



Révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Cabris

Réunion publique

**Traduction du projet dans les
pièces opposables du PLU**

Le 12 janvier 2026



Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement



SOMMAIRE

PARTIE 1 / Éléments introductifs

PARTIE 2 / Rappel synthétique du PADD

PARTIE 3 / Les pièces opposables du PLU (projet)

- Le règlement (dont « zonage »)
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

PARTIE 4 / Suite de la procédure de révision du PLU

LA COMPOSITION DU PLU

Le rapport de présentation

- Dresse le **portrait du territoire** en exposant le diagnostic (démographie, habitat, économie, déplacements...) et l'état initial de l'environnement (risques, paysage, patrimoine, réseaux...)
- Explique et justifie les **choix retenus** pour élaborer le PLU
- Analyse les **conséquences** de la mise en œuvre du PLU **sur l'environnement**

Réponse aux enjeux

Le projet d'aménagement et de développements durables (PADD)

- Traduit le **projet politique** de la commune pour les 10 prochaines années
- Détermine les **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme**

Traduction dans les pièces opposables aux autorisations d'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- Définissent les **intentions** et **orientations d'aménagement et de programmation**
- Fixent sur des secteurs stratégiques ou des thématiques à enjeux des principes d'aménagement / protection

Le règlement écrit et graphique

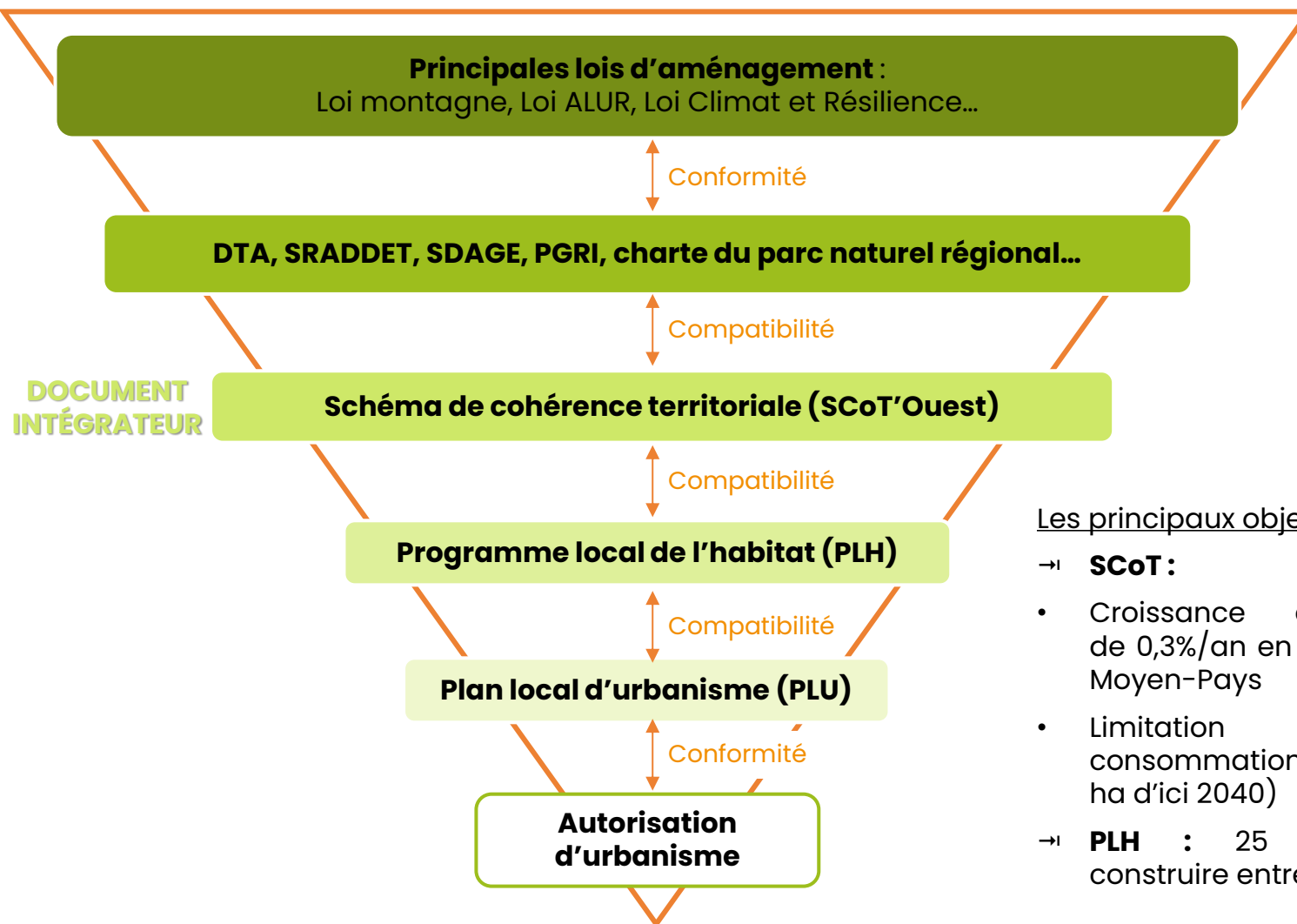
- Délimite selon le projet les **zones** urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N) et les **prescriptions**
- Fixe les **règles applicables** pour chacune des zones et des prescriptions

Compléments d'information

Les annexes

- Regroupent un ensemble de **documents complémentaires** qui renseignent sur la capacité du territoire à accueillir de nouvelles urbanisations (réseaux, servitudes d'utilité publique ...)

LE CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE



Les principaux objectifs :

- **SCoT :**
 - Croissance démographique de 0,3%/an en moyenne sur le Moyen-Pays
 - Limitation de la consommation d'espaces (2 ha d'ici 2040)
- **PLH :** 25 logements à construire entre 2025 et 2030



- *Conformité : retranscription à l'identique de la règle – respect à la lettre*
- *Compatibilité : respecter l'esprit de la règle*
- *Prise en compte : ne pas s'écarter des orientations essentielles du document*



SOMMAIRE

PARTIE 1 / Éléments introductifs

PARTIE 2 / Rappel synthétique du PADD

Débat le 2 décembre 2025 par le conseil municipal

PARTIE 3 / Les pièces opposables du PLU (projet)

→ Le règlement (dont « zonage »)

→ Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

PARTIE 4 / Suite de la procédure de révision du PLU

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS

ORIENTATION 1

Préserver notre environnement pour assurer un cadre de vie de qualité à nos habitants

- **Objectif 1.1.** Préserver le socle paysager et architectural de la commune, visant à maintenir une ceinture verte entre Cabris et Grasse et Cabris et Peymeinade, notamment à travers la préservation des espaces collinaires et des oliveraies
- **Objectif 1.2.** Préserver les espaces agricoles et forestiers, tout en assurant le développement des activités liées à ces espaces
- **Objectif 1.3.** Protéger les espaces nécessaires à la sauvegarde de la biodiversité locale
- **Objectif 1.4.** Limiter la consommation d'espaces, dans le respect de la législation et de la réglementation en vigueur

ORIENTATION 2

S'inscrire dans une démarche visant à s'adapter et atténuer le changement climatique

- **Objectif 2.1.** Prévenir la potentielle intensification des risques naturels
- **Objectif 2.2.** Préserver notre ressource en eau, vulnérable face au réchauffement climatique
- **Objectif 2.3.** Limiter les nuisances et les pollutions sur l'environnement
- **Objectif 2.4.** Tendre vers une plus grande sobriété et autonomie énergétique

