

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

COMMUNE DE CABRIS (06530)

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE N°1 : RAPPORT DE PRESENTATION

PLU approuvé le 03 avril 2013

Dernière modification le 20 septembre 2017

**Modification de droit commun n°4
approuvée le**

Le Maire,

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

Avenue de la Clapière,
Résidence n°1 la croisée des chemins
05200 EMBRUN
Tel : 04.92.46.51.80
contact@alpicite.fr - www.alpicite.fr

SOMMAIRE

Sommaire.....	2
1. Objectifs de la modification de droit commun n°4 du PLU	4
2. Justifications	8
2.1. Inscrire plusieurs emplacements réservés pour améliorer la gestion des risques d'incendie de forêt 8	
2.1.1. La justification de la délimitation de nouveaux emplacements réservés pour améliorer la gestion des risques	8
2.1.2. Les évolutions du règlement graphique – le zonage	10
2.1.3. Les évolutions du règlement écrit.....	13
2.2. Inscrire un emplacement réservé pour améliorer les circulations piétonnes vers le village.....	15
2.2.1. La justification de la délimitation d'un nouvel emplacement réservé destiné à l'amélioration du réseau de cheminements doux	15
2.2.2. Les évolutions du règlement graphique – le zonage	15
2.2.3. Les évolutions du règlement écrit.....	15
2.3. Améliorer la gestion des espaces remarquables de la commune	17
2.3.1. La justification de protection de nouveaux terrains garant de l'identité paysagère de la commune.....	17
2.3.2. Les évolutions du règlement graphique – le zonage	18
2.3.3. Les évolutions de l'annexe inventaire du paysage	22
2.4. Clarifier la définition relative aux constructions de plain-pied	25
2.4.1. La justification de cette clarification.....	25
2.4.2. Les évolutions du règlement écrit.....	26
3. Bilan de l'évolution des surfaces du plu après modification	29
4. Incidences du projet sur les composantes de l'environnement	29

1. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°4 DU PLU

La commune de Cabris possède un PLU approuvé le 3 avril 2013 et objet depuis d'une révision « simplifiée » et 3 modifications, dont la dernière approuvée par délibération n°47/2017 en date du 20 septembre 2017.

Depuis ces évolutions, la commune a constaté de nouvelles problématiques dans l'application de son PLU. La commune de Cabris souhaite donc faire évoluer son document d'urbanisme et procéder à une modification de droit commun visant à :

- Inscrire plusieurs emplacements réservés concernant la gestion des risques d'incendie de forêt ;
- Délimiter un emplacement réservé pour améliorer les circulations piétonnes vers le village ;
- Améliorer la gestion des espaces remarquables de la commune, en lien avec la DTA et la délibération de 2009 ;
- Clarifier la définition relative aux constructions de plain-pied ;
- Corriger éventuellement des erreurs matérielles ou mettre à jour des mentions du code de l'urbanisme qui émergeraient au cours du travail.

Ainsi, par délibération n°44A-2020 en date du 14 octobre 2020, le conseil municipal de la commune de Cabris a décidé d'engager une procédure de modification de droit commun n°4 du PLU.

Notons qu'une révision allégée n°2 vient également d'être approuvée, dans le même Conseil Municipal, précédemment à la présente modification. Les évolutions du PLU prévues dans cette révision sont donc intégrées à la présente modification (plan de zonage).

Des évolutions qui n'entrent pas dans le champ de la révision

La présente modification de droit commun n°4 du PLU s'inscrit dans le champ d'application de l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, les dispositions proposées respectent strictement les conditions fixées pour la réalisation d'une modification du document d'urbanisme, puisqu'elles n'engendrent aucune des dispositions de nature à imposer une révision à savoir (article L153-31 de Code de l'Urbanisme) qu'elles :

- Ne modifient pas les orientations définies par le PADD ;
- Ne réduisent pas un espace boisé classé (EBC) ;
- Ne réduisent pas une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- N'induisent pas de graves risques de nuisance ;
- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'aurait pas été ouverte à l'urbanisation ou n'aurait pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent ;
- Ne créent pas d'OAP valant ZAC...

... mais modifient le règlement écrit et graphique, et les annexes.

Des évolutions qui rentrent dans le champ de la modification de droit commun

Les évolutions du PLU envisagées par la commune nécessitent la mise en œuvre d'une procédure de modification de droit commun car la délimitation d'emplacements réservés pour la gestion des risques d'incendie de forêt et l'identification de nouveaux terrains ayant vocation à être protégés en cohérence avec la DTA (et le SCoT arrêté) vont conduire à diminuer les possibilités de construire.

Article L153-41 du Code de l'Urbanisme – modifié par la Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 – art. 97 (V) :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code ».

Conformément à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme le dossier de modification de droit commun du PLU a été soumis à enquête publique pendant une durée minimale d'un mois.

Le contenu de la modification de droit commun n°4 du PLU de Cabris respecte les critères fixés par les articles L 153-36 et L 153-41 du Code de l'Urbanisme issus de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et modifié par les lois UH de 2003, ENE de 2010 et ALUR de 2014. Les pièces du dossier du PLU concernées par cette modification sont les suivantes :

- **Le rapport de présentation** : Les rapports de présentation du PLU approuvé et des évolutions précédentes sont complétés avec le rapport de présentation de la modification de droit commun n°4 ;
- **Le règlement – document graphique** : Le zonage est modifié avec :
 - L'ajout d'emplacements réservés concernant la gestion des risques d'incendie de forêt,
 - La délimitation d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'un cheminement doux,
 - La localisation de nouveaux espaces remarquables (jardins à protégés).
- **Le règlement – document écrit** : Le règlement est modifié avec :
 - L'ajout d'emplacements réservés concernant la gestion des risques d'incendie de forêt,
 - La création d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'un cheminement doux,
 - L'ajout d'une définition relative à la notion de plain-pied,
 - La clarification de certaines règles pour faciliter leur application et éviter les interprétations.
- **Les annexes – Inventaire du paysage** : L'inventaire est complété avec l'ajout de nouveaux espaces remarquables et les prescriptions applicables.

Une procédure faisant l'objet d'une demande au cas par cas

Conformément à l'article L104-3 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification de droit commun n°4 du PLU de Cabris devait faire l'objet d'une demande au cas par cas pour déterminer si elle est soumise ou non à Evaluation Environnementale.

La procédure n'a pas été soumise à évaluation environnementale suite à la décision n°CU-2021-2836 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale après examen au cas par cas de la modification de droit commun n°4 du plan local d'urbanisme de Cabris (06).

2. JUSTIFICATIONS

Les évolutions réalisées dans le règlement écrit ou les annexes sont explicitées et mises en évidence de la manière suivante :

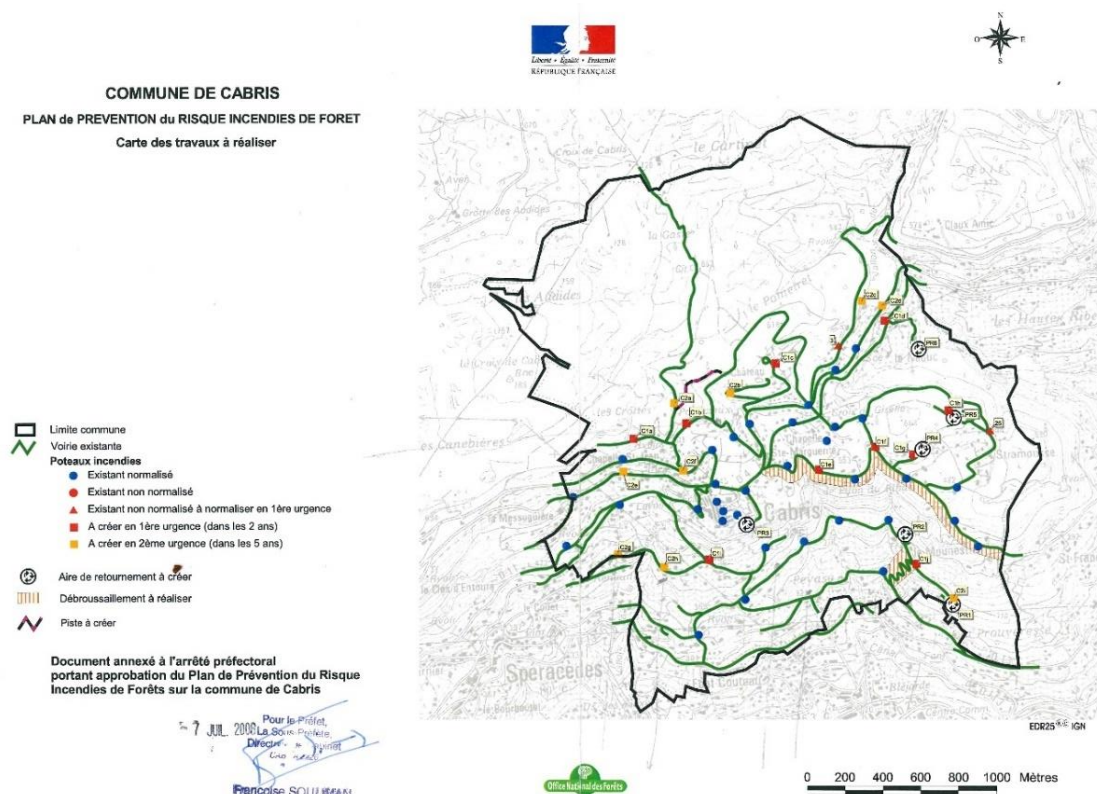
- Suppression d'élément en **rouge barré** dans le corps du texte,
- Ajout d'élément en **surligné jaune** dans le corps du texte.

Les justifications seront **en bleu**.

2.1. Inscrire plusieurs emplacements réservés pour améliorer la gestion des risques d'incendie de forêt

2.1.1. La justification de la délimitation de nouveaux emplacements réservés pour améliorer la gestion des risques

Un programme de travaux existe depuis 2006 (demande de la Préfecture), dans le cadre du PPRif pour améliorer la défense incendie. Devant la difficulté à acquérir certains terrains, et pour éviter que ceux-ci ne soient l'objet de projets qui empêcheraient d'y prévoir les aménagements nécessaires, la municipalité a défini les fonciers nécessaires à la réalisation de ces travaux et choisi de les inscrire en emplacement réservé dans le PLU ce qui constitue une première étape, à minima pour garantir leur maintien.



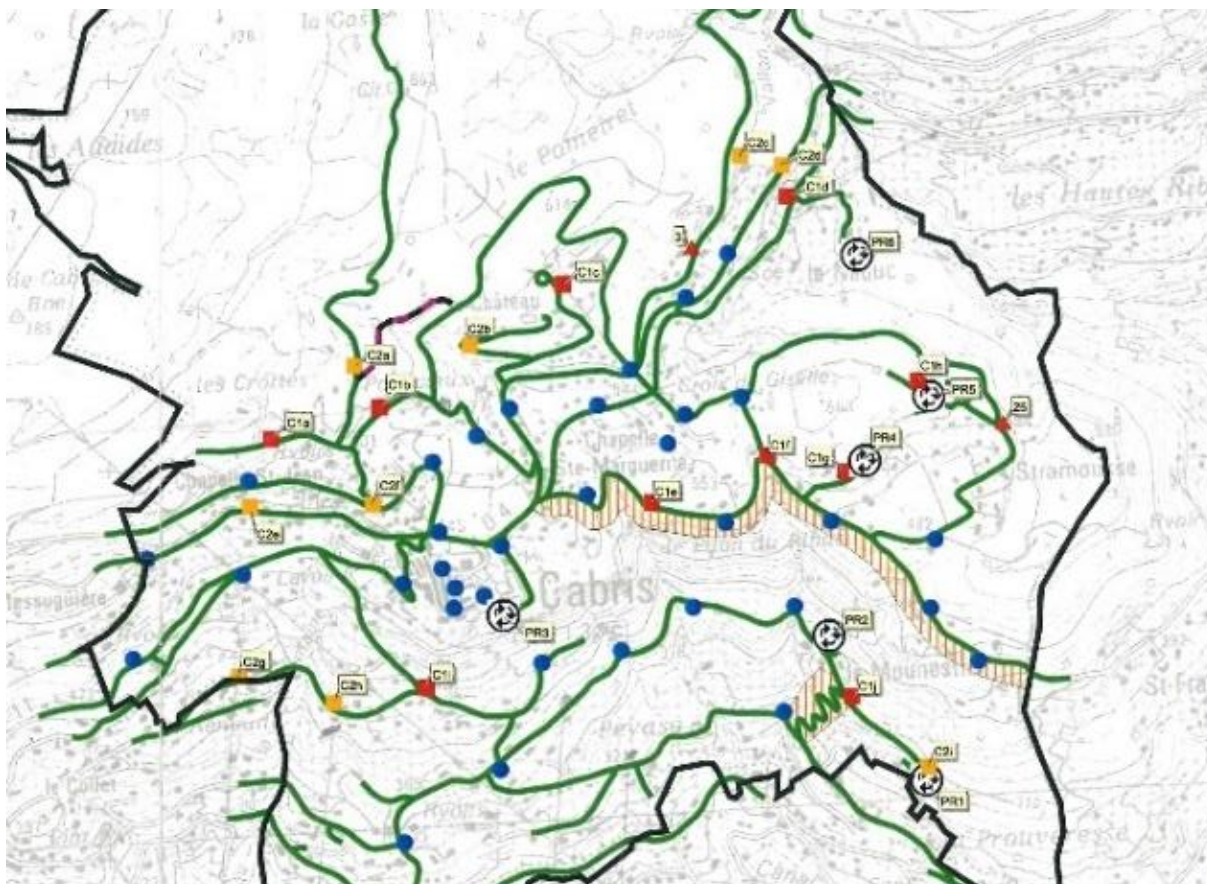


Figure 1 : Carte des travaux à réaliser dans le cadre du PPRif

A noter que certains de ces emplacements réservés sont situés tout ou partie sur des espaces boisés classés.

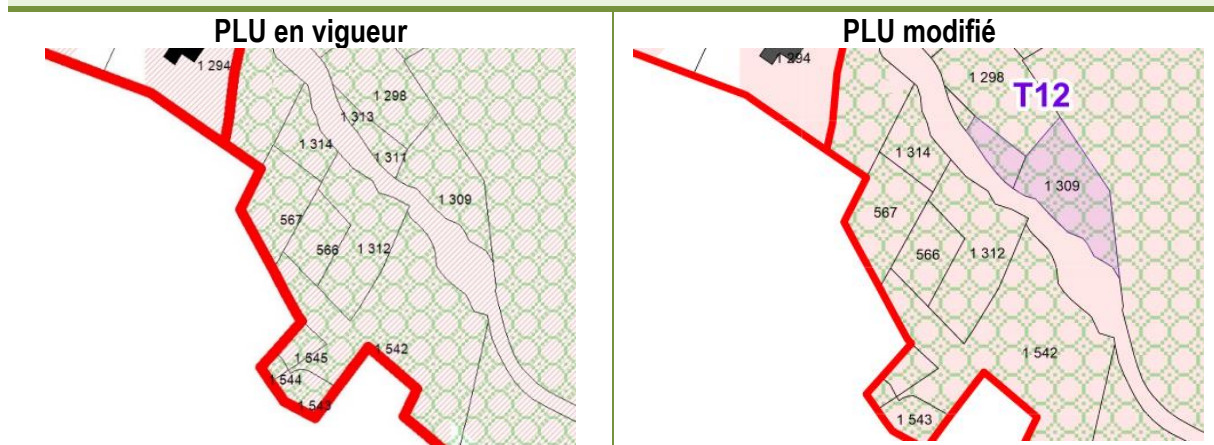
L'inscription de ces emplacements réservés est cohérente avec ces espaces boisés classés car :

- Le règlement écrit du PLU de Cabris actuellement opposable prévoit concernant les prescriptions applicables aux EBC que : « En revanche, sont considérés comme compatibles les constructions qu'implique la vocation forestière de l'espace boisé : bâtiments affectés à la lutte contre l'incendie, abris forestiers, etc. ».
- L'article L113-2 du CU édicte que : « Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. ». Il faut donc effectivement démontrer qu'on ne compromet pas ces éléments, mais à l'échelle du boisement. Ceci n'interdit pas la coupe d'arbres, ce qui est confirmé par l'article *R421-23 g) du CU qui prévoit le dépôt d'une déclaration préalable pour « Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L. 113-1 ». Il peut donc bien y avoir des coupes et abattages d'arbres en EBC.
- L'article L113-2 du CU édicte que : « Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. ». Or, l'article L341-2 du code forestier édicte que : « Ne

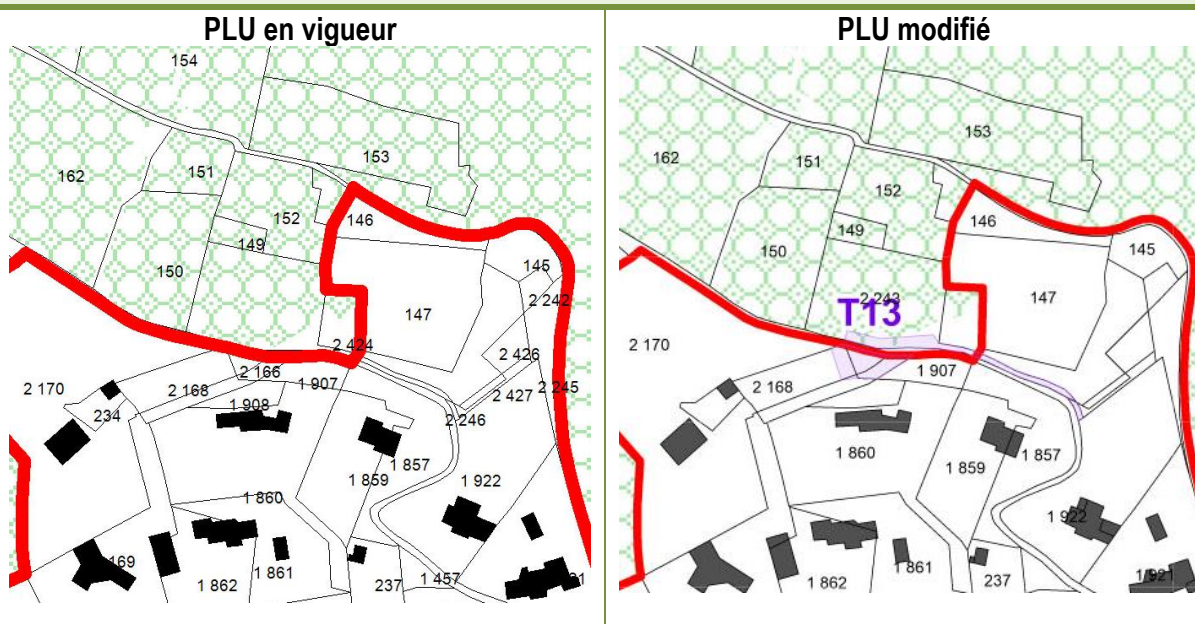
constituent pas un défrichement : [...] Un déboisement ayant pour but de créer à l'intérieur des bois et forêts **les équipements indispensables** à leur mise en valeur et à leur **protection** ou de préserver ou restaurer des milieux naturels, sous réserve que ces équipements ou ces actions de préservation ou de restauration **ne modifient pas fondamentalement la destination forestière de l'immeuble bénéficiaire et n'en constituent que les annexes indispensables**, y compris les opérations portant sur les terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être défrichées pour la réalisation d'aménagements, **par un plan de prévention des risques naturels prévisibles établi en application des articles L. 562-1 à L. 562-7 du code de l'environnement.** ». Les opérations réalisables dans le cadre des emplacements réservés inscrits répondent tout à fait à ce principe, et ne constituent donc pas un défrichement au sens du code forestier et du code de l'urbanisme.

2.1.2. Les évolutions du règlement graphique – le zonage

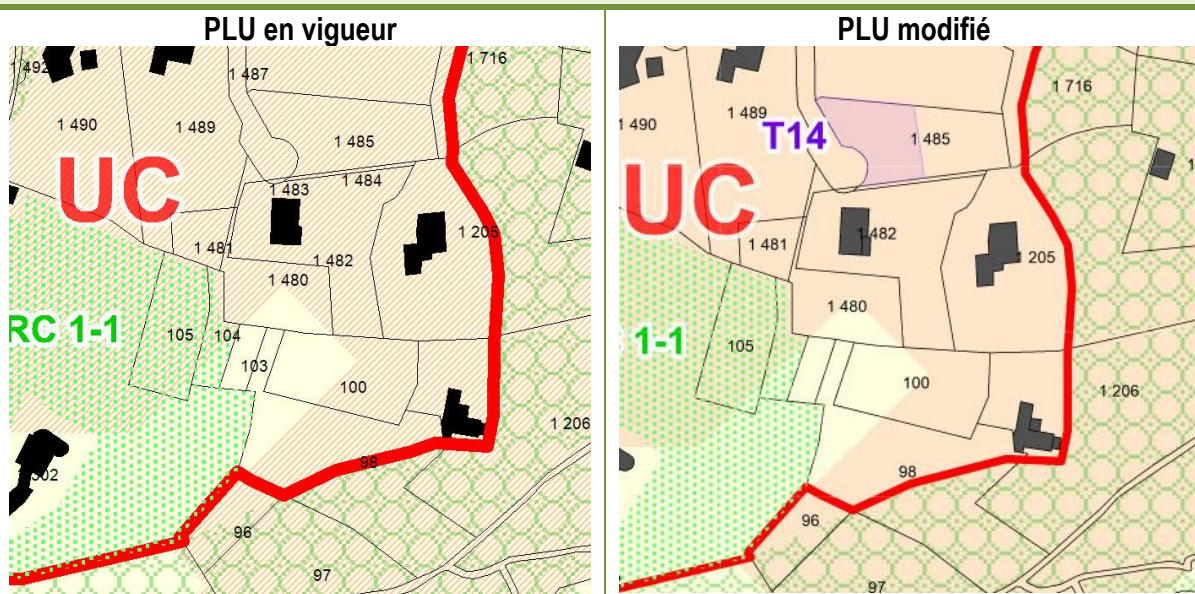
Emplacement réservé n°T12 (travaux PPRIF PR1) – Aménagement d'une aire / d'un « T » de retournement PPRIF



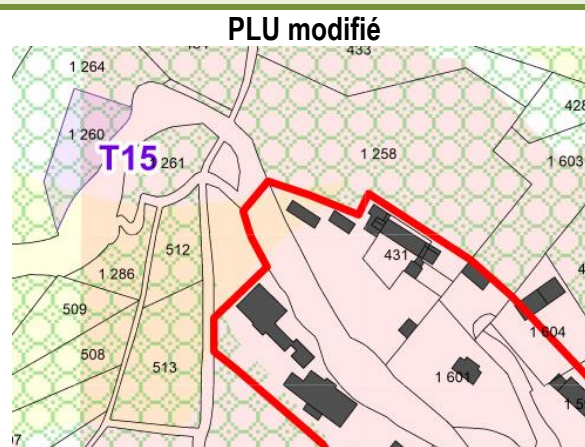
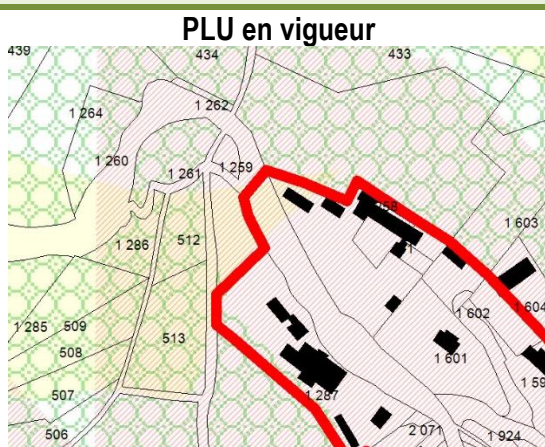
Emplacement réservé n°T13 (travaux PPRIF PR5) – Aménagement d'une aire / d'un « T » de retournement PPRIF et voirie connexe



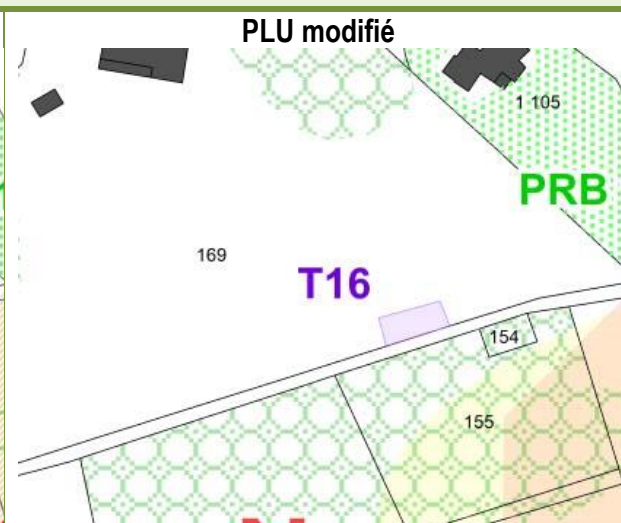
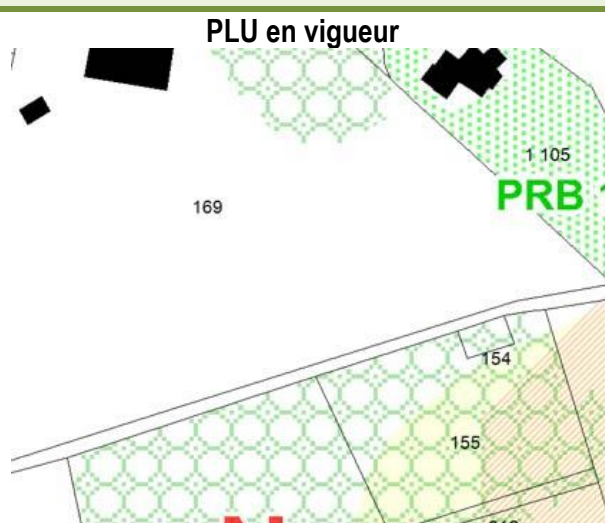
Emplacement réservé n°T14 (travaux PPRIF PR6) – Aménagement d'une aire / d'un « T » de retournement PPRIF



Emplacement réservé n°T15 (travaux PPRIF PR2) – Aménagement d'une aire / d'un « T » de retournement PPRIF



Emplacement réservé n°T16 (travaux PPRIF C1a) – Pose d'un hydrant PPRIF



2.1.3. Les évolutions du règlement écrit**Liste des emplacements réservés « terrains » AVANT la modification de droit commun n°4 du PLU :**

TERRAINS			
N°	DESTINATION	SUPERFICIE	BENEFICIAIRE
T1	Aménagement d'un jardin pédagogique participant à l'embellissement de l'entrée du village. Parcelle cadastrée D n°52	550 m ²	Commune
T2	Aménagement d'un parking public situé au Grand Pré. Parcelles cadastrées B n° 68, B n°67	3 245 m ²	Commune
T3	Aménagement d'un parking et de l'école. Parcelles cadastrées C n° 967, C n°968, C n°970, C n°971, C n°972, C n°973 et C n°1158	2 184 m ²	Commune
T4	Aménagement pour sécurisation intersection RD4 chemin des Audides. Parcelles cadastrées B n°146, B n°131, B n°421	447 m ²	Commune
T5	Aménagement et acquisition du terrain sur lequel est situé l'un des deux réservoirs de Pourcieux. Parcelle cadastrée : B784 en partie (emprise au sol du réservoir et partie sous-jacente jusqu'à la limite inférieure de la B n°784)	323 m ²	Régie des eaux Canal Belletrud
T6	Aménagement autour de la chapelle et lavoir St Jean Pape. Parcelles cadastrées : partie C n° 1565 et n° 1577	1 000 m ²	Commune
T7	Installation d'un parcours de santé. Parcelles cadastrées : partie B n°263 B n°250 et B n°262	27 755 m ²	Commune
T9	Aménagement concernant le drainage des eaux pluviales (exutoire, réseaux et accès). Parcelles cadastrées C n°1947, C n°1949 et C n°1992	1132 m ²	Commune
T10	Aménagement d'un théâtre de verdure. Parcelle cadastrée C n°1159	648 m ²	Commune
T11	Création d'un réservoir / d'une citerne PPRIF, d'un accès et d'une aire de retournement et des réseaux connexes. Parcelle cadastrée B n°15	1140 m ²	Commune

Liste des emplacements réservés « terrains » APRES la modification de droit commun n°4 du PLU :

TERRAINS			
N°	DESTINATION	SUPERFICIE	BENEFICIAIRE
T1	Aménagement d'un jardin pédagogique participant à l'embellissement de l'entrée du village. Parcelle cadastrée D n°52	550 m²	Commune
T2	Aménagement d'un parking public situé au Grand Pré. Parcelles cadastrées B n° 68, B n°67	3 245 m²	Commune
T3	Aménagement d'un parking et de l'école. Parcelles cadastrées C n° 967, C n°968, C n°970, C n°971, C n°972, C n°973 et C n°1158	2 184 m²	Commune
T4	Aménagement pour sécurisation intersection RD4 chemin des Audides. Parcelles cadastrées B n°146, B n°131, B n°421	447 m²	Commune
T5	Aménagement et acquisition du terrain sur lequel est situé l'un des deux réservoirs de Pourcieux. Parcelle cadastrée : B784 en partie (emprise au sol du réservoir et partie sous-jacente jusqu'à la limite inférieure de la B n°784)	323 m²	Régie des eaux Canal Belletrud
T6	Aménagement autour de la chapelle et lavoir St Jean Pape. Parcelles cadastrées : partie C n° 1565 et n° 1577	1 000 m²	Commune
T7	Installation d'un parcours de santé. Parcelles cadastrées : partie B n°263 B n°250 et B n°262	27 755 m²	Commune
T9	Aménagement concernant le drainage des eaux pluviales (exutoire, réseaux et accès). Parcelles cadastrées C n°1947, C n°1949 et C n°1992	1132 m²	Commune
T10	Aménagement d'un théâtre de verdure. Parcelle cadastrée C n°1159	648 m²	Commune
T11	Création d'un réservoir / d'une citerne PPRIF, d'un accès et d'une aire de retournement et des réseaux connexes. Parcelle cadastrée B n°15	1140 m²	Commune
T12	Aménagement d'une aire / d'un « T » de retournement PPRIF. Parcelles cadastrées C n°1309 et 1311	1284 m²	Commune
T13	Aménagement d'une aire / d'un « T » de retournement PPRIF et voirie connexe. Parcelles ou partie des parcelles cadastrées C n°2165, 2166, 2167, 2168, 2243, 2246	380 m²	Commune
T14	Aménagement d'une aire / d'un « T » de retournement PPRIF. Est concernée en partie la parcelle C n°1485	652 m²	Commune
T15	Aménagement d'une aire / d'un « T » de retournement PPRIF. Parcelle cadastrée C n°1260	742 m²	Commune
T16	Pose d'un hydrant PPRIF. Est concernée en partie la parcelle B n°169	152 m²	Commune

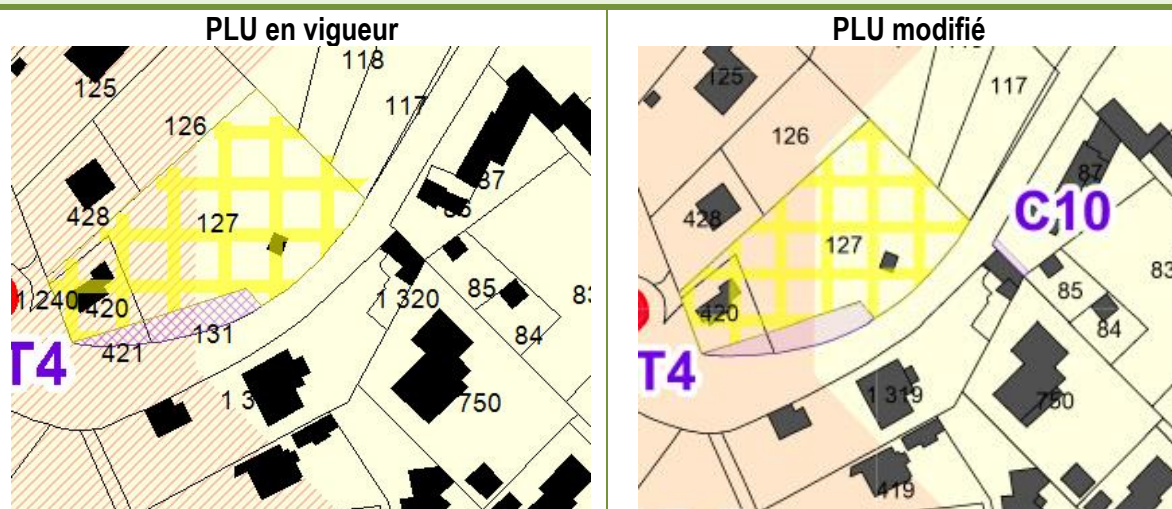
2.2. Inscrire un emplacement réservé pour améliorer les circulations piétonnes vers le village

2.2.1. La justification de la délimitation d'un nouvel emplacement réservé destiné à l'amélioration du réseau de cheminements doux

La Municipalité souhaite faciliter les liaisons piétonnes vers le village et ce petit emplacement réservé (C10 sur les extraits de plans fournis), d'1,5 m de large, permet de couper vers le centre en retrouvant un cheminement existant.

2.2.2. Les évolutions du règlement graphique – le zonage

Emplacement réservé n°C10 – Aménagement d'un tronçon piétonnier permettant de rejoindre plus directement le centre village



2.2.3. Les évolutions du règlement écrit

Liste des emplacements réservés « voirie » AVANT la modification de droit commun n°4 du PLU :

VOIRIE			
N°	DESTINATION	LONGUEUR OU SUPERFICIE	BENEFICIAIRE
C2	Aménagement à 6,00 m. largeur totale de la voie, du chemin de la Reinaude	500 m	Commune
C3	Aménagement à 6,00 m. largeur totale du chemin de Stramousse depuis le RD4 jusqu'à l'intersection avec le chemin du Pilon d'Escarabin	1 100 m	Commune
C4	Aménagement à 6,00 m. largeur totale de la voie du chemin du Pilon d'Escarabin	600 m	Commune

C5	Aménagement à 6,00 m. largeur totale du Chemin de la Croix de Ciselle	600 m	Commune
C6	Aménagement à 6,00 m. largeur totale de la voie Promenade Saint Jean, face à l'hôtel Horizon et partie de la parcelle D206 jusqu'à la limite de propriété fermée par une grille. Sont concernées en partie les parcelles cadastrées sections D n°115, 205, 206, 796 et 826.	281 m ²	Commune
C8	Aménagement selon le plan de géomètre fourni du chemin de Pourcieux, du croisement de la D4 jusqu'au chemin des Audides.	700 m	Commune
C9	Préservation d'un passage destiné aux piétons permettant de rejoindre la départementale à partir du chemin piétonnier de Pourcieux. Sont concernées en partie les parcelles cadastrées B n° 1005 et B n° 1006	36 m ²	Commune

Liste des emplacements réservés « voirie » APRES la modification de droit commun n°4 du PLU :

VOIRIE			
N°	DESTINATION	LONGUEUR OU SUPERFICIE	BENEFICIAIRE
C2	Aménagement à 6,00 m. largeur totale de la voie, du chemin de la Reinaude	500 m	Commune
C3	Aménagement à 6,00 m. largeur totale du chemin de Stramousse depuis le RD4 jusqu'à l'intersection avec le chemin du Pilon d'Escarabin	1 100 m	Commune
C4	Aménagement à 6,00 m. largeur totale de la voie du chemin du Pilon d'Escarabin	600 m	Commune
C5	Aménagement à 6,00 m. largeur totale du Chemin de la Croix de Ciselle	600 m	Commune
C6	Aménagement à 6,00 m. largeur totale de la voie Promenade Saint Jean, face à l'hôtel Horizon et partie de la parcelle D206 jusqu'à la limite de propriété fermée par une grille. Sont concernées en partie les parcelles cadastrées sections D n°115, 205, 206, 796 et 826.	281 m ²	Commune
C8	Aménagement selon le plan de géomètre fourni du chemin de Pourcieux, du croisement de la D4 jusqu'au chemin des Audides.	700 m	Commune
C9	Préservation d'un passage destiné aux piétons permettant de rejoindre la départementale à partir du chemin piétonnier de Pourcieux. Sont concernées en partie les parcelles cadastrées B n° 1005 et B n° 1006	36 m ²	Commune
C10	Aménagement d'un tronçon piétonnier permettant de rejoindre plus directement le centre village. Est concernée en partie la parcelle B n°87	16 m ²	Commune

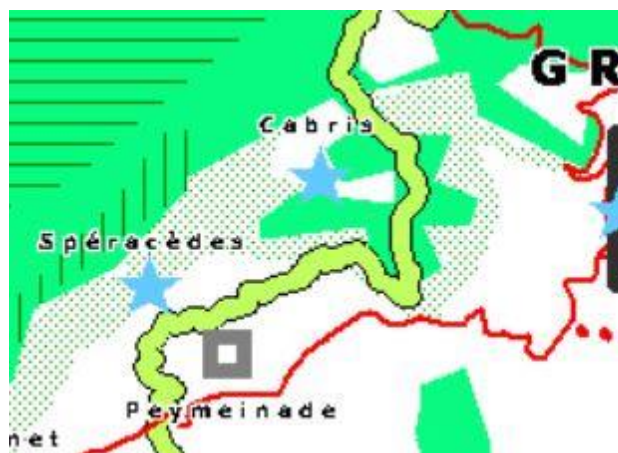
2.3. Améliorer la gestion des espaces remarquables de la commune

2.3.1. La justification de protection de nouveaux terrains garant de l'identité paysagère de la commune

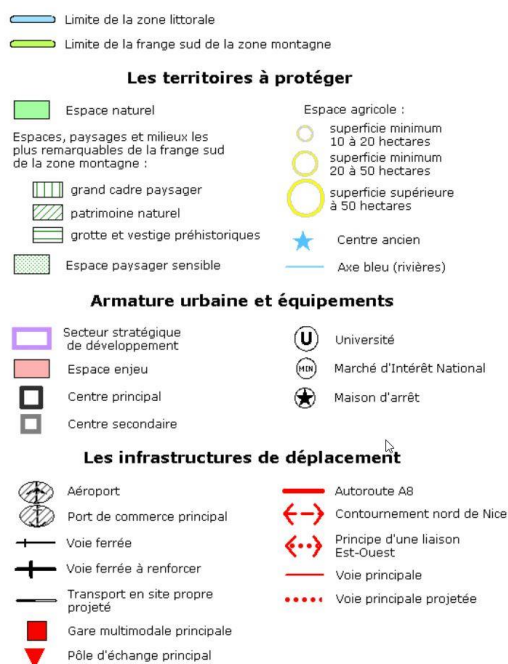
Comme lors de la précédente modification de droit commun, la municipalité continue d'identifier les terrains ayant vocation à être protégés en cohérence avec la DTA (Espace paysager sensible), le SCoT'Ouest (notamment « limiter la densification des coteaux sensibles »), et le PNR des Préalpes d'Azur (article 19 de l'axe 3 de la Charte du Parc : « Garantir une protection des paysages emblématiques et une gestion maîtrisée des paysages ») pour préserver le socle paysager de la commune.

3 nouveaux tènements sont donc inscrits dans ce cadre, en respectant toujours la même logique pour les terrains vierges d'y laisser une possibilité pour une maison individuelle (en cohérence avec le travail déjà réalisé), et lorsque le terrain est déjà bâti d'y permettre l'aménagement des abords des constructions existantes.

L'emprise de l'espace non protégé et pouvant être construit est implantée pour limiter l'impact visuel et/ou sur les plantations, et s'inscrire dans l'organisation des constructions existantes. Il présente entre 220 m² et 320 m² au sol selon l'impact potentiel.



I - LA BANDE COTIERE



DDE 06 - SAUO - SIG - décembre 2003 - Dessin SIG/DTA-BC - Echelle 1 / 100 000 (1 cm = 1 km)



Figure 2 : Extraits de la DTA sur la commune de Cabris

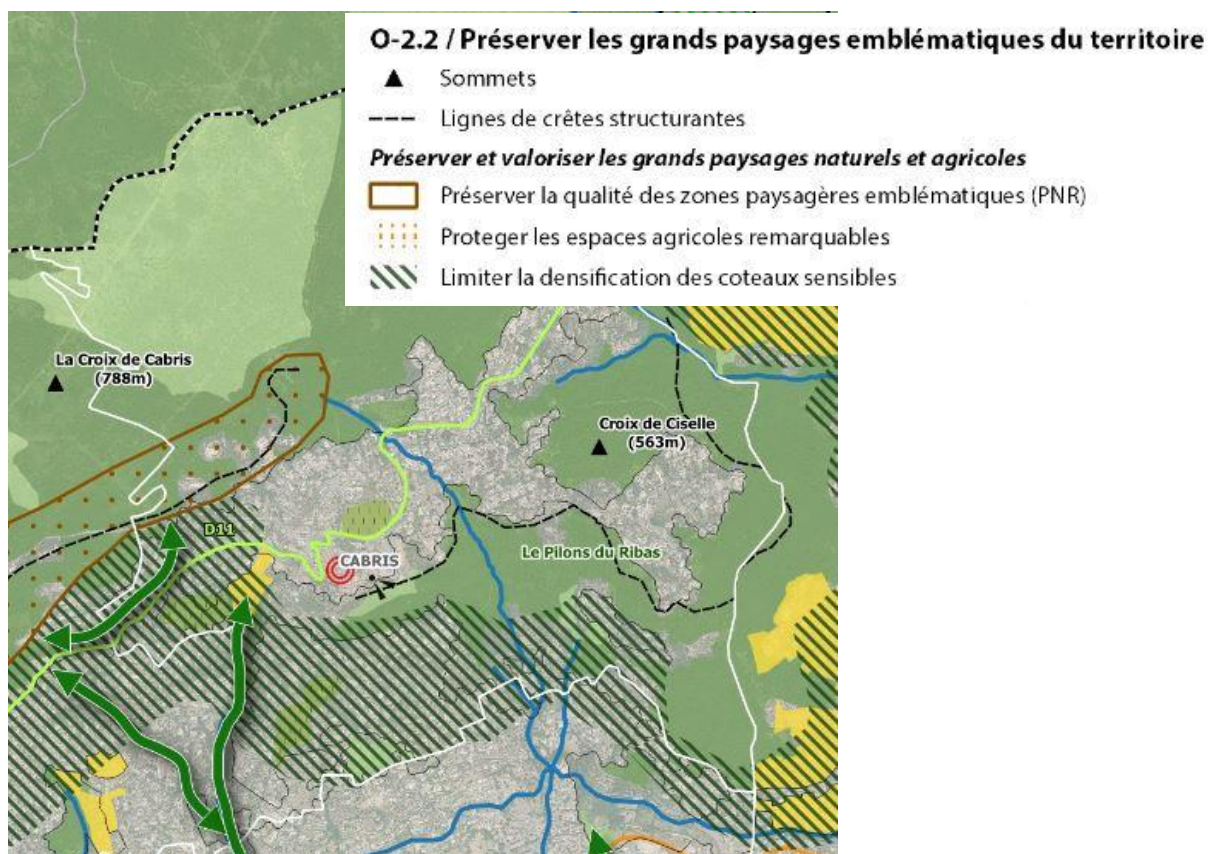
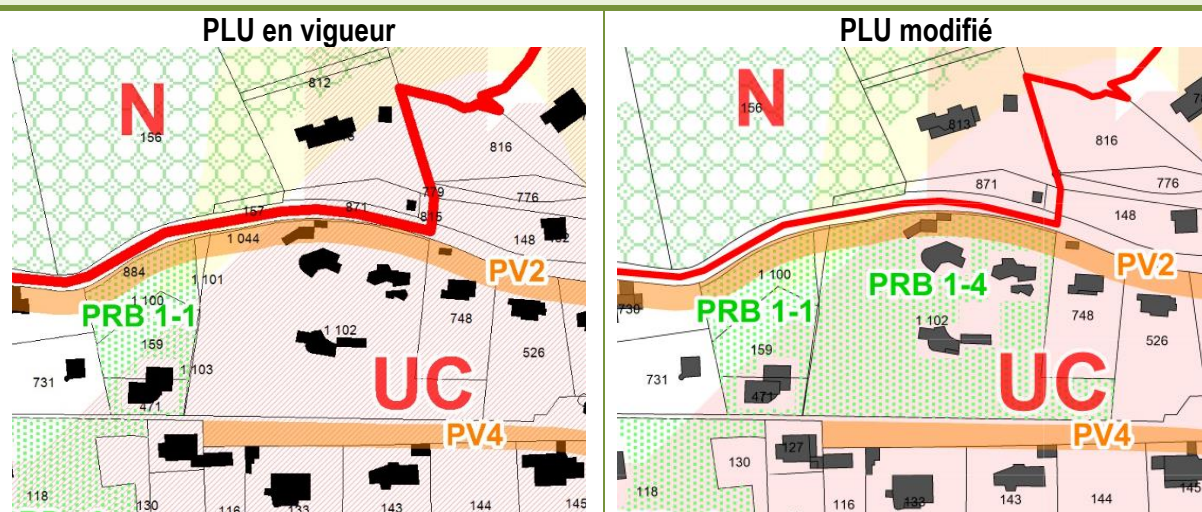


Figure 3 : Extraits de la cartographie du DOO concernant « la préservation des équilibres paysagers » sur la commune de Cabris

2.3.2. Les évolutions du règlement graphique – le zonage

PRB 1-4 – Propriété en surplomb de la promenade Saint-Jean – Restanques, oliviers et jardin à protéger – Cadastre B 1 102



Descendant sur la Promenade Saint Jean, cette vaste propriété bâtie (environ 8000 m²) est remarquable par ses restanques et oliviers, ainsi que le jardin (arbres de haute tige, arbres taillés en boules ...) entourant les constructions existantes, qui sont elles exclues de la protection.

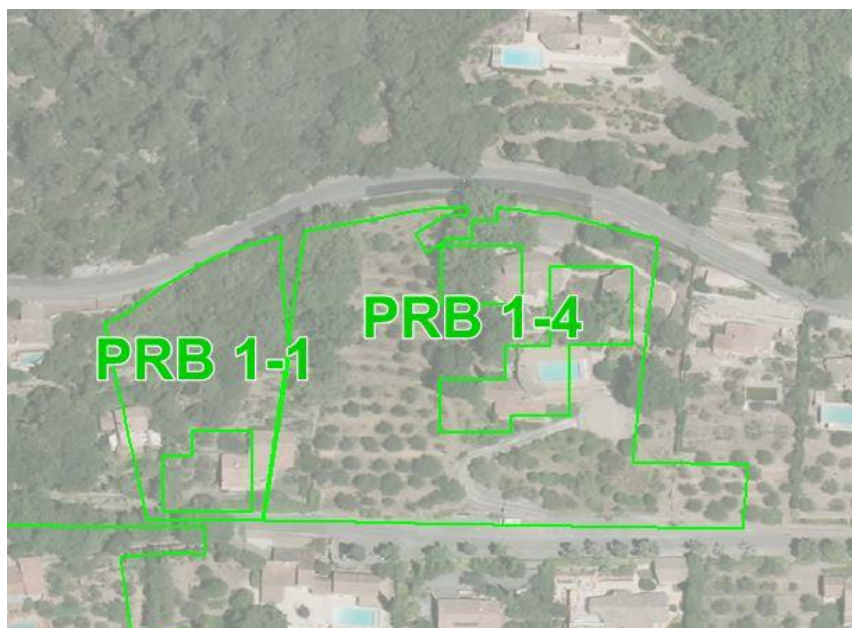
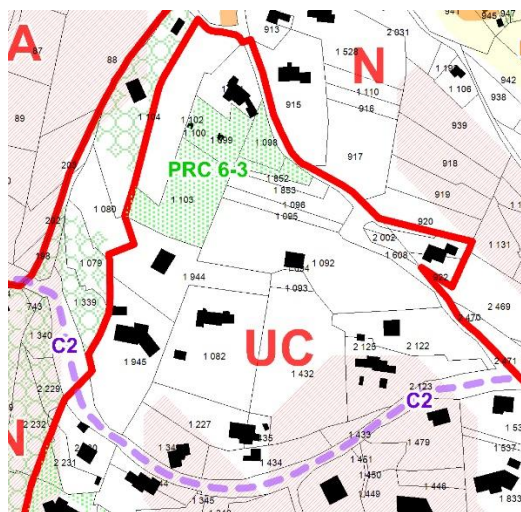


Figure 4 : Photo aérienne de la propriété protégée et de la proposition de périmètre de protection (le décalage de la photographie est dû à sa projection. Seul le cadastre fait référence)

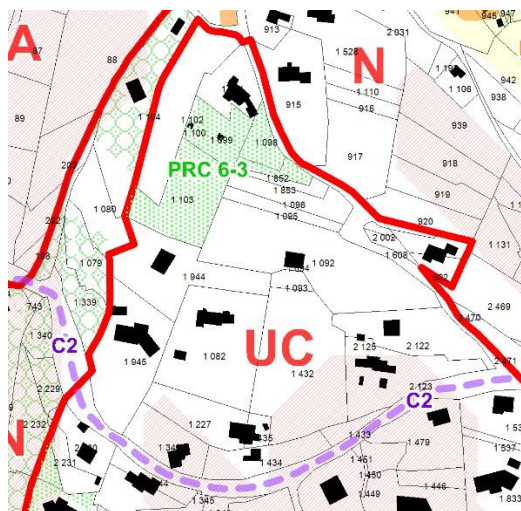


Figure 5 : La propriété et notamment le bas du jardin (oliviers et parc) au niveau de la Promenade Saint-Jean

PLU en vigueur



PLU en vigueur



Terrain en restanque planté d'oliviers, situé sur le versant ouest du socle du village de Cabris, dont elle est un élément essentiel du paysage et en continuité de la propriété PRC 6-5 avec laquelle elle forme une unité.

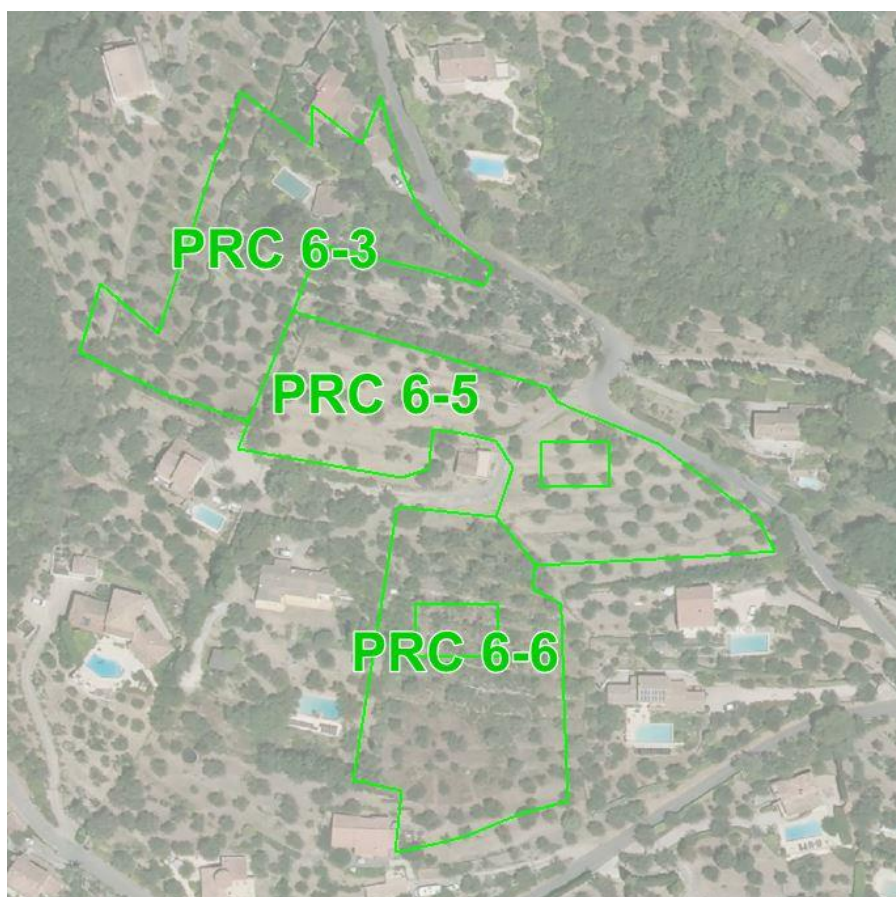


Figure 6 : Photo aérienne des propriétés protégées et de la proposition de périmètre de protection (le décalage de la photographie est dû à sa projection. Seul le cadastre fait référence)



Figure 7 : La propriété PRC 6.5 et 6.6 après la maison, depuis le Chemin de la Prouveresse (au nord du terrain)



Figure 8 : Au cœur de la propriété PRC 6.6

2.3.3. Les évolutions de l'annexe inventaire du paysage

PLU EN VIGUEUR Annexe inventaire du paysage et traduction règlementaire	MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°4 DU PLU Annexe inventaire du paysage et traduction règlementaire
<u>Les parc, jardins, bâtiments, points de vue et espaces verts protégés</u> [...] Concernant les propriétés remarquables non bâties situées en zones UB ou UC, la zone de construction sera notifiée sur le plan de zonage, et la surface plancher plafonnée à 350m2. Exceptionnellement le déplacement d'olivier sera limité à la zone constructible, ils devront être replantés sur la propriété. [...]	<u>Les parc, jardins, bâtiments, points de vue et espaces verts protégés</u> [...] Concernant les propriétés remarquables non bâties situées en zones UB ou UC, la zone de construction sera notifiée sur le plan de zonage, et la surface plancher plafonnée à 350 200m2. Exceptionnellement le déplacement d'olivier sera limité à la zone constructible, ils devront être replantés sur la propriété. [...]

Les élus souhaitent encore limiter la surface des constructions qui pourront être réalisées au cœur de ces espaces protégés, les villas de plus de 200 m² existantes étant au final peu cohérentes avec la volonté de protection de ces espaces et la surface largement suffisante pour créer un lieu de vie.

PLU EN VIGUEUR Annexe inventaire du paysage et traduction règlementaire	MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°4 DU PLU Annexe inventaire du paysage et traduction règlementaire
<u>Les parc, jardins, bâtiments, points de vue et espaces verts protégés</u> [...]	<u>Les parc, jardins, bâtiments, points de vue et espaces verts protégés</u> [...]
PROPRIETE « ASTIER » 402 Chemin des Audides Arbres remarquables chênes verts taillés en forme de boule, avec mas en pierre, et restanques en pierres locales, situation exceptionnelle. PRB 1-3 JIM Jardin et mas à protéger Cadastre B 1105	PROPRIETE « ASTIER » 402 Chemin des Audides Arbres remarquables chênes verts taillés en forme de boule, avec mas en pierre, et restanques en pierres locales, situation exceptionnelle. PRB 1-3 JIM Jardin et mas à protéger Cadastre B 1105
MAS DE LA LAUZE 469 Chemin du Migranié Situé en amont du chemin du Migranié, Ancien moulin, très bien restauré, sur une unité foncière de plus d'un hectare, avec une oliveraie et une allée de palmiers, constituant un ensemble unique. PRB 1-3 Bâtiment et parc à protéger Cadastre : B 400-398-399-401-430-734-735-761-769-772-773 [...]	PROPRIETE EN SURPLOMB DE LA PROMENADE SAINT-JEAN 545 et 549 Avenue André Gide Descendant sur la Promenade Saint Jean, cette vaste propriété bâtie (environ 8000 m²) est remarquable par ses restanques et oliviers, ainsi que le jardin (arbres de haute tige, arbres taillés en boules ...) entourant les constructions existantes. PRB 1-4 Restanques, oliviers et Jardin à protéger Cadastre B 1102
	MAS DE LA LAUZE 469 Chemin du Migranié Situé en amont du chemin du Migranié, Ancien moulin, très bien restauré, sur une unité foncière de plus d'un hectare, avec une oliveraie et une allée de palmiers, constituant un ensemble unique. PRB 1-3 Bâtiment et parc à protéger Cadastre : B 400-398-399-401-430-734-735-761-769-772-773 [...]

PLU EN VIGUEUR Annexe inventaire du paysage et traduction règlementaire	MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°4 DU PLU Annexe inventaire du paysage et traduction règlementaire
<u>Les parc, jardins, bâtiments, points de vue et espaces verts protégés</u> [...]	<u>Les parc, jardins, bâtiments, points de vue et espaces verts protégés</u> [...]
PROPRIETE DE M. FLOOKS Chemin de la Reinaude 06530 CABRIS Ensemble remarquable constituant un élément essentiel du paysage du socle de cabris complanté d'oliviers et de chênes verts. PRC 6-4 Pas de division parcellaire, pas de lotissement, à conserver en l'état Zone UC Cadastre : C 1068-2029-1340-1532-1811-1812-1814-1815-1817-1818-1819-1890-1821-1822-1830-1835-1837-1838-1932-1933-2027-2028-2029-2229-2232-2313	PROPRIETE DE M. FLOOKS Chemin de la Reinaude 06530 CABRIS Ensemble remarquable constituant un élément essentiel du paysage du socle de cabris complanté d'oliviers et de chênes verts. PRC 6-4 Pas de division parcellaire, pas de lotissement, à conserver en l'état Zone UC Cadastre : C 1068-2029-1340-1532-1811-1812-1814-1815-1817-1818-1819-1890-1821-1822-1830-1835-1837-1838-1932-1933-2027-2028-2029-2229-2232-2313
PROPRIETE DE M. ET MME LIONS Promenade St Jean 06530 CABRIS Bastide remarquable de par sa situation et son oliveraie en restanque PRDu-1 Pas de division parcellaire, pas de lotissement, à conserver en l'état Zone UC Cadastre : D 26-27-28-29 [...]	PROPRIETE COTEAU DE LA PROUVERESSE 1 Le Truquet Terrain en restanque planté d'oliviers, situé en continuité des oliveraies du socle du village de Cabris, en versant ouest, dont elle est un élément essentiel du paysage. La construction sur la parcelle C1094, au cœur de ce terrain, n'appartient pas au même propriétaire. PRC 6-5 Pas de division parcellaire, pas de lotissement, à conserver en l'état, avec la possibilité de réaliser une construction (espace laissé en dehors de la protection). Zone UC Cadastre : C 1092
	PROPRIETE COTEAU DE LA PROUVERESSE 2 Le Truquet Terrain en restanque planté d'oliviers, situé sur le versant ouest du socle du village de Cabris, dont elle est un élément essentiel du paysage et en continuité de la propriété PRC 6-5 avec laquelle elle forme une unité.

PLU EN VIGUEUR Annexe inventaire du paysage et traduction règlementaire	MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°4 DU PLU Annexe inventaire du paysage et traduction règlementaire
	PRC 6-6 Pas de division parcellaire, pas de lotissement, à conserver en l'état, avec la possibilité de réaliser une construction (espace laissé en dehors de la protection). Zone UC Cadastre : C 1432 PROPRIETE DE M. ET MME LIONS Promenade St Jean 06530 CABRIS Bastide remarquable de par sa situation et son oliveraie en restanque PRDu-1 Pas de division parcellaire, pas de lotissement, à conserver en l'état Zone UC Cadastre : D 26-27-28-29 [...]

Sur le modèle de ce qui avait été réalisé dans le PLU d'origine et dans la dernière modification, la propriété protégée est décrite (ce qui constitue aussi la justification de son classement), et certaines règles sont édictées notamment pour les terrains vierges dans le but d'empêcher la création de plusieurs constructions et notamment de lotissement (règle déjà présente).

2.4. Clarifier la définition relative aux constructions de plain-pied

2.4.1. La justification de cette clarification

Une règle de zone UC pour le Coefficient d'Emprise au Sol faisait référence aux constructions de « plain-pied », mais ce terme n'étant pas défini, plusieurs pétitionnaires ont détourné la règle en déclarant 1 seul niveau mais d'une hauteur importante, puis en réalisant des travaux intérieurs ne recréant pas de surface de plancher (donc ne devant pas être déclarés). Une définition claire est donc apportée, en limitant la hauteur de ces constructions à un RDC de hauteur « normale », ce qui était en fait l'objectif initial de la règle.

Dans le même temps, la règle écrite en UC est clarifiée afin d'éviter qu'une construction soit, dans un premier temps, réalisée de plain pied avec 8% de CES puis surélevée en utilisant toute cette emprise au sol (au lieu de la limite de 5% pour les constructions à étage).

Enfin, il a été constaté que sur les hauteurs, un rappel de définition était réalisé dans chaque article 10 pour préciser le calcul en valeur absolue ou en hauteur frontale. Ces éléments surchargent le document puisque la définition existe dans le glossaire et sont en plus incomplets puisque ne reprenant pas le schéma associé.

Il est donc fait le choix de renvoyer vers le glossaire pour prendre connaissance du mode de calcul. Ceci ne modifie rien sur le fond.

2.4.2. Les évolutions du règlement écrit

PLU EN VIGUEUR Glossaire – Définitions au sens du présent règlement	MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°4 DU PLU Glossaire – Définitions au sens du présent règlement
<u>Marge de recul par rapport aux voies</u> Recul minimum ou imposé le long des voies publiques ou privées et des emprises publiques. Il se compte à partir de l'alignement actuel ou de l'élargissement futur quand il est prévu. Cette marge de recul peut être représentée sur les documents graphiques du présent P.L.U. En l'absence de dispositions graphiques, une marge de recul est définie par l'article 6 du règlement de la zone.	<u>Marge de recul par rapport aux voies</u> Recul minimum ou imposé le long des voies publiques ou privées et des emprises publiques. Il se compte à partir de l'alignement actuel ou de l'élargissement futur quand il est prévu. Cette marge de recul peut être représentée sur les documents graphiques du présent P.L.U. En l'absence de dispositions graphiques, une marge de recul est définie par l'article 6 du règlement de la zone.
<u>Recul par rapport aux rivières et cours d'eau</u> Recul minimum ou imposé le long des rivières et cours d'eau. Il se compte à partir de l'alignement actuel ou à partir de l'axe des rivières ou cours d'eau. Cette marge de recul peut être représentée sur les documents graphiques du présent P.L.U. En l'absence de dispositions graphiques, une marge de recul est définie par l'article 6 du règlement de la zone.	<u>Plain-pied (Construction de) :</u> Construction qui ne présente pas d'étage, et dont l'ensemble des pièces sont généralement situées en rez-de-jardin. Dans le cas du présent PLU, la hauteur frontale d'une construction de plain-pied sera limitée à 3.00 m à l'égout de la construction.
	<u>Recul par rapport aux rivières et cours d'eau</u> Recul minimum ou imposé le long des rivières et cours d'eau. Il se compte à partir de l'alignement actuel ou à partir de l'axe des rivières ou cours d'eau. Cette marge de recul peut être représentée sur les documents graphiques du présent P.L.U. En l'absence de dispositions graphiques, une marge de recul est définie par l'article 6 du règlement de la zone.

PLU EN VIGUEUR Article UC 9 : Emprise au sol	MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°4 DU PLU Article UC 9 : Emprise au sol
L'emprise au sol sera au maximum de 5% de la superficie de l'unité foncière dans le cas de la réalisation d'un étage entier ou partiel. L'emprise au sol sera de 8% en cas de construction de plain-pied (majoration non applicable aux extensions des constructions). Aucune surélévation ne sera permise jusqu'à la prochaine révision générale du PLU.	L'emprise au sol sera au maximum de 5% de la superficie de l'unité foncière dans le cas de la réalisation d'un étage entier ou partiel. L'emprise au sol sera de 8% en cas de construction de plain-pied (majoration non applicable aux extensions des constructions) et aucune surélévation ultérieure ne sera autorisée. Aucune surélévation ne sera permise jusqu'à la prochaine révision générale du PLU.
PLU EN VIGUEUR Article UA/UB/UC/UH 10 : Hauteur des constructions	MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°4 DU PLU Article UA/UB/UC/UH 10 : Hauteur des constructions
Mode de calcul <u>Hauteur frontale</u> : La hauteur frontale correspond à la différence altimétrique entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction, mesurée du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, elle comprend l'ensemble des niveaux décalés des constructions édifiées en gradins. [...]	Mode de calcul : Voir « hauteur frontale » dans le glossaire. [...]
PLU EN VIGUEUR Article UP/A/N 10 : Hauteur des constructions	MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°4 DU PLU Article UP/A/N 10 : Hauteur des constructions
Mode de calcul <u>Hauteur absolue</u> : La hauteur absolue des constructions est mesurée, à l'aplomb de la façade, du sol naturel ou excavé, à l'égout du toit. [...]	Mode de calcul : Voir « hauteur absolue » dans le glossaire. [...]

3. BILAN DE L'EVOLUTION DES SURFACES DU PLU APRES MODIFICATION

Les surfaces des zones du PLU ne sont pas modifiées par le projet de modification de droit commun n°4 du PLU.

4. INCIDENCES DU PROJET SUR LES COMPOSANTES DE L'ENVIRONNEMENT

Pour rappel, la procédure n'est pas soumise à évaluation environnement suite à la décision n°CU-2021-2836 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale après examen au cas par cas de la modification de droit commun n°4 du plan local d'urbanisme de Cabris (06).

I. Incidences écologiques

Rappelons que le territoire n'est concerné par aucun site Natura 2000, aucune ZNIEFF ou aucun APPB.

Les protections paysagères ajoutées ont pour conséquence une limitation de l'urbanisation sur les secteurs concernés ce qui va permettre le maintien d'espaces verts, d'espaces de restanques, d'arbres ... qui peuvent être des milieux favorables à certaines espèces. Cela participe plus généralement du maintien de la nature en ville, des petites continuités écologiques ... **Les incidences sont ici globalement positives.**

L'emplacement réservé pour le cheminement piéton est situé sur un espace déjà artificialisé. **Il n'y a donc aucune incidence sur cette thématique.**

Les précisions apportées pour les constructions de plain-pied **n'ont aucune incidence sur cette thématique** puisque ne modifiant pas les emprises au sol possible.

Enfin les projets prévus dans le cadre de la mise en place des emplacements réservés pourraient avoir des impacts par l'artificialisation d'espaces, les travaux de terrassement, la coupe de certains arbres, ... Les surfaces restent tout de même très limitées, elles sont situées le long de routes existantes et donc déjà l'objet d'aménagements, et certains emplacements réservés sont situés en EBC ce qui obligera à démontrer que le projet n'est pas de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Par ailleurs, l'outil n'a rien ajouté à la possible réalisation des aménagements (la commune aurait pu acquérir les terrains autrement et les réaliser). Enfin, ces emplacements réservés ne dédouanent pas la commune de réaliser les études nécessaires au moment du dépôt de permis, si par exemple la présence d'espèces protégées ou d'habitats communautaires était repérée. **Cette partie de la modification n'a donc techniquement aucune incidence sur cette thématique, mais les aménagements qui pouvaient déjà être réalisés pourraient avoir des incidences faibles à moyennes.**

II. Incidences sur les risques naturels

Les évolutions du document visent à une amélioration de la prise en compte du risque d'incendie de forêt à travers la délimitation de nouveaux emplacements réservés, et même si ceux-ci pouvaient déjà être réalisés, cela facilite l'acquisition des terrains et évite une autre occupation sur le foncier qui remettrait ou rendrait plus onéreux de futurs aménagements.

Les autres modifications n'ont aucune incidence sur cette thématique.

La modification de de droit commun n°4 améliore la prise en compte du risque d'incendie de forêt et a donc une incidence positive sur cette thématique risque.

III. Incidences sur le paysage

Le projet de modification de droit commun n°4 du PLU permet une meilleure prise en compte de la qualité paysagère de la commune avec la protection de terrains situés dans des coteaux paysagers sensibles identifiés, et participant notamment du socle paysager du village.

La bonne application des règles concernant les constructions de plain-pied pourra aussi avoir une incidence positive en évitant le détournement de la règle, et donc amener à des constructions mieux intégrées.

Les autres modifications n'ont aucune incidence sur cette thématique.

Dans le cadre du PLU, la modification de droit commun n°4 du PLU améliore la protection du paysage communal.

IV. Incidences sur la ressource en eau

Le projet de modification de droit commun n°4 du PLU n'a aucune incidence sur la ressource en eau, puisqu'il ne génère aucun besoin en eau supplémentaire (voire limite très légèrement ces besoins en limitant la constructibilité).

V. Incidences sur les déchets

Le projet de modification de droit commun n°4 du PLU n'a aucune incidence sur la production de déchets puisqu'il ne génère aucune production supplémentaire (voire limite très légèrement ces besoins en limitant la constructibilité).

VI. Incidences sur la consommation d'espaces

Le projet ne crée aucune consommation d'espaces supplémentaire et permet même de limiter la constructibilité sur certains terrains situés en zone U, ce qui a pour conséquence de limiter l'imperméabilisation de ces terrains (gestions des eaux pluviales et des ruissellements).

Les autres modifications n'ont aucune incidence sur cette thématique.

Le projet de modification de droit commun n°4 du PLU a donc une incidence légèrement positive sur la modération de la consommation d'espaces.

VII. Incidences sur les déplacements

Le projet de modification de droit commun n°4 du PLU n'a aucune incidence sur les déplacements, puisqu'il ne crée aucun besoin de déplacement supplémentaire. Un emplacement réservé à destination de cheminement piéton est prévu par la modification de droit commun n°4 du PLU ce qui aura un effet positif sur les déplacements doux.

Les emplacements réservés pour la défense incendie permettront de faciliter l'intervention des secours et de sécuriser les manœuvres sur les voies.

Les incidences sur les déplacements sont donc légèrement positives.

VIII. Incidences sur les sources de pollution (émission de GES)

Le projet de modification de droit commun n°4 du PLU n'a aucune incidence sur les pollutions, puisqu'il ne crée ni ne génère aucune activité polluante, aucune émission de GES, ...

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

COMMUNE DE CABRIS (06530)

REVISION ALLEGEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE N°1 : RAPPORT DE PRESENTATION

PLU approuvé le 03 avril 2013

Dernière modification le 20 septembre 2017

Révision allégée n°2 approuvée le

Le Maire,

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

Avenue de la Clapière,
Résidence n°1 la croisée des chemins
05200 EMBRUN
Tel : 04.92.46.51.80
contact@alpicite.fr - www.alpicite.fr

SOMMAIRE

Sommaire.....	2
1. Objectifs de la révision allégée n°2 du PLU.....	4
2. Justifications	6
2.1. Modification des documents graphiques du règlement – Transformer une partie de la zone N en zone UP	6
2.1.1. Le projet.....	6
2.2. L'évolution des documents graphiques	15
2.3. Le règlement applicable à la zone UP – Non modifié.....	19
2.4. Le PADD applicable	22
3. Bilan de l'évolution des surfaces du plu après modification	23
4. Incidences du projet sur les composantes de l'environnement	23

1. OBJECTIFS DE LA REVISION ALLEGEE N°2 DU PLU

La commune de Cabris possède un PLU approuvé le 3 avril 2013 et objet depuis d'une révision « simplifiée », et 3 modifications, dont la dernière a été approuvée par délibération n°47/2017 en date du 20 septembre 2017.

La commune a aujourd'hui un projet de création d'une halle couverte, notamment pour les besoins du marché. Le lieu d'implantation envisagé pour cette future construction se situe en zone N du PLU actuellement opposable, à proximité d'une zone U. L'évolution de cette zone N vers une zone U n'est légalement réalisable que dans le cadre d'une procédure de révision.

En effet l'article L153-31 du code de l'urbanisme édicte que :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

[...] ».

L'article L153-34 prévoit également que :

« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

[...]

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint ».

Le projet de la commune prévoit uniquement de réduire une zone naturelle, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables (PADD). Une procédure de révision dite « allégée » n°2 a donc été retenue.

Celle-ci a été prescrite par délibération du conseil municipal N°44 B-2020 du 14 octobre 2020 avec pour seul objectif de permettre la création de cette halle couverte.

La municipalité, dans le cadre de sa délibération, a fixé les modalités de concertation suivantes :

- Publication d'un article dans la presse locale et sur le site internet de la commune ;

- Mise à disposition en mairie d'un registre servant à recueillir par écrit les remarques durant toute la durée de la concertation, aux jours et heures habituels d'ouverture du secrétariat ;
- Possibilité d'adresser ses remarques sur le projet par courrier ou mail en mairie durant toute la durée de la concertation. Ces éléments seront reportés dans le registre ;
- Affichage de la présente délibération durant toute la période de concertation.

On notera qu'une procédure de modification de droit commun, prescrite le même jour, a été menée en parallèle pour répondre à d'autres problématiques.

La révision « allégée » n°2 du plan local d'urbanisme a été soumise à une réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées puis à enquête publique par arrêté de Monsieur Le Maire.

Enfin, la procédure n'est pas soumise à évaluation environnementale suite à la décision n°CU-2021-2835 de la mission régionale d'autorité environnementale après examen au cas par cas de la révision allégée n°2 du plan local d'urbanisme de Cabris (06).

-

Les pièces du dossier du PLU concernées par la présente révision allégée sont les suivantes :

- **Le rapport de présentation** : le rapport de présentation du PLU approuvé est complété avec le rapport de présentation de la révision allégée n°2.
- **Le règlement - documents graphiques** : le plan de zonage est modifié pour intégrer une zone permettant la réalisation du projet, sur une petite partie de la zone N existante.

2. JUSTIFICATIONS

2.1. Modification des documents graphiques du règlement – Transformer une partie de la zone N en zone UP

2.1.1. Le projet

Un marché se tient tous les vendredis matin sur la commune de 9h à 13h sur la place de la Mairie.

Le nombre d'exposants est relativement limité, mais cela reste un rendez-vous important pour les locaux.

Ce marché se déroule aujourd'hui en plein air et la municipalité souhaiterait créer une petite halle couverte afin d'accueillir le marché sur un espace mieux délimité et surtout à l'abri en cas de mauvais temps. Cet aménagement permettra aussi de qualifier l'espace.

La commune a sollicité un cabinet d'architecte pour établir un pré-projet (voir documents ci-après).

La volonté est de rester sur un espace ouvert, ne générant pas de surface de plancher. L'emprise au sol de la construction sera d'environ 140 m².

Le projet se situe sur un terrain communal, en continuité de l'urbanisation, aujourd'hui occupé en partie par des terrains de boules encadrés de murets, avec le passage au milieu d'un ligne basse tension et la présence d'une petite construction liée au club de boules. **Tel que prévu, le pré-projet n'impacte pas les terrains de boules.**

Ces terrains sont encadrés de marronniers qui ne seront pas affectés par le projet. La zone est donc déjà largement anthropisée et occupée par un équipement public.

L'espace est déjà utilisé pour le marché, donc sa fonction n'est pas modifiée par le projet, qui doit juste améliorer les conditions d'accueil. La surface des terrains de boules reste suffisante en continuité.

Le projet en l'état prévoit en dallage du sol à l'intérieur de la construction, mais des solutions perméables pourraient être trouvées.

Un seul arbre sera coupé et remplacé.

A noter que le projet tel que présenté ci-après constitue un exemple de ce qui pourra être réalisé. D'autres scénarii pour l'implantation du bâti pourront être envisagés (en collaboration avec le parc naturel régional des Préalpes d'Azur ou l'UDAP) dans l'espace tel que délimité.

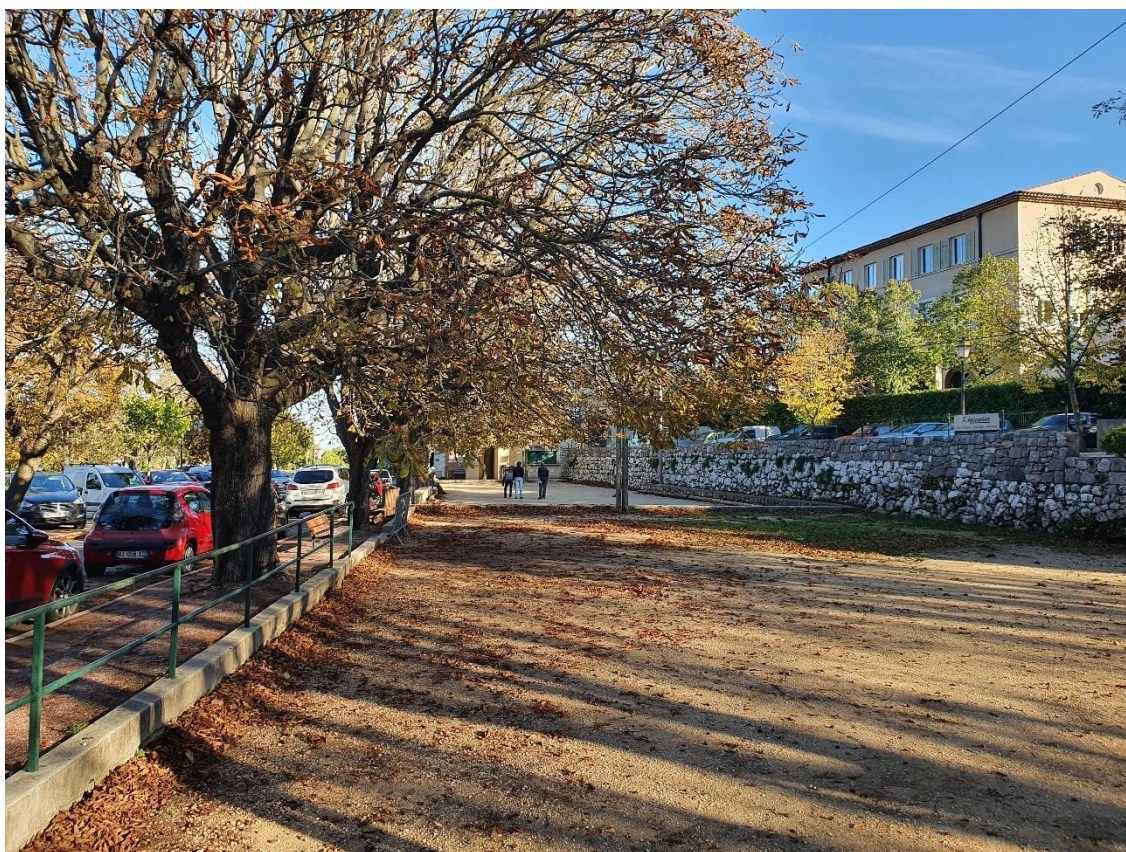


Figure 1 : Photos du site d'étude



Figure 2 : Parc préservé à proximité du site d'étude

CRÉATION D'UNE HALLE DE MARCHÉ



MAÎTRE D'ŒUVRE
S.N.D.A.
38 rue Vernier
06000 Nice

MAÎTRE D'ŒUVRE
Commune de Cabris
Rue de l'Église
06530 Cabris

Plan Masse Existant
(sans échelle)



CRÉATION D'UNE HALLE DE MARCHÉ



MAÎTRE D'ŒUVRE
S.N.D.A.
38 rue Vernier
06000 Nice

MAÎTRE D'OUVRAGE
Commune de Cabris
Rue de l'Église
06530 Cabris



Figure 2 : Plans de masse du projet – Produits pour la commune de Cabris par SNDA

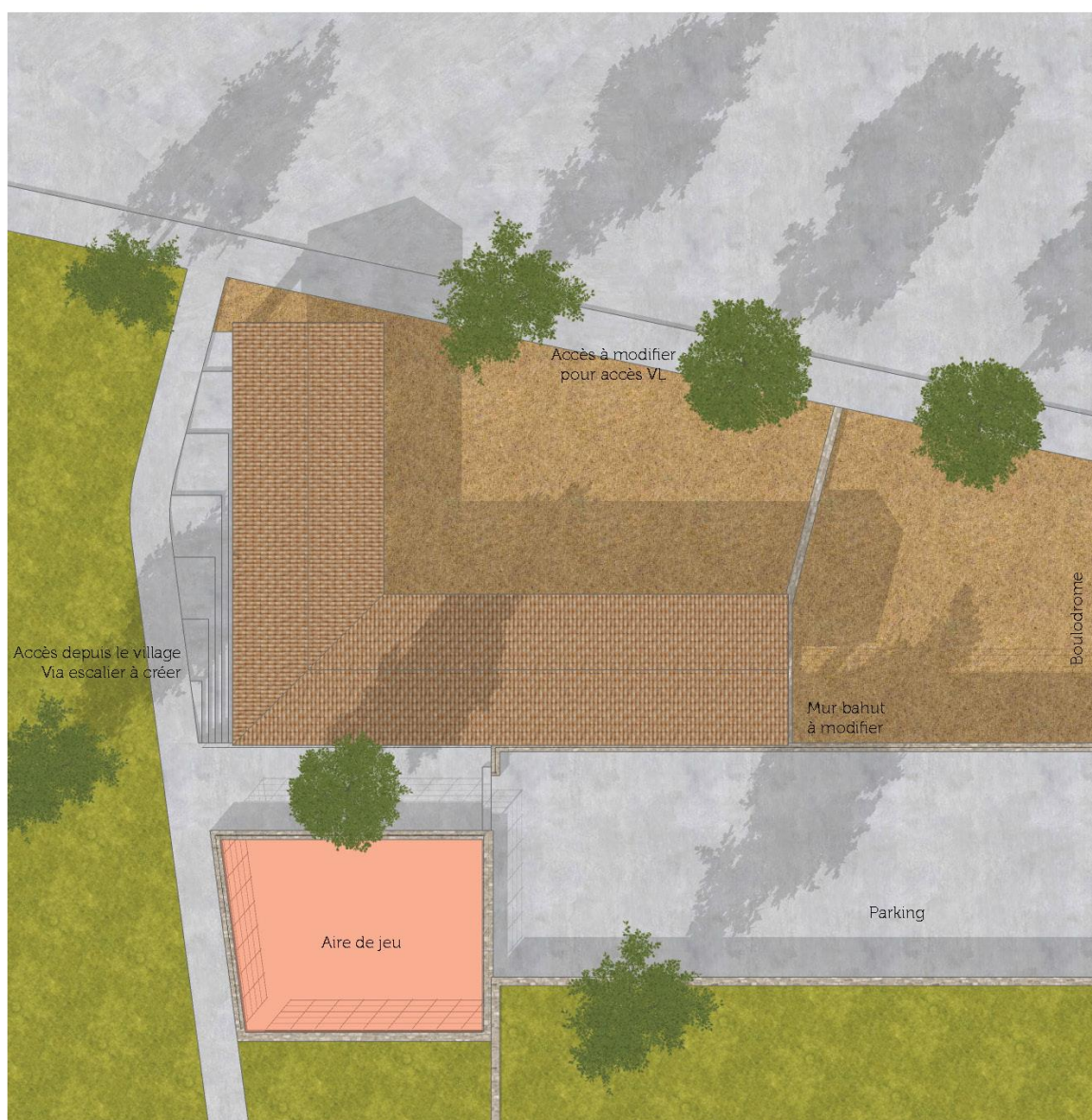
CRÉATION D'UNE HALLE DE MARCHÉ



MAÎTRE D'ŒUVRE –
S.N.D.A.
38 rue Vernier
06000 Nice

MAÎTRE D'OUVRAGE –
Commune de Cabris
Rue de l'Eglise
06530 Cabris

Plan schématique
(sans échelle)



Création d'une Halle de marché à CABRIS P4.7

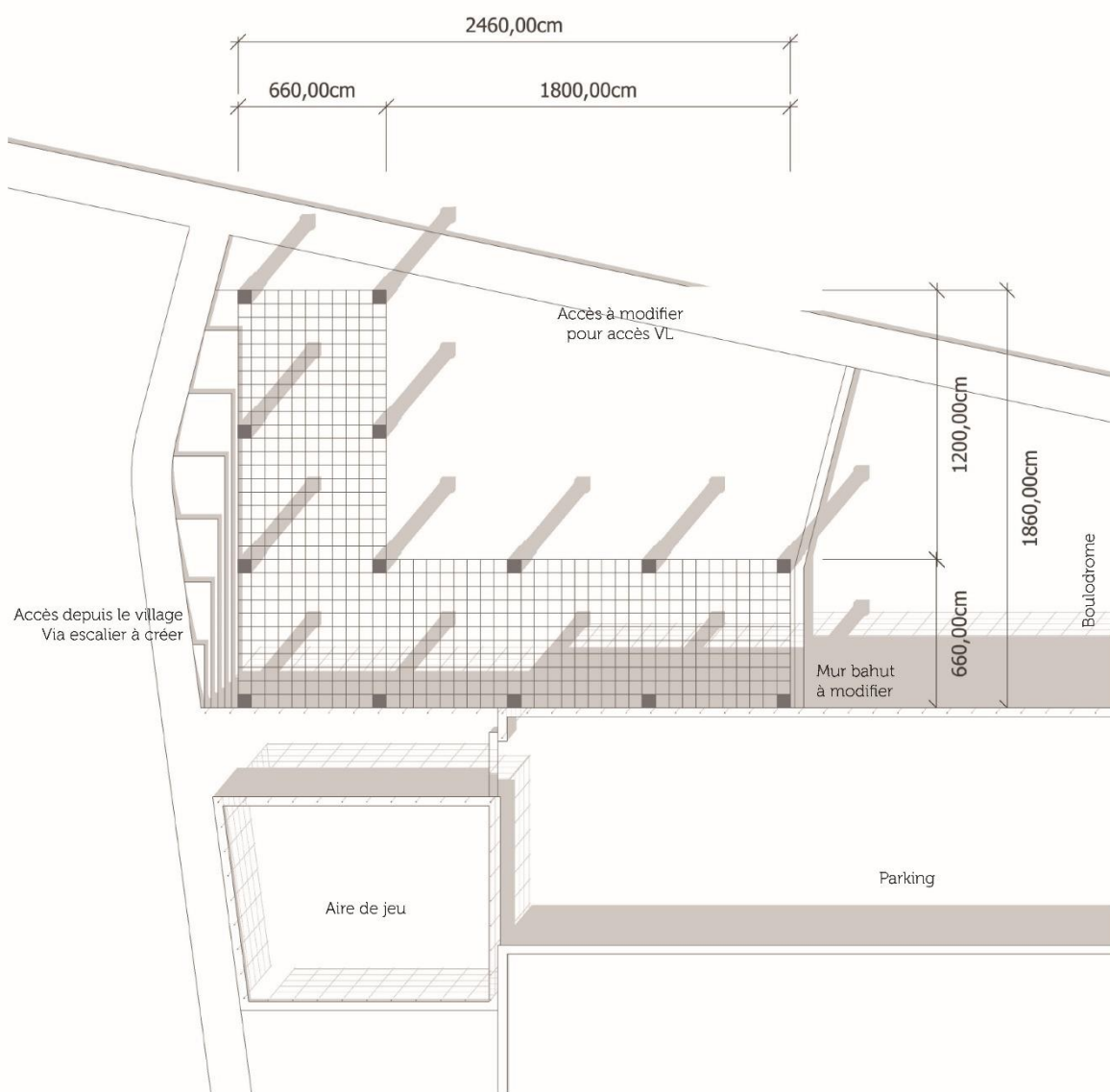
CRÉATION D'UNE HALLE DE MARCHÉ



MAÎTRE D'OUVRAGE
S.N.D.A.
58 rue Verrier
06000 Nice

MAÎTRE D'OUVRAGE
Commune de Cabris
Rue de l'Église
06530 Cabris

Plan schématique
(sans échelle)



Création d'une Halle de marché à CABRIS P5.7

Figure 3 : Plans schématiques du projet – Produits pour la commune de Cabris par SNDA

CRÉATION D'UNE HALLE DE MARCHÉ



MAÎTRE D'ŒUVRE :
S.N.D.A.
38 rue Vernier
06000 Nice

MAÎTRE D'OUVRAGE :
Commune de Cabris
Rue de l'Église
06530 Cabris

Représentation 3D :
Aspect extérieur depuis le Bvd. du Dr Belletrude



Création d'une Halle de marché à CABRIS P6.7

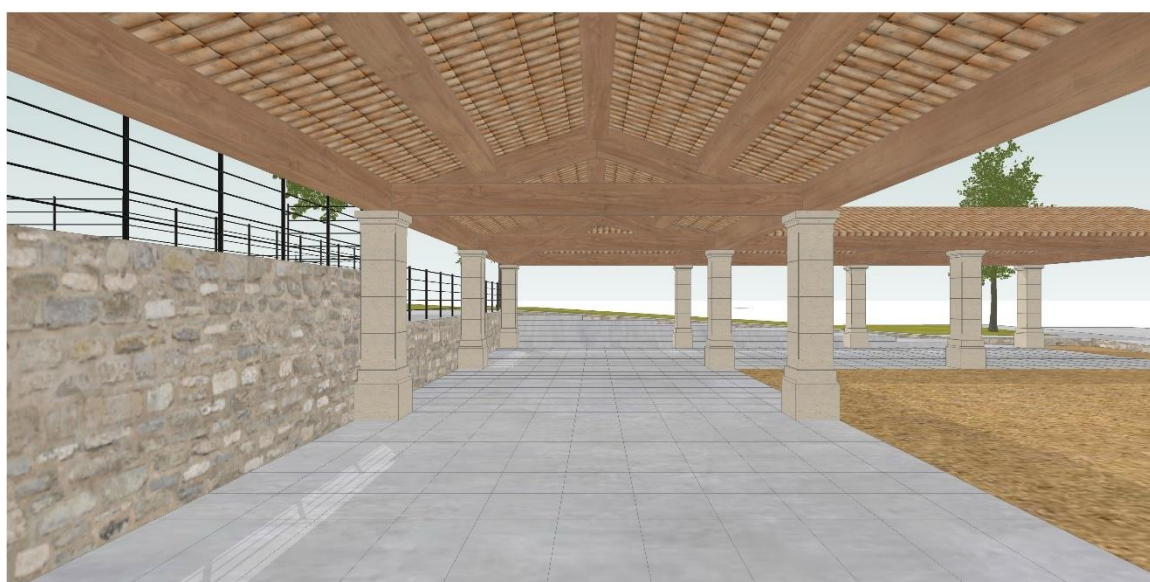
CRÉATION D'UNE HALLE DE MARCHÉ



MAÎTRE D'ŒUVRE :
S.N.D.A.
38 rue Vernier
06000 Nice

MAÎTRE D'OUVRAGE :
Commune de Cabris
Rue de l'Église
06530 Cabris

Représentation 3D :
Intérieur de la halle



Création d'une Halle de marché à CABRIS P7.7

Figure 4 : Représentations 3d du projet – Produit pour la commune de Cabris par SNDA

2.2. L'évolution des documents graphiques

Légende :

	Limites de zone du PLU
	Espace boisé classé
	Jardin à protéger
	Emplacement réservé (surfacique)
	Emplacement réservé (linéaire)
	Servitude de mixité sociale
	Point de vue
	Zone humide protégée
	Zone non aedificandi
	Présence d'aléa(s) potentiel(s)
	Présence d'un aléa moyen de retrait / gonflement des argiles
	Arbre remarquable
	Limite lotissement
	Périmètre de protection éloigné des sources

Figure 5 : Légendes des extraits de zonage fournis dans la suite du document

Il est fait le choix d'inscrire une zone UP sur la zone de projet.

En effet, la mise en place d'un zonage UP (typologie de zone déjà existante dans le PLU – « zone destinée à recevoir des équipements publics. C'est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur les activités sportives, scolaires, culturelles, de loisirs, ou autres équipements collectifs »), sur une partie de la zone N, répond pleinement à l'unique objectif de la révision allégée, puisque le règlement de la zone permettra de créer la halle couverte voulue par la municipalité ce qui n'était pas possible en zone N.

L'espace d'implantation répond pleinement à la définition de la zone, puisque le projet s'implante sur un espace public existant.

Ces terrains sont en zone N du PLU actuellement opposable bien que largement anthropisés et formant un ensemble cohérent avec le centre village.

Il n'y a aucun lien avec les prés situés de l'autre côté du Boulevard du Docteur Belletrud, et qui restent en zone N.

Enfin, précisons que le projet est situé en continuité du centre village et respecte à ce titre les principes de l'article L122-5 du code de l'urbanisme pour la loi montagne.

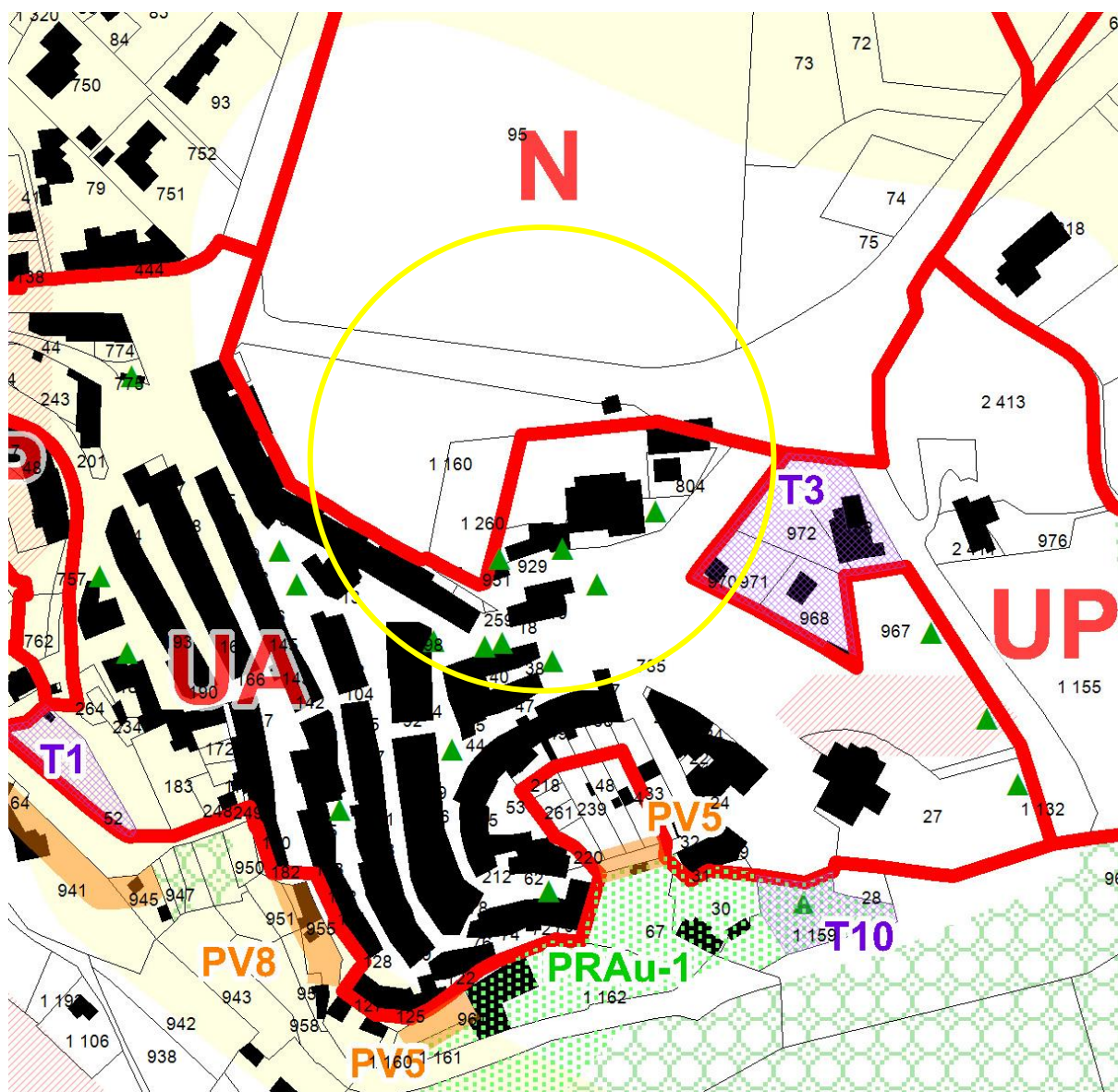


Figure 6 : Zonage du PLU actuellement opposable

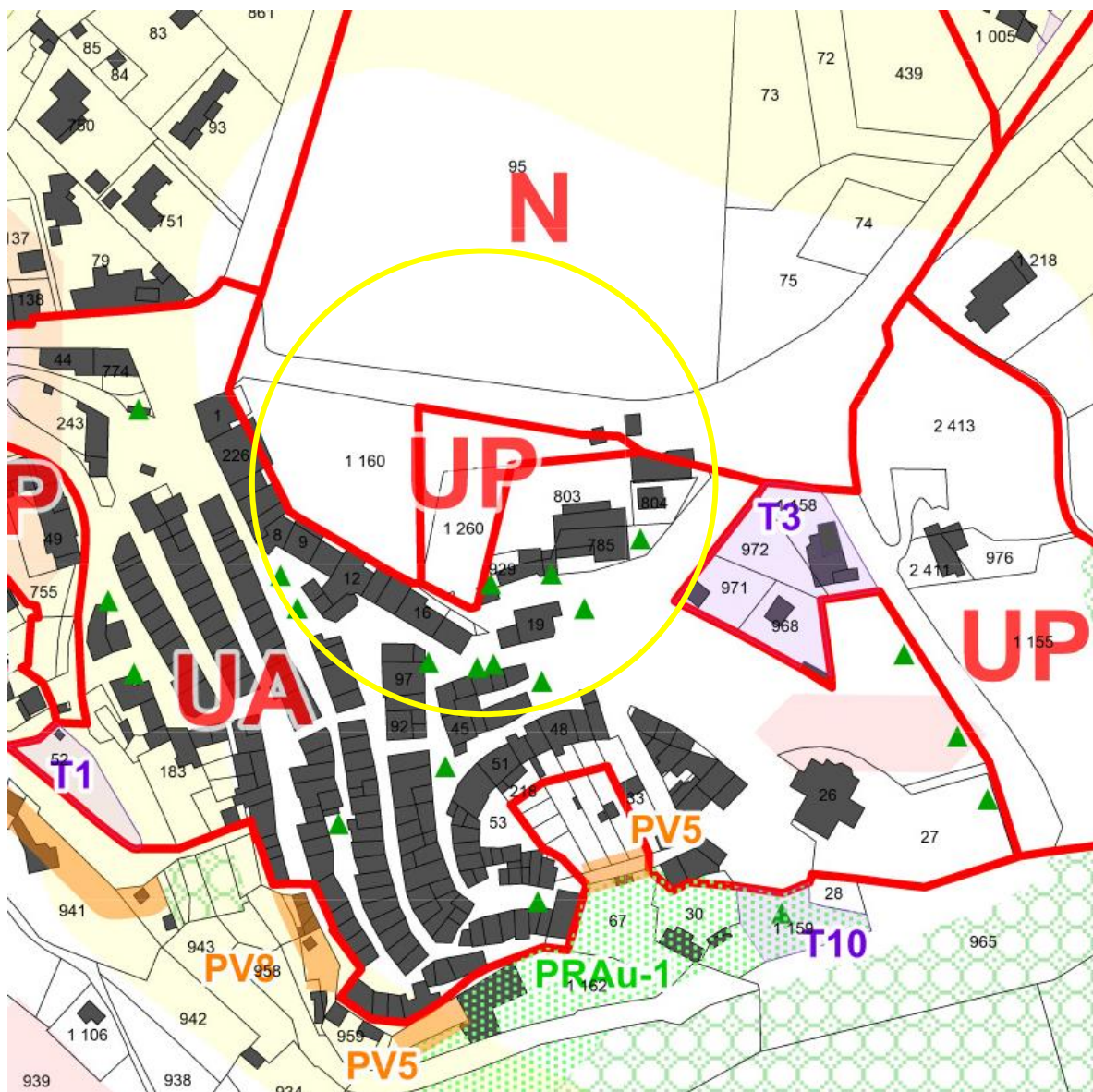


Figure 7 : Projet de modification du zonage

PHOTO AERIEENNE SUR LE PROJET DE MODIFICATION



Figure 8 : Projet de modification du zonage avec photo aérienne du site retenu

Le tracé retenu présente une surface d'environ 1862 m² qui permet de créer une zone cohérente avec le stationnement existant notamment (limite de la zone UA).

Il n'y avait pas de raison de réaliser un découpage uniquement sur le périmètre du pré-projet, et de laisser des espaces de zone N entre la zone UA et le projet de zone UP par exemple. Ceci aurait créé une difficulté de lecture.

Cette zone permet aussi d'ajuster légèrement le projet et de créer un aménagement cohérent aux abords, sur une zone qui de toute façon n'a jamais vraiment eu un caractère de zone N.

Il n'a cependant pas été fait le choix d'intégrer toute la zone entre la zone UA existante et le boulevard ce qui aurait été difficile à justifier au regard du projet et de l'objectif de la révision allégée, mais pas incohérent d'un point de vue urbanistique.

2.3. Le règlement applicable à la zone UP – Non modifié

Le PLU prévoyant déjà un règlement tout à fait adapté aux besoins de la zone, il a été fait le choix de conserver ce corps de règle, sans modification ou règlement spécifique à la zone créée.

