

COMMUNE DE CAUSSOLS

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

CARTE COMMUNALE

RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 1^{er} Octobre 2004

ENQUETE DU <i>8 octobre 2003</i> <i>au 14 novembre</i>	DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
 ETABLI EN SEPTEMBRE 2004 PAR AGIS 23/25 avenue de la Californie - 06200 NICE Tél 04 93 37 79 99	

SOMMAIRE

CHAPITRE I - DIAGNOSTIC COMMUNAL..... 5

I.1- Données démographiques et socio-économiques	6
I.1.a- Population	6
I.1.b- Habitat	9
I.1.c- Activités économiques et sociales	11
I.2- Équipements	12
I.2.a- Infrastructures	12
I.2.b- Superstructures	14
I.3- Occupation actuelle du sol	14
I.3.a- Milieu naturel	14
I.3.b- Vocation actuelle des sols	15
I.3.c- Les risques naturels	19

CHAPITRE II - CONTRAINTES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES . 21

II.1- Les contraintes supra-communales : le respect des dispositions législatives applicables au territoire communal	22
II.1.a- L'article L 121-1 du code de l'urbanisme	22
II.1.b- La loi montagne	22
II.1.c- Les autres lois	23
II.2- Respect d'autres dispositions	24
II.2.a- Patrimoine	24
II.2.b- Servitudes d'utilité publique	26
II.3- Informations utiles	27
II.3.a- Protection environnement	27
II.3.b- Défrichement	32
II.4- Hypothèses de développement de la commune	32
II.4.a- La population	32
II.4.b- Les logements	33
II.4.c- L'emploi	33
II.5- Le projet de territoire	33

CHAPITRE III - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE 36

III.1- Les dispositions de la carte communale	37
III.1.a- Remarques générales sur les règles retenues	37
III.1.b- Les zones constructibles	37
III.1.c- Les zones naturelles	38
III.1.d- Tableau des superficies des zones constructibles	40
III.1.e- Les modalités d'application du règlement national d'urbanisme et les recommandations architecturales	40
III.2- Justifications des dispositions de la carte communale	45
III.2.a- Avec les contraintes supra-communales	45
III.2.b- Avec les objectifs communaux	47

Avertissement

Les dispositions de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi S.R.U) du 13 décembre 2000 et le décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 ont pour effet de définir le mode d'élaboration de la carte communale.

Le contenu de la carte communale est défini par les articles R 124-1 et suivants du code de l'urbanisme, le rapport de présentation étant explicité par l'article R 124-2 dont on trouvera le texte ci-dessous :

Le rapport de présentation :

1 Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;

2 - Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L 110 et L 121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations ;

3 - Evalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur

Introduction

Présentation de la commune

La commune compte 150 habitants au recensement de 1999 (RGP, INSEE, population sans double compte).

Caussols, implantée sur un vaste plateau (altitude moyenne 1 100 mètres) d'une longueur de 7 kilomètres environ d'est en ouest, se situe à une quinzaine de kilomètres environ au nord de Grasse et s'étend sur 2 739 hectares. Elle est entourée par les communes de Gourdon à l'est, du Bar-sur-Loup et Saint-Vallier de Thiey au sud et à l'ouest puis Andon et Cipières à l'ouest et au nord. Ce plateau est dominé au nord par la barre de Calern (1 458 mètres) et au sud par la Colle des Maçons (1 417 mètres) et le Montet (1 312 mètres). Espace rural au riche capital naturel, Caussols doit faire face à une pression croissante de la demande résidentielle.

Caussols est une commune agricole présentant un paysage de prés ouverts consacrés à l'élevage. Trois unités de paysage se démarquent :

- les coteaux sud du plateau de Calern,
- la plaine agricole centrale,
- les espaces forestiers du plateau de Caussols.

Toutefois depuis une trentaine d'années, certains secteurs ont été frappés par un phénomène d'urbanisation « sauvage » qui affecte des espaces écologiquement fragiles. Ces zones sont souvent imparfaitement desservies en voirie et réseau d'eau potable.

Historique

La position particulière du plateau a séduit très tôt les populations comme le montrent les nombreux oppida de la Colle des Maçons, des Gleirettes, des Laves, de Ville-Vieille, de l'Adrech de Bastiard, de Troubade, de Pierre-Haute.

La première mention de Caussols date du XII^{ème} siècle. La commune fut rattachée à Cipières au XIV^{ème} siècle et ne redevint indépendante qu'en 1790.

En 1888, la géographe de Joanne fait mention des ruines de l'ancien village, de plusieurs châteaux-forts, sans doute modestes et d'une autre localité nommée La Valette. Caussols avait alors 167 habitants.



CHAPITRE I

DIAGNOSTIC COMMUNAL

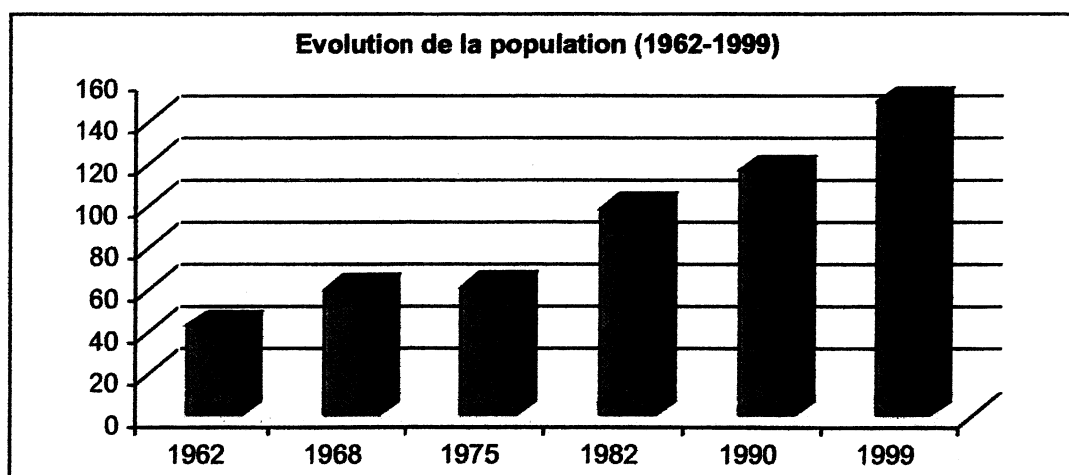
I.1- DONNEES DEMOGRAPHIQUES ET SOCIO-ECONOMIQUES¹

I.1.a- Population

I.1.a.1 - Évolution

POPULATION SANS DOUBLE COMPTE								
			Taux de variation annuel (%)		Variation annuelle due à l'excédent naturel		Variation annuelle due au solde migratoire	
1982	1990	1999	82/90	90/99	82/90	90/99	82/90	90/99
99	117	150	+ 2,11	+ 2,80	+ 0,12	+ 1,02	+ 1,99	+ 1,78

La population de Causse est en croissance constante depuis 1982. Le taux de variation annuel a connu une forte progression entre 1975 et 1982 (+ 7,13 %) depuis il est relativement stable, se situant entre 2 et 3 % par an.

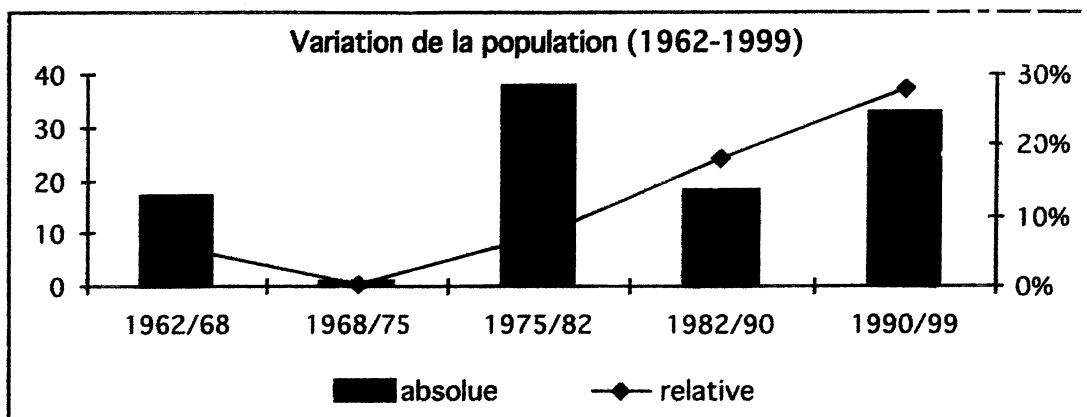


I.1.a.2 - Les mouvements

VARIATION ANNUELLE DE LA POPULATION ENTRE 1990 ET 1999					Taux de natalité (pour ‰)		Taux de mortalité (pour ‰)	
Relative (en %)	Absolue	Naissances	Décès	Solde migratoire	82/90	90/99	82/90	90/99
+ 28,2	+ 33	17	5	+ 21	5,9	14,4	4,7	4,2

Cette croissance rapide entre 1975 et 1982 s'explique, en partie par un solde migratoire positif (+ 7,5 %). Après 1982, le solde migratoire a fortement baissé tout en restant positif (+ 1,78 %). Cependant, le taux de variation annuel s'est maintenu, notamment, grâce à l'augmentation du solde naturel qui était négatif pour la période 1975/1982 et qui est devenu positif pour la période 1990/1999.

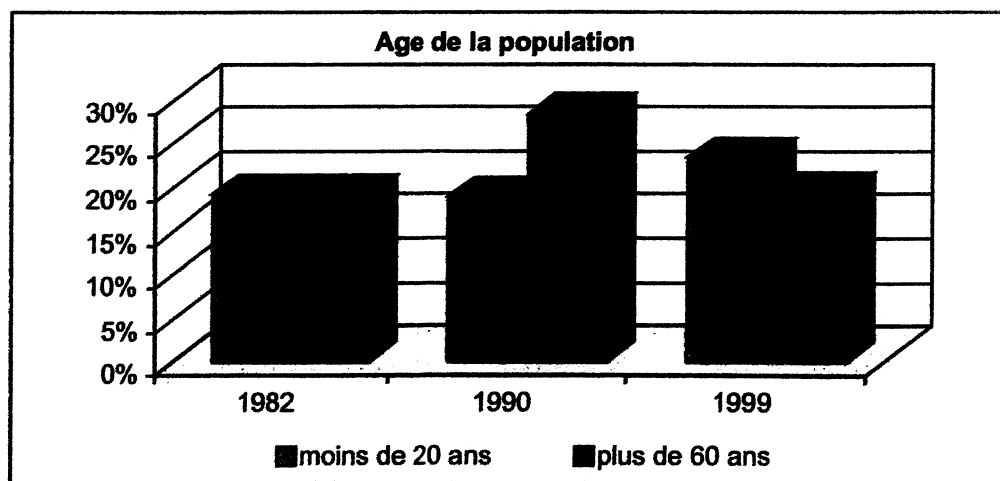
¹ Source : INSEE, PGP 1982, 1990, 1999



I.1.a.3 - La structure par âge

	1990		1999		Variation 1990/99 (en %)
	Nombre	%	Nombre	%	
0-19 ans	22	18,8	35	23,3	59,1
20-39 ans	28	23,9	42	28,0	50,0
40-59 ans	34	29,1	44	29,3	29,4
60-74 ans	26	22,2	21	14,0	-19,2
75 ans ou plus	7	6,0	8	5,3	14,3
Total	117	-	150	-	28,2

La répartition par âge fait apparaître un net rajeunissement de la population communale entre 1990 et 1999 : la catégorie des moins de 20 ans progresse alors que dans le même temps les plus de 60 ans sont moins nombreux.



I.1.a.4 - Les catégories socioprofessionnelles

	1990		1999	
	Nombre	%	Nombre	%
Agriculteurs	4	7,7	4	5,9
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	16	30,8	12	17,6
Cadres, professions intellectuelles supérieures	8	15,4	4	5,9
Professions intermédiaires	4	7,7	8	11,8
Employés	0	0	20	29,4
Ouvrier	20	38,4	20	29,4
Total	52	-	68	-

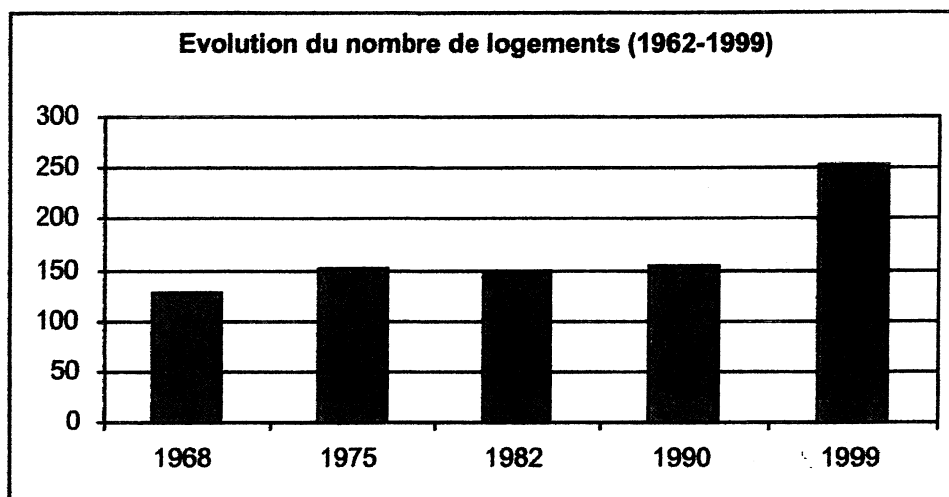
La population active augmente graduellement depuis 1982 ; elle a notamment augmenté de 30 % environ entre 1990 et 1999.

Les catégories socio-professionnelles affichent une baisse du nombre d'artisans, commerçants et chefs d'entreprises. La catégorie des employés, non représentée en 1990, compte pour près de 30 % des effectifs en 1999.



I.1.b- Habitat

I.1.b.1 - Évolution

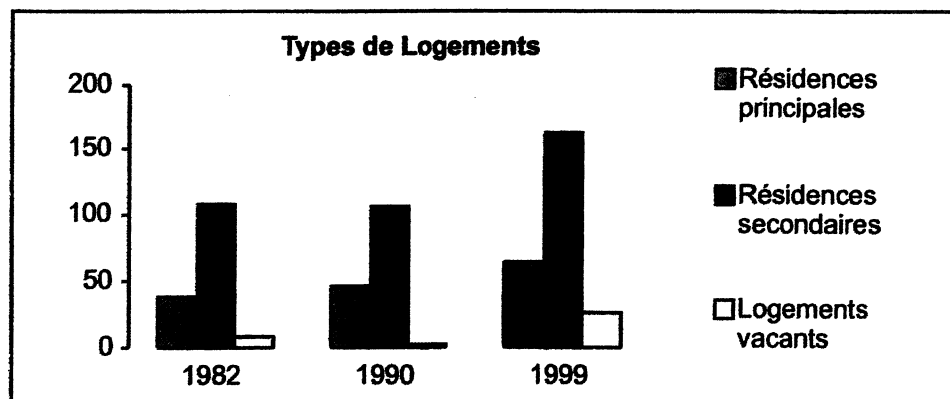


Le parc de logements augmente régulièrement depuis 1968. Entre 1968 et 1999, le nombre de logements a été multiplié par deux.

