Historique des procédures :

- Modification simplifiée n°2 approuvée par DCM du 19/12/2024
- Modification de droit commun n°1 approuvée par DCM du 15/06/2023
- Modification n°1 simplifiée approuvée par DCM n° 2020-95 du 26/11/2020
- PLU approuvé par DCM du 19 décembre 2019

Département des Alpes-Maritimes
Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis
Commune de

Le Rouret

PLAN LOCAL D'URBANISME



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 2

EXPOSE DES MOTIFS / RAPPORT DE PRESENTATION ET SUIVI DES MODIFICATIONS

Elaboration du PLU approuvée par DCM du 19/12/2019
Modification Simplifiée n°1 approuvée par DCM 26/11/2020
Modification de Droit Commun n°1 approuvée par DCM 15/06/2023

MODIFICATION SIMPLIFIEE- MS2,
Approuvé par Délibération du Conseil Municipal en date du 19 décembre 2024

Conformément aux articles L 153-41, L 153-45 et L 153-47 du Code de l'Urbanisme, il est procédé à une nouvelle **MODIFICATION SIMPLIFIEE du PLU,** qui constituera ainsi **LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2** portée au PLU approuvé en vigueur.

Pour mémoire :

Historique des procédures.

Élaboration du PLU : approuvée par DCM du :	**19 décembre 2019**
Modification n°1 (simplifiée) – M1s du PLU : approuvée par DCM du :	**26 novembre 2020.**
Modification n°1 (droit commun) – Mdc1 du PLU : approuvée par DCM du :	**15 juin 2023**

DCM : Délibération du Conseil Municipal

■ OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 (MS2)

CONSIDÉRANT que la Commune souhaite corriger 4 erreurs matérielles (1 dans le règlement et 3 dans les OAP)

CONSIDÉRANT que la Commune souhaite assouplir 4 règles architecturales en zones Ua et Ub dans le cadre du renouvellement urbain à venir ;

CONSIDÉRANT que la commune souhaite profiter de ladite MS2 afin de mettre à jour deux ER, eu égard à la procédure de délaissement mise en œuvre par les propriétaires ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification simplifiée du PLU vise à permettre des adaptations mineures et à corriger quelques erreurs matérielles concernant le règlement écrit, la liste des emplacements réservés, les plans de zonage, l'OAP Cœur de village et les annexes, à savoir :

- Adapter la formulation de certaines prescriptions de sorte à préciser l'interprétation du règlement dans le cadre de l'instruction ;
- Harmoniser certaines mesures entre les zones dans le règlement ;
- Corriger quelques erreurs matérielles.

■ ADEQUATION DE LA PROCEDURE

Choix de la procédure de modification par voie simplifiée.

Pour mémoire :

La modification de droit commun (Article L153-41 du code de l'urbanisme) :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le Président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale ou le Maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L131-9 du présent code. »

La modification par voie simplifiée (Article L153-45 du code de l'urbanisme) :

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L151-28, la modification peut, à l'initiative du Président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale ou du Maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

Considérant ce qui précède, par arrêté municipal n° AM_2024_130 du 04 septembre 2024, la Commune du Rouret a lancé une procédure de modification simplifiée n°2 du PLU, dans la mesure où les objectifs poursuivis ne relèvent pas des cas prévus par l'article L153-41, puisqu'ils :

- *Ne majorent pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- *Ne diminuent pas ces possibilités de construire ;*
- *Ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- *N'entrent pas dans le champ d'application de l'article L131-9 du code de l'urbanisme.*

CONSIDÉRANT qu'une procédure de modification simplifiée du PLU est ainsi rendu nécessaire, étant entendu que ces évolutions ne sont pas de nature à :

- *Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;*
- *Réduire un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- *Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*
- *Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivants sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la Commune ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;*

CONSIDÉRANT que la procédure de Modification Simplifiée n°2 (MS2) est donc la plus adaptée pour permettre l'évolution du document d'urbanisme de la Commune du Rouret dans ce cas précis.

■ DEROULEMENT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 (MS2)

Le projet de MS2 a ses modifications identifiables dans les pièces du dossier de PLU corrigées en rouge pour les pièces écrites et décrites (avant/après) dans le présent document pour les corrections graphiques. En vert, sont identifiés les ajouts suite à la concertation dans tous les documents modifiés (à savoir, le présent exposé des motifs et le règlement).

Le présent exposé des motifs vaut rapport de présentation et le registre permettant au public de formuler ses observations a été mis à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture habituels de la Mairie pendant un mois, à réception de l'ensemble des avis PPA, du 12 novembre au 12 décembre 2024.

L'arrêté municipal n°AM_2024_130 du 04 septembre 2024 a fixé les modalités de la présente procédure. Conformément au code de l'Urbanisme, une Délibération du Conseil Municipal a fixé le 10 octobre 2024 les modalités détaillées de la mise à disposition.

Une insertion dans le journal « Nice-Matin » annonçant la mise à disposition a été faite le 28/10/2024, et un avis synthétique au public ainsi que l'arrêté du Maire du 04/09 et la DCM du 10/10 ont été affichés en mairie au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition.

EXAMEN AU CAS PAR CAS

En application du R 104-33 du code de l'Urbanisme, conjointement à la notification du dossier aux Personnes Publiques Associées, la Commune a saisi l'autorité environnementale pour avis conforme sur le dossier, afin de vérifier que la procédure de Modification simplifiée n°2 ne requérait pas la réalisation d'une évaluation environnementale. Cette dispense a été accordée par avis de la MRAE en date du 06/11/2024.

■ CORRECTIONS PORTEES AU PLU DANS LE CADRE DE LA MS N°2

Synthèse des pièces du PLU corrigées dans la MS n°2

Les pièces corrigées sont :

- *3.1 - L'OAP Cœur de Village : un polygone déplacé*
- *3.2 – L'OAP Déplacements : suppression de l'erreur matérielle dans le schéma des voies privées et classification corrigée de l'impasse des vignes*
- *4.1.1 – Règlement : quelques articles corrigés : articles 2, 7, 10, 11 et 12*
- *4.1.2 – Liste des ER : ER 31 supprimé totalement et ER 32 supprimé partiellement*
- *4.2.1, 4.2.2 et 4.2.3 – Plans de zonage : corrections corrélatives à celles des OAP et Liste des ER*

■ DETAILS DES CORRECTIONS PORTEES AVEC LEUR JUSTIFICATION

• Document n °1 : Le Rapport de présentation

Pièce inchangée

• Document n°2 : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

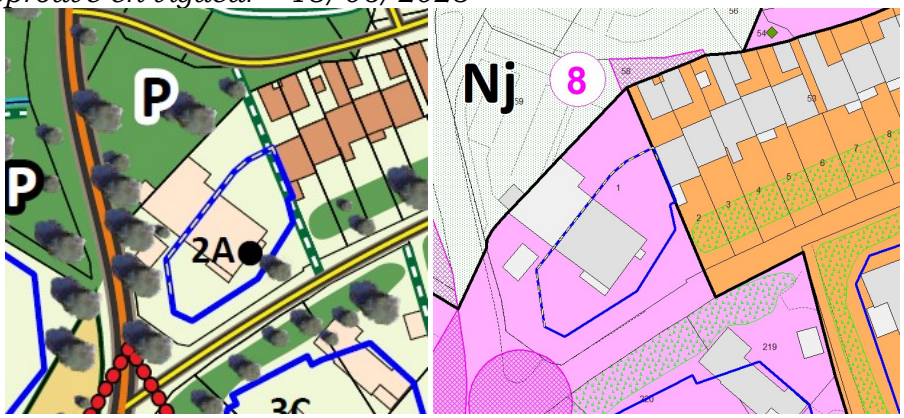
Pièce inchangée

• Document n°3 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

• Document n°3.1 : l'OAP cœur de village

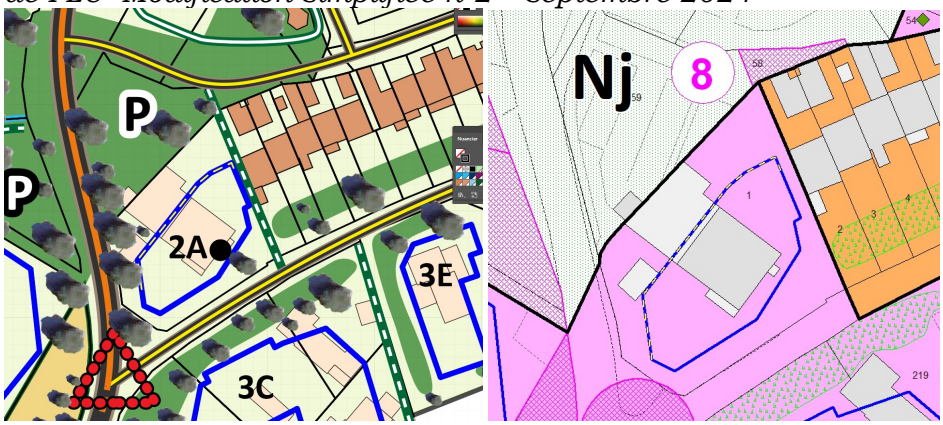
○ Une rectification d'erreur matérielle concernant la position du polygone le long d'une limite de propriété bâtie :

- *PLU approuvé en vigueur – 15/06/2023*



Extrait des OAP du PLU approuvé et Extrait du Plan de zonage du PLU approuvé

- *Projet de PLU -Modification simplifiée n°2 – septembre 2024*



Extrait des OAP du PLU modifié et Extrait du Plan de zonage du PLU modifié

- *Justifications*

Inexactitude de retranscription d'un polygone de constructibilité sur limite séparative

L'objectif : dans le cadre de la retranscription informatique, il n'a pas été tenu compte de l'obligation de création d'un passage piéton, en reliance entre deux espaces publics existants. De ce fait, il convient de modifier le positionnement dudit polygone en retrait de deux mètres de la limite séparative.

• Documents n°3.1 : l'OAP Centre village et n°3.2 : l'OAP déplacements

○ Une correction d'une incohérence résultat d'une erreur matérielle sur le profil des voies privées.

La vocation de la seconde colonne était de présenter les reculs pour les constructions annexes. Elle n'est ici retranscrite aux OAP que pour les voies privées, et avec une erreur. Cette mention est donc retirée des OAP et la règle relative aux prospects pour les annexes, bien rédigée dans les articles 6 de toutes les zones, reste donc dans le règlement écrit et se suffit à elle-même.

- *PLU approuvé en vigueur – 15/06/2023*

Voies privées : éxistante et/ou à requalifier, voirie à créer — Voie privée

Voies privées existantes ou à créer, qu'elles soient en indivision ou servitude de passage

	Recul imposé aux * bâtiments principaux à l'axe de la voie	Recul imposé aux * bâtiments principaux à l'axe de la voie
Si desserte de moins de 3 logements	5 m	2.5 m
Si desserte de moins de 4 à 10 logements	7 m	3 m
Si desserte de plus de 10 logements	10 m	3 m

* sauf bâtis nouveaux installés dans les polygones de constructibilité

- *Projet de PLU modifié -Ms n°2 – septembre 2024*

Voies privées : éxistante et/ou à requalifier, voirie à créer — Voie privée

Voies privées existantes ou à créer, qu'elles soient en indivision ou servitude de passage

	Recul imposé aux * bâtiments principaux à l'axe de la voie
Si desserte de moins de 3 logements	5 m
Si desserte de moins de 4 à 10 logements	7 m
Si desserte de plus de 10 logements	10 m

* sauf bâtis nouveaux installés dans les polygones de constructibilité

- *Justifications*

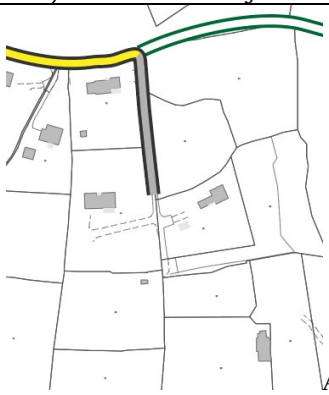
Une mise en cohérence s'impose pour ne pas garder cette dualité. L'erreur matérielle de la légende des OAP est manifeste.

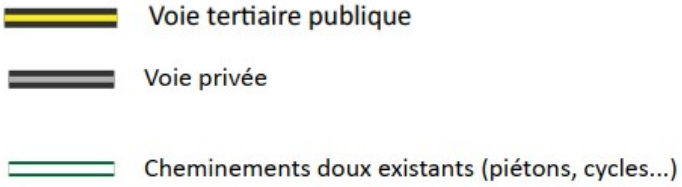
La juste règle maintenue relative aux prospects des annexes par rapport aux voiries en toutes zones est la suivante :

- Les annexes non habitables et les terrasses non couvertes des constructions existantes peuvent s'implanter à 8 m de l'axe de la voie ; voire 3 m de l'axe de la voie si celle-ci est privée et dessert moins de 10 logements.