Ce règlement est le suivant :

« La zone UP est une zone destinée à recevoir des équipements publics. C'est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur les activités sportives, scolaires, culturelles, de loisirs, ou autres équipements collectifs.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue au Code de l'Urbanisme.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Article UP 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation ;*
- les constructions à usage de commerces, de services et de bureaux ;*
- les constructions à usages d'hébergement hôtelier ;*
- les constructions destinées à l'industrie ;*
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ;*
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UP 2 ;*
- les affouillement et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UP 2 ;*
- les parcs d'attraction ;*
- les dépôts de véhicules non soumis à autorisation ;*
- les garages collectifs de caravanes ;*
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules ;*
- le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 du code de l'urbanisme, et le camping hors terrains aménagés, tel que défini à l'article R 443-6-1 ;*

- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés aux articles R 443-7 et suivants du code de l'urbanisme ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les habitations légères de loisirs visés à l'article R 444-2 du code de l'urbanisme, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil visé à l'article R 444-3-b ;
- les constructions et installations liées à l'activité agricole ;
- les carrières.

Article UP 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Hors zones soumises à des risques naturels

- les installations classées liées et nécessaires à la vie quotidienne du quartier ne présentant pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé et la salubrité publique et dont le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage ;
- les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager d'espaces libres ;
- les ouvrages et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UP 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Article UP 4 : Desserte par les réseaux

Réseaux de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public, conformément à la réglementation en vigueur.

Réseau d'assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois, et en cas de non possibilité de raccordement au réseau collectif et en l'absence de celui-ci, l'assainissement individuel peut être autorisé sous réserve que les eaux usées soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités techniques et administratives prévues au règlement d'assainissement non collectif du syndicat compétent. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Eaux usées non domestiques ou industrielles :

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable doivent être évacuées, et infiltrées sur les parcelles de l'unité foncière.

Les eaux pluviales précipitées sur toute construction devront être collectées sur leur emprise sans écoulement dans le domaine public, des grilles d'évacuation devront être posées sur les voies d'accès privées, celles provenant de toute surface imperméabilisée seront collectées et dirigées par des canalisations vers des caniveaux, fossés ou réseau prévus à cet effet.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau pluvial, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassin de régulation avec épandage) sans porter préjudice au voisin.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Réseau d'électricité, de téléphone, de télédistribution et autres

Les réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

Article UP 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UP 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction peut s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Article UP 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction peut s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.

Article UP 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UP 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article UP 10 : Hauteur des constructions

Mode calcul

Hauteur absolue : La hauteur absolue des constructions est mesurée, à l'aplomb de la façade, du sol naturel ou excavé, à l'égout du toit.

Dispositions générales

La hauteur absolue est limitée à 6 m. à l'égout de la construction.

Article UP 11 : Aspect extérieur

Dispositions générales

Tout projet dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes doit garantir une parfaite insertion à l'espace environnant dans lequel il s'inscrit, notamment par une homogénéité ou en harmonie avec le caractère, la volumétrie, les rythmes, les proportions, les matériaux et les couleurs qui constituent cet espace environnant (zone UA) Les façades latérales, arrières et annexes, les murs

extérieurs séparatifs ou aveugles apparent, ou laissés apparents après recul ou retrait d'une construction, après rupture dans la continuité ou encore après édification d'une construction plus basse, doivent être traités avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec elle.

Dispositions particulières

Clôtures

Les grillages seront doublés d'une haie vive. Les clôtures opaques et brises-vue ne seront autorisées qu'en cas de nuisance importante liée au trafic routier ou si leur insertion dans le site est démontrée. Les murs bahut seront traités qualitativement (béton enduit ou matériaux naturels) et d'une hauteur limitée à 0,70 m.

Article UP 12 : Stationnement des véhicules

Dispositions générales

En concordance avec le plan de stationnement du village (documents annexes).

Article UP 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Espaces libres et plantations

L'implantation de toute construction, équipement de loisirs, voie, aire de stationnement devra intégrer au maximum la préservation des arbres et ensembles végétaux de valeur existant.

Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé par un arbre adulte, dans les secteurs naturels par des essences locales équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus.

Les aires de stationnement de plus de 6 places doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Article UP 14 : Performance énergétique et environnementale

Non réglementé.

Article UP 15 : Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service. »

Ce règlement permet de réaliser le pré-projet présenté, tout en limitant la zone à la réalisation d'équipements publics, ce qui est le but (la halle n'est pas un commerce).

2.4. Le PADD applicable

Un des principes de la révision dite « allégée » est de ne pas porter atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables.

Aucune orientation du PADD actuellement opposable n'est modifiée par le projet de révision allégée.

Ce projet ne remet en cause aucune des orientations prévues, que ce soit dans la partie écrite du PADD ou dans ses représentations cartographiques.

3. BILAN DE L'EVOLUTION DES SURFACES DU PLU APRES MODIFICATION

PLU OPPOSABLE			PLU révision allégée n°2		Evolution des surfaces
Type de zone PLU	Zone PLU en révision	Surface en Ha	Zone PLU	Surface en Ha	Par zone (ha)
Urbanisé	UA	4,01	UA	4,01	0,00
	UB	20,97	UB	20,97	0,00
	UC	150,32	UC	150,32	0,00
	Uca	3,49	Uca	3,49	0,00
	UH	0,11	UH	0,11	0,00
	UP	2,13	UP	2,32	0,19
<i>Sous-total</i>		<i>181,03</i>		<i>181,23</i>	<i>0,19</i>
A Urbaniser	2AU	2,02	2AU	2,02	
<i>Sous-total</i>		<i>2,02</i>		<i>2,02</i>	<i>0,00</i>
Naturelle	N	276,94	N	276,75	-0,19
<i>Sous-total</i>		<i>276,94</i>		<i>276,94</i>	<i>-0,19</i>
Agricole	A	71,33	A	71,33	
	Ap	10,38	Ap	10,38	
<i>Sous-total</i>		<i>81,71</i>		<i>81,71</i>	<i>0,00</i>
Total		541,69		541,69	0,00

4. INCIDENCES DU PROJET SUR LES COMPOSANTES DE L'ENVIRONNEMENT

Pour rappel, la procédure n'est pas soumise à évaluation environnement suite à la décision n°CU-2021-2835 de la mission régionale d'autorité environnementale après examen au cas par cas de la révision allégée n°2 du plan local d'urbanisme de Cabris (06).

I. Incidences écologiques

Rappelons que le territoire n'est concerné par aucun site Natura 2000, aucune ZNIEFF ou aucun APPB.

Le projet de révision allégée n°2 concerne des espaces déjà largement anthropisés et fréquentés (y compris pour le marché ou des événements).

Il n'y a ici aucun habitat naturel à enjeux ou espèce protégée repérée.

Les incidences écologiques sont nulles.

II. Incidences sur les risques naturels

Cette partie du territoire est l'une des seules à n'être concernée par qu'un seul risque ou aléa connu.

En effet, selon les différents arrêtés du 22 juillet 2020 relatifs au phénomène de retrait gonflement des argiles, la zone est concernée par un niveau d'aléa moyen à fort.

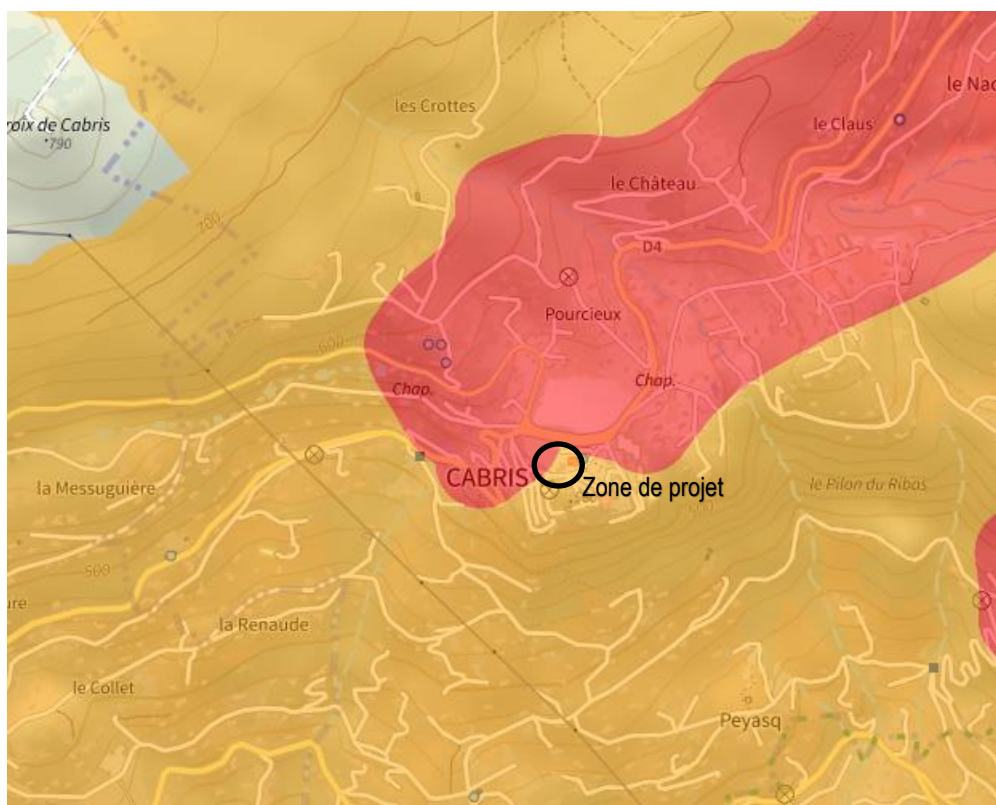


Figure 9 : Phénomène de retrait gonflement des argiles. Source : géorisques.fr

Les prescriptions contenues dans les arrêtés devront être respectées.

Les incidences sur les risques naturels sont faibles à moyennes selon les contraintes.

III. Incidences sur le paysage

Le projet de révision allégée n°2 du PLU permet de rendre constructible un espace d'environ 1900 m² qui ne l'était pas, en front de village. Néanmoins, aucun enjeu patrimonial spécifique n'a ici été repéré et l'on trouve des zones UP existantes à plusieurs endroits en périphérie du village.

Le projet n'est pas visible dans le grand paysage, ni situé dans des covisibilités majeures.

Il y aura donc un enjeu en matière de qualité architecturale et d'insertion paysagère du projet afin de s'intégrer dans la silhouette villageoise, **au niveau du dépôt de l'autorisation d'urbanisme**, mais le projet étant communal (et le projet de modification ne permettant que la réalisation d'équipements publics), cela permet d'apporter des garanties.

Dans le cadre du PLU, les incidences restent faibles sur les paysages.

IV. Incidences sur la ressource en eau

Le projet de révision allégée n°2 du PLU n'a aucune incidence sur la ressource en eau, puisqu'il ne prévoit aucun besoin en eau supplémentaire (un marché est déjà présent sur le site et aucun raccordement n'est prévu).

V. Incidences sur les déchets

Le projet de révision allégée n°2 du PLU n'a aucune incidence sur la production de déchets puisqu'il ne crée aucune production supplémentaire (un marché est déjà présent sur le site).

VI. Incidences sur la consommation d'espaces

Le projet prévoit une zone constructible d'environ 1900 m² qui était jusqu'alors inconstructible. Ces espaces sont déjà largement anthropisés, aucune partie n'étant à l'état naturel (sol compacté entretenu pour le terrain de boule). Le pré-projet prévoit une construction d'environ 140 m² d'emprise au sol. Le PADD ne prévoit explicitement aucun objectif chiffré de modération de la consommation d'espaces.

Les incidences sur la consommation d'espaces restent donc très faibles au regard de la surface mobilisée, des caractéristiques de cet espace et du projet.

VII. Incidences sur les déplacements

Le projet de révision allégée n°2 du PLU n'a aucune incidence sur les déplacements, puisqu'il ne crée aucun besoin de déplacement supplémentaire (un marché est déjà présent sur le site).

VIII. Incidences sur les sources de pollution (émission de GES)

Le projet de révision allégée n°2 du PLU n'a aucune incidence sur les pollutions, puisqu'il ne crée ni ne génère aucune activité polluante, aucune émission de GES, ...

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

COMMUNE DE CABRIS (06530)

**MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME**



PIECE N°1 : RAPPORT DE PRESENTATION

PLU approuvé le 03 avril 2013

Dernière modification le 10 juillet 2015

Modification n°3 approuvée le

Le Maire,

Alpicité
Nicolas BREUILLOT
urbanisme & paysages

14 rue Caffé – 05200 EMBRUN
Tel : 04.92.46.51.80

contact@alpicite.fr - www.alpicite.fr

SOMMAIRE

Sommaire.....	3
1. Objectifs de la modification n°3 du PLU	7
2. Compléments du diagnostic	15
2.1. Etude écologique – zones humides.....	15
2.1.1. Chapitre 1 : Objet de l'étude et méthodologie	15
Objectifs de l'étude	15
Méthodologie	17
Recueil préliminaire d'informations.....	17
Investigations de terrain	17
Limites du protocole	18
Traitement et analyse des données recueillies.....	19
2.1.2. Chapitre 2 : Présentation des résultats	19
2.2. Projet de gestion des eaux pluviales.....	27
2.2.1. Présentation.....	27
2.2.2. Déroulement de l'étude	28
2.2.3. Modélisation topographique du bassin versant	29
2.2.4. Modélisation hydraulique du bassin versant.....	29
2.2.5. Ajustement du modèle hydraulique et topographique :.....	31
2.2.6. Etude géologique	34
2.2.7. Conclusion et synthèse	35
2.3. Aménagement du Chemin de Pourcieux.....	37
3. Justifications	39
3.1. Modification des documents graphiques du règlement	39
3.1.1. Transformer une partie de la zone UA en zone UP.....	39
3.1.2. Transformer une partie de la zone UA en zone UB.....	39
3.1.3. Créer 3 emplacements réservés	42
3.1.4. Supprimer 2 emplacements réservés.....	47
3.1.5. Etendre deux prescriptions concernant « les parcs, jardins, bâtiments, points de vue et espaces verts protégés »	48
3.1.6. Créer une zone de « Propriété à préserver »	51

3.1.7.	Intégrer une prescription pour la protection d'une zone humide.....	52
3.1.8.	Créer une zone non aedificandi relative à un risque d'inondation ;	54
3.1.9.	Intégrer graphiquement l'aléa moyen de retrait / gonflement des argiles	56
3.1.10.	Intégrer graphiquement l'ensemble des aléas issus de l'étude du BRGM ;	56
3.1.11.	Intégrer le tableau des emplacements réservés comme mentionné dans le règlement écrit. 56	
3.2.	Modification du règlement écrit	57
3.2.1.	Dans l'ensemble du document, mise à jour des articles du code de l'urbanisme pour la partie législative selon la codification actuelle, avec éventuellement une correction des citations d'article si nécessaire :	57
3.2.2.	Suppression de la définition du COS dans le lexique :	57
3.2.3.	Modification de la définition d'emprise au sol dans le lexique :	57
3.2.4.	Dans les dispositions générales :	58
3.2.5.	Dans toutes les zones, l'ajout des articles 14 et 15 respectivement « Performance énergétique et environnementale » et « Infrastructures et réseaux de communications numériques » et suppression de l'article 14 actuel « Coefficient d'occupation des sols (C.O.S) » et de la section 3 analogue :	63
3.2.6.	Dans les dispositions applicables à la zone UA :	64
3.2.7.	Dans les dispositions applicables à la zone UB :	66
3.2.8.	Dans les dispositions applicables à la zone UC :	71
3.2.9.	Dans les dispositions applicables à la zone UH :	74
3.2.10.	Dans les dispositions applicables à la zone UP :	75
3.2.11.	Dans les dispositions applicables à la zone 2AU	76
3.2.12.	Dans les dispositions applicables à la zone A :	77
3.2.13.	Dans les dispositions applicables à la zone N :	79
3.2.14.	Pour les emplacements réservés :	80
3.3.	Le complément des annexes :	83
3.3.1.	Le remplacement de la fiche I3 des servitudes d'utilité publique par la fiche actualisée (arrêté préfectoral du 9 août 2016)	83
3.3.2.	La mise à jour des annexes concernant l'assainissement (6b et 6c) avec le projet de zonage d'assainissement.	83
3.3.3.	La mise à jour de l'annexe « Inventaire du paysage et traduction réglementaire » avec les nouveaux éléments portés sur le plan de zonage.....	83
3.3.4.	La suppression de l'annexe 12 « Plan de stationnement »	83

3.3.5.	Déplacement de la carte concernant l'aléa retrait gonflement des argiles à l'annexe 13 (actuellement dans les servitudes d'utilité publique)	83
3.3.6.	Ajout d'une carte par aléa (données BRGM) à l'annexe 13	83
4.	Bilan de l'évolution des surfaces du plu après modification	85
5.	Incidences du projet sur les composantes de l'environnement	85

1. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU

La commune de Cabris a procédé à la modification n°2 de son PLU, approuvée le 10 juillet 2015. Celle-ci portait principalement « *sur des modifications d'articles des zones UB, UC pour tenir compte des demandes communales et des nouvelles dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, qui concernent toutes les zones :*

- zone UA : articles 7 et 11
- en zone UB : articles 9, 10, 11, 13 et 14
- en zone UC : articles 5, 7, 8, 9, 10, 11, 13 et 14
- en zone UH : article 14
- en zone UP : articles 5, 10 et 14
- en zone 2AU: article 14
- en zone A : article 4 ».

Dans les faits, cela se traduit par la prise en compte de la suppression des articles 5 et 14, puis essentiellement par la baisse des coefficients d'emprise au sol, une diminution des hauteurs maximales, une augmentation des distances de prospects et une augmentation des coefficients d'espaces verts dans les zones urbanisées afin notamment de compenser la suppression des COS et des surfaces minimales.

La question de l'aspect des clôtures a également été revue.

La modification n°2 portait aussi « *sur les dispositions générales. Elle a pour objet de rajouter la protection des pas de portes et auvents en plus des bâtiments patrimoniaux dans la liste des éléments protégés et de préciser que les décaissements de plus de 3 mètres de hauteur sont interdits* ».

La question des pas de portes a été traité dans l'article 11 de la zone UA, et celle des décaissements dans les articles 10 des zones UB et UC (mais pas dans les dispositions générales).

Enfin, 3 emplacements réservés avaient été modifiés (dénomination, erreur matérielle, et précision de l'emprise), et 1 créé pour la préservation d'un cheminement piéton.

Depuis cette modification, la commune de Cabris a constaté plusieurs problématiques dans l'application de son PLU sur des questions connexes puisque la suppression des COS et des surfaces minimales de terrain n'a pas été suffisamment compensée pouvant causer une densification de secteurs non adaptés.

C'est notamment le cas en zone UB et UC avec des réseaux insuffisants, en particulier pour la voirie, les eaux pluviales et l'assainissement.

La commune souhaite également intégrer de manière plus fine la question des risques, puisque plusieurs éléments complémentaires concernant les aléas ont été portés à sa connaissance et qu'une parcelle particulièrement exposée à un risque d'inondation a été repérée.

La préservation des paysages et du patrimoine est aussi un enjeu important sur la commune. Celle-ci souhaite donc anticiper plusieurs problèmes qui commencent à poindre, à la fois dans les zones urbaines, mais également naturelles et agricoles.

Cabris souhaite aussi pouvoir réaliser plusieurs projets dans différents domaines et à pour cela besoin de la mise en place d'emplacements réservés.

Sur la préservation de l'environnement, une zone humide a été détectée et étudiée sur la commune. Le PLU doit donc se doter des outils permettant sa préservation.

Enfin, les limites des zones urbanisées ainsi que l'étendue de certaines prescriptions paysagères devront être revus légèrement, et certains points règlementaires précisés.

Pour ce faire, la mise en œuvre de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cabris a été décidée par délibération du 13 février 2017. Cette délibération expose ainsi comme objectifs pour la modification :

« [...] la loi ALUR applicable depuis le 24 mars 2014 a largement perturbé l'application du PLU de la commune engendrant des problèmes de densification sur des secteurs inadaptés au regard des infrastructures existantes (voirie, réseaux ...) notamment dans les zones UB et UC, problèmes que la dernière modification n'a pas totalement réglé. Il paraît judicieux d'y limiter la construction au regard de ces éléments.

La commune a également plusieurs projets concernant la gestion des risques, la gestion des eaux pluviales, les déplacements et le développement culturel qui ne sont aujourd'hui pas pris en compte dans le PLU et qu'il faudra intégrer.

Par ailleurs, le PLU pose plusieurs problèmes dans sa gestion quotidienne :

- L'implantation d'antennes à partir d'une certaine hauteur et d'éoliennes peut affecter la qualité paysagère sur la commune sur certains secteurs urbanisés (notamment en zone UA, UB, UC et UH).*
- En zone UA : la hauteur de construction autorisée est relative par rapport à celle des constructions existantes. Cette réglementation peut modifier sensiblement la structure architecturale et paysagère du centre historique. Il paraîtrait plus opportun de figer la hauteur actuelle des constructions existantes et de limiter la hauteur des nouvelles constructions.*
- Zone N : les constructions nouvelles sont interdites mais des hauteurs maximales en valeur absolue sont fixées pour les bâtiments existants et leurs annexes. Il paraîtrait plus opportun de figer à leur hauteur actuelle les constructions existantes.*
- Zone A : l'emprise au sol autorisée actuellement est trop importante pour certains types de construction et devra être adaptée. Il sera également nécessaire de repreciser les typologies de construction autorisées sous conditions, dont la formulation actuelle laisse place à l'interprétation.*
- Les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques et plus généralement les règles de prospect devront être retravaillées sur certains secteurs et notamment en zone urbaine ;*

- *La hauteur des terrassements autorisés est aujourd'hui trop importante et engendre la création de murs de grande hauteur affectant la qualité paysagère notamment sur des secteurs pentus à forte sensibilité ;*
- *De manière générale la prise en compte des risques naturels est insuffisante. Il sera nécessaire d'encadrer davantage la constructibilité sur les secteurs concernés dans le but de protéger les populations ;*
- *La question de la protection des zones humides est insuffisamment intégrée dans le document actuel. Il conviendra d'en améliorer la prise en compte notamment au regard des nouveaux éléments portés à la connaissance de la commune ;*
- *Les règles relatives aux réseaux sont parfois floues. Il sera nécessaire de repréciser les règles de raccordement aux différents réseaux ou en cas d'absence les règles qui s'appliquent ;*
- *Certains espaces paysagers et patrimoniaux remarquables ne sont aujourd'hui pas protégés sur la commune. Il conviendra de remédier à cela par des mesures adaptées, comme il en existe dans le PLU actuel ;*
- *La limite entre la zone UA et UB sur un secteur est mal définie au regard des caractéristiques urbaines propres à chacune de ces zones, causant des problèmes pour l'éventuelle implantation de construction et pouvant modifier la structure urbaine de ses secteurs aujourd'hui assez homogènes. Celle-ci devra donc être adaptée.*
- *Le secteur de l'école est aujourd'hui intégré à la zone UA ce qui n'est pas adapté. Ce secteur sera donc intégré à une zone dédiée aux équipements publics.*

Enfin, plusieurs erreurs matérielles seront à corriger et une mise à jour des annexes est à effectuer. »

La présente modification n°3 du PLU s'inscrit dans le champ d'application de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, les dispositions proposées respectent strictement les conditions fixées pour la réalisation d'une modification du document d'urbanisme, à savoir qu'elle :

- ne porte pas atteinte à l'économie du plan ;
- ne réduit pas un espace boisé classé (EBC) ;
- ne réduit pas une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Ces modifications du Plan Local d'Urbanisme seront soumises à enquête publique par arrêté de Monsieur Le Maire. Les projets de modifications sont notifiés avant l'ouverture de l'enquête publique aux personnes publiques associées (Préfet, Président du Conseil régional, Président du Conseil Départemental, Présidents des chambres consulaires, aux Maires des communes limitrophes, aux EPCI...). Ce n'est qu'à l'issue de l'enquête publique, après avoir tenu compte des conclusions de la commission d'enquête que le dossier pourra être approuvé par le Conseil Municipal.

Le contenu de la troisième modification du PLU respecte les critères fixés par l'article L 153-36 du code de l'urbanisme issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et modifié par les lois UH de 2003, ENE de 2010 et ALUR de 2014. Les pièces du dossier du PLU concernées par la troisième modification sont les suivantes :

- *Le rapport de présentation.* Le rapport de présentation du PLU approuvé est complété avec le rapport de présentation de la modification n°3.
- *Le règlement - documents graphiques.* Le plan de zonage est modifié pour :
 - o Transformer une partie de la zone UA en zone UP ;
 - o Transformer une partie de la zone UA en zone UB ;
 - o Créer 3 emplacements réservés ;
 - o Supprimer 2 emplacements réservés ;
 - o Etendre deux prescriptions concernant « les parcs, jardins, bâtiments, points de vue et espaces verts protégés » ;
 - o Créer une zone de « parcs, jardins, bâtiments, points de vue et espaces verts protégés » ;
 - o Intégrer une prescription pour la protection d'une zone humide ;
 - o Créer une zone non aedificandi relative à un risque d'inondation ;
 - o Intégrer graphiquement l'aléa moyen de retrait / gonflement des argiles ;
 - o Intégrer graphiquement l'ensemble des aléas issus de l'étude du BRGM ;
 - o Intégrer le tableau des emplacements réservés comme mentionné dans le règlement écrit.
- *Le règlement - document écrit.* Le règlement est modifié avec :
 - o Dans l'ensemble du document, mise à jour des articles du code de l'urbanisme pour la partie législative selon la codification actuelle, avec éventuellement une correction des citations d'article si nécessaire.
 - o Dans toutes les zones, **l'ajout des articles 14 et 15** respectivement « Performance énergétique et environnementale » et « Infrastructures et réseaux de communications numériques » et **suppression de l'article 14** actuel « Coefficient d'occupation des sols (C.O.S) » et de la section 3 analogue.
 - o La suppression de la définition du COS dans le lexique ;

- o La modification de la définition d'emprise au sol dans le lexique ;
- o Dans les dispositions générales :
 - Article 3 : Le complément concernant les éléments figurant au plan de zonage ;
 - Article 5,6 et 7 : Ajout de ces articles concernant respectivement la desserte par les réseaux, l'assainissement et la hauteur des terrassements ;
 - Article 10 : Ajout de cet article concernant les jardins à protéger, avec le report des éléments contenus dans le règlement de chaque zone et un complément renvoyant à l'annexe 8 préexistante ;
 - Article 11 : Ajout des tableaux concernant les emplacements réservés ;
 - Article 14 : Correction de la référence à une annexe à l'alinéa 3, modification de l'alinéa 5 concernant le recul par rapport aux vallons, modification de l'alinéa 7 concernant la référence à la carte d'aléa, ajout du numéro d'annexe en référence à l'alinéa 8, ajout de l'alinéa 9 concernant les zones d'aléas, ajout de l'alinéa 10 concernant les prescriptions liées à une zone non aedificandi, ajout de l'alinéa 11 concernant les prescriptions écologiques ;
- o Dans les dispositions applicables à la zone UA :
 - Article 10 : Modification des règles concernant la hauteur maximale des constructions ;
 - Article 11 : Compléments sur la hauteur maximum des antennes et l'interdiction des éoliennes ;
 - Article 13 : Correction d'une mauvaise formulation.
- o Dans les dispositions applicables à la zone UB :
 - Article 3 : Modification des pentes maximales pour les accès et voies privées ;
 - Article 4 : Précision des règles concernant l'assainissement individuel ;
 - Article 6 : Modification du recul minimum par rapport aux limites de l'emprise publique ;
 - Article 8 : Ajout d'une règle de distances minimales entre chaque construction d'une même propriété ;
 - Article 9 : Modification de l'emprise au sol maximale des constructions ;
 - Article 10 : Retrait de la règle concernant les hauteurs de déblais (autres dispositions ajoutées dans les dispositions générales) ;

- Article 11 : Compléments sur la hauteur maximum des antennes et l'interdiction des éoliennes ;
 - Article 13 : Correction d'une mauvaise formulation et suppression des mentions concernant les EBC et les jardins à protéger, qui sont dans les dispositions générales ;
- o Dans les dispositions applicables à la zone UC :
- Article 3 : Modification des pentes maximales pour les accès et voies privées ;
 - Article 4 : Précision des règles concernant l'assainissement individuel ;
 - Article 6 : Modification concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques et aux routes départementales ;
 - Article 7 : Modification des règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
 - Article 8 : Modification des règles de distance minimale entre chaque construction d'une même propriété ;
 - Article 9 : Modification des règles concernant l'emprise au sol des constructions ;
 - Article 10 : Retrait de la règle concernant les hauteurs de déblais (autres dispositions ajoutées dans les dispositions générales) ;
 - Article 11 : Compléments sur la hauteur maximum des antennes et l'interdiction des éoliennes ;
 - Article 13 : Correction d'une mauvaise formulation et suppression des mentions concernant les EBC et les jardins à protéger, qui sont dans les dispositions générales ;
- o Dans les dispositions applicables à la zone UH :
- Définition : Précision sur la définition de la zone ;
 - Article 7 : Article jusqu'alors non réglementé (illégal) ;
 - Article 11 : Compléments sur la hauteur maximum des antennes et l'interdiction des éoliennes ;
 - Article 13 : Correction d'une mauvaise formulation et suppression des mentions concernant les EBC et les jardins à protéger, qui sont dans les dispositions générales ;

- o Dans les dispositions applicables à la zone UP :
 - Article 4 : Précision des règles concernant l'assainissement individuel ;
 - Article 6 : Modification concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ;
 - Article 7 : Modification des règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
 - Article 13 : Correction d'une mauvaise formulation.
- o Dans les dispositions applicables à la zone 2AU, Article 4 : Précision des règles concernant l'assainissement individuel ;
- o Dans les dispositions applicables à la zone A :
 - Article 2 : Précision sur les occupations des sols admises sous conditions ;
 - Article 4 : Précision sur l'assainissement individuel ;
 - Article 9 : Modification des règles concernant l'emprise au sol des constructions ;
 - Article 10 : Modification des règles concernant la hauteur maximale des constructions ;
- o Dans les dispositions applicables à la zone N :
 - Article 4 : Modification des règles concernant les réseaux de distribution d'eau, et précision sur l'assainissement individuel ;
 - Article 10 : Modification des règles concernant la hauteur maximale des constructions ;
 - Article 13 : Suppression des mentions concernant les EBC et les jardins à protéger, qui sont dans les dispositions générales ;
- o Pour les emplacements réservés :
 - La création de 3 emplacements réservés ;
 - Le changement d'une destination d'un emplacement réservé par volonté de la commune ;
 - Le changement d'une destination d'un emplacement réservé suite à une erreur manifeste (mauvaise destination) ;
 - La suppression de 2 emplacements réservés ;

- La correction d'une erreur matérielle concernant la surface d'un emplacement réservé ;
- *Les annexes.* Les annexes sont complétées avec :
 - o Le remplacement de la fiche I3 des servitudes d'utilité publique par la fiche actualisée (arrêté préfectoral du 9 août 2016) ;
 - o La mise à jour des annexes concernant l'assainissement (6b et 6c) avec le projet de zonage d'assainissement de la régie des eaux du canal de Belletrud.
 - o La mise à jour de l'annexe « Inventaire du paysage et traduction réglementaire » avec les nouveaux éléments portés sur le plan de zonage ;
 - o La suppression de l'annexe 12 « Plan de stationnement » ;
 - o Déplacement de la carte concernant l'aléa retrait gonflement des argiles à l'annexe 13 (actuellement dans les servitudes d'utilité publique) ;
 - o Ajout d'une carte par aléa (données BRGM) à l'annexe 13.

2. COMPLEMENTS DU DIAGNOSTIC

2.1. Etude écologique – zones humides

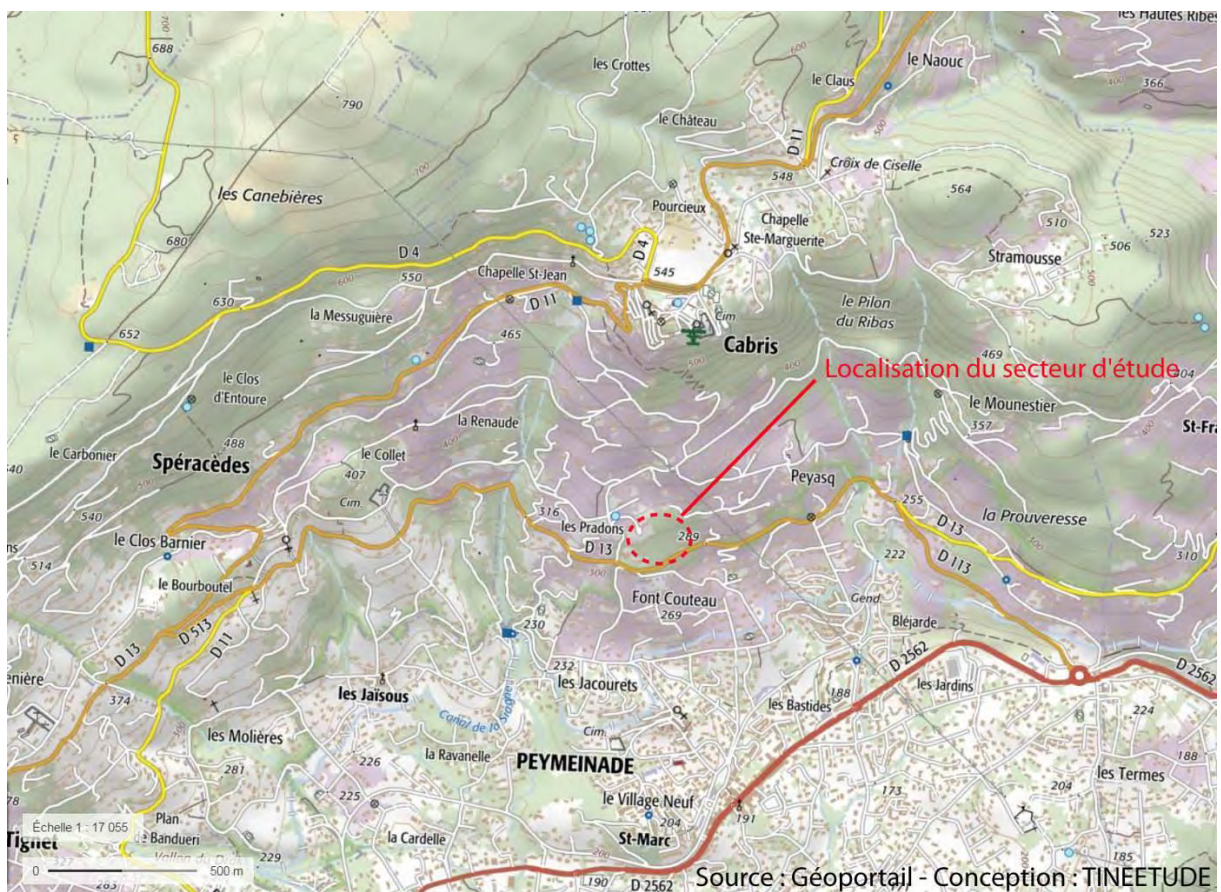
Les éléments suivants sont issus de l'étude « identification de zones humides » réalisée sur le site des Pradons à CABRIS et rendue en décembre 2016.

2.1.1. Chapitre 1 : Objet de l'étude et méthodologie

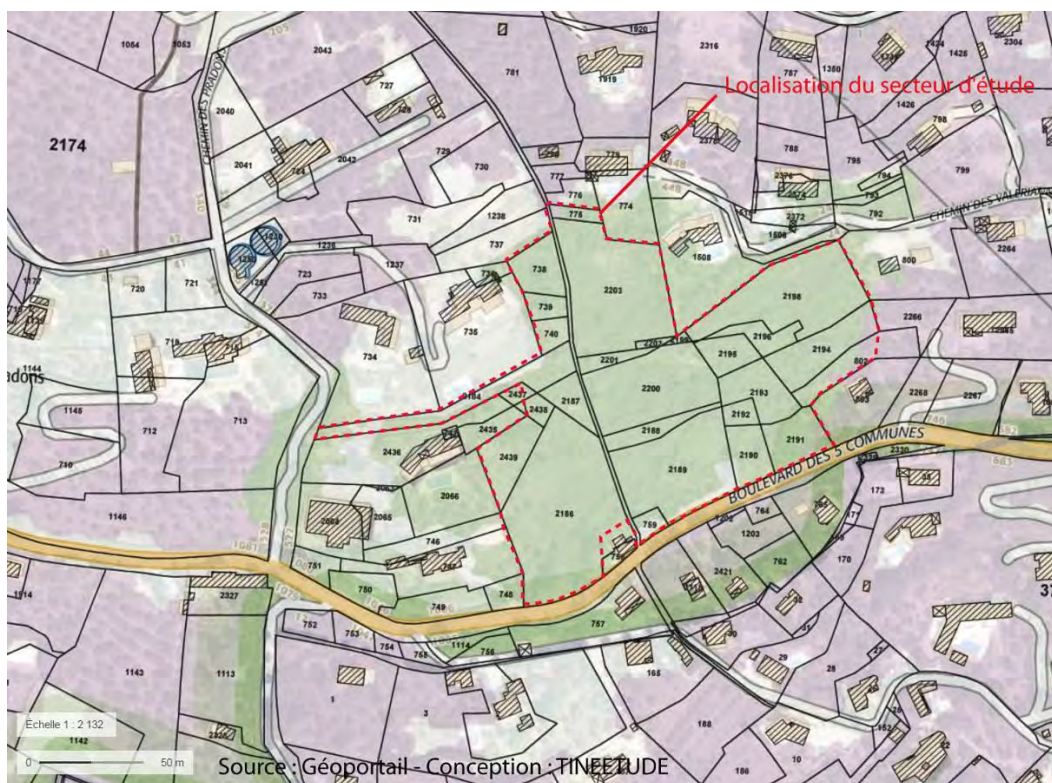
Objectifs de l'étude

La présente étude porte sur l'identification de zones humides sur le territoire de Cabris. Les prospections d'identification des espèces et habitats naturels « zone humide » ont pour but d'inventorier et de cartographier les stations d'espèces patrimoniales et/ou protégées ainsi que les zones humides d'intérêt patrimonial présents sur la commune, dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune. L'identification de ces milieux naturels permettra de mettre en place des préconisations dans le cadre du zonage et du règlement du PLU.

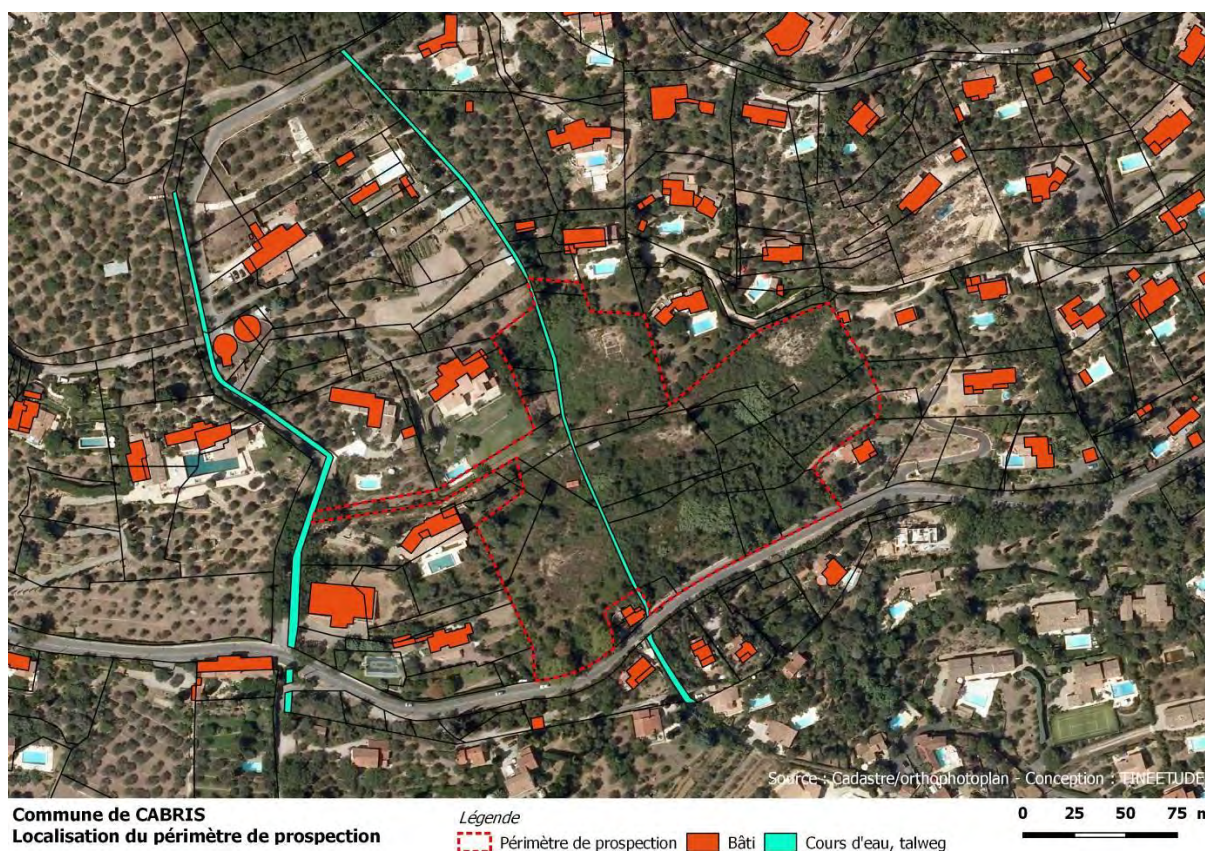
La zone prospectée se situe au Sud et en limite du territoire communal de Cabris, à proximité du chemin des 5 communes, dans le quartier des Pradons.



Carte 1: Localisation de l'aire d'étude à l'échelle de la commune de Cabris (Source : Géoportail)



Carte 2 : Localisation générale cadastrale du périmètre d'étude (Source : Géoportail)



Carte 3 : Délimitation du périmètre d'étude (Source : Cadastre - Orthophotoplan)

Méthodologie

Recueil préliminaire d'informations

Les travaux préparatoires à la campagne de terrain ont consisté, tout d'abord, à consulter les différentes études, inventaires et cartographies concernant plus ou moins directement l'aire d'étude et le périmètre relatif au projet. Cette étude bibliographique préliminaire a permis de prendre connaissance et de localiser les enjeux répertoriés sur l'aire d'étude : habitats naturels et espèces susceptibles d'être rencontrés, périmètres de protection réglementaires et contractuels (Natura 2000, etc.), périmètres d'inventaires (ZNIEFF), risques naturel, et tout autre enjeu répertorié.

Les données bibliographiques collectées et les organismes contactés sont synthétisés dans le tableau ci-dessous, en fonction des différentes thématiques de l'état initial de l'environnement :

Thématique de l'environnement		Sources bibliographiques Organismes contactés
Milieu naturel	Périmètres d'intérêt écologique	- FSD, Cahiers d'habitat Natura 2000 ; - Document d'Objectifs des sites Natura 2000 ZSC et ZPS ; - Fiches ZNIEFF - DREAL PACA.
	Habitats, faune, flore et équilibres biologiques	- Faune-Paca ; - Silene Flore - DREAL PACA en date du 12/12/2016 ; - INPN (données communales, protection et écologie par espèce, liste et livre rouge).
	Continuités écologiques	- Schéma régional de Cohérence écologique.

Investigations de terrain

Les prospections de terrain ont pour but d'acquérir des données naturalistes pour affiner, compléter et actualiser les données préalablement récoltées. Elles permettent d'obtenir une bonne connaissance du milieu naturel, d'identifier les continuités écologiques du site étudié.

Les prospections de terrain ont été conduites sur un périmètre défini par le maître d'ouvrage, englobant les parcelles susceptibles de renfermer des milieux humides. La zone étudiée a été élargie à la zone susceptible d'être concernée par une mesure de protection et de conservation du milieu naturel.

L'aire d'étude a été intégralement parcourue lors d'une journée de visite sur site : le 07/11/2016.

L'effort de prospection a été ciblé sur les zones les moins anthropisées, et pouvant potentiellement présenter des enjeux forts.

Les visites de terrains consistent en :

- La prise de clichés photographiques du paysage perçu depuis les zones fréquentées au sein et aux abords de l'aire d'étude (perception proche et lointaine) ;
- La réalisation de croquis et de vue en plan schématiques permettant la description des éléments identifiés sur site (habitats naturels, type d'emprise, localisation de bâti, situation des voies de déplacement et des réseaux aériens, localisation et description du réseau hydrographique, localisation d'éléments particuliers observés, etc.) ;
- La détermination et la localisation des espèces floristiques contactées. Les espèces floristiques observées ont été inventoriées et regroupées par grandes unités de végétation. Ce relevé botanique a permis de réaliser une cartographie et une description analytique des communautés végétales observées.
- L'étude des fonctionnalités écologiques existantes par observation des grands traits caractéristiques de la structure du paysage : taille et forme des éléments de base du paysage, organisation spatiale, zones nodales, zones refuges, périmètres de diffusion, corridors, obstacles, etc.

Les prospections faune/flore ont été axées sur la recherche d'espèces « patrimoniales » à protéger. La mise en évidence du caractère patrimonial des espèces repose sur plusieurs sources :

- les annexes des Directives communautaires « Habitats » (92/43/CEE) et « Oiseaux » (2009/147/CE) qui déterminent les espèces d'intérêt communautaire ;
- les listes réglementaires nationales et régionales de protection des espèces ;
- la réglementation préfectorale des Alpes-Maritimes ;
- la liste rouge UICN des espèces menacées en France ;
- la liste des espèces déterminantes des ZNIEFF.

Les habitats naturels et les espèces à enjeux (espèces protégées, espèces déterminantes de ZNIEFF et espèces menacées) observés dans la zone d'étude ont été géo-localisés par un pointage sur photo aérienne.

Limites du protocole

L'exhaustivité du résultat des prospections est altérée par les contraintes listées ci-dessous :

- Bien que la période de prospection soit optimale pour l'identification de la flore tardive, certaines espèces potentielles et patrimoniales n'ont pas pu être observées durant cette période.
- Il est possible que des espèces patrimoniales s'implantent sur l'aire d'étude bien qu'elles ne soient pas présentes au moment de l'inventaire. C'est le cas notamment des espèces annuelles qui produisent des graines qui formeront de nouveaux individus l'année suivante.
- La présence de certaines espèces telles que les orchidées est fluctuante : elles ne repoussent pas tous les ans, et pas toujours au même endroit.

Traitement et analyse des données recueillies

Définition de la valeur « patrimoniale » des espèces inventoriées

Les inventaires ont été axés sur la recherche des plantes « patrimoniales » à protéger. La mise en évidence du caractère patrimonial des espèces végétales repose sur plusieurs sources :

- les annexes de la Directive communautaire Habitats (92/43/CEE) qui déterminent les espèces d'intérêt communautaire ;
- les listes réglementaires nationales (arrêté du 20/01/82 modifié) et régionales (arrêté du 09/05/94) de protection des espèces ;
- la réglementation préfectorale des Alpes Maritimes ;
- la liste rouge UICN des espèces menacées en France ;
- la liste des espèces déterminantes des ZNIEFF.

Un rappel sur la législation relative à la protection des espèces figure en annexe 1 du présent rapport.

Nomenclature utilisée

La nomenclature des plantes à fleurs et des fougères utilisée dans cette étude est celle de la Base de Données Nomenclaturale de la Flore de France (BDNFF), consultable et actualisée en ligne sur le site www.tela-botanica.org.

[...]

2.1.2. Chapitre 2 : Présentation des résultats

1. Inventaire floristique et identification des zones humides

Un inventaire floristique a été réalisé le 07 novembre 2016. Cet inventaire a révélé la présence sur l'aire d'étude d'espèces caractéristiques des milieux humides. En fonction de la répartition et le cortège floristique observés, 6 zones humides ont été identifiées.

Le tableau ci-après liste les espèces. Une carte de localisation des zones humides est présentée ci-après.

Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5	Zone 6	Taxonomie		Statut									
						Nom scientifique	Nom vernaculaire	LR			Directive habitats	Convention de Berne	Protection nationale	Protection PACA	Réglementat ion 06	ZNIEFF	
France	Europe	Monde															
						Espèces herbacées											
						<i>Arum italicum</i>	Arum d'Italie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
						<i>Arundo donax L.</i>	Canne de Provence	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
						<i>Asparagus acutifolius</i>	Asperge sauvage	-	LC	-	-	-	Art.1	-	-	-	-
						<i>Borago officinalis L., 1753</i>	Bourrache officinale	LC	-	-	-	-	-	-	-	-	-
						<i>Campanula rapunculus L., 1753</i>	Campanule raiponce	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
						<i>Centranthus ruber</i>	Lilas d'Espagne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	D
						<i>Cirsium monspessulanum</i>	Cirse de Montpellier	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
						<i>Corylus avellana</i>	Noisetier	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
						<i>Equisetum telmateia Ehrh., 1783</i>	Grande prêlé	LC	LC	-	-	-	-	-	-	-	-
						<i>Equisetum sylvaticum L., 1753</i>	Prêle des bois	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
						<i>Foeniculum vulgare Mill., 1768</i>	Fenouil commun	LC	-	-	-	-	-	-	-	-	-
						<i>Fritillaria involucreta All., 1789</i>	Fritillaire à involucre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
						<i>Hypericum hyssopifolium Chaix</i>	Millepertuis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
						<i>Juncus conglomeratus L., 1753</i>	Jonc aggloméré	LC	-	-	-	-	-	-	-	-	-
						<i>Mentha suaveolens</i>	Menthe suave	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
						<i>Narcissus poeticus L., 1753</i>	Narcisse des poètes	-	-	-	-	-	-	-	-	Art.2	-
						<i>Rheum rhaponticum L., 1753</i>	Rhubarbe sauvage	-	-	-	-	Ann I	-	-	-	-	-
						<i>Rubus axillaris Lej., 1831</i>	Ronce	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
						<i>Typha latifolia</i>	Massette	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
						<i>Ficus carica L., 1753</i>	Figuier commun	LC	-	-	-	-	-	-	-	-	-
						<i>Laurus nobilis</i>	Laurier sauce	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
						<i>Populus alba L.</i>	Peuplier blanc	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
						<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
						<i>Salix purpurea</i>	Saule rouge ou osier	LC	LC	-	-	-	-	-	-	-	-
						<i>Viburnum tinus</i>	Laurier-tin	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Tableau 1 : Liste des espèces patrimoniales et/ou protégées observées lors de l'inventaire de Nov 2016 (Source : Séverine VENAT).

Légende :

EX : Eteinte au niveau mondial	
EW : Eteinte à l'état sauvage	
RE : Disparue de métropole	
CR : En danger critique	
EN : En danger	
VU : Vulnérable	
NT : Quasi menacée	
LC : Préoccupation mineure	
DD : Données insuffisantes	

.... Présence avérée (Inventaire 2016)

.... Présence potentielle (source SILENE)

Les zones humides ont été identifiées et leur classification sous EURIS est donnée ci-dessous :

Zone 1:

Code EUNIS C3.247 COMMUNAUTÉS À PRÊLE DES EAUX (CB : 53-14)

Water horsetail beds

Formations basses, souvent étendues, homogènes, habituellement inondées, des bords des lacs, rivières et ruisseaux paléarctiques, dominées par *Equisetum fluviatile*.

Zone 2:

Code EUNIS C3.2 ROSELIÈRES ET FORMATIONS DE BORDURE À GRANDS HÉLOPHYTES AUTRES QUE LES ROSEAUX (CB : 53.1)

Water-fringing reedbeds and tall helophytes other than canes

Peuplements de végétation haute en bordure des lacs (y compris les lacs saumâtres), des rivières et des ruisseaux, généralement pauvres en espèces et souvent monospécifiques. Elles comprennent des peuplements de *Carex* spp., *Cladium mariscus*, *Equisetum fluviatile*, *Glyceria maxima*, *Hippuris vulgaris*, *Phragmites australis*, *Sagittaria sagittifolia*, *Schoenoplectus* spp., *Sparganium* spp. et *Typha* spp. Les stations d'atterrissement des roselières et des Cypéraceae qui ne se trouvent pas en bordure des eaux (D5.1, D5.2) sont exclues de cette unité.

Zone 3:

Code EURIS E3.411 PRAIRIES À CIRSE DES MARAÎCHERS (CB : 37.21)

Cabbage thistle meadows

Prairies humides riches en grandes herbes dominées ou avec une abondance de *Cirsium oleraceum*, *Angelica sylvestris*, *Caltha palustris*, *Lychnis flos-cuculi*, *Ranunculus acris*, *Polygonum bistorta*, *Rumex acetosa*, *Holcus lanatus*, *Alopecurus pratensis*, *Festuca pratensis*, *Poa trivialis* sont caractéristiques de leur cortège.

Zone 4:

Code EUNIS C3.3 FORMATIONS RIVERAINES À GRANDES CANNES (CB : 53.6)

Water-fringing beds of tall canes

Peuplements méditerranéens de grandes Cannes bordant des cours d'eau et des plans d'eau permanents ou temporaires. Cette unité inclut les formations d'*Arundo donax* (C3.32) et de *Saccharum ravennae* (C3.31).

Zone 5 et 6:

Code EUNIS E3.1 PRAIRIES HUMIDES HAUTES MÉDITERRANÉENNES (CB : 37.4)

Mediterranean tall humid grassland

Prairies humides méditerranéennes de grands Joncs et graminées avec *Scirpus holoschoenus* (*Holoschoenus vulgaris*), *Agrostis stolonifera*, *Agrostis reuteri*, *Calamagrostis epigejos*, *Galium debile*, *Molinia caerulea*, *Briza minor*, *Melica cupanii*, *Cyperus longus*, *Linum tenue*, *Trifolium resupinatum*, *Schoenus nigricans*, *Peucedanum hispanicum*, *Carex mairii*, *Juncus maritimus*, *Juncus acutus*, *Asteriscus aquaticus*, *Hypericum tomentosum*, *Hypericum tetrapterum*, *Inula viscosa*, *Oenanthe pimpinelloides*, *Oenanthe lachenalii*, *Eupatorium cannabinum*, *Prunella vulgaris*, *Pulicaria dysenterica*, *Tetragonolobus maritimus*, *Orchis laxiflora*, *Dactylorhiza elata*, *Succisa pratensis*, *Sonchus maritimus* ssp. *aquatilis*, *Silaum silaus*, *Sanguisorba officinalis*, *Serratula tinctoria*, *Genista tinctoria*, *Cirsium monspessulanum*, *Cirsium pyrenaicum*, *Senecio doria*, *Dorycnium rectum*, *Erica terminalis*, *Euphorbia pubescens*, *Lysimachia ephemerum*. Elles sont répandues dans l'ensemble du bassin méditerranéen.



Carte 4 : Carte de localisation des zones humides (Source : TINEETUDE)

2. Reportage photographique des zones humides identifiées



Zone humide 1



Zone humide 2



Zone humide 3



Zone humide 4



Zone humide 5



Zone humide 6



Zone humide 6



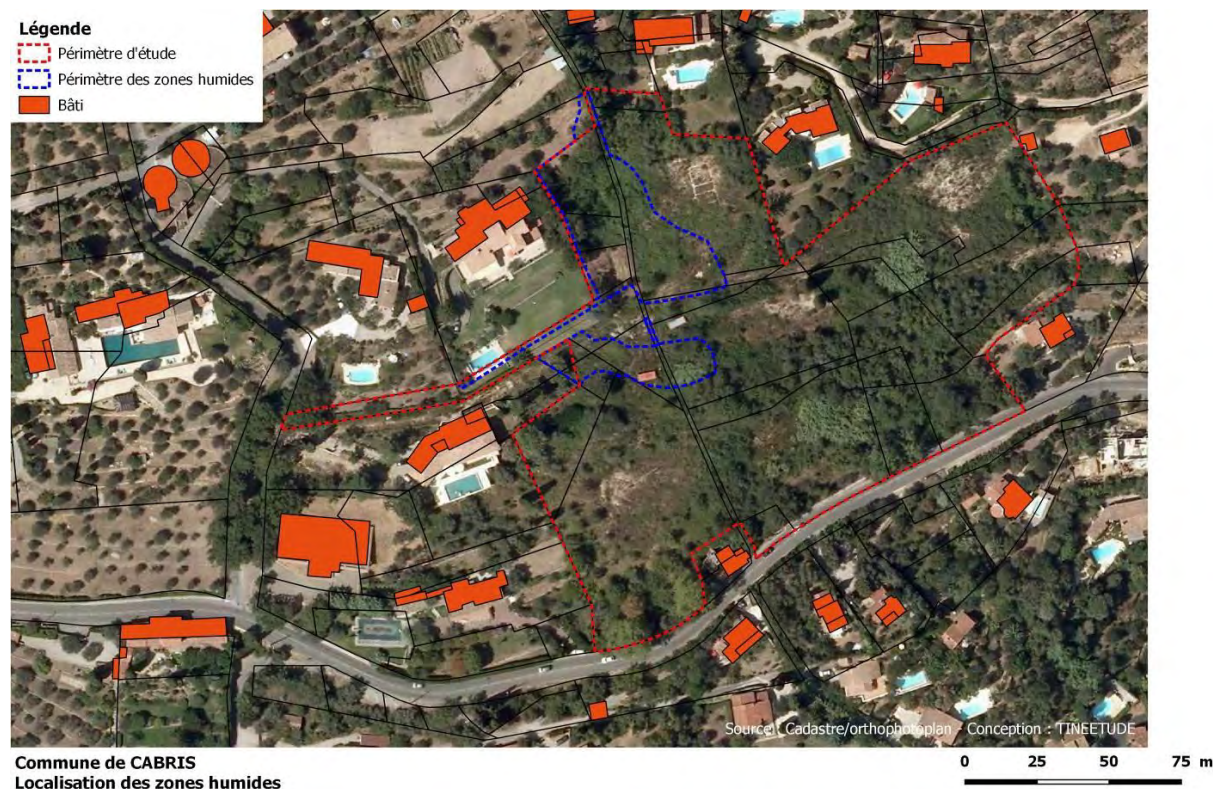
Zone 6

3. Préconisation de préservation des zones humides

Les habitats naturels dits « zones humides » sont des habitats réglementés. En France, les zones humides ont été définies par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 puis par des textes récents. Le code de l'environnement définit les zones humides comme « *les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.* » (Art. L.211-1 du code de l'environnement).

Les zones humides identifiées sur le site des Pradons nt été délimitées selon la répartition des espèces hygrophiles recensées et listées dans le tableau précédent.

La carte ci-dessous présente le périmètre des zones humides à reporter sur le zonage du PLU, en tant que zone naturelle à protéger.



Carte 5 : Délimitation des zones humides à reporte sur le PLU (Source : TINEETUDE)

A ce titre, l'ensemble des zones humides devra être protégé au travers :

1- une traduction dans le zonage du PLU avec un règlement associé comme « trame bleue – réservoir de biodiversité » : au sein du périmètre de zone humide, aucun aménagement, travaux ou construction ne sera autorisé. Aucun détournement du système hydraulique ne devra être perturbé.

En effet, les zones humides doivent être alimentées hydrologiquement de manière à avoir un apport d'eau suffisant pour un bon équilibre biologique des espèces hygrophiles.

(Utilisation de la couche SHAPE géoréférencé comme couche "TVB-zone humide au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme).

[...]

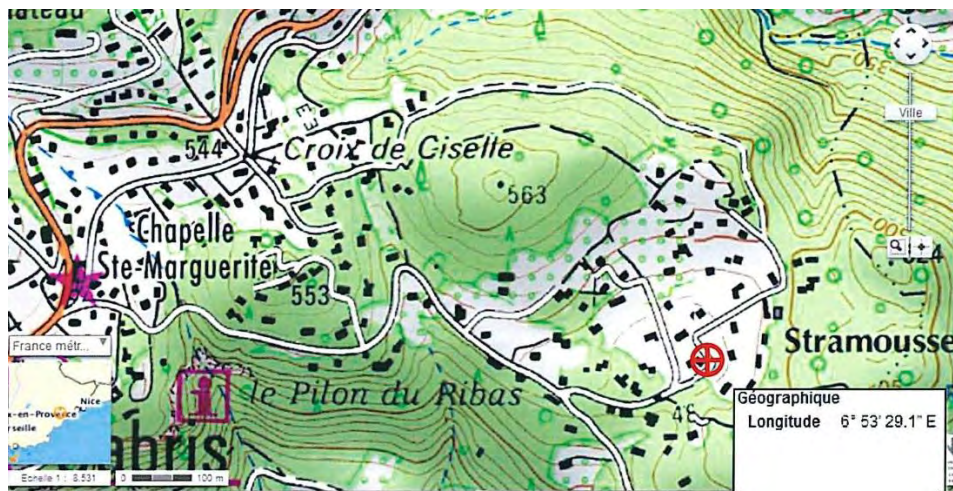
2.2. Projet de gestion des eaux pluviales

Cette étude a été réalisée par le BTS Travaux publics 2^{ème} année du Lycée Léonard De Vinci d'Antibes.

Elle est reprise ici dans son ensemble, en dehors des annexes (les noms et les adresses ont été supprimés).

2.2.1. Présentation

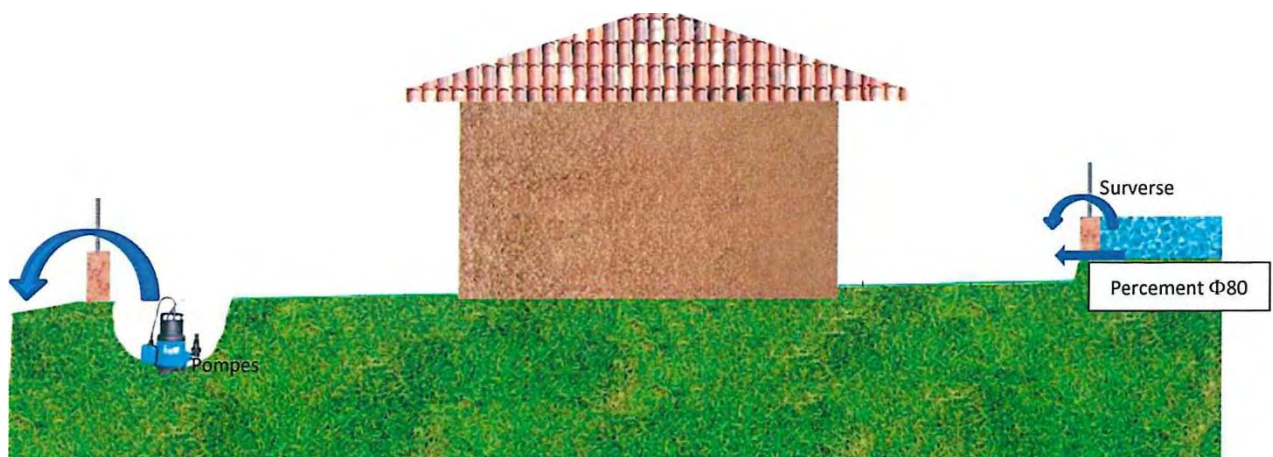
La mairie de Cabris, par l'intermédiaire d'Henri PASOLINI, a proposé au Lycée Léonard de Vinci une étude concernant un projet de gestion des eaux pluviales. Une visite des lieux s'est tenue le mercredi 17 octobre 2015).



Cette zone d'étude est une cuvette dont le bassin versant recueille une superficie d'environ 20 hectares. 40% de cette superficie est constituée de forêts, le reste d'habitations à caractère rural.

AVAL

AMONT



L'habitation étudiée se situe au creux de cette cuvette et sa murette située à l'Est, bloque l'eau provenant du bassin versant en amont. Seul un percement de diamètre 80 mm laisse un passage à l'écoulement naturel. Par fortes pluies, le débit de fuite de la murette n'est plus suffisant, une retenue se forme puis déborde.

Sur la partie aval, le propriétaire a creusé une rétention afin d'installer des pompes renvoyant l'eau de l'autre côté du chemin.

2.2.2. Déroulement de l'étude

La phase de préparation :

1. Une modélisation du bassin versant a été réalisée sur le logiciel COVADIS, basée sur :
 - Des mesures satellitaires, balayant une grande surface mais de faible précision, téléchargées sur le site du CRIGE PACA,
 - Des mesures réalisées au GPS temps réel, d'une précision centimétrique, effectuées en point bas de la cuvette.
2. Une étude géologique a été menée à partir du site « Infoterre » du BRGM. Une analyse des différentes couches géologiques permettra de compléter l'étude hydraulique.
3. Une enquête de voisinage a été réalisée, ce qui a permis de recueillir de précieuses informations sur la géologie et l'hydrologie.
4. Une Déclaration de Travaux a été rédigée sur le site "construire sans détruire" de l'Inéris.

La phase d'investigation :

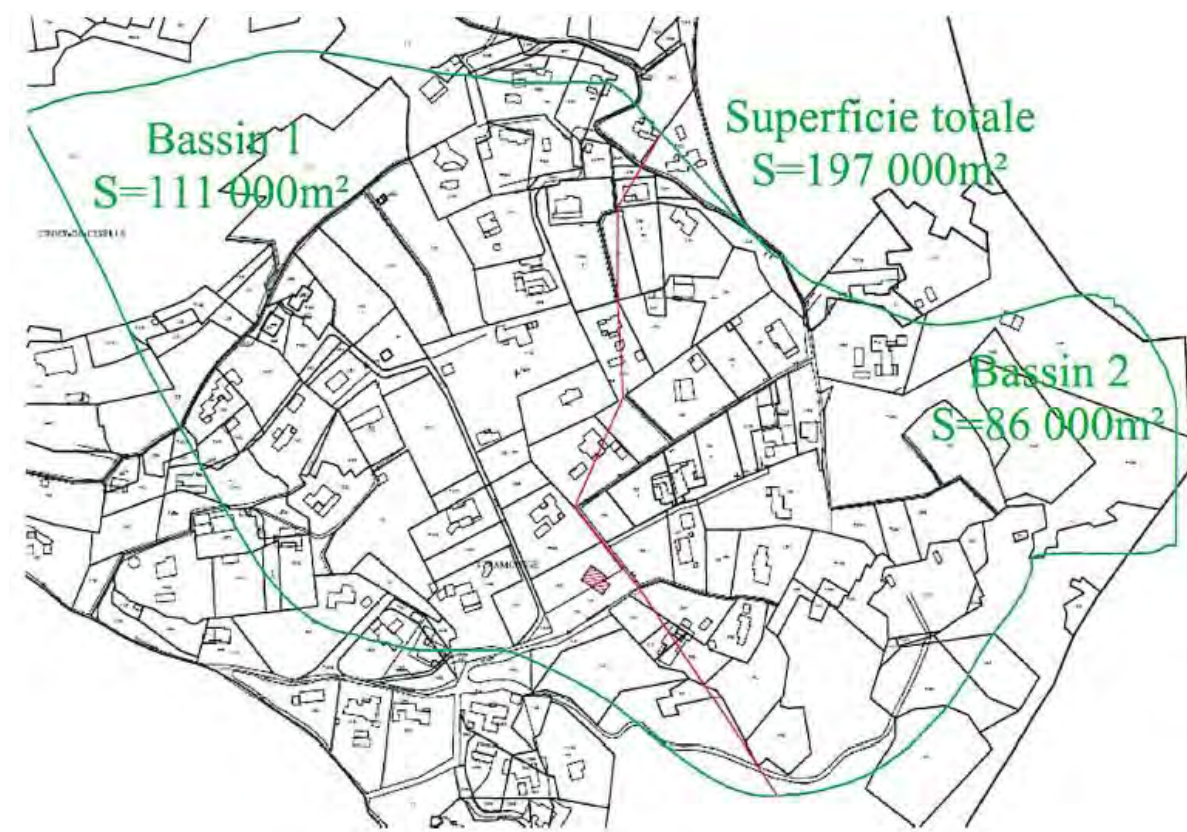
- 2 essais de perméabilité,
- 6 essais pénétrométriques,
- 1 essai d'Atterberg, avec analyse visuelle de la granulométrie, permettant son classement GTR et LCPC,
- 1 détection de réseaux d'adduction d'eau potable.

Tous ces essais ont été géolocalisés avec une précision centimétrique.



2.2.3. Modélisation topographique du bassin versant

La modélisation du terrain fait apparaître une surface collectée de 19,7 hectares. L'habitation du propriétaire coupe cette dernière en 2 bassins l'un de 11,1hectares et l'autre de 8,6 hectares.



Sur le bassin 2 :

- La surface boisée représente 50% de la surface totale,
- La pente moyenne est de 8% en zone boisée et de 10% en zone rurale, mais aménagée en restanques.

Nous pouvons estimer le coefficient de ruissellement à :

- 0,1 pour les bois,
- 0,3 pour les zones rurales.

2.2.4. Modélisation hydraulique du bassin versant

Les données sont basées sur les coefficients de Montana fournis par la station météorologique de l'aéroport de NICE. La période de retour choisie pour mener l'étude est de 10 ans. Tous les débits donnés dans ce rapport s'y référeront.

Cependant, dans les Alpes-Maritimes, différents types de processus climatologiques peuvent être à l'origine de précipitations extrêmes. Quel que soit le ou les processus à l'origine, l'instabilité des masses d'air est systématiquement accentuée par effet orographique du fait de la présence de reliefs montagneux importants.

C'est pourquoi, les coefficients de Montana ont été recalibrés afin de tenir compte du relief en se basant sur l'étude:

"Statistiques des précipitations journalières extrêmes sur les Alpes-Maritimes" de l'équipe "Gestion et Valorisation de l'Environnement" de l'UMR 6012 "ESPACE" du CNRS- W. BEROLO et J.P. LABORDE

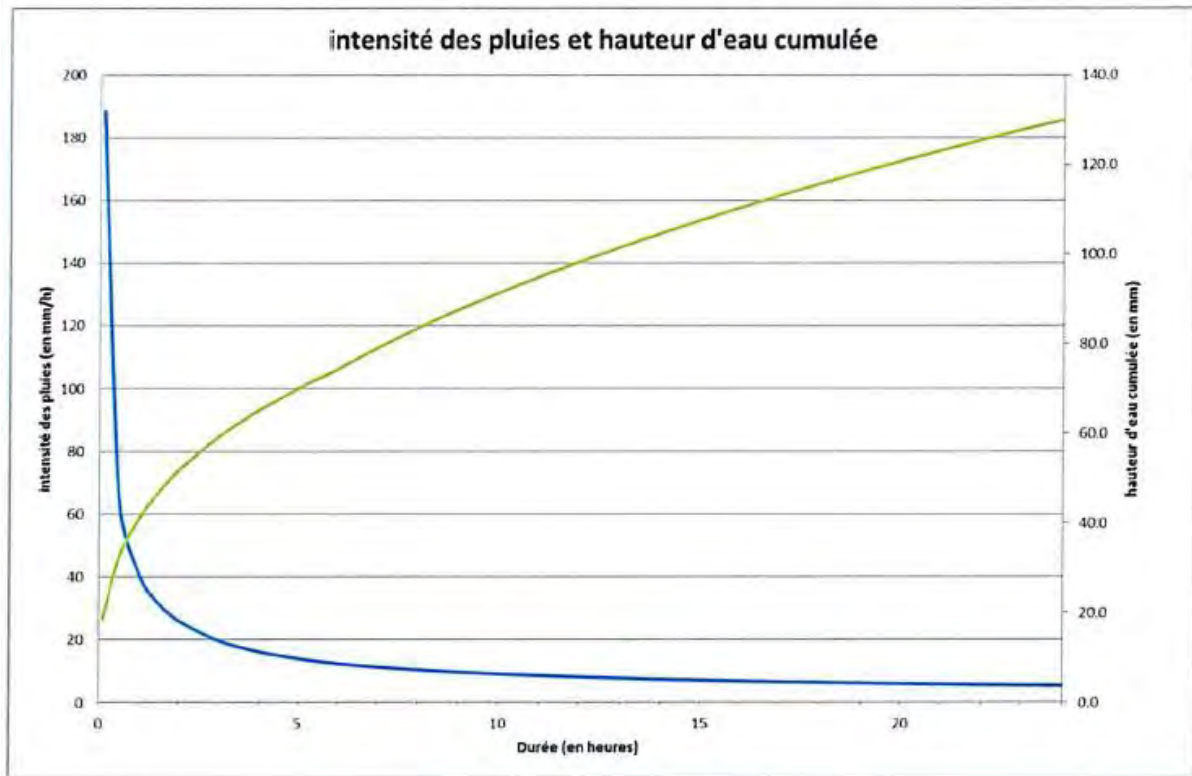
Nous trouvons :

Débit moyen du bassin versant :

Période de retour	durée des pluies de 6 min à 2 h		durée des pluies de 2h à 6h		durée des pluies de 6h à 24h	
	a	b	a	b	a	b
10 ans	41.12	0.66	41.43	0.67	36.32	0.60

L'intensité des pluies s'exprime sous la forme : $i_m = a \cdot t^{-b}$

La hauteur cumulée sous la forme : $h = a \cdot t^{1-b}$



$$Q_m(t) = i_m(t) \cdot S_a$$

$$S_a = \sum C_{ri} \cdot S_i$$

$$Q_m(60 \text{ min}) = 0,2 \text{ m}^3 / \text{s}$$

Débit de fuite de la murette :

La murette du propriétaire crée une rétention d'eau qui s'évacue progressivement par le percement en son pied en diamètre 80. Son débit de fuite est évalué à :

$$Q_f = 0.007 \text{ m}^3 / \text{s}$$

Perméabilité des sols :

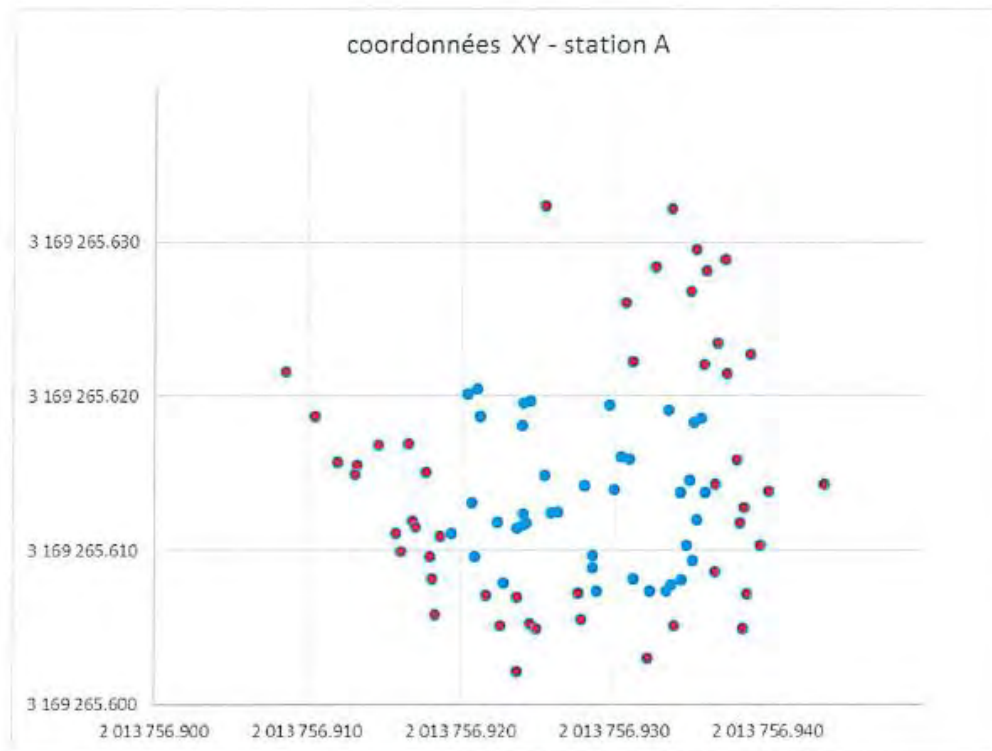
2 essais de perméabilité ont été réalisés qui ont permis de l'évaluer à 10^{-6} m/s. Sur les 250m² d'infiltration, le débit correspond à :

$$Q_{\text{inf}} = 2,5 \cdot 10^{-4} \text{ m}^3 / \text{s}$$

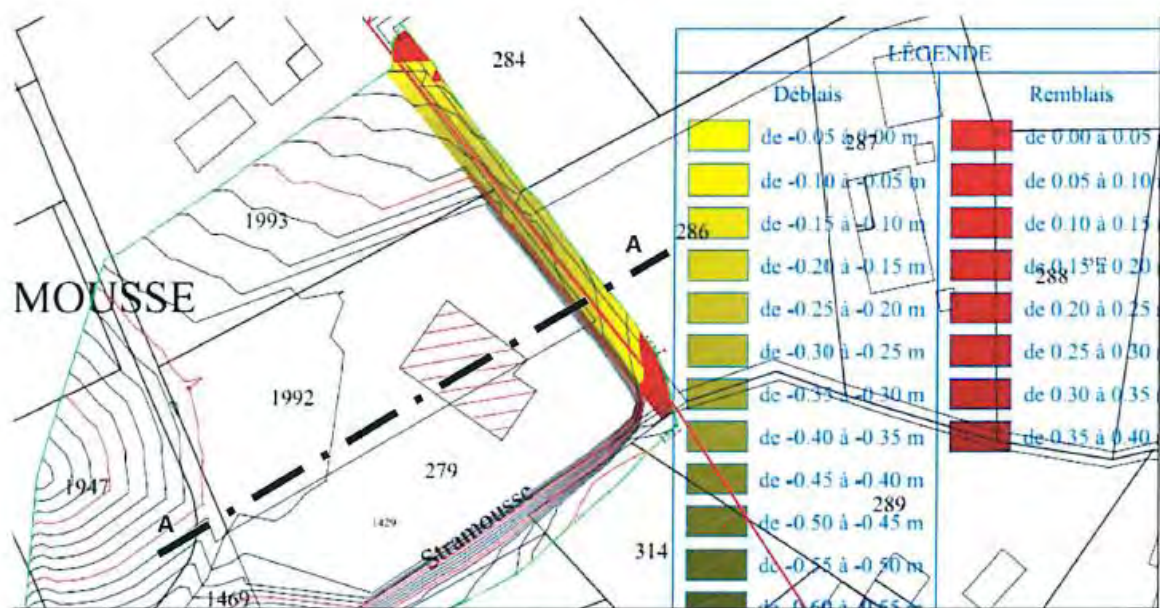
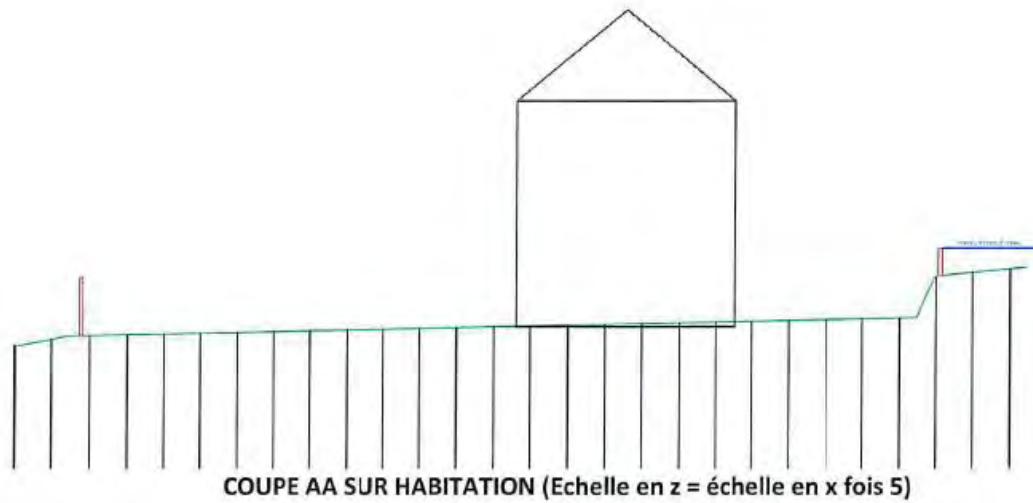
2.2.5. Ajustement du modèle hydraulique et topographique :

Afin d'affiner le modèle topographique au niveau de l'habitation du propriétaire, les élèves de BTS ont réalisé un relevé de précision centimétrique grâce au GPS ICON 60 et à la station BUILDER 509.

4 stations ont été implantées par relevé statique GPS durant 30 minutes. Puis une analyse par écart-type a été réalisée sur l'ensemble des données relevées:



Ces 4 stations ont alors été ajustées grâce au BUILDER 509. A la suite de ces opérations, le site est donc référencé en projection CC44 ce qui a permis le relevé de précision.



VUE EN PLAN DE LA RETENUE D'EAU

Suite à un calcul de cubatures, on évalue le volume de retenue d'eau à 50m³.

Synthèse hydraulique :

Compte-tenu de la superficie du bassin versant 2, de sa topographie et de son caractère rural, nous pouvons estimer le temps de concentration à 60 minutes.

Par fortes pluies, la retenue d'eau mettra entre 1et 2 heures pour se remplir puis elle débordera par la surverse que constitue la murette.

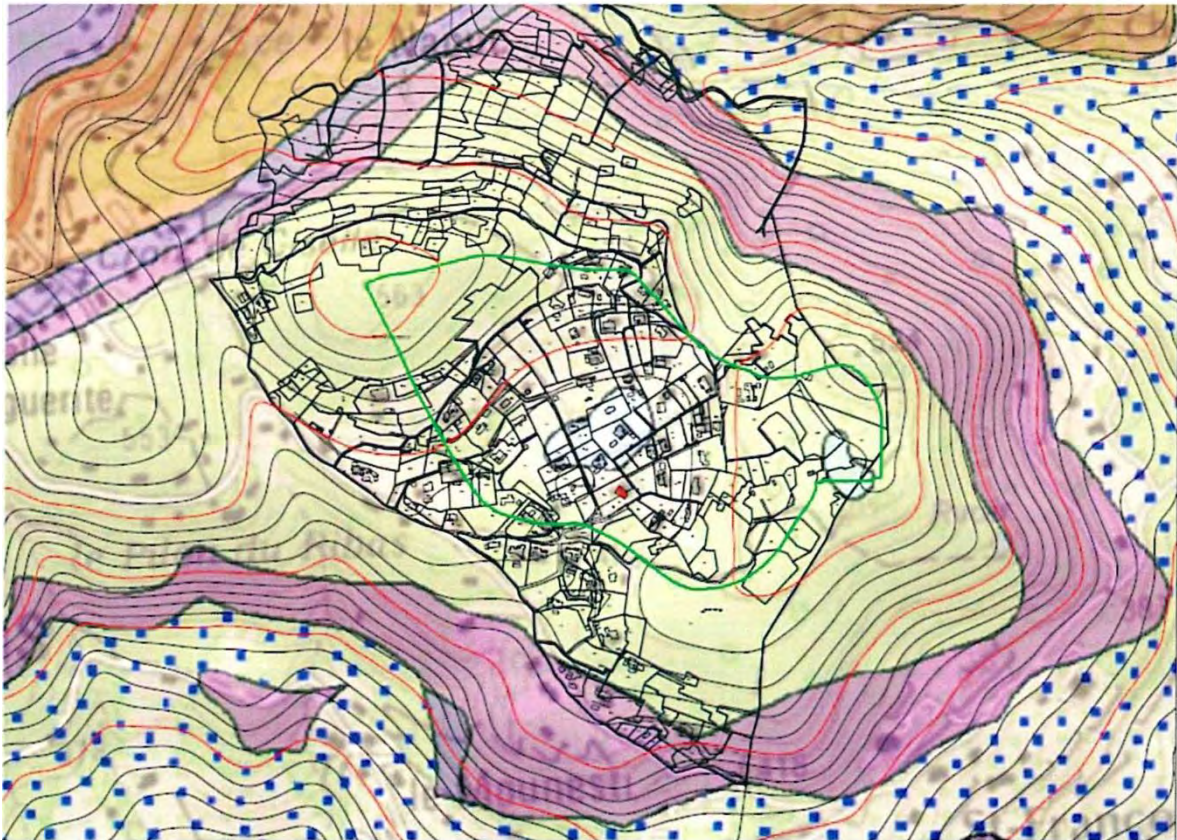
Le déséquilibre entre le débit de pointe et les débits de fuite est extrêmement important. Il semble donc illusoire d'essayer de retenir les eaux de pluie dans un budget raisonnable.

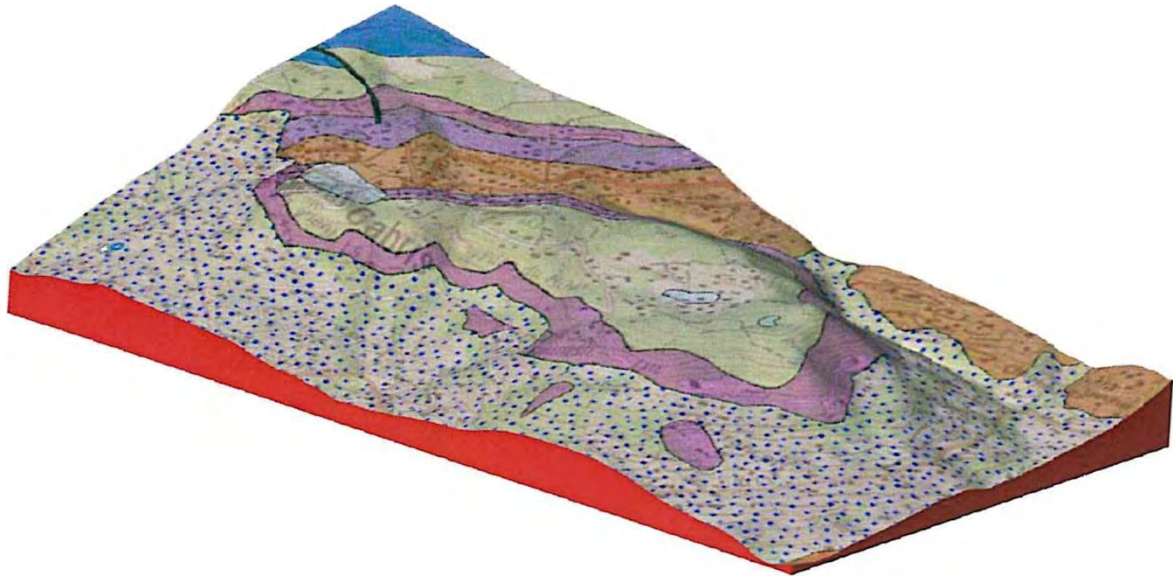
Il est préférable de conseiller au propriétaire de faciliter au maximum le passage des eaux à travers sa murette afin de retarder le phénomène de surverse que ses pompes ne pourront plus absorber.

Il serait préférable de préférer une solution qui facilitera l'évacuation des eaux à l'aval de chez lui.

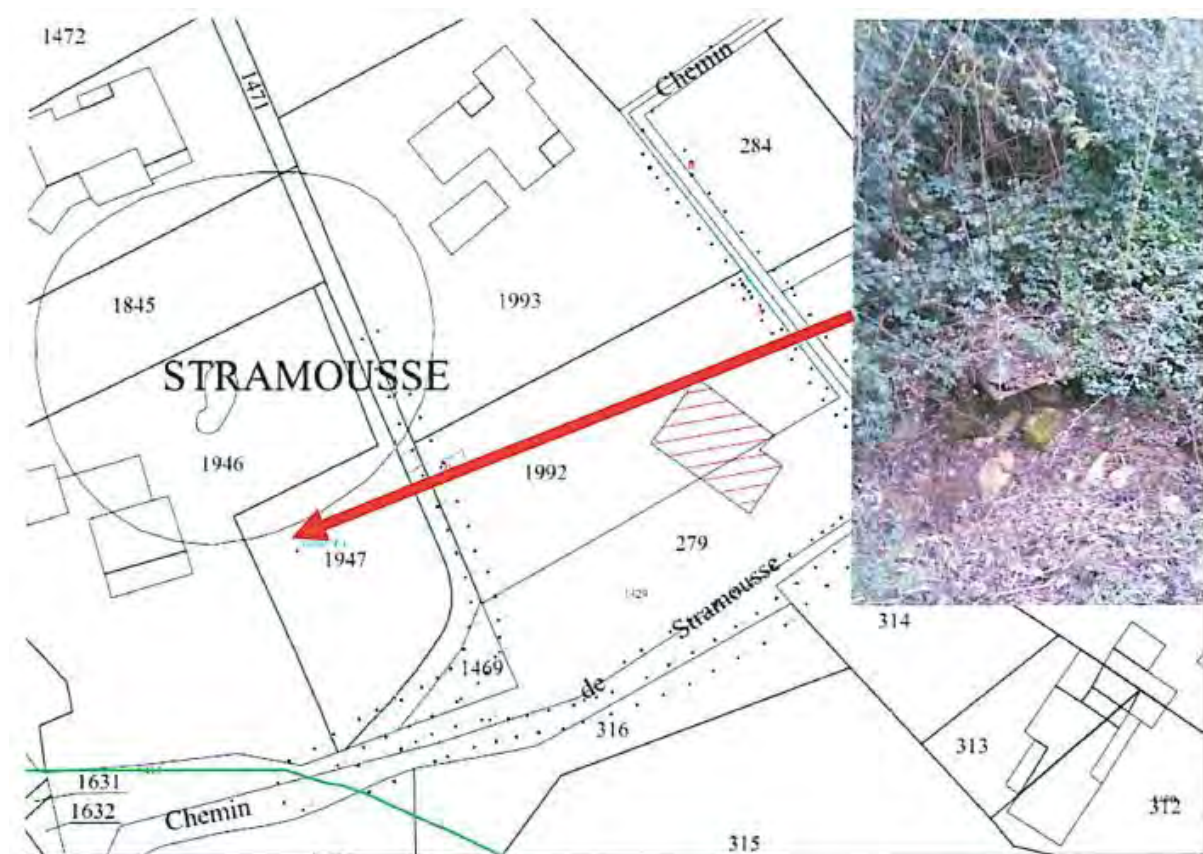
2.2.6. Etude géologique

Un groupe d'élève a travaillé sur le profil géologique du terrain. A partir du modèle numérique de terrain, ils ont superposé la carte géologique grâce à un recalage Helmert. :





Cette carte a été complétée par l'analyse des sondages de la banque de données du Sous-sol du BRGM disponible sur le site Infoterre, ce qui a permis d'établir une coupe géologique :



2.2.7. Conclusion et synthèse

Le différentiel entre le débit moyen du bassin versant 2 et ses débits de fuite (0,2 m³/s contre 0,007 m³/s) ne permet pas d'envisager une solution par rétention des eaux ou par infiltration. En effet la retenue actuelle de 50 m³ montre clairement ses limites.

L'article 640 du code civil rappelle :

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

« Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. »

Il est donc important que le propriétaire ainsi que ses voisins entreprennent tous les travaux nécessaires pour faciliter l'écoulement des eaux. Ces dispositions auront pour conséquence de mieux répartir les eaux dans le temps et de diminuer l'effet de pointe.

Dans un même temps, il semble que l'embut situé sur la parcelle 1947 de M.X n'est pas assez accessible. Il ne favorise pas un écoulement efficace des eaux. Cet embut reprenant un bassin versant de 19,7 hectares reçoit un débit équivalent à 0,5 m³/s en moyenne (pour une période de retour de 10 ans) qui ne peut pas être dissipé correctement à cause de la végétation. Cette eau en excès doit d'ailleurs se déverser de façon privilégiée dans la rétention du propriétaire. L'effet de ses pompes durant la période de pointe de l'évènement pluvieux s'en trouve fortement réduit.

Au final, la solution conseillée pour le meilleur rapport coût/efficacité est de buser l'embut, de le relier au chemin par une canalisation PEHD de diamètre 600. Un regard à grille de diamètre 800 devra être réalisé. Le propriétaire pourra profiter de ce regard pour brancher directement l'évacuation de ses pompes, leur efficacité en sera grandement augmentée.

2.3. Aménagement du Chemin de Pourcieux

Le chemin de Pourcieux est l'objet d'un emplacement réservé visant à son aménagement. La commune a travaillé au projet suivant concernant l'aménagement de ce secteur :

 **CABINET DE TOPOGRAPHIE, BUREAU D'ETUDES**
Jérôme CHAZALON
Géomètre Expert Forcier
8, chemin de la Pierre Fontaine 06150 - 06031 FEYMEYNADE Cedex
Tel : 04 93 86 14 37 Fax : 04 93 08 35 40
jerome.chazalon@orange.fr 06 06 06 06 15

Département des Alpes-Maritimes
COMMUNE DE CABRIS
Section B
Lieu-dit : "Pourcieux"
Sise Chemin de Pourcieux
* * *

PLAN D'ETAT DES LIEUX

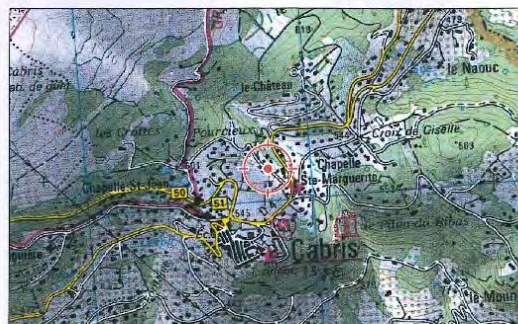
PLAN DE CESSION A LA COMMUNE



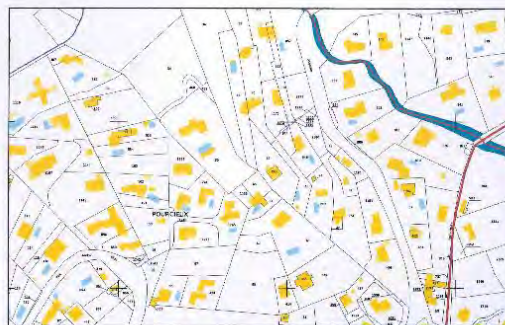
7					
6					
5					
4					
3					
2	29/05/2013	Régulariser Plan de Cession - Mr. LAUCHER	J.D.	R.B.	
1	30/05/2013	Plan de Cession	O.F.	R.B.	
0	15/11/2012	Intervention Terrain - Lever		P.F.	

Indice	Date	Intitulé de modification	Echelle :	Dossier n° :	Vérif.	Auteur
			1/500	1210404		
Système planimétrique : RGF93 CC44			Plan n° : 1210404-m.dwg			
Système altimétrique :						

Plan de situation : Echelle 1/12500°



Extrait cadastral : Echelle 1/2500°



3. JUSTIFICATIONS

3.1. Modification des documents graphiques du règlement

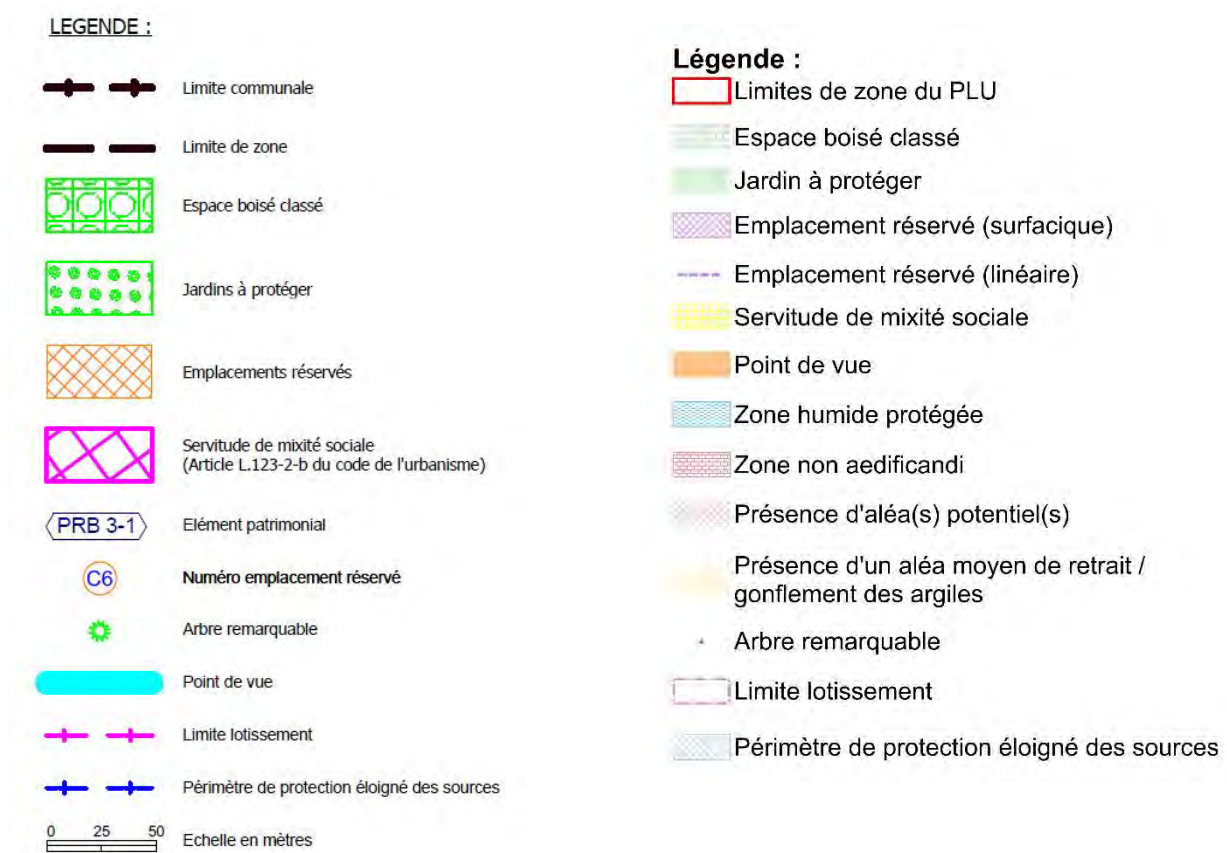


Figure 1 : Légendes des extraits fournis dans la suite du document - A gauche : Plan de zonage avant modification / A droite : Plan de zonage après modification

3.1.1. Transformer une partie de la zone UA en zone UP

La mise en place d'un zonage UP (typologie de zone déjà existante dans le PLU – « zone destinée à recevoir des équipements publics. C'est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur les activités sportives, scolaires, culturelles, de loisirs, ou autres équipements collectifs »), sur une partie de la zone UA, vise à intégrer l'école communale présente sur ce secteur et le parking attenant dans une zone plus spécifiquement adaptée d'un point de vue réglementaire. Cette modification corrige une forme d'erreur du zonage actuel puisque ces zones UP avaient justement été créées pour ce type de constructions :

– « [...] C'est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur [...], scolaires, [...] ».

3.1.2. Transformer une partie de la zone UA en zone UB

La limite entre la zone UA et la zone UB en partie Ouest de la zone UA est corrigée afin d'intégrer certains bâtiments dont la typo-morphologie est différente de la zone UA et est plus cohérente avec la zone UB.



Photographie 1 : Différence typo-morphologique du bâti entre la zone UA et la zone UB



Photographie 2 : Différence typo-morphologique du bâti entre la zone UA et la zone UB (extrait du zonage modifié)

On constate sur les photographies aériennes ci-dessus que l'implantation du bâti est différente entre la zone UA « centre-village », avec des bâtiments implantés à l'alignement des voies et emprises publiques et des limites séparatives et en ordre continu entre ces limites séparatives (bâtiments mitoyens), de l'ancienne zone UA sur laquelle le zonage est modifié en UB ou on trouve des bâtiments avec des retraits divers et des ruptures entre les différents bâtiments.

Les emprises au sol des bâtiments sont de fait bien différentes.

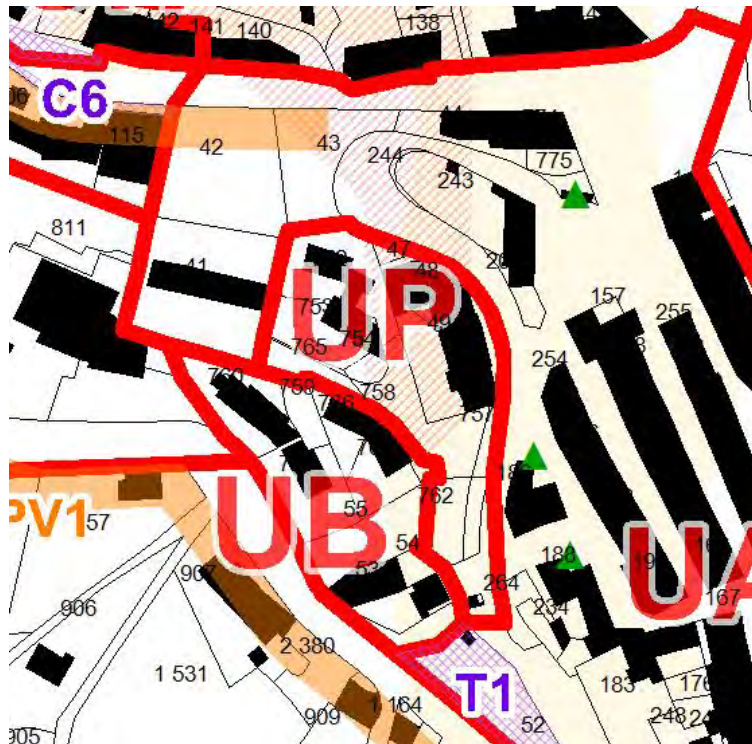
Les volumes sont également différents, avec dans la zone UA des bâtiments essentiellement en R+2 et R+3 contre R+1 dans la zone passée en zone UB. Les bâtiments de la zone UA transformée en zone UB présentent aussi des décrochés que l'on ne retrouve pas en zone UA où les volumes sont plus simples.

