

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 : 8  
Votants : 10

Le Conseil Municipal de la Commune de CABRIS  
Dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire  
**Le 17 avril 2024 à 18h00,**  
À la mairie sous la présidence de M. Pierre BORNET,  
Maire de Cabris,  
**Date de convocation : 12 avril 2024**

**Présents :** M. Pierre BORNET, M. Gérard DEVAUX, M. Dominique DE MEYER, M. Caroline COLLET, Mme Bénédicte BEDEL, Mr Jean GLOWNIA, Melle Evelyne RISSO, Mme Lydie MERCIER,

**Absentes excusées :** Mme Nathalie PETIT qui donne son pouvoir M. Gérard DEVAUX, Mme Valérie TRABAUD qui donne son pouvoir à Mr Pierre BORNET.

**Absents :** M. Jacques CAVALLIER-BELLETRUD, Mme Françoise DUCHET, M. Raffael VERRECCHIA, Mr Gérard GARLAND, M. Christian REPELLIN-VILLARD.

**Secrétaire de séance :** Mme Bénédicte BEDEL

**N°17-2024 Révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) -**

**Débat du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**

Monsieur le Maire rappelle que la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune vient d'être lancée par délibération n°16-2024 en ce même jour (17 avril 2024).

Il explique que le conseil municipal est dorénavant invité à débattre sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui a été distribué en amont aux conseillers municipaux avec la convocation. Celui-ci constitue la pièce centrale autour de laquelle s'articulent tous les documents du PLU (diagnostic, orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et règlement écrit et zonage). Ce document projet doit être compréhensible par l'ensemble des élus, mais également par la population.

Par ailleurs, conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le PADD doit définir :

*« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, 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.*

*Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain*

*Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. [...] »*

*Conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, « un débat a lieu au sein [...] du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L.151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. »*

Dans le cas d'une révision, ce débat peut avoir lieu lors de la mise en révision du PLU (article L153-33 du code de l'urbanisme), ce qu'a souhaité faire la municipalité afin de pouvoir mobiliser le sursis à statuer au plus tôt de la procédure de révision générale du PLU.

En effet, au titre de l'article L.153-11 du Code de l'urbanisme, « L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable. ». Ce sursis a pour effet d'interdire temporairement (au maximum 2 ans) au pétitionnaire le droit de réaliser le projet pour lequel il a fait cette demande ou déclaration. Cela doit ainsi permettre à la municipalité d'encadrer les futures autorisations de manière à ce qu'elles ne remettent pas en cause le projet de la municipalité sur les prochaines années, notamment en matière de protection des espaces présentant des enjeux (paysagers, patrimoniaux, écologiques), mais également de maîtrise de la consommation d'espaces dans un contexte législatif et réglementaire contraint (intégration de la loi Climat et Résilience, et nécessaire compatibilité avec le SCoT'Ouest notamment).

Ce PADD pourra à nouveau être débattu au cours de la procédure si besoin, notamment afin d'affiner les choix de la municipalité au regard des enjeux soulevés dans le cadre de la complétude du diagnostic territorial.

Suite à cette présentation, Monsieur le Maire remercie pour sa présence, Rodolphe BOY, technicien du bureau d'études Alpicité, dont il sollicite l'appui pour présenter les différents points du PADD qui seront débattus, et pour répondre aux questions sur le plan technique.

ORIENTATION 1. PRÉSERVER NOTRE ENVIRONNEMENT POUR ASSURER UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ À NOS HABITANTS

Monsieur le Maire : Concernant l'objectif « *Protéger le Grand Pré en tant qu'espace caractéristique du patrimoine naturel et culturel montagnard* », il pourrait être précisé qu'il s'agit du parc communal du Grand Pré, et qu'il constitue une centralité villageoise, notamment pour les festivités...

Rodolphe BOY : Dans le PADD, le Grand Pré est traité tout d'abord dans cette première thématique relative au « paysage », mais également dans la partie relative aux équipements (orientation 3, objectif 3.2), où l'action suivante apparaît : « *Valoriser le parc communal du Grand Pré, y compris vers le nord, en tant qu'espace culturel, de loisirs et de rencontres* »... Ces deux éléments ne sont pas en opposition.

Bénédicte BEDEL : Peut-être que ce n'est pas utile de préciser qu'il s'agit d'un espace de centralité dans cette première partie, qui est relative au paysage.

Gérard DEVAUX : Le Grand Pré participe plus en tant qu'espace de centralité, d'animation, de vie sociale... plutôt qu'en tant qu'espace montagnard. Ce dernier terme ne convient pas. Le Grand Pré change d'aspect au fur et à mesure des animations que nous faisons, et cela fait partie du paysage.

Bénédicte BEDEL : Il faut exprimer que ce Grand Pré fait partie intégrante du village.

