

DÉPARTEMENT DU VAR

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE CABASSE

DOCUMENT N° 2 : PADD

PROJET D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Prescription du PLU par DCM du 18-09-2003

Projet de PLU arrêté par DCM du 14-09-2006 annulée par DCM du 03-07-2008

Projet de PLU arrêté par DCM du 17-09-2009

PLU approuvé par DCM du 22-07-2010

DCM du 22-07-2010 annulée par le jugement du T.A. n°1002386 du 14-06-2012

PLU approuvé par DCM du 11-07-2012

Service de l'urbanisme de la Commune de Cabasse



A M E N A G E M E N T
U R B A N I S M E
E N V I R O N N E M E N T
P A Y S A G E
D E V E L O P P E M E N T

www.begeat.fr

131 Place de la Liberté
83000 Toulon

Tél : 04 94 935 817
Fax: 04 94 092 034
Mail: begeat@wanadoo.fr

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Elément essentiel du Plan Local d'Urbanisme imposé par la Loi Solidarité et Renouveau Urbain et le Loi Urbanisme et Habitat, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) « *définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement* »(art.R.123-3 du Code de l'Urbanisme).

La commune de Cabasse se situe dans le Centre Var, en limite avec les communes de Carcès et le Thoronet, au Nord, de Flassans-sur-Issole et le Luc, au Sud. Elle appartient au canton de Besse-sur-Issole et fait partie de la Communauté de communes « *Cœur du Var, plaine des Maures* », ainsi que du SCOT « *Cœur du Var* ».

Son territoire s'étend sur 4 549 hectares dont plus des 2/3 sont couverts de bois et forêts peuplant des collines dont les altitudes varient de 222 à 407 mètres. Le cours d'eau de l'Issole traverse la commune du Sud au Nord, pour se jeter dans le lac de Ste Suzanne (Lac de Carcès), au Nord-Ouest.

La commune de Cabasse apparaît comme un site préhistorique varois d'intérêt puisque on y dénote la présence de nombreux dolmens, menhirs et vestiges paléolithiques.

Aujourd'hui, l'occupation du sol délimite trois types d'espaces :

- ▶ l'espace forestier qui occupe le plateau du Défens et les collines;
- ▶ les espaces agricoles qui se concentrent dans la vallée de l'Issole et dans les rares secteurs plans inter collinaires ;
- ▶ l'espace urbanisé, localisé pour l'essentiel dans la partie centrale de la commune, dont le village implanté en bordure de l'Issole.

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune ont pour objectifs, dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), de :

- ▶ Maîtriser l'urbanisation et améliorer le cadre de vie des habitants du village et des hameaux : cette orientation se définit à travers un PROJET URBAIN.
- ▶ Favoriser et soutenir le développement des pôles économiques de la commune : cette orientation se définit à travers un PROJET ECONOMIQUE.
- ▶ Préserver le patrimoine environnemental et architectural par une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains et ruraux : cette orientation se définit à travers un PROJET ENVIRONNEMENTAL.

Ce PADD a été débattu au sein du Conseil Municipal de Cabasse le 9 avril 2009.

1. PROJET URBAIN

Objectif : Maîtriser l'urbanisation et améliorer le cadre de vie

Afin de favoriser le renouvellement urbain tout en préservant la qualité de vie et l'identité de la commune de Cabasse plusieurs axes ont été définis :

1.1 Aménager le cadre de vie du noyau villageois :

- **Bâti existant** : La commune favorisera la réhabilitation du bâti existant afin de préserver les façades (l'objectif est la préservation architecturale du village), et d'améliorer les logements (l'objectif est l'amélioration des conditions de vie).

Le règlement des zones U du PLU préservera le noyau ancien, par l'instauration de prescriptions architecturales.

- **Espaces publics** : La mise en valeur des espaces publics passera par l'aménagement des places et placettes, des rues et ruelles. Certaines ruelles deviendront piétonnes.

