



Plan Local d'Urbanisme

PLU

DU CANNET DES MAURES

RÉVISION

➤ 2.

PROJET D'AMÉNAGEMENT
ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES
[PADD]

PADD débattu en conseil municipal le 28 avril 2021

Sommaire

Partie 1 : PRÉAMBULE	5
I. Le PADD, un document stratégique	6
II. Le PADD, un document exigeant	6
III. Le PADD, le projet cannetois	7
Partie 2 : ORIENTATIONS GÉNÉRALES	11
Orientation 1 : Le Cagnet des Maures, une ville à vivre	13
Orientation 2 : Le Cagnet des Maures, une ville durable	16
Orientation 3 : Le Cagnet des Maures, une ville géostratégique	21
Partie 3 : OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN	23
Les objectifs qualitatifs	25
Les objectifs quantitatifs	25



PRÉAMBULE

I. Le PADD, un document stratégique

Pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme (12 ans soit 2034), vision pouvant être complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles, incarnations de l'engagement de la commune pour son accomplissement.

Le PADD est une pièce obligatoire du PLU qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Il est imposé par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) de décembre 2000. Les lois Grenelle 1 et 2 et ALUR ont élargi son champ d'application au regard des principes du développement durable en matière d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques...

Si le PADD n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme, le règlement et les orientations d'aménagement doivent être cohérents et strictement conformes avec celui-ci.

II. Le PADD, un document exigeant

De nombreuses transformations réglementaires radicales sont intervenues depuis plus de dix ans dans les domaines de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'environnement. Il s'agit d'un changement de paradigme.

Ainsi, la révision du PLU du Cannet des Maures s'inscrit dans un cadre réglementaire renouvelé : lois Grenelle 1 et 2 (2009 et 2010), loi ALUR (2014), ordonnance de 2015...

Le PADD a pour fonction de présenter le projet communal pour les années à venir. Il sera le fondement justifiant les choix, mesures, actions et prescriptions qui figureront dans les autres pièces du dossier de PLU.

Les orientations du PADD abordent ainsi les thèmes centraux qui fondent les principes du développement durable dans le domaine de l'urbanisme et de l'aménagement :

- *L'équilibre* entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, et les besoins en matière de mobilité notamment ;
- *La qualité* urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville et la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti ;
- *La diversification* des aménagements futurs en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- *La sécurité et la salubrité* publiques, la prévention des risques, pollutions et nuisances de toute nature ;
- *La préservation* de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages et la lutte contre le changement climatique.

III. Le PADD, le projet cannetois

Rédiger un nouveau document d'urbanisme est une lourde responsabilité qui conditionne l'avenir de la ville et de son territoire pour les décennies à venir. Cette responsabilité pèse tout entière sur les épaules des élus du moment qui s'obligent dès lors à proposer un **projet politique** (science des affaires de la Cité) construit pour insuffler l'esprit qui guidera la démarche administrative secondaire de mise en œuvre du document.

1. Les principes de base du projet

Ce projet devra également voir loin dans le temps et large dans l'espace, seule approche orientant un **développement durable** : la prochaine génération plutôt que le prochain mandat...

Un développement durable voire soutenable, doit concilier **économie et écologie** sans laisser personne au bord de la route, c'est **l'équité sociale**, troisième pilier trop souvent négligé dans la construction d'un développement durable.

Il faudra oser de nouveaux schémas dont celui d'économie circulaire, depuis l'écoconception jusqu'à la valorisation en passant par le recyclage et le réemploi rendu possible par les ressourceries plus que concevoir au mépris de l'environnement, consommer à tous crins puis jeter.

Ce projet politique tiendra compte des spécificités du territoire et notamment du **caractère urbain de notre habitat local**, aux frontières donc de l'urbain et du rural qui, ces dernières années, a connu une **très forte croissance démographique** en rapport avec un foncier accessible certes mais aussi une volonté affirmée de citoyens las des trépidations de la ville, souhaitant un retour à une urbanisation plus humaine. **L'espace devra être économisé** mais en tenant compte des spécificités sus-citées qui réclament des équipements en rapport avec la croissance démographique mais aussi, sans omettre que des territoires comme le nôtre consomment de l'espace qui sert conjointement leurs voisins : carrière, carrefour autoroutier et ferroviaire, base militaire EALAT, etc.

De nouvelles contraintes ou carence devront être prises en compte comme le **réchauffement**

climatique, la désertification médicale et des cœurs de ville.

Pour mettre en œuvre le principe fondateur de développement durable, il faudra l'adosser à une valeur toute aussi fondamentale, celle du **vivre ensemble**, manifestement occultée par le schéma d'aménagement du territoire national tel qu'il perdure depuis l'après-guerre, basé sur **la théorie frelatée du ruissellement**.

En favorisant le développement des villes centrales aux dépens de ses territoires périphériques, on a enrichi les premières et appauvri les seconds devenus ainsi des **espaces dortoirs**, véritable scission à l'origine du creusement incessant de la fracture sociale et de l'accentuation permanente du sentiment de **territoires oubliés de la république**.

Pour inverser cette tendance, lutter contre **tout déterminisme sociogéographique** et rééquilibrer la société, il est donc urgent de **changer de logiciel** pour une **nouvelle centralité** et l'émergence de **bassins de vie**.

Cette nouvelle centralité régénérative devra s'accompagner d'équipements publics et privés aux fins de **garder sur place la population** en termes de logements, de structures culturelles et sportives, de lieux de transmission de la connaissance et bien sûr de zones économiques pour accueillir des entreprises petites ou moyennes créatrices d'emplois non délocalisables et sociologiquement indispensables.

