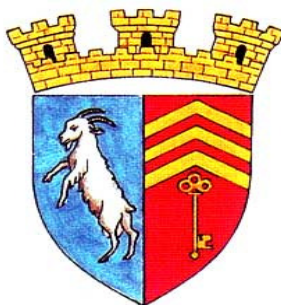


CABRIS



PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

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

CABRIS

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

28 janvier 2010

SOMMAIRE

INTRODUCTION

LES ENJEUX COMMUNAUX

ORIENTATIONS GENERALES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- | | |
|--|-------|
| 1. Maîtriser le développement urbain | p. 6 |
| 2. Stimuler les activités économiques | p. 8 |
| 3. Protéger l'environnement et privilégier le cadre de vie | p. 10 |
| 4. Consolider l'identité de la commune et renforcer son attractivité | p. 12 |
| 5. Synthèse | p. 14 |

INTRODUCTION

• **Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable consiste à définir « les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques » (article L.123-1-3 du Code de l'urbanisme).

Le Projet d'aménagement et de développement durable arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

• **Rappel des enjeux communaux**

La commune de Cabris, sa configuration, ses vues remarquables, ses espaces naturels et ses marges de manœuvre notamment sur le village permettent de restructurer le territoire 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. 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.

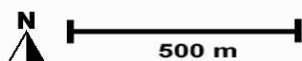
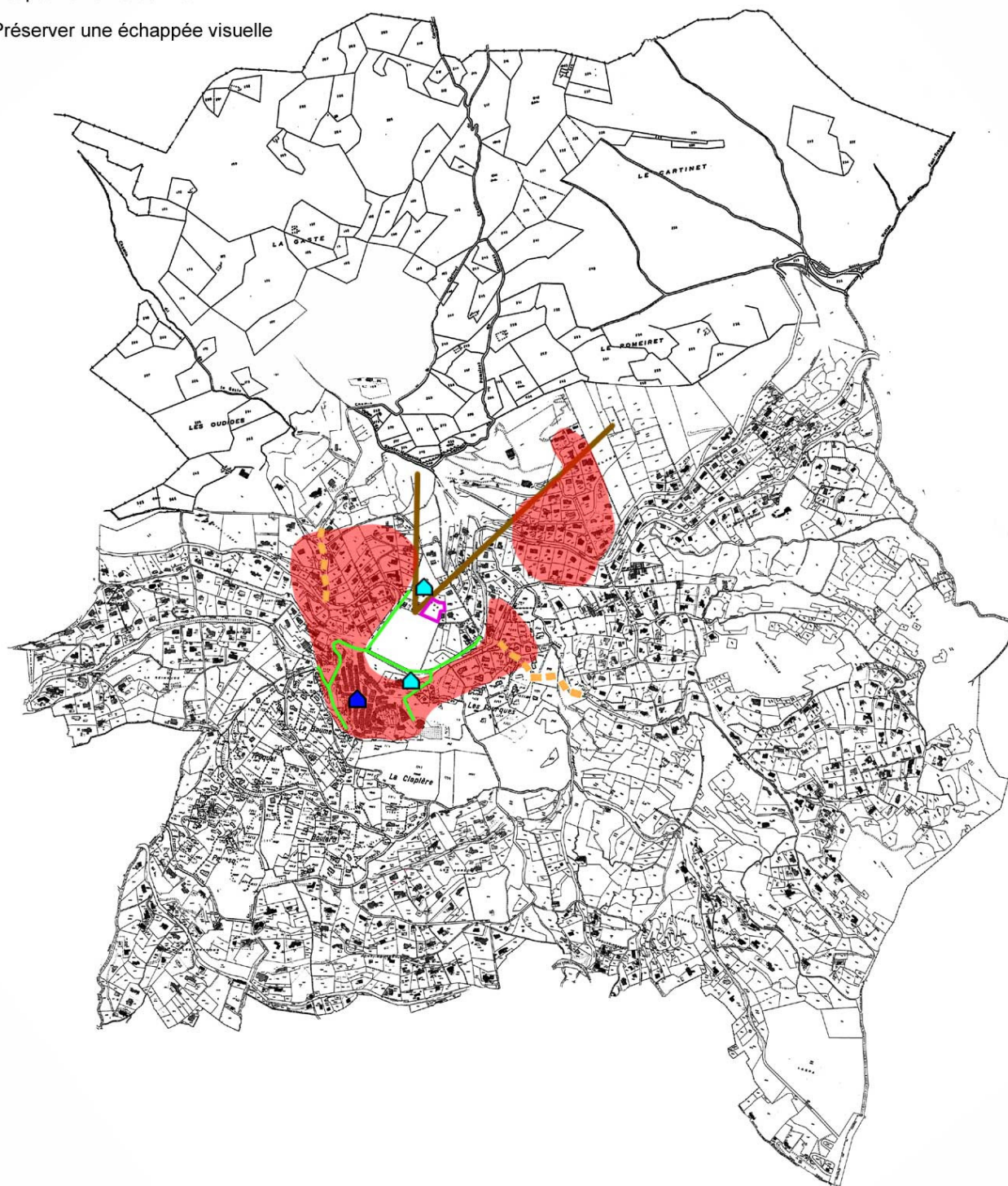
LES ORIENTATIONS GENERALES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- **A. Maîtriser le développement urbain :**