1.2 Assurer un développement maîtrisé de l'urbanisation du village :

- **Conforter et densifier la centralité villageoise** : Le règlement et le zonage du PLU permettront la densification du village au nord et au sud (zonages Ub et Uc) mais aussi l'extension de l'urbanisation en continuité du village :
 - aux abords de la route de Brignoles (RD79) : extension sud-ouest (zone 6AU)
 - le long de la route des Chabauds : extension sud-ouest (zone 6AU)
 - à proximité directe du cœur villageois (quartier du Mourillon en zone 5AU),

Il s'agira de conforter les attentes de la population en matière d'habitat et/ou d'équipements, et de recentrer la production d'habitat autour du village, et non plus de manière diffuse.

Ces extensions mesurées de l'urbanisation seront classées en zones d'urbanisation future strictes (zonages 5AU et 6AU).

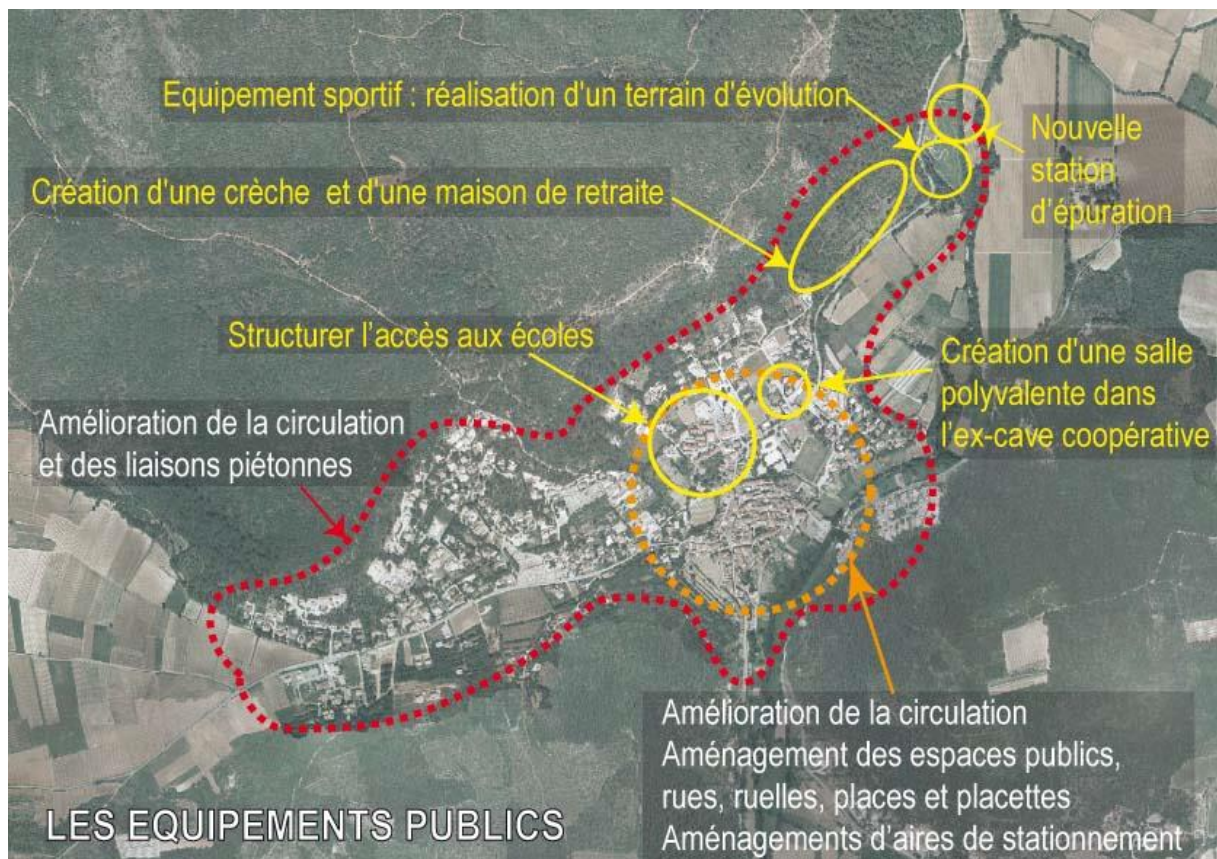
- **Assurer le renouvellement urbain** : Le PLU créé un nouveau secteur situé dans le centre du village, au quartier de « La Ferrage » (secteur Uaa au plan).