ORIENTATION 3

Organiser un développement structuré et cohérent avec les objectifs de protection de la commune

- **Objectif 3.1.** Contrôler la croissance démographique en cohérence avec les objectifs fixés à l'échelle intercommunale
- **Objectif 3.2.** Conforter les équipements et services publics, et développer les espaces publics, pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs
- **Objectif 3.3.** Conforter les activités économiques et commerciales de proximité, notamment au niveau de la polarité villageoise, ainsi que les activités touristiques
- **Objectif 3.4.** Adapter et sécuriser les conditions de déplacement et de stationnement



SOMMAIRE

PARTIE 1 / Éléments introductifs

PARTIE 2 / Rappel synthétique du PADD

PARTIE 3 / Les pièces opposables du PLU (projet)

→ **Le règlement (dont « zonage »)**

→ **Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

PARTIE 4 / Suite de la procédure de révision du PLU

LE PROJET DE RÈGLEMENT

LES DIFFÉRENTES ZONES

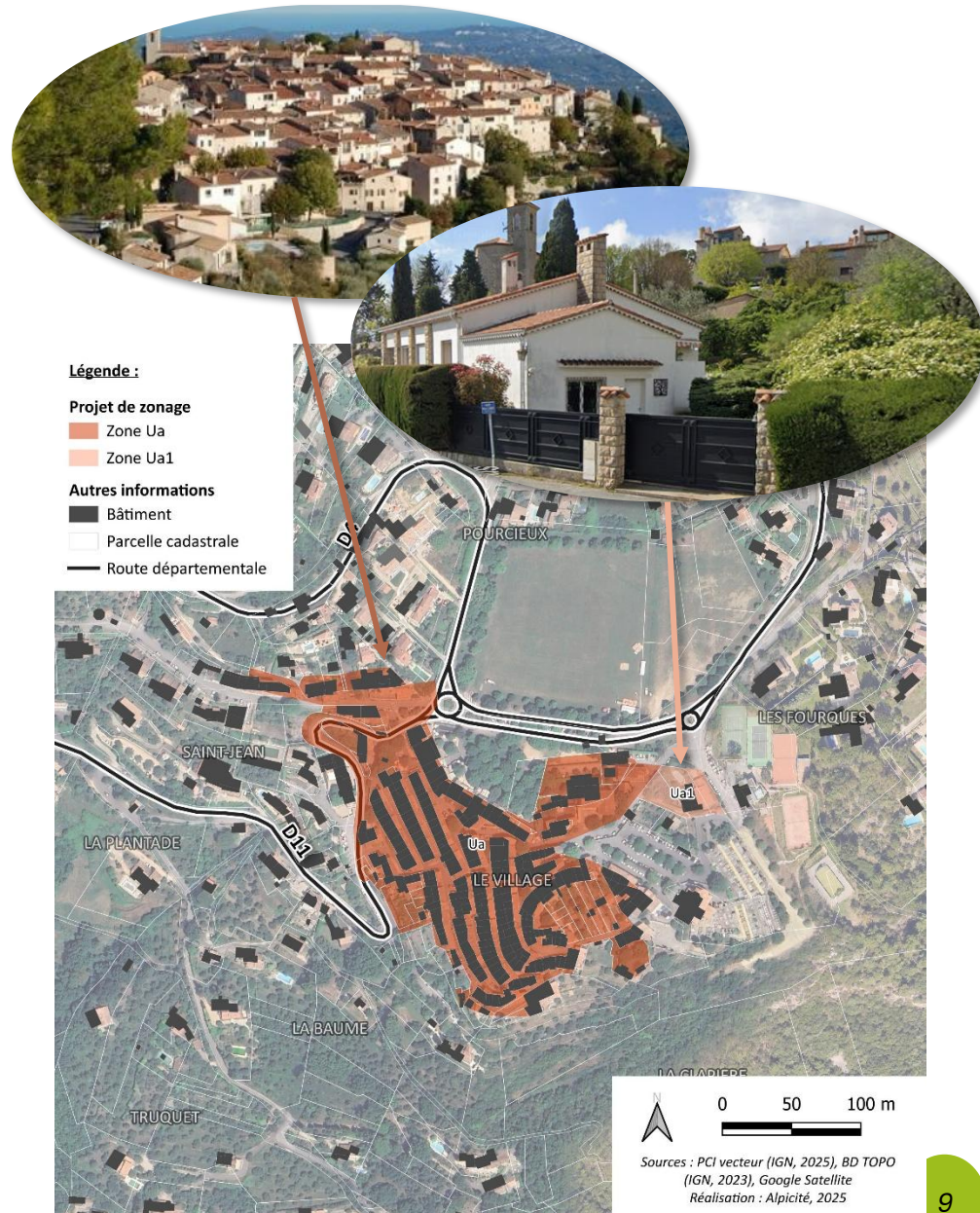
Zones Ua / Ua1

La **zone Ua** correspond au **centre ancien du village**, à l'architecture et à l'organisation traditionnelles, ainsi qu'à la **promenade Saint-Jean** et **quelques excroissances plus récentes** mais participant de l'ensemble.

Elle comprend une **sous-zone Ua1** correspondant à un **ilot situé sous le parking de l'Eglise**, en renouvellement urbain, et qui doit permettre de constituer une **greffe en continuité du secteur de la Mairie**, avec une **mixité fonctionnelle et sociale** imposée.

Objectifs :

- Préservation du caractère patrimonial par des règles adaptées, notamment en termes de volumétrie et d'aspect des constructions
- Souplesse de la réglementation en matière de stationnement au regard des caractéristiques du village
- Mixité fonctionnelle encouragée (commerces autorisés notamment)
- Préservation de l'hôtel existant dans le village



LE PROJET DE RÈGLEMENT LES DIFFÉRENTES ZONES

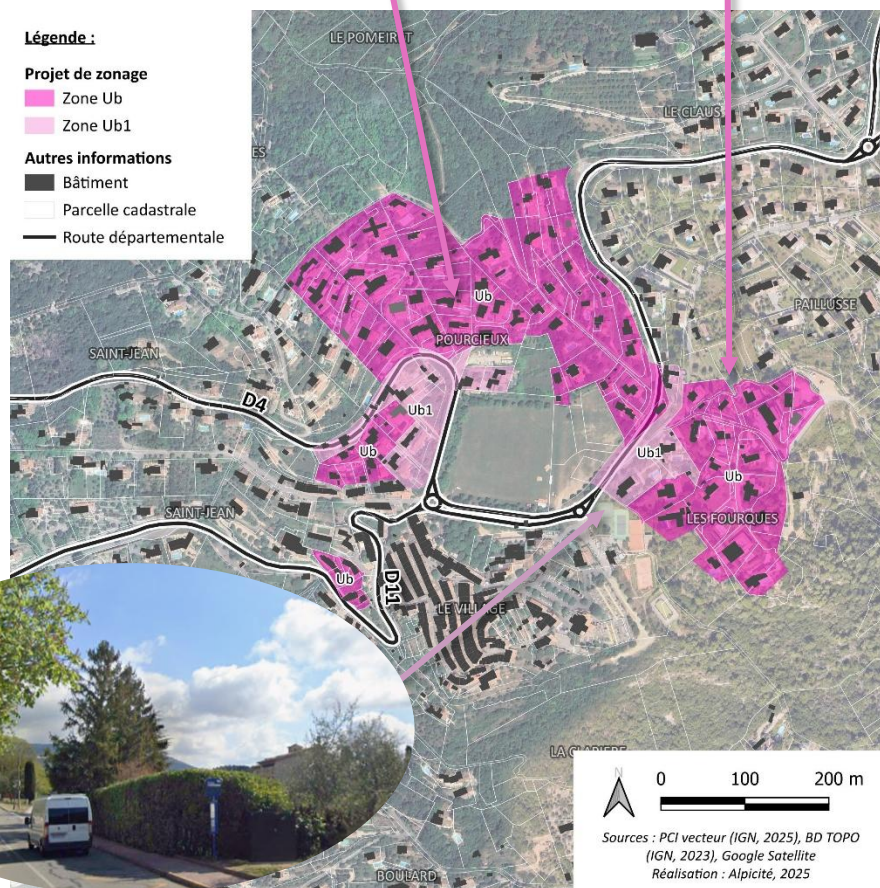
Zones Ub / Ub1

La **zone Ub** correspond à une **première couronne d'urbanisation périphérique du vieux village**, au **caractère résidentiel** très dominant et essentiellement composé de **maisons individuelles de différentes époques**, et de **densité faible à modérée**.