Outre ce confort de vie retrouvé, cette forme d'aménagement in situ permettra de décarboner notre environnement en limitant les déplacements domicile-travail.

Désormais, sans toujours attendre et subir, **les villages, villes et intercommunalités doivent prendre conscience** de leur rôle de laboratoire du développement durable puisqu'elles disposent d'ores et déjà des moyens et compétences pour adhérer à ce nouveau modèle, le défendre et le promouvoir car c'est leur planche de salut.

Les intercommunalités sont par exemple compétentes pour mettre en œuvre des **circuits courts** de consommation locale, favoriser l'implantation de **parcs photovoltaïques**, énergie renouvelable particulièrement adaptée à l'ensoleillement de notre région, ou encore développer **la fibre optique** vers les particuliers et les entreprises.

2. Le Cannet-des-Maures en position géostratégique

Le Cannet des Maures détient une autre particularité essentielle qui lui confère un rôle qui dépasse largement les frontières de son périmètre municipal, c'est sa **position géostratégique**, au cœur du Département, de la Région et au centre de l'arc latin de Barcelone à Milan.

À la croisée des autoroutes A8 et A57, Le Cannet des Maures et son échangeur accueillent annuellement 5,5 millions de véhicules, ce qui témoigne de son rôle de carrefour sur lequel elle compte prospérer comme territoire d'accueil et comme rotule de distribution Est/Ouest et Nord/Sud, de Marseille à Nice, du Verdon à Saint-Tropez.

Au niveau communautaire comme au niveau régional, ce positionnement géostratégique du Cannet-des-Maures est intégré par le **SCoT** comme par le **SRADET**.

Dans le **SCoT Cœur du Var**, les deux villes limitrophes du Cannet-des-Maures et du Luc en Provence constituent un pôle urbain de 16 000 habitants identifié comme tel sur l'axe RDN7.

Le Cannet-des-Maures, comme entrée Est de l'intercommunalité, riche de son croisement autoroutier et de sa gare, est par ailleurs inscrit dans le SCoT comme un **pôle d'échange multimodal** appelé à jouer un rôle déterminant dans les déplacements sur Cœur du Var.

Au niveau régional, le **SRADET Région Sud**, premier du genre, a bien retenu le pôle urbain Le Luc/Le Cannet comme une centralité locale, charnière entre l'espace méditerranéen et l'espace azuréen dont il bénéficie des influences croisées.

Dans sa compétence développement économique, la Région a intégré le projet **technopole-Varécopole** (Recherche et Développement, Innovation, Formation, Ecotechnologies, bio mimétisme...) situé sur la commune du Cannet des Maures. Une technopole qui apporte de la plus-value au territoire **plutôt que des plateformes logistiques** qui l'enlisent dans son déterminisme géographique en ne proposant que des emplois non qualifiés.

3. Le Cannet-des-Maures, une ville à vivre

Le Cannet-des-Maures, dans notre projet, s'intègre donc parfaitement dans le temps et dans son environnement, bien conscient de la participation majeure qu'il aura à jouer dans le concert communautaire et régional.

Le PADD 2021 devra prolonger et amplifier celui de 2010 en poursuivant le développement de la ville, enclenché par nous sur le modèle d'une **ville à vivre**. **Une ville à vivre**, un concept que l'on pourrait aisément comparer à celui de Richard Trapitzine, **d'urbanisme humaniste**.

Vouloir une **urbanisation à visage humain**, c'est promouvoir des espaces partagés de convivialité plutôt que des sectorisations sociales ou fonctionnelles.

Ainsi, depuis 2008, nous travaillons à restaurer l'**agora chère aux Grecs**, autour de la gare.

Bien avant que le plan national soit lancé, restaurer notre **cœur de ville** nous a semblé impératif. Ainsi, nous y avons acquis le foncier bâti et non bâti nécessaire, **construit des logements et installé une dizaine de nouveaux commerces**.

Dans le cadre du développement de **circuits courts**, **les commerces locaux de bouche** ainsi que nos producteurs seront sollicités pour alimenter les restaurants scolaires dans le cadre d'une convention respectueuse de la réglementation.

Un nouveau bâtiment sur trois niveaux accueillant commerces, **bureaux partagés** et restaurant-terrace finira de revitaliser l'activité autour de la gare.

Le cœur de ville continuera d'être sécurisé, embelli et alimenté par des voies vertes. **Un parcours d'art dans la rue** y a vu le jour et s'enrichira de nouvelles œuvres.

Pour lutter contre le réchauffement climatique et favoriser le retour de la biodiversité, nous avons lancé récemment un programme de **Nature dans la Ville** qui dépasse largement le simple aménagement d'espaces verts.

De nombreux arbres ont été et seront plantés, d'espèces variées pour attirer insectes et oiseaux. Des nichoirs ont été accrochés aux arbres et, bien sûr, tous les traitements phytosanitaires interdits.

Des bancs supplémentaires seront posés pour inciter les moins mobiles d'entre nous à sortir de chez eux et

trouver ainsi des haltes sur le parcours de leur promenade.

Le Cannet-des-Maures poursuivra **sa politique intergénérationnelle**, ferment de cohésion sociale.

Des jardins partagés sont en cours de réalisation.

Une troisième fleur nous est promise qui couronnera cet engagement convivial, social et environnemental.

Au nord de l'agglomération, nous poursuivons la mise en valeur des abords de la RDN7 en y promouvant le concept de **galerie commerciale à ciel ouvert**, avec des voies piétonnes et cyclables, des parkings et des contre-allées.

Nous comptons pour cela, sur **l'aide du Département**, qui, en aménageant les voies de circulations, favorise le développement local.

Ce pôle commercial modernisé se continuera vers le cœur de ville en passant par les équipements administratifs (mairie, pôle emploi), de santé et scolaires.