OBJECTIFS	ACTIONS RETENUES
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) Combler 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.
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.

MAITRISER L'EVOLUTION URBAINE

- Renouveler et densifier le noyau villageois, renforcer les fonctions de centralité
- ▲ Projet de création d'équipement public (crèche, école....)
- ▲ Création de logements sociaux dans le cadre des programmes de réhabilitation
- Projet de création d'un parking public
- Faciliter les déplacements piétons
- Adapter la voirie aux flux
- V Préserver une échappée visuelle

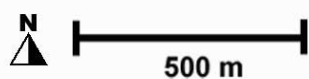
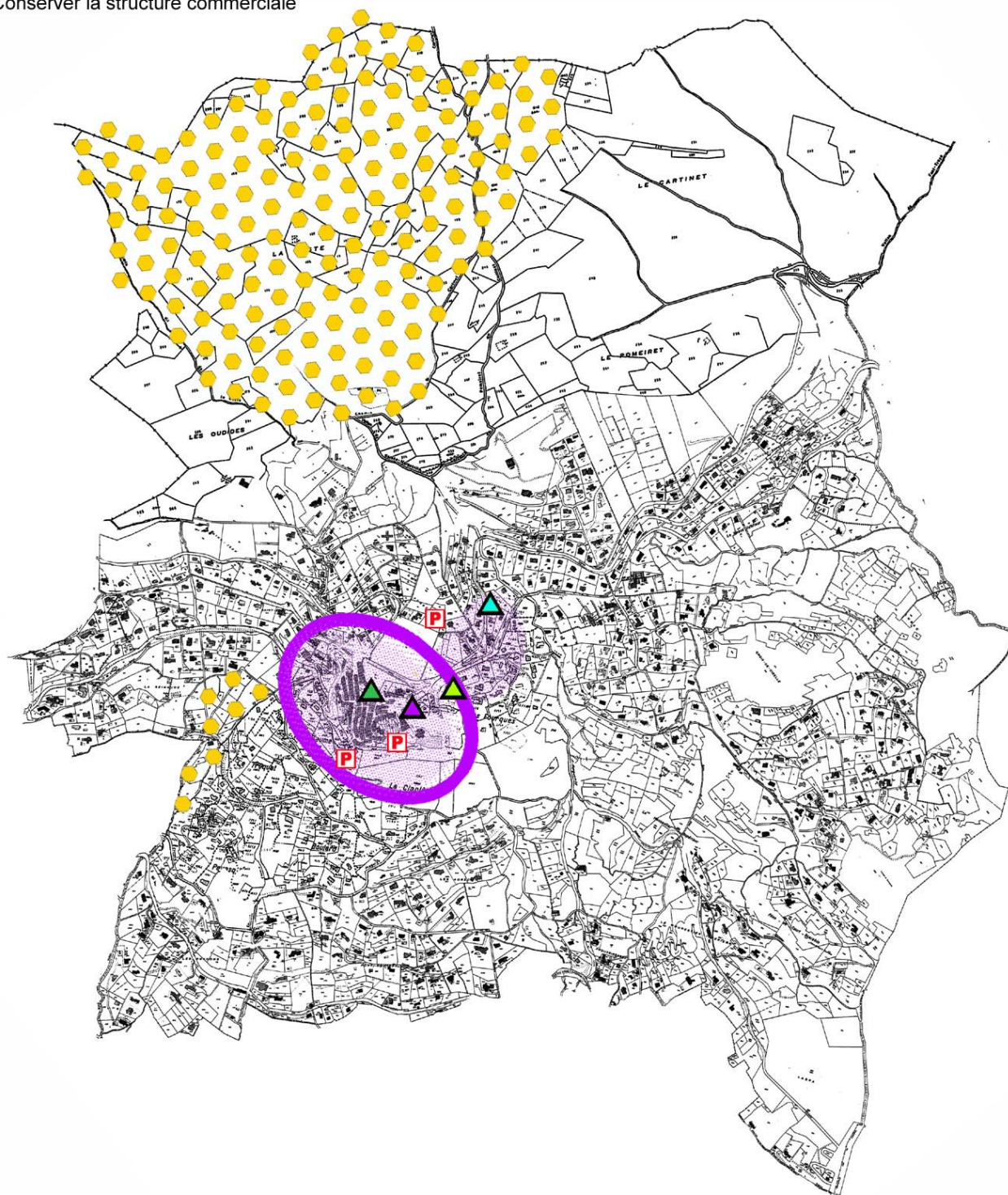