I.1.b.2 - Types de logements

	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Total
1982	37	108	7	77
1990	46	107	1	154
1999	64	163	26	253

Jusqu'en 1982, la répartition entre résidences principales et résidences secondaires est équilibrée. Entre 1982 et 1990, le nombre de résidences secondaires explose : leur nombre est quasiment multiplié par 3,5 pour la période. En 1999, on constate que les résidences secondaires représentent désormais plus des deux tiers du parc de logements.



On remarque d'autre part que le taux de vacance très faible depuis 1968 a augmenté considérablement entre 1990 et 1999 pour atteindre 10 % du parc de logements.

I.1.b.3 - Type de résidences principales et statut d'occupation par les ménages

	TYPES DES RESIDENCES PRINCIPALES EN 1999		
	Maison individuelle	Immeuble collectif	Autre
Nbre	59	4	1
%	92,2	6,3	1,5

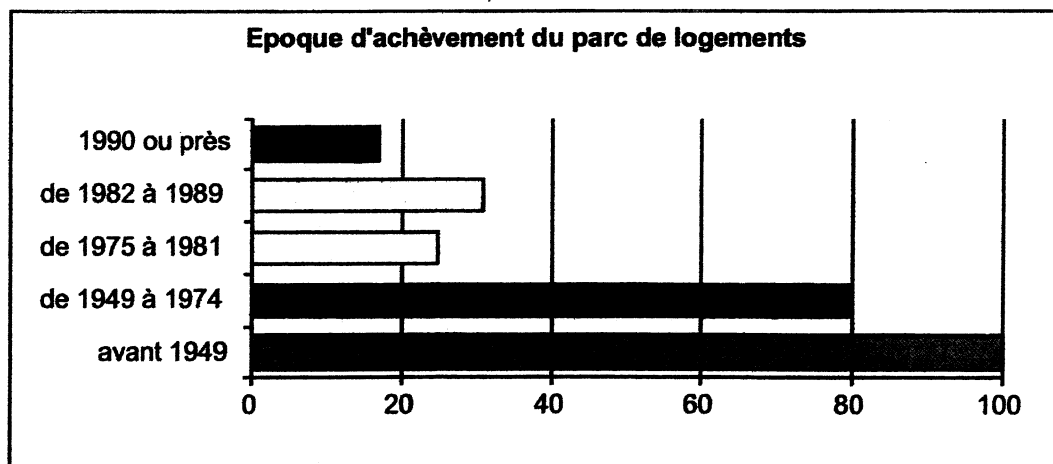
La maison individuelle est le type dominant de résidences principales. On constate qu'il existe quatre logements en collectif qui n'existaient pas jusqu'en 1990.

Les propriétaires sont prépondérants : ils représentent près de 65 % des ménages résidant à Caussols.

I.1.b.4 - Époque d'achèvement du parc de logements

Années	Nbre de logements	%
avant 1949	100	39,6
de 1949 à 1974	80	31,6
de 1975 à 1981	25	9,9
de 1982 à 1989	31	12,3
1990 ou après	17	6,7
Total	253	100,0

Le parc de logements est ancien : près de 40 % des logements ont été construits avant 1949.



I.1.b.5 - Les statistiques des permis de construire

Années	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Nombre	7	-	2	6	4	4	4	-	3	4

Entre 1992 à 2001, 34 permis de construire ont été délivrés sur la commune. Ces autorisations de construire correspondent à 80 % à des extensions de bâtiments existants ; seulement sept permis de construire pour des constructions nouvelles ont été délivrés entre 1990 et 1998.

I.1.c- Activités économiques et sociales

I.1.c.1 - Le taux d'activité en 1999

Population totale	Population active	Taux d'activité (en %)	Actifs ayant un emploi	dont	
				Nombre de chômeurs	%
150	71	79,1	60	11	15,5
et dont					
Hommes	39	84,8	32	7	17,4
Femmes	32	72,5	28	4	12,5

Le taux d'activité communal est en diminution, passant de 87,1 % en 1990 à 79,1 % en 1999. On constate la même diminution du taux d'activité par sexe.

I.1.c.2 - Répartition des emplois par secteur d'activités

Compte tenu de la taille de la commune, il existe peu d'emplois sur son territoire. On en dénombrait 48 en 1990 dont 8 dans le secteur de la construction et 40 dans le secteur tertiaire et aucun dans les secteurs agricoles et industriels. En 1999, on compte 60 emplois dont 8 dans l'agriculture, 52 dans le tertiaire. On ne dénombre aucun emploi dans les secteurs artisanaux et de la construction.

Les emplois présents sur la commune sont représentés par des emplois de cadres ou employés de la fonction publique.

Il conviendra de souligner que beaucoup des emplois de cadres sont liés à l'Observatoire de la Côte d'Azur (anciennement CERGA), localisé au plateau de Calern (nord de la commune). En effet, environ 20 chercheurs et une trentaine d'ingénieurs et techniciens répartie sur les communes de Grasse, Nice et Caussols dont certains vivent sur la commune travaillent à l'observatoire. Ils déploient leur activité de recherche dans le domaine de l'astronomie fondamentale, de la mécanique céleste et de la géodésie spatiale. L'observatoire est responsable de plusieurs gros instruments d'observations, comme la station laser-lune et les stations laser satellite.

Les thèmes de recherche du laboratoire impliquent la collecte des observations et leur traitement, un développement instrumental spécifique, l'analyse de données et un couplage étroit avec des aspects théoriques, en particulier dans le domaine de la dynamique et de la modélisation des observations.

I.1.c.3 - Les navettes domicile-travail

Le nombre de personnes résidant et travaillant sur la commune a beaucoup diminué : 29 personnes résidaient et travaillaient sur la commune en 1990, elles sont 19 en 1999.

De plus 41 personnes travaillaient en 1999 dans une autre commune du département et 41 dans une autre commune en Provence Alpes Côte d'Azur, notamment dans le département du Var. On constate que le nombre de personne vivant à Caussols et travaillant en dehors de la commune est quasiment trois fois supérieur au nombre d'actif ayant un emploi à Caussols et résidant sur la commune. Les actifs caussolois ayant un emploi dans une autre commune utilisent tous un véhicule personnel pour effectuer le trajet domicile/travail.

I.2- EQUIPEMENTS

I.2.a- Infrastructures

I.2.a.1 - La voirie

L'accès à Caussois s'effectue par :

- la RD 5 en venant de Saint-Vallier de Thiey (RN 85) au sud-ouest de la commune ; la RD 5 se poursuit vers le nord en limite ouest de la commune jusqu'au col de la Sine, puis jusqu'à la jonction avec la RD 2 sur la commune de Thorenc,
- la RD 12 à l'est de la commune en venant de Gourdon.

Le réseau routier est peu dense. Il est constitué principalement :

- de deux axes nord/sud :
 - la RD 5 à l'ouest,
 - une voie communale, située au centre de la commune qui part du « village » jusqu'au lieu-dit les Pins de Béranger,
- et de deux axes ouest/est :
 - la RD 12 du lieu-dit les Gleirettes jusqu'au gouffre Lou Pissaréou en passant par le « village »,
 - une deuxième voie communale qui traverse le plateau de Caussois depuis le lieu-dit des Planestelles jusqu'à la voie romaine à l'est, en limite communale.

Le réseau routier se compose de :

- voies départementale : 13 kilomètres,
- voies communales : 17,1 kilomètres,
- chemins ruraux : 13,7 kilomètres.

Il n'y a pas de desserte de transports en commun ni de transports scolaires.

La voirie départementale est de bonne qualité.

Quant à la voirie communale, celle-ci souffre du vieillissement des chaussées ; il semble nécessaire d'en améliorer les caractéristiques. En ce sens, la commune projette l'élargissement des voies (chemin des Claps et chemin du Pin Béranger) afin de faciliter l'accès de ces quartiers.

I.2.a.2 - Le réseau d'eau potable

La distribution d'eau potable s'effectue par trois réseaux d'alimentation distincts :

- le réseau « Bon Pré » :

Il est alimenté par deux sources (source Castel et source Cresp) protégées par des périmètres de protection (arrêté de déclaration d'utilité publique n° 87.000347 du 11/08/1987). De plus, il est pourvu d'une station de pompage et de désinfection au chlore gazeux. Sa capacité de stockage est de 200 m³. Il dessert le centre du village, soit environ 100 usagers en basse saison et 300 usagers en haute saison.

- le réseau des « Chasseurs » :

Les deux sources dites des « Chasseurs » alimentent en eau potable les quartiers Plan de Gast et du Roucou, soit 6 usagers environ en basse saison et 50 en haute saison. Sa capacité de stockage est de 50 m³.

- le réseau des « Gleirettes » :

La source des « Gleirettes » alimente les quartiers des Claps et des Gleirettes pour environ 20 usagers en basse saison et 80 en haute saison.

Il est à noter qu'un certain nombre d'habitation n'est pas alimenté en eau potable. De plus, la capacité de stockage du réservoir des Gleirettes (50 m³) est insuffisante.

I.2.a.3 - Le réseau d'assainissement

La commune ne dispose pas de réseau d'assainissement collectif, ni de traitement centralisé des effluents. L'assainissement est donc individuel sur l'ensemble de la commune.

I.2.a.4 - L'élimination des déchets

Trente containers à ordures et huit containers à verres collectent les déchets des caussolois. La collecte par benne mécanisée est assurée deux fois par semaine en hiver et trois fois par semaine en été.

La société Sud-Est Assainissement assure la collecte et le transport des déchets jusqu'à la décharge de Villeneuve-Loubet et d'Antibes (incinérateur).

Par ailleurs, il existait depuis 1985 un dépôt-relais pour matériaux inertes objets encombrants au lieu dit la Grave Saint-Lambert, sur la route des Claps. Celui-ci était vidé une fois par an par le Conseil Général.

Ce dépôt-relais est fermé par arrêté municipal en date du 29 mai 2002.

I.2.b- Superstructures

EQUIPEMENTS	ETAT ACTUEL	OBSERVATIONS
ADMINISTRATIF		
- Mairie		
SCOLAIRE		
- École primaire	17 élèves en 2001 13 élèves en 2002	Une classe unique
SPORTIF		
- Aire ludique - Jeu de boules		
CULTUEL		
- Eglise du XIII ^{ème} - Cimetière		
ASSOCIATIONS		
- Comité des fêtes - Comité communal feux de forêts et association caussoloise de prévention des feux de forêt - Association de défense du site - Association communale de chasse - Association La Colo - Association caussoloise de protection du patrimoine (Eglise) - Association syndicale libre des propriétaires fonciers		
COMMERCES		
- 1 gîte rural - 2 auberges		
DIVERS		
- Centre de vacances - Observatoire de la Côte d'Azur		

Pour une commune de cette taille, Caussols dispose d'équipements de superstructures adaptés aux besoins. Il est à remarquer l'importance du milieu associatif.

I.3- OCCUPATION ACTUELLE DU SOL²

I.3.a- Milieu naturel

I.3.a.1 - La géologie³

Le territoire de Caussols est constitué par des crêtes ou des plateaux allongées d'est en ouest. Ces plateaux sont formés de quatre unités géologiques de nature calcaire et dolomitique :

- **calcaires marmoréens berriasiens et portlandiens** : sont composés de bancs d'épaisseur importante séparés par des lits d'argiles et ont subi une recristallisation intense,
- **dolomies grises du kimméridgiens** : ce sont des calcaires en très gros bancs, passant le plus souvent à de grandes masses de dolomies,
- **calcaires sublithographiques séquanien et rauracien** : ils constituent un ensemble d'une centaine de mètres de puissance de calcaires sublithographiques, à patine gris clair, en bancs réguliers,

² Source : étude en vue du classement des plateaux de Caussols et Calern, atelier Alain Philip, mai 1996

³ Source : zonage de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome, étude préliminaire avril 2002, cabinet 3G.

- **calcaires marneux argoviens** : ces calcaires marneux et grumeleux, fossilifères, épais de 1 à 10 mètres, représentent le seul repère stratigraphique sûr et constant de tout le jurassique, sur toute l'étendue des feuilles Grasse-Cannes et Roquestéron.

L'activité tectonique et l'érosion ont fait de la région un exemple typique de modèle karstique. Le paysage karstique se caractérise par de vastes plateaux morcelés par les fissures, d'un lapiaz, les dolines (plus de 400), les avens (environ 130) dont les fonds sont tapissés des argiles résultantes de l'altération de la roche. La circulation des eaux souterraines y est dense.

I.3.a.2 - Le relief

Vaste unité de site, le plateau de Caussols culmine au sud à 1 417 mètres et le sommet de Calern, au nord ne le domine que faiblement (1 458 mètres). Son altitude moyenne de 1 100 mètres se développe d'ouest en est sur environ 7 kilomètres.

Trois ensembles de sites présentant des caractères homogènes mais dissemblables par leur topographie, leurs sols et leur occupation, doivent être cependant distingués :

- les coteaux sud du plateau de Calern, dominant,
- la plaine agricole centrale, puis
- le plateau proprement dit au sud, support des principaux espaces forestiers.

I.3.a.3 - Le climat

Deux influences agissent sur les reliefs de Caussols : le climat méditerranéen depuis le sud et le climat alpestre depuis le nord. Le climat de la commune est caractérisé par des extrêmes de précipitation et de température. Les gelées apparaissent dès la fin septembre. L'hiver est froid et les précipitations neigeuses sont abondantes.

Le dégel est suivi d'importantes pluies de printemps. L'été et l'automne, assez secs, sont émaillés de gros orages. Même en été, les températures dépassent rarement 25°C.

I.3.b- Vocation actuelle des sols

I.3.b.1 - Répartition actuelle des sols

➤ Le territoire urbanisé

On ne peut pas parler véritablement de territoire urbanisé à Caussols tant l'urbanisation est diffuse. Seuls les quartiers des Planestelles et Saint-Lambert rassemblent plusieurs habitations dans un espace limité. Ces deux quartiers sont situés le long de voies de desserte et desservis par le réseau d'eau potable.