On retrouve également des différences nettes au niveau des enduits, des menuiseries ...

Les règles de la zone UA sont ainsi inadaptées à ces constructions existantes, à leur éventuelle évolution ou à l'uniformisation des constructions existantes avec d'éventuelles constructions nouvelles. Le passage en zone UB, dont la typologie est plus proche notamment dans sa partie mitoyenne de la zone UA, permettra de régler ce problème.



Carte 6 : Modification de la zone UA en zone UB et UP avant modification



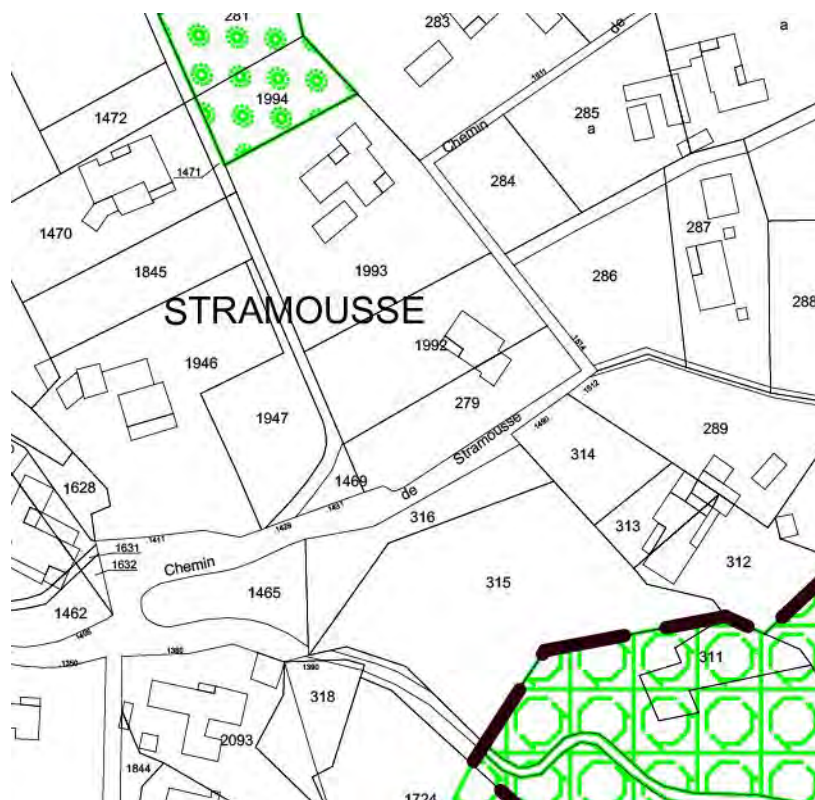
Carte 7 : Modification de la zone UA en zone UB et UP après modification

3.1.3. Créer 3 emplacements réservés

Aménagement concernant le drainage des eaux pluviales (exutoire, réseaux et accès) :

Un emplacement réservé T9 est créé sur les parcelles cadastrées C n°1947 (dans sa totalité), C n°1469 (en partie) et C n°1992 (en partie), pour une surface totale de 1132 m² afin de pouvoir réaliser un aménagement visant au drainage des eaux pluviales sur ce secteur (une combe qui connaît de véritables problèmes concernant l'évacuation des eaux pluviales avec notamment une parcelle souvent inondée). L'emplacement réservé prend en compte la partie exutoire mais également les réseaux et les accès.

On note également la présence d'un aven sur la parcelle C n°1947 qui est aujourd'hui utilisé de manière sauvage pour l'écoulement de ces eaux et de certaines eaux usées. Ces aménagements permettront d'en préserver le fonctionnement. Ils sont aussi cohérents avec les conclusions de l'étude sur la gestion des eaux pluviales sur ce secteur et reprise dans la partie « complément du diagnostic ».



Carte 8 : Secteur de création de l'emplacement T9 avant modification



Carte 9 : Secteur de création de l'emplacement T9 après modification

Aménagement d'un théâtre de verdure :

La commune souhaite créer un aménagement culturel de type théâtre de verdure à proximité du village pour pouvoir accueillir des spectacles en extérieur dans un environnement de qualité (visibilité, qualité sonore ...).

Un emplacement réservé T10 destiné à cet aménagement est donc créé sur une partie de la parcelle cadastrée C n°1159 pour une surface totale de 648 m², secteur particulièrement propice à cet aménagement avec le surplomb d'un belvédère et d'un espace public de qualité, la proximité de l'église, des accès en modes doux facilement réalisables depuis le centre-ancien et des restanques et le village en arrière-plan. L'espace à aménager est aujourd'hui peu valorisé et en friche. L'aménagement sera donc une réelle plus-value.



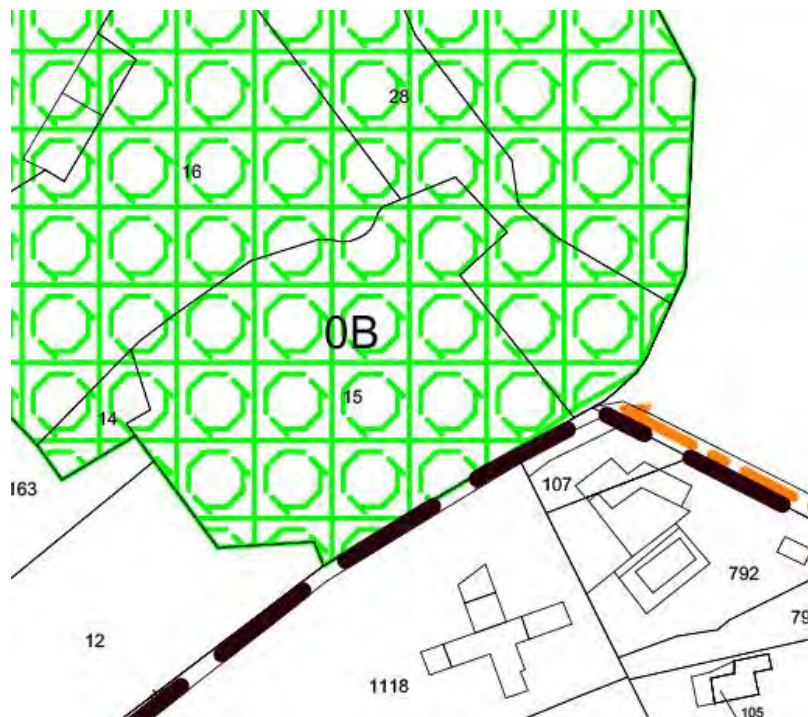
Photographie 3 : Secteur concerné par l'emplacement réservé



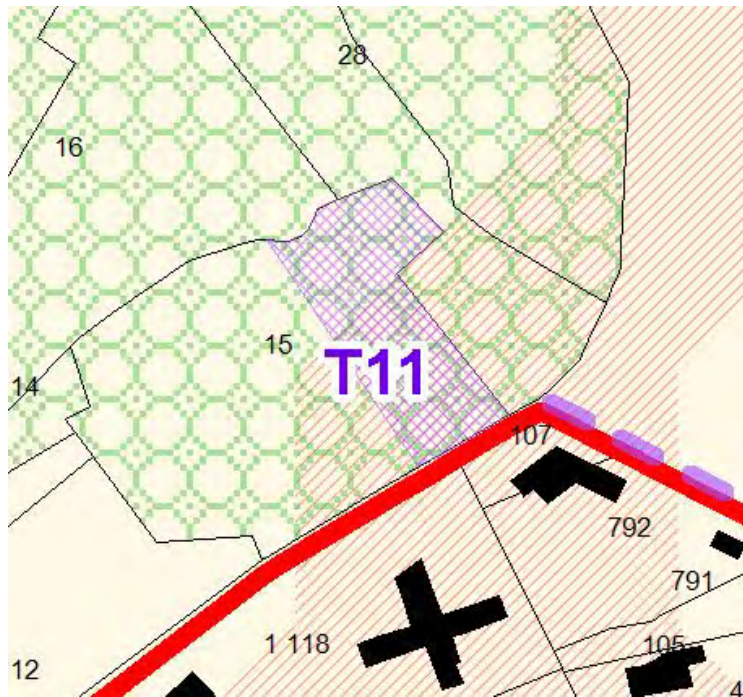
Création d'un réservoir / d'une citerne PPRIF, d'un accès et d'une aire de retournement et des réseaux connexes :

Un emplacement réservé permettant la mise en place d'aménagements liés à la défense contre les incendies de forêt est créé sur le secteur des Crottes, sur une partie de la parcelle cadastrée B n°15 pour un total de 1140 m². Cet aménagement comporte un réservoir ou une citerne, les accès, une aire de retournement et prend en compte les réseaux connexes.

Il est à noter que l'emplacement réservé est créé sur un espace boisé classé (EBC) actuellement reporté sur le plan de zonage. Cela ne pose pas de problème étant donné que les aménagements liés à la lutte contre les risques sont autorisés sur les EBC (voir règlement). Aucune surface de l'EBC n'est d'ailleurs supprimée, les deux prescriptions étant cumulatives.



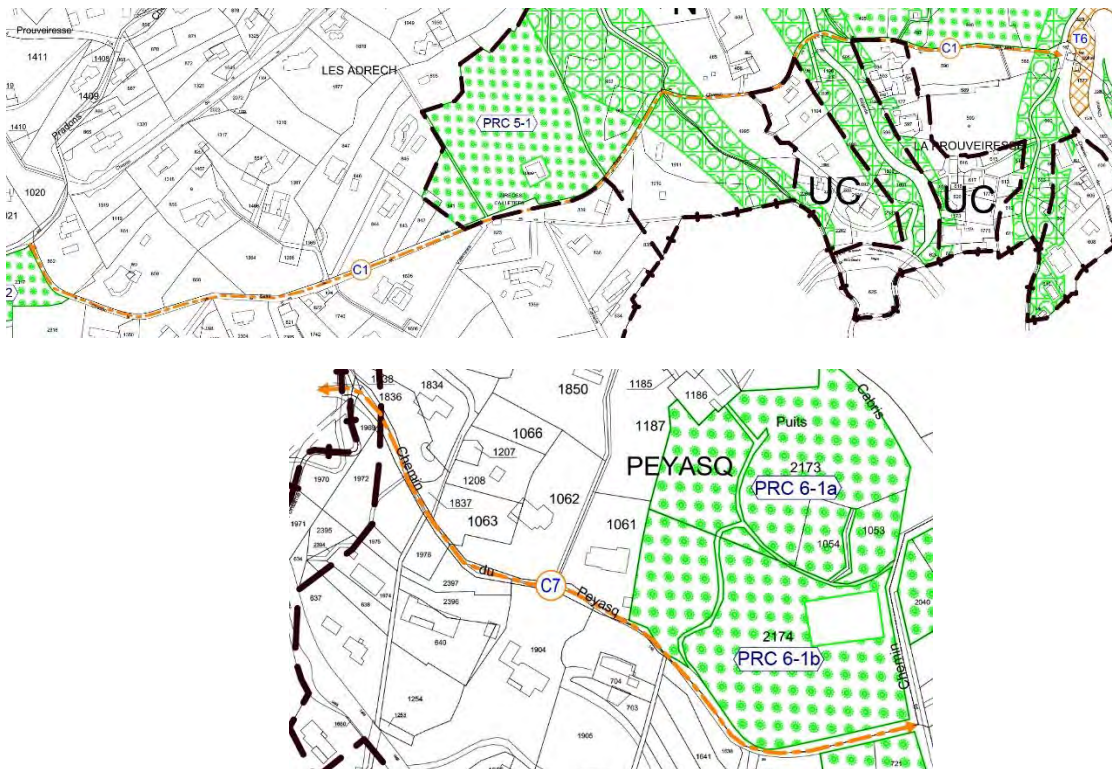
Carte 12 : Secteur de création de l'emplacement T11 avant modification



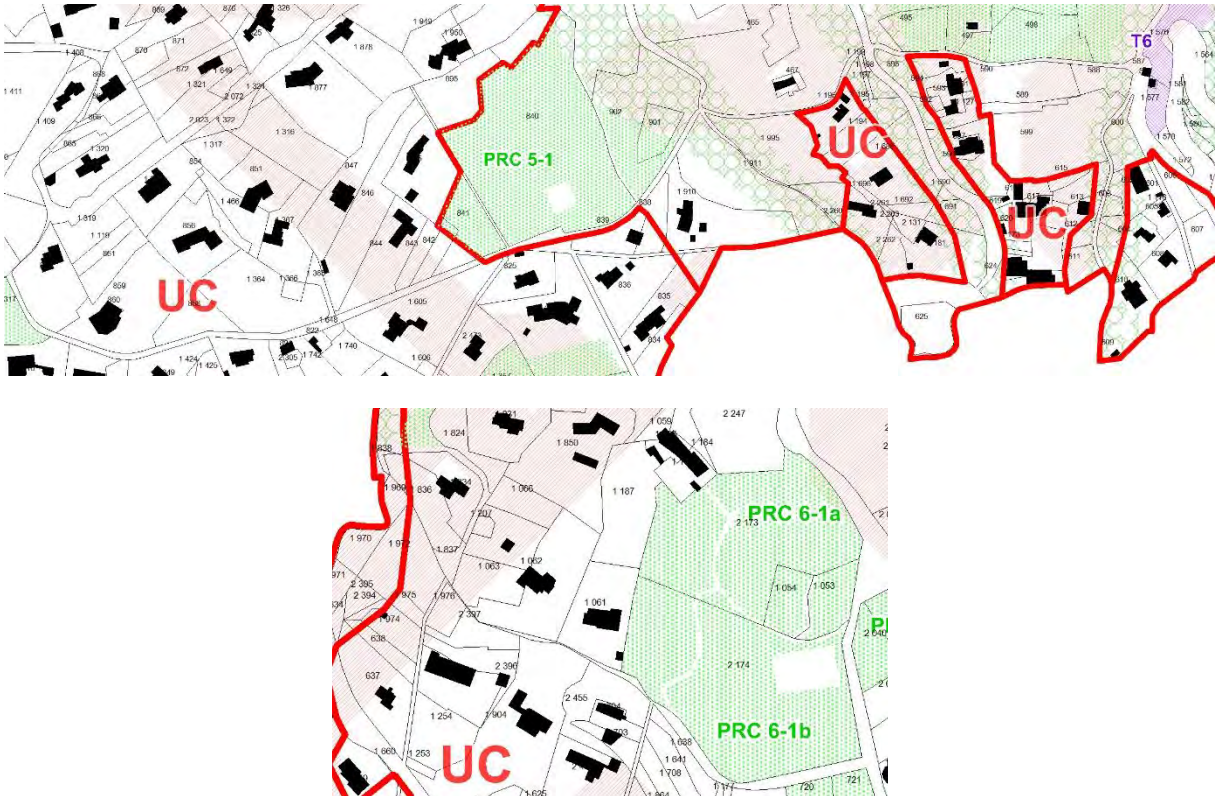
Carte 13 : Secteur de création de l'emplacement T11 après modification

3.1.4. Supprimer 2 emplacements réservés

Emplacements réservés C1 « Aménagement à 6,00 m. largeur totale de la voie du chemin de St Jean Pape jusqu'au lavoir » et C7 « Aménagement à 6,00 m. largeur totale de la voie du chemin de Peyasq »



Carte 14 : Emplacements réservés C1 et C7 avant modification



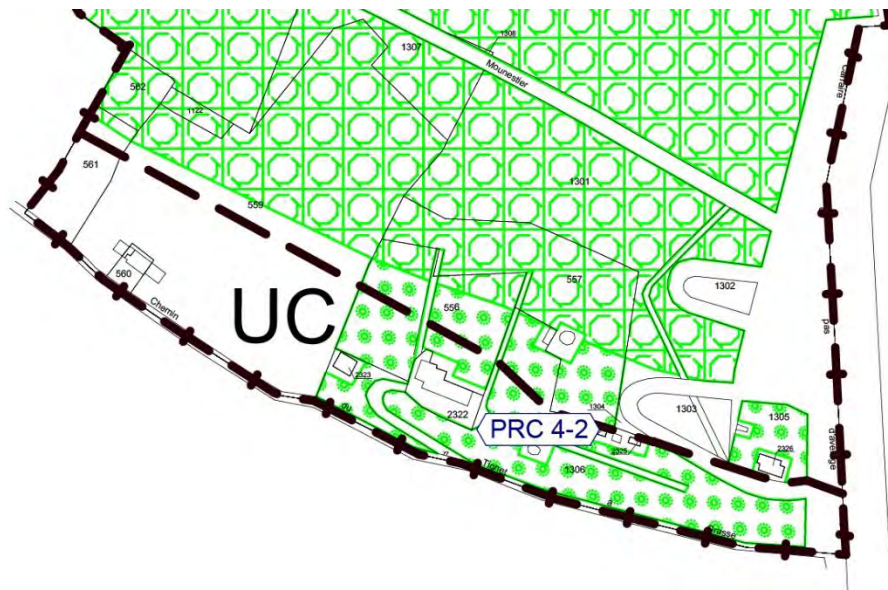
Carte 15 : Emplacements réservés C1 et C7 (supprimé) après modification

La commune de Cabris souhaite supprimer les 2 emplacements réservés précités car elle n'a pas les moyens financiers de les réaliser (énormément de murets à détruire et donc à reconstruire et de travaux de stabilisation).

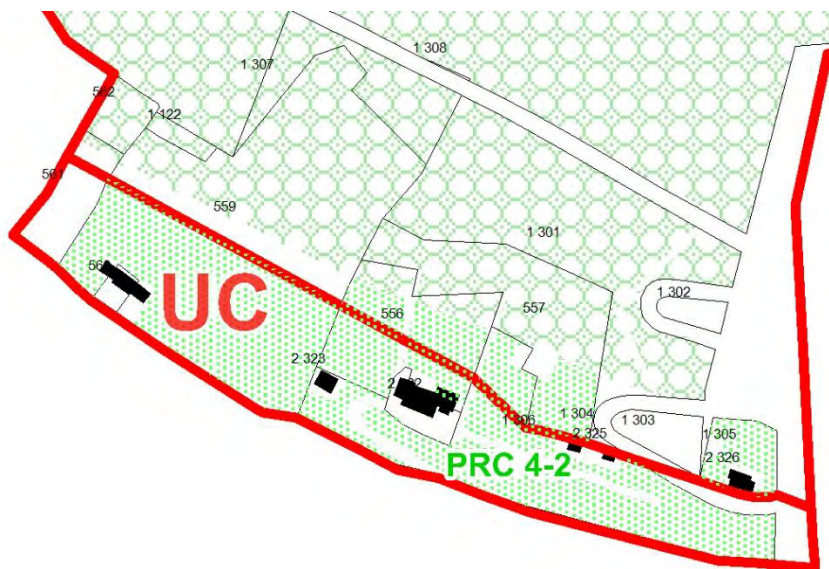
3.1.5. Etendre deux prescriptions concernant « les parcs, jardins, bâtiments, points de vue et espaces verts protégés »

Propriété à préserver « PRC 4-2 »

Cette prescription concernant le jardin à protéger « PRC 4-2 » situé en limite de Peymeinade et de Grasse, est étendue vers l'Ouest sur une partie de la parcelle C n°559, soit environ 4550 m². Cette extension est cohérente avec la définition du secteur et l'objet de la protection en annexe 8 « *Propriété de plus d'un hectare composée, d'une bastide et de plusieurs bastidons, très bien restaurés, située au milieu d'une très belle oliveraie* » et « *Bâtiments anciens à préserver ainsi que l'oliveraie* », puisque permettant d'assurer réellement la protection de l'oliveraie qui s'étend en fait très majoritairement sur la parcelle C n°559. Les bâtiments restent exclus de la prescription, dont celui sur la parcelle ajoutée.



Carte 16 : La prescription PRC 4-2 après modification



Carte 17 : La prescription PRC 4-2 après modification

Propriété à préserver « PRDu 4 »

Cette prescription concernant le jardin à protéger « PRDu 4 » est étendue sur sa partie Sud sur la parcelle D n°103 et sur une partie des parcelles D n°101, D n°102, D n°706 et D n°682. Cette extension est cohérente avec la définition du secteur et l'objet de la protection en annexe 8 « *propriété de 2,5 hectares, complantée d'oliviers et de cyprès s'étend du chemin du Caux d'Entoures au chemin de la Reinaude. Il s'agit d'une belle surface boisée avec plusieurs bâtiments en pierre d'architecture traditionnelle* » et « *Propriété à préserver. Entité foncière à conserver, pas de lotissement* », puisque permettant de compléter la zone plantée déjà protégée sur des secteurs contigus de même typologie et formant une unité paysagère, qui étaient en l'état exclus de la protection.



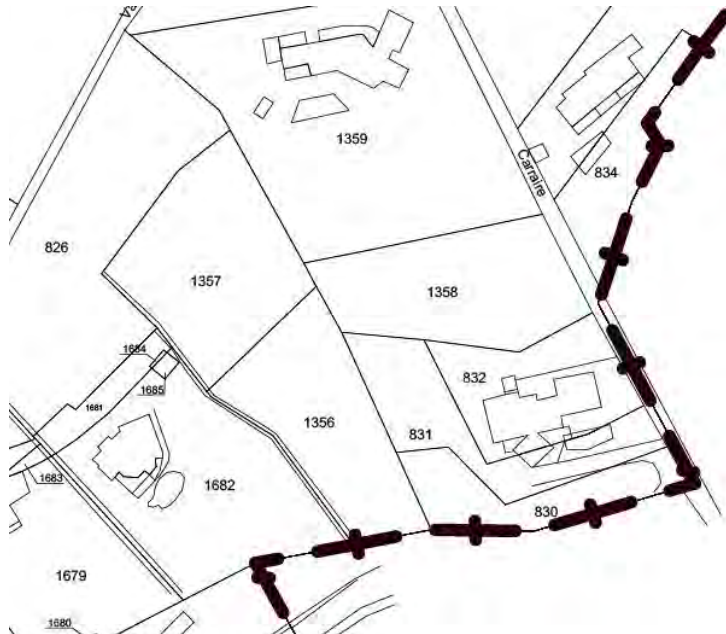
3.1.6. Créer une zone de « Propriété à préserver »

Une propriété à préserver « PRC 5-6 » est créée sur les parcelles C n°830, C n°831, C n°832, C n°1356, C n°1357, C n°1358, C n°1359 en limite de Peymeinade. L'objectif est ici de préserver le bâtiment situé sur la parcelle C n°832, qui est un bâtiment à l'architecture remarquable, objet de plusieurs reportages dans des magazines à ce sujet, et ces abords, restanques et olivier, autres boisements, ainsi que les restanques et oliviers en surplomb.

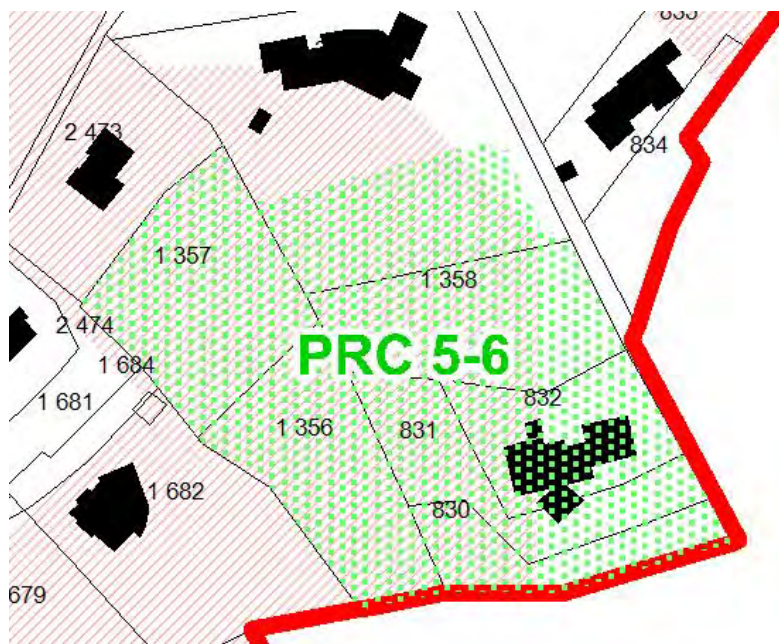


Photographies 4 et 5: Secteur de création de la prescription PRC 5-6

Cet ensemble rentre tout à fait dans le cadre des éléments ciblés par la commune dans son PLU pour la protection des paysages et complète donc les prescriptions déjà existantes.



Carte 20 : Secteur de la prescription PRC 5-6 avant modification



Carte 21 : Secteur de la prescription PRC 5-6 après modification

3.1.7. Intégrer une prescription pour la protection d'une zone humide

La présence d'une zone humide non répertoriée dans le PLU a été constatée par la commune et objet d'une étude écologique (voir partie de complément du diagnostic).

On rappelle que la préservation et la gestion des zones humides sont d'intérêt général (article L211-1-1 du code de l'environnement) du fait des multiples services qu'elles rendent à la société. Aujourd'hui, tout aménagement doit prendre en compte les zones humides selon une logique d'évitement. Plus en

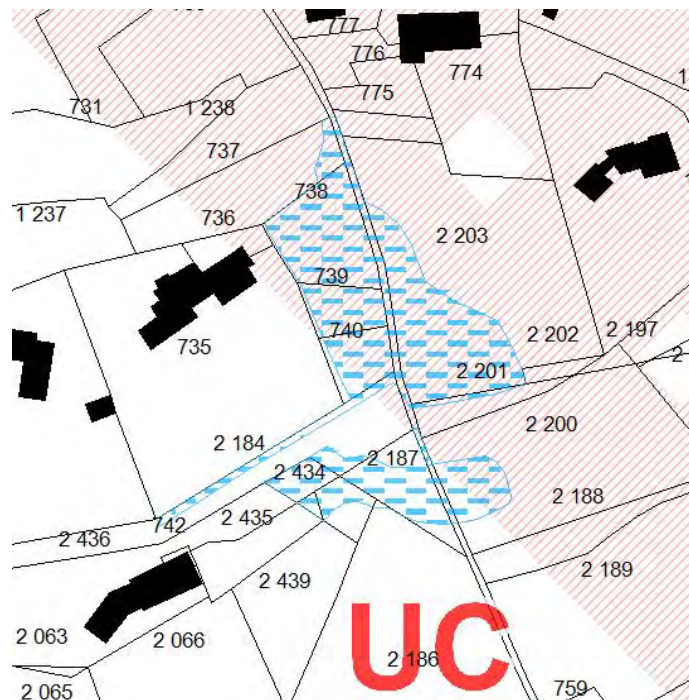
amont, cette préservation passe par une identification et une protection dans les documents d'urbanisme.

Le décret d'application de la loi sur l'eau du 29 mars 1993 instaure une nomenclature des opérations soumises à autorisation et à déclaration (article R.214-1 du code de l'environnement). Cette nomenclature comprend une rubrique 3310 sur l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation et les remblais de zones humides ou de marais. Ainsi, tout projet conduisant à la disparition d'une surface de zone humide comprise entre 0,1 ha et 1 ha est soumis à déclaration, et à autorisation si la surface est supérieure à 1 ha.

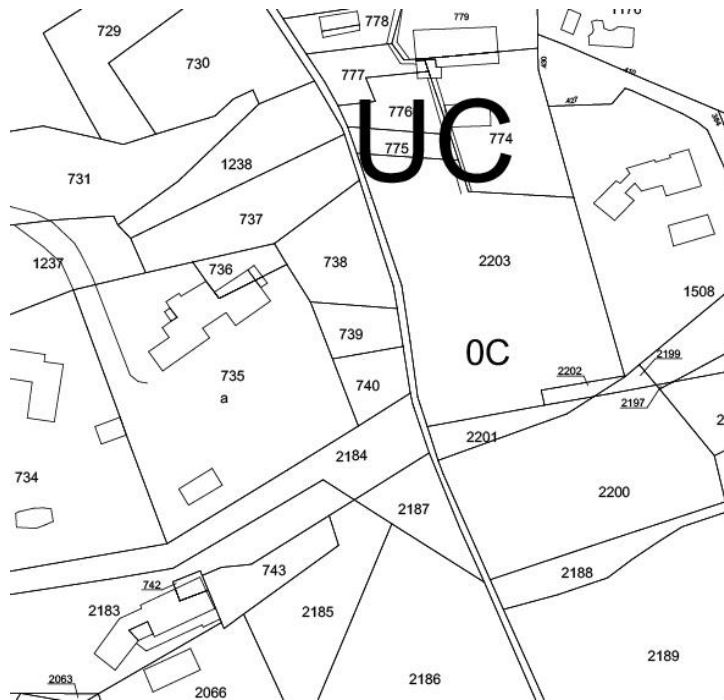
La destruction de zones humides sans autorisation est susceptible de poursuites et sanctions pénales - pouvant aller jusqu'à 75 000€ d'amende - pour une personne physique, 375 000 € pour une personne morale (Art. L. 173-1-I du code de l'environnement) - assorties le cas échéant, d'une injonction de remise en l'état initial des lieux et d'astreintes financières.

En outre, des travaux, même autorisés ou non soumis à la réglementation, ayant entraîné une pollution ou un dommage à la faune piscicole sont également susceptibles de poursuites et sanctions pénales.

Cette zone humide étant située dans une zone constructible, et au regard de ces éléments, le choix est fait par la commune de protéger la zone par une prescription surfacique de protection écologique au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme où aucune construction ne sera autorisée sauf celles liées à la mise en valeur du milieu ou la gestion des risques.



Carte 22 : Secteur de la zone humide après modification



Carte 23 : Secteur de la zone humide avant modification

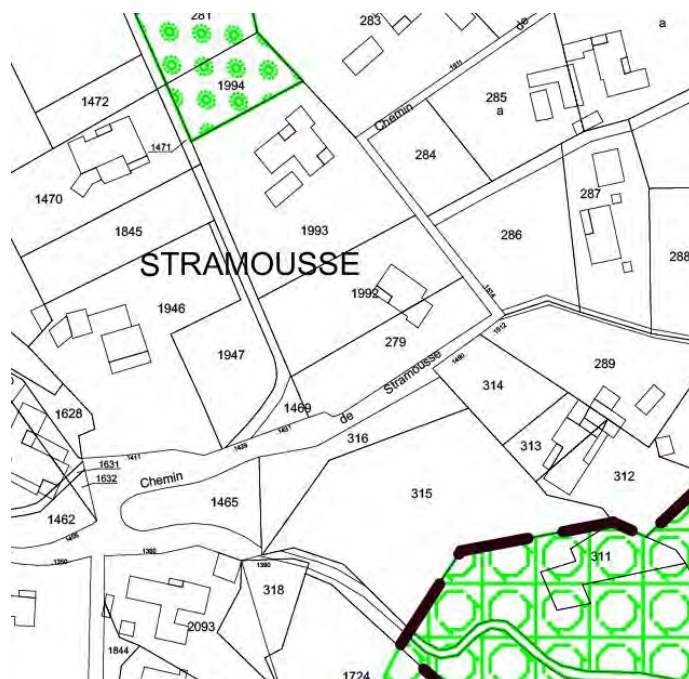
3.1.8. Créer une zone non aedificandi relative à un risque d'inondation ;

La commune a observé à plusieurs reprises des inondations sur 2 parcelles bâties (un bâtiment à cheval sur les 2 parcelles) cadastrées C n°279 et C n°1992. Une pompe est d'ailleurs utilisée pour évacuer l'eau du terrain. Ces éléments sont confirmés par l'étude concernant la gestion des eaux pluviales reprise dans la partie « compléments du diagnostic ».

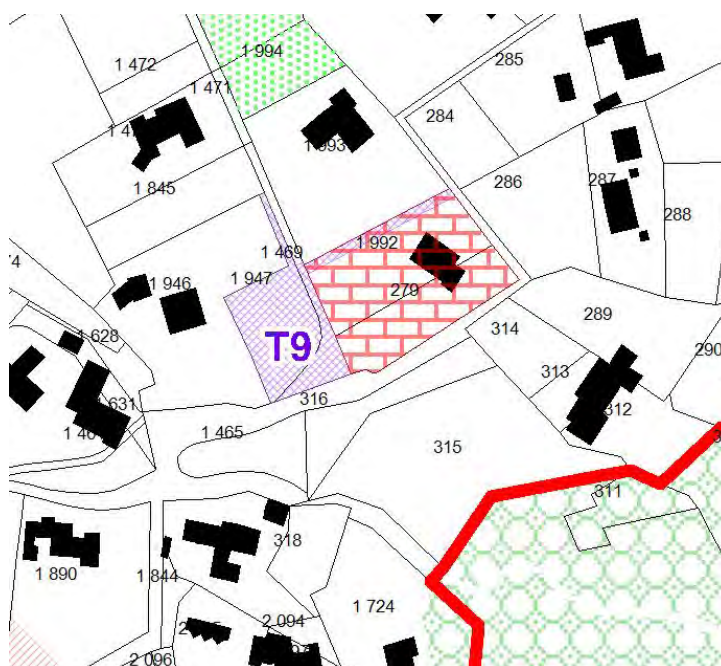
Ces 2 parcelles situées en zone UC du PLU sont donc constructibles et la commune souhaite empêcher de nouvelles constructions sur ce terrain tant que les problématiques d'inondation n'auront pas été réglées afin de préserver les populations du risque. Une zone non aedificandi y est donc créée au titre de l'article R 151-31 du code de l'urbanisme.

Ces parcelles sont situées à côté de l'aven où un emplacement réservé a été créé afin de réaliser des aménagements nécessaires au bon écoulement des eaux pluviales.

Une fois les aménagements réalisés (ou d'autres aménagements visant à réduire le risque) et le constat fait d'absence de risque sur les terrains concernés par la zone non aedificandi, il pourra être fait le nécessaire dans une future modification ou révision du PLU pour que ceux-ci recouvrent leur constructibilité.



Carte 24 : Secteur de la création de la zone non aedificandi avant modification



Carte 25 : Secteur de la création de la zone non aedificandi après modification

3.1.9. Intégrer graphiquement l'aléa moyen de retrait / gonflement des argiles

Le règlement du PLU soumet les zones concernées par un aléa moyen de retrait / gonflement des argiles à étude géotechnique avant de pouvoir construire. Un renvoi est fait vers une carte en annexe. Le choix est fait d'intégrer graphiquement sur le plan de zonage la zone concernée par un aléa moyen afin de garantir la prise en compte de cet aléa dans les autorisations d'urbanisme et faciliter la lecture de ces zones.

3.1.10. Intégrer graphiquement l'ensemble des aléas issus de l'étude du BRGM ;

Une étude du BRGM de 2011 a notifié plusieurs aléas sur la commune, qui ne sont pas pris en compte par le PLU. L'ensemble de ces aléas sont donc représentés graphiquement sur le plan de zonage pour en assurer la prise en compte puis un renvoi fait réglementairement vers des annexes par type d'aléa.

Pour toute demande de construction sur ces zones, une étude de risques adaptée à l'aléa présent sur l'assiette foncière du projet est exigée. L'étude de risque devra être validée par les autorités administratives compétentes.

3.1.11. Intégrer le tableau des emplacements réservés comme mentionné dans le règlement écrit.

Le règlement du PLU mentionne « *La liste des emplacements réservés est également reportée en légende des documents graphiques et donne toutes précisions sur la destination de chacun des emplacements, leur superficie et la collectivité bénéficiaire ou du service qui en demande l'inscription au PLU.* »

Le document graphique actuel ne comporte pas cette liste en légende. Il est donc remédié à cette erreur.

3.2. Modification du règlement écrit

3.2.1. Dans l'ensemble du document, mise à jour des articles du code de l'urbanisme pour la partie législative selon la codification actuelle, avec éventuellement une correction des citations d'article si nécessaire :

Cette modification concerne les articles suivant cités dans le règlement du PLU :

- L 110-1
- L 111-7
- L 130-1
- L126-1
- L111-3
- L 111-5-2
- L 123-1
- L212-2
- L 442-1 et R 442-1
- L 430-1
- 123-1-5 7°

Ces articles sont soit remplacés par le numéro d'article correspondant (avec éventuellement la citation du code mise à jour), soit par la mention « conformément au code de l'urbanisme », quand l'article du code n'a pu être retrouvé, correctement retranscrit ou que l'article de l'époque ne semble pas correspondre à la règle liée, soit simplement retirée quand la citation de l'article n'apporte pas de bénéfice à l'écriture réglementaire.

Ces changements ne modifient aucunement le fond du règlement étant uniquement une mise à jour.

3.2.2. Suppression de la définition du COS dans le lexique :

« Coefficient d'Occupation des Sols (COS) »

Le rapport entre la surface de plancher des constructions et la surface du terrain supportant ces constructions. »

La définition est simplement supprimée puisque plus aucune mention au COS n'est faite dans le document et que cette terminologie n'a plus de valeur dans le code de l'urbanisme.

3.2.3. Modification de la définition d'emprise au sol dans le lexique :

« Emprise au sol (article R. 420-1 du code de l'urbanisme) »

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Si le terrain est déjà construit, on tient compte également de l'emprise au sol de la partie déjà bâtie. »

Modification :**Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Sont également exclues les surfaces de piscines, dans la limite de 40 m² (une piscine de 50m² comptera donc pour 10m² d'emprise au sol).

La définition est ici ajustée, sans en changer le sens, sur la base de la définition de la fiche technique 13 « lexique national d'urbanisme » faisant suite au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 sur la modernisation du contenu des plan locaux d'urbanisme.

Cette définition est ajustée au contexte local comme cela est possible en excluant une partie des surfaces de piscine afin de donner un peu de souplesse aux pétitionnaires suite aux réductions des CES maximum, et ce pour des surfaces qui ne correspondent pas directement à des surfaces habitables ce qui est cohérent avec la volonté communale.

3.2.4. Dans les dispositions générales :**Article 3 : Complément concernant les éléments figurant au plan de zonage****« ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles :

[...]

Sur les documents graphiques figurent également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer,
- Les zones, données à titre indicatif, des plans de prévention des risques naturels approuvés. »

Modification :**ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles :

[...]

Sur les documents graphiques figurent également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer,

- Les zones de protection paysagère,
- Une zone de protection écologique liée à la préservation de la trame bleue,
- Des prescriptions liées à la présence d'aléas ou de risques naturels,
- Des zones de lotissements ayant conservés leurs règles d'urbanisme, données à titre indicatif,
- Un périmètre de protection éloignée des sources donné à titre indicatif.

Les points ajoutés concernent des éléments déjà présents sur le plan de zonage (captage, lotissement, zones de protection paysagère (dites « jardins à protéger » en légende) et les éléments rajoutés sur le plan de zonage et justifiés plus avant.

Le retrait de la mention concernant le PPRn (qui est d'ailleurs un PPRif) est réalisé car le PPRif n'était jusqu'alors pas reporté sur les documents graphiques. Il a dans un premier temps été envisagé de reporter ce PPRif sur les documents graphiques, mais les données numériques existantes sur la CAPG rendent impossible le « calage » de ces données avec les données cadastrales. Les cartographies du PPRif restent donc en annexe mais ne seront pas reportés sur les documents graphiques d'où la suppression de la mention.

Article 5,6 et 7 : Ajout de ces articles concernant respectivement la desserte par les réseaux, l'assainissement et la hauteur des terrassements

ARTICLE 5 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, d'assainissement ou d'électricité non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

ARTICLE 6 – ASSAINISSEMENT

Il convient de se référer, notamment avant toute demande d'installation d'assainissement individuel, au plan de zonage de l'assainissement de la commune.

En l'absence de réseau public d'assainissement "eaux usées", l'installation des dispositifs d'assainissement autonome des maisons individuelles devra être conforme aux règles techniques définies par la législation en vigueur et notamment aux directives du Service Public d'Assainissement Non Collectif.

À l'intérieur des propriétés, les rejets d'eaux pluviales ne devront pas être dirigés vers les réseaux d'eaux usées.

ARTICLE 7 – HAUTEUR DES TERRASSEMENTS

La hauteur maximale des terrassements est fixée à 1.50m.

Ces articles viennent s'insérer entre les articles « adaptations mineures » et « protection du patrimoine archéologique ».

Ils permettent pour les deux premiers de préciser des règles générales concernant la gestion des réseaux, notamment d'eaux, permettant d'empêcher l'extension des réseaux à des fins non utiles et

d'assurer une meilleure conformité des installations d'assainissement. Dans ces deux cas, la réglementation actuelle n'était pas contraignante et laissait place à des abus.

Concernant la question des terrassements la commune a souhaité que les règles imposées sur certaines zones soient reportées dans les dispositions générales, mais que cette hauteur de terrassement soit limitée par rapport à la situation actuelle (souvent 3 mètres et uniquement pour les déblais ce qui est en l'occurrence un oubli du PLU dans sa version actuelle puisque la commune souhaitait également réglementer les remblais). Cette règle permet pour des raisons esthétiques de limiter la taille des murs sur des secteurs souvent sensibles d'un point de vue paysager. Cette hauteur de 1,50 mètre permet notamment de rester dans l'esprit des restanques existantes, facilitant l'intégration paysagère des bâtiments.

Article 10 : Ajout de cet article concernant les jardins à protéger, avec le report des éléments contenus dans le règlement de chaque zone et un complément renvoyant à l'annexe 8 préexistante

ARTICLE 10 – ELEMENTS DU PATRIMOINE PAYSAGER

Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1 5 7° du code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage par une trame particulière « jardins à protéger » et une étiquette, doivent être maintenus dans leur ensemble. De fait, sont interdits tous aménagements pénalisant la composition ou le style du jardin, tous travaux affectant les parties aériennes ou souterraines de la végétation remarquable. Le détail des protections et autorisations afférentes à chacun de ces éléments paysagers est à consulter dans l'annexe 8 « Inventaire du paysage et traduction réglementaire ».

Cet article est inséré entre les articles « les espaces boisés classés » et « emplacements réservés ». C'est uniquement un report d'une section des articles 13 de plusieurs zones, inséré dans les dispositions générales pour faciliter la lecture de règlement. La règle est complétée par la dernière phrase renvoyant à l'annexe 8 qui décrit les règles afférentes à chaque éléments paysager (en plus de son descriptif) et qui sans mention dans le règlement pouvaient ne pas être prises en compte.

Article 11 (ancien article 7) : Ajout des tableaux concernant les emplacements réservés

La liste des emplacements réservés (détail et justification en 2.2.12) est inséré dans l'article 11 « Emplacements réservés » pour en faciliter la prise en compte. Cette liste était en effet une pièce à part du PLU actuel.

Article 14 (ancien article 10) :

Correction de la référence à une annexe

« ARTICLE 10 – DISPOSITIONS DIVERSES

[...]

3. Déclivité **ou Art 11** → définir terrains non constructibles

Voir carte des pentes en annexe 12. Les constructions sont interdites sur des terrains présentant des pentes supérieures à 25°. »

Modification :

ARTICLE 14 – DISPOSITIONS DIVERSES

[...]

3. Déclivité → définir terrains non constructibles

Voir carte des pentes en annexe 13. Les constructions sont interdites sur des terrains présentant des pentes supérieures à 25°.

La correction du numéro d'annexe concerne une erreur manifeste puis la carte se trouve en annexe 13 et non en annexe 12.

Modification de de l'alinéa 5 concernant le recul par rapport aux vallons

« [...] »

5. Zones situées proche de vallon

Les constructions devront s'implanter à au moins 6 m de part et d'autre de l'axe du vallon. »

Modification :

5. Zones situées proche de vallon

Les marges de recul libre de toute construction sont portées à 15 mètres du haut de la berge pour les cours d'eau ou de l'axe du thalweg pour les vallons secs dans les zones U (urbaines) et AU (à urbaniser) et à 20 mètres du haut de la berge pour les cours d'eau ou de l'axe du thalweg pour les vallons secs dans les zones A (agricoles) et N (naturelles) et ce nonobstant les règles applicables dans chaque zone. Dans les zones urbaines, des dispositions différentes peuvent être adoptées sous réserve de la justification de la stabilité existante des berges sans toutefois être inférieures à 10 mètres (étude d'expertise hydraulique et de risque).

La modification de ces règles permet de mieux définir la notion de vallon en l'état peu claire et d'appliquer des règles de recul plus importantes, les 6 mètres actuels étant trop limités pour assurer une protection efficace des biens et des personnes. La règle utilisée se retrouve dans plusieurs PPR et PPRI et est adaptée à des territoires comme Cabris qui peuvent subir des épisodes orageux violents avec des phénomènes important de ruissellement et de crues.

Modification de l'alinéa 7 concernant de la référence à la carte d'aléa

« 7. zones de risques liées au retrait et gonflement des sols argileux, conséquences de la sécheresse

Circulaire préfectorale du 11 octobre 2010 selon article L212-2 du code de l'urbanisme.

Le territoire de la commune de Cabris comporte des zones argileuses susceptibles des mouvements différentiels de terrains.

Une carte d'aléa issue de cette étude est jointe au règlement, et une étude géotechnique sera demandée dans une zone d'aléa moyen. »

Modification :

7. zones de risques liées au retrait et gonflement des sols argileux, conséquences de la sécheresse

Circulaire préfectorale du 11 octobre 2010 selon article L212-2 du code de l'urbanisme.

Le territoire de la commune de Cabris comporte des zones argileuses susceptibles des mouvements différentiels de terrains.

Une carte d'aléa issue de cette étude est à consulter en annexe 13, les zones d'aléa moyen sont reportées sur le plan de zonage, et une étude géotechnique sera demandée dans une zone d'aléa moyen.

Dans le PLU, la carte d'aléa n'était pas jointe au règlement comme cela est écrit mais en annexe 13. Cette mention est donc corrigée. Il est ajouté que ces aléas moyens sont reportés sur le plan de zonages comme précisé dans les justifications concernant les documents graphiques du règlement.

Ajout du numéro d'annexe en référence à l'alinéa 8

« 8. zone de risque d'éboulement, mouvement de terrain et aptitude des sols à la construction

Voir cartes en annexe.

Constructions autorisées après étude géologique et avis du maire. »

Modification :

8. zone de risque d'éboulement, mouvement de terrain et aptitude des sols à la construction

Voir cartes en annexe 13.

Constructions autorisées après étude géologique et avis du maire.

Le numéro de l'annexe concernée est simplement précisé pour faciliter la lecture du PLU.

Ajout de l'alinéa 9 concernant les zones d'aléas

9. zones d'aléa coulées boueuses et charriages torrentiels, chutes de blocs, effondrement et glissements de terrain

Pour toute demande de construction sur ces zones, une étude de risques adaptée à l'aléa présent sur l'assiette foncière du projet est exigée. L'étude de risque devra être validée par les autorités administratives compétentes.

L'ensemble de ces aléas sont reportés sur la plan de zonage en une prescription les regroupant.

Les pétitionnaires peuvent utilement se référer à l'annexe 13 du PLU relative notamment aux aléas naturels présents sur la zone pour le détail des aléas présents sur chaque zone.

Cet alinéa est ajouté à la suite de l'alinéa 8. Il se rapporte à des données aléa du BRGM datées de 2011 mais qui ne précisent pas de niveau d'aléa, ni de risque. Par manque de connaissance sur ces zones et pour assurer la sécurité des biens et des personnes, la commune souhaite en appliquant un principe de précaution qu'une étude risque soit menée sur l'assiette foncière du projet en lien avec l'aléa présent. Ces aléas sont reportés de manière globale sur le plan de zonage et chaque aléa cartographié en annexe 13.

Ajout de l'alinéa 10 concernant les prescriptions liées à une zone non aedificandi

10. zone non aedificandi liées à la présence d'un risque d'inondation

Dans cette zone, toutes les constructions et installation sont interdites, sauf celles liées à la gestion des risques.

Cette zone non aedificandi est justifiée dans le 2.1.7 de la partie précédente.

Ajout de l'alinéa 11 concernant les prescriptions écologiques

11. Préservation de l'environnement

Dans les secteurs tramés pour des motifs d'ordre écologique reportés sur le plan de zonage du présent PLU, concernant la protection des zones humides, aucune construction n'est autorisée sauf celles liées à la mise en valeur du milieu et à la gestion des risques.

Cette règle est justifiée dans le 2.1.6 de la partie précédente.

3.2.5. Dans toutes les zones, l'ajout des articles 14 et 15 respectivement « Performance énergétique et environnementale » et « Infrastructures et réseaux de communications numériques » et suppression de l'article 14 actuel « Coefficient d'occupation des sols (C.O.S) » et de la section 3 analogue :

Pour l'ensemble des zones, l'« article 14 : Coefficient d'occupation des Sols (C.O.S) » est depuis la modification n°2, soit « non réglementé » (UA – ce qui constitue une erreur), soit « sans objet » (autres zones) conformément aux dispositions de la Loi ALUR.

Modification :

Article X 14 : Performance énergétique et environnementale

Non réglementé.

Article X 15 : Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

L'article 14 concernant les règles de COS est systématiquement supprimé puisque sans valeur. Conformément au code de l'urbanisme, sont ajoutés les articles concernant « la performance énergétique et environnementale » et les « infrastructures et réseaux numériques » conformément à la Loi ENE. Ces articles sont respectivement « non réglementé » et l'objet d'une règle simple concernant le raccordement aux réseaux de télécommunication, mention jusqu'alors absente dans le règlement et souhaitée par la commune.

3.2.6. Dans les dispositions applicables à la zone UA :

Article 10 : Modification des règles concernant la hauteur maximale des constructions

« Article UA 10 : Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur à l'égout du toit d'une construction doit être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé. »

Modification :

Mode de calcul

Hauteur frontale : La hauteur frontale correspond à la différence altimétrique entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction, mesurée du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, elle comprend l'ensemble des niveaux décalés des constructions édifiées en gradins.

Dispositions générales

La hauteur frontale des constructions existantes doit rester identique à la hauteur de la construction au moment de l'approbation de la modification n°3 du PLU.

La hauteur frontale des nouvelles constructions sur une unité foncière déjà bâtie devra être au maximum égale à la hauteur frontale des constructions existantes de l'unité foncière.

La hauteur frontale des nouvelles constructions sur une unité foncière non bâtie devra être au maximum égale au bâtiment limitrophe ou le plus proche le plus bas.

Lors d'opération de démolition / reconstruction la hauteur pourra être égale à l'ancienne hauteur du bâtiment.

La mention concernant la hauteur frontale est ajoutée car présente dans tous les autres articles 10.

La modification de la règle concernant les hauteurs des constructions doit permettre de conserver la structure actuelle du vieux village ce qui était le but de la règle existante basée sur les hauteurs existantes mais qui a créé à certains endroits une augmentation des hauteurs par effet domino et une uniformisation.

La réécriture de la règle garde cette volonté de fixer les hauteurs par rapports aux bâtiments existants mais est plus stricte dans la volonté de conserver les hauteurs existantes et tend à niveler les hauteurs

par le bas plutôt que par le haut. La dissociation des autorisations par constructions existantes ou non, et par unité foncière bâtie ou non permet aussi de préserver les différences de hauteurs entre bâtiments qui caractérisent le village.

L'idée ici est donc bien de limiter les dérives issues de la règle existante en en gardant la philosophie.

Article 11 : Compléments sur la hauteur maximum des antennes et l'interdiction des éoliennes

« Article UA 11 : Aspect extérieur

[...]

Antennes, coupoles et tout appareillage extérieur

Les antennes, coupoles émettrices ou réceptrices (radios, télévisions, radiotéléphones), ainsi que tous les appareillages extérieurs liés au chauffage et la climatisation des constructions ne doivent pas être implantés en façade. »

Modification :

Article UA 11 : Aspect extérieur

[...]

Antennes, coupoles et tout appareillage extérieur

Les antennes, coupoles émettrices ou réceptrices (radios, télévisions, radiotéléphones), ainsi que tous les appareillages extérieurs liés au chauffage et la climatisation des constructions ne doivent pas être implantés en façade.

Les antennes de plus de 2 mètres de hauteur sont interdites.

Les éoliennes sont interdites.

Cette règle vise à minimiser l'impact paysager de ce type d'équipement, qui peut être important, au sein de la zone urbaine.

Article 13 : Correction d'une mauvaise formulation

« Article UA 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Espaces libres et plantations

*L'implantation de toute construction, équipement de loisirs, voie, aire de stationnement **visera à préserver** au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur existant.*

Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé par un arbre adulte, minimum de 2m de haut et dont le diamètre du tronc est égal ou supérieur à 10 cm, d'essence locale équivalente.

Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus.

Les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement. »

Modification :

Article UA 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Espaces libres et plantations

L'implantation de toute construction, équipement de loisirs, voie, aire de stationnement **devra intégrer** au maximum la préservation les arbres et ensembles végétaux de valeur existant.

Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé par un arbre adulte, minimum de 2m de haut et dont le diamètre du tronc est égal ou supérieur à 10 cm, d'essence locale équivalente.

Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus.

Les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

On ne peut pas dire que l'implantation d'une construction etc. « vise » à préserver les arbres et les végétaux. L'écriture est donc modifiée pour correspondre de manière plus précise à la logique de départ.

3.2.7. Dans les dispositions applicables à la zone UB :

Article 3 : Modification des pentes maximales pour les accès et voies privées

« Article UB 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

*Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Et donc une largeur de minimum de 3 m est requise avec une déclivité d'accès inférieure à **15%**.*

[...] »

Modification :

« Article UB 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Et donc une largeur de minimum de 3 m est requise avec une déclivité d'accès inférieure à **12%**.

[...] »

Cette autorisation d'une déclivité jusqu'à 15% pour les accès et voies privées pose sur certains secteurs des difficultés d'accès, ces pourcentages étant trop importants pour une circulation aisée.

Pour ne pas voir se multiplier ces problèmes la commune souhaite d'ores et déjà baisser cette pente maximale dans une limite qui permet encore de créer des accès en pente mais qui devrait résoudre la problématique.

Article 4 : Précision des règles concernant l'assainissement individuel

« Article UB 4 : Desserte par les réseaux

[...]

Réseau d'assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

[...] ».

Modification :

Article UB 4 : Desserte par les réseaux

[...]

Réseau d'assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois, et en cas de non possibilité de raccordement au réseau collectif et en l'absence de celui-ci, l'assainissement individuel peut être autorisé sous réserve que les eaux usées soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités techniques et administratives prévues au règlement d'assainissement non collectif du syndicat compétent. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

[...] ».

Quelques secteurs situés en zone UB du zonage du PLU sont situées en zone d'assainissement non collectif au zonage de l'assainissement, notamment en raison de l'éloignement des réseaux existants. Cette règle permet donc de se mettre en cohérence avec ce zonage de l'assainissement en autorisant les constructions situées en zonage d'assainissement non collectif à effectivement pouvoir utiliser un dispositif non collectif. Elle prévoit toutefois que ces systèmes puissent être raccordés au réseau collectif dès que cela sera techniquement possible.

Un rappel est également réalisé sur les rejets interdits.

Article 6 : Modification du recul minimum par rapport aux limites de l'emprise publique

« Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Toute construction ou installation doit être édifiée à au moins **5** mètres de la limite d'emprise publique. Etre implantées sur le terrain naturel, en en respectant les caractéristiques.

[...] ».

Modification :

Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Toute construction ou installation doit être édifiée à au moins **7** mètres de la limite d'emprise publique. Etre implantées sur le terrain naturel, en en respectant les caractéristiques.

[...].

La commune souhaite augmenter les distances de prospects notamment en zone UB afin de limiter la constructibilité des terrains du fait de problématiques liées à l'insuffisance des réseaux et infrastructures, notamment de voirie, et d'eaux pluviales. Les capacités de la commune sur la zone avaient été surévaluées dans le PLU et la commune n'a actuellement pas les moyens financiers de réaliser les travaux nécessaires.

Ces éléments viennent également compléter la « compensation » de la suppression des COS, mesure qui modifiait totalement le projet communal. Cet objectif était déjà poursuivi dans la précédente modification mais la commune estime que les modifications n'ont pas été suffisantes.

Article 8 : Ajout d'une règle de distances minimales entre chaque construction d'une même parcelle

« Article UB 8: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet. »

Modification :

Article UB 8: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation d'une même unité foncière devront être distantes d'au-moins 5 mètres les unes des autres.

L'absence de règle sur ce point permettait à des constructions d'une même parcelle ou unité foncière de s'implanter différemment de ce qui était recherché par la commune sur ces zones afin de respecter la structure urbaine existante et notamment traduit par des règles de prospects fixant le recul minimum par rapport aux limites séparatives à 5 mètres. La même distance de 5 mètres est donc appliquée entre les constructions à usage d'habitation d'une même unité foncière.

Article 9 : Modification de l'emprise au sol maximale des constructions

Article UB 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 25%.

Modification :

Article UB 9 : Emprise au sol

Dispositions générales

L'emprise au sol est limitée à 15% de la surface de l'unité foncière.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas à l'extension des constructions à usage de commerce existantes à la date de l'approbation de la modification n°3 du PLU.

L'objectif de cette baisse du coefficient d'emprise au sol est le même que pour l'augmentation des reculs par rapports aux voies et emprises publiques, à savoir de limiter la constructibilité des terrains du fait de problématiques liées à l'insuffisance des réseaux et infrastructures, notamment de voirie, et d'eaux pluviales, et compenser la perte des COS. Ce chiffre de 15% est plus adapté aux capacités d'accueil de la commune sur ces secteurs afin d'assurer le bon fonctionnement des infrastructures et réseaux.

Article 10 : Retrait de la règle concernant les hauteurs de déblais (autres dispositions ajoutées dans les dispositions générales)

« Article UB 10 : Hauteur des constructions

[...]

Dispositions générales

La hauteur frontale est limitée à 5,50 m à l'égout de la construction, soit R+1.

La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 3,3m à l'égout de la construction.

La hauteur des déblais est limitée à 3 mètres par rapport au terrain naturel.

[...]».

Modification :

Article UB 10 : Hauteur des constructions

[...]

Dispositions générales

La hauteur frontale est limitée à 5,50 m à l'égout de la construction, soit R+1.

La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 3,3m à l'égout de la construction.

[...]

Le report de cette règle concernant les déblais ayant été fait dans les dispositions générales (article 7), elle est supprimée dans l'article UB 10.

Article 11 : Compléments sur la hauteur maximum des antennes et l'interdiction des éoliennes

Même modification et justification que pour la zone UA.

Article 13 : Correction d'une mauvaise formulation et suppression des mentions concernant les EBC et les jardins à protéger, qui sont dans les dispositions générales

« Article UB 13 : *Espaces libres et plantations, espaces boisés classés*

Espaces libres et plantations

L'implantation de toute construction, équipement de loisirs, voie, aire de stationnement visera à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur existant.

[...]

Restanques

Leur conservation et leur protection sont la réglementation commune sur l'ensemble du territoire communal. Seuls des aménagements très ponctuels pourront y être autorisés : accès, clôtures (en arrière du mur et non scellées dans le mur, adossement d'une construction, etc...).

Espace boisé classé

Les espaces boisés classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Eléments du patrimoine paysager

Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1 5 7° du code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage par une trame particulière « jardins à protéger », doivent être maintenus dans leur ensemble. De fait, sont interdits tous aménagements pénalisant la composition ou le style du jardin, tous travaux affectant les parties aériennes ou souterraines de la végétation remarquable ».

Modification :

Article UB 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Espaces libres et plantations

L'implantation de toute construction, équipement de loisirs, voie, aire de stationnement **devra intégrer** au maximum la préservation des arbres et ensembles végétaux de valeur existant.

[...]

Restanques

Leur conservation et leur protection sont la réglementation commune sur l'ensemble du territoire communal. Seuls des aménagements très ponctuels pourront y être autorisés : accès, clôtures (en arrière du mur et non scellées dans le mur, adossement d'une construction, etc...).

La justification concernant la mauvaise formulation est la même qu'en zone UA. Le retrait de l'article 13 de la règle concernant les EBC est dû au fait qu'une règle concernant les EBC est déjà présente et largement développée dans les dispositions générales.

La règle concernant les éléments du patrimoine paysager est reportée dans les dispositions générales.

Ce retrait ne change donc rien à l'application du PLU mais en facilite la lecture.

3.2.8. Dans les dispositions applicables à la zone UC :

Article 3 : Modification des pentes maximales pour les accès et voies privées

Même modification et justification que pour la zone UB.

Article 4 : Précision des règles concernant l'assainissement individuel

Même modification et justification que pour la zone UB.

Article 6 : Modification concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques et aux routes départementales

« Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

*Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonages, toute construction ou installation doit être édifée à au moins **5 mètres de la limite d'emprise publique** et être implantée sur le terrain naturel, en respectant les caractéristiques.*

Dispositions particulières

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, ces règles ne s'appliquent pas :

[...]

Aux constructions par rapport aux voies prévues à l'intérieur d'un lotissement. »

Modification :

Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonages, toute construction ou installation doit être édictée à au moins **7 mètres de la limite des voies ou emprises publiques** et être implantée sur le terrain naturel, en en respectant les caractéristiques.

Dispositions particulières

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, ces règles ne s'appliquent pas :

- *[...]*
- *Aux constructions par rapport aux voies prévues à l'intérieur d'un lotissement.*
- ***Aux zones situées le long des routes départementales où l'implantation sera en retrait minimum de 10 mètres.***

L'évolution de ces règles a ici le même objectif qu'en zone UB à savoir limiter la constructibilité des terrains. En zone UC, en plus des problématiques déjà évoquées justifiant cette évolution, s'ajoute souvent une absence des réseaux d'assainissement collectif et des aptitudes à l'assainissement individuel qui vont de faible à nulle. Ce dernier élément n'était plus assez été pris en compte dans le PLU.

Pour rappel, les COS étaient fixés à 0,15 en présence de réseau d'assainissement collectif et 0,1 en l'absence de ces réseaux.

Ces secteurs UC sont également souvent sensibles d'un point de vue paysager d'où l'intérêt d'y limiter les constructions.

Un recul supérieur par rapport aux routes départementales est souhaité pour réduire les problèmes de nuisance liées à la circulation plus importante sur ces voies.

Article 7 : Modification des règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

« Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être supérieure ou égale à :

- 7 mètres pour les terrains dont la superficie est inférieure à 1 500 m²,

- 10 mètres pour les terrains dont la superficie est supérieure à 1 500 m²,

[...]. »

Modification :

Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être supérieure ou égale à **7 mètres**.

[...].

Cette modification permet de reporter les règles liées à des surfaces minimales de terrains qui ont été supprimées par la loi ALUR. La distance de 7 mètres par rapport aux limites séparatives est conservée dans tous les cas afin de ne pas pénaliser les « petits » terrains.

Article 8 : Modification des règles de distance minimale entre chaque construction d'une même propriété

« Article UC 8: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance à respecter entre deux constructions à usage d'habitation est de 14 mètres. »

Modification :

Article UC 8: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation d'une même unité foncière devront être distantes d'au-moins 14 mètres les unes des autres.

La réécriture de cette règle permet de corriger une erreur de l'écriture actuelle puisque selon cette formulation la distance entre deux habitations devait être strictement de 14 mètres, alors que la volonté était d'inclure une distance minimale. On en profite pour préciser l'assiette d'application de cette règle, à savoir l'unité foncière.

Article 9 : Modification des règles concernant l'emprise au sol des constructions

« Article UC 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 15%. »

Modification :

Article UC 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol sera au maximum de 5% de la superficie de l'unité foncière dans le cas de la réalisation d'un étage entier ou partiel. L'emprise au sol sera de 8% en cas de construction de plain-pied (majoration non applicable aux extensions des constructions). Aucune surélévation ne sera permise jusqu'à la prochaine révision générale du PLU.

La modification de la règle a le même objectif qu'évoqué en zone UB, ou plus haut concernant les règles de prospect, à savoir limiter la constructibilité pour les raisons déjà évoquées.

Cette règle cherche également à ne pas pénaliser les constructions de plain-pied par rapport aux constructions à étage en matière de surface de plancher, étant donné que celles-ci ont souvent un impact paysager moins important et que ces secteurs en UC sont sensibles de ce point de vue.

Cette règle cherche d'ailleurs à se rapprocher de la règle écrite dans le PLU de Peymeinade sur les secteurs en continuité des zones UC de Cabris (4,5 et 7 % en l'occurrence, voir une interdiction des nouvelles constructions) dans un souci de cohérence sur ces coteaux sensibles d'un point de vue paysager.

Article 10 : Retrait de la règle concernant les hauteurs de déblais (autres dispositions ajoutées dans les dispositions générales)

Même modification et justification que pour la zone UB.

Article 11 : Compléments sur la hauteur maximum des antennes et l'interdiction des éoliennes

Même modification et justification que pour les zones UA et UB.

Article 13 : Correction d'une mauvaise formulation et suppression des mentions concernant les EBC et les jardins à protéger, qui sont dans les dispositions générales

Même modification et justification que pour la zone UB.

3.2.9. Dans les dispositions applicables à la zone UH :

Définition : Précision sur la définition de la zone

« La zone UH est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation **principalement** axée sur **les hébergements hôteliers**. »

Modification :

La zone UH est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation axée sur les hébergements hôteliers **et les installations liées à l'activité hôtelière**.

La commune souhaitait préciser ce point pour ne pas créer de risque de litige.

Article 7 : Article jusqu'alors non réglementé (illégal)

« Article UH 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé. »

Modification :

Article UH 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter librement.

L'article 7 était non réglementé et aucune marge graphique n'était portée sur le plan de zonage, rendant le document illégal (R 123-9 du CU).

Article 11 : Compléments sur la hauteur maximum des antennes et l'interdiction des éoliennes

Même modification et justification que pour la zone UA, UB et UC.

Article 13 : Correction d'une mauvaise formulation et suppression des mentions concernant les EBC et les jardins à protéger, qui sont dans les dispositions générales

Même modification et justification que pour la zone UB et UC.

3.2.10. Dans les dispositions applicables à la zone UP :

Article 4 : Précision des règles concernant l'assainissement individuel

Même modification et justification que pour la zone UB et UC.

Article 6 : Modification concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

« Article UP 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Toute construction ou installation doit être édifiée à au moins 5 mètres de la limite d'emprise publique et être implantée sur le terrain naturel, en respectant les caractéristiques.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques etc... qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance égale à 1,50 mètre de l'alignement.

Aux aménagements, transformations, et restaurations sauf extensions, surélévations des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Aux constructions ou installations situées aux angles de rues dès lors qu'ils entraîneraient des problèmes de visibilité qui nécessiteraient une marge de recul. »

Modification :

Article UP 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction peut s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Ces zones étant destinées uniquement à la construction ou l'évolution des bâtiments publics, la commune souhaite avoir une plus grande souplesse dans les possibilités d'implantation d'éventuels aménagements.

Article 7 : Modification des règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article UP 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

« Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être supérieure ou égale à 5 mètres.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électrique etc..., qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 1 mètre de la limite séparative.

Aux aménagements, transformations, extensions et restaurations sauf extensions, des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante. »

Modification :

Article UP 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction peut s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.

La justification est la même que pour l'article précédent.

Article 13 : Correction d'une mauvaise formulation

Même modification et justification que pour la zone UA.

3.2.11. Dans les dispositions applicables à la zone 2AU

Article 4 : Précision des règles concernant l'assainissement individuel

Même modification et justification que pour la zone UB, UC et UD.

3.2.12. Dans les dispositions applicables à la zone A :

Article 2 : Précision sur les occupations des sols admises sous conditions

« Article A 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Zone A en dehors du secteur Ap :

Hors zones soumises à des risques naturels

Les installations et constructions à condition qu'elles soient liées et nécessaire à l'activité des exploitations agricoles.

[...]».

Modification :

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Zone A en dehors du secteur Ap

Hors zones soumises à des risques naturels

Les installations et constructions à condition qu'elles soient liées et nécessaire à l'activité des exploitations agricoles, **en dehors de celles à usage d'habitation et d'hébergement touristique y compris dans le cadre d'une diversification de l'activité.**

[...].

La règle écrite actuellement n'était pas claire sur ce point mais avait, d'après la commune, la volonté de ne pas autoriser les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement touristique même liées à l'activité agricole. La règle est donc précisée en ce sens.

Article 4 : Modification des règles concernant les réseaux de distribution d'eau, et précision sur l'assainissement individuel

« Article A 4 : Desserte par les réseaux

[...]

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du schéma d'assainissement.»

[...]

Modification :

Article A 4 : Desserte par les réseaux

[...]

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois, et en cas de non possibilité de raccordement au réseau collectif et en l'absence de celui-ci, l'assainissement individuel peut être autorisé sous réserve que les eaux usées soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités techniques et administratives prévues au règlement d'assainissement non collectif du syndicat compétent. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Réécriture de l'article afin d'être plus précis sur les règles et avoir la même écriture que dans les articles précédents. L'idée de fond reste cependant la même.

Article 9 : Modification des règles concernant l'emprise au sol des constructions

« Article A 9 : Emprise au sol

Emprise maximum des constructions autorisées : 300 m². »

Modification :

Article A 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions sera au maximum de 200 m² sur l'unité foncière.

La commune souhaite limiter la surface des constructions en zone agricole afin d'en limiter l'impact paysager.

Article 10 : Modification des règles concernant la hauteur maximale des constructions

Article A 10 : Hauteur des constructions

Mode calcul

[...]

Dispositions générales

La hauteur absolue est limitée à 5 mètres à l'égout pour les constructions à usage agricole.

[...]

Modification :

Article A 10 : Hauteur des constructions

[...]

Dispositions générales

La hauteur absolue des constructions est limitée à 3,5 m à l'égout du toit.

[...].

La limitation de la hauteur maximum des constructions en zone agricole à la encore un objectif de protection paysagère.

3.2.13. Dans les dispositions applicables à la zone N :

Article 4 : Modification des règles concernant les réseaux de distribution d'eau, et précision sur l'assainissement individuel

Même modification et justification que pour la zone UB, UC, UD et 2AU.

Article 10 : Modification des règles concernant la hauteur maximale des constructions

Article N 10 : Hauteur des constructions

[...]

Dispositions générales

La hauteur absolue est limitée pour les constructions existantes à 6 m à l'égout à, 3 mètres à l'égout pour les bâtiments annexes.

[...]

Modification :

Article N 10 : Hauteur des constructions

[...]

Dispositions générales

Lors d'opération de démolition / reconstruction la hauteur pourra être au maximum égale à la hauteur du bâtiment d'origine.

[...]

Le règlement ne permet pas de nouvelle construction en zone N mis à part des constructions visant à la mise en valeur des milieux, de sécurité, de lutte contre les risques, ou équipements publics ...

La commune ne souhaite pas que ce type de construction soit limité au niveau de la hauteur. La commune ne souhaite pas non plus que les constructions existantes avec d'autres usages puissent modifier leur structure actuelle afin de préserver l'existant. La règle mise en place répond à ces deux objectifs.

Article 13 : Suppression des mentions concernant les EBC et les jardins à protéger, qui sont dans les dispositions générales

Même modification et justification que pour la zone UB, UC et UH.

3.2.14. Pour les emplacements réservés :

Création de 3 emplacements réservés

Les justifications de la création de ces 3 emplacements réservés sont faites dans la partie justifiant les documents graphiques du règlement.

Changement d'une destination d'un emplacement réservé par volonté de la commune

Cette modification concerne l'emplacement réservé C8.

Ecriture actuelle de la destination : « Aménagement à 6,00 m. de large du chemin de Pourcieux du croisement de la D4 jusqu'au chemin des Audides, sur la servitude publique actuelle ».

Modification : Aménagement selon le plan de géomètre fourni du chemin de Pourcieux, du croisement de la D4 jusqu'au chemin des Audides.

Un plan d'aménagement a été réalisé pour ce secteur ne répondant pas à la destination actuelle de l'emplacement réservé. Cette destination est donc modifier pour permettre la réalisation de l'aménagement selon les modalités du plan.

Changement d'une destination d'un emplacement réservé suite à une erreur manifeste (mauvaise destination)

Cette modification concerne l'emplacement réservé T3.

Ecriture actuelle de la destination : « Aménagement à 6,00 m. largeur totale du chemin de Stramousse depuis le RD4 jusqu'à l'intersection avec le chemin du Pilon d'Escarabin ».

Modification : Aménagement d'un parking et de l'école. Parcelles cadastrées C n° 967, C n°968, C n°970, C n°971, C n°972, C n°973 et C n°1158.

Cette formulation était une erreur manifeste correspondant à un copié/collé de l'emplacement réservé C3 sans avoir un quelconque rapport avec celui-ci.

Cette erreur est donc corrigée.

Suppression de 2 emplacements réservés

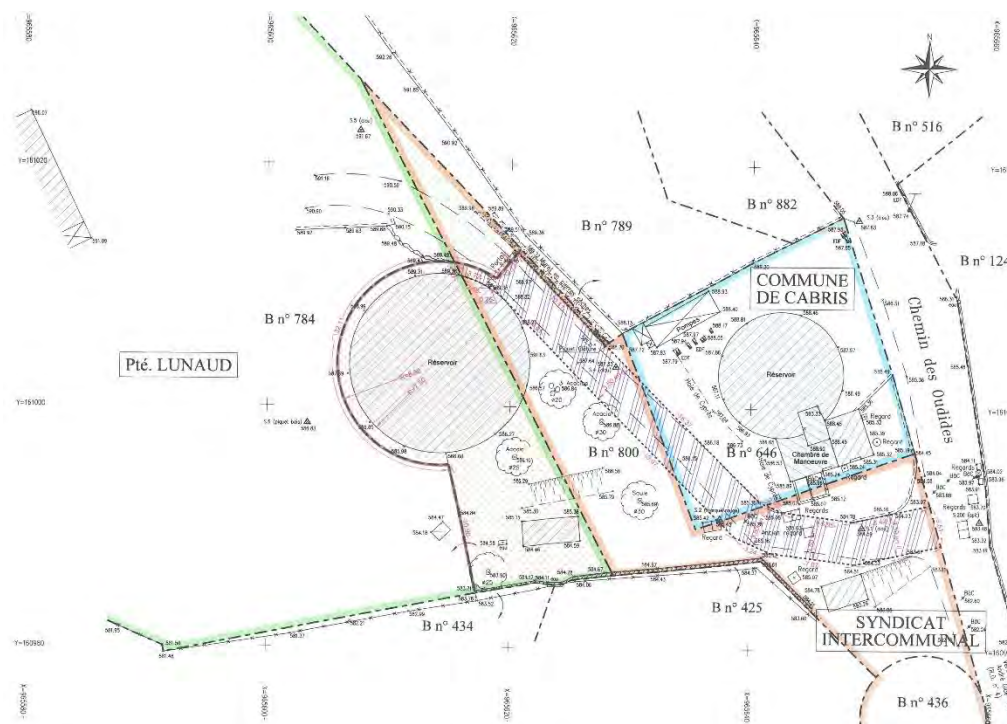
Les emplacements réservés C1 et C7 sont supprimés.

N°	DESTINATION	LONGUEUR	BENEFICIAIRE
C1	Aménagement à 6,00 m. largeur totale de la voie du chemin de St Jean Pape jusqu'au lavoir	900 m	Commune
C7	Aménagement à 6,00 m. largeur totale de la voie du chemin de Peyasq	400 m	Commune

Les justifications de la suppression de ces 2 emplacements réservés sont faites dans la partie justifiant les documents graphiques du règlement.

Correction d'une erreur matérielle concernant la surface d'un emplacement réservé

L'emplacement réservé T5 a fait l'objet d'une étude de géomètre qui a redéfinie la surface exacte de l'emplacement réservé au bénéfice de la Régie des Eaux du Canal de Belletrud. La surface affichée dans le tableau des emplacements réservés n'est donc pas correcte et s'apparente à une erreur matérielle. La surface est donc modifiée, passant de 279 m² à 323 m².



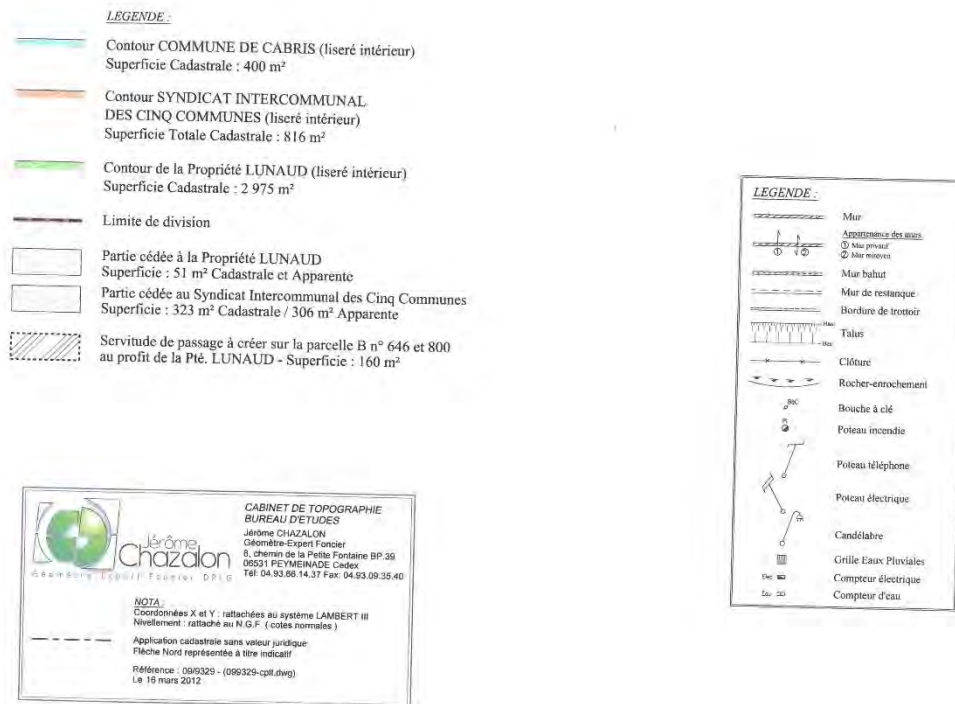


Figure 2 : Eléments issus d'une étude de géomètre et permettant de définir la surface exacte de l'emplacement réservé T5 selon le tracé porté au PLU et les besoin du RECB.

3.3. Le complément des annexes :

3.3.1. Le remplacement de la fiche I3 des servitudes d'utilité publique par la fiche actualisée (arrêté préfectoral du 9 août 2016)

Cette mise à jour a été demandée par la préfecture et est donc réalisée dans le cadre de cette modification.

3.3.2. La mise à jour des annexes concernant l'assainissement (6b et 6c) avec le projet de zonage d'assainissement.

Les 2 annexes 6b et 6c concernant l'assainissement collectif et non collectif sont regroupées en annexes 6b. Les éléments actuels sont remplacés par le projet de zonage d'assainissement pour le territoire des 6 communes et notamment les plans relatifs à la commune de Cabris.

3.3.3. La mise à jour de l'annexe « Inventaire du paysage et traduction réglementaire » avec les nouveaux éléments portés sur le plan de zonage

L'annexe 8 comporte un livret précisant les prescriptions relatives aux éléments paysagers. Un élément ayant été rajouté, l'annexe doit être mise à jour, uniquement sur ce point. Les autres modifications ne changent pas la description réalisée dans ce document.

3.3.4. La suppression de l'annexe 12 « Plan de stationnement »

Ce document « plan de stationnement » n'a pas à figurer en annexe du PLU puisque n'entrant pas dans les annexes citées au R.151-51 et suivants du code de l'urbanisme, et n'apportant aucune plus-value au PLU. L'annexe 12 est donc supprimée.

3.3.5. Déplacement de la carte concernant l'aléa retrait gonflement des argiles à l'annexe 13 (actuellement dans les servitudes d'utilité publique)

Le règlement écrit qu'une carte concernant l'aléa retrait gonflement des argiles est annexée dans les servitudes d'utilité publique (annexe 7) ce qui n'est pas sa place. Cette carte est donc reportée à l'annexe 13.

3.3.6. Ajout d'une carte par aléa (données BRGM) à l'annexe 13

L'ensemble des aléas présents sur la commune issus des données BRGM sont difficilement cartographiable de manière lisible sur les documents graphiques du règlement en les dissociant. Il est donc fait le choix de reporté tous ces aléas sous une même entité graphique au plan de zonage et de créer une carte par aléa en annexe, avec un renvoi vers ces annexes dans le règlement écrit.

4. BILAN DE L'EVOLUTION DES SURFACES DU PLU APRES MODIFICATION

PLU OPPOSABLE			PLU modification n°3		Evolution des surfaces
Type de zone PLU	Zone PLU en révision	Surface en Ha	Zone PLU	Surface en Ha	Par zone (ha)
Urbanisé	UA	4,50	UA	4,01	-0,50
	UB	20,74	UB	20,97	0,22
	UC	150,32	UC	150,32	0,00
	Uca	3,49	Uca	3,49	0,00
	UH	0,11	UH	0,11	0,00
	UP	1,86	UP	2,13	0,27
<i>Sous-total</i>		<i>181,03</i>		<i>181,03</i>	<i>0,00</i>
A Urbaniser	2AU	2,02	2AU	2,02	
<i>Sous-total</i>		<i>2,02</i>		<i>2,02</i>	<i>0,00</i>
Naturelle	N	276,94	N	276,94	
<i>Sous-total</i>		<i>276,94</i>		<i>276,94</i>	<i>0,00</i>
Agricole	A	71,33	A	71,33	
	Ap	10,38	Ap	10,38	
<i>Sous-total</i>		<i>81,71</i>		<i>81,71</i>	<i>0,00</i>
Total		541,69		541,69	0,00

5. INCIDENCES DU PROJET SUR LES COMPOSANTES DE L'ENVIRONNEMENT

I. Incidences écologiques

Le projet de modification n°3 a une incidence positive sur l'écologie et la biodiversité puisqu'il intègre la protection d'une zone humide jusqu'alors située en zone constructible et qui n'avait pas été identifiée.

La mise en place d'un exutoire pour les eaux pluviales sur un aven améliorera aussi la situation sur cet espace puisque cela se fera de manière encadrée alors que celui-ci est à l'heure actuelle l'objet de rejets sauvages.

Enfin, les précisions apportées concernant les dispositifs d'assainissement permettent d'affirmer la lutte contre les rejets sauvages.

II. Incidences sur les risques naturels

Le projet de modification n°3 a une incidence positive sur les risques naturels puisqu'il améliore la prise en compte des risques dans le document, avec l'intégration d'une cartographie plus précise concernant plusieurs types d'aléas et la mise en place en parallèle de prescriptions.

Le recul par rapport aux vallons est augmenté pour assurer une meilleure protection des constructions sur ces secteurs.

Enfin, un emplacement réservé est mis en place pour un réservoir d'eau en lien avec la lutte contre les incendies de forêts.

III. Incidences sur le paysage

Le projet de modification n°3 a des incidences positives sur le paysage puisqu'il protège de nouveaux secteurs sensibles et limite les implantations d'antennes et d'éoliennes.

En zone UA, les nouvelles règles concernant les hauteurs de constructions permettront de conserver aux mieux les caractéristiques architecturales et paysagères du vieux village.

La limitation de la constructibilité sur les zones urbaines périphériques permettra de conserver les caractéristiques existantes de ces secteurs paysagers souvent sensibles.

La limitation de la constructibilité en zone agricole et le fait de figer les volumes existants en zone naturelle devrait également avoir une influence positive sur ces secteurs.

IV. Incidences sur la ressource en eau

Le projet de modification n°3 n'a aucune conséquence néfaste sur la ressource en eau puisqu'il n'augmente pas les possibilités d'implantation sur la commune (il tend plutôt à les limiter). Aucun secteur relatif à des captages n'est impacté.

V. Incidences sur les déchets

Le projet de modification n°3 n'a aucune conséquence néfaste supplémentaire sur la production de déchets puisqu'il s'inscrit dans les limites du PLU existant justifié précédemment.

VI. Incidences sur la consommation d'espaces

Le projet de modification n°3 pourrait avoir des incidences favorables sur la consommation d'espaces en soumettant de nouveaux secteurs à des études de risques pour prouver leur constructibilité. Cela pourrait engendrer des terrains inconstructibles.

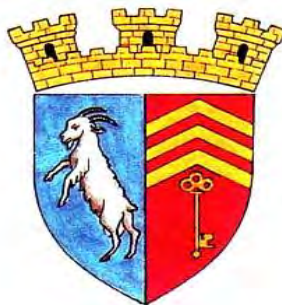
Une vaste zone humide aujourd'hui constructible est également « gelée » pour sa préservation.

VII. Incidences sur les déplacements

Le projet de modification n°3 n'a aucune conséquence néfaste sur les déplacements. La modification de l'emplacement réservé C8 est marginale et aura un léger impact positif sur les déplacements. Le plan de stationnement est également mis à jour.

VIII. Incidences sur les sources de pollution (émission de GES)

Le projet de modification n°3 n'a aucune conséquence néfaste sur les sources de pollution et les émissions de gaz à effet de serre.



MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTE DE PRESENTATION

PLU APPROUVE LE : 03.04.13

ENQUETE PUBLIQUE : du 18 mai au 19 juin 2015

MODIFICATION APPROUVEE LE : 10.07.15

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du 10.07.15

Le Maire :

MODIFICATIONS SIMPLIFIEES

Modification simplifiée n°1 approuvée le 25 avril 2014

MISES A JOUR

MODIFICATIONS

REVISIONS

Révision n°1 approuvée le 18 juin 2014

Babel Architecture & Urbanisme
29, rue Pastorelli – 06000 NICE

Document transmis
à la commune le 04.07.15

SOMMAIRE

1- CONTEXTE ET OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU	3
1.1 Eléments de modification	3
1.2 Tableau des surfaces	3
2- EXPOSE GENERAL DES MOTIFS DE LA MODIFICATION	4

TITRE 1 – CONTEXTE ET OBJET DE LA MODIFICATION N° 2

1.1 – ELEMENTS DE MODIFICATION

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cabris a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 3 avril 2013. Il s'agit de la seconde modification apportée au document approuvé.

La présente modification porte principalement sur des modifications d'articles des zones UB, UC pour tenir compte des demandes communales et des nouvelles dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, qui concernent toutes les zones :

- en zone UA : articles 7 et 11
- en zone UB : articles 9, 10, 11, 13 et 14
- en zone UC : articles 5, 7, 8, 9, 10, 11, 13 et 14
- en zone UH : article 14
- en zone UP : articles 5, 10 et 14
- en zone 2AU: article 14
- en zone A : article 4

Par ailleurs, elle porte également sur les dispositions générales. Elle a pour objet de rajouter la protection des pas de portes et auvents en plus des bâtiments patrimoniaux dans la liste des éléments protégés et de préciser que les décaissements de plus de 3 mètres de hauteur sont interdits.

Enfin, un ajustement est apporté aux emplacements réservés T1 T5 et C6, et créer un nouvel emplacement réservé C9, ainsi qu'à l'article 4 du règlement de la zone A.

1.2 – TABLEAU DES SURFACES

La modification n°2 ne concernant que des dispositions réglementaires cela n'entraîne aucune modification des surfaces inscrites dans le PLU approuvé.

Par ailleurs, aucun espace boisé classé n'est touché par la présente modification du PLU.

TITRE 2 – EXPOSE GENERAL DES MOTIFS DE LA MODIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de Cabris a été approuvé le 3 avril 2012. Or, en date du 24 mars 2014, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a été promulguée.

La loi ayant une application immédiate a supprimé l'article 5 qui réglementait la superficie minimale des terrains ainsi que l'article 14 qui réglementait les coefficients d'occupation des sols.

Il est donc proposé de mettre à jour le règlement en indiquant « sans objet » aux articles 5 et 14 de toutes les zones du PLU et de supprimer des dispositions générales du règlement la définition du COS qui apparaît dans le chapitre « Lexique ».

La suppression du COS et de la superficie minimale pourrait entraîner des effets contraires aux orientations du PADD sur certaines zones urbaines.

Ainsi, la modification du PLU diminue le coefficient d'emprise au sol dans les zones UB et UC et baisse la hauteur en zones UB et UC. De plus, la zone UC est modifiée en articles 7 et 8 en ce qui concerne les emprises par rapport aux limites.

Enfin, le coefficient d'espace vert est augmenté en zone UC.

La modification d'un coefficient d'emprise au sol permet de limiter voir de maintenir la densification de certaines zones urbaines sensibles.

La diminution de ce coefficient en zones UB et UC a été définie de manière à assurer une surface de plancher quasiment identique à celle qui était générée par le COS du PLU approuvé ou bien à celle qui correspond le mieux aux souhaits de la commune.

Les modifications apportées :

Pour tous les articles 5 et 14 de toutes les zones du PLU, la prise en compte de la loi ALUR se traduit par la mention « sans objet ».

Afin de respecter les orientations du PADD, les articles 9, 10 et 13 principalement ont été modifiés.

- **Zone UA**

Article UA7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Compte tenu du caractère dense du village et d'une forme architecturale de type « village-rue » avec des constructions qui sont disposées, en secteur UA, à l'alignement et d'une limite séparative à l'autre, sans recul, la commune considère comme inutile la distance minimale de 4 mètres introduite à l'article 7 de la zone UA. Par conséquent la modification consiste à supprimer la possibilité pour les constructions d'être implantées sur une limite latérale et à une distance de l'autre limite au moins égale à 4 mètres.

Article UA11 – aspect extérieur.

L'intérêt architectural des pas de portes et auvents étant un « intérêt vernaculaire », la commune souhaite qu'il soit inscrit une protection spécifique pour ces éléments architecturaux devront être conservés en l'état ou modifiés avec des matériaux d'aspect identique.

Par ailleurs, compte tenu de la nette amélioration de la qualité esthétique des menuiseries PVC, et de leur grande tenue dans le temps, la commune souhaite supprimer l'interdiction de l'usage du PVC pour les menuiseries extérieures.

- **Zone UB**

Article 9 – emprise au sol

Bien que non impacté par la loi, la modification du PLU réglemente désormais l'emprise au sol à 25% pour l'ensemble de la zone alors que dans le PLU approuvé elle était de 40%.

Cette diminution de l'emprise au sol a pour objectif de ne pas densifier un espace sensible du point de vue géographique, situé en périphérie du village, proche des vallons et des terrains en pente, entraînant des ruissellements importants d'eau pluviale.

Article 10 - hauteur

La modification du PLU modifie la hauteur frontale qui passe à 5,50 mètres au lieu de 6 mètres dans le PLU approuvé, soit R+1.

La hauteur est modifiée afin de limiter l'impact paysager et visuel des nouvelles constructions et de conserver le profil général de l'architecture existante.

Par ailleurs, la hauteur des constructions étant limitée à 5,50 m, leur implantation par rapport au terrain naturel ne doit pas être une hauteur de déblais supérieure à 3,00 mètres afin d'éviter de modifier de manière trop importante l'aspect naturel du terrain, de détruire les restanques et garantir la stabilité des terrains.

Article 11 – aspect extérieur

Afin de préserver une harmonie et une homogénéité paysagère la commune souhaite apporter des corrections à l'article 11 dans le paragraphe concernant les clôtures. Ainsi, la modification du PLU supprime la possibilité d'ériger des clôtures opaques ou des brises vue en cas de nuisance importante liée au trafic routier ou si leur insertion dans le site est démontrée. Elle supprime également l'obligation de doubler les grillages d'une haie vive. Par ailleurs, elle impose de constituer les murs bahuts exclusivement en pierres de pays ou d'un parement de type pierres de pays.

Article 13 – espaces libres et plantations

Afin de réduire les contraintes en terme d'occupation des sols, les espaces verts en pleine terre doivent représenter au moins 60% de la superficie du terrain contre 50% au PLU approuvé pour infiltrer et absorber les eaux pluviales.

- **Zone UC**

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Comme mentionné en préambule du règlement de la zone UC, cette dernière correspond au secteur collinaire discontinu représentatif du patrimoine paysager vernaculaire. Il s'agit de secteurs constructibles éloignés du village qui n'ont pas pour vocation d'être densifiés par rapport au village. Par conséquent, afin de conserver des espaces de respiration au sein du tissu bâti, la commune souhaite modifier les distances actuellement imposées, à savoir 5 mètres et introduire une distinction en fonction de la superficie des parcelles. Ainsi, la nouvelle réglementation serait la suivante :

- pour les terrains dont la superficie est inférieure à 1 500 m², la distance serait égale à 7 mètres.
- pour les terrains dont la superficie est supérieure à 1 500 m², la distance serait égale à 10 mètres.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance à respecter entre deux constructions à usage d'habitation est désormais de 14 mètres minimum.

La rédaction de l'article UC 8 est modifiée afin de maintenir de plus grand espace de respiration entre les constructions.

Article 9 – emprise au sol

La modification du PLU réglemente désormais l'emprise au sol à 15% pour l'ensemble de la zone alors que dans le PLU approuvé elle était de 20%.

Cette diminution de l'emprise au sol a pour objectif de ne pas densifier un espace sensible du point de vue paysager et dont les capacités d'équipements et de réseaux sont souvent insuffisantes.

Article 10 – hauteur

La modification du PLU modifie la hauteur frontale qui passe à 5,50 mètres au lieu de 6 mètres dans le PLU approuvé, soit R+1.

La hauteur est modifiée afin de limiter l'impact visuel et paysager des nouvelles constructions et de conserver le profil général de l'architecture existante.

Par ailleurs, la hauteur des constructions étant limitée à 5,50 m, leur implantation par rapport au terrain naturel ne doit pas nécessiter une hauteur de déblais supérieure à 3,00 mètres afin d'éviter de modifier de manière trop importante l'aspect naturel du terrain, de détruire les restanques et garantir la stabilité des terrains.

Article 11 – aspect extérieur

Afin de préserver une harmonie et une homogénéité paysagère la commune souhaite apporter des corrections à l'article 11 dans le paragraphe concernant les clôtures. Ainsi, la modification du PLU supprime la possibilité d'ériger des clôtures opaques ou des brises vue. Elle supprime également l'obligation de doubler les grillages d'une haie vive. Par ailleurs, elle impose de constituer les murs bahuts exclusivement en pierres de pays ou d'un parement de type pierres de pays.

Article 13 - espaces libres et plantations

Afin de réduire les contraintes en terme d'occupation des sols, les espaces verts en pleine terre doivent représenter au moins 70% de la superficie du terrain contre 60% au PLU approuvé.

De plus, dans la zone de protection des oliviers, seul 15% des oliviers peuvent être déplacés et replantés sur le terrain 85% des oliviers resteront en place.

Cette prescription vise à garantir le maintien de l'oliveraie et favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Zone A

Article A4 – desserte par les réseaux.

La commune ne pouvant supporter le coût d'alimentation pour les exploitations éloignées, la modification consiste à préciser à l'alinéa concernant le réseau de distribution d'eau que seules les constructions ou installations situées à moins de 100 mètres d'un réseau public et qui requiert une alimentation en eau potable sont soumises à l'obligation d'être raccordées au réseau public.

Zone UP

Article UP10 Hauteur

La modification du PLU modifie la hauteur absolue qui passe à 6 mètres au lieu de 8,50 mètres dans le PLU approuvé. La hauteur est modifiée afin de conserver le profil général de l'architecture existante.

Emplacement réservé T1

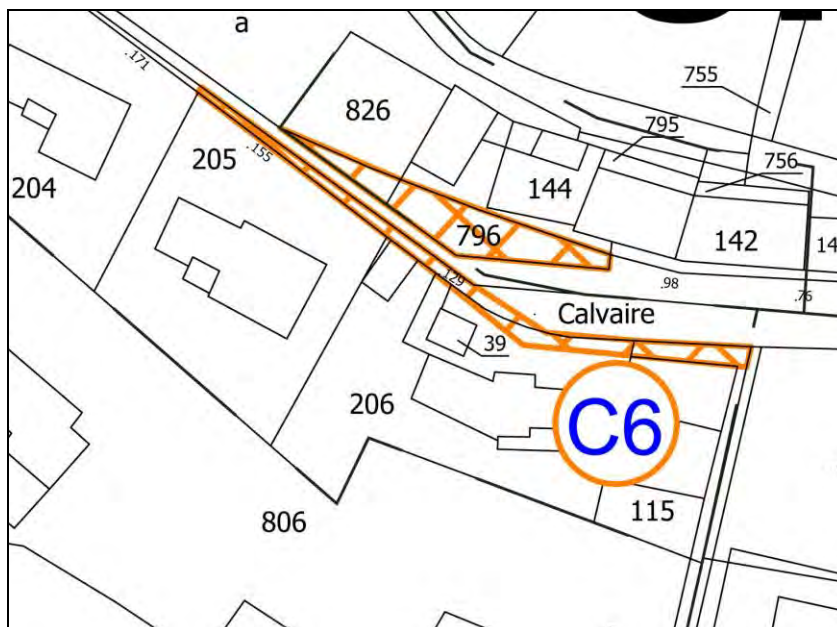
D'une superficie de 550 m², la parcelle cadastrée section D n°52 est actuellement destinée à l'aménagement d'un parc de stationnement automobile pour le compte de la commune. Or des études de faisabilité d'un tel projet démontrent qu'il est impossible de réaliser à cet endroit un tel équipement, par conséquent la commune souhaite modifier la destination de l'emplacement réservé T1 en le remplaçant par l'aménagement d'un jardin pédagogique participant à l'embellissement de l'entrée du village.

Emplacement réservé T5

Un des réservoirs ayant été cédé par la commune à la régie des Eaux du Canal Belletrud, il ne figure plus dans le périmètre de l'emplacement réservé T5. Or il apparaît toujours dans la description de l'emplacement réservé T5 figurant dans les annexes. Par conséquent, il s'agit là d'une erreur matérielle qu'il convient de corriger par le biais de cette modification. La commune souhaite qu'il soit précisément rédigé de la manière suivante : « Aménagement et acquisition du terrain sur lequel est situé l'un des deux réservoirs de Pourcieux. Parcelle cadastrée : B784 en partie (emprise au sol du réservoir et partie sous jacente jusqu'à la limite inférieure de la B n°784).

Emplacement réservé C6

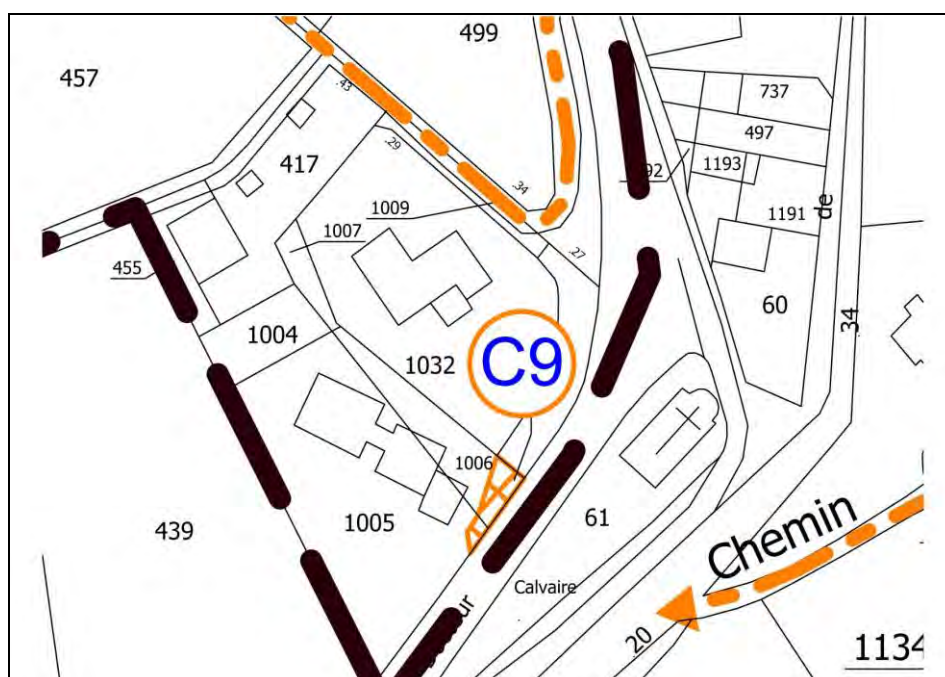
La commune souhaite définir plus précisément l'implantation précise de l'emplacement réservé C6 destiné à l'aménagement à 6 mètres la largeur totale de la voie Promenade saint Jean. La modification consiste à définir le périmètre exact de l'emplacement réservé sur le plan de zonage, ainsi que la description précise des parcelles et leur surface dans le document figurant en annexe.