Elle comprend une **sous-zone Ub1** correspondant à des secteurs où une **mixité fonctionnelle** va être encouragée, notamment du fait d'une situation favorable.

Objectifs :

- Permettre la construction de quelques nouveaux logements
- Permettre une « densification » aux abords du village (CES de 15%)
- Garder une unité architecturale (maison individuelle en R+1 en pierre et/ou enduite...), tout en permettant une « souplesse » architecturale (toitures-terrasses végétalisées par exemple)
- Privilégier la mixité fonctionnelle le long de la RD4 en autorisant tout particulièrement de nouveaux commerces
- Des stationnements à adapter aux constructions selon leurs destinations



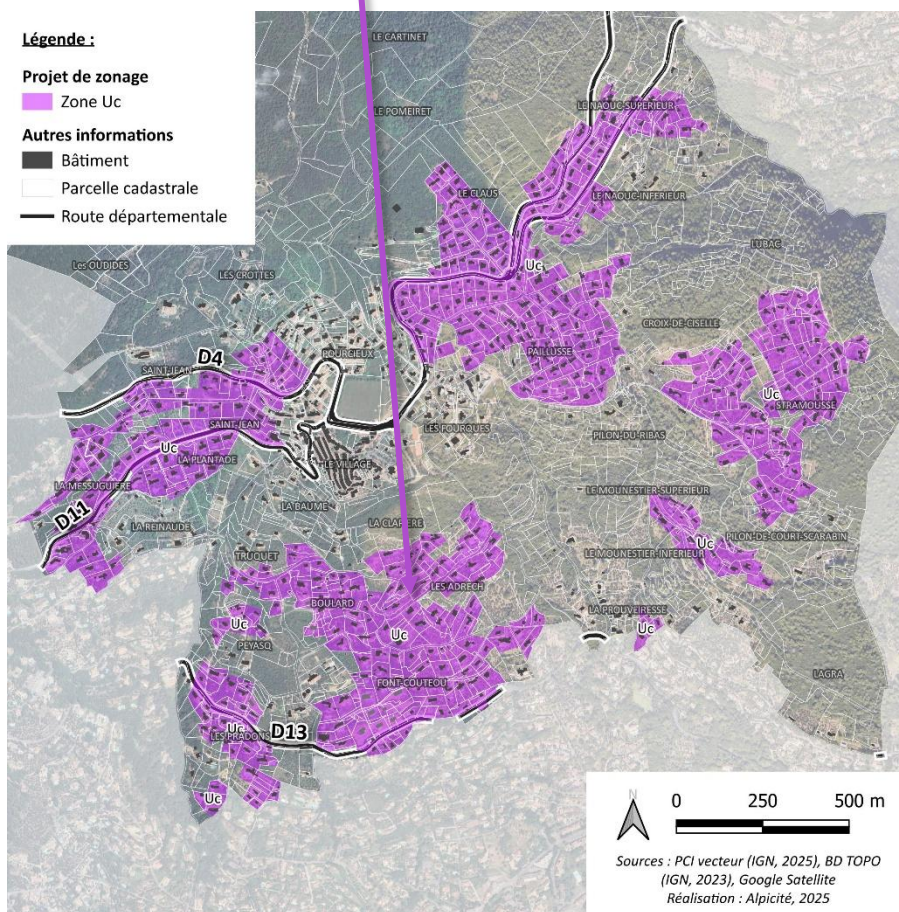
LE PROJET DE RÈGLEMENT LES DIFFÉRENTES ZONES

Zones Uc

La **zone Uc** correspond aux zones d'urbanisation au **caractère résidentiel très dominant** et essentiellement composé de **maisons individuelles de différentes époques**, et de **densité faible**, qui sont intégrées au système collinaire communal, avec des **enjeux paysagers** souvent marqués.

Objectifs :

- Confiner le développement de ces quartiers « périphériques » au village à la construction d'habitations (pas d'activités autorisées, hors activités de services et bureau)
- Maintenir une protection d'espaces de nature / paysagers (oliveraies, restanques) : CES limité à 5% (cas particulier des maisons de plain-pied), forte proportion d'espaces verts à maintenir
- Garder une unité architecturale comme pour les zones Ub / Ub1



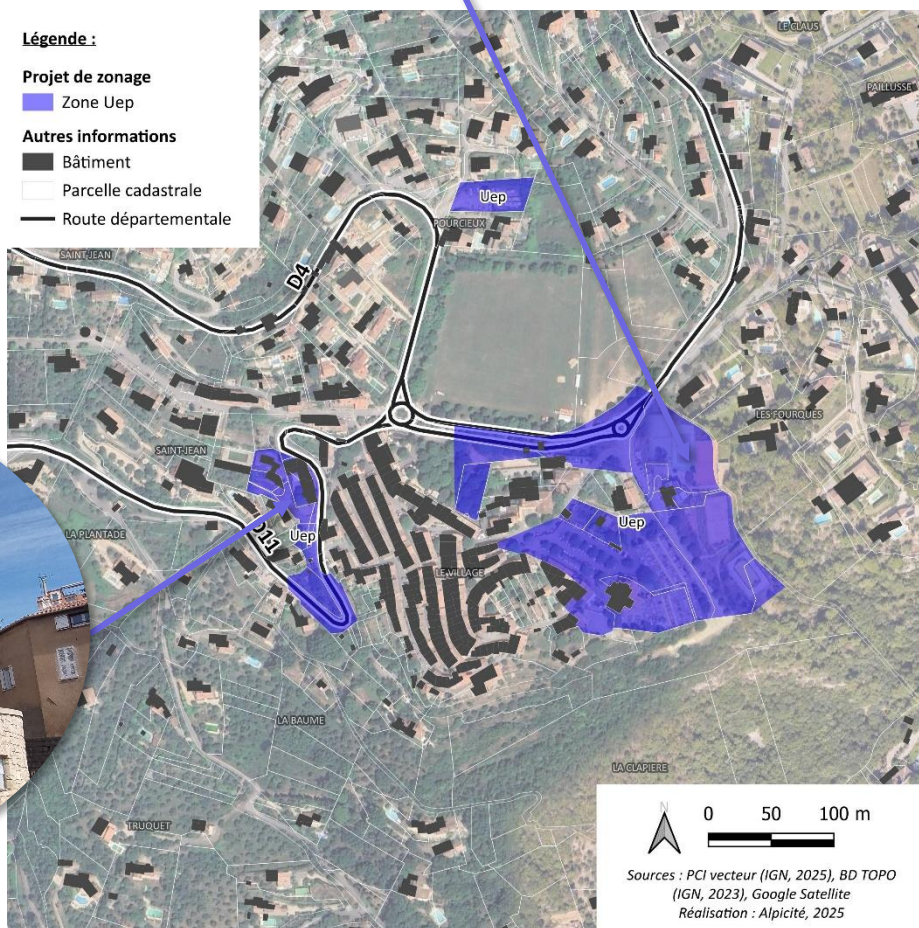
LE PROJET DE RÈGLEMENT **LES DIFFÉRENTES ZONES**

Zones Uep

La **zone Uep** correspond aux zones réservées aux **équipements d'intérêt collectif et services publics** et souvent déjà largement occupées par ces activités.