○ Une correction erreur matérielle : l'impasse des Vignes est une voie de desserte privée

- PLU en vigueur – 15/06/2023 et Projet de PLU -MS2– sept 2024

Extrait des OAP déplacement (document 3.2) du PLU approuvé-15/06/2023	*Extrait des OAP déplacement (document 3.2) du PLU modifié -septembre 2024*
 Avant	 Après



- Justifications

Erreur matérielle d'enregistrement sur la planche des OAP déplacements du PLU

Objectif : rectification de l'erreur matérielle qui laisse imaginer que l'Impasse des Vignes est la continuité du chemin communal des Poulinières, alors qu'elle est bien une voie privée créée en cascades de servitudes de passage sur plusieurs propriétés, comme le montre le cadastre ci-dessous.



• Document n°4.1 : Les pièces écrites réglementaires

• Document n°4.1.1 : le Règlement

Les pages modifiées sont les pages 1,29 ,34, 39, 42, 51, 55, 58, 119 et 135 du document.

○ Pages 29 et 51 : Article 2 – zones Ua et Ub - = assouplissement d'une règle architecturale

- *PLU approuvé en vigueur – 15/06/2023*
  - Pour les terrasses privatives de chaque logement situé en rez-de-jardin : leur emprise en surface au sol ne doit pas être supérieure de plus de 50 % de la surface du balcon ou de la loggia de l'étage qui la surplombe.
- *Projet de PLU -Modification simplifiée n°2 – septembre 2024*
  - Pour les terrasses privatives de chaque logement situé en rez-de-jardin : leur emprise en surface au sol ne doit pas être supérieure à 25 % de la surface du logement.
- *PLU -Modification simplifiée n°2 – décembre 2024, modifié post-concertation*
  - Pour les terrasses privatives de chaque logement situé en rez-de-jardin : leur emprise en surface au sol ne doit pas être supérieure à 25 % de la surface du logement, avec un maximum de 25 m². Si leur sol n'est pas perméable, cette minéralisation devra être prise en compte au titre du bassin de rétention des eaux pluviales.

- *Justifications*

La prescription initiale n'est pas toujours en adéquation avec l'architecture retenue (présence ou pas de balcons). Dans le choix d'un ordonnancement qualitatif des façades, tout en offrant des possibilités plus souples quant au traitement des espaces extérieurs des logements en RDJ ou RDC, la règle de dimensionnement de la terrasse est modifiée pour dépendre plus logiquement de la surface du logement. Cette évolution est sans incidence sur les SDP réalisables. Pour faire écho à la remarque de la DDTM, l'évolution de la règle est encadrée (terrasse limitée à 25 m²) et assujettie à compensation, si elle induit une imperméabilisation supplémentaire, pour ne pas aggraver les risques d'inondations.

La démonstration des incidences de l'évolution de cette règle n'est pas possible, car les surfaces actuelles des balcons ne sont pas connues. La règle actuelle n'était pas pragmatique. Son évolution répond à l'objectif initial de ne pas permettre des minéralisations à outrance des jardins de RDC, et donc va toujours dans le sens d'une bonne gestion des eaux de ruissellement en limitant les terrasses.

La MRAE, autorité environnementale n'a pas émis de remarque à ce sujet.

○ Pages 34 et 55 : Article 7 – secteurs Uab, Uac, Uad, Uba et Ubb - = assouplissement d'une règle d'implantation

- *PLU approuvé en vigueur – 15/06/2023*

Pour les niveaux totalement enterrés (parkings souterrains et locaux divers tels que réserves, caves...) :
En secteurs Uab, Uac et Uad : ils peuvent s'installer jusqu'à 3 m des limites séparatives latérales, et à 5 m des limites séparatives de fond de parcelle. Toutefois, pour les polygones calés sur une limite latérale de propriété communale non bâtie, l'implantation de niveaux enterrés sur limite séparative est permise.

- *Projet de PLU -Modification simplifiée n°2 – septembre 2024*

▪ Pour les niveaux totalement enterrés (parkings souterrains et locaux divers tels que réserves-caves…)
Ils peuvent s'installer jusqu'à 3 m des limite séparatives latérales, et à 5 m des limites séparatives de fond de parcelle (et à 3 m si ladite limite jouxte une voie privée).

- *PLU -Modification simplifiée n°2 – décembre 2024- modifié post-concertation*

▪ Pour les niveaux totalement enterrés (parkings souterrains et locaux divers tels que réserves-caves…)
Ils peuvent s'installer jusqu'à 3 m des limite séparatives latérales, et à 5 m des limites séparatives de fond de parcelle (et à 3 m si ladite limite jouxte une voie).

- *Justifications*

Cette règle, sans aucun impact ni sur les SDP réalisables, ni sur la volumétrie hors sol (s'agissant de niveaux enterrés), est assouplie afin de tenir compte de configurations particulières. Sa raison d'être initiale aux fins de protection des terrains riverains des projets de renouvellement urbain peut être amoindrie, quand des espaces de voirie jouent un rôle d'espaces tampons de la stabilité des terres. Conformément à la remarque de la DDTM, une évaluation des incidences est attendue : elle est vertueuse, car cette règle nouvelle ajoute un prospect supplémentaire par rapport aux voiries, inexistant jusqu'à présent. Elle a été intégrée en article 7, mais relève en fait de l'article 6.

Suite à la concertation, la rédaction est ajustée, afin de porter sur toutes limites constituées par une voie, qu'elle soit privée ou publique.

En fonction de la configuration, ces surfaces sont assujetties à la réalisation d'un bassin de rétention, conformément aux dispositions de l'article 4 de la zone.

La MRAE, autorité environnementale n'a pas émis de remarque à ce sujet.

○ Page 39 : Article 10 – zone Uad = précision pragmatique d'une règle

- PLU approuvé en vigueur – 15/06/2023

- **Pour tout bâtiment supérieur à 35 m de longueur de façade** en vue frontale :
  - R+1 (éventuellement surélevé de combles et H ≤ 7,50 m) pour au moins 15 % de la surface du niveau du RDC/RDJ inférieur) ;
  - R+2 et H entre 9,50 et 10,50 m, diminués des 15 % imposés en R+1 ;
  - R+3 et H ≤ 12,50 m sur maximum 35 % de l'étage courant, à affecter en un seul volume compact pour la création de logements conventionnés.

- Projet de PLU -Modification simplifiée n°2 – septembre 2024

- **Pour tout bâtiment supérieur à 35 m de longueur de façade** en vue frontale :
  - R+1 (éventuellement surélevé de combles et H ≤ 7,50 m) pour au moins 15 % de la surface du niveau du RDC/RDJ inférieur) ;
  - R+2 et H entre 9,50 et 10,50 m, diminués des 15 % imposés en R+1 ;
  - R+3 et H ≤ 12,50 m sur maximum 35 % de l'étage courant, à affecter en un seul volume compact pour la création de logements conventionnés, sachant que ces derniers sont disposés librement au sein dudit volume bâti.

- Justifications

La volonté initiale des auteurs du PLU était bien de donner de la volumétrie supplémentaire pour la création de LLS. En cas de réalisation en démembrement (LLS non réalisés dans un bâtiment dédié), et pour des raisons pragmatiques (les bailleurs préférant avoir leur logement en étages bas pour limiter les charges de leurs occupants), la localisation des LLS est libre : ils peuvent se trouver au RDC dudit volume. La présente modification est donc une clarification de l'objectif sans incidence sur les règles en vigueur.

○ Pages 42 et 58 : Article 11 – zones Ua et Ub - = assouplissement d'une règle architecturale

- PLU approuvé en vigueur – 15/06/2023

- Les balcons ne peuvent se développer que sur une longueur maximum de deux baies.

- Projet de PLU -Modification simplifiée n°2 – septembre 2024

- Les balcons ne peuvent se développer que sur une longueur maximum de trois baies.

- Justifications

Dans le cadre d'une facilité d'ordonnancement des façades, la commune souhaite tempérer un prescription architecturale relative à l'obligation de limiter les balcons à deux baies dans leur longueur. Cette modification est mineure et permet de créer de la souplesse, sans remettre en cause le parti qualitatif souhaité.

○ Pages 45, 61, 73-74 et 87 : Articles 12 – zones Ua, Ub, Uc et Ue – demande de la CASA

- PLU -Modification simplifiée n°2 – décembre 2024 – post-concertation

- Véhicules électriques : Conformément au décret n°2016-968 du 13 juillet 2016 pour toute nouvelle construction à destination d'habitation équipée d'un parc de stationnement, les installations nécessaires pour la recharge de véhicules électriques et hybrides doivent être installées, avec un nombre de places dédiées variant en fonction de la capacité et du type de stationnement (un point double de recharge par tranche de 20 places avec accès PMR).
  Voir également mesures imposées au regard de l'ordonnance n°2020-71 du 29/01/2020 et du décret 2021-872 du 30/06/2021 qui viennent renforcer le stationnement pour les véhicules électriques, notamment situés dans des bâtiments résidentiels ou non, et neufs (ou faisant l'objet d'une rénovation importante) ou jouxtant de tels bâtiments en application des articles L113-11 à L113-17 et des articles R113-6 à R113-10.
- Vélos : Voir mesures au regard de l'ordonnance n°2020-71 du 29/01/2020, du décret n°2021-872 du 30/06/2021, du décret n°2022-930 du 25/06/2022 et de l'arrêté du 30/06/2022 qui viennent imposer des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos pour certains usages de bâtiments construits, notamment et ce, en application des articles L113-18 à L113-20 et R113-11 à R113-17 du CCH.

- Justifications

La rédaction en vert dans le texte ci-avant a été ajoutée pour répondre favorablement à la CASA, parce que la référence à ces dispositions législatives ou réglementaires récentes sont gages d'amélioration des mobilités, et de développement durable puisqu'elles concernent les véhicules électriques et les vélos, objectifs que la Commune soutient pleinement.

○ Pages 119 et 135 : Article 2 – zones A et N – Patrimoine – rectification d'une erreur matérielle/mise en cohérence

- PLU approuvé en vigueur – 15/06/2023

- Pour le patrimoine identifié sur les pièces graphiques, au titre des articles R151-41 et L151-19 du CU, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, seuls sont autorisés les travaux de rénovation et de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, les volumes, ouvertures et hauteurs existants des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces constructions doivent respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des constructions, ainsi que les matériaux et techniques de construction traditionnels.

- Projet de PLU -Modification simplifiée n°2 – septembre 2024

- ■ Pour le patrimoine identifié sur les pièces graphiques, au titre des articles R151-41 et L151-19 du CU, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, les travaux autorisés sont précisés dans chaque fiche référente du document annexe 4.1.4, sous les conditions du présent article 2.

- Justifications

Une dualité des prescriptions (entre les dispositions de l'article 2 du règlement et celles de l'annexe 4.1.4) figure en zones A et N pour les bâtiments faisant l'objet d'une protection patrimoniale. Cette erreur matérielle est source de confusion. L'article 2 est donc modifié pour renvoyer à l'annexe 4.1.4, précisément réalisée pour exposer lisiblement les règles particulières pour les édifices patrimoniaux. Cette clarification est sans incidence sur les droits à bâtir.

• Document n°4.1.2 : La liste des Emplacements Réservés

Les pages modifiées sont les pages 1 et 5 du document.

○ ER 31 : supprimé totalement

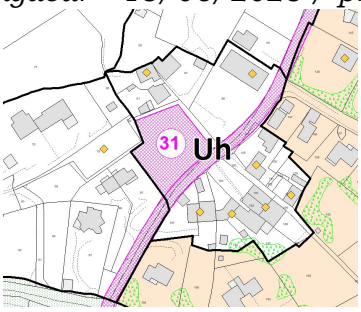
- *PLU approuvé en vigueur – 15/06/2023 -liste des ER*

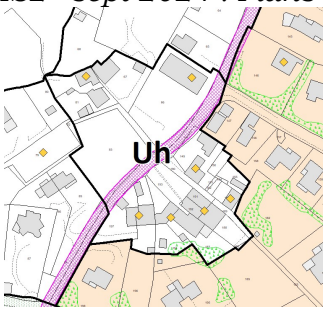
31	Aménagement d'un parc paysager de stationnements et d'une placette de hameau à Plan Bergier (environ 35 places)	1°200 m²	Commune	Hameau de Plan Bergier

- *Projet de PLU -Modification simplifiée n°2 – septembre 2024 - -liste des ER*

31	Supprimé dans le cadre de la MS2

- *PLU en vigueur – 15/06/2023 / projet de PLU -MS2– sept 2024 : Plans de zonage :*





- *Justifications*

Les propriétaires de cette parcelle ont mis en œuvre leur droit de délaissement en 2023. La Commune n'ayant pas acheté le bien, l'ER 31 doit être retiré.