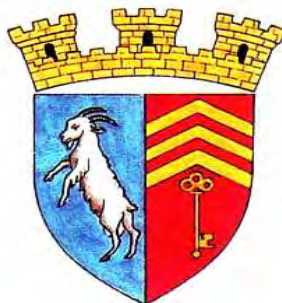


L'emplacement réservé C6 concerne en partie les parcelles cadastrées sections D n°115, 205, 206, 796 et 826 pour une superficie totale de 281 m².

Emplacement réservé C9

La commune souhaite créer un nouvel emplacement réservé portant le n° C9 afin de préserver un passage actuellement destiné aux piétons et qui permet de rejoindre en toute sécurité la départementale à partir du chemin piétonnier de Pourcieux. Ce nouvel emplacement réservé concerne en partie les parcelles cadastrées section B n° 1005 et 1006, pour une superficie totale de 36 m².





NOTE DE PRESENTATION

PLU APPROUVE LE : 03.04.13	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 18.06.15 Le Maire :
ENQUETE PUBLIQUE: du 30.12.14 au 30.01.15	
REVISION APPROUVEE LE : 18.06.15	
MODIFICATIONS	MISES A JOUR
Modification simplifiée n°1 approuvée le 25 avril 2014	
Babel Architecture & Urbanisme 29, rue Pastorelli – 06000 NICE Document transmis à la commune le 10.06.15	

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	3
1- Additif au rapport de présentation du PLU de 2013	3
2- Objet de la révision	4
3- Procédure.....	4
4- Contenu du dossier de révision du PLU	4
5- Compatibilité de la révision du PLU avec les documents supra-communaux.....	5
6- Evolution respective des zones du PLU.....	5
CONCLUSION	6

INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cabris a été approuvé par délibération du conseil municipal le 3 avril 2013. Il s'applique donc depuis un an. La révision n°1 engagée par la commune de Cabris a uniquement pour objet la rectification d'erreurs matérielles et porte uniquement sur des éléments mineurs. A ce titre il a déjà fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 25 avril 2014.

La révision n°1 a été prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 2 octobre 2013, afin de pouvoir réduire un espace boisé classé, ainsi qu'une zone naturelle. Toutefois, elle ne porte pas atteinte aux orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

1- ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU DE 2013

Compte tenu du caractère ponctuel et circonscrit de cette révision, le présent rapport de présentation constitue un simple additif au rapport de présentation du PLU et expose les motifs des changements apportés. Cet additif est présenté dans l'ordre des chapitres prévus dans l'article R.123-2 du code de l'urbanisme, dont le contenu est rappelé ci-après.

Le rapport de présentation du PLU :

a) Expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services. Le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé par délibération du Conseil Municipal le 3 avril 2013, expose les perspectives démographiques, économiques, sociales ainsi que celles relatives à l'habitat et à l'emploi pour la commune de Cabris.

Ce diagnostic figure dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme au chapitre 1. Il établit un bilan de la situation démographique de la commune, évalue la population active et l'état de l'emploi et du parc de logements. Le diagnostic établit également une « photographie » des équipements présents sur la commune. La présente révision n'a en elle-même aucun effet sur le diagnostic et ne le modifie pas.

b) Analyse l'état initial de l'environnement et des paysages ainsi que de la situation urbaine. Concernant l'état initial de l'environnement, on trouvera les éléments de description de la commune de Cabris au chapitre 2 du rapport de présentation du PLU. La présente révision n'a en elle-même aucun effet sur l'état initial de l'environnement et ne le modifie pas.

c) Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Les orientations principales retenues par la commune pour structurer le développement urbain se déclinent comme suit:

- permettre le renouvellement urbain des espaces appartenant au centre ancien,
- contenir et compléter l'urbanisation des secteurs périphériques afin de répondre aux besoins en matière d'habitat, de développement économique et d'équipements publics, en prenant en compte la prévention des risques, les besoins en déplacements et réseaux et le patrimoine naturel.

La présente révision ne remet pas en cause ces dispositions.

d) Evalue les incidences des orientations du PLU sur l'environnement et expose la manière dont le PLU prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. D'une manière générale, la révision n'aura aucune incidence sur l'environnement puisqu'elle s'intègre dans le cadre du PADD du PLU. Les modifications apportées au plan de zonage sont de nature à rectifier une erreur matérielle.

2- OBJET DE LA REVISION

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cabris a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 3 avril 2013. Il s'agit de la deuxième correction apportée au document approuvé. La présente révision porte sur les parcelles cadastrées section C n°216, 217, 218, 1726 et 1727.

Il s'agit de parcelles qui figuraient dans le Plan d'Occupation des Sols en zone NB, n'étaient concernées par aucun Espace Boisé Classé, et qui ont été classées par erreur dans le PLU, approuvé le 3 avril 2013, en zone naturelle N et soumises à un Espace Boisé Classé.

Du fait que ces parcelles ne sont pas concernées par une zone de risque majeur (rouge) dans le Plan de Prévention des Risques liés aux Incendies de Forêt, qu'elles sont actuellement viabilisées et ne figurent pas dans le projet de classement en zone naturelle de la Croix de Ciselle défini dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme, M. le Maire de Cabris décide d'apporter, par le biais de cette procédure de révision du PLU, des corrections au plan de zonage en supprimant l'Espace Boisé Classé qui a été ajouté sur ces parcelles, et en déclassant ces dernières de la zone naturelle N, afin de les reclasser en zone urbaine UC, conformément au projet du Plan Local d'Urbanisme.

La révision n°1 vise les documents suivants :

- documents graphiques du règlement : le plan de zonage

3- PROCEDURE

L'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme modifié par la loi du 13 décembre 2000 et la loi du 2 juillet 2003, prévoit que : « Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

Par ailleurs, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat et des personnes publiques associées, conformément aux dispositions prévues au 1^{er} alinéa du I et du III de l'article L121-4.

Le présent projet de révision du PLU répond en tout point aux prescriptions de l'article L. 123-13, paragraphe II, alinéa 2 du Code de l'Urbanisme, puisqu'il ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable, et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Il est donc soumis à la concertation prévue aux articles L123-6 et L302-2 du code de l'Urbanisme pendant toute la durée de l'élaboration de la révision n°1 du PLU.

4- CONTENU DU DOSSIER DE REVISION DU PLU

Le dossier de révision contient les pièces suivantes :

 **Le présent rapport de présentation et un exposé des motifs** du projet de révision, constituant un additif au rapport de présentation du PLU approuvé le 3 avril 2013 et modifié le 25 avril 2014.

Les autres pièces énoncées ci-après se substituent à celles du PLU approuvé le 3 avril 2013 et modifié le 25 avril 2014 :

 **Le plan de zonage**

Les autres pièces du PLU demeurent inchangées.

5- COMPATIBILITE DE LA REVISION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

LA DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMENAGEMENT (DTA)

Le présent projet de révision du PLU est compatible avec l'actuelle Directive Départementale d'Aménagement des Alpes Maritimes approuvée par décret en Conseil d'Etat le 2 décembre 2003 dont les objectifs généraux visent à :

- conforter le positionnement des Alpes Maritimes et notamment à améliorer la qualité des relations en matière de transport et à renforcer un certain nombre de pôles d'excellence, tels que le tourisme, atout majeur des Alpes Maritimes, les hautes technologies, l'enseignement et la recherche,
- préserver et valoriser l'environnement qui, en dehors de ses qualités intrinsèques, constitue un élément fort d'attractivité de ce département,
- à maîtriser le développement afin de gérer l'espace de façon économe, de satisfaire aux besoins présents et futurs des populations, de prévenir et remédier aux déséquilibres sociaux et spatiaux.

LES RISQUES NATURELS

La commune de Cabris est concernée par le Plan de Prévention des Risques naturels liés aux incendies de forêts. La révision respecte strictement ces risques, dans la mesure où aucune des parcelles concernées par la révision ne figurent en zone de risque fort (rouge).

LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

La liste des servitudes d'utilité publique est annexée au dossier de PLU. La présente révision respecte strictement ces servitudes.

6- EVOLUTION RESPECTIVE DES ZONES DU PLU

La révision n°1 entraîne une modification des surfaces inscrites dans le PLU approuvé. En effet, le déclassement des parcelles cadastrées section C n°216, 217, 218, 1726 et 1727, de la zone naturelle N et le reclassement en zone urbaine UC a pour conséquence la diminution de la surface de zone naturelle N et l'augmentation de la surface de zone urbaine UC, conformément au tableau ci-dessous :

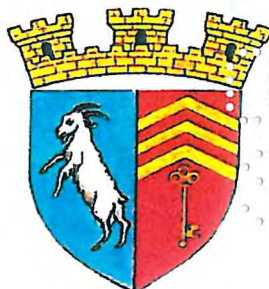
ZONES	PLU APPROUVE 03.04.13		ZONES	REVISION N°1	
	Surface	%		Surface	%
UA	4,48 ha	0,82	UA	4,48 ha	0,82
UB	21,07 ha	3,88	UB	21,07 ha	3,88
UC	153,42 ha	28,25	UC	153,72 ha	28,31
UH	0,14 ha	0,03	UH	0,14 ha	0,03
UP	1,89 ha	0,35	UP	1,89 ha	0,35
2AU	2,06 ha	0,38	2AU	2,06 ha	0,38
A	81,95 ha	15,09	A	81,95 ha	15,09
N	277,99 ha	51,20	N	277,69 ha	51,14
TOTAL	543,00 ha	100		543,00 ha	100

Toutefois, cette modification de surface est insignifiante à l'échelle du territoire communal, dans la mesure où cela représente environ 3 030 m², soit 0,30 ha. La surface de la zone naturelle N est actuellement de 277,99 ha, et représente ainsi 51,20% de la surface totale de la commune. La réduire de 0,30 ha revient à la réduire de 0,12 %, et par conséquent ne remet pas en cause l'économie générale du PLU qui conserve une zone naturelle couvrant plus de 51% du territoire communal.

La surface d'Espace Boisé Classé supprimée est identique, soit 0,30 ha, et de la même manière est insignifiante à l'échelle de la totalité des Espaces Boisés Classés de la commune qui représente 245,93 ha.

CONCLUSION

La révision n°1 présentée entre dans le cadre des dispositions réglementaires d'une révision de Plan Local d'Urbanisme. Elle reprend les dispositions édictées par le P.L.U. actuel, sans porter atteintes à l'économie générale de celui-ci.



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTE DE PRESENTATION

PLU APPROUVE LE : 03.04.13

MISE A DISPOSITION DU PUBLIC :
du 12.02.14 au 14.03.14

MODIFICATION SIMPLIFIEE APPROUVEE LE :

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du

Le Maire :



MODIFICATIONS

MISES A JOUR

Babel Architecture & Urbanisme
29, rue Pastorelli – 06000 NICE

Document transmis
à la commune le 22.01.14

SOMMAIRE

1- PROCEDURE DE LA MODIFICATION SIMPLIEE	3
1.1 Consultation publique	3
1.2 Approbation de la modification simplifiée	4
2- CONTEXTE ET OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU	4
2.1 Eléments de modification	4
2.2 Tableau des surfaces	4

INTRODUCTION

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable ;
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

La modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Cabris a uniquement pour objet la rectification d'erreurs matérielles et porte uniquement sur des éléments mineurs.

Elle a été prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 18 décembre 2013.

La procédure de modification simplifiée prévue à l'article L. 123-13-3 peut être utilisée pour :

- a) Rectifier une erreur matérielle ;
- b) Augmenter, dans la limite de 20 %, le coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols ou la hauteur maximale des constructions, ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes ;
- c) Diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette ou par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain ;
- d) Diminuer, dans la limite de 20 %, la superficie minimale des terrains constructibles ;
- e) Supprimer des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales ;
- f) Supprimer un ou plusieurs emplacements réservés ou réduire leur emprise.

1- PROCEDURE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

1.1 – MISE EN CONSULTATION PUBLIQUE

Elle se déroule de la façon suivante :

- Rédaction d'une note de présentation et de l'exposé des motifs,
- Consultation publique (1 mois minimum),
- Mesure de publicité : publication en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et affiché en mairie. L'avis est publié huit jours au moins avant l'ouverture de la consultation publique et affiché dans le même délai et durant toute la durée de celle-ci,
- Délibération du Conseil Municipal approuvant la modification simplifiée,
- Mesures de publicité de délibération d'approbation de la modification simplifiée.

1.2 – APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

A l'issue de la consultation publique, le projet de modification simplifiée peut :

- Faire l'objet de modifications limitées pour tenir compte des observations émises au cours de la consultation publique,
- Etre abandonné, si le M. le Maire le juge opportun,
- La délibération d'approbation de la modification simplifiée du PLU marque l'achèvement de la procédure.

2 – CONTEXTE ET OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

2.1 – ELEMENTS DE MODIFICATION

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cabris a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 3 avril 2013. Il s'agit de la première modification apportée au document approuvé.

La présente modification simplifiée porte, à la demande de M. le Sous-Préfet de Grasse sur les dispositions réglementaires des zones UB, UC et UP. Elle a particulièrement pour objet de supprimer à l'article UC 14 le paragraphe « utilisation, séparation des parcelles », de supprimer à l'article UE 14 le paragraphe « dispositions particulières », et de modifier l'article UP 6 afin de préciser qu'aucune disposition contraire à cet article n'apparaît sur le plan.

Par ailleurs, elle porte également sur le plan de zonage. Elle a pour objet de prononcer graphiquement davantage la séparation entre la parcelle cadastrée section C n°840 appartenant à la propriété remarquable PRC 5-1 et les parcelles cadastrées section C n° 900 et 902 appartenant à la propriété remarquable PRC 4-1.

Elle porte également sur l'inventaire paysager et traduction réglementaire, dans lequel il convient de rajouter la parcelle cadastrée section C n°841, oubliée par erreur et partie intégrante au sein de la propriété remarquable PRC 5-1 sur le plan de zonage, ainsi que la parcelle cadastrée section C n°901, oubliée par erreur et partie intégrante au sein de la propriété remarquable PRC 4-1.

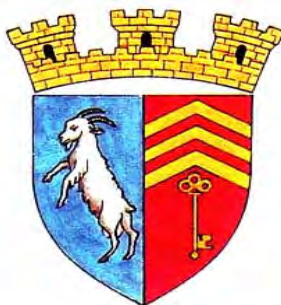
Enfin, elle doit signifier sur le plan de zonage par la marque adaptée que les parcelles cadastrées section C n°461-462-463-465-468-font partie de la propriété remarquable PRC 4-1 en détournant les constructions situées sur les parcelles cadastrées section C n°466 et 471.

2.2 – TABLEAU DES SURFACES

La modification simplifiée n°1 ne concernant que des dispositions réglementaires et des représentations graphiques de propriétés figurant dans l'inventaire paysager et traduction réglementaire, celle-ci n'entraîne aucune modification des surfaces inscrites dans le PLU approuvé.

Par ailleurs, aucun espace boisé classé n'est touché par la présente modification simplifiée du PLU.

CABRIS



PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

PLU ARRETE LE : 27 juin 2012

ENQUETE PUBLIQUE : du 23.10.12 au 22.11.12

PLU APPROUVE LE : 3 avril 2013

MODIFICATIONS

MISES A JOUR

Babel Architecture et Urbanisme
29, rue Pastorelli – 06000 NICE

RAPPORT DE PRESENTATION

MARS 2013



Babel Architecture & Urbanisme
29, rue Pastorelli - 06000 NICE
Tél: 06.64.62.63.25 - architecte@didierbabel.com

Christian Collet Consultant
12, avenue Notre Dame - 06000 NICE
Tél: 06.09.32.36.72 - christian.collet@me.com

Eco-incidences
Hôtel des entreprises, ZA les Yeuzes - 34270 Claret
Tél : 04.67.54.66.90 - contact@eco-incidences.fr

SOMMAIRE

INTRODUCTION	03
I. LES DONNEES SUPRA-COMMUNALES	05
II. SITOLOGIE ET ENVIRONNEMENT	18
III. POPULATION ET ACTIVITES	76
IV. LE LOGEMENT	86
V. URBANISME ET INFRASTRUCTURES	90
VI. FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAL	99
VII. SYNTHESE ET ENJEUX	105
VIII. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS	107
IX. EVALUATION DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES	117
X. EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES	120

INTRODUCTION

La loi n°2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000 a très largement participé à modifier le droit et les documents d'urbanisme, dont certaines appellations sont revues : les schémas de cohérence territoriales succèdent aux schémas directeur, les plans locaux d'urbanisme aux plans d'occupation des sols et les cartes communales aux modalités d'application du règlement national d'urbanisme.

Pour autant le PLU reste proche du POS, et devra toujours fixer les règles générales et les servitudes relatives à l'utilisation du sol, comme auparavant devait le faire le POS, en intégrant toutefois de nouvelles préoccupations telles que les déplacements urbains ou l'organisation commerciale.

L'objectif de la réforme est double :

- simplifier en apportant plus de sécurité juridique (procédures d'élaboration moins compliquées, nouveau principe de zonage);
- démocratiser (suppression de la phase POS « rendu public » et de l'application anticipée, élargissement du champ de l'enquête publique et de la concertation) ;

Dans l'esprit, le PLU est davantage un instrument de renouvellement urbain qu'un outil d'extension périphérique des villes.

PROCEDURE D'ELABORATION DU PLU

Elle se déroule en cinq grandes étapes :

1. Concertation-élaboration associée-consultation
2. Débat sur les orientations générales du PADD
3. Arrêt du projet du PLU et bilan de concertation,
4. Enquête publique
5. Approbation du PLU

LE CONTENU DU PLU

6. Le rapport de présentation
7. Le projet d'aménagement et de développement durable
8. Les documents graphiques
9. Le document écrit du règlement
10. Les annexes.

PERSPECTIVES D'EVOLUTION avec le MAINTIEN du POS

La motivation des acteurs communaux pour l'abandon du POS et la réalisation d'un nouveau document d'urbanisme référencé sous le nom de PLU, n'est pas seulement un aspect réglementaire, mais également une prise de conscience de l'inadaptation de nos documents d'urbanisme au contexte actuel et aux enjeux communaux.

En effet la commune de Cabris est remarquable par sa situation, sur un promontoire dominant la baie de Cannes et l'Estérel, avec des coteaux descendant en restanques , plantés d'oliviers et jalonnés de cyprès rappelant sa verticalité.

La DTA des alpes maritimes a d'ailleurs authentifié ce site comme étant un paysage sensible et remarquable, à préserver. D'autre part une grande partie de la commune est située en zone montagne avec des recommandations particulières quant à la protection des paysages.

Du fait de sa proximité avec la ville de Grasse dont la commune est limitrophe et de son caractère, la commune a attiré de nombreux résidents, colonisant petit à petit ses espaces paysagers avec un mitage d'habitation très important. Cabris est donc confronté à un double risque :

- * Devenir une banlieue résidentielle de Grasse
- * Perdre ainsi, avec une densification des constructions, ses paysages caractéristiques.

Enfin, la commune de Cabris dispose d'un petit territoire, seulement 500ha, dont la moitié est inconstructible du fait d'une déclivité importante et de l'application du plan de PPRIF. Les terrains constructibles deviennent rares et chers. La tendance est donc à une utilisation maximum de la surface constructible en utilisant toutes les faiblesses et les failles du POS.

L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE :

Cabris a déjà une densité de population importante 270 hab/km². L'augmentation de la population s'est surtout manifesté entre les années 1975 et 1985, avec un doublement de celle-ci (de 770 hab à 1440 hab), mais, au cours de la dernière décennie on note une stabilisation. Celle-ci peut être expliquée par la rareté et le cout élevé du foncier lié à la qualité paysagère des terrains .

Ainsi, le taux d'évolution annuel de la population a connu un pic dans les années 75 à 82 pour retrouver ensuite une croissance modérée, diminuant progressivement pour être actuellement nulle.

1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2010
2 %	4,6 %	1,9 %	1,2 %	0 %

Il paraît difficile, compte tenu de l'épuisement du foncier et des enjeux environnementaux qui sont actuellement tendus, d'envisager une croissance au delà de 0,6%/an, ce qui porterait le nombre d'habitants à environ 1700 en 2020 soit une densité limite pour une commune rurale de 300hab/km²

LES BESOINS EN LOGEMENTS

Le rythme de construction a été malgré tout soutenu aux alentours de 9,5/ an avec essentiellement des résidences principales (85%) sous forme de maisons individuelles (87 %) cossues (Nbre moyen de pièces>4), donc occupés par des familles aisées ou des retraités. Il a tendance à chuter à 4 ,5/an.

Ces résidences ont surtout été construites dans le quartier de Stramousse qui est actuellement saturé.

Le foncier étant rare et le nombre moyen de personnes par résidence faible soit 2,4. Il faut envisager de densifier autour du village et enfin de développer une offre de logements pour actifs dans et autour du centre village. Ceux-ci étant réduit actuellement à leur plus simple expression .

On note donc un épuisement du foncier disponible, qui ne permet d'envisager qu'une croissance modérée de 0,6 %/an.

L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE.

Les zones NB dites d'urbanisation diffuse ont provoqué un mitage, destructeur du paysage et des activités agricoles. Le maintien du POS, aggraverait encore cette situation et transformerait cette commune en une zone résidentielle continue perdant son âme.

La conservation des espaces naturels et des paysages sensibles et caractéristiques identifiés par la DTA serait impossible.

La dispersion induirait une augmentation des risques incendies et des constructions de plus en plus dangereuses dans des terrains de plus en plus pentus.

Enfin, les coûts d'équipements seront de plus en plus importants et difficile à supporter par la collectivité

I. LES DONNEES SUPRA-COMMUNALES



• Situation administrative

La commune de Cabris (n°06026 du code INSEE) fait partie :

- du département des Alpes Maritimes,
- de l'arrondissement de Grasse,
- du canton de Saint-Vallier-de-Thiery, d'une superficie de 136 km², qui comprend également Le Tignet, Escragnolles, Peymeinade, Saint-Cézaire-sur-Siagne et Spéracèdes,
- de la Communauté de communes Terres de Siagne regroupant depuis le 24 décembre 08 les mêmes communes sans Escragnolles,
- du Syndicat mixte du SCOT de l'Ouest des Alpes-Maritimes,
- du bassin d'habitat de Grasse.

Au dernier recensement de 2004, la population totale de Cabris était de 1516 habitants (+ 40 étudiants) pour une superficie de 543 hectares, soit une densité de 279 habitants au km².

La cartographie qui suit permet de situer et de caractériser la Commune dans le contexte cantonal.

On retiendra la petite taille de Cabris, la place occupée par Peymeinade en termes de population et de services dans le canton alors que le chef lieu est St Vallier, et enfin l'étendue des territoires de St Cézaire, St Vallier et Escragnolles. Cabris fait partie du bassin de vie de Grasse et ses connexions se font essentiellement avec Grasse.

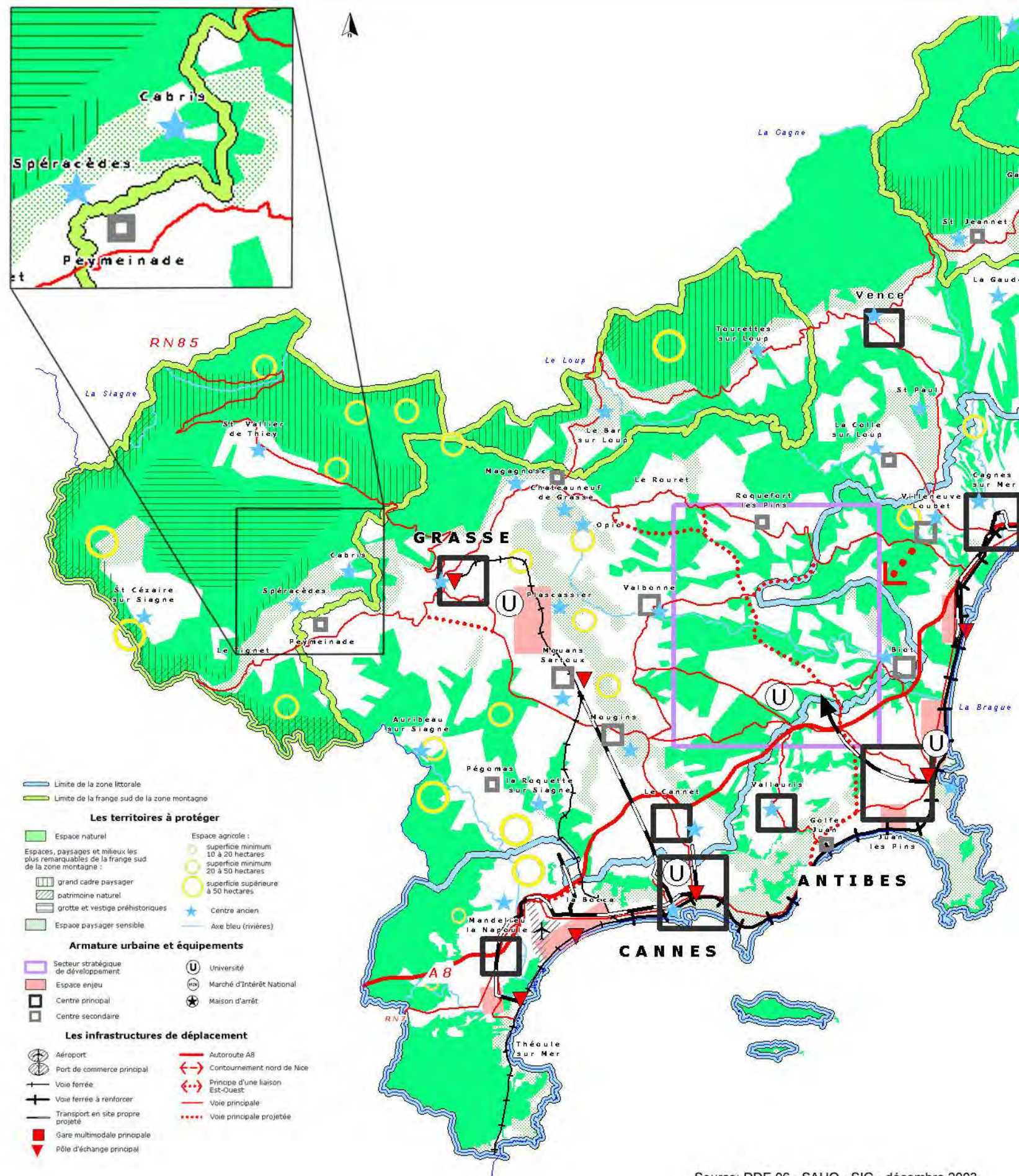
Les contraintes supra-communales avec lesquelles le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible en tant que document d'urbanisme sont les suivantes :

- l'article L.121-1 du code de l'Urbanisme,
- le Schéma de Cohérence Territoriale Cannes-Grasse (en projet),
- la Loi Montagne,
- le futur Parc Naturel Régional en cours d'élaboration,
- les servitudes d'utilité publique.

• L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

Il dégage les grands principes que doivent respecter les documents d'urbanisme.

« Les documents d'Urbanisme déterminent les conditions permettant d'une part, de limiter l'utilisation de l'espace, de préserver les activités agricoles, de protéger les espaces forestiers, les sites et les paysages et, d'autre part, de prévoir suffisamment de zones réservées aux activités économiques et d'intérêt général et des terrains constructibles pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière de logements. »



Source: DDE 06 - SAUO - SIG - décembre 2003

La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes- Maritimes:

1 Le décret d'approbation de la DTA des Alpes Maritimes a été signé le 2 décembre 2003, et publié au JO du 9 décembre 2003. La procédure D'élaboration de la DTA engagée en 1997 a donné lieu à une large concertation sur l'ensemble des thèmes concernant l'aménagement des Alpes Maritimes. Le document approuvé a pris en compte des observations émises lors de la consultation des collectivités locales et de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11 décembre 2001 au 4 février 2002. La DTA a recueilli un avis favorable du Conseil d'Etat le 27 Aout 2003.

2 La DTA est un document de planification élaboré sous la responsabilité de l'Etat. Par cet acte fondateur, l'Etat précise ses orientations fondamentales en matière d'Aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection, et de mise en valeurs des territoires. L'Etat fixe ses principaux objectifs en matière de localisation des infrastructures structurantes de transport et des grands équipements, ainsi que la préservation des espaces naturels, des sites et des paysages. La DTA précise également les modalités d'application des lois littoral et Montagne.

3 La commune de Cabris se situe dans la frange Sud de la zone Montagne, dont elle constitue la limite. Cabris est presque totalement incluse dans la Zone Montagne. **Les modalités d'application des lois Montagne sont directement opposables aux autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol**

La commune de Cabris appartient au Moyen Pays, Une grande partie des espaces est reconnue pour ces espaces naturels, en particulier le socle du village et de la colline de Stramousse, ainsi que les espaces situés au dessus et au Nord du village et ces paysages sensibles faits d'olivieraie en restanques.

Enfin Le centre ancien est reconnu pour son caractère, mais la périphérie du village ne présente aucun enjeu particulier.

L'article L 111-1-1 du Code de l'Urbanisme précise qu'en absence d'un schéma de Cohérence territoriale, les PLU et cartes communales doivent être compatibles avec la DTA

Ainsi la cartographie de la DTA des Alpes Maritimes et les éléments présentés dans le rapport sont pris en compte dans l'élaboration du PLU

Les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard

Rappel du texte de loi :

L'article L.145-3-II précise que les documents et décisions relatifs à l'occupation des sols comportent les dispositions propres à préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.

Champ d'application : Les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard, situés en dehors des espaces naturels, concernent :

- les vieux villages,
- les socles des villages ainsi que les prés et jardins familiaux délimitant les fronts urbains,
- les oliveraies,
- les restanques et murs de pierre sèche qui sculptent les versants,
- les espaces concernés par des richesses floristiques et faunistiques remarquables.

Dispositions applicables :

- **dans les vieux villages**, le patrimoine bâti doit être sauvegardé et amélioré et les caractéristiques architecturales et volumétriques seront prises en compte dans tout aménagement nouveau ;

- **les socles des villages**, ainsi que les prés et jardins familiaux délimitant les fronts urbains, doivent être protégés ;

- **les oliveraies**, lorsqu'elles ne bénéficient pas d'une préservation au titre de l'économie agricole, doivent faire l'objet de mesures spécifiques de protection : les constructions, lorsqu'elles sont admises, doivent être implantées de manière à limiter le nombre d'oliviers qu'il est nécessaire de supprimer ou de transplanter ;

- **la structure des restanques et murs de pierre sèche** qui sculptent les versants doit rester prédominante dans la perception du paysage ;

- **les espèces floristiques ou faunistiques** remarquables doivent être protégées en application des directives ou législations en vigueur.

Les secteurs urbanisés et leurs extensions

□ Rappel du texte de loi : article L.145-3-III

Sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées, l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages, hameaux et

groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

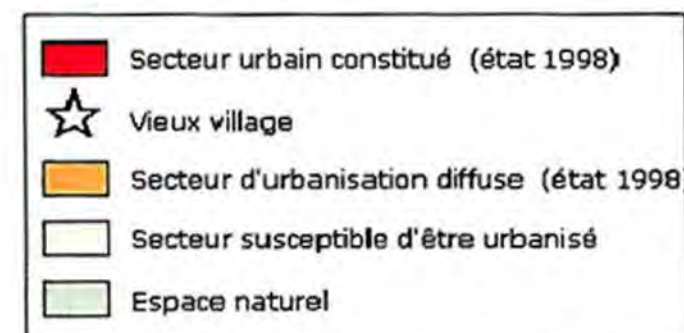
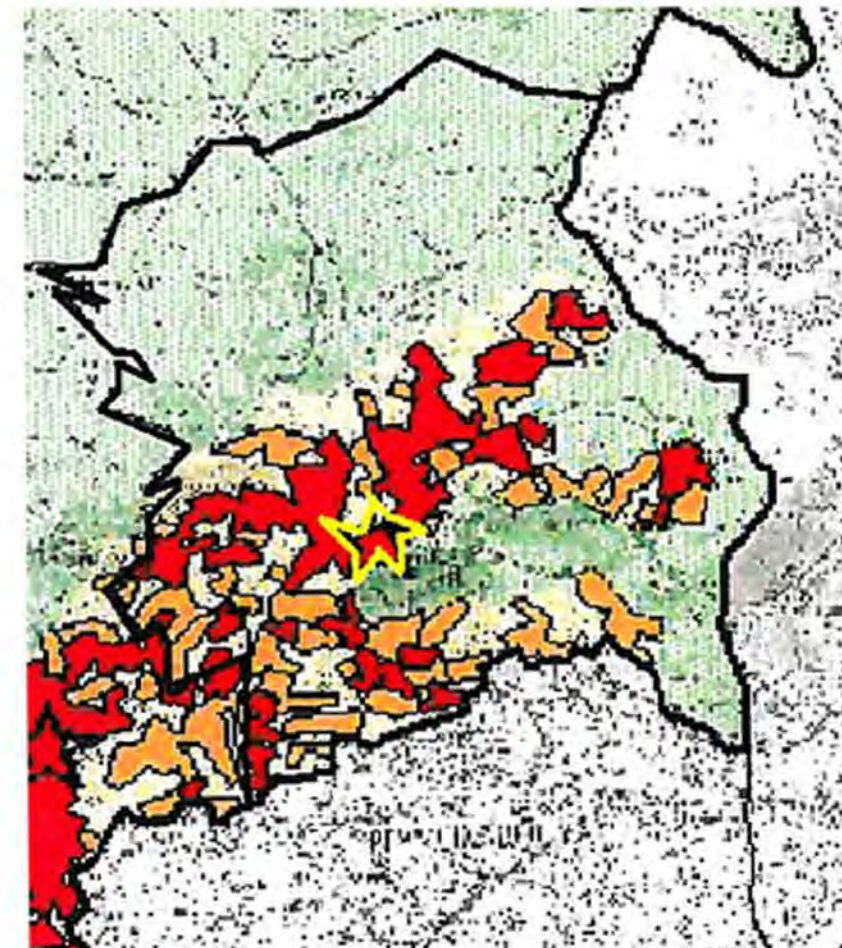
Lorsque la commune est dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale, ce document peut délimiter les hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels il prévoit une extension de l'urbanisation, en prenant en compte les caractéristiques traditionnelles de l'habitat, les constructions implantées et l'existence de voies et réseaux.

- **Les bourgs et villages** sont constitués du « vieux villages » et de quartiers périphériques récents, comprenant un nombre significatif de maisons très proches les unes des autres. Ces « secteurs urbains constitués » peuvent être densifiés en l'absence de contraintes paysagères spécifiques
- **Les secteurs d'urbanisation diffuse**. Situés dans les mêmes unités de site que les secteurs urbains constitués et limités par les espaces naturels, ce sont les secteurs où s'est développé un habitat de faible intensité. Ils pourront être confortés et le cas échéant, leurs densités seront définies soit en fonction de la capacité des équipements existants, soit en tenant compte des dispositions applicables aux espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel
- **Les secteurs susceptibles d'être urbanisés** ; Situés dans les mêmes unités de sites que les secteurs urbains constitués et limités par des espaces naturels, ils se développeront, lorsque la capacité d'accueil des secteurs urbains constitués et des secteurs d'urbanisation diffuse s'avérera insuffisante pour satisfaire les besoins de la population présente et de la croissance attendue.
L'extension de l'urbanisation devra tenir compte de la préservation :
-des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel des préalpes d'Azur
-des conditions géographiques en particuliers des pentes, des vallons et des risques d'éboulement

Les enjeux :

Dans le cadre de l'application de la loi Montagne et pour préserver les espaces naturels et les paysages, la DTA limite les secteurs urbanisables, et les secteurs où le paysage nécessite des prescriptions particulières.

Il s'agira donc de gérer le potentiel de terrains constructibles, dans les secteurs autorisés afin de pérenniser à moyen et à long terme un développement compatible avec une évolution modérée



Le territoire de SCOT



Le schéma de cohérence territoriale

La commune de Cabris est concernée par le schéma de cohérence et d'organisation territorial dont le projet de périmètre a fait l'objet d'un arrêté préfectoral le 23 mai 2007 et initié le 08/07/2008 sous le nom de Scot'Ouest des Alpes Maritimes

Actuellement, aucun document concernant ce Schéma de Cohérence Territoriale n'est opposable. En effet il est en cours d'élaboration. La phase diagnostic et le PADD ont été approuvés et le DOO, fait actuellement l'objet de discussion.

Les SCOTs doivent être compatibles avec la DTA

Les procédures d'ouvertures à l'urbanisation, les changements d'affectation des terres agricoles et les grands projets commerciaux doivent faire l'objet d'un accord du syndicat mixte chargé de l'élaboration du SCOT

Les objectifs de ce Schéma de cohérence territoriale sont les suivants :

- Mettre en valeur l'ensemble du territoire,
- Assurer le maintien, la création et le développement d'activités ciblées et adaptées,
- **Préserver et mettre en valeur les espaces naturels et les paysages**
- Organiser un réseau d'infrastructures de déplacement cohérent et équilibré,
- Favoriser une urbanisation économe en espace et en infrastructures,
- Maintenir et permettre l'adaptation des activités agricoles et horticoles,
- Mieux gérer le traitement des déchets
- Prendre en compte les risques naturels, protéger les ressources en eau,
- Développer la concertation et l'action intercommunale

PLAN LOCAL D'URBANISME DE CABRIS - RAPPORT DE PRESENTATION - MARS 2013**Le Schéma directeur d'Aménagement et de gestion des EAUX (SDAGE) du BASSIN RHONE-MEDITERRANEE – CORSE**

Ce schéma élaboré par l'Agence de l'eau Rhône- Méditerranée-Corse, a été approuvé le 20 décembre 1996, et révisé puis approuvé le 20 Novembre 2009 par le préfet coordonateur du bassin.

Le nouveau SDAGE 2010-2015 est entrée en vigueur le 21 décembre 2009 pour une durée de 6 ans et porte maintenant uniquement sur le bassin Rhone-Méditerranée, le bassin de la Corse ayant été détaché depuis 2003.

Il traduit la directive Cadre Européenne sur l'eau et décline les objectifs et les orientations qui permettront d'atteindre une bonne qualité des eaux et des milieux aquatiques d'ici 2015.

Les grandes orientations du SDAGE 2010-2015 sont les suivantes.

- Prévention : privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- Non dégradation : concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
- Vision sociale et économique : intégrer les dimensions sociales et économique dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux
- Gestion locale et Aménagement du territoire : Organiser la synergie des acteurs pour la mise en œuvre de véritables projets territoriaux de développement durable.
- Pollutions : Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions toxiques et la protection de la santé.
- Des milieux fonctionnels : préserver et développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques.
- Partage de la ressource : atteindre et pérenniser l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir.
- Gestion des Inondations : gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.

Mais également des Objectifs environnementaux :

Objectif global en 2015

- 66% des eaux superficielles en bon état écologique
- 61% des cours d'eau
- 82% des Plans d'eau
- 81% des eaux cotières
- 47% des eaux de transition (lagunes)
- 82% des eaux souterraines

Le Programme de mesure

Le SDAGE s'accompagne d'un programme de mesure qui propose les actions à engager sur le terrain pour atteindre les objectifs d'état des milieux aquatiques ; il en précise l'échéancier et les coûts.

Le Programme de surveillance

En cohérence avec la directive cadre sur l'eau, le suivi de l'état des milieux a été renforcé à travers le programme de surveillance

Le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE,

Les enjeux

La commune de Cabris est située à l'amont du bassin versant de la Siagne et doit donc porter une attention particulière à son impact sur les eaux souterraines

Enfin, la partie Nord-Ouest de la commune fait partie de la zone de protection éloignée de la Source de la Foux

Le SCHEMA d'AMENAGEMENT et de GESTION des EAUX LOCALES

En cohérence avec le SDAGE, l'Etat a demandé qu'un schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) soit élaboré sur la Siagne, pour protéger cette ressource en eau d'une grande partie de ce territoire

Le lancement du SAGE s'est déroulé le 07 Juillet 2010, et le périmètre du SAGE de la Siagne officiellement délimité par un arrêté inter préfectoral du préfet coordonnateur en Décembre 2012

Les enjeux

La commune de Cabris tire sa ressource en eau, comme les autres communes de l'ancien SICCEA, de la captation des eaux de la source de la Pare. Source alimentant la siagne. Cette ressource est suffisante pour permettre une alimentation en eau potable

Le Plan de Déplacement Urbain de l'Agglomération Grasse

Instaurés par la Loi d'orientation sur les transports intérieurs (LOTI) de 1982 et modernisés par la Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (LAURE) de 1996 et la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) (2000), les plans de déplacement urbain sont obligatoires pour toutes les communes ou Etablissements de Coopération Intercommunale de plus de 100 000 habitants

La commune de Cabris est adhérent au syndicat mixte de transports SILLAGES, autorité Organisatrice pour les Transports (AOT), pour le périmètre de transport urbain (PTU) de l'agglomération grasse. Ce périmètre regroupe 3 EPCI : la CAPAP, la CCTS, la CCMA et la commune de Mougins, et dessert plus de 100 000 habitants.

La révision du PDU de l'agglomération grasse a été lancée le 24 Octobre 2006, en raison de la modification des communes constitutives.

Les 23 actions du PDU 2009-2016 se déclinent en 6 axes :

- Développer les transports collectifs et l'inter modalité
 - Modes doux : organiser et sécuriser les déplacements de proximité
 - Accompagner les changements de comportements dans les déplacements quotidiens
 - Transport de marchandises : construire les bases d'une approche globale homogène
 - Publication du territoire : intégrer les politiques d'urbanisme et de transport sur le long terme
- (Participation de sillages au SCOT, aux grands projets CG06 et PAP, hiérarchisation du réseau de voirie)
- Suivre le PDU, évaluer les impacts, ajuster la politique de transport (création du SIG et de l'observatoire des déplacements Sillages).

Le Plan Régional pour la qualité de l'Air PRGA

Bien que Cabris ne soit pas impacté par ce plan, ne disposant d'aucune structure polluante, nous le relatons ici.

En accord avec la Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (LAURE) de 1996, la Région PACA s'est doté d'un plan Régional sur la qualité de l'Air, dont l'objectif principal est la réduction des pollutions atmosphériques. Le PRGA a été approuvé par le préfet de région le 10 mai 2000

La principale orientation du PRGA est le développement de la surveillance de la qualité de l'air. Il fixe les objectifs en matière de réseau de surveillance et de dispositifs de mesure des polluants. Il impose également l'information de la population, et le suivi de l'état de santé par un système de veille sanitaire. Enfin, il donne des objectifs de réduction des émissions polluantes d'origines humaines en vue d'améliorer et de préserver la qualité de l'air

Ce plan a été complété par Plan de protection de l'atmosphère (PPA) des alpes maritimes

Approuvé le 23 Mai 2007, ce document définit les sources et quantités d'émissions et de pollution, les impacts sur la santé et l'environnement, l'évolution de la qualité de l'air, et les mesures concrètes du PPA selon la nature et la pollution

Le Plan Energies Local

La Région PACA dispose depuis 2005 d'un plan local pour l'énergie baptisé « Energie 2010 »

Ce plan se décline en 4 thèmes

- Plan Eco Energie : à destination de tous les publics désireux de s'engager pour la maîtrise de la demande énergétique.
- Plan Local Energie Environnement : à destinations des collectivités locales
- Eco citoyenneté : à destination du grand public, notamment pour le chauffage et l'isolation, le développement des transports alternatifs et collectifs
- Energies renouvelables : pour la subvention des projets pour permettre un accès facilité à ces techniques.

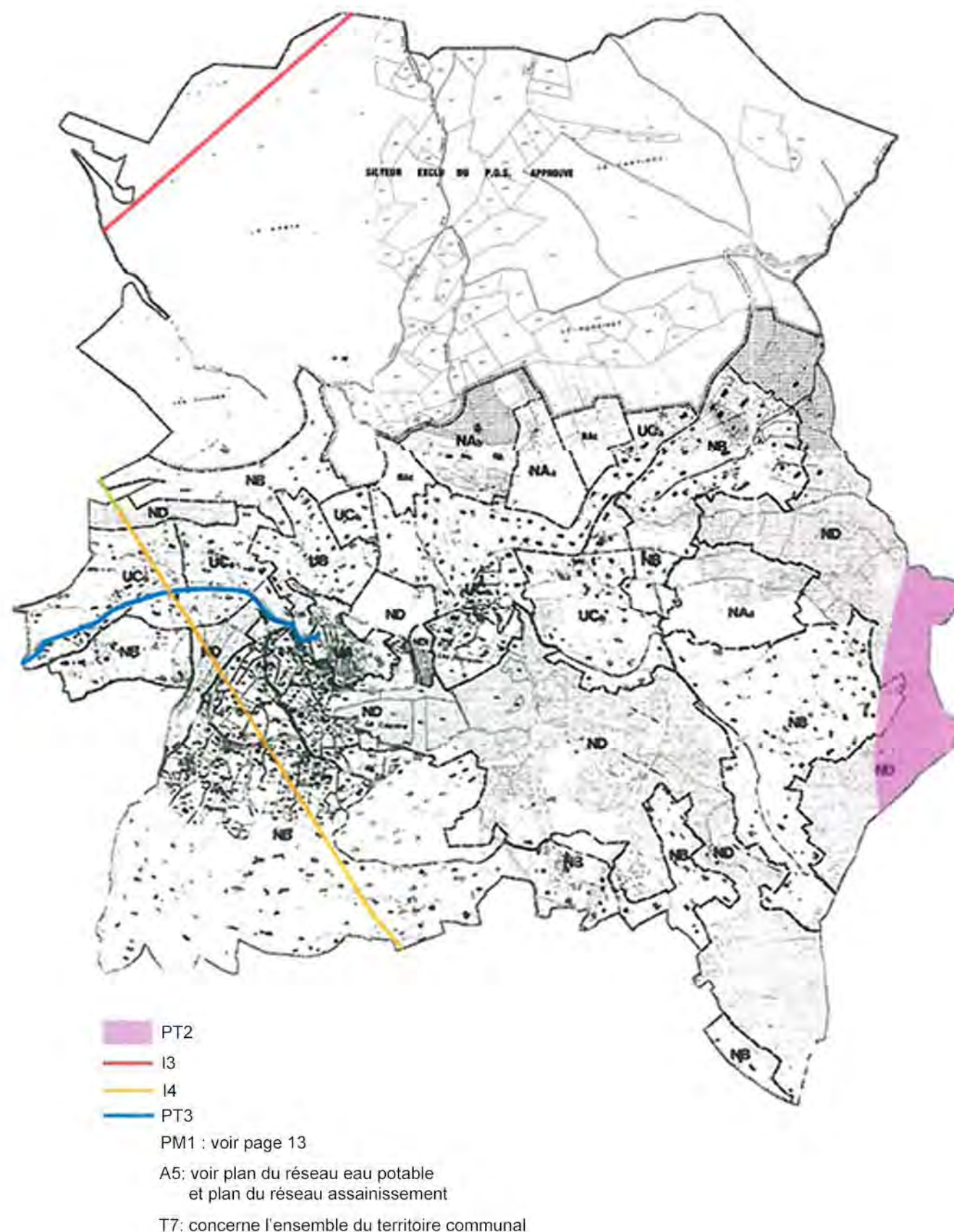
Le Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) des Alpes Maritimes

En application de la législation (loi de 1983 et décret de 1988), le Département a la compétence pour l'établissement du Plan Départemental des itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR), en liaison avec les communes, l'Etat, les établissements publics gestionnaires de l'espace naturel et les associations représentant les utilisateurs.

Ce plan vise à garantir la validité et la pérennité d'un réseau départemental des viabilités piétonnières (sentiers, chemins ou pistes) ouvertes au public pour la pratique de la promenade et de la randonnée.

Ce réseau est référencé sur les cartes TOP25 coédités par le Conseil Général 06 et l'institut Géographique National

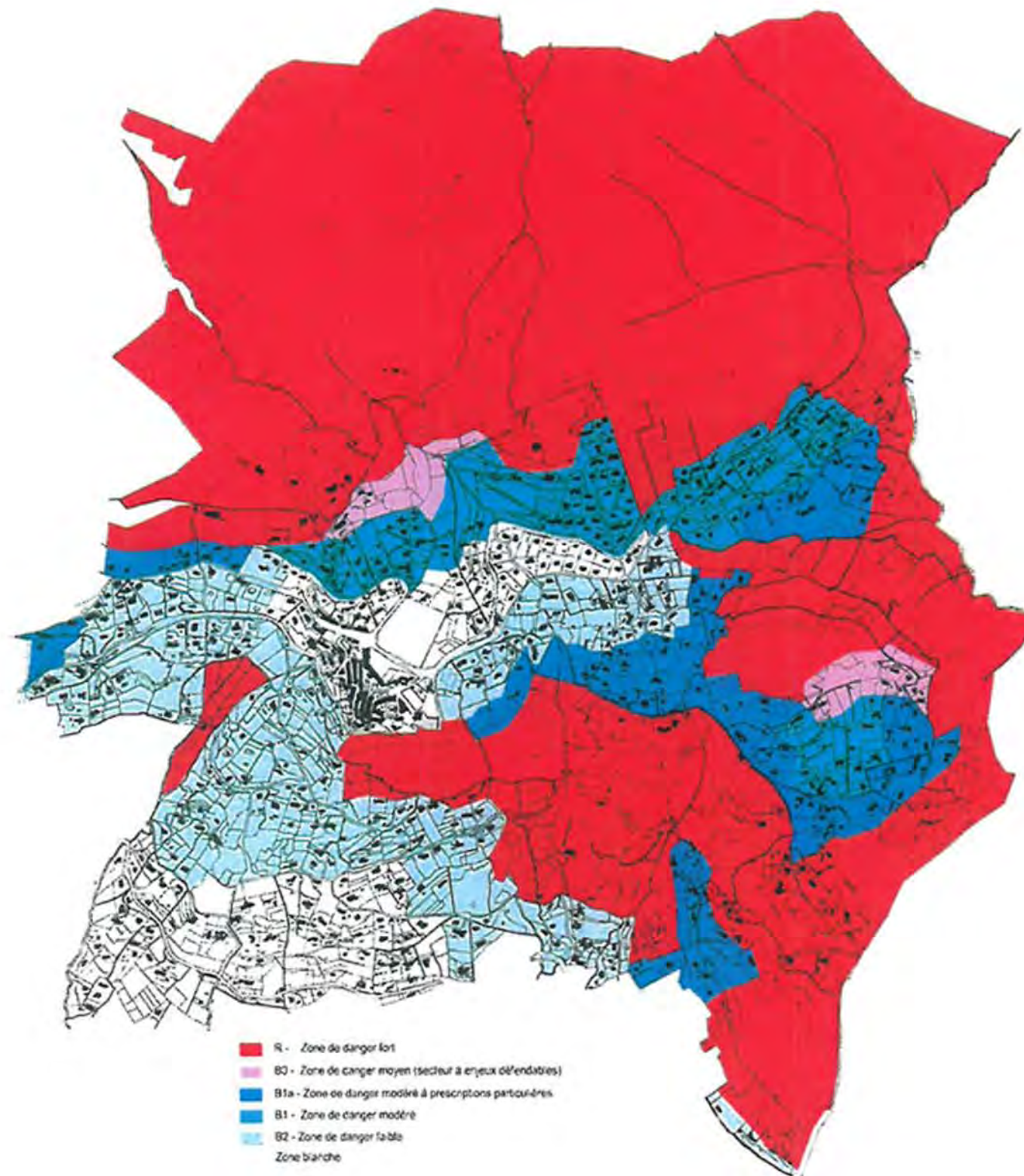
LES SERVITUDES



La Commune de Cabris est concernée par les servitudes d'utilité publique suivantes:

- A5 : Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau (potable) et d'assainissement (eaux usées et pluviales) . Sont concernées toutes les canalisations existantes. L'accès des agents de l'entreprise exploitante pour l'entretien et la surveillance des installations doit être préservé.
 - I3 : 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 murs ou de clôtures équivalentes). Un feeder de transport de gaz circule dans l'axe de la vallée de la Siagne et traverse la commune de Cabris (canalisation de transport Saint-Cézaire Colomars, diam. 400). L'accès des agents de l'entreprise exploitante pour l'entretien et la surveillance des installations doit être préservé. L'exécution de travaux de terrassement, forage, fouille, etc., à proximité des conduites ne peut être effectuée que conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 16 juillet 1980.
 - I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (servitudes d'ancrage d'appui, de passage, d'élagage et d'abatage d'arbres). Sont concernées la ligne à haute tension 63 KV – Grasse-La Siagne, ainsi que toutes les lignes à moyenne et basse tension, aériennes et souterraines. Le libre accès des agents de l'entreprise exploitante doit être préservé pour permettre leur surveillance et leur entretien. De plus, avant tous travaux, il faudra prendre contact avec les services d'EDF afin d'étudier les problèmes de sécurité qui pourraient survenir.
 - PM1: Plan de Prévention des Risques naturels liés aux Incendies de Forêts approuvé le 26.07.06. et modifié par arrêté préfectoral le 17 avril 2012.
 - PT2 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques.
 - PT3 : Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques concernant l'établissement, l'entretien et le fonctionnement des lignes et des installations de télécommunication (lignes et installations téléphoniques et télégraphiques). Sont concernées toutes les lignes aériennes et câbles souterrains de distribution. L'accès des agents de l'entreprise exploitante pour l'entretien et la surveillance des installations doit être préservé.
 - T7 : Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne et servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières. Interdiction, sans autorisation spéciale préalable du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre chargé des armées, de créer toute installation (constructions fixes ou mobiles, poteaux, pylônes et câbles à l'exception des lignes électriques) pouvant constituer des obstacles de grande hauteur, dépassant les attitudes suivantes:
 - en dehors des agglomérations, installations > 50m/sol TN
 - dans les agglomérations, installations > 100m/sol TN.
- La totalité du territoire communal est concernée.

PLANS ET PROGRAMMES APPLIQUES A LA PREVENTION DES RISQUES ET NUISANCES



Source: Plan de prévention des risques incendies de forêts approuvé le 27.07.06 et modifié par arrêté préfectoral le 17 avril 2012.

1 le Plan de Prévention des Incendies de forêt (PPRIF).

Le PPRIF de la commune de Cabris a été prescrit par l'arrêté du 5 juin 1996 et approuvé le 27 Juillet 2006. et modifié par arrêté préfectoral le 17 avril 2012. Les forêts de la commune sont exposées au risque d'incendie. Ce PPRIF présenté par la DDAF comporte un plan de zonage et des recommandations à mettre en œuvre dans les 5 ans (hydrants, zone de retournement, zone à débroussailler,...) Le règlement de ce zonage composé de cinq secteurs distincts autorise la constructibilité dans quatre de ceux-ci sous certaines conditions. Seule la zone rouge, qui couvre une grande partie du territoire de la commune est inconstructible.

Cependant des constructions peuvent être admises sans conditions :

- Les aménagements, travaux et ouvrages destinés à protéger la forêt ou les constructions existantes,
- Les locaux techniques assurant la gestion des équipements de lutte contre les risques d'incendie de forêts
- Des piscines privées et bassins
- La construction de lignes électriques de type BT et HTA en conducteurs isolés, et HTB et THT

Celles admises sous conditions :

- Les travaux d'entretien et de gestion courante ainsi que les travaux de mise aux normes de confort des bâtiments implantés antérieurement, sans aggraver les risques et sans augmenter le nombre de personnes exposées.
- Les annexes des bâtiments d'habitation sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et qu'elles n'aggravent pas les risques ou leurs effets.
- Les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré, sous certaines conditions et après accord du SDIS.
- Les locaux techniques nécessaires à la gestion agricole de la zone, sans aggraver les risques ou leurs effets.
- Les infrastructures de transport, les réseaux techniques et les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition de compenser les éventuels risques induits et après avis du SDIS

Les voies de défense des forêts contre les incendies ont le statut de voies spécialisées, non ouvertes à la circulation générale (article L.321-5-1 du code forestier) et que les propriétés riveraines de ces voies ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques (article L.111-2 du code de l'urbanisme)

22 hydrants ont été réalisés depuis la prescription des recommandations du PPRIF. Seulement 5 hydrants n'ont pu être posés au Nord du Village au niveau du Cartinet. Ces hydrants ne peuvent être réalisés pour des conditions techniques. Ils sont en effet situés au dessus du château d'eau des Audides, château d'eau le plus haut de Cabris, et ne disposent pas de la Pression hydraulique suffisante conforme aux normes nécessaires pour un hydrant fonctionnel. Cette zone de la commune ne peut donc être protégée efficacement, bien que classé dans une zone de danger moyen à modéré.

Enfin, suite à une demande de la commune, au terme des cinq ans après la mise en place du PPRIF. Une modification du règlement a été autorisée par la DDAF, concernant la zone rouge. **Cette modification autorise les propriétaires d'une construction édifiée légalement, dans une zone rouge, à pouvoir reconstruire à l'identique, si le PLU l'autorise et sous certaines conditions édictées dans cette modification**

Les enjeux :

Prendre en considération, l'impossibilité de protéger et de réaliser des hydrants dans certaines zones avec des conséquences sur la constructibilité.

Maintenir, la constructibilité à l'identique dans certaines zones à risque fort, mais répondant aux recommandations de mise en sécurité du PPRIF

2 Le Plan Départemental de Protection des Forêts contre les incendies (PDFCI)

Les PDFCI ont deux objectifs :

- 1 réduction du nombre d'éclosions de feux de forêts et des superficies brûlées
- 2 prévention des conséquences de ces incendies sur les biens, les personnes, les activités économiques et sociales et les milieux naturels (art R 321-15 du Code Forestier).

Le PDPFCI des Alpes Maritimes a été approuvé par arrêté préfectoral du 27 Avril 2009. Ce document fixe à travers un plan d'actions de sur 7 ans les grandes lignes de la politique de prévention des feux de forêts dans les Alpes-Maritimes.

3 Le Risque sismique

Depuis le 1^{er} Mai 2011, la commune s'inscrit **en zone de sismicité 3** (modéré sur une échelle de 1 à 5), rendant applicables les dispositions du décret n° 91-461 du 14 mai 1991 modifiée par le décret 2000-892 du 13 décembre 2000, de l'arrêté du 29 mai 1997 et du décret du 22 octobre 2010, relatives à la délimitation des zones de sismicité et aux conditions d'applications des règles parasismiques pour les constructions.

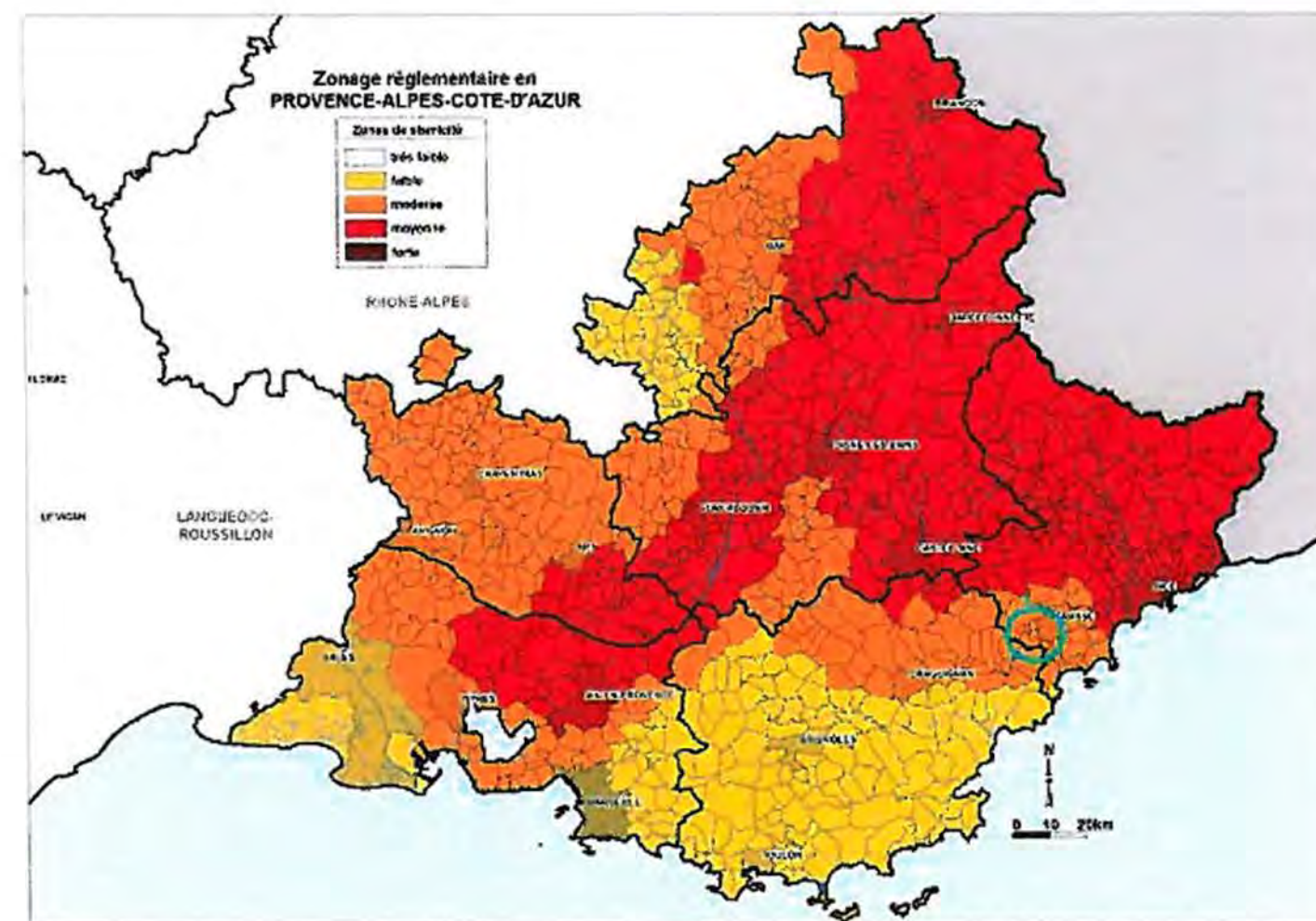
L'arrêté ministériel du 29 Mai 1997 prévoit que les bâtiments concernés par les normes parasismiques sont :

- Les habitations individuelles
- les immeubles quelque soit leur hauteur
- Les établissements recevant du public
- Les établissements sanitaires et sociaux
- les parcs de stationnement

Les installations dont la défaillance aurait une zone d'impact plus large que leur voisinage immédiat.

Les décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 sont entrés en vigueur le 1^{er} mai 2011.

Tous nouveaux bâtiments, installations et équipements doivent respecter les nouvelles règles parasismiques Eurocode 8 (normes NF EN 1998-1, NF EN 1998-3 et NF EN 1998-5 et annexes nationales associées. Elles seront annexées au Plan Local d'urbanisme



4 Mouvements de terrain naturel

La commune est soumise à des aléas identifiés sur une carte. Les aléas présents sont liés à des éboulements ou affaissements. Toutefois, la commune ne dispose pas d'un PPR de mouvements de terrain approuvé.

Une étude menée par le CETE en 1979 propose un zonage de la commune en fonction de l'aptitude de la construction des différents secteurs.

Zone de risque naturel 1

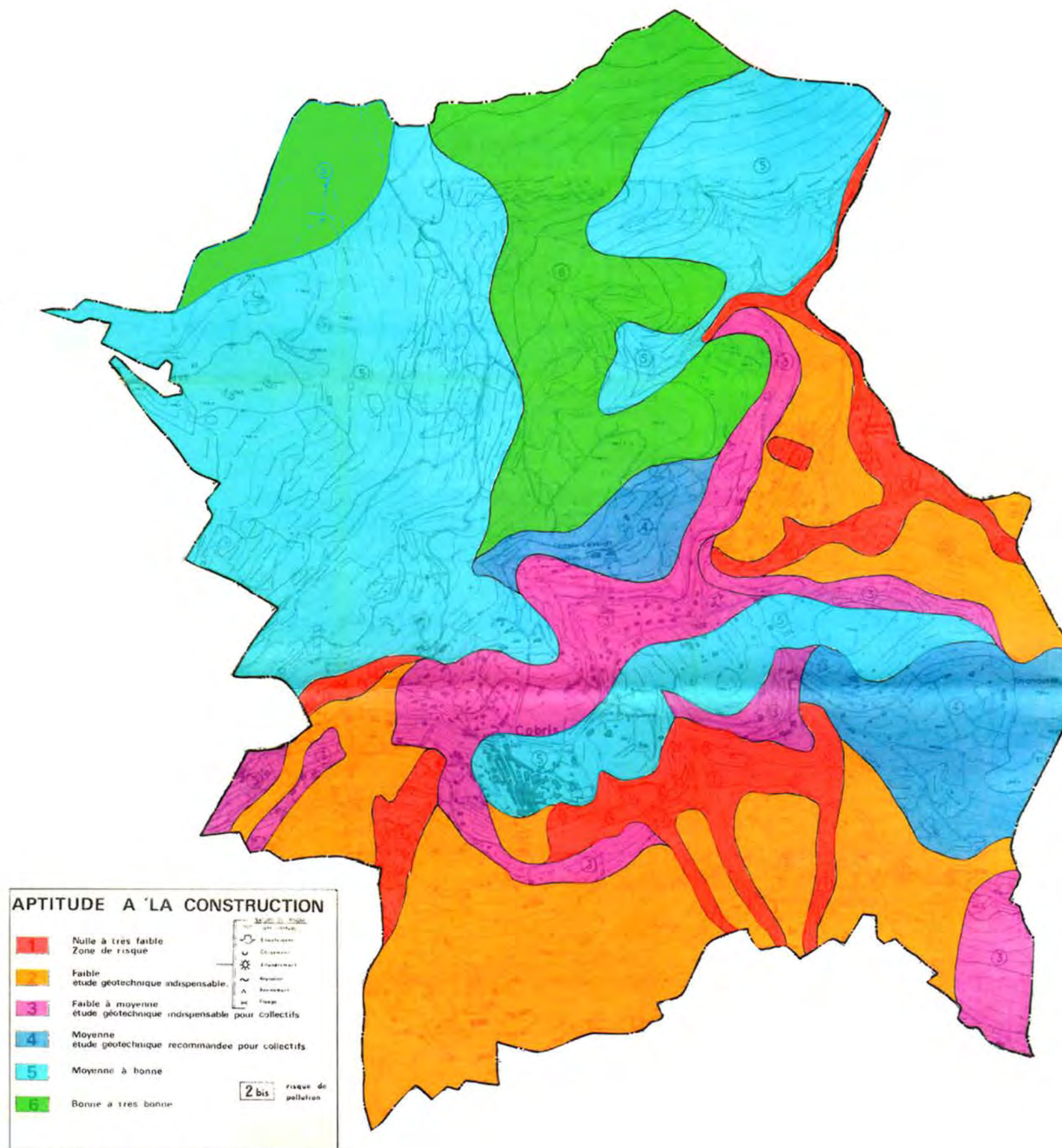
Toute construction nouvelle est interdite à cause d'éboulements et de glissements de terrain dus essentiellement à la pente des terrains (socle du village, Saint Jean, Vallon des Ribas, Vallon du Naouc, La Fontaine, limite avec les quartiers des Adrech)

Zone de risque naturel 2

Nécessité de faire effectuer une étude géotechnique

Zone de risque naturel 3

Nécessité de faire effectuer une étude géotechnique encas d'immeubles collectifs.



5 Inondation

Les risques d'inondation sont identifiés sur l'Atlas des zones inondables des Alpes Maritimes. Cette cartographie n'a cependant pas été validée par les autorités préfectorales et ne fait donc l'objet que d'une information. Enfin la commune n'est pas encore soumise à un PPR inondation.

L'étude relative au programme de prévention contre les inondations liées aux ruissellements urbains et aux crues torrentielles établie en 1996 a répertoriée la commune de Cabris comme étant soumise à des risques de crues torrentielles. Ce document signale que sur la commune le risque d'inondation correspond à celui d'une vallée marquée à montée très rapide (crues de bassins urbains et péri-urbains)

6 Transport de marchandises dangereuses.

Ce risque est lié au passage du Gazoduc sur la partie Nord Ouest du territoire.

Le risque de fuite ou d'explosion de ce type d'ouvrage impose le respect de périmètre porté dans les servitudes d'utilité publique. Il s'agit notamment d'une bande de 145 m de large de part et d'autre de la canalisation dans laquelle s'observe les Premiers Effets Létaux en cas d'accident et de 250m de large de part et d'autre de la canalisation dans laquelle s'observent les Effets Létaux significatifs

La prise en compte de ce risque dans l'aménagement implique le respect des distances de la canalisation, la limitation des densités et des usages du sol ainsi que la concertation avec l'exploitant pour la délivrance des autorisations d'urbanisme dans le secteur concerné

7 Le Plan départemental d'Élimination des déchets ménagers et Assimilés (PEDMA)

Le PEDMA a été approuvé le 20 décembre 2010. Il s'agit d'un document de planification qui a pour vocation d'orienter et de coordonner l'ensemble des actions à mener, tant par les pouvoirs publics que par les organismes privés, dans le domaine de la valorisation et du traitement des déchets.

Les grands objectifs du plan sont

- réduire le plus possible les déchets ménagers par des campagnes de sensibilisation.
- Recycler et trier avant tout autre modalité de traitement
- Traiter localement les déchets résiduels , tout d'abord par compostage puis par incinération

La commune de Cabris fait partie du SIVADES, en charge du traitement des déchets pour Cannes, la CAPAP et la CCTS. Actuellement les déchets font l'objet d'une collecte sélective amenée dans un centre de tri situé à Cannes, associé à un réseau de déchetteries. Les déchets résiduels seront traités dans un Centre de Valorisation organique (CVE) puis énergétique (CVO) en cours de construction pour le territoire du SIVADES

8 Le Plan Régional d'Élimination des déchets Industriels (PREDI)

Le PREDI en PACA a été approuvé par arrêté préfectoral du 1^{er} août 1996 et servant de cadre décennal

Les actions principales se résument en :

- Assurer l'adéquation entre les besoins et les capacités de traitement, après évaluation des flux de production actuels et prévisibles.

- Promouvoir la création d'au moins un centre de stockage pouvant accueillir les déchets industriels spéciaux et les déchets ultimes pour toute la région PACA
- Mettre en œuvre le principe de proximité pour la localisation et l'utilisation des centres de traitement qui apparaîtront nécessaires
- Veiller à une bonne information des partenaires concernés et des populations locales.

La commune de Cabris ne dispose et ne souhaite pas créer de zones industrielles ou d'aménagement, est donc peu concernée par ce Plan

9 Le Schéma Régional d'Aménagement des Forêts des collectivités et Schéma Régional de Gestion Sylvicole des Forêts Privées

La Gestion durable des forêts et boisements apparaît comme étant un enjeu non négligeable sur le territoire communal, avec notamment une problématique de l'amélioration de l'état des peuplements.

L'élaboration du PLU nécessite la prise en compte de ce schéma, initiative incontournable dans le cadre d'une coordination entre projets d'extension de l'urbanisation et préservation des espaces naturels existants, garants de la richesse et attractivité du territoire.

10 Le Plan de Prévention du Bruit dans l'environnement des Alpes –Maritimes

L'Union Européenne chargée du développement durable et de l'amélioration de la qualité de vie dans les états membres a adopté en Juillet 2002, la directive 2002/49/CE relative à l'évaluation du bruit dans l'environnement.

Les textes transposés en droit Français imposent à tous les organismes publics ou privés gestionnaires des réseaux routiers, autoroutiers, aériens, ferroviaires et industriels, l'établissement des cartes de bruit, appelées « Cartes de Bruit Stratégiques », destinées à établir un état des lieux des nuisances sonores dans l'environnement.

La commune de Cabris, par décision du conseil municipal en date du 10 Août 2011, a autorisé le Maire à signer une convention avec les Services de l'Etat DDTMAM, pour l'établissement d'une carte de Bruit.

A l'aide de ces cartes un plan de Prévention du Bruit dans l'environnement (PPBE) pourra être établi.

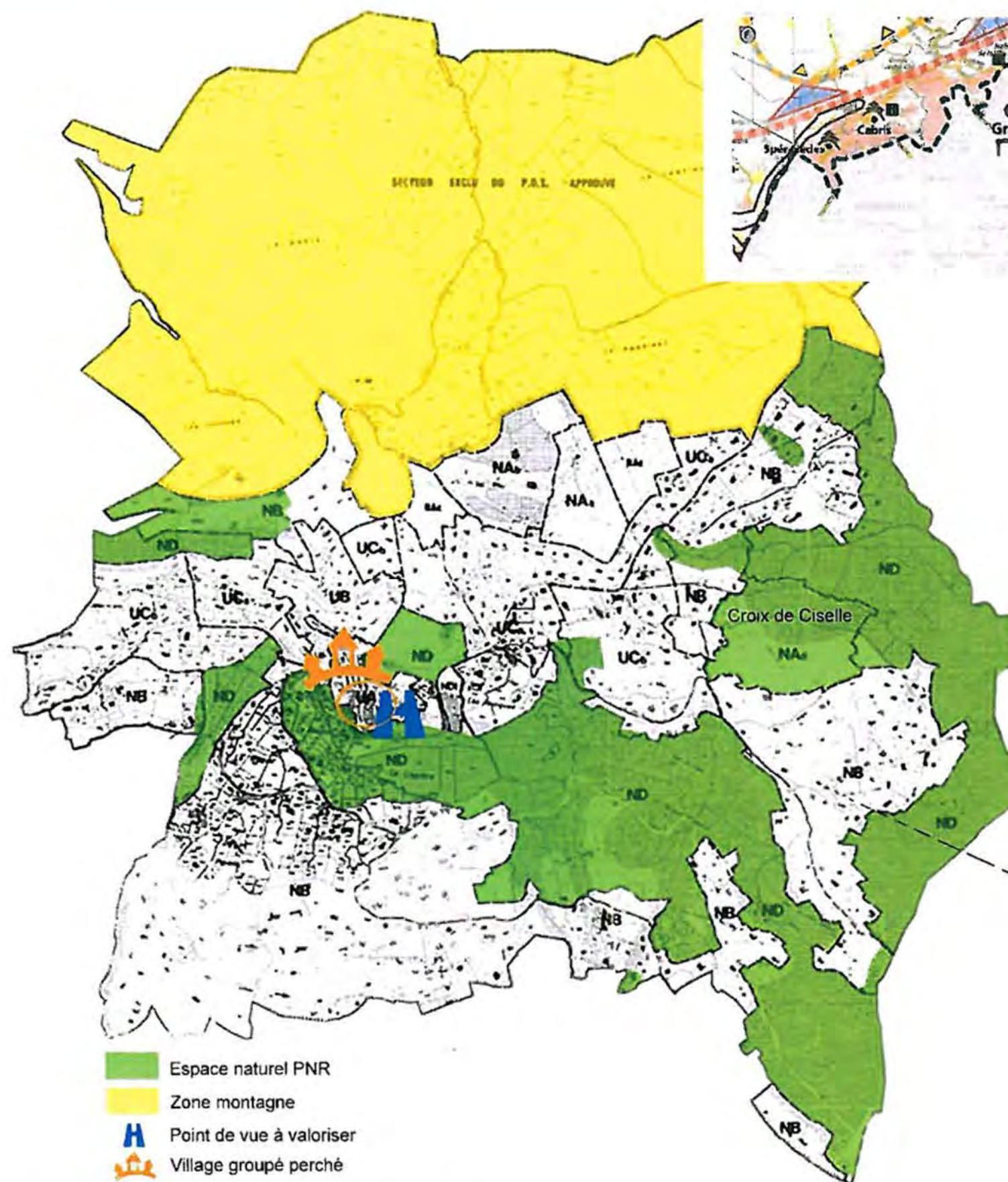
Le PPBE et les cartes de Bruit doivent être réactualisés tous les 5 ans.

L'objectif du PPBE consiste à prévenir les effets du bruit, à réduire si nécessaire les niveaux de bruit, ainsi qu'à préserver les zones calmes. Il s'agit à la fois de recenser les actions déjà prises ou en cours, et définir celles prévues pour les 5 ans à venir

Le PPBE préconise diverses actions à mettre en œuvre jusqu'en 2013

- *enrobé anti-bruit
- *insonorisation des façades
- * « ondes vertes » , ...

PLANS ET PROGRAMMES APPLIQUES A LA PRESERVATION DU SITE ET DES PAYSAGES



Le Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur :

Les Parcs Naturels Régionaux ont été institués par décret le 1^{er} Mars 1967 (Décret 67-168 du 1^{er} Mars 1967). Le Projet de statuts du Syndicat Mixte de préfiguration du PNR des Préalpes d'Azur, approuvé par le Président de la Région Provence-Alpes Cote d'Azur, le 9 Février 2007, est notifié par la Sous-Prefecture de Grasse le 21 décembre 2007. Ce projet a ensuite été approuvé par les communes membres, et finalement le **Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur a été approuvé par décret ministériel paru au J.O du 30 Mars 2012.**

Les Préalpes d'Azur constituent un territoire exceptionnel au patrimoine naturel, culturel ou paysager remarquable mais fragile, voire menacé. Cette situation a motivé au début des années 2000, la réactivation par les acteurs locaux du projet de création du PNR, outil de gestion considéré comme le mieux adapté et le plus pertinent pour ce type de territoire (Les Parcs Naturels Régionaux sont créés pour protéger et mettre en valeur de grands espaces ruraux habités. Peut être classé « Parc Naturel régional » un territoire à dominante rural dont les paysages, les milieux naturels et le patrimoine culturel sont de grandes qualités, mais dont l'équilibre est fragile. Un Parc naturel régional s'organise autour d'un projet concerté de développement durable fondé sur la protection et la valorisation de son patrimoine naturel et culturel.

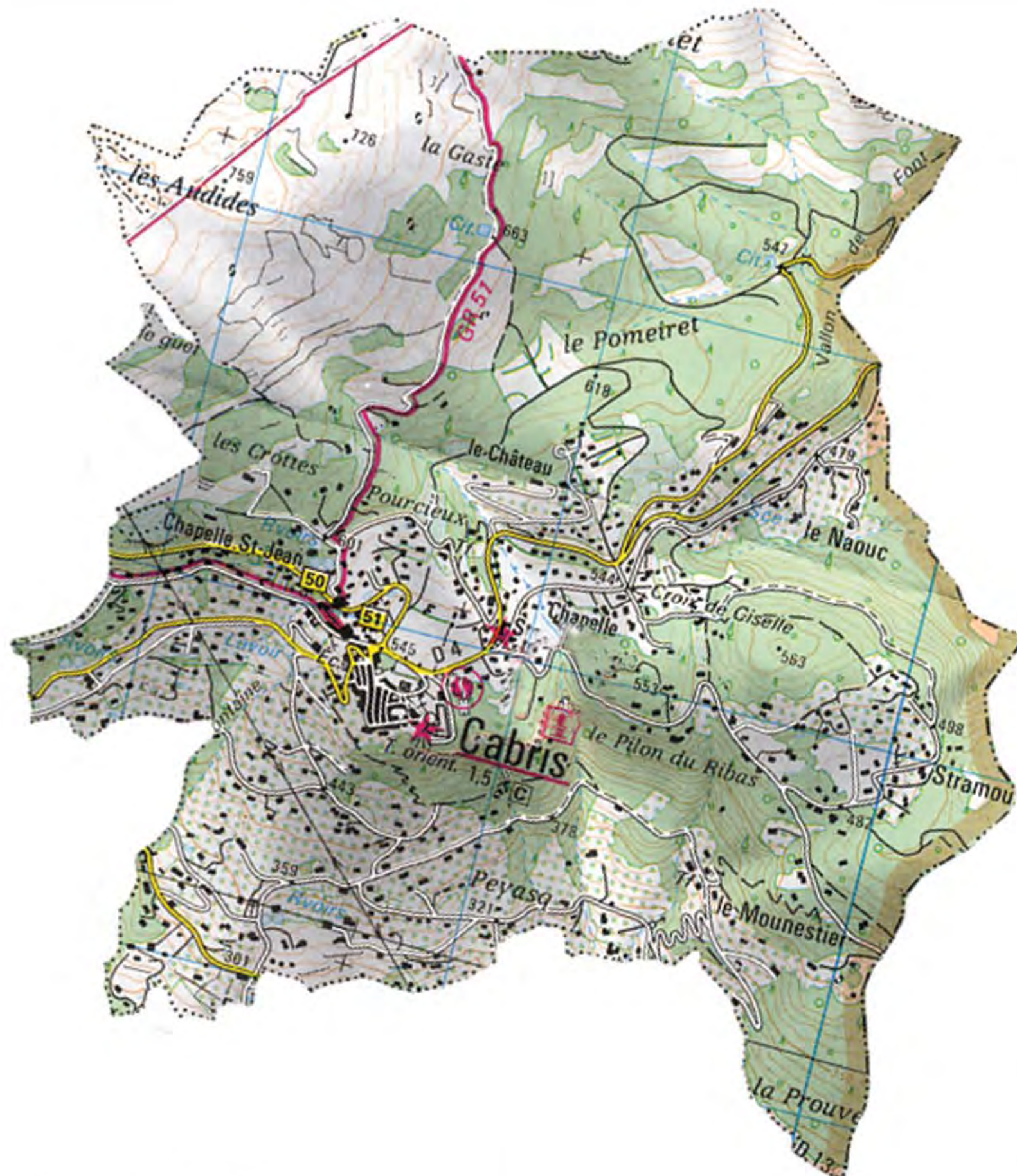
La commune de Cabris, faisant partie du périmètre d'étude a été adhérente au Syndicat Mixte de Préfiguration du PNR des Préalpes d'Azur, qui a constituée la structure de gestion du projet et donc fait partie intégrante de ce Parc.

Les missions réglementaires d'un Parc naturel régional sont définies par le Code de l'Environnement (Art 244-1) :

1. protéger et valoriser le patrimoine naturel et culturel du territoire par une gestion adaptée des milieux naturels et des paysages.
2. contribuer à l'aménagement du territoire.
3. contribuer au développement économique social, culturel et à la qualité de la vie.
4. Assurer l'accueil, l'éducation et l'information du public.
5. réaliser des actions expérimentales ou exemplaires dans les domaines ci-dessus et contribuer à des programmes de recherche.
6. sur son territoire, assurer la cohérence et la coordination des actions de protection, de mise en valeur de gestion, d'animation et développement menées par ses partenaires.



II. SITOLOGIE ET ENVIRONNEMENT



Source: Institut Géographique National

▪ La situation géographique

A l'Ouest du département dans la haute vallée de la Siagne, entre l'agglomération de Grasse et la Commune de Spéracèdes, la Commune de Cabris est située sur la retombée Sud du plateau de Saint-Vallier-de-Thiey, à la jonction des hauts plateaux de Provence, du massif du Tanneron et la partie septentrionale de la plaine de la Siagne.

D'une superficie de 543 hectares, elle se situe à une altitude moyenne de 545 m.

Adossée sur la retombée de ce plateau, la Commune de Cabris s'ouvre largement au Sud jusqu'aux coteaux de Peymeinade et est limitée :

- à l'Est par la Commune de Grasse,
- à l'Ouest par la Commune de Spéracèdes,
- au Nord par la Commune de Saint-Vallier-de-Thiey,
- au Sud par la Commune de Peymeinade.

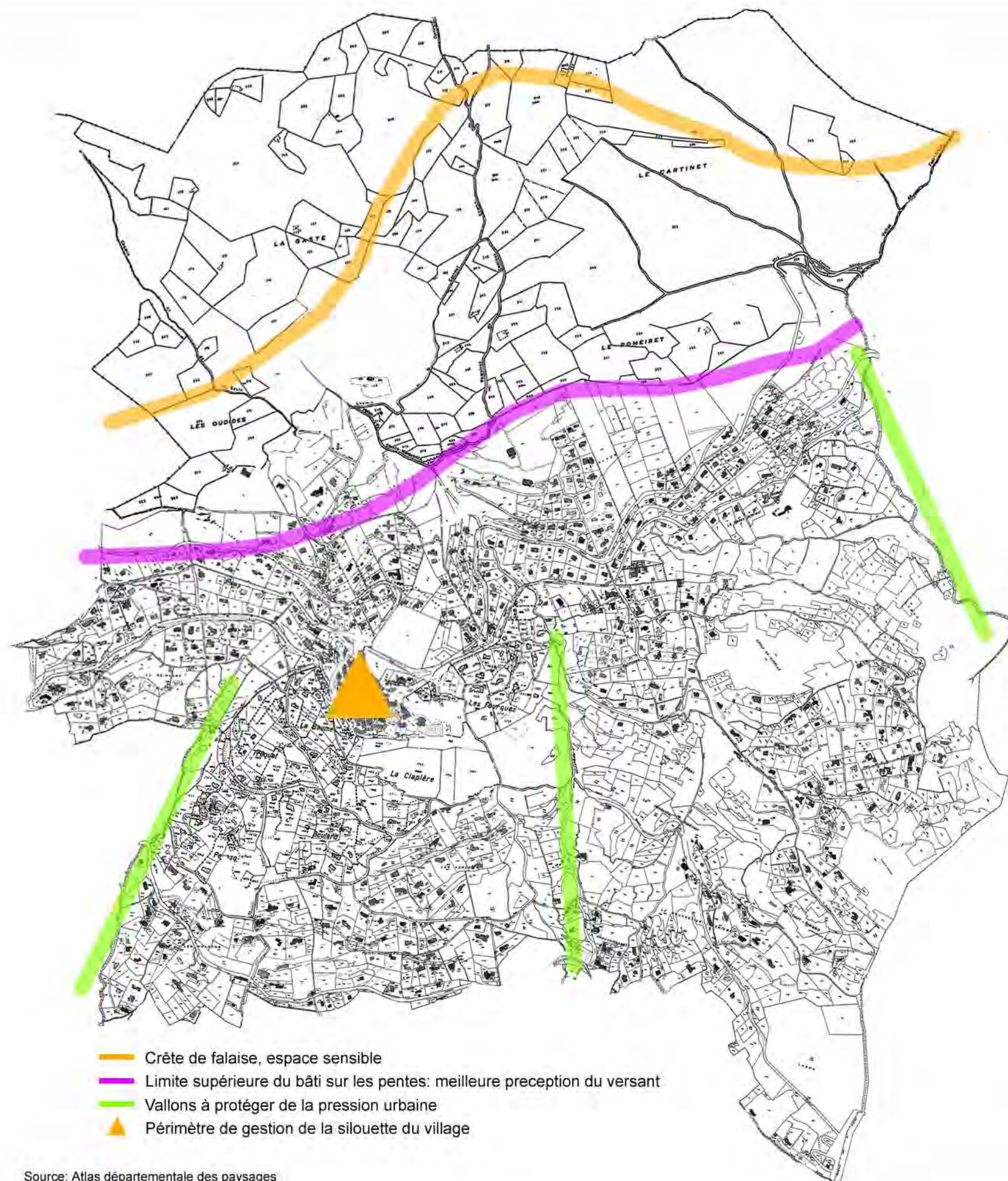
▪ Le climat

La commune de Cabris bénéficie d'un climat méditerranéen tempéré. Cependant, du fait de son altitude et de sa situation à l'intérieur des terres, le climat y est légèrement différent. En été les nuits y sont plus fraîches et l'air plus vif, et en hiver les jours de gel sont plus nombreux.

D'une manière plus générale le climat se caractérise par des étés très chauds et secs, propices aux incendies de forêts. Aux températures élevées s'ajoute le mistral comme facteur aggravant. Ce dernier constitue avec le vent d'Est les principaux vents dominants.

La moyenne des précipitations est de 950 mm par an à Cabris, alors qu'elle est de 600 mm à Paris. Le maximum des précipitations se produit en Automne et Hiver avec un peu moins de la moitié des précipitations pendant les seuls mois d'Octobre, Novembre et Décembre. Ces précipitations entraînent régulièrement des dégradations importantes du sol et des cultures, du fait de leur caractère violent.

Le nombre de jour de pluie est de 70 à 80 par an.



Source: Atlas départementale des paysages

• La géologie

La commune de Cabris s'étend sur la partie méridionale du plateau calcaire de Saint-Vallier-de-Thiery.

Au Nord le pays alpin est constitué d'arides plateaux calcaires étagés de 600 à 750 mètres d'altitude.

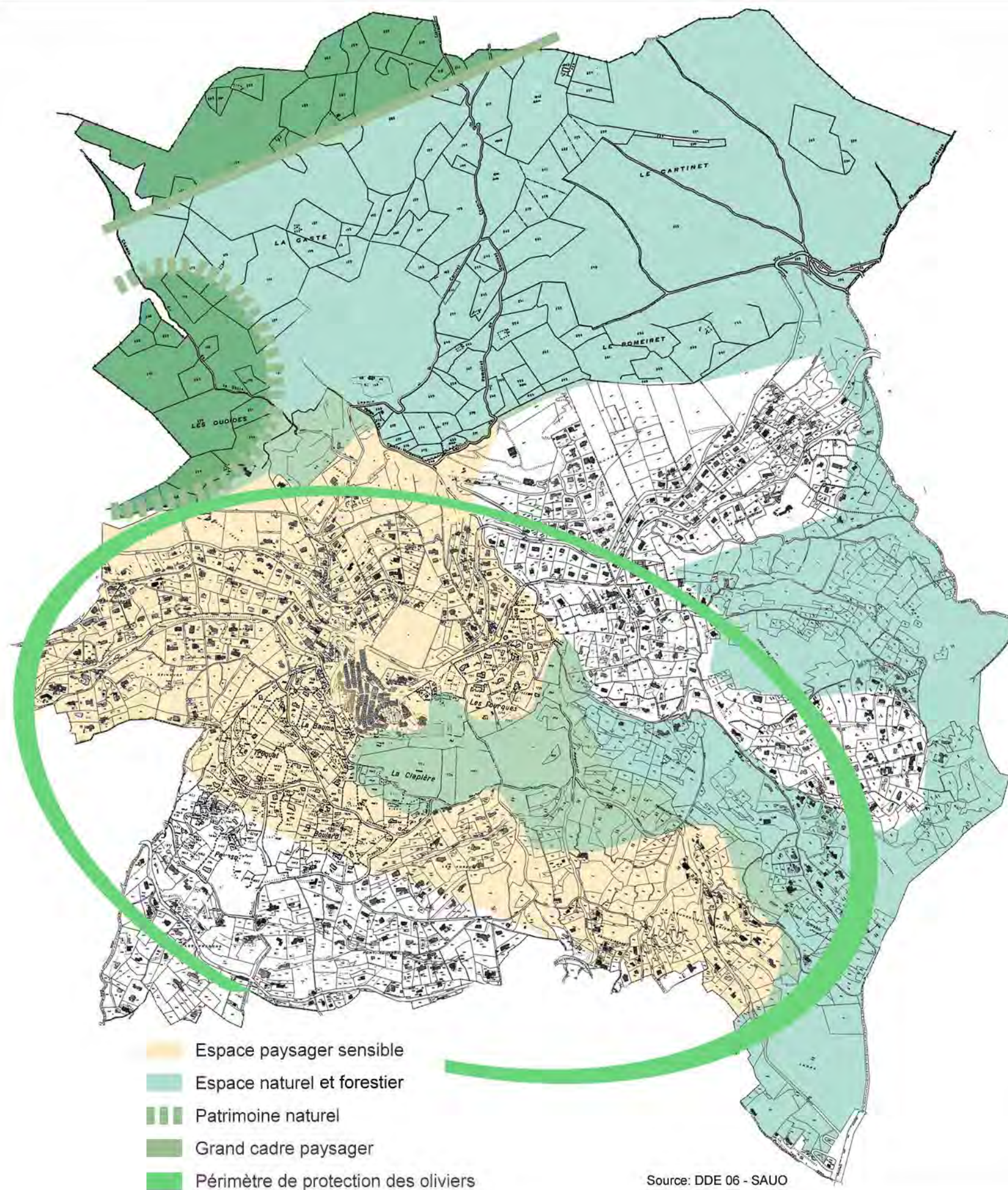
Au Sud une rupture de pente, donnant parfois des lignes de falaises, constitue le talus sur lequel l'agglomération se développe.

• Extrait de l'atlas départemental des paysages

La commune de Cabris appartient à l'ensemble appelé « Les collines – Le Piémont ». Ce dernier grand relief des préalpes de Grasse est né de plissement et du chevauchement de couches de calcaire dur (Jurassique). Face au Sud, cette barre forme l'horizon fort du littoral Ouest, avec à son extrémité Est les baous. Les parties basses du versant sont aménagées en terrasses, autour et sous le village dominant sur un promontoire et ponctuant le versant. Le bâti contemporain se développe essentiellement le long de la route qui les relie. La végétation est plus dense sur les versants que sur la partie sommitale marquée par les incendies.

Sensibilités particulières :

- De par le relief, présence forte du versant très exposé à tout aménagement ou intervention (routes, carrières...).
- Forte présence visuelle des silhouettes des villages, auxquelles participe leur socle de jardins en terrasses.
- Grande sensibilité visuelle du versant à l'extension des constructions : importance de la bande naturelle au pied de la falaise et d'une limite supérieure au bâti pour une meilleure lisibilité.



• Tendances d'évolution

Forte extension de l'urbanisation le long des routes départementales.

Tendance au mitage.

Perte de l'identité locale.

Des terrasses abandonnées assurant moins leur rôle de tenue des terres.

• Enjeux

Protéger les espaces naturels existants, notamment l'ensemble situé en dehors du POS actuel, en fixant une limite haute à l'urbanisation, afin de préserver une lecture intacte de la perception du versant jusqu'au niveau de sa crête.

Protéger la végétation le long des vallons de toute forme d'urbanisation.

Maintenir la silhouette du village sur son promontoire qui constitue la principale identité de la commune.

Mettre en place un périmètre de protection des oliviers afin de protéger l'image des terrasses assurant la tenue des terres en dessous et autour du village, qui participe également à l'identité de la commune.

• La végétation

Le site de Cabris, largement marqué par les influences méditerranéennes et par l'occupation humaine passée et présente, se distingue par deux types de végétations caractérisées :

- sur les hauteurs des plateaux calcaires on trouve, la garrigue, composée de quelques chênes verts, chênes blancs, arbustes épineux, aubépine et acacias et d'espèces buissonnantes telles que les genêts, cistes, bruyères, myrtes, genévriers, lavandes, arbousiers, menthes sauvages, thym et romarins.

- plus bas, la végétation est celle des pays méditerranéens : oliviers, pins maritimes et pins d'Alep. Des arbres fruitiers : abricotiers, cerisiers, pêchers, poiriers, pommiers, amandiers, figuiers, plaqueminières, agrumes agrémentent les vergers.

• La faune

On y retrouve tous les mammifères communs dans le département: le chevreuil, le sanglier, le renard, la fouine, l'écureuil, le hérisson et de nombreux autres micromammifères, y compris les chauves-souris.

L'intérêt faunistique le plus important concerne les oiseaux, les bais et maquis qui recouvrent une partie des coteaux de Cabris et sont le refuge des bécasses, grives, pigeons et plusieurs oiseaux migrateurs.

LES DISPOSITIONS DE LA DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMENAGEMENT

- PRESERVATION ET VALORISATION DE L'ENVIRONNEMENT

• Les espaces paysagers sensibles

A l'Ouest du Pays Grassois, la Commune de Cabris est située sur la retombée Sud du plateau de Saint-Vallier-de-Thiey, à la jonction des grands systèmes géologiques que sont les hauts plateaux de Provence, le massif de Tanneron et la partie septentrionale de la Plaine de la Siagne. Adossé sur la retombée de ce plateau, le territoire communal s'ouvre largement au Sud jusqu'aux coteaux de Peymeinade. Il se divise en deux grandes parties :

- la partie inférieure qui s'étend jusqu'au pied du vieux village composée de terrasses où l'urbanisation s'est développée de manière diffuse.
- la partie supérieure située au niveau du village et qui s'étend d'Est en Ouest en une succession de mamelons aux pentes boisées sur lesquels s'est développée, le long des voies (CD11 et CD4), une urbanisation de type pavillonnaire.

Mais la caractéristique de la Commune, ce qui fait son originalité et sa renommée est le socle du village dont les pentes abruptes et boisées dominent le territoire des anciennes olivaias. Avec le village juché au sommet, l'ensemble constitue un site de grande valeur, particulièrement sensible au niveau du grand paysage.

Dans la DTA, les espaces paysagers sensibles concernent les secteurs de la Chapelle St Jean, des Pourcieux et de la Renaude à l'ouest de la Commune et au sud du Peyasq. Deux espaces particuliers sont à distinguer : le site du plateau incluant le village historique en balcon et les coteaux dominant la bande côtière en val du village pour lesquels une étude fine définira les objectifs dans le PLU.

• Le paysage naturel

Le territoire de la commune de Cabris, a été identifié dans l'Inventaire départemental des paysages, étude validée en juin 1997, comme appartenant aux familles « les montagnes provençales » et « les collines », dans les entités paysagères « les barres calcaires » et « le piémont ».

• Les activités agricoles, pastorales et forestières

A l'origine, la Commune avait un caractère agricole fondé sur la plante à parfum qui se cultivait essentiellement sur les coteaux. Cette activité fortement concurrencée depuis une vingtaine d'années par les parfums de synthèse a très rapidement régressé pour pratiquement disparaître et laisser place à une urbanisation diffuse. Ces activités sont en situation périurbaine ; en plus de leur fonction économique, elles jouent un rôle dans la protection des paysages, la maîtrise de l'étalement urbain et la prévention des risques naturels.

Quelques pâturages sont encore utilisés par des exploitations. Ils sont, pour l'essentiel, situés en secteur hors POS actuel. Nécessaires à l'activité pastorale, ils seront classés dans une future zone agricole à définir. La DTA, quand à elle, vise principalement les secteurs du Pomeiret, le Pilon du Ribas et la Croix de Ciselle (voir les dispositions applicables page 92 de la DTA).

• Périmètre d'appellation d'origine contrôlée (AOC)

Le territoire de la commune est inclus dans le périmètre de l'appellation d'origine contrôlée « olive de Nice », oliviers de la variété « caillietiers » : En conséquence selon les dispositions de l'article L 112-3 du code rural il conviendra de consulter, en cas de réduction des terres agricoles l'institut national des appellations d'origine contrôlée avant l'approbation du PLU.

Sur le territoire de la commune, sont particulièrement concernés :

- les olivaias disséminées au Sud Est et Ouest du territoire communal dont une partie peut faire l'objet d'une remise en culture. Ces olivaias n'ont pas de vocation agricole propre, mais elles sont un élément essentiel du paysage et seront donc préservées et non urbanisées.
- les espaces naturels à vocation pastorale utilisés comme parcours d'intersaison.



Source: Virtual Earth

- Secteur de Stramousse à protéger
- Espace agricole à définir (activité pastorale)
- Périmètre de protection des oliviers



Végétation et habitat



Le grand pré

- **Les espaces naturels et forestiers**

Les espaces boisés les plus caractéristiques, en dehors de ceux du plateau Nord de Cabris, sont ceux qui recouvrent le socle du village et les flans des mamelons qui constituent la partie supérieure de la Commune jusqu'au quartier de Stramousse. La DTA identifie le secteur nord de la commune à partir de la ligne est-ouest Pomeiret/Les Crottes, les secteurs est et sud-est du Naouc, de la Croix de Ciselle, de l'Agra, du Pilon du Ribas, du Mounestier et des secteurs sud du nord Peyasq et de la Prouveresse.

Ces espaces ne doivent recevoir aucune urbanisation nouvelle à l'exception de quelques aménagements qui sont mentionnés aux pages 66 et 91 de la DTA.

Cf carte page 7.

- **La préservation des paysages naturels et la valorisation des paysages urbains**

Le projet d'aménagement et le développement de l'urbanisation de l'aire urbaine de Cabris doivent être fondés sur une gestion économe de l'espace. Le renforcement de l'espace urbain devra s'appuyer sur le confortement du centre de Cabris afin d'offrir aux habitants des services et des équipements de proximité.

Par ailleurs le vieux village doit être préservé avec ses abords, en tant qu'éléments essentiels du patrimoine bâti et de l'identité de la commune. Les orientations associées sont définies en page 49 de la DTA.

- **Les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard**

Ils concernent le vieux village, le socle du village et le pré familial délimitant le front urbain, les olivaires, les restanques et les murs de pierre sèche qui sculptent les versants.