Ce secteur aura vocation d'accueillir de l'habitat, des services et des activités en lien avec le caractère du centre du village.

Le PLU y applique une emprise maximale des constructions, afin d'intégrer au mieux ce renouvellement urbain à l'esprit villageois du centre de Cabasse.

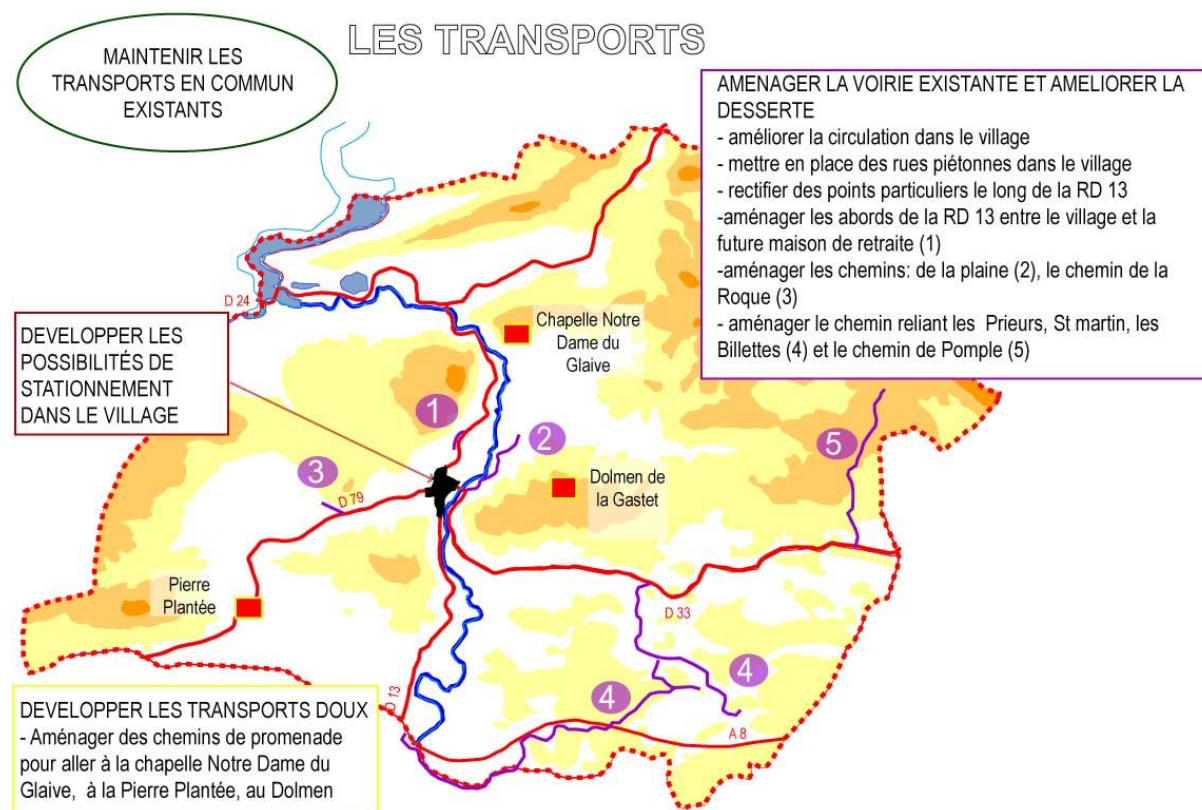
1.3 Développer les équipements publics de superstructures :

- C'est dans le village que se situeront les équipements sociaux et sportifs. Il sera créé une maison de retraite et une crèche, ainsi qu'un terrain d'évolution sportive (zonage et règlement adéquat).
- C'est au village que se situeront les équipements scolaires et socioculturels.
 - Il sera créé une salle polyvalente attenante à la salle des fêtes, et l'extension des écoles s'effectuera à proximité des écoles existantes.
 - Il sera aussi créé un local pour les jeunes au sein de la cave coopérative, espace d'expression et d'information qui s'appuiera sur un accueil libre et informel, sur les temps périscolaires.



