

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CABRIS

Compte-rendu de la première réunion publique

1. ÉLÉMENTS INTRODUCTIFS

Date et heure de la réunion : Le jeudi 20 novembre 2025, à 18h00

Lieu de la réunion : Salle des fêtes de Cabris

Durée de la réunion : 3h30

Personnes présentes à la réunion :

Prénom NOM	Fonction
Commune	
Pierre BORNET	Maire de la commune de Cabris (Président de la Régie des Eaux du Canal Belletrud, Vice-Président à la CAPG)
Gérard DEVAUX	1 ^{er} adjoint (finances, budget, urbanisme, communication)
Dominique DE MEYER	3 ^{ème} adjoint (sécurité)
Nathalie PETIT DEPETRIS	4 ^{ème} adjoint (fêtes, associations)
Bénédicte BEDEL	Conseillère municipale (développement durable, communication)
Bureau d'études Alpicité	
Rodolphe BOY	Chef de projet

En outre, environ 45 personnes étaient présentes dans le public pour cette réunion.



2. COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION PUBLIQUE

Introduction

En introduction, Monsieur le Maire présente les raisons expliquant le lancement de la révision générale du PLU de Cabris, avec notamment le besoin d'intégrer la loi Climat et Résilience promulguée en 2021, qui prévoit que les territoires limitent fortement leur consommation d'espaces et l'artificialisation des sols afin de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers. Cette loi doit être traduite dans un document de planification régional, le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires), puis dans les documents de planification intercommunaux, à savoir dans les SCoT (schéma de cohérence territoriale), et enfin dans les PLU. La commune de Cabris est concernée par le SCoT de l'Ouest des Alpes-Maritimes (dit SCoT'Ouest).

Ainsi, la révision générale du PLU a été lancée en 2024. Les objectifs du PLU sont détaillés dans la délibération de lancement de la procédure, qui fixe par ailleurs les modalités de concertation qui seront mises en œuvre jusqu'à l'arrêt du PLU. Cette délibération est disponible sur le site internet de la commune (<https://www.cabris.fr/urbanisme-environnement/revision-generale-du-plu/>).

Monsieur le Maire présente l'objet de la réunion, qui vise à présenter :

- Le **diagnostic territorial**, qui correspond à un état des lieux de la commune et qui permet de mettre en avant les enjeux du territoire, sur la base de diverses données existantes ;
- Le **projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**, qui traduit le projet communal pour les dix prochaines années, et détermine les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Le Maire et Rodolphe BOY, bureau d'études en urbanisme accompagnant la commune, présentent une synthèse du diagnostic territorial et du PADD.

Les échanges entre les habitants et la commune, accompagnée du bureau d'études, sont résumés ci-après. Des éléments complémentaires ont parfois été précisés.

Échanges avec la population

Partie 1 : Le rapport de présentation

Une personne demande si le PLU est valable pour toutes les communes.

- ➔ Il est répondu que les PLU sont réalisés à l'échelle communale. Toutes les communes ne disposent pas de PLU (*elles peuvent être couvertes par un PLUi - un PLU réalisé à échelle intercommunale -, par une carte communale ou par aucun document d'urbanisme*).

Elle indique que les PLU ne tiennent pas compte des routes, des transports, etc. Pourtant, Cabris subit la congestion routière, notamment liée au développement des communes voisines.

- ➔ Monsieur le Maire indique que les déplacements sont notamment traités à l'échelle intercommunale à travers le SCoT, mais aussi à travers un document dédié à cette question, qui est le plan de déplacements urbains (PDU). Ils prévoient notamment les axes à développer, à renforcer, à agrandir, etc.

Le PLU, qui est élaboré à échelle communale, doit être compatible avec ces documents, donc doit prendre en compte la question des déplacements. D'ailleurs, la présentation présente bien un diagnostic des déplacements, et le PADD prend aussi en compte ce thème comme cela sera présenté dans la suite de la réunion.

Par exemple, la commune du Tignet qui a révisé son PLU il y a quelques années a fait le choix de n'accueillir que très peu d'habitants sur les prochaines années, en application du SCoT qui permet de moduler la croissance démographique compte tenu des conditions de saturation routière sur la RD 2562 de l'Ouest du Pays de Grasse, et ce, le temps que les transports en commun soient améliorés notamment. Cela témoigne bien de la prise en compte de cette question dans les documents d'urbanisme.

Sur Cabris, il n'est pas fait le constat d'une saturation importante des axes de transport. La commune n'est pas ciblée comme un territoire prioritaire de développement par le SCoT (pas de secteur de renouvellement urbain structurant, ou de nouveau quartier d'habitations à créer par exemple). Le SCoT prévoit en effet un développement prioritaire le long d'une « diamétrale de centralité » qui ne concerne pas Cabris. A cet égard, le développement sera modéré et ne devrait pas impliquer une augmentation significative des déplacements.

Cette personne indique que la situation routière est « intenable » sur le bas de la commune (nuisance sonore, pollution...) contrairement au haut de la commune.

Une autre personne dit que, concernant le PLH, la présentation indique que ce document est établi sur 6 ans, sur la période 2026-2030, mais cela fait 5 ans et non 6 ans.