Les dispositions applicables sur ces secteurs sont décrites en page 94 de la DTA.



Habitat groupé



Habitat diffus

- **Le paysage bâti et les secteurs urbanisés**

Historiquement la position du village est défensive, l'habitat est principalement groupé sur un promontoire, dominé par un versant montagneux. Quelques fermes en coteau, isolées, au volume simple, rappelant les bastides provençales, entourées de terrasses et de vergers se sont développées autour du socle du village. L'urbanisation effrénée près du littoral et la multiplication pavillonnaire, lotissements et villas, ont par la suite envahi les communes du moyen pays entraînant le mitage des versants par des maisons individuelles près des routes et autour des villages. Toutefois la commune de Cabris a été en partie épargnée par ce phénomène.

L'urbanisation doit se réaliser en continuité avec le village.

- **Les secteurs urbains constitués ou l'habitat groupé**

L'habitat de caractère groupé (hameau) ne représente aujourd'hui qu'une faible part du domaine bâti puisque seul le **vieux village**, ainsi que le quartier **Stramousse**, présentent ce caractère.

L'architecture des maisons est plus massive et fermée que sur le littoral. Les murs sont de pierres rejointoyées au mortier de chaux ou crépis, de ton clair (ocre, jaunes...). Le village est riche en petit patrimoine : fontaines, placettes, grand pré, sur la place des puits, dont un séculaire, vestige du château féodal. En campagne on retrouve des bergeries et bories. Les toits sont couverts de tuile canal, soulignés d'une génoise. Les angles et les encadrements des ouvertures sont soignés, en pierre de taille.

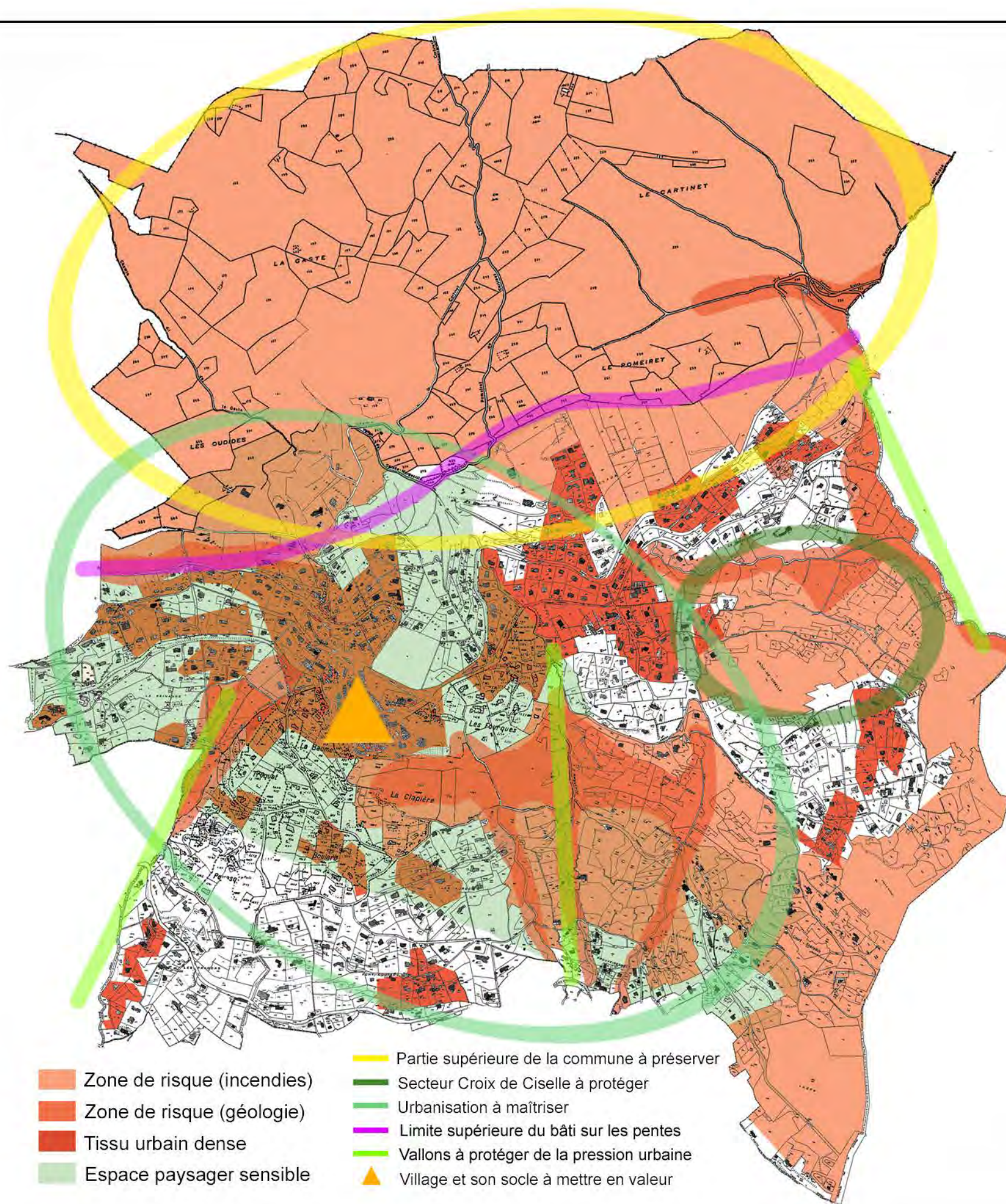
La DTA définit des « secteurs urbains constitués » représentés en rouge sur la carte n° 17, page 97 de la DTA qui peuvent être densifiés en l'absence de contraintes paysagères spécifiques.

- **Les secteurs d'urbanisation diffuse ou l'habitat dispersé**

L'habitat de Cabris, est essentiellement de type individuel, marqué par une forte présence de résidences secondaires. Ce type d'habitat s'est développé d'une façon relativement dense sur la partie supérieure de la Commune, à proximité du vieux village et le long du CD 4 et du CD 11 sur des secteurs déjà bien équipés (eau et assainissement en partie) et de manière hétéroclite.

Par contre, sur les coteaux dominés par le socle du vieux village ainsi que sur les avancées topographiques des quartiers de Paillusse et la Stramousse, l'habitat individuel tend à se développer de façon très diffuse et hétéroclite avec une tendance pour le style néo provençal.

C'est ce type d'urbanisation qui, indépendamment du fait qu'elle mobilise énormément d'espace, donne à ces coteaux, particulièrement sensibles au niveau du site, cette impression de mitage. La DTA désigne ces espaces sur la carte n° 17 et définit leurs modalités d'urbanisation.



• Synthèse

Les atouts

- Une situation géographique exceptionnelle.
- Un environnement naturel de grande qualité.
- Une identité architecturale affirmée.
- La proximité du bassin de vie Grassois.

Les faiblesses

- Un risque incendie important sur une grande partie du territoire.
- Une voirie hétérogène.
- Des réserves foncières exploitables réduites.

Cabris occupe une place spécifique au sein de la Communauté de Communes Terres de Siagne: qualité de vie, habitat individuel de haute qualité, cadre paysager privilégié. Ces atouts qui vont de pair avec un foncier rare et cher, peuvent constituer un risque de frein à une évolution nécessaire de la Commune au plan démographique, et en matière d'équipements Publics.

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

S o m m a i r e

Introduction	27	5. Zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du P.L.U	46
Contexte réglementaire	27	6. Bilan POS et perspectives d'évolution : synthèse et enjeux	47
Contenu du rapport	27	III. Analyse exposant les effets notables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement – Analyse des problèmes posés par la mise en œuvre du PLU sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement telles que les zones Natura 2000	50
I. Présentation résumée des objectifs du PLU, de son contenu et, de son articulation avec d'autres plans ou programmes soumis à évaluation environnementale et avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération .	30	1. Analyse globale thématique	53
II. Analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le projet de PLU.	33	1 Incidences du P.L.U. sur le patrimoine	53
1. Patrimoine	34	2 Incidences du P.L.U. sur les ressources et les milieux naturels	55
1 Patrimoine naturel	34	3 Incidences du P.L.U. sur les risques	57
2 Patrimoine paysager	35	4 Incidences du P.L.U. sur le cadre de vie et le fonctionnement urbain	58
3 Patrimoine architectural et éléments remarquables du patrimoine	36	2. Détermination du caractère notable des impacts négatifs	59
2. Ressources et milieux naturels	37	3. Analyse des incidences du P.L.U. sur Natura 2000	60
1 Milieux naturels et biodiversité	37	IV. Exposé des motifs pour lesquels le PLU a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des autres solutions envisagées	61
2 Air et climat	38	V. Présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables du PLU sur l'environnement et en assurer le suivi	63
3 Gestion et usages de l'eau	38	1. Présentation des différentes mesures	64
4 Les déchets	40	1 Mesures d'évitement, de réduction et de compensation	64
3. Risques	41	2 Mesures d'amélioration et de satisfaction des enjeux	64
1 Risque de feux de forêt	41	2. Modalités de suivi : définition des indicateurs	65
2 Risque de mouvement de terrain	41	Résumé non technique	67
4. Cadre de vie et fonctionnement urbain	43	Annexe	72
1 Profil urbain	43		
2 Activités et équipements	44		
3 Déplacements	45		

Introduction

Ce document constitue le rapport d'évaluation environnemental du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de Cabris, conformément au Décret du 27 mai 2005, relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement, ainsi qu'à la loi du 12 juillet 2010 portant « engagement national pour l'environnement » (dite loi Grenelle II).

Ce rapport s'articule avec les autres documents composant le rapport de présentation du PLU: le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement et le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

L'étude des incidences des plans et programmes sur l'environnement (EIPPE), ou évaluation environnementale, vise à apprécier les impacts sur l'environnement au stade des documents de planification, le plus en amont possible des projets. Ceci afin de pouvoir prendre en compte au moindre coût la question de l'opportunité ou de la localisation des projets au regard d'un diagnostic environnemental (définition de la DREAL PACA).

Contexte réglementaire

L'évaluation environnementale des plans et programmes sur l'environnement est instituée par la Directive n°2001/42/CE du 27 juin 2001. Elle impose le principe selon lequel certains plans, schémas, programmes et autres documents de planification susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement doivent faire l'objet d'une procédure d'évaluation environnementale ainsi que d'une information du public préalablement à leur adoption.

Cette Directive est transposée en droit français par l'Ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004 (articles L121-10 et suivants du code de l'urbanisme).

La loi ENE dite « Grenelle II » a modifié les critères d'éligibilité des plans et programmes et notamment des documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale (article L 121-10 du code de l'urbanisme).

Contenu du rapport environnemental

Des précisions sur le contenu de l'évaluation environnementale sont apportées par le Décret n°2005-608 du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement (article 4 pour les PLU).

Le tableau présenté en page suivante justifie le contenu du rapport environnemental d'évaluation des incidences du PLU de Cabris sur l'environnement, au regard des éléments contenus dans les autres pièces du PLU.

Contenu réglementaire du rapport environnemental (art R 123-2-1 Code Urbanisme - art L 122-6 Code Environnement)	Présentation de la démarche adoptée pour réaliser l'évaluation environnementale du P.L.U. de Cabris
1 Présentation résumée des objectifs du PLU, de son contenu et, de son articulation avec d'autres plans ou programmes soumis à évaluation environnementale et avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération	Une partie de ces éléments étant détaillée dans le P.L.U. , et notamment transcrit au niveau du diagnostic et du règlement, le rapport d'évaluation environnementale comprendra un résumé des objectifs du P.L.U., pour apporter de la clarté à l'analyse, et un rappel des plans et programmes que le P.L.U. doit prendre en compte
2 Analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le projet de PLU	Le diagnostic élaboré dans le cadre du P.L.U. aborde certains éléments communs à l'état initial de l'environnement. Cette partie de l'évaluation environnementale est donc réalisée de façon synthétique, en ne mentionnant que les données ayant une importance au regard de l'évaluation globale de la mise en œuvre du plan sur l'environnement. Une synthèse de ces données, accompagnée des perspectives d'évolution du territoire en l'absence d'un nouveau plan, permet de révéler les enjeux environnementaux de la commune, et de les hiérarchiser selon une grille de pondération.
3 Analyse exposant les effets notables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement - Analyse des problèmes posés par la mise en œuvre du PLU sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement telles que les zones Natura 2000	Les incidences de la mise en œuvre du P.L.U. sur l'environnement sont abordées par thèmes, en distinguant celles liées au PADD et celles liées au règlement et au zonage. Une synthèse permet ensuite de déterminer le caractère notable des incidences négatives révélées. Une présentation des effets de la mise en œuvre du P.L.U. sur les zones Natura 2000 accompagne cette analyse des incidences.
4 Exposé des motifs pour lesquels le PLU a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des autres solutions envisagées	Les principaux objectifs de protection de l'environnement s'imposant au P.L.U. sont présentés en précisant la manière dont le plan y répond.
5 Présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables du PLU sur l'environnement et en assurer le suivi	Plusieurs type de mesures sont proposées : celles destinées à éviter, réduire et/ou compenser les incidences négatives liées à la mise en œuvre du P.L.U. sur l'environnement, celles ayant pour objectifs d'améliorer les effets de la mise en œuvre du P.L.U. et permettant de satisfaire les enjeux environnementaux révélés par l'évaluation environnementale. Pour chaque mesure, un indicateur est proposé, permettant de mesurer l'efficacité de la mesure proposée et de réaliser un bilan de la mise en œuvre du plan dans un délai maximum de 10 ans.
6 Résumé non technique	Résumé synthétique et non technique du rapport environnemental

La commune de Cabris se situe au sud-ouest du département des Alpes Maritimes. La commune compte un peu plus de 1 500 habitants et occupe une superficie de 543 hectares.

Cabris se caractérise par sa configuration, ses vues remarquables et ses espaces naturels. Une partie de son territoire est soumise aux règles du Règlement National d'Urbanisme, le reste fait l'objet d'un plan d'occupation des sols partiel.

Le potentiel offert par la commune l'amène à élaborer son Plan Local d'Urbanisme, pour assurer un développement plus harmonieux de son territoire dans les années à venir.

Ce P.L.U. s'accompagne d'une évaluation environnementale, réalisée ex-ante. Son analyse porte sur le PADD, le zonage et le règlement.

Quatre thèmes ont été retenus pour conduire l'évaluation environnementale du projet de P.L.U. porté par la commune:

Patrimoine

- Patrimoine naturel
- Patrimoine paysager
- Patrimoine architectural et éléments remarquables du patrimoine

Ressources et milieux naturels

- Milieux naturels et biodiversité
- Air et climat
- Gestion et usage de l'eau
- Déchets

Risques

- Risque de feu de forêt
- Risque de mouvement de terrain

Cadre de vie et fonctionnement urbain

- Profil urbain
- Activités et équipements
- Déplacements

I. Présentation résumée des objectifs du PLU, de son contenu et, de son articulation avec d'autres plans ou programmes soumis à évaluation environnementale et avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération .

Objectifs du P.L.U., plans et programmes qu'il doit prendre en compte

Les enjeux du territoire communal rendent nécessaire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, ils sont identifiés dans le diagnostic de la façon suivante:

- Une Commune villageoise avec une forte identité située dans la proche banlieue de Grasse et soumise à une forte pression immobilière. L'appartenance à la Communauté de Communes Terres de Siagne ne supprime pas la problématique territoriale.
- Un risque important de devenir une banlieue résidentielle et de disparaître en tant que paysage avec une menace de mitage résidentiel.
- Le village par lui-même constitue un site remarquable, en position dominante, situé sur les premiers contreforts montagneux en avant de la plaine côtière, doté d'un patrimoine naturel historique et culturel important avec un cadre paysager remarquable.
- La surface de la Commune est réduite avec un foncier cher et rare occupé pour moitié par des retraités ou des résidences secondaires avec vieillissement de la population, conséquence directe d'un faible taux de natalité et d'une diminution du solde migratoire: de ce fait la mixité sociale est réduite à sa plus simple expression.
- Une activité économique précaire avec des commerces de proximité réduits et orientée principalement vers une activité touristique, hôtelière et de restauration à soutenir et à développer pour contribuer à l'accroissement du volume de fréquentation du centre du village.

Un ensemble de plans et programmes s'imposent au P.L.U., ils sont cités pour rappel :

- La Directive Territoriale d'Aménagement du département des Alpes-Maritimes (DTA), qui précise notamment l'application de la Loi Montagne
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône Méditerranée
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des eaux de la Siagne, en cours d'élaboration
- Le Schéma de Cohérence Territorial « SCOT Ouest », en cours d'élaboration

Citons également :

- La Charte du Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur *
- Le Plan de déplacement urbain du syndicat mixte Sillage, en cours de l'élaboration
- Schéma communautaire des eaux pluviales, en cours d'élaboration
- Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air PACA
- Le Plan de Protection de l'Atmosphère des Alpes-Maritimes

Le Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur

Par décret ministériel du 30 mars 2012, le PNR des Préalpes d'Azur est créé. 45 communes sont concernées, dont Cabris qui se trouve à la limite sud du périmètre retenu.

Les objectifs fixés par la Charte (version du 21 juillet 2011) :

Axe 1 : fédérer les acteurs du territoire autour de la protection et de la gestion de l'exceptionnelle biodiversité et du paysage des Préalpes d'Azur

Orientation stratégique 1	Définir et mettre en œuvre une stratégie de préservation, de gestion, de valorisation de l'exceptionnelle biodiversité des Préalpes d'Azur
Orientation stratégique 2	Exprimer le potentiel agricole, pastoral et forestier des Préalpes d'Azur, au service de la biodiversité, du cadre de vie et d'une alimentation saine
Orientation stratégique 3	Protéger le château d'eau ouest azuréen

Axe 2 : permettre le développement d'un territoire exemplaire, solidaire et dynamique

Orientation stratégique 4	Ancrer le territoire dans une économie rurale viable et équilibrée
Orientation stratégique 5	Relever le défi d'une gestion exemplaire des ressources énergétiques et des déchets en milieu rural
Orientation stratégique 6	Répondre au besoin de développement sans hypothéquer les atouts environnementaux et la dimension sociale

Axe 3 : consolider l'identité du territoire par la valorisation des patrimoines

Orientation stratégique 7	Préserver et anticiper les paysages de demain
Orientation stratégique 8	Développer une stratégie ambitieuse en faveur des patrimoines culturels et de l'expression culturelle des habitants
Orientation stratégique 9	Structurer une offre touristique de valorisation des patrimoines intégrée à la politique de préservation
Orientation stratégique 10	Coordonner la diffusion des savoirs et promouvoir les savoir-être dans une relation nouvelle entre Préalpes d'Azur et littoral urbain

Axe 4 : positionner l'Homme comme acteur du projet de territoire

Orientation stratégique 11	Stimuler la formation et l'insertion dans un contexte économique local fragile
Orientation stratégique 12	Construire un PNR exemplaire au niveau environnemental et social, démocratique et fédérateur des énergies pour l'intérêt général



II. Analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le projet de PLU.

II.1 Patrimoine

1.1 Patrimoine naturel

Le territoire communal n'est pas directement concerné par des espaces protégés ou faisant l'objet d'inventaire au titre de la biodiversité.

Cabris s'inscrit toutefois au cœur d'un enchevêtrement de milieux remarquables :

Réseau Natura 2000

- **Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Gorges de la Siagne »** : complexe de gorges constituant une zone d'accueil pour de nombreuses espèces d'intérêt communautaire
- **Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Préalpes de Grasse »** : site composé d'une variété de milieux naturels favorables à la nidification de plusieurs espèces patrimoniales (Aigle Royal, Faucon pèlerin, Circaète Jean-le-blanc, ...)
- **Site d'Intérêt Communautaire « Préalpes de Grasse »** : site accueillant diverses espèces rares, voire endémiques, notamment sur le plan floristique. Il est important pour la vipère d'Orsini.

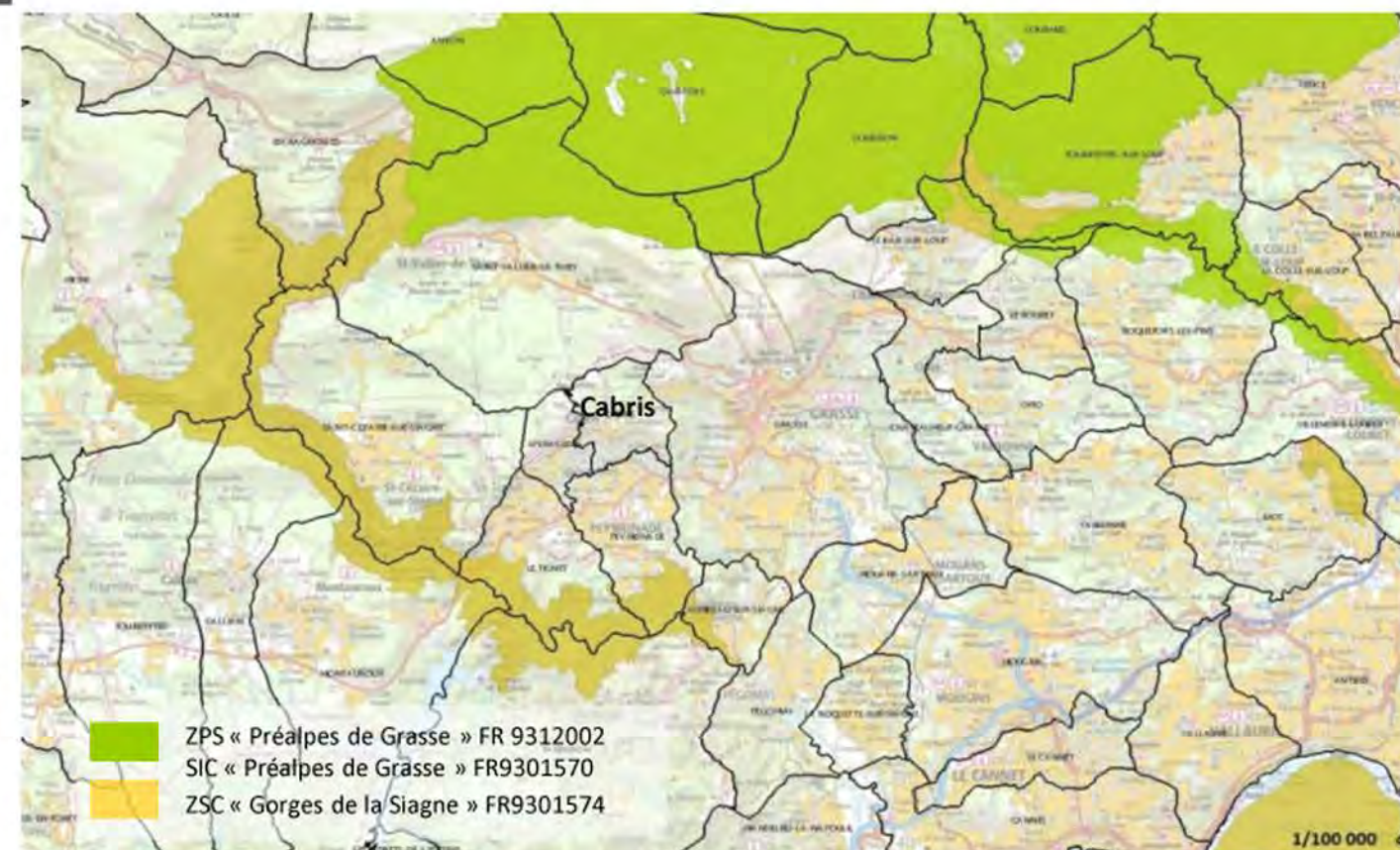
Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

ZNIEFF de type I :

- **Hautes Gorges de la Siagne et de la Siagnole – Forêt de Briasq et Pas de la Faye** : (n° 06-100-121) d'une superficie de 2080 hectares, cette zone abrite au moins 52 espèces animales patrimoniales, dont 16 déterminantes.
- **Charmaies et cours moyen de la Siagne** : (n° 06-100-157) site marqué par sa richesse floristique et la diversité de milieux naturels qui le compose, on dénombre 11 espèces patrimoniales, dont 5 déterminantes.

ZNIEFF de type II :

- **Plateaux de Calern, de Caussols et de Cavillone** (n° 06-107-100) : site composé de plateaux d'un grand intérêt paysager et géologique, favorisant une grande diversité floristique – site de renommée mondiale
- **Col de la Lèque – Plateau de Saint-Vallier-de-Thiery** (n° 06-111-100) : zone de coteaux des Préalpes de Grasse, intéressant au niveau floristique et faunistique
- **Gorges de la Siagne** (n° 06-136-100) : site d'une grande qualité écologique et paysagère, qui héberge 30 espèces patrimoniales
- **Le Mont** (n° 83-149-100) : colline calcaire accueillant de nombreuses grottes et avens, des chiroptères et plusieurs espèces d'insectes
- **Forêt de Peygros et de Pégomas** (n° 06-105-100) : site intéressant pour la diversité des biotopes qui le compose.



1.2 Patrimoine paysager

La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes

Cabris est identifiée comme appartenant à la 'Frange Sud' de la zone de montagne. Les orientations de la DTA applicables au territoire communal sont donc les objectifs généraux, les orientations d'aménagement de l'ensemble de la Bande Côtière et du Moyen-Pays, les dispositions spécifiques à la 'Frange Sud' et les modalités d'application de la Loi Montagne.



L'Atlas départemental des paysages

Cabris appartient à l'entité paysagère « Les Collines » et au sous ensemble du « Piémont ».



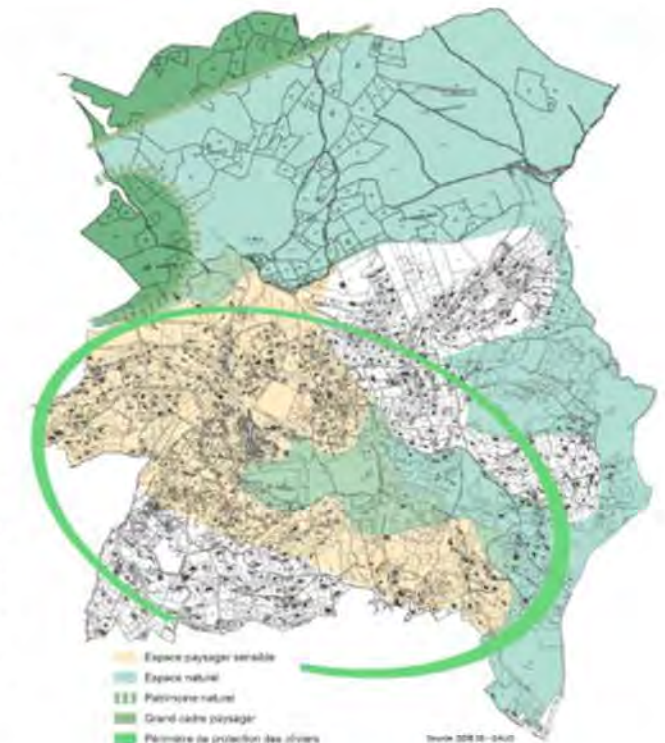
Analyse du paysage communal

• Les espaces urbanisés

Les espaces bâtis se concentrent au centre de la commune, autour du centre du village et dans les quartiers continus au centre.

• Les secteurs naturels

Ils occupent une superficie importante de la commune. Le Nord de la commune se caractérise par des espaces de garrigues méditerranéennes, à la végétation variée; l'Est de la commune est composée de zones boisées de composition méditerranéennes.



Analyse du paysage urbanisé communal

• Le paysage bâti

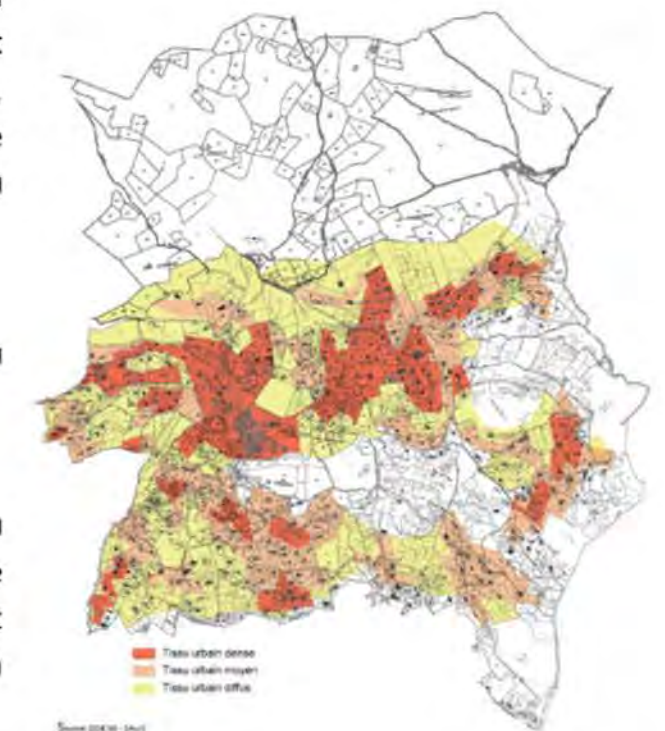
L'habitat est principalement juché sur un promontoire dominé par un versant montagneux. Quelques fermes en coteau, isolées et entourées de terrasses et de vergers se sont développées autour du socle du village.

• Les secteurs urbains d'habitat groupé

Il s'agit donc du centre du village et du quartier Stramousse.

• Les secteurs d'urbanisation dispersée

Sur les coteaux dominés par le socle du vieux village ainsi que sur les quartiers de Paillusse et de Stramousse, l'habitat individuel s'est développé de façon diffuse.



1.3 Patrimoine architectural et éléments remarquables du patrimoine

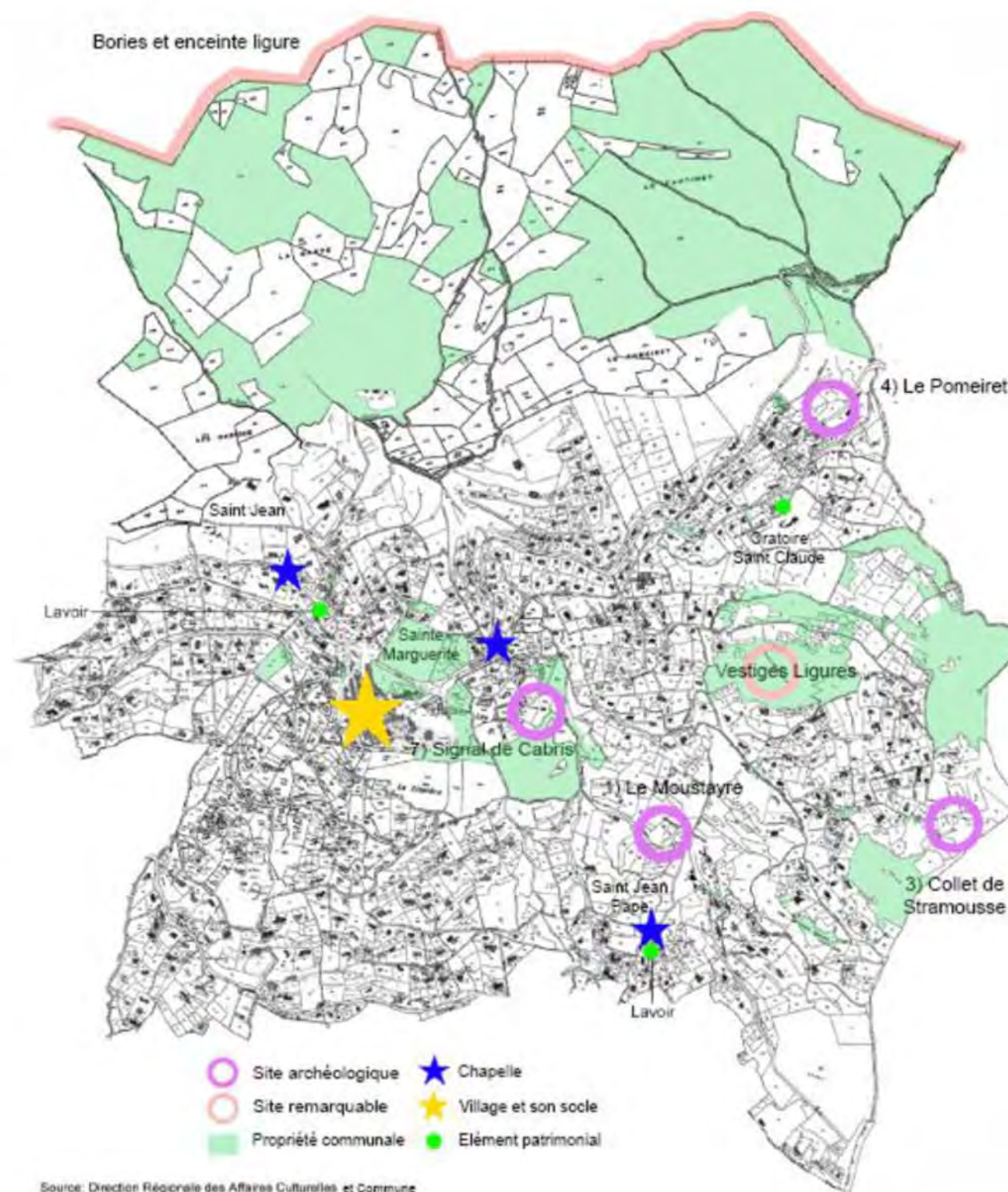
Le centre du village est très riche en petits éléments de patrimoine type fontaine, puits, placettes, lavoirs, oliveraies en restanques.

La commune fût le siège d'une seigneurie entre 997 et 1794. Il ne reste que des vestiges du château, mais d'autres sites sont particulièrement sensibles sur la commune, notamment d'un point de vue archéologique.

Les éléments et sites remarquables du patrimoine communal sont:

- Dolmen de Stramousse (2500-700 av J-C) [1]
- Tumulus de Cartinet (2500-700 av J-C) [2]
- Vestige de l'église Saint-Pandoise (XI^{ème}-XII^{ème} siècles) [3]
- Château féodal (XII^{ème}-XIII^{ème} siècles) [4]
- Chapelle Sainte-Marguerite (1516) [5]
- Chapelle Saint-Jean (XVII^{ème}-XX^{ème} siècles) [6]
- Église Saint-Roch (1616-1650-1966) [7]
- Tour de l'horloge (XVI^{ème} siècle) [8]
- Oratoire Saint-Claude (1867) [9]

De nombreuses rues du centre du village, datant XVII^{ème} au XX^{ème} siècles, sont également remarquables par leur architecture. Les maisons collées les unes aux autres dessinent des rues étroites et pentues communiquant entre elles par des passages voutés. Elles comportent au moins trois étages.



II.2 Ressources et milieux naturels

2.1 Les milieux naturels et la biodiversité

La flore et les milieux naturels

Le territoire communal de cabris se décompose en trois grands ensembles morphologiques :

- Les pentes régulières orientées sud qui dominent le village de Peymeinade sur près de 300m de dénivelée
- Le village perché sur une croupe rocheuse qui se prolonge à l'Est et qui délimite un secteur moins pentu et fortement urbanisé
- Un vaste massif forestier orienté sud qui culmine aux Oudides à 759m d'altitude.

La végétation rencontrée sur Cabris est caractéristique des milieux méditerranéens :

- La garrigue et le maquis, composés de chênes verts et blancs, d'arbustes épineux et d'espèces buissonnantes. Citons notamment l'arbousier, le thym, le genévrier, les cistes ...
- Les secteurs boisés de composition méditerranéenne : oliviers, pins d'Alep et pins maritimes, arbres fruitiers.

Les milieux naturels (zones boisées et de garrigues) représentent 75 % de l'ensemble du territoire communal.

Certains espaces jouent un rôle important dans le paysage de Cabris, c'est notamment le cas de ceux qui recouvrent le socle du village, et de ceux qui couvrent les mamelons de la partie

supérieure de la commune jusqu'au quartier de Stramousse. D'autres secteurs boisés sont importants, et identifiés dans la DTA : secteur nord de la commune, secteurs sud-est et est de Naouc, de la Crois de Ciselle et du Mounestier, secteur sud de Peyasq et de la Prouveresse.

La faune

La faune rencontrée sur Cabris est commune au département : chevreuil, renard roux, fouine, écureuil, etc.... L'intérêt faunistique de la commune repose sur l'avifaune qui fréquente le territoire.

L'inventaire réalisé par la Ligue de Protection des Oiseaux en PACA, sous forme d'Atlas Communal nous renseigne sur l'ensemble des espèces rencontrées sur la commune. Le tableau ci-contre liste les espèces patrimoniales présentes sur Cabris.

Nom vernaculaire	Nom scientifique	nicheur sédentaire	nicheur probable	migrateur de passage	Statut ZNIEFF	Listes rouges	Protection nationale	Directive Oiseaux	Conv. Berne	Date dernière observation	Remarques
Aigle botté	<i>Aquila pennata</i>					VU	art. 3	A I		2007	espèce plutôt rare
Alouette lulu	<i>Lullula arborea</i>					LC	art. 3	A I		2012	
Autour des palombes	<i>Accipiter gentilis</i>			X	Remarquable	EN	art. 3			2007	
Circaète Jean-le-Blanc	<i>Circaetus gallicus</i>				Remarquable	LC	art. 3	A I	A II	2007	
Faucon pèlerin	<i>Falco peregrinus</i>				Déterminante	LC	art. 3	A I		2011	hivernant peu fréquent
Fauvette pitchou	<i>Sylvia undata</i>					LC	art. 3	A I		2007	
Grosbec casse-noyaux	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>		X		Remarquable	LC	art. 3			2011	hivernant peu fréquent
Léiothrix jaune	<i>Leiothrix lutea</i>		X			NA				2007	espèce nicheuse peu commune
Mésange noire	<i>Periparus ater</i>					NT	art. 3			2011	
Petit-duc scops	<i>Otus scops</i>		X		Remarquable	LC	art. 3			2011	
Grand-duc d'Europe	<i>Bubo bubo</i>				Remarquable	LC	art. 3	A I		1998	

2.2 Air et climat

Le climat local

La commune de Cabris bénéficie d'un climat de type méditerranéen tempéré. Du fait de sa situation en moyenne montagne, et notamment en raison de l'altitude, le climat est légèrement différent du régime classique, légèrement plus froid.

D'une manière générale, les étés sont chauds et secs, les hivers doux et pluvieux.

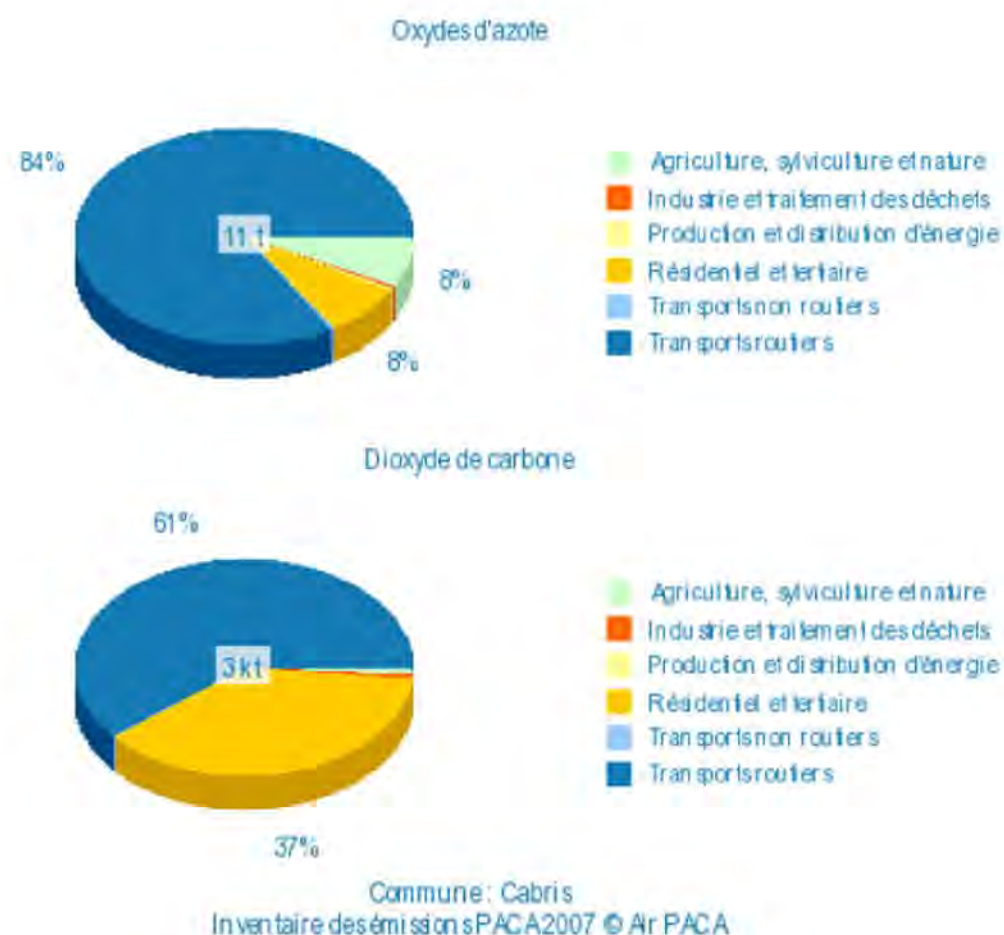
Les vents dominants sont d'orientation Nord (Mistral) et Est.

La moyenne annuelle des précipitations est de 950 mm, dont la majorité se produisent les mois d'automne.

La qualité de l'air

Les données disponibles sur le site 'Atmo PACA', en charge du suivi de la qualité de l'air dans la région PACA, permettent d'affirmer que la qualité de l'air est excellente sur la commune.

Les polluants mesurés trouvent principalement leurs origines dans le transports routiers.



Le contexte supra communal

• Le Pan Régional pour la Qualité de l'Air PACA (PRQA)

Approuvé le 11 mai 2000, le PRQA PACA vise à prévenir et réduire la pollution atmosphérique. Il préconise 38 orientations axées principalement sur l'amélioration de la qualité de l'air, la surveillance et l'information du public. Ces orientations sont de nature à remettre la problématique de la qualité de l'air au cœur des débats relatifs au développement économique, à l'aménagement du territoire et à la qualité de la vie.

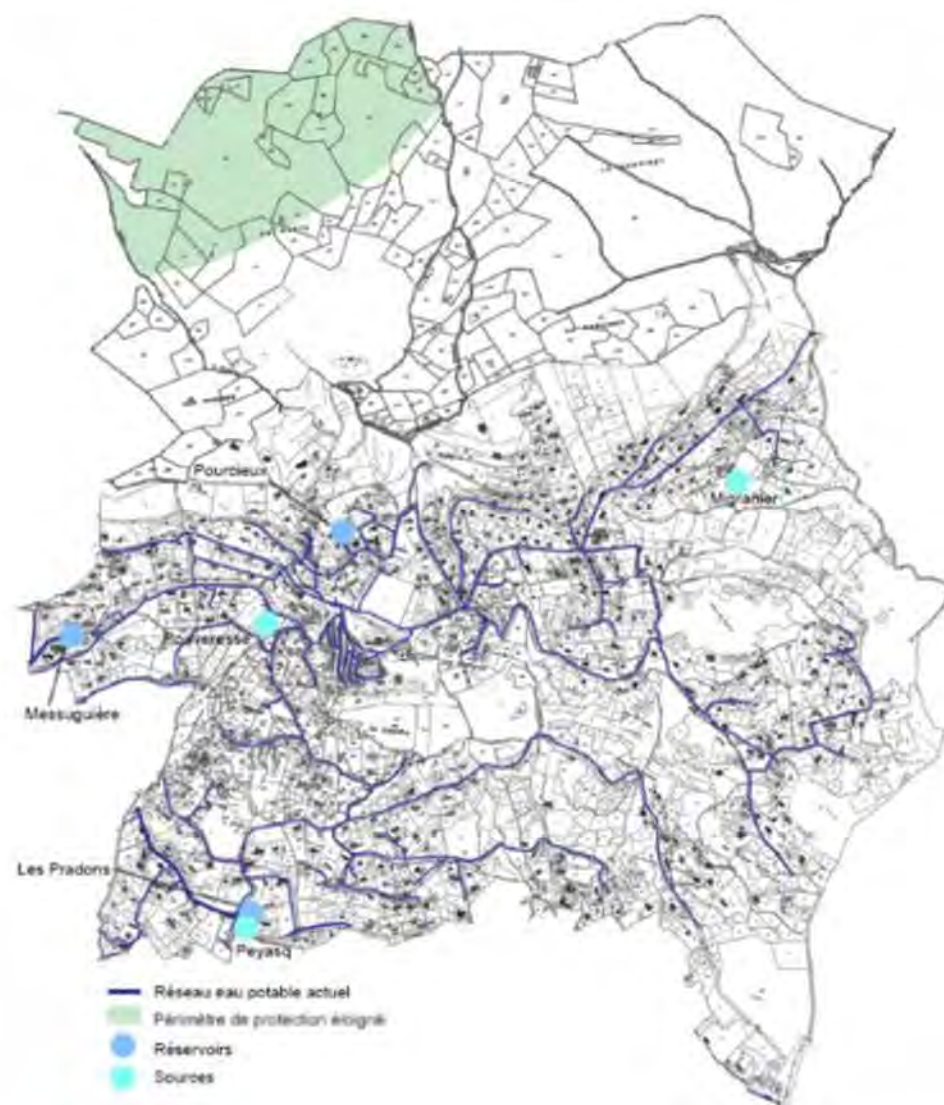
• Le Plan de Protection de l'Atmosphère des Alpes Maritimes (PPA)

Approuvé le 23 mai 2005, le PPA des Alpes Maritimes est la déclinaison du PRQA. Il fixe les mesures de protection applicables à l'échelle départementale. 21 mesures ont donc été définies, chacune précisant le porteur de l'action, les mesures existantes et celles projetées, fixant les objectifs à atteindre, les moyens et méthodes de contrôle, ou bien encore les effets prévisibles de ces mesures.

2.3 Gestion et usages de l'eau

Eaux superficielles

Il n'existe pas d'importante ressource d'eau directement exploitable sur la commune. Quelques sources au faible débits existent, dont la plus importante est le torrent de la Bléjarde.



Eaux souterraines

Les plateaux calcaires karstifiés situés au nord de la commune sont le siège de circulation d'eaux souterraines qui constituent un réservoir important, et assurent notamment la pérennité des sources communales.

Eau potable

Trois réservoirs existent sur la commune, également concernée par un périmètre de protection du captage AEP de la Foux. L'eau provient de la source de la Pare. L'ensemble du territoire est desservi par le réseau communal, qui ne connaît pas de manque. L'eau est de très bonne qualité.

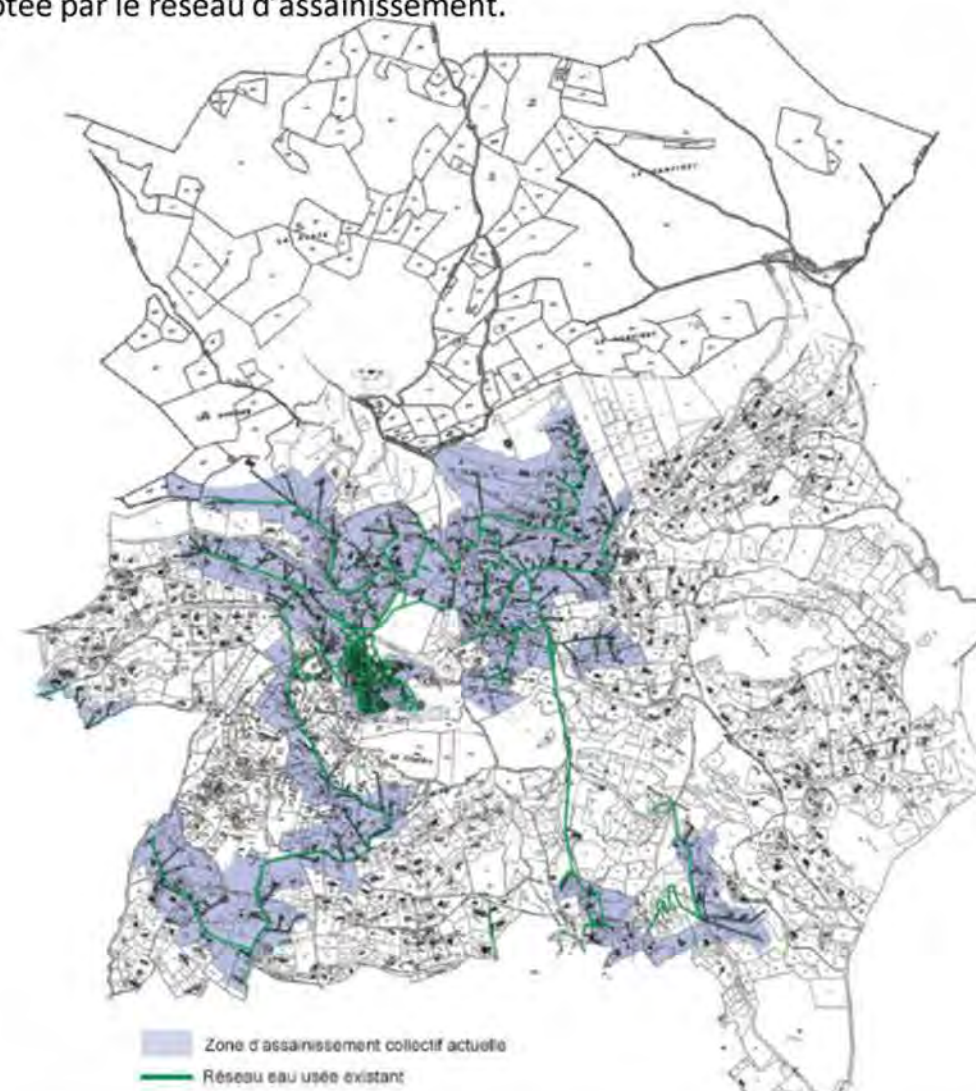
Les eaux usées

Le réseau d'assainissement communal est de type séparatif. Les eaux collectées sont acheminées jusqu'à la station d'épuration de Picourenc à Peymeinade. Mise en service en 1995, et dimensionnée pour 20 000 équivalent-habitant, la station traite actuellement les effluents de 12 000 équivalent-habitants. Le procédé d'épuration utilisé est un traitement biologique par aération prolongée. Les boues issues des différents traitements sont incinérées. Les eaux usées, une fois épurées, sont rejetées dans la Siagne (via la Frayère). Les données disponibles permettent d'affirmer que la station est en conformité par rapport aux normes en vigueur en matière de traitement et de qualité des eaux rejetées (source: Agence de l'eau RM-C).

Le réseau communal ne couvre pas l'intégralité du territoire. Un schéma d'assainissement non collectif (SPANC) a donc été élaboré par la Communauté de communes.

Les eaux pluviales

La commune ne possède pas de réseau spécifique à la collecte des eaux de pluies. Celles-ci s'écoulent librement via les pentes et les caniveaux. Une partie des eaux de pluies est donc captée par le réseau d'assainissement.



Le contexte supra communal

• Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée

Ce schéma, approuvé le 20 novembre 2009 par arrêté du préfet coordonnateur du bassin, a pour objet de définir la gestion équilibrée de l'eau sur le bassin.

Dans la pratique, le SDAGE formule des préconisations à destination des acteurs locaux du bassin. Il oblige les programmes et les décisions administratives à respecter les principes de gestion équilibrée, de protection ainsi que les objectifs fixés par la directive cadre sur l'eau.

Le SDAGE définit 8 orientations fondamentales directement reliées aux questions importantes identifiées lors de l'état des lieux du bassin ou issues d'autres sujets concernant l'eau devant être traités par le SDAGE.

Ces orientations fondamentales sont :

privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité,

concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques,

- intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux,

- renforcer la gestion locale de l'eau et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau,

- lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé,

- préserver et re-développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques,

- atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir,

- gérer les risques d'inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.

Le SDAGE définit les règles d'encadrement pour l'élaboration ultérieure des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) au niveau des sous-bassins.

• Le Schéma d'Aménagement et Gestion des Eaux (SAGE) de la Siagne

Conformément aux prescriptions du SDAGE, un SAGE pour le bassin de versant de la Siagne est en cours d'élaboration. Son périmètre est délimité par arrêté interpréfectoral du 6 décembre 2011. La totalité du territoire communal est concernée par ce périmètre.

Les premiers enjeux identifiés sont la gestion de la ressource (équilibre entre usages et préservation des milieux), la préservation et la valorisation du patrimoine naturel (gestion piscicole et lutte contre les espèces invasives), la restauration de la continuité écologique, l'amélioration de la qualité de l'eau et la gestion du risque d'inondation.

2.4 Les déchets

Sur la commune, le SIVADES (Syndicat intercommunal pour la valorisation des déchets sur le secteur de Cannes-Grasse) est en charge de la collecte et du traitement des déchets ménagers et du tri sélectif.

Les déchets collectés sont acheminés en décharge, après passage en centre de tri, pour y être enfouis.

Huit déchetteries sont gérées par le SIVADES, dont celles de Saint-Cézaire-sur-Siagne et de Peymeinade, accessibles aux habitants de Cabris.

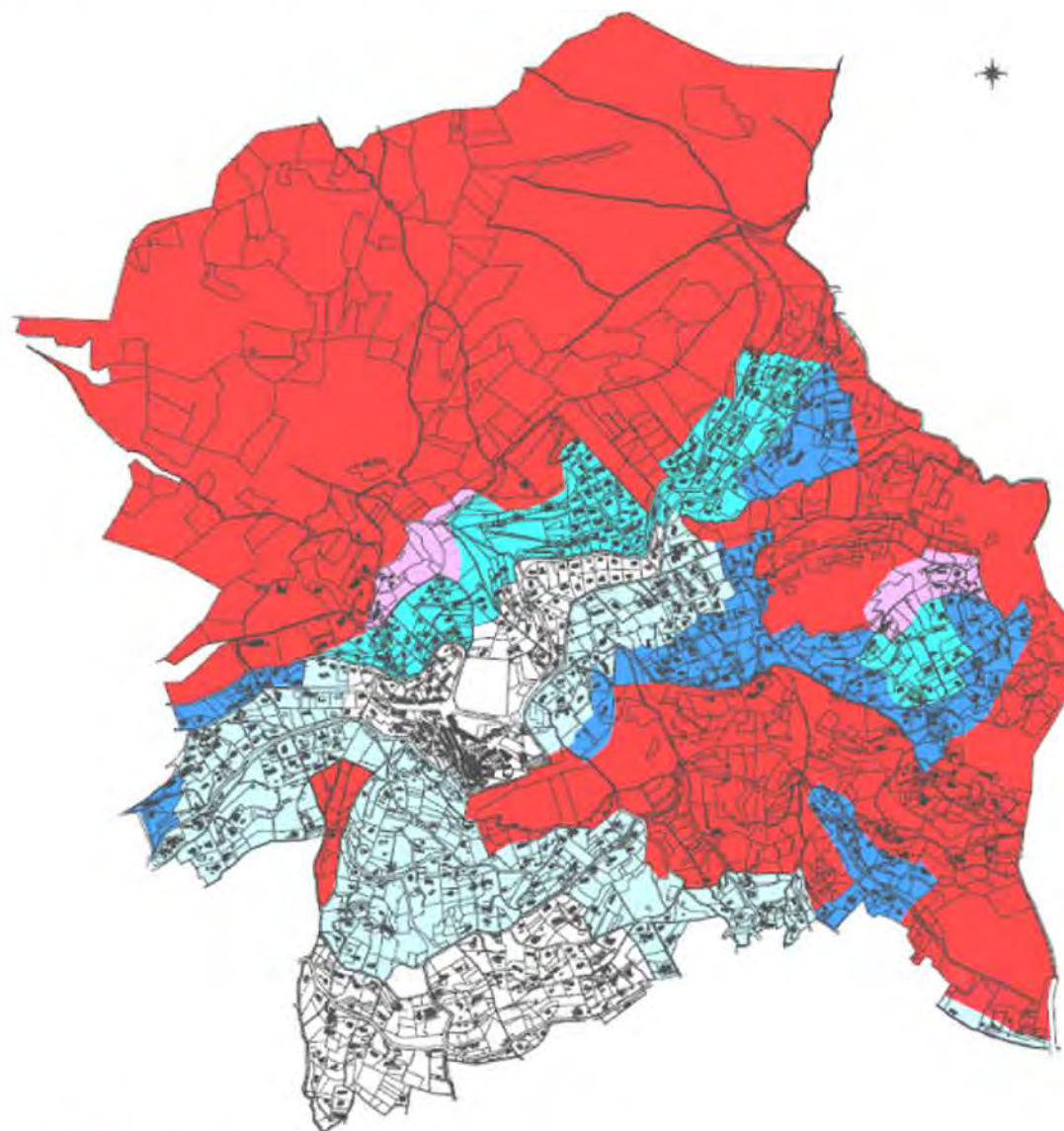
Parmi les projets portés par ce syndicat, il est question d'un centre de valorisation organique, afin de produire un compost à partir des ordures ménagères, et d'une unité thermique, qui retraitera les résidus du centre de valorisation organique.

Le tri sélectif est en place sur la commune, des composteurs individuels sont disponibles sur demande auprès du SIVADES. Il n'existe pas d'action spécifique en matière de compostage collectif des déchets vert.

II.3 Risques

3.1 Le risque de feu de forêt

Le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'incendie de forêt de Cabris a été approuvé par arrêté préfectoral du 27 juillet 2006. Trois grands type de zone sont définis: les zones rouges, correspondant à un risque fort, les zones bleues, où le risque est plus limité et les zones blanches où le risque est très faible, voire nul.



- R - Zone de danger fort
- B0 - Zone de danger moyen (secteur à enjeux défendables)
- B1a - Zone de danger modéré à prescriptions particulières.
- B1 - Zone de danger modéré
- B2 - Zone de danger faible
- Zone blanche

3.2 Le risque de mouvement de terrain

Zonage sismique

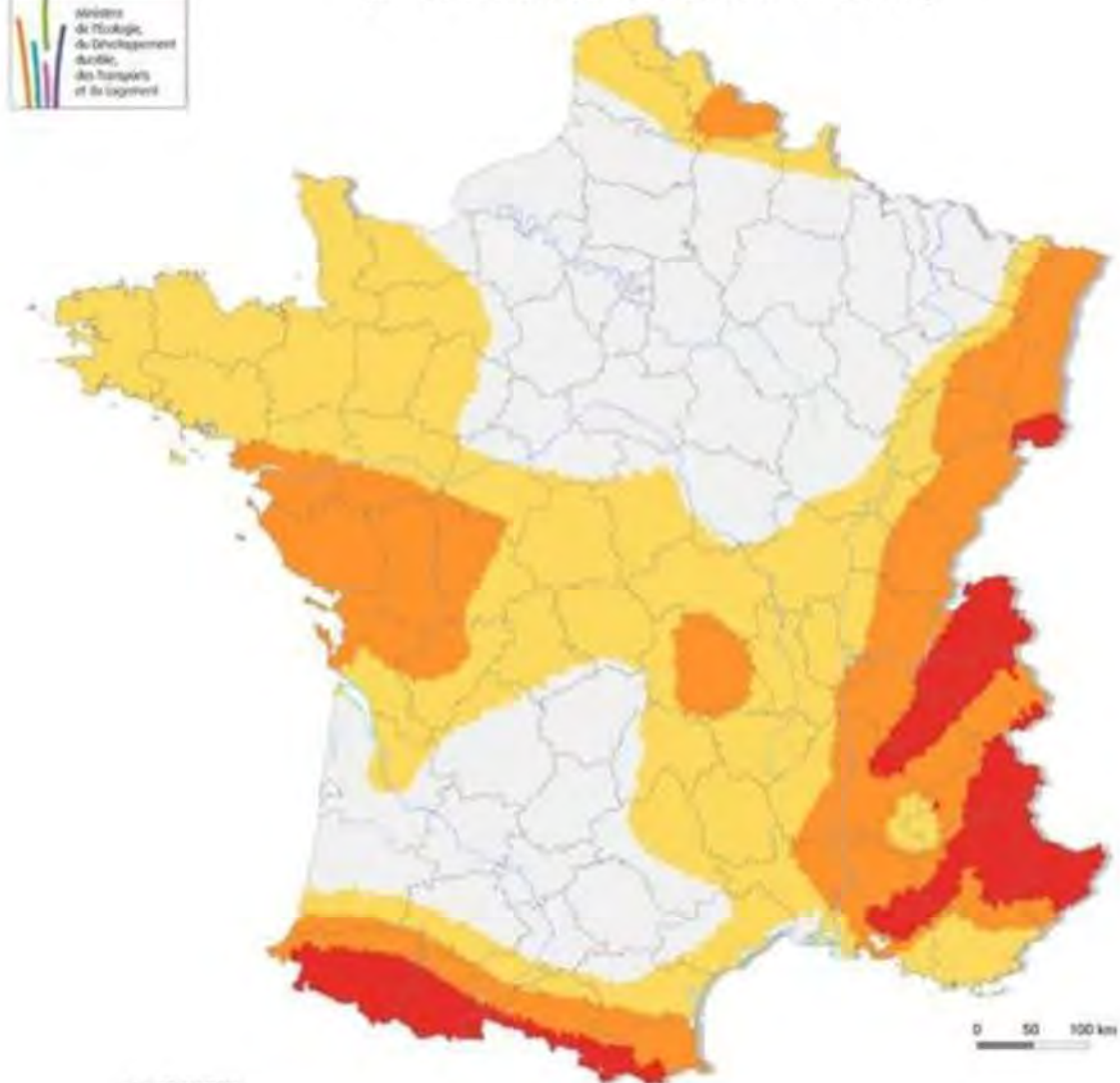
Le nouveau zonage sismique, en vigueur depuis le 1^{er} mai 2011 classe Cabris en zone de sismicité 3, correspondant à une sismicité modérée.

La prise en compte de ce zonage se traduit en terme de construction par le respect des normes en vigueur (Eurocode 8).



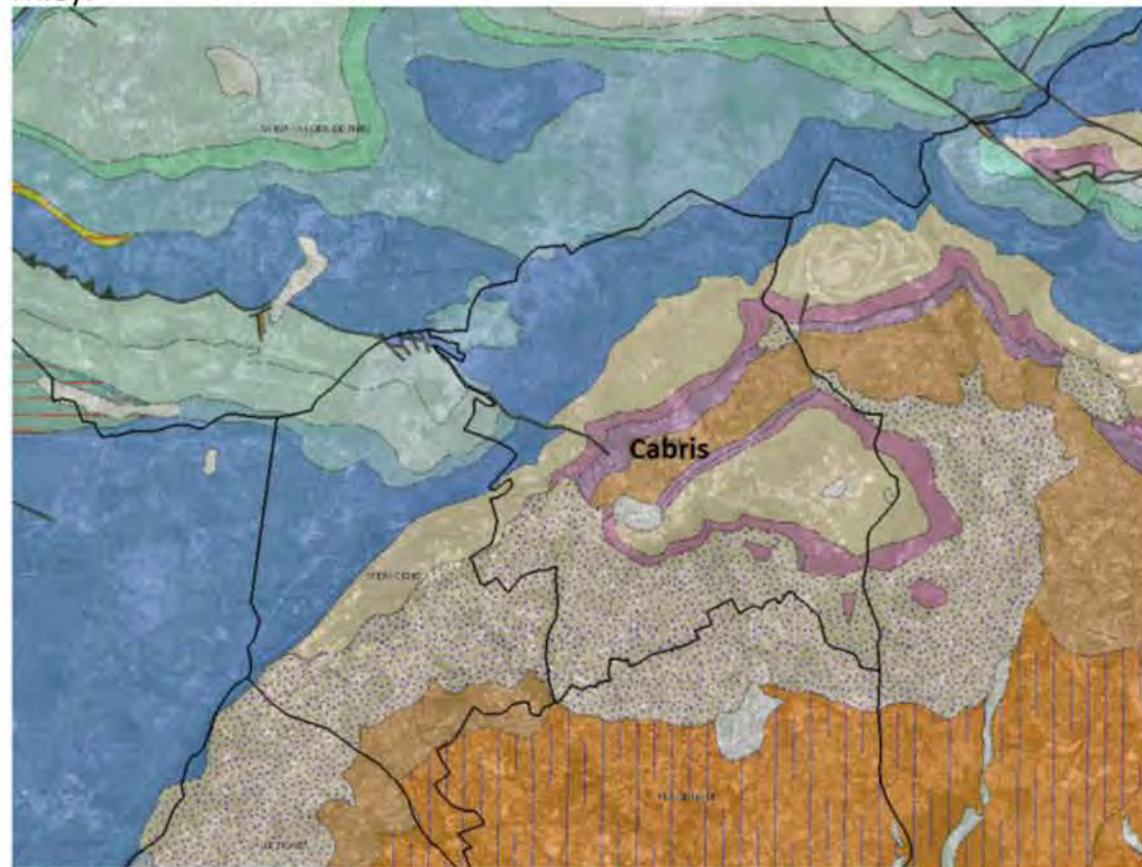
Zonage sismique de la France

en vigueur depuis le 1^{er} mai 2011
(art. D. 563-8-1 du code de l'environnement)



Géologie

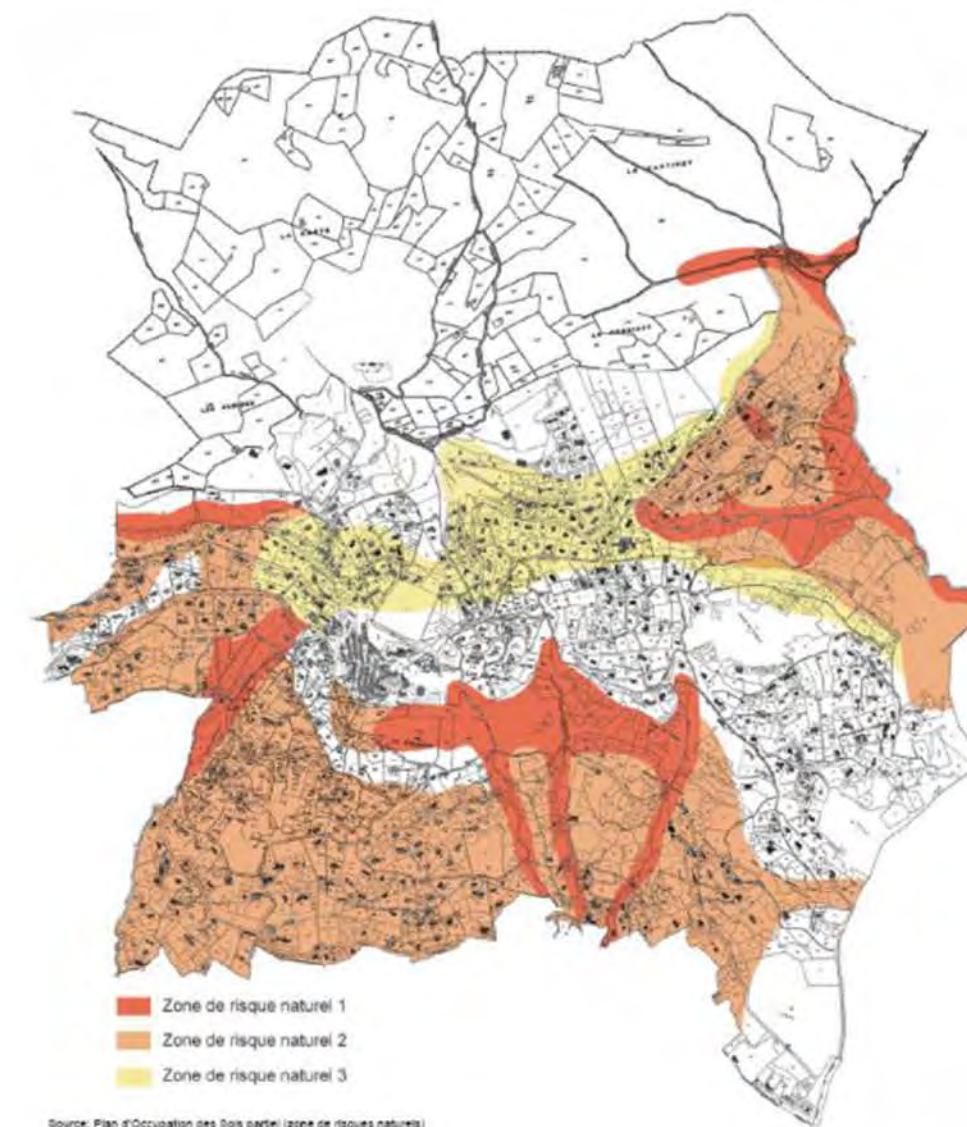
La commune de Cabris s'étend sur la partie méridionale du plateau de Saint-Vallier-de-Thieu.



Projet : Alpes Maritimes	Callovien et Oxfordien non différenciés : calcaires et calcaires marneux
Quaternaire : alluvions fluviales récentes (sables, limons, graviers, galets)	Callovien : calcaires, marno-calcaires et marnes
Eboulis récents	Callovien dolomitisé
Tortonien marin : molasse très grossière ou poudingues molassiques	Bathonien : calcaires plus ou moins dolomitiques
Aquitanien inférieur (ou Oligocène) : conglomérats andésitiques	Bathonien dolomitisé
Vindobonien : poudingues et galets	Bajocien : Calcaires à silex, avec localement des lits marneux minces, dolomies
Jurassique dolomitique	Hettangien : dolomies blanchâtres ou gris cendré; calcaires, marnes, argiles vert résédées
Portlandien-Berriasien : calcaires marmoréens	Rhétien : calcaires, dolomies, cargneules, marnes vert résédées
Portlandien : faciès lithonique, calcaires sublithographiques	Keuper : argiles rouges, gypse, dolomies, cargneules
Portlandien dolomitisé	Muschelkalk supérieur : dolomies
Oxfordien et Kimméridgien : calcaires sublithographiques	Muschelkalk moyen : calcaires
Oxfordien et Kimméridgien : calcaires et dolomies	Muschelkalk inférieur : dolomies, marnes dolomitiques, calcaires
Argovien-Oxfordien supérieur : calcaires noduleux, calcaires argileux gr.	
Argovien-Oxfordien dolomitisés	

L'aléa de mouvement de terrain naturel

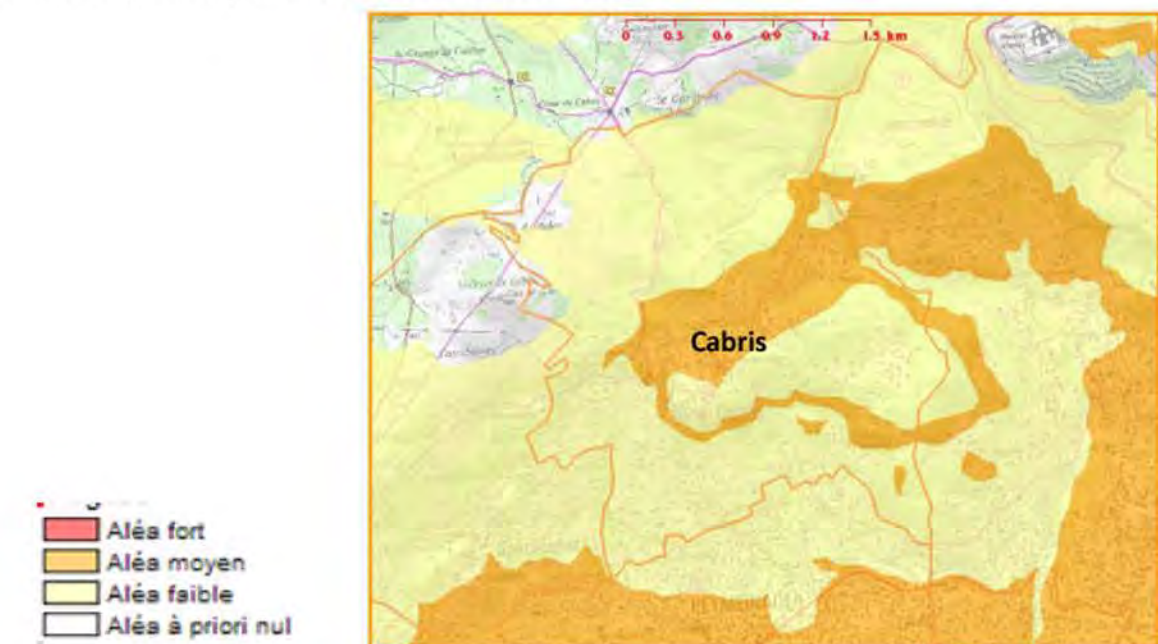
La commune n'est pas soumise à des aléas de grande ampleur. Les aléas présents sont liés à de simples éboulements ou affaissements. Des données géotechniques datant de 1979 identifient trois types de zones à risque de mouvement de terrain :



Source : Plan d'Occupation des Sols partiel (zone de risques naturels)

L'aléa de retrait-gonflement des argiles

Sur la commune, ce risque est évalué de faible à moyen.



II.4 Cadre de vie et fonctionnement urbain

4.1 Profil urbain

Morphologie urbaine

Le centre ancien de la commune concentre commerces, services et logements. On y trouve la majorité des services et des commerces disponibles sur la commune. L'habitat y est groupé, avec un aspect massif et fermé, en lien avec l'architecture rencontrée. Le centre du village offre un panorama de qualité, la qualité urbaine et architecturale de ce secteur de la commune est remarquable.

Quelques fermes en coteau, isolées, installées entre des terrasses et des vergers se sont développées dans les pentes autour du centre du village. Dans ce secteur, la tendance est à la construction de maisons individuelles; habitat diffus, au style néo-provençal.

Le Long des axes principaux de communication de la commune (CD4 et CD11), et en raison du fait que ces secteurs soient bien équipés (eau et assainissement), l'habitat individuel s'est également développé.



Habitat individuel, diffus et dispersé



Habitat groupé, à l'architecture remarquable, et panorama

Analyse spatiale du territoire communal

Les trois grands secteurs de la commune sont

- ❖ Le socle villageois et le grand pré
- ❖ Le secteur diffus, occupé par l'habitat dispersé et les cultures d'oliviers
- ❖ La zone au nord de la commune, classée en zone montagne et protégée dans le cadre du projet de Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur

Les principales entrées de ville se trouvent sur la RD 11; à l'ouest du centre de Cabris et sur la RD 4 à l'est de la commune.

Vue de l'entrée de ville depuis la RD 11 à l'ouest du centre du village



Vue de l'entrée de ville depuis la RD 4 à l'est de la commune



Profil du parc de logements

La commune compte une majorité de maisons, de 4- 5 pièces, constituant la résidence principale de ses occupants. On observe toutefois une augmentation progressive du nombre de résidences secondaires et de logements vacants entre les années 1960-1990. La tendance semble s'inverser sur la dernière décennie.

Le rythme de construction de logements s'est beaucoup accéléré ces dernières années, avec une moyenne annuelle de permis de construire délivré approchant les 20 permis/an entre 2000 et 2008. Les quartiers concernés par ces nouvelles constructions sont ceux équipés et desservis, et principalement le quartier de Stramousse. Les caractéristiques du parc de logement de la commune indiquent également qu'une majorité des habitants est propriétaire de son logement (77 %), les logements sont principalement individuels (87 %), la moyenne communale est de 2,3 occupants/logement.

Les logements sociaux représentent une très faible proportion des logements disponibles sur Cabris.

4.2 Activités et équipements

L'agriculture

À l'origine, la commune avait un caractère agricole fondé sur l'horticulture, les parfumeries de Grasse constituant le principal débouché de la filière. Cette activité a pratiquement disparu aujourd'hui. Quelques pâturages existent dans la partie nord de la commune, en secteur hors POS. En 2000, la commune comptait 4 exploitations.

Des oliviers disséminés sur le territoire communal sont cultivés. Cabris est d'ailleurs incluse dans le périmètre d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) « Olive de Nice », pour la variété « Cailletiers ».



Tissu d'entreprise

En 2007, la commune comptait 102 entreprises sur son territoire, principalement orientée vers le commerce, les services et le BTP. Les chiffres disponibles auprès de l'INSEE indiquent une tendance à la régression du nombre d'entreprises; mais ne permettent pas de dégager les nouvelles tendances liées au contexte économique particulier en 2011-2012.

Activités commerciales et services de santé

Les commerces sont concentrés dans le centre du village. L'offre commerciale est diversifiée: (données 2008) : 2 commerces d'alimentation, 2 boulangeries, 1 papeterie, 1 bar tabac, 4 restaurants, 1 pharmacie, etc... Les services de santé sont également représentés (maison de retraite, médecin, dentiste, infirmiers, kiné, ...)

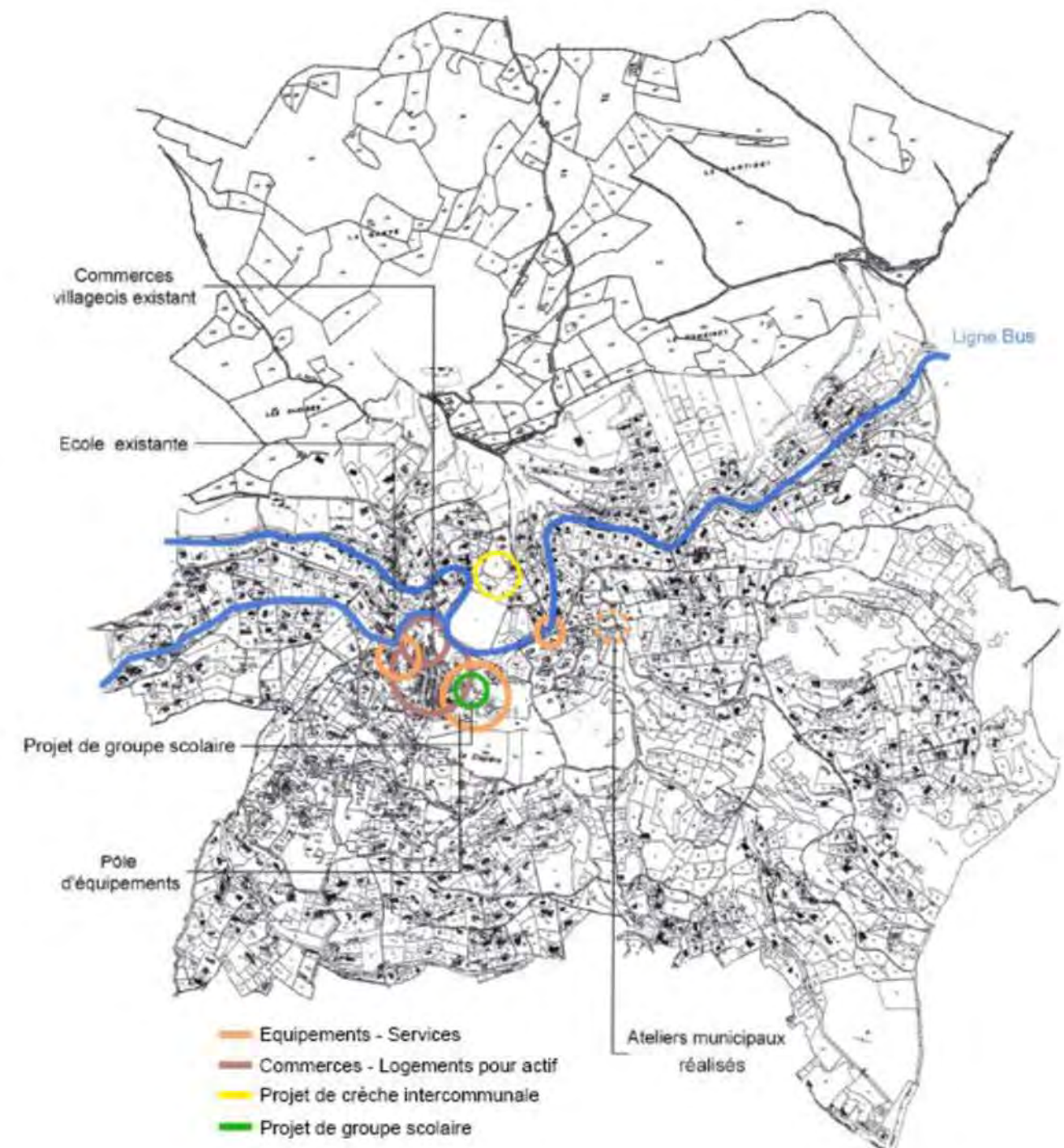
Équipements

Un pôle administratif majeur regroupe la Mairie, la Poste et certaines associations. L'école primaire compte 5 classes, dont 2 maternelles; les effectifs sont en augmentation.

Les équipements sportifs comprennent 4 courts de tennis, un plateau multi-sport, une salle aménagée dans la mairie (danse, judo, gym), un golf et un terrain de boule.

La commune compte aussi des équipements liés à son patrimoine culturel, et également un cinéma.

La dynamique associative est très importante à Cabris.



4.3 Déplacements

Trois routes départementales desservent Cabris en la traversant d'est en ouest : la RD 4, la RD 11 et la RD 13. Le reste de la voirie est constitué de chemins communaux.

Les routes départementales de la commune ne sont pas concernées par les cartes de bruit des grands axes routiers (réalisées conformément aux dispositions de la Directive européenne du 25 juin 2002 et approuvées par arrêté préfectoral du 25 juin 2009).

La majorité des actifs de Cabris travaillent en dehors de la commune (75 %), près de la moitié d'entre eux travaillent à Grasse, ce qui représente un peu plus de 210 personnes qui emprunte la RD 11 et la RD 4 quotidiennement.

La desserte en transports en commun est assurée par le Syndicat Mixte Sillage, Autorité Organisatrice des Transports sur une partie du sud ouest du département. La Ligne 33 dessert Cabris, elle relie Saint-Cézaire-sur-Siagne à Grasse.

Un bus passe environ chaque heure en semaine, de 7h à 19h30.



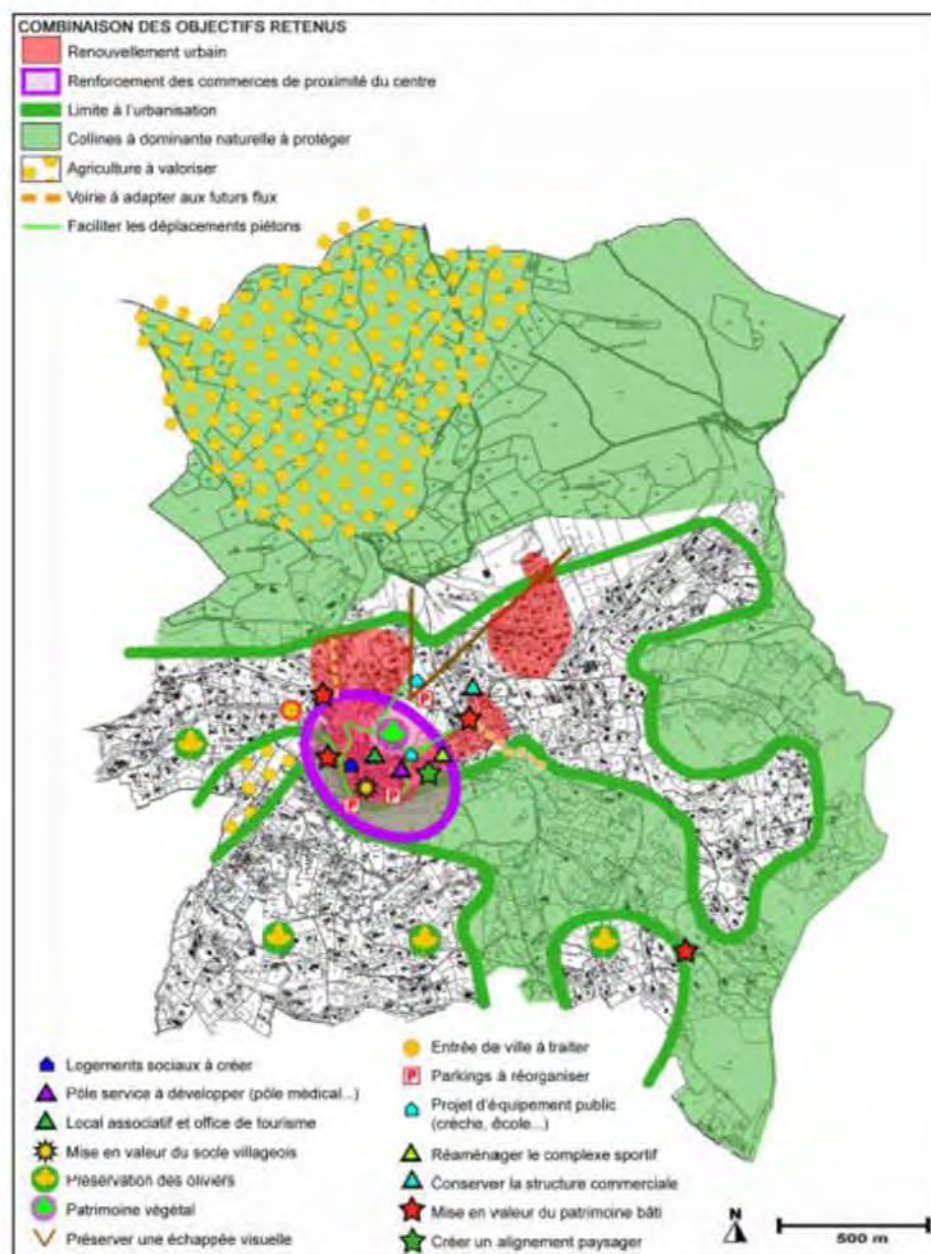
II.5 Zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du PLU

Les projets portés par le PLU se concentrent sur deux secteurs :

- Le centre urbain et sa périphérie : renouvellement urbain, requalification et mise en valeur du centre historique
- La partie nord-ouest de la commune : classement en zone agricole « A » de terrains déjà utilisés pour l'agriculture.

Sur le reste de la commune, les actions envisagées par le P.L.U. sont de faible envergure et consiste principalement à reconnaître et protéger la valeur patrimoniale et/ou paysagère des éléments recensés dans le diagnostic.

Synthèse des projets portés par le PLU au travers du PADD:



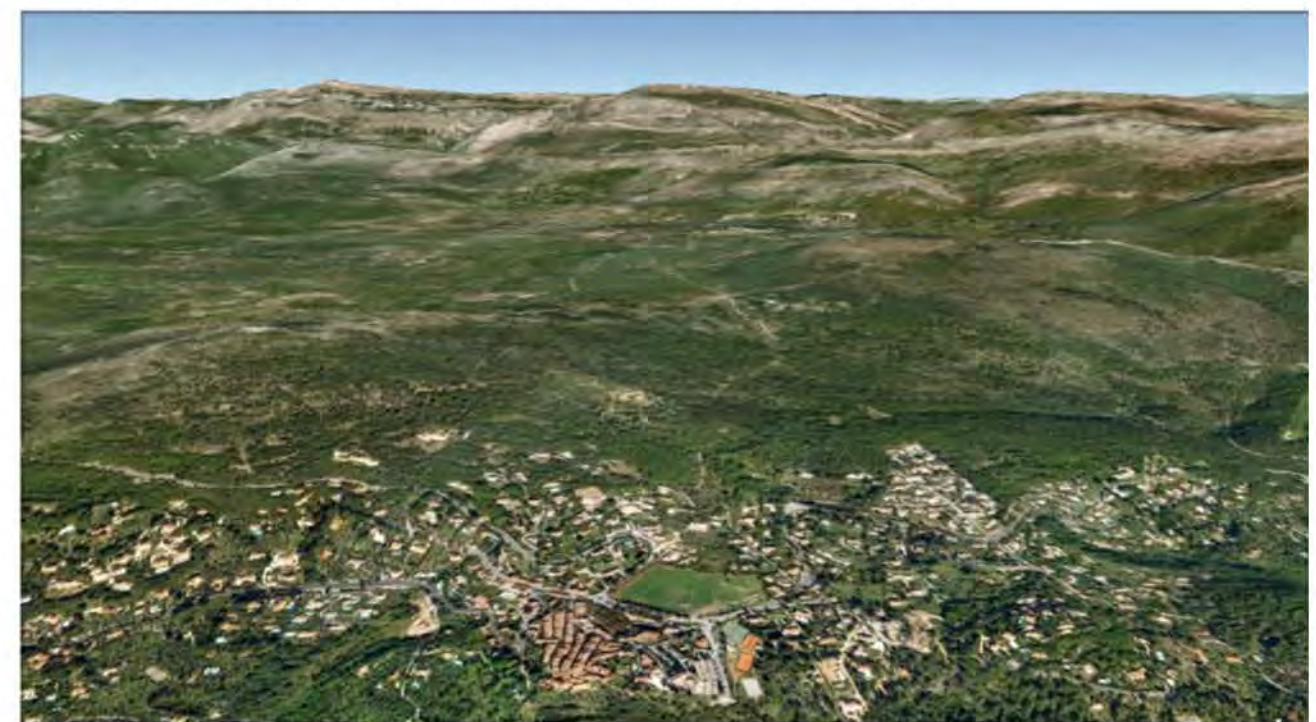
Le centre urbain

L'ensemble du centre est urbanisé (logements, voiries, activités). Situé sur un promontoire rocheux, le centre de Cabris offre un panorama vers le littoral d'une qualité exceptionnelle. Le 'Grand Pré' situé dans la zone est une vaste zone de pelouse.



Le secteur nord-ouest

Il s'agit d'une vaste zone naturelle, composée de forêt de feuillus, de quelques conifères et de landes. Cette zone est traversée par quelques chemins ruraux utilisés pour l'exploitation agricole et la surveillance des massifs boisés. Le site est vierge de toute construction. Les prairies existantes sont utilisées pour pâturage.

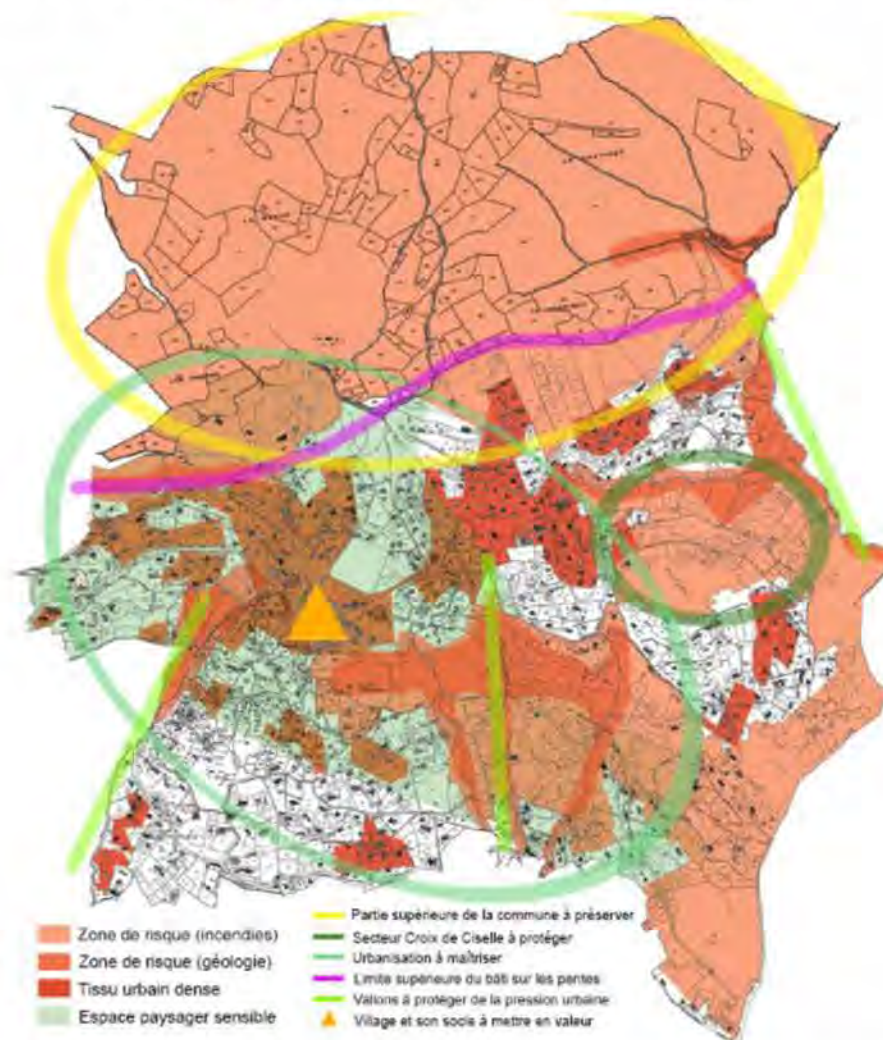


II.6 Bilan P.O.S. et perspectives d'évolution - Synthèse globale thématique, formulation et hiérarchisation des enjeux

Les dispositions d'urbanisme antérieures (POS et RNU) ne permettent plus de satisfaire les ambitions de la commune et de répondre aux enjeux environnementaux du territoire. En l'absence d'un PLU intégrant ces données, et suivant un scénario au fil de l'eau, les tendances d'évolutions observées sur la commune vont se poursuivre. Les risques pour la commune sont :

- Le développement du mitage et la banalisation du paysage
- Le déclin de l'activité agricole
- La perte d'identité et de cohérence urbaine et architecturale
- Une consommation d'espace non maîtrisée et anarchique
- Une exposition accrue des populations aux risques naturels.

Tenant compte de ce constat, l'analyse de l'état initial de l'environnement, les atouts, faiblesses et dysfonctionnements identifiés dans le diagnostic du projet de PLU (carte ci-dessous) permettent de formuler les enjeux thématiques suivants :



Patrimoine

- Préserver les collines et les pentes boisées de l'urbanisation
- Préserver la qualité et la cohésion architecturale du centre ancien
- Éviter le mitage et la banalisation du paysage
- Valoriser le patrimoine historique, architectural et historique

Ressources et milieux naturels

- Préserver le nord de la commune, en tant qu'aire d'accueil potentielle de l'avifaune de passage
- Préserver la qualité exceptionnelle de l'air
- Protéger les ressources en eaux souterraines
- Favoriser les nouvelles constructions dans les zones d'assainissement collectif
- Mettre en place le compostage collectif des déchets verts

Risques

- Respecter les dispositions du PPRIF
- Identifier des zones agricoles jouant le rôle de coupe-feu
- Prendre en compte le risque géologique dans les modes d'occupation des sols et de l'espace
- Respecter les préconisations en matière de construction (zone de sismicité = 3)

Cadre de vie et fonctionnement urbain

- Conforter l'identité de Cabris
- Favoriser la mixité sociale
- Valoriser les fermes en coteau
- Pérenniser la culture d'oliviers en restanques
- Mener une réflexion sur les entrées de ville (notamment la RD 11, coté ouest)
- Favoriser l'agriculture, pérenniser les exploitations existantes
- Conforter la présence d'entreprises, de commerces et des services à la population
- Développer l'offre de logement pour les actifs travaillant sur la commune

L'état initial de l'environnement a identifié les enjeux environnementaux par thématique. Pour les hiérarchiser, une grille d'analyse a été élaborée, utilisant 4 critères :

Typologie des enjeux		Pondération
Enjeu global / territorial	Territorial	1
	Global	2
Irréversibilité des impacts	Forte	3
	Variable	2
	Faible	1
Importance vis-à-vis de la santé publique	Forte	3
	Significative	2
	Secondaire	1
Transversalité	Forte	3
	Assez forte	2
	Faible	1

Pour chacun d'eux, une pondération traduit leur niveau d'importance. Chaque enjeu est passé au crible de cette grille d'analyse, pour aboutir à une note globale permettant de les classer suivant 3 niveaux d'importance :

Enjeux majeurs	Enjeux importants	Enjeux modérés
9, 10, 11	6, 7, 8	4, 5

Le tableau ci-contre indique les résultats de l'analyse, le tableau en page suivante en présente le détail.

Enjeux environnementaux	Pondération
Préserver les collines et les pentes boisées de l'urbanisation Préserver le nord de la commune (avifaune) Préserver la qualité exceptionnelle de l'air Protéger les ressources en eaux souterraines Favoriser les nouvelles constructions dans les zones d'assainissement collectif Respecter les dispositions du PPRIF Conforter la présence d'entreprises, de commerces et des services à la population	Enjeux majeurs
Préserver la qualité et la cohésion architecturale du centre ancien Éviter le mitage et la banalisation du paysage Mettre en place le compostage collectif des déchets verts Prendre en compte le risque géologique dans les modes d'occupation des sols et de l'espace Respecter les préconisations en matière de construction (zone de sismicité = 3) Conforter l'identité de Cabris Pérenniser la culture d'oliviers en restanques Favoriser l'agriculture, pérenniser les exploitations existantes Développer l'offre de logement pour les actifs travaillant sur la commune	Enjeux importants
Valoriser le patrimoine historique, architectural et historique Identifier des zones agricoles jouant le rôle de coupe-feu Favoriser la mixité sociale Valoriser les fermes en coteau Mener une réflexion sur les entrées de ville (notamment la RD 11, coté ouest)	Enjeux modérés

Thématiques	Enjeux environnementaux	Enjeu global / territorial	Irréversibilité de l'impact	Importance de l'enjeu vis-à-vis de la santé publique	Transversalité	Pondération
Patrimoine	Préserver les collines et les pentes boisées de l'urbanisation	Global	Forte	Secondaire	Forte	9
	Préserver la qualité et la cohésion architecturale du centre ancien	Territorial	Variable	Secondaire	Assez forte	6
	Éviter le mitage et la banalisation du paysage	Territorial	Forte	Secondaire	Assez forte	7
	Valoriser le patrimoine historique, architectural et historique	Territorial	Faible	Secondaire	Assez forte	5
Ressources et milieux naturels	Préserver le nord de la commune (avifaune)	Territorial	Forte	Forte	Forte	10
	Préserver la qualité exceptionnelle de l'air	Global	Variable	Forte	Forte	10
	Protéger les ressources en eaux souterraines	Global	Variable	Forte	Assez forte	9
	Favoriser les nouvelles constructions dans les zones d'assainissement collectif	Territorial	Variable	Forte	Forte	9
	Mettre en place le compostage collectif des déchets verts	Territorial	Faible	Significative	Assez forte	6
Risques	Respecter les dispositions du PPRIF	Territorial	Variable	Forte	Forte	9
	Identifier des zones agricoles jouant le rôle de coupe-feu	Territorial	Faible	Significative	Faible	5
	Prendre en compte le risque géologique dans les modes d'occupation des sols et de l'espace	Territorial	Forte	Significative	Faible	7
	Respecter les préconisations en matière de construction (zone de sismicité = 3)	Territorial	Forte	Forte	Faible	8
Cadre de vie et fonctionnement urbain	Conforter l'identité de Cabris	Territorial	Faible	Secondaire	Forte	6
	Favoriser la mixité sociale	Territorial	Faible	Secondaire	Faible	5
	Valoriser les fermes en coteau	Territorial	Faible	Secondaire	Assez forte	5
	Pérenniser la culture d'oliviers en restanques	Territorial	Variable	Secondaire	Assez forte	6
	Mener une réflexion sur les entrées de ville (notamment la RD 11, coté ouest)	Territorial	Faible	Secondaire	Faible	4
	Favoriser l'agriculture, pérenniser les exploitations existantes	Territorial	Variable	Significative	Forte	7
	Conforter la présence d'entreprises, de commerces et des services à la population	Territorial	Variable	Forte	Forte	9
	Développer l'offre de logement pour les actifs travaillant sur la commune	Territorial	Variable	Significative	Assez forte	7

III. Analyse exposant les effets notables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement – Analyse des problèmes posés par la mise en œuvre du PLU sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement telles que les zones Natura 2000

Présentation sommaire des documents soumis à évaluation des incidences de leur mise en œuvre sur l'environnement

Une présentation sommaire du PADD, du règlement et du zonage permet plus de clarté dans l'analyse des incidences de la mise en œuvre du P.L.U. sur l'environnement.