1.4 Améliorer les déplacements et développer les transports doux :

- **Améliorer la desserte inter quartiers** : Développer les liaisons piétonnes et les dessertes entre les différents équipements structurants (maison de retraite, salle polyvalente...), le village et les quartiers.
- **Assurer la sécurité routière** : Rectifier des points particuliers le long de la RD13 en vue de faciliter la circulation et renforcer la sécurité routière.
- **Aménager la voirie existante** : Aménager les chemins de la Plaine, de la Roque, et les chemins reliant les Prieurs, St Martin, les Billettes et le chemin de la Pompe.
- **Chemins de promenade** : Aménager des chemins de promenades reliant le village à la chapelle Notre Dame du Glaive, à la Pierre Plantée et au Dolmen.
- **Favoriser le stationnement** : Développer les possibilités de stationnement dans le village pour assurer une meilleure attractivité sociale, économique, touristique...

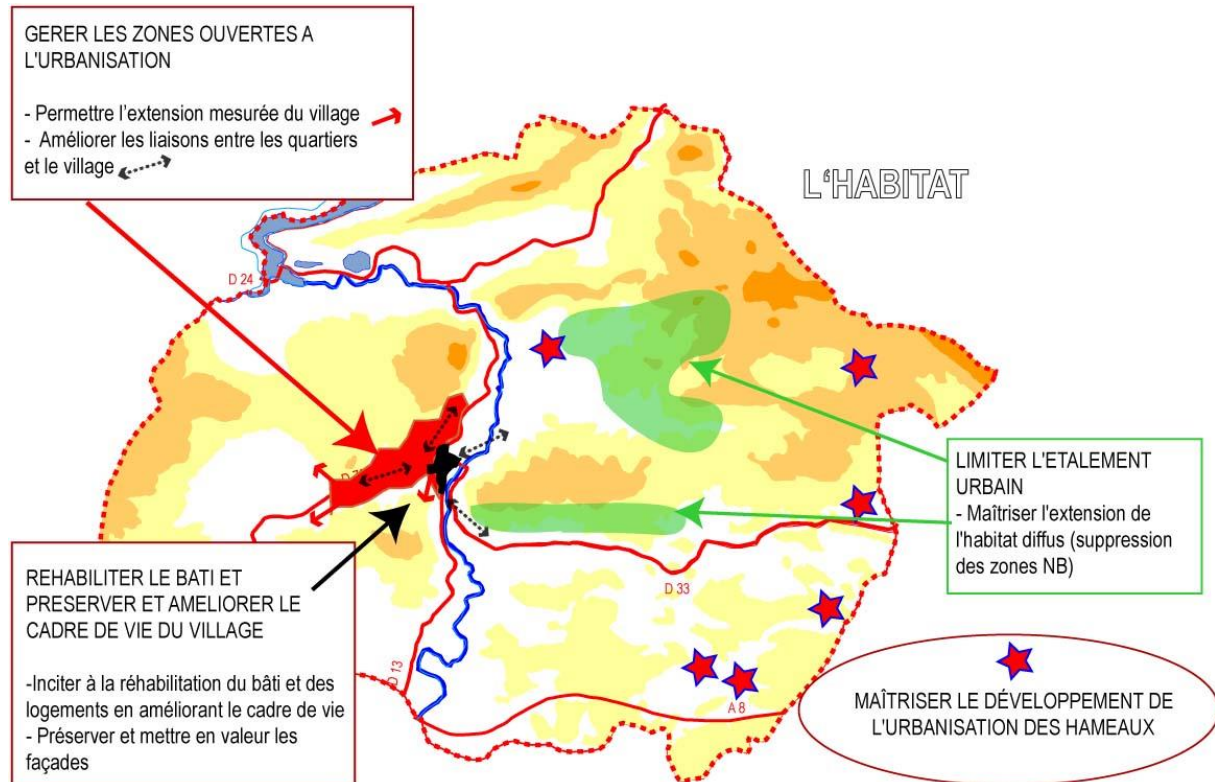


1.5 Limiter l'étalement urbain des hameaux et stopper l'extension de l'habitat diffus :

- **Maîtriser l'urbanisation des hameaux** : Contenir l'urbanisation diffuse de l'habitat dispersé et des hameaux par le biais d'un règlement et d'un zonage adapté selon les perspectives d'évolution des hameaux suivants : St Martin, Les Prieurs, Les Nivières, St Loup et St Pastour (zonage Nu).

