

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 : 10

Votants : 11

Le Conseil Municipal de la Commune de CABRIS
Dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire
Le 02 Décembre 2025 à 18h00,
À la mairie sous la présidence de M. Pierre BORNET,
Maire de Cabris,
Date de convocation : 26 Novembre 2025

Présents : M. Pierre BORNET, M. Gérard DEVAUX, M. Dominique DE MEYER, Mme Bénédicte BEDEL, Mme Caroline COLLET, Mme Nathalie PETIT, Melle Evelyne RISSO, Mme Lydie MERCIER, Mr Jean GLOWNIA, M. Christian REPELLIN-VILLARD.

Absente excusée : Mme Valérie TRABAUD donne pouvoir à Mme Lydie MERCIER

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

Secrétaire de séance : Mme Bénédicte BEDEL

Objet : Révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) -

N° 41-2025 : Deuxième 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 a été lancée par délibération n°16-2024 du 17 avril 2024.

Ce même jour, le Conseil Municipal a débattu du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), ce qui a été acté par la délibération n°17-2024. Ce débat venait exprimer le projet de la municipalité traduit également dans les objectifs assignés à la délibération prescrivant la procédure ; et donner capacité à la commune de surseoir à statuer sur les autorisations d'urbanisme (article L153-11 du code de l'urbanisme).

Monsieur le Maire explique ensuite le travail mené depuis ce débat sur les pièces opposables du PLU, notamment sur les pièces réglementaires (zonage, règlement écrit) et sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), mais également la réalisation d'un diagnostic territorial complet.

Les personnes publiques associées (PPA) ont aussi pu être rencontrées pour échanger sur ce diagnostic et ce PADD, et une réunion publique s'est tenue pour présenter ces mêmes éléments.

Ce travail et ces rencontres n'ont pas remis en cause de manière fondamentale le projet débattu en avril 2024, mais il a semblé néanmoins important de venir clarifier certaines orientations et actions ou d'ajuster certains points, notamment suite à la mise à jour du diagnostic sur les parties paysagères, écologiques, la consommation d'espaces ...

Les 3 grands objectifs sont par contre pleinement maintenus.

Il est ainsi proposé de redébattre avec l'ensemble du Conseil Municipal du PADD afin de partager et discuter des évolutions apportées à ce document suite à ces un an et demi de travail depuis le lancement de la procédure et ce 1er débat ; et de communiquer ces éléments à la population.

Monsieur le Maire précise que le cadre réglementaire spécifique à ce PADD n'a pas évolué depuis le 1^{er} débat et rappelle que la possibilité de surseoir à statuer continue de s'appliquer et continuera à être utilisé si nécessaire, comme cela a pu être le cas depuis le 1er débat du PADD.

Monsieur le Maire propose de présenter les grandes orientations et les objectifs du PADD modifié, en insistant sur les actions ayant subi une évolution depuis le dernier débat et les raisons de ces modifications. Chacun est libre néanmoins de réinterroger plus largement le document.

ORIENTATION 1. PRESERVER NOTRE ENVIRONNEMENT POUR ASSURER UN CADRE DE VIE DE QUALITE A NOS HABITANTS

Concernant le premier objectif de cette orientation, Monsieur le Maire précise que deux modifications mineures ont été proposées par rapport au 1^{er} PADD débattu.

La première concerne les vues panoramiques, à partir de la RD 4 et RD 11, visant à préserver la qualité des abords. Ces protections visuelles ont été identifiées sur la carte en rapport avec ces objectifs.

Mme Bénédicte BEDEL remarque que la perspective depuis la Promenade St Jean a été supprimée. Elle insiste pour le maintien de cette voie dans les vues panoramiques à protéger, car il s'agit d'une promenade emblématique de Cabris.

Il est convenu de rajouter cette voie : « Préserver les vues panoramiques, depuis certains axes routiers, notamment depuis une partie de la RD N°4 et de la RD N°11, routes touristiques identifiées au SCOT, et la promenade St Jean, et préserver la qualité des abords ».

La deuxième concerne le rajout de l'objectif suivant « Préserver les arbres et l'alignement d'arbres remarquables, participant grandement à la qualité du centre-village ».

Le Maire explique que le diagnostic paysager note la présence d'un nombre important d'arbres remarquables au niveau du vieux village (citronniers, orangers, micocouliers, ...) marquant ainsi le nom de certaines rues. Ces arbres sont pour la plupart situés sur le domaine public communal et la municipalité souhaite acter leur préservation au PLU.

Il y a également des alignements d'arbres remarquables, notamment avec des marronniers sur la double voie, sur le petit pré et le grand pré, ombrageant ces espaces, qu'il est impératif de maintenir.

L'ensemble du conseil municipal trouve pertinent ce rajout.

Le Maire poursuit en précisant qu'il n'est pas nécessaire de répéter le titre sus-jacent, et qu'il propose de noter uniquement de « Protéger les coteaux sensibles de l'urbanisation diffuse galopante », en signalant en outre que le périmètre de ces coteaux sensibles a été modifié sur la carte, et adapté suite au 1^{er} débat

Mr Jean GLOWNIA se réjouit de cette modification.

Mr le Maire précise ensuite qu'au niveau du village, il est important de spécifier l'importance du caractère patrimonial du centre historique.

Mme Bénédicte BEDEL partage cet avis, en indiquant que le centre village accueille plusieurs églises et monuments.

Mme Evelyne RISSO demande que, grâce à cet objectif, on puisse préserver le bâti existant, caractéristique d'un village provençal.

En ce qui concerne le deuxième objectif de cette orientation, Mr le Maire insiste sur le fait que les milieux forestiers doivent être préservés, mais ont eu tendance à se développer avec la disparition progressive des cultures, et qu'il serait souhaitable d'insister sur la reconquête agricole.

Melle Evelyne RISSO confirme ce propos, soulignant que les photos anciennes montrent la disparition des restanques au profit de la forêt.

Mr GLOWNIA ajoute que c'est ce qu'il a pu développer sur la zone agricole de la Renaude, et qu'il faut évoluer dans ce sens.

Le Maire aborde ensuite l'objectif de consommation foncière, précisant qu'au regard du SCOT, à l'intérieur des zones urbanisées, il ne reste pour ainsi dire pas de surfaces constructibles et le PLU peut consommer moins de 3,7 hectares d'ici 2036 (en retirant les coups partis d'urbanisation depuis 2021) au regard de la Loi Climat Résilience.

Mr Gerard DEVAUX fait remarquer que toute la partie Nord Ouest du saillie de Stramousse sur la carte semble sortie de la zone urbanisée, mais que compte tenu du peu de foncier disponible, il est impératif de maintenir en zone urbanisée des terrains sur la partie Sud, d'ailleurs au voisinage d'autres constructions, avec récemment une densification à ce niveau.

Le Maire répond que depuis presque deux ans, grâce au sursis à statuer, aucun permis n'a été délivré en dehors de l'enveloppe urbaine, et un seul au sein de ce périmètre. Le fait de sortir la zone Nord-Ouest de Stramousse permet de respecter les objectifs, mais la zone Sud (sous le chemin de Stramousse) doit être laissée constructible, en raison d'une densification récente, conférant un îlot urbanisé.

Mme Caroline COLLET et Mr Dominique DEMEYER partagent cet avis, admettant que la position défendue par le Maire et le 1^{er} Adjoint est logique.

Le maire fait remarquer, sur la carte reflétant cette orientation :

- La modification de la mention concernant les réservoirs de biodiversité afin de citer les milieux cultivés, en cohérence avec le diagnostic, comme demandé par le PNR/la chambre d'agriculture...
- La modification sur la deuxième carte des zones relais de biodiversité, en excluant celle au-dessus du chemin de Peyasq, l'écologue accompagnant la commune indiquant que cette zone constitue un réservoir de biodiversité et non une « zone relais ».

Me Nathalie PETIT, prend la parole pour appuyer cette volonté dans le PLU.

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

Le Maire précise qu'il a été proposé de rajouter au début de l'objectif 2.1. de « Intégrer l'ensemble des risques et aléas connus », permettant d'ajouter des données risques au PLU à l'avenir, s'il y a des nouvelles données. L'ensemble du Conseil municipal approuve.

Le Maire explique le changement proposé sur le paragraphe : « Limiter le risque inondation » est plutôt d'ordre sémantique que structurel. En effet, il est préférable de noter l'inconstructibilité des secteurs, plutôt que de délimiter des zones non aedificandi, qui correspondent plus au règlement.

De même, le terme précédent d'« espaces de bon fonctionnement des cours d'eau » renvoyait à un outil du SDAGE qui n'existe pas sur le territoire communal ; il a donc été ajouté.

Le troisième paragraphe concerne les aléas/risques de mouvement de terrain, formule plus générale pour définir tous ces risques.

Mr Dominique DEMEYER souhaiterait que les aléas de retrait-gonflement des argiles soient rajoutés, compte tenu du nombre de déclarations de catastrophes naturelles déclarées pour ce risque. Après débat, **on propose d'intituler la mention du PADD comme suit : « Prendre en compte les aléas/risques de**

mouvement de terrain, y compris l'aléa retrait gonflement des argiles (étude BRGM notamment) ».