Puis, franchissant la voie ferrée par route, pont ou encore par la toute récente **Passerelle piétonne** dite de **L'avenir**, Le Cannet-des-Maures recoussu se prolongera par **sa plateforme ludique et sportive du Recoux** pour aboutir sur **le lycée** puis **Varécopole** au rondpoint des autoroutes.

La fracture numérique sera réduite par l'arrivée de la fibre optique dans tous les foyers et toutes les entreprises du territoire municipal, ce qui modernisera son accès, son rayonnement et favorisera le télétravail.

Les écarts bâtis seront densifiés (dents creuses) là où c'est possible et les réseaux développés pour y vivre le plus confortablement possible.

Autour de chacun d'eux, il sera souhaitable d'y développer de la **polyculture** susceptible d'alimenter les circuits courts alimentaires.

Le Vieux Cannet, mémoire historique et vigie cannetoise sur la plaine des Maures, fera l'objet d'une large opération pluriannuelle de restauration en s'appuyant sur l'expertise des Bâtiment de France et de la DRAC.

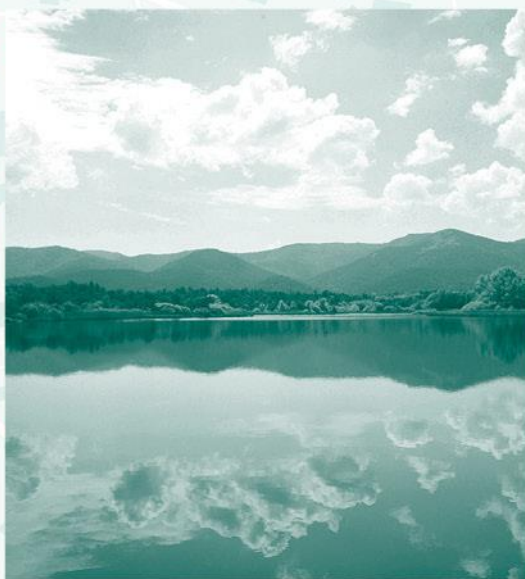
La Réserve Naturelle Nationale de la Plaine des Maures, joyau de biodiversité, sera l'objet de toute notre attention afin de la préserver en collaboration avec sa conservatrice.

La piste verte de la **Boudrague** qui conduit du centre-ville et Varécopole au lac des Escarcets sera confortée dans sa mission d'intérêt général.

À cet égard, le **site fermé du Balançon**, en plein cœur de la Réserve, sera sous notre assidue surveillance pour que sa post exploitation soit une réussite qui nous fasse oublier les 15 millions de tonnes d'ordures entassées pendant 45 ans et que les générations futures aient le moins possible à en souffrir.

Bouclant ainsi ses développements interne et externe, assumant son rôle supra municipal, Le Cannet-des-Maures se trouve durablement inscrit dans l'espace et dans le temps, au cœur d'un bassin de vie conjuguant essor économique, protection de l'environnement et équité sociale.

*Jean-Luc LONGOUR,
Maire du Cannet-des-Maures
et Vice-président de la communauté
de Communes Cœur du Var*



➤ 2

ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Orientation 1 : Le Cannet des Maures, une ville à vivre

Objectif 1 Favoriser les parcours résidentiels

- Assurer les parcours résidentiels par une offre en logements adaptée (typologie, localisation, qualité) et maintenir les conditions de son attractivité. Une offre à visée intergénérationnelle et solidaire :
 - . répondre aux besoins de toutes les populations (familles, personnes âgées...) corrélé au niveau d'équipements du rôle de pôle intercommunal ;
 - . habiter et travailler au Cannet des Maures : des logements à destination des actifs/favoriser la création d'emplois pour répondre aux besoins des actifs ;
 - . développer un parc de logements locatifs abordables.
- Favoriser la réhabilitation du bâti et le renouvellement urbain, maîtriser la densification des extensions urbaines proches du centre-ville dans des typologies qualitatives et complémentaires.
- Mobiliser en priorité les potentialités foncières du centre-ville et de sa première couronne, en renouvellement, en densification et/ou en comblement d'espaces disponibles.
- Limiter les secteurs à ouvrir à l'urbanisation et les positionner à proximité du centre-ville.
- Gérer les quartiers éloignés du centre.