- ➔ *Suite à la réunion, la période d'application du PLH a été vérifiée. Ce document est établi sur la période 2025-2030 (et non sur la période 2026-2030 comme l'indiquait la présentation (erreur de frappe)). Les années 2025 et 2030 sont incluses dans le délai, ce qui fait bien 6 ans d'application.*

Une personne dit que, si la loi / le SCoT ne permettent plus de consommer des terrains de plus de 2500 m², il sera toujours possible de construire en hauteur.

- ➔ Il est répondu que, en effet, à défaut de pouvoir consommer des terrains de plus de 2500 m², il y a d'autres possibilités pour répondre aux besoins de développement du territoire : découpage de terrains pour « densifier », extensions des constructions existantes, réhabilitations...

Une personne indique que, si la construction des terrains de moins de 2500 m² en densification est permise, cela va interférer avec la qualité de vie des habitants, la pollution sonore, etc.

- ➔ Le Maire répond qu'il souhaite arrêter le mitage de la commune. Le développement doit donc plutôt se faire en « densification », au sein de ce qui est déjà urbanisé, tout en règlementant les nouvelles constructions de manière à ce qu'elles s'inscrivent dans le contexte existant (pas une trop forte densification).

Une personne demande si la volonté de préserver des terrains de plus de 2500 m² implique l'interdiction de réaliser des divisions foncières.

- ➔ Il est répondu que le PLU est un document de planification. En l'occurrence, afin qu'il soit compatible avec la loi / le SCoT, il doit rendre inconstructibles les terrains de plus de 2500 m² en densification, ou les terrains en « extension » de l'urbanisation, qui sont ceux qui engendreraient une consommation d'espaces. En soi, il sera possible de réaliser des divisions foncières pour ces terrains, mais ils ne seront pas constructibles.

Une personne indique que les constats (population, habitations) sont différents entre le centre village et le reste de la commune.

Une personne demande si l'on connaît le nombre d'habitants présents dans le village.

- ➔ Il est répondu que cela n'est pas connu (pas de données). Le Maire indique que, selon son ressenti, le village pourrait accueillir environ 600-700 habitants.

Une personne se demande où vivent les personnes extérieures à la commune et qui viennent travailler sur Cabris.

- ➔ Il est répondu que ce sont des données qu'il est difficile à avoir. La commune se renseignera si elle peut connaître le détail des flux de personnes venant travailler sur Cabris.

Une personne indique qu'elle est propriétaire d'une maison, qui est trop grande par rapport à ses besoins actuels. Elle craint de ne pas pouvoir vendre son habitation (prix trop élevé), qui pourrait donc devenir une résidence secondaire. Elle souhaitait réaliser une surélévation de son habitation pour pouvoir louer un appartement à l'année pour les personnes qui travaillent, mais le PLU ne le permettait pas. Elle se demande ce qu'il faut faire.

- ➔ Il est répondu que le PLU n'a pas de pouvoir sur la vente et l'occupation des habitations existantes. Le PLU actuel ne permet pas de surélévation au-delà du R+1 au vu des enjeux paysagers notamment. En revanche, il y a des phénomènes à l'œuvre sur le territoire de la CAPG, qui sont des rachats de villa pour vente à la découpe (exemple : 4 appartements dans une ancienne villa), ce qui est tout à fait possible sur le territoire si le projet respecte le PLU (nombre de places de stationnement à réaliser...).

La maison typique provençale comprend un étage avec les pièces à vivre « en bas » et les chambres « en haut ». Or, le PLU interdit cela.

- ➔ Il est répondu que le PLU actuel autorise dans la plupart des zones des constructions d'une hauteur maximale de 5,50 m à l'égout du toit, soit du R+1. Cela est donc bien autorisé.

Une personne indique que, vers les Pradons, le secteur est devenu une canalisation d'eau, puisque chaque propriétaire empêche les eaux de pluie de se déverser dans leur jardin. Dans sa propriété, il ramasse toute l'eau se déversant en amont.

- ➔ Il est expliqué que les réseaux pluviaux ou les problématiques de voisinage ne relèvent pas du PLU. Il est également rappelé que la gestion des eaux pluviales ne relève plus d'une compétence de la commune, mais de la communauté d'agglomération. Le PLU peut en revanche éviter les ruissellements en réglementant l'imperméabilisation, les coefficients d'espaces verts, etc.

Une personne demande si la voie pénétrante sera un jour terminée ?

- ➔ Il est répondu que c'est fini.

Une personne indique que, sur la partie sud de la commune, de nombreuses restanques sont présentes, dont certaines s'écroulent, et certains propriétaires les remplacent par du béton. Cela a notamment été le cas le long du boulevard des 5 communes.

- ➔ Il est indiqué que le PLU sera très clair sur la manière de protéger les restanques avec des oliviers, qui font partie du paysage de Cabris. Leur protection effective relève du contrôle de la commune. Spécifiquement sur l'urbanisation le long du boulevard des 5 communes, la municipalité n'était pas favorable à ce projet, non pas du fait de la présence de restanques / oliviers à protéger, mais du fait du caractère humide des terrains.