**Il est convenu modifier cette action de la manière suivante : « *Protéger le parc communal du Grand Pré en tant qu'espace caractéristique du patrimoine paysager au centre du village* ».**

**La mention d'« espace de centralité » pour désigner le Grand Pré sera par ailleurs ajoutée dans le PADD, dans la partie relative aux équipements publics (orientation n°3, objectif 3.2.).**

Monsieur le Maire : Concernant l'objectif « *Maintenir et valoriser la vue depuis la place Mirabeau au village (...)* », il pourrait également être fait mention de la vue depuis la Corniche.

**Il est convenu de modifier le PADD en cohérence avec cette remarque.**

Evelyne RISSO : Le Grand Pré est évoqué, mais le Petit Pré n'apparaît pas dans le PADD. Est-ce que l'on pourrait en faire mention dans cette partie, cet espace devant également être préservé ?

**Il est convenu d'ajouter une mention à ce sujet.**

Monsieur le Maire : Concernant l'objectif « *Préserver une échappée visuelle au nord du Grand Pré* », il pourrait être pertinent de préciser que cet espace au nord du Grand Pré doit être maintenu en tant qu'espace naturel, ou qu'il soit réservé pour des fonctions d'équipements publics (parking par exemple).

Rodolphe BOY : La volonté de protéger l'échappée visuelle vers le nord, et créer un parking sur cet espace semblent contradictoires.

Bénédicte BEDEL : Je ne vois pas en quoi cet espace au nord du Grand Pré permet de préserver une échappée visuelle vers le nord.

Monsieur le Maire : Si l'on construit sur ce terrain, le Grand Pré devient plus petit puisque l'on construit tout autour. La création d'un parking par exemple aurait un fort impact paysager (celui-ci devant être étagé). Je pense finalement que, malgré tout, il faut garder ce terrain naturel.

Gérard DEVAUX : Je pense qu'il serait bon, si l'on a les moyens, de l'acheter, ce qui permettrait d'agrandir le Grand Pré vers le nord, où l'on pourrait proposer une fonction différente que le reste du Grand Pré (espace de pique-nique, arboretum...). Cela ne serait pas pertinent de mettre un parking à cet endroit au regard des flux qui restent limités au nord du village. Ainsi, je suis partisan de considérer cet espace comme naturel, en tant qu'extension du Grand Pré, avec une fonction à définir.

**Il est convenu de retirer l'action de « *Préserver une échappée visuelle au nord du Grand Pré* », et de mentionner l'espace en prolongement nord du Grand Pré en tant qu'espace complémentaire et permettant de conforter les espaces publics. La cartographie sera modifiée en conséquence.**

Monsieur le Maire : Concernant l'objectif « *Protéger les réservoirs de biodiversité représentés par les milieux forestiers, ouverts ou semi-ouverts, en particulier ceux faisant l'objet d'un zonage réglementaire* », à quoi correspondent les zonages réglementaires ?

Rodolphe BOY : Cela fait référence aux inventaires écologiques. Le terme pourra être modifié.

## ORIENTATION 2. S'INSCRIRE DANS UNE DEMARCHE VISANT A S'ADAPTER ET ATTENUER LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

Bénédicte BEDEL : Concernant le risque d'inondation, qui est responsable de l'entretien des vallons ?

Monsieur le Maire : Ce sont les propriétaires riverains des vallons qui sont responsables de leur entretien, jusqu'à la moitié du vallon. Il peut y avoir des problèmes (non-entretien) dans les espaces forestiers qui sont classés en espaces boisés classés au PLU.

Rodolphe BOY : L'entretien des abords des cours d'eau est une obligation légale, à laquelle ne s'oppose pas les espaces boisés classés.

Bénédicte BEDEL : Les vallons sont-ils répertoriés ?

Monsieur le Maire : Oui, ils apparaissent au cadastre. Une partie est prise en charge par la GEMAPI (exemple du vallon de Sainte-Marguerite).

Mademoiselle Evelyne RISSO : Le terme de « couloirs aériens » pourrait apparaître dans le PADD.

Mademoiselle Evelyne RISSO : La commune de Cabris est en effet survolée par des avions, ce qui n'était pas le cas avant. Il faudrait que le PLU fasse apparaître le fait qu'il faudrait éviter la propagation de cette nuisance.

Monsieur le Maire : Cela ne peut pas être contrôlé par le PLU.

Rodolphe BOY : Il est précisé que les objectifs du PADD doivent pouvoir être traduits dans les pièces opposables du PLU (règlement, zonage, ou OAP). Or, le PLU qui est un document d'urbanisme fixant les règles d'aménagement et d'utilisation des sols, n'a pas d'outils pour pouvoir règlementer cela. Par ailleurs, la commune n'est pas concernée par un plan d'exposition aux bruits (PEB) – document qui vise à limiter ou interdire les constructions dans les zones impactées par ces nuisances sonores afin d'en limiter l'impact sur les populations riveraines.