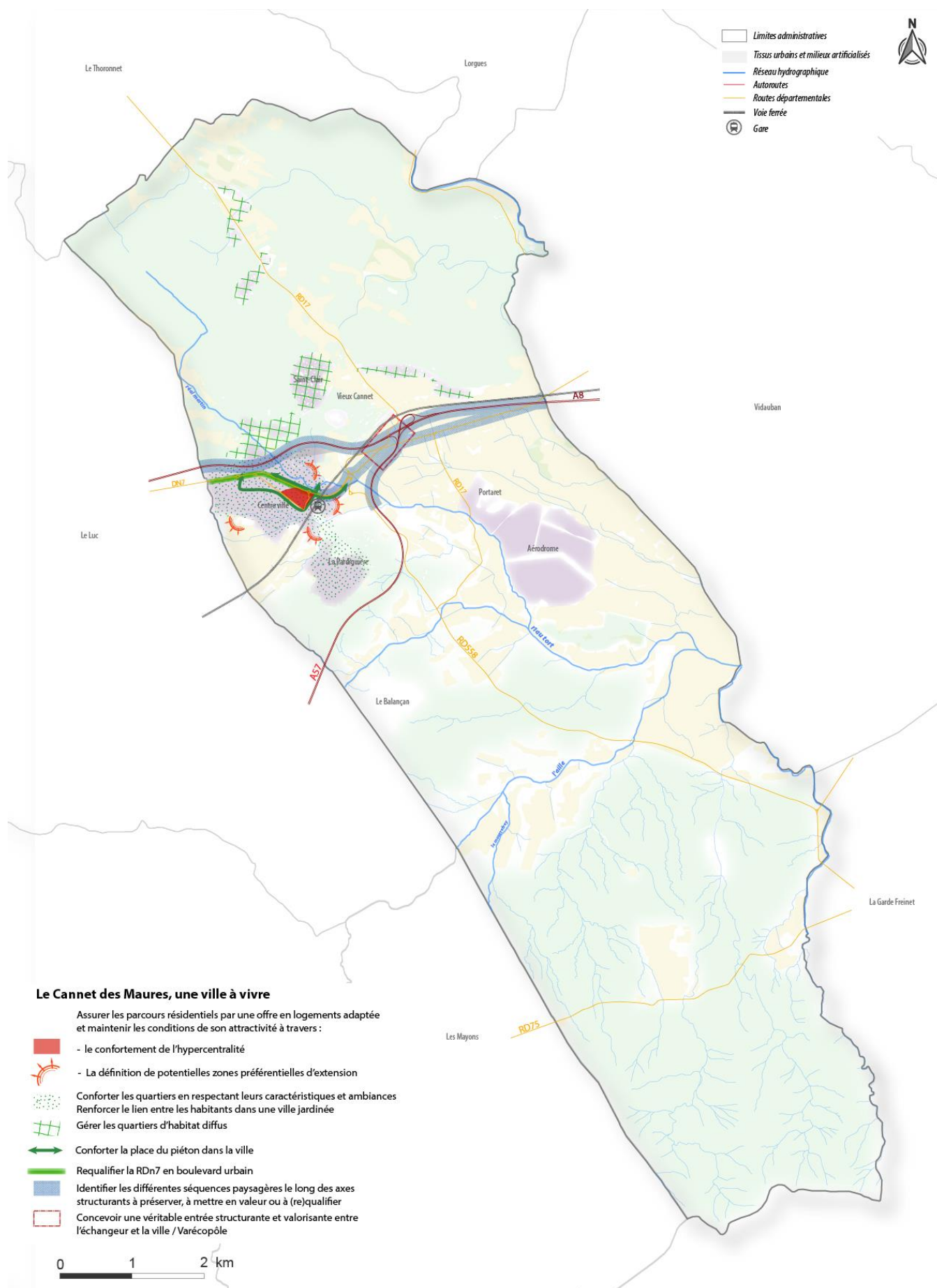
Objectif 2 Soigner les entrées et les lisières de la ville, améliorer le réseau viaire et l'accessibilité

- Identifier les différentes séquences paysagères le long des axes structurants (A8, A57, RDn7, RD 233, voie ferrée) à préserver, à mettre en valeur ou à (re)qualifier.
- Concevoir une véritable entrée structurante et valorisante entre l'échangeur et la ville/Varécopole.
- Requalifier la RDn7 comme boulevard urbain par des aménagements urbains et paysagers significatifs.
- Penser un plan de circulation à l'échelle de la ville de façon à faciliter la lisibilité et l'accessibilité du centre-ville tout en redonnant aux piétons une place centrale.
- Adapter les voies de desserte de la ville en y intégrant les enjeux du fonctionnement urbain (intégration/sécurisation des déplacements piétons et cyclistes, qualification de l'espace public, lisibilité des transports en commun, etc.).
- Adapter les voies de desserte locale (élargissements, sécurisation de carrefours, etc.) en veillant à maintenir ou à restituer leurs ambiances paysagères.
- Poursuivre l'engagement de la commune sur son accessibilité dans la continuité des travaux déjà réalisés pour favoriser les différentes mobilités de ses habitants et de ses visiteurs.

Objectif 3









Affirmer un engagement solidaire et favoriser le lien social dans une commune sécurisée

- Conforter les équipements et animations culturelles afin de mieux diffuser et rendre accessible la culture et les arts.
- Conforter la place du piéton dans les rues.
- Poursuivre l'embellissement des espaces publics afin de renforcer leur rôle fédérateur et de lien. Penser leur aménagement comme espaces de partage pour tous (accessibilité personnes à mobilité réduite, sécurisation des déambulations piétonnes...). Identifier un espace public majeur adapté à l'accueil des manifestations.
- Renforcer le lien entre les habitants dans une ville « jardinée » :
 - . aménager un cadre de vie valorisé et partagé (embellissement des espaces publics, liaisons douces...);
 - . préserver et renforcer la trame verte dans la ville (parcs et jardins, espaces verts, etc.) et y associant les habitants (traitement des clôtures qui dessinent l'espace commun....);
 - . penser de nouveaux espaces de proximité propices à la rencontre des habitants et des visiteurs, aux actions collectives... (jardins partagés...)
- Sensibiliser les habitants à la qualité patrimoniale en identifiant les éléments de patrimoine bâti et paysager emblématique ou vernaculaire (château, bastide, parcs, alignements d'arbres, etc.) et en adoptant des mesures adaptées à leur sauvegarde et leur mise en valeur : protection, maintien des perceptions, préservation de leur écrin paysager, mise en réseau avec les chemins de découvertes, etc.
- Être exigeant sur la qualité de l'urbanisme au quotidien : accompagner les interventions sur le bâti existant, veiller à l'insertion des nouvelles opérations, être attentif à l'urbanisme « ordinaire » (climatiseur, clôtures...)
- Favoriser la création des lieux de transmission du savoir : lycée, Varécopole, etc.
- Garantir une ville sûre pour ses habitants : mise en place de caméras de vidéo-surveillance supplémentaires, continuité du port d'arme par la police municipale...