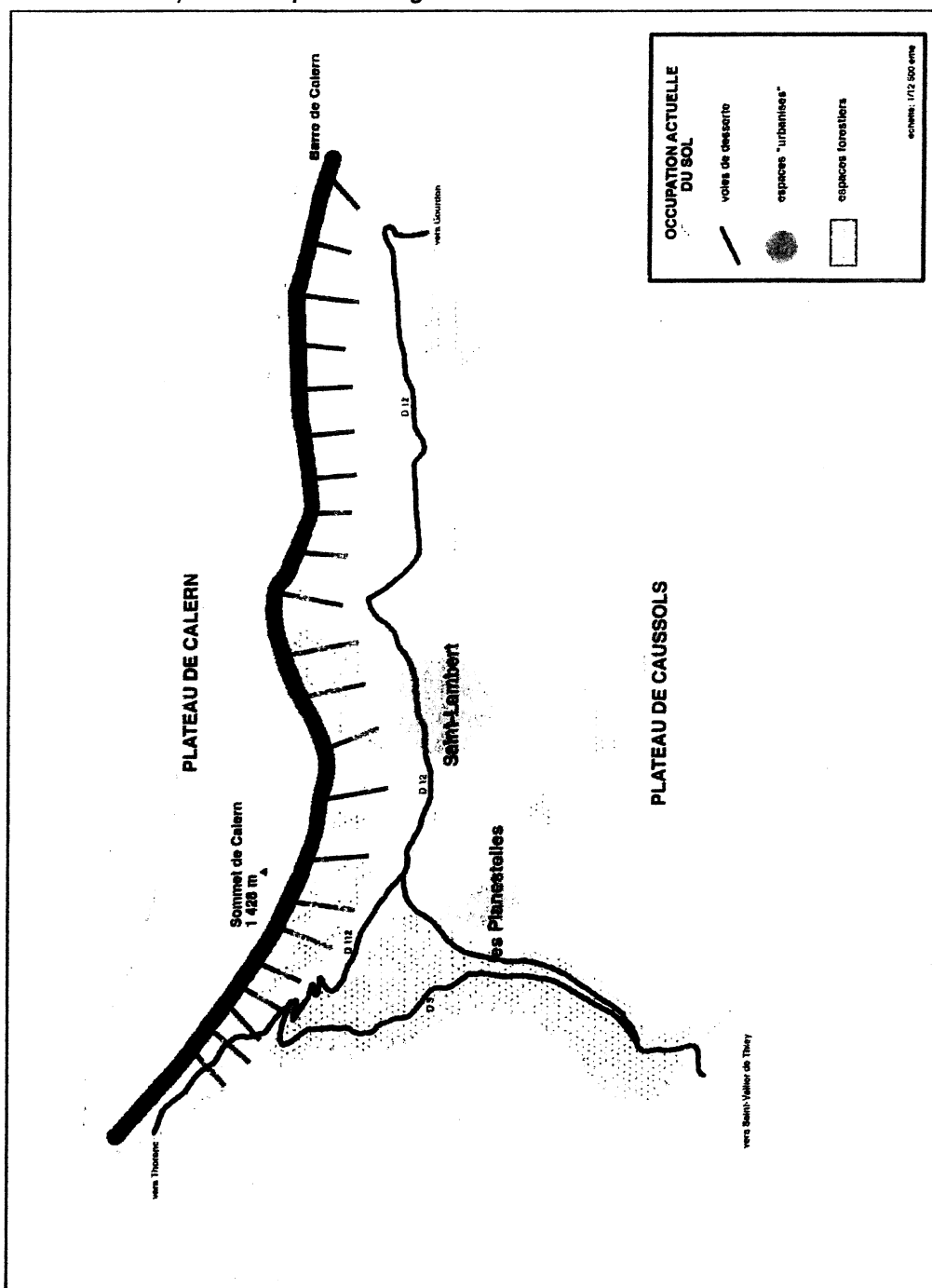
L'ensemble des équipements publics est situés au quartier Saint-Lambert. Celui-ci constitue le seul véritable centre de vie communal. Toutefois cette fonction centrale n'est visuellement pas perceptible : il n'existe pas de point d'appel.

Le « mitage » touche l'ensemble de la commune ; il s'est développé le long des axes de circulation et il est dû au passé agricole et pastoral de la commune ; fermes et bergeries se sont installées en fonction de sources, terres cultivables et pâturages disséminés sur l'ensemble de la commune et se sont pour la plupart transformées en logement.

➤ Les espaces naturels

Les espaces naturels occupent la quasi-totalité du territoire communal et sont intimement mêlés à l'urbanisation. Ils font la renommée de la commune. Le processus d'érosion karstique a donné naissance à des paysages variés ; du nord au sud, on distingue :

- la partie sud du plateau de Calern sur laquelle est implanté l'observatoire de la Côte d'Azur, constituée de paysages lunaires, à végétation rase,
- la barre de Calern qui fait la transition avec le plateau de Caussols, au pied de laquelle se sont implantés les premiers occupants de Caussols,
- la partie nord du plateau de Caussols, présentant des espaces boisés (forêts de feuillus) et des espaces à végétation rase,
- la partie sud du plateau de Caussols, montrant aussi des espaces boisés (forêts de conifères) et des espaces à végétation rase notamment au sud-est.



I.3.b.2 - Patrimoine et environnement naturel

➤ Le patrimoine

De nombreux vestiges archéologiques sont répertoriés sur l'ensemble du territoire communal. Ils correspondent à des occupations successives d'âge préhistorique et gallo-romain, médiéval et moderne.

Citons, par exemple, l'oppidum de Ville-Vieille situé au-dessus du quartier Saint-Lambert. Ce site de 77 mètres sur 30 mètres (superficie de 1 900 m² environ), à trois murs d'enceinte, a été occupé à l'époque protohistorique, l'époque romaine puis à l'époque médiévale jusqu'au XV^{ème} siècle (vestiges notamment d'une tour).

➤ L'environnement naturel

La végétation

La végétation est riche. Deux milieux cohabitent : l'un se développe sur un sol squelettique et rocailleux, exposé à un ensoleillement intense ; l'autre, au fond des cavités, sur un sol plus fertile et plus humide.

Au premier milieu, sont généralement associés :

- la pelouse sèche et rocailleuse qui constitue la formation végétale dominante sur les plateaux,
- les associations basses et sèches, notamment caractérisées par la lavande (*Lavandula vera*, DC) dite lavande des Alpes.

On ne saurait considérer tout le karst comme une immense lavandaie. Comme la lavande, la *Sesieria coerulea* Ard. établit son domaine en tout lieu au-dessus de 700 mètres. Elle aime une certaine fraîcheur. Elle est le chef de file d'un groupe de plantes à floraison précoce, adaptées aux conditions d'une courte saison humide. C'est la graminée la plus commune du karst.

Au deuxième milieu, sont généralement associés :

- soit un sous-bois de hêtres, souvent dans les dolines.
De grands arbres poussent dans les dolines profondes et ils ne sont pas visibles de la surface. Ils caractérisent un climat assez froid, comme le tilleul.
- soit une végétation héliophile dans les failles et les fissures comme le noisetier.

A ces deux types de formations végétales s'ajoute une forêt de pins sylvestres qui s'installe notamment à l'est de Caussois où le plateau est défoncé par des dolines escarpées et par des lapiez très accentués et où le pâturage est interdit depuis la fin de la guerre.

On assiste donc à l'installation d'une forêt dense de pins sylvestres que le fouillis des basses branches rend difficilement pénétrable.

Intérêt biologique et écologique du patrimoine naturel

◆ Flore : espèces remarquables

Parmi les espèces les plus significatives, citons la superbe **tulipe australe** (*Tulipa australis*), les **gagées**⁴ (*Gagea* sp.), sortes de petits lis jaunes toutes protégées par la réglementation française et dont certaines sont rarissimes, les **crocus** (*Crocus vernus* et *Crocus versicolor*) et leur rare parent le **bulbocodium** (*Bulbocodium vernum*)...

Les quelques espèces d'orchidées qui ornent les pelouses du Calern constituent un patrimoine à préserver, moins pour leur relative rareté que pour l'exceptionnelle importance de leurs effectifs et de leur intérêt esthétique ; ce sont par exemple : l'**orchis mâle** (*Orchis mascula*) ou l'**orchis bouffon** (*Orchis morio*).

Les rocaillies et parois rocheuses, sèches et ombragées, qui sont associées aux dolines constituent également un milieu favorable à l'existence de plantes remarquables, souvent très localisées, parmi lesquelles on peut citer : la splendide **pivoine voyageuse**⁵ (*Paeonia peregrina*), le prestigieux **lis martagon** entre autres.

◆ Faune : espèces remarquables

La faune est tout aussi prestigieuse et diversifiée que la flore.

Les invertébrés qui peuplent les pelouses et les rocaillies y sont particulièrement nombreux.

Les papillons, notamment, comptent dans leurs rangs quelques espèces spectaculaires, rares ou localisées : l'**Apollon** (*Parnassius apollo*) et le **semi-Apollon** (*Parnassius mnemosyne*), ainsi que d'autres espèces plus discrètes comme la zygène cendrée (*Zygaena rhadamanthus*) ; toutes sont des espèces protégées par la réglementation française ou la convention de Berne (annexe II).

Deux autres invertébrés sont des hôtes remarquables : l'un est un énorme **criquet aptère** (*Prionotropis hystrix* subsp. *azami*) et l'autre est la célèbre **tarentule à ventre noir** (*Lycosa narbonensis*).

Mais le plateau de Calern reste le domaine privilégié des oiseaux ; ses grandes étendues de pelouses et de rocaillies en font un site de première importance pour la reproduction d'un certain nombre d'espèces méridionales localisées ou en cours de raréfaction. De nombreux autres oiseaux ne stationnent sur le plateau que temporairement, au cours de leurs migrations, pour s'y reposer et s'y nourrir. L'avifaune du plateau est donc particulièrement riche : à ce jour, environ 130 espèces ont pu y être observées.

Parmi les espèces nicheuses les plus caractéristiques, on peut citer : le **circaète Jean le blanc** (*Circaetus gallicus*), majestueux rapace grand amateur de reptiles et le **busard cendré** (*Circus pygargus*)...

Les mammifères sont relativement peu nombreux et très discrets ; parmi les grandes espèces, le **sanglier** (*Sus Scrofa*) et le **chevreuil** (*Capreolus*) sont les plus fréquemment rencontrés.

Les reptiles trouvent, dans les vastes étendues de rocaillies ensoleillées du Calern, un habitat de choix.

⁴ espèces protégées par arrêté du 20 janvier 1982

⁵ espèces protégées par arrêté du 20 janvier 1982

Le joyau de la faune caussoloise est sans conteste la rarissime **vipère d'Orsini** (*Vipera ursinii*).

Le plateau, sec et aride, semble mal convenir au mode de vie des amphibiens. Toutefois, les innombrables fissures et gouffres offrent un abri à une espèce intéressante, le **pélodyte ponctué** (*Pelodytes punctatus*), petit crapaud tacheté de vert au museau curieusement aplati.

I.3.c- Les risques naturels

I.3.c.1 - Incendie

Compte tenu du caractère boisé et de son habitat dispersé, le territoire de la commune, est soumis au risque "incendies de forêt". Toutefois, il n'existe pas de PPR incendie ou de dossier communal synthétique des risques naturels permettant de délimiter les zones à risques.

I.3.c.2 - Inondation

Le risque inondation existe sur la commune comme le confirment les deux arrêtés de catastrophes naturelles (JO du 25 novembre 1994 et du 14 février 1996) concernant des inondations et coulées de boues. Cependant, il n'existe pas de PPR inondation ou de dossier communal synthétique des risques naturels permettant de définir de façon précise les zones à risques.

I.3.c.3 - Sismicité

La commune de Caussols est située dans une zone de **sismicité n° II**. En conséquences sont applicables les dispositions du décret n° 91-461 du 14 mai 1991, modifié par décret n° 20-892 du 13 septembre 2000, pris en application de l'article L 563-1 du code de l'environnement, ainsi que celles de l'arrêté ministériel du 2 mai 1997 précisant les intensités nominales à prendre en compte dans le cadre d'un bâtiment à risque normal.

Au titre du risque sismique, la carte communale ne peut déterminer les zones de sismicité particulières. La prévention ne peut donc venir que du respect des règles techniques de construction. Il convient d'appliquer aux bâtiments les règles de construction dites " règles PS 69/82 " dont chaque architecte a connaissance.

Les constructions sont aussi soumises à l'arrêté du 29 mai 1997 : classification et règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la catégorie dite "à risques normal".

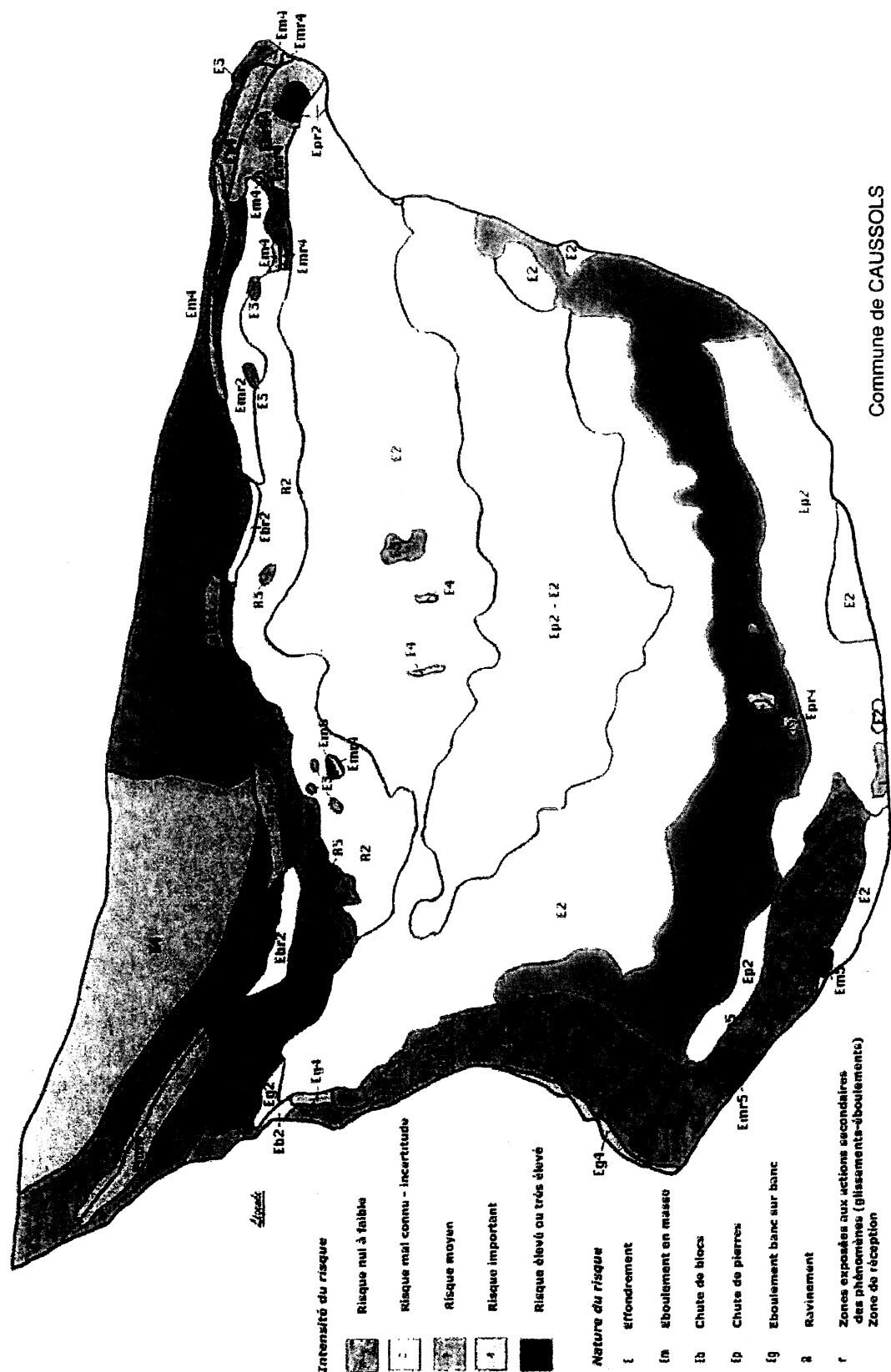
I.3.c.4 - Mouvement de terrain

La carte (page suivante) établit les risques naturels de mouvements de terrains d'après la C.R.A.M. de la D.D.E. des Alpes-Maritimes.