○ ER 32 : supprimé partiellement

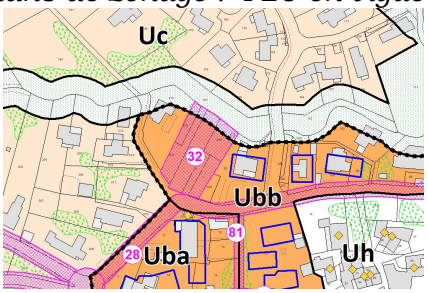
- *Rédaction du PLU approuvé en vigueur – 15/06/2023*

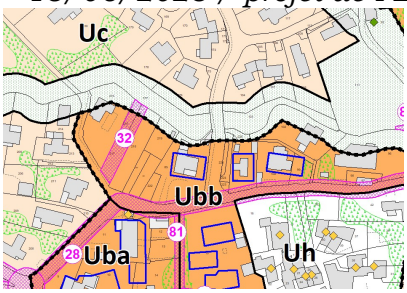
32	Aménagement d'un parc paysager de stationnements et d'une placette de hameau à Troussane (environ 35 places)	1 200 m²	Commune	Che de Troussane + sans nom	Che de Troussane + Imp. du Gué

- *Rédaction du projet de PLU -Modification simplifiée n°2 – septembre 2024*

32	Aménagement d'un parc paysager de stationnements de hameau à Troussane (environ 15 places)	342 m²	Commune	Che de Troussane + sans nom	Che de Troussane + Imp. du Gué

- *Plans de zonage : PLU en vigueur – 15/06/2023 / projet de PLU -MS2– sept 2024*





- *Justifications*

Dans le cadre de la vente de l'unité foncière formée par les parcelles AN 85, 218, 219, 220 et 221, le droit de délaissement a été mis en œuvre par les nouveaux acquéreurs. La Commune n'ayant pu acheter, cet ER 32 est réduit pour tenir compte dudit délaissement. L'ER 32 demeure sur les parcelles AN 216 et 217. Réduit dans son emprise, il est revu dans ses objectifs limités au projet de création de places de stationnement pour le hameau.

• Document n°4.1.3 : La liste de la mixité sociale
Pièce inchangée

• Document n°4.1.4 : La liste du patrimoine à protéger (n° 4.1.4)
Pièce inchangée

• Document n°4.1.4 : La liste des changements de destination (n° 4.1.5)
Pièce inchangée

• Document n°4.2 : Les pièces graphiques réglementaires

• Documents n°4.2.1, 4.2.2, 4.2.3 : 3 plans de zonage du PLU :

Les 5 corrections graphiques corrélatives à la modification des OAP et des ER sont reportées aux trois plans graphiques et ont été exposées ci-avant.

• Document n°4.2.4 : le plan des réseaux d'eau potable et d'assainissement
Pièce inchangée

• Documents n°4.2.5 : le plan des SUP
Pièce inchangée

• Document n°5 : les annexes
Pièce inchangée

■ COMPATIBILITE DES MODIFICATIONS de la MS2.

Avec le PADD du PLU.

Aucune des modifications apportées ne porte atteinte aux orientations générales du PADD du PLU approuvé en 2019. Les changements apportés sont mineurs et n'ont pratiquement pour objet que de préciser le règlement existant ou de corriger des erreurs matérielles. Il n'y a pas de corrections portées sur la délimitation des enveloppes urbaines et agricoles. Dans ces conditions, aucune atteinte n'est portée aux 5 grandes orientations générales, qui sont pour mémoire : *L'ambition urbaine rourétane : créer un cœur de village (1), Le Rouret, des quartiers où il fait bon vivre (2), La RD 2085, L'axe économique du Rouret (3), Un regain agricole (4), Un terroir porteur d'avenir (5).*

Au contraire, les correctifs règlementaires visent à assurer un renouvellement urbain mesuré et de qualité en clarifiant et sécurisant l'interprétation du règlement dans le cadre de l'instruction.

Avec les Servitudes d'Utilité Publique (SUP).

Le PLU en vigueur est compatible avec les servitudes grevant le territoire rourétan et aucune des modifications apportées n'affecte les SUP :

- Canalisations publiques d'eau et d'assainissement (A5) ;
- Monuments Historiques inscrits (AC1) ;
- Conservation des eaux portables et minérales (AS1) ;
- Gaz (I3) ;
- Électricité (I4) ;
- Risques naturels (PM1) ;
- Transmissions radioélectriques (PT1) ;
- Télécommunications (PT2, PT3) ;
- Relations aériennes (T7).

La Ms2 du PLU est donc compatible avec les SUP.

Sur la prise en compte de la DTA en lieu et place du SCOT.

Le SCOT étant caduc, la compatibilité doit être justifiée au regard de la DTA, approuvée par décret le 02/12/2003, et l'exposé des motifs est présentement complété sur ce point.

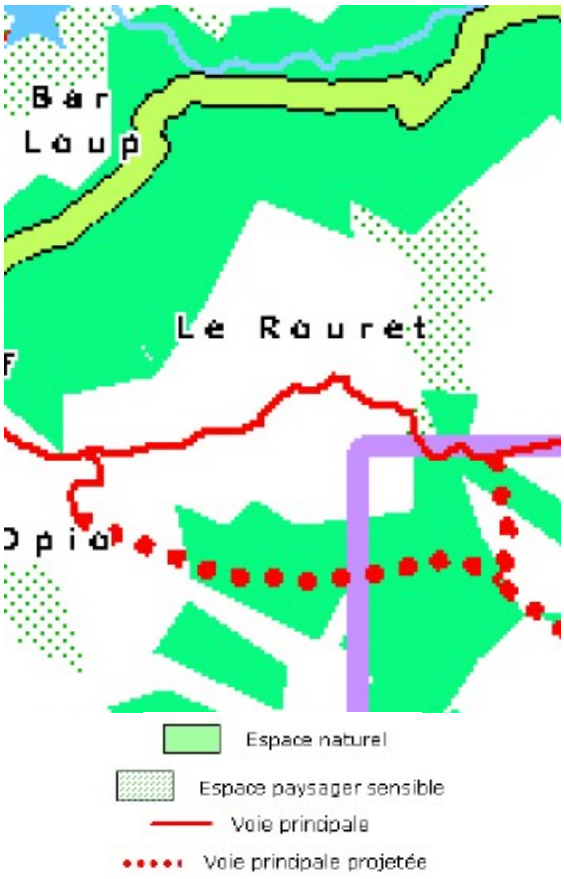
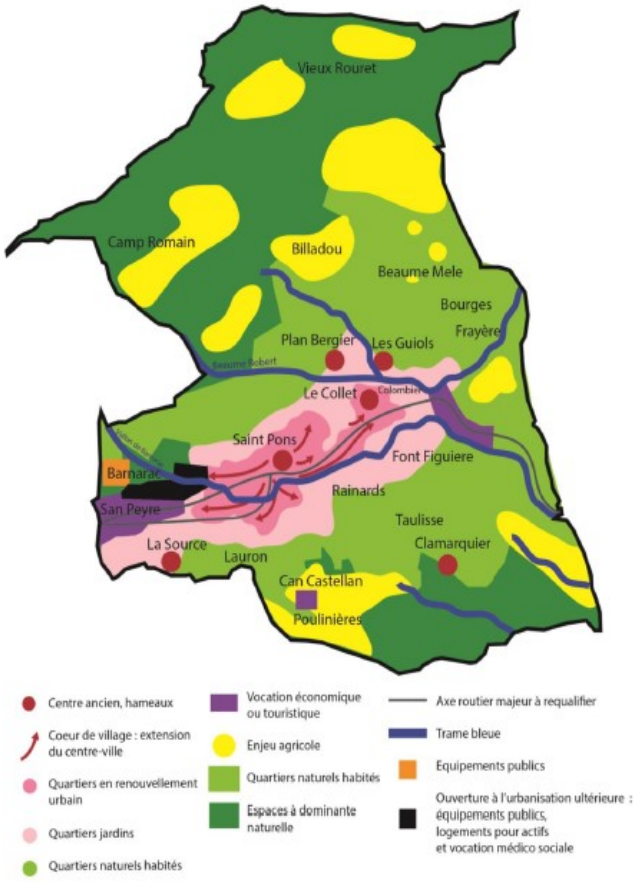
Le territoire du Rouret se situe dans le « Moyen-Pays des Alpes-Maritimes », et plus précisément dans la zone hors montagne. Les orientations de la DTA pour le Moyen-Pays doivent favoriser un développement modéré, maîtrisé et moins dépendant du littoral, en affirmant :

- « *Le renforcement des centres et le confortement ou la création de pôles d'habitat, mais aussi de pôles de services et d'activités, qui doivent répondre aux besoins des habitants en limitant les déplacements de nécessité, et en assurant un meilleur équilibre entre l'habitat et l'emploi ainsi qu'une plus grande cohérence entre le développement urbain et les transports ;*
- *La mise en valeur des espaces naturels dans leurs diverses fonctions qu'elles soient forestière, agricole, de loisirs, de protection ou de prévention des*

risques naturels : cette organisation limitera l'étalement urbain et devra permettre de préserver l'identité des villes et villages, leurs patrimoines, leurs cultures et leurs paysages. »

Ces orientations tendent à valoriser les atouts spécifiques du Moyen-Pays, en confortant son armature urbaine - il ne doit pas devenir la "banlieue" des villes du littoral - et en préservant les paysages naturels et urbains qui fondent la qualité de son cadre de vie.

Orientations de la DTA pour le Moyen Pays Hors zone montagne	**Orientations du PADD du Rouret PLU approuvé du 19/12/2019**	**Traduction règlementaire PLU approuvé du 19/12/2019**	**Modification Simplifiée n°2, actuelle procédure**
« Renforcement des centres »	Orientation n°1 : « l'ambition urbaine rourétane : créer un cœur de village » : nouveau centre-ville polyfonctionnel. ➔ **Le PADD respecte la DTA**	OAP 3.1 : Cœur de village Règlement 4.1.1 : zones Ua et Ub Zonage 4.2.1 : zones aedificandi, article R151-39	La MS2 respecte le PADD du PLU approuvé, **la procédure MS2 ne vient pas contredire ni le PADD, ni la DTA.**
« Limitant les déplacements »	L'orientation n°1 « *créer un cœur de village* » et l'Orientation n°3 : « *La RD 2085 l'axe économique du Rouret* » : projet de renouvellement urbain et développement attractivité commerciale en centre-ville contribuent à favoriser les déplacements piétons et cycles, et par la création induite d'emplois, à limiter les trajets automobiles domicile travail hors territoire rourétan. ➔ **Le PADD respecte la DTA**	OAP 3.1 : Cœur de village OAP 3.2 : Déplacements avec hiérarchisation des voies	
« Mise en valeur des espaces naturels »	L'orientation n°5 « *maintenir et renforcer le fonctionnement écologique », la « trame verte et bleue* » ➔ **Le PADD respecte la DTA**	Règlement du PLU : zonages N et Nj Sur zonage environnementaux : EBC, espaces non bâtis en zone urbaine, et espaces contribuant aux continuités écologiques (article L151-23)	
« Fonctions (…) forestières, agricoles, de loisirs »	L'orientation n°4 « regain agricole », et orientation 5 « encourager l'agritourisme et les loisirs nature » ➔ **Le PADD respecte la DTA**	Règlement du PLU : zones A et Af Identification du patrimoine (Doc 4.1.4) Changement de destination (doc 4.1.5)	
« Protection ou prévention des risques naturels »	Dans l'orientation n°2 : « *protéger les quartiers des risques naturels » : incendie et inondation «* ➔ **Le PADD respecte la DTA**	PPRIF : servitude portée au PLU Zonage Nj : délimitant les vallons inondables	
« Cette organisation limitera l'étalement urbain »	L'orientation n°2 « *des quartiers où il fait bon vivre* » hiérarchise les quartiers selon la densité et la constructibilité souhaitée, limitant l'étalement urbain : seuls les quartiers centraux et en périphérie immédiate du cœur sont constructibles. ➔ **Le PADD respecte la DTA**	Zonage : les espaces constructibles représentent désormais 16% du territoire (U et AU) dans une enveloppe urbaine resserrée Les zones A, N et Nh stoppent l'urbanisation sur 84% du territoire.	