Le Cannet des Maures, une ville à vivre

Assurer les parcours résidentiels par une offre en logements adaptée et maintenir les conditions de son attractivité à travers :

-  - le confortement de l'hypercentralité
-  - La définition de potentielles zones préférentielles d'extension
-  Conforter les quartiers en respectant leurs caractéristiques et ambiances
Renforcer le lien entre les habitants dans une ville jardinée
-  Gérer les quartiers d'habitat diffus
-  Conforter la place du piéton dans la ville
-  Requalifier la RDn7 en boulevard urbain
-  Identifier les différentes séquences paysagères le long des axes structurants à préserver, à mettre en valeur ou à (re)qualifier
-  Concevoir une véritable entrée structurante et valorisante entre l'échangeur et la ville / Varécopôle

0 1 2 km

Orientation 2 : Le Cannet des Maures, une ville durable

Objectif 1 Préserver et mettre en valeur la trame écologique et paysagère

Préserver et mettre en valeur la trame écologique et paysagère

- Protéger les grands réservoirs de biodiversité constitués par les reliefs boisés, la plaine agricole et les cours d'eau de l'Aille et du Riautort (réservoir aquatique et humide) et maintenir leur connexion à ceux des communes voisines (Lorgues, le Thoronet, Le Luc). Protéger les ripisylves et poursuivre le schéma d'aménagement des berges du Riautort.
- Conforter la trame verte urbaine diffusant la nature en ville.
- Garantir la renaturation du site du Balançon (respect des engagements post-exploitation) en cohérence avec la protection de la Réserve naturelle.
- Préserver la lisibilité des grandes entités paysagères, identifier et maintenir les vues sur le grand paysage et les patrimoines (Vieux Cannet...).
- Protéger le socle paysager du Vieux Cannet.
- Prendre en compte le paysage local et les covisibilités entre espaces urbanisés et espaces naturels et agricoles dans les choix d'aménagement, en prenant en compte notamment le relief. Il s'agira notamment de :
 - . contenir l'urbanisation des coteaux boisés assurant une continuité paysagère avec le socle du Vieux Cannet ;
 - . définir des limites d'urbanisation claires et de soigner le traitement des lisières urbaines.

Accompagner la transition énergétique

- Promouvoir l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables (architecture bioclimatique, énergies renouvelables — géothermie, solaire... —, performance énergétique des bâtiments, écoquartier...) tout en veillant à l'intégration urbaine et paysagère des projets.

Transmettre le respect de l'environnement et du patrimoine

- Inscrire autant que possible les cheminements doux dans la trame verte (cheminements agréables vers le vieux village, les espaces agricoles et naturels, sensibilisations des promeneurs à la richesse paysagère et écologique et maîtrises de la fréquentation dans les espaces les plus sensibles...).
- Poursuivre les efforts en matière de labellisation : ville active et sportive, biodiversité, ville fleurie, etc. Sensibiliser et impliquer les habitants et les visiteurs.
- Faire du Cagnet des Maures un laboratoire de l'environnement et de la biodiversité.
- Préserver et restructurer le Vieux-Cagnet (réhabilitation du bâti, des espaces publics, des calades, amélioration de son accessibilité et aménagement du stationnement...) pour mieux révéler et respecter son caractère patrimonial (mise en œuvre du programme pluriannuel).
- Promouvoir les actions qui tendent vers l'objectif commun : choix des végétaux adapté au climat, développement de l'écopâturage, etc.

Favoriser un cadre de vie agréable

- Assurer, dans la continuité d'aujourd'hui, la propreté des espaces publics afin de favoriser un cadre de vie propice au quotidien des habitants.

Objectif 2 Valoriser et encourager l'agriculture

- Préserver des espaces agricoles cohérents de la pression foncière pour permettre le maintien ou la reconquête agricole.
- Valoriser non seulement les cultures à forte valeur ajoutée (AOP viticole et oléicole notamment) : promouvoir la diversification valorisant les productions locales en circuits-courts et les modes de production et de consommation respectueux de l'environnement (agriculture biologique, écopâturage, sylvo-pastoralisme...).
- Permettre le maintien des exploitations existantes et l'installation de nouvelles exploitations.
- Favoriser l'écotourisme, l'agritourisme et l'œnotourisme en permettant la diversification des domaines viticoles et exploitations agricoles

Objectif 3 Ancrer durablement l'économie dans le territoire

- Poursuivre la dynamique de confortement de l'armature commerciale et de services de proximité dans le centre-ville (*en lien avec l'orientation 1*).
- Pérenniser et valoriser la diversité économique des sites existants : zone artisanale et commerciale du Portaret, école d'application de l'armée de Terre Général Lejay, centre de formation horticole, etc.
- Conforter la zone commerciale structurante de l'axe Le Cannel – Le Luc en impulsant un renouveau architectural et urbain : réflexion en termes de restructuration et de stationnement notamment, qualité architecturale et des espaces publics, valorisation des modes actifs...
- Assurer un développement économique nouveau et durable avec la création de Varécopole : apporter un nouveau souffle économique à la commune en alliant la formation, la recherche et l'implantation d'entreprises innovantes.
- Profiter l'une localisation stratégique à proximité du nœud autoroutier A8/A57 ainsi que des voies de communication du centre-ville, de sa gare et de la DN7 pour la création d'un lycée, d'un complexe sportif et d'un centre d'affaires prévus dans le projet. Il s'agit donc d'un projet ayant une approche véritablement territoriale, associé au réseau des autres pôles de compétitivité de la région PACA.