Objectifs :

- Éviter la mutation des équipements existants
- Permettre éventuellement leur renforcement en fonction des besoins : une absence de règles (implantation ou emprise des constructions par exemple) afin de ne pas contraindre les projets



LE PROJET DE RÈGLEMENT LES DIFFÉRENTES ZONES

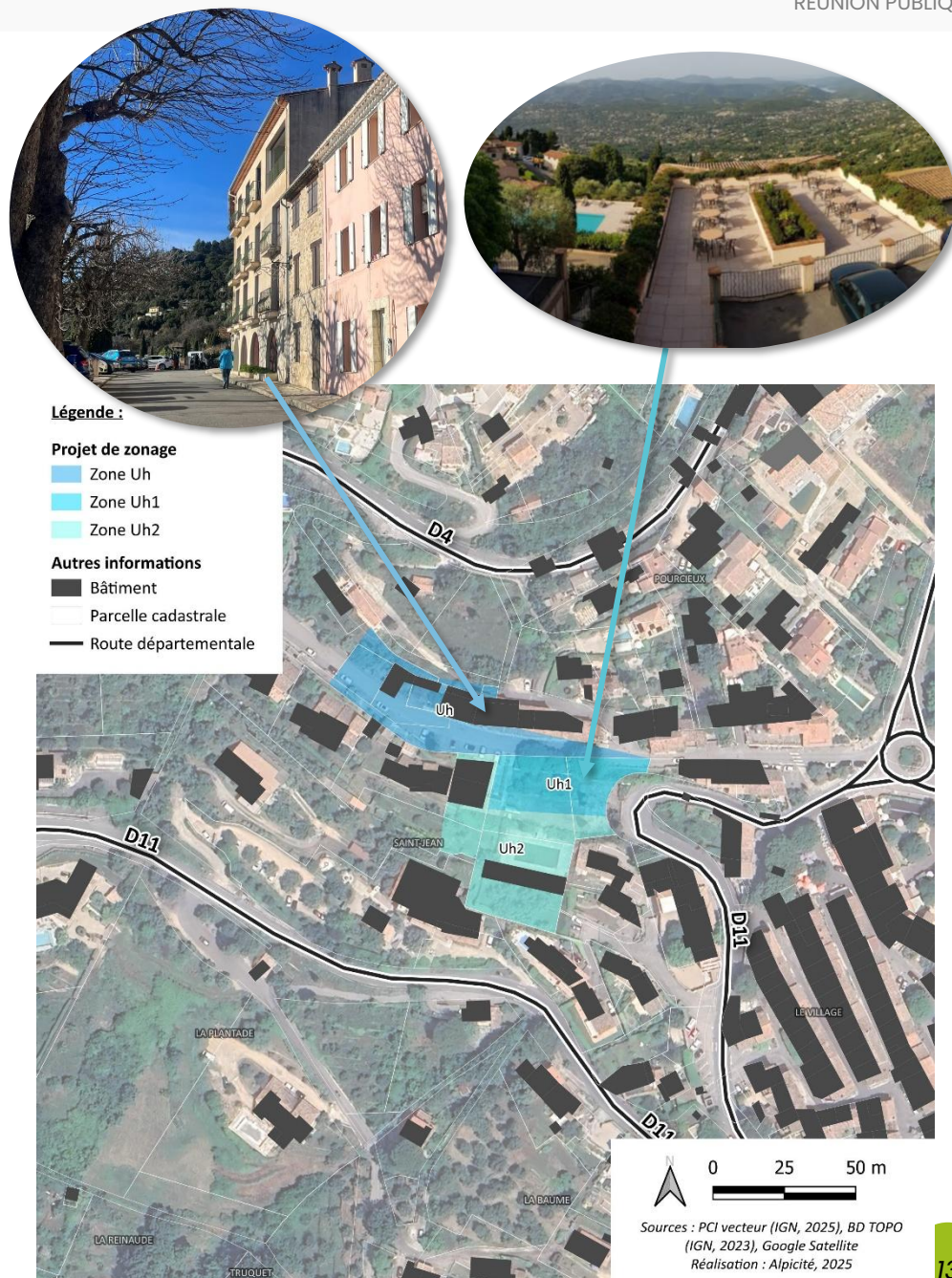
Zones Uh / Uh1 / Uh2

La **zone Uh** correspond à un **établissement hôtelier** situé le long de la **promenade Saint-Jean**, dont la **fonction doit être conservée voire renforcée**, en prenant en compte le caractère spécifique des constructions dans le prolongement de la zone Ua.

Les **zones Uh1** et **Uh2** correspondent à des **fonciers liés à cet établissement hôtelier**, et accueillant notamment la piscine, et dont l'utilisation doit rester connexe à cette activité, voire doit permettre de renforcer l'offre d'hébergement. Situés en aval de la promenade Saint-Jean, et plus ou moins le long de celle-ci, l'approche est différenciée en matière de hauteurs, d'implantations ...

Objectifs :

- Éviter la mutation de l'hôtel (uniquement 2 sur la commune), vers uniquement du logement par exemple...
- Permettre un éventuel aménagement à termes (PAPAG), notamment sur la partie « basse » de la promenade, avec une réglementation adaptée afin d'éviter des constructions occultant les vues