Extrait de la cartographie synthétique des orientations de la **DTA**	Extrait de la cartographie synthétique des orientations du **PADD** du Rouret
	

Les espaces naturels identifiés par la DTA sont classés en zones N et A, les paysages forestiers et paysages cultivés sont ainsi protégés.
Les espaces paysagers sensibles situés entre le Rouret et Roquefort sont protégés par un zonage N, la transcription du corridor écologique régional, des EBC…

La voie principale identifiée par la DTA (RD 2085) représente l'épine dorsale de l'armature urbaine du Rouret : Elle est intégrée dans le projet de renouvellement urbain du Rouret et les zones urbaines densifiables se situent de part et d'autre de cet axe principal.
Remarque : la « voie principale projetée » n'est plus d'actualité ; le PLU a protégé les espaces concernés en zone naturelle ou agricole.
La Ms2 ne modifie aucunement ces principes.

Adéquation de la modification avec la prise en compte de l'environnement.

Le PLU initial approuvé en 2019 comportait un chapitre valant Rapport d'Incidences Environnementales.
Cette analyse des sites à enjeux et/ou du réseau Natura 2000 a permis de conclure que le PLU du Rouret n'occasionnait pas d'incidence notable sur l'environnement, y compris sur le site Natura 2000.
La procédure de modification n°2, par voie simplifiée, n'opère aucun changement dans les limites des zones constructibles. Elle n'autorise pas de constructions qui étaient antérieurement interdites. Elle ne réduit pas d'Espaces Boisés Classés (EBC), ni d'autres protections graphiques et règlementaires du PLU en vigueur. Elle a principalement pour objet de préciser les dispositions règlementaires existantes.
La présente modification n'entraîne donc aucune incidence sur le site Natura 2000.

Malgré cette absence d'incidence environnementale de la modification simplifiée n°2, conformément à l'article R122-17 du code de l'environnement un examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) a été nécessaire, afin de que celle-ci décide de l'éligibilité de la procédure à évaluation environnementale. Ainsi, la saisine au cas par cas a été réalisée par la commune le 11 septembre 2024.
La décision de la MRAe en date du 06 novembre 2024 a conclu à l'absence d'évaluation environnementale. Cet avis a été joint au dossier mis à la disposition du public et est annexé au dossier approuvé du PLU.

Département des Alpes-Maritimes

Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis

Commune de : Le Rouret

PLAN LOCAL D'URBANISME



Exposé des motifs

[Rapport de présentation]

Document n°1

Élaboration du PLU approuvée par DCM du 19 décembre 2019
Modification n° 1s (par voie simplifiée), approuvée par DCM du 26 novembre 2020

Modification de droit commun n°1 -Mdc1

Approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 15 juin 2023

Nb : en bleu, mentions modifiées sur le projet de PLU de janvier 2023
En vert, modifications de forme sur le projet de PLU de janvier 2023
En orange, mentions modifiées ou complétées pour intégrer demandes des PPA
En rouge, corrections pour tenir compte de l'enquête publique

Sommaire.

- Historique des procédures. 3
- Objectifs de la modification Mdc1 4
- Adéquation de la procédure. 4

Choix de la procédure de modification de droit commun. 4

- Déroulement de la Mdc1. 5
- Corrections portées au PLU dans le cadre de la Mdc1 6
  - Document n °1 : Le rapport de présentation. 7
  - Document n°5 : les annexes. 42
- Compatibilité des modifications. 43

Avec le PADD du PLU. 43

Avec les Servitudes d'Utilité Publique (SUP). 43

Sur la prise en compte de la DTA en lieu et place du SCOT. 44

Adéquation de la modification avec la prise en compte de l'environnement. 46

Historique des procédures.

Élaboration du PLU :
approuvée par DCM du : **19 décembre 2019**

Modification n°1 (simplifiée) – M1s du PLU :
approuvée par DCM du : **26 novembre 2020.**

Modification n°1 (droit commun) – Mdc1 du PLU :
approuvée par DCM du : **Prévue 1er semestre 2023**

DCM : Délibération du Conseil Municipal

A la demande de la DDTM06, la numérotation de la présente procédure a évolué de M2dc en Mdc1 après la consultation des PPA

Conformément aux articles L 153-41 et suivants, et R 151-20 du Code de l'Urbanisme, il est procédé à la **modification de droit commun n°1 (Mdc1),** du PLU approuvé le 19/12/2019, modifié une première fois par voie simplifiée le 26/11/2020 (Ms1).

Objectifs de la Modification n°Mdc1

CONSIDÉRANT que la procédure de modification sous le régime du droit commun du PLU vise à permettre des adaptations mineures concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement écrit, les Emplacements Réservés, la liste de Mixité Sociale, la liste du patrimoine à protéger et les plans de zonage, à savoir :

- Adapter la formulation de certaines prescriptions du règlement, de sorte à préciser leur interprétation ou les harmoniser entre zones ; et notamment concernant la reconstruction à l'identique, les distinctions des diverses catégories de constructions existantes (bâtiment, annexe, installation…), l'implantation des piscines et autres annexes, les règles de stationnement, les aspects architecturaux… ;
- Faire évoluer à la marge les dispositions du règlement sur certains secteurs, notamment en cœur de village (zones Ua et Ub) pour mieux calibrer les gabarits des constructions à venir afin d'assurer une composition architecturale et une configuration d'urbanisme ordonnancées (articles 6 à 12 en zones Ua et Ub, et OAP) ;
- Adapter à la topographie l'emprise ou positionnement de certains polygones de constructibilité ;
- Intégrer une programmation de croissance du développement villageois, subordonnée à un échelonnement temporel au travers d'un phasage précisé dans l'OAP Centre villageois, ainsi qu'une maitrise des densités ; afin de mieux diriger le développement du village en cohérence avec les nécessités d'une part d'aménagement et d'organisation du territoire, et d'autre part des évolutions des services publics à déployer.
- Compléter et préciser les règles GEMAPI dans le cadre du transfert de cette compétence à la Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis ;
- Favoriser la transition énergétique et le développement durable, notamment par l'ajustement des prescriptions relatives à la gestion des espaces libres précisant leur nécessité de protection écologique, ainsi qu'à une plus libre installation des systèmes photovoltaïques ;
- Corriger quelques erreurs matérielles, relatives à la liste du patrimoine protégé et aux calibrages et profils de voirie de l'OAP déplacements ;
- Perfectionner et/ou rationaliser quelques dispositions relatives aux Emplacements Réservés, à la mixité sociale, au patrimoine protégé ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification du PLU vise à permettre des adaptations mineures qui ne modifient pas l'économie générale du document.

Adéquation de la procédure.

Choix de la procédure de modification de droit commun.

Pour mémoire :

La modification de droit commun (Article L 153-41 du code de l'urbanisme) :

« *Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le Président de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale ou le Maire lorsqu'il a pour effet :*

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L131-9 du présent code. »

Considérant ce qui précède, par arrêté municipal n° 2022-230 du 16 décembre 2022, la Commune du Rouret a lancé une procédure de modification n°Mdc1 du PLU.

CONSIDÉRANT qu'une procédure de modification du PLU est ainsi rendue nécessaire, étant entendu que ces évolutions ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Réduire un Espace Boisé Classé (EBC), une zone Agricole ou une zone Naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 6 ans suivants sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la Commune ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification n°Mdc1 est donc la plus adaptée pour permettre l'évolution du document d'urbanisme de la Commune du Rouret dans ce cas précis.

□ Déroulement de la Mdc1.

Le projet de modification n° Mdc1 (modifications identifiables dans les pièces du dossier de PLU corrigées repérables selon un code couleurs ci-après explicité), le présent exposé des motifs valant rapport de présentation.

L'arrêté municipal n°AM_2022_230 du 16 décembre 2022 fixe les modalités de la présente procédure et a été légalisé le 20/12/2022 et affiché en mairie le 02/01/2023 – n°590.

Conformément à cet arrêté, le projet de PLU modifié a été présenté en CMU à plusieurs reprises et notamment les : 15/04, 07/07, 23/09/2021, 28/06, 15/12/2022, 30/03/2023 et 08/06/2023.

Conformément à l'article L 132-7 et 132-9 du CU, toutes les PPA, ainsi que l'Autorité Environnementale ont été consultées à l'arrêt du projet et avaient 2 mois pour rendre leur avis (entre le 25/03 et 31/03/2023).

Le projet de PLU, accompagné des avis des PPA, et de la note relative à leur prise en compte laissant appréhender des évolutions du dossier, a été ensuite soumis à une enquête publique du 06/04/2023 à 8h00 au 09/05/2023 à 17h00 pendant 34 jours consécutifs.

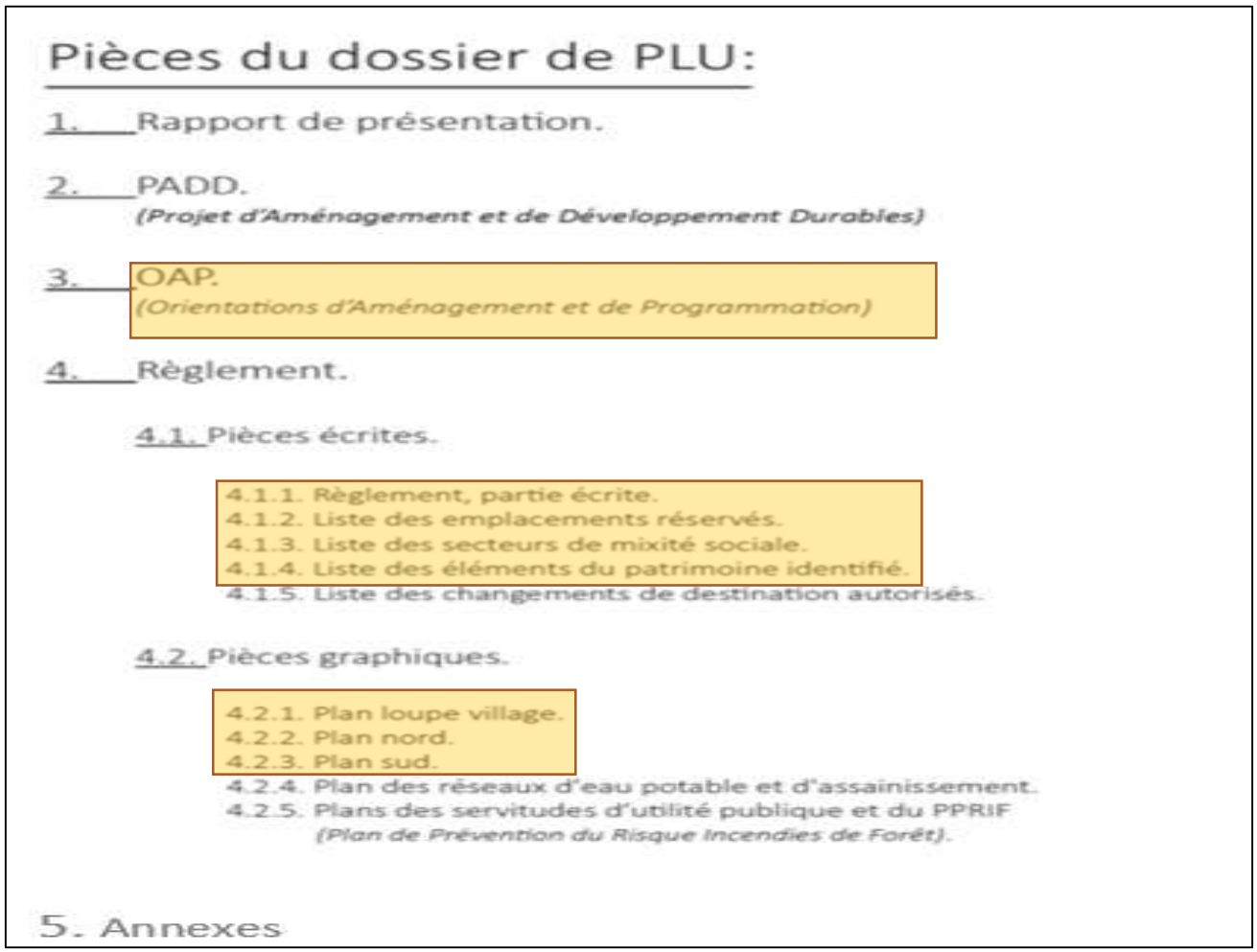
A l'issue de ces deux actions d'association-consultation-concertation, le projet a été amendé, pour être soumis à l'approbation du Conseil Municipal.
L'ensemble des modifications est traçable dans les pièces selon un code couleur et exposé-justifié dans la présente notice.