B. Stimuler les activités économiques :

Objectifs	Actions retenues
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.
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.

STIMULER LES ACTIVITES ECONOMIQUES - DEFINIR LES ESPACES AGRICOLES

-  Renforcement des commerces de proximité du centre
-  Définir les espaces agricoles
-  Faciliter les conditions d'accès
-  Développer les services (pôle médical)
-  Transférer le local associatif et l'office de tourisme
-  Conserver la structure commerciale



C. Protéger l'environnement et privilégier le cadre de vie :

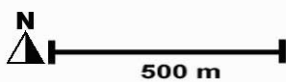
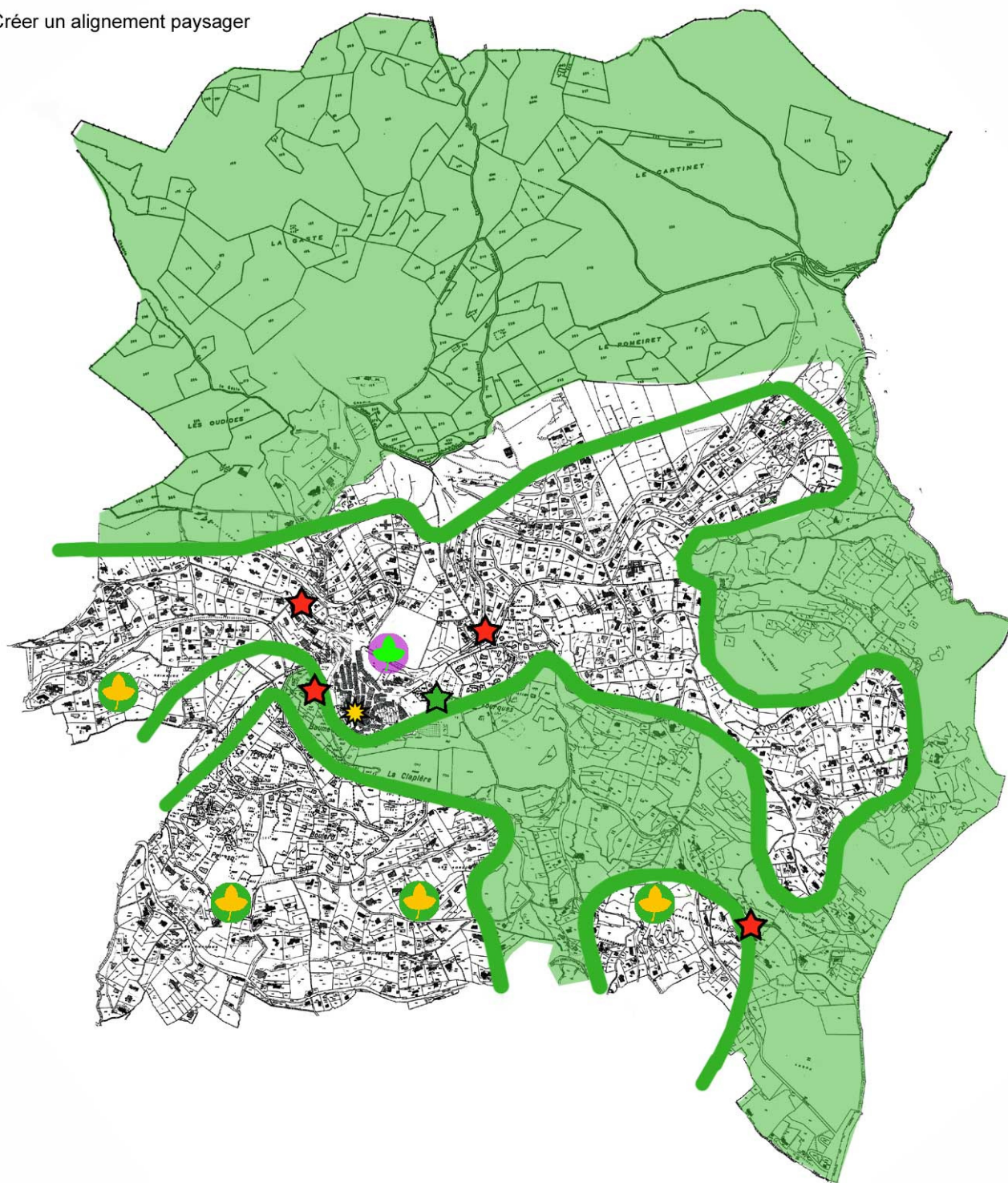
OBJECTIFS