LE PROJET DE RÈGLEMENT LES DIFFÉRENTES ZONES

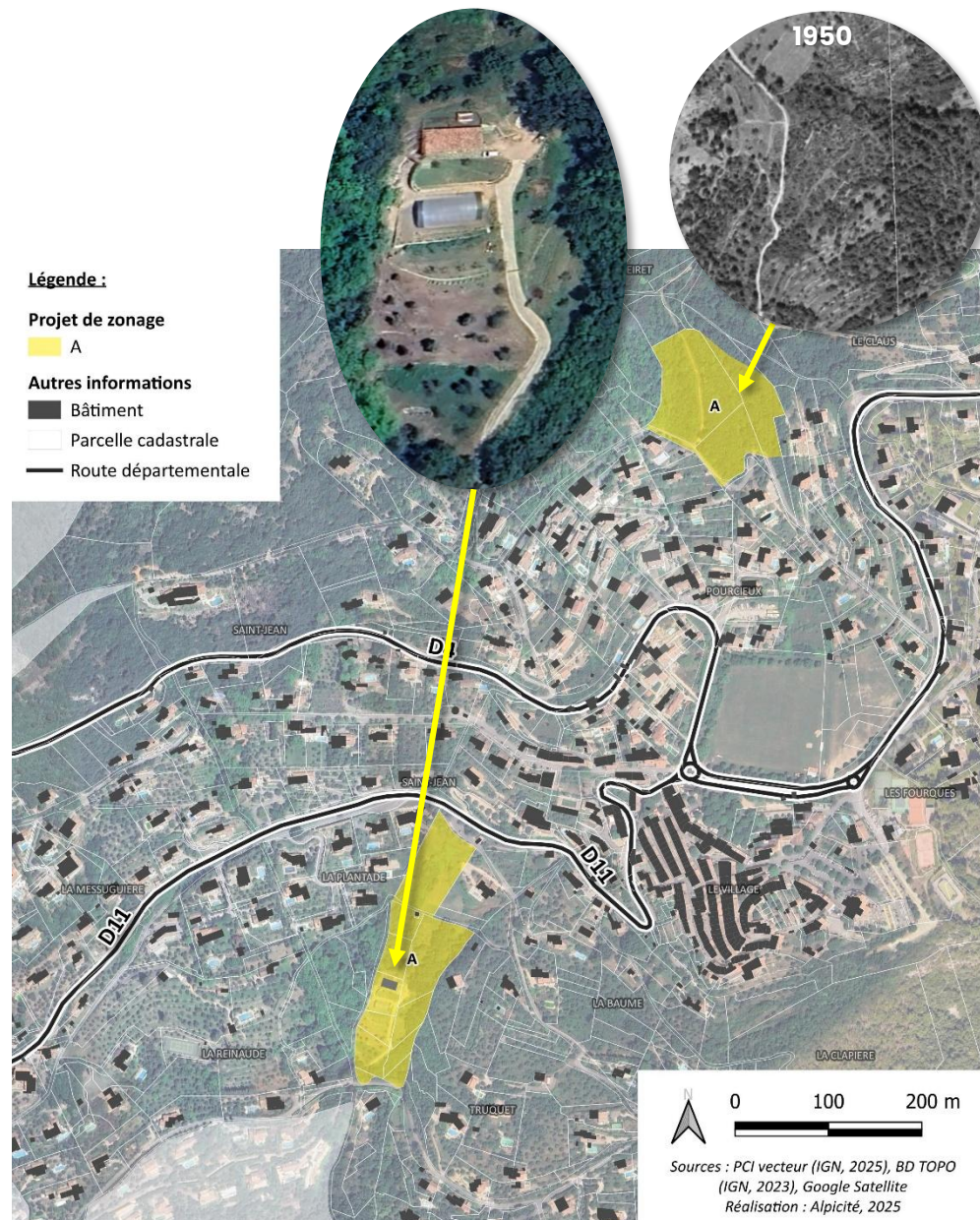
Zones A

La **zone A** correspond aux **zones à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles**

→ Y sont uniquement autorisées les **constructions nécessaires à l'exploitation agricole et à sa diversification** (de manière maîtrisée au regard des caractéristiques des terrains) et les **équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions**.

Objectifs :

- Maintenir et développer les activités agricoles sur des secteurs propices, dans un objectif de « reconquête agricole »
- Limiter la taille des exploitations pour éviter les impacts, notamment paysagers (150 m² par exemple, dont 100 m² de serres démontables et 50 m² libres)



LE PROJET DE RÈGLEMENT LES DIFFÉRENTES ZONES

Zones N / Npast

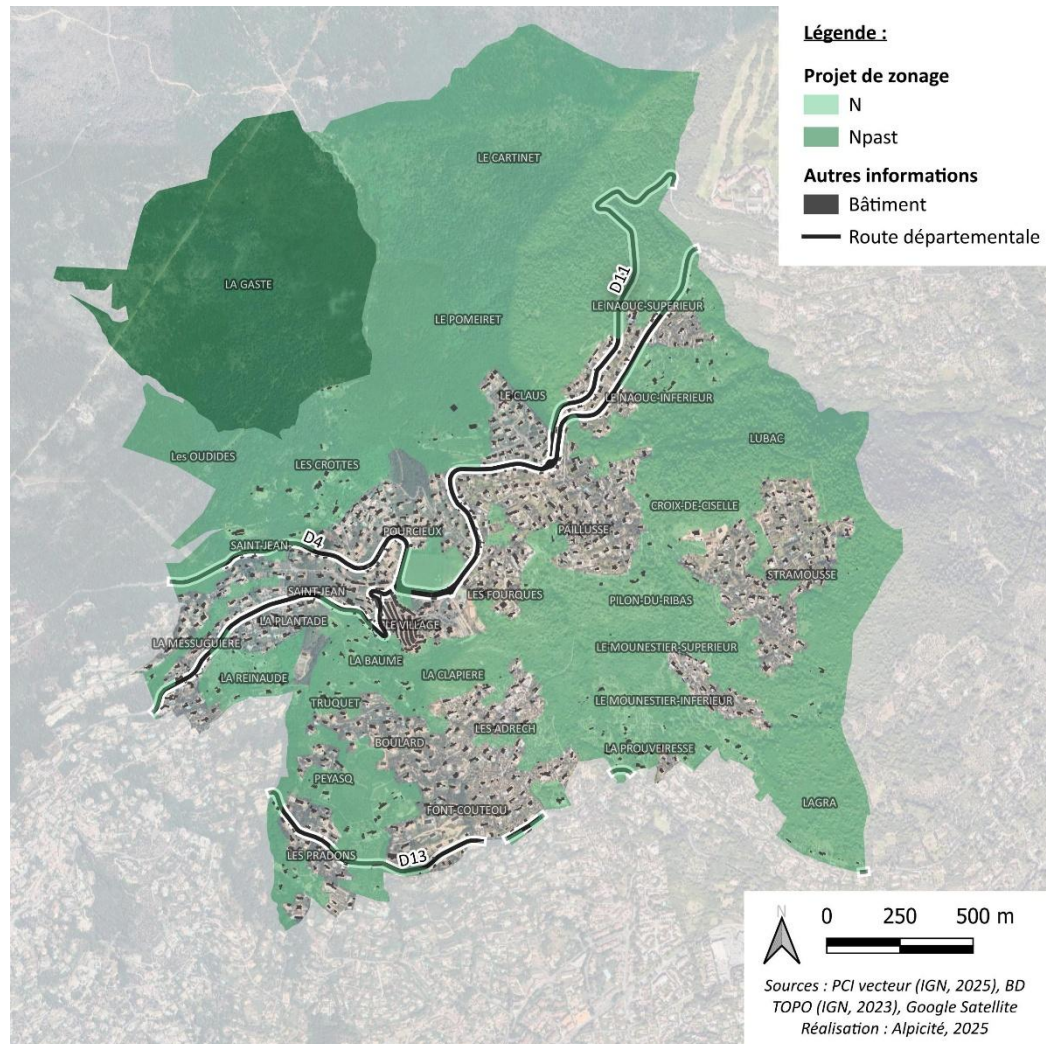
La **zone N** correspond à une **zone naturelle à protéger** en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue paysager, environnemental et écologique

→ Sont autorisés les **exploitations forestières, les pratiques agropastorales, les extensions et annexes aux habitations existantes** et les **équipements d'intérêt collectif et services publics** sous conditions.

Elle comprend une **sous-zone Npast** correspondant à une zone naturelle où les **pratiques agropastorales** doivent être favorisées.