Objectif 4 Favoriser les alternatives efficaces à la voiture

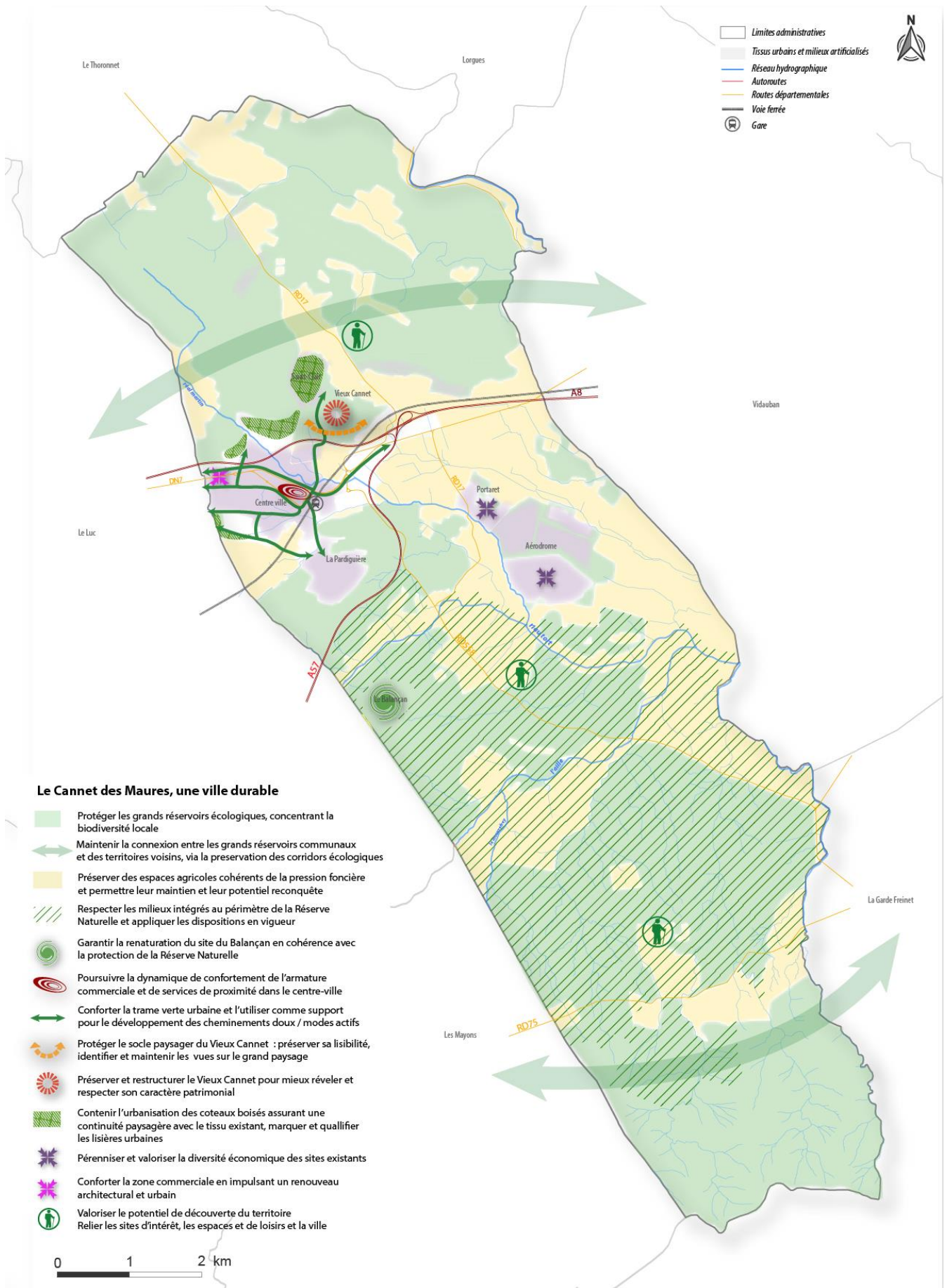
- Tisser un maillage doux adapté au quotidien et aux loisirs, offrant de véritables alternatives à la voiture individuelle :
 - . promouvoir les modes actifs en développant le réseau de cheminements doux entre les différents quartiers de la commune ;
 - . affirmer un axe de déplacements doux structurant transversal, de la zone commerciale à l'entrée Ouest à la future zone économique et d'habitat de Varécopole, et convergeant vers le centre-ville ;
 - . développer le réseau cyclable à l'échelle communale et connecté aux territoires proches ;
 - . implanter des stationnements vélos à proximité des commerces, des équipements et des éléments attractifs du territoire (Vieux Cannel, espaces naturels...).
- Assurer le développement des communications numériques pour favoriser l'égalité d'accès au numérique dans un objectif d'égalité d'accès à la culture, à l'information et aux services et faciliter le télétravail afin de réduire les déplacements. Programmer en amont la desserte « très haut débit » des nouvelles opérations de construction et d'aménagement.

Orientation 5 Révéler le potentiel touristique

- Préserver et mettre en valeur les lieux emblématiques :
 - . améliorer et organiser l'accès au Vieux Cannet ;
 - . gérer la fréquentation et préserver les espaces naturels (réserve naturelle notamment).
- Conforter le pôle de loisirs de Canetti-Badelune.
- Constituer un véritable réseau de sentiers de découverte convergeant vers le centre-ville.
- Développer les itinéraires cyclables et proposer une halte.
- Développer les activités équestres sur le territoire : réseau équestre, métiers liés au cheval, équitation de loisirs et de compétition...
- Jouer des complémentarités touristiques (tourisme patrimonial et culturel, tourisme « nature », agrotourisme...) en recherchant la mise en réseau des différents points d'intérêt et en favorisant la diversité et la qualité de l'offre d'hébergement touristique. Chercher à atténuer la saisonnalité du tourisme.