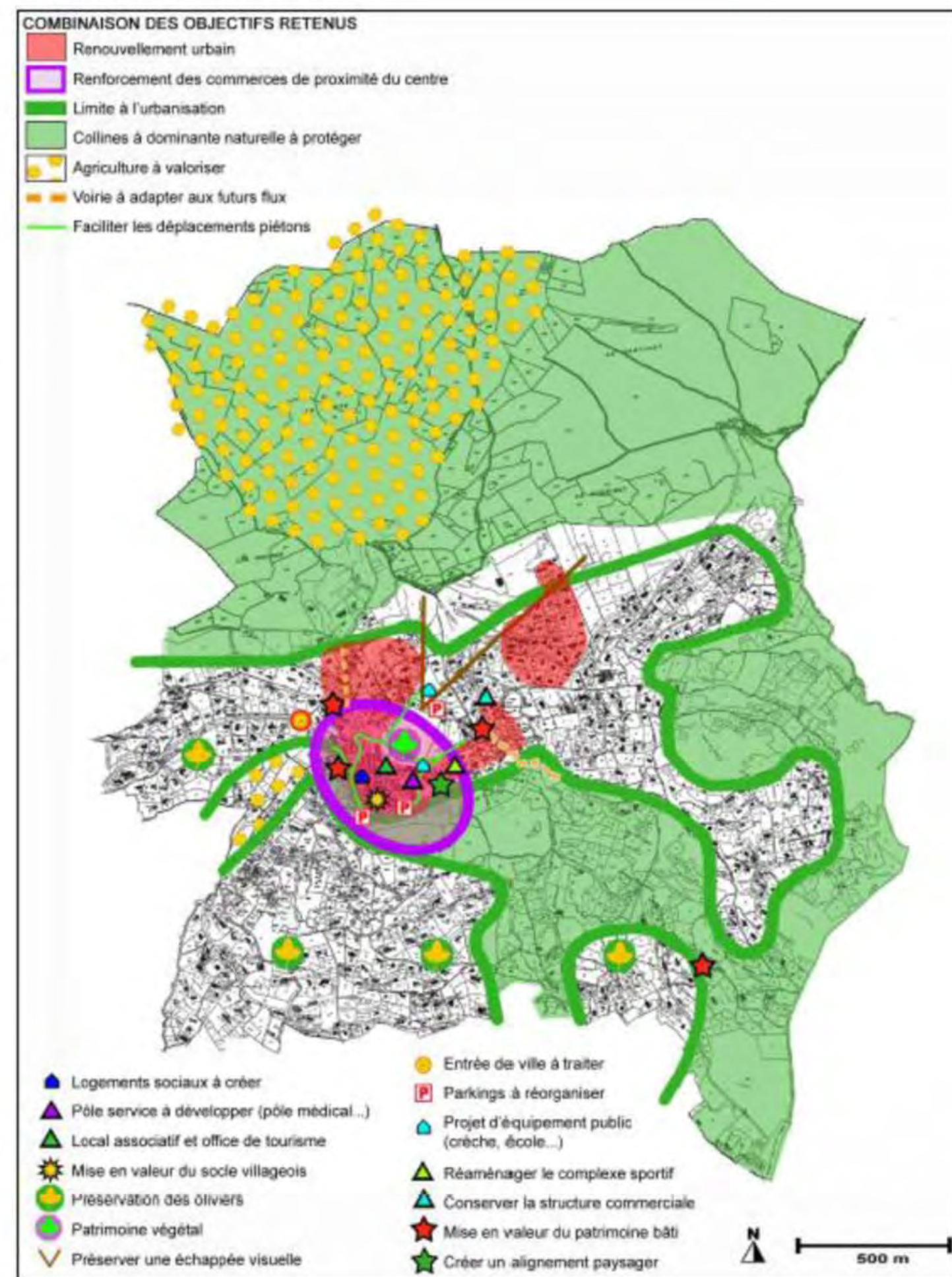
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD de Cabris s'organise en 4 orientations principales, déclinées en 14 objectifs. Les quatre orientations sont :

- Maîtriser le développement urbain
- Stimuler les activités économiques
- Protéger l'environnement et privilégier le cadre de vie
- Consolider l'identité de la commune et renforcer son attractivité

L'annexe 1 présente le détail du PADD. À plusieurs reprises, il est cité dans l'évaluation des incidences en utilisant une numérotation correspondant aux orientations et actions citées par le plan (par exemple C-10-b). L'ensemble de cette numérotation est également présentée en annexe1.

Ci-contre, la carte de synthèse des objectifs retenus par le PADD



Le zonage et le règlement

Le règlement du P.L.U. de Cabris s'organise en 2 grandes parties : la première traite des dispositions générales applicables à l'ensemble de la commune, elle comprend 10 articles; la seconde traite des dispositions applicables à chaque type de zones.

Quatre grands types de zones sont définis

- Les zones « U » urbaines
- Les zones « AU » à urbaniser
- Les zones « A » agricoles
- Les zones « N » naturelles

Parmi les zones U, sont distinguées

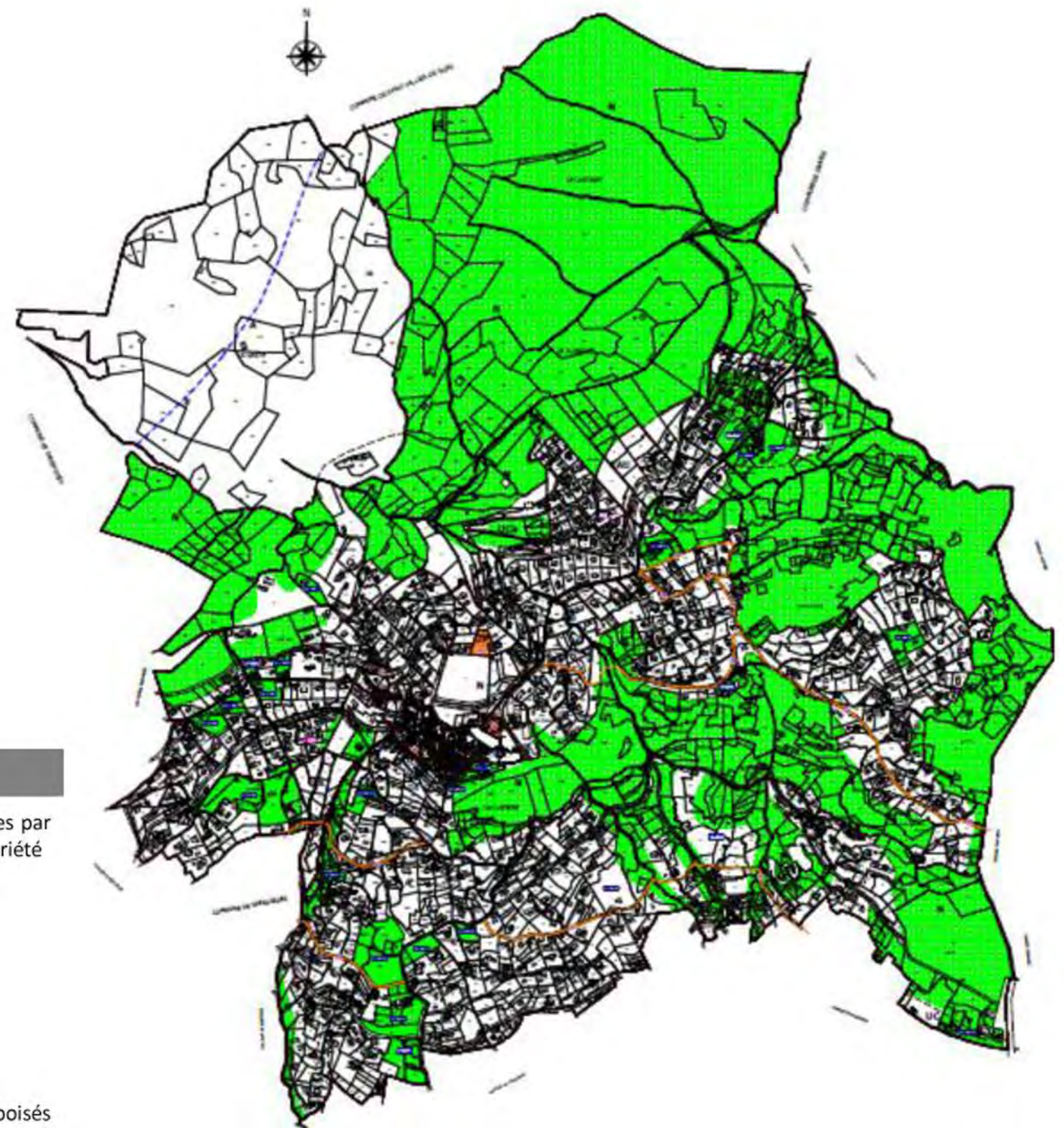
- Les zones UA : correspondant au centre ancien
- Les zones UB : correspondant aux secteurs déjà urbanisés en périphérie du centre
- Les zones UC : correspondant au secteur collinaire discontinu
- Les zones UP : destinées à accueillir des équipements publics
- Les zones UH : destinées à l'accueil d'hébergement hôtelier

Sont également reportés sur le zonage et soumis au règlement

- Les emplacements réservés
- Les espaces boisés classés « EBC » (zones « vertes » carte ci-contre)
- Les servitudes d'utilité publique
- Les éléments patrimoniaux répertoriés
- Les jardins à protéger

Le règlement de chaque zone s'organise de la façon suivante:

Articles	Dispositions	Articles	Dispositions
1	Occupations et utilisations du sol interdites	8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
2	Occupations et utilisations du sol admises sous condition	9	Emprise au sol
3	Accès et voirie	10	Hauteur des constructions
4	Desserte par les réseaux	11	Aspect extérieur
5	Caractéristiques des terrains	12	Stationnement des véhicules
6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	13	Espaces libres et plantations, espaces boisés classés
7	Implantation des constructions les unes par rapport aux limites séparatives	14	Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)



III.1 Analyse globale thématique

1.1 Incidences du PLU sur le patrimoine

Patrimoine (rappel des enjeux)

Préserver les collines et les pentes boisées de l'urbanisation

Préserver la qualité et la cohésion architecturale du centre ancien

Éviter le mitage et la banalisation du paysage

Valoriser le patrimoine historique, architectural et historique

L'analyse des incidences de la mise en œuvre du PLU porte sur les projets du PADD, sur la délimitation des différentes zones et sur les dispositions correspondantes du règlement. Les incidences sont appréciées de manière globale, puis en portant une attention particulière à la prise en compte des enjeux environnementaux définis dans le cadre de l'évaluation environnementale.

1.1.a Incidences du PADD sur le patrimoine

L'analyse des incidences de la mise en œuvre du PADD sur le patrimoine est présentée selon le type d'action envisagé par le plan :

- Actions de mise en valeur (générales ou spécifiques)
- Schémas, plans et préconisations envisagés
- Les projets nouveaux mentionnés

- **Les actions et orientations visant un objectif de préservation et/ou de mise en valeur**

Mise en valeur du socle du village

Plusieurs objectifs du PADD visent la préservation et la mise en valeur du centre ancien installé sur son promontoire rocheux (C-10-a, C-11-a et D-12-c). Ces actions précisent également l'intérêt de préserver l'aspect « belvédère » du socle villageois.

Préservation du cadre collinaire, des oliveraies et des restanques

Les oliviers cultivés en restanques sont des éléments à forte valeur patrimoniale et identitaires pour la commune. Le PADD les protège au travers des actions C-5, C-6-a, C-11-b. Le cadre collinaire est également un élément fondateur et structurant du paysage de Cabris et mérite une protection renforcée (conformément aux dispositions de la DTA des Alpes-Maritimes) : actions C-5, C-6-a et C-10.

Actions de mise en valeur spécifiques

Le patrimoine bâti (action C-11-c), la diversité végétale (C-11-d), les vues remarquables (D-13-b), le patrimoine architectural, vernaculaire, agricole et naturel communal (D-13-f) sont également des éléments du patrimoine que le PADD souhaite mettre en valeur.

La protection du grand paysage:

Deux mesures spécifiques poursuivent l'objectif de protection du grand paysage, au travers des espaces mentionnés dans la DTA (action C-10-b) et ceux mentionnés dans l'Atlas départemental des paysages (action C-10-c).

▪ Les schémas, plans et préconisations envisagés pour préserver le patrimoine

Concernant les secteurs en pente, le PADD préconise des mesures d'insertion des constructions visant à limiter l'impact des terrassements, la minéralisation des surfaces et la hauteur des bâtiments (action C-10-d).

Il est également envisagé d'élaborer un schéma d'aménagement spécifique au centre du village (action D-12-b), un schéma directeur paysage, un plan de communication et de signalétique harmonisés au niveau communautaire et aux communes adhérentes du PNR (action D-13-a).

Le PADD envisage également de proposer une palette végétale (action D-13-b).

▪ Les projets nouveaux mentionnés dans le PLU

L'action A-2-a vise à densifier les espaces urbanisés et équipés à proximité du vieux village et le long de la RD4 et de la RD11. Il est précisé que ces secteurs sont accompagnés d'une urbanisation relativement diffuse autorisant le développement immobilier.

L'action B-4-a présente un projet de création d'un pôle d'activités sur l'entrée Est du village.

La création de zones agricoles, à vocation pastorales, de cultures et d'oliveraies, sur des terrains propices à ce type d'activité est également présentée par le PADD (action B-4-b et B-4-e).

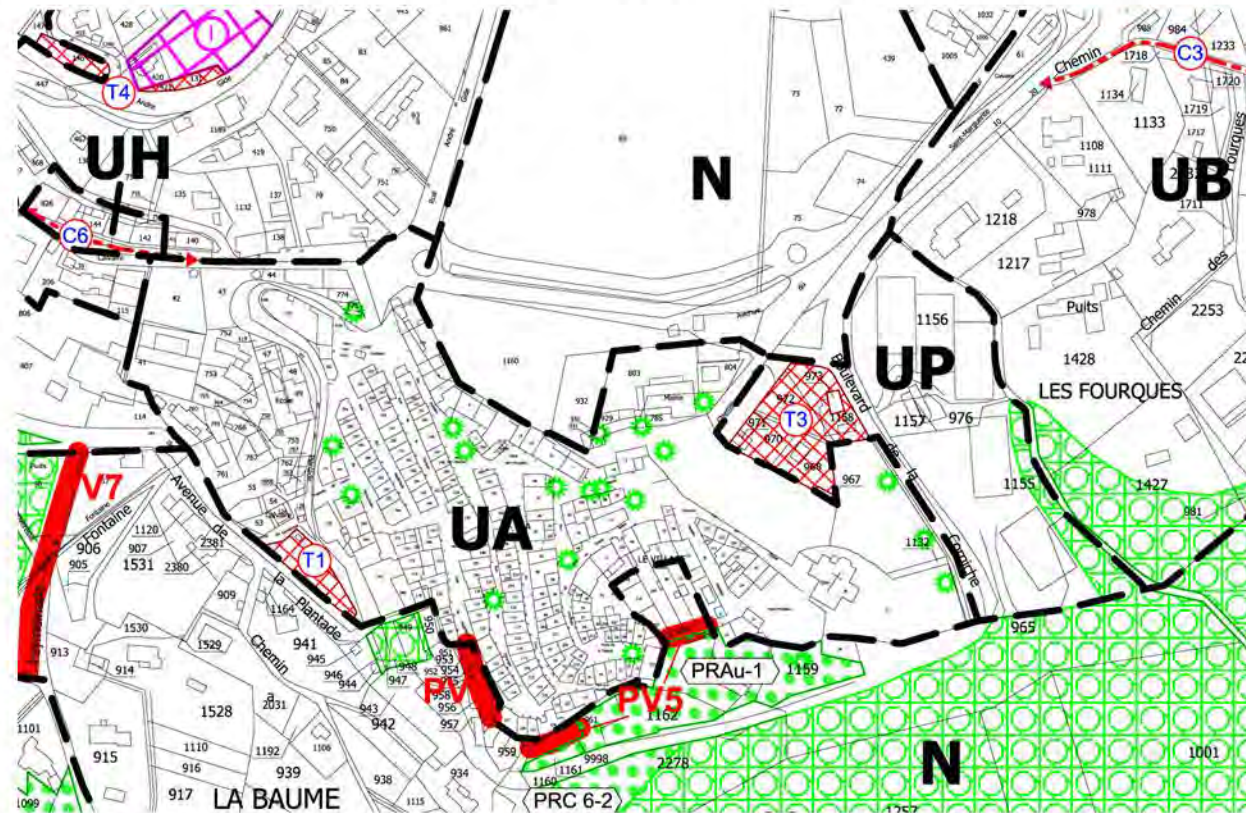
Enfin, le PADD indique qu'il est question de la création d'un alignement paysager le long des terrains de tennis (action C-11-e).

1.1b Incidences du zonage et du règlement sur le patrimoine

Le règlement et le zonage définis dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. de Cabris poursuivent un objectif général de protection et de mise en valeur du patrimoine. Plus particulièrement cela se traduit de la manière suivante :

- **Les dispositions spécifiques au centre ancien**

Une zone UA est définie : elle correspond au centre du village caractérisée par un tissu urbain dense, où l'implantation des constructions s'est faite sur le socle rocheux.



L'article UA 6 impose que les constructions soient alignées, conformément à l'existant. L'article UA 10 fixe une hauteur de constructions limitées à la hauteur maximale des bâtiments limitrophes. L'article UA 11 impose un ensemble de dispositions visant à réglementer l'aspect extérieur des constructions. Un nuancier est notamment annexé au règlement pour s'assurer d'une homogénéité des couleurs de façades, l'usage d'imitations de matériaux est interdites; les ouvertures, la toiture et les saillies sont strictement réglementées.

- **Les dispositions destinées à garantir une continuité dans le paysage urbain**

La majorité des zones « U » sont continues. Seules des zones UC, correspondant aux secteurs collinaires déjà urbanisés se détachent de l'ensemble « urbain » de la commune.

- **Les dispositions en faveur de la préservation des collines boisées**

Les zones UC correspondent au secteur collinaire urbanisé de la commune. Ce sont les zones urbaines les plus représentées, en proportion.

Pour éviter une urbanisation massive des ces zones, les terrains doivent mesurer au moins 1 500 m², l'emprise au sol des constructions est limité à 20 %, et le C.O.S. est fixé 0,15. Ces dispositions varient si le terrain se situe en dehors du périmètre du réseau collectif d'assainissement.

L'article 10 des dispositions générales interdit toute construction dans les secteurs où la pente est supérieure à 25°.

De nombreux espaces, y compris en dehors des zones collinaires, sont classés en EBC, permettant de conserver les boisements existants (article 6 des dispositions générales).

- **La protection du paysage, du patrimoine naturel et archéologique**

L'article 5 des dispositions générales est spécifique au patrimoine archéologique. Une place importante est laissée aux zones N naturelles, elles occupent, en proportion, la plus grande partie du territoire communal. La plupart des constructions y sont interdites. Le secteur situé en contrebas du centre ancien est notamment classé en zone N, tout comme le 'grand pré'.

Les vallons, jouant un rôle structurant dans la lecture du grand paysage font également l'objet d'un classement en zone N, sauf sur certaines zones déjà urbanisées (classées UC), pour lesquelles l'article 10 des dispositions générales impose un recul des constructions de 6 m de part et d'autre du vallon.

Aux vues de ces éléments, les objectifs poursuivis par le PLU vont dans le sens de la préservation et de la mise en valeur du patrimoine naturel, architectural et du paysage. **Les enjeux « patrimoine » définis dans le cadre de l'évaluation environnementale sont satisfaits.**

1.2 Incidences du PLU sur les ressources et les milieux naturels

Ressources et milieux naturels (*rappel des enjeux*)

- Préserver le nord de la commune, en tant qu'aire d'accueil potentielle de l'avifaune de passage
- Préserver la qualité exceptionnelle de l'air
- Protéger les ressources en eaux souterraines
- Favoriser les nouvelles constructions dans les zones d'assainissement collectif
- Mettre en place le compostage collectif des déchets verts

1.2.a Incidences du PADD sur les ressources et les milieux naturels

Trois grands thèmes se distinguent pour analyser la façon dont le PADD aborde le thème des ressources et des milieux naturels.

- **Les actions et orientations pour préservation des milieux naturels et favoriser la biodiversité locale**

La préservation des milieux naturels est un objectif à part entière du PADD (C-7). L'objectif visé par le plan est plus précisément de maintenir une faune et une flore locale sur son territoire. La préservation de la flore est particulièrement abordée, avec les mesures C-11-d (mise en valeur de la diversité végétale) et D-13-b (définition d'une palette végétale).

De manière plus ou moins directe, deux mesures du PADD permettent le maintien et favorisent la présence de la faune sur son territoire : la mesure B-4-b, qui prévoit le développement de terrains agricoles à vocation pastorale, et la mesure C-6-a, qui fixe l'objectif de maintenir une ceinture verte aux limites de son territoire, entre Grasse et Peymeinade.

La création de zones pastorales est favorable à la biodiversité car l'entretien de ces zones préserve l'ouverture des milieux. Les milieux ouverts accueillent une plus grande diversité d'espèces; et sont particulièrement appréciés de l'avifaune. Le maintien d'une ceinture verte peut s'analyser comme la création d'une trame verte, et peut constituer un axe de déplacement privilégié de la faune (axe Nord / sud).

- **Pour favoriser la qualité de l'air en limitant les besoins de déplacements**

La qualité de l'air n'est pas un point abordé par le PADD. Indirectement, plusieurs mesures concernant les déplacements et l'urbanisme peuvent avoir une incidence sur la qualité de l'air.

Les mesures A-2-a (densifier à proximité du centre et le long des RD) et D-12-d (concentrer les équipements sur le village) vont dans le sens d'une limitation des déplacements pour les habitants de Cabris, puisqu'ils visent à concentrer habitat et équipements dans un même secteur. Ce type de mesure limite la nécessité d'utiliser son véhicule pour les déplacements intra-communaux.

Pour compléter cette analyse, la mesure D-13-c prévoit un travail d'amélioration des axes de déplacements piétons, pour les affirmer, les rendre plus visibles et donc plus attractifs. Un stationnement bien organisé, tenant compte de des axes de déplacement aménagés pour les piétons permet de limiter la présence de la voiture dans le centre du village.

Pour les déplacements entre Cabris et les communes voisines, la mesure D-14 se fixe comme objectif de favoriser l'utilisation du réseau de transport collectif.

- **Pour limiter les pressions et optimiser les ressources naturelles locales**

La mesure C-8 incite l'utilisation d'énergies renouvelables individuelles; l'exemple cité dans le PADD vise en particulier des économies d'eau. Le climat de Cabris est particulièrement adapté à l'usage de l'énergie solaire.

D'autres mesures permettent de limiter les pressions sur les ressources naturelles : l'objectif A-1, qui fixe un rythme de croissance de la population modéré, et échelonné dans le temps. Ce type de mesure permet d'adapter les réseaux (eau potable et assainissement) aux flux d'arrivée de population nouvelle.

Deux points ne sont pas abordés par le PADD : la protection des ressources en eau souterraine et la problématique des déchets.

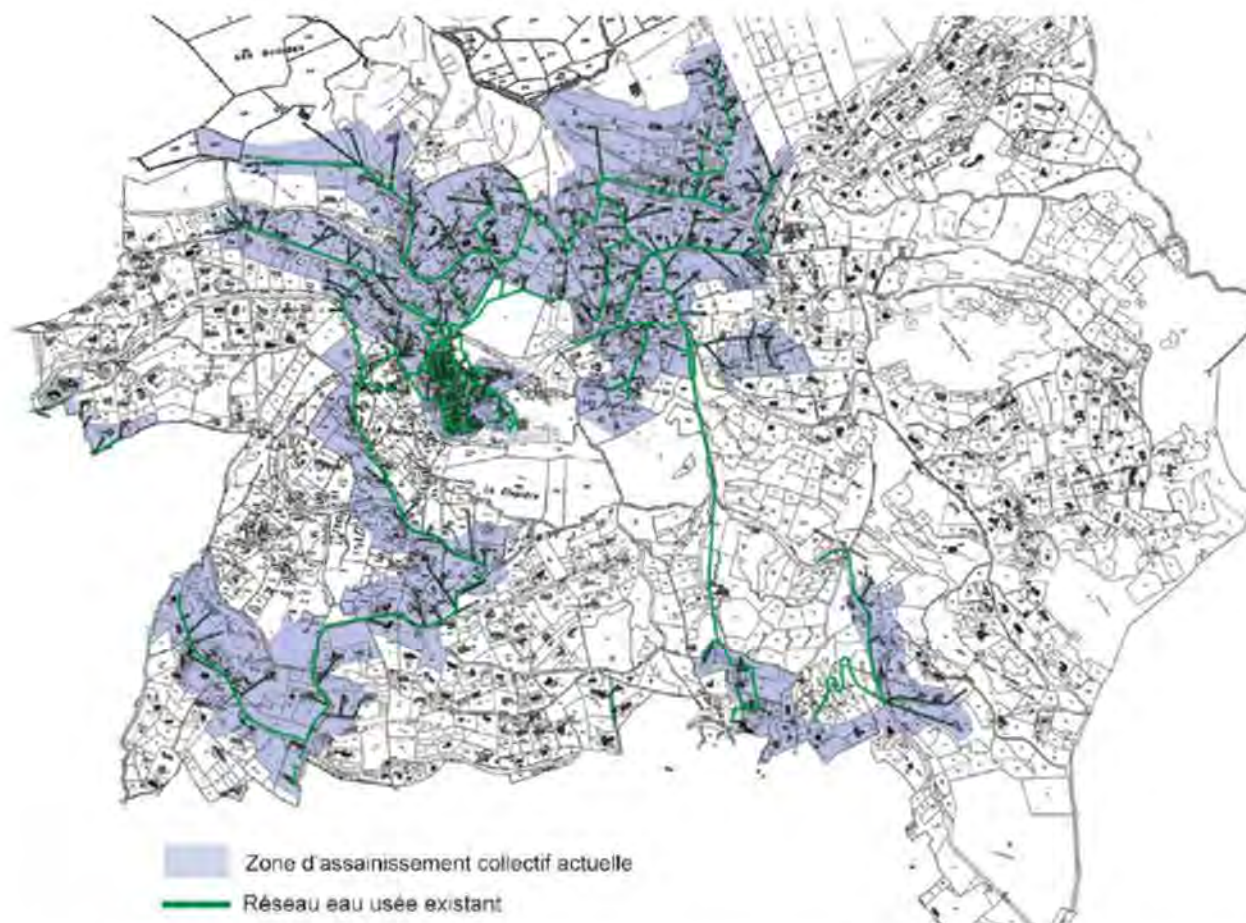
1.2.a Incidences du zonage et du règlement sur les ressources et les milieux naturels

■ Pour limiter les pressions et optimiser les ressources naturelles locales

Chaque zone définie prévoit les dispositions relatives au raccordement aux différents réseaux publics (article 4):

- Eau potable : le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle, quelque soit son emplacement. Une seule disposition spécifique à cette règle existe, pour les constructions situées en zone agricole et pour lesquelles le raccordement n'est pas possible, il est autorisé la réalisation d'un forage à usage domestique de 1 000 m³ /an.
- Assainissement : le raccordement au réseau public est obligatoire pour les constructions nouvelles en zone UA, UB, UP, UH et 2AU. Pour les zones UC, A et N, lorsqu'il est possible, le raccordement est également obligatoire, sinon, le SPANC doit être respecté.

Cela concerne donc principalement l'ensemble des zones UC de l'est de la commune, le secteur de la Reinaude, de Peyasq et une partie des Pradons à l'ouest.



- Eaux pluviales : le lessivage des sols par ruissellement des eaux pluviales en zone urbanisée est une des origines de pollution des eaux souterraines. Cette question est abordée par le règlement de la façon suivante:

Dans les zones UA, UB, UP, UH et 2AU, la règle est l'obligation d'évacuer les eaux pluviales vers les caniveaux, fossés ou le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales existants. Pour les zones UB, en l'absence de réseau pluvial existant, il existe l'obligation de réaliser tous les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux de pluies, de type bassin de régulation avec épandage. Dans les zones UC, 80 % des surfaces ne sont pas imperméabilisées (art UC9). L'infiltration des eaux sur la parcelle est la règle retenue. Les mêmes dispositions s'appliquent en zone A et N. Une précision est apportée par l'article 3 des zones UC et UH, où des caniveaux de séparation des eaux pluviales avec grille doivent être installés sur la limite d'accès de la parcelle avec la voirie publique.

Concernant les énergies renouvelables, l'article 11 de chaque zone réglemente l'installation de panneaux solaires : en zone UA, UB et UH, la surface de panneaux installée ne doit pas excéder 25% de la surface totale de la toiture. En zone UC, ils sont autorisés sans restriction de surface.

■ Pour préserver les milieux naturels et favoriser la biodiversité locale

La partie Nord de la commune est divisée en deux zones: zone A à l'ouest et N à l'est. Les zones naturelles représentent, en proportion, la majorité des zones délimitées sur le territoire communal. Elles englobent la zone centrale et urbanisée de la commune et sont pratiquement toutes continues. L'article 11 de chaque zones U et AU réglemente les clôtures, qui permettent le passage de la microfaune (toutes les clôtures doivent être à clair voie ou végétales. Des « jardins à protéger » sont identifiés dans les zones U, et une majorité des boisements existants font l'objet d'un classement EBC. L'article 13 de chaque zone U et AU renforce la protection des arbres en obligeant le remplacement de chaque arbre détruit ou détérioré.

La question de la préservation des ressources et des milieux naturels est prise en compte par le PLU.

Certains enjeux identifiés par l'évaluation environnementale méritent toutefois plus d'attention : préservation de la qualité de l'air, problématique des déchets verts et préservation des ressources en eau souterraine.

En effet, les dispositions en matière de gestion des eaux pluviales ne permettent pas de régler le dysfonctionnement observé au niveau du Mounestier, situé en zone UC, pour les constructions existantes.

À noter également, que le périmètre de protection éloigné de la Foux fait désormais l'objet d'un classement en zone A.

Le caractère notable de ces impacts négatifs potentiels sera abordé au paragraphe III.2 Détermination du caractère notable des impacts négatifs liés à la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

1.3 Incidences du PLU sur les risques

Risques (rappel des enjeux)

Respecter les dispositions du PPRIF

Prendre en compte le risque géologique dans les modes d'occupation des sols et de l'espace

Respecter les préconisations en matière de construction (zone de sismicité = 3)

Identifier des zones agricoles jouant le rôle de coupe-feu

1.3.a Incidences du PADD sur les risques

L'objectif C-9 du PADD est relative à l'anticipation des risques naturels, il garantit la stricte application des différents plans de prévention des risques et l'adoption des mesures nécessaires pour toute nouvelle implantation.

1.3.b Incidences du zonage et du règlement sur les risques

D'une manière générale l'article 2 de chaque zone distingue les occupations et utilisations du sol admises en fonction de la situation des terrains dans ou en dehors d'une zone soumise à un risque naturel. Dans les zones de risques, le respect des plans de prévention des risques, de leurs prescriptions et la réalisation des travaux et aménagements qui seraient nécessaires est imposé.

■ Prise en compte du risque d'incendie

La plupart des zones à risque fort d'incendie sont classées A ou N. Exceptions à ce constat :

- La zone 2AU est située dans une zone de danger modéré
- Le secteur Est de Naouc inférieur (zone UC) est située dans une zone de danger modéré à fort
- Le secteur de Stramousse (zone UC) est situé dans une zone de danger modéré à moyen.

L'article des dispositions générales du règlement indique par ailleurs que les prescriptions spéciales édictées par le PPRIF sont annexées en tant que servitudes d'utilité publique.

■ Prise en compte du risque de mouvement de terrain

L'article 10 des dispositions générales du règlement donne des précisions sur la prise en compte par le P.L.U. des risques liés aux mouvements de terrain :

- Risque sismique : obligation de respecter les normes de construction en vigueur correspondant à une sismicité de niveau 3.
- Phénomène de retrait gonflement des argiles : une étude géotechnique sera demandée dans les zones d'aléa moyen dans le cadre des permis de construire.
- Zones de risque d'éboulement, de mouvement de terrain, constructions situées sur des falaises et barres rocheuses : une étude géologique sera demandée et l'avis du maire sera émis pour tout projet de construction dans ces zones.

-La délimitation des zones sur le territoire communal tient globalement compte des risques liés aux mouvements de terrain; sauf pour les zones UC situées au Sud de la commune : la Prouveresse, et le secteur Peyasq – Les Pradons et la zone UC La Reinaude située à l'ouest de la commune qui se trouvent en zone de risque modéré.

Le PLU tient globalement compte des risques naturels d'incendie et de mouvements de terrains dans la délimitation des zones et la définition des règles de constructions qui s'y appliquent.

Les zones U concernées par un risque correspondent à des secteurs déjà urbanisés de la commune. Toutefois, la zone 2AU se trouve dans un secteur où le PPRIF identifie un risque modéré d'incendie.

La principale zone agricole délimitée sur la commune ne joue pas de rôle de coupe feu; étant située au nord-ouest de la commune, sans lien avec des secteurs urbanisés ou urbanisables. En revanche la zone délimitée entre les deux zones UC au sud : celle de la Reinaude et celle des Pradons-Peyasq peut jouer ce rôle de coupe feu.

Les enjeux définis dans le cadre de l'évaluation environnementale sont donc satisfaits.

1.4 Incidences du PLU sur le cadre de vie et le fonctionnement urbain

Cadre de vie et fonctionnement urbain (*rappel des enjeux*)

Conforter la présence d'entreprises, de commerces et des services à la population

Conforter l'identité de Cabris

Favoriser l'agriculture, pérenniser les exploitations existantes

Pérenniser la culture d'oliviers en restanques

Développer l'offre de logement pour les actifs travaillant sur la commune

Favoriser la mixité sociale

Valoriser les fermes en coteau

Mener une réflexion sur les entrées de ville (notamment la RD 11, coté ouest)

1.4.a Incidences du PADD sur le cadre de vie et le fonctionnement urbain

L'analyse des incidences de la mise en œuvre du PLU sur le cadre de vie et le fonctionnement urbain est présentée selon l'objectif porté

- Pérenniser / maintenir les activités, les services et les équipements
- Conforter l'identité de Cabris
- Le logement et la mixité sociale
- Le traitement des entrées de ville et les déplacements

▪ Pérenniser / maintenir les activités, les services et les équipements

Deux mesures du PADD sont relatives aux équipements : l'objectif A-2-c prévoit la réalisation d'équipements publics sur deux secteurs du centre du village (au nord du 'grand pré' et à l'ouest du centre ancien); la mesure D-13-h est relative aux équipements sportifs, il s'agit de réorganiser le complexe composé des terrains de tennis.

Concernant les services, un projet de pôle médical centralisant les services de santé est à l'étude (objectif B-4-d); il est situé dans le centre du village.

Le point fort du PADD sur la thématique des activités est la volonté affirmée de conserver et de développer le tissu commercial sur la commune, et de donner une place à l'agriculture sur le territoire. Pour l'activité commerciale, il s'agit des objectifs B-3-b et B-4-a du PADD, pour l'agriculture, des mesures B-4-b et B-4-e.

▪ Le logement et la mixité sociale

L'objectif A-1-b vise à améliorer la mixité sociale; un projet de réhabilitation en logements sociaux est identifié dans le vieux centre de Cabris.

▪ Conforter l'identité de Cabris

Le choix de conserver une agriculture orientée sur le pastoralisme et la culture de l'olivier (mesure B-4-b et C-11-b) est une mesure identitaire, tout comme la volonté de conforter la vocation touristique du village (objectif D-13-e, B-3-c et D-13-f).

L'objectif D-13-b vise particulièrement à valoriser le village et ses alentours. Les éléments identitaires de Cabris sont le vieux centre sur son promontoire, ses vues remarquables sur le grand paysage, les nombreuses zones où l'olivier est cultivé en restanques et son patrimoine bâti et architectural. Tous ces éléments sont identifiés et préservés par le PADD.

▪ Le traitement des entrées de ville et les déplacements

L'objectif A-2-e consiste à adapter la voirie aux évolutions attendues sur la commune, il prévoit l'élaboration d'un plan de circulation et de stationnements, ainsi que l'aménagement d'un parking (situé au nord du 'grand pré'). L'objectif D-14 vise aussi à améliorer la voirie communale, afin notamment de favoriser les transports en commun. Le PADD envisage aussi de conforter les axes piétons et les sentiers piétonniers.

L'action D-12-a est spécifique au traitement des entrées de ville, notamment celle située à l'ouest du centre du village, sur la RD 11.

1.4.b Incidences du zonage et de règlement sur le cadre de vie et le fonctionnement urbain

La zone UH est particulièrement destinée à accueillir des équipements publics, la zone A des activités agricoles (notamment des activités pastorales au nord et oléicole au sud). L'art UA2 précise que le pôle médical est une construction admise dans le centre ancien. Dans les zones UA, UB et UC, les activités artisanales et commerciales sont également admises.

En revanche, les installations liées à l'activité agricole sont interdites dans les zones U, sauf en zone UC où les installations liées à l'activité pastorale, oléicole ou apicole sont admises.

Pour conforter l'identité de Cabris, la zone UH, destinée à l'hébergement touristique, appuie la vocation touristique du village. Pour préserver l'image de qualité de la commune, les lotissements sont interdits en zone UC; l'ensemble des articles qui protègent les oliviers, les restanques, les vallons, les vues remarquables participent également au confortement de l'identité de la commune.

Les enjeux « cadre de vie et fonctionnement urbain » définis dans le cadre de l'évaluation environnementale sont globalement satisfaits.

III.2 Détermination du caractère notable des impacts négatifs liés à la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

Aux vues de l'analyse des effets de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement, et en corrélation avec les objectifs identifiés dans le cadre de l'évaluation environnementale, les incidences négatives suivantes ont été révélées:

➤ **Une augmentation de la population est envisagée sans projet d'extension du réseau d'assainissement**

Les zones urbaines situées en dehors du périmètre du réseau d'assainissement collectif doivent respecter les dispositions du SPANC et la réglementation en vigueur relative à l'assainissement autonome. L'assainissement autonome est une source potentielle de pollutions du sol et du sous-sol, des nappes souterraines. Mal géré, il peut représenter un risque pour la santé et l'environnement. Le rythme envisagé de croissance démographique (0,6 % / an) limite d'une façon importante les incidences négatives potentielles qui pourraient survenir. Des mesures seront proposées pour limiter ces effets négatifs potentiels.

➤ **La protection des eaux souterraines n'est pas abordée par les documents du P.L.U. et le périmètre éloigné du captage de la Foux fait désormais l'objet d'un classement en zone A**

Le périmètre éloigné du captage de la Foux fait désormais partie d'une zone A du P.L.U. Les zones agricoles A définies dans le P.L.U. autorisent les activités agropastorales, et certains types d'activités agricoles peuvent occasionner des pollutions chroniques ou accidentelles du sous-sol et des nappes.

De plus, le réseau public d'assainissement ne couvre pas entièrement le territoire communal, l'assainissement autonome est donc la règle sur une partie de la commune.

Enfin, les dispositions du P.L.U. en matière de gestion des eaux pluviales prévoient l'infiltration des eaux de pluies sur les parcelles, en zone UC, A et N notamment.

Des mesures seront définies afin de permettre une meilleure protection des eaux

souterraines et du captage de la Foux.

➤ **La problématique des déchets, notamment des déchets verts n'est pas abordée**

Il n'existe pas de dysfonctionnements observés en matière de déchets sur la commune.

L'évaluation environnementale identifie cependant la gestion des déchets verts comme un enjeu important; des mesures seront proposées afin de satisfaire cet objectif.

➤ **La préservation de la qualité de l'air n'est pas abordée**

La qualité de l'air sur la commune est d'une qualité remarquable; sa préservation est un enjeu identifié dans l'évaluation environnementale. Les projets portés par le P.L.U. n'ont pas d'incidence négative sur cet enjeu, des mesures seront proposées pour améliorer la prise en compte de cet enjeu.

➤ **Les dysfonctionnement d'évacuation des eaux pluviales au Mounestier ne sont pris en compte**

Le diagnostic du P.L.U. fait état de dysfonctionnements en matière de gestion des eaux pluviales dans ce secteur. Les orientations du PADD et les dispositions du règlement, bien que n'aggravant pas la situation, ne permettent pas de résoudre ce dysfonctionnement, des mesures définies en ce sens seront proposées.

➤ **Certaines zones UC sont situées dans des secteurs de risques naturels**

Les zones UC correspondent à des zones urbanisées de la commune, qui offre encore des possibilités de construction. Certaines se situent dans des secteurs où le risque d'incendie ou de mouvement de terrain est évalué de moyen à fort. Toutefois, le P.L.U., à travers le PADD et le règlement, oblige une stricte application des PPR et de la réglementation en vigueur, notamment en matière de règles de construction. Des mesures supplémentaires seront proposées pour améliorer la prise en compte des risques naturels par le P.L.U., notamment du risque de feu de forêt.

III.3 Analyse des incidences de la mise en œuvre du PLU sur la protection des zones Natura 2000

Cabris est indirectement concernée par trois sites Natura 2000 :

• **Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Préalpes de Grasse »** (site FR9312002) : site composé d'une variété de milieux naturels favorables à la nidification de plusieurs espèces patrimoniales. Le site occupe une superficie d'environ 19 000 hectares repartis en 3 entités. 29 espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire y sont recensées, et 24 autres espèces d'oiseaux migrateurs présentant un intérêt écologique et patrimonial fréquentent le site.

Les menaces identifiées sur le site sont les suivantes :

- Disparition des pelouses par embroussaillage et reforestation naturelle suite à la déprise pastorale.
 - Fort développement de la fréquentation et des sports de plein air susceptibles de causer des dérangements, le site étant à proximité immédiate de la zone urbanisée du littoral des Alpes-Maritimes (escalade, parapente, VTT,...).
 - Site traversé par de nombreuses lignes électriques (THT, moyenne et basse tension).
 - Présence de ranchs : la divagation mal contrôlée des chevaux peut engendrer une détérioration des milieux.
- **Site d'Intérêt Communautaire « Préalpes de Grasse »** (site FR9301570) : site accueillant diverses espèces rares, voire endémiques, notamment sur le plan floristique. Il est important pour la vipère d'Orsini. Il occupe une superficie d'environ 18 332 hectares, et les espèces d'intérêt communautaire recensées représentent les données suivantes : 7 espèces de chiroptères, 1 espèce de reptile, 1 espèce de poisson, 7 espèces d'insectes et 5 espèces floristiques. 19 habitats d'intérêt communautaires composent le site, dont 6 sont jugés prioritaires. La menace identifiée sur le site est la fermeture des milieux en raison d'une dynamique très forte du Pin sylvestre.

Le DOCOB des Préalpes de Grasse a été validé en mars 2004, il est animé par l'Office National des Forêts 06 (ONF).

Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Gorges de la Siagne » (site FR9301574) : complexe de gorges constituant une zone d'accueil pour de nombreuses espèces d'intérêt communautaire. Le site s'étend des sources du fleuve à Escagnolles jusqu'à Auribeau-sur-Siagne sur une superficie d'environ 5 300 ha.

Ce site abrite 23 habitats d'intérêt communautaire dont 7 d'intérêt prioritaire avec plus de 80 espèces de la faune protégées (hors oiseaux), une cinquantaine d'oiseaux protégés et 24 espèces végétales protégées.

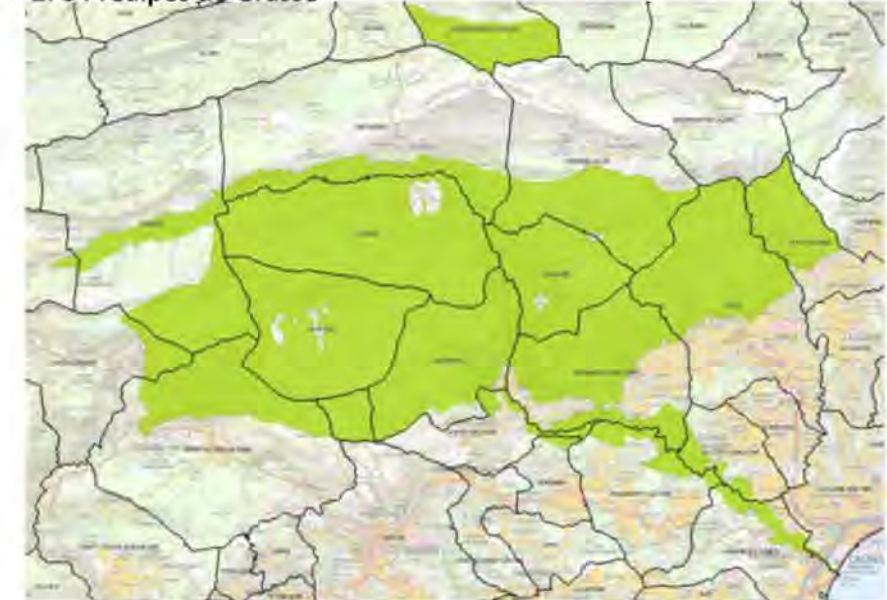
Le S.I.I.V.U. (Syndicat Interdépartemental, Intercommunal à Vocation Unique) de la Haute Siagne a été désigné successivement opérateur du site pour élaborer et faire valider le DOCOB (Document d'Objectifs), validé en mai 2005. Les menaces identifiées sur le site sont les suivantes :

- les milieux et les espèces liés à la rivière sont étroitement dépendants de la qualité de ses eaux.
- les gîtes des chauves-souris (grottes, avens) sont très vulnérables à la fréquentation humaine.
- risque incendie.
- développement des activités de pleine nature (spéléologie, tout-terrain motorisé, VTT, escalade, canyoning, randonnée, etc) dont certaines sont susceptibles de perturber la faune ou de dégrader ponctuellement des habitats fragiles par nature (ex : tufs, mares temporaires, grottes).
- aménagements divers (urbanisme, ouvrages hydro-électriques, pistes...) générant une emprise et/ou une fragmentation des milieux naturels.

Aucun de ces sites n'a d'emprise direct sur la commune; mais le territoire offre des qualités de milieux naturels pouvant attirer certaines espèces, notamment l'avifaune, pour la nidification et/ou la chasse. Les projets portés par le P.L.U. de Cabris sont de faible ampleur et sont sans incidences négatives sur la qualité des milieux naturels et la préservation de la biodiversité locale. Ils ne se situent pas dans les menaces identifiées sur chaque site. Au contraire, le maintien de l'agriculture, et notamment sur la partie nord de la commune, va permettre de conserver des milieux ouverts, non colonisés par la forêt sur la commune.

L'éloignement des sites par rapport à la commune, et l'absence de cours d'eau permanent sur le territoire limite encore les effets potentiels du P.L.U.

ZPS Préalpes de Grasse



SIC Préalpes de Grasse, ZSC Gorges de la Siagne



IV. Exposé des motifs pour lesquels le PLU a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des autres solutions envisagées

V. Présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables du PLU sur l'environnement et en assurer le suivi

V.1 Présentation des différentes mesures

1.1 Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des effets négatifs de la mise en œuvre du P.L.U.

Effets négatifs du P.L.U.	Mesures proposées
Une augmentation de la population est envisagée sans projet d'extension du réseau d'assainissement	➤ Inciter l'installation d'un double-circuit pour les constructions nouvelles, intégrant un dispositif de récupération d'eau de pluie ou de recyclage des eaux grises
La protection des eaux souterraines n'est pas abordée par les documents du P.L.U. et le périmètre éloigné du captage de la Foux fait désormais l'objet d'un classement en zone A	➤ Mettre en place un sous-zonage dans la zone A au Nord, correspondant au périmètre de protection éloigné du captage, dans lequel seul le pâturage serait autorisé, ou classer N ce périmètre ➤ Inciter l'installation d'un double-circuit pour les constructions nouvelles situées en zone UC et pour lesquelles le raccordement au réseau public d'assainissement n'est pas possible, intégrant un dispositif de récupération d'eau de pluie
La problématique des déchets, notamment des déchets verts n'est pas abordée	➤ Installer des composteurs collectifs repartis sur le territoire communal (au niveau du 'grand pré', de Stramousse, de Peyasq, de Naouc par exemple)
La préservation de la qualité de l'air n'est pas abordée	➤ Sensibiliser la population à l'importance de la qualité de l'air ➤ Mettre en place des opérations de type Carapatte *, pour le transport des scolaires par exemple ➤ Inciter au covoiturage (création d'un blog associatif dédié par exemple)
Les dysfonctionnements d'évacuation des eaux pluviales au Mounestier ne sont pris en compte	➤ Inciter l'installation d'un double-circuit pour les constructions nouvelles, intégrant un dispositif de récupération d'eau de pluie et de recyclage des eaux grises
Certaines zones UC sont situées dans des secteurs de risques naturels	➤ Prévoir l'aménagement d'interface entre zones boisées et constructions à usage d'habitation au niveau de Naouc, sous forme de piste ou de bassin aménagé pour la gestion des eaux pluviales ou station de micro lagunage

* *Carapatte* : Le "car à pattes" ou "caravane à pattes" est un système de déplacement en commun à pied, sur un trajet déterminé, avec des horaires de passage fixes, accompagné et encadré. (Source : ADEME)

1.2 Mesures d'amélioration des effets du P.L.U. et de satisfaction des enjeux environnementaux.

L'ensemble des mesures définies ci-après ont pour objectif d'améliorer les incidences positives liées à la mise en œuvre du PLU sur l'environnement. Ces mesures sont présentées de façon thématique, en fonction de l'enjeu environnemental auquel elles répondent.

Thèmes concernés	Mesures proposées
Patrimoine	➤ Privilégier des essences locales, peu consommatrices en eau et en intrants, demandant peu d'entretien dans la palette végétale envisagée ➤ Expérimenter des jardins secs, particulièrement adaptés aux influences méditerranéennes, porter la réflexion au niveau du PNR Préalpes d'Azur ➤ Élaborer une charte de construction dédiée au secteur collinaire
Ressources et milieux naturels	➤ Inciter à l'installation de cuves de récupération des eaux de pluies et d'un double circuit pour les constructions nouvelles en zone UC ➤ Réhabiliter les logements (projet de logements sociaux) dans une démarche d'économie d'énergie et des ressources (HQE, bâtiments BBC) ➤ Favoriser les projets de constructions nouvelles visant un objectif de haute performance environnementale
Cadre de vie et fonctionnement urbain	➤ Proposer des offres d'hébergement touristiques écologiques de type gîte, cabanes dans les bois ➤ Mener une réflexion avec les habitants sur les jardins partagés, notamment les jardins potagers partagés

V.2 Modalités de suivi : définition des indicateurs

Le PLU doit faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de 10 ans suivant son approbation (art R 123-2-1 du code l'urbanisme). Le présent rapport doit donc définir les moyens de réaliser ce suivi, ces mesures prennent la forme d'indicateurs.

Ces indicateurs doivent permettre d'assurer une gestion optimale et un suivi de l'évolution du territoire communal. On distingue donc :

- les indicateurs de suivi des mesures d'évitement, de réduction, de compensation des effets négatifs de la mise en œuvre du PLU (ci-dessous),
- Les indicateurs de suivi des mesures d'amélioration des effets du P.L.U. et de satisfaction des enjeux environnementaux (ci-dessous),
- les indicateurs de suivi des objectifs du PLU (en page suivante).

Dans la mesure du possible, pour chaque indicateur proposé, un état "zéro" est établi, il constituera le point de départ de l'analyse. La périodicité et l'opérateur en charge de son suivi sont également désignés.

Mesure	Indicateur	État « 0 »	Périodicité	Opérateur
les indicateurs de suivi des mesures d'évitement, de réduction, de compensation des effets négatifs de la mise en œuvre du PLU				
Installation d'un double-circuit intégrant un dispositif de récupération d'eau de pluie ou de recyclage des eaux grises	Nombre d'installations	0	10 ans	Commune (Source : P.L.U. et service urbanisme : instruction des PC)
Sous-zonage dans la zone A au Nord (périmètre de protection éloigné du captage), classer N ce périmètre	Modification du zonage	-	3 ans	
Installer des composteurs collectifs	Nombre de composteurs installés	0	10 ans	
Sensibiliser la population à l'importance de la qualité de l'air	Nombre d'actions de sensibilisation	0	5 ans	Commune (bilan des actions)
Opérations de type « Carapatte »	Nombre d'opérations type « Carapatte »	0	5 ans	
Inciter au covoiturage	-	-	-	-
Aménagement d'interface entre zones boisées et constructions	Surface d'interface aménagée	0 (ha)	10 ans	Commune (PLU)
Les indicateurs de suivi des mesures d'amélioration des effets du P.L.U. et de satisfaction des enjeux environnementaux				
Privilégier des essences locales, peu consommatrices en eau et en intrants, demandant peu d'entretien dans la palette végétale envisagée	-	-	-	-
Expérimenter des jardins secs	Surface aménagée en jardin sec	0 (ha)	10 ans	Commune (Source : P.L.U. et service urbanisme : instruction des PC)
Charte de construction dédiée au secteur collinaire	Réalisation de la Charte	-	3 ans	
Réhabiliter les logements dans une démarche d'économie d'énergie et des ressources	Nombre de logements réhabilités en HQE / BBC	0	5 ans	
Favoriser les projets de constructions nouvelles visant un objectif de haute performance environnementale	Nombre de nouvelles constructions remplissant l'objectif	0	10 ans	
Proposer des offres d'hébergement touristiques écologiques de type gîte, cabanes dans les bois	Places d'hébergement écologique créées	0	10 ans	Commune (bilan des actions)
Mener une réflexion avec les habitants sur les jardins partagés, notamment les jardins potagers partagés	Aménagement de jardins partagés	0 (ha)	10 ans	

V.2 Modalités de suivi

Objectifs du PADD	Indicateur	État « 0 »	Périodicité	Opérateur
1. Fixer un rythme de croissance compatible avec les capacités d'accueil et le « profil » de la commune	Évolution démographique	0 (taux actuel: 0,6%)	10 ans	Commune (Source : P.L.U. et service urbanisme : instruction des PC)
2. Maîtriser l'urbanisation	Rapport entre les constructions nouvelles en zone UA et UB (densification) et celles en zone UC	0 (objectif : zones UA et UB > UC)	10 ans	
3. Renforcer les activités existantes	Nombre d'entreprises installées	0	10 ans	
4. Créer de nouvelles activités	Nombre de nouvelles installations (tout type d'activité)	0	10 ans	
5. Conserver les paysages remarquables	Évolution des paysages au sud ouest et à l'est	Par appréciation	10 ans	-
6. Fixer les limites à l'urbanisation	Évolution de la surface de ceinture verte	0	10 ans	-
7. Préserver les milieux naturels	-	-	-	-
8. Protéger les ressources	Nombre de nouvelles constructions intégrant des ENR	0	10 ans	Commune
9. Anticiper les risques naturels	-	-	-	-
10. Préserver le cadre collinaire à dominante naturelle	Nombre de constructions nouvelles dans les pentes boisées	0	10 ans	Commune
11. Mettre en valeur le patrimoine	Nombre d'action de mise en valeur	0	5 ans	Commune (Source : P.L.U. et service urbanisme : instruction des PC)
12. Consolider la notoriété de Cabris : épaissir et animer le centre du village	Réalisation des projets mentionnés		10 ans	
13.. Renforcer l'attractivité de Cabris	Réalisation des projets mentionnés		10 ans	
14. Améliorer et diversifier les déplacements	Linéaire de voirie réaménagée	0	10 ans	Commune

Résumé non technique

Introduction

Ce document constitue le rapport d'évaluation environnemental du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de Cabris, conformément à la réglementation en vigueur (Décret du 27 mai 2005, relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement, et loi du 12 juillet 2010 portant « engagement national pour l'environnement »).

L'étude des incidences des plans et programmes sur l'environnement (EIPPE), ou évaluation environnementale, vise à apprécier les impacts sur l'environnement au stade des documents de planification, le plus en amont possible des projets. Ceci afin de pouvoir prendre en compte au moindre coût la question de l'opportunité ou de la localisation des projets au regard d'un diagnostic environnemental (définition de la DREAL PACA).

L'évaluation environnementale du P.L.U. de Cabris prend la forme d'un rapport environnemental, qui accompagne les autres documents du P.L.U. : le diagnostic, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), le règlement et les documents graphiques.

I. Présentation résumée des objectifs du PLU, de son contenu et, de son articulation avec d'autres plans ou programmes soumis à évaluation environnementale et avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération .

Cabris est une commune située au sud-ouest du département des Alpes-Maritimes, elle occupe une superficie de 543 hectares et compte environ 1 500 habitants.

Les enjeux environnementaux du territoire sont nombreux, l'élaboration d'un P.L.U. vise à préserver l'identité de la commune, éviter de devenir une commune « banlieue » de Grasse, préserver le patrimoine naturel, bâti, architectural, historique et culturel, organiser le développement urbain, en maîtrisant les risques et en préservant les paysages et favoriser un développement économique adapté au contexte communal.

Les plans et programmes qui s'imposent au P.L.U. sont la Directive territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes (DTA), et le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône-Méditerranée (SDAGE). D'autres plans et programmes s'imposeront au P.L.U. quand ils seront finalisés.

De plus, depuis le 30 mars 2012, Cabris appartient au Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur.

II. Analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le projet de PLU.

1. Patrimoine

La commune se situe en dehors des périmètres de zones protégées ou présentant un intérêt écologique justifiant un inventaire de la biodiversité.

Le paysage est remarquable sur la commune, aussi bien les entités présentes que les vues de Cabris dans le grand paysage. Le centre ancien, situé sur promontoire rocheux, les collines boisées, les oliviers cultivés en restanques sont des éléments structurant du paysage communal. L'urbanisation s'est organisée autour du centre ancien et en zone groupées, plus on s'éloigne du centre, plus l'habitat est dispersé et diffus. Le nord de la commune constitue une vaste zone naturelle.

L'histoire de la commune explique l'importance et la richesse du patrimoine bâti et archéologique. Ces éléments du patrimoine se répartissent sur l'ensemble de la commune, principalement autour du centre ancien.

2. Ressources et milieux naturels

Plusieurs types de milieux naturels sont présents sur la commune : zones boisées, zones de garrigues et de maquis et milieux ouverts de type prairie. Au niveau de la biodiversité, plusieurs oiseaux viennent fréquenter la partie nord de la commune, dont certaines espèces sont rares et/ou protégées (Aigle botté, Autour des Palombes, ...). Le climat de type méditerranéen et la situation de Cabris en moyenne montagne permettent à la commune de profiter d'une qualité de l'air remarquable.

La présence de l'eau est limitée sur la commune, pas de cours d'eau important, pas de captage pour l'alimentation en eau potable. Par contre, les plateaux calcaires présents au nord de la commune sont importants pour la pérennité des sources qui alimentent Cabris. Toute la commune est couverte par le réseau de distribution d'eau potable, ce n'est pas le cas de l'assainissement. Les eaux de pluies sont partiellement collectées par les fossés et caniveaux.

Les déchets sont collectés et traités par des prestataires externes à la commune, le tri sélectif est en place.

3. Risques

Deux types de risques naturels existent à Cabris :

- Celui de feux de forêt, pris en compte par un plan de prévention datant de 2006. la partie nord et la frange Est de la commune sont identifiées comme zone de danger fort
- Celui de mouvement de terrain, lié à plusieurs facteurs (zonage sismique : moyen), retrait-gonflement des argiles (faible à moyen), qui imposent le respect d'un certain nombre de règles de construction.

4. Cadre de vie et fonctionnement urbain

La commune s'organise autour de trois entités : le centre du village, où se concentrent les commerces et les services, ainsi que les principaux équipements publics, l'habitat est concentré et massif; le secteur diffus, en périphérie du centre ancien, occupé par de l'habitat dispersé et les cultures d'oliviers et la zone naturelle du nord de la commune. Les logements sont principalement des résidences principales dont les habitants sont propriétaires, Cabris compte peu de logements sociaux.

L'agriculture est en déclin sur la commune, on compte 4 exploitations. Cabris se situe dans le périmètre AOC « Olive de Nice ». Une centaine d'entreprises sont installées sur la commune, elles œuvrent principalement dans le commerce, les services et le BTP.

La commune dispose d'ailleurs de commerces de proximité variés et d'une offre de service relativement satisfaisante, notamment dans le domaine de la santé.

Les équipements publics (culturels, sportifs, scolaires) se concentrent dans la partie centrale de Cabris.

Trois routes départementales traversent Cabris d'Est en ouest, elles ne sont pas répertoriées comme bruyantes au niveau de la commune. La plupart des déplacements s'effectue vers l'Est, en direction de Grasse, bassin d'emploi de Cabris. Une ligne de bus permet des trajets toute les heures en semaine.

5. Zones susceptibles d'être touchées par le P.L.U.

Dans son application sur le moyen-long terme, le P.L.U. de Cabris pourrait modifier l'environnement dans certaines zones du territoire : le centre ancien, avec l'objectif de densification porté par le PADD et la partie Nord de la commune, avec le projet de création de zones agricoles.

Le centre est une partie totalement urbanisée de la commune, il offre des vues sur le grand paysage, notamment vers le littoral, de grande qualité.

La partie nord est composée de forêts de feuillus et de conifères, entrecoupées de milieux ouverts.

6. Bilan du POS, perspectives d'évolution du territoire et enjeux.

Actuellement, la gestion de l'urbanisme sur Cabris se fait par application d'un POS partiel et du Règlement national d'urbanisme. Les tendances observées sur le territoire vont s'aggraver si rien n'est fait : développement du mitage et banalisation des paysages, déclin de l'activité agricole, perte d'identité, de cohérence architecturale et urbaine, consommation d'espace non maîtrisée et anarchique, exposition accrue des populations aux risques naturels.

Aux vues de ces constats et d'après les données issues de l'état initial de l'environnement, les enjeux révélés sont les suivants:

Ils sont hiérarchisés selon une grille de pondération utilisant quatre critères:

- L'enjeu est global ou territorial
- Les impacts prévisibles sont plus ou moins réversibles
- Les impacts prévisibles sont plus ou moins importants pour la santé
- Les enjeux concernent ou non plusieurs thèmes ou enjeux

Enjeux environnementaux	
Préserver les collines et les pentes boisées de l'urbanisation Préserver le nord de la commune (avifaune) Préserver la qualité exceptionnelle de l'air Protéger les ressources en eaux souterraines Favoriser les nouvelles constructions dans les zones d'assainissement collectif Respecter les dispositions du PPRIF Conforter la présence d'entreprises, de commerces et des services à la population	Enjeux majeurs
Préserver la qualité et la cohésion architecturale du centre ancien Éviter le mitage et la banalisation du paysage Mettre en place le compostage collectif des déchets verts Prendre en compte le risque géologique dans les modes d'occupation des sols et de l'espace Respecter les préconisations en matière de construction (zone de sismicité = 3) Conforter l'identité de Cabris Pérenniser la culture d'oliviers en restanques Favoriser l'agriculture, pérenniser les exploitations existantes Développer l'offre de logement pour les actifs travaillant sur la commune	Enjeux importants
Valoriser le patrimoine historique, architectural et historique Identifier des zones agricoles jouant le rôle de coupe-feu Favoriser la mixité sociale Valoriser les fermes en coteau Mener une réflexion sur les entrées de ville (notamment la RD 11, coté ouest)	Enjeux modérés

III. Analyse exposant les effets notables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement – Analyse des problèmes posés par la mise en œuvre du PLU sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement telles que les zones Natura 2000

1. Présentation sommaire des documents soumis à évaluation environnementale

Le PADD

Le PADD de Cabris s'organise en 14 objectifs repartis en 4 orientations :

- Maîtriser le développement urbain
- Stimuler les activités économiques
- Protéger l'environnement et privilégier le cadre de vie
- Consolider l'identité de la commune et renforcer son attractivité

Le zonage et le règlement

Quatre type de zones sont distinguées:

Les zones N naturelles

Les zones A agricoles

La zone AU à urbaniser

Les zones U urbaines, sous distinguées en zone UA (centre ancien), UB (périphérie du centre), UC (zones d'habitat diffus), UP (zones d'équipements) et UH (zone d'hébergement hôtelier)

1.1 Incidences du P.L.U. sur le patrimoine

Le P.L.U. poursuit l'objectif général de préservation et de mise en valeur du patrimoine, notamment du centre ancien, des collines boisées, des oliveraies en restanques, du paysage et du grand paysage et du patrimoine bâti, architectural et archéologique. Les enjeux « patrimoine » sont satisfaits par le P.L.U.

1.2 Incidences du P.L.U. sur les ressources et les milieux naturels

La préservation des ressources et des milieux naturels est globalement prise en compte par le P.L.U., à l'exception de la protection des eaux souterraines, de la problématique des déchets, notamment des déchets verts et de la qualité de l'air.

1.3 Incidences du P.L.U. sur les risques

Le P.L.U. prévoit la maîtrise des risques naturels par l'obligation de respecter les documents et la réglementation en vigueur. Malgré cela, certaines zones urbaines sont localisées dans des secteurs où le risque varie de moyen à fort.

1.4 Incidences du P.L.U. sur le cadre de vie et le fonctionnement urbain

Le P.L.U. poursuit l'objectif de pérenniser les commerces et les activités existantes et de favoriser leur développement, celui de conforter l'identité de Cabris et d'améliorer les entrées de ville et les déplacements. Les enjeux identifiés dans l'évaluation environnementale sont satisfaits.

2. Détermination du caractère notable des incidences négatives

Les incidences négatives à caractère notable mises en évidence par l'évaluation environnementale feront l'objet de mesures. Ce n'est pas le cas des incidences révélées par cette évaluation, mais certaines mesures portées par le P.L.U. méritent que des mesures viennent atténuer leurs effets sur l'environnement (voir paragraphe V.):

- L'augmentation de la population envisagée sans extension du réseau d'assainissement
- L'absence de mesure pour la protection des eaux souterraines et le classement en zone agricole d'une partie du Nord de la commune
- L'absence de prise en compte de la problématique des déchets verts
- La question de la qualité de l'air qui n'est pas abordée
- Les dysfonctionnements au niveau de la gestion des eaux pluviales qui ne sont pas réglés
- Les zones urbaines qui sont situées dans des secteurs de risques naturels moyen à fort

3. Analyse des incidences du P.L.U. sur les zones Natura 2000

Les zones Natura 2000 sont délimitées et gérées en fonction de l'intérêt écologique qu'elles présentent, au niveau européen, en raison des espèces animales et végétales qui les occupent et des milieux naturels qui les composent.

Aucune de ces zones ne concerne directement Cabris, mais de telles zones sont présentes autour de la commune:

- La zone de protection spéciale et le site d'intérêt communautaire « Préalpes de Grasse »
- La zone spéciale de conservation « Gorge de la Siagne »

Les mesures de préservation des milieux et des ressources naturelles, de la biodiversité et des paysages, l'éloignement de la commune et l'absence de cours d'eau majeur, l'objectif de confortement de l'agriculture et notamment le maintien de milieux ouverts au nord de la commune permettent de dire que le P.L.U. est sans incidences négatives sur la conservation des espèces et des milieux qui ont conditionné la délimitation des ces trois sites.

IV. Exposé des motifs pour lesquels le PLU a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des autres solutions envisagées

La DTA et le SDAGE sont pris en compte et respectés par le P.L.U. d'une manière globale; des mesures d'amélioration des effets du P.L.U., notamment sur le thème de l'eau, vont renforcer la compatibilité entre le plan et le SDAGE.

V. Présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables du PLU sur l'environnement et en assurer le suivi

1. Présentation des différentes mesures

1.1 Mesures d'évitement, de réduction et/ou de compensation des effets négatifs du P.L.U.

Les mesures suivantes sont proposées, en relation avec les incidences présentées au paragraphe III.2

- Inciter l'installation d'un double-circuit pour les constructions nouvelles, intégrant un dispositif de récupération d'eau de pluie ou de recyclage des eaux grises
- Mettre en place un sous-zonage dans la zone A au Nord, correspondant au périmètre de protection éloigné du captage, dans lequel seule le pâturage serait autorisé, ou classer N ce périmètre
- Installer des composteurs collectifs repartis sur le territoire communal (au niveau du 'grand pré', de Stramousse, de Peyasq, de Naouc par exemple)
- Sensibiliser la population à l'importance de la qualité de l'air
- Mettre en place des opérations de type Carapatte *, pour le transport des scolaires par exemple
- Inciter au covoiturage (création d'un blog associatif dédié par exemple)
- Prévoir l'aménagement d'interface entre zones boisées et constructions à usage d'habitation au niveau de Naouc, sous forme de piste ou de bassin aménagé pour la gestion des eaux pluviales ou station de micro lagunage

1.2 Mesures d'amélioration des effets du P.L.U. et de satisfaction des enjeux

Les mesures complémentaires suivantes sont proposées :

- Privilégier des essences locales, peu consommatrices en eau et en intrants, demandant peu d'entretien dans la palette végétale envisagée
- Expérimenter des jardins secs, particulièrement adaptés aux influences méditerranéennes, porter la réflexion au niveau du PNR Préalpes d'Azur
- Élaborer une charte de construction dédiée au secteur collinaire
- Inciter à l'installation de cuves de récupération d'eaux de pluies et d'un double circuit pour les constructions nouvelles en zone UC
- Réhabiliter les logements (projet de logements sociaux) dans une démarche d'économie d'énergie et des ressources (HQE, bâtiments BBC)
- Favoriser les projets de constructions nouvelles visant un objectif de haute performance environnementale
- Proposer des offres d'hébergement touristiques écologiques de type gîte, cabanes dans les bois
- Mener une réflexion avec les habitants sur les jardins partagés, notamment les jardins potagers partagés

2. Modalités de suivi : définition d'indicateurs

Installation d'un double-circuit intégrant un dispositif de récupération d'eau de pluie ou de recyclage des eaux grises	Nombre d'installations
Sous-zonage dans la zone A au Nord (périmètre de protection éloigné du captage), classer N ce périmètre	Modification du zonage
Installer des composteurs collectifs	Nombre de composteurs installés
Sensibiliser la population à l'importance de la qualité de l'air	Nombre d'actions de sensibilisation
Opérations de type « Carapatte »	Nombre d'opération type « Carapatte »
Aménagement d'interface entre zones boisées et constructions	Surface d'interfaces aménagée
Expérimenter des jardins secs	Surface aménagée en jardin sec
Charte de construction dédiée au secteur collinaire	Réalisation de la Charte
Réhabiliter les logements dans une démarche d'économie d'énergie et des ressources	Nombre de logements réhabilités en HQE / BBC
Favoriser les projets de constructions nouvelles visant un objectif de haute performance environnementale	Nombre de nouvelles constructions remplissant l'objectif
Proposer des offres d'hébergement touristiques écologiques de type gîte, cabanes dans les bois	Places d'hébergement écologique créées
Mener une réflexion avec les habitants sur les jardins partagés, notamment les jardins potagers partagés	Aménagement de jardins partagés

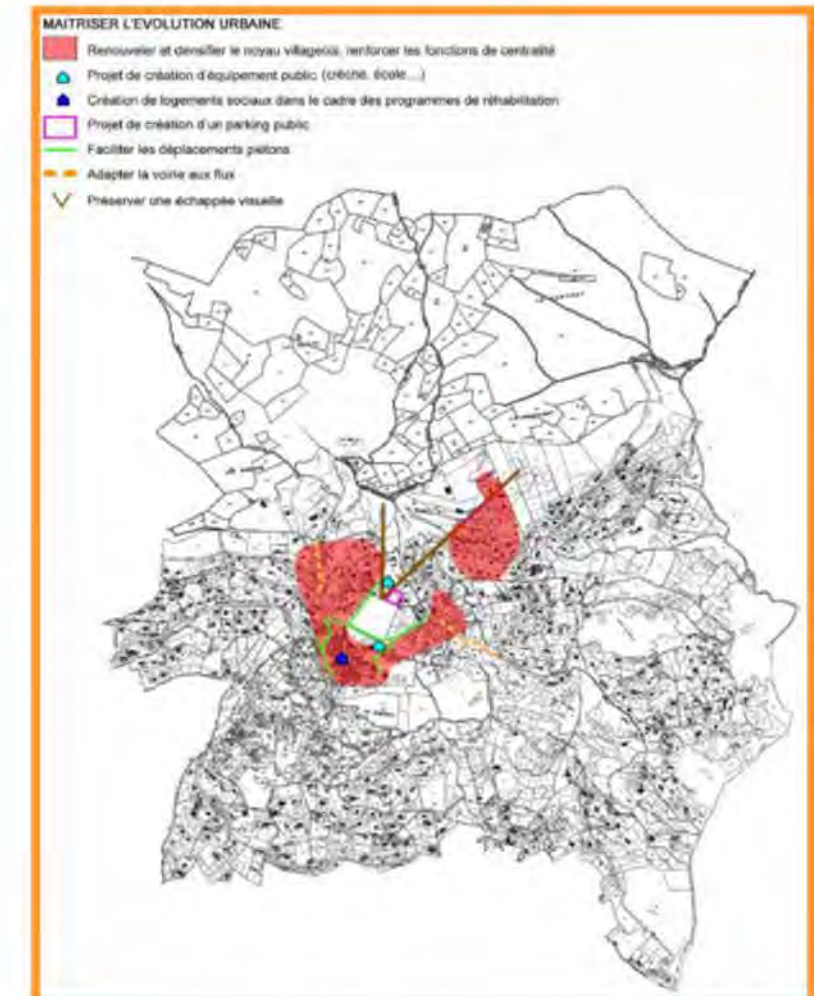


Annexes

Annexe1. PADD

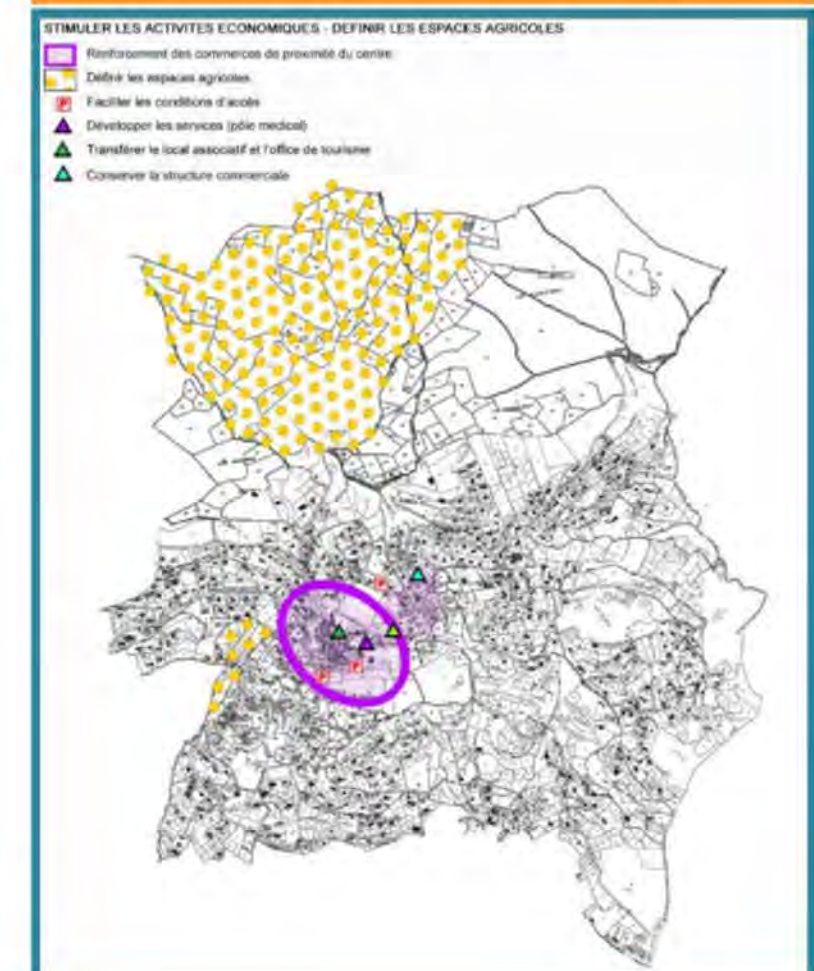
Orientation A : Maîtriser le développement urbain

Objectifs	Actions
1. Fixer un rythme de croissance compatible avec les capacités d'accueil et le « profil » de la commune	a) Harmoniser l'évolution de la population avec la taille de la commune et les capacités réduites d'urbanisation. Maintenir une croissance de l'ordre de 0,6% par an, soit une centaine d'habitants supplémentaires sur 20 ans. b) Comblar le retard concernant la mixité sociale avec création de logements sociaux ou pour actifs grâce à une politique de réhabilitation urbaine. c) Définir les capacités résiduelles précises. Proposer un échelonnement de l'urbanisation sur 10 ans.
2. Maîtriser l'urbanisation	a) Densifier les espaces urbanisés et équipés à proximité du vieux village et le long de la RD 4 et de la RD 11, secteurs desservis par les réseaux accompagnés d'une urbanisation relativement diffuse autorisant un développement immobilier. b) Contrôler l'urbanisation des grandes unités foncières et préserver une échappée visuelle au nord du grand pré. c) Conforter les fonctions de centralité sur le noyau villageois et définir les équipements nouveaux à réaliser. d) Définir les espaces publics à aménager e) Adapter la voirie aux futurs flux. Définir un plan de circulation et de stationnement. Création d'un parking.



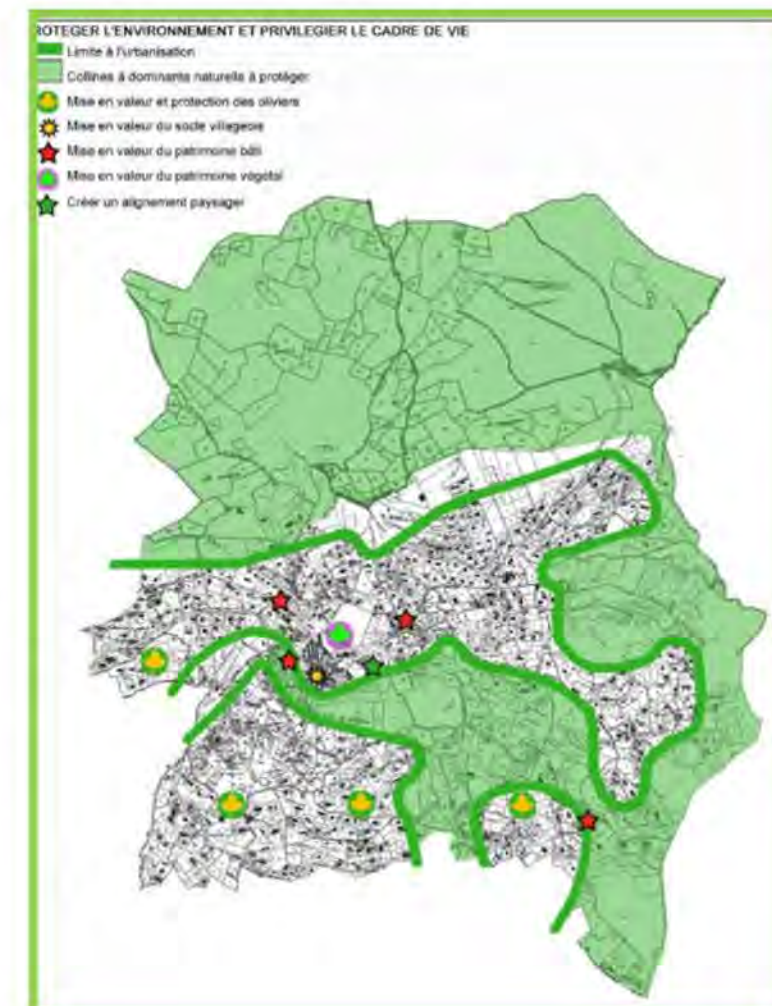
Orientation B : Stimuler les activités économiques

Objectifs	Actions
3. Renforcer les activités existantes	a) Regrouper les activités municipales et commerciales de proximité du centre-village. b) Conserver dans la mesure du possible la structure commerciale existante (plan FISAC). c) Affirmer la vocation touristique de détente et loisirs de la Commune en dynamisant les structures hôtelières et de restauration. d) Optimiser la localisation des entreprises existantes.
4. Créer de nouvelles activités	a) Favoriser l'implantation de commerces ou d'artisanat au sein du village. Requalifier le commerce de proximité notamment par le projet d'un pôle d'activités sur l'entrée Est du village (plan FISAC) b) Développer des terrains agricoles à vocation pastorale, de cultures et d'oliveraies. c) Favoriser l'implantation d'entreprises tertiaires à forte valeur ajoutée. d) Développer les services médicaux, regroupés autour d'un pôle spécifique à l'entrée du village. e) Créer des zones agricoles, sur les terrains propices à ce type d'activité.



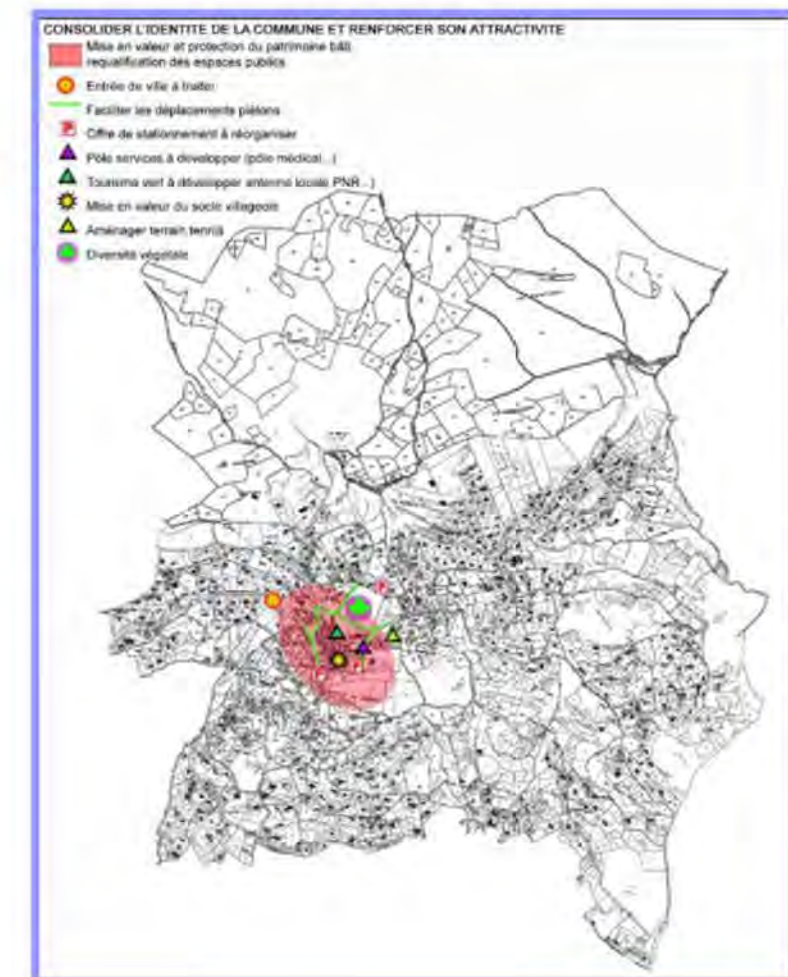
Orientation C : Protéger l'environnement et privilégier le cadre de vie

Objectifs	Actions
5. Conserver les paysages remarquables	Garder les paysages caractéristiques d'oliveraies en restanques situées au Sud Ouest et Est du village et les espaces forestiers à l'Est.
6. Fixer les limites à l'urbanisation	a) Maintenir une ceinture verte entre Cabris et Grasse et Cabris et Peymeinade, en préservant les espaces collinaires et les oliveraies vers le bas en maintenant les propriétés remarquables. b) Matérialiser les secteurs non constructibles et tracer leurs limites en maintenant l'ancrage en zone montagne et l'insertion dans le PNR.
7. Préserver les milieux naturels	a) Préserver les différentes essences méditerranéennes et la faune présentes sur la commune. b) Favoriser la biodiversité et le respect des influences locales dans les milieux naturels.
8. Protéger les ressources	Inciter individuellement à l'utilisation des énergies renouvelables en s'intégrant au paysage (par exemple : installation de micro-turbines sur les conduites d'eau.....).
9. Anticiper les risques naturels	Garantir la stricte application des différents plans de prévention des risques et l'adoption des mesures nécessaires pour toute nouvelle implantation.
10. Préserver le cadre collinaire à dominante naturelle	a) Préserver l'aspect de Belvédère et authentifier le socle du village. b) Assurer la protection des espaces naturels mentionnés dans la D.T.A. c) Protéger les espaces appartenant aux familles « les montagnes provençales » et « les collines », dans les entités paysagères « les barres de calcaires » et « le piémont ». d) Préconiser, dans les secteurs constructibles en pente (secteur collinaire) des mesures d'insertion des constructions visant à limiter l'impact des terrassements, la minéralisation des surfaces, et la hauteur des bâtiments.
11. Mettre en valeur le patrimoine	a) Mettre en valeur le socle villageois. b) Mettre en valeur et protéger les oliveraies. c) Mettre en valeur le patrimoine bâti. d) Mettre en valeur la diversité végétale. e) Créer un alignement paysager à proximité des terrains de tennis



Orientation D : Consolider l'identité de la commune et renforcer son attractivité

Objectifs	Actions
12. Consolider la notoriété de Cabris : épaissir et animer le centre du village	a) Traiter les entrées du village. b) Affirmer l'émergence d'un noyau central villageois par un périmètre de zone urbaine type centre village et un schéma d'aménagement spécifique. c) Préserver son aspect de belvédère en individualisant le socle au sud, à l'est et à l'ouest. d) Concentrer les équipements publics et les associations sur le village.
13.. Renforcer l'attractivité de Cabris	a) Donner une spécificité particulière et authentique au village avec un schéma directeur paysage, un plan de communication et de signalétique (harmonisés aux niveaux communautaire et PNR). b) Valoriser le village et ses proches alentours en aménageant des zones naturelles, préserver et mettre en valeur les vues remarquables, proposer une palette végétale identitaire pour la commune. c) Affirmer les axes piétons, ainsi que les sentiers piétonniers. d) Optimiser le stationnement. e) Renforcer le pôle services, l'infrastructure hôtelière et les équipements d'accueil. f) Protéger et faire découvrir le patrimoine architectural, vernaculaire, agricole et naturel communal. g) Conforter et développer le réseau numérique existant. h) Réaménager le complexe sportif existant.
14. Améliorer et diversifier les déplacements	Améliorer le réseau de voiries communales pour renforcer l'unité de la commune et favoriser l'utilisation du réseau de transport collectif.



III. POPULATION ET ACTIVITES

• Le contexte territorial

Au niveau départemental :

Cabris s'inscrit dans le contexte territorial de l'Ouest du département avec une densité équivalente, soit, 270 Hts/km² (près du double de celle de la région PACA : 150 Hts/km²), où les villes de Cannes, Le Cannet et Mandelieu rassemblent à elles seules 50% de la population. La raréfaction du foncier et son coût sur la bande côtière induisent une remontée de la population vers Grasse et le moyen Pays dont Cabris fait partie.

Au niveau cantonal:

Cabris, qui ne faisait avec Spéracédes qu'une seule commune jusqu'en 1911, est comme celle-ci une des plus petites et des moins peuplées. Située dans la partie Sud Est du canton, elle se rattache à la couronne péri-urbaine de Grasse, au même titre que Peymeinade, commune la plus importante du canton. Malgré sa proximité avec Grasse, la commune de Cabris a opté avec cinq autres communes du canton pour une communauté de communes « des terres de Siagne » pour des raisons historiques, économiques et culturelles.

• La population communale

On se reportera aux cartes, tableaux et graphiques au chapitre annexes pour resituer les chiffres de Cabris par rapport au canton et au département.

La population de la commune de Cabris compte 1558 habitants (chiffre du recensement 2006) Son évolution par rapport au canton apparaît ci-dessous :

POP T1M - Population

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Population	658	770	1 131	1 307	1 471	1 558
Densité moyenne (hab/km ²)	121,2	141,8	208,3	240,7	270,9	286,9

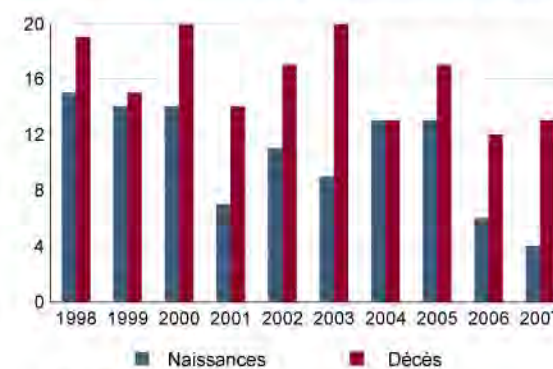
Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2006 exploitations principales.

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006
Variation annuelle moyenne de la population en %	+2,3	+5,6	+1,8	+1,3	+0,8
- due au solde naturel en %	-0,5	-0,5	-0,4	+0,0	-0,4
- due au solde apparent des entrées sorties en %	+2,8	+6,2	+2,2	+1,3	+1,2
Taux de natalité en ‰	9,4	7,9	7,9	10,5	7,7
Taux de mortalité en ‰	14,2	13,4	11,5	10,5	11,4

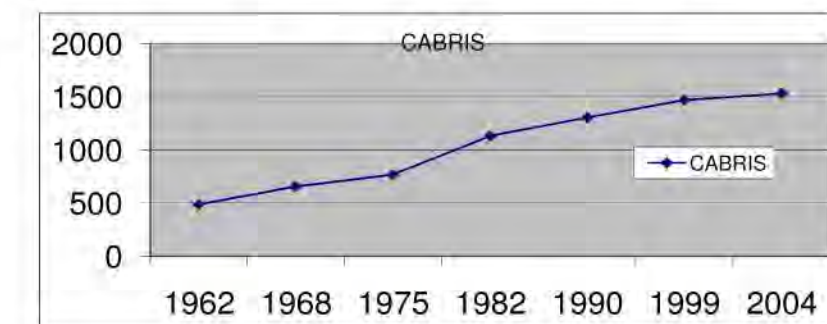
Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2006 exploitations principales - État civil.

POP G1 - Naissances et décès



Source : Insee, État civil.

	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2004	évolut 62/04
CABRIS	489	658	770	1133	1307	1471	1534	X par 3
CANTON	3656	4784	7047	10206	14620	17991		X par 5



Les chiffres du recensement 2009, non officiels et donc non publiables, font apparaître une baisse par rapport à 2006. Ces chiffres seront pris en compte ultérieurement dans le rapport de présentation du PLU.

Alors que le canton a connu une croissance démographique supérieure à la moyenne du département, la population de Cabris a crû plus faiblement. Le taux de croissance annuel de 0,84% enregistré sur la période 1999-2006, confirme ce ralentissement par rapport à 1990-1999 (1,39%), bien que certains indicateurs marquent une évolution positive (voir ci-après).

Enfin la part de la population de Cabris dans le canton n'a cessé de décroître, occupant 13,7% en 1962, puis 11,1% en 82,8% en 99 et 5,94% en 2006.

Ces caractéristiques illustrent le profil particulier de la commune au sein du canton : Cabris tend vers une croissance nulle de la population liée à la raréfaction des espaces constructibles et à la cherté du foncier alors que globalement le Canton continue à accueillir de nouveaux habitants. **Cette tendance correspond aux orientations de la politique communale pour une limitation de sa croissance démographique mais la structure de la population communale rend cette limitation périlleuse pour le devenir de la commune sur le long terme.**

Rappelons que les hypothèses de progression de la population faites en 1985 prévoyaient 1500 habitants en 1992 : il y en avait 1471 en 1999.

Le tableau ci-dessous donne la répartition de la population Communale par âges :

HOMMES FEMMES

	total	0.19	20.39	40.59	60.74	75et+	total	0.19	20.39	40.59	60.74	75et+
82	531	115	146	135	97	38	602	116	152	154	100	80
90	642	124	160	190	121	47	665	124	160	171	137	73
99	721	147	143	219	141	71	750	144	141	233	158	74
04	746	+	-	+	-	-	788	+	-	+	=	=
06	757						801					

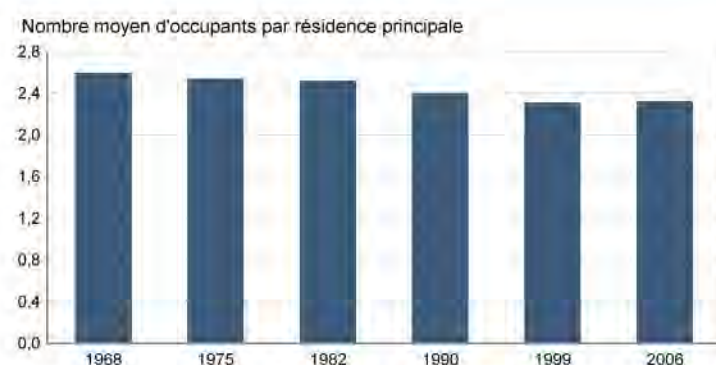
Si le pourcentage élevé des seniors est confirmé : 30,18% en 1999, contre 27,62% au niveau départemental, l'observation principale concerne la faible répercussion sur la commune du lent rajeunissement de la population lié à la migration sur le département d'une population active avec enfants ou enfants potentiels : entre 1975 et 1999 la part des 0 à 20 ans passe de 20,2 à 19,78% ; en ce qui concerne les seniors ; la tranche des 20 – 40 ans passe de 23,5 à 19,3% alors que celle des 40 – 60 ans passe de 25,2 à 30,73% entre 1982 et 1999.

Les chiffres de 2006 par rapport à 1999 marquent une stagnation des 0-19 ans, une diminution des 20-45 ans et une progression des 40-59 ans.

La variation de population selon l'origine : solde naturel et solde migratoire, met en évidence le poids des migrations dans l'accroissement de population alors que l'excédent naturel reste très faible ; le rythme des migrations faiblit dans le temps. Les migrations résidentielles et les déplacements Domicile Travail ci-après mettent en évidence le fonctionnement de la commune en relation avec Grasse. (chiffres 2006)

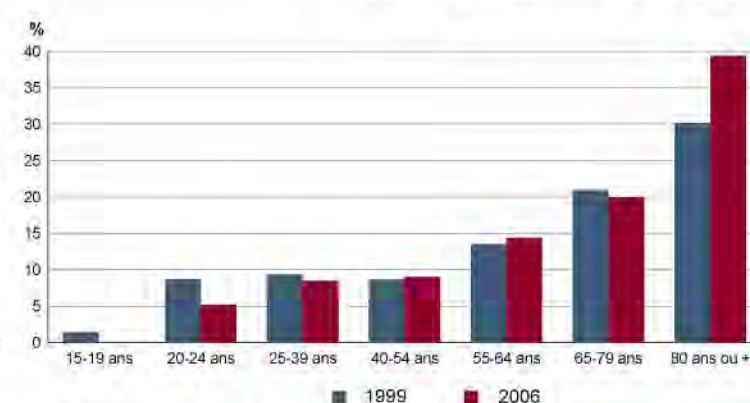
L'évolution de population résulte essentiellement d'un solde migratoire positif qui concerne les 40 ans et + avec enfants, et qui contribue heureusement à maintenir la part des 0-19 ans. Cette tendance correspond aux orientations de la politique communale pour une maîtrise de sa croissance démographique.

FAM G1M - Évolution de la taille des ménages



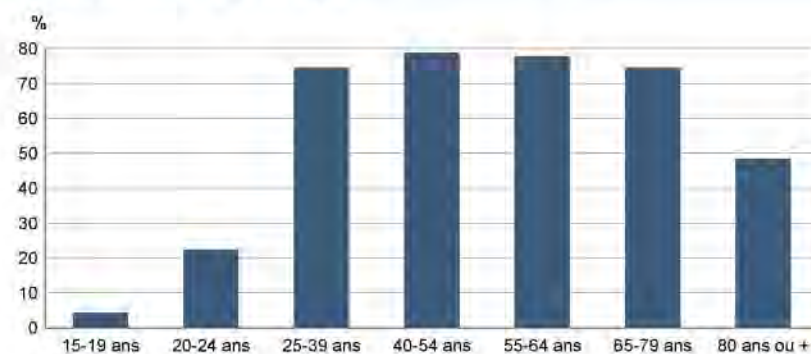
Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements – RP1999 et RP2006 exploitations principales.

FAM G2 - Personnes de 15 ans ou plus vivant seules selon l'âge - population des ménages



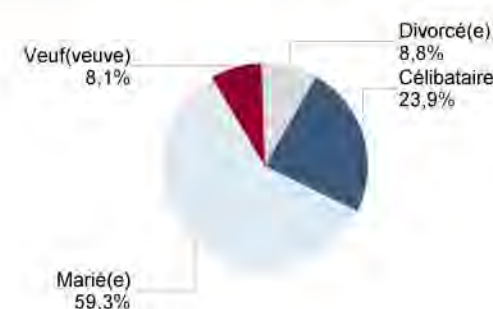
Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

FAM G3 - Personnes de 15 ans ou plus déclarant vivre en couple selon l'âge en 2006



Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

FAM G4 - État matrimonial légal des personnes de 15 ans ou plus en 2006

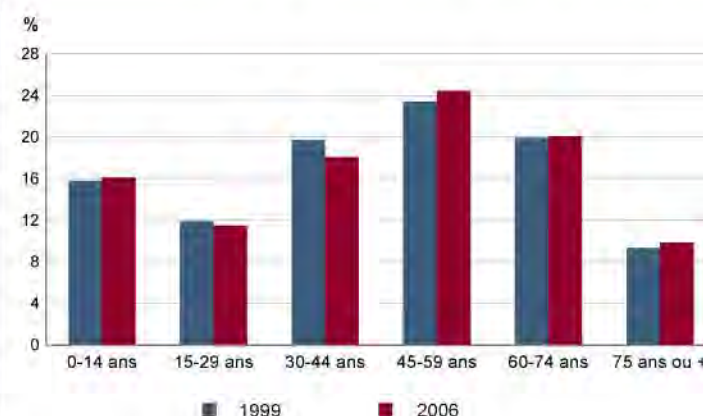


Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

POP T3 - Population par sexe et âge en 2006

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	757	100,0	801	100,0
0 à 14 ans	130	17,2	121	15,1
15 à 29 ans	91	12,1	87	10,9
30 à 44 ans	124	16,4	157	19,6
45 à 59 ans	192	25,4	189	23,6
60 à 74 ans	147	19,5	166	20,7
75 à 89 ans	64	8,5	75	9,4
90 ans ou plus	8	1,1	6	0,8
0 à 19 ans	166	21,9	155	19,4
20 à 64 ans	413	54,6	456	56,9
65 ans ou plus	178	23,5	190	23,7

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

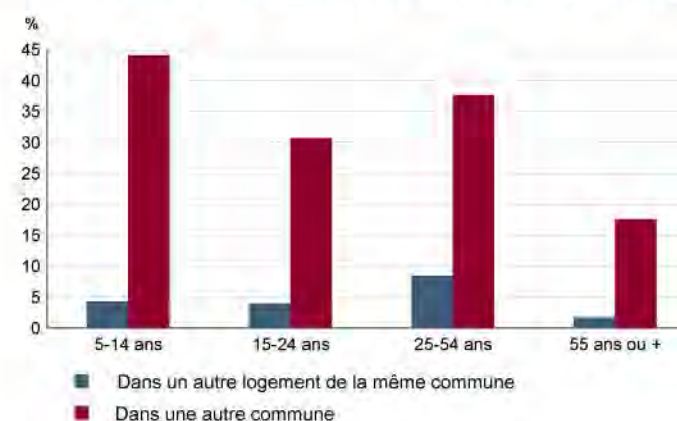
POP G2 - Population par grande tranche d'âge

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

POP T4M - Lieu de résidence 5 ans auparavant

	2006	%
Personnes de 5 ans ou plus habitant 5 ans auparavant	1 495	100,0
Le même logement	977	65,4
Un autre logement de la même commune	72	4,8
Une autre commune du même département	266	17,8
Un autre département de la même région	14	1,0
Une autre région de France métropolitaine	108	7,2
Un Dom	0	0,0
Hors de France métropolitaine ou d'un Dom	58	3,9

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

POP G3 - Part en 2006 des personnes qui résidaient dans un autre logement 5 ans auparavant selon l'âge

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

• **Migrations résidentielles**

Nombre d'habitants n'ayant pas changé de commune de résidence depuis 5 ans : 1103.

Nombre d'habitants ayant changé de commune de résidence depuis 5 ans : 418 dont 154 venant de Grasse.

• **Déplacements Domicile Travail**

Nombre d'actifs de Cabris travaillant dans la commune : 175.

Nombre d'actifs de Cabris travaillant hors de la commune : 512 dont 211 à Grasse.

• **Analyse comparative aux plans départemental et cantonal**Evolution démographique

Les résultats atteints par la commune diffèrent sensiblement de ceux du canton et du département.

Saint Vallier ressort avec des taux d'évolution annuelle 1990 – 2006 de solde naturel et migratoire les plus élevés du canton et plus élevés que ceux du département. Cabris s'inscrit dans la tranche basse. Le canton connaît un rythme de croissance pratiquement double de celui de Cabris.

Natalité

On retiendra globalement un taux de natalité qui se maintient sur le canton (de l'ordre de 12,8 pour mille sur 1999-06) mais qui faiblit sur Cabris (de l'ordre de 7,7 pour mille sur 1999-06) et reste insuffisant pour assurer un solde naturel positif sur le long terme.