Quant au hameau de Pomples, Il s'agira de conforter les attentes de la population en matière d'habitat, et de recentrer la production d'habitat autour du hameau, et non plus de manière diffuse. Pour cela, un zonage (assorti de prescriptions réglementaires spécifiques) permettra de conforter et de maîtriser l'évolution de ce hameau (secteur Nup).

- **Protéger les hameaux et l'habitat diffus des risques naturels** : L'habitat diffus étant consommateur d'espace et fortement soumis aux risques naturels comme les incendies, notamment en zone forestière, il conviendra de limiter l'étalement urbain et de normaliser les voies à 4 mètres, afin de protéger les habitations existantes des risques.
- **Stopper l'urbanisation des zones non équipées en eau, assainissement et voirie et maîtriser l'extension de l'habitat diffus** : La Loi SRU supprimant les zones NB du POS, seuls quelques secteurs autorisent l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes (secteur Nh).



2. PROJET ECONOMIQUE

Objectif : Favoriser et soutenir le développement des pôles économiques de la commune

2.1 Favoriser l'économie du centre villageois :

- **Attractivité commerciale** : Maintenir et développer les commerces de proximité dans le village par la réhabilitation du centre, par le développement d'un réseau de voirie secondaire facilitant l'accès aux commerces du village, et par la création de stationnements à proximité des commerces.
- **Création d'emplois et d'activités** : Le développement de l'emploi sera favorisé par le développement de nouveaux équipements, tels la maison de retraite et l'extension des écoles, mais aussi par l'incitation à l'implantation de nouvelles activités liées à l'hébergement touristique dans le village ou encore à l'installation d'un point carburant.

2.2 Dynamiser le potentiel du site minier de Combecave – Pins Bâtards – La Gagère :

La commune a déterminé 3 orientations de développement dynamique de la mine :

- A. Un développement économique basé sur les activités environnementales et liées au développement durable, aux énergies renouvelables ou bien un développement basé sur les loisirs : il s'agit de la zone 1AU. L'aménagement de cette zone s'effectuera au fur et à mesure de la réalisation des équipements, ou bien par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- B. Un développement d'activités économiques à caractère environnemental : recyclage des déchets verts, création d'une école d'ingénieur en environnement... il s'agit de la zone 2AU. L'aménagement de cette zone s'effectuera au fur et à mesure de la réalisation des équipements, ou bien par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- C. Un développement de l'activité sportive (pistes dédiées aux sports mécaniques), dans la lignée du succès international de l'Enduro de Cabasse : il s'agit du secteur Ns.

2.3 Développer le site « Michelin » :

La vocation du site « Michelin » sera économique :

- L'aménagement de la zone comportera un projet de développement économique durable qui assurera des retombées économiques pour la commune, autres que touristiques.
- L'aménagement de la zone favorisera les énergies renouvelables ainsi que les constructions économes en énergie.

Néanmoins, la commune souhaite développer en priorité l'espace situé à l'entrée du site ; il s'agit de la zone d'urbanisation future alternative 3AU : L'aménagement de cette zone s'effectuera au fur et à mesure de la réalisation des équipements, ou bien par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Le reste du site est par conséquent classé en zone stricte (4AU) en attente de la définition d'un projet économique d'avenir.