Les risques élevés ou très élevés ne concernent que de petites zones sur la commune (en rouge sur la carte). Il s'agit de risques de ravinement (R), d'éboulement en masse (Em) et de zone de réception d'éboulement en masse (Emr).

Les risques importants (en rose) sont plus étendus. Ils concernent notamment le nord-ouest de la commune ainsi que le versant sud du plateau de Calern. Ce sont des risques d'éboulement (E), d'éboulement en masse (Em) et des zones de réception d'éboulement en masse (Emr). A noter que l'ouest de la commune présente un risque important d'éboulement banc sur banc (Eg).

Les risques moyens (en orangé) sont des risques d'éboulement, d'éboulement en masse, de chute de blocs ou de pierre, de ravinement et des zones de réception.
Le centre et le sud-est de la commune ne présentent que des risques faibles ou nuls (en jaune et en vert) d'éboulement ou de chute de pierres.



CHAPITRE II

CONTRAINTES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES

II.1- LES CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES : LE RESPECT DES DISPOSITIONS LEGISLATIVES APPLICABLES AU TERRITOIRE COMMUNAL

II.1.a- L'article L 121-1 du code de l'urbanisme

La carte communale doit en la matière respecter les principes énoncés à l'article L 121-1 du code de l'urbanisme. Elle doit déterminer les conditions permettant d'assurer :

"1° - l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et à la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable.

2° - la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural en prévoyant les capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et la gestion des eaux,

3° - une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature".

II.1.b- La loi montagne

La commune de Caussols est classée en zone de montagne. En conséquence, sont applicables les dispositions des articles L 145 et suivants et R 145 et suivants du code l'urbanisme (protection des terres agricoles, urbanisation en continuité de l'existant) qui fixent les principes d'aménagement et de protection à respecter en zone de montagne.

Les lignes de force de la loi sont :

- la mobilisation simultanée et équilibrée des ressources disponibles dans les domaines agricole, forestier, artisanal, énergétique et touristique,
- la protection des équilibres biologiques et écologiques, la préservation des sites et des paysages, la réhabilitation du bâti existant et la promotion du patrimoine culturel,
- la reconnaissance du droit à un développement spécifique et à la prise en compte des différences,
- l'adaptation et l'amélioration des équipements et des services,
- la prise en compte des handicaps que subissent les collectivités locales et les activités économiques,
- le soutien prioritaire des programmes globaux et pluriannuels de développement,
- l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages et hameaux existants ou sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (article L 145-3).

II.1.c- Les autres lois

II.1.c.1 - La loi sur l'eau (loi n° 92-3 du 3 janvier 1992)

➤ Le SDAGE

La loi prévoit deux types de documents : les SDAGE (schéma directeurs d'aménagement et de gestion des eaux) et les SAGE (schéma d'aménagement et de gestion). L'élaboration de ces documents n'est pas de la compétence de la commune, même si elle y participe. En revanche, il lui revient de les respecter le cas échéant lorsqu'ils ont été élaborés, approuvés par arrêté préfectoral et publiés.

Le SAGE a plusieurs fonctions :

- il fixe les objectifs de qualité de l'eau à atteindre dans un délai donné,
- il répartit l'eau entre les différentes catégories d'usagers,
- il identifie et protège les milieux aquatiques sensibles,
- il définit des actions de développement et de protection des ressources en eau ou de lutte contre les inondations.

La commune de Caussols est incluse dans le SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse approuvé le 20 décembre 1996 et, dans l'immédiat aucun SAGE n'a été prescrit sur l'espace concernant la commune.

➤ Les zones d'assainissement

En revanche, les dispositions de la loi sur l'eau relatives à l'assainissement et intégrées à l'article L 2224-10 du CGCT sont opposables aux communes. La loi prévoit un délai pour leur mise en application, à savoir **au plus tard le 31 décembre 2005**.

Les études engagées ont montré que compte tenu de la qualité des sols et des sous-sols, l'assainissement collectif ne se justifie pas dans le cadre du développement de la commune et pour des aspects financiers ; dans l'immédiat, seul l'assainissement autonome sera autorisé avec une surface minimum d'épandage au moins égale à 1 500 m².

➤ La protection des sources

Sur le territoire de la commune, les sources Castel et Cresp bénéficient de périmètre de protection instauré par arrêté en date du 11 août 1983. Une étude visant à l'extension de ce périmètre est en cours.

II.1.c.2 - Loi sur la protection et la mise en valeur des paysages.

La loi "Paysage" dispose que les cartes communales doivent avoir pour objectif " *de prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution*". Cette obligation est actuellement reprise par l'article L 123-1 du code de l'urbanisme.

Ce même article précise également alinéa 7, la possibilité pour les cartes communales d'identifier et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites, éléments de paysage et secteurs à protéger ou à

mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Les éléments paysagers identifiés comme tels et détaillés ultérieurement feront l'objet d'une protection spécifique dans le cadre des autorisations de travaux et installations diverses.

Cela a notamment pour conséquence de devoir édicter des mesures spécifiques de protection et de gestion, et en application de l'article L 442-2 de soumettre à l'autorisation d'installations et de travaux divers de l'article L 442-1 les opérations qui, non soumises par ailleurs à une autre autorisation d'urbanisme, auraient pour effet de détruire ces éléments de paysage.

Les grands sites naturels à protéger au titre de la loi « paysage » sont :

- le plateau de Calern,
- le plateau de Caussols.

Pour ces espaces, il convient de mettre en œuvre des dispositions ou des actions tendant à maintenir, à préserver ou à mettre en valeur leurs caractéristiques.

II.2- RESPECT D'AUTRES DISPOSITIONS

II.2.a- Patrimoine

L'existence de sites historiques ou archéologiques induit un certain nombre de contraintes :

- l'article R111-3-2 du code de l'urbanisme dispose que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou des vestiges archéologiques,
- Par ailleurs, la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 complétée par le décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 relatifs à l'archéologie préventive a créé une police spécifique mais articulée avec le droit de l'urbanisme afin de protéger le patrimoine archéologique. Cette police attribuée au Préfet de Région permet d'imposer des investigations, et, s'il y a lieu d'arrêter des prescriptions afin d'autoriser l'exploitation du site ou sa préservation.

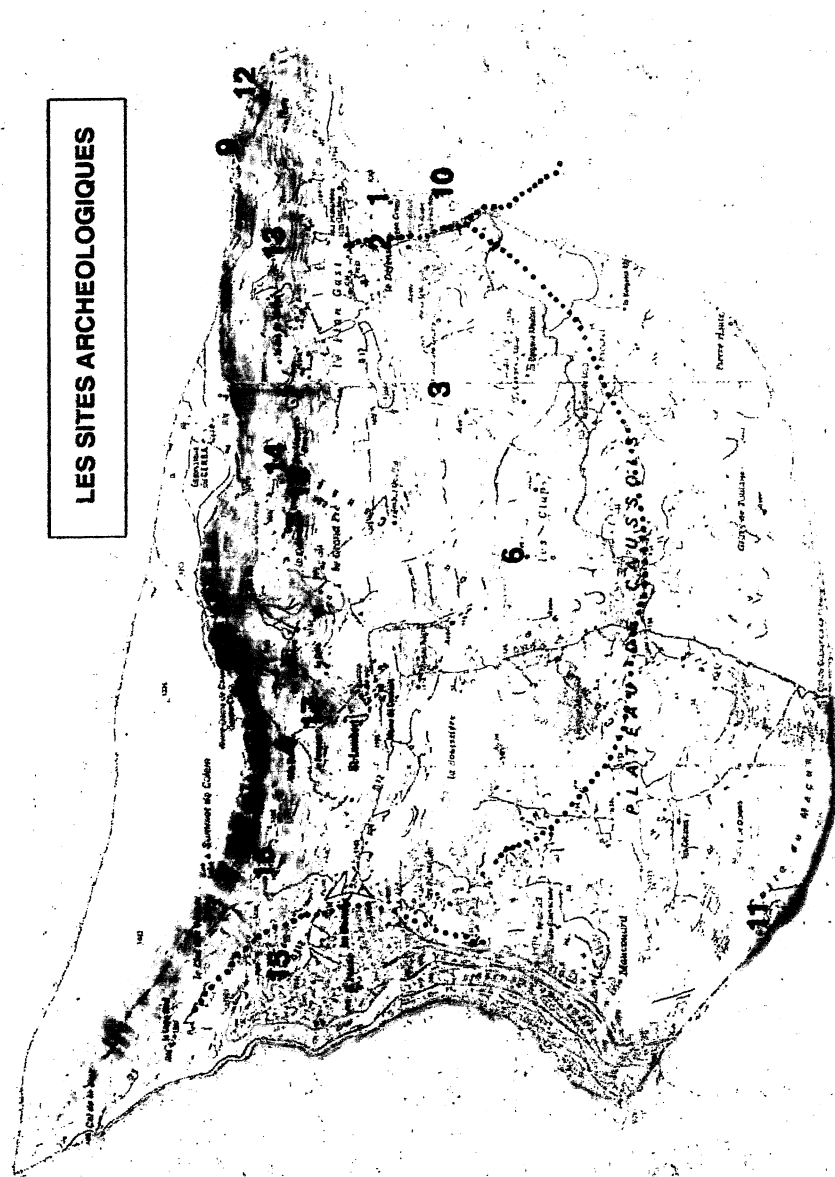
Il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leur projet d'urbanisme au :

Service régional de l'Archéologie
23, bd du Roy René
13 617 Aix-en-Provence Cedex 1

Les éléments du patrimoine archéologique recensés sur la commune sont :

1. Aven Cresp : matériel de l'Age du Bronze,
2. Grotte des Morts : grotte sépulcrale chalcolithique ou de l'Age du Bronze,
3. Les Claps, grotte des Trépassés : occupation chalcolithique,
4. Ville-Vieille : occupation de l'Age de Bronze,
5. le Planestel : occupation néolithique – non localisé précisément,
6. Grotte de Gouffre-Faille : occupation du Bronze Final,
7. Grotte Aven 4 : occupation de l'Age du Bronze, non localisé précisément,
8. Grotte Aven 5 : occupation de l'Age du Bronze, non localisé précisément,
9. Colle de Rougies : oppidum et enceinte protohistoriques,

10. Pierre Haute : oppidum et enceinte protohistoriques,
11. Colle des Macons : oppidum et enceinte protohistoriques,
12. Coste de la Faye : oppidum et enceinte protohistoriques,
13. Bastiar : oppidum à occupation pré-romaine et romaine (matériel céramique et lithique gallo-romaine),
14. Saint-Maurice : oppidum à occupation pré-romaine et romaine (céramique et monnaie gallo-romaines),
15. Les Laves : enceinte protohistorique, puis occupation romaine,
16. les Gleirettes : enceinte protohistorique,
17. Ville-Vieille : enceinte protohistorique, éléments romains, occupation médiévale continue jusqu'au XV^{ème} siècle, église médiévale,
18. L'Adrech : enceinte protohistorique, occupation romaine,
19. Domaine de Grand Pré : tombes à inhumation sous tegulae, matériel céramique,
20. non localisée : église médiévale mentionnée dans les Pouillés,
21. De vieux chemins traversaient le plateau et faisaient communiquer les vallées du Loup et de la Siagne ; ils étaient jalonnés de camps (tracés pointillés).



II.2.b- Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont des limitations administratives au droit de propriété, instituées par des actes spécifiques en application de législations particulières, en vue notamment de préserver le fonctionnement de certains équipements publics, le patrimoine naturel ou culturel ainsi que la salubrité et la sécurité publique.

Les servitudes d'utilité publique sont les suivantes :

- | | |
|-------------|---|
| A 1 | ➤ <u>Bois et forêts</u> - Servitudes relatives à la protection des bois et forêts soumis au régime forestier |
| A 5 | ➤ <u>Canalisations publiques d'eau et d'assainissement</u> – Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau (potable) et d'assainissement (eaux usées ou pluviales). <ul style="list-style-type: none">- Toutes canalisations existantes |
| AC 2 | ➤ <u>Protection des sites naturels et urbains</u> – Servitudes de protection des sites et monuments naturels <ul style="list-style-type: none">- ensemble du territoire communal |
| AS 1 | ➤ <u>Conservation des eaux</u> - Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables (souterraines ou superficielles) et des eaux minérales. <ul style="list-style-type: none">- source Cresp,- source Castel. |
| I 3 | ➤ <u>Gaz</u> – Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz (servitudes d'ancrage, d'appui, de passage sur des terrains non bâtis, non fermés ou clos de mur ou de clôtures équivalentes) <ul style="list-style-type: none">- canalisation de transport de gaz, artère de Provence Côte d'azur,- canalisation Saint-Cézaire-Colomars |
| I 4 | ➤ <u>Électricité</u> – Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (servitudes d'ancrage, d'appui, de passage, d'élagage et d'abattage d'arbres) <ul style="list-style-type: none">- toutes lignes aériennes et souterraines à moyenne et basse tension |
| PT 2 | ➤ <u>Télécommunication</u> – Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat. <ul style="list-style-type: none">- centre de Caussols CCT n° 006220042 |
| PT 3 | ➤ <u>Télécommunications</u> - Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques concernant l'établissement, l'entretien et le fonctionnement des lignes et des installations de télécommunication : <ul style="list-style-type: none">- toutes lignes aériennes et câbles souterrains de distribution |
| T 7 | ➤ <u>Relations aériennes</u> - Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne.
Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières. <ul style="list-style-type: none">- totalité du territoire communal |

II.3- INFORMATIONS UTILES

II.3.a- Protection environnement

II.3.a.1 - Zones naturelles d'intérêt écologiques, faunistiques et floristiques

La commune possède sur son territoire trois Z.N.I.E.F.F inscrites dans l'inventaire du patrimoine naturel de la région PACA :

- n° 0608Z00 : massif de l'Audibergue (4 680 hectares),
- n° 0609Z00 : plateau de Caussols (8 341 hectares),
- n° 0609G01 : embut de Caussols (1 hectare).