La structure par âge

Cabris compte une proportion plus faible des 0 à 19 et des 20 à 64 ans que sur le canton et plus forte des 65 ans et plus. (voir les chiffres en annexe)

Taille des ménages

La part des ménages d'une personne est comparable à celle du canton et nettement inférieure à celle du département. Elle continue à augmenter en 2004 (25,9% contre 24,9% en 1999) alors que le nombre de ménages augmente de 30 unités.

Les familles monoparentales tiennent une place supérieure à la moyenne du canton et voisine de celle du département. Les chiffres de 2006 marquent un léger redressement du nombre moyen d'occupants par résidence principale.

On relève une forte progression du nombre de familles nombreuses sur le canton entre 1990-99, mais cette observation ne s'applique pas à la commune.

(voir les chiffres en annexes)

FOR T1 - Scolarisation selon l'âge et le sexe en 2006

	Ensemble	Population scolarisée	Part de la population scolarisée en %		
			Ensemble	Hommes	Femmes
2 à 5 ans	54	45	83,0	84,6	81,5
6 à 14 ans	171	170	99,4	98,8	100,0
15 à 17 ans	45	45	100,0	100,0	100,0
18 à 24 ans	84	39	45,8	34,1	57,1
25 à 29 ans	50	3	6,1	7,7	4,3
30 ans ou plus	1 128	3	0,3	0,2	0,3

FOR T2 - Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus selon le sexe en 2006

	Ensemble	Hommes	Femmes
Population non scolarisée de 15 ans ou plus	1 218	586	632
Part des titulaires en % :			
- d'aucun diplôme	13,1	13,7	12,5
- du certificat d'études primaires	10,9	10,2	11,6
- du BEPC, brevet des collèges	9,6	7,8	11,3
- d'un CAP ou d'un BEP	18,3	20,6	16,1
- d'un baccalauréat ou d'un brevet professionnel	19,9	16,1	23,5
- d'un diplôme de niveau bac + 2	11,1	10,2	11,9
- d'un diplôme de niveau supérieur	17,1	21,3	13,2

Source : Insee. RP2006 exploitation principale.

REV T1 - Impôts sur le revenu des foyers fiscaux

Le calcul du revenu imposable de 2006 a été modifié, en conséquence les évolutions présentées dans le tableau ne sont pas calculées.

	2006	Evolution 2004-2006 en %
Ensemble des foyers fiscaux	828	0,1
Revenu net imposable (K Euros)	47 981	///
Revenu net imposable moyen (Euros)	57 949	///
Impôt moyen (Euros)	7 396	75,9
Foyers fiscaux imposés	528	-0,6
Proportion	63,8 (%)	-0,4 points
Revenu net imposable (K Euros)	45 155	///
Revenu net imposable moyen (Euros)	85 521	///
Impôt moyen (Euros)	11 598	77,1
Foyers fiscaux non imposés	300	1,4
Proportion	36,2 (%)	0,4 points
Revenu net imposable (en K Euros)	2 826	///
Revenu net imposable moyen (Euros)	9 421	///

Source : DGI, Impôt sur le revenu des personnes physiques.

Niveau d'études

Le pourcentage des habitants titulaires d'un **diplôme supérieur au BAC** apparaît particulièrement élevé à la fois par rapport au canton et au département. Cette caractéristique correspond à la proportion élevée de migrants appartenant à des catégories socio-professionnelles à fort revenus.

Fiscalité

La commune se situe globalement dans la fourchette de pression fiscale basse du canton. Les taux des différentes taxes comparés aux taux moyens pondérés du canton confirment cette observation. (chiffres 2008)

	Cabris	Canton
Taxe Habitatitton :	8,87%	9,50%
Taxe Foncière Bâti :	5,18%	6,72%
Taxe Foncière Non Bâti:	17,39%	33,88%
Taxe Professionnelle :	12,49%	15,26%

C'est la taxe d'habitation et le foncier bâti qui représentent les principales recettes à Cabris. Le foncier bâti assure également une part importante des recettes. Le produit de taxe professionnelle par habitant est le plus faible à Escagnoles et le plus élevé à Peymeinade. Cabris se place juste devant Escagnoles et Spéracèdes et au même niveau que Le Tignet. L'évolution des bases de la T.H et du F.B constitue la clé de la pérennité des recettes communales en dehors d'une possibilité de majoration des taux ; le ralentissement du rythme de construction laisse prévoir un tassement des bases et donc une stagnation, à terme, des recettes.

Cette hypothèse, ainsi que la faiblesse des recettes de taxe professionnelle et de leur potentiel de hausse, plaident en faveur d'une adhésion de la commune à une structure intercommunale cantonale qui permettrait d'assurer à la fois la réalisation des investissements nécessaires et l'ensemble des actions des différents Syndicats en les renforçant grâce à la DGF.

Revenus

La place occupée par les ménages à fort revenus est attestée par les cartes des **revenus moyens (en annexe)** ainsi que celle de la part des foyers fiscaux imposés en 2000.

On observe une forte concentration des revenus élevés sur les communes de Cabris, Spéracèdes, le Tignet et Peymeinade par rapport au reste du canton. (Revenus – Salaires en annexe)

Globalement on retiendra que Cabris attire une population plutôt âgée (susceptible de financer un effort immobilier conséquent), compte une faible proportion de jeunes qui ne diffère pas sensiblement des chiffres départementaux, mais risque de voir sa population stagner et vieillir si les taux de migration et d'évolution naturelle fléchissent.

La commune se fixe pour objectif de maintenir un taux de croissance annuelle de la population compris entre 0,6 et 0,8 %. Cet objectif correspond à la fois à la volonté de la Commune de contrôler la progression démographique pour préserver sa qualité environnementale et paysagère, et aux capacités physiques d'accueil limitées notamment en raison des contraintes réglementaires imposées par l'Etat. La crédibilité de cette prévision est évaluée par rapport à la mesure des capacités résiduelles de constructibilité effectuée ci-après.

EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2006	1999
Ensemble	939	904
Actifs en %	69,6	66,7
dont :		
actifs ayant un emploi en %	64,1	58,7
chômeurs en %	5,5	8,0
Inactifs en %	30,4	33,3
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	7,5	8,6
retraités ou préretraités en %	10,3	10,5
autres inactifs en %	12,6	14,2

En 1999, les militaires du contingent formaient une catégorie d'actifs à part.

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

EMP T2 - Activité et emploi de la population de 15 à 64 ans par sexe et âge en 2006

	Population	Actifs	Taux d'activité en %	Actifs ayant un emploi	Taux d'emploi en %
Ensemble	939	654	69,6	602	64,1
15 à 24 ans	129	59	45,7	49	37,8
25 à 54 ans	577	498	86,3	466	80,8
55 à 64 ans	234	97	41,7	87	37,4
Hommes	449	346	77,1	318	70,8
15 à 24 ans	65	35	53,1	28	43,7
25 à 54 ans	269	258	95,8	243	90,2
55 à 64 ans	115	54	46,9	47	40,7
Femmes	490	308	62,7	284	58,0
15 à 24 ans	64	24	38,1	20	31,7
25 à 54 ans	308	240	77,9	223	72,6
55 à 64 ans	119	44	36,8	41	34,2

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

EMP G1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2006

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

EMP T3 - Population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle

	2006	dont actifs ayant un emploi	1999	dont actifs ayant un emploi
Ensemble				
dont :				
Agriculteurs exploitants				
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise				
Cadres et professions intellectuelles sup.				
Professions intermédiaires				
Employés				
Ouvriers				

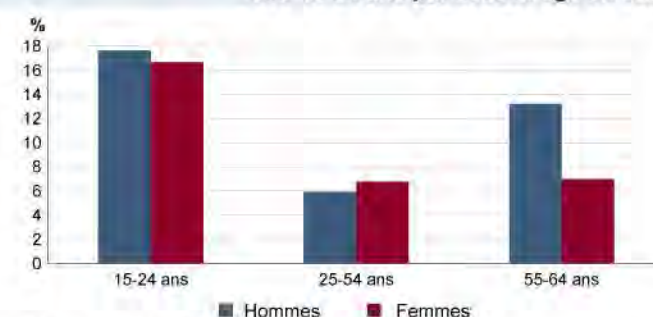
Tableau non disponible pour cette zone

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations complémentaires.

EMP T4 - Chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans

	2006	1999
Nombre de chômeurs	52	72
Taux de chômage en %	7,9	11,9
Taux de chômage des hommes en %	8,2	10,3
Taux de chômage des femmes en %	7,6	13,9
Part des femmes parmi les chômeurs en %	45,1	52,8

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

EMP G2 - Taux de chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans par sexe et âge en 2006

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

EMP T5 - Emploi et activité

	2006	1999
Nombre d'emplois dans la zone	318	266
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	609	531
Indicateur de concentration d'emploi	52,2	50,1
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	50,6	48,7

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail.

EMP T6 - Emplois selon le statut professionnel

	2006	%	1999	%
Ensemble	318	100,0	266	100,0
Salariés	232	72,8	172	64,7
dont femmes	134	42,2	98	36,8
dont temps partiel	66	20,9	52	19,5
Non salariés	86	27,2	94	35,3
dont femmes	27	8,6	32	12,0
dont temps partiel	11	3,4	18	6,8

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales lieu de travail.

• **L'activité et L'emploi**

POP ACTIVE % ACTIVITE

	total	H	F		total	dans commune	salarié	n/salarié
1982	457	266	191	40,34	419	150	297	122
1990	570	333	237	43,61	520	169	398	122
1999	603	329	274	40,99	531	116	409	122
2004	651			42,44	593		autre commune 481	
2006	654	346	308	42,00	609	128		

On constate un taux d'actifs voisin de celui du Département et légèrement inférieur à celui du Canton; le taux d'activité rapport entre actifs occupés + chômeurs de 14 à 63 ans sur la population totale du même âge marque une hausse : 69,6 en 2006 contre 66,7% en 99, et le taux d'emploi passe de 58,7 à 64,1%, un taux d'activité féminin qui augmente mais plus faible que celui du Département chez les 40 – 59 ans. La proportion de femmes salariées augmente sensiblement entre 1999 et 2006, ainsi qu'une forte diminution des actifs de la Commune travaillant sur la Commune (en valeur absolue et relative depuis 1982 et en valeur relative depuis 1999).

Une proportion de salariés plus faible que celles du Département et du Canton. La comparaison avec le Canton fait apparaître sur les cartes et les chiffres en annexe: un taux d'activité plus faible sur Cabris, Spéracède et Peymeinade (définition du taux d'activité différente de celle du tableau ci-dessus) et un taux d'activité féminin également plus faible.

Les catégories socio-professionnelles dominantes sont par ordre décroissant : les employés, les professions intermédiaires (en hausse), les cadres, les artisans, commerçants et chefs d'entreprise; les agriculteurs disparaissent : on relève un seul agriculteur éleveur de brebis sur la commune.

Les retraités constituent la catégorie la plus nombreuse sur le Canton alors que la proportion de est sur Cabris la plus élevée du Canton et celle d'ouvriers la plus faible. (Activité – Chômage en annexe)

L'INSEE (chiffres 1999) dénombre 266 emplois au total localisés sur Cabris. Le nombre d'habitants qui travaillent à l'extérieur de la Commune : 415, est plus important que celui de ceux qui travaillent sur la Commune : 116 ; Le nombre d'actifs travaillant sur la Commune et résidant à l'extérieur est de 192. Les chiffres 2006 ne sont pas disponibles sauf le nombre d'emplois localisés, en hausse, de 318 et de d'actifs résidents travaillant sur la Commune: 128.

On constate à la fois le manque d'emplois localisés et la difficulté des actifs à résider sur la Commune.

La carte en annexe fait apparaître la diminution du nombre d'emplois sur la commune. Saint Cézaire affiche par contre une hausse importante de l'emploi. Peymeinade regroupe le pôle d'emplois le plus important du Canton. (Emploi en annexe)

On constate un accroissement de la part des chômeurs jusqu'en 1999 mais une baisse significative en 2004-2006 : le taux de chômage passe de 12 à 7,9% ; La Commune enregistre un taux nettement plus faible que celui du Canton grâce aux femmes. Cabris n'échappe pas à un taux de chômage important chez les jeunes. Le taux de chômage reste cependant inférieur à celui du Département. (Activité – Chômage en annexe)

Établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2007

	Total	%	0 salarié	1 à 9 salariés	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
Ensemble	122	100,0	86	31	3	2	0
Industrie	5	4,1	3	2	0	0	0
Construction	18	14,8	11	7	0	0	0
Commerce	22	18,0	18	4	0	0	0
Services	77	63,1	54	18	3	2	0

Source : Insee, CLAP

Champ : ensemble des activités hors agriculture, défense et intérim

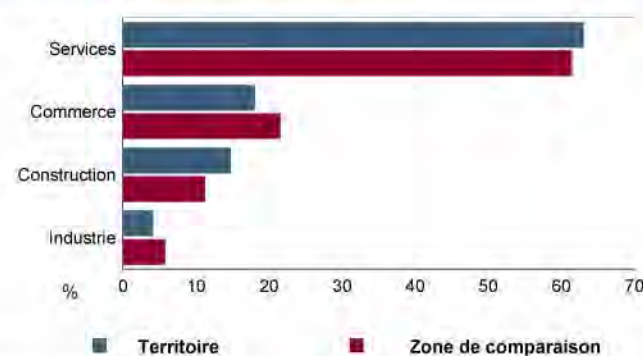
Postes salariés par secteur d'activité au 31 décembre 2007

	Total	%	1 à 9 salariés	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 à 99 salariés	100 salariés ou plus
Ensemble	177	100,0	77	45	55	0	0
Industrie	4	2,3	4	0	0	0	0
Construction	15	8,5	15	0	0	0	0
Commerce	11	6,2	11	0	0	0	0
Services	147	83,1	47	45	55	0	0

Source : Insee, CLAP

Champ : ensemble des activités hors agriculture, défense et intérim

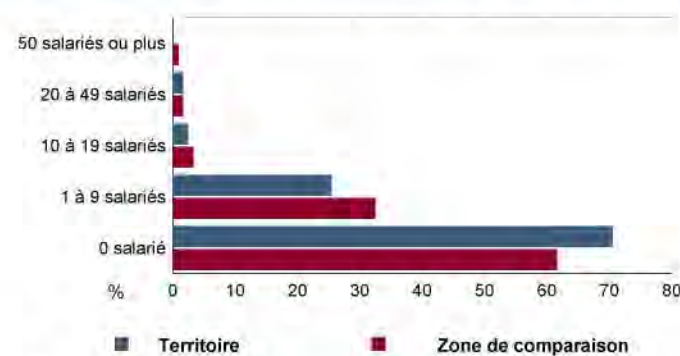
Répartition des établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2007



Source : Insee, CLAP

Champ : ensemble des activités hors agriculture, défense et intérim

Répartition des établissements actifs par tranche d'effectif salarié au 31 décembre 2007



Source : Insee, CLAP

Champ : ensemble des activités hors agriculture, défense et intérim

Établissements selon les sphères de l'économie au 31 décembre 2007

	Nombre	%	Postes salariés	%
Ensemble	122	100,0	177	100,0
Sphère non présentielle	39	32,0	39	22,0
dont domaine public	0	0,0	0	0,0
Sphère présentielle	83	68,0	138	78,0
dont domaine public	3	3,6	31	22,5

Source : Insee, CLAP

Champ : ensemble des activités hors agriculture, défense et intérim

Entreprises (sièges sociaux actifs) par secteur d'activité au 31 décembre 2007

	Nombre	%
Ensemble	109	100,0
Industrie	3	2,8
Construction	18	16,5
Commerce	19	17,4
Services	69	63,3

Source : Insee, CLAP

Champ : ensemble des activités hors agriculture, défense et intérim

• Les entreprises

Selon l'INSEE la commune comptait 102 établissements au 01/01/2007 pour 1472 emplois (toutes activités confondues). La ventilation des établissements par branche d'activité démontre la prédominance des services, commerce et construction. La quasi-totalité des établissements compte moins de 10 salariés et une majorité 1 à 2 salariés. (Activité économique en annexe)

Nombre d'établissements (chiffres 2007)

Ind biens conso	Ind biens inter	B.T.P	Com merce	Trans port	Finan ces	Immo	Servic entrep	Servic particu	Educ Santé Social
3	1	18	20	1	1	10	22	15	11

Les chiffres de 2006, qui recensent 111 établissements, indiquent une régression de leur nombre qui est confirmée de sur la période 2000-2007.

Les tableaux ci-contre « Caractéristiques des entreprises et des établissements » confirment la petite taille des unités : sur un total de 167 salariés en 2006, 72 sont employés dans des entreprises de moins de 10 personnes.

Le commerce est légèrement sous représenté par rapport au département et la construction sur représentée. Par rapport au canton (voir chiffres en annexe) Cabris affiche une sous représentation des établissements industriels et une sur représentation des services ; le constat est encore plus fort sur les postes salariés.

L'analyse et l'évolution des établissements et activités répertoriés sur la commune apportent quelques éléments utiles dans cette réflexion. (tableau ci-après)

La **démographie des entreprises** marque globalement une évolution hétérogène des créations d'entreprises dans le temps.

La période 2006-2007 semble marquer une stabilisation des créations autour de 10 par an. Ce chiffre ne suffit pas à assurer la progression ni le maintien du nombre d'entreprises sur Cabris alors que le canton enregistre un volume de création bien supérieur (voir les chiffres en annexe)

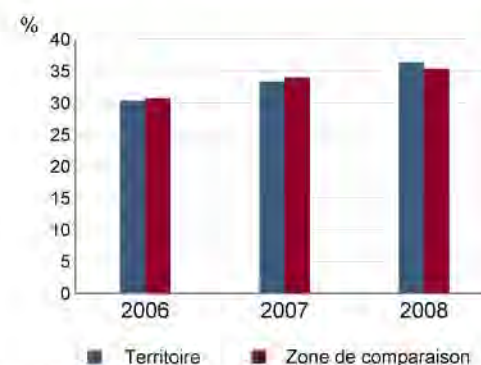
Si la vocation « résidentielle » de la commune et sa configuration spatiale semblent difficilement compatibles avec le développement d'une politique d'implantation d'entreprises, le maintien de cette vocation requiert la mise en place d'actions notamment en faveur du commerce, de l'artisanat et des services, notamment d'entreprises innovantes du secteur tertiaire.

Créations d'entreprises par secteur d'activité en 2008

	Ensemble	%	Taux de création
Ensemble	12	100,0	6,2
Industrie	0	0,0	0,0
Construction	2	16,7	6,1
Commerce	2	16,7	5,6
Services	8	66,7	7,0

Champ : activités marchandes hors agriculture.
Source : Insee, REE (Sirène).

Évolution des créations d'entreprises



Note de lecture : rapport des créations d'une année au nombre total des créations des années 2006 à 2008

Champ : activités marchandes hors agriculture.
Source : Insee, REE (Sirène).

Créations d'entreprises individuelles par secteur d'activité en 2008

	Entreprises individuelles créées	Part en % dans l'ensemble des créations
Ensemble	10	83,3
Industrie	0	///
Construction	1	50,0
Commerce	2	100,0
Services	7	87,5

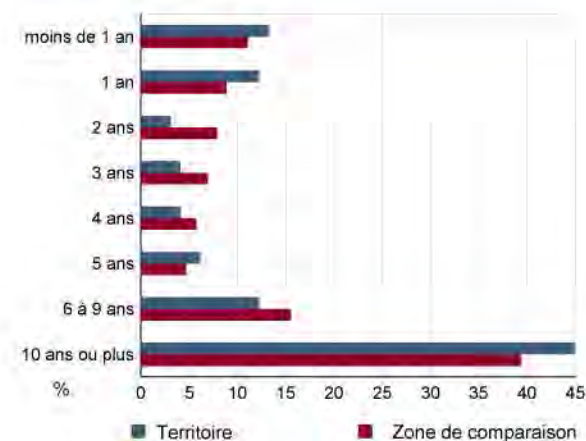
Champ : activités marchandes hors agriculture.
Source : Insee, REE (Sirène).

Nombre d'entreprises par secteur d'activité au 1er janvier 2008

	Nombre	Evol. (%) 2000 - 2008
Ensemble	98	3,2
Industrie	3	-50,0
Construction	17	6,3
Commerce	18	0,0
Services	60	9,1

Champ : activités marchandes hors agriculture.
Source : Insee, REE (Sirène).

Âge des entreprises au 1er janvier 2008



Champ : activités marchandes hors agriculture.
Source : Insee, REE (Sirène).

	1982	Insee 1998	2008
Entreprise de maçonnerie	1	5	2
Entreprise de plâtrerie , peinture	2		1
Entreprise de menuiserie , charpente	1		1
Entreprise de plomberie , couverture	2		1
Entreprise d'électricité	2	1	1
Architecte/Paysagiste			4
Office Notarial	1	1	1
Agence immobilière	3		3
Alimentation générale	1	1	2
Boulangerie , pâtisserie	2	2	2
Boucherie		1	
Librairie , papeterie	1	1	1
Bazar Droguerie	1		
Bar Tabac	1	1	1
Bar salon de thé		2	2
Restaurant	3	3	4
Hôtel - restaurant	3	3	2
Garage	2	1	1
Dépannage divers	1		
Magasin de cadeaux souvenirs	2		2
Artisans d'Art , galeries	6		1
Herboriste	1		

Brocante	2		1
Coutellerie			1
Salon de coiffure/Esthétique	1	1	2
Taxi			1
Télésurveillance			1
Maison de retraite/médicale	3		1
Pharmacie	1	1	1
Médecin		1	1
Dentiste		1	1
Infirmier/es		2	3
Kinésithérapeute			1
Entreprise jardins			
Prêt à porter			1
Fleurs			
Entretien piscines			1
Cadeaux entreprises			1
Parfumeur			1
Designer			1
TOTAUX	43	26	51

La liste des établissements relevés « de visu » démontre une progression entre 1982 et 2008. On constate une transformation de la nature des établissements et l'apparition récente d'entreprises à vocation créatrice et artistique

Globalement le nombre d'activités marque une hausse ; c'est la structure des activités qui évolue. Si le bâtiment se maintient, le commerce de proximité est en régression et les services, notamment de santé et aux personnes, progressent.

Les activités agricoles sont en déclin; un agriculteur réclame le classement de son terrain en zone A.

Exploitations agricoles

	Nombre d'exploitations		SAU (1) moyenne (ha)	
	2000	1988	2000	1988
Toutes exploitations (2)	4	23	34	1
dont exploitations professionnelles	0	c	///	c

(1) : Superficie agricole utilisée
(2) : y compris les exploitations sans SAU
Source : AGRESTE, recensements agricoles, 1988 et 2000

Superficies agricoles

	Exploitations concernées		Superficie (ha)	
	2000	1988	2000	1988
SAU (1) des exploitations sièges	4	23	136	21
Terres labourables	c	c	c	c
dont céréales	0	c	0	c
Superficie fourragère principale	c	c	c	c
dont superficie toujours en herbe	c	c	c	c
Superficie en fermage (2)	0	c	0	c

(1) : Superficie agricole utilisée
(2) : superficie en ha ou parc en propriété et copropriété
Source : AGRESTE, recensements agricoles 1988 et 2000

Orientation technico-économique des exploitations

	Exploitations		Superficie agricole utilisée (ha)	
	2000	1988	2000	1988
Ensemble	4	23	136	21
dont : grandes cultures	0	0	0	0
légumes, fruits, viticulture	3	17	4	13
bovins	0	0	0	0
autres animaux	c	c	c	c

Source : AGRESTE, recensements agricoles 1988 et 2000

Cheptel

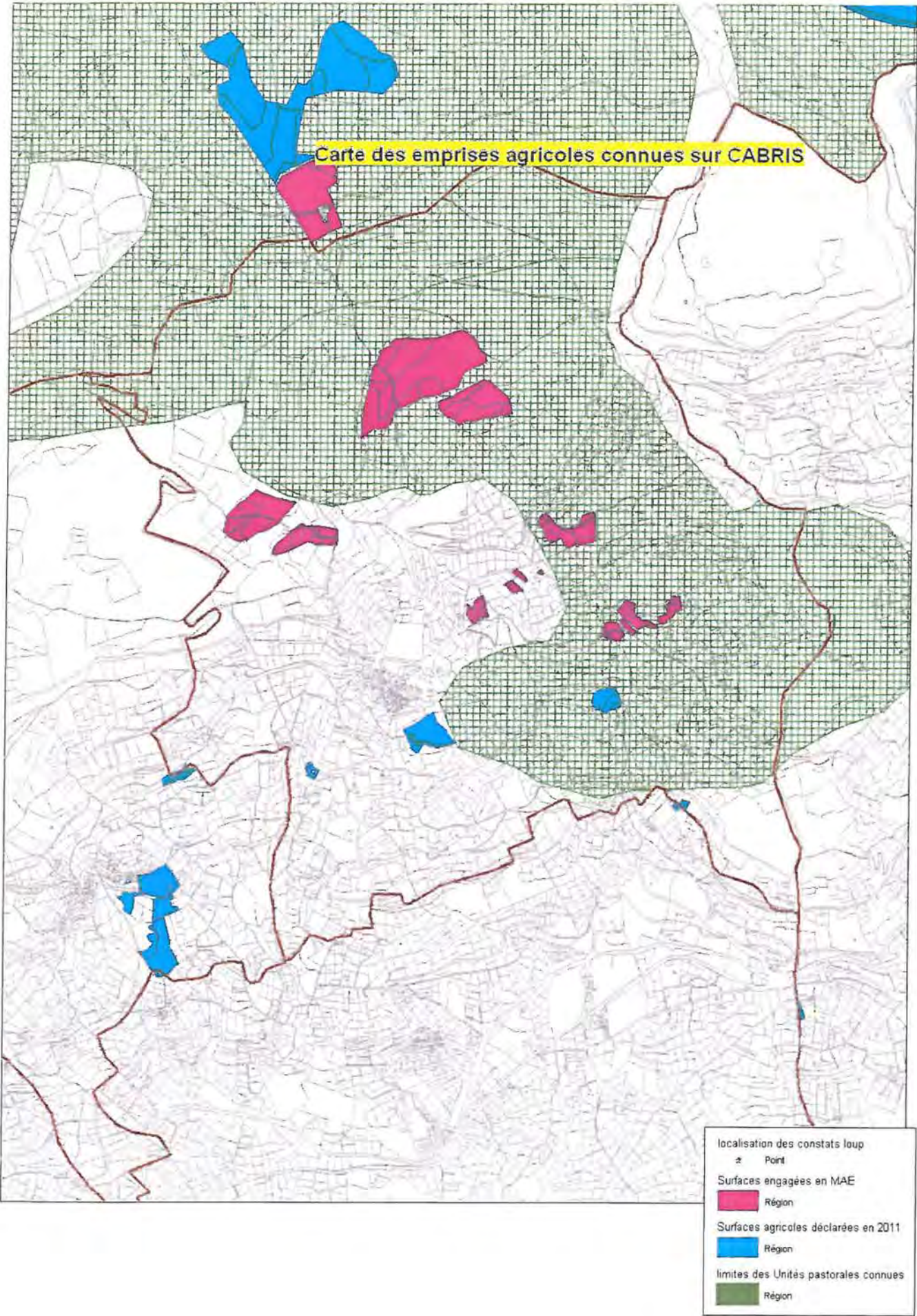
	Exploitations concernées		Effectif	
	2000	1988	2000	1988
Bovins	0	0	0	0
dont vaches	0	0	0	0
Volailles	c	3	c	41

Source : AGRESTE, recensements agricoles 1988 et 2000

Population - Main d'oeuvre

	2000	1988
Chefs d'exploitations et coexploitants	4	23
dont à temps complet	0	c
Population familiale active sur les exploitations	6	32
Unités de travail annuel (y.c. ETA-CUMA) (1)	3	10
dont : UTA familiales	c	c
UTA salariées	c	c

(1) : Entreprises de travaux agricoles (ETA),
Source : AGRESTE, recensements agricoles 1988 et 2000



**TOU T1 - Nombre et capacité des hôtels
selon le nombre d'étoiles**

	au 01/01/2009		au 01/01/2005	
	Hôtels	Chambres	Hôtels	Chambres
Ensemble	1	22	1	22
0 étoile	0	0	0	0
1 étoile	0	0	0	0
2 étoiles	1	22	1	22
3 étoiles	0	0	0	0
4 étoiles et Luxe	0	0	0	0

Source : Insee, Direction du tourisme - hébergements touristiques.

• Le tourisme

- Hôtels: 2 soit une capacité totale de 26 chambres (dont 22 **)
- Restaurants : 6
- Chambres d'hôtes : 8 chambres
- Meublés touristiques : 10 unités
- Résidences locatives 2 (25 unités)

Si au niveau cantonal Cabris représente le tiers des hôtels en nombre , la commune représente 20% du nombre de chambres .

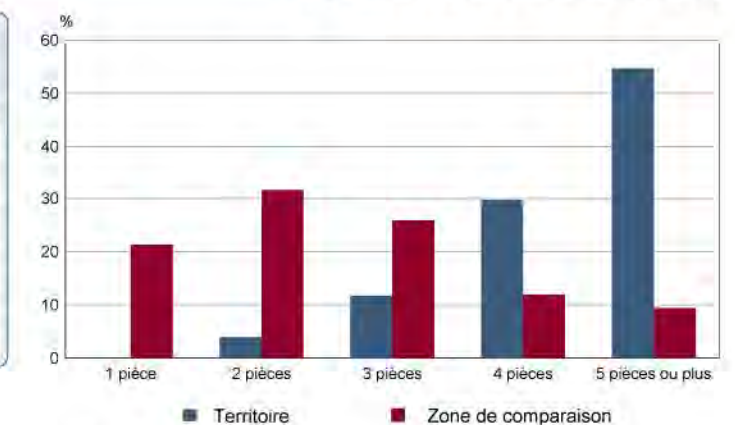
La commune ne compte pas de camping. (Hébergement touristique en annexe)

Les capacités d'accueil de nature touristique sont présentes à l'état basique et confortent la vocation de Cabris mais on peut s'interroger sur le potentiel inexploité compte tenu de la notoriété et des qualités du site.

**TOU T2 - Nombre et capacité des campings
selon le nombre d'étoiles**

	au 01/01/2009		au 01/01/2005	
	Terrains	Emplacements	Terrains	Emplacements
Ensemble	0	0	0	0
1 étoile	0	0	0	0
2 étoiles	0	0	0	0
3 étoiles	0	0	0	0
4 étoiles	0	0	0	0

Source : Insee, Direction du tourisme - hébergements touristiques.

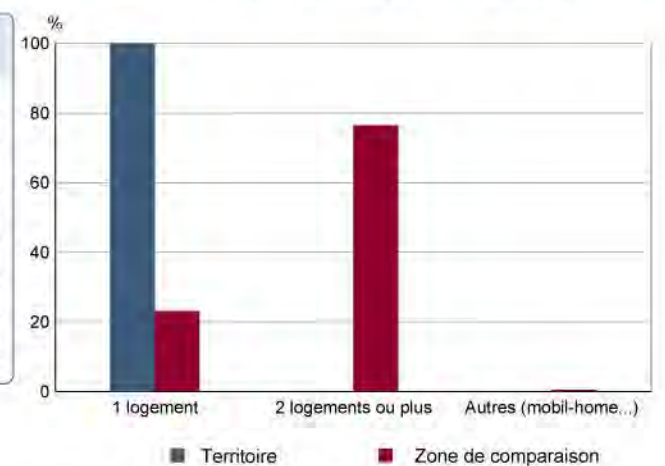
**TOU G2 - Répartition en 2006 des résidences
secondaires selon le nombre de pièces**


Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

**TOU T3 - Résidences secondaires en 2006
selon la période d'achèvement**

	Nombre	%
Ensemble des logements	834	100,0
dont résidences secondaires	130	15,5
Résidences secondaires construites avant 2004	128	100,0
Avant 1949	30	23,8
De 1949 à 1974	29	23,0
De 1975 à 1989	48	37,3
De 1990 à 2003	20	15,9

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

**TOU G3 - Répartition en 2006 des résidences
secondaires selon le nombre de logements**


Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

IV. LE LOGEMENT

LOG T1M - Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Ensemble	296	344	636	736	822	834
Résidences principales	251	298	439	520	631	671
Résidences secondaires et logements occasionnels	38	44	171	180	128	132
Logements vacants	7	2	26	36	63	31

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2006 exploitations principales.

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2006	%	1999	%
Ensemble	834	100,0	822	100,0
Résidences principales	671	80,4	631	76,8
Résidences secondaires et logements occasionnels	132	15,8	128	15,6
Logements vacants	31	3,8	63	7,7
Maisons	729	87,3	716	87,1
Appartements	97	11,7	90	10,9

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces

	2006	%	1999	%
Ensemble	671	100,0	631	100,0
1 pièce	8	1,2	19	3,0
2 pièces	67	10,0	57	9,0
3 pièces	130	19,4	144	22,8
4 pièces	163	24,4	170	26,9
5 pièces ou plus	303	45,1	241	38,2

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

LOG T4 - Nombre moyen de pièces des résidences principales

	2006	1999
Nombre moyen de pièces par résidence principale	4,4	4,2
- maison	4,7	4,4
- appartement	2,9	3,2

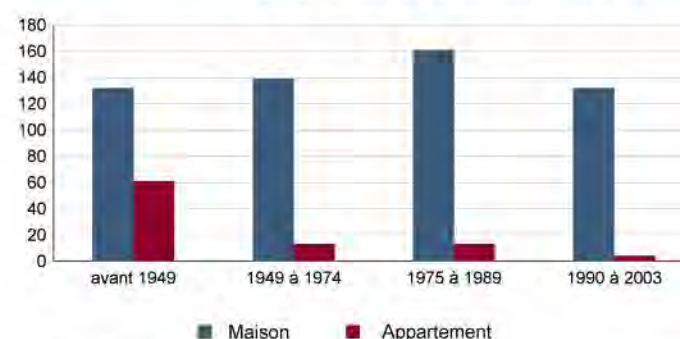
Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

LOG T5 - Résidences principales en 2006 selon la période d'achèvement

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2004	662	100,0
Avant 1949	193	29,1
De 1949 à 1974	153	23,2
De 1975 à 1989	178	26,8
De 1990 à 2003	138	20,9

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

LOG G1 - Résidences principales en 2006 selon le type de logement et la période d'achèvement



Résidences principales construites avant 2004.

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

• Structure du parc

	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Résidences principales	191	251	298	439	521	631	671
Résidences secondaires	98	38	44	171	178	128	132
Logements sociaux							2
Logements vacants		7	2	26	37	63	31
Total	289	296	344*	636	736	822	836

Il y a manifestement une erreur dans le recensement de 1975 ; le nombre de résidences secondaires est sous évalué ; les recoupements permettent d'évaluer les R.S et logements vacants autour de 180 et le total autour de 480 en 1975.

Il est intéressant de noter que le nombre de R.S et logements vacants a doublé entre 1962 et 1999, alors que le nombre de R.P a triplé.

En 1962 les R.S représentaient la moitié du total.

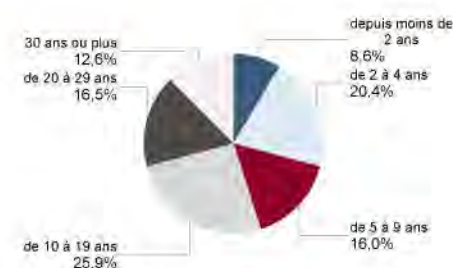
En 1999 elles représentent moins du tiers. Ce phénomène marque la mutation d'une partie du parc logement résidences secondaires en résidences principales à la fois sous la pression des actifs et des retraités ; depuis 2004 une stabilisation semble se dessiner.

LOG T6 - Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2006

	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages	Nombre moyen de pièces par logement	personne
Ensemble	671	100,0	1 558	4,4	1,9
Depuis moins de 2 ans	58	8,6	148	4,0	1,6
De 2 à 4 ans	137	20,4	340	4,0	1,6
De 5 à 9 ans	108	16,0	280	4,8	1,8
10 ans ou plus	369	54,9	789	4,5	2,1

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2006



Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2006			Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	1999	
	Nombre	%	Nombre de personnes		Nombre	%
Ensemble	671	100,0	1 558	14	631	100,0
Propriétaire	514	76,6	1 224	16	450	71,3
Locataire	125	18,6	252	7	126	20,0
dont d'un logement HLM loué vide	0	0,0	0	///	0	0,0
Logé gratuitement	32	4,8	82	15	55	8,7

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

LOG T8M - Confort des résidences principales

	2006	%	1999	%
Ensemble	671	100,0	631	100,0
Salle de bain avec baignoire ou douche	650	96,8	620	98,3
Chauffage central collectif	17	2,6	13	2,1
Chauffage central individuel	248	36,9	219	34,7
Chauffage individuel "tout électrique"	294	43,9	230	36,5

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

• Rythme de construction

Le rythme moyen de construction de logements par an passe de 12,5 entre 1982 et 1990 à 9,5 entre 1990 et 1999.

Selon la commune il serait plutôt voisin de 20 pour cette dernière période.

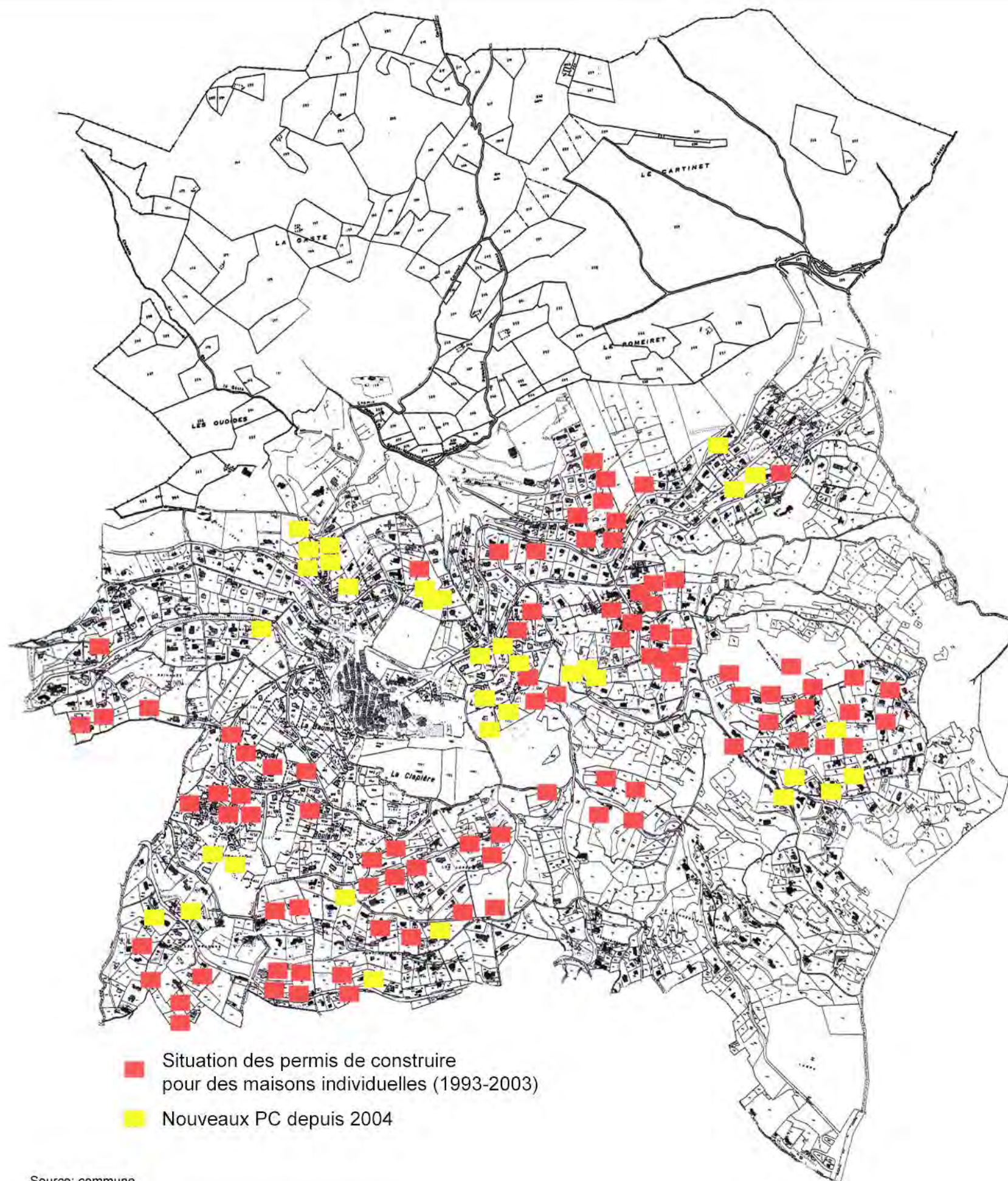
Ce rythme semble se réduire considérablement de 1999 à 2006. Les constructions nouvelles individuelles, concernant la quasi-totalité des quartiers de la commune avec une prédominance sur le quartier Stramousse. **Le résultat fourni par le recensement de 2006, soit 834 logements, doit être corrigé car il semble improbable que depuis 1999 les disparitions ou les regroupements de logements aient presque compensé les constructions nouvelles qui sont estimées à 50 environ** (l'INSE mentionne par ailleurs que la part des résidences achevées depuis 1999 est de 6,5%). Selon la commune le rythme moyen annuel des permis délivrés est de l'ordre de 18 de 2000 à 2008.

Le parc de logements se caractérise par :

- une forte proportion de maisons individuelles : 87,3%
- une forte proportion de propriétaires : 77%
- une très faible proportion de logements sociaux
- un faible taux d'occupants par logement : 2,3

Les comparaisons sur le canton mettent en lumière la progression relativement forte du nombre de logements du canton entre 1999 et 2006 (de l'ordre de 12%), le processus de diminution de la part des R.S essentiellement sur le Sud du canton en même temps qu'une progression des logements vacants avec des variations selon les communes (régression sur Cabris). (voir chiffres Logement en annexe) Elles mettent également en lumière le fait que la part des R.P construites avant 1949 sur Cabris est la plus élevée du canton ce qui marque à la fois l'ancienneté du parc et le ralentissement du rythme de construction. (Logement en annexe)

Selon les résultats de 2006, le nombre de logements vacants diminue fortement puisqu'il est divisé par 2 par rapport à 1999, et la part des appartements dans les résidences principales augmente; compte tenu de la faiblesse des programmes collectifs nouveaux ce constat est très relatif.

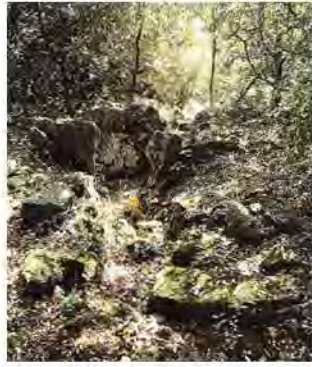


Source: commune

PERMIS DE CONSTRUIRE DE 1990 à 2008	
1990	40
1991	35
1992	22
1993	18
1994	17
1995	17
1996	22
1997	11
1998	18
1999	31
2000	22
2001	20
2002	22
2003	17
2004	7
2005	17
2006	15
2007	17
2008	26
TOTAL	394

On retiendra que le ralentissement du rythme de construction conduit à long terme à une stabilisation de la population ; parallèlement, le maintien de la demande sur le marché de la revente contribue à renforcer la part des ménages à haut revenu sur la Commune.

V. URBANISME ET INFRASTRUCTURES



Dolmen de Stramousse (2500-700 av. JC, Collet de Stramousse)
La chambre de 1,50 mètre de côtés, est composée de 5 dalles ; elle est accessible par une entrée large de 60 centimètres, prolongée par un couloir de 2,50 mètres. Elle abritait les restes fragmentés et en partie brûlés de 35 à 40 individus, ainsi qu'un mobilier composé de perles en calcaire, de défense de sanglier, de pinçons et pendeloques en os, de deux anneaux en cuivre ou en bronze, d'un vase campaniforme de 13 centimètres de haut et de fragments décorés de chevrons. Ce dolmen a été utilisé plusieurs fois entre le Chalcolithique et l'âge du bronze.



Tumulus du Cartinet (2500-700 av. Jc, d. : 15 m, H. : 2,50 m, Quartier de la Croix-de-Cabris)
Le tertre funéraire est entouré par une murette de pierre sèche. Des os en fragments et des dents ont été recueillis sur son sommet et à 70 centimètres de profondeur. Le mobilier comprenait un poignard en bronze, une épingle à tête en clou de 15 centimètres, une bague et deux anneaux en bronze. Un squelette complet, sans mobilier, a été découvert 1,70 mètre plus bas. Ce tumulus peut être daté entre le bronze moyen et le bronze final.



Vestiges de l'église Saint-Pandoise (XIe-XIIe siècles, Monestier)
Cette église était attaché au castrum de Sancto Pandocio, cité au Moyen Âge et associé au castrum de Cabris. Elle mesurait 6 mètres de large et 11,70 mètres de long. Seule subsiste une partie de l'abside et de la façade sud, qui présente deux portes ; celle à l'ouest est flanquée d'un reste de clocher-mur et présente deux styles différents, roman à l'intérieur et gothique à l'extérieur, signe d'aménagements successifs ; la porte comporte un linteau de 30 centimètres d'épaisseur. Des traces d'habitations néolithiques et de murs en gros blocs sont visibles au sud de l'église ; à l'extérieur de l'abside se trouve une pierre cubique comportant un trou cylindrique au centre et deux encoches sur chaque côté, qui pourrait être un élément de pressoir d'époque romaine.



Château féodal (XIIe-XIIIe siècle)
Le château est probablement construit à l'époque où le famille de Grasse reçoit le fief de Cabris. Le castrum de Cabris est pris d'assaut en 1384, lors de la guerre civile opposant les partisans de Charles de Duras et de Louis d'Anjou, et Jean de Grasse est dépossédé de ses biens. Balthazard de Grasse récupère le fief en 1496 ; en 1691, il est transmis par mariage aux Clapiers-Cabris. Le dernier seigneur est le marquis Jean-Paul, époux de Louise Riquetty, sœur de Mirabeau. La bibliothèque du château est détruite par le feu en 1792. Le château lui-même est démoli sur ordre des révolutionnaires en 1797 ; seuls subsistent quelques pans de murs, qui n'ont pas été détruits par manque d'argent.



Chapelle Sainte-Marguerite (1516, quartier Sainte-Marguerite)
La chapelle, achevée en 1516, constitue la première église paroissiale du village, après son repeuplement ; c'est pour cette raison qu'elle reçoit, au début du XVIe siècle, la dépouille mortelle de Balthazard de Grasse, seigneur du lieu. Devenue trop petite elle est abandonnée en 1616.



Chapelle Saint-Jean (XVIIe-XXe siècles, quartier Saint-Jean)
Selon une tradition locale, cette chapelle s'élèverait sur un ancien temple romain. Pour certains auteurs, cette architecture octogonale, assez rare pour ce type d'édifice, l'apparente aux anciens baptistères chrétiens ; le fait qu'elle soit placée sous la vocade de saint Jean-Baptiste renforce cette théorie.



Eglise Saint-Roch (1616-1650-1966)
Edifiée pour remplacer la chapelle Sainte-Marguerite, devenue trop petite et située hors du village, l'église comporte un clocher quadrangulaire avec une courte baie unique et une courte pyramide. Elle renferme un bénitier de 1662, un autel consacré à Notre-Dame-des-Sept-Douleurs, une statue de la Vierge, une Descente de croix et, dans la tribune, la copie d'un tableau de Murillo. L'intérieur de l'édifice est décrépi en 1966.



Tour de l'horloge (vers le XVIe siècle)
L'horloge doit être placée dans un endroit visible par tous, c'est-à-dire le plus souvent sur un clocher ou sur la tour de l'hôtel de ville. La maîtrise du temps, religieux puis de plus en plus laïc, s'affirme par ce moyen. Le signal sonore est souvent privilégié, pour pouvoir être entendu de loin, les horloges d'intérieur étant encore rares.

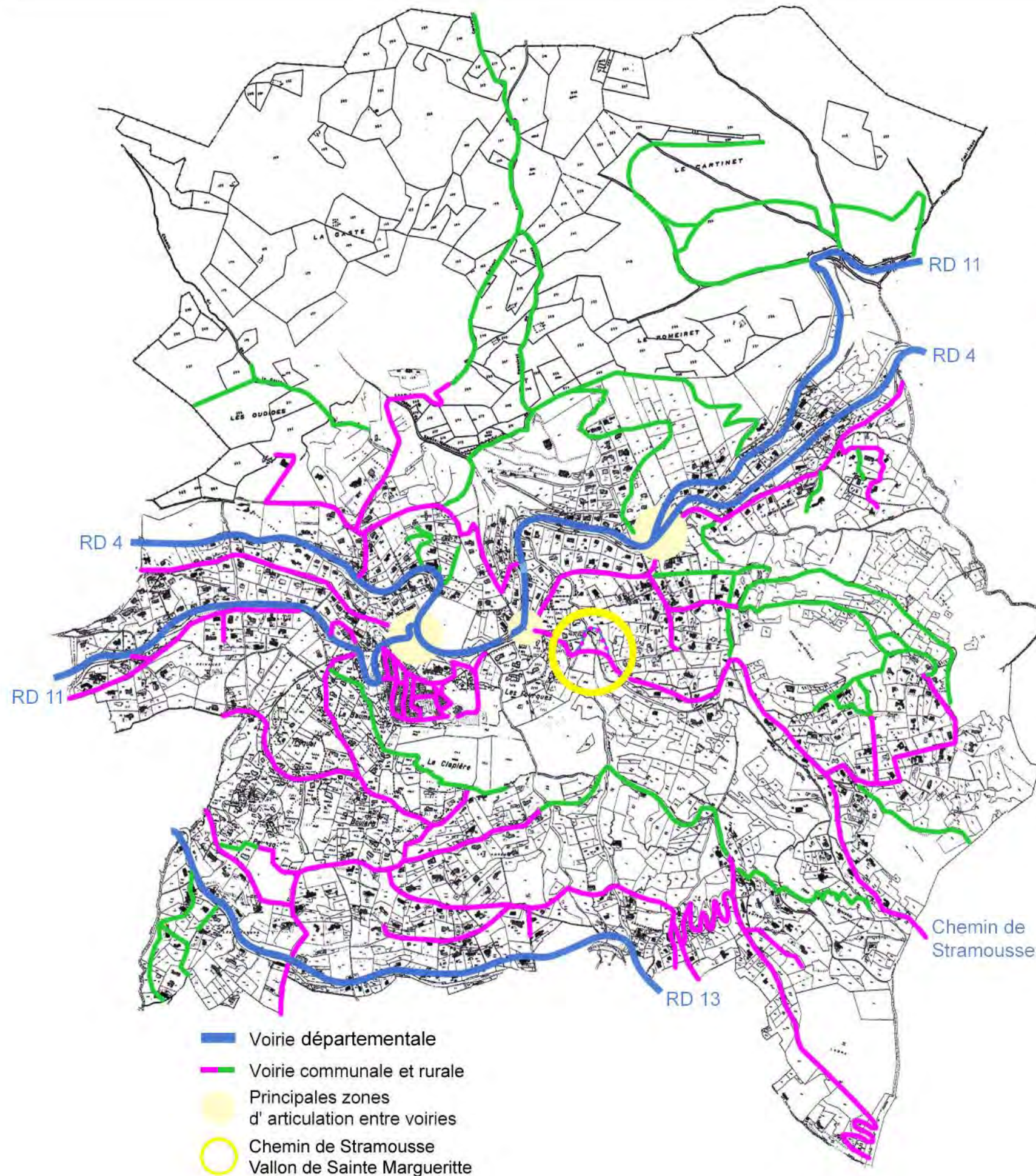


Oratoire Saint-Claude (1867, quartier du Naouc)
Cet oratoire, ou pillon, comporte une niche avec une ouverture en ogive. Saint-Claude, évêque de Besançon au VIIe siècle, est le patron des faïenciers ; l'existence de cet oratoire serait donc à mettre en relation avec une ancienne fabrique de tuiles, installée autrefois dans ce quartier. Cabris compte deux oratoires.

Rue (XVIIe-XXe siècle)
Cabris est l'exemple type du village provincial perché. Les maisons collées les une contre les autres, dessinent des rues étroites et pentues, communiquant entre elles par des passages voutés ; elle comportent au moins trois étages, le rez-de-chaussée servant de cave et d'écurie, le premier et deuxième étage servant d'habitation et le dernier de grenier.



Lavoir (XIXe siècle)
Le lavoir, couvert et fermé pour protéger au mieux des intempéries, comporte un bassin rectangulaire en pierre de taille, alimenté en continu par une source. Le sol est dallé, afin de faciliter le nettoyage et l'écoulement des eaux, et des galeries de circulation sont ménagées de part et d'autre du bassin. Il existe trois lavoirs identiques à celui-ci, situés respectivement quartier du Naouc, quartier Prouveresse, et quartier Saint Jean Pape.



INFRASTRUCTURE ET VOIRIE

Les déplacements à partir de Cabris sont principalement assurés par des véhicules individuels. Près de 89% des ménages possèdent un véhicule d'où un impact sur la saturation du réseau viaire, d'autant que 80% des actifs se rendent sur une autre commune pour travailler (poles de Grasse, Cannes, Sophia-antipolis)

VOIRIES de TRANSIT

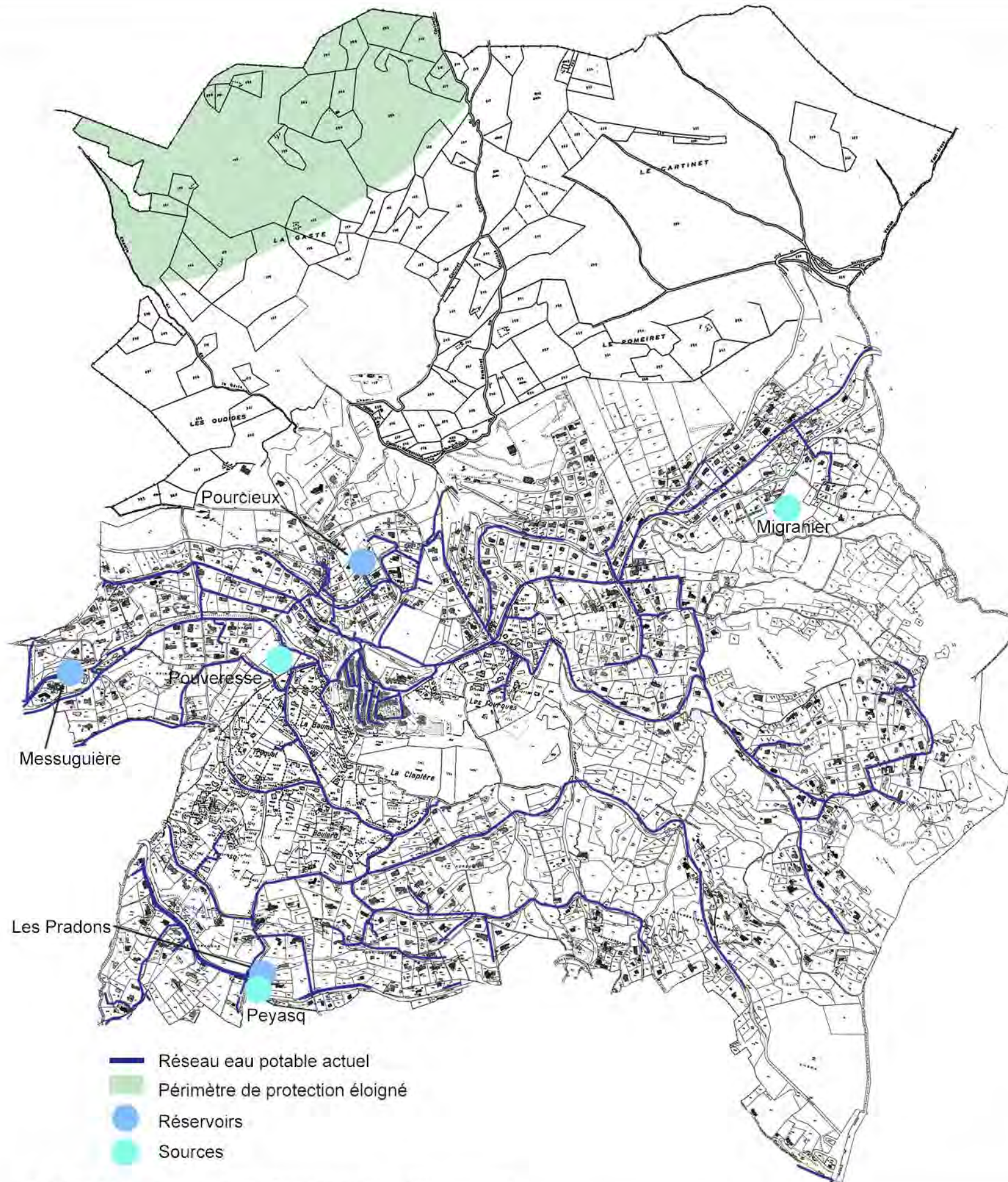
Cabris est desservie dans sa partie supérieure par la RD4 et RD 11 et dans sa partie inférieure par la RD 13.

La RD 13 traverse la commune à sa limite inférieure et constitue un axe de transit très fréquenté permettant la desserte de Spéracèdes et Saint Cézaire à partir de Peymeinade. Cet axe ne passant pas par le village est fluide.

La RD4 et la RD11 traverse le village et sont deux axes de transit reliant d'une part la commune de St Vallier situé au Nord à Grasse pour la RD4, et de St Cézaire et Spéracèdes à Grasse pour la RD11, puis RD4.

Leurs caractéristiques actuelles sont suffisantes et ne nécessitent pas d'aménagement particulier.

Il est à signaler que la modification du plan de circulation de la ville de Grasse intervenue en 1996, a modifié de façon importante la fréquentation et le trafic et le type de véhicule sur la RD4. En effet, la départementale RD 6085 « Route Napoléon » est passée à **sens unique dans le centre de Grasse** et oblige le trafic venant de St Vallier à faire un détour pour rejoindre la partie basse de la ville de Grasse et la RD 6085. Ainsi la voie de déstasse la plus pratique est devenue la RD4, pour les populations situées au Nord de Cabris et se rendant au centre ville de Grasse. De même, la limitation du tonnage des Poids Lourds à 15t sur cette portion à sens unique dans le centre Ville de Grasse a accru le trafic par Cabris et la RD4 de gros véhicule, se rendant de Grasse vers les communes du Nord. Heureusement ce type de trafic reste limité de par la nature sinueuse de ces voies et l'impossibilité de les agrandir.



Source: Syndicat Intercommunal des Cinq Communes pour l'Eau et l'Assainissement

• Le réseau d'eau potable

La commune de Cabris est alimentée en eau potable par la Régie des eaux de la Communauté de Communes Terres de Siagne. Depuis 1931, date de l'inauguration du canal de Belletrud, le réseau d'eau a sans cesse été renforcé pour répondre à la croissance rapide des besoins (surtout en été) et du nombre des abonnés.

Le réseau de desserte dépasse aujourd'hui les 200 kilomètres, huit réservoirs d'une capacité totale de 5000 m³ sont en service, dont trois situés à Cabris : les Pradons, en limite de Peymeinade d'une capacité de 1000 m³, la Messuguière, en limite de Spéracèdes capacité 1000 m³, et Cabris village, également 1000 m³. 2 523 469 m³ sont captés annuellement depuis les sources, de la Pare (+ siphons traités à la station de Camp-Long à Saint Césaire) et de la station de pompage du Rousset des Jacourets (Peymeinade) fonctionnant de mai à octobre pour alimenter les cinq communes.

La distribution

L'alimentation de Cabris est assurée par le canal Belletrud amenant l'eau directement de la source de la Pare avec un débit de 900 L/Sec. Différents réservoirs alimentent par gravité le village et la commune dont le plus haut est le réservoir de Pourcieux.

Un réseau dense assure l'eau potable à l'ensemble des zones urbanisées de la Commune, même les plus éloignées (Stramousse, Naouc).

Actuellement, en période estivale ces ressources sont suffisantes.

945 abonnés bénéficient à l'heure actuelle du réseau d'alimentation de la Commune. L'eau distribuée est de très bonne qualité et son prix est de 1,31 euros /m³ au 1 janvier 2008 et 89,34 euros par an pour les frais fixes.

La situation actuelle est équilibrée et la régie se préoccupe de développer les ressources et la capacité de réserve afin de remédier aux insuffisances. On peut estimer que le réseau d'eau ne représente pas un frein au développement de nouvelles habitations. Le développement de la partie supérieure de Cabris nécessite la création d'un réservoir sur la partie haute du Cartinet.

• Périmètre de protection

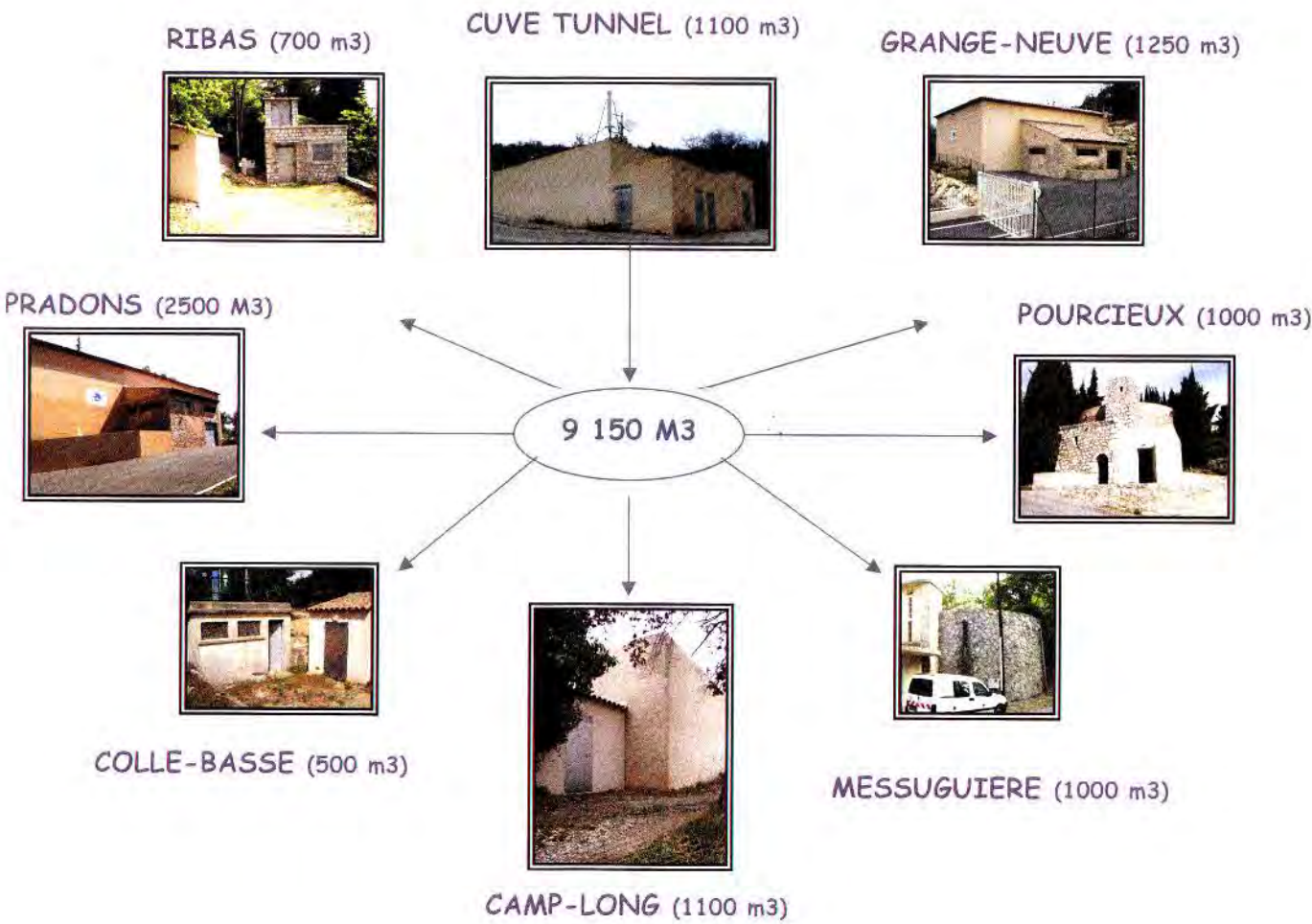
Le Nord du territoire de la commune de Cabris est concerné par le périmètre de protection éloignée de la source de la Foux de Saint Césaire sur Siagne.

• L'hydrologie

Il n'existe pas d'importante ressource d'eau directement utilisable sur la Commune. Les plateaux calcaires karstifiés situés au Nord de la Commune, intensément arrosés, sont le siège de circulation d'eaux souterraines qui constituent un réservoir important assurant notamment la pérennité de quelques sources au faible débit comme celle de Peyasq, du Mignanier et du lavoir de la Pouveresse. Leur protection sera assurée en cas d'urbanisation, même légère, de ce secteur.

• Les réservoirs de stockage

La régie dispose de huit réservoirs de stockage permettant une régulation de l'approvisionnement pour faire face, notamment, aux pointes de consommation journalière et aux arrêts de production, en cas d'incident sur les unités de production. Ils totalisent 9 150 m³ de réserve, soit 66% de la consommation de pointe journalière estivale. Cette réserve est complétée par le nouveau réservoir du Rigaou, soit 1500 m³ supplémentaires.

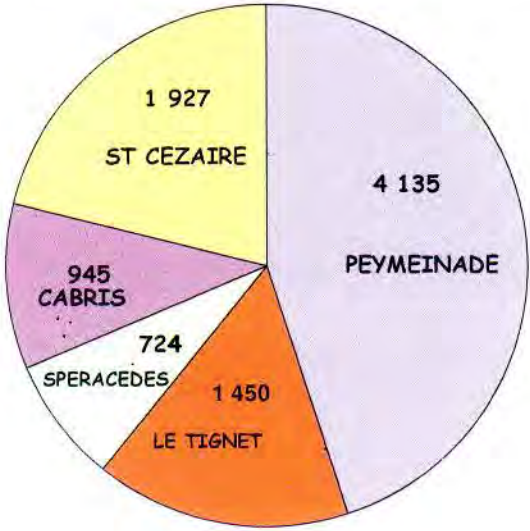


Source: Syndicat Intercommunal des cinq Communes pour l'Eau et l'Assainissement

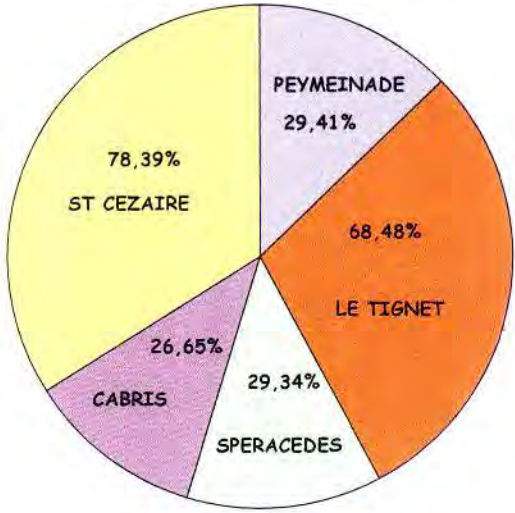
▪ Les usagers

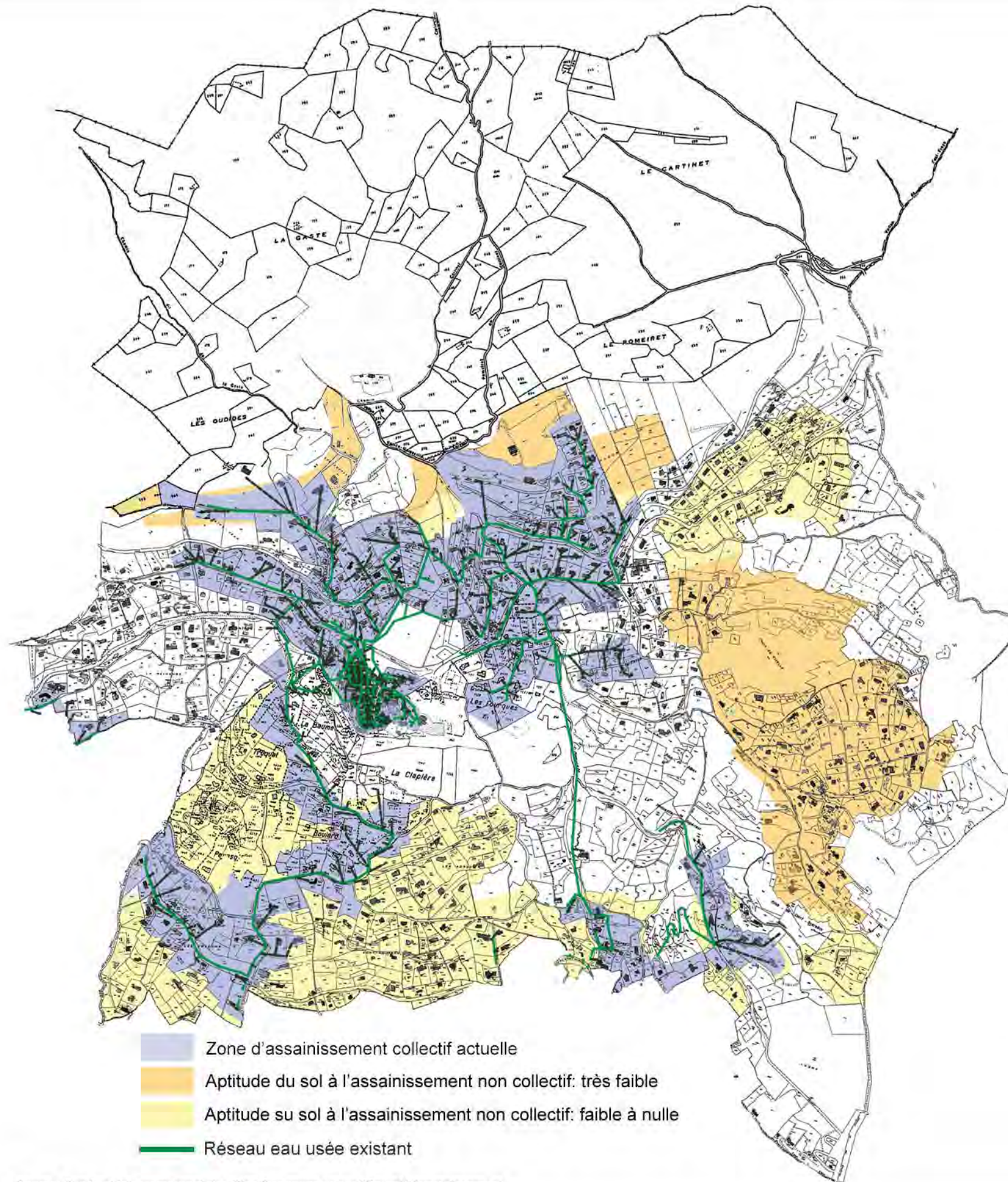
Les 7 893 compteurs installés au 1^{er} octobre 2007 représentent, en fait, une desserte d'environ 9 188 foyers.

REPARTITION DES FOYERS DESSERVIS PAR COMMUNE



EVOLUTION DU NOMBRE DE COMPTEURS AU COURS DES 20 DERNIERES ANNEES
(% augmentation par commune)





Source: Syndicat Intercommunal des Cinq Communes pour l'Eau et l'Assainissement

- **Le réseau d'assainissement, dont l'entretien est délégué à la RECB de la CCTS**

L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

La régie des eaux de la Communauté de Communes Terres de Siagne gère le réseau d'assainissement collectif. A l'heure actuelle, le réseau de type séparatif comporte : 74 km de collecteurs aboutissant à la station d'épuration de Picourenc à Peymeinade mise en service en 1995, d'une capacité maximum de 20 000 équivalents-habitants et traitant actuellement 12 000 éq-hab. Les objectifs de réduction des flux de substances polluantes de l'agglomération n'ont pas été définis, conformément aux dispositions des articles R.2224-17 et R.2224-18 du code général des collectivités territoriales. Le réseau dessert le village et les quartiers les plus urbanisés sur le plateau au niveau du village (Saint-Jean, Pourcieux...), ainsi que les quartiers destinés à être densifiés (Le Claus...). Les effluents, traités à la station de Peymeinade, y sont conduits par deux émissaires, celui du vallon de Sainte Marguerite et celui situé le long de la Prouveresse.

L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Un schéma d'assainissement non collectif a été élaboré par la régie des eaux de la Communauté de Communes.

- **Les eaux pluviales**

La commune ne possédant pas de réseau pluvial particulier, l'écoulement des eaux de pluie s'effectue par l'intermédiaire des caniveaux le long de certaines rues dans le village. Un réseau hydrographique entretenu assure de manière satisfaisante l'évacuation des eaux pluviales.

Deux problèmes sont à signaler :

- l'un concerne l'assainissement individuel qui constitue un frein au développement urbain,
- le second concerne l'écoulement des eaux pluviales en particulier au niveau du Monestier.

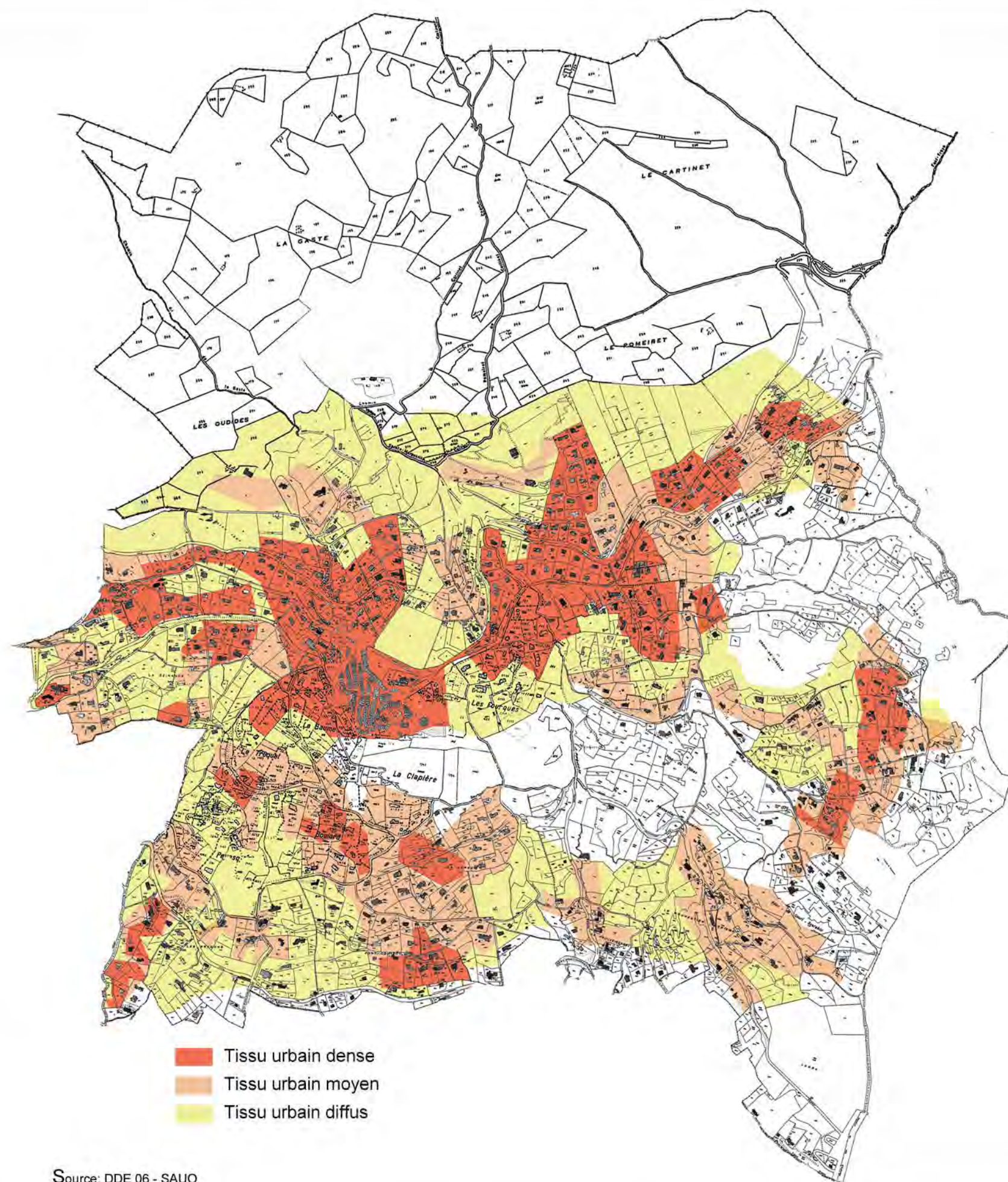
- **Elimination des déchets, compétence déléguée à la communauté de communes.**

La gestion des déchets se fait actuellement selon le mode suivant: le SIVADES assure la collecte traditionnelle et les collectes sélectives des déchets ménagers et assimilés, et délègue la compétence de traitement au Syndicat mixte de coopération Intercommunale pour la Valorisation des Déchets du secteur Cannes-Grasse. Ce dernier a également en charge la construction et l'exploitation des déchetteries, ainsi que la mise en décharge des déchets ultimes et les opérations de communication, de transport, de tri et de stockage qui s'y rapportent. Ce syndicat possède un centre de tri des collectes sélectives situé à Cannes-La Bocca et un réseau de déchetteries intercommunales, dont les déchetteries de Saint-Cézaire-sur-siagne et de Peymeinade qui desservent les habitants de Cabris. La collecte des ordures ménagères non recyclables hors encombrant est assurée trois fois par semaine. Les habitants de Cabris ont la possibilité de déposer leurs déchets volumineux, ainsi que des véhicules automobiles qui sont ramassés en fonction de la demande par le service Municipal.

LE PLAN D'ELIMINATION DES DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES

(PEDMA) est un document de planification qui a pour vocation d'orienter et de coordonner l'ensemble des actions à mener, tant par les pouvoirs publics que par les organismes privés, dans le domaine de la valorisation et du traitement des déchets. L'article L 541-15 du Code de l'Environnement précise que toutes décisions prises par les personnes morales de droit public et leurs concessionnaires, dans le domaine de l'élimination des déchets, doivent être compatibles avec ce Plan.

VI. FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAL



Source: DDE 06 - SAUO

Caractériser le fonctionnement d'un territoire c'est comprendre ses points forts, ses faiblesses, les dynamiques et les potentiels, les handicaps, les points de blocage. Les indicateurs sont multiples mais pour l'essentiel le fonctionnement peut s'apprécier à travers quelques éléments significatifs : les problématiques spatiales, la vie économique, les équipements publics, la dynamique associative, la gestion des services collectifs et des projets, l'implication dans l'intercommunalité. Ces éléments devront être complétés par l'appréciation portée par les habitants sur les besoins non satisfaits éventuels ou sur des dysfonctionnements ressentis.

• Les problématiques spatiales

Le territoire Communal se compose de trois secteurs

- le Village, son socle et le grand pré, secteur préservé et à préserver,
- le secteur diffus principalement représenté par un paysage naturel de qualité et des plantations d'oliviers, au milieu duquel se sont implantées les résidences individuelles et qui constitue la réserve d'espaces pour l'urbanisation.
- la zone classée montagne hors POS sur laquelle aucune construction n'est autorisée sauf à restaurer l'existant et des zones protégées dans le cadre du projet de PNR dont la Commune constitue la limite basse.

Cette situation qui s'accorde avec l'objectif de préservation des espaces naturels de la Commune rend difficile une évolution parfois nécessaire notamment par rapport aux besoins de desserte, d'équipements ou de restructuration urbaine.

Le PLU doit permettre d'une part de définir les conditions de constructibilité, les espaces concernés par la zone montagne et les espaces protégés dans le cadre du PNR, d'autre part d'adapter le zonage pour la réalisation d'opérations spécifiques sur le secteur du Village et enfin de maîtriser l'urbanisation sur le secteur diffus. **Ces exigences vont de pair avec une projection sur le long terme d'une hypothèse de croissance de population définie par la Commune et compatible avec sa superficie relativement étroite.**

Pour autant, la typologie très « résidentielle » de la Commune ne saurait occulter les besoins, certes limités, de logements sociaux, et de pérennisation des activités, notamment commerciales. La prise en compte de ces besoins entre dans le cadre de la concertation avec les habitants et les intéressés, au même titre que les orientations d'aménagement et d'urbanisation, et doit figurer dans le diagnostic.



• La vie économique

Les conditions de vitalité économique tiennent à Cabris, plus encore que dans d'autres Communes du Département, au maintien d'un nombre suffisant de résidents permanents et de l'attractivité touristique.

On constate une érosion du commerce de proximité, comme dans la plupart des villages proches d'agglomérations, qui touche d'abord les besoins annexes, puis les besoins essentiels comme l'alimentation.

Cette érosion traduit le plus souvent, outre la modification de comportement des consommateurs, une transformation de la structure de population résidente sur la Commune, et risque de déclencher un phénomène de « touristification » des enseignes commerciales sur le Village préjudiciable à son animation et à sa convivialité.

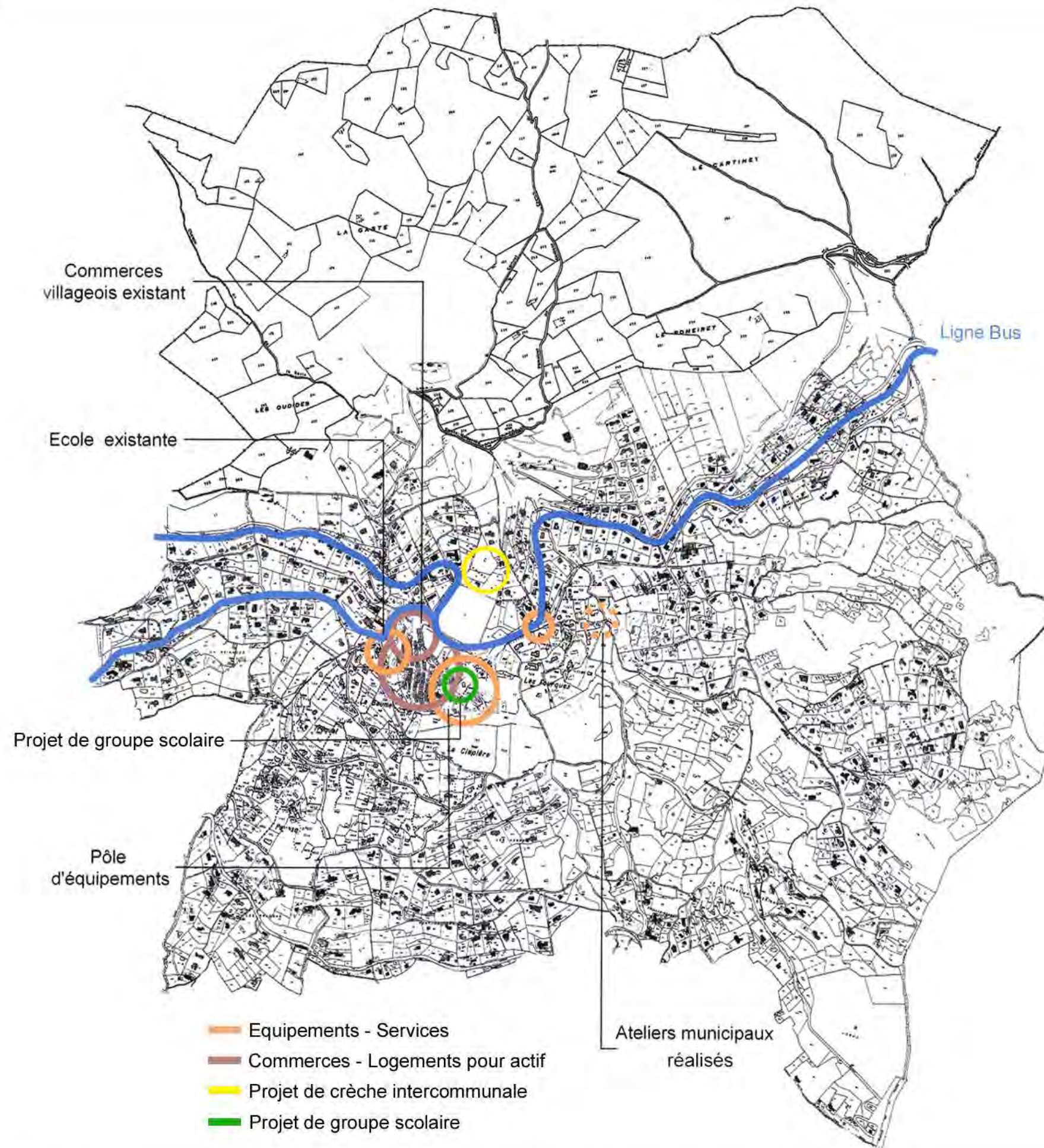
C'est la raison pour laquelle le PLU doit porter des actions de nature à faciliter le maintien d'une population résidente permanente notamment sur le Village et à redynamiser les activités commerciales ; la Commune envisage de mener une action de redynamisation en faveur du commerce du village avec l'aide du FISAC. Cette action mérite une étude spécifique de nature à établir un diagnostic puis un plan d'actions adapté.

Parallèlement des actions destinées à renforcer l'attraction touristique : manifestations, mise en valeur du patrimoine culturel, équipements ... peuvent contribuer à soutenir l'activité hôtelière et de restauration.

Les entités économiques les plus significatives concernent une maison médicale qui emploie une trentaine de personnes et un office notarial. Le poids des activités de santé qui se sont renforcées dans le temps, notamment avec un secteur tertiaire libéral (médecin, dentiste, Kinésithérapeute, infirmière) à regrouper éventuellement dans une structure immobilière, marque le potentiel de développement des services à la personne. Des entités économiques originales à vocation tertiaire « créatif » ont vu le jour grâce à la situation géographique proche de Grasse et au cadre exceptionnel. Les activités tertiaires diverses disséminées sur le territoire et favorisées par le développement de l'immobilier, rayonnent sur plusieurs Communes.

Globalement, la Commune est plus résidentielle qu'active mais, seule, l'intégration dans une structure intercommunale, peut lui permettre d'assurer les ressources nécessaires au financement des projets et de son fonctionnement.





• Les équipements

Le pôle administratif majeur regroupe la **Mairie** qui par sa situation et ses équipements constitue un véritable pôle d'animation, notamment grâce à ses salles utilisées par les associations, et la **Poste**.

L'**office de tourisme**, très bien placé à l'entrée du village, est également très actif ; avec la chapelle Ste Marguerite, il constitue un support à de nombreuses expositions.

L'**école primaire** regroupe 5 classes dont 2 classes maternelles.

Les effectifs sont passés de :

de 83 élèves (55 élémentaires - 28 moyens) en 1993-94

à 121 (74 élémentaires - 47 moyens) en 2003-04

à 129 (70 élémentaires - 59 moyens) en 2008-09

La progression des effectifs ne doit pas masquer un ralentissement depuis 2000-01. Le nombre d'enfants accueillis sur Cabris et domiciliés sur d'autres Communes correspond à peu près à celui des enfants de Cabris scolarisés ailleurs (une dizaine). En même temps la stabilité des effectifs en maternelle contribue à maintenir un équilibre démographique précaire.

L'emplacement actuel de l'école n'est pas optimal et il ne permet pas un bon fonctionnement des activités d'EPS.

Les équipements sportifs comprennent un Club de tennis (4 courts) avec un plateau sports-loisirs, une salle Communele (gymnastique, danse, judo) dans le bâtiment Mairie, un jeu de boules. Le golf à proximité immédiate renforce l'attractivité de la Commune.

Les équipements culturels et de loisirs sont composés d'une salle troisième âge, d'un cercle associatif, d'un lieu de cinéma et d'un jeux d'enfants et de 2 espaces Publics.

L'Eglise paroissiale et 4 chapelles assurent les offices et servent de lieux d'exposition artistique.

Globalement ces équipements assurent les besoins de la population dans de bonnes conditions.

Voir la liste des équipements publics et privés actuels ci-après.

• La dynamique associative

La plupart des associations recoupent des équipements. Elles visent des activités culturelles de loisirs, de sports, d'entraide humanitaire, de défense et de protection de l'environnement.

La société de chasse semble tenir une place relativement importante en termes de gestion du milieu naturel. En première analyse la dynamique associative s'applique essentiellement au Village. Elle concerne peu les résidents permanents et occasionnels des maisons individuelles.

La liste des équipements publics et privés actuels est la suivante :

1. ADMINISTRATIFS

Centre administratif - Mairie

1 bureau de poste + banque postale

Salles associatives

Bibliothèque

DAB

2. SCOLAIRES

1 Maternelle : 2 classes

Primaire : 3 classes 1 salle motricité

Secondaire : collège

3. SPORTIFS

1 club de tennis (4 courts)

1 plateau sports loisirs et scolaires

1 salle communale (gym, judo, danse)

1 jeu de boules

1 golf en limite communale

4. CULTURELS ET DE LOISIRS

1 salle 3ème âge

1 bibliothèque

SITUATION ACTUELLE

Emplacement central-entrée du village

Village

Grasse et Saint Vallier (2005)

Grasse et Saint Vallier

En périphérie du village

Dans le bâtiment de la mairie

Village

Dans le bâtiment de la mairie

1 cercle associatif

1 lieu de cinéma

1 espace jeu d'enfants

2 espaces publics

5. CULTUELS

1 église

4 chapelles

6. PARKINGS

250 places environ, non payant

7. CIMETIERE

Comprenant columbarium

8. SERVICES MUNICIPAUX OU DEPARTEMENTAUX

1 centre de pompier répondant aux urgences sur Cabris et Spéracède.

1 police municipale

9. DESSERTE DE LA COMMUNE

Lignes régulières : SILLAGES

Lignes scolaires : SILLAGES

Dans le bâtiment de la mairie

Petit pré, grand pré

Village

Réparties sur le village

• La gestion des services collectifs et des projets

La plupart des services collectifs sont assurés par des syndicats intercommunaux et la Communauté de Communes « Terres de Siagne » sur le Canton. Cette Communauté regroupe Cabris et les cinq autres Communes du canton de Saint Vallier. Elle a été créée le 24/12/2008. La volonté des Elus ainsi que celle de la population a été de se rassembler dans une Communauté de Communes correspondant bien à l'échelle et à la nature des domaines d'intervention ainsi qu'à leur culture villageoise dans la continuité du travail entrepris par les syndicats intercommunaux.

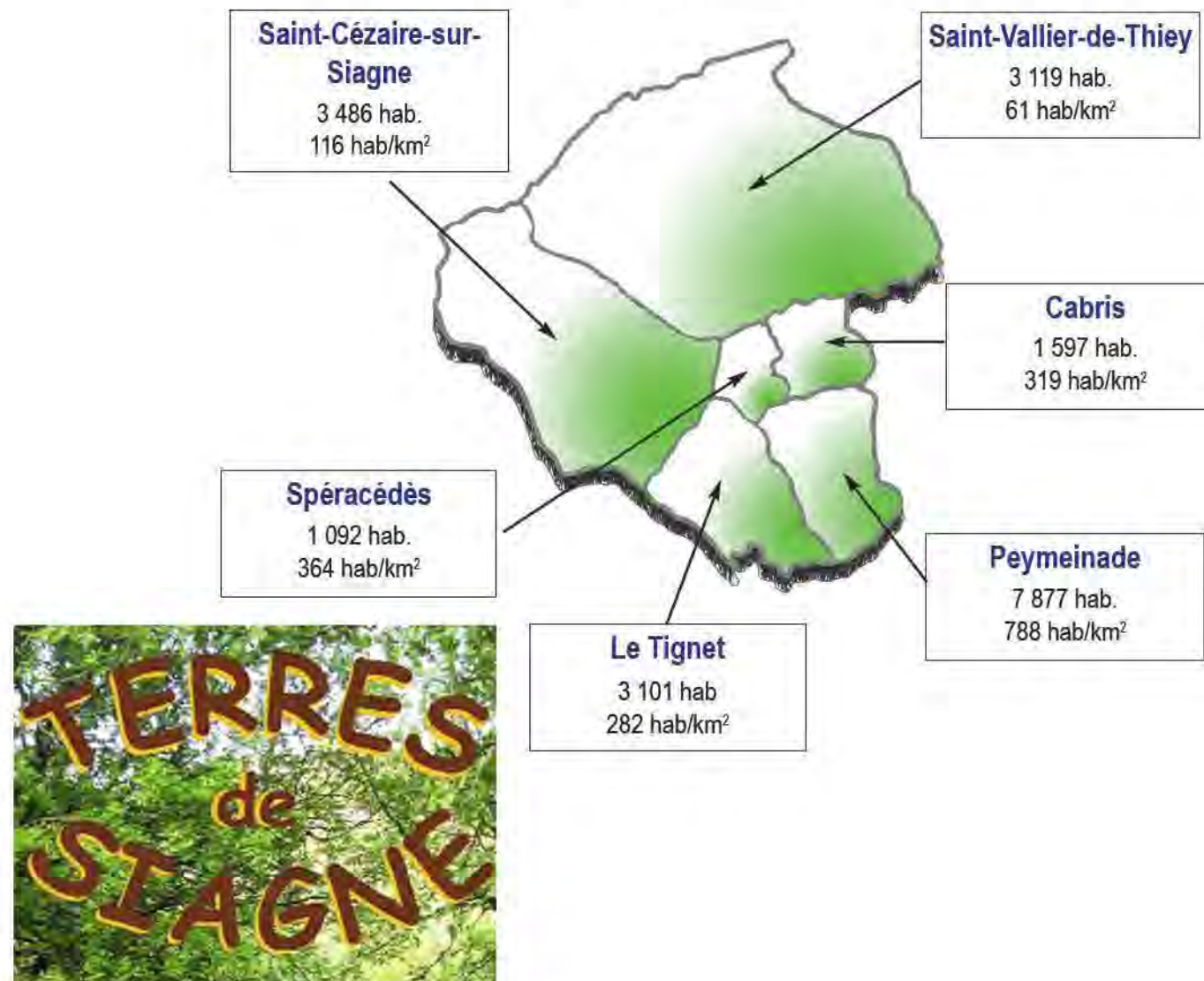
Les compétences ci-contre ont été déléguées à cette Communauté de Communes.

La Commune adhère par ailleurs à plusieurs Syndicats pour gérer efficacement ses infrastructures :

- Le SDEG : pour les travaux d'électricité
- Le SICTIAM : pour la logistique et les compétences informatiques
- Le SISA : Syndicat Intercommunal de La Siagne et ses affluents.

Enfin Cabris est également partie prenante dans le projet de P.N.R des Préalpes d'Azur, P.N.R qui fera la liaison entre les autres P.N.R étalés entre la Camargue, les Alpilles, le Lubéron Verdon et le Parc National du Mercantour, pour créer une coulée verte recommandée par le récent « Grenelle de l'environnement ».

Les six communes associées



I. L'Aménagement de l'espace (suivi du SCOT)

- Contractualisation des programmes d'aménagement du territoire
- Prévention des risques naturels
- Mise en place d'un SIG et des technologies numériques ainsi que des opérations d'aménagements d'intérêt communautaire
- Acquisition et portage du foncier pour les équipements et les voiries desservant ces intérêts communautaires
- Transports urbains et Plan de déplacements urbains dans le cadre du Syndicat mixte SILLAGES qui assure le transport interurbain et le transport scolaire. La desserte de Cabris par les transports Publics est assurée par une ligne d'autobus TAM du Département, Grasse-St Cézaire et par SILLAGES. La fréquence des rotations et l'absence de desserte avec les autres Communes du Département confèrent à ce mode de transport en commun une place très modérée par rapport aux transports individuels

II. Le Développement économique

- Etude, création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales ou touristiques d'intérêt communautaire.
- Acquisition, construction, gestion de locaux d'accueil d'intérêt communautaire des entreprises et la promotion touristique de la Communauté de Communes, soutien au projet FISAC et aide au maintien et au développement des activités agricoles, soutien à la création d'entreprises.

III. Protection et mise en valeur de l'environnement

- Gestion des déchets ménagers et assimilés, assurée par le Syndicat Intercommunal pour la valorisation des déchets du secteur Cannes/Grasse (SIVADES), qui assure la collecte et le traitement des ordures ménagères avec trois zones de regroupement et de tri sélectif sur la Commune
- L'Eau : production, traitement, transport et distribution d'eau potable par le Régie des Eaux du Canal Belletrud à Peymeinade qui gère ce réseau ainsi que le réseau d'assainissement.
- Le S.A.G.E de la Siagne et création d'une fourrière intercommunale pour les épaves automobiles ainsi que pour les animaux errants

IV. Politique du logement et du cadre de vie

- PLH
- Politique du logement social Communautaire
- Amélioration de l'habitat, Foyer d'accueil, aires d'accueil pour les gens du voyage

V. Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs et d'équipements de l'enseignement pré élémentaire et élémentaire

VI. Action sociale d'intérêt communautaire

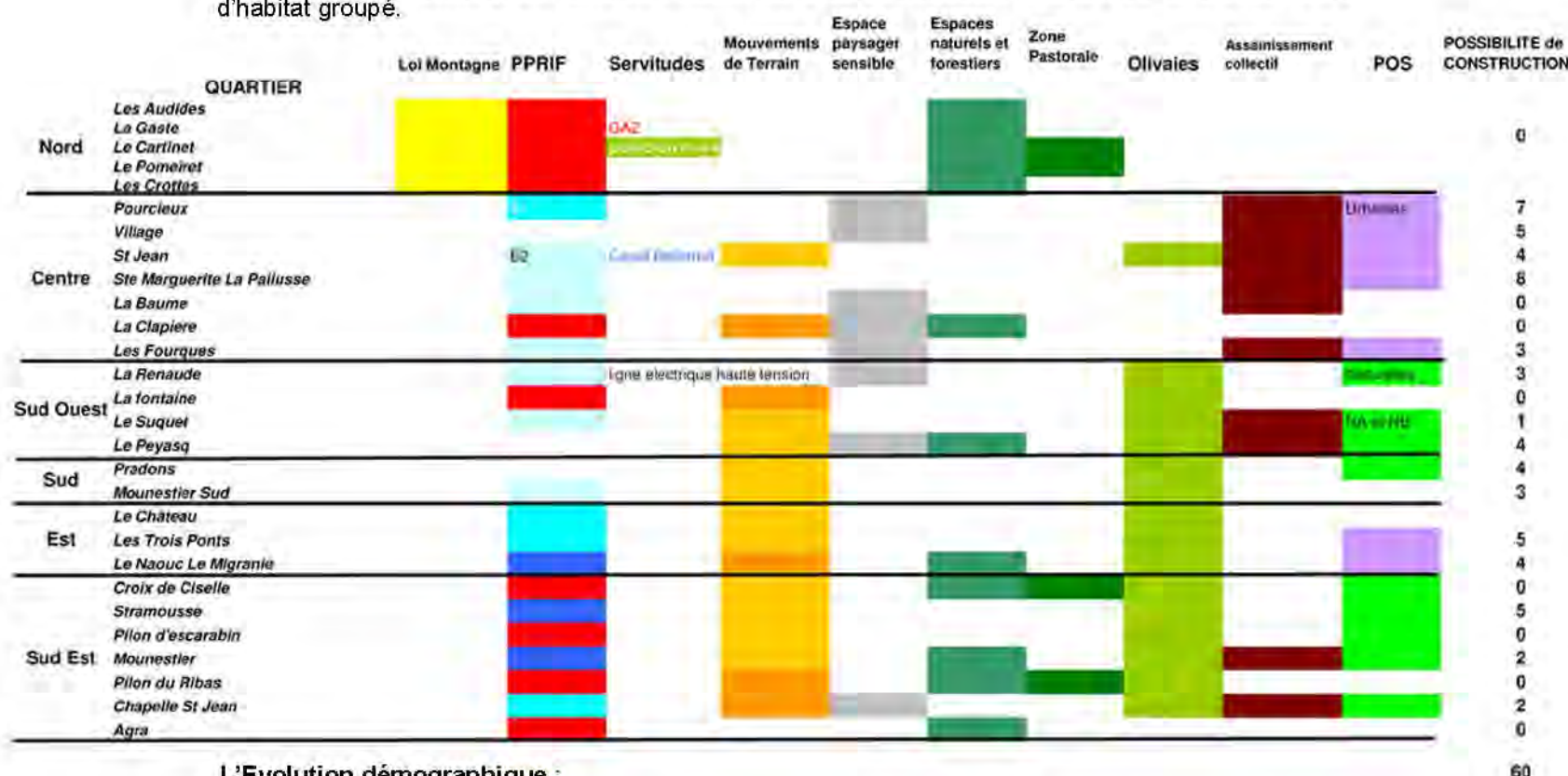
- Maintien à domicile des personnes âgées ou dépendantes, création et gestion des établissements d'accueil des personnes âgées et l'organisation des activités périscolaires, des centres de loisirs et des séjours pour les enfants de 3 à 18 ans et création et gestion des structures de petite enfance et des activités sportives d'intérêt communautaire.