□ Corrections portées au PLU dans le cadre de la Mdc1.

1/Codification des corrections sur les pièces du PLU, et commentées dans le présent exposé des motifs :

En bleu, les dispositions nouvelles (sur le fond).
En vert, les dispositions adaptées (pour plus de clarté, lisibilité, cohérence, mise à jour).
En orange, les évolutions du dossier pour répondre aux attentes de la MRAe/DREAL PACA, la DDTM06 et la CDPENAF.
En rouge, les évolutions liées à la prise en compte des remarques de l'enquête publique.

2/ Pièces modifiées du PLU apparaissant en orangé.



Pièces du dossier de PLU:

1. Rapport de présentation.

2. PADD.
(Projet d'Aménagement et de Développement Durables)

3. OAP.
(Orientations d'Aménagement et de Programmation)

4. Règlement.

4.1. Pièces écrites.

4.1.1. Règlement, partie écrite.
4.1.2. Liste des emplacements réservés.
4.1.3. Liste des secteurs de mixité sociale.
4.1.4. Liste des éléments du patrimoine identifié.
4.1.5. Liste des changements de destination autorisés.

4.2. Pièces graphiques.

4.2.1. Plan loupe village.
4.2.2. Plan nord.
4.2.3. Plan sud.
4.2.4. Plan des réseaux d'eau potable et d'assainissement.
4.2.5. Plans des servitudes d'utilité publique et du PPRIF
(Plan de Prévention du Risque Incendies de Forêt).

5. Annexes

3/ Exposé en détails dans le présent document des corrections portées avec leur justification
Ci-après

NB : les extraits du dossier de PLU n'ont dans ce document qu'une valeur illustrative. Leur imprécision, difficulté de lecture ou éventuelle erreur matérielle (version différente) ne saurait être prescriptive, il convient toujours de se reporter aux documents sources.

□ Document n °1 : Le rapport de présentation.

Pièce initiale inchangée.
Adjonction du présent exposé des motifs listant et commentant toutes les modifications portées dans le cadre de la modification Mdc1 du PLU.

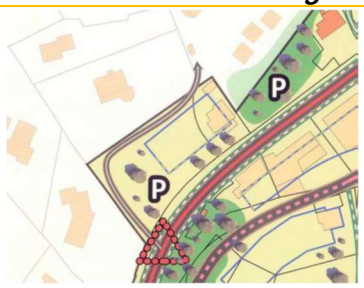
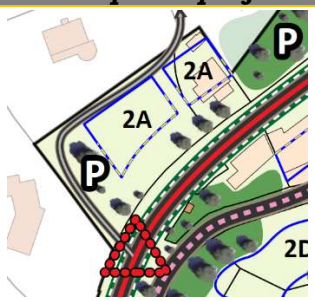
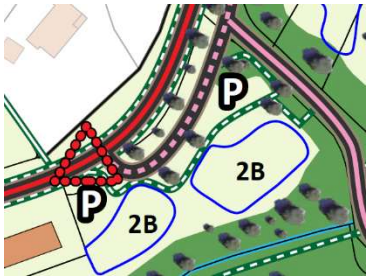
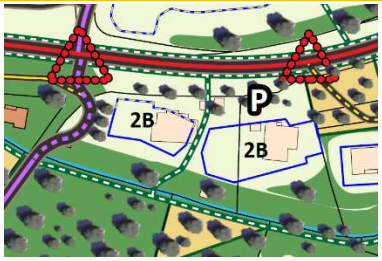
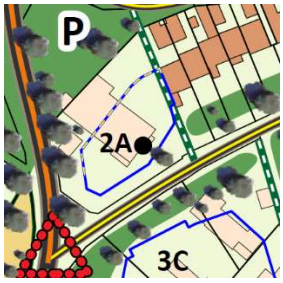
□ Document n°2 : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

PADD - Pièce inchangée.

□ Document n°3 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

□ Document n°3.1 : l'OAP cœur de village.

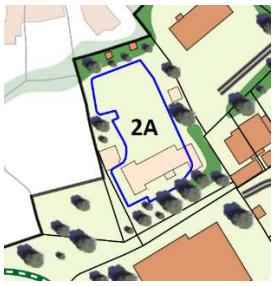
1/ Les polygones d'implantation existants modifiés à la marge (illustrations sans échelle) :

Avant : PLU en vigueur	*Après : projet PLU Mdc1*
 513 m² Uab – Ave de Nice – parcelles AR 238, 239	 653 m² (+140 m²) Objectif : Favoriser la réalisation de logements sociaux Scindé en 2 pour optimiser la mutation
 1 040 m² Uac – Che Font-Figuière/Rainards – parcelles BB 99 et 295	 965 m² (-75 m²) Objectif : meilleure adaptation à la topographie complexe du site
 1 095 m² Uad –Ave de Grasse/Che Grands pins-BC 1 et 2	 1 140 m² (+45 m²) Objectif : meilleure adaptation à la topographie complexe du site
 570 m² Uad –Ave de Provence - BB 1	 530 m² (+40 m²) Objectif : respect des formes urbaines existantes et adaptation règles de recul Meilleure accroche du bâti



830 m²

Uad –Rue du Théâtre- AP 138



Objectif : permettre une souplesse d'installation des bâtis sachant que les règles ne changent pas

950 m² (+120 m²)



1 265 m²

Uad – Che des Comtes de Provence - BE 91 et 92



Objectif : permettre une souplesse d'installation des bâtis sachant que les règles ne changent pas
Scinder en 2

1 420 m² (+155 m²)



440 m²

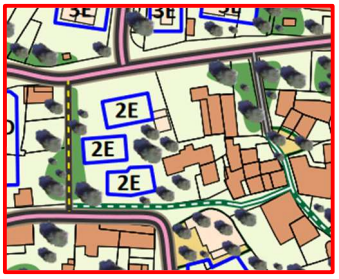
Uba – Che de Collet/Troussane - AR 15



Variation pour une meilleure adaptation au site

Scinder en 3

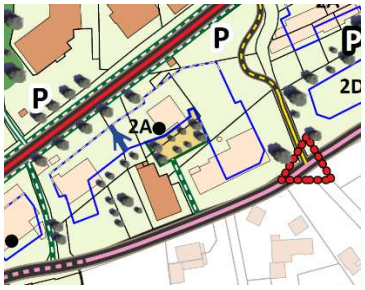
450 m² (+10 m²)





1 395 m²

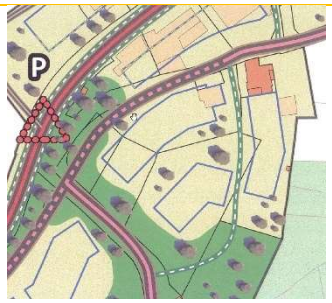
Uac- Ave de Nice /Che Font Figuière-parcelles AR 204, 206 à 212, 266 à 268, 275



Prise en compte de la typologie des lieux

Regroupé en 1

1 640 m² (+245 m²)



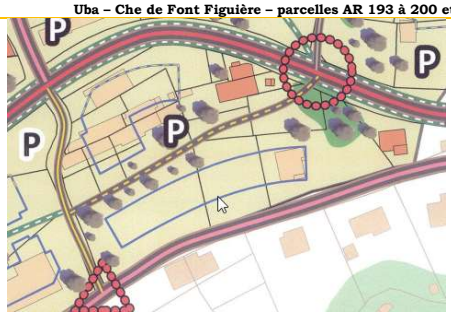
1 780 m²

Uba – Che de Font Figuière – parcelles AR 193 à 200 et 265



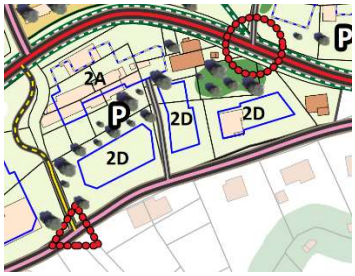
Objectif : permettre une souplesse d'installation des bâtis sachant que les règles ne changent pas

2 100 m² (+310 m²)



1 530 m²

Uac/Ubb – Che de Font Figuière – parcelles AR 75 à 92



Objectif : adaptation au site et prise en compte des dessertes existantes d'ilot

Scinder en 3

1 795 m² (+265 m²)



745 m²

Uac – Rte de Nice/Che Font Figuière – parcelles AR 201 à 203



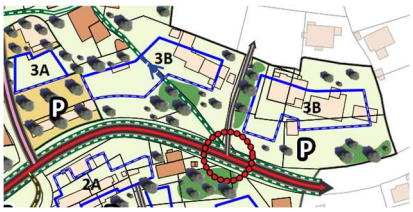
Objectif : respect des bâtis existants et prise en compte altimétrie

650 m² (-95 m²)



2 315 m²

Uab – Rte de Nice/che du Collet – parcelles AR 28, 59 à 73, 256



Objectif : recalibrage des formes urbaines

Scinder en 2

2500 m² (+185 m²)

Justifications

Rappelons ici tout d'abord que les polygones du PLU sont l'instrument indispensable de structuration villageoise, de maitrise et de qualité du développement du village (bien explicité dans le rapport de présentation du PLU, notamment page 93 à 99, 116 à 118, 122 à 124, mais aussi dans le PADD page 5 et 6 avec la première orientation générale = l'ambition rourétane : créer un cœur de village).

*pour mémoire, extraits du PADD ci-après (« pages 5-6) :

1 / L'AMBITION URBAINE ROURETANE : CREER UN CŒUR DE VILLAGE.

*Le projet phare du PLU se traduit par la création d'une nouvelle centralité villageoise, à l'échelle des ambitions du Rouret, à savoir : un **nouveau quartier attractif**, une **vitalité économique**, la **place au piéton**, la **décongestion du centre du village**.*

Créer un cœur de village à vivre.

- « **Une centralité villageoise affirmée et dynamisée** » : l'enjeu majeur du PLU réside dans la transformation du hameau de Saint-Pons en un cœur de village. Le PLU conforte la définition d'un nouveau centre-ville à forte attractivité économique et résidentielle. La qualité du cadre de vie est recherchée avec :
  - une mixité des fonctions urbaines : habitat, services, commerces de proximité, équipements publics pour renforcer l'attractivité...
  - des espaces publics, largement maillés, porteurs de convivialité ;
  - des espaces verts, des arbres et des jardins préservés ;
  - une qualité architecturale et urbanistique pour toute nouvelle construction ;
  - la préservation du patrimoine architectural et urbain préexistant...
- « **Habiter au cœur du village** » : le projet urbain a l'ambition d'inciter les habitants du *Rouret* et les nouveaux arrivants à s'installer dans le hameau de Saint-Pons transformé en cœur du village. Le PLU propose une mixité de logements (mixité sociale, mixité intergénérationnelle) et une densité respectueuse du centre de Saint-Pons et des quartiers voisins. Le PADD décline plusieurs objectifs en faveur de la production de logements :
  - répondre aux besoins en logements des jeunes actifs et des classes moyennes ;
  - favoriser le développement d'une offre de logements locatifs adaptée et favoriser la mixité de l'habitat ;
  - permettre l'accession à la propriété des jeunes ménages.

  Ainsi, différents outils d'urbanisme sont inscrits dans le PLU :
  - instauration des outils de mixité sociale reportés sur les plans de zonage du PLU ;
  - répartition par typologie de l'offre de logements afin d'assurer le parcours résidentiel ;
  - la commune pourra user de son Droit de Préemption Urbain (DPU) pour acquérir d'éventuels logements vacants et favoriser les réhabilitations d'îlots.
- « **Apaiser la circulation routière** » : La Route Départementale 2085 aménagée en boulevard urbain permettra de :
  - réduire la vitesse des automobilistes ;
  - créer un mail piétonnier paysager : redonner la place aux piétons et aux modes doux participe à l'attractivité du centre-ville ;
  - développer du stationnement, y compris covoiturage et possibilités de mutualisation ;
  - de relier les quartiers Nord et Sud de la RD 2085, en estompant la coupure qu'elle forme ;
  - créer un front bâti structuré, organisé.

Créer un cœur de village polyfonctionnel.