2.4 Maintenir un pôle agricole dynamique :

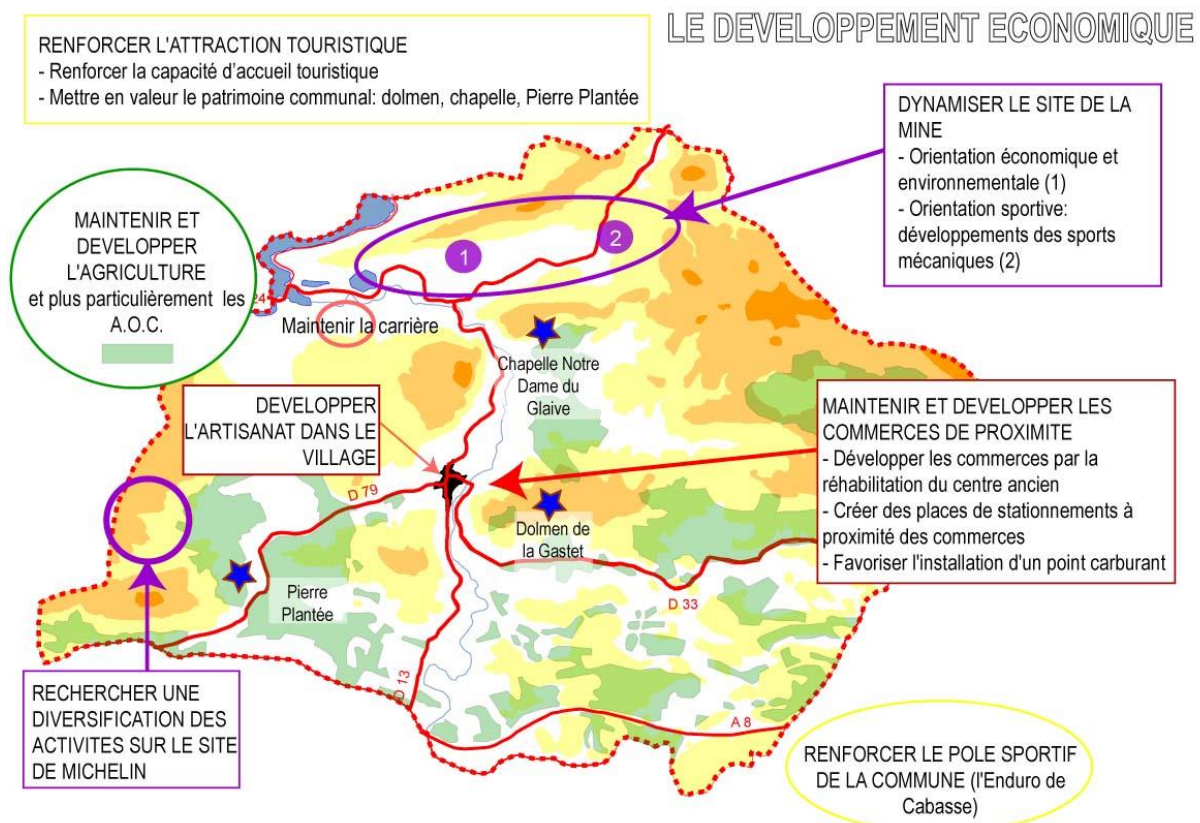
- **Un capital agricole pérennisé** : Les surfaces agricoles seront maintenues à leur niveau actuel et la reconquête de l'agriculture sur les espaces forestiers sera recherchée, en ayant comme souci majeur la prise en compte de l'environnement et la réduction des risques (pollution des sols, risques incendie, inondation...).
- **Maintenir et développer le potentiel agricole** : Renforcer la protection des zones viticoles, notamment l'AOC, et étendre la culture de l'olivier.
- **Valoriser les filières agricoles et permettre l'installation de jeunes agriculteurs** : développer les filières de proximité, la vente directe, l'accueil à la ferme, l'agro-sylvopastoralisme...

2.5 Maintenir la carrière de calcaire :

Il s'agit de redéfinir le zonage permettant l'exploitation de la carrière existante, afin de prendre en compte non seulement les besoins du carrier, mais aussi du périmètre Natura 2000 qui englobe ce secteur.