Objectifs :

- Protéger les réservoirs forestiers sur le territoire
- Permettre des constructions de moins de 50m² au nord-ouest du territoire à la vocation pastorale
- Permettre une évolution des habitations existantes (extensions et annexes limitées), nombreuses en zone N



LE PROJET DE RÈGLEMENT

LES PRESCRIPTIONS

Prise en compte des aléas naturels

→ Des **zones d'aléas chute de blocs, coulée de boue, effondrement et glissement de terrain** (zones déterminées par le BRGM) dans lesquelles les constructions sont soumises à une étude de risques

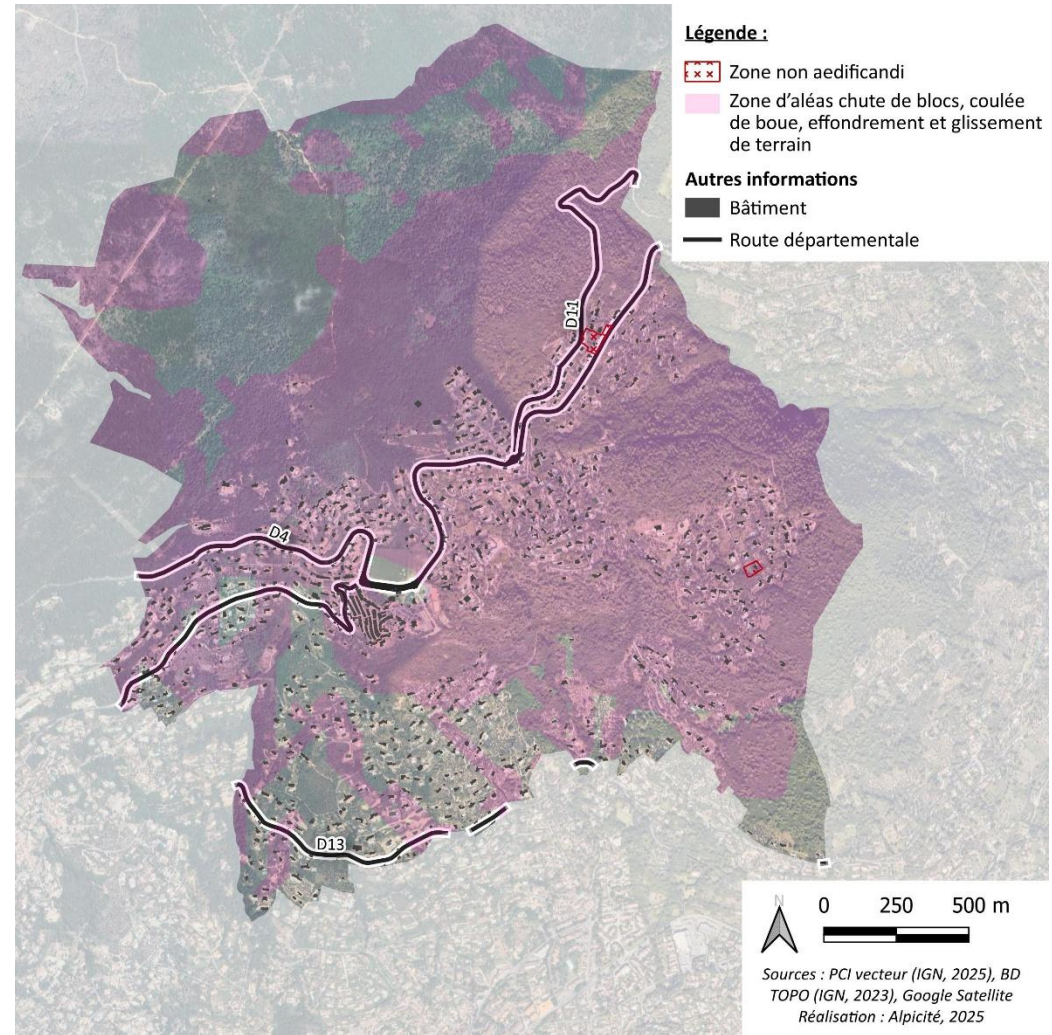
→ *protection reprise du PLU actuel*

→ Deux **zones non aedificandi** (inconstructibles) sur deux secteurs :

- Un concerné par un risque d'effondrement au Naouc (entre RD4 et RD11)
- Un constituant une « cuvette » recueillant les eaux pluviales

Objectif :

→ Assurer une protection de la population actuelle et future face à des risques / aléas connus



LE PROJET DE RÈGLEMENT

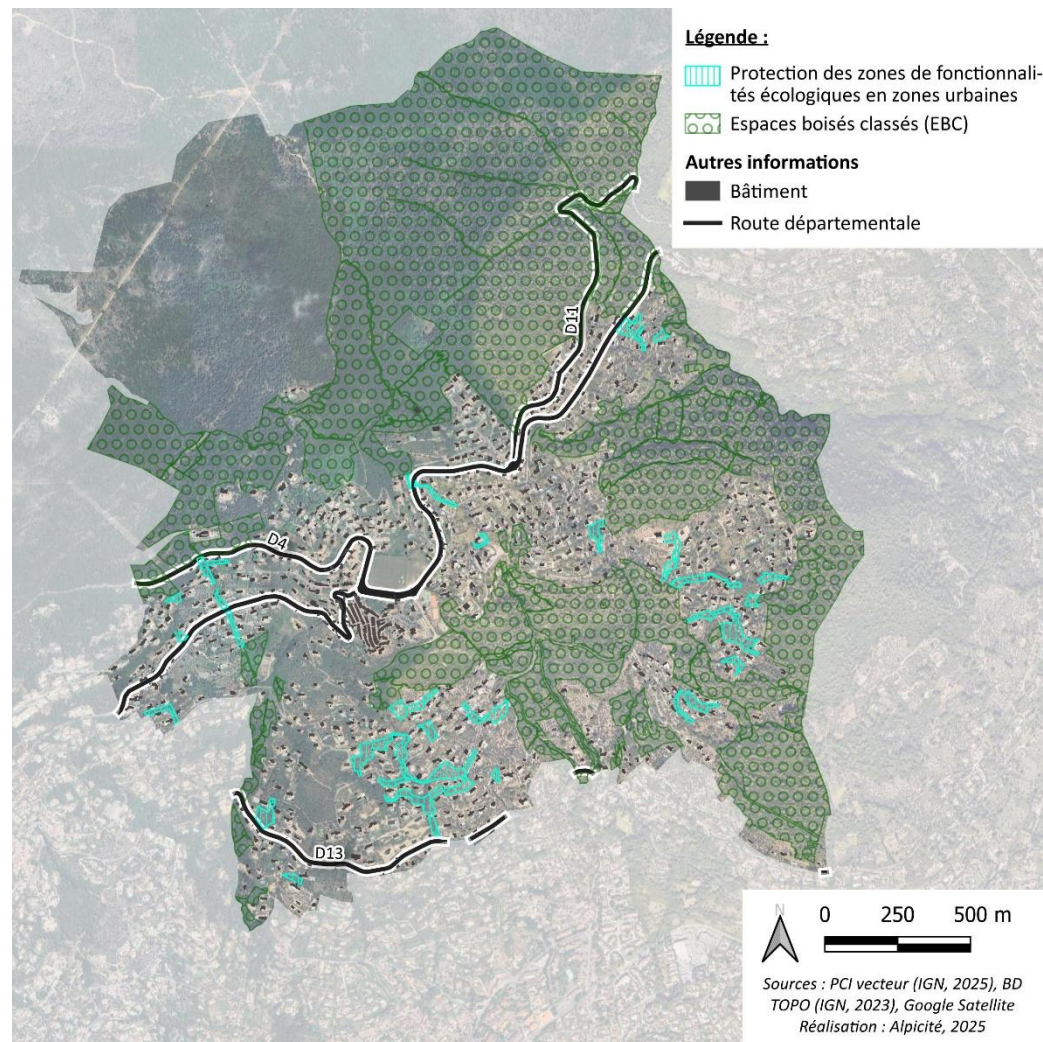
LES PRESCRIPTIONS

Protections écologiques

- **Espaces boisés classés (EBC)** reprenant globalement ceux du PLU actuel mais ajustés pour une meilleure cohérence d'ensemble
- Des « **zones de fonctionnalités** » au sein des espaces urbanisés protégées : constructions, aménagements... interdits sauf exceptions