Les espaces concernés demandent une prise en considération et une gestion appropriées, tant en ce qui concerne la carte communale, que dans le cadre d'éventuelles opérations d'aménagement.

II.3.a.2 - Sites éligibles au réseau « Natura 2000 » relative à la conservation des habitats naturels ainsi que de la flore et de la faune sauvage

Il s'agit de directive européenne n°92/43/CEE dite « directive habitats » qui induit une obligation étendue de protection des espèces et habitats en matière de conservation, rétablissement et prévention des « habitats » concernés (sur le plan français ordonnance n° 2001-321 du 11 avril 2001).

La commune est inscrite dans le périmètre de protection du site éligible au réseau Natura 2000 PR 074 qui comprend les montagnes de Cheiron, les plateaux de Caussols et de Calern, de l'Audiberge et puy de Tourettes, pour une superficie totale de 58 500 hectares.

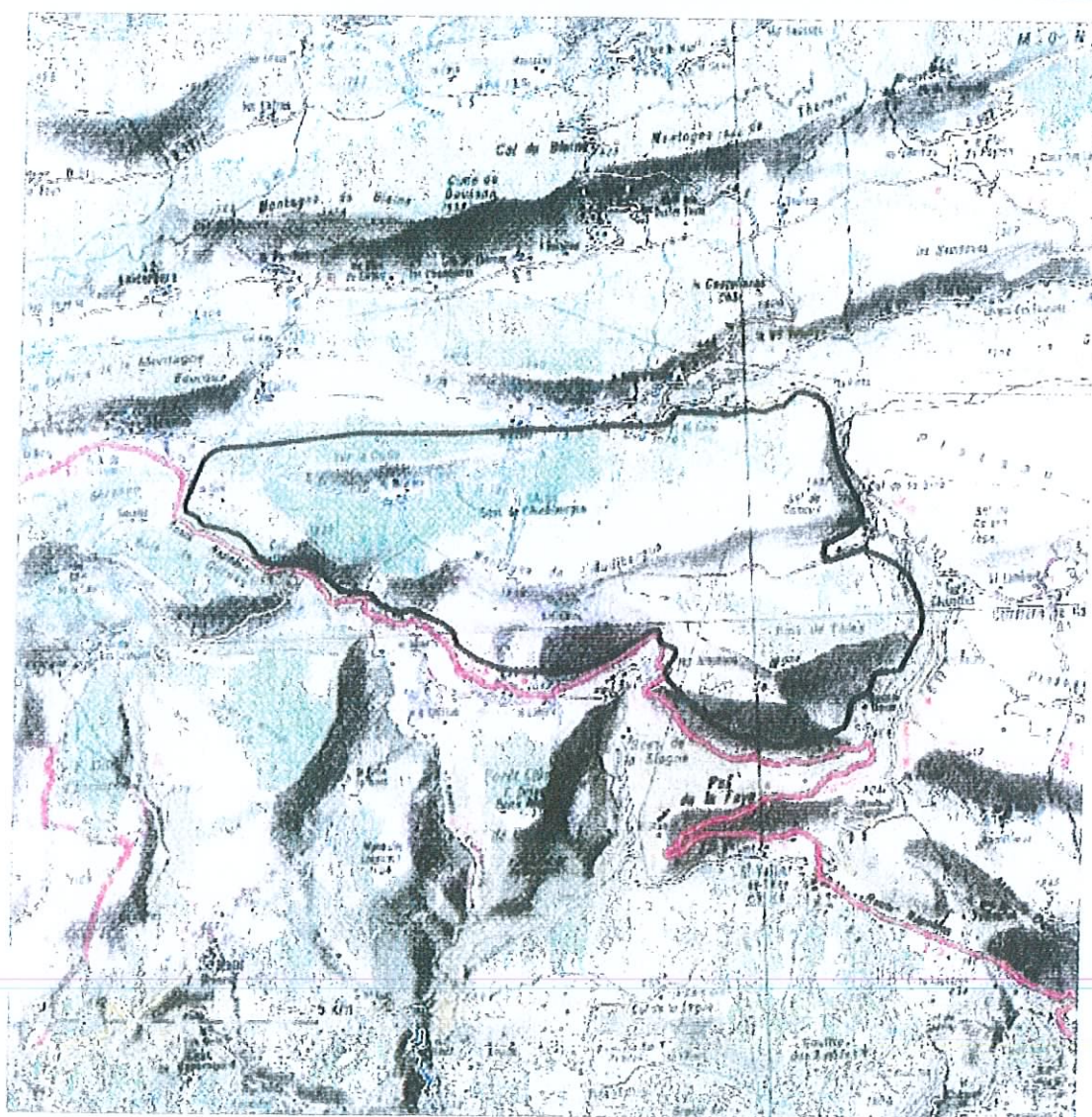


REPUBLIQUE FRANÇAISE
Préfecture de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur



Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

0506206 MASSIF DE L'AUDUBERT



DIREN

Administration de l'Environnement
BP 129 - 13102 Aix-les-Bains - Cedex 1
Téléphone : 04 92 81 15 00 - Télécopie : 04 92 81 16 00

© IGN 6281100 E

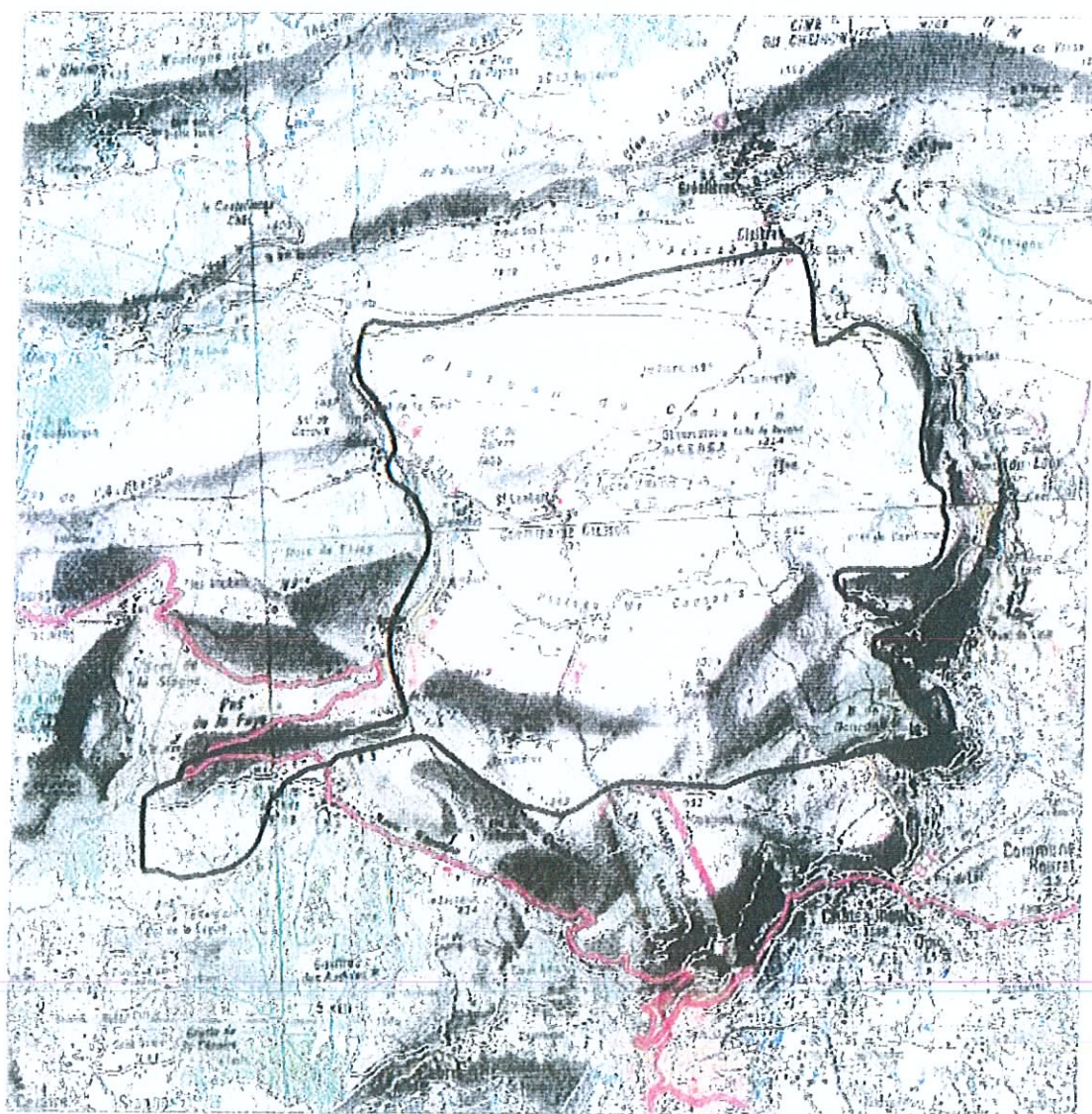


REPUBLIQUE FRANÇAISE
Préfecture de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur



Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

0610200 PLATEAU DE CAUSSOUS



DIREN

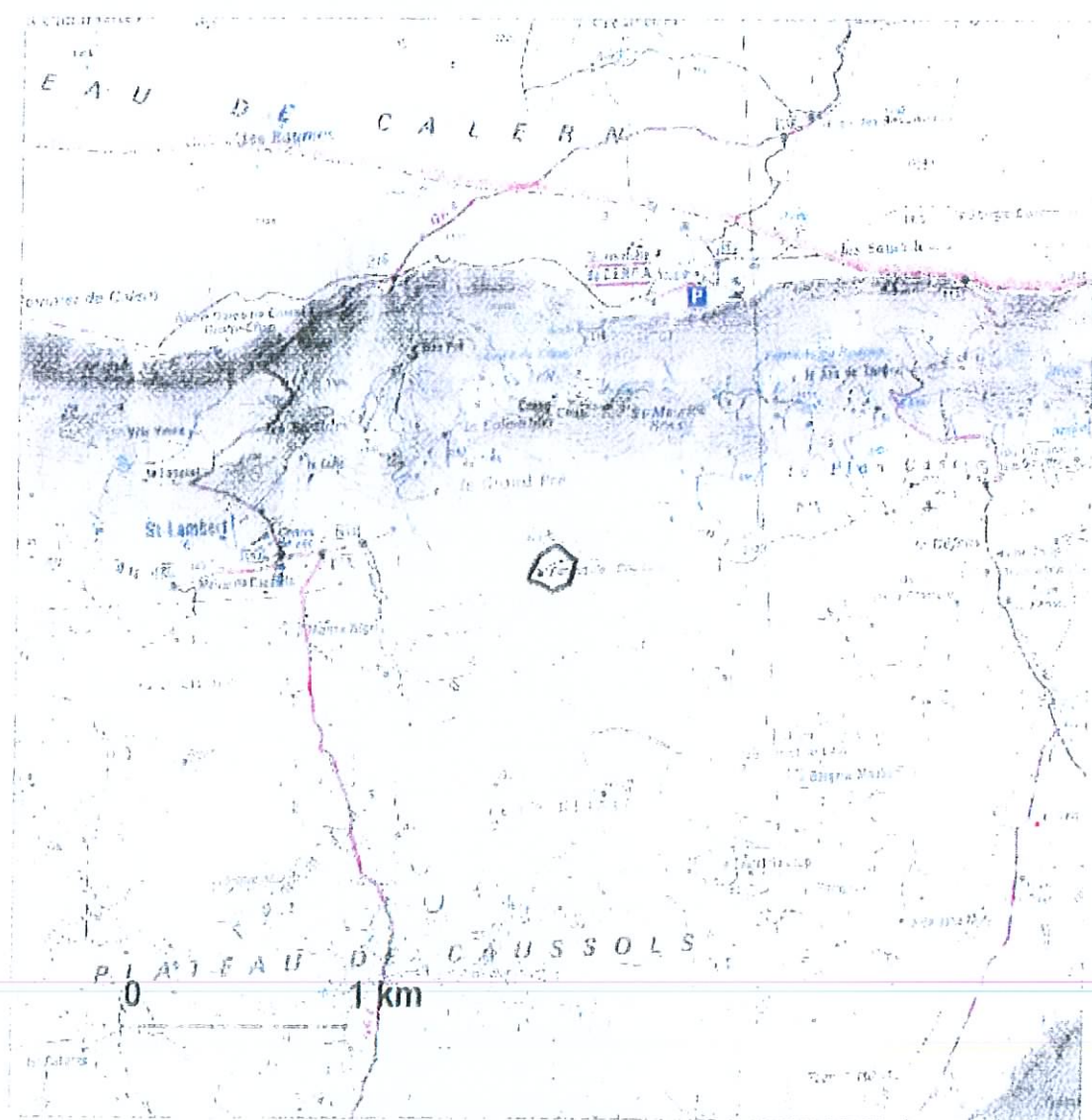
Adresse postale : 15700 RIVET
04 72 12 10 10 - 15700 RIVET - France
Téléphone : 04 72 12 10 10 - Télécopie : 04 72 12 10 10