## ORIENTATION 3. ORGANISER UN DEVELOPPEMENT STRUCTURE ET COHERENT AVEC LES OBJECTIFS DE PROTECTION DE LA COMMUNE

Caroline COLLET : Concernant l'objectif « *Maintenir les services de santé installés en centre village, y compris le centre de soins C.A.L.M.E* », il s'agit plutôt d'une clinique que d'un centre de soins. Cela relève d'un hébergement.

Monsieur le Maire : Il pourrait être plus approprié de parler d'établissement de soins.

Gérard DEVAUX : Il faudrait supprimer la notion de « C.A.L.M.E » qui porte à confusion sur le fait de maintenir cet établissement en tant que C.A.L.M.E. C'est trop spécifique.

Monsieur le Maire : Celui-ci a été plusieurs fois en difficulté, fragilisé. Il y a un risque que cela change de destination. Vaut mieux-t-il le maintenir en tant qu'établissement de soins, ou permettre à ce qu'il évolue, vers de l'hébergement hôtelier ou résidence pour séniors pour les cabriens par exemple... ?

Caroline COLLET : Est-ce que l'on peut mettre le fait que la commune ait un droit de regard sur le devenir de cet établissement ?

Rodolphe BOY : Cela est interdit. La commune peut en revanche mettre un emplacement réservé pour faire un équipement public, du logement social...

**Il est finalement conclu de, à ce stade du PLU, ne pas figer le devenir de cet établissement, et donc de ne pas n'en faire mention au PADD.**

Monsieur le Maire : Concernant l'objectif « *Maintenir, développer et concentrer les commerces et services dans le centre-village et dans sa continuité (le long de la RD n°4, RD n°11, de la promenade*

~~Saint Jean, et à proximité des terrains de tennis) », il faudrait préciser « à proximité des terrains de tennis et de la Mairie ».~~

Gérard DEVAUX : Cela pourrait mieux apparaître sur la carte du PADD.

**Le PADD sera repris à la lueur de ces remarques.**

Gérard DEVAUX : Il faudrait traiter l'hôtel l'Horizon dans le cadre d'une même opération sur l'ensemble des terrains disponibles pour le secteur hôtelier, en particulier celui jouxtant la piscine sous la promenade Saint-Jean, pour faire l'objet d'une opération incluant la globalité de ces terrains, liant la création de logements sous la promenade St Jean, à l'obligation de rénover l'hôtel pour trouver un équilibre dans cette opération.

Il faut maintenir un hébergement touristique, et donc le permettre de se réhabiliter. Toutefois, il faut aussi prendre en considération le coût financier lié à cette réhabilitation.

Monsieur le Maire : Si ne l'on indique pas de maintenir cet hôtel, il y a un risque qu'il se transforme en du logement.

Gérard DEVAUX : Est-ce qu'il y a la possibilité d'identifier le secteur de l'hôtel et ses abords au PLU, et de dire que la constructibilité sera de tant de m<sup>2</sup> pour telle destination de construction (hôtel, logement...) sous réserve de l'approbation de la commune sur le projet d'ensemble.

Rodolphe BOY : Cela n'est pas possible tel quel au PLU.

Il est précisé que l'hôtel est classé en zone UH au PLU actuellement opposable. Il ne peut donc pas en l'état évoluer vers du logement.

**Les échanges témoignant d'une part de maintenir strictement l'hôtel, et d'autres part de laisser la possibilité de son évolution partielle, il est conclu de modifier l'action de la manière suivante : « favoriser le maintien des structures hôtelières existantes », laissant plus de souplesse.-**

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la délibération en date du 03 avril 2013 approuvant le plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération n°16-2024 en date du 17 avril 2024 prescrivant la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) ;

Considérant qu'en application de l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) doivent faire l'objet d'un débat au sein du Conseil municipal, deux mois au moins avant l'examen du projet de PLU ;

Considérant que le Conseil Municipal a débattu des orientations générales du PADD du projet de PLU de la commune de Cabris lors de la présente séance pendant une durée de 1h50 ;

Considérant que suite au débat qui a fait place, les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du PLU de la commune de Cabris retenues sont jointes en annexes.

Sur proposition de Monsieur le Maire, après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- PREND ACTE de la tenue du débat sur le PADD conformément à l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits.

Le 17 Avril 2024  
Le Maire Pierre BORNET

Certifie exécutoire compte tenu de la :

- Transmission en Préfecture le :
- De la publication ou affichage le :



**AR Prefecture**

006-210600268-20240417-17\_2024-DE  
Reçu le 24/04/2024

*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 et de sa transmission au représentant de l'état.*