Une personne demande si l'étude réalisée concernant la ressource en eau tient compte du fait qu'en 2040, la source de la Siagne n'aura plus d'eau.

- ➔ Il est répondu que cette étude a permis d'identifier une insuffisance des différentes ressources permettant de desservir les 5 communes du Moyen-Pays, compte tenu du changement climatique, de l'évolution démographique, etc. ; et que des ressources supplémentaires doivent être trouvées à horizon 2040.

Une personne souhaiterait savoir quelles ressources supplémentaires pourraient être mobilisées.

- ➔ Il est répondu que cela est en cours de discussion. Les communes identifient comme primordiale l'alimentation en eau potable de la population, alors que l'Etat considère comme primordial le maintien des milieux aquatiques et l'étiage suffisant au niveau de la Siagne. Par exemple, la zone où l'eau est prélevée au-dessus du Pont de St-Cézaire est la zone où de nombreuses communes prélèvent. L'Etat y identifie un déficit d'étiage, en particulier en été, impliquant des restrictions sur le prélèvement en eau. Les communes sont en train de demander de pouvoir prélever sur la retenue de Saint-Cassien, ce qui impliquerait de réaliser une usine de traitement, de développer les réseaux... avec de fait des coûts très importants.

Partie 2 : Le PADD

Une personne demande à partir de quand la commune peut-elle surseoir à statuer.

- ➔ Il est répondu que la loi permet de mobiliser le sursis à statuer une fois qu'il y a eu un débat au sein du conseil municipal sur le PADD.

Il est demandé si le débat a eu lieu sur la base d'un PADD provisoire ?

- ➔ Il est répondu que le PADD a été réalisé sur la base d'un diagnostic préliminaire, qui a permis de faire ressortir les principaux enjeux et d'identifier les contraintes règlementaires à prendre en compte. Il a donc, dès sa première version, été précis et solide. Si la première version avait permis de surseoir à statuer, mais avait complètement évolué par la suite, cela aurait pu poser question sur la mobilisation du sursis, mais ce n'est pas le cas, puisque le PADD a été modifié à la marge entre sa première version et la version actuelle présentée ce jour.

Une personne souhaite connaître la durée de réalisation du PADD.

- ➔ Il est répondu que la municipalité a souhaité lancer la révision générale en 2022, et que le PADD a fait l'objet d'un débat en conseil municipal en avril 2024. Il est indiqué qu'entre 2022 et 2024, le travail n'a pas été continu. L'une des raisons est que la loi climat et résilience qui a été promulguée en 2021 a fait l'objet de votes divers et variés pour l'assouplir et d'interprétations par les services de l'Etat, et que la commune souhaitait avoir une version stabilisée avant d'avancer dans la révision générale du PLU.

Une personne indique que tous les vallons sont des couloirs de passage pour la faune.

- ➔ Il est répondu qu'en effet, il y a un fort enjeu au niveau des vallons que la municipalité souhaite protéger.

Une personne se questionne sur la fermeture de l'hôtel de la Promenade Saint-Jean, alors que cette activité prospérait autrefois.

- ➔ Le Maire répond qu'effectivement, cette activité doit rester primordiale sur Cabris, car elle contribue au développement de l'activité touristique. La commune souhaite maintenir cette



activité. En revanche, contrairement au PLU actuel, la commune souhaite dans le PLU révisé, autoriser la création de quelques logements liés à l'activité, afin d'apporter des capacités financières pour favoriser la rénovation de l'hôtel.

La personne ajoute que sur Cannes, le Maire a interdit l'évolution des hébergements hôteliers en logements.

→ Il est répondu que c'est aussi ce que souhaite la municipalité de Cabris.

Une personne demande s'il est envisagé de permettre la construction d'un petit immeuble attenant à l'hôtel actuel au niveau de la dalle.

→ Il est répondu que la commune avait envisagé cela. Toutefois, le propriétaire a plutôt indiqué une volonté de monter le bâtiment sur la partie basse. Le PLU doit permettre à l'hôtel d'évoluer en fonction des projets du propriétaire.

La commune ajoute que l'hôtel ne leur appartient pas. Elle peut, dans son PLU, encadrer sa vocation, mais ne peut pas imposer son ouverture.

Suite de la concertation

La concertation se poursuit jusqu'à l'arrêt du PLU.

Toute personne qui souhaiterait faire part de ses remarques sur le PLU peut le faire dans les registres mis à disposition en Mairie. Les remarques peuvent également être transmises par mail ou par courrier, lesquelles seront intégrées au registre.

Une autre réunion publique interviendra également d'ici l'arrêt du PLU et pourrait se tenir durant le mois de janvier. Cette réunion aura pour objet de présenter et d'échanger sur les autres documents qui constituent le PLU, à savoir les « orientations d'aménagement et de programmation (OAP) », ainsi que le règlement (dont le zonage). Cette réunion sera également annoncée en amont, notamment par voie d'affichage et publications.

-

La municipalité remercie l'ensemble des personnes présentes à cette première réunion publique sur le PLU.