

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CABRIS

Compte-rendu de la seconde réunion publique

1. ÉLÉMENTS INTRODUCTIFS

Date et heure de la réunion : Le lundi 12 janvier 2026, à 18h00

Lieu de la réunion : Salle des fêtes de Cabris

Durée de la réunion : 2h15

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)
Bureau d'études Alpicité	
Rodolphe BOY	Chef de projet

En outre, environ 20 personnes étaient présentes dans le public pour cette réunion.



2. COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION PUBLIQUE

Introduction

En introduction, Monsieur le Maire explique que cette réunion s'inscrit en continuité de la première réunion publique, qui a permis de présenter le diagnostic territorial et le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Il est rappelé que ce PADD prend en compte les diverses contraintes règlementaires présentées lors de la 1^{ère} réunion (prise en compte de la loi Climat et Résilience, du schéma de cohérence territoriale de l'Ouest des Alpes-Maritimes, etc.), mais également les projets de la municipalité qui y sont retranscrits.

Cette 2^{nde} réunion vise à présenter la traduction du PADD dans les pièces dites « opposables » du PLU, à savoir les pièces à partir desquelles seront instruites les autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager...). Les pièces opposables d'un PLU sont :

- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- Le règlement, constitué d'une partie écrite (règlement écrit) et d'une partie graphique (plans de zonage).

Ces documents sont présentés au cours de la présente réunion. Il est précisé qu'il s'agit à ce stade de documents de travail. Le PLU peut en effet encore faire l'objet d'évolutions, notamment dans le cadre de la concertation en cours et qui se tiendra jusqu'à l'arrêt du PLU.

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

Une personne demande de voir plus précisément le zonage sur le secteur des Pradons / Peyasq.

➔ *Un zoom du zonage est présenté.*

Une personne indique qu'un registre a été mis à disposition en mairie, et se demande quelle suite qui sera donnée aux requêtes inscrites dans le registre.

➔ Il est indiqué que la commune prend connaissance au fur et à mesure des requêtes qu'elle reçoit, et décide de les intégrer ou non au PLU. Les choix de la commune seront expliqués dans le « bilan de la concertation » qui sera tiré par le conseil municipal en même temps que le PLU sera « arrêté » par le conseil (prévu mi-février). Le registre sera clôturé à ce moment-là.

D'ici l'arrêt du PLU, la population peut continuer de s'exprimer dans le registre disponible en mairie. Il est rappelé qu'il est également possible de transmettre toute requête par mail ou par courrier à la mairie, qui sera reportée dans ce registre.

Il est insisté sur le fait que le plus tôt une remarque est portée au registre, le mieux c'est pour que la commune puisse la prendre en compte.

Suite à l'arrêt du PLU, il y a aura plusieurs mois durant lesquels la commune recueillera les avis des personnes publiques associées (État, région, département, parc naturel régional, chambres consulaires...). À la suite de cela interviendra l'enquête publique, qui est une phase de la procédure durant laquelle la population pourra s'exprimer auprès d'un commissaire enquêteur désigné par le tribunal administratif, et ce durant un mois.

Une personne se demande si la thématique de l'assainissement collectif est prise en compte dans le PLU. Elle indique que la mairie devrait promouvoir la connexion à l'assainissement collectif.

- ➔ Le Maire indique que l'assainissement ne relève pas d'une compétence de la commune, mais de la régie des eaux du canal Belletrud (RECB). Ainsi, les décisions de développer l'assainissement collectif avec un raccordement à la station d'épuration de Peymeinade ne dépendent pas de la commune. Par exemple, sur le bas de Cabris, il y a eu un permis de construire qui a été déposé en 2017, et la commune envisageait de réaliser un tronçon pour raccorder ce secteur à l'assainissement collectif, mais le conseil d'administration de la régie n'a pas retenu ce projet au vu du raccordement difficile et des coûts associés.

Cette personne demande si la commune ne peut pas imposer de pouvoir se récupérer sur un assainissement collectif privé dans un lotissement qui permettrait de connecter les maisons qui sont autour mais pas connectées.

- ➔ Non.
Le zonage d'assainissement est un document légal, annexé au PLU, mais qui est bien une pièce à part et distincte du PLU.
Si un secteur est situé en zone d'assainissement non collectif selon le zonage d'assainissement, le pétitionnaire peut se raccorder à un assainissement collectif privé, et a priori le gestionnaire ne peut s'opposer à cela. En revanche, un PLU ne peut pas imposer un raccordement au réseau d'assainissement collectif dans une zone d'assainissement non collectif, puisque cela serait contraire au document qui traite de l'assainissement.

Une personne demande comment sont considérées les piscines : génèrent-elles de l'emprise au sol, de la surface de plancher... ? Qu'est-ce que l'on peut faire, ne pas faire ?

- ➔ Le Maire indique que la ressource en eau est limitée sur le territoire, et une préoccupation majeure à prendre en compte.
L'État, suite à la sécheresse de 2022, a produit un document (« dire de l'État ») pour que la question de l'eau soit bien prise en compte dans les PLU, dans laquelle il demande notamment de démontrer que le développement envisagé sur les territoires soit cohérent avec le volume d'eau disponible actuel et futur, sur la base de prévisions tenant compte du changement climatique, des travaux à mener sur les réseaux, etc.
Ce document a été réalisé par la RECB sur le territoire des 5 communes du Moyen-Pays incluant Cabris, et conclut que la ressource en eau sera suffisante jusque 2040 si l'ensemble des PLU de ces communes sont mis en compatibilité avec le SCoT (qui doit permettre de réduire le développement démographique de certaines communes). Le territoire doit en revanche trouver de nouvelles ressources pour répondre aux besoins à partir de 2040. C'est en partie dans ce cadre que s'inscrit la révision générale du PLU, qui prévoit bien un développement démographique cohérent avec le SCoT.
Dans ce contexte-ci, la municipalité a souhaité règlementer les piscines :
- Le règlement indique que les piscines, au-delà de 25 m², génèrent de l'emprise au sol (*la définition est donnée dans le règlement écrit*). En d'autres termes, les propriétaires devront donc choisir entre développer une maison, ou avoir une grande piscine.
 - Les piscines hors-sol (qui consomment plus d'eau que les piscines enterrées, car l'eau est renouvelée chaque année) de plus de 10 m² d'emprise au sol sont également interdites ;
 - Chaque habitation ne pourra comprendre qu'une piscine.



Le Maire donne l'exemple du Pays de Fayence, où plusieurs permis n'ont pas été accordés par le Préfet, du fait de l'insuffisance de la ressource en eau.

Cette même personne indique que, a priori, le Préfet remettait aussi en cause sur le Pays de Fayence le dimensionnement des infrastructures, qui n'avait pas suivi le développement de la population.

- ➔ Monsieur le Maire explique qu'en effet, il y a plusieurs facteurs qui ont conduit le Préfet à refuser des permis sur le Pays de Fayence : importantes pertes d'eau (faible rendement des réseaux), problème de ressource en eau (une partie de la ressource provient de forages de la plaine de Fayence où le niveau des nappes phréatiques avait chuté)...

Une personne demande si le règlement sera disponible d'ici la fin de semaine sur le site internet de la commune.

- ➔ Il est répondu que ces documents seront en effet mis en ligne au plus vite.

Elle demande s'il sera possible de voir Alpicité / la commune s'il y a des éléments à faire remonter.

- ➔ Il est répondu que toute remarque pourra être inscrite dans le registre de concertation (ou transmise à la commune par mail ou par courrier). Si un élément n'est pas compris par exemple, elle peut se rapprocher du service urbanisme.

-

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