- « **Un cœur de ville dynamique** » : le projet urbanistique du cœur de village est d'en faire un lieu économiquement et socialement incontournable avec :
  - l'installation imposée de locaux commerciaux, services et équipements publics, aux rez-de-chaussée des immeubles sur les axes majeurs identifiés ;
  - un marché hebdomadaire ;
  - la Maison du Terroir et ses commerces associés ;
  - la proximité immédiate des équipements publics fédérateurs, tels que les écoles, la crèche, la mairie, la maison des associations, le théâtre.... ;
  - une couverture numérique optimale (très haut débit).

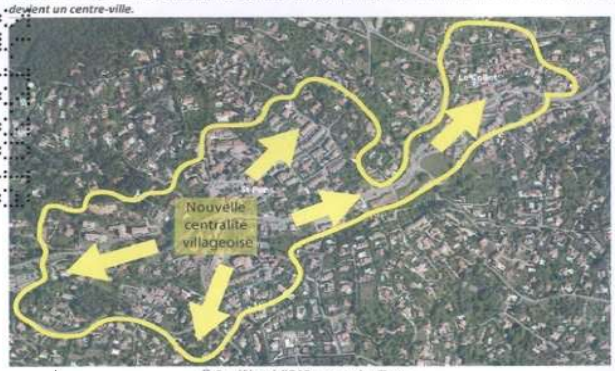
Le Rouret - Plan Local d'Urbanisme | PADD - Pièce n° 2
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 19 décembre 2019 (approbation)

[Page 6 sur 17]

Créer un cœur de village mesuré et de qualité

- « **Le fonctionnement du cœur de village doit être amélioré** » par une offre de stationnements mieux adaptée et le renforcement des circulations, notamment les liaisons douces.
- « **Maitriser le développement urbain et l'organiser de façon progressive** ». L'accueil de nouvelles populations, en limitant l'étalement urbain, passe en partie par la densification des quartiers déjà urbanisés. Dans ce contexte, l'option retenue est celle d'un renouvellement urbain du hameau de St Pons jusqu'au hameau du Collet, ordonné en rives droite et gauche de la RD 2085 et RD7, et organisé sous formes d'immeubles collectifs et de maisons de ville et de village visant à créer de nouveaux îlots de quartier d'habitations, desservis par des voies requalifiées, ou nouvelles, et agrémentés d'espaces publics de qualité. Afin de garantir un urbanisme durable et réfléchi, seul garant d'un véritable projet urbain villageois, le règlement du PLU et une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) détaillent les attentes urbanistiques sur l'ensemble du nouveau cœur du village.
- « **L'exemplarité énergétique du cœur de village** » : Le Rouret prévoit la réduction du chauffage et de la climatisation au sein des équipements publics communaux, ainsi que la gestion économe de l'éclairage public, ou encore l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments publics (école).
- « **L'intégration de la nature dans les espaces aménagés** » : le PLU délimite des espaces de respiration et des jardins à préserver de toute urbanisation. Les aménagements devront aussi privilégier certaines espèces végétales (et en proscrire d'autres). L'enjeu consiste à favoriser le développement et le déplacement de la biodiversité ordinaire présente en zones urbaines du Rouret.

Le cœur de village : Le PLU redessine les contours du noyau villageois : le hameau de Saint-Pons s'étend et devient un centre-ville.



Se référer à l'OAP « cœur de village ».

Le Rouret - Plan Local d'Urbanisme | PADD - Pièce n° 2
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 19 décembre 2019 (approbation)

Les OAP traduisent le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU approuvé) de la Commune, qui n'aura de réalité que si le renouvellement urbain de la trame bâtie prévue s'opère physiquement. Elles permettent aux pétitionnaires et aux services instructeurs de vérifier que les constructions nouvelles répondront bien aux objectifs fixés (ici le projet de Cœur de Village et de maillages nouveaux).
Contrairement au règlement qui s'applique dans un rapport de conformité, le rapport de compatibilité aux OAP s'accompagne d'une tolérance mineure dans l'application des dispositions fixées, si celles-ci sont exprimées de manière quantitative (ce qui est le cas dans les OAP du PLU du Rouret).
Une marge d'adaptation quant aux moyens de répondre aux OAP existe, et sera étudiée dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme.
Les OAP du PLU du Rouret se veulent claires et s'accompagnent du règlement (pièces écrites et graphiques du PLU), afin de les préciser et d'encadrer leur mise en application.

A noter que dans le PLU, ce sont les ER qui servent à localiser les espaces qui pourraient être acquis pour la réalisation du projet communal. Aussi, l'OAP « n'oblige » personne. L'objectif des OAP est d'avoir une vision à long terme, elles sont indispensables au projet du développement futur du Rouret car elles dessinent le projet du Cœur de Village dans sa globalité et les connexions avec les autres quartiers du territoire. **Il s'agit de la traduction de la planification urbaine attendue par le PLU approuvé.**
La justification de la création des OAP dans le PLU approuvé a été produite dans le rapport de présentation du PLU approuvé, et ne peut être globalement remise en cause aujourd'hui.

La modification de 12 polygones reste marginale et utile à une meilleure insertion topographique des futures constructions ou une adaptation aux unités foncières.

Il s'agit donc bien là de réguler le développement et devenir du village par l'OAP CV (3.1) ; et d'autant plus, dans la présente Mdc1, avec l'adjonction d'un processus de croissance temporalisée (phases) et d'un rappel précis d'une part des densités possibles (fruit du PADD* et des règles du PLU-notamment combinaison des règles volumétriques-articles 6 à 10, et d'autre part des obligations de stationnement-article 12 et espaces verts - articles 13…) ; ensemble des sujétions conditionnant la réalité d'une constructibilité réfléchie et maitrisée des propriétés bâtissables du village.
Dans ce contexte, les « polygones » sont les seuls garants de la création d'une forme urbaine villageoise raisonnée et d'un développement maitrisé. Ils s'inspirent directement des zones aedificandi édictées dans les lotissements (un urbanisme choisi : mitoyen ou pas), afin de promouvoir volontairement l'idée recherchée d'un village étiré le long des RD et polycentré.

A titre d'exemple ci-dessus, une partie de l'OAP CV a été surchargée pour démontrer que la trame urbaine future (les fameux polygones) s'inspire directement des formes bâties existantes : un détourage en jaune des gabarits existants démontre que l'on est dans des proportions et orientations similaires.

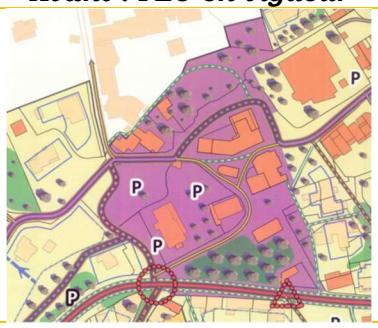
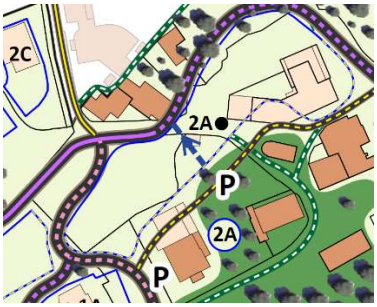


Les modifications des 12 polygones et la création de 2 nouveaux ne sauraient modifier notablement la constructibilité imaginée dans le cadre du PADD. Car en effet, la constructibilité de chaque polygone dépend étroitement des autres règles et prescriptions du règlement de PLU (hauteur, pourcentage de l'emprise au sol, longueur des bâtiments, nombre de places de stationnement – voir commentaires dans le suivi des évolutions du règlement pour les zones Ua, Ub et Uc, pages 26 et suivantes). Le polygone constitue donc une enveloppe d'accueil des constructions à réaliser et non une capacité de m² à bâtir en tant que telle.
Les images avant/après intégrées dans l'exposé des motifs n'ayant qu'une valeur illustrative des évolutions et ne comportant pas d'échelle, un état de l'évolution des surfaces des polygones a été ajouté ci-avant.
Enfin, l'ensemble de ces évolutions marginales (modification de certains polygones et de quelques règles écrites des articles 6 à 10 et 12), conjuguée à l'incertitude des unités foncières qui seront réellement concernées par la mise en vente et donc par le renouvellement urbain, rend impossible leur quantification. Dans l'instruction du droit de sols, la recherche d'une compatibilité des projets avec les principes du PADD seront toujours appliquées.

Afin de mieux prendre en compte la topographie des lieux et les réflexions pré-opérationnelles sur ces ilots à requalifier dans le cadre du renouvellement urbain prévu et organisé par le PLU, quelques polygones (10 %) sont adaptés à la marge dans le cadre de la présente modification. Il est rappelé ici que les projets devront également présenter un lien de compatibilité avec ces polygones.

Ces modifications introduites ne bouleversent aucunement l'économie générale du PLU, car elles restent très mineures en surface et en nombre (10 % des polygones). Elles sont bien entendues reportées aux plans de zonage (4.2.1 à 4.2.3). Elles restent marginales, car les projets doivent avant tout respecter les règles des 16 articles traditionnels de la zone, notamment l'article 9 qui fige l'épaisseur des bâtiments et les articles 6, 7 et 8 qui établissent des prospects. Enfin, les règles de volumétrie (article 10, avec des variations volumétriques architecturales selon certaines caractéristiques) et les prescriptions de stationnements (article 12) participent également à la régulation des surfaces pour rester dans les densités du PADD.
Le polygone reste donc essentiellement une volonté de spatialisation dans l'implantation des nouveaux bâtis, plus qu'une possibilité effective d'emprise complète sur sa totalité, quel qu'il soit.
En effet, les polygones sont des emprises théoriques, qui dans la pratique ne sont que des limites maximales d'occupation d'emprise au sol, comme il est précisé page 22 du règlement.
Donc ces modifications sont sans incidence majeure.

2/ Les polygones d'implantation à créer :

Avant : PLU en vigueur	***Après : projet PLU Mdc1***
	

Un PAPAG, périmètre d'attente, avait été volontairement inscrit en cœur de village dans le cadre du PLU de 2019, notamment en raison de l'imprécision des études pré-opérationnelles

de la concession d'aménagement. Prévu pour 5 ans maximum par le code, il serait caduc l'an prochain. Dans la Mdc1, ce PAPAG est supprimé, et en lieu et place 2 polygones d'implantation sont créés, pour guider les concepteurs dans la trame urbaine à respecter dans ce secteur central de la Commune où les fonctionnalités et les destinations du sol doivent être soigneusement pensées.

Originellement porté dans le cadre d'un projet de concession d'aménagement entre 2015 et 2022, en partenariat avec la SPL Sophia Antipolis, la finalisation de l'aménagement du cœur de village dans sa partie Est (entre le programme Emerige en cours de réalisation, l'entrée des écoles, le Théâtre et la place du village) devra se réaliser avec un autre mode opératoire en raison de la dissolution du partenaire institutionnel.

Les études réalisées ont toutefois permis de définir les enjeux des aménagements dans ce secteur, et d'en estimer le bilan économique : Il se réalisera sur le site environ 40 logements (dont minimum 30 % de logements sociaux, soit au moins 12 logements agréés comme prévu au SMS 4 et 5), avec des commerces et services en RDC des bâtiments à construire, afin de garantir la vitalité économique et sociale. Dans le programme d'utilité publique sur le site devraient être notamment inclus :

- Le déplacement de l'autocom téléphonique hors de la cour de l'école,
- La requalification de l'entrée du groupe scolaire, la création d'une salle de sport,
- Un confortement des espaces piétons aux abords de la place de la Libération,
- La relocalisation de tous les équipements publics impactés par cette évolution : poste de Police, Bibliothèque, CLJ, salles associatives.

Ce programme sera réalisé sous la maitrise d'ouvrage de la collectivité, propriétaire de la quasi-totalité des terrains (mis à part 2 locaux privés et un lot non bâti de copropriété).
Les deux nouveaux polygones ont une emprise de 3 500 m² et 130 m², bien supérieure aux emprises et capacité d'accueil de la zone, afin de laisser liberté de conception.
Ce programme ne devrait toutefois pas voir une phase opérationnelle avant 2026.