Objectif :

- Protéger les réservoirs de biodiversité
- Maintenir les « corridors écologiques » entre ces réservoirs, permettant le déplacement de la faune



LE PROJET DE RÈGLEMENT

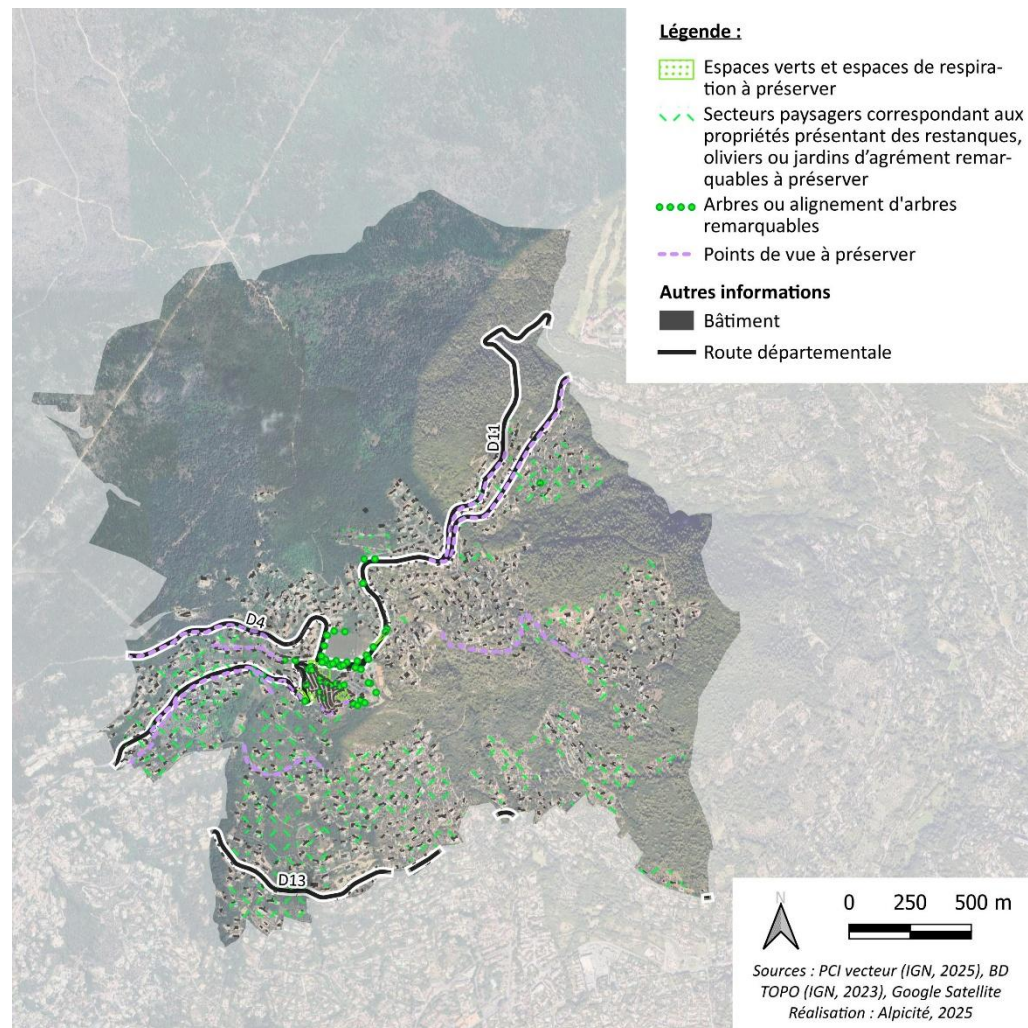
LES PRESCRIPTIONS

Protections paysagères

- Protection de **secteurs paysagers correspondant aux propriétés présentant des restanques, oliviers ou jardins d'agrément remarquables** : pas de nouvelles constructions autorisées, mais un confortement des propriétés (extension, annexes...) autorisées sous réserve de ne pas impacter les restanques / arbres existants
- Préservation des **espaces verts et espaces de respiration**
- **Protection des points de vue** par une limitation des hauteurs des constructions ou installations en aval
- Conservation des **arbres ou alignements d'arbres remarquables**

Objectifs :

- Compatibilité avec le SCoT / DTA
- Inscrire un développement / des aménagements cohérents avec les enjeux paysagers importants
- Maintenir les repères visuels remarquables