Objectif 6 Intégrer les risques et les nuisances

- Assurer la sensibilisation des habitants aux risques naturels et aux nuisances sonores (incendie de forêt, mouvements de terrains...).
- Limiter les risques de nuisances associées aux activités vis-à-vis des quartiers résidentiels.
- Ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces ou équipements publics à proximité des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression.
- Limiter le risque incendie en évitant la construction en forêt ou à proximité, soit à moins de 200 mètres des zones boisées.
- Maîtriser les risques d'inondations par ruissellement pluvial en limitant l'impact des nouvelles constructions sur les surfaces imperméabilisées par des mesures adaptées :
 - . limitation de l'imperméabilisation des zones urbanisées et à urbaniser (maintien d'espaces verts de pleine terre, aménagement bassins de rétention, noues, etc.) dans le cadre d'opérations d'aménagement ;
 - . renforcement des obligations de rétention des eaux pluviales dans les espaces privés.



Le Cagnet des Maures, une ville durable

-  Protéger les grands réservoirs écologiques, concentrant la biodiversité locale
-  Maintenir la connexion entre les grands réservoirs communaux et des territoires voisins, via la préservation des corridors écologiques
-  Préserver des espaces agricoles cohérents de la pression foncière et permettre leur maintien et leur potentiel reconquête
-  Respecter les milieux intégrés au périmètre de la Réserve Naturelle et appliquer les dispositions en vigueur
-  Garantir la renaturation du site du Balançon en cohérence avec la protection de la Réserve Naturelle
-  Poursuivre la dynamique de confortement de l'armature commerciale et de services de proximité dans le centre-ville
-  Conforter la trame verte urbaine et l'utiliser comme support pour le développement des cheminements doux / modes actifs
-  Protéger le socle paysager du Vieux Cagnet : préserver sa lisibilité, identifier et maintenir les vues sur le grand paysage
-  Préserver et restructurer le Vieux Cagnet pour mieux révéler et respecter son caractère patrimonial
-  Contenir l'urbanisation des coteaux boisés assurant une continuité paysagère avec le tissu existant, marquer et qualifier les lisières urbaines
-  Pérenniser et valoriser la diversité économique des sites existants
-  Conforter la zone commerciale en impulsant un renouveau architectural et urbain
-  Valoriser le potentiel de découverte du territoire
Relier les sites d'intérêt, les espaces et de loisirs et la ville

0 1 2 km

Orientation 3 : Le Cannet des Maures, une ville géostratégique

Penser les contraintes liées au réseau viaire, aux sensibilités écologiques, etc. comme de véritables atouts au fondement du projet de territoire (en lien avec les orientations 1 et 2)

Valoriser la fonction de centralité : un centre animé, en opposition à l'image de ville dortoir

Objectif 1 Valoriser la fonction de centralité

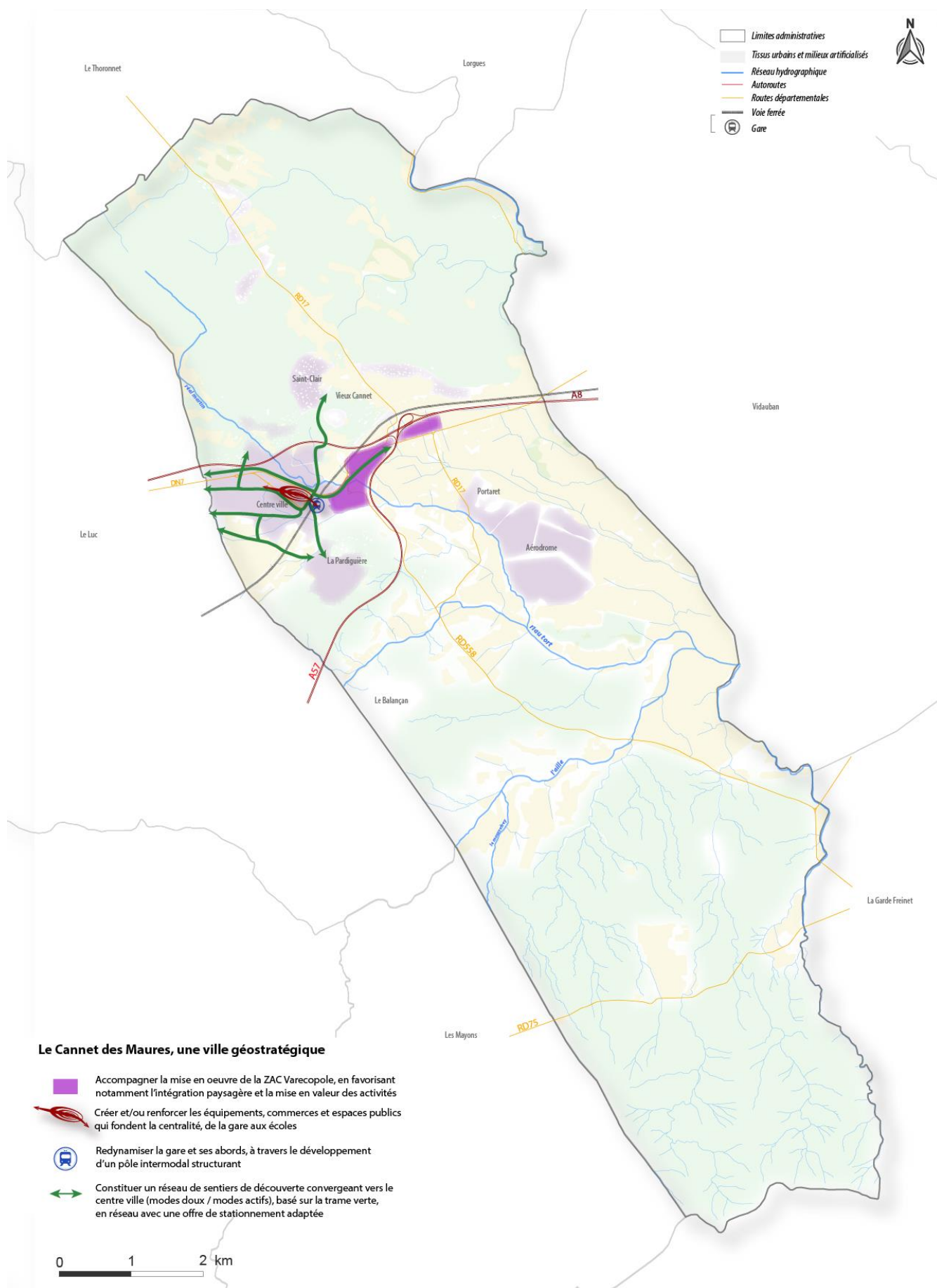
- Créer et/ou renforcer les équipements, commerces et espaces publics qui fondent la centralité, de la gare aux écoles.
- Redynamiser les abords de la gare (Terrasses de la Gare...).
- Maintenir un centre équipé, en poursuivant l'amélioration de l'offre à destination des différentes populations.
- Adapter l'offre d'équipements de proximité et de rayonnement intercommunal (lycée...).
- Continuer à agir pour une vie associative et culturelle dynamique et solidaire.