Plusieurs études non retenues pour de nombreuses raisons ont permis d'affiner la programmation sur le secteur, et notamment :

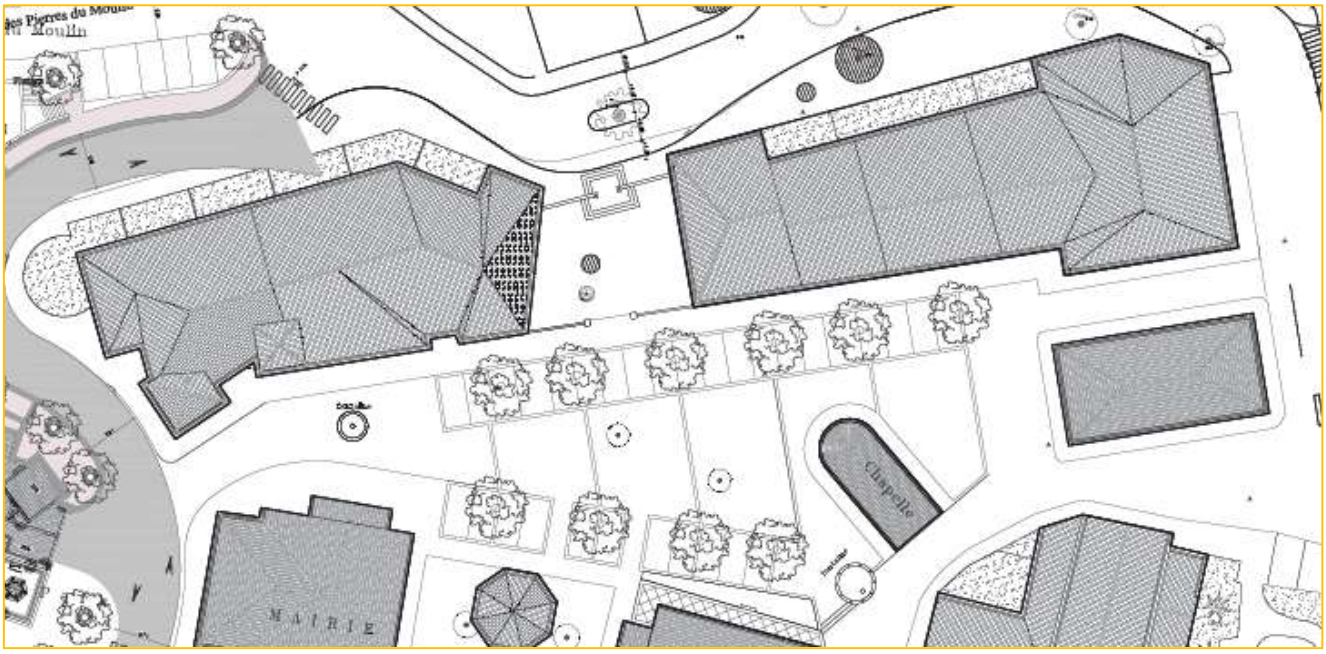






Des plans provisoires permettent d'esquisser le devenir de ce secteur (en rouge les secteurs bâtis restant à requalifier/et ou densifier) en intégrant deux vastes polygones :





3/ Séquençage de l'OAP Cœur de Village (voir carte illustrative agrandie page 14)

L'OAP comporte 109 polygones, ceux-ci ayant pour objectif de garantir une meilleure organisation du renouvellement urbain en zones Ua et Ub : c'est une spatialisation indicative et objective des futures constructions.
Dans le cadre de la présente procédure, il est nécessaire de lui adjoindre une programmation (temporelle et de densité), afin de pouvoir répondre graduellement et efficacement aux besoins d'équipements et de services liés à l'accroissement de la population, et ainsi de permettre au village de se développer en toute cohérence et qualité.

Aussi, l'OAP centre village, déjà dotée d'un fort parti d'aménagement (polygones d'implantation, espaces de sociabilisation, liaisons nouvelles...), est complétée d'une programmation en créant 3 phases temporelles de développement :

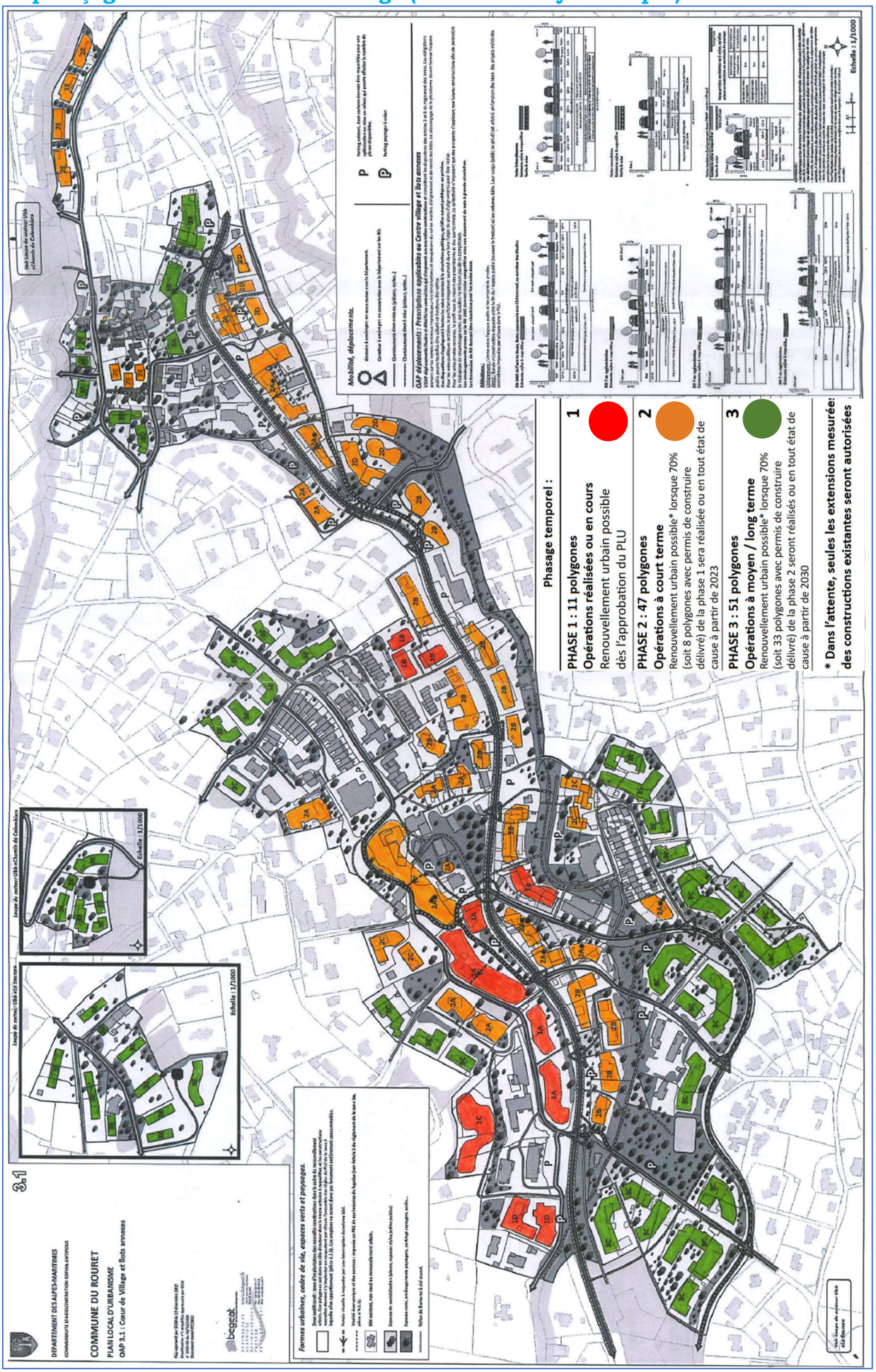
■ La phase 1 concerne les opérations en cours de réalisation sur les terrains sis en cœur de village et le long de la voie départementale (plus centraux, mieux équipés et desservis) qui sont à ce titre prioritaires dans le renouvellement urbain.
Elle comporte 11 polygones.

■ La phase 2 (47 polygones) est une phase de renouvellement urbain à court terme qui comprend des terrains en proximité du centre-bourg, et situés aux abords des voies principales. Ils pourront être concernés par le renouvellement urbain dans la mesure où 70 % de la phase 1 auront été enclenchés (soit 8 polygones ayant fait l'objet de la délivrance d'un permis de construire). Au 1er janvier 2023, tous les polygones de cette phase 1 ont fait l'objet d'un permis de construire délivré, et 7 sont effectivement réalisés. Les 4 restants ont leur chantier en cours. Dans ce contexte, le renouvellement urbain de la phase 2 peut débuter. Au 1er janvier 2023, un seul permis a été délivré pour la phase 2.
A noter que 5 polygones font actuellement l'objet de demande de PC en cours d'instruction. Aussi à l'été 2023, 14 % du développement de la phase 2 pourrait être effectif, si les 3 PC en cours d'instruction sont délivrés favorablement

■ La phase 3 (51 polygones) est une phase de renouvellement urbain à moyen et long terme : elle ne pourra débuter que lorsque 70 % de la phase 2 auront été initiés (soit 33 polygones ayant fait l'objet de la délivrance d'un permis de construire) ou à défaut d'atteinte de ce seuil, elle sera réalisable à partir de 2030 pour conserver les potentialités dans le temps du PLU.
Le choix de cette échéance « volumique » (calée à 70 % en termes de nombre de PC délivrés par polygone de la phase 2) se justifie par l'objectif d'insuffler un déploiement « radioconcentrique » créant centralité et continuité dans les aménagements depuis le cœur de village et aux abords des axes structurants. Après conseil de la DDTM 06, il est couplé des échéances temporelles définies (2023 pour la phase 2 et 2030 pour la phase 3), afin de conserver l'effectivité des potentialités du PLU dans son délai (développement de la Commune à l'échelle de 15 ans, soit jusqu'en 2035).
Par ailleurs, la Commune s'engage à faire évoluer plus rapidement ce séquençage temporel (nouvelle procédure de modification), s'il devait se révéler bloquant, dans la mesure où le renouvellement urbain des polygones de la phase 2 ne serait pas assez dynamique. L'objectif restant bien d'assurer le renouvellement urbain du PLU, tel que prévu dans le PADD pour les 15 ans à compter de son approbation, de manière organisée, maitrisée, cohérente et à rythme continu.

Afin de rester lisible sur l'OAP Centre village, cette programmation par phases temporelles est codifiée comme suit à l'intérieur de chaque polygone : 1, 2 ou 3. La carte synthétique page 15 n'est qu'indicative par extrait des données de l'OAP 3.1.
A ce cadencement temporel s'ajoute également une organisation précisée de la densité afin de mieux maîtriser et lisser la croissance démographique de la Commune, et aussi mieux pouvoir répondre aux besoins d'équipements/services liés à l'accueil de nouveaux habitants.

Séquençage de l'OAP Cœur de Village (illustration synthétique)

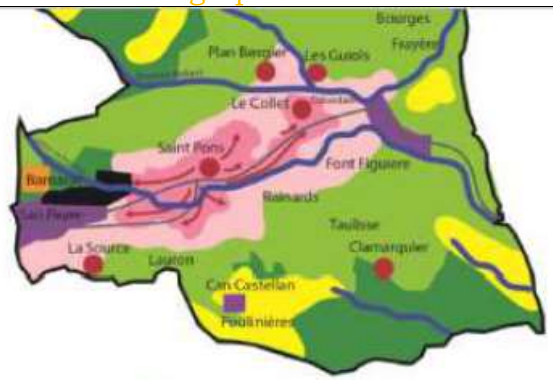


4/ Gestion des densités (voir carte illustrative agrandie page 18)

Afin d'assurer une démographie maitrisée et un équipement adapté, il est ajouté dans l'OAP CV des échelons quantitatifs du nombre de logements à respecter. Ils expriment et encadrent le degré de constructibilité dans les secteurs de renouvellement (zones Ua et Ub), en corrélation avec les prescriptions du règlement.

Ces densités sont définies en harmonie avec le PADD inchangé, où elles étaient évoquées.

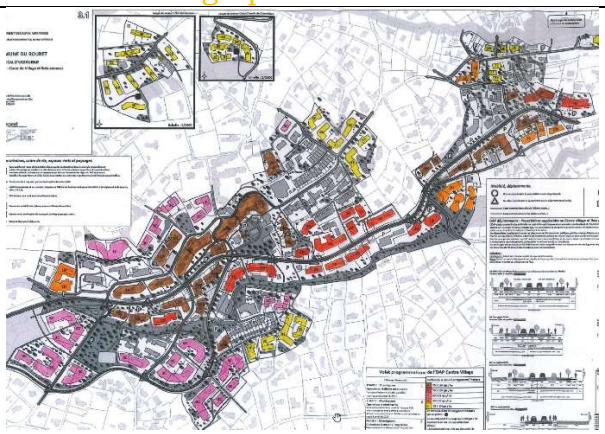
Cartographie du PADD



Secteurs :	Densité moyenne théorique[1] envisagée :
Cœur de village : extension du centre-ville (densité actuelle environ 6 à 30 logements à l'hectare)	**De 40 à 60** logements à l'hectare.
Quartiers en renouvellement urbain (densité actuelle environ 10 à 20 logements à l'hectare)	**De 25 à 40** logements à l'hectare.
Quartiers jardins (densité actuelle environ 6 à 8 logements à l'hectare)	Environ **10 à 15** logements à l'hectare.

