

AR Prefecture

006-210600268-20211208-48_2021-DE
Reçu le 08/12/2021
Publié le 08/12/2021

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT
DES ALPES MARITIMES

COMMUNE DE CABRIS (ALPES-MARITIMES)
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de membres: 15
En exercice : 15
Présents : 9
Votants : 10

AFFICHÉ LE
31/12/21

Le Conseil Municipal de la Commune de CABRIS
Dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire
Le 8 Décembre 2021, à 18 heures 30,
À la mairie sous la présidence de M. Pierre BORNET,
Maire de Cabris,
Date de convocation : 01 Décembre 2021

Présents : M. Pierre BORNET, M. Gérard DEVAUX, Mme Nathalie PETIT, Mme Caroline COLLET, M. Dominique DEMEYER, Mme Valérie TRABAUD, Melle Evclyne RISSO, M. Jean GLOWNIA, M. Christian REPELLIN-VILLARD.

Absente excusée : Mme Bénédicte BEDEL donne pouvoir à Mr Gérard DEVAUX.
Absents : Mme Lydie MERCIER M. Jacques CAVALLIER-BELLETRUD, Mme Françoise DUCHET, M. Gérard GARLAND, M. Raffael VERRECCHIA.

Secrétaire de séance : Mme Caroline COLLET

**N° 48-2021 : SOUMISSION A DECLARATION PREALABLE DES DIVIONS
FONCIERES DANS LES ZONE U, A et N, et CONDITIONS de REALISATIONS**

RESUME SYNTHETIQUE DU RAPPORT

Outre les travaux soumis à la déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, l'article L115-3 du même code octroie la possibilité à la commune de soumettre à déclaration préalable les divisions foncières dans les zones nécessitant une protection particulière.

Dans le PLU approuvé, les zones U, A, et N dite naturelles sont les zones les plus sensibles du territoire, notamment au regard de leur vocation et de leur qualité paysagère.

Il est proposé au conseil municipal de décider de soumettre les divisions parcellaires à une déclaration préalable dans ces zones, et d'en préciser les conditions.

AR Prefecture

006-210600268-20211208-48_2021-DE
Reçu le 08/12/2021
Publié le 08/12/2021

Monsieur Le Maire expose :

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.115-3, R.151-52 et R.421-23,

Vu l'approbation du PLU modifié par délibération du 20 septembre 2017,

Considérant que par délibération du 20 septembre 2017, la commune de Cabris a approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU), dans lequel elle a établi des règles spécifiques pour assurer la préservation et la valorisation des paysages caractéristiques du territoire, des milieux naturels et des sites, notamment au regard de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA).

Il résulte de l'application combinée des articles R.421-33 et L.115-3 du code de l'urbanisme, que le conseil municipal peut décider, par délibération motivée et à l'intérieur de zones qu'il délimite, de soumettre à la déclaration préalable des divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager, dans les parties du territoire nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Considérant qu'en application de l'article L.115-3 du code précité, la commune « peut s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique, est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques »

Lorsqu'une vente ou une location a été effectuée en violation des dispositions du présent article, l'autorité compétente peut demander à l'autorité judiciaire de constater la nullité de l'acte. L'action en nullité se prescrit par cinq ans à compter de l'acte ayant effectué la division. En effet, ces divisions nouvelles, libérant des terrains à bâtir, pourraient compromettre le caractère naturel des espaces, la qualité paysagère ou le maintien des équilibres biologiques et in fine, maîtrise de la densité urbaine recherchée.

Considérant qu'il est nécessaire de préserver les zones agricoles (A) et naturelles (N) définies par le Plan Local d'urbanisme révisé, afin de pérenniser les activités agricoles existantes et optimiser le fonctionnement économique de celles promues en leur garantissant des périmètres viables, de permettre une éventuelle exploitation forestière sur de grandes espaces et non sous-divisés ; il s'agit également d'assurer la protection des zones naturelles en raison de la qualité des sites, de la diversité de la faune et la flore.

Il est également nécessaire de protéger, outre les mesures prises par le PLU, les zones UC et UB, de par leur situation au regard des contraintes paysagères et/ou environnementales et de par leur sous-dimensionnement en réseau, justifient le maintien d'un tissu urbain aéré. Dans ce cadre, l'un des soucis essentiels est de conserver un parcellaire et une densité de constructions compatibles avec la préservation du couvert arboré, des zones agrestes, afin de ne pas dénaturer l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Dans l'ensemble de ces zones, les parcelles agricoles, boisements, friches, parcs et jardins, oliveraies sont des éléments forts dans les compositions paysagères du territoire Grassois.

C'est pourquoi il est proposé au conseil municipal de soumettre à la déclaration préalable, les divisions parcellaires des zones U, A et N du PLU approuvé.

et d'imposer la conformité aux normes du PLU en vigueur appliquée aux unités foncières et constructions existantes. Le Plan Local d'Urbanisme impose également que toutes les opérations d'aménagement, en tant qu'occupation et utilisations du sol, et notamment les divisions foncières, respectent l'intégralité des dispositions de la zone. L'autorisation d'opération d'aménagement, notamment la division, est ainsi conditionnée à ce que toutes les nouvelles unités foncières et l'unité

AR Prefecture

006-210600268-20211208-48_2021-DE
Reçu le 08/12/2021
Publié le 08/12/2021

foncière initiale (parcelle-mère) après l'exécution, respectent à la fois : - les superficies minimales d'épandage en cas d'assainissement individuel, ou le remplacement préalable de l'ouvrage d'assainissement, ou le raccordement au réseau d'assainissement public, -les volume de stockage des eaux pluviales, ou le remplacement préalable de l'ouvrage : . les règles de prospect face aux voies et emprises publiques . les règles de prospect entre les bâtiments existants et les nouvelles limites séparatives, y compris en cas de servitude de cour commune, . les règles d'emprise au sol, . les règles de stationnement, . l'application des taux d'espaces vert.

Après avoir délibéré, le Conseil Municipal adopte à l'unanimité de:

- **DECIDER** de soumettre à la déclaration préalable toute division des terrain se trouvant en zone U,A et N telles que figurant au Plan Local d'Urbanisme approuvé par le conseil municipal du 20 septembre 2017, et au plan annexé à la présente délibération, afin de pouvoir continuer à assurer leur protection ; que toute division foncière devra être en conformité aux normes du PLU en vigueur appliquées aux unités foncières et constructions existants, et que ces divisions foncières devront respecter l'intégralité des dispositions de la zone (tel que défini ci-dessus).
- **AUTORISER** Monsieur Le Maire Pierre BORNET à annexer cette délibération au Plan Local d'Urbanisme par un arrêté
- **DIRE** que conformément aux dispositions de l'article R.115-3 du code de l'urbanisme, la présente délibération
 - Fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois, Mention de cet affichage sera en outre, insérée en caractère apparents dans deux journaux diffusés dans le département,
 - Deviendra exécutoire après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessous ;
- **PRECISER** qu'en application de l'article R115-3 du code d'urbanisme, une copie de cette décision sera adressée :
 - A Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes
 - Au Directeur départemental des Finances Publiques
 - A la chambre départementale des notaires
 - Au bureau et au greffe du TGI de Grasse.

Fait et délibéré à Cabris
Le 8 Décembre 2021
Le Maire,

Certifié exécutoire compte tenu de la :

- Transmission en préfecture le : 8 - 12 - 2021
 - De la publication ou affichage le 9 - 12 - 2021
 - La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nice dans un délai de deux mois à compter de sa publication
- de sa transmission au représentant de l'Etat