ACTIONS RETENUES

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.
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.
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.
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.....).
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.
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.
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

PROTEGER L'ENVIRONNEMENT ET PRIVILEGIER LE CADRE DE VIE

-  Limite à l'urbanisation
-  Collines à dominante naturelle à protéger
-  Mise en valeur et protection des oliviers
-  Mise en valeur du socle villageois
-  Mise en valeur du patrimoine bâti
-  Mise en valeur du patrimoine végétal
-  Créer un alignement paysager



D. Consolider l'identité de la Commune et renforcer son attractivité :

Objectifs

Actions retenues

Consolider la notoriété de Cabris : épaissir et animer le 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.
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.
Améliorer et diversifier les déplacements	a) Améliorer le réseau de voiries communales pour renforcer l'unité de la commune et favoriser l'utilisation du réseau de transport collectif.

CONSOLIDER L'IDENTITE DE LA COMMUNE ET RENFORCER SON ATTRACTIVITE

 Mise en valeur et protection du patrimoine bâti, requalification des espaces publics

 Entrée de ville à traiter

 Faciliter les déplacements piétons

 Offre de stationnement à réorganiser

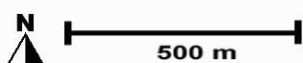
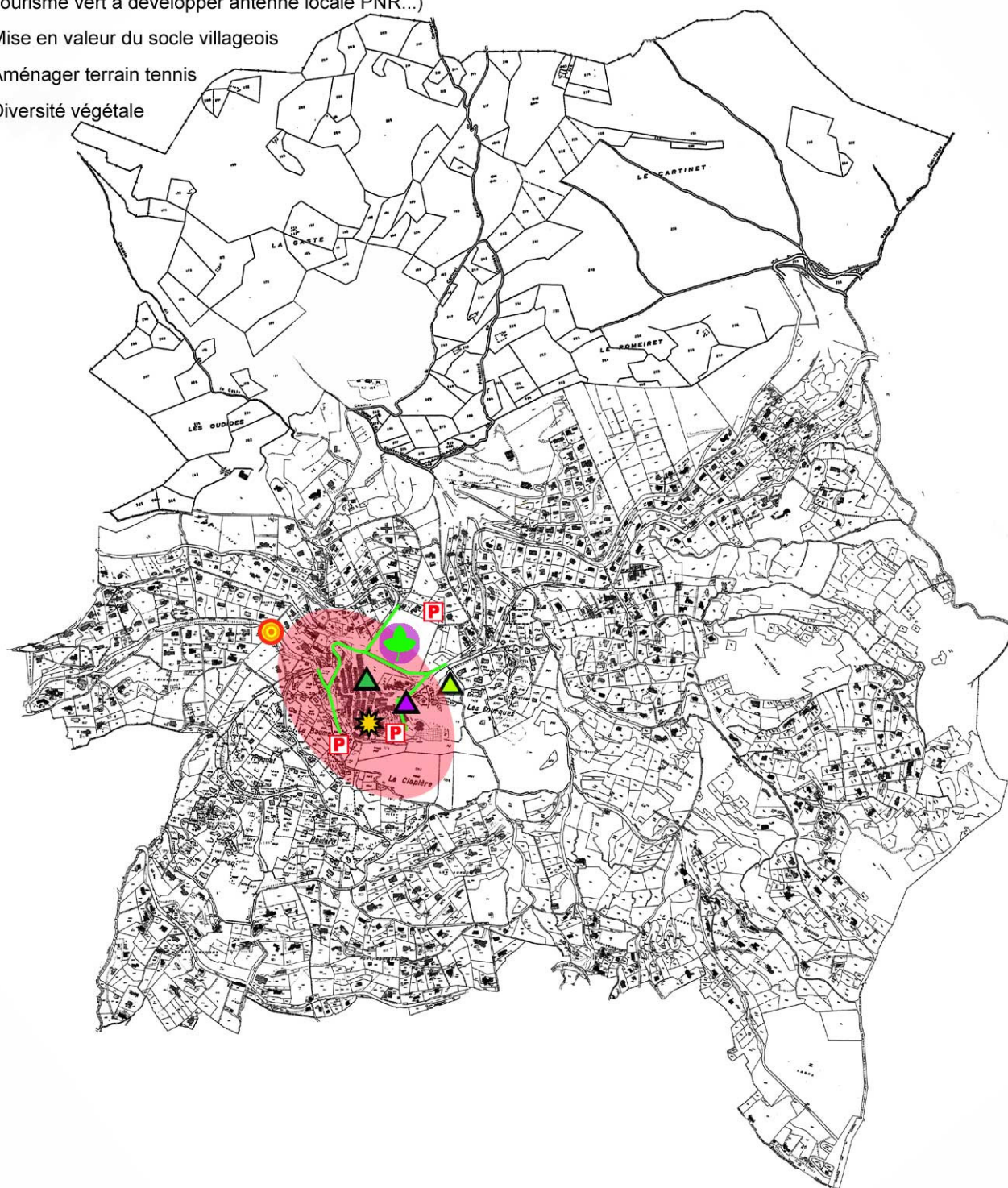
 Pôle services à développer (pôle médical...)

 Tourisme vert à développer (antenne locale PNR...)

 Mise en valeur du socle villageois

 Aménager terrain tennis

 Diversité végétale



SYNTHESE

Le diagnostic territorial de la Commune de Cabris a mis en évidence quatre grands enjeux. Ces quatre points ont été l'axe de développement autour duquel le PADD (projet d'aménagement et de développement durable) a été conçu. Les propositions d'aménagement ont pour objectif de répondre à ces problématiques qui conditionnent actuellement le développement de la commune.

- **Maîtriser l'évolution démographique et la planification urbaine,**

C'est le premier objectif du PADD. Pour cela, il s'avère nécessaire de fixer un rythme de croissance compatible avec les capacités d'accueil et le « profil » de la commune. Il s'agit également d'économiser l'espace, d'équilibrer les types de logements et leur qualité, de densifier le pôle d'urbanisation et de définir la vocation des espaces libres, et ce, dans un souci de planification urbaine.

- **Stimuler et réorganiser les activités économiques,
Définir les espaces et conforter les activités agricoles :**

Ce second objectif identifié par le diagnostic s'est traduit dans ce document par une réponse en plusieurs points : le renforcement du commerce local notamment dans le centre du village, la mise en place de programmes collectifs dans l'implantation des services, le développement du tourisme vert et d'une hôtellerie de qualité, le soutien aux activités agricoles et leur renforcement constituent les orientations choisies dans le cadre des projets communaux afin d'exploiter cet enjeu du développement de la commune de Cabris.

- **Protéger l'environnement et privilégier le cadre de vie :**

La prise en compte de cet objectif dans le cadre du développement communal a été intégrée sous la forme de trois mesures qui sont la protection environnementale, la protection et promotion paysagère et la découverte du patrimoine. La préservation des espaces naturels et la qualité environnementale entrent dans ce cadre. La mise en valeur des atouts communaux (patrimoine bâti, végétal), la requalification du paysage urbain et l'amélioration ainsi que la diversification des modes de déplacement viennent renforcer le cadre de vie.

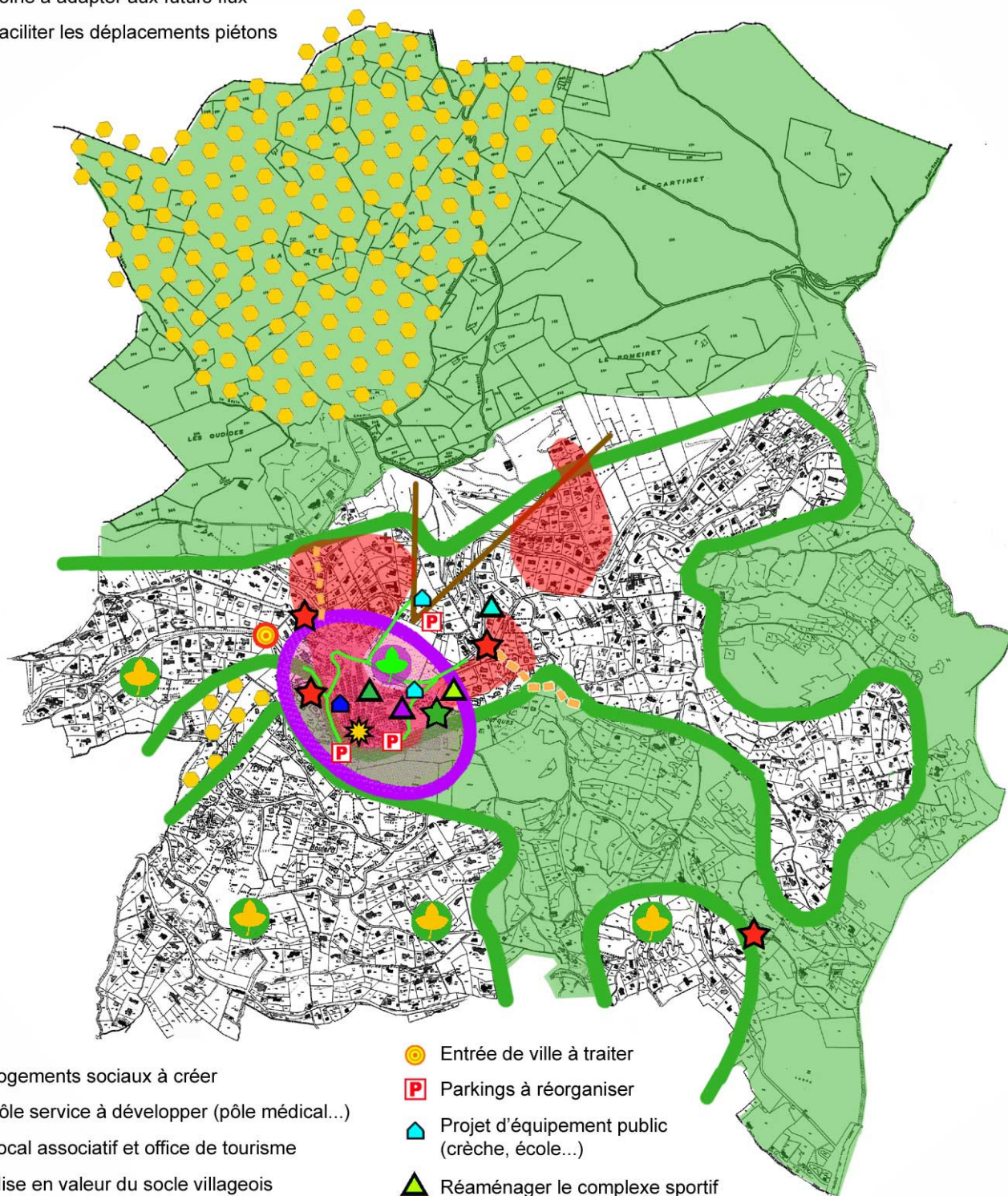
- **Construire l'identité de la commune et renforcer son attractivité :**

Ce dernier objectif de la commune s'articule d'abord autour de la restructuration du centre du village (mise en place d'un plan signalétique, réorganisation de l'offre de stationnement...), de la valorisation des sites et vues remarquables : l'attractivité de la commune dispose d'un potentiel de développement non encore exploité, compte tenu de la notoriété du lieu et des qualités du site.

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Cabris s'ordonne autour des quatre grands enjeux mis en valeur par le diagnostic précédemment réalisé, en tenant compte des propositions de projets communaux. Ces projets communaux orientent le développement communal de Cabris dans une logique de développement durable et d'équilibre, tout en préservant la qualité de son environnement actuel.

COMBINAISON DES OBJECTIFS RETENUS

- Renouvellement urbain
- Renforcement des commerces de proximité du centre
- Limite à l'urbanisation
- Collines à dominante naturelle à protéger
- Agriculture à valoriser
- Voirie à adapter aux futurs flux
- Faciliter les déplacements piétons



- Logements sociaux à créer
- Pôle service à développer (pôle médical...)
- Local associatif et office de tourisme
- Mise en valeur du socle villageois
- Préservation des oliviers
- Patrimoine végétal
- Préserver une échappée visuelle

- Entrée de ville à traiter
- Parkings à réorganiser
- Projet d'équipement public (crèche, école...)
- Réaménager le complexe sportif
- Conserver la structure commerciale
- Mise en valeur du patrimoine bâti
- Créer un alignement paysager



500 m