IGN 5021100



Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

010101 - EMBUS DE CAUSSOLS



DIREN

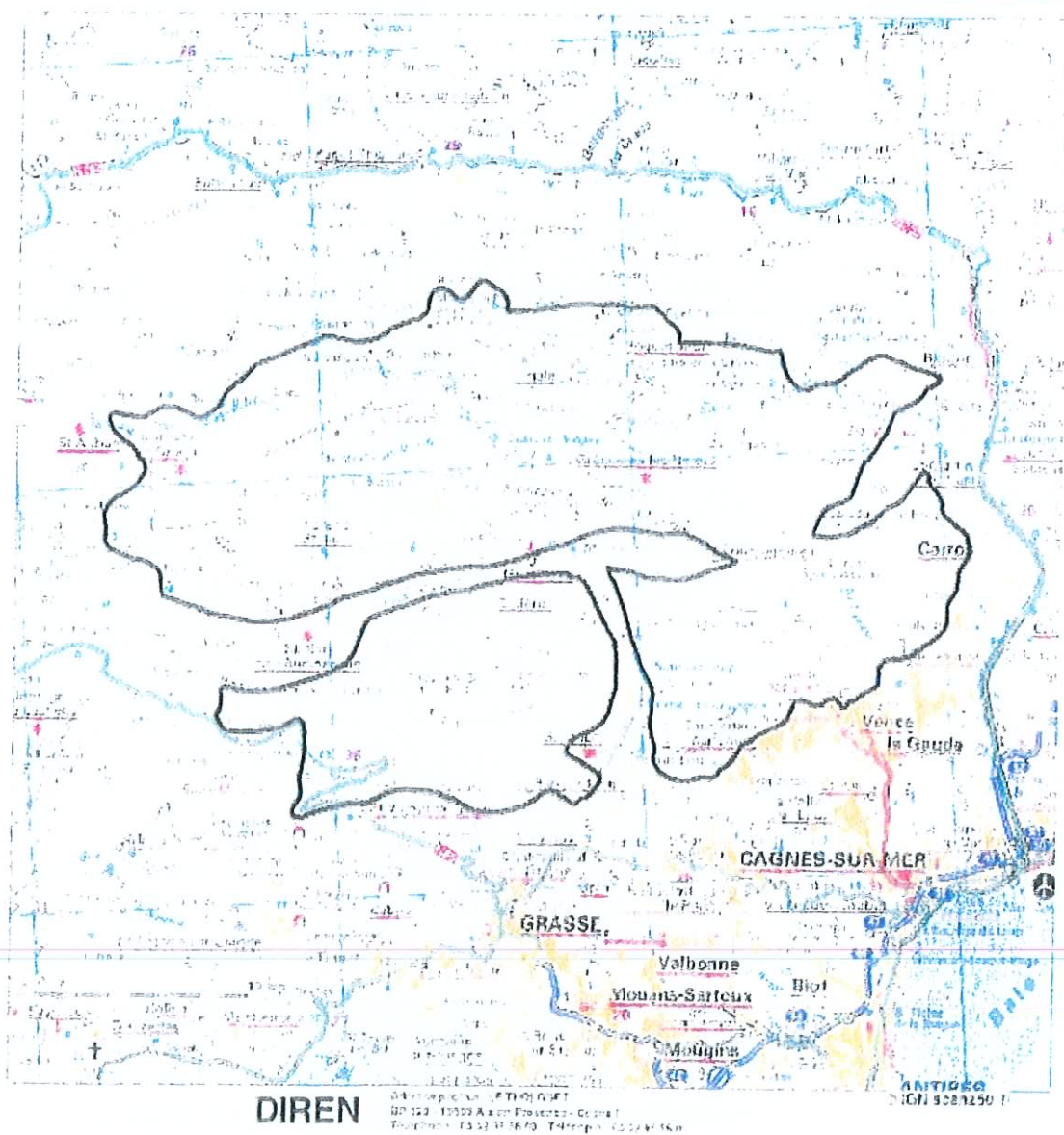
Admission par F.T.O. G.N.F.F.
N° 112 - 10329 A et B (Protections - Cote d'Azur)
Environnement - 14.01.15.00 - 14.01.15.00

010101 EMBUS DE CAUSSOLS



Natura 2000 sites eligibles

PN1 Montagnes de Chiron, gîte de Caussols et de Chert, Agg. Bagnols, boy de Touraine



II.3.a.3 - Arrêté préfectoral du 28 juillet 1976

L'article 1^{er} inscrit sur l'inventaire des sites pittoresques du département des Alpes Maritimes, l'ensemble formé sur les communes de Caussols et de Cipières en totalité ainsi que la commune de Gourdon (à l'exception du hameau "Pont du Loup") par le plateau de Causols.

II.3.b- Défrichement

En ce qui concerne l'application du code forestier sur les défrichements, il est rappelé que dans l'état actuel de la loi, il n'y a pas, en dehors des espaces boisés classés d'une carte communale opposable, de dépendance d'instruction vis-à-vis des documents d'urbanisme. L'Etat, par le ministère de l'agriculture et de la forêt, conserve dans les limites du code forestier sa libre appréciation de décision. Les autorisations de défrichement restent donc des décisions préalables aux autres instructions de dossier de demande d'utilisation du sol à vocation forestière.

II.4- HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

Les hypothèses de développement retenues par la commune visent l'horizon 2010.

II.4.a- La population

En 1999, la population communale s'élevait à 150 habitants et l'on peut estimer qu'en début de l'année 2002, le nombre d'habitants reste sensiblement le même.

Plusieurs hypothèses démographiques et de détermination des besoins en résidences principales qui en découlent (2,2 au lieu de 2,32 occupants par logement) ont été émises.

Hypothèse 1

Maintien de la tendance actuelle : + 2,80 % par an
Soit +30 habitants = 180 habitants en 2010
Les besoins en résidences principales s'élèvent à 14 logements supplémentaires.

Hypothèse 2

Croissance modérée : 1,40 % par an (dont 0,50 % dû au solde naturel et 0,90 % dû au solde migratoire)
Soit +15 habitants = 165 habitants en 2010
Les besoins en résidences principales s'élèvent à 7 logements supplémentaires.

Hypothèse 3

Croissance forte : + 4,00 % par an (dont 1,50 % dû au solde naturel et 2,50 % dû au solde migratoire)
Soit +50 habitants = 200 habitants en 2010
Les besoins en résidences principales s'élèvent à 22 logements supplémentaires.

L'hypothèse démographique retenue par la municipalité est l'hypothèse de forte croissance soit pour l'année 2010 une population qui s'élève à 200 habitants soit une augmentation de 50 habitants.

II.4.b- Les logements

Au recensement de 1999, le nombre total de logements s'élevait à 253 répartis de la façon suivante :

- 63 résidences principales soit 25 %,
- 163 résidences secondaires soit 65 %,
- 26 logements vacants soit 10 %.

La particularité caussoloise est la prépondérance croissante des résidences secondaires depuis 1982 qui sont, en 1999, deux fois plus nombreuses que les résidences principales. Cependant, depuis 1999, on observe un renversement de la tendance avec l'installation notamment de jeunes couples avec enfants.

Ce développement rapide des résidences secondaires ainsi que leur dispersion pose de nombreux problèmes pour une commune de la taille de Caussols, notamment en matières de réseau (coût de l'extension et de leur entretien).

Le mitage de l'espace caussolois doit être enrayé. En conséquence, il semble opportun de prévoir les nouvelles constructions dans les espaces libres de construction, notamment dans le quartier de Saint-Lambert.

Les besoins en résidences principales sont de 22 logements nouveaux. Ce rapport devrait être infléchi, mais on peut considérer que compte tenu de la forte demande en résidences secondaires les besoins en logements secondaires nouveaux reste fort, soit 49 logements arrondis à 50.

II.4.c- L'emploi

Il est très délicat de formuler des objectifs quantitatifs tant au niveau du nombre d'emplois que des surfaces à affecter aux activités.

Toutefois, le maintien des populations résidentes ainsi que l'accueil de nouvelles populations impliquent le développement d'activités sur la commune.

Il peut s'agir d'activités liées au tourisme (accueil, hébergement, activités de plein-air), d'activités agricoles (qui peuvent être liées au tourisme par le biais de l'agrotourisme). Il s'agit aussi de maintenir ou de renforcer l'accueil commercial (par exemple, boulangerie, épicerie) et les services administratifs (maintien de l'école communale, par exemple).

Le développement de ces activités autour de quartier Saint-Lambert permettra à terme, le développement et le renforcement du rôle de centre que joue le quartier.

II.5- LE PROJET DE TERRITOIRE

La commune de Caussols dispose à ce jour d'un plan d'occupation des sols approuvé par délibération du conseil municipal en date du 18 février 1989.

Celui-ci a fait l'objet d'une révision sans que celle-ci aboutisse.

Les dispositions du P.O.S approuvé prennent en compte de façon très insuffisante les prescriptions de la loi "Montagne" et il règne une grande incertitude juridique.

La commune a décidé de se doter d'une carte communale, documents d'urbanisme qui est beaucoup plus adapté au projet de territoire et parallèlement d'abroger le plan d'occupation des sols.

Ce projet de territoire prend en compte plus particulièrement l'intégration de la commune dans la communauté d'agglomération de Sophia Antipolis (C.A.S.A) qui implique et confirme que désormais la commune se trouve dans l'influence de la bande côtière. Cette influence se manifeste par une demande croissante de logements pour les actifs.

Or, Caussols se trouve, aujourd'hui, dans l'incapacité de satisfaire cette demande car la raréfaction mais également la rétention des terrains constructibles sont importants.

La commune dispose de terrains à Saint-Lambert qui représente un enjeu important dans le cadre de son développement. Elle souhaite en optimiser son utilisation.

Il s'agit tout d'abord des terrains d'une surface de 2 hectares environ situés à l'est de la mairie à l'angle de la RD 12 et du chemin du Clapier Saint-Lambert. Cet espace est stratégique car il se situe à proximité du centre de vie communal très limité que constitue le hameau de Saint-Lambert. En effet, celui-ci accueille outre la mairie, l'école, l'église, l'auberge-épicerie, le jeu de boules et une aire de détente et de plus il offre des possibilités non négligeables en matière de stationnement.

Ce lieu doit participer au confortement et au renforcement du hameau. Dans une première approche qu'il conviendra de préciser lors de la mise en œuvre du projet communal cet espace sera en mesure d'accueillir :

- une dizaine de logements locatifs destinée essentiellement aux actifs sous forme d'un ou de groupements de maisons dont la volumétrie doit s'apparenter à une structure villageoise dans la frange sud,
- des locaux pour accueillir le commerce de proximité et des services,
- le maintien du bâtiment existant pouvant accueillir la Maison des Associations,
- un pré communal avec aire de détente et installation d'un chapiteau pour les fêtes.

Le deuxième espace concerne des terrains communaux situés à 500 mètres environ du carrefour RD 12/chemin du Clapier Saint-Lambert en arrière et à l'est de celui-ci.

Sur cet espace, il sera réalisé un petit lotissement communal comportant des lots qui seront vendus pour des résidences principales à caractère individuel plus particulièrement destinées aux actifs.

Enfin, au sud de cette même voie, sur les terrains de bonne portance de l'ancien dépôt-relai, il sera réalisé également une opération comportant quelques lots de même nature.

L'ensemble de ces opérations contribue à offrir un nombre de logements relativement important à l'échelle de la commune et diversifié qui est de nature à satisfaire à la demande mais aussi de conforter le centre de vie que constitue Saint-Lambert.

Pour les espaces restant à Saint-Lambert et pour le secteur des Planestelles, la commune souhaite que l'urbanisation existante soit confortée tout en sachant qu'elle ne dispose pas d'autres terrains et qu'elle n'a pas des moyens d'intervention importants. Dans ces espaces offrant des possibilités de constructions nouvelles loin d'être négligeables, il serait souhaitable que s'édifient au moins à part égale résidences principales et résidences secondaires car les actions communales qui seront engagées seront sans doute de nature à favoriser l'implantation de résidences principales.

La deuxième action que la commune tient à engager concerne l'agriculture de montagne qui est un élément essentiel au niveau de la gestion du paysage du plateau mais qui est également un élément non négligeable en matière économique et un facteur d'animation et d'accueil.

Les dispositions réglementaires (article R 124-3 du code de l'urbanisme) de la carte communale ne nécessitent pas au contraire du plan local d'urbanisme (ex plan d'occupation des sols) la création de zones spécifiques pour l'agriculture. Dans les zones N telles qu'elles sont définies dans la carte communale les constructions nécessaires à l'exploitation agricole seront autorisées y compris les constructions et installations liées à l'agrotourisme.

Enfin, la troisième action concerne les mesures de protection et de mise en valeur de l'environnement et du paysage. La commune souhaite que soient pris en compte des mesures de protections strictes surtout en comparaison avec celles du P.O.S qui ouvrait à l'urbanisation de nombreux espaces. Le projet urbain ne comporte plus que deux secteurs urbanisés à Saint-Lambert et aux Planestelles déjà équipés et partiellement occupés. Ces deux secteurs ne constituent pas en enjeu au niveau de la protection de l'environnement et du paysage.

En revanche le reste du territoire doit bénéficier de mesures de protections strictes et la plupart de cet espace doit être, à terme, intéressé par les dispositions de protection de sites classés.

Enfin, souhaitant faciliter l'accès et la desserte des quartiers Saint-Lambert dans sa partie sud et des Planestelles., la commune projette l'amélioration des voies (chemin des Claps et chemin du Pin Bérenger).

CHAPITRE III

JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

III.1- LES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

III.1.a- Remarques générales sur les règles retenues

La carte communale est définie par les articles R 124-1 à R 124-8 du code de l'urbanisme. Le code expose que : *« la carte communale après un rapport de présentation comprend un ou plusieurs documents graphiques. »*

« Le ou les documents graphiques sont opposables aux tiers » (article R 124-1).

De plus, une carte communale ne dispose pas de règlement prévoyant les conditions d'occupation et d'utilisation du sol. Les documents graphiques tiennent lieu dès lors de règlement et de plans de zonage. Ils sont définis par l'article R 124-3 : *« le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.*

Ils peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Ils délimitent, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.

Dans les territoires couverts par la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre 1er du titre 1er du livre 1er et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables ».

III.1.b- Les zones constructibles

Les secteurs constructibles retenus (zone C) sont au nombre de deux :

- un premier d'une superficie de 30,55 hectares qui s'étend depuis le quartier Saint-Lambert (secteur de la mairie) jusqu'au quartier de la Grave de Saint-Lambert plus au sud, le long du chemin du Clapier Saint-Lambert,
- un deuxième d'une superficie de 18,5 hectares qui s'étend depuis le secteur des Planestelles jusqu'au secteur du Courtil de Caussetier, le long du chemin des Claps.

Ces deux zones comprennent un nombre conséquent de constructions existantes. Elles sont situées le long de voies de bonne caractéristique, desservies par le réseau d'eau potable et comprises en continuité de l'urbanisation existante.

Les périmètres définis par la carte communale dégagent une capacité de 80 logements nouveaux. Cette capacité théorique permet à la commune d'assurer les besoins actuels et futurs en matière de logements compte tenu de la rétention possible de la part de divers propriétaires.