LE PROJET DE RÈGLEMENT

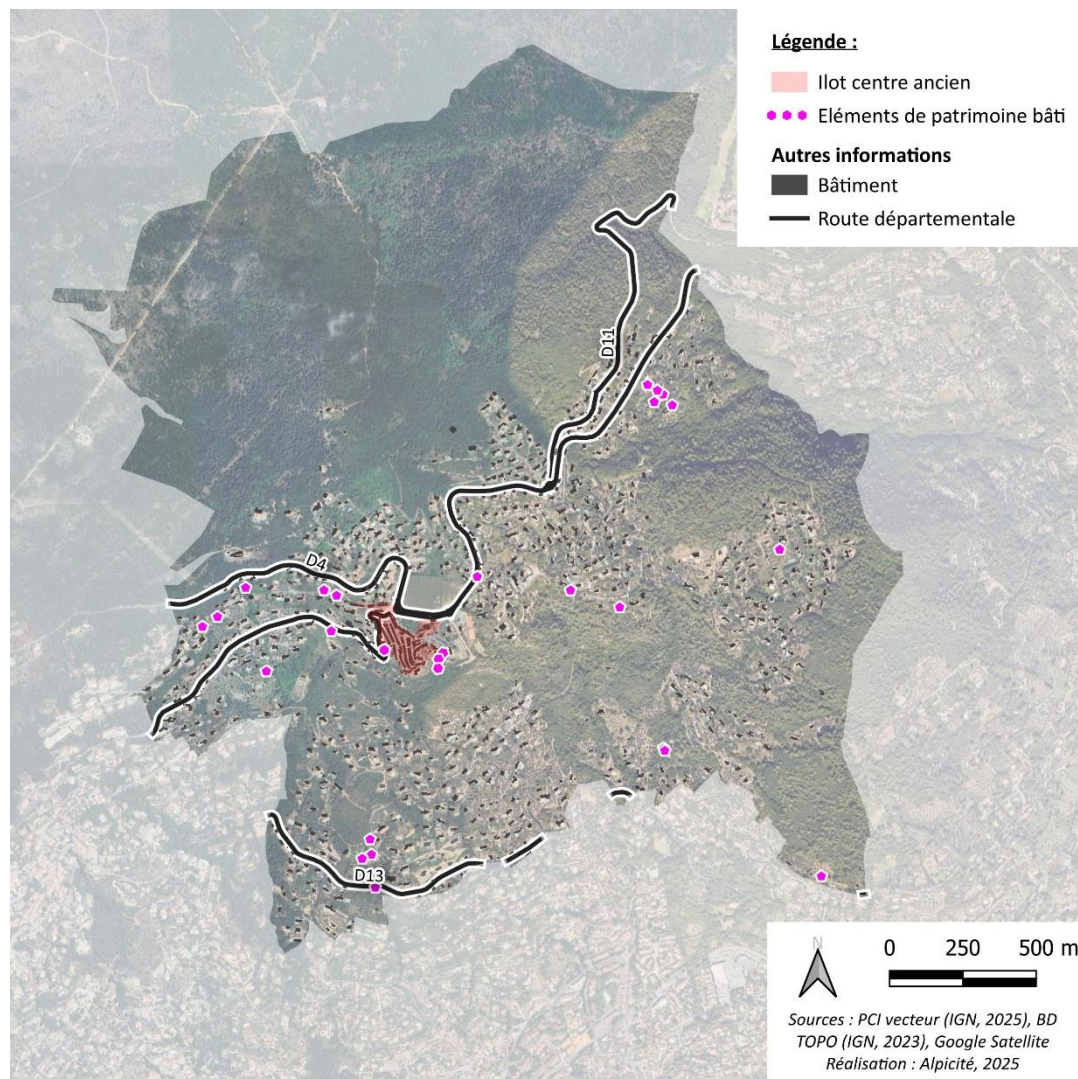
LES PRESCRIPTIONS

Protections patrimoniales

- Protection des **éléments patrimoniaux situés dans le centre ancien**, tout en permettant leur éventuelle restauration : Église, chapelle, fontaine, puits, cadran solaire, peintures...
- Protection de « **mas** » ou **bâtiment patrimonial autres**, tout en permettant leur évolution dans le respect de leurs caractéristiques architecturales

Objectif :

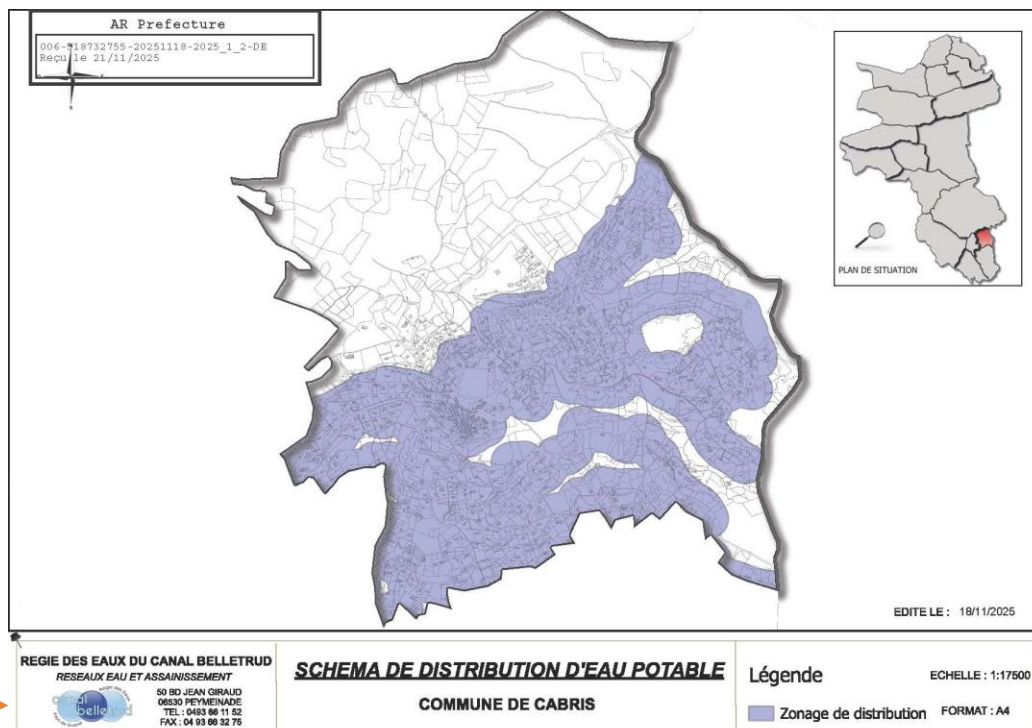
- Préserver le patrimoine de la commune



LE PROJET DE RÈGLEMENT **LES PRESCRIPTIONS**

Autres prescriptions

- 1 **construction pouvant changer de destination** : restauration, hôtellerie...
- Des **emplacements réservés (ER)** divers, permettant de geler une emprise en vue d'une affectation déterminée (élargissement de voie, aménagement ou installations de défense incendie, renforcement des équipements publics...)
- Un périmètre d'attente d'un **projet d'aménagement global (PAPAG)** sur les zones Uh, permettant de « figer » la zone durant 5 ans maximum, dans l'attente d'un projet global
- Des **servitudes de mixité sociale (SMS)** sur deux secteurs imposant la réalisation de logements sociaux
- Une protection **des activités commerciales en RDC** au village
- **Alignement bâti** à créer et **marge de recul** à respecter au village
- Inconstructibilité de **secteurs présentant une insuffisance des réseaux d'eau potable** (cf. schéma de distribution d'eau potable approuvé en 2025)



Objectifs multiples



SOMMAIRE

PARTIE 1 / Éléments introductifs

PARTIE 2 / Rappel synthétique du PADD

PARTIE 3 / Les pièces opposables du PLU (projet)

→ Le règlement (dont « zonage »)

→ Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

PARTIE 4 / Suite de la procédure de révision du PLU

CALENDRIER DE LA PROCÉDURE

Phase d'étude et de concertation avec les PPA et la population



Élaboration et finalisation du dossier du PLU

- Éventuelles modifications des pièces opposables suite à la consultation des PPA et de la concertation avec le public
- Compléments du rapport de présentation : justifications du projet, évaluation environnementale
- Compilation des annexes



Bilan de la concertation et arrêt du PLU par le conseil municipal

Temporalité : mi-février



Avis des personnes publiques associées (PPA), de l'autorité environnementale et des autorités spécifiques (INAO, CDPENAF éventuellement...) (délai de 3 mois)

Phase administrative et de consultation



Enquête publique lancée par arrêté du Maire

Temporalité : Début de l'enquête publique mi-juin



Mise au point du dossier définitif avec d'éventuelles modifications en fonction des avis et si cela ne remet pas en cause le projet



Approbation du PLU par le conseil municipal



Opposabilité du document



CALENDRIER DE LA PROCÉDURE

Phase d'étude et de concertation avec les PPA et la population



Élaboration et finalisation du dossier du PLU

- Éventuelles modifications des pièces opposables suite à la consultation des PPA et de la concertation avec le public / ajustement du PADD en cohérence
- Compléments du rapport de présentation : justifications du projet, évaluation environnementale
- Compilation des annexes



Bilan de la concertation et arrêt du PLU par le conseil municipal

Temporalité : mi-février



Une concertation qui se poursuit donc jusqu'à l'arrêt du PLU



S'INFORMER

- **Article** dans un journal à diffusion départementale et sur le site internet de la commune
- **Publications** sur le **site internet** de la commune (*rubrique urbanisme / environnement > révision générale du PLU*), avec notamment une mise à disposition de différents documents présentés, en plus de ceux déjà mis en ligne



S'EXPRIMER

- **Registre de concertation** disponible en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture du secrétariat
- Possibilité d'écrire par **courrier** (Mairie de Cabris) ou par **courriel** (mairie@cabris.fr)

**Merci de votre attention et de
votre participation**

*Note : Les documents présentés ne sont pas définitifs et
peuvent évoluer d'ici l'arrêt du PLU.*



Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement