Département des Alpes Maritimes

Commune de Cabris

ENQUETE PUBLIQUE

Portant sur la révision générale du PLU de la commune de Cabris

1 - RAPPORT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2 – AVIS ET CONCLUSIONS

3 - ANNEXES au RAPPORT

(24 août au 25 septembre 2026)



Destinataires : Monsieur le Maire de Cabris,
Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice

2 Table des matières

1 DESCRIPTION DU PROJET 4
1.1 Cadre général du projet 4
1.2 Contexte administratif 4
2 ANALYSE 4
3 SYNTHESES 5
3.1 Avis de la MRAe, et des PPA's & PPC 5
3.2 Observations du public 6
4 MOTIVATION PERSONNELLE 7
5 **RECOMMANDATIONS et RESERVES** 7
6 AVIS 7

PREAMBULE

3 documents distincts :

Le présent document constitue la seconde partie de l’ensemble du rapport. Elle contient les AVIS ET CONCLUSIONS relatifs à l’enquête.

La première partie constitue le RAPPORT d’enquête du commissaire enquêteur la révision générale du PLU de Cabris.

Enfin la troisième partie constitue les ANNEXES AU RAPPORT dans lesquelles sont reproduites toutes les pièces utiles à la compréhension du présent rapport.

1 DESCRIPTION DU PROJET

1.1 Cadre général du projet

La commune de Cabris, située à l'Ouest du département des Alpes-Maritimes (région Provence Alpes Côte d'Azur), compte une population de 1450 habitants (2023) sur une superficie d'environ 543 ha. Elle se trouve au Nord-Ouest de Grasse (7 km) et à environ 30 km au nord de Cannes ; elle s'étale sur des altitudes situées entre 240 et 760 m. Au niveau de l'intercommunalité, Cabris fait partie de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse.

La révision générale du PLU vise à intégrer les évolutions législatives, réglementaires et territoriales des dix dernières années.

La commune de Cabris (06530) assure la maitrise d'ouvrage du projet.

1.2 Contexte administratif

- Délibération du Conseil Municipal (n° 16-2024) prescrivant la révision générale du PLU ;
- Délibération du CM (n° 17-2024) relative au débat sur les orientations du PADD ;
- Délibération du CM (n° 41-2025) relative au second débat sur les orientations du PADD ;
- Délibération du CM (n° 8-2026) tirant le bilan de la concertation ;
- Désignation du commissaire enquêteur par décision du TA en date du 17/06/2026 ;
- Arrêté municipal du 27/07/2026 d'ouverture de l'enquête publique du 24 août au 25 septembre 2026.

2 ANALYSE

L'enquête publique complémentaire vise à recueillir les commentaires et propositions du public, de la MRAe, des PPA's et des PPC's sur le projet de révision générale du PLU de la commune de Cabris.

Le dossier d'enquête est clair et bien structuré ; on pourrait néanmoins faciliter son accès en l'organisant en « volumes » contenant des « pièces ». Les plans imprimés sont parfois difficiles à exploiter, la taille des caractères utilisés pour l'identification des parcelles s'avère trop petite ; le morcellement des plans en plusieurs feuilles, avec une échelle réduite, constituerait une amélioration notable.

Compte tenu du contexte d'évolution rapide des textes et règlements qui affectent l'urbanisme, il s'avérait que l'ancien PLU, datant de 2013, nécessitait une révision générale.

Le projet a été conduit avec un souci constant d'associer le public et les collectivités à son élaboration avec des concertations venant enrichir son contenu.

Le public et les collectivités concernées ont montré leur intérêt en participant à toutes les étapes, jusqu'à l'enquête publique.

3 SYNTHESES

La Mission Régionale de l'Autorité environnementale a émis un certain nombre de recommandations concernant le projet ; à l'exception de la CDPENAF et de la Chambre d'Agriculture, les PPA's ont majoritairement rendu des avis favorables, assortis de recommandations.

3.1 Avis de la MRAe, et des PPA's & PPC

- La MRAe formule plusieurs recommandations pour améliorer la prise en compte de l'environnement dans le PLU, notamment sur la justification des besoins en foncier, la gestion des ressources en eau et assainissement, la protection de la biodiversité et des paysages, ainsi que la gestion des nuisances sonores.

- La **CAPG :** avis favorable, sous réserve de **compléments techniques** et d'ajustements sur l'habitat, la biodiversité et la lisibilité des règles.

- Soutien de la **CCI**, sans réserve ni demande de modification.

- **CDPENAF :** avis défavorable sur les évolutions agricoles et naturelles, avec plusieurs corrections obligatoires pour sécuriser le PLU.
  - Reconquête agricole non justifiée,
  - Trop d'EBC's (incompatibles avec usages agricoles et pastoraux),
  - Reclassements N vers U non justifiés

- **Chambre d'Agriculture :** avis défavorable sur les évolutions agricoles et naturelles, avec plusieurs corrections obligatoires pour sécuriser le PLU.

- Avis favorable de la **CMA**, avec une seule réserve : garantir que les entreprises artisanales puissent continuer à s'implanter et évoluer dans le tissu urbain.

- **Le département** donne un avis favorable, avec une demande de coordination renforcée pour sécuriser les aménagements routiers.

- Avis favorable de **NATRAN** (transport de gaz).

- **SDIS** : avis favorable avec recommandations.

  - Réaliser un schéma d'analyse des risques d'incendie et des besoins en eau afférents avec prise en compte du développement urbain ;
  - Les bâtiments doivent être équipés d'une défense extérieure contre l'incendie et être accessibles par des voiries adaptées à la lutte.

- L'**ONF** valide les orientations du PLU et émet 2 remarques :
  - L'interdiction des coupes à blanc ne relève pas du PLU mais du document d'aménagement foncier
  - Classement EBC jugé excessif.

- Le **Préfet** donne un avis favorable au PLU de Cabris, mais demande des corrections obligatoires avant l'approbation :
  - Mieux protéger les espaces remarquables (grottes, vestiges, grand paysage) et la zone humide.
  - Corriger l'enveloppe urbaine, trop large à Stramousse.
  - Supprimer les annexes en zone N pour respecter le SCoT.
  - Justifier les reclassements de zones N en zones U.
  -
- L'**ARS** rend un avis favorable, mais appelle à renforcer plusieurs dispositions du règlement pour assurer une réelle prise en compte :
  - de la santé environnementale,
  - de la qualité de vie,
  - de la résilience climatique,
  - et de la réduction des nuisances.

- L'avis de **GADSECA** constitue principalement une critique approfondie de la méthodologie de calcul de la consommation foncière retenue par la commune et de la démonstration de compatibilité du PLU avec la loi Climat et Résilience, le SRADDET et le SCoT.

3.2 Observations du public

- 3 observations ont été inscrites sur le registre d'enquête ;
- 17 courriers reçus ou déposés en mairie de Cabris ;
- 12 courriers électroniques (E001 à E012) reçus en mairie ;
- 1 pli postal a été reçu à la mairie de Cabris le 8 octobre 2026, soit plus de dix jours après la clôture de l'enquête ; il n'a pas été pris en compte.

Les principaux thèmes abordés par les observations du public sont :

- Le reclassement de parcelles (majoritairement vers des zones Ux) ;
- La suppression d'emplacements réservés ;
- La suppression et/ou modification de secteurs classés et corridors écologiques ;
- L'interdiction des toitures plates végétalisées ;
- La réglementation concernant les antennes relais ;
- Des incompatibilités alléguées avec d'autres documents d'urbanisme.

Dans ses réponses, la commune s'est engagée à opérer de nombreuses améliorations du projet pour tenir compte des modifications demandées et des recommandations émises.

4 MOTIVATION PERSONNELLE

Le projet nous apparait comme globalement cohérent et de nature à intégrer les nombreuses évolutions légales et réglementaires apparues depuis 2013.

Son élaboration a suivi une démarche participative et itérative, prenant en compte les critiques et recommandations émises au fur et à mesure de son avancement ; en conséquence de quoi des dispositions réglementaires ont été améliorées et/ou modifiées chaque fois que cela s'est révélé compatible avec l'esprit du projet. De nombreuses contre-propositions ont été retenues.

5 RECOMMANDATIONS et RESERVES

Outre le respect des engagements pris par la commune dans ses réponses aux avis des collectivités et aux observations du public, nos **recommandations** sont les suivantes :

a) Réduire l'emprise de la protection écologique affectant la parcelle C1364 à sa partie Sud en continuité avec le tracé sur la parcelle C0846 à l'Est (observations C005 et E001) ;
b) Prendre en compte la non-opposition de la commune n° DP00060262500028, délivrée le 31/12/2025 (obs. C008)
c) Intégrer la totalité de la parcelle C1359 en zone Uc (obs. E002 et E006).

L'avis ci-dessous n'est assorti **d'aucune réserve**.

6 AVIS

Considérant ce qui précède, le commissaire enquêteur rend un **avis favorable** au projet de révision générale du PLU de la commune de Cabris.

Rédigé le 21 octobre 2026, en notre domicile de Tourrettes-sur-Loup,



Paul Denis SOLAL
Commissaire enquêteur