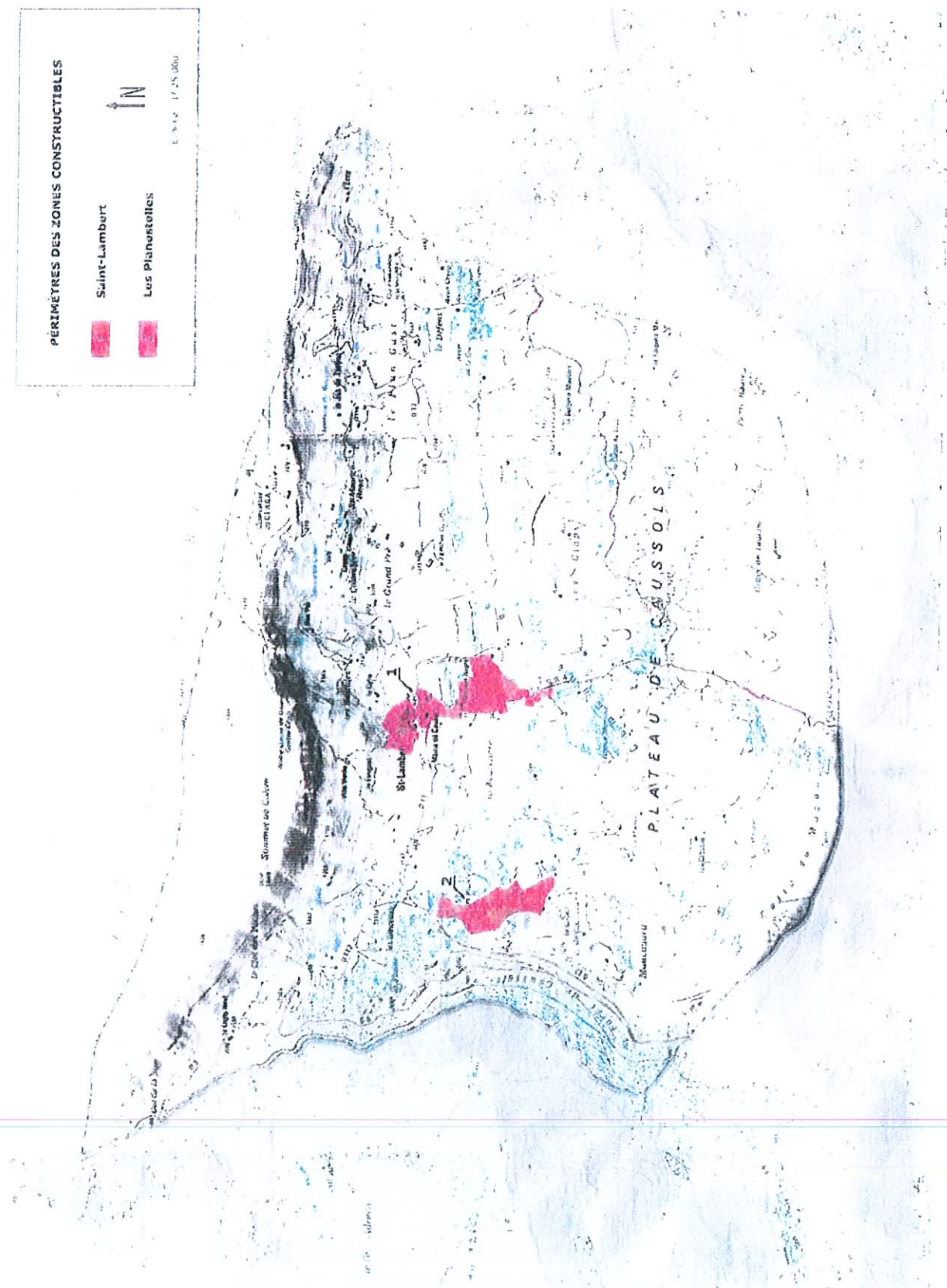
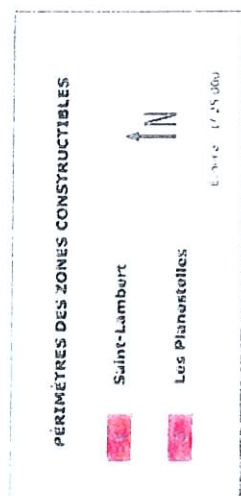
Les constructions nouvelles liées aux activités sont autorisées. Caussols est un site connu et reconnu pour ses paysages karstiques mais aussi la pureté de l'air ; les randonneurs sont relativement nombreux. Le développement des activités d'accueil et commerciales (quasiment inexistantes actuellement) favoriserait l'essor économique de la commune tant du point de vue des activités que de l'accueil de nouvelles populations permanentes.

III.1.c- Les zones naturelles

Elles recouvrent la quasi-totalité du territoire de Caussols. Ces espaces naturels sont protégés par des contraintes supra-communales (ZNIEFF, loi paysage, loi montagne...). Ils sont inconstructibles ; toutefois l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole et à la mise en valeur des ressources naturelles sont autorisées.

Elles ont pour vocation de maintenir les caractéristiques actuelles des espaces naturels, la diversité des paysages et l'activité agricole.

Les grands espaces naturels de la commune sont classés en zone naturelle (zone N) et donc préservés. Les nouvelles constructions sont interdites. Ceci permettra, à terme, de stopper le processus du mitage du territoire.



III.1.d- Tableau des superficies des zones constructibles

Secteurs	Surfaces		Capacité résiduelle en nombre de logements
	En hectares	%	
Zone Saint-Lambert	30,55	1,1	50
Zone les Planestelles	18,5	0,7	30
Zones naturelles	2 690,1	98,2	-
Total	2 739,0	-	80

III.1.e- Les modalités d'application du règlement national d'urbanisme et les recommandations architecturales

Dans le respect de quelques règles simples en matière d'intégration dans le paysage, au regard de l'application du RNU et notamment des articles R. 111-1 à R. 111-24 du code de l'urbanisme.

D'une manière générale, le précepte de base est le suivant :

- l'architecture rural doit revêtir une très grande simplicité,
- elle doit conserver des proportions ramenées à l'échelle humaine,
- elle doit respecter les principes d'intégration au site.

III.1.e.1 - Recommandations applicables au réaménagement des constructions anciennes

- d'un point de vue architectural :
 - conserver la volumétrie et l'aspect général des bâtiments environnants,
 - respecter les façades et l'équilibre des ouvertures,
 - enduits ou rejointoiements mis en œuvre de manière traditionnelle.
- d'un point de vue des plantations à réaliser :
 - préserver les plantations faisant partie du patrimoine local,
 - interdire l'introduction d'espèces exotiques.

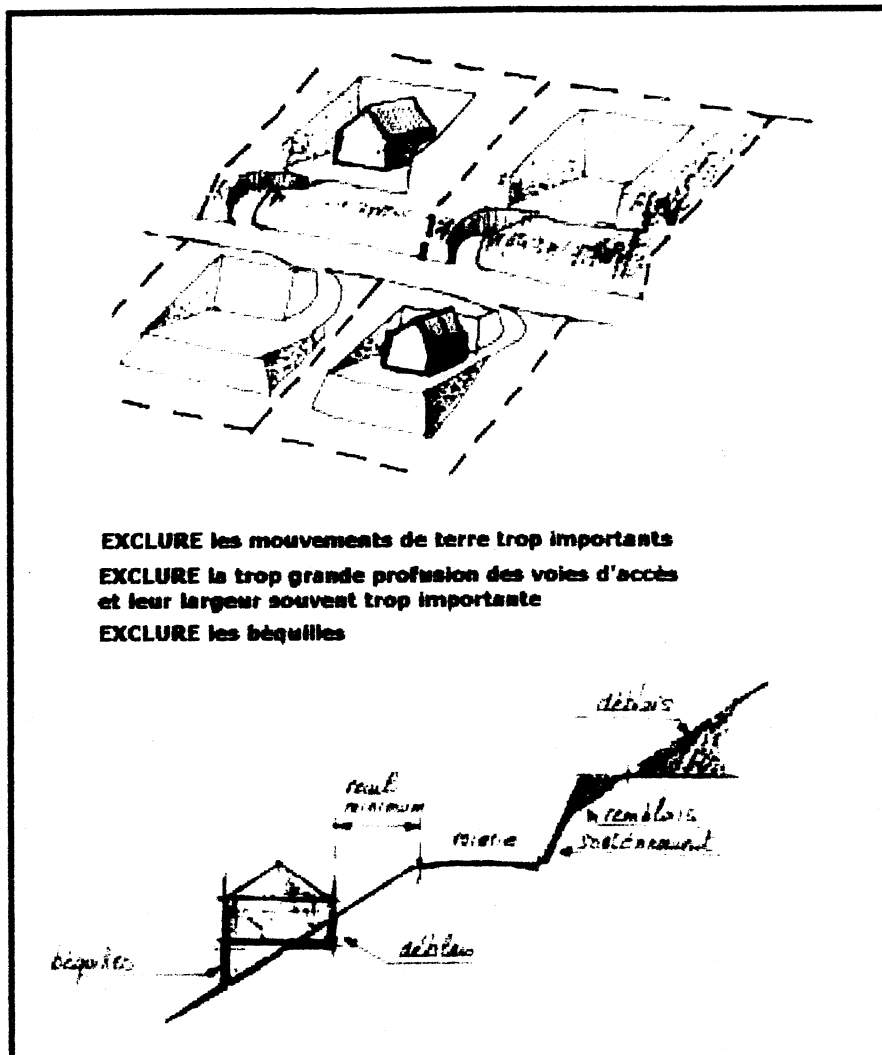
III.1.e.2 - Recommandations applications applicables aux bâtiments isolés

- la restauration, la réfection, la réhabilitation d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisé lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement national d'urbanisme et l'article L.145-3-§III,
- ils devront être conformes aux caractéristiques architecturales des Préalpes de Grasse.

III.1.e.3 - Recommandations applicables aux constructions nouvelles

➤ Implantation

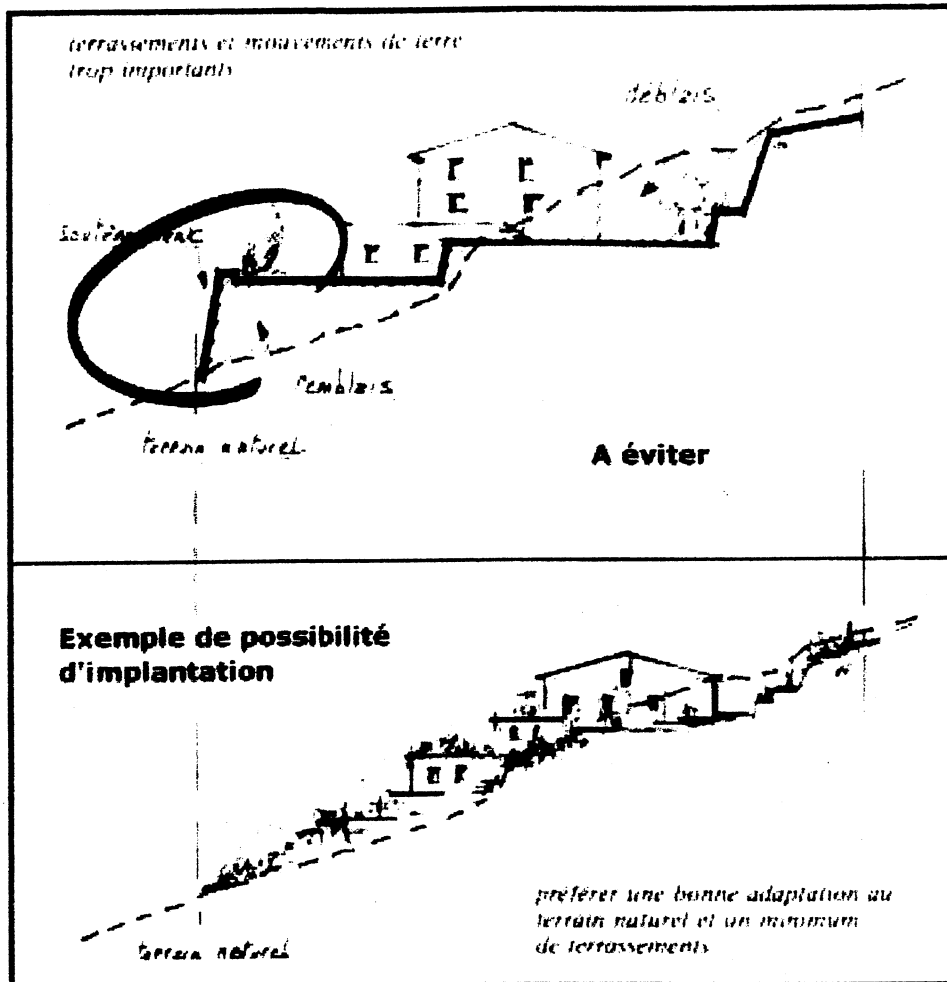
Articles R. 111-3-1, R. 111-5, R. 111-16, R. 111-18, R. 111-19, R. 111-20, R. 111-24



- ne pas s'éloigner de l'entrée du terrain,
- suivre les courbes de niveaux pour éviter des accès trop visibles,
- limiter les travaux de déblais et de remblais du sol sur les parcelles.

➤ Volume

Article R. 111-21



- de forme simple, sans décrochements inutiles,
- épousant au mieux la pente du terrain,
- réduire les mouvements de terrain.

➤ Aspect extérieur

Articles R. 111-20, R. 111-21, R. 111-22

Hauteur

- à harmoniser au mieux avec les constructions existantes.

Ouvertures

- surfaces inférieure à celle des pleins,
- les volets seront pleins,
- les ferronneries des balcons seront de formes simple et celle dites « à l'espagnole » sont à proscrire.

Annexes

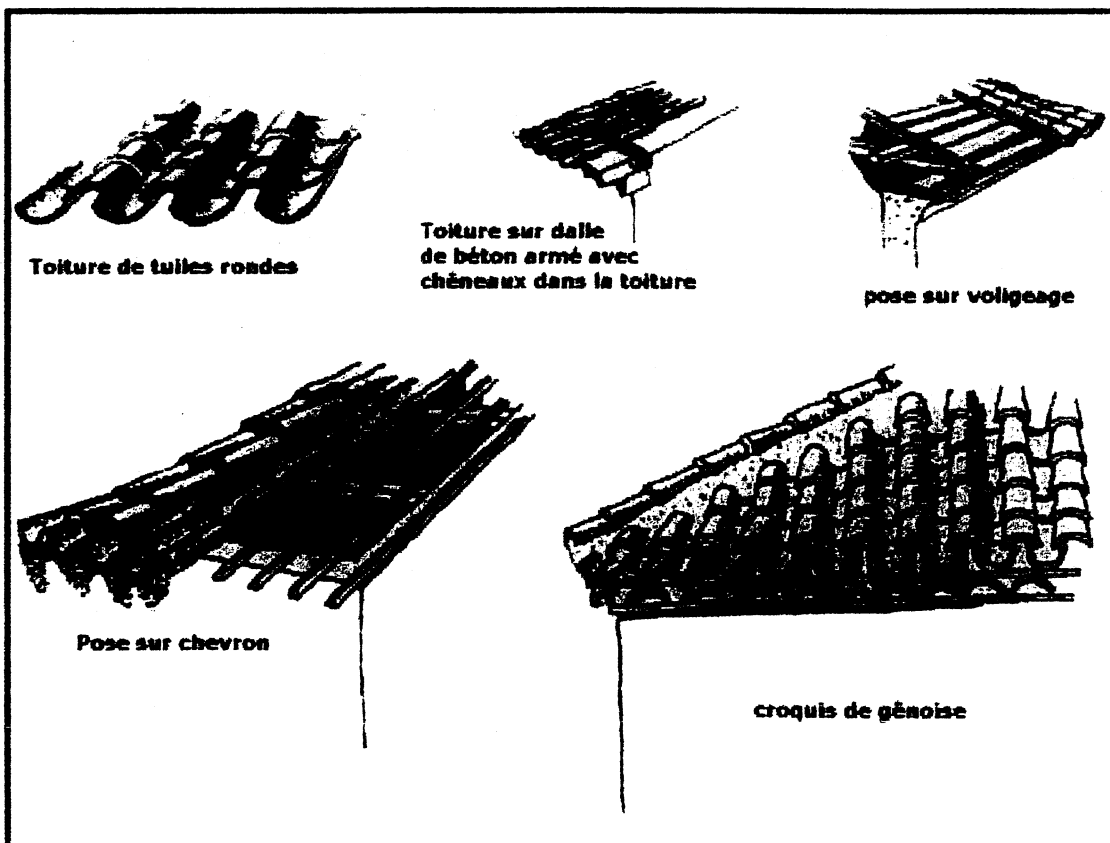
- intégrées au volume de la construction principale,
- à défaut, regroupées en un bâtiment annexe de même aspect que la construction principale.

Clôtures

- discrètes et constituées par un muret, un grillage, une haie,
- éviter tous matériaux étrangers à la pratique locale.

Toitures

Articles R. 111-21



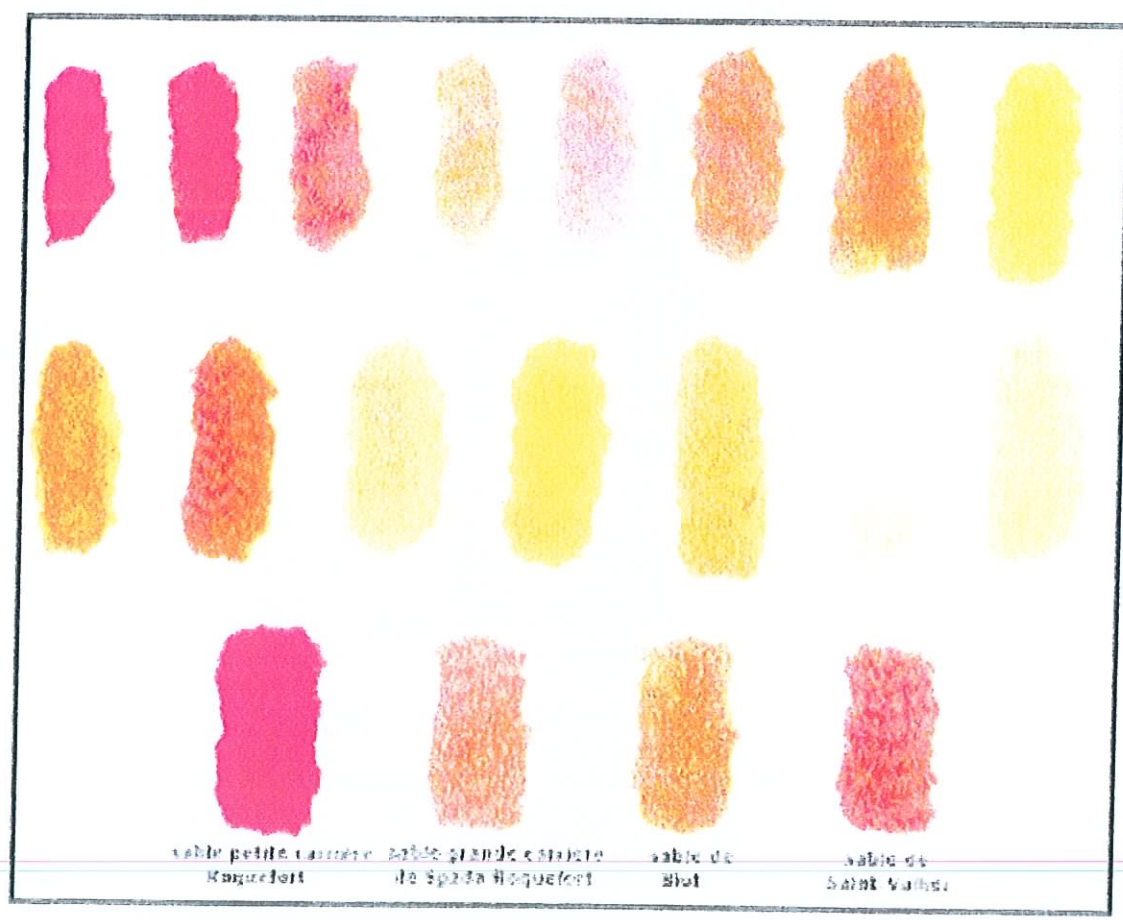
- en tuiles « canal », en harmonie de couleur avec les toitures anciennes,
- ne comporteront pas de d'écorchements inutiles si elles sont à deux pentes.
- respecteront l'esprit des bergeries existantes si elles sont à une pente,
- leur faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à la pente du terrain,
- les toitures terrasses sont interdites.

Coloration

Articles R. 111-21

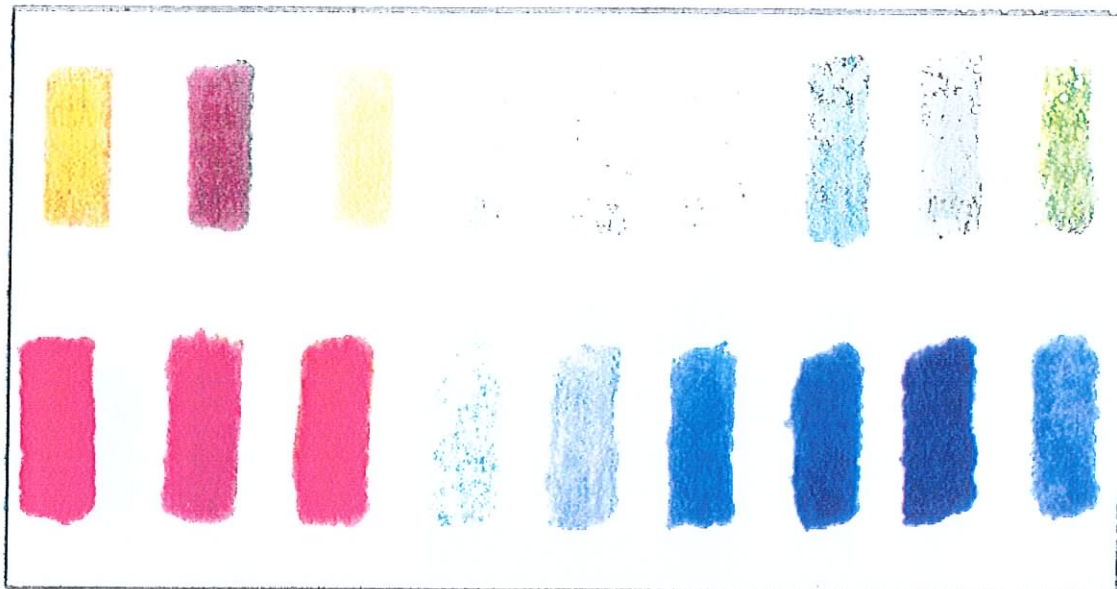
Les enduits seront teintés dans la masse par l'utilisation des sables naturels ou de colorants à base d'ocre ou d'oxyde. Pour rafraîchir les enduits anciens ou patiner les enduits neufs un badigeon au lait de chaux peut être envisagé.

- leur mise en œuvre se fera sous forme de frottasse léger, de lissage ou de badigeon.
- l'utilisation du blanc en grande surface est à proscrire.



Les menuiseries respecteront au mieux les couleurs traditionnelles du pays.

- éviter les couleurs trop vives ou trop claires.



III.2- JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

III.2.a- Avec les contraintes supra-communales

III.2.a.1 - Les lois d'aménagement et d'urbanisme

> L'article L 121-1 du code de l'urbanisme

L'article L 121-1 s'articule autour de trois grands principes :

- principe d'équilibre,
- principe de mixité,
- principe de gestion économe.

Les dispositions prises par la carte communale sont compatibles avec les principes énoncés par l'article L 121-1.

En effet, la carte communale permet d'assurer l'équilibre entre le développement urbain et le développement rural. Son élaboration a consisté essentiellement à limiter l'urbanisation aux secteurs déjà occupés sans ouvrir des terrains d'importance à l'urbanisation.

Cette urbanisation se développe de part et d'autre des voies de communication comme la RD 12, le chemin des Claps et le chemin du Clapier Saint-Lambert.

Compte tenu de leur occupation, ces espaces ne représentent plus d'enjeu majeur en matière agricole et de la protection de la forêt et des paysages.

Il en est ainsi, par exemple pour l'extrémité sud du hameau de Saint-Lambert qui du côté est prend en compte le "bon terrain" de l'ancien dépôt-relai et qui du côté ouest se développe le long de la voie à une distance de 150 mètres sur des terrains propices à l'urbanisation et ce jusqu'à la dernière construction.

Les capacités urbanisables retenues sont suffisantes pour les besoins présents et futurs.

Les dispositions retenues sont de nature à assurer la mixité des fonctions urbaines. En effet, la volonté communale est de maintenir voire de conforter le peu d'emploi existant et ainsi améliorer l'équilibre entre emploi et habitat : les zones constructibles autorisent les bâtiments à usage d'activités et ceux à usage d'habitation dans un même espace ; les zones naturelles permettent le maintien voire le développement de l'agriculture et des activités agro-touristiques.

Les orientations prises permettent la protection des espaces relevant de la gestion agricole ainsi que la sauvegarde des vastes espaces naturels remarquables. La volonté de la commune est de préserver d'une part l'activité agricole tant pour son rôle économique que son impact paysager et d'autre part les sites naturels remarquables tel l'Embut de Caussols.

L'ensemble de ces espaces agricoles ou naturels est aujourd'hui épargné de toute urbanisation nouvelle car classé en zone naturelle.

La prise en compte des risques

Il n'existe pas à ce jour de PPR ni de dossier communal synthétique. Les risques incendie et inondation sont mal identifiés. Toutefois, la carte des risques des Alpes-Maritimes des mouvements de terrain a permis d'identifier ce risque sur la commune. Celui-ci a été pris en compte dans la délimitation des zones constructibles.

En effet, celles-ci sont situées en zone jaune sur la carte c'est-à-dire à risque faible d'éboulements ou de chutes de pierres.

➤ La loi montagne

Le respect des principes d'urbanisation édictés par la loi, à savoir limiter l'urbanisation à l'extension du village et des groupes d'habitations existants ne correspond pas à la réalité communale. En effet, de nombreuses constructions sont disséminées sur le territoire communal, à l'exception des quartiers Saint-Lambert et les Planestelles où elles sont plus regroupées voire organisées.

La volonté affichée par la commune est une meilleure prise en compte de la loi montagne. Les zones constructibles se situent d'une part, au cœur et en périphérie immédiate du secteur Saint-Lambert, point de centralité reconnu et d'autre part, au sein et autour du quartier des Planestelles, espace déjà construits notamment de part et d'autre du chemin des Claps. Il s'agit de permettre le renforcement de l'urbanisation existante en densifiant ces secteurs.

Le territoire de la commune est pour de grandes superficies soumis à des protections réglementaires en matière d'environnement et préservation des paysages (protection au titre de la loi montagne, loi paysage, ZNIEFF). Ces paysages remarquables sont classés en zone naturelle et donc préservés de toute urbanisation.

➤ La loi sur la protection et la mise en valeur des paysages et protection de l'environnement

Consciente de la richesse de son patrimoine naturel, la municipalité tient tout particulièrement à préserver et à sauvegarder l'environnement naturel.

La prise en compte des prescriptions de cette loi a guidé la démarche de la commune dans le cadre de l'élaboration de la carte communale.

Les périmètres non constructibles mais dans lesquels les adaptations, les réfections ou l'extension des constructions existantes sont autorisées ne sont pas de nature à altérer le paysage et le site. Les

constructions et installations directement liées à l'activité agricole sont autorisées. Le maintien de l'agriculture en zone de montagne est de nature à entretenir le maintien et la diversité des paysages.

La totalité du plateau de Caussols (ZNIEFF 0609Z00) est classée en zone naturelle. Les spécificités biologiques, archéologiques et hydrologiques sont protégées. En effet, de nombreux sites archéologiques sont recensés sur le plateau. La totalité de ces sites sont épargnés de toute urbanisation car situés en zone naturelle.

De plus, les eaux qui s'infiltrant sur le plateau et ressortent à la base du système karstique où elles sont captées pour l'alimentation en eau potable ou pour l'irrigation de plusieurs villes et villages sont protégées ; plus de 98 % du territoire communal est classé en zone naturelle et donc épargnés de toute nouvelle construction susceptible de polluer le réseau naturel d'eaux souterraines.

III.2.b- Avec les objectifs communaux

Les dispositions prises correspondent aux objectifs fixés par la municipalité. Tout d'abord, elles permettent le développement de la commune tout en arrêtant l'édification de nouvelles résidences principales et secondaires dispersées sur l'ensemble du territoire communal.

Le quartier Saint-Lambert se trouve ainsi renforcé comme centre de vie en privilégiant les constructions nouvelles au sein de celui-ci. Concernant le secteur des Planestelles, il s'agit de conforter ce quartier en permettant l'édification de nouveaux logements à l'intérieur de celui-ci ainsi qu'à sa périphérie immédiate.

Concernant les hypothèses de développement, la commune a retenu pour l'horizon 2010 une croissance d'environ 72 logements. Les capacités théoriques dégagées par les périmètres retenus sont de 80 logements nouveaux. Les capacités en logements sont donc suffisantes à court terme ainsi qu'à moyen terme.

Dans le cadre de cette carte communale, la commune a tenu à préserver et à sauvegarder son environnement naturel. Les mesures prises permettent de répondre aux objectifs de préservation et de mise en valeur des espaces naturels et de sauvegarder les grands espaces agricoles.