VII. Assainissement (dans le cadre de la régie des eaux du Canal Belletrud)

- Individuel, collectif, Schéma intercommunal de gestion des eaux pluviales

VII. SYNTHÈSE ET ENJEUX

Le tableau de synthèse ci-dessous permet de mettre en valeur la possibilité de construction de 60 unités d'habitation, dont 36 se situent au niveau du village et autour, et 5 à proximité du hameau de Stramousse. Par conséquent, environ ¾ des nouvelles constructions peuvent se faire sous forme d'habitat groupé.



L'Evolution démographique :

Cabris a déjà une densité de population importante 270 habitants / km². L'augmentation de la population s'est surtout manifesté entre les années 1975 et 1985, avec un doublement de celle-ci (de 770 habitants à 1440 habitants), mais, au cours de la dernière décennie on note une stabilisation. Celle-ci peut être expliquée par la rareté et le coût élevé du foncier lié à la qualité paysagère des terrains. Ainsi, le taux d'évolution annuel de la population a connu un pic dans les années 75 à 82 pour retrouver ensuite une croissance modérée, diminuant progressivement pour être actuellement nulle.

1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2010
2 %	4,6 %	1,9 %	1,2 %	0 %

Il paraît difficile, compte tenu de l'épuisement du foncier et des enjeux environnementaux qui sont actuellement tendus, d'envisager une croissance au delà de 0,6%/an, ce qui porterait le nombre d'habitants à environ 1700 en 2020 soit une densité limite pour une commune rurale de 300hab/km²

Le besoins en logements

Le rythme de construction a été malgré tout soutenu aux alentours de 9,5/ an avec essentiellement des résidences principales (85%) sous forme de maisons individuelles (87%) cossues (Nombre moyen de pièces > 4), donc occupés par des familles aisées ou des retraités. Il a tendance à chuter à 4,5/an. Ces résidences ont surtout été construites dans le quartier de Stramousse qui est actuellement saturé. Le foncier étant rare et le nombre moyen de personnes par résidence faible soit 2,4. Il faut envisager de densifier autour du village et enfin de développer une offre de logements pour actifs dans et autour du centre village. Ceux-ci étant réduit actuellement à leur plus simple expression. On note donc un épuisement du foncier disponible, qui ne permet d'envisager qu'une croissance modérée de 0,6 %/an.

L'environnement et le cadre de vie.

Les zones NB dites d'urbanisation diffuse ont provoqué un mitage, destructeur du paysage et des activités agricoles. Le maintien du POS, aggraverait encore cette situation et transformerait cette commune en une zone résidentielle continue perdant son âme.

La conservation des espaces naturels et des paysages sensibles et caractéristiques identifiés par la DTA serait impossible.

La dispersion induirait une augmentation des risques incendies et des constructions de plus en plus dangereuses dans des terrains de plus en plus pentus.

Enfin, les coûts d'équipements seront de plus en plus importants et difficile à supporter par la collectivité.

La Commune de CABRIS :

La configuration de la Commune, ses lieux remarquables, ses espaces naturels et l'aspect du sont les éléments primordiaux à prendre en compte pour assurer un développement plus harmonieux dans les années à venir.

Les enjeux qui ressortent du diagnostic mettent en avant :

- Une Commune villageoise avec une forte identité située dans la proche banlieue de Grasse et soumise à une forte pression immobilière.
- Un risque important de devenir une banlieue résidentielle et de disparaître en tant que paysage avec une menace de mitage résidentiel.
- Le village par lui-même constitue un site remarquable, en position dominante, situé sur les premiers contreforts montagneux en avant de la plaine côtière, doté d'un patrimoine naturel historique et culturel important avec un cadre paysager remarquable.
- La surface de la Commune est réduite avec un foncier cher et rare occupé pour moitié par des retraités ou des résidences secondaires avec vieillissement de la population, conséquence directe d'un faible taux de natalité et d'une diminution du solde migratoire : De ce fait la mixité sociale est réduite à sa plus simple expression.
- Une activité économique précaire avec des commerces de proximité réduits et orientée uniquement vers une activité touristique, hôtelière et de restauration à soutenir et à développer pour contribuer à l'accroissement du volume de fréquentation du centre du village.

Il en résulte une logique de développement modéré compatible avec un taux de croissance annuel envisagé par la Commune (entre 0,6 et 0,8%), au vu des contraintes liées au site de Cabris (Loi montagne, forêts et espaces paysagers sensibles) et à la faiblesse des réserves constructibles actuelles. Le tableau ci-contre montre quartier par quartier les possibilités de construction futures.

La Commune n'a pas d'impératif mais, devant le déficit flagrant de logements sociaux, devra envisager dans le village ou en zone périurbaine la création de logements sociaux par réhabilitation, achat, ou construction ou requalification de certains bâtiments dans le cadre de la réorganisation de ses structures (création d'une école proche du village libérant le bâtiment actuel) et des faibles réserves foncières. La Commune s'engage donc, compte tenu de son site paysager, escarpé, et pour maintenir son esprit de village, dans un développement immobilier modéré pour conjuguer préservation des espaces et milieux naturels et espaces agricoles avec une densification sur certains quartiers, autour du village et dans la zone Sud.

VIII. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD, LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

LE PADD

Cabris a connu une croissance modérée ces 30 dernières années que le POS en cours n'a pas permis de maîtriser. L'étalement urbain et le mitage des espaces naturels se sont poursuivis sans aucune cohérence, en dégradant le cadre de vie. Les objectifs du PADD visent principalement à enrayer ces dysfonctionnements.

Maîtriser le développement urbain

Le choix retenu de fixer un taux prévisionnel de croissance de 0,6% annuel de la population se justifie par deux facteurs :

- La volonté de la commune de poursuivre un développement démographique modéré.
- Les capacités d'accueil limitées du territoire communal à moyen et long terme.

La maîtrise de l'urbanisation repose sur une nécessaire gestion économe de l'espace, une densification des espaces urbanisés, le renforcement du noyau villageois, une bonne cohérence des espaces, notamment en préservant les espaces agricoles. Le PADD affiche l'ambition de la commune de préserver la qualité des sites et des paysages.

Stimuler les activités économiques

La commune veut conforter sa vocation touristique et son commerce de proximité. Elle préserve les terrains agricoles à vocation pastorale et les oliveraies. Elle crée des zones agricoles. Elle recherche l'implantation d'entreprises tertiaires.

Protéger l'environnement et privilégier le cadre de vie

La qualité des paysages, la richesse des milieux naturels, le cadre de vie imposent une stricte préservation des milieux naturels et des ressources. Le PADD s'applique à respecter les dispositions de la DTA et des Plans de prévention des risques.

Le maintien des restanques plantées d'oliveraies, la protection des espaces collinaires, et la mise en valeur du patrimoine font l'objet d'une attention toute particulière.

Consolider l'identité de la commune et renforcer son attractivité

La notoriété de Cabris impose de renforcer tous les éléments structurants : entrées et socle du village, signalétique, axes piétons, patrimoine, voiries, afin de préserver et d'affirmer l'identité de la commune.

Un inventaire des propriétés et terrains remarquables a été établi et figure au PLU. Les modalités de conservation de ces propriétés sont définies.

LE ZONAGE

Les limites de zones ainsi que le règlement prennent en compte :

- les dispositions de la Directive Territoriale d'Aménagement,
- les secteurs soumis au Plan de Prévention des Risques,
- les servitudes afférentes au territoire communal.

La DTA impose notamment en terme d'urbanisme sur le territoire communal de Cabris une attention toute particulière sur la gestion des espaces devant être protégés (espace naturel, espace paysager sensible).

En effet la commune appartient à un secteur du Moyen-Pays, considéré comme fortement marqué par l'étalement urbain et l'urbanisation diffuse qu'il s'agira de maîtriser tout en répondant aux besoins d'une croissance démographique modérée.

Les principales orientations consistent en :

- un développement moins dépendant du littoral par une amélioration des équipements et des services offerts sur place aux habitants et une meilleure organisation de l'habitat diffus,
- une valorisation de l'identité du village,
- une protection des espaces naturels, agricoles et du patrimoine.

Le PLU répond à ces exigences à travers une proposition de zonage qui contient la diffusion de l'habitat diffus ; contribue fortement à renforcer et à valoriser l'identité du village et assure la protection des espaces naturels, agricoles et du patrimoine.

Les PPR et les servitudes pris en compte n'appellent pas de remarques particulières.

La délimitation des zones du P.L.U. découle, à la fois, de la prise en compte des caractéristiques urbaines et naturelles du territoire communal, des enjeux et objectifs, du P.A.D.D., et des différentes contraintes.

Le règlement et le plan de zonage comportent quatre types de zones :

- des zones urbaines U
- une zone à urbaniser 2AU
- une zone agricole A
- une zone naturelle et forestière N

Les zones urbaines.

Elles correspondent à des zones équipées en réseaux publics de desserte, d'alimentation en eau potable, d'assainissement (à l'exception de certains quartiers d'habitat individuel diffus). Elles sont réparties en zones UA, UB, UC, UH et UP.

Elles ont comme vocation principale d'accueillir et d'organiser l'habitat (UA, UB, UC) ou de marquer une spécialisation :

- UH = urbanisation principalement axée sur les hébergements hôteliers
- UP = zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions à usage principal d'activités sportives, scolaires, culturelles, de loisirs, ou autres équipements collectifs

La zone à urbaniser

La zone 2AU est une zone naturelle, destinée à l'urbanisation à moyen terme dont la vocation principale est l'habitat. La zone 2AU est réputée non constructible en l'état. Elle sera urbanisable sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

La zone agricole

La zone A est une zone agricole. Elle correspond aux secteurs de la commune, non équipés, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone naturelle

La zone N est une zone naturelle et forestière. Sont classés dans la zone N les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Sur les documents graphiques figurent également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux espaces verts.
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer
- Les zones visées par les plans de prévention des risques naturels approuvés

LE REGLEMENT

Il fixe au titre 1 des dispositions générales qui s'appliquent à l'ensemble des zones définies ci-dessus.

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal. Les dispositions du règlement s'appliquent de manière concomitante avec les différents articles du code de l'urbanisme et des textes législatifs ou réglementaires qui concernent le PLU.

De la même façon, s'appliquent au PLU, la Directive Territoriale d'Aménagement approuvée le 02 décembre 2003, la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, ses décrets, arrêtés et circulaires d'application, les servitudes d'utilité publique reportées en annexe, le droit de préemption urbain.

Le règlement prévoit exclusivement une dérogation à ses dispositions pour des adaptations mineures. Il fixe les conditions d'ouverture à ces adaptations ainsi que leurs modalités de mise en œuvre.

Il définit les espaces boisés classés et les effets du classement.

Il définit les conditions et les modalités de reconstruction et de restauration des bâtiments sinistrés.

Il prévoit les dérogations possibles au règlement, ainsi que leur modalités, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux services d'intérêt collectif.

Il reprend les dispositions applicables en matière de risques sismiques, et d'incendies de forêts.

La rédaction du règlement prend en compte les objectifs fixés par la commune, à savoir :

- Afficher une bonne lisibilité et une bonne articulation des fonctions urbaines
- Fixer le cadre des espaces naturels et agricoles
- Assurer la réalisation dans le temps des équipements d'intérêt collectif
- Réserver les espaces nécessaires au développement futur de la commune

Les dispositions de chaque article sont rédigées pour une compréhension et une application faciles.

Présentation générale : mode d'emploi

Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe « en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. »

La structure du règlement écrit

Le règlement écrit se compose de deux parties distinctes :

- les règles et définitions communes à toutes les zones :

Ce chapitre regroupe les règles et définitions communes à toutes les zones du PLU. Cette organisation permet de donner un cadre général aux dispositions réglementaires par zone à travers un socle commun. Elle offre l'avantage d'alléger et de simplifier le document en évitant, notamment, de répéter des formules identiques dans chacune des zones et ceci, pour une meilleure lisibilité et compréhension de la règle. Ce chapitre se décline selon les 14 articles qui constituent l'architecture du règlement. (Art.R123-9 du code de l'Urbanisme).

Ce chapitre établit le lien avec les annexes. Certaines parties du territoire urbanisées ou à urbaniser peuvent faire l'objet de dispositions particulières liées à des protections ou des risques dont les règles qui se surimposent au règlement du PLU sont précisées dans les annexes du PLU. Il s'agit notamment du plan de prévention des risques naturels (PPR) dont le périmètre et les dispositions réglementaires sont précisées dans les annexes.

- les dispositions réglementaires par zone :

Cette partie constitue le corps principal du règlement puisqu'elle énonce, pour chacune des zones, ses propres règles d'urbanisme. Ces règles sont organisées à partir des 14 articles définis dans le Code de l'Urbanisme (R 123-9 du code de l'Urbanisme).

La justification des dispositions réglementaires

Certaines règles étant dépendantes les unes des autres, il a été jugé plus pertinent de les regrouper afin de bien en comprendre l'articulation, de mieux expliquer et justifier les dispositions réglementaires et enfin, de mieux appréhender les objectifs attendus en terme de typologie et de forme urbaine.

Les quatorze articles ont été regroupés ci-après en sept thématiques distinctes :

- la destination générale des sols (articles 1 et 2)
- les conditions de desserte des terrains par les équipements (articles 3 et 4)
- la superficie minimale des terrains pour être constructible (article 5)
- les règles morphologiques (articles 6, 7, 8, 9 et 10)
- les règles qualitatives (articles 11 et 13)
- les règles de stationnement (article 12)
- les règles de densité urbaine (article 14).

La destination générale des sols (articles 1 et 2)

L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites. Pour assurer le bon fonctionnement de la commune, organiser de façon rationnelle l'espace et limiter les nuisances inhérentes à certaines occupation et utilisation du sol (par exemple les activités industrielles et artisanales au sein des quartiers d'habitat), le règlement définit les occupations et utilisations du sol qui ne peuvent être admises dans certaines zones. Dans les zones soumises à des risques naturels, afin de ne pas exposer de personnes et de biens supplémentaires aux risques naturels, toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles autorisées par le règlement PPR et celles permettant de réduire les risques, sont interdites.

L'article 2, quant à lui, soumet certaines occupations et utilisations du sol à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs :

- les risques,
- les nuisances,
- la préservation du patrimoine,
- la prise en compte de la mixité des fonctions urbaines,

Il est important de signaler, que, lorsqu'une occupation et utilisation du sol ne figure ni à l'article 1, ni à l'article 2, elle est admise dans la zone concernée.

Les articles 1 et 2 répondent à trois grands objectifs :

- répondre aux objectifs de diversité des fonctions urbaines,
- répondre aux objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine architectural et paysager,
- préserver la trame verte des espaces naturels.

Objectif 1 : répondre aux objectifs de diversité des fonctions urbaines

En zone urbaine, le contenu des articles 1 et 2 du règlement du PLU permet de répondre en priorité aux objectifs du PADD, notamment, disposer d'une plus grande diversité des fonctions urbaines dans les quartiers.

Dans les zones urbaines résidentielles (UA, UB, UC) sont interdites, les activités et installations qui seraient incompatibles avec le caractère résidentiel des quartiers et qui ne seraient pas en rapport avec celles liées à la vie quotidienne. Cela, afin de garantir l'attractivité du centre ville, et de ses quartiers périphériques.

Cette disposition concerne en particulier :

- les constructions à usage d'habitations légères et de loisirs,
- les constructions à usage industriel et d'entrepôts,
- les constructions à usage agricole,
- les serres,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les carrières,
- les parcs d'attractions,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes,
- les installations classées à l'exception de celles autorisées,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés

La zone **UA** répond aux objectifs de mixité urbaine. Elle constitue le cœur du village où sont regroupées toutes les fonctions urbaines liées et nécessaires à la vie quotidienne des habitants de Cabris : commerces, services, équipements collectifs.

Les zones **UB** et **UC** situées dans la périphérie du centre village ont pour vocation principale l'habitat.

Dans la zone urbaine destinée à la création d'hébergements hôteliers (**UH**) sont interdites, les activités et installations qui seraient incompatibles avec cette activité.

Cette disposition concerne en particulier :

- les constructions à usage d'habitations légères et de loisirs,
- les constructions à usage industriel et d'entrepôts,
- les serres,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les carrières,
- les parcs d'attractions,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article 2,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article

Les constructions à usage agricole sont interdites en zone UB et UH. Toutefois, elles sont autorisées en zone UC uniquement pour les activités pastorales, oléicoles et apicoles, afin de ne pas porter préjudices aux activités de ce type déjà existante dans le secteur UC.

Dans la zone urbaine destinée à la création d'équipements publics (**UP**) sont interdites, les activités et installations qui seraient incompatibles avec cette destination.

Cette disposition concerne en particulier :

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage de commerces, de services et de bureaux ;
- les constructions à usages d'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ;
- les installations classées à l'exception de celles autorisées ;
- les affouillement et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés
- les parcs d'attraction ;
- les dépôts de véhicules non soumis à autorisation ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules ;
- le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil ;
- les constructions et installations liées à l'activité agricole ;
- les carrières.

Dans la zone **2AU**, zone naturelle destinée à l'urbanisation à moyen terme dont la vocation principale est l'habitat, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites. Ainsi, ne sont ainsi admis sous condition que :

- les travaux, canalisations, et installations linéaires souterraines (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, d'eau et d'assainissement) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.
- les ouvrages et infrastructures nécessaires à la mise en sécurité des espaces, des biens et des personnes face aux risques naturels et notamment de lutte contre les incendies de forêts.
- les affouillements et exhaussement du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Dans la zone **A**, zone agricole autorisant les activités agricoles agropastorales, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites. Ainsi, ne sont ainsi admis sous condition que :

- les installations et constructions à condition qu'elles soient liées et nécessaire à l'activité des exploitations agricoles.
- les forages à usage domestique de 1000 m³ par an, à défaut de raccordement possible au raccordement du réseau d'eau potable.

Toutefois, en zone **Ap** toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en raison du classement des terrains en espaces, paysages et milieux les plus remarquables de la frange sud de la zone montagne, à savoir grottes et vestiges préhistoriques.

Dans la zone **N**, zone naturelle et forestière, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites. Ainsi, ne sont ainsi admis sous condition que :

- les travaux, canalisations, et installations linéaires ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.
- les ouvrages et infrastructures nécessaires à la mise en sécurité des espaces, des biens et des personnes face aux risques naturels et notamment de lutte contre les incendies.
- les ouvrages d'énergie électrique à condition qu'ils soient liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- les installations, ouvrages, aménagements et infrastructures nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, à condition qu'elles respectent le milieu naturel existant, et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- l'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières.

- les installations et aménagements à condition qu'ils soient liés à la sylviculture,
- les occupations et utilisations du sol liées au tourisme pédestre et à la mise en valeur de la forêt, ainsi que les stationnements qui leur sont nécessaires, à l'exclusion de toute construction.
- les affouillements et exhaussement du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone

Objectif 2 : répondre aux objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine architectural et paysager

La commune de Cabris comprend des repères patrimoniaux, qu'il convient de protéger et mettre en valeur. Ces repères se situent dans le centre ville, mais également en périphérie.

Objectifs et destinations de la zone UA

Le centre ancien de Cabris est un élément patrimonial important pour la commune. L'objectif est de préserver les caractéristiques architecturales et urbaines qui fondent ses spécificités. Il s'agit notamment de maintenir une forme de densité en matière de volumétrie pour les constructions actuelles permettant ainsi de préserver la silhouette et le caractère urbain du centre ancien.

Explication des règles d'urbanisme spécifiques à la zone UA

Les articles réglementant la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol tendent à être restrictifs, en matière de cohérence entre les formes du bâti ancien et les nouvelles constructions.

Le règlement a été établi de façon à préserver les caractéristiques architecturales et urbaines qui fondent ses spécificités. La ligne de force du règlement de la zone UA est de maintenir les constructions dans ses caractéristiques actuelles, en terme de densité et d'emprise au sol. Afin de conserver l'attractivité de centre ville, l'article 2 autorise les constructions à usage d'habitation ainsi que toutes celles liées à la vie quotidienne du quartier (commerces, services, bureaux, équipements collectifs...).

Importance patrimoniale considérée du point de vue historique, et culturel

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, il a été procédé à un inventaire précis des éléments patrimoniaux à conserver, qui figure en annexe de la réglementation, ainsi que sur le plan de zonage sous la forme d'une pastille portant un numéro.

L'objectif de cet inventaire est double : il s'agit à la fois de conserver un patrimoine mais aussi d'inciter lors de la mise en œuvre de travaux, à sa mise en valeur.

Objectif 3 : préserver la trame verte des espaces naturels

Sur l'ensemble du territoire communal la zone naturelle (N) est destinée à protéger les espaces naturels. Elle constitue une zone protégée, tout en autorisant l'extension mesurée des constructions existantes ;

Le secteur N regroupe l'ensemble des espaces naturels de la commune. S'agissant d'espaces naturels, l'article 1 du règlement s'attache à interdire toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Plusieurs objectifs doivent être considérés :

Tout d'abord, il s'agit de protéger les espaces naturels et les paysages en autorisant l'extension mesurée des constructions existantes. En effet, plusieurs secteurs N comportent des constructions existantes. Evidemment, cette extension est contrôlée par des articles du règlement.

Les espaces boisés classés (EBC) :

Cette notion d'espaces boisés classés n'est subordonnée ni à la qualité ni à l'existence d'un boisement préalable. Les espaces boisés classés ne doivent pas être confondus avec les espaces verts à protéger. Le classement en espace boisé classé n'est pas subordonné à la valeur du boisement existant. Les dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme interdisent tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création d'un boisement.

Les conditions de desserte des terrains par les équipements (articles 3 et 4)**Organiser le maillage de voiries et traiter les accès :**

L'article 3 fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. L'objectif est d'assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voirie suffisamment dimensionné, répondant aux besoins de la zone à desservir en terme de capacité et participant à un maillage de voies assurant une bonne desserte de l'ensemble des quartiers de la commune. La configuration des accès doit également répondre aux impératifs en terme de sécurité.

Assurer la desserte en réseaux :

L'article 4 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau et d'assainissement. Suivant les caractéristiques des zones, ces dernières doivent être raccordées au réseau public collectif d'eau potable.

Caractéristiques des terrains (article 5)

Pour les zones UA, UB, UH, UP 2AU, a et N, il n'est pas défini de superficie minimale.

Afin de préserver la qualité paysagère de certains sites, les perspectives visuelles, les formes urbaines et paysagères traditionnelles, et enfin de répondre aux objectifs de protection paysagère dans les secteurs identifiés par la DTA, seul le secteur UC est concerné par une superficie minimale.

En effet, l'article L 123-1-12 du code de l'urbanisme permet de fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.

Conformément au principe de la loi Urbanisme et Habitat, il s'agit de protéger, en zone UC, la forme urbaine traditionnelle du parcellaire aérée et la valeur paysagère et urbaine qui conditionne l'identité des collines, tout en permettant l'évolution du bâti sur le parcellaire existant.

Ainsi il a été fixé comme superficie minimale en zone UC :

- 1 500 m², dans les secteurs desservis par le réseau d'assainissement,
- 2 500 m², dans les secteurs non desservis par le réseau d'assainissement.

Zones de protection du caractère naturel et/ou paysager de certains espaces de la commune

Certains sites de la commune doivent bénéficier d'une protection particulière (art. L. 111-5-2 C. urb., modifié par la loi N° 2006-872 du 13/07/2006), délibération du CM du 10 décembre 2009, dans la mesure où ils témoignent d'une part de l'identité historique de la région, et d'autre part, montrent la pérennité d'une activité artisanale oléicole, avec un paysage composé d'oliviers centenaires et de restanques. Ces sites sont définis et réglementés dans le règlement.

Les règles morphologiques (articles 6, 7, 8, 9, et 10)**Les règles d'implantation :**

Article 6 - implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

La règle impose un recul des bâtiments par rapport à l'alignement existant ou futur des voies. Le niveau de recul diffère en fonction de la typologie du bâti existant ou recherché de chaque secteur.

Cette règle est détaillée suivant les formes urbaines qui sont à privilégier le long des voies existantes et futures.

Dans la zone UA, les principales caractéristiques de la typologie de bâti (alignements de façades...) sont maintenues et préservées.

Dans les zones UB, UC, UP et A, d'une manière générale, les bâtiments doivent s'implanter à 5 mètres de l'alignement des voies existantes ou futures. Cette disposition reprend la trame urbaine existante et permet de préserver des espaces végétalisés le long des axes de desserte. Toutefois dans la zone UB, afin de tenir compte de la configuration topographique des lieux, et éviter les nombreux accès privatifs qui peuvent altérer la qualité des paysages, le règlement autorise que les garages puissent s'implanter dans une bande de 5 m à compter de l'alignement.

Dans les zones UH, à vocation d'hébergement hôtelier, aucune distance de retrait n'est imposée afin de permettre une insertion correcte des futures constructions en adéquation avec les programmes, les usages et l'environnement urbain.

Dans la zone 2AU d'urbanisation future, non ouvertes à l'urbanisation, le règlement ne fixe aucune règle concernant le recul des constructions par rapport aux emprises publiques.

Dans les zones N, afin de préserver l'aspect naturel de ces sites, notamment pour leur fonction structurante dans le paysage, et conformément à la prise en compte de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme relatif aux entrées de la ville, l'article 6 impose un alignement :

- à 5 m., comptés par rapport à la limite d'emprise des voies publiques, des chemins d'exploitation et des chemins ruraux.
- à 10 m., comptés depuis les berges des cours d'eau et fossés.
- à 15 m., comptés par rapport à l'axe des routes départementales.

Article 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives traduisent, pour chaque zone, les morphologies urbaines préexistantes. Elles sont détaillées ci-après.

Dans la zone UA, les principales caractéristiques de la typologie du bâti (alignement de façades...) sont maintenues et préservées.

Dans les zones UB, UC et UP, la règle est l'implantation à 5 m des limites séparatives, afin de tenir compte de la morphologie urbaine existante et de constituer un tissu urbain paysager.

Dans la zone UH, à vocation d'hébergement hôtelier, aucune distance de retrait n'est imposée afin de permettre une insertion correcte d'une extension éventuelle de la construction existante en adéquation avec son programme, ses usages et l'environnement urbain.

Dans la zone 2AU d'urbanisme futur, non ouvertes à l'urbanisation, le règlement ne fixe aucune règle concernant le recul des constructions par rapport aux emprises publiques.

Dans les zones A et N, en raison de leur caractère naturel, la règle est l'implantation à 5 m des limites séparatives.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Cet article est décliné par zone en fonction de la forme urbaine existante ou recherchée.

Dans la zone UA, les constructions doivent être contiguës au bâti existant.

Dans les zones UB, UC, l'article 8 impose une distance de 5 mètres entre constructions sur une même propriété.

Dans les zones UH, UP, 2AU, A et N l'article 8 n'est pas réglementé en raison du caractère de ces zones.

Article 9 – Emprise au sol des constructions

Dans la zone UA, d'habitat dense, l'emprise au sol des bâtiments n'est pas réglementée, compte tenu du caractère très urbain des quartiers.

Dans la zone UB, correspondant aux quartiers discontinus situés en continuité du centre, l'emprise au sol est fixée à 40% ce qui permet pour ce secteur le maintien de la typologie du bâti existant.

Dans la zone UC, elle est limitée à 20% de façon à limiter l'étalement des constructions au sol. Elle permet ainsi de maintenir des espaces libres et plantés et le caractère résidentiel de cette zone d'habitat individuel.

Dans les zones UH et UP, en raison de la nature des installations existantes et envisagées, l'article 9 n'est pas réglementé.

Dans les zones 2AU, d'urbanisme futur et **N** naturelle, l'article 9 n'est pas non plus réglementé en raison du caractère de ces zones.

Dans la zone A, agricole, l'emprise au sol des constructions est limitée à 300 m².

Article 10 : Hauteur

La hauteur des constructions est déclinée ou modulée en fonction de la morphologie existante du bâti, dans les différentes zones. Les bâtiments s'organisent selon les typologies et les volumétries qui existent dans les différents quartiers. L'objectif est de rompre avec les règles trop libres pour favoriser une homogénéisation des formes urbaines, et affirmer l'identité des différents quartiers.

Les conditions de mesure de ces hauteurs sont définies suivant la morphologie du tissu bâti existant.

La zone UA respecte la hauteur globale du bâtiment limitrophe le plus élevé.

Dans les zones UB et UC, la hauteur frontale maximum fixée par le règlement est de 6 m à l'égout de la construction

Dans la zone UH, la hauteur frontale est limitée à la hauteur frontale des constructions existantes.

Dans la zone UP, la hauteur absolue est limitée à 8,50m à l'égout de la construction.

Dans la zone 2AU, non ouverte à l'urbanisation, la hauteur n'est pas réglementée.

Dans la zone A, la hauteur absolue est limitée à
- à 5 m., à l'égout pour les constructions à usage agricole,

Dans la zone N, dans le cadre de l'extension mesurée des constructions existantes, la hauteur absolue est limitée à
- à 6 m., à l'égout pour les constructions,
- à 3 m., à l'égout pour les bâtiments annexes.

MIEUX ADAPTER LES PRESCRIPTIONS AUX SECTEURS (ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR)

L'article 11 régit l'aspect extérieur des constructions, des clôtures, des superstructures, des murs de soutènement, dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement urbain ou naturel ou de tenir compte des éléments de composition des constructions existantes dans le cas d'extensions ou de modifications.

Les prescriptions réglementaires sont adaptées en fonctions des secteurs concernés suivant qu'il s'agit de quartiers à caractère patrimonial ou historique tel que le centre village de Cabris, ou de quartiers plus récents.

Dans toutes les zones constructibles, l'accent est mis sur un règlement très strict.

Pour la zone 2AU non ouverte à l'urbanisation, l'article 2AU11 n'est pas réglementé et pour les zones A et N, il se réfère aux sites et aux perspectives monumentales environnantes.

LES REGLES DE STATIONNEMENT (ARTICLE 12)

Les normes des stationnement privées retenues dans l'article 12 des différents types de zonage ont été établies en s'efforçant de répondre aux besoins générés par les futures constructions tout en maîtrisant l'usage de la voiture.

L'article R. 123-9 du code de l'urbanisme définit les destinations de constructions selon lesquelles les normes imposées par l'article 12 des PLU pourront être différentes. Il s'agit notamment des catégories suivantes :

- Habitations ;
- Hébergement hôtelier ;
- Bureaux ;
- Commerces ;
- Artisanats...

Conformément à la vocation de chaque zone, et afin de conforter l'offre en matière de stationnement, des règles particulières sont fixées en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Les zones UA et UP appliquent le plan de stationnement de la commune

Dans la zone UB correspondant à l'extension moyennement dense du centre ville, et pour la zone UC correspond à des quartiers d'habitat individuel, le règlement impose le stationnement en dehors des voies de desserte, et précise le nombre de places de stationnement suivant la nature des constructions et installations autorisées dans la zone.

Dans la zone UH, à usage d'hébergement hôtelier, le règlement impose le stationnement en dehors des voies de desserte, sans préciser le nombre, compte tenu de la taille relativement petite du secteur concerné.

Dans la zone UP, à usage d'équipements collectifs, le règlement n'impose pas un nombre de place défini à l'avance. Par contre le nombre d'aires de stationnement doit correspondre aux besoins de toutes constructions nouvelles et doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

Dans la zone 2AU, non ouverte à l'urbanisation, le nombre de place de stationnement n'est pas réglementé.

Pour les zones A et N, conformément à la vocation naturelle de ces deux zones, l'article 12 n'est pas réglementé.

TRAITER LES ESPACES LIBRES (ARTICLE 13)

L'article 13 définit les prescriptions concernant le traitement des espaces libres et des plantations. Il s'agit en l'occurrence de mettre l'accent sur le traitement quantitatif des espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants.

Dans la zone UA, correspondant au secteur urbain dense, l'implantation de toute construction visera à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur existant.

Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé par un arbre adulte, d'essence locale équivalente, minimum 2 m. de haut et dont le diamètre du tronc est égal ou supérieur à 10 cm. Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus.

Les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnements.

Dans la zone UB l'implantation de toute construction, équipement de loisirs, voie, aire de stationnement visera à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur existant.

Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé avec des essences locales.

Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus.

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

60% au moins de l'unité foncière doit être aménagé en espaces verts non imperméabilisés (pleine terre).

Les aires de stationnement de plus de 6 places doivent être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnements.

L'olivier étant un arbre emblématique de la commune et pour conserver ce patrimoine :

- dans les zones inconstructibles, il est interdit de couper ou déplacer un ou plusieurs oliviers,
- dans les zones constructibles, chaque olivier devra être notifié lors du dépôt du PC, avec si besoin vérification par le service compétent, et après la fin des travaux. En sachant que tous les oliviers devront être replantés sur le terrain, avec de fait interdiction de migration sur une autre commune. La conservation de l'aspect en restanques devra être une priorité.

Dans la zone UC les mêmes règles sont appliquées

Le règlement protège également les jardins identifiés comme éléments paysage à protéger sur le plan de zonage. Il correspond à une volonté de protection qui a été abordée dans le présent rapport de présentation.

A ce titre, le règlement indique que les jardins à protéger au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme doivent être préservés de toute urbanisation. En effet, le code de l'urbanisme précise que le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Toutefois, il pourra être admis une terrasse couverte mais non fermée, à condition que son emprise ne dépasse pas 20% de la surface du jardin.

Ces jardins sont identifiés sur le plan de zonage de P.L.U et leur protection est rendue nécessaire de part la fonction structurante dans le paysage urbain qu'ils représentent.

Dans les zones UP et UH

Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnements, doivent être aménagés en espaces verts et les arbres préservés ou remplacés. Les aires de stationnement de plus de 6 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnements.

L'article 13 **des zones 2AU, A et N** n'est pas réglementé, ces zones correspondant aux espaces naturels de la commune.

LES REGLES DE DENSITE (ARTICLE 14)

Pour les zones UA et UB, Le COS n'est pas réglementé. Les règles de prospects et de hauteurs suffisent à elles seules pour définir des gabarits et la densité des constructions nouvelles.

Pour la zone UC, les règles de densité sont fixées conformément au caractère et à la morphologie existante des différents secteurs et dans l'objectif recherché d'assurer la préservation de l'équilibre espace bâti/espaces paysager, en fonction des différents critères identifiés (forme urbaine et paysagère, topographique, visibilité, transition...).

Ainsi, en zone UC, le règlement fixe un COS de :

- 0,15 dans les secteurs desservis par le réseau d'assainissement,
- 0,10 dans les secteurs non desservis par le réseau d'assainissement.

Le règlement précise que si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.

Cette règle permet de limiter la constructibilité de la zone et donc de conserver la morphologie du tissu urbain existant. En effet, elle n'autorise pas les détachements lorsque le COS est totalement consommé.

Pour la zone UH, le COS est fixé à 2 pour permettre la réalisation d'hébergements hôteliers.

En zone UP, le COS n'est pas réglementé.

Dans les zones 2AU, A et N, la vocation de ces zones rend inadéquate la réglementation du COS, toutefois afin de rendre la zone 2AU véritablement inconstructible, dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement, il est précisé que le COS est égal à 0.

IX. EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRESERVATION ET DE MISES EN VALEUR

Les dispositions prises dans le cadre du plan local d'urbanisme concourent à la gestion économe et équilibrée de l'espace, conformément aux prescriptions du troisième alinéa de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

La protection et la mise en valeur des espaces naturels

Les espaces remarquables identifiés dans le cadre de la Directive Territoriale d'Aménagement bénéficient d'un classement en zone naturelle (N), assurant leurs protections. Ces zones N concernent la totalité des espaces naturels, d'une grande qualité environnementale. Les dispositions du règlement maintiennent leur inconstructibilité tout en maîtrisant et organisant leur ouverture au public et elles couvrent plus des deux tiers du territoire communal. Seule l'extension mesurée de la SHON existante est autorisée. Ces espaces sont reconnus comme participant au cadre paysager et au patrimoine communal. Ils représentent également une réelle richesse écologique. Pour confirmer cette protection, certaines de ces zones bénéficient d'Espaces boisés Classés. Rappelons que la partie Nord de la Commune est soumise à la loi Montagne qui préserve également le cadre naturel de ce territoire.

Les espaces boisés classés

Ceux-ci sont classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Ils représentent une surface de 245,93 hectares, soit 45,29% du territoire communal. Il convient d'y ajouter le périmètre de jardins à protéger, inscrit aussi sur le plan de zonage.

Ils sont de nature à assurer et à conforter la protection :

- des espaces naturels remarquables tels qu'ils ont été identifiés et décrits précédemment,
- des boisements les plus significatifs de la commune, classés pour la plupart en zone naturelle (N)

Ils concernent la plupart des secteurs de la commune.

Les espaces agricoles

La commune a marqué sa volonté de préserver un espace agricole cohérent et significatif au Nord Ouest et elle a également réservé à l'agriculture un espace dans le quartier du Truquet.

La maîtrise et la gestion économe de l'espace

Les dispositions réglementaires du plan local d'urbanisme répondent à l'exigence de la commune de limiter fortement l'étalement urbain. Son urbanisation a été strictement contrôlée dans les espaces déjà urbanisés. Cette exigence répond parfaitement à la maîtrise et à la gestion économe des espaces par :

- la maîtrise de la forme et de la fonction urbaine,
- la maîtrise de l'urbanisation et l'équilibre entre végétal et bâti en secteur pavillonnaire et diffus.

Les dispositions réglementaires retenues maintiennent et confortent les fonctions villageoise et résidentielle de Cabris. Elles sont de nature à affirmer également la fonction de centre de vie tout en préservant le village et son socle. La forme urbaine (volumétrie, densité...) est dans l'ensemble, respectée. Il convient de retenir le parti d'aménagement retenu, qui consiste notamment à préserver la qualité du bâti et des paysages, tout en permettant une poursuite maîtrisée de l'urbanisation.

Les secteurs d'habitat pavillonnaire et diffus représentent environ 155,34 hectares, soit 28,60 % du territoire communal. Ce mode d'urbanisation a contribué dans le passé à l'étalement urbain. Les dispositions réglementaires permettent de maintenir la qualité de vie de ces espaces en respectant la forme urbaine dans un cadre paysager de qualité. Par exemple, l'instauration des superficies minimum adaptées à chaque quartier associées aux règles de densité répondent parfaitement à cette maîtrise.

La prévention des risques naturels

Le PLU prend en compte et traduit les risques naturels connus sur le territoire communal, au titre du plan de prévention des risques incendies de forêts qui couvre une grande partie de la commune.

Les zones de risques majeurs ont été identifiées sur le plan de zonage par une trame particulière. Le règlement interdit dans ces secteurs de risques majeurs toutes constructions à l'exception de celles autorisées par le PPR.

La commune de Cabris se situe dans une zone de sismicité 3 (modéré sur une échelle de 1 à 5). En conséquence sont applicables les dispositions du décret n°91-461 du 14 mai 1991 modifiées par le décret 2000-892 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 29 mai 1997 et du décret du 22 octobre 2010, relatives à la délimitation des zones de sismicité et aux conditions d'applications des règles parasismiques pour les constructions.

La préservation de la qualité de l'air, de l'eau, des écosystèmes

La protection de la ressource en eau potable s'effectue par l'intermédiaire de la présence de périmètre de protection des sources sur la commune figurant sur le plan de zonage.

Le risque d'inondation sur la commune est essentiellement lié au mauvais écoulement des eaux pluviales, en particulier dans le secteur du Monestier. Le processus d'urbanisation va se poursuivre et pour limiter ces effets, les mesures suivantes ont été prises :

- obligation de créer des bassins de rétention lorsque les nouvelles constructions ne peuvent se brancher sur un réseau d'eau pluviale, cette mesure n'est toutefois pas applicable dans les secteurs denses du centre ville,
- instauration de coefficient d'emprise au sol limitant l'imperméabilisation des sols et plus particulièrement en secteur pavillonnaire diffus. De plus, dans ces secteurs, il est exigé qu'une part importante de la surface reste en espace vert.

La mise en place de la protection des grands espaces naturels en zone inconstructible (N), associée à des mesures de protection type espace boisé classé, contribue à la préservation des écosystèmes.

La maîtrise des besoins en déplacement

La maîtrise des besoins en déplacement doit se concevoir à l'échelle intercommunale. En effet, les mouvements de personnes et de véhicules, liés notamment à l'activité professionnelle, dépassent largement les limites administratives en raison de la situation de Cabris qui communique d'abord avec Grasse, Peymeinade et St Vallier. La commune subit l'augmentation progressive du trafic automobile mais elle n'est pas confrontée aux saturations de trafic automobile relevé sur Grasse par exemple.

Un des points importants du PLU vise à l'amélioration de la circulation piétonne. Le développement et l'optimisation des transports en commun se réalisent dans le cadre intercommunal. Le maillage, et la hiérarchisation de la voirie tels que proposés par la PLU vont dans le même sens « d'apaisement » du trafic automobile. Ainsi parmi les principales mesures adoptées et qui font l'objet d'emplacements réservés, figurent notamment:

- élargissement des trottoirs lors du réaménagement de certaines voies existantes,
- création de trottoirs de bon dimensionnement lors de la réalisation de voies nouvelles,
- aménagement de parkings situés à proximité du centre village.

Les protections paysagères

Le PLU met également en œuvre, au-delà de la protection des espaces naturels, des mesures relatives à la protection des paysages. Les espaces paysagers sensibles qui sont des espaces urbanisés, en général de façon peu dense et qui tiennent une place importante dans la perception du paysage, font l'objet de dispositions, soit de protection, soit de mesures visant à localiser les espaces destinés à être bâtis et à limiter les densités bâties. Ils sont principalement localisés en périphérie du village. En outre, plusieurs articles du règlement de ces secteurs :

- superficie minimale constructible fixée entre 1500 m² et 2500 m² et COS entre 0,1 et 0,15 en **zone UC**, pour limiter les densités urbaines,
- coefficient d'emprise au sol de 40% en **zone UB** et 20% en **zone UC**
- la hauteur du bâti limitée à 6 mètres à l'égout, limite l'impact des constructions,
- la forte proportion d'espaces verts permettant de maintenir l'équilibre entre minéral et végétal,

Les éléments du patrimoine architectural et paysager les plus remarquables et les plus significatifs qui ont fait l'objet d'un inventaire de la part de la ville sont protégés. Ils sont portés aux documents graphiques.

La protection des sites archéologiques

Le PLU énumère les secteurs dans lesquels la présence de vestiges archéologiques est relevée. Toutefois, au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 17 janvier 2001 portant réglementation sur l'archéologie préventive. Afin d'éviter des difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de la Sous Direction de l'Archéologie, au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risques d'arrêt de travaux etc...) il est demandé, en cas de découverte, aux maîtres d'ouvrage de soumettre leur projet à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Provence Alpes Côte d'Azur, service régional de l'archéologie, dès que les esquisses de constructions sont arrêtées. Cette procédure permet en effet de réaliser à titre préventif, une série de sondages, déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toutes les mesures permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude de la conservation du patrimoine archéologique.

X. EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AUX REGLES D'URBANISME ANTERIEURES

Ce chapitre est un rappel et une justification des grandes évolutions par rapport aux règles d'urbanisme antérieures figurant dans le POS partiel approuvé le 5 avril 1990. L'exposé de l'évolution des règles est précisé tout au long du rapport de présentation, notamment dans l'exposé du choix du PADD et dans l'exposé des choix du zonage et des règles. Par conséquent le chapitre suivant apparaît comme une synthèse de l'ensemble de tous les motifs exposés dans le présent rapport de présentation.

L'élaboration du PLU de Cabris a été l'occasion de mettre à jour le droit du sol, notamment à travers l'application des plans de prévention des risques incendies de forêts, de la mise en œuvre de la DTA (directive territoriale d'aménagement), ainsi que les principes constitutifs des lois SRU « Solidarité et Renouvellement Urbain » et « Urbanisme et Habitat »

Les critères de définition des limites du zonage

Le zonage consiste à diviser le territoire couvert par le P.L.U. en différentes zones ou espaces à l'intérieur desquels s'appliquent les dispositions définies par le présent règlement du P.L.U.

La délimitation des limites de zones a été réalisée selon quatre grands critères :

Limite entre zone N et zones constructibles

Prise en compte des zones à risques

- a) **Incendies et Forêts** : une corrélation a été faite entre zones rouges et zones inconstructibles. Toute la partie classée en zone rouge a été classée en zones N inconstructible, sauf

la totalité des parcelles au pylon d'escarabin C 326, C331, C377, C385,-,C388, C393,C394, C 1521,C1522, C1587- C1590, C1757- C1761, C1766, C1773, C1772, C 2005, C2007, C2008 à Stramousse C 1597, C347, C2035, C2036, C2038, C364, à l'Ubac C145,C146, au Mounestier C 522, C1924, C 1389, C1915, C2016- C2020, C2290-C2294

une partie des parcelles au pylon d'escarabin C 1872-C1874, ,C378, C383, C384, C391, C392,C395, à Stramousse C343,C1179, C2148

Ces parcelles étaient constructibles avant le PPRIF, et ont fait l'objet de nombreux travaux de mise en sécurité (hydrants, aire de retournement, ..) et font l'objet d'une demande de sortie de la zone rouge

Il en est de même pour les parcelles d'urbanisation future classée 2AU, située en zone rouge

- b) **Glissement de terrains**

En particulier au Naouc Supérieur, on a été identifiée une zone de glissement de terrain avec une inaptitude à la construction très forte. certaines parties de parcelle ont été sorties de la zone UC : sont concernées les parties de parcelles C 395, C398,C 761, C762, C1054, C1128

Au niveau du Naouc inférieur, la zone de constructibilité entre UC et N est déterminée par cette zone d'inaptitude forte liée au risque de glissement de terrain

A la partie basse du torrent de la bléjarde ,du vallon du ribas et des fourques, en limite de commune, les parcelles voisines de ces vallons sont dans une zone inapte à la construction séparant ainsi la continuité de la zone UC à la partie basse de la commune

Au niveau de la messuguière une bande de zone N inapte à la construction en raison d'éboulements et de fortes pentes, s'immisce dans la zone UC

- c) Les zones proche des vallons sont encaissées, avec des terrains instables, et une forte pente. Elles ont donc été classées en zone N en particulier, les parcelles situées le long du grand vallon et du vallon de la Fontaine et du vallon des pradons

La zone d'expansion du vallon de Ste Marguerite située au Nord du nouveau chemin de Stramousse, zone inondable a été classée de ce fait en zone N

Prise en compte de la qualité paysagère

Le caractère perché du village doit être préservé et certains quartiers, en particulier celui de la Baume situé au dessus du chemin de la prouveresse , de la départementale D11 jusqu'au N°520 du chemin de la prouveresse, sont à forte pente et constitue avec la Clapière ,le socle du village

Les parcelles C 28-C36 hormis la C 35 et les parcelles entre le chemin du Cartinet et la zone UCa participe à l'échappée visuelle du PADD, ne peuvent donc être constructibles

Les conditions d'équipement des terrains

Certaines zones au nord du village , en particulier le quartier des crottes, situé au dessus de la zone UB, et du chemin de pourcieux ne peuvent être alimentés correctement en eau, ne peuvent donc être aptes à la construction.

Délimitation entre zone UB et UC

1 les zones UB sont situées en périphérie du village pour favoriser une densification dans la continuité du centre urbain conformément au PADD. Afin de conserver le caractère de village perché le Sud du village est en zone N. Les développements urbains sont situés à l'Est et à l'Ouest, frange qui touche le village (zone UB). Dans le prolongement du pré, une zone sera classée en UC, avec une densification diminuée pour maintenir une échappée visuelle et une coulée verte.

2 Les unités foncières proche du vallon de Ste Marguerite, compte tenu des risques d'inondation et de mouvement de terrain (arrêtés de catastrophes naturelles 1994 et 2011), ne peuvent bénéficier de la même densité de construction que les zones UB.

3 Les parcelles ayant une sortie sur la départementale dans le virage du vallon de Sainte Marguerite ne peuvent également être densifiées compte tenu des risques pour la sécurité routière. Le reste de la zone UB, au nord, est limitée par la zone N que nous avons vue plus haut classée inconstructible en raison de

l'importance des pentes. La zone UB Nord est une zone de lotissements bénéficiant de l'assainissement collectif et proche des voies de communication.

La Zone UC sous jacente quant à elle ne bénéficie pas d'assainissement collectif. La zone UB est séparée de la zone UC à l'Ouest par le chemin des Audides : Les terrains en zone UC sont des terrains à forte pente et avec un accès dangereux sur la départementale RD4

La zone UC située au Sud du village comprise entre la zone N a un enjeu particulier lié à la protection des oliveraies en restanques

Enclos de la Zone UH

Cette zone est strictement limitée à la structure hôtelière actuelle qui doit garder cette vocation

Enfin , il importe de préciser que l'affectation des différents zonages sur le territoire urbain de la commune repose sur deux critères complémentaires :

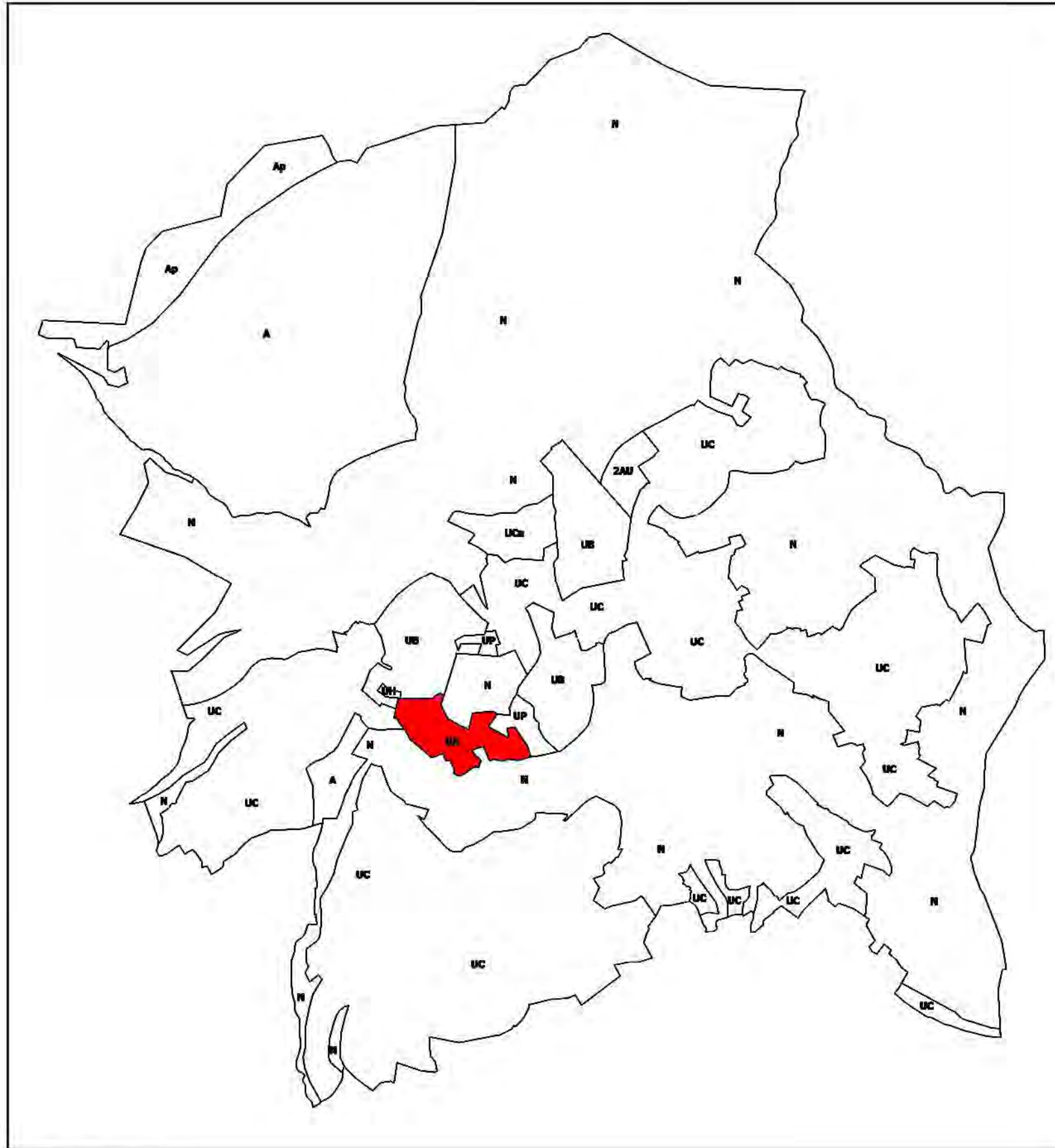
- D'une part le maintien de formes urbaines dans les quartier constitués a abouti à des zonages confortant les caractéristiques morphologiques existantes ;
- D'autre part, sur certains secteurs appelés à se transformer, l'application du zonage s'inscrit dans une logique de projet et prévoit l'évolution vers d'autres formes urbaines plus adaptées.

Quatre grands types de zones sont identifiées :

- **Les zones urbaines (zones U)** correspondent aux secteurs urbanisés de la commune. Elles se décomposent en cinq zones distinctes, correspondant à des spécificités liées à la forme urbaine.
- **La zone à urbaniser (zone 2AU)** correspond à une urbanisation future, dont les terrains considérés constituent des réserves à moyen terme. Leur ouverture à l'urbanisation se fera sous la forme de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme, dès lors que la commune aura défini les grands principes d'aménagement de ces secteurs.
- **Les zones agricoles (zone A)** correspondent aux secteurs potentiels de pastoralisme ou de cultures de la commune. Elles se décomposent en deux zones distinctes.
- **Les zones naturelles (N°)** correspondent aux espaces naturels à préserver.

Au regard de cette répartition, le territoire apparaît équilibré car il se partage équitablement en trois blocs complémentaires constitués par des zones urbaines et à urbaniser d'une part, les zones agricoles d'autre part, et en fin les zones naturelles.

En complément, les éléments du paysage identifiés dans le P.L.U. illustrent la prise en compte d'un cadre de vie appréhendé dans sa globalité. Il est à noter que la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain a supprimé le zonage NB pour éviter le phénomène de mitage urbain, fort consommateur d'espace et très coûteux en matière d'équipements de voirie et réseaux divers. Il convient de reclasser les zones NB du P.O.S. approuvé, soit en zone urbaine (U), soit en zone naturelle (N) en respectant les orientations de la D.T.A.



Zone UA du PLU

EVOLUTION DU CENTRE ANCIEN : ZONE UA DU POS DE 1990

La zone UA du POS approuvé concerne le centre ancien. Le règlement cherche à maintenir le caractère traditionnel de ce secteur. Sont admises les constructions à usage d'habitations, d'hébergements hôteliers, d'équipements collectifs, de commerces et artisanats, de bureaux et de services, les aires de stationnement, et sous conditions les affouillements et exhaussements du sol, les installations classées non nuisantes,

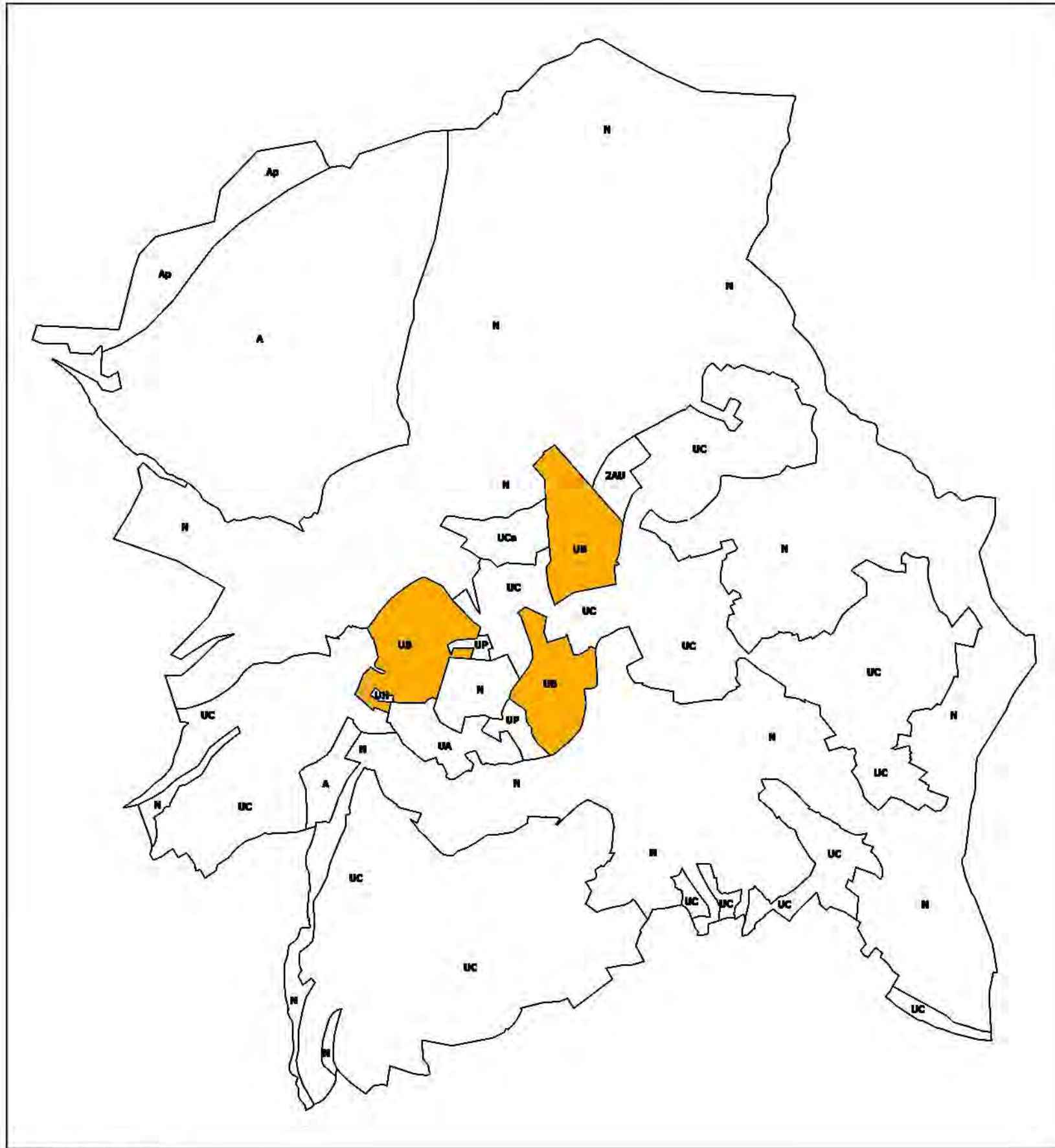
Les dispositions réglementaires du PLU se déclinent de la manière suivante pour la zone UA :

La zone UA du PLU correspond au centre historique et patrimonial de Cabris. Dans le cadre des orientations du PADD et afin de maintenir l'identité du centre ancien de Cabris, l'objectif est de maintenir un véritable centre urbain autour de caractéristiques architecturales et urbaines communes.

D'un point de vue réglementaire, le centre ancien ayant été repéré comme étant un élément majeur à mettre en valeur, les articles réglementant la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol ont pour objectif :

- le principe de reconstruction en alignement et en continu,
- le respect de la limite de hauteur autorisée alignée sur les bâtiments existants.
- la prise en compte des caractéristiques du bâti ancien.

Par rapport au POS approuvé en 1990, la zone UA du PLU passe de 4 à 4,48 hectares.



Zone UB du PLU

EVOLUTION DES ZONES MOYENNEMENT DENSES : ZONE UB DU POS DE 1990

La zone UB du POS est une zone moyennement dense à caractère d'habitat individuel ou collectif où sont autorisés les constructions à usage d'habitations, d'équipements collectifs, de commerces et artisanats, de bureaux et de services, et sous conditions les affouillements et exhaussements du sol, les installations classées non nuisantes.

Les dispositions réglementaires du PLU se déclinent de la manière suivante pour la zone UB :

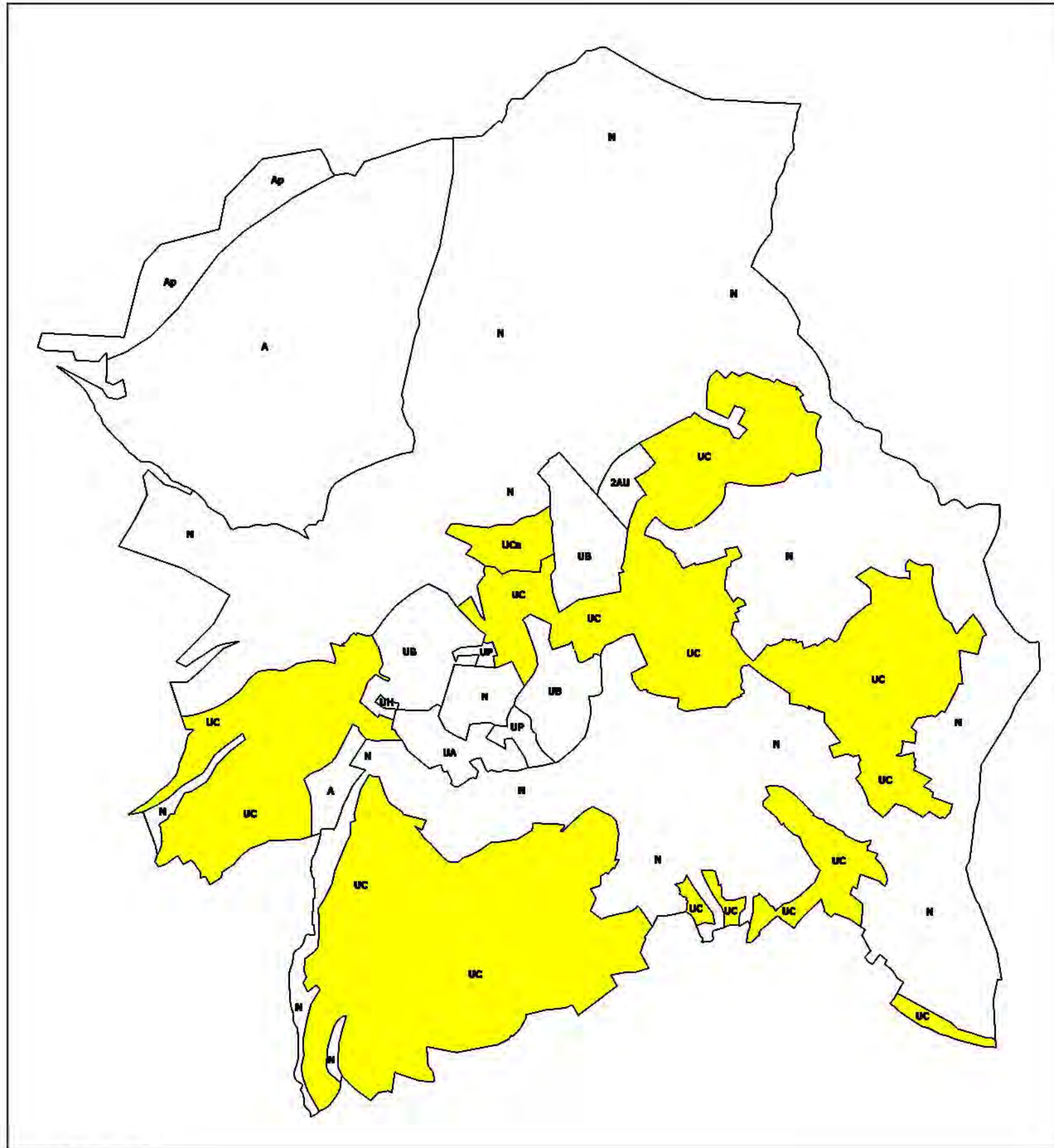
Zone UB du PLU

La zone UB du PLU correspond au secteur pavillonnaire dans la continuité du centre historique de Cabris. La zone UB est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur l'habitation et certaines activités. Ces quartiers ont subi, durant la dernière décennie, une forte urbanisation. Le projet de PLU a choisi un parti d'aménagement dans la continuité de la forme bâtie actuelle dont la principale caractéristique reste la vocation résidentielle.

D'un point de vue réglementaire, le secteur UB se caractérise par :

- principes d'urbanisation en discontinu, avec des retraits obligatoires de 5 m. minimum,
- la gestion de la hauteur en introduisant la notion de hauteur frontale, qui permet de limiter l'impact visuel des constructions dans la pente, avec une limite fixée à 6,00 m.
- le respect d'un coefficient d'emprise au sol égal à 0,4.

Par rapport au POS approuvé en 1990, la zone UB du PLU passe de 6 à 21,07 hectares.



Zone UC du PLU

EVOLUTION DES ZONES UC

Les zones UCa et UCb correspondaient au secteur collinaire discontinu avec une densité faible. Elles recouvraient des secteurs d'implantation de maisons individuelles situées en limites de zones naturelles en prenant en compte les espaces paysagers sensibles. Pour cette nouvelle zone, le P.L.U. traduit la volonté affirmée dans le P.A.D.D. de préserver le caractère des quartiers résidentiels existants sous forme d'un habitat individuel diffus et de maintenir leur dominante végétale par une faible occupation du bâti. Ainsi, le P.L.U. définit la zone UC, en tenant compte des différentes morphologies et densités existantes de façon à préserver les caractéristiques paysagères et urbaines de la commune.

Les dispositions réglementaires du PLU se déclinent de la manière suivante pour la zone UC :

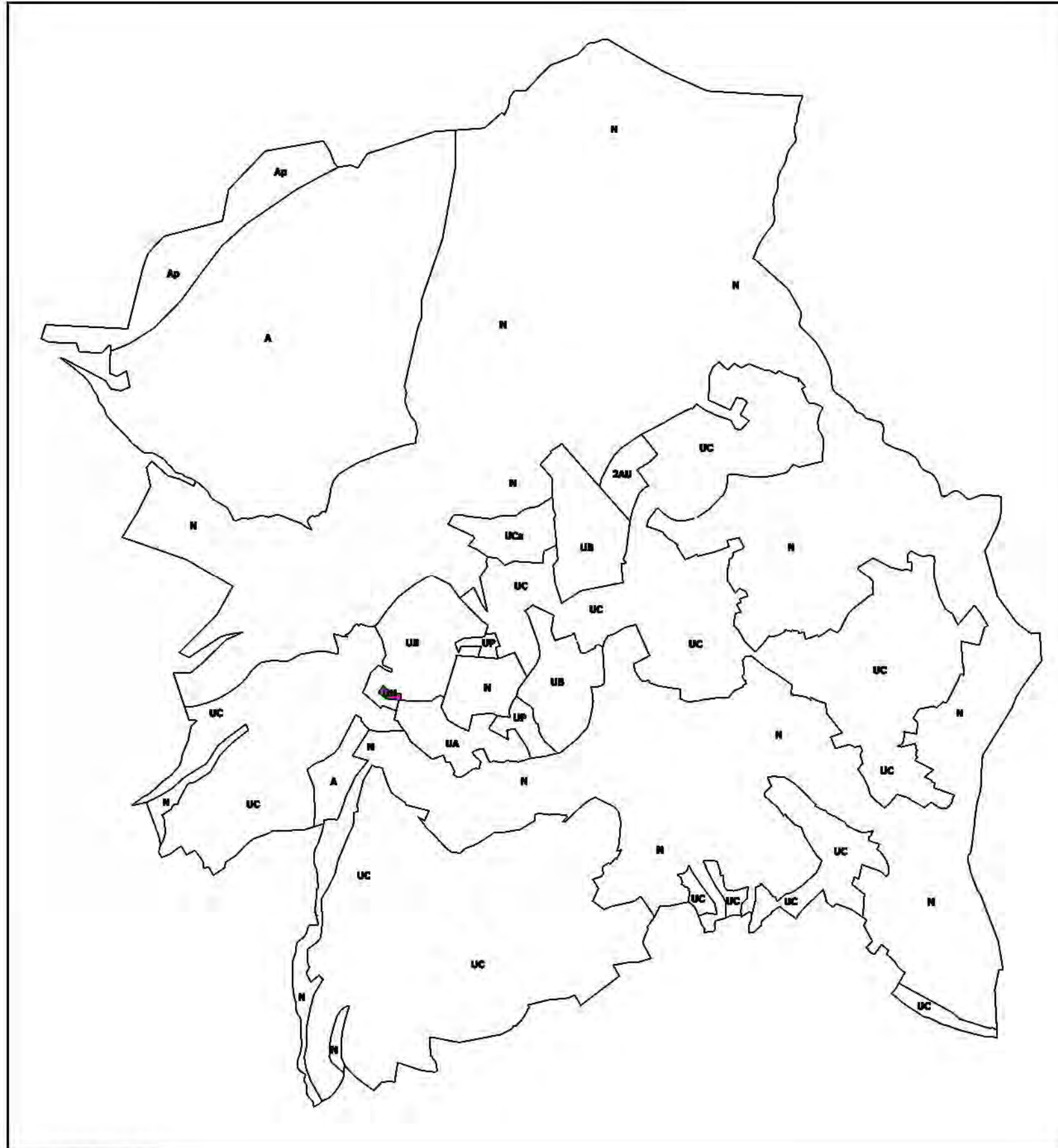
Cette zone, qui est à dominante végétale, est constituée d'un habitat discontinu de faible hauteur, implanté selon les courbes de niveaux et les axes de desserte, présentant dans son ensemble une faible densité. En dehors de son caractère urbain, déterminé par le niveau d'équipement, de desserte, de réseaux, le niveau et la nature de l'urbanisation..., la zone UC est délimitée au regard de sa morphologie (gabarit des constructions, taille moyenne du parcellaire, rapport bâti / non bâti...), de sa topographie et de sa perception à l'échelle du grand paysage. Elle se définit également en fonction des complémentarités et des transitions qui peuvent apparaître avec les secteurs voisins (aux morphologies différentes) ou les espaces naturels limitrophes.

Les objectifs sont la volonté de maintenir la fonction d'habitat, de maîtriser l'urbanisation, de préserver un équilibre entre le végétal et le minéral, et de ne pas densifier les espaces urbanisés sensibles, à dominante d'habitat pavillonnaire privilégié qui constituent des zones de transition entre, d'une part, les espaces naturels et les quartiers du péricentre, plus denses.

D'un point de vue réglementaire, le secteur UC se caractérise par :

- principes d'urbanisation en discontinu, avec des retraits obligatoires de 5 m. minimum,
- une taille minimale de parcelle est identifiée pour préserver les caractéristiques paysagères du secteur, conformément à la prise en compte des espaces paysagers sensibles identifiés dans la DTA. En effet, l'article L.123-1.12° du code de l'urbanisme permet de fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée. Les tailles minimales ainsi fixées sont de 1 500 m² et 2 500 m² en zone UC
- hauteur frontale maximum de 6 m,
- densité bâtie relativement faible, avec un COS fixé à 0,1 ou 0,15

Par rapport au POS approuvé en 1990, la zone UC du PLU passe de 57 à 153,42 ha.



Zone UH du PLU

CREATION D'UNE ZONE UH A VOCATION D'HEBERGEMENTS HOTELIERS

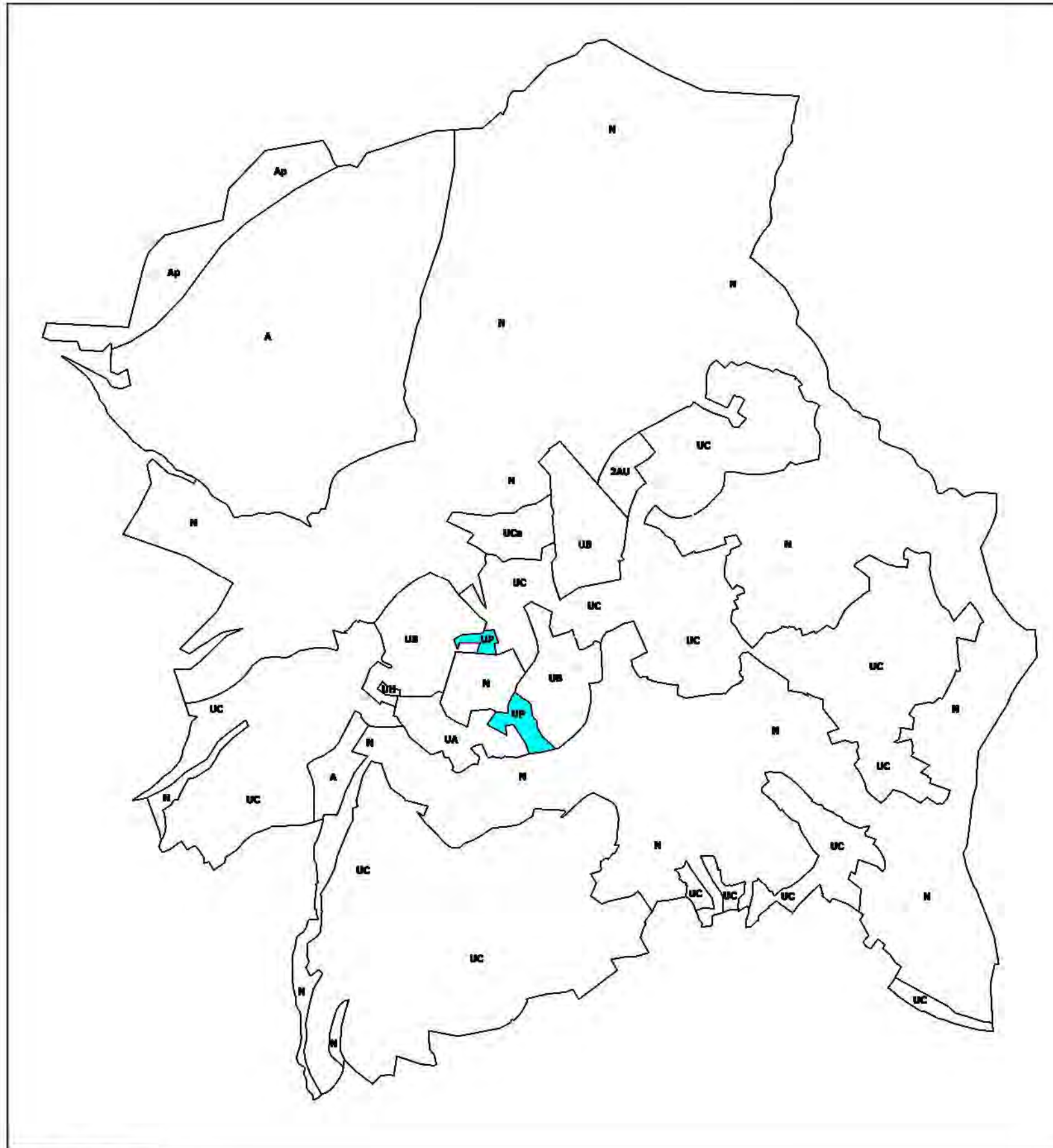
La zone UH du PLU reprend une partie des zones UB du POS approuvé. L'objectif est de permettre la création d'hôtels ou de résidences hôtelières pour renforcer l'offre existante, et par conséquent de proposer un règlement relativement souple de manière à pouvoir être compatible avec le futur équipement.

La zone UH comprend des parcelles déjà bâties, sur lesquelles se trouve déjà un équipement hôtelier. Compte tenu de la volonté de pouvoir laisser une évolution possible, le règlement de la zone UH doit permettre d'être relativement souples avec les dispositions réglementaires qui fixent notamment les règles pouvant être contraignantes pour une future extension.

D'un point de vue réglementaire, le secteur UH se caractérise par :

- une emprise au sol non réglementée,
- la hauteur des constructions admises est limitée à la hauteur des constructions existantes,
- le COS fixé à 2.

La zone UH du PLU couvre 0,14 hectares.



Zone UP du PLU

CREATION D'UNE ZONE UP A VOCATION D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS

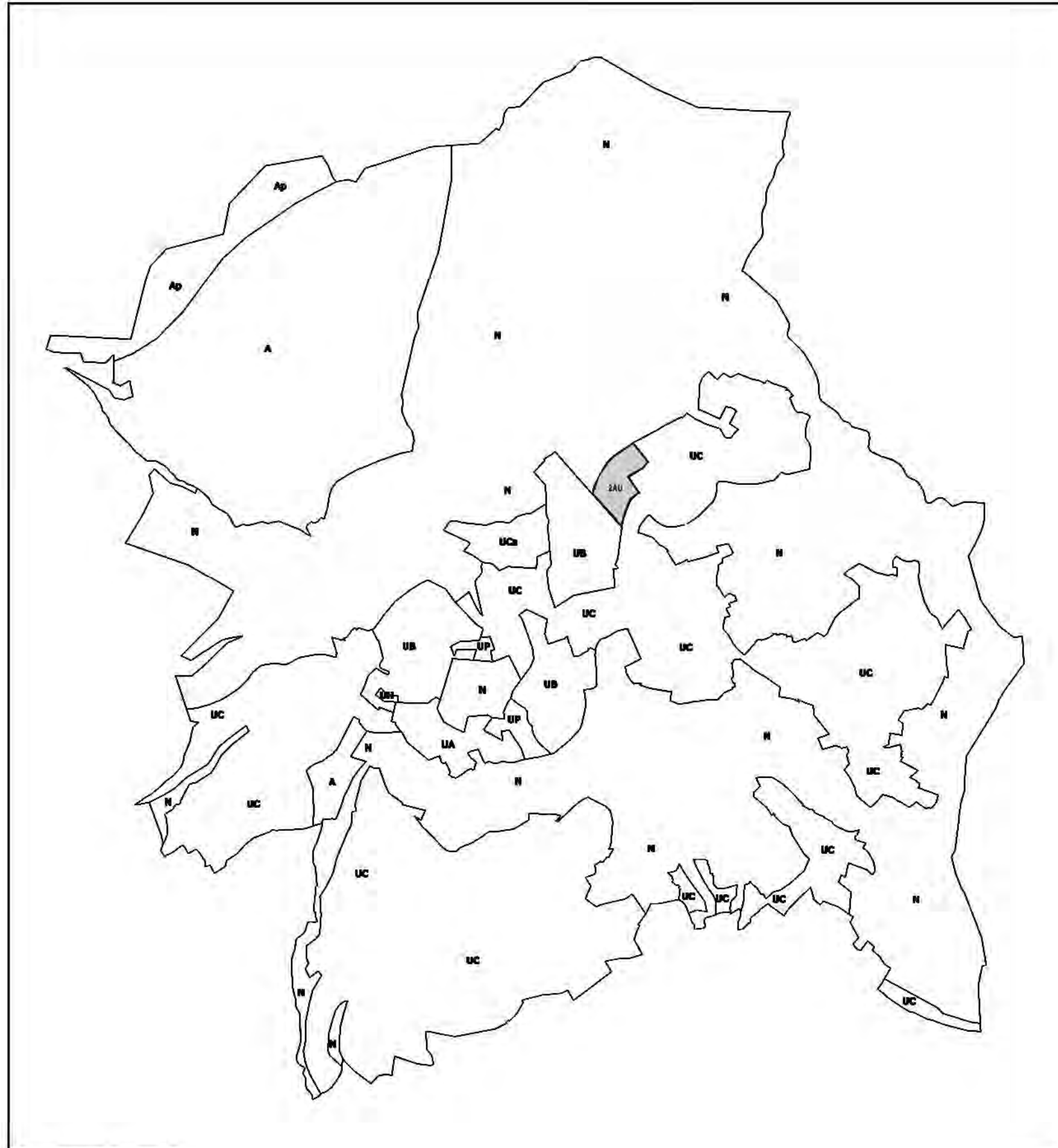
La zone UP du PLU reprend, elle aussi, une partie des zones UB du POS approuvé. L'objectif est de permettre la création d'équipement d'intérêt général en fonction des besoins qui sont à définir (activités éducatives, sportives, loisirs...), et par conséquent de proposer un règlement relativement souple de manière à pouvoir être compatible avec le futur équipement. Elle se décompose en deux sites.

La zone UP comprends des sites déjà bâtis, comme par exemple le secteur des terrains de tennis, ou des terrains encore vierges qui sont pressentis pour accueillir de futurs équipements collectifs. Compte tenu de la diversité des équipements existants et à venir, le règlement de la zone UP doit permettre d'être peu contraignant afin que le choix puisse s'opérer sur la qualité des futures constructions en adéquation avec le programme, et non en fonction de ses capacités à être contraint par une réglementation mal adaptée.

Les dispositions réglementaires du PLU se déclinent de la manière suivante pour la zone UP :

- une emprise au sol non réglementée,
- la hauteur des constructions admises est limitée à 8,5 m.,
- le COS est non réglementé.

La zone UP du PLU représente 1,89 hectares.



Zone 2AU du PLU

EVOLUTION DES ZONES NATURELLES :

ZONES NA DU POS DE 1990

La zone NA du POS est des zones d'urbanisation future qui ne pourra s'aménager qu'après modification ou révision du POS ou par la procédure des zones d'aménagement concerté (ZAC).

Elle comprend 4 secteurs :

Le secteur NAa, d'une surface de 5 hectares, se situe au lieu-dit « Le Claus » et sa vocation principale est l'habitat. Du fait de sa transformation dans le temps en quartier d'habitation moyennement dense, le secteur NAa est désormais classé en zone UB dans le futur PLU

Le secteurs NAb, d'une surface de 8 hectares, constitue le prolongement de la zone NAa et recouvre pour l'essentiel la propriété du château Lobanoff. Elle a pour vocation le tourisme, le loisir et la santé. Compte tenu de ses caractéristiques paysagères et son patrimoine bâti unique, le secteur NAb est divisé en deux secteurs distincts. La zone naturelle N pour la partie supérieure dont la quasi-totalité est classée en Espace Boisé Classé et le secteur UCa, dont le règlement est spécifiquement rédigé pour assurer la conservation de l'identité du château Lobanoff.

Le secteur NAc, d'une surface de 4 ha, concerne le quartier des Crottes qui est désormais classé en zone naturelle N dans le PLU afin de conserver le caractère paysager boisé, ainsi que le quartier de Pourcieux, que la commune souhaite classé dans le PLU en secteur 2AU. En effet, compte tenu du contexte bâti environnant, cette partie du secteur NAc a vocation à conserver son potentiel de réserve foncière.

Le secteur NAd, d'une surface de 6 ha, se situe dans le quartier de la Croix de Ciselle. Compte tenu du caractère paysager sensible, elle est classée désormais en zone naturelle dans le PLU.

Ainsi, les zones NA du POS sont supprimées. Soit elles ont été ouvertes à l'urbanisation, et par conséquent sont reclassées dans les zones dont la réglementation semble être la plus cohérente, soit, à la date d'approbation du P.L.U., les conditions de desserte et d'équipements, ainsi que l'état d'avancement des études d'urbanisme et d'architecture ne sont pas suffisamment avancés pour permettre une ouverture à l'urbanisation. Dans l'attente d'une réflexion d'ensemble sur les sites potentiellement urbanisables, ces secteurs sont considérés comme inconstructibles à l'exception des ouvrages techniques et de l'aménagement des constructions et de l'extension dans une limite de 10% des constructions existantes. Les zones NA du POS ont été transformées en zone 2AU et en zone N

La zone 2AU est réputée non constructible en l'état. Il s'agit d'une zone d'urbanisation future stricte et ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'une modification du présent plan ayant pour objet de transformer tout ou partie de la présente zone en zone urbaine.

Par rapport au POS approuvé en 1990, la zone 2AU du PLU diminue de 26,94 hectares.

EVOLUTION DES ZONES NATURELLES : ZONES NB DU POS DE 1990

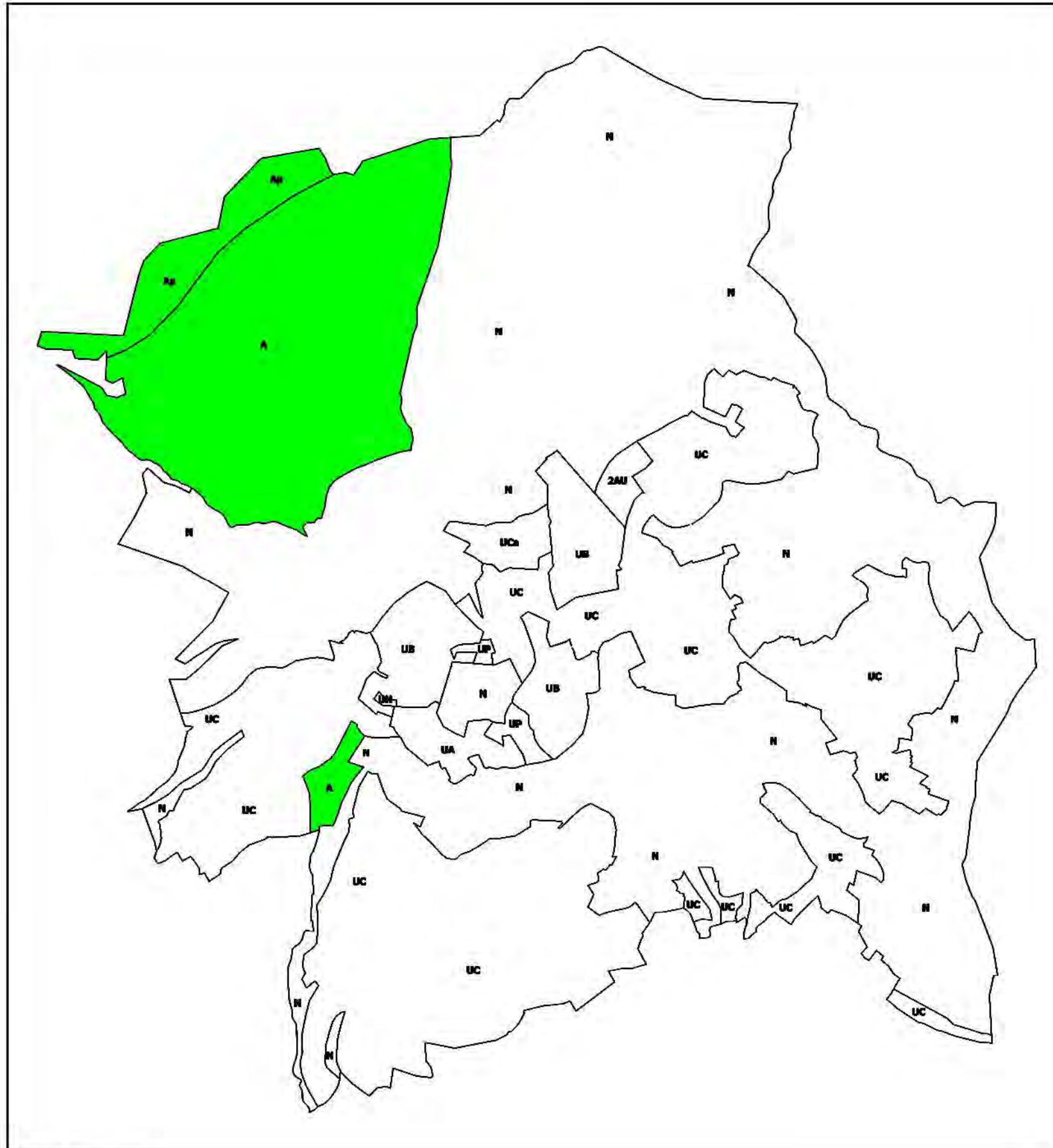
Le POS approuvé de 1990 comprenait 133 hectares de zones NB. Il s'agit d'une zone plus ou moins bien desservie par les équipements où sont autorisées essentiellement les constructions à usage d'habitation

Afin de tenir compte des dispositions de la loi SRU qui impose la suppression des zones NB, ces dernières ont été reclassées :

- soit en zone urbaine (U), lorsqu'elles correspondaient à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- soit le plus souvent en zone naturelle (N), secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique), ou de leur caractère d'espaces naturels, ou identification de zones intactes ou à forte pente.

Afin de prendre en compte la sensibilité paysagère et de maintenir l'équilibre paysage / bâti existant de certains quartiers d'habitat pavillonnaire situés sur les coteaux, le PLU inscrit une partie de ces quartiers en zone UB et surtout en zone UC, dans laquelle est conservée une règle de superficie minimum de 2 500 m² pour les terrains constructibles. L'autre partie est classée en zone N. Le PLU répond ainsi à la prise en compte des espaces paysagers sensibles identifiés par la directive Territoriale d'Aménagement des Alpes Maritimes.

Par rapport au POS approuvé en 1990, la zone NB disparaît en totalité.

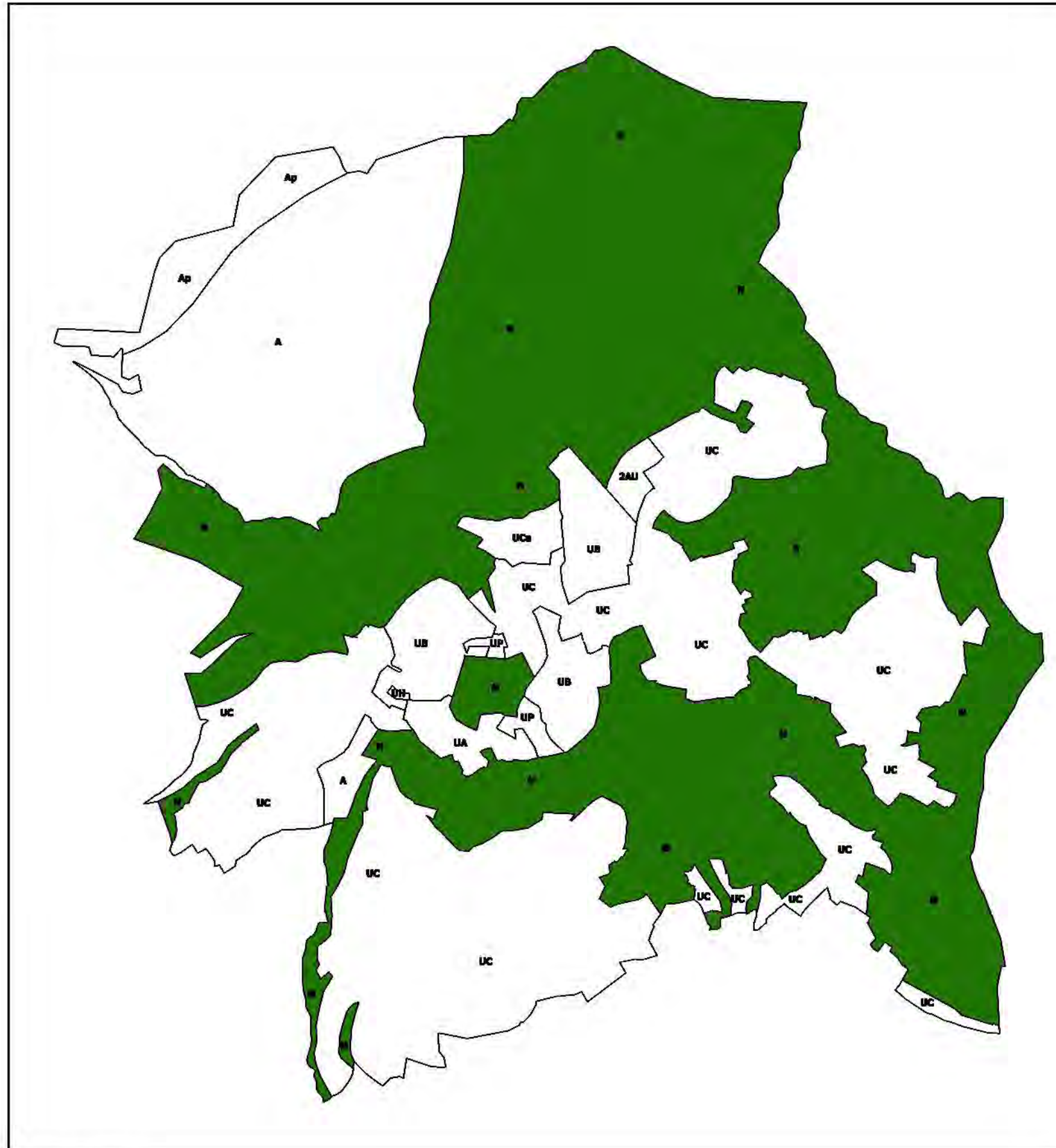


Zone A du PLU

CREATION D'UNE ZONE A, A VOCATION AGRICOLE

La zone agricole concerne les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres exploitées. Or c'est précisément le cas du pastoralisme qui représente une réelle activité agricole non négligeable à l'échelle du territoire communal de Cabris. Et, c'est à ce titre qu'un nouveau secteur a été défini dans le cadre du P.L.U., il s'agit du secteur A, qui se situe pour l'essentiel sur le secteur communal Nord Ouest, qui était jusqu'à présent non réglementé par le POS approuvé. Un secteur spécifique Ap, de protection absolu des paysages, correspond une réglementation spécifique à ce type d'activité, n'autorisant aucune construction possible.

La zone A du PLU représente 91,95 hectares.



Zone N du PLU

ZONES ND DU POS DE 1990

Les zones ND du POS sont des zones naturelles protégées qui comprenaient 2 secteurs :

- Le secteur ND de protection totale où ne sont admises que l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation.
-
- Le secteur ND 1 où sont autorisées uniquement des installations de jeux (tennis)

Ces zones ND passent en zone N du PLU

Les zones naturelles et forestières identifient les espaces à protéger en raison, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Cette identification s'accompagne de dispositions réglementaires qui assurent leur pérennité notamment en garantissant l'inconstructibilité.

Les dispositions des articles L.146-6 et R.146-1 du code de l'urbanisme tendent à préserver les zones naturelles. La zone N recense l'ensemble des espaces naturels remarquables de la commune identifiés pour leurs caractéristiques environnementales et paysagères particulières, et par l'application de la DTA. L'objectif de la zone N est d'assurer la protection et la mise en valeur des sites. S'agissant en effet d'espaces naturels remarquables participant au patrimoine communal, le règlement s'attache à maîtriser les pratiques qui s'y développent et à canaliser le public sur certains de ces sites tout en assurant une protection stricte des autres espaces. Il s'agit de protéger les espaces naturels et les paysages en autorisant uniquement l'extension mesurée des constructions existantes et les activités existantes. Des mesures sont également prises pour préserver les boisements existants par l'inscription d'espaces boisés classés. Cette notion d'espaces boisés classés n'est subordonnée, ni à la qualité, ni à l'existence d'un boisement d'un boisement préalable. Les dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme interdisent tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création d'un boisement.

Par rapport au POS approuvé en 1990, la zone passe de 111 à 277,99 hectares de zone N.

INTEGRATION D'EMPLACEMENTS RESERVES POUR LA REALISATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET POUR LA REALISATION ET L'AMENAGEMENT DE VOIRIE

Conformément aux objectifs du PADD, le PLU inscrit une série d'emplacements réservés pour permettre la réalisation d'aménagement de voirie permettant notamment de sécuriser les déplacements.

BILAN DU POS DE 1990

Population

Le POS de 1990 prévoyait 1500 habitants fin 1992 mais ne faisait aucune prévision à long terme. Le chiffre enregistré sur le recensement de 1999 en fait apparaître 1471 et marque bien le ralentissement de la progression démographique à partir des années 1990.

Logements

Le rythme retenu de 1986 à 1992 était de 25 logements par an, soit 150 logements supplémentaires (contre 13 annuels réalisés de 1982 à 1986). Le POS estimait le nombre de logements fin 1992 à 850. Le recensement de 1990 l'établit à 736 et celui de 1999 à 822. Les rythmes constatés entre 1990 et 1999, marquent un net ralentissement. Le chiffre enregistré en 2006, de 836, confirme ce ralentissement.

Emplois

Le POS ne formule aucune prévision d'emplois ni de taux d'activité. Il constate une régression de l'agriculture et la tendance de la commune à devenir une ville dortoir pour Grasse. La seule perspective réside dans le projet de création d'un golf qui n'a pas été réalisé. Le PLU introduit une zone hôtelière qui devrait permettre à la structure existant de se développer et ainsi créer de nouveaux emplois. Par ailleurs le PLU autorise, sur une grande partie de son territoire urbanisé, la création de nouveaux sièges sociaux sous la forme d'habitat résidentiel.

Zonage

Par rapport au POS approuvé en 1990, le PLU induit les évolutions suivantes:

- Les zones urbaines (U) représentent environ 179,93 hectares, soit 33,14% du territoire communal. Elles ont enregistré une augmentation d'environ 112,93 hectares et correspondent à l'intégration des zones NB en zones urbaines UB et UC.
- La réduction des zones à urbaniser de 25,64 hectares.
- L'augmentation des zones naturelles protégées de 167,30 hectares, qui correspond à l'intégration de la zone exclue du POS approuvé de 1990.
- L'apparition d'une zone agricole de 82,71 hectares.

La superficie des zones urbaines inscrites au PLU permet l'accueil des populations futures et répond notamment aux objectifs fixés par le PADD

Protection des espaces

Par rapport au POS, le PLU introduit plusieurs niveaux de protection supplémentaire. Outre la zone montagne qui couvrait la partie Nord du territoire, la DTA est venue assurer une protection des espaces naturels sensibles et le PPRIF a gelé les possibilités de construction nouvelle en zone rouge sur une grande partie de la commune.

La réalisation d'un inventaire paysager des terrains et propriétés remarquables figurant au plan de zonage vient renforcer cette protection. Par ailleurs la préservation du cadre paysager communal, et, notamment, l'équilibre zones bâties/espaces naturels, est affirmée par :

- le renforcement des Espaces Boisés Classés sur les versants et crêtes,
- le classement de parcelles en zone N et en zone Ap sur les zones sensibles,
- un contrôle des densités bâties et de l'intégration à la pente sur les zones UC.

Mixité sociale

La commune n'est pas soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU, à savoir l'obligation de compter 20% du parc des résidences principales en logements sociaux.

Elle est cependant concernée par l'article 64 de ladite loi qui prévoit que l'effort de production de logements locatifs sociaux doit s'inscrire dans l'obligation faite aux communes de permettre la réalisation de logements locatifs sociaux nécessaires à la mixité sociale par des actions ou opérations d'aménagement qu'elles conduisent ou autorisent, en application de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, ou par des subventions foncières. La commune prévoit ainsi parmi les orientations du PADD, la création de logements sociaux dans le village.

Aussi, la commune a décidé de réserver en zone UB, un emplacement en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit. Cette servitude d'urbanisme portant le n° I, instaurée au titre de l'article L.123-2-b du code de l'Urbanisme, permet à terme de réaliser environ 4 logements conventionnés répartis comme suit :

- PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Insertion) : 7%
- PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) : 7%
- Accession sociale : 6%

La volonté communale en matière de logements pour actifs et plus particulièrement concernant le parc de logements locatifs conventionnés est clairement affichée et traduite. Elle correspond aux besoins actuels de la commune en tenant compte des demandes faites auprès des services de la mairie.

Capacités urbanisables

Les capacités de construction offerte dans le cadre du PLU sont suffisantes et maîtrisées. Elles permettent de respecter le rythme de développement retenu par la commune en permettant l'accueil d'une centaine d'habitants supplémentaires à l'horizon du PLU. Au total une capacité d'accueil de 40 logements a été identifiée dans le cadre du diagnostic. Cette capacité représente la possibilité d'accueillir 104 habitants supplémentaires, sur la base de 2,6 habitants par logements. (application du taux d'occupation constaté par l'INSEE)

Le PADD fixe l'objectif d'assurer une croissance maîtrisée, adaptée aux capacités d'accueil et aux besoins à satisfaire. Dans ce cadre il prévoit un rythme de croissance du parc de logement d'environ 6 logements par an, compatible avec les surfaces foncières utilisables, compte tenu des protections imposées et choisies.

Par conséquent l'offre de 40 logements répond aux objectifs de développement maîtrisé du PADD tout en préservant des capacités futures en permettant d'assurer la mise à niveau des équipements adaptés.

La capacité offerte par le PLU permet de répondre à cet objectif.

Bilan comparatif POS – PLU des surfaces

ZONES	POS APPROUVE 09.04.90		ZONES	PLU APPROUVE 03.04.13	
	Surface	%		Surface	%
UA	4,00 ha	0,74	UA	4,48 ha	0,82
UB	6,00 ha	1,10	UB	21,07 ha	3,88
UC	57,00 ha	10,50	UC	153,42 ha	28,25
			UH	0,14 ha	0,03
			UP	1,89 ha	0,35
NA	29,00 ha	5,34	2AU	2,06 ha	0,38
NB	133,00 ha	24,49	A	81,95 ha	15,09
ND	111,00 ha	20,44	N	277,99 ha	51,20
Zone exclue du POS	203,00 ha	37,39			
TOTAL	543,00 ha	100		543,00 ha	100