2.6 Favoriser le développement durable :

- Permettre l'implantation d'un mât de mesure du potentiel éolien au Défens.
- Encourager les efforts en matière d'agritourisme, de « tourisme vert » et d'accueil touristique, en ayant comme objectif : « l'attraction touristique tout au long de l'année ».
- Encourager les constructions économes en énergie.
- Favoriser l'exploitation et la gestion de la forêt.



3. PROJET ENVIRONNEMENTAL

Objectif : préserver le patrimoine environnemental et architectural par une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains et ruraux.

3.1 Protéger les paysages :

- **Paysages naturels** : Les espaces boisés et les collnes seront préservés, notamment l'écrin végétal autour du village : Forêts domaniale de Cabasse-Le Thoronet, de la Bouissière, du Clos du Dran et du Défens.
- **Paysages agricoles** : Les espaces agricoles sont soumis à de fortes pressions foncières et jouxtent l'habitat périurbain. Ces espaces, outre leur rôle économique, jouent aussi un rôle paysager, de coupure d'urbanisation et donc, de prévention des risques. Ce capital agricole sera pérennisé et l'affectation en zone Agricole sera garantie. La création de secteurs agricoles Af permettra d'éviter la constructibilité en zone agricole encore couverte de bois et forêts (pour raison de risque incendie) et d'un secteur Ap (pour raisons paysagères).
- **Paysages ruraux** : Dans les secteurs d'habitat moins dense et exclusivement résidentiel, la commune compte préserver l'équilibre bâti/paysage en maintenant l'esprit rural de ces hameaux : St Loup, Pomples, les Prieurs, St Martin, St Pastour, Les Nivières.
- **Patrimoine archéologique** : Le trou des fées, site d'habitat troglodytique du paléolithique moyen, fait partie des 30 sites répertoriés comme étant des zones archéologiques sensibles. Ceux-ci seront préservés et protégés. L'impact touristique qu'ils peuvent occasionner, sera maîtrisé.
- **Patrimoine architectural et urbain** :
 - Le village médiéval sera préservé et mis en valeur. Cette mise en valeur du centre ancien passe par la préservation du patrimoine architectural du village (réhabilitation des façades et adaptation du règlement du PLU).
 - Parallèlement, le renouvellement urbain doit se faire en harmonie avec le paysage urbain existant au moyen de la maîtrise de la forme urbaine, par le règlement du secteur Uaa : adaptation des hauteurs, respect des alignements, et délimitation d'emprises maximales.
 - Les hameaux seront préservés par un règlement spécifique et adapté selon leur typologie.
 - L'architecture contemporaine et les constructions économes en énergie seront autorisées dans le règlement, qui préservera toutefois le noyau ancien villageois.
- **Perspectives et entrée de ville** : Les RD13, RD79 et les entrées de ville seront mises en valeur et traitées avec urbanité, les départementales seront intégrées au paysage urbain et les perspectives paysagères seront respectées.

3.2 Prévenir les risques :

- **Risques naturels** : La prise en compte des risques naturels s'effectuera :
 - En maintenant et **développant les espaces agricoles** qui assurent une coupure d'urbanisation et par conséquent une prévention des risques d'incendie et d'inondation,
 - En **rendant inconstructibles** (ou sous condition) les zones soumises :
 - au risque d'inondation le long de l'Issole (indice « i »).
 - au risque d'incendie présent sur toute la commune : la cartographie du PLU délimite les zones agricoles encore forestières concernées par le risque (secteur Af). De plus, la mise aux normes des voies inférieures à 4 mètres sera généralisée.
 - au risque de mouvements de terrains : le zonage du PLU délimite la zone concernée (indice « r »).
- **Risques liés à la sécurité routière** : Le développement des transports doux sera généralisé afin d'améliorer la circulation et les liaisons piétonnes entre quartiers. Les pistes et cheminements affectés aux transports doux seront sécurisés.

3.3 Assurer la salubrité publique et la desserte sanitaire des zones urbanisées :

- Implanter un nouveau captage d'eau au Cros du Dran.
- Appliquer le schéma d'assainissement sur l'ensemble du territoire communal.