Pour l'objectif 2.2 Préserver notre ressource en eau, il a été souhaité d'ajouter de conditionner le développement urbain à la desserte de certains quartiers par les réseaux. En effet, dans le nouveau zonage d'alimentation en eau potable, il existe des zones situées en dehors des zones raccordées dans lesquelles la constructibilité doit être limitée.

Mr Gérard DEVAUX et Mme Bénédicte BEDEL demandent si les terrains pouvant être desservis par un surpresseur pourront rester constructibles ?

Le Maire répond par la négative, mais s'il y a déjà une desserte par surpresseur d'une habitation, toute nouvelle construction sera refusée.

Concernant l'objectif 3.3, le Maire précise qu'il convient de rajouter la RD 13 comme axe particulièrement bruyant, et conformément à l'arrêté préfectoral.

Mme Lydie MERCIER demande si cet objectif permettra de réaliser des dispositifs antibruit.

Le maire répond positivement à condition qu'ils soient intégrés dans le paysage.

Certains objectifs ont été ajoutés sur la carte de cette orientation 2, notamment la zone de protection des sources de Saint-Cézaire sur la partie Nord-Ouest du territoire, et l'ajout de la RD 13 comme axe bruyant.

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

Pour cette orientation, il a été proposé de rajouter le nombre de logements à produire par an soit 3 ou 4, en accord avec le PLH du Pays de Grasse.

Il est aussi opportun de rajouter le city stadium dans les équipements sportifs, doléance pertinente de Mme Caroline COLLET.

Mais c'est sur l'objectif 3.3 concernant l'activité économique que la discussion a été la plus intense.

Pas tant sur la nécessité de maintenir les activités commerciales dans le centre village mais surtout dans sa continuité (élément rajouté) pour bien affirmer le développement de ces activités le long des routes passantes.

Cet objectif recueillant l'assentiment de tous les participants.

Le Maire a insisté sur l'objectif de « Favoriser le maintien et le développement des structures d'hébergement touristique de manière adaptée à la structure communale ». Il estime que cette formule ne met pas assez l'accent sur le maintien de l'hôtel.

Mr Gérard DEVAUX, soutenu par plusieurs membres du conseil municipal dont Mr Christian REPELLIN-VILLARD demande à modifier l'action **en ajoutant le terme d'« hôtelières »**.

Mme Bénédicte BEDEL et Mme Nathalie PETIT insistent sur le fait que le PADD donne une intention, celle de maintenir les hébergements touristiques / hôtels existants.

Puis Mr Dominique DEMEYER demande la signification de la mention « de manière adaptée à la structure communale ».

Le Maire répond que cette partie est en fait en lien avec le fait de « permettre le développement des hébergements touristiques ». En l'occurrence, on ne va pas autoriser leur développement sur l'ensemble du territoire, mais sur certains secteurs. Il y a donc bien une volonté d'encadrer le développement de manière adaptée selon les différents quartiers et leur structuration.

Mr Gérard DEVAUX fait remarquer qu'il y a des chambres d'hôte de très bonne qualité en zone Uc et qu'il serait dommage de ne pas permettre leur développement.

AR Prefecture

006-210600268-20251202-41_2025-DE
Reçu le 05/12/2025

Mme Evelyne RISSO évoque l'avenir de la maison de soins en addictologie du « CALME » et se demande s'il faut le laisser en hébergement hôtelier ou non.

Le Maire répond que cet établissement n'est pas un enjeu. S'il devait fermer, la Municipalité préfère laisser une évolution choisie par le futur acquéreur : habitation, hôtel, hébergement touristique. Il n'a donc pas été identifié spécifiquement dans le PADD.

Enfin, l'objectif 3.5 a été supprimé, car trop vague.

-

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) ;

Vu la délibération n°17-2024 en date du 17 avril 2024 actant du débat du PADD ;

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 2h15 ;

Considérant que suite au débat qui a fait place, les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) 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 second débat sur le PADD conformément à l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme.

Fait et délibéré à Cabris

Le 02 Décembre 2025

Le Maire, Pierre BORNET



Certifie exécutoire compte tenu de la :

- *Transmission en Préfecture le :*
- *De la publication ou affichage le :*
- *La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nice dans un délai de deux mois à compte de sa publication et de sa transmission au représentant de l'état.*

AR Prefecture

006-210600268-20251202-41_2025-DE
Reçu le 05/12/2025