Objectif 2 Créer un parc d'activité locomotive de la transition économique vers la modernité

- Accompagner la mise en œuvre de la ZAC Varécopole :
 - . reposant sur l'accueil et la mise en valeur d'activités à haute valeur ajoutée dans le domaine des écotechnologies et participant à l'implantation d'activités concourant à la vie et l'économie locales ;
 - . intégrant le développement de liaisons douces vers le centre-ville et les enjeux de l'intermodalité (en lien avec la revitalisation de la gare/objectif 3) ;
 - . favorisant l'intégration paysagère et l'écologie urbaine ;
 - . en intégrant partiellement des logements afin de permettre d'en faire un véritable espace de vie ;

Orientation 3 Mettre place une intermodalité

- Revitaliser la gare.
- Organiser un pôle intermodal structurant confortant la gare au cœur de la centralité.
- Développer des liaisons lisibles et faciles entre ce pôle et les quartiers d'habitat et les zones économiques (modes actifs notamment).
- Améliorer la lisibilité et l'efficacité du réseau de transports en commun.
- Conforter et jalonner l'offre de stationnement :
 - . rendre plus lisibles et plus efficaces les différents espaces de stationnement (aménagement des accès, signalétique, etc.) ;
 - . relier les stationnements et les cheminements doux pour une meilleure efficacité au quotidien ;
 - . paysager les parkings.



Le Cannet des Maures, une ville géostratégique

- Accompagner la mise en oeuvre de la ZAC Varecopole, en favorisant notamment l'intégration paysagère et la mise en valeur des activités
- Créer et/ou renforcer les équipements, commerces et espaces publics qui fondent la centralité, de la gare aux écoles
- Redynamiser la gare et ses abords, à travers le développement d'un pôle intermodal structurant
- Constituer un réseau de sentiers de découverte convergeant vers le centre ville (modes doux / modes actifs), basé sur la trame verte, en réseau avec une offre de stationnement adaptée

0 1 2 km



➤ 3

**Objectifs de
modération de la
consommation
d'espace et de lutte
contre l'étalement
urbain**

Les objectifs qualitatifs

La réduction pure des réserves foncières destinées à être urbanisées ne constitue pas à elle seule un objectif viable sur le long terme pour répondre aux besoins de la collectivité et des citoyens en termes d'habitat, d'activités et d'équipements. La réduction de la consommation d'espace doit nécessairement s'intégrer à une politique plus vaste d'utilisation raisonnée et réfléchie de l'espace.

Pour cela, le présent PLU, fort des orientations déclinées précédemment, entend recentrer l'urbanisation autour du village :

- en limitant l'urbanisation sur les coteaux les plus sensibles paysagèrement et en limitant l'habitat individuel isolé dans les quartiers les plus périphériques et en réduisant encore plus le mitage des espaces agricoles et naturels ;
- en maintenant des densités plus importantes dans le village où se concentrent logements, activités, loisirs, équipements publics, etc. Pour ce faire, la Commune entend, exploiter prioritairement les dents creuses.
- en permettant des extensions urbaines sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble autour du village. Alors que la consommation foncière liée au premier PLU a majoritairement produit du logement individuel, peu dense, la consommation des nouveaux espaces pour l'urbanisation devra être optimisée par des densités plus adaptées, prenant en compte à la fois les besoins en termes de production de logements et les tissus urbains environnants.

Les densités prévues dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables dans les secteurs ouverts à l'urbanisation devront être respectées ainsi que la diversité des logements prévus.

Les objectifs quantitatifs

La configuration actuelle de la commune offre des espaces encore libres au cœur du tissu urbain mais aussi des espaces sous-utilisés, des espaces en friche... Si certains quartiers, par leur éloignement du centre, la faible qualité de leur desserte ou leur typologie même sont à préserver d'une densification inadaptée, d'autres secteurs, particulièrement le centre-ville et sa périphérie, sont propices au renouvellement urbain et à des opérations d'ensemble. Face à ces enjeux, la Commune entend maîtriser son urbanisation et préserver les espaces agricoles et naturels de son territoire.

Le projet de PLU vise donc :

- à réduire de 10 % la superficie des zones constructibles U et Nh du premier PLU ;
- à réduire d'au moins 10 ha les zones à urbaniser en extension de l'urbanisation.