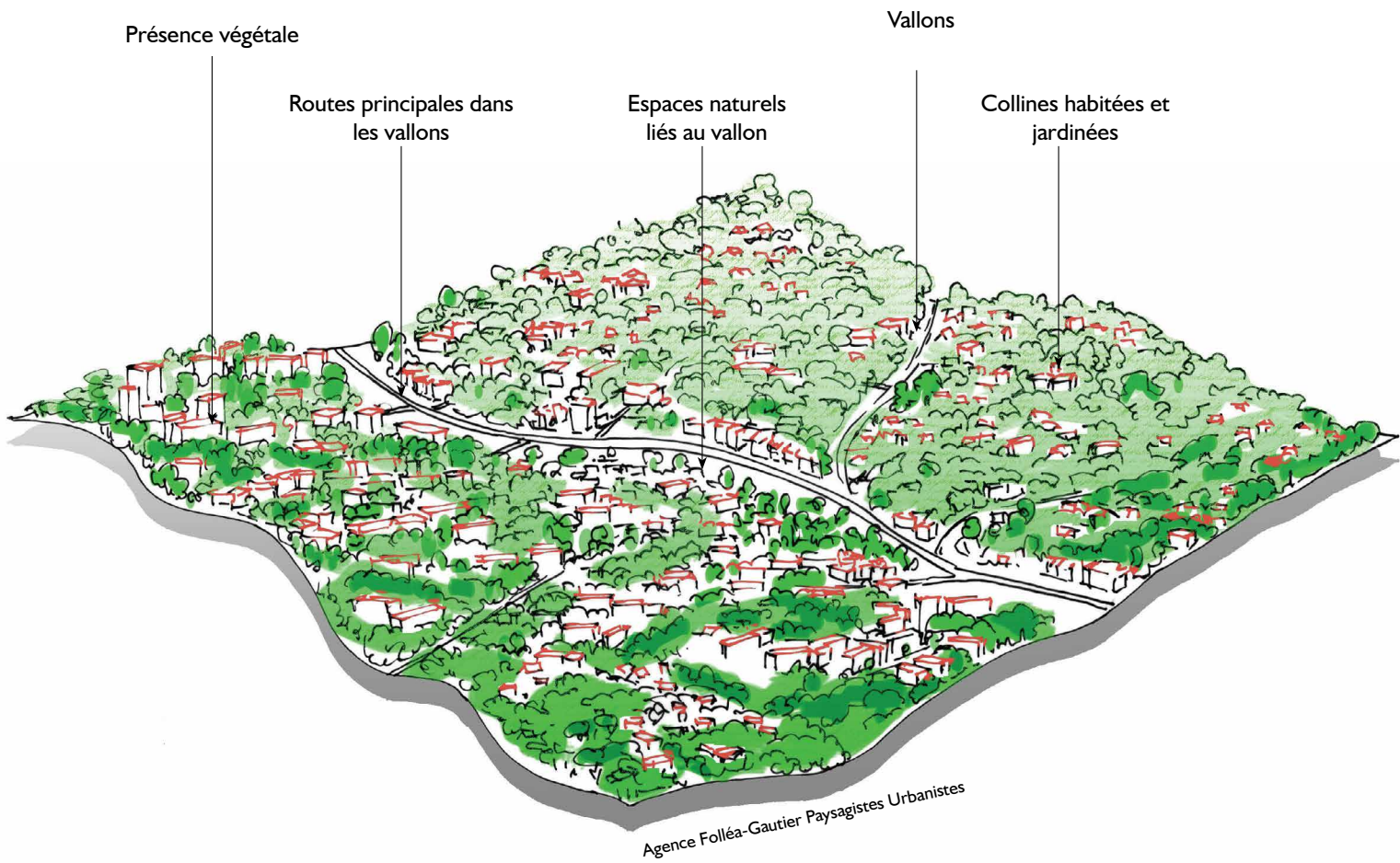
- Des immeubles hors d'échelles sur les pentes nord de Vallauris
- De nombreuses voies en impasse
- Peu de liaisons entre centre urbain et espaces naturels
- Manque de points de vue- belvédères
- Des fonds de vallons construits (inondables), site de confluence occupé par un parking
- Des liaisons nord/sud et peu de liaisons est/ouest, le vallon de la Made est une coupure entre les communes de Vallauris et Antibes

### Enjeux :

- La survie des espaces agricoles et leurs exploitations
- Les vallons et les zones humides
- Les circulations douces et le maillage des quartiers habités
- Les espaces publics de Vallauris à valoriser dans le cadre d'une AVAP ?

## 5. LES COLLINES D'ANTIBES

### Schéma des caractéristiques paysagères



Les collines d'Antibes



### Points forts :

- Les collines boisées et les points de vue
- La présence végétale au cœur du tissu bâti, tant dans les tissus pavillonnaires que les tissus de résidences collectives
- Les petits vallons, la vallée de la Brague et les Brusquets
- Le hameau de Puissanton, une architecture remarquable avec de nombreuses vues sur Cannes

### Enjeux :

- Les quartiers d'activités de la Croix-Rouge et les Terriers
- La gestion hydraulique
- Le maillage des voies

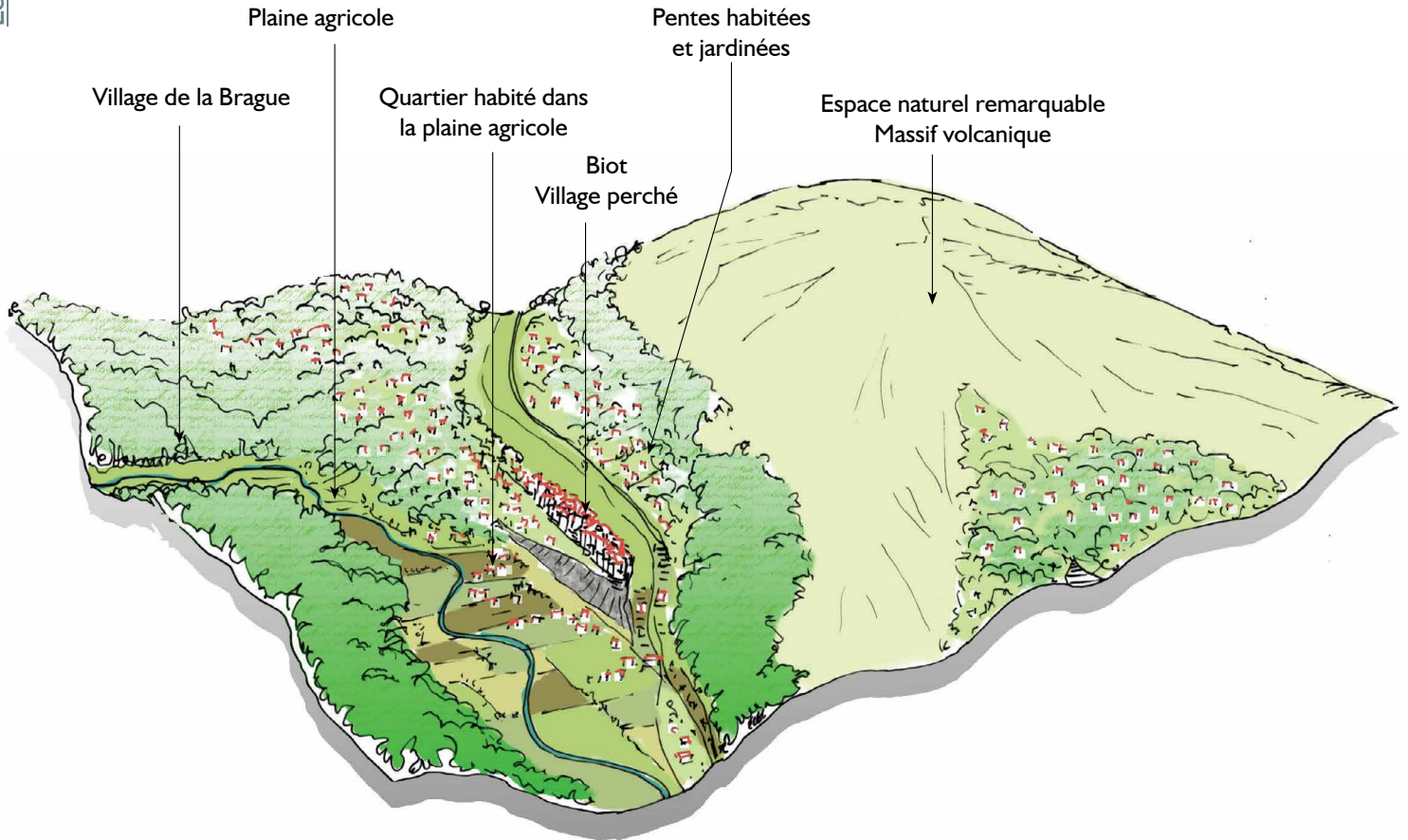
### Points faibles :

- De très nombreuses voies en impasses, un manque de connections entre quartiers
- Une difficulté pour s'orienter
- Des fonds de vallons construits avec des surfaces imperméabilisées (parking en enrobé) et des ouvrages hydrauliques démesurés
- Des quartiers très « isolés » comme les Semboules, les Terriers
- Les abords de la RD35 à la Croix Rouge
- Le chemin de Saint-Bernard et la zone d'activités, un ensemble de faible qualité paysagère

## 6. LE DÔME DE BIOT

Le littoral

### Schéma des caractéristiques paysagères



Agence Folléa-Gautier Paysagistes Urbanistes

*Les pentes boisées du Dôme de Biot, vues depuis Villeneuve-Loubet*





### Points forts :

- La spécificité géologique, massif volcanique du tertiaire, exploitation ancienne de la cinérite, roche réfractaire utilisée pour les fours à pains, roche pour les pavés de Biot
- Végétation particulière du maquis (sol acide) dans la série du chêne liège, mélangé aux chênes vert et pubescent, bruyères, Arrêté de biotope APB en cours d'extension
- Vieux village de Biot perché, silhouette urbaine visible depuis les alentours, patrimoine architectural et urbain
- Belvédères et points de vue sur les collines et la mer depuis le vieux village
- Golf de Biot dans la plaine alluviale à la confluence de la Brague et de la Valmasque, espace très ouvert visuellement depuis l'espace public mais totalement inaccessible
- Les anciennes terrasses agricoles reconverties en jardin
- Les rives naturelles de la Brague
- Les terrains de la Baronne : patrimoine architectural remarquable avec la chapelle + espaces boisés classés en EBC

### Points faibles :

- Des fonds de vallons construits avec des surfaces imperméabilisées, vallon des combes et Plan Saint-Jean, la zone des Prés, le Prècatalan et Biot 3000 Des pentes trop densément construites visibles depuis le village de Biot
- Entrée de ville peu valorisée le long de RD4, quartiers dans la plaine de La Romaine, Saint-Pierre, la Plaine
- Nombreuses voies en impasse, isolant des quartiers les uns des autres : Saint-Andrieu, les Ginestières, Flory, Avenc
- Coupure de l'autoroute avec le littoral
- Privatisation complète par des lotissements : les Hauts de Vaugrenier, le val de Pôme et Vaugrenier

### Enjeux :

- La plaine de la Brague de Plan Saint-Jean à l'autoroute et ses quartiers
- Les liaisons entre quartiers
- La continuité de la plaine de la Brague et les espaces ouverts
- Les constructions sur les coteaux face au village de Biot
- La végétation spécifique des maquis
- Les pentes autour du village perché, quartier des Vignasses : anticiper le développement urbain
- La valorisation du patrimoine architectural
- La présentation de la colline depuis les perspectives périphériques
- Secteur de la déchetterie à réhabiliter dans une réflexion d'ensemble

## 7. LA BASSE VALLÉE DU LOUP

---



*La basse vallée du Loup vue de Villeneuve-Loubet*

### Points forts :

- Le parc et le château de Villeneuve-Loubet, crête boisée et points de vue sur les pentes et la montagne
- Les collines boisées de Saint-Andrieu et du Moulin du Loup, verrou de la vallée
- Les espaces agricoles dans la plaine alluviale du Loup à Villeneuve-Loubet (maraîchage)
- Le Parc Départemental des Berges du Loup

### Points faibles :

- Les friches et les équipements dans la plaine alluviale du Loup à Villeneuve-Loubet
- Gendarmerie, école, collège et terrains de sports)
- Les bords du Loup peu mis en valeur entre Villeneuve et l'autoroute
- Les immeubles de Saint-Veran sur la crête (commune de Cagnes)

### Enjeux :

- La plaine alluviale du Loup

## LE MOYEN-PAYS DES COLLINES

### LE MOYEN-PAYS DES COLLINES

8. LES PENTES DE LA COLLE ET SAINT-PAUL

9. LA TECHNOPOLE DE SOPHIA-ANTIPOLIS

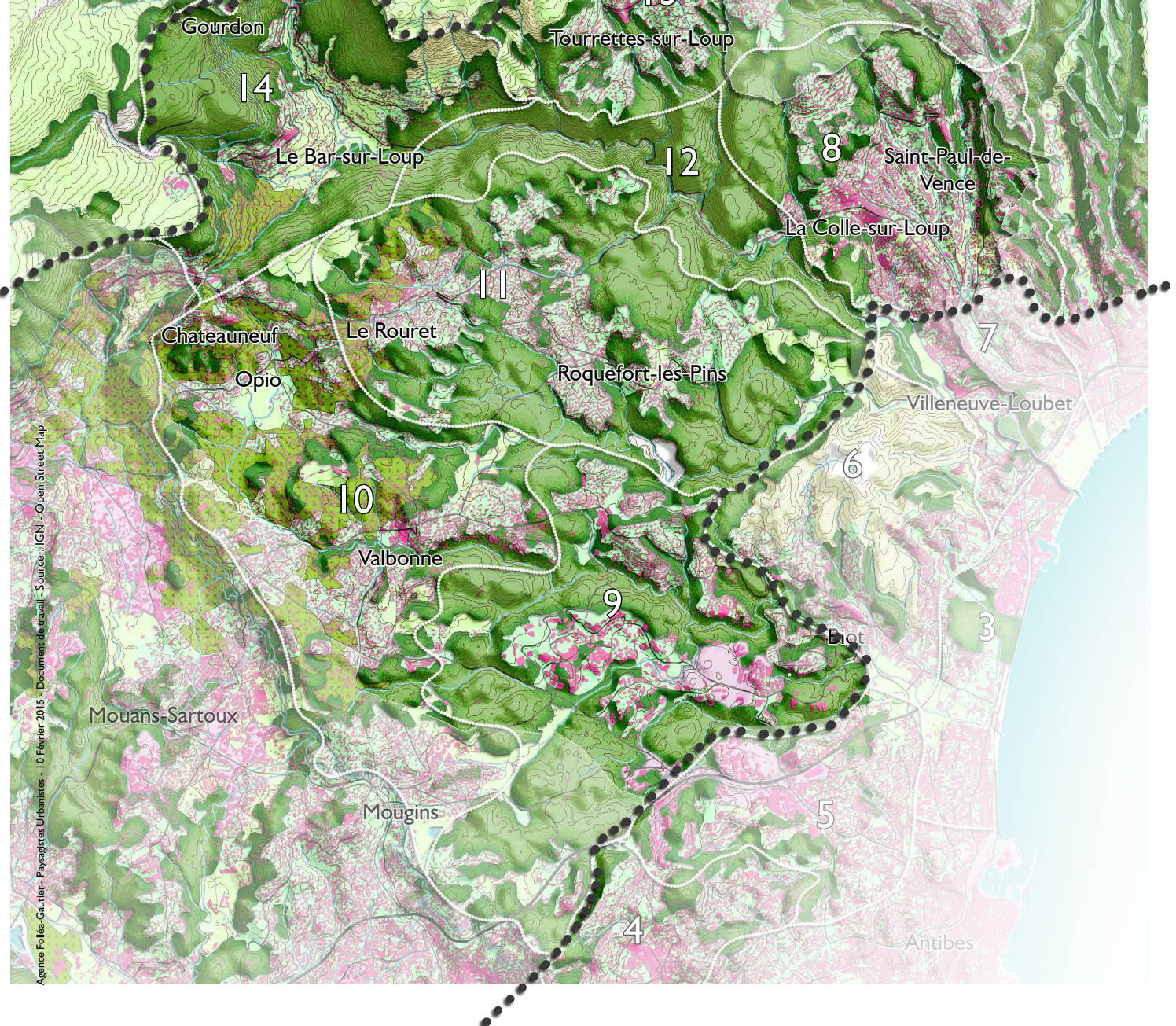
10. LES COLLINES DE LA BRAGUE

11. LES COLLINES BOISÉES DE ROQUEFORT/LE ROURET

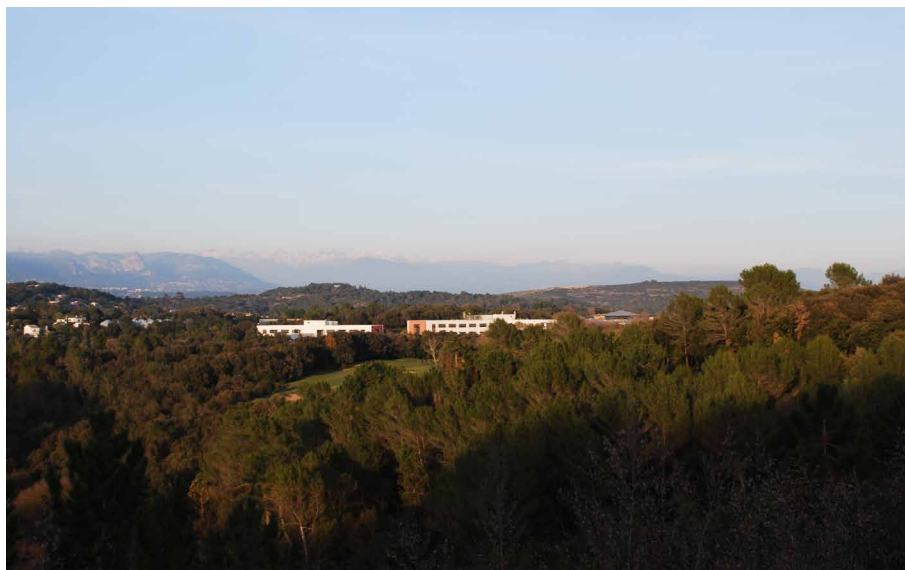
12. LA VALLÉE DU LOUP

13. LES PIÉMONTIS DE  
TOURRETTES-SUR-LOUP

14. LES PIÉMONTIS DE  
BAR-SUR-LOUP



Agence Folka-Gautier - Paysagistes Urbanistes - 10 Février 2015 - Document de travail - Sources : IGN - Open Street Map



9 - La technopole de Sophia-Antipolis



10 - Les collines de la Brague de Châteauneuf à Valbonne



13 - Les piémonts du Bar-sur-Loup

## 8. LES PENTES DE LA COLLE ET SAINT-PAUL

### Schéma des caractéristiques paysagères



Les pentes de la Colle-sur-Loup et de Saint-Paul, avec le village ancien de Saint-Paul sur la droite



### Points forts :

- Le vieux village perché de Saint-Paul, silhouette visible de très loin, accompagné de ses pentes cultivées et non bâties, belvédère avec de nombreux points de vue sur la mer et la montagne, patrimoine architectural et urbain
- Le vieux centre urbain de la Colle-sur-Loup, patrimoine architectural et urbain
- Les pentes boisées au-dessus de la Colle-sur-Loup et de Saint-Paul, forment un cadre à l'urbanisation
- La route d'entrée de Saint-Paul, RD2, belle coupure d'urbanisation entre Saint-Paul et Vence
- La colline de Bellambra et son ensemble architectural balnéaire du XXe siècle

### Points faibles :

- Une urbanisation qui a gagné toutes les pentes entre la Colle, Saint-Paul et Villeneuve-Loubet (crêtes, pentes et fond de vallon) : problème avec la loi ALUR qui vise à densifier les secteurs urbanisés : comment ne pas perdre l'image végétale des quartiers ?
- Les abords de la RD436, entrée de ville de la Colle-sur-Loup et de Saint-Paul
- Point de vue non aménagé à la Colle-sur-Loup vers Saint-Paul (ancien quartier de la gare)

### Enjeux :

- Les pentes et les fonds de vallons et leurs espaces naturels entre la Colle et Saint-Paul : maintien de continuité végétale dans le tissu bâti
- L'entrée de ville de la Colle et de Saint-Paul sur la RD436 ; projet de construction en cours d'un centre commercial qui va augmenter le trafic routier : vers un boulevard urbain ?
- Les points de vue à valoriser
- Parc de la Garrinière à mettre en valeur en liaison avec le parc départemental du Loup
- Préservation des dernières terrasses agricoles à Saint-Paul-de-Vence notamment

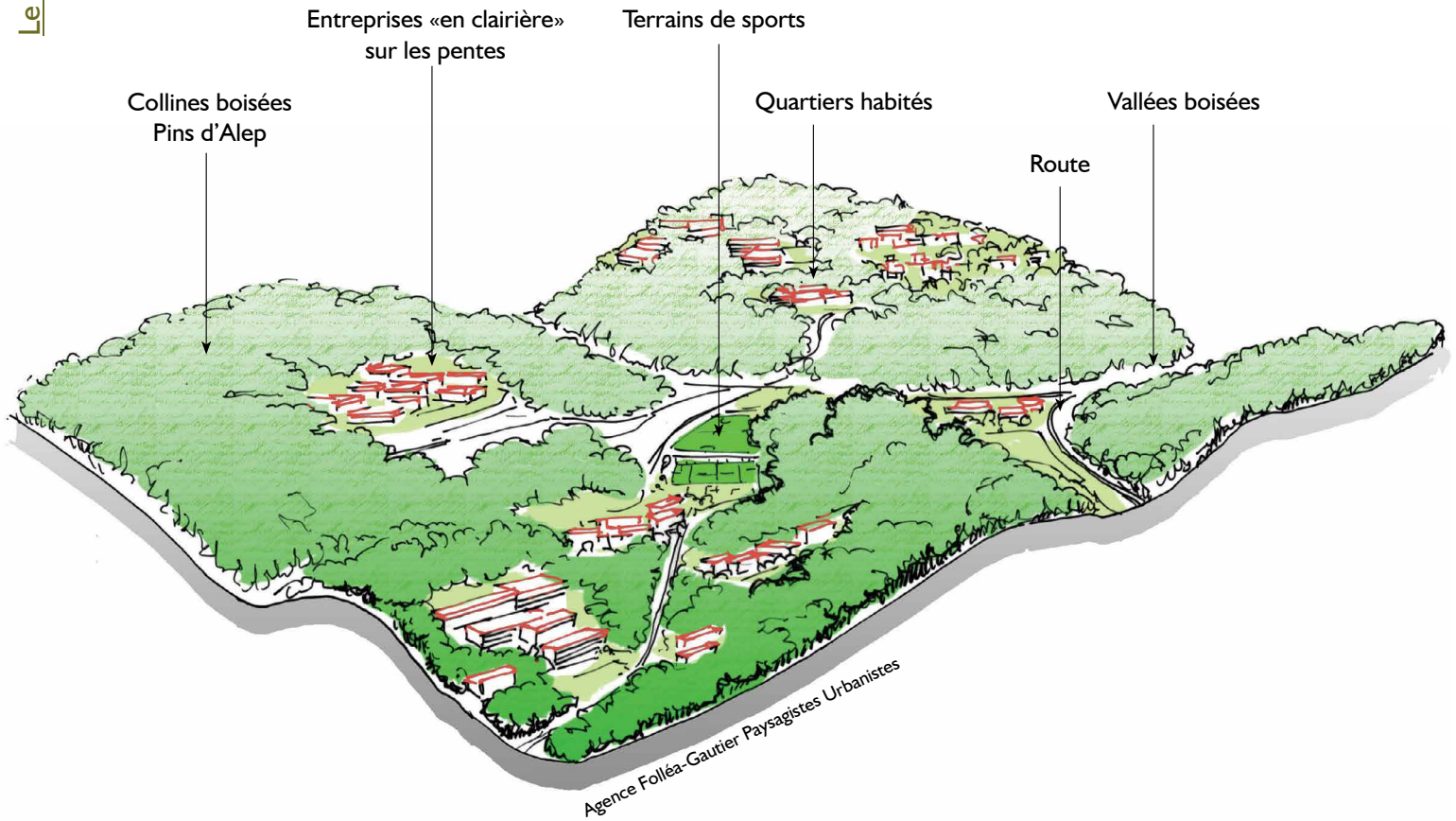
*Les pentes de la Colle-sur-Loup et Saint-Paul vues depuis Saint-Paul, avec la Colle-sur-Loup au loin*



## 9. LA TECHNOPOLE DE SOPHIA-ANTIPOLIS

Le Moyen-Pays

### Schéma des caractéristiques paysagères



La technopole de Sophia-Antipolis





**Points forts :**

- Un relief de collines avec de profondes vallées et des ouvertures sur la mer et sur l'arrière-pays montagneux.
- Un réseau hydrographique dense et continu du bassin de la Brague avec des habitats et des milieux spécifiques aux zones humides
- La préservation des espaces naturels boisés
- Un urbanisme en clairière très discret dans le paysage, le concept de la ville-forêt sans clôtures
- Garbejaire : vie sociale importante et qualité de vie reconnue
- Un cadre de travail très verdoyant et calme
- Des voiries de type « parkway » mais réservées à la voiture
- De nombreux cheminements de loisirs et des espaces sportifs

**Enjeux :**

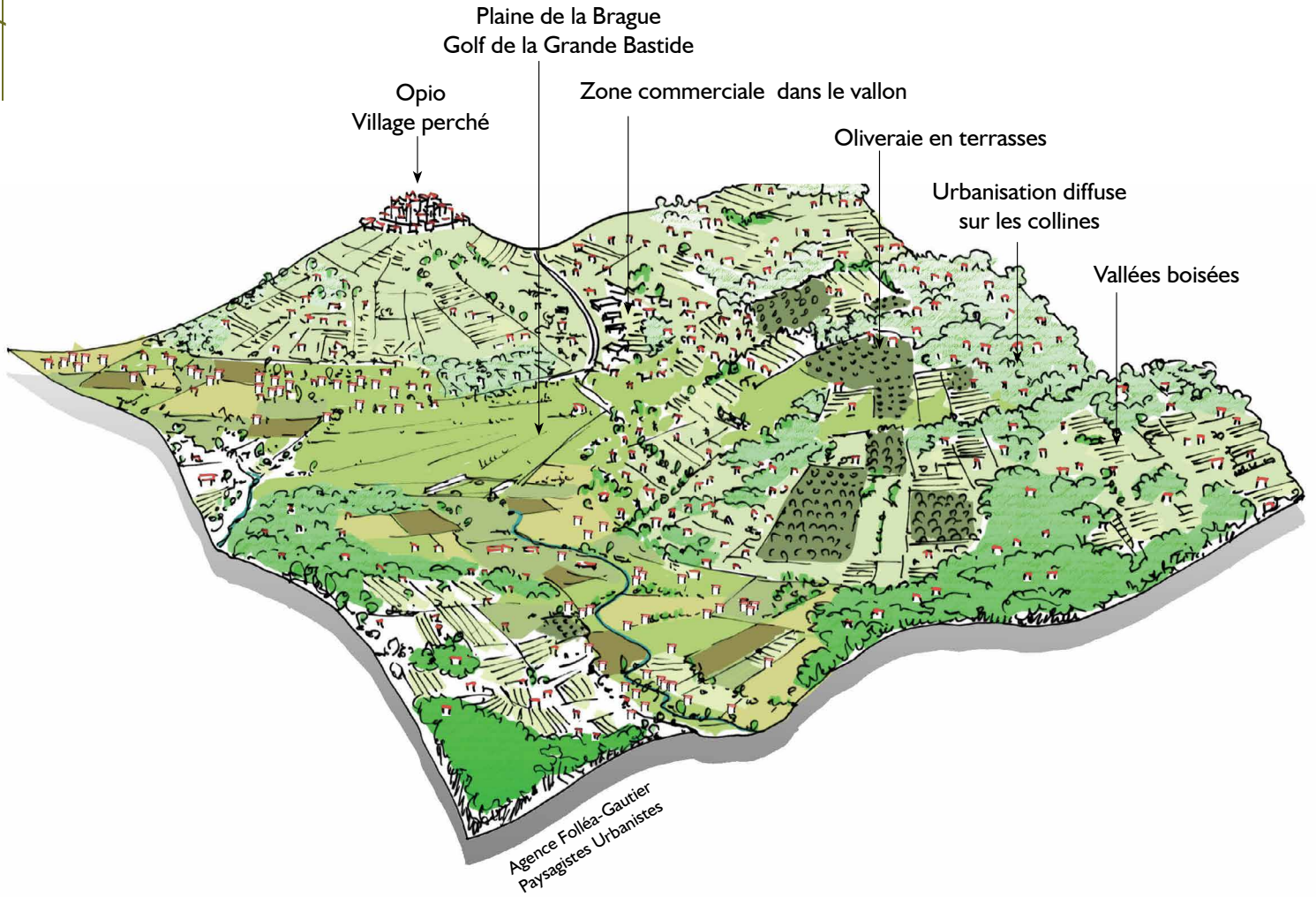
- Les futures extensions urbaines de la Technopôle : maintenir le caractère naturel de Sophia
- Les relations avec les villes qui l'entourent : Biot , Valbonne, Vallauris et Antibes
- Les circulations douces pour un usage quotidien
- La gestion des espaces naturels, vers une diversité des milieux et une réouverture des espaces
- Projet de restauration du Moulin de la Valmasque

**Points faibles :**

- Un manque d'espaces ouverts et la fermeture des milieux naturels
- Un territoire isolé du reste de la ville par les ceintures vertes
- L'omniprésence des pins d'Alep fait régresser la biodiversité
- Un manque de gestion des espaces boisés et un manque de cheminements dans les espaces naturels
- Un territoire qui se « vide » les weekends
- Un réseau de voirie labyrinthique
- Des difficultés de repérage
- Des espaces publics privilégiant encore trop la voiture et un manque de circulations douces
- Gaberjaire, un quartier habité un peu isolé, mais qui ne manque pas de potentiel ?
- Des coupures dans les continuités écologiques (la RD535 sur la vallée de la Valmasque ou les golfs de Cannes-Mougins ou St-Philippe)
- Des lotissements qui se privatisent et se ferment (les Templiers)
- Des ensembles bâtis remarquables mais qui vieillissent parfois mal
- Le secteur des Clausonnes, une entrée commerciale peu valorisante

## 10. LES COLLINES DE LA BRAGUE DE CHATEAUNEUF À VALBONNE

### Schéma des caractéristiques paysagères



Les collines de la Brague de Châteauneuf à Valbonne



**Points forts :**

- Un relief de collines autour de la plaine de la Brague
- Les sources de la Brague
- Le vieux village perché de Chateauneuf, patrimoine architectural et urbain, silhouette visible depuis la plaine et les pentes alentours, belvédère offrant des points de vue sur la mer et la montagne
- Le vieux village perché d'Opio, silhouette visible depuis la plaine et les pentes alentours, belvédère offrant des points de vue sur la mer
- La vieille ville de Valbonne, Bastide : patrimoine architectural et urbain
- La plaine des confluences et le golf de la grande Bastide
- Les espaces agricoles et les champs d'oliviers en terrasse

**Enjeux :**

- La centralité et les espaces publics d'Opio
- La centralité et les espaces publics du Pré du Lac par rapport à la route, déplacement de la gare routière
- L'entrée de ville de Valbonne et les bords de la Brague
  - La continuité écologique et paysagère de la Brague et les circulations douces depuis la source jusqu'à Valbonne
- Les zones d'expansion des crues de la Brague à maintenir en espaces agricoles
- Les espaces agricoles et leurs exploitations (l'oléiculture), projet d'une chèvrerie près du lycée Bourelle
- Projet agricole communal de la ville de Chateauneuf et développement des circuits courts vers les cantines locales (maraichage). Réintroduction des plantes à parfum avec la ville de Grasse.
- Les points de vue depuis l'espace public
- L'image des routes et des carrefours et les coupures d'urbanisation

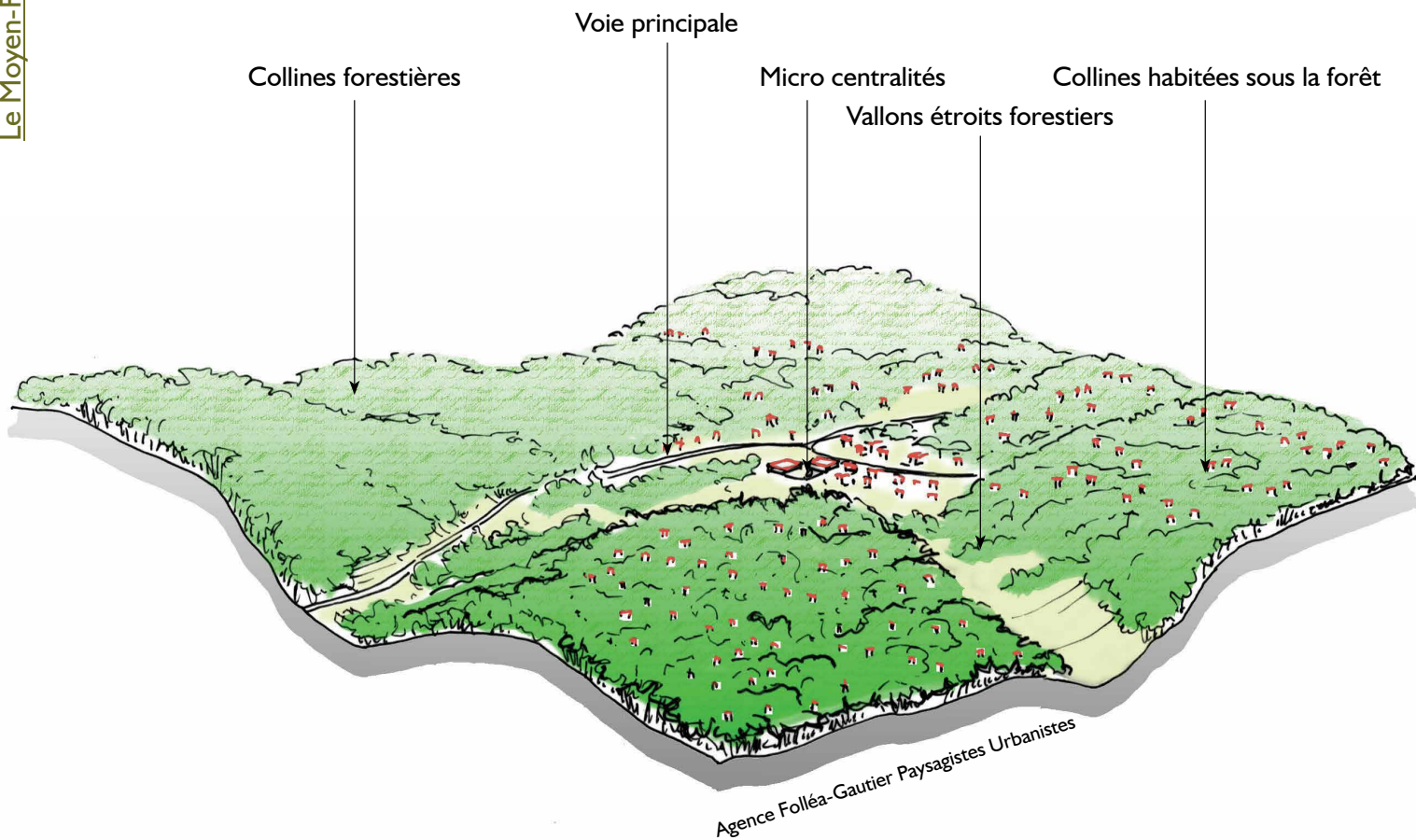
**Points faibles :**

- Un territoire entièrement bâti sous l'influence de Grasse et la vallée de la Siagne, beaucoup de mitage sans logique d'implantation (aussi bien dans la plaine, les pentes ou les sommets)
- Les constructions dans les fonds de vallées inondables
- La centralité anarchique au carrefour de la RD3 et RD7, au pied de la colline d'Opio
- L'entrée ouest de Valbonne par la RD7, immense esplanade sans qualité au pied de la bastide
- Le carrefour routier du Pré du Lac et les espaces publics, site urbain majeur et pourtant bien dégradé par le fonctionnement routier
- La zone commerciale et d'activité de Chateauneuf, déconnectée du centre du Pré du Lac
- L'enfrichement des espaces naturels de la vallée de la Brague de la Fontaine des Ormeaux à Valbonne
- Les terrains de sports dans les zones humides de la Brague autour golf de la Grande bastide
- Les constructions commerciales ou artisanales le long des routes qui se banalisent (RD3 vallon de Cuberte, RD3 et RD7 à Opio, RD2085 à l'entrée de Pré du Lac)
- Un manque de cheminements sécurisés sur l'espace public et notamment autour des écoles et des commerces (tentatives de transport scolaire par pédibus)

## II. LES COLLINES BOISÉES DE ROQUEFORT / LE ROURET

Le Moyen-Pays

### Schéma des caractéristiques paysagères



Aspect boisé et urbanisé des collines, vers le Rouret



**Points forts :**

- Un relief de collines avec de profondes vallées
- Un réseau hydrographique dense et continu du bassin du Loup avec des habitats et des milieux spécifiques aux zones humides
- Une couverture boisée presque totale
- Un territoire desservi par deux routes : la RD2085 de Villeneuve-Loubet à Pré du Lac et la RD4 de Biot à Valbonne
- Très belle route entre Villeneuve-Loubet et L'aire de Boule à Roquefort-les-Pins – grande coupure d'urbanisation
- Un urbanisme « noyé » dans la nature très discret avec de grands jardins et des arbres nombreux
- Des anciennes terrasses agricoles au Rouret, reconverties en jardins
- Quelques vergers d'oliviers producteurs
- Des micro-centralités : Saint-Pons, le Plan, Notre-Dame
- De nombreux cheminements de loisirs

**Points faibles :**

- Un habitat totalement éclaté sur le territoire
- De nombreuses voies en impasse
- La RD2085, une coupure urbaine au Rouret
- Des terrasses et des espaces agricoles qui disparaissent avec l'urbanisation
- Très peu d'espaces ouverts non bâtis (prairies, champs...), la forêt a gagné sur toutes les terres non bâties, boisement de moins de 50 ans, sentiment d'étouffement

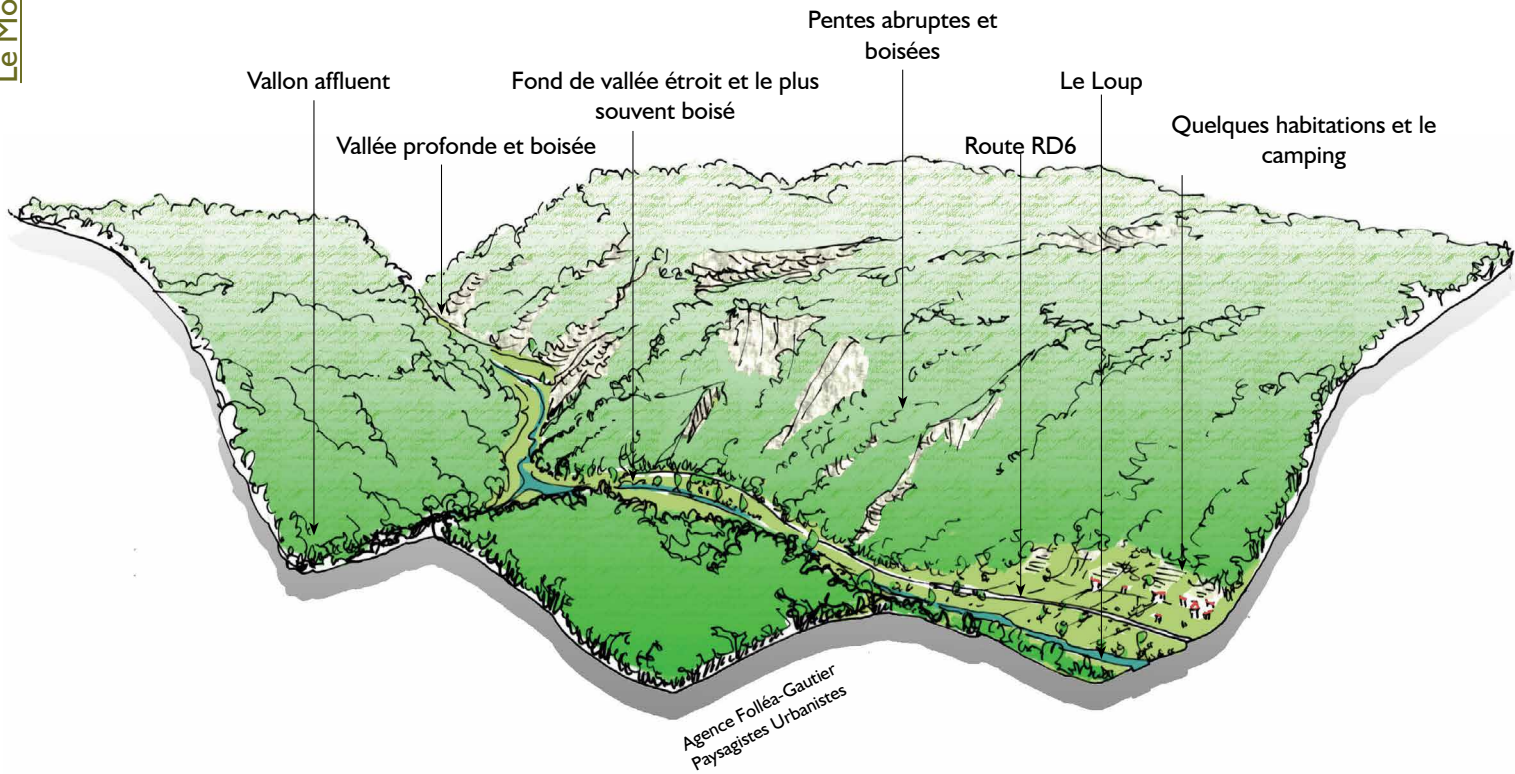
**Enjeux :**

- Les centralités urbaines du Rouret et de Roquefort à fortifier
- Les coupures d'urbanisation sur la RD4, la Rine et entre Bourelles et les macarons et la coupure sur la RD204 entre Valbonne et Roquefort
- Projet de nouvelle route entre la RD4 et la RD2085 pour faciliter les déplacements
- Les centralités et les équipements (bâtiments et terrains de sports)
- La gestion des espaces naturels, vers une diversité des milieux et une réouverture des espaces
- Le maintien des espaces agricoles et le soutien de leurs exploitations (oléiculture)
- Le patrimoine bâti sous la forêt à préserver et à restaurer (terrasses, murets, capitelles,..)

## 12. LA VALLÉE DU LOUP

Le Moyen-Pays

### Schéma des caractéristiques paysagères



La coupure verte de la vallée du Loup



### Points forts :

- Une profonde vallée entièrement boisée
- Une route la RD6 suit le cours d'eau en fond de vallée jusqu'à la Colle-sur-Loup
- Aucune construction, grande coupure d'urbanisation entre Bar-sur-Loup et la Colle-sur-Loup
- Parc départemental des rives du Loup, aménagement sobre
- Une situation entre deux sites classés sur les plateaux

### Enjeux :

- La signalétique des campings et restaurants le long de la route
- Les liaisons douces dans les gorges

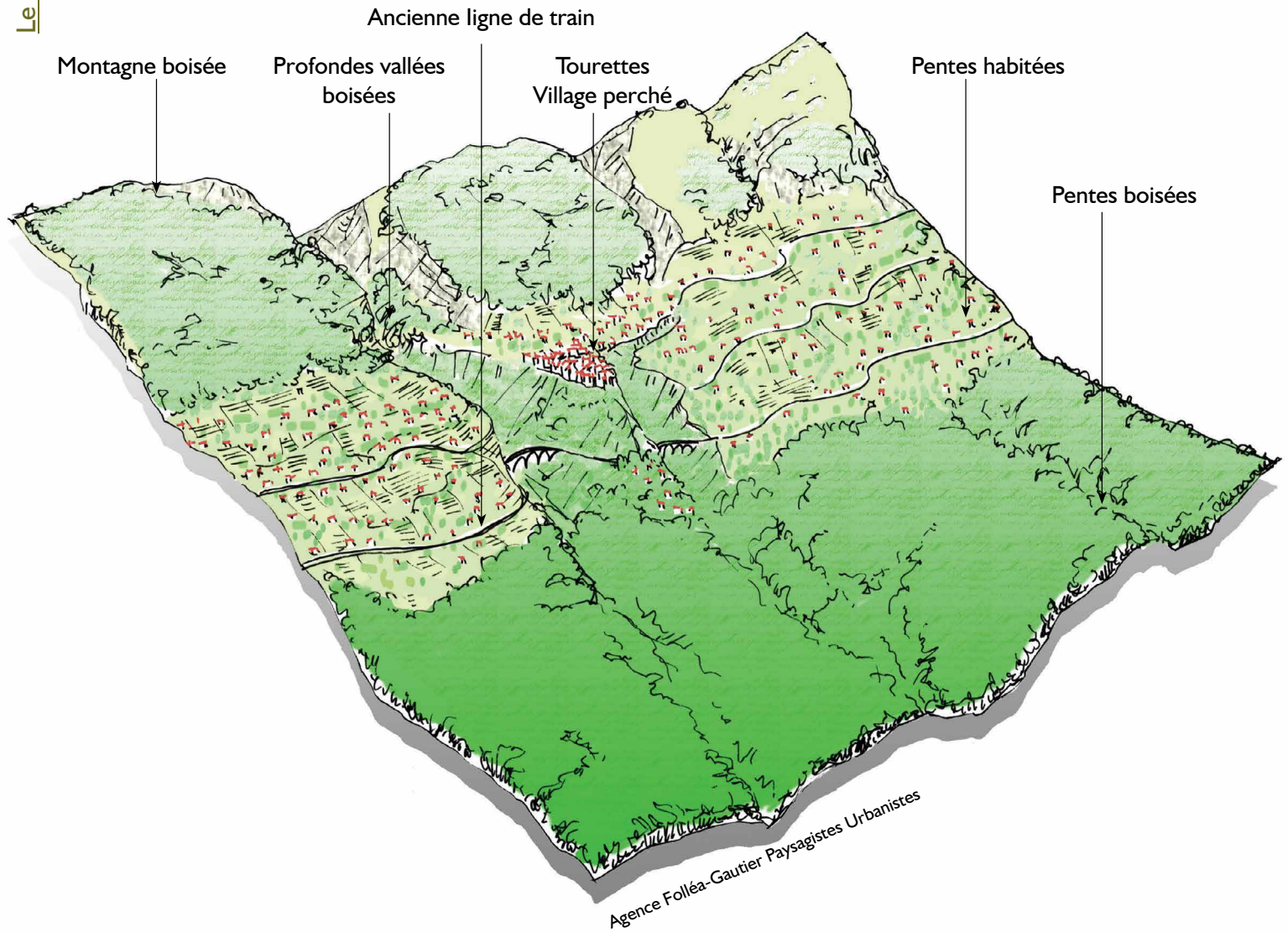
### Points faibles :

- Les campings, le Castellas, le vallon rouge, les Pinèdes, abords peu valorisants le long de la route
- Quartier de Fonfouranne à l'entrée de la Colle
- Le site du Plan du Moulin à Villeneuve
- Manque une continuité de chemin le long des petites gorges entre la Colle-sur-Loup et Villeneuve

### 13. LES PIÉMONTS DE TOURRETTES-SUR-LOUP

Le Moyen-Pays

#### Schéma des caractéristiques paysagères



Les piémonts de Tourrettes-sur-Loup





**Points forts :**

- Le vieux village perché de Tourrettes, silhouette visible de très loin, accompagné de ses pentes naturelles, belvédère avec de nombreux points de vue sur la mer et la montagne, patrimoine architectural et urbain, cheminement au pied des remparts
- Paysage de montagne en toile de fond avec le Puy des Tourrettes et la chaîne des Baous
- Routes de montagne, sinueuses et accrochées à la pente avec les passages spectaculaires des vallons (ravines)
- Les vallons préservés en espaces naturels
- Les terrasses agricoles ou jardinées
- Une présence végétale forte dans les jardins des quartiers habités
- Le domaine de Courmettes et son exploitation agricole d'élevage
- La ligne de l'ancien chemin de fer et ses ouvrages
- De nombreux itinéraires pédestres mais dans les parties habitées beaucoup sont sur des routes

**Points faibles :**

- Une urbanisation qui s'est étalée sur toutes les pentes
- La fermeture des paysages par le boisement des pentes et notamment autour du vieux village
- Manque de points de vue aménagés (RD 2210 à l'entrée ouest de Tourrettes, depuis le pont des Moulières au sud et depuis le cimetière à l'est)
- Sites des terrains de sports peu mis en valeur
- Constructions implantées sur ou en bordure de plaque de roche affleurante ? quid en cas d'orage ?
- Place de la Madeleine en entrée de ville à l'est : parkings
- Peu de circulations douces dans les quartiers habités

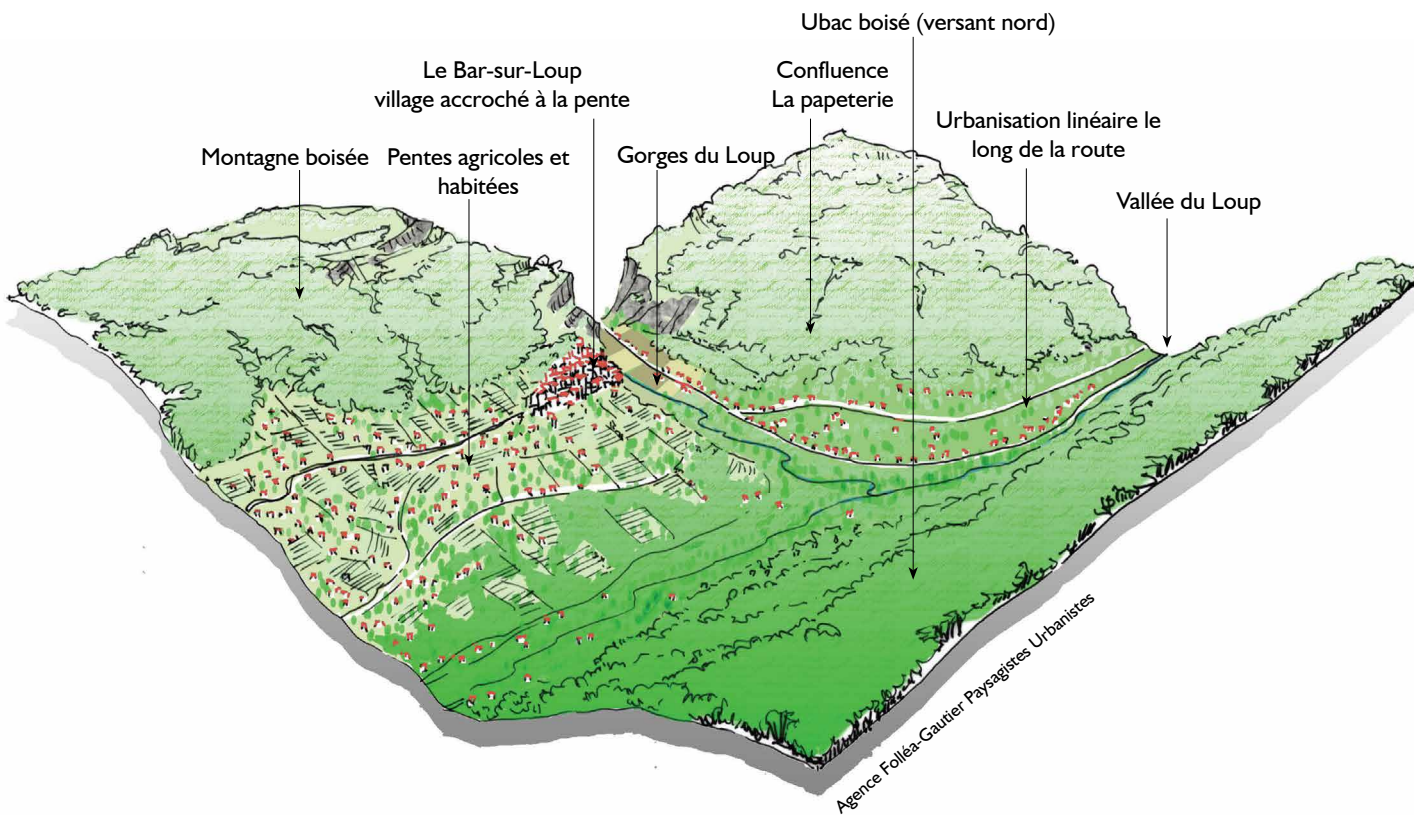
**Enjeux :**

- Les vallons et leurs espaces naturels
- Les limites haute et basse de l'urbanisation
- La densification des quartiers habités ?
- La coupure d'urbanisation de la chapelle Saint-Antoine
- Le quartier du Pré Neuf à l'entrée est de Tourrettes
- Les espaces agricoles et leurs exploitations
- La gestion forestière et le maintien d'ouvertures ou d'espaces ouverts, notamment autour du village de Tourrettes
- L'ancienne ligne de chemin de fer : manque un pont pour recréer une circulation douce pour rejoindre le lycée de Vence
- La juxtaposition d'usages au Domaine des Courmettes à Tourrettes-sur-Loup : biodiversité, pastoralisme et loisirs

# 14. LES PIÉMONTS DE BAR-SUR-LOUP

Le Moyen-Pays

## Schéma des caractéristiques paysagères



Les piémonts de Bar-sur-Loup



**Points forts :**

- Le vieux village accroché à la pente de Bar-sur-Loup, silhouette visible depuis l'ensemble de la vallée, accompagné de ses pentes cultivées et naturelles, belvédère avec de nombreux points de vue sur la vallée du Loup et la montagne, patrimoine architectural et urbain,
- Le village perché de Gourdon avec son château et ses jardins en terrasse, patrimoine architectural et urbain
- Toile de fond montagnaise avec les Gorges du Loup et le Pic des Courmettes
- Routes de montagne, sinueuses et accrochées à la pente avec les passages spectaculaires des vallons et des gorges
- Paysage de vallée large avec l'adret cultivé et habité et l'ubac boisé
- Les pentes agricoles en terrasses, anciennes cultures d'orangers à fleurs
- Une présence végétale forte dans les jardins des quartiers habités
- La plaine alluviale du Loup avec des terres agricoles
- Le site de la Papeterie, confluence de l'Escure et du Loup
- La ligne de l'ancien chemin de fer avec ses ouvrages
- La préservation des espaces naturels dans les vallons
- Les espaces ouverts au-dessus de Gourdon en terrasses

**Points faibles :**

- Une urbanisation en continu sur les pentes jusqu'à rejoindre le Pré du Lac
- Une urbanisation qui « monte » le long de la route de Gourdon et sur la route du Domaine de Courmettes et qui s'étend le long des routes
- La fermeture des paysages par le boisement des pentes
- La zone de loisirs sur le plateau de la Sarrée, abords peu valorisés
- L'entrée de village de Gourdon
- Pont du Loup : bel endroit peu mis en valeur : nécessite une réhabilitation du patrimoine bâti ; traversée de route dangereuse.
- Projet de transport par téléphérique touristique pour rejoindre Gourdon

**Enjeux :**

- Le maintien des espaces agricoles en terrasses, sur le socle du village et en fond de vallée
- Les limites de l'extension urbaine
- La densification des quartiers habités ?
- La gestion forestière et le maintien d'ouvertures ou d'espaces ouverts
- La gestion de la ripisylve le long des cours d'eau et notamment du Loup
- L'extension du parc d'activités de la Sarrée et sa relation avec la zone de loisirs : problème des transports sur la route, réflexion d'un transport par câble pour les marchandises et pour la carrière
- La préservation des petits jardins inclus dans le tissu ancien au Bar-sur-Loup

# LE HAUT-PAYS DES MONTAGNES

.....

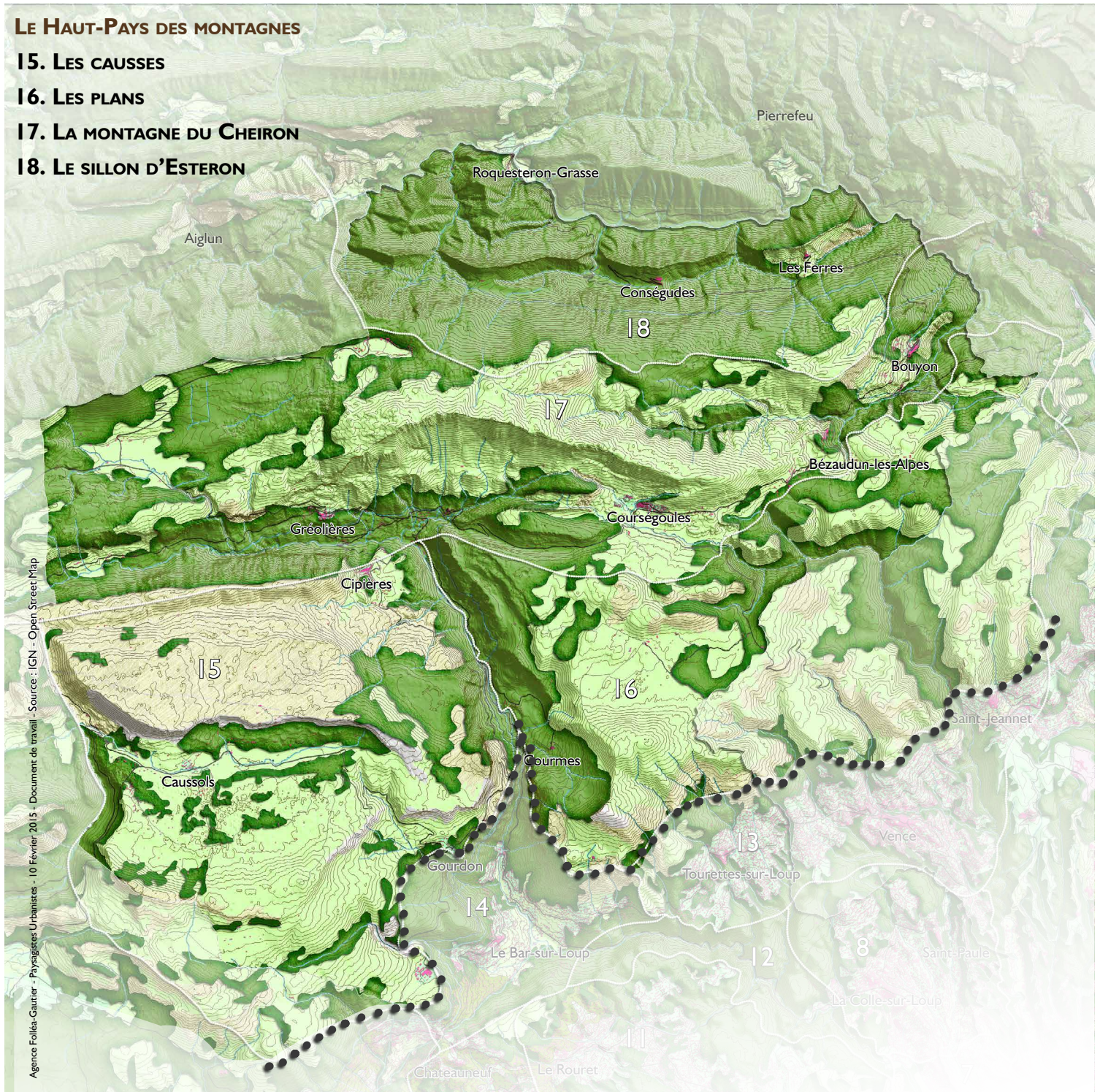
## LE HAUT-PAYS DES MONTAGNES

15. LES CAUSSES

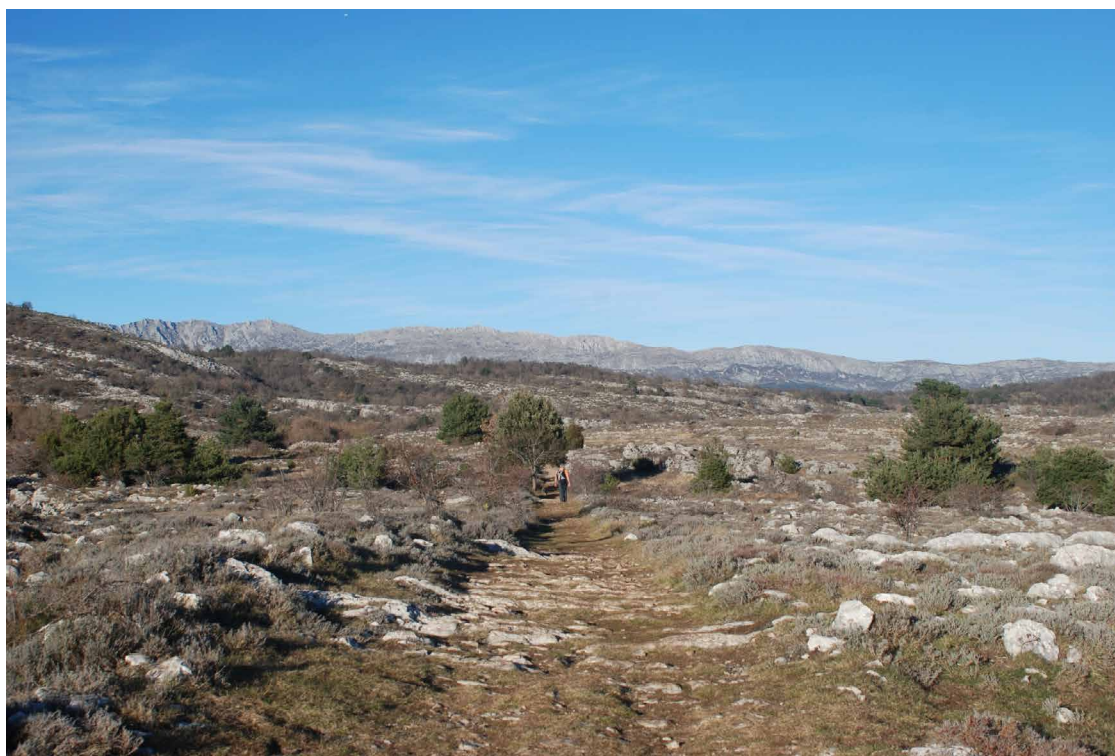
16. LES PLANS

17. LA MONTAGNE DU CHEIRON

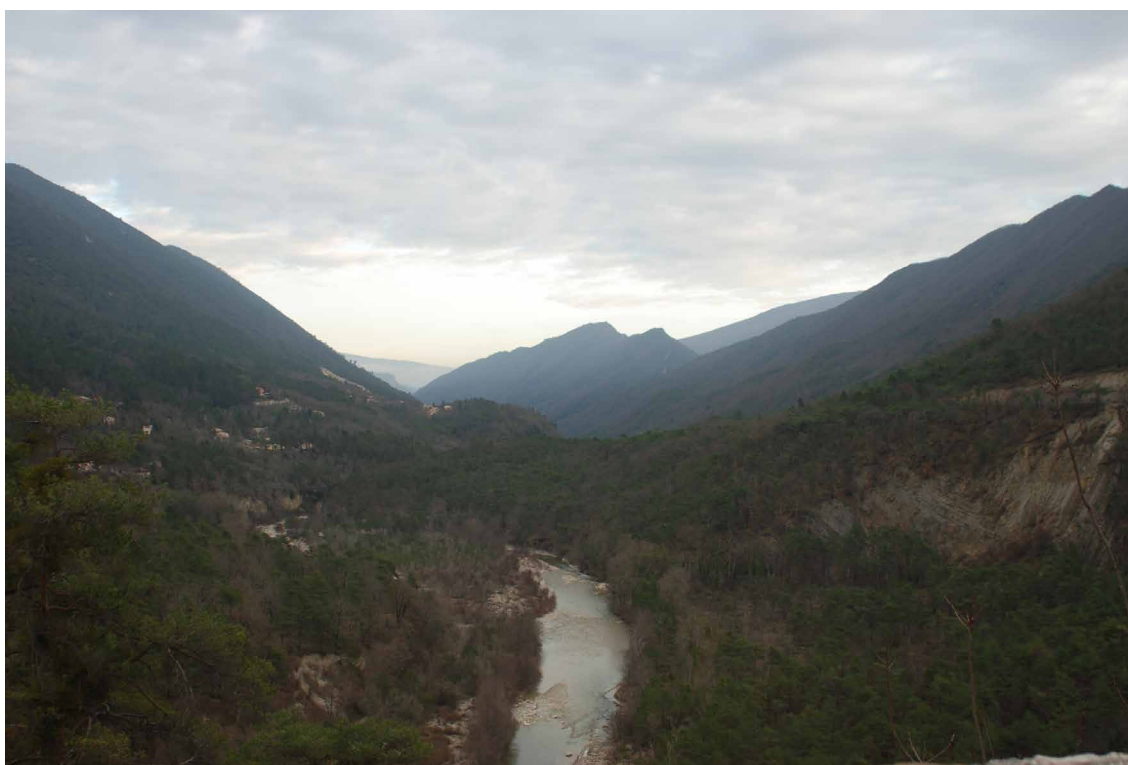
18. LE SILLON D'ESTERON



Agence Follia-Gautier - Paysagistes Urbanistes - 10 Février 2015 - Document de travail - Source : IGN - Open Street Map



*15 - Les causses (ici, le plateau de Cavillone, au-dessus de Bar-sur-Loup)*

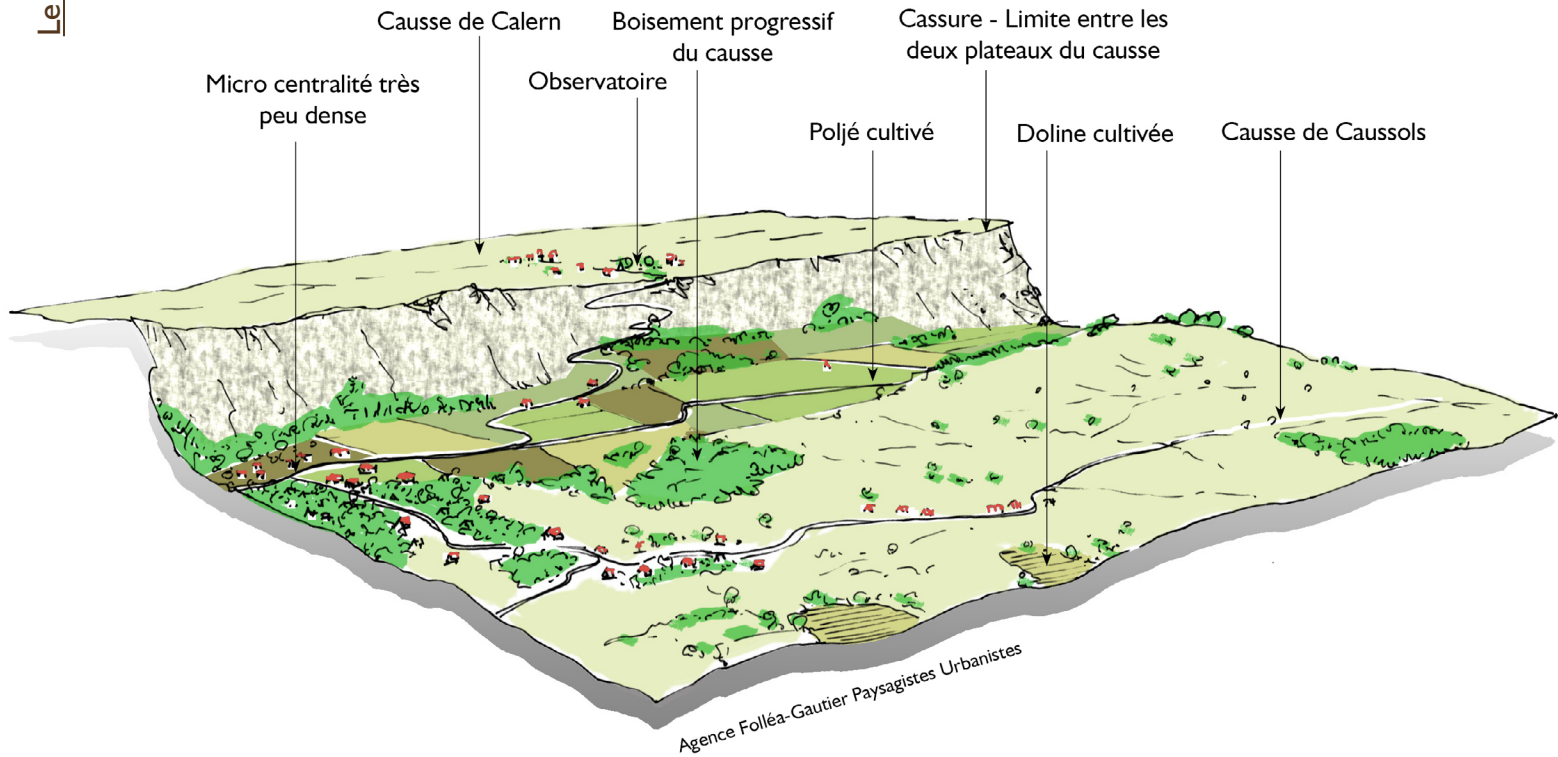


*18- Le sillon d'Esteron*

## 15. LES CAUSSES

Le Haut-Pays

### Schéma des caractéristiques paysagères



15 - Les causses (ici, le plateau de Cavillone, au-dessus de Bar-sur-Loup)



**Points forts :**

- Un ensemble de causses unique dans le département et remarquable à l'échelle nationale (site classé)
- Une richesse géologique, écologique, archéologique et culturelle, patrimoine naturel d'exception, embut, chaos et dolines ...
- Des paysages où se côtoient l'immensité des plateaux, les horizons alpestres et les rivages méditerranéens
- Des paysages boisés avec des hêtraies, des chênaies et des landes à buis colonisées par le pin noir
- Le vieux village de Cipières groupé sur une crête, ouvert vers le sud et en vigie vers le nord ( village de Gréolières) et la vallée du Loup, village de montagne, belle prairie ouverte au sud du village,
- Les témoignages d'une occupation humaine très ancienne, cabanes, enclos, bergeries, restanques,
- Des espaces agricoles qui profitent de chaque lieu où la terre est un peu plus riche : dolines, vallons, talwegs, poljé,
- Un climat rude qui assure des changements d'ambiances passant de la neige et aux brumes d'hiver, au soleil torride l'été

**Enjeux :**

- Paysage sensible où toute intervention humaine doit être mesurée
- Centralité de Caussols, vers une densification ? les espaces publics, le mobilier, les enseignes
- L'architecture et les matériaux de construction, les clôtures sur le causse
- L'accueil du public à l'observatoire et la signalétique des activités de loisirs : une unité représentative des lieux à créer (aménagement des stationnements notamment)
- Les espaces ouverts en terrasses autour du village de Courmeset le maintien des exploitations agricoles
- L'entrée sud de Cipières, gestion des points noirs (hangars) et organisation de l'urbanisation diffuse
- Le saut du Loup : un site exceptionnel à réhabiliter dans l'esprit des lieux

**Points faibles :**

- Une urbanisation diffuse avec des constructions hétéroclites qui s'implantent le long de routes auxquelles s'associent les réseaux aériens, les boîtes aux lettres, les clôtures et les portails,...
- Un paysage qui se referme (boisement) par le recul du pastoralisme
- Des équipements ou infrastructures parfois très prégnants dans le paysage : antennes du Doublier, Radar, réseaux aériens, observatoire,...
- Des espaces agricoles qui disparaissent sous les boisements (abandon d'exploitation)
- Caussols, une centralité qui a du mal à s'affirmer, des espaces publics très minéralisés (enrobé) des mobiliers divers,
- Les espaces publics de l'observatoire, peu valorisants au regard du site naturel (parking, barrière, panneaux d'information, signalétique des chemins,...)
- L'urbanisation diffuse autour du village de Cipières (au sud
- Problème d'alimentation en eau pour les agriculteurs aux confins des communes

16. LES PLANS

Le Haut-Pays

*Le plateau Saint-Barnabé en hiver*





### Points forts :

- Grandes étendues de causses offrant un sentiment d'évasion (site classé)
- Un lieu très largement naturel où la marque de l'homme est peu prégnante
- Site très peu construit, une force vu la proximité de la côte d'Azur urbanisée
- Route paysage sobre et discrète

### Points faibles :

- Secteur du col de Vence : abords dégradés des équipements de loisirs le long de la route
- Les ranchs : conflits d'usage entre pastoralisme, loisirs et activités équestres

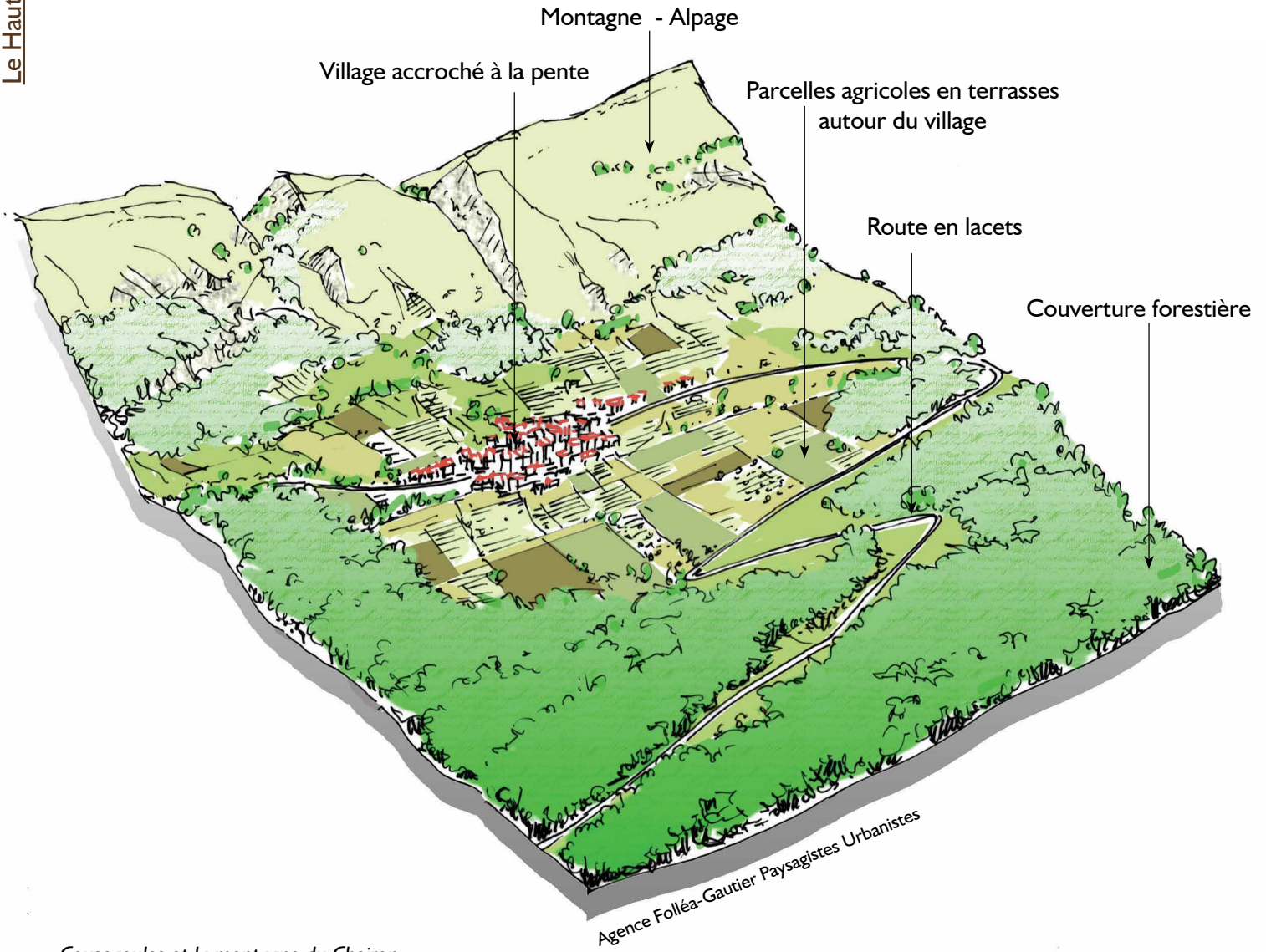
### Enjeux :

- Accueil des visiteurs dans un site fragile : comment accueillir les visiteurs et comment à la fois protéger le site naturel, limiter la fréquentation sur certains lieux et faire un site agréable ?
- Gérer le développement des « ranchs » aux abords peu soignés, architecture hétéroclites des boxes et des maisons. Gestion des hébergements équins qui ne sont pas classés en activité agricole-

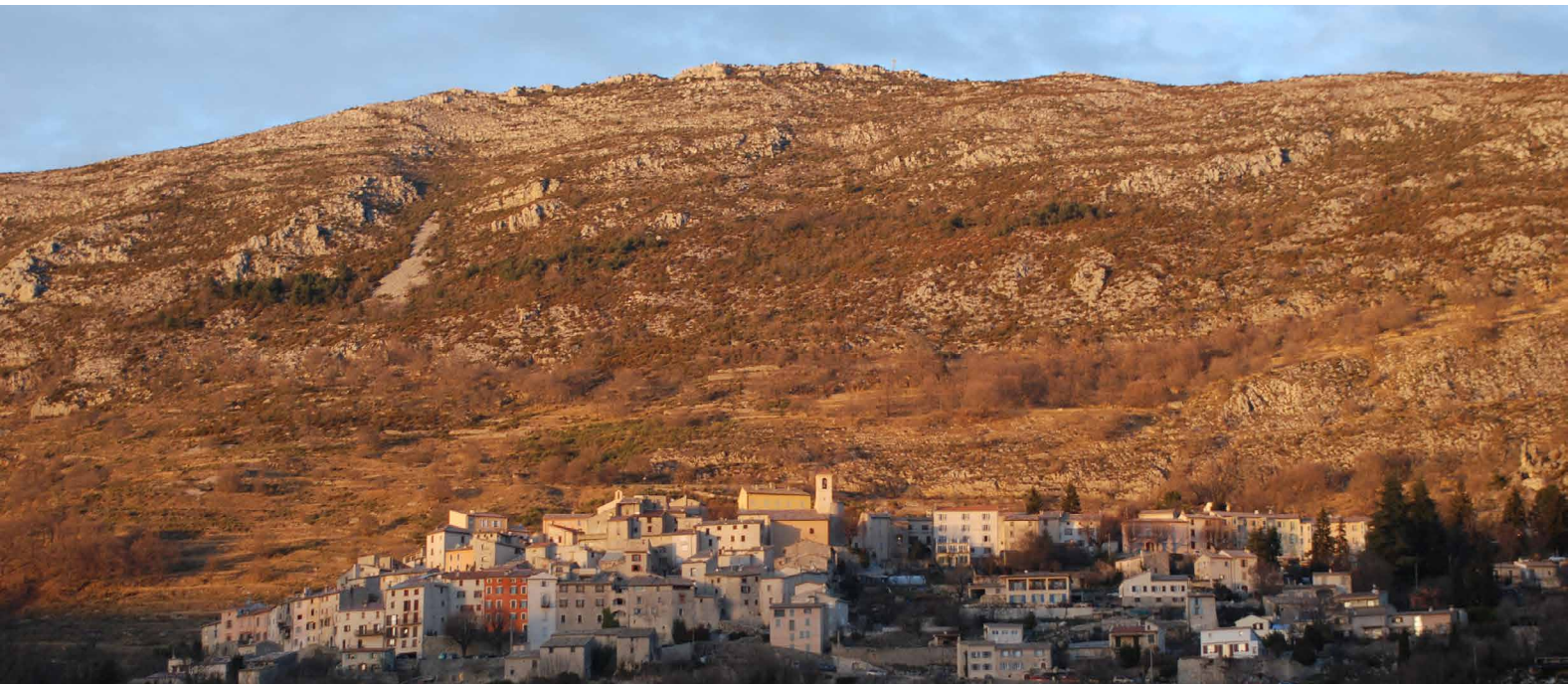
## 17. LA MONTAGNE DU CHEIRON

Le Haut-Pays

### Schéma des caractéristiques paysagères



Cousegoules et la montagne du Cheiron



**Points forts :**

- La montagne centrale très puissante qui fait face aux gorges du Loup
- Des villages perchés ou accrochés aux pentes de la Montagne : Gréolières, Coursegoules, Bezaudun et Bouyon ; seuls lieux de vie, de sites spectaculaires, des points de vue sur les vallées, patrimoine architectural et urbain, villages de montagne
- Une route spectaculaire qui relie ces quatre lieux de vie : RD8 et RD2
- Des terrasses agricoles autour des villages
- La plaine de la Cagne au pied de Coursegoules, espaces ouverts en prairies qui se prolongent dans la Vallongue (source de la Cagne)
- Le plan du Peyron, un plateau ouvert pâturé au coeur de la montagne , bergerie implantée au pied de l'adret
- Route spectaculaire taillée dans le roc entre Gréolières et le plan Peyron , RD2, avec des vues panoramiques sur la vallée du Loup, cluse de Gréolières

**Points faibles :**

- Une urbanisation qui se diffuse sur les terrasses agricoles autour du village
- Des paysages qui se referment autour du village par l'abandon des activités agricoles sur les terrasses, en cours de boisement
- Col du Gourbel, urbanisation diffuse loin des villages de Bezaudun et Coursegoules
- Attaque des pins sylvestre par la chenille processionnaire sur les pentes de Gréolières-les-neiges
- Station de Gréolières les Neiges très étendue au regard du nombre de bâtiments, qualité architecturale hétéroclite, espaces publics non aménagés, énormes surfaces en enrobé pour stationnement

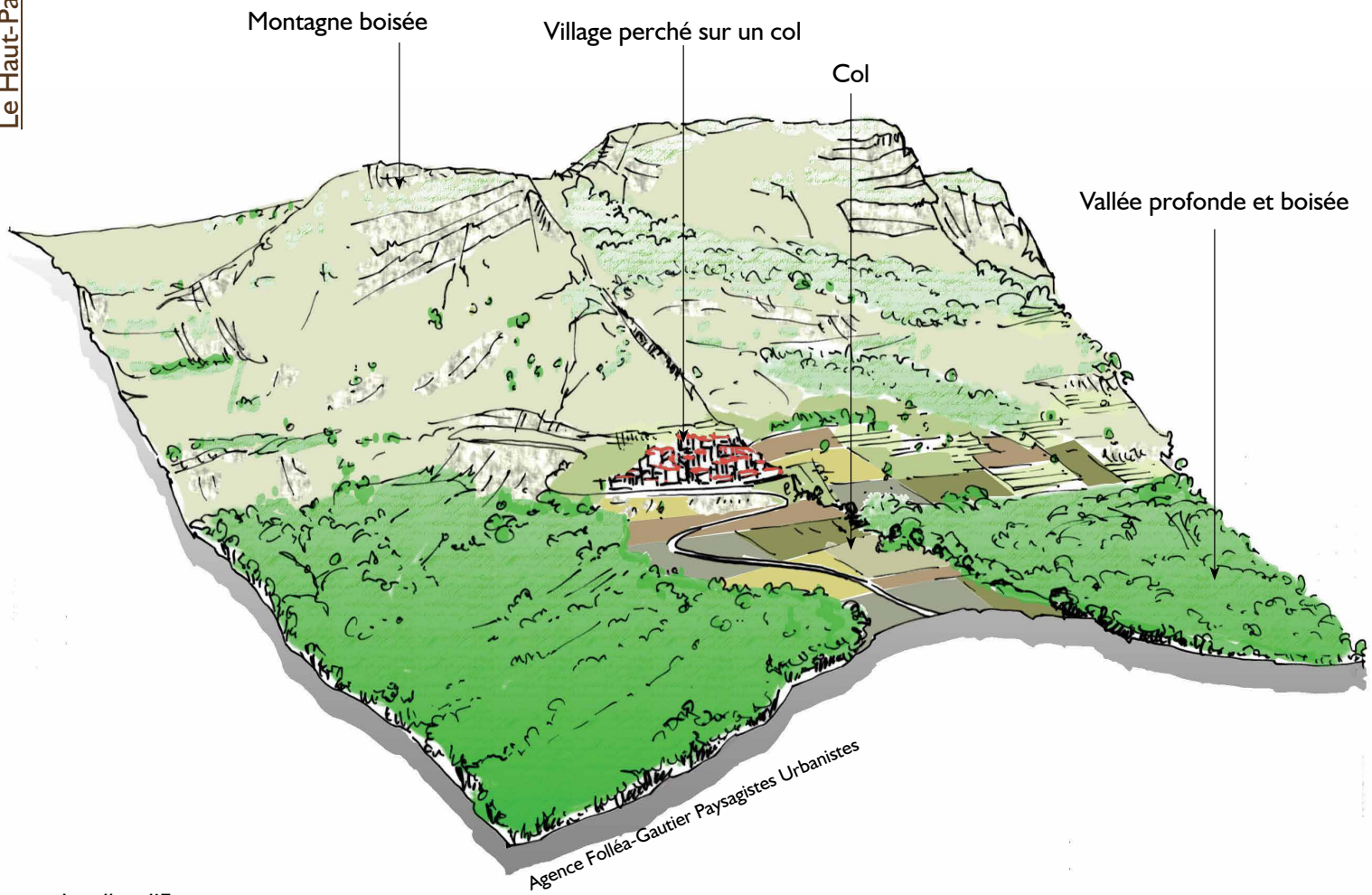
**Enjeux :**

- La gestion des terrasses autour des villages et le maintien des exploitations agricoles
- Remise en culture des terres maraichères au bord du Loup et projet d'un cheminement pour la promenade (passerelle sur le Loup)
- La station de ski de Gréolières-les-Neiges : accueil du public, espaces publics, architecture et matériaux, centralité, adaptation au changement climatique...
- Le projet de centrale photovoltaïque sur la commune de Gréolières (8 ha)
- L'organisation et l'implantation des nouvelles constructions autour des villages

## 18. LE SILLON D'ESTERON

Le Haut-Pays

### Schéma des caractéristiques paysagères



Le sillon d'Esteron



**Points forts :**

- La montagne provençale avec ses vallées asymétriques ; versant au sud rocaillieux et litage des bancs calcaires en forte pente, versant au nord boisé, des parois rocheuses improbables ! Un site géomorphologique exceptionnel
- Les passages en « force » de l'eau, les cluses
- La vallée haute de Conségudes et les Ferres
- Les villages positionnés sur des cols accrochés aux pentes du Mont St-Paul et du Mont St-Michel, sites exceptionnels, vues panoramiques sur les vallées
- La route-balcon entre Conségudes, Les Ferres et Bouyon : spectaculaire
- La forêt mature domaniale du Cheiron
- La vallée de l'Esteron

**Points faibles :**

- Les travaux routiers liés à l'hydraulique sur la RD 17
- Le village de Roquesteron-Grasse, encerclé par la végétation de la plaine alluviale
- Une vallée très boisée à partir de Roquesteron
- Conségudes et les Ferres, des villages très isolés, beaucoup d'habitations vacantes ?

**Enjeux :**

- La gestion des terrasses autour des villages
- La plaine alluviale de l'Esteron et particulièrement à Roquesteron, gestion de la ripisylve

*« Il n'est guère de région (région d'Antibes) plus riche que celle-ci où, sur une étendue restreinte, une famille trouve des ressources plus abondantes. Antibes doit ces avantages à la douceur et à la régularité de son climat, assurées par le caractère presque insulaire du territoire. Cette pointe de terre, vivifiée par le soleil que rien ne masque, voit les ardeurs extrêmes tempérées par la mer entourant ces beaux rivages. Aussi les végétaux, qui craignent les chaleurs excessives autant que le frimas, sont-ils dans leur terre d'élection. Les arbres et les plantes exotiques y croissent comme dans leur pays d'origine et y constituent sans doute un ensemble unique en Europe, résumant toutes les beautés végétales de cette féérique région».*

Ardouin-Dumazet, Voyage en France, 1909



## III - LES VALEURS PAYSAGÈRES CLEFS

- 1 - L'ÉTONNANTE DIVERSITÉ DE RELIEFS
2. LES VUES, LES BELVÉDÈRES, LES BALCONS ET LES PANORAMIQUES
3. LE BORD DE MER : LA PLAGE ET LA CÔTE ROCHEUSE, LES PETITES CRIQUES ET LES GRANDES BAIES
4. LES GRANDS ESPACES DE RESPIRATION DE LA MONTAGNE
5. LES JARDINS ET LA VÉGÉTATION PARTOUT PRÉSENTE DANS LES TISSUS BÂTIS
6. LES PAYSAGES DE TERRASSES
7. LES ESPACES DE NATURE «URBAINE» ET LA TECHNOPOLE DE SOPHIA-ANTIPOLIS
8. LE PATRIMOINE BÂTI ARCHITECTURAL ET URBAIN
9. LE PATRIMOINE DE PAYS

Au-delà de la diversité des paysages de la CASA, un certain nombre de valeurs émergent qui fondent le meilleur de la personnalité du territoire de la CASA : valeur du cadre de vie, sentiment d'appartenance, expression d'un bien commun. Ces atouts s'expriment en neuf caractères qui fondent l'identité de la Communauté d'agglomération. Les valeurs paysagères ont non seulement vocation à être préservées mais aussi pérennisées et développées à travers les décisions et actions quotidiennes de l'aménagement. L'ensemble des valeurs peut donc servir de référentiel : va-t-on dans leur sens à travers les actions d'aménagement, d'urbanisme et de paysage au quotidien ; autrement dit : valorise-t-on ou dévalorise-t-on le paysage? Les valeurs sont aussi des sources d'inspiration pour agir de façon juste dans le territoire, dans le souci de poursuivre la construction de l'identité de la CASA par ses paysages : des valeurs... pour valoriser !

# Les paysages de la CASA et les reliefs



Agence Folka-Gautier - Paysagistes Urbanistes - 10 Février 2015 - Document de travail - Source : IGN - Open Street Map

Echelle 1/50 000e

N 0 1 5 km



## I - L'ÉTONNANTE DIVERSITÉ DE RELIEFS

Etendu de la mer à la montagne, le territoire de la CASA est très riche de reliefs variés qui contribuent de façon essentielle à la valeur de ses paysages : ils sont sources de diversités de milieux et d'ambiances ; ils génèrent des sites singuliers, naturels ou devenus culturels comme les villages perchés ; ils favorisent les ouvertures visuelles et la perception : vers la mer, entre les collines, en vues dominantes depuis le rebord de la montagne, en larges ouvertures depuis les causses, plateaux et sommets ; ils composent enfin des toiles de

fond notamment depuis le littoral et les collines avec la chaîne des Barres et des Baous. Leurs formes sont très variées : plaines littorales (embouchure de la Brague), fonds de vallée (la Brague vers Châteauneuf-Opio, le Loup vers Villeneuve-Loubet), collines aux pentes souvent sculptées en terrasses, marche et falaises (chaîne des Barres et des Baous), gorges (du Loup), causses et plateaux (Caussols, Calern, plateaux de Saint-Barnabé, de Calern, de Cavillone, de la Malle), monts et profondes vallées en montagne.



*Le fond de vallée du Loup cultivé, à Villeneuve-Loubet*



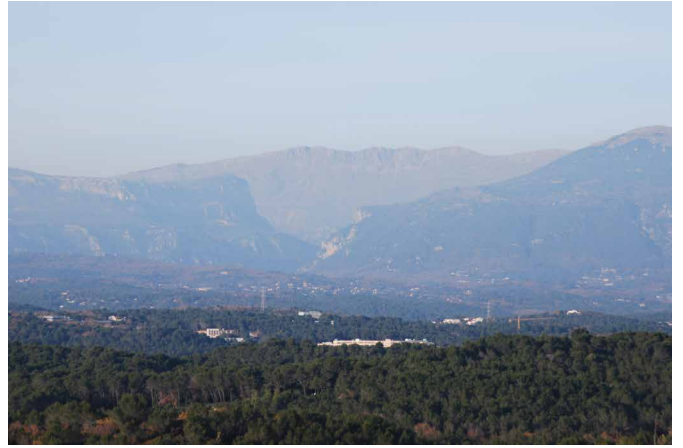
*Les collines vues depuis Châteauneuf*



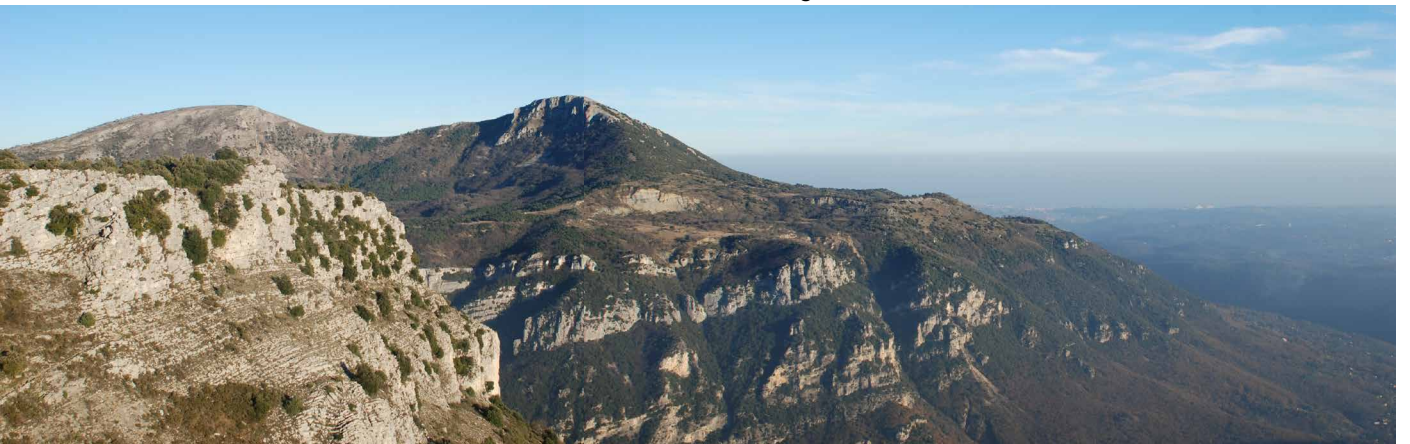
## I - L'ÉTONNANTE DIVERSITÉ DE RELIEFS



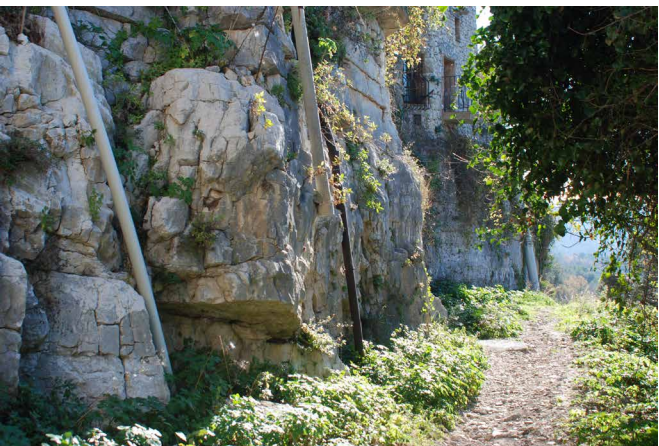
*Le piémont en limite colline/montagne, ici commandé par Châteauneuf*



*La chaîne des Baous, entaillée par le Loup, avec à l'horizon la montagne du Cheiron*



*Les falaises dominants les gorges du Loup, vues depuis le rebord du plateau de Cavillone*



*Falaises de Tourrettes-sur-Loup*



## I - L'ÉTONNANTE DIVERSITÉ DE RELIEFS



*Les reliefs des collines, sculptées sur restanques (vers le Rouret)*



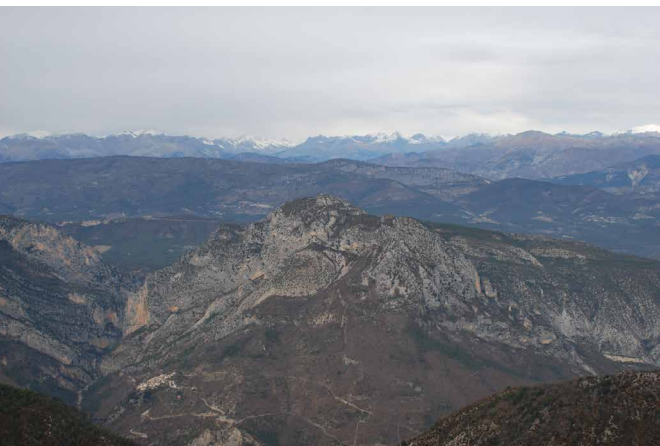
*Les gorges du Loup vues du Bar-sur-Loup*



*La haute vallée du Loup, une Gréolières (sur la photo) et Cipières*



*Le Causse de Caussols*



*La montagne vue depuis les hauteurs Gréolières vers le nord, avec au premier plan le mont Saint-Martin et Aiglun (hors CASA)*

## 2. LES VUES, LES BELVÉDÈRES, LES BALCONS ET LES PANORAMIQUES

La force vigueur des reliefs de la CASA favorise la multiplicité des vues. Le grand paysage est ainsi bien présent au quotidien, depuis chez soi ou son lieu de travail, depuis les routes ou les chemins.

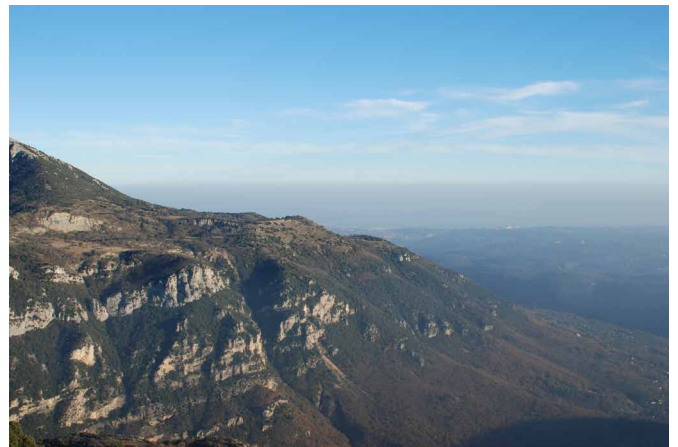
Parmi ces ouvertures, les vues mer/montagne prennent une importance toute particulière. En effet peu de micro-régions en Europe et dans le monde peuvent offrir dans une juxtaposition aussi étroite la mer la plus séduisante et la montagne la plus puissante. Cette immédiate proximité de deux mondes aussi contrastés constitue la valeur fondatrice de l'attractivité de la CASA : un motif de bien-être pour ceux qui vivent et travaillent, une motivation pour s'implanter, que l'on soit

habitant ou entreprise. Lorsque le paysage embrasse à la fois la mer et la montagne, il exprime cette valeur au plus haut degré. Certains points de vue, capables d'offrir cette double dimension, prennent donc une importance emblématique pour la CASA, de la mer vers la montagne comme de la montagne vers la mer.

Pourtant à l'heure actuelle peu de points de vue remarquables sont mis en valeur. Beaucoup de vues sont confisquées par l'urbanisation, maquées par les maisons, jardins, clôtures et portails. Enfin la fermeture des restanques et des pentes par la végétation spontanée des chênes et des pins contribue à la disparition des vues.



*Vue sur le port d'Antibes depuis la promenade Amiral de Grasse*



*Vue depuis le rebord de plateau de Cavillone (barres)*



*Vue depuis Saint-Paul-de-Vence sur les collines et les Alpes*



*Vue sur Antibes depuis l'église Notre Dame de la Garoupe*

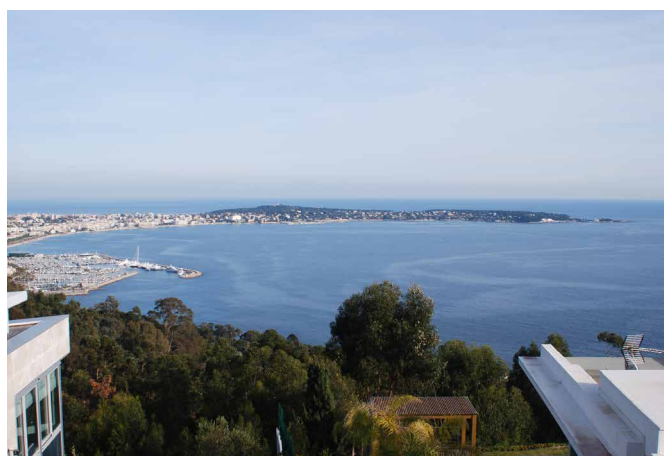
## 2. LES VUES, LES BELVÉDÈRES, LES BALCONS ET LES PANORAMIQUES



*Vue sur la plaine du Loup et les collines depuis le cimetière de Villeneuve-Loubet*



*Vue sur les quartiers résidentiels d'Antibes*

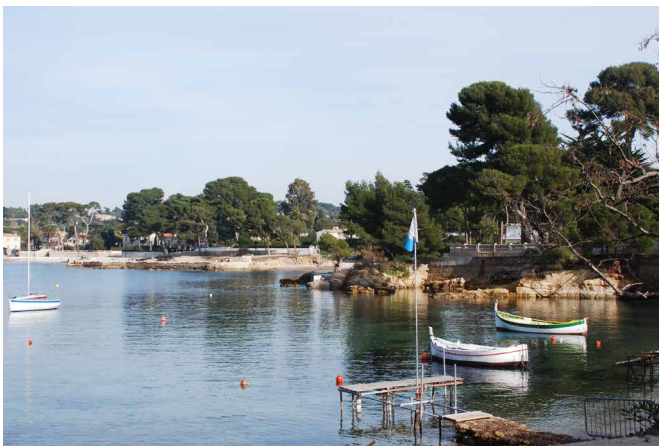


*Vue sur le Cap d'Antibes depuis les pentes de Vallauris*

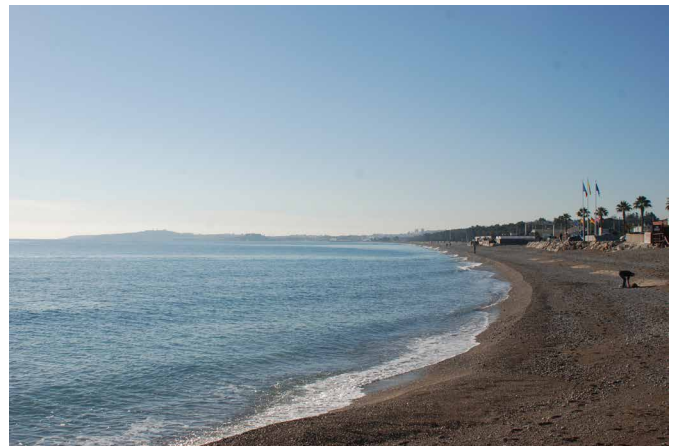
### 3. LE BORD DE MER : LA PLAGE ET LA CÔTE ROCHEUSE, LES PETITES CRIQUES ET LES GRANDES BAIES

Malgré les atteintes portées au paysage littoral par l'urbanisation de masse des années 1950-1970 et les infrastructures ferroviaires ou routières, le bord de mer constitue un irrésistible ligne d'attractivité pour les loisirs et le tourisme de la Communauté d'agglomération. Avec un golfe profond et une large baie constitués de sable ou de galets (golfe Juan et Baie

des Anges), séparés par un cap rocheux (cap d'Antibes), le littoral de la CASA présente des paysages à la fois variés et bien lisibles : depuis la baie ou le golfe vers le cap, et réciproquement, les vues se multiplient, du plus intime - la crique rocheuse - au plus large - la baie des Anges avec Nice et les montagnes à l'horizon -.



*Cap d'Antibes, port de l'Olivette*



*Plage de la Baie des Anges avec le cap d'Antibes à l'horizon*

## 4. LES GRANDS ESPACES DE RESPIRATION DE LA MONTAGNE

Traditionnellement parcouru par les troupeaux d'ovins, le haut-pays présente un paysage à part, encore généreusement ouvert de pelouses, que colonisent progressivement les pins sylvestres, avec très peu de constructions, de villages et d'hommes. Aux portes de la grande conurbation de la bande côtière, le contraste est radical. La générosité de ces espaces, leur ouverture sur le ciel, en font un territoire de respiration très attractif

pour les urbains de la côte et même, depuis quelque temps, un territoire possible pour habiter à l'année en profitant des prix moins élevés. Cette attractivité génère de multiples activités de loisirs offertes : randonnée, parapente et deltaplane, cheval, VTT, canoë-kayak, chasse, ... qui cohabitent plus ou moins bien entre elles et avec les activités rurales.



*Les vastes étendues du causse de Caussols*



*Ouverture sur le grand paysage depuis les hauteurs de Gourdon*



*La vallée de Malvallon vers Conségudes*



# Les paysages de la CASA et la couverture végétale



Agence Follès-Gautier - Paysagistes Urbanistes - 10 Février 2015 - Document de travail - Source : IGN - Open Street Map



## 5. LES JARDINS ET LA VÉGÉTATION PARTOUT PRÉSENTE DANS LES TISSUS BÂTIS

Le territoire de la CASA bénéficie d'un climat méditerranéen particulièrement doux qui en a fait un des hauts lieux de l'art des jardins à la faveur du développement des villégiatures et des importations de plantes du monde entier : le jardin Thuret, le jardin de la villa Eilenroc, le parc de Vaugrenier, le parc Exflora en sont encore aujourd'hui quelques témoins. Mais hors de ces sites d'exception, dont beaucoup dessinés par des paysagistes de renom (dans les Alpes Maritimes en général : Jacques Greber, JCN Forestier, Barillett-Deschamps, Edouard André, Achille Duchêne, André Véra, Octave Godard, Ferdinand Bac, Russell Page, ...), les jardins privés des villas plus modestes débordent de végétation, et l'ensemble compose le tissu végétal

de l'urbanisme : c'est le liant précieux et indispensable d'une urbanisation éclatée dans l'espace, qui atténue l'omniprésence bâtie, offre des paysages végétaux et tempère le climat, qui parfois masquent une architecture peu qualitative. C'est vrai notamment dans le moyennage des collines où la maison individuelle domine, mais c'est aussi vrai dans bien des quartiers du littoral où les jardins des résidences adoucissent les ambiances. Les silhouettes aisément reconnaissables des cyprès, des palmiers et des pins, dominant et composent par endroits des bouquets valorisants pour le paysage. Cette valeur du paysage urbain végétal est surtout liée aux jardins privés, même si quelques espaces publics sur le littoral sont plantés. Leur pérennité est en jeu avec la transformation du tissu bâti.

## 5. LES JARDINS ET LA VÉGÉTATION PARTOUT PRÉSENTE DANS LES TISSUS BÂTIS



*Route du Phare à Antibes*



*Jardins au Bar-sur-Loup*



*Institut Universitaire de Technologie à Biot*



*Vue sur un quartier jardiné depuis le boulevard des Glaieuls à Vallauris*



*Ruelle jardinée, rue du Mitan dans le vieux Biot*



*Ruelles jardinées à Châteauneuf-Grasse*



## 5 . LES JARDINS ET LA VÉGÉTATION PARTOUT PRÉSENTE DANS LES TISSUS BÂTIS



*Oliveraies urbaines au pied de Châteauneuf-Grasse*



*Jardins vivriers à Tourrettes-sur-Loup*



*Jardins en terrasse à Saint-Paul-de-Vence*



*Routes arborées à Valbonne*



*Routes arborées à Antibes*



*Routes arborées à Vallauris et Tourrettes-sur-Loup*

## 6. LES PAYSAGES DE TERRASSES

Les restanques marquent partout le paysage de la CASA, aussi bien sur le littoral que dans les collines et la montagne. Elles constituent l'un des facteurs d'unité paysagère du territoire, au-delà de sa grande diversité. Ces terrasses témoignent d'un extraordinaire travail mené pendant des siècles, pour construire ces murs de pierre sèche et les entretenir. «Elles avaient pour but de mettre en valeur les terres les plus précieuses pour y implanter les jardins potagers près des villages, les vignes, les céréales, les oliviers, les arbres fruitiers, les cultures maraîchères, les fleurs à parfum ou à bouquets... Les terres bêchées et binées n'étaient plus soumises à l'érosion et les planches horizontales convenaient pour l'irrigation par gravité.» (Extrait de : Le patrimoine remarquable de la Communauté d'agglomération- CASA).

Les restanques les plus remarquables se situent à Valbonne, Opio, Châteauneuf le Bar-sur-Loup ou Biot, leur qualité résultant des caractéristiques des blocs rocheux, du soin apporté à l'appareillage, de l'existence d'une irrigation, de la valeur marchande de la production agricole à l'origine de l'aménagement. De beaux ensembles existent aussi dans le Haut-Pays : à Coursegoules autour de la chapelle Saint-Michel et en arrière-plan du village du Cheiron. Ces grands ensembles de terrains communaux ont été acquis avec l'aide du Département pour leur valorisation. Aujourd'hui, ces terrasses, qui peuvent couvrir la moitié de surfaces communales, sont fragilisées par l'urbanisation, la forêt, le manque d'entretien.



*Terrasses vers le Bar-sur-Loup, vues depuis Gourdon*

## 6. LES PAYSAGES DE TERRASSES



*Restanques vers le Rouret*



*Exploitation agricole vers Châteauneuf*



*Oliveraies sur restanques vers Valbonne/Châteauneuf*



*Terrasses du Bar-sur-Loup*



*Restanques de montagne vers Gréolières*

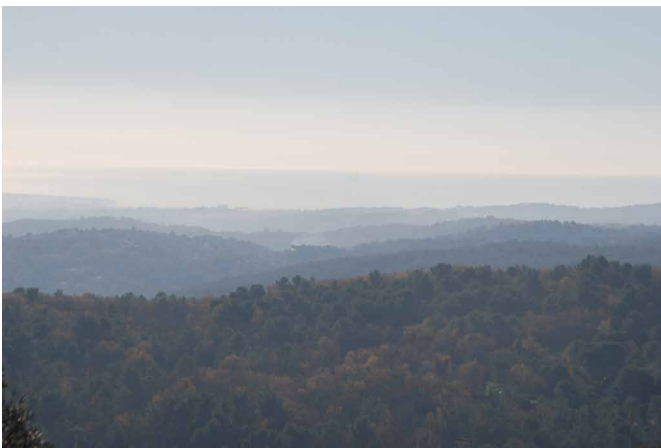


*Fines terrasses sur le causse de Caussols*

## 7. LES ESPACES DE NATURE «URBAINE» ET LA TECHNOPOLE DE SOPHIA-ANTIPOLIS

Au sein du moyen pays des collines et dans une moindre mesure sur le littoral, les dispositions de protections d'espaces engagées dans les années 1960 par le Département à l'initiative du Préfet de l'époque ont conduit à la création de Parcs naturels départementaux : parc naturel départemental de la Brague (633 ha), des Rives du Loup (32 ha), de Vaugrenier (près de 100 ha), de la Valmasque (450 ha) des Glaïeuls (12 ha). Ils permettent d'offrir aujourd'hui une image boisée remarquable sur une partie des collines et offrent une intensité d'usages de loisirs qui témoigne de leur valeur non seulement environnementale mais aussi sociale. Au sein des collines s'est logée la Technopole de Sophia Antipolis à partir de 1969. Grâce aux dispositions de protection prises en faveur des crêtes et des fonds de vallons,

et à la protection des 2/3 des 2 300 ha que couvre la Technopole, l'urbanisation d'activités a su s'inscrire dans le paysage de la forêt qui se reconstituait, malgré l'étendue qu'elle a prise du fait du succès de l'opération : plus de 1 400 entreprises, 30 000 emplois, 5 000 étudiants, 4 000 chercheurs du secteur public. La proximité des entreprises à cette «nature», essentiellement forestière, contribue à la valeur de la CASA et à son attractivité économique. D'autres dispositions s'ajoutent aux parcs départementaux sur le littoral et dans les collines : site classé et inscrit du Cap d'Antibes, zone de protection autour du Fort Carré, arrêté de Biotope et site Natura 2000 du Dôme de Biot, site Natura 2000 de la vallée du Loup. La gestion de cette nature urbaine est désormais en jeu, ainsi que son prolongement en trame paysagère.



*La mer de collines arborées, vue de Tourrettes-sur-Loup*



*Collines boisées et technopole de Sophia Antipolis*

## 8. LE PATRIMOINE BÂTI ARCHITECTURAL ET URBAIN

Le paysage de la CASA est marqué par des sites bâtis très remarquables constitués par les centres-villages anciens.

Sur le littoral et dans les collines, malgré l'urbanisation récente des villas ou immeubles qui les ont noyés dans la masse, les bourgs anciens continuent à se lire grâce à leur situation défensive perchée spectaculaire, à la densité bâtie que met en valeur l'agencement savant des volumes bâtis les uns aux autres, à l'unité des couleurs et des matériaux (pierre et tuiles) et à la préservation par endroits des remparts : Saint-Paul-de-Vence, Biot, Villeneuve-Loubet, Opio, Châteauneuf, Tourrettes-sur-Loup, le Bar-sur-Loup, Gourdon marquent ainsi le paysage et constituent des centralités valorisées, restaurées, au risque pour certaines d'être victimes de leur succès en étant devenues essentiellement touristiques, au détriment de la vie locale.

Plus discrètes car installées en contrebas des pentes des collines, les bastides du XVI<sup>e</sup> siècle présentent néanmoins un paysage urbain remarquablement lisible grâce au damier régulier qui les constituent : à Vallauris, à Valbonne, enfin à Antibes avec ses fortifications (dont le Bastion Saint-André et ses remparts, ainsi que le Fort-Carré).

Dans le haut-pays, d'autres sites bâtis remarquables marquent le paysage : Coursegoules, au pied des pentes de la chaîne du Viériou, les Ferrés sur les pentes du Mont Saint-Michel et Conségudes sur celles du Mont Saint-Paul, Bézeaudun-les-Alpes et Bouyon en situations de rebords spectaculaires au-dessus de la vallée du Bouyon, Cipières et Gréolières qui se font face de part et d'autre de la vallée du Loup, ... Pour ces communes, la pression d'urbanisation diffuse fragilise la cohésion bâtie par des développements d'autant plus sensibles qu'ils sont bien exposés à la vue en étant sur pentes.

En outre, les centres anciens se retrouvent «concurrencés» et fragilisés par cette urbanisation nouvelle : vacance, vieillissement du patrimoine bâti, affaiblissement de la vie locale.

A une échelle plus fine, l'architecture contribue à la valeur du paysage de la CASA, sans que l'on rentre dans le détail ici. Elle a été identifiée dans «Le patrimoine remarquable de la Communauté d'agglomération»-CASA.



Gourdon



Biot

## 8. LE PATRIMOINE BÂTI ARCHITECTURAL ET URBAIN



*Les Ferres*



*Tourrettes-sur-Loup*



*Bézaudun-les-Alpes*



*Gréolières*



## 8. LE PATRIMOINE BÂTI ARCHITECTURAL ET URBAIN



*Saint-Paul-de-Vence*



*Coursegoules*



*Bouyon et son ouverture vers les Alpes*



*Le Bar-sur-Loup*

## 8. LE PATRIMOINE BÂTI ARCHITECTURAL ET URBAIN



*Tourrettes-sur-Loup*



*Hôtel la colombe d'or à Saint-Paul-de-Vence*



*La Colle-sur-Loup*



*Valbonne*



*Le Bar-sur-Loup*



*Tourrettes-sur-Loup*

## 9. LE PATRIMOINE DE PAYS

Le «petit» patrimoine présent de façon diffuse dans le territoire peut apparaître anecdotique, et même à peu près invisible dans le grand paysage. Mais il joue dans le territoire le même rôle que le poivre et le sel en cuisine : c'est petit, mais ça contribue de façon essentielle à la saveur des paysages de la Communauté d'agglomération. Le travail intense et millénaire de ce territoire a légué des éléments construits aujourd'hui épars mais méritant attention car fragile et contribuant à la valeur du paysage intime et local : il est impossible de tout nommer ici mais on peut citer :

- le patrimoine pré et proto historique, le patrimoine antique, l'héritage religieux,
- le bâti rural des bastides, des fermes, des mas, des activités d'industrie, les fours, les cabanes en pierre sèche, les bergeries, les jas (grandes bergeries), les moulins, les aires de battage, les ruchers, ...
- le patrimoine de l'eau : aqueducs antiques, fontaines, lavoirs, puits, citernes, abreuvoirs, béals et canaux, sources, ponts, ...
- le patrimoine des voies de circulation : quelques itinéraires marquent le paysage par la dimension spectaculaire qu'ils prennent en s'ouvrant sur le grand paysage de la CASA : des séquences de «routes paysage», mais aussi des portions de l'ancienne voie ferrée de

la ligne Nice - Meyrargues construite en 1892 par la Compagnie des chemins de fer du sud de la France (Sud France). Elle traversait les communes de Tourrettes-sur-Loup, Gourdon, le Bar-sur-Loup et Châteauneuf et fut modernisée par la mise en service d'autorails dès 1935. Plusieurs ouvrages d'art furent détruits en 1944 et la ligne ferroviaire fut définitivement fermée en 1950. Une partie a été mise en valeur au Bar-sur-Loup sous forme de promenade piétonne belvédère. S'y ajoutent les traces d'anciens tramways (Tramway des Alpes Maritimes) qui ont fonctionné au début du XXe siècle : viaduc des Sept Fonds et «chemin du tramway» à Roquefort-les-Pins ; viaduc de Saint-Roch à La Colle/Saint-Paul-de-Vence, par exemple ...

- enfin il faut mettre ici le patrimoine agricole des cultures : les quelques parcelles de cultures restantes dans la bande littorale ou aux abords des villages du haut-pays ont largement disparu au cours des dernières décennies. Elles ne subsistent que sous petites surfaces en poches prises dans l'urbanisation, prenant ainsi un caractère patrimonial «témoin», en plus de leur valeur économique : les oliveraies comme à Opio, les cultures maraîchères comme à Villeneuve-Loubet, la vigne comme à Saint-Paul, l'horticulture comme à Tourrettes-sur-Loup (violette), à Antibes, Vallauris, Biot, l'oranger au Bar-sur-Loup, ...



*La RDI entre les Ferres et Bouyon*



*Petite route dans les oliveraies d'Opio et Châteauneuf-Grasse*

## 9. LE PATRIMOINE DE PAYS



*Orangers à Vallauris*



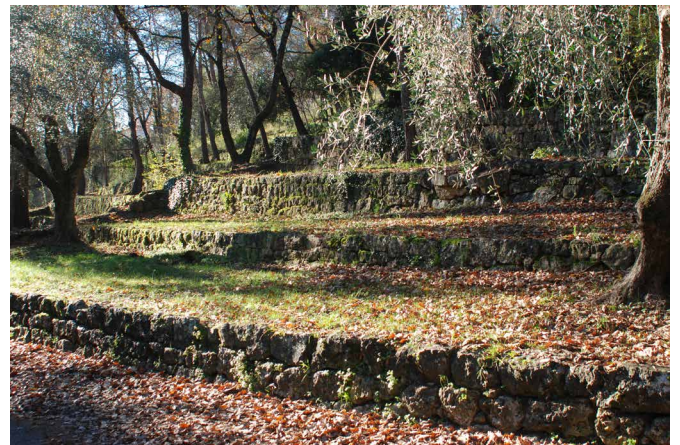
*Restanques à Courmes*



*Chemin sur le plateau de Cavillone*



*Jardin en terrasse à Tourrettes-sur-Loup*



*Restanques au Rouret*

## 9. LE PATRIMOINE DE PAYS



*Ferme vers Châteauneuf*



*Viaduc ferroviaire au Bar-sur-Loup*



*Pont sur la Miagne (Roquefort-les-Pins)*



*Pont sur le Loup entre Cipières et Gréolières*



*Béal au Bar-sur-Loup*



*Pins à Antibes*

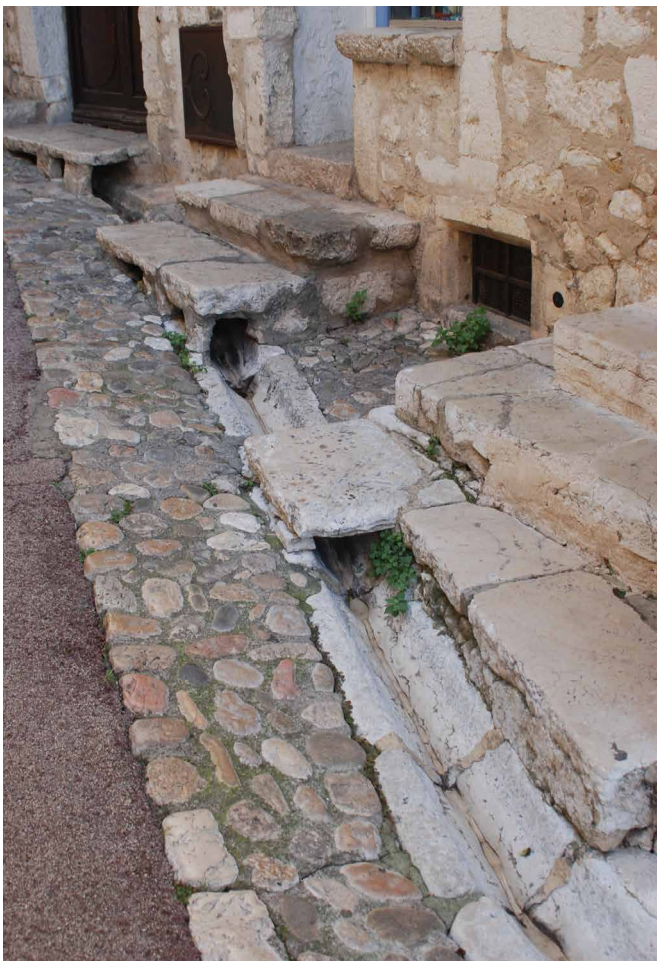
## 9. LE PATRIMOINE DE PAYS



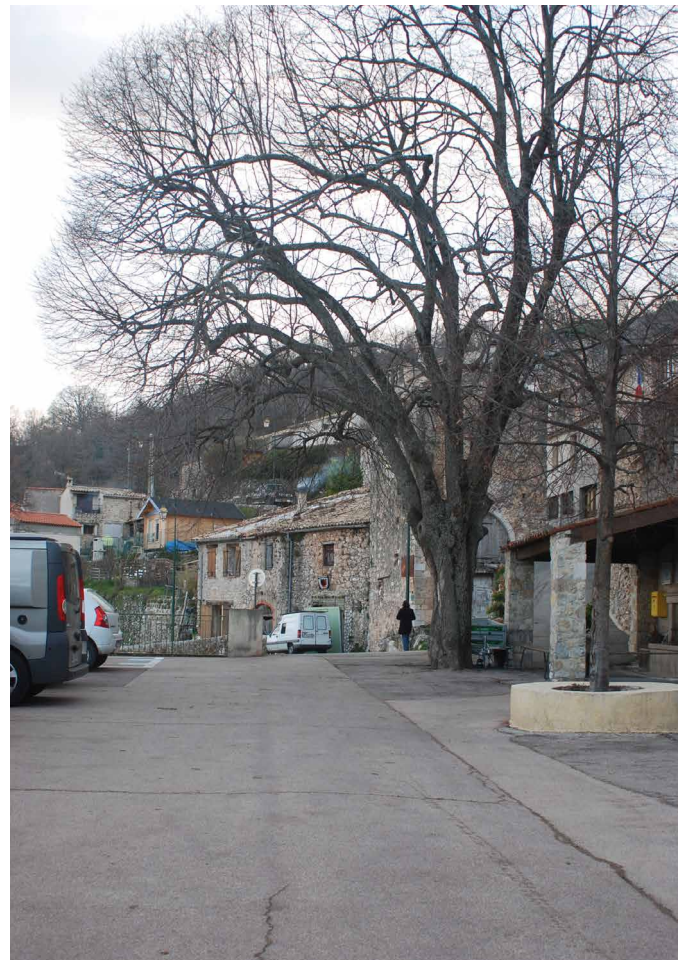
*Maison au Bar-sur-Loup*



*Bouquet d'arbres en silhouettes (Saint-Paul-de-Vence)*



*Rigole de pierre à Saint-Paul-de-Vence*



*Arbre à Bézaudun-les-Alpes*

## 9. LE PATRIMOINE DE PAYS



*Cadrans solaires à Valbonne*



*Mur à Bouyon*



*Marché de la Truffe, le Rouret*



*Poteries à Châteauneuf*



*Pots à Tourrettes-sur-Loup*



*Prairies à Gréolières et à Cipières*



*Cueillette de la jonquille, autochrome de la parfumerie Chiris, vers 1920*

Source : «Du Mélèze au palmier, nature, cultures et paysages des Alpes Maritimes» Conseil Général des Alpes Maritimes



*Cueillette de la fleur d'oranger à Bar-sur-Loup, autochrome, vers 1920*

Source : «Du Mélèze au palmier, nature, cultures et paysages des Alpes Maritimes» Conseil Général des Alpes Maritimes



## IV - LES DYNAMIQUES D'ÉVOLUTION

LES DYNAMIQUES D'ÉVOLUTION RÉCENTES DES PAYSAGES DE LA CASA

PREMIER TEMPS / ANNÉES 1880-1940 : LES VILLAS DANS LEURS JARDINS SUR LA CÔTE

DEUXIÈME TEMPS / ANNÉES 1945-1970 : LES IMMEUBLES DE LA CÔTE

TROISIÈME TEMPS / ANNÉES 1970-2000 : SOPHIA ANTIPOLIS ET LES MAISONS INDIVIDUELLES DANS LES COLLINES

QUATRIÈME TEMPS/ ANNÉES 2010-2020 : L'URBANISME PAR LE PAYSAGE

LES PROCESSUS D'ÉVOLUTION :

- La transformation des paysages des collines par l'urbanisation
- La transformation des fonds de vallons
- L'enfrichement et la progression de la forêt dans les collines
- L'évolution des terres agricoles sur le territoire
- La transformation des espaces publics



Récolte de violettes, vers 1900

Source : «Du Mélèze au palmier, nature, cultures et paysages des Alpes Maritimes» Conseil Général des Alpes Maritimes



Cultures sous serres à la périphérie d'Antibes, 1972

## IV. LES DYNAMIQUES D'ÉVOLUTION : OPPORTUNITÉS, RISQUES ET PROBLÈMES

.....

### Les dynamiques d'évolution récentes des paysages de la CASA

Le paysage de la Communauté d'agglomération s'inscrit dans une histoire plurimillénaire. Antibes aurait été fondée dès le IV<sup>e</sup> siècle avant JC par les Phocéens de Marseille. L'archéologie met au jour des traces à l'échelle de sites (comme le vieil Antibes ou le Parc de Vaugrenier par exemple) qui, reconnues, peuvent être intégrées aux aménagements contemporains. Mais les traces successives de l'histoire se lisent aussi en filigrane dans l'espace large du territoire de l'agglomération. L'une des plus étonnantes (et mystérieuses) est la trace de la centuriation romaine<sup>1</sup> : son empreinte se profile derrière le découpage actuel et les anciens quartiers ont survécu jusqu'à aujourd'hui, notamment dans le secteur Plan de Grasse - Châteauneuf - Opio- Valbonne - le Rouret. A cette échelle aussi il serait fort utile et intéressant de reconnaître en finesse ce patrimoine des tracés pour lui donner sa place dans la conception des paysages contemporains de la CASA.

Dans le cadre du présent Plan de paysage, il est particulièrement nécessaire de s'inscrire dans l'histoire récente de la conquête de la Côte d'Azur par l'urbanisation de masse, phénomène le plus marquant de la transformation des paysages. Cette dynamique permet de situer les prochaines années concernées par le projet de paysage comme étant le quatrième temps d'un processus engagé dans la deuxième moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, il y a à peine plus de 100 ans.

---

<sup>1</sup> Deux centuriations sont identifiées par Stéphane Morabito, in *Contribution à l'étude des limitationes dans le territoire d'Antipolis (1999)*, l'une inclinée à 13° et l'autre à 9°. Stéphane Morabito rappelle que la longueur de chaque centurie - ou carré de centuriation - a une longueur de 704 m (soit 20 actus ou 2 400 pieds romains), chaque actus valant 35,48 m.

## Premier temps / Années 1880-1940 : les villas dans leurs jardins sur la côte

En retrait de la côte, dans les collines de Châteauneuf, de Valbonne, de Roquefort, du Rouret, de la Colle, de Saint-Paul-de-Vence et jusqu'au Bar-sur-Loup, l'espace est dévolu à l'agriculture, constituant sans doute l'un des plus beaux paysages agricoles qui soit, du fait de la diversité extrême des cultures et de leur soin en petites parcelles terrassées, dominées par les villages perchés. Décrivant en 1909 le bassin du Malvan étendu entre la Colle-sur-Loup et Saint-Paul-sur-Vence, Ardouin Dumazet évoque une « chose exquise », « un paysage d'un charme pénétrant, intime et doux » duquel se dégage « une inexprimable harmonie » :

« C'est vert, frais, tranquille. De grands damiers de cultures, de petits vignobles, des champs de rosiers, des rangées de chênes à feuilles caduques autour de quelques champs, composent un paysage d'un charme pénétrant, intime et doux. Le rosier à parfum devient bientôt prépondérant, ses lignes occupent de vastes étendues, parfois intercalées avec des rangs de vignes. (...) Cà et là des cordons de giroflées tranchent par leur teinte d'or bruni. (...) En mai c'est un tapis sans fin de roses répandant d'exquises senteurs. le rosier se cultive partout aux environs de Grasse, à Valbonne, à Châteauneuf, à Roquefort, mais c'est ici autour de la Colle et de Saint-Paul qu'il entre pour la plus grande part dans l'économie rurale. (...) Villeneuve Loubet produit aussi des roses, mais ce village se livre à une autre culture, celle de la menthe. Bientôt le chemin ne traverse plus que des champs de rosiers, entre lesquels subsistent encore de beaux oliviers, géants à grande à ramure. Du sommet du coteau où court la chaussée, on découvre en entier le bassin du Malvan, chose exquise. Le cadre des monts grisâtres, la petite ville de Saint-Paul ceinte de remparts, la coque au fond de la quelle court le ruisseau, toute remplie de maisons blanches, les groupes d'oliviers qui atteignent ici leur plus parfaite beauté classique, sont un ensemble d'une inexprimable harmonie. (...) Les jardins ( de la Colle) sont des vergers d'orangers. Et cela donne au site un caractère italien classique très prononcé, qu'accroît un viaduc en construction pour le tramway de Vence. (...) Au fond la colline décrit un puissant hémicycle où s'étagent des terrasses couvertes d'orangers ; des plis découpent comme une collerette le sommet du cirque, en coteaux bien distincts, couverts de pins, d'oliviers et de chênes verts. Les terrasses d'orangers ont sur leurs bords des cultures de primeurs, artichauts et petits pois, de giroflées et d'autres fleurs ; les terrasses les plus larges sont couvertes de vignes et de rosiers ».

Cent ans plus tôt, la richesse paysagère agricole était décrite en des termes similaires par Millin en 1808 : « Les terres, soutenues en terrasses par des murs construits à grands frais, forment un immense amphithéâtre de jardins suspendus, où l'oranger, le rosier, la cassie, le jasmin, la jonquille, la tubéreuse, exhalent ces doux parfums qui, recueillis avec soin et fixés dans diverses substances, sont exportés et vendus dans tout l'univers (...) La grande floraison des orangers offre un coup d'œil enchanteur : tous les habitants sont alors occupés à en recueillir les fleurs qu'ils jettent sur de grandes toiles étendues au pied des arbres ». Ce paysage agricole est pérenne ; il s'est même encore diversifié au cours du XIXe siècle avec le fort développement de la culture des plantes à parfums, et la naissance de la culture des fleurs coupées sous châssis vitré, qui vont s'exporter à la faveur de la rapidité de transport offerte par le train.

Mais dès la fin du XIXe siècle, ce même train, allié de l'invention du tourisme, modifie la donne. Tandis que l'on jardine les collines agricoles restanque par restanque en retrait de la côte, le paysage change aux abords même d'Antibes, dans la campagne couverte de cultures de fleurs à couper sous leurs châssis de verre : en 1909, Ardouin Dumazet se fait le témoin de cette évolution nouvelle : il parle d'Antibes comme une « féérique région, solitude il y a trente ans encore, aujourd'hui en voie de transformation telle, que l'on peut prédire l'heure où toute la péninsule ne sera qu'un parc peuplé d'une multitude de villas. Déjà bien restreints sont les espaces où l'on trouve un peu de nature vierge, c'est-à-dire des olivettes, des pinèdes, des clairières recouvertes par le maquis. La forêt de pins est percée d'avenues ; des villas blanches et peintes surgissent partout ; les résineux ont souvent fait place aux palmiers et aux orangers ; des pelouses, grand luxe en un tel climat, étendent leur nappe verte sous les arbres ». Cette conquête du bord de mer par les villas de villégiature et leurs jardins, engagée au milieu du XIXe siècle, marque le premier temps de l'urbanisation de masse de la Côte d'Azur.

## Deuxième temps / Années 1945-1970 : les immeubles de la côte

Quarante ans après, le «parc peuplé d'une multitude de villas» prédit par Ardouin Dumazet déborde déjà largement. Bien au-delà du Cap d'Antibes, toute la côte commence à être soumise à une intense urbanisation, beaucoup plus radicale que celle des villas dans leurs jardins. Le deuxième temps de l'urbanisation est engagé. Le préfet Pierre-Jean Moatti s'en émeut en ces termes en décembre 1960, à la session du Conseil Général 'Plan de sauvegarde de la Côte d'Azur' : «le site se dégrade d'année en année sous les coups de boutoir que lui portent les lotisseurs, les spéculateurs et certains constructeurs qui ne

respectent rien. (...) La Côte, depuis Théoule jusqu'à Menton, (risque) de ne plus former, à brève échéance, qu'une seule et longue rue bordée d'immeubles qui (constitue) un véritable mur de béton formant écran pour la vue, aussi bien vers la mer que vers le paysage des montagnes de l'arrière-pays. (...)». Au printemps 1961, il précise dans sa lettre au ministre de l'Intérieur la transformation de «l'aspect de ce pays». «Cette transformation a pris, depuis quelques années, un rythme accéléré : les villas font place à de grands immeubles collectifs, les grands domaines se morcellent, les lotissements gagnent rapidement sur les espaces boisés».

*Une belle image de nature dans le pays des collines (plateau de Valbonne)*



## Troisième temps / Années 1970-2000 : Sophia Antipolis et les maisons individuelles dans les collines

L'action du préfet Moatti va donner lieu à la création des parcs naturels départementaux dont nous héritons aujourd'hui. Nous en reparlerons. Mais elle est impuissante à freiner l'urbanisation. Non seulement le «mur de béton» prédit par le préfet sur la côte devient réalité dans les décennies 1960-1970, mais la conquête du moyen-pays des collines, en retrait du littoral, s'engage. C'est le troisième temps de l'urbanisation massive de la Côte d'Azur. Dès 1960, Pierre Lafitte émet la proposition de créer «un quartier latin aux champs, cité à la campagne vouée à l'intelligence et à la modernité économique, culturelle et sociale». En 1969, il commence à ancrer cette utopie en rassemblant les partenaires dans l'association Sophia Antipolis promouvant la fondation, dans la garrigue du plateau de Valbonne, d'une cité internationale de la sagesse, des sciences et des techniques. En quelques années ce pari audacieux devient réalité. La plus grande technopole française se déploie sur 2 300 ha. Sensibilisés au cri d'alarme du préfet Moatti, les promoteurs du projet portent une véritable attention au paysage à créer, et font appel à des paysagistes. Les deux tiers de la superficie sont protégés comme espaces verts. Le projet vise «la création d'un paysage nouveau utilisant toutes les potentialités du site, composé de zones à construire et de secteurs forestiers et réhabilitant de larges espaces naturels dégradés par les incendies». Dans sa lettre au préfet des Alpes-Maritimes fixant les recommandations générales pour l'environnement de la technopole, le ministre de la Protection de la Nature et de l'Environnement écrit en 1974 :

*«L'espace libre boisé est le principal élément de cohérence entre constructions et équipements, qu'il situe dans une ambiance de type parc. (...) Il amène à préconiser la conservation d'espaces non construits à raison de 60% des surfaces considérées : d'une part au niveau général des 2 500 ha de la ZAD, d'autre part à celui de la zone proprement aménageable de 1 000 ha. la présence de végétation est essentielle dans le climat*

*méditerranéen, pour le rendre supportable durant la moitié chaude de l'année, d'où le souci de préserver au maximum celle des fonds de vallon, souvent victime des équipements de viabilité. Dans le contexte très urbanisé du littoral, le plateau de Valbonne présente, à moins de 30 mn du littoral un espace «sauvage» dont le caractère tient notamment à la présence de boisements et de friches situés sur une succession de crêtes qui vont de la côte au puissant relief des Baous, puis au relief des Alpes de Provence, créant ainsi une liaison continue. Il est important de conserver ainsi une telle continuité en évitant de construire sur les crêtes de la zone».*

Si Sophia Antipolis constitue son écrin vert de crêtes et de fonds de vallon préservés, les collines alentours, dans tout le moyen pays, reçoivent alors la troisième vague de l'urbanisation de masse de la Côte d'Azur : après les villas du bord de mer (années 1880-1940) et les immeubles collectifs qui leur succèdent et les supplantent en partie (années 1950-1970), les maisons individuelles déferlent sur les collines. Cet étalement urbain s'opère continûment au fil des années 1980, 1990 et 2000. Il couvre les collines sans discontinuités autres que les parcs naturels départementaux datant des années 1960. Alors que l'urbanisme du moyen pays s'était depuis des siècles limité à des bourgs ou villages denses, très ramassés et spectaculairement perchés, la vague de l'étalement urbain les noie dans l'urbanisation diffuse. De l'hyper concentré à l'hyper diffus, c'est un véritable Big Bang qui s'est opéré au cours des trente ou quarante dernières années. Le paysage agricole des terrasses couvertes de rosiers, de vignes, d'oliviers, d'orangers, « de primeurs, artichauts et petits pois, de giroflées et d'autres fleurs», chanté par Ardouin-Dumazet cinquante ans plus tôt en des termes enchanteurs, disparaît quasi entièrement. Même les quelques parcelles non construites s'enfrichent, victimes de spéculation ou d'effondrement de filières, et les restanques se referment sous les pins d'Alep et les chênes blancs.

## Quatrième temps/ Années 2010-2020 : l'urbanisme par le paysage

Après les trois temps de la conquête, massive, à peine tempérée par les dispositions de protections d'espaces engagées dans les années 1960 et développées depuis, le quatrième temps de l'urbanisme de la Communauté d'agglomération s'annonce, celui de la maturation. L'urbanisation est là, c'est un fait, elle couvre presque tout l'espace du littoral et des collines, jusqu'au pied de la marche des Baous qui introduit au pays haut de la montagne. Aujourd'hui, il ne s'agit plus de conquérir l'espace par le bâti et de l'équiper d'infrastructures, ce n'est plus vraiment le sujet, même s'il se pose encore à l'échelle locale, et que la pression s'exerce désormais sur les villages du haut pays. Il s'agit de gérer cette urbanisation dans sa transformation progressive en ville intercommunale durable, avec ses quartiers (que sont

les centres-villes et villages, les lotissements, les zones d'activités), ses espaces de nature (que sont les forêts, les parcs naturels, les espaces agricoles, le littoral, la montagne) et ses infrastructures (que sont les voies ferrées, les autoroutes, les routes, les rues et les chemins). Il s'agit en quelque sorte de passer de l'urbanisation à l'urbanification des lieux. Ce sont les relations entre ces éléments (le bâti, la nature, les infrastructures) qu'il faut régler, par une politique paysagère ambitieuse, attentive aux images et aux usages de l'espace. Cette politique s'inscrit dans l'ère du changement climatique, changement qu'il faut ralentir d'une part et auquel il faut s'adapter d'autre part. Dans les deux cas, cela suppose une évolution des modes de vie, et du cadre de vie qui va avec.

*Quartier urbain s'ouvrant sur le grand paysage (Biot)*

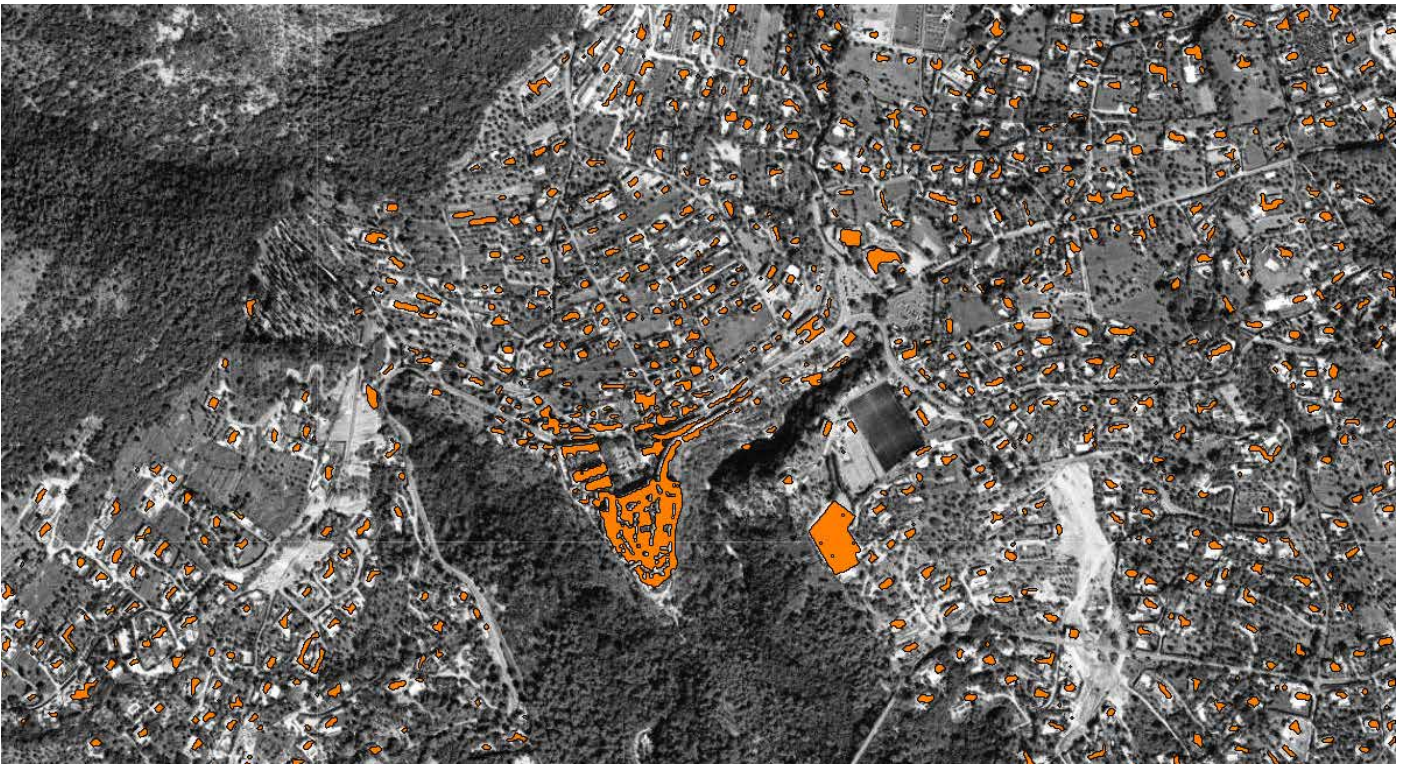


## Les processus d'évolution

*L'étalement urbain et La transformation des paysages des collines par l'urbanisation :  
exemple de Tourette-sur-Loup*



1950

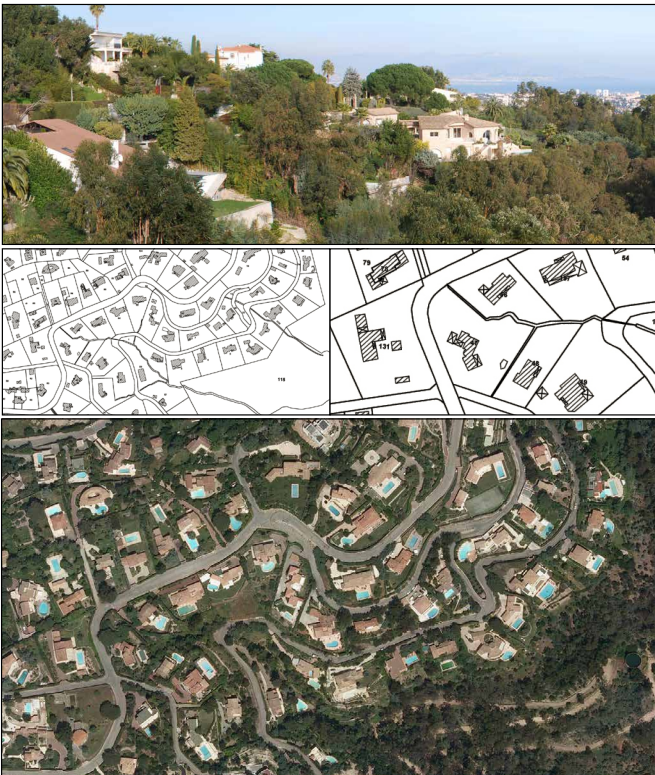


2014

*Des quartiers de logements individuels offrant des paysages très différents:  
exemples de Vallauris et de Villeneuve-Loubet*

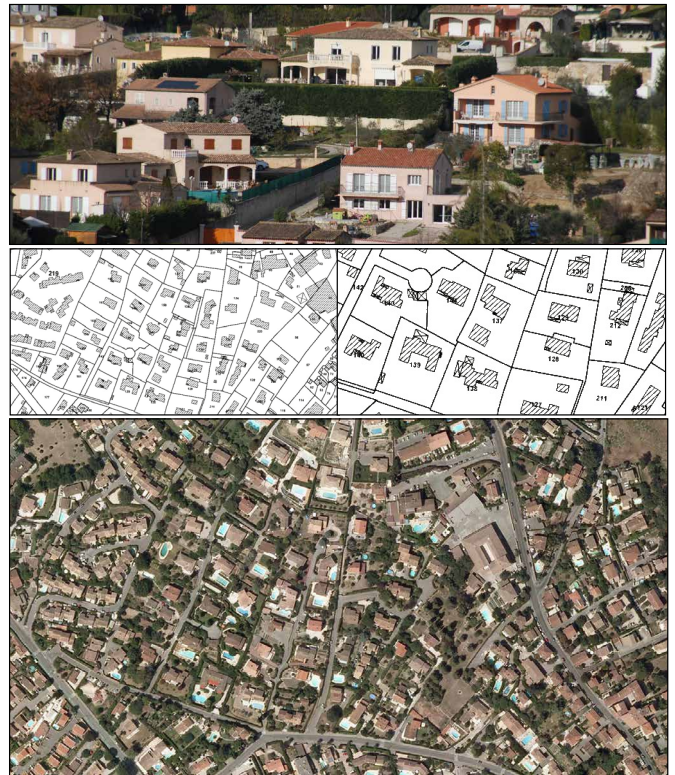
**Exemple d'un quartier résidentiel jardiné**

Le paysage bâti est organisé par rapport à la pente et laisse une grande place à la végétation arborée. Ceci est dû aux parcelles de grandes tailles, ménageant de vastes jardins très arborés, et à l'implantation cadastrale, qui suit soigneusement les courbes de niveau du relief.



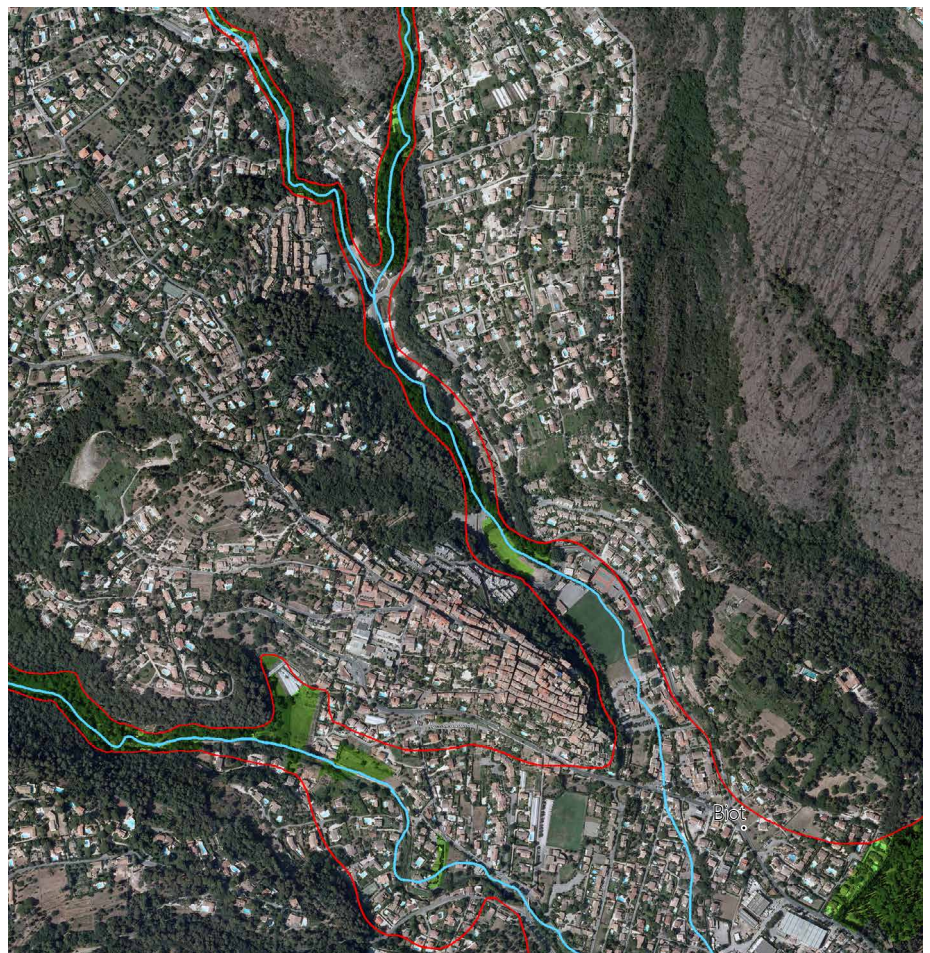
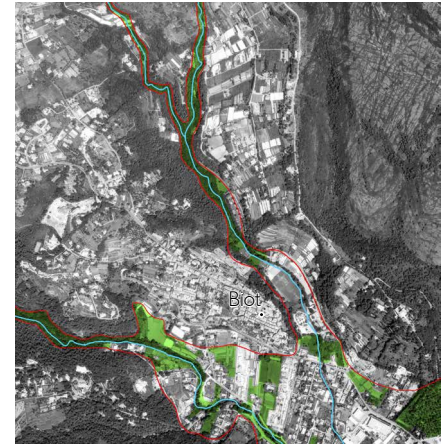
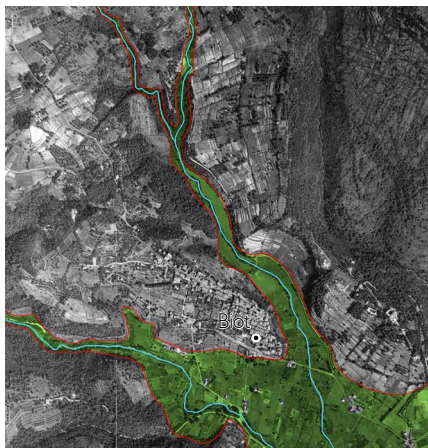
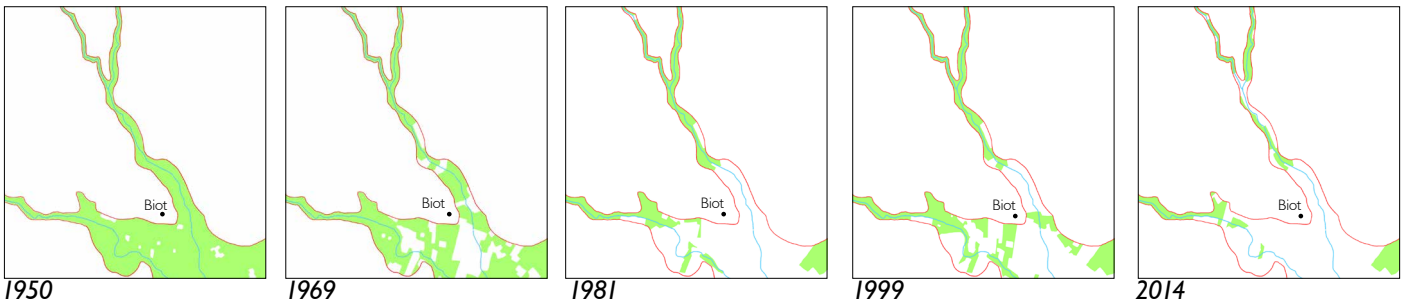
**Exemple d'un quartier résidentiel dense**

Le paysage bâti paraît confus : les constructions sont très visibles, la taille des parcelles n'autorise pas à la végétation de prospérer. Le relief de coteau n'est pas pris en compte dans l'implantation général des parcelles.





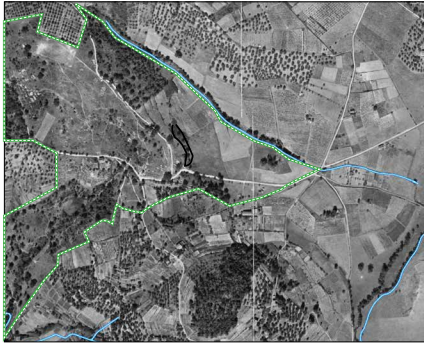
### La transformation des fonds de vallons



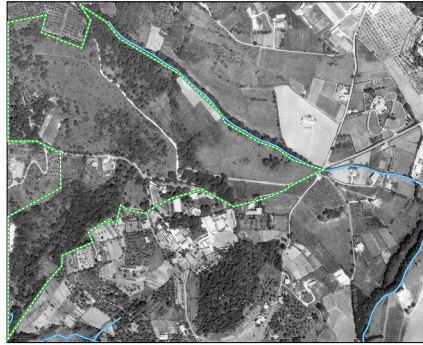
La disparition progressive des espaces ouverts le long des cours d'eau : exemple de Biot

*L'enfrichement et la progression de la forêt dans les collines*

*L'enfrichement des prairies :  
exemple de Châteauneuf-Grasse*



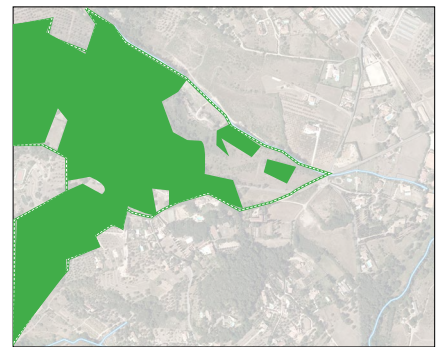
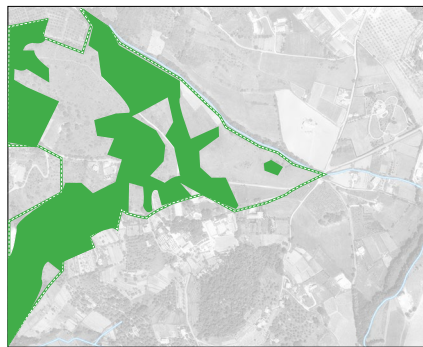
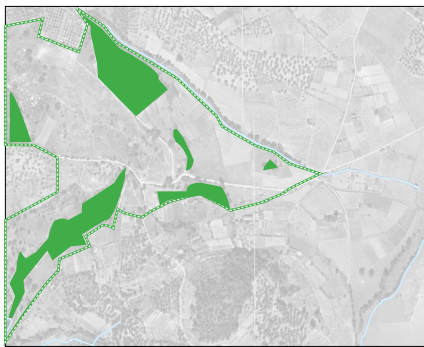
1950



1981



2014



*La progression des boisements sur les pentes :  
exemple de Gréolières*



1950



2014

### L'évolution des terres agricoles sur le territoire

#### L'enfrichement des parcelles agricoles : exemple des coteaux de Vence



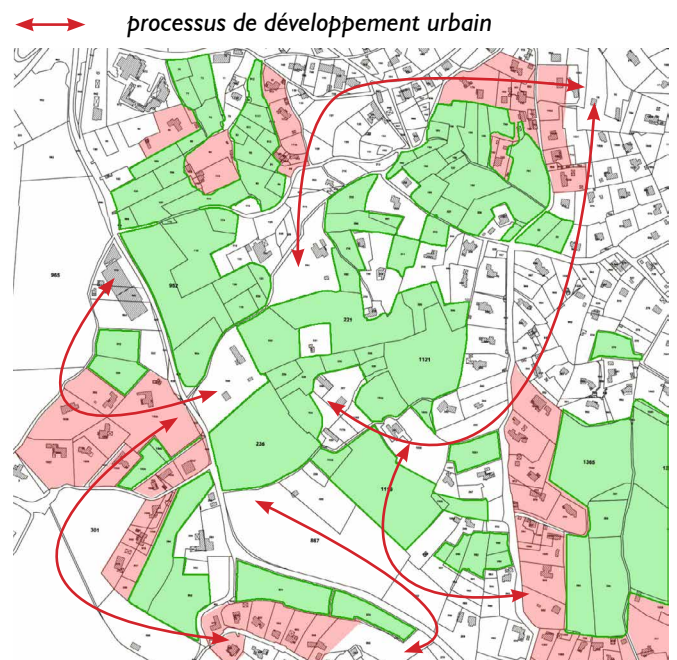
1930



2006

Source : «Du Mélèze au palmier, nature, cultures et paysages des Alpes Maritimes» Conseil Général des Alpes Maritimes

#### L'enclavement des parcelles agricoles : exemple d'Opio



*Une disparition des terres agricoles au profit de l'urbanisation :  
exemple de Saint-Maymes*



1950



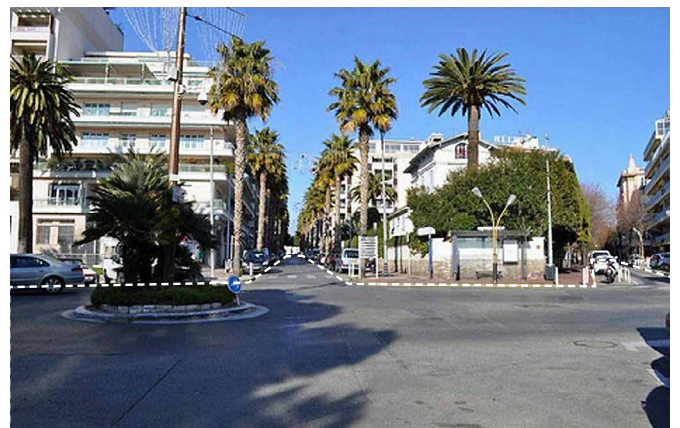
2014

## La transformation des espaces publics

L'espace public essentiellement occupé par la chaussée, laissant peu de place au piéton :  
exemple d'Antibes, avenue de la gare



Début du XXe siècle



2015

Le durcissement des aménagements de bord de mer :  
exemple d'Antibes, plage de Juan-les-Pins



1955



2015



## V - LES ENJEUX

*15 enjeux majeurs de paysage sont identifiés à l'issue du diagnostic développé dans les pages qui précèdent, alimenté par les visites de terrain et relevés photographiques et cartographiques, l'analyse des études et projets, les rencontres d'acteurs, les ateliers et les réunions de travail.*

1. LA MUTATION VERS UNE AGGLOMÉRATION DURABLE
2. LA RECONQUÊTE DU LITTORAL DANS SON ÉPAISSEUR
3. LE CONFORTEMENT DE LA VIE LOCALE EN CENTRES BOURGS
4. LA REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS AU BÉNÉFICE DE LA CONVIVALITÉ ET DES MODES DOUX
5. L'ÉVOLUTION DES QUARTIERS-JARDINS DES COLLINES
6. L'AFFIRMATION DE LA QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE DU BÂTI ET DES ÉQUIPEMENTS (NOTAMMENT EN MONTAGNE)
7. LA VALORISATION DES « ZONES » D'ACTIVITÉS ET ÉQUIPEMENTS (ÉCONOMIQUES, DE LOISIRS)
8. LA REVALORISATION DES SITES D'ACCUEIL TOURISTIQUES EN MONTAGNE ET LA MAÎTRISE DE LA FRÉQUENTATION DE LOISIRS
9. LA RECONQUÊTE DES FONDS DE VALLÉES ET VALLONS
10. LA GESTION DE LA « NATURE URBAINE » FORESTIÈRE DES COLLINES
11. LA PROTECTION ET LA GESTION DES RESTANQUES ET DU PETIT PATRIMOINE CONSTRUIT
12. LA MISE EN VALEUR DES VUES ET DES HORIZONS DES COLLINES
13. LA RECONQUÊTE D'UNE ÉCONOMIE ET D'UN PAYSAGE AGRICOLES
14. L'ADAPTATION DU SYLVO-PASTORALISME
15. L'ADOUCCISSEMENT DE L'IMAGE ROUTIÈRE DES VOIES DE CIRCULATION

## I. LA MUTATION VERS UNE AGGLOMÉRATION DURABLE

### La situation

Le devenir de la CASA s'inscrit désormais dans le **changement climatique**, changement qu'il faut ralentir d'une part et auquel il faut s'adapter d'autre part. Dans les deux cas, cela suppose une évolution des modes de vie, et du cadre de vie qui va avec. Ce changement étant lié aux émissions de gaz à effet de serre, et au CO2 en particulier, il faut en quelque sorte **décarboner le paysage**. Cet objectif passe par la **transition énergétique**, qui suppose à la fois l'économie de l'énergie et le développement des énergies renouvelables et décarbonées (**croissance verte**). Pour cela, le modèle de **l'économie circulaire** doit prendre corps dans la réalité de la vie.

### L'enjeu

Pour la CASA, la réduction de la consommation des énergies fossiles passera, comme partout ailleurs, par une amélioration de l'isolation du bâti. Mais elle concerne aussi et surtout un changement dans les **mobilités**, aujourd'hui marquées par l'utilisation massive de la voiture individuelle à essence ou gazole : voiture partagée, transports en communs, véhicules électriques, mobilités douces : une place dominante doit progressivement être faite à ces modes de mobilités vertueux, dans l'espace contraint des réseaux disponibles mais aussi dans le temps par une modulation intelligente selon heures et saisons.

Le développement des **énergies renouvelables** constitue un défi intéressant pour le paysage de la CASA, afin de l'inscrire harmonieusement dans l'espace dans le cadre de projets partagés et co-réfléchis entre les acteurs concernés, notamment la population. Il devrait conduire à des évolutions liées au bâti (photovoltaïque), aux espaces agricoles et aux espaces de nature notamment (fermes photovoltaïques).

La limitation du réchauffement devrait aussi conduire au développement de la **nature en ville**, en réduisant les espaces minéralisés, en promouvant l'arbre et l'ombre, en promouvant le stockage et la réutilisation des eaux pluviales et des eaux grises, etc. Autant d'actions susceptibles de transformer l'espace public et le paysage urbain de la CASA



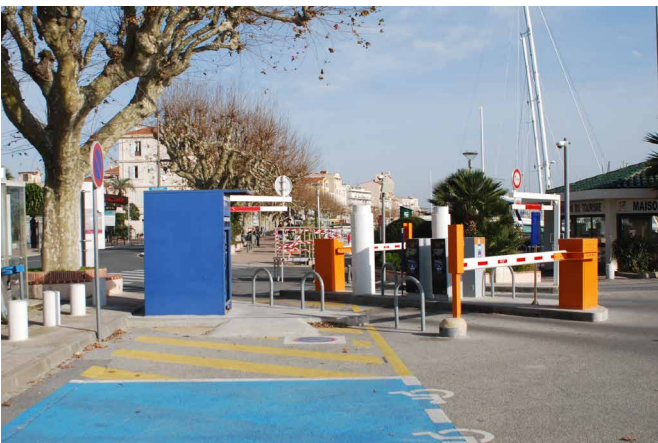
## 2. LA RECONQUÊTE DU LITTORAL DANS SON ÉPAISSEUR

### La situation

Le diagnostic a confirmé le paradoxe du littoral de la CASA : moteur essentiel de l'attractivité du territoire (avec la douceur et l'ensoleillement du climat méditerranéen de la Riviera), mais offrant un paysage dont la qualité se concentre finalement sur une petite partie, le cap d'Antibes, magnifié par ses grands pins et sa côte rocheuse ; ailleurs le littoral apparaît très étriqué dans son épaisseur, presque partout réduit à sa plage elle-même du fait de la double présence de la route et de la voie ferrée qui font coupure.

### L'enjeu

L'enjeu est la requalification paysagère de ces voies littorales routières et ferrées, du bâti et des espaces publics à leurs alentours, afin de les «digérer» dans le fonctionnement et l'image urbaine et balnéaire adoucie du littoral : porosité transversale maximale, partage des espaces pour les différents usages, priorité aux transports en commun urbains et aux circulations douces, qualité des points d'accueil du public et notamment des points d'intermodalités (parkings, gares, ...), techniques douces de lutte contre l'érosion côtière par génie écologique et paysager, .... Il s'agit là certainement de l'enjeu de paysage majeur pour la CASA, tant le littoral a vocation naturelle à être l'espace public partagé principal pour toute la communauté d'agglomération, le lieu de convergence et de convivialité des habitants comme des touristes, à la manière, par exemple, des ramblas (larges promenades littorales urbaines), existant par ailleurs.



### 3. LE CONFORTEMENT DE LA VIE LOCALE EN CENTRE-BOURG

#### La situation

Les centres-villes et villages sont des lieux particulièrement essentiels pour les paysages à voir et à vivre de la CASA : en termes d'image (ils s'affichent magnifiquement dans le paysage en étant souvent perchés de façon spectaculaire, et concentrent un patrimoine urbain et architectural remarquables) et d'usage (ils concentrent la vie locale) ; ce sont eux d'ailleurs que les touristes visitent ; et les habitants y sont tout autant attachés.

Dans le pays des collines, la puissante urbanisation des dernières décennies, au lieu de conforter ces centralités, les a parfois fragilisées de par la nature diffuse des nouvelles constructions, concurrençant les centres anciens par une offre plus généreuse de jardins privatifs, une desserte plus facile et des services et commerces plus accessibles. Pour certaines communes, un contrebalancement est venu du tourisme, qui a motivé des réhabilitations et une économie en centres anciens, mais pas toujours au bénéfice de la vie locale.

La fragilisation concerne également les villages du haut-pays si la pression grandissante venue du littoral s'avère mal canalisée.

#### L'enjeu

L'enjeu est de renforcer l'attractivité des centralités historiques face à la diffusion du bâti des dernières décennies par l'intensification de la vie des centres-villes et villages, afin qu'ils échappent aussi bien à leur muséification qu'à leur abandon.

Dans le prolongement des efforts déjà engagés aussi bien par les communes que par la CASA, le confortement de la vie locale en centre-bourg passe par la mise en valeur du patrimoine bâti, la reconquête du bâti vacant, le soutien et le renforcement des commerces de proximité, l'aménagement des espaces publics, notamment par la création de stationnements aux portes des villages pour limiter l'encombrement au centre, ... couplés à l'animation souvent déjà bien organisée (marchés, ...).



## 4. LA REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS AU BÉNÉFICE DE LA CONVIVIALITÉ

### La situation

Le patrimoine urbain remarquable de la CASA, constitué notamment de villages perchés spectaculaires et de bastides ordonnancées, fait déjà l'objet d'une valorisation patrimoniale à la faveur du tourisme qu'il ne manque pas de générer. Cette mise en valeur se traduit par un bâti traditionnel réhabilité, et par des espaces publics requalifiés en faveur des modes doux, à la fois par nécessité (étroitesse des rues) et par choix (déambulation touristique).

Mais hors de ces spots patrimoniaux et touristiques, les espaces publics plus banals et quotidiens des quartiers résidentiels, des zones commerciales et artisanales aux abords de routes, des mobilités (routes, rues, voies, parkings), des espaces de loisirs, apparaissent complètement inféodés à la seule logique routière. Cette dictature de la voiture individuelle, surdéveloppée au détriment des piétons et des vélos, pose de graves problèmes de paysage, qui se traduisent dans les images et dans les usages : espaces surminéralisés, envahissement de mobilier routier normalisé lié à la signalisation et à la sécurité (glissières métalliques, GBA, potelets plastic, panneaux, signalisation horizontale, ...), cortège de panneaux publicitaires, enseignes commerciales agressives, nappes de parkings etc, danger, bruit, pollution, etc. La **disparition de la rue**, comme espace public, apaisé, convivial, agréable et source d'échanges sociaux, se mesure à l'absence d'enfants et la rareté des piétons dans ces secteurs.



### L'enjeu

L'enjeu est donc de renverser les priorités dans les circulations en certains secteurs (points de centralités), en faveur des modes doux en particulier, mais aussi des TC, afin de réintroduire de la vie et de la convivialité dans les espaces publics. Il est aussi de redonner une image attractive et identitaire à l'espace et au temps de l'accueil (entrées de villes) et de la déambulation (parcours quotidiens et touristiques). Il concerne enfin les modes mêmes d'aménagement des espaces de circulation, afin que les dispositions prises en faveur des circulations douces (cheminements, voies vélo) et des transports en commun (bus en site propre) n'aggravent pas l'image normalisée, surchargée et banalisée des espaces de circulation, mais l'apaisent aussi visuellement.



## 5. L'ÉVOLUTION DES QUARTIERS-JARDINS DES COLLINES

### La situation

Encouragée par la récente loi ALUR pour lutter contre l'étalement urbain et promouvoir la construction de logements, la densification s'avère complexe à entreprendre dans le cadre de CASA : d'un côté les grandes parcelles ouvertes à l'urbanisation ont provoqué un étalement urbain et une surconsommation d'espace très importants au cours des quarante dernières années, qui ont aggravé la dépendance à la voiture individuelle et aux nuisances qu'elle génère, tout en faisant presque disparaître une économie et des paysages agricoles parmi les plus diversifiés de France ; de l'autre cette urbanisation dispendieuse a conduit à la constitution de jardins privés généreux qui forment pour bien des quartiers le tissu végétal de l'urbanisme. L'abondante végétation arborée qui s'y est développée permet d'absorber l'éparpillement des villas dans les collines. Les amples et élégantes silhouettes des pins, des cyprès et des palmiers contribuent même à magnifier le paysage habité et à offrir des ambiances douces et ombragées aux quartiers, souvent agréables et compensant l'absence ou la rareté de plantations dans l'espace public.

### L'enjeu

La question de la densification de ces tissus bâtis est double : où et comment ? Une stratégie est à construire, et des projets-tests à mener pour évaluer leur faisabilité et leur acceptabilité/opportunité dans le paysage. Mais on sait d'ores et déjà qu'il faudra **sortir du modèle de la maison individuelle isolée sur sa parcelle** : sur 1000 ou 2000 m<sup>2</sup>, elle peut encore accueillir de grands arbres. Sur 300 ou 500 m<sup>2</sup>, le tissu végétal arboré disparaît, le paysage se révèle gravement banalisé voire dégradé, sans que la densité gagnée soit performante. C'est une stratégie perdant-perdant : on perd la qualité paysagère sans gagner la qualité urbaine.

Aussi la densification devra-t-elle porter de façon différenciée voire contrastée sur le territoire : il faudra savoir la proscrire en certains endroits pour préserver le paysage habité arboré, et l'encourager fortement à l'inverse dans certains secteurs précis (nouvelles centralités) pour basculer d'un modèle résidentiel de maisons isolées à un modèle urbain d'individuel groupé ou mitoyen, d'intermédiaires et de petits collectifs, accompagnés de nature urbaine et d'espaces publics, l'ensemble étant créateur d'un paysage urbain différent, plus dense mais potentiellement de qualité.



## 6. L’AFFIRMATION DE LA QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE DU BÂTI ET DES ÉQUIPEMENTS EN MONTAGNE

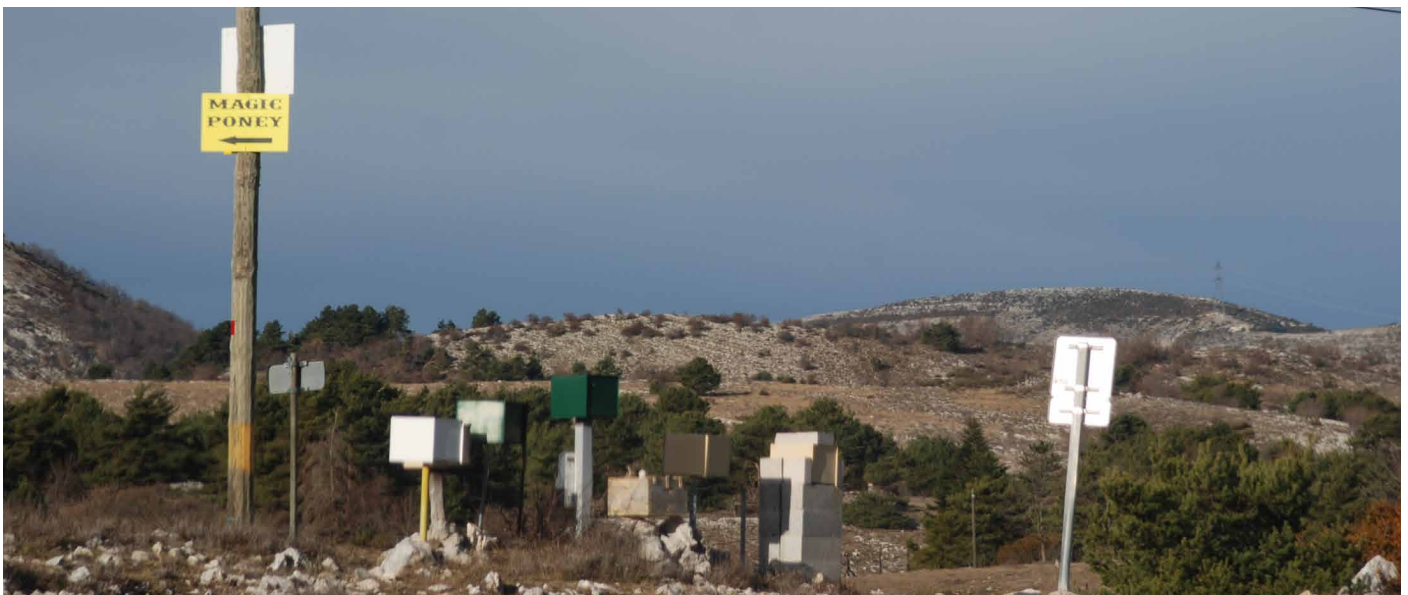
### La situation

La montagne, en contraste radical avec le littoral et les collines, présente de vastes paysages agricoles, forestiers et naturels presque vides d’homme. Cela rend d’autant plus sensible leur présence, manifestée en particulier par les villages, les fermes et bergeries, et le bâti en général : dans ces grandes étendues désertes, chaque groupement d’habitation joue comme une oasis, un point de ralliement, de départ ou d’arrivée, pour ceux qui y vivent mais aussi pour les visiteurs qui viennent parcourir ces étendues dans le cadre de leurs loisirs. L’omniprésence de la pierre a donné son caractère à l’architecture, renforcé par les prolongements des murs de pierre sèche qui s’étendent alentours comme des racines à travers les prairies, pâtures et pelouses. Le diagnostic montre que la pression de l’urbanisation n’a certes rien à voir avec celle du littoral et des collines, mais qu’elle n’est pas nulle, et se traduit par

des constructions nouvelles peu nombreuses mais très sensibles dans ce cadre de nature largement ouvert ponctué d’oasis construites. Les constructions isolées d’habitat ou d’activités agricoles sont très délicates à inscrire dans ces immenses espaces de nature. Le modèle de la villa standardisée choque dans ce contexte, tant il semble parachuté dans le pays. La forme urbaine n’est pas moins importante pour conforter la vie locale et composer progressivement des villages vivants et cohérents. Enfin le projet de poste source électrique à Andon (fait par la Région) conduit les opérateurs de photovoltaïque à prospecter les environs, générant une concurrence entre les communes synonyme de risque d’implantations non coordonnées. Dans ce cadre existe le projet photovoltaïque de Gréolières (8 ha sur terrain de 16 ha).

### L’enjeu

L’enjeu, pour la montagne, les communes, le Parc naturel régional, est de remonter fortement l’ambition qualitative du bâti nouveau, qu’il concerne l’habitat ou l’activité, à travers la forme urbaine, l’emplacement, la forme architecturale, les matériaux et couleurs, les abords et clôtures. Des secteurs sont déjà fragilisés et méritent une forme de requalification paysagère.



## 7. LA VALORISATION DES «ZONES» D'ACTIVITÉS ET ÉQUIPEMENTS (ÉCONOMIQUES, DE LOISIRS)

### La situation

Sophia Antipolis bénéficie d'une image favorable grâce à la présence des activités noyées dans la végétation des collines. Hors Sophia, on trouve des situations d'entrée de ville banalisées par l'activité commerciale ou artisanale. Pourtant, les « zones » d'activités sont des lieux où les salariés vivent toute la journée, où les clients sont accueillis. Par ailleurs elles conditionnent grandement l'image de la CASA et des communes en étant développées au bord des routes les plus empruntées.

Concernant les espaces de loisirs, deux situations contrastées se rencontrent :

- des espaces de loisirs intra-urbains, souvent dans les fonds de vallées du littoral et du moyen-pays des collines
- des espaces de «nature» vus et pratiqués comme espaces de loisirs, qui concernent surtout les grands espaces agricoles, naturels et forestiers du haut-pays (PNR).



### L'enjeu

Les zones d'activités comme les grands équipements constituent des entités souvent dissociées du reste de l'espace urbain. L'enjeu est celui d'une amélioration générale de leurs qualités d'accueil, afin d'en faire de véritables lieux de vie.

Pour les zones d'activités, il s'agit de reconstituer des quartiers attractifs, conviviaux, humanisés, davantage adaptés aux usages mixtes et aux circulations douces.

Concernant les espaces de loisirs et équipements intra-urbains, l'enjeu consiste essentiellement à mieux les inscrire dans leur contexte, en en faisant de véritables centralités dignes d'intérêt et méritant des dispositions d'aménagement de qualité. Enfin, pour les espaces de «nature» pratiqués, il s'agit de réduire les conflits d'usages entre pratiques de loisirs et gestion économique ou environnementale, et de monter le niveau de qualité des espaces d'accueil.

La valorisation de ces espaces passe également par une prise en compte de la transition énergétique et de la croissance verte, passant par la gestion économe de l'espace, le développement des modes doux, l'intégration paysagère des dispositifs de production d'énergies renouvelables, la conception économe et adaptée au climat des bâtiments et espaces publics, le développement d'îlots de fraîcheur par les plantations, ...



## 8. LA REVALORISATION DES SITES D'ACCUEIL TOURISTIQUES EN MONTAGNE ET LA MAÎTRISE DE LA FRÉQUENTATION DE LOISIRS

### La situation

La montagne reçoit d'intenses usages de loisirs en se situant aux portes immédiates de la grande conurbation de la côte ; à pied, à ski, à cheval, à vélo, en VTT, en moto verte et quad, en canoë-kayak, en parapente ou en aile delta, en voiture aussi, elle est densément parcourue par les «urbains». Mais elle est aussi habitée, gérée et mise en valeur pour l'élevage, la chasse, la biodiversité. La cohabitation entre toutes ces activités provoque des conflits ou des risques : difficulté de gardiennage des troupeaux (patous) face aux promeneurs, affaiblissement de la biodiversité par des fréquentations mal canalisées dans l'espace et dans le temps (piétinement de la flore, dérangement de la faune), nuisances réciproques entre chasseurs et touristes, vététistes et éleveurs, cavaliers et agriculteurs ou habitants, ... ; développement laxiste et mal maîtrisé de pôles d'accueil touristique (parkings et bâtiments médiocres) dont certains sans base légale ; risques incendies aggravés par les fréquentations dans des espaces forestiers encore jeunes, ... Les moyens face à ces enjeux apparaissent insuffisants : charte du PNR insuffisamment sévère sur les circulations motorisées, manque de moyens de contrôle (pas de gardes PNR), financements Natura 2000/ONF en baisse, ...

### L'enjeu

L'enjeu est de gérer toutes les activités de façon coordonnée et partagée, à la fois dans l'espace et dans le temps. Cela consiste notamment à promouvoir le territoire du PNR plus en profondeur pour le tourisme et les loisirs (plus au nord). L'enjeu est aussi de requalifier les pôles d'accueil touristiques majeurs que sont notamment la station de ski de Gréolières-les-Neiges, le col de Vence, l'observatoire, le saut du Loup (gorges du Loup), ...



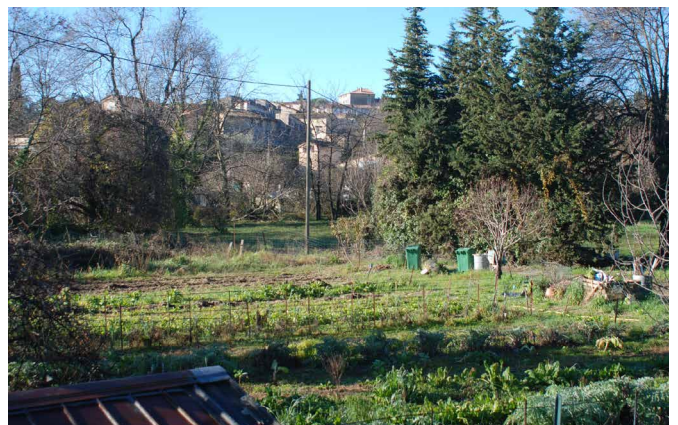
## 9. LA RECONQUÊTE DES FONDS DE VALLÉES ET VALLONS

### La situation

Les bords des cours d'eau, et plus largement les fonds de vallées et vallons de la Brague, du Loup et de leurs affluents, sinuent à travers les collines habitées de la CASA. Globalement ils souffrent d'une forme de désintérêt, avec une forte privatisation, un développement d'activités par endroit marginales et un enrichissement qui les rendent difficilement lisibles, peu appropriables et faiblement attractifs pour la population. Pourtant, c'est dans ces fonds de vallées que les terres les plus fertiles et fraîches s'épandent, favorables à un maraîchage dont témoignent encore les parcelles cultivées de Villeneuve-Loubet au fil du Loup. L'eau, par ailleurs, constitue un puissant vecteur d'attraction pour la promenade, offrant vie, ombrage et fraîcheur. Elle mène au littoral et constitue le lien naturel montagne-collines-mer, faisant de cette trame bleue écologique un constituant fondamental de la trame paysagère plus globale de la CASA associant circulations douces, ouvertures visuelles, espaces publics et espaces partagés.

### L'enjeu

Dans le contexte très urbanisé des collines et du littoral, la reconquête paysagère de ces fonds de vallons constitue un enjeu majeur pour l'attractivité et la qualité du cadre de vie, offrant potentiellement des continuités de circulations douces et de corridors biologiques, des terres pour une agriculture de proximité à forte valeur ajoutée, du patrimoine naturel et culturel lié à l'eau et aux zones humides.





## 10. LA GESTION DE LA «NATURE URBAINE» FORESTIÈRE

### La situation

Avec la création de Sophia Antipolis et l'abandon des terres agricoles, une forêt urbaine s'est développée simultanément à la croissance de l'urbanisation, souvent dominée par le pin d'Alep. Elle est complétée par d'autres milieux : les fonds de vallées (voir ci-dessus), ou des sites singuliers comme le dôme de Biot. Classée Natura 2000, protégée en EBC (espaces boisés classés) aux PLU et/ou en parcs naturels départementaux (parc de la Brague, parc de la Valmasque, parc des Rives du Loup, ...), elle offre une forte image de nature précieuse dans un contexte urbain croissant. Le contraste saisissant entre les ambiances urbanisées et les ambiances sauvages constitue aujourd'hui une valeur attractive assez identitaire de la CASA, au bénéfice de la population qui habite ou qui travaille à son contact. Cette image sert d'ailleurs celle du parc d'activités de Sophia Antipolis, attractif pour son «cadre naturel» voulu dès l'origine par les dispositions prises : appel à des paysagistes concepteurs pour définir et dessiner les principes de développement (équipe Clarac, Montaigt, Luginbuhl, ...), urbanisation maximale d'un tiers de la surface, protection des crêtes contre l'urbanisation (cahier des charges de gestion pour les emprises privatives des entreprises).

Mais une valorisation économique, sociale et environnementale de cette nature s'avère aujourd'hui nécessaire :

- la forêt vieillit et a besoin d'être gérée de façon plus subtile et plus fine que par les simples et radicales dispositions de l'arrêté préfectoral sur le débroussaillage contre le risque incendie ;
- les milieux et ambiances sont globalement assez unifiés et homogénéisés par la couverture boisée uniforme des chênes et des pins et méritent d'être valorisés par des dispositions de gestion plus adaptées en faveur de la diversité ;
- les usages s'intensifient et doivent s'organiser dans l'espace et dans le temps pour limiter les conflits et préserver la biodiversité : effacement de pistes et cheminements non souhaitables, signalétique, raccordements de circulations douces ;
- les parcelles privées des entreprises de Sophia Antipolis sont insuffisamment gérées ;
- les golfs qui représentent une surface de «nature» non négligeable (chiffres, carto) ne sont pas gérés de façon durable (consommation d'eau d'arrosage notamment).



### L'enjeu

L'enjeu consiste donc à développer une stratégie paysagère et écologique de gestion de la forêt et de la nature urbaines pour conforter les continuités, préserver et magnifier la dimension sauvage, varier les milieux et ambiances, maîtriser la fréquentation et diversifier les usages. Une économie de cette gestion est à promouvoir, vers l'énergie (bois bûches, brf), l'agriculture (gestion des milieux et espaces ouverts), la chasse, le tourisme et les loisirs (activités).

## II. LA PROTECTION ET LA GESTION DES RESTANQUES ET DU PETIT PATRIMOINE CONSTRUIT

### La situation

Les éléments de petit patrimoine, ou patrimoine de pays, sont comparables au sel et au poivre de nos plats cuisinés : discrets mais indispensables à la saveur de nos paysages. Parmi ces éléments de patrimoine, les restanques, constituées de terrasses tenues par des murs de pierre sèche, marquent historiquement tout le paysage de la CASA, dans une continuité remarquable du littoral à la montagne en passant par les collines. Certaines restanques présentent des appareillages particulièrement remarquables et soignés. Ce trait de caractère marqué est aujourd'hui très fragilisé par de multiples facteurs : l'urbanisation, la conquête des arbres et l'abandon de l'agriculture, le développement des sangliers qui affouillent les restanques, le passage des troupeaux d'ovins en montagne, le manque de préservation réglementaire.

### L'enjeu

Il manque aujourd'hui à CASA des paysages de restanques réouverts, reconquis par l'agriculture ou par des espaces publics (parcs, jardins de terrasses), redonnés à voir et le cas échéant à parcourir et à visiter. La mise en valeur des terrasses concerne aussi les espaces habités, en protégeant les restanques au sein même des jardins privés, et en encourageant leur gestion et remise en valeur. En montagne, cette reconquête des restanques concerne tout particulièrement les abords proches des villages, afin de les réinscrire dans un écrin valorisant le dialogue avec leur environnement direct.



*Le fragile patrimoine des restanques, ici en train de disparaître sous l'enfrichement*

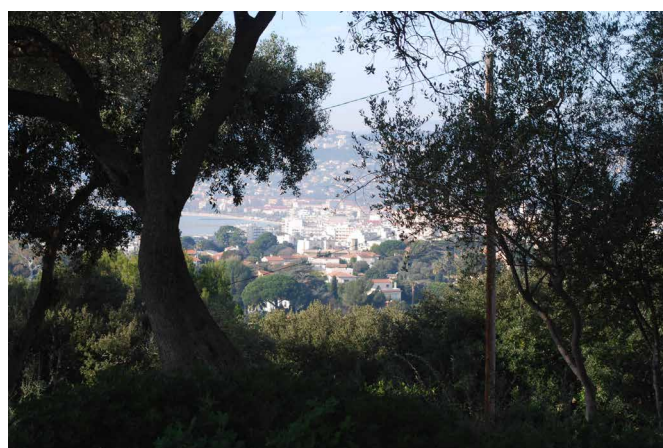
## 12. LA MISE EN VALEUR DES VUES ET DES HORIZONS DES COLLINES

### La situation

Grâce à la vigueur de ses reliefs, le territoire de la CASA s'offre à voir de façon généreuse, non seulement dans les hauteurs de la montagne mais aussi «en bas» dans les collines et le littoral urbanisés. Certaines perspectives prennent une valeur emblématique majeure pour la communauté d'agglomération, en embrassant à la fois la mer et la montagne, raccourci qui résume à lui seul l'attractivité du territoire comme cadre de vie, et qui a donné son nom au département.

### L'enjeu

L'enjeu est alors leur identification, leur protection et leur valorisation. Mais plus globalement, les ouvertures visuelles sont fragiles, à la merci d'une urbanisation et d'une végétation conquérantes. Elles ne sont pas toujours valorisées à leur juste valeur, alors même qu'elles pourraient, pour les plus importantes, devenir des points de repères et de découverte des richesses du territoire, en offrant une lecture et une interprétation du paysage perçu. La perception par les artistes, passés ou contemporains, pourrait aider et valoriser cette lecture des paysages, à la façon par exemple des Impressionnistes mis à l'honneur dans la découverte de la vallée de la Seine. De même, les documents historiques pourraient favoriser la compréhension in situ et de visu de la nature particulièrement dynamique du paysage de CASA et de sa riche histoire (comparaison photos anciennes/ contemporaines d'un même lieu, ...).



## 13. LA RECONQUÊTE D'UNE ÉCONOMIE ET D'UN PAYSAGE AGRICOLE

### La situation

La conquête de l'urbanisation des dernières décennies a quasiment conduit à la disparition des paysages agricoles du littoral et des collines. Seuls quelques arpents d'oliveraies parviennent encore à marquer le paysage d'Opio, cernés par les villas : ils sont devenus anecdotiques à l'échelle de l'urbanisation de la CASA, et ne se lisent pas comme jardins agricoles stabilisés et pérennisés. Les derniers terrains agricoles du littoral, essentiellement destinés à l'horticulture, sont aujourd'hui constructibles aux PLU (classés en zone U sur Antibes, Vallauris, un peu moins à Villeneuve-Loubet). Parallèlement, l'abandon des terres non construites a laissé place à une jeune forêt dominée par le pin d'Alep ou le chêne blanc, conquérant les restanques historiquement agricoles.

Aujourd'hui, la disparition des paysages agricoles a considérablement affaibli la richesse, la diversité et la valeur paysagère de la CASA. Les espaces ouverts - gérés par l'agriculture - sont devenus rares. Si des vues larges se révèlent encore grâce à la vigueur des reliefs des collines, des piémonts et de la montagne, une sensation de manque de respirations, de carence en dégagements et en espaces libres émerge globalement du parcours du territoire littoral et collinéen, entre quartiers urbanisés et forêts.

### L'enjeu

L'enjeu culturel est un enjeu culturel, tant l'économie et la société sophopolitaines ont historiquement parfaitement su s'adapter aux conditions climatiques et écologiques exceptionnellement favorables : horticulture, trufficulture, agrumiculture, arboriculture, légumiculture, oléiculture, élevages, ... : l'agriculture sur le territoire de la Communauté d'agglomération a sans doute été l'une des plus diversifiées de France et d'Europe. Elle a historiquement dessiné des paysages qui ont largement contribué, avec la mer et la montagne, à l'image attractive d'un pays de cocagne varié et délicatement soigné comme un jardin. Du littoral à la montagne en passant par les collines, il a fallu apprivoiser les vifs reliefs du pays pour exprimer cette richesse, et les restanques aux murs précisément appareillés sont partout les témoins les plus marquants de cette «culture des cultures».

Aujourd'hui la reconquête d'un paysage agricole est un enjeu qui n'est pas passéiste mais au contraire d'avenir. Le département des Alpes-Maritimes développe une agriculture high tech à la pointe sur beaucoup de créneaux. Il s'agit désormais d'offrir la capacité à la CASA de développer les circuits courts dans une logique d'économie circulaire, de favoriser le lien social qui se retend singulièrement autour des marchés ou des fêtes issus des produits du terroir (les fêtes de la truffe par exemple en témoignent) et de favoriser la diversité paysagère et écologique gages de richesse et d'attractivité. Avec moins de 1 ha de maraîchage (avec serres), un agriculteur peut vivre. Les enjeux complémentaires au maintien des exploitations (logement des agriculteurs, contraintes d'exploitation, ...) sont aussi à prendre en compte. La reconquête agricole est au final un enjeu de développement durable, à la fois culturel, économique, social et environnemental. Il concerne les collines, mais aussi une partie de la montagne car les cultures légumières sont possibles jusqu'à Gréolières ou Cipières par exemple, à condition que l'accès soit possible et que l'eau soit disponible.



## 14. L'ADAPTATION DU SYLVOPASTORALISME

### La situation

Dans le haut pays, l'arrivée récente du loup perturbe fortement l'activité traditionnelle de l'élevage : les clôtures électriques imposent une gestion lourde ; même parqués la nuit, les troupeaux sont attaqués le jour ; les chiens patous créent des conflits d'usages avec les promeneurs (notamment vététistes) ; les aides et indemnités coûtent cher et ne seront pas éternelles. Les attaques découragent les éleveurs et remettent en cause la filière, déjà fragile : l'abattoir de Puget-Théniers (hors PNR) ne marche pas bien ; il n'y a pas d'atelier de découpe. La situation provoque déjà une évolution de l'économie et du paysage.

La forêt de la montagne, récente, souffre de plusieurs handicaps qui nuisent à sa gestion : absence de culture et de filière sylvicole, propriétaires réticents aux éclaircies, absence de bûcherons, machines abatteuses inadaptées aux pentes fortes, pins de première génération tordus dont l'exploitation n'est pas très rentable, foncier morcelé, protections excessives, changement climatique et attaques de maladies ou parasites, ... Mais cette forêt grandit néanmoins et un potentiel de valorisation économique est à préparer.



### L'enjeu

La fin des grands troupeaux d'ovins extensifs en libre parcours va conduire à une diversification de l'élevage vers le porcin, le caprin et l'aviculture, avec de nouveaux besoins de bâtiments et équipements d'élevage, de clôtures, d'habitations sur place : il faudra réussir leur inscription paysagère, étant données la sensibilité des grandes étendues concernées et la valeur touristique et de loisirs de ces espaces de nature. La nécessité de prés de fauche pour nourrir les animaux parqués, susceptibles de gérer des espaces ouverts valorisants pour le paysage, supposera des actions sur le foncier pour réduire le morcellement et favoriser l'accès aux parcelles : échanges de parcelles, baux ruraux, ... L'avenir de la filière élevage passe aussi par le confortement de l'aval : abattoir, atelier de découpe, labellisation des produits, commercialisation en circuits courts, ...

Des complémentarités économiques sont à rechercher et de nouveaux métiers à développer pour que des troupeaux du haut pays gèrent les espaces de «nature urbaine» du littoral et des collines : lutte contre les incendies, gestion d'espaces ouverts pour les milieux et les paysages, animations, ...

Le même type de complémentarité peut être recherché entre le haut pays et les collines pour la gestion forestière, afin qu'elle s'opère et se rentabilise : débroussaillage contre le risque incendie, réouverture de restanques à vocation agricole, réouverture et gestion de vues et perspectives, gestion des pins d'Alep vieillissants, gestion sélective en faveur du chêne blanc, développement des débouchés bois bûches (chaufferies bois), bois plaquettes et bois de sciage (scierie). Ici aussi de nouveaux métiers sont à créer, du type «écobûcheron».

## 15. L'ADOUCCISSEMENT DE L'IMAGE ROUTIÈRE DES VOIES DE CIRCULATION

### La situation

La très forte pression de la circulation automobile et la diffusion du bâti dans un pays historiquement rural a obligé à des aménagements routiers d'adaptation. Aujourd'hui, paradoxalement, même les aménagements en faveur de la sécurité et des modes doux apparaissent encore excessivement routiers. Le poids de l'ingénierie technique et des normes conduit à une banalisation de l'image de ces voiries au détriment de leur caractère et de leur personnalité.

En dehors des espaces à fort caractère patrimonial et paysager, on suit des paysages de routes banalisés par l'urbanisation linéaire, intégrant mal les circulations douces et affaiblissant la qualité de vie : coupure du territoire par les infrastructures, disparition des alignements plantés, urbanisation linéaire le long des routes, zones commerciales et enseignes, réseaux aériens, etc.

Pourtant, les routes sont les premiers vecteurs de découverte des paysages. Vitrites potentiellement valorisantes du territoire, elles appellent une attention et une vigilance particulières.

### L'enjeu

Une valorisation d'ensemble des voies urbanisées principales est nécessaire pour améliorer l'image et l'usage du territoire, au bénéfice des visiteurs et des habitants, dans le cadre d'une réflexion élargie sur les mobilités.

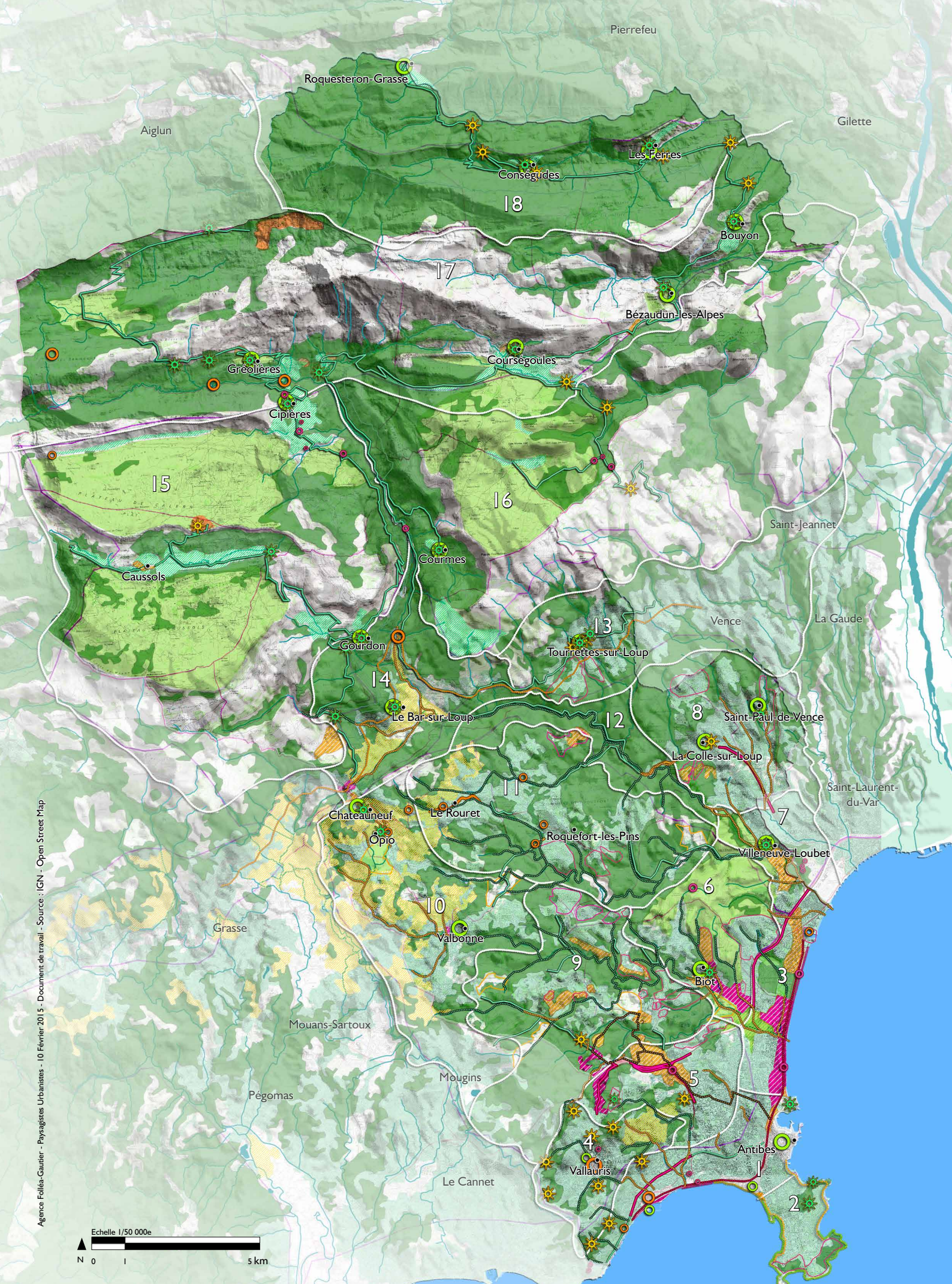
Le réaménagement paysager des routes au sein des espaces habités en linéaire doit redonner leur place aux riverains et modes doux ainsi qu'au végétal, afin de participer à l'amélioration globale du cadre de vie des riverains et à l'attractivité du territoire sur les itinéraires les plus touristiques.

Certaines séquences ou certains itinéraires, en offrant des ouvertures panoramiques, méritent des actions de mise en valeur spécifiques, avec des points d'arrêts, de vue et d'information.


































# Les paysages de la CASA : carte des enjeux





		Enjeux de préservation/gestion		Enjeux de valorisation/création		Enjeux de réhabilitation
Enjeux portant sur les espaces naturels		Les fonds de vallées et cours d'eau		Les fonds de vallées et cours d'eau		Les plages et l'accueil du public
		Les points de vue et crêtes				
		La Nature urbaine		Les points de vue et crêtes		
		Les espaces ouverts pâturés				
		La forêt de montagne		Les sites de Montagne et l'accueil du public		
		Le bord de mer des criques et des petites baies				
Enjeux portant sur les espaces agricoles		Les parcelles agricoles de montagne		Les parcelles agricoles enclavées		
	 pour mémoire	Les terrasses et petits patrimoines bâtis				
Enjeux portant sur l'urbanisation		Les centres anciens		Les centralités et espaces publics		Les lotissements fermés ou en impasse
				Les Golfs		Les centralités, les espaces publics et les points noirs paysagers
		La végétation arborée des jardins		Les quartiers en mutation		Les quartiers du littoral et coupures
Enjeux portant sur la mobilité		Les routes-paysage		Les créations de routes et d'infrastructures		Les routes coupures
				Les créations de transports en commun		
				Les circulations douces		La ligne de train coupures
				L'ancienne ligne de train Grasse-Nice		