[1] *Ici, il s'agit d'une « densité brute » estimée sur la zone, qui intègre donc les voiries et espaces publics. Le résultat en « densité nette » pour chaque projet sera nettement plus dense, et devrait ainsi porter la densité nette en cœur de village entre 75 et 100 logements à l'hectare, et de 50 à 75 en quartiers de renouvellement. Ces données sont détaillées dans l'OAP et explicitées dans le rapport de présentation.*

Cartographie de la Mdc1



Gestion de la densité (en logements / hectare)	
A	75 à 110 lgts / ha
B	70 à 100 lgts / ha
C	60 à 95 lgts / ha
D	30 à 70 lgts / ha
E	25 à 30 lgts / ha

Les écarts de densité entre le PADD (densité brute) et l'OAP (densité nette) s'expliquent pas la différence de base de calcul et sont donc compatibles

Dans l'OAP modifiée, elles prennent un aspect opposable.

Les programmes sollicités devront donc avoir un lien de compatibilité avec ces densités nettes retenues, qui sont les suivantes :

-A- Secteurs centraux les plus denses : de 75 à 110 logements à l'hectare ;
-B- Secteurs centraux de densité modérée : de 70 à 100 logements à l'hectare ;
-C- Secteurs centraux résidentiels : de 60 à 95 logements à l'hectare ;
-D- Secteurs périphériques résidentiels de densité modérée : de 30 à 70 logements à l'hectare ;
-E- Secteurs périphériques résidentiels de densité moindre : de 25 à 50 logements à l'hectare

Nb : le calcul de la densité à l'hectare est le suivant : nombre de logements rapporté à la superficie du terrain d'assiette de l'opération, multiplié par 10 000 (10 000 m², soit 1 hectare). Des surfaces à autre destination (activités, équipements…) devant ou pouvant selon le règlement du PLU s'ajouter pour certains projets.

Une densité très ponctuellement plus forte (maximum 130 logements à l'hectare pour 5 polygones seulement) est permise pour quelques secteurs considérés comme prioritaires dans le renouvellement urbain : notamment les secteurs centraux et ceux qui sont aujourd'hui occupés par des activités secondaires ou « posant obstacle à l'habitat », tels que les établissements négociants en produits de chauffage, les ateliers mécaniques…

Dans la pratique cette bonification de la densité, tout comme la densité générale par secteurs, n'est bien entendu consommable que sous réserves que l'ensemble des règles (article 1 à 16) de la zone le permette.

Cette gestion de la densité est codifiée dans l'OAP CV avec des lettres (A à E) qui se combinent à la programmation temporelle (phases 1 à 3).

La Mdc1 identifie les densités recherchées dans le cœur du village par polygone (zones aedificandi, en bleu sur les OAP).
Ainsi, pour atteindre une densité brute de 40 à 60 logements/ha dans le cœur de village (annoncée dans le PADD), les OAP définissent, polygone par polygone, des densités nettes variables, de 110 logements/hectares, jusqu'à 25 logements/hectare.

Gestion de la densité (en logements / hectare)	
A	75 à 110 lgts / ha
B	70 à 100 lgts / ha
C	60 à 95 lgts / ha
D	30 à 70 lgts / ha
E	25 à 30 lgts / ha

Extrait de l'OAP, exprimée

La moyenne des densités attendues dans les polygones, ajoutée à la densité existante dans les espaces bâtis situés hors polygone, correspond à une densité moyenne à l'échelle du cœur de Village de 40 à 60 logements /hectare brute et de 75 à 100 logements/hectare nette.
L'OAP « cœur de village », qui a été définie dès le PLU approuvé, traduit la volonté communale de réalisation d'un véritable projet urbain pour la commune. Elle concrétise le projet de renouvellement urbain villageois prenant en compte de nouvelles formes urbaines adaptées à la volonté de mutation et au développement durable de la commune tout en préservant la qualité de vie existante. Une nouvelle enveloppe urbaine, caractérisée par un positionnement recherché des futurs bâtiments, associée à un règlement qui favorise la réalisation d'une mixité sociale et fonctionnelle. La prise en compte de la qualité architecturale du projet, mais aussi de la qualité de vie au sein de ces nouvelles unités d'habitation collectives est affirmée par un règlement précis (destinations, réalisation d'espaces verts, cheminements piétons, stationnements…).

Dans le cadre d'une procédure de modification (au titre du L.153-41 du Code de l'Urbanisme), les évolutions du PLU modifié ne doivent pas porter atteinte aux orientations générales du PADD. Ainsi la répartition des densités différenciées par polygone dans l'OAP ne modifie pas la densité globale dans le cœur de village annoncée par le PADD du PLU approuvé (ici la procédure de modification de droit commun est adaptée), puisque ces densités différentes sont corrélatives aux zonages avec ses secteurs.

L'absence d'évolution de la densité annoncée par le PLU approuvé entraine une absence d'évolution de la projection démographique.
Le projet communal et le calibrage de la capacité d'accueil du PLU approuvé reposent sur :

- La capacité des réseaux et des équipements d'assainissement et d'eau potable,
- La capacité des équipements publics (établissement scolaire, cimetière, …),
- La desserte en transport en commun et le stationnement,
- Les capacités financières de la Commune…

Ainsi le « Cœur de village » vise à amplifier la fonction de pôle central attractif du hameau de Saint-Pons, de le connecter au hameau du Collet, et à requalifier la RD 2085 en véritable boulevard urbain.
Pour cela, les densités les plus fortes dans l'OAP sont localisées au plus près de la RD pour créer ce « boulevard urbain ». Les densités sont décroissantes en s'éloignant de la RD vers les quartiers résidentiels les moins denses du Nord et du Sud du Cœur de village. La carte de l'OAP avec les densités en couleur, de la page 19, permet d'illustrer ce point mais n'a pas de valeur règlementaire. Cette répartition (sans couleur, mais avec une lettre-code indiquant la densité attendue) se retrouve sur les OAP (document 3.1 du PLU).

Sous réserve de ne pas porter atteinte aux orientations générales du PADD, la modification de droit commun permet de faire évoluer le PLU « *pour majorer de plus de 20% les possibilités de construire dans une zone (par application de l'ensemble des règles de cette zone), de diminuer les possibilités de construire, voire de réduire des zones urbaines ou à urbaniser* ».
Les modifications prescriptives apportées au PLU, et en particulier aux polygones d'implantation des constructions en zone Ua et Ub, ne portent donc pas atteinte au PADD et sont en ce sens limitées et respectueuses de la procédure de modification prévue et encadrée par le code de l'urbanisme. Des évolutions qui ne seraient pas limitées auraient porté atteinte au PADD et auraient donc nécessité une autre procédure que la modification de droit commun (articles L153-37 et L153-41 et suivants du CU).

A titre de comparaison entre le PLU approuvé et le projet de PLU Mdc1 :

	PLU approuvé		*Projet PLU Mdc1*	
Zone	Nb de polygones	*Superficie des polygones*	Nb de polygones	*Superficie des polygones*
Uaa	7	0,70 ha	8	1,05 ha
Uab	10	0,65 ha	11	0,68 ha
Uac	16	1,04 ha	14	1,05 ha
Uad	27	2,06 ha	28	2,09 ha
Uba	10	0,65 ha	9	0,68 ha
Ubb	34	1,32 ha	39	1,34 ha
Total	*104 polygones*	*6,42 ha*	*109 polygones Soit + 5*	*6,89 ha Soit + 0,47 ha*

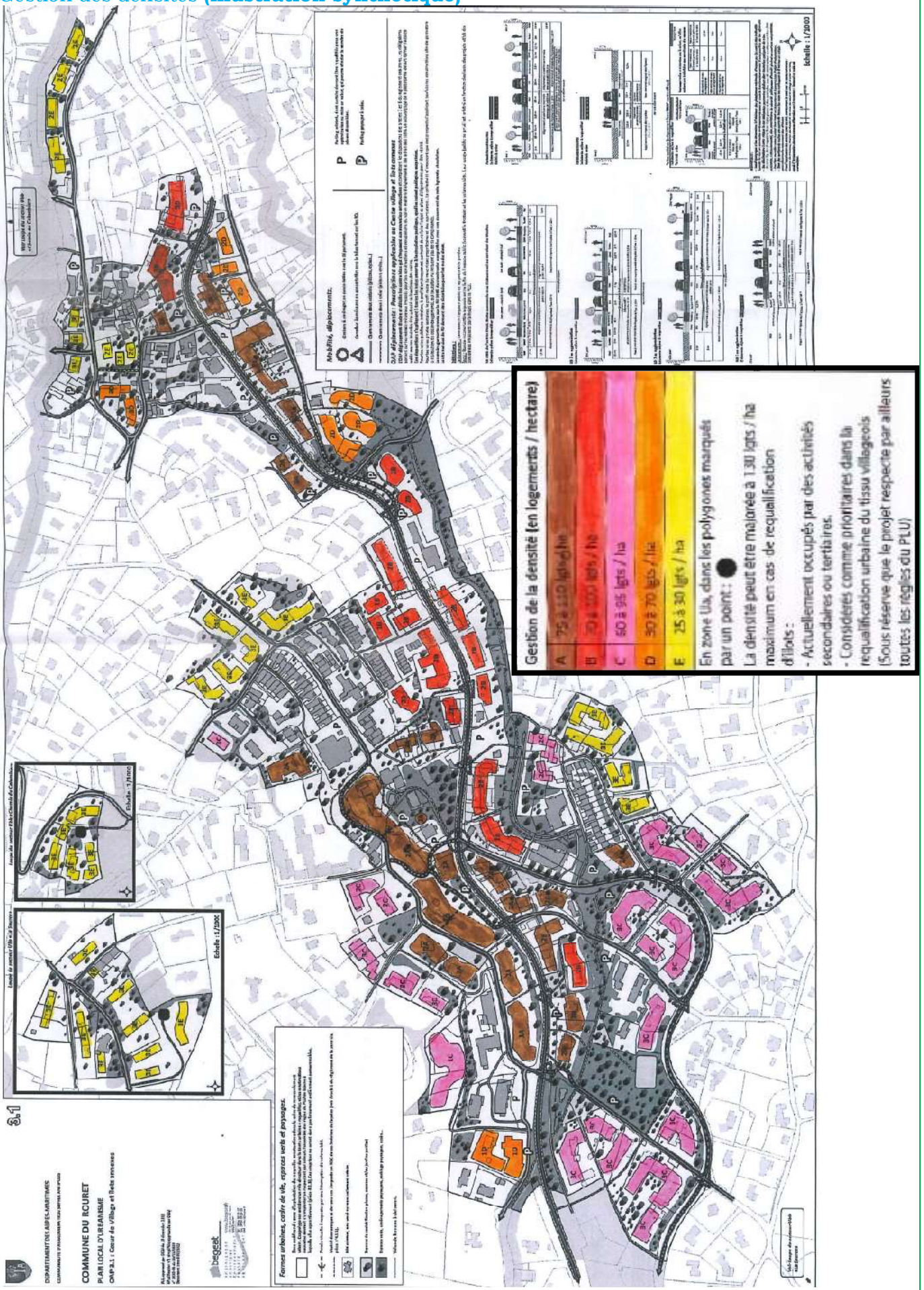
Le tout restant dans la logique et la recherche d'une meilleure insertion topographique des constructions par rapport aux différents reliefs que présente l'amont et l'aval des RD.
La densité moyenne attendue dans l'ensemble du projet de l'OAP cœur de Village annoncée dans le PADD est de 75 à 100 logements à l'hectare (densité nette).

L'application des densités projetées dans les polygones par l'OAP conduit à une densité moyenne nette de 72 logts/ha, avec une densité minimale estimée à 58 logt/ha et une densité maximale envisagée de 85 logts/ha sur l'ensemble des polygones (confère tableau ci-après) :

Identifiant du polygone sur l'OAP	*Densité annoncée dans l'OAP*	*Superficie des polygones concernés*	*Nombre de logements attendus*	
			Mini (théorique)	*Maxi (théorique)*
A	75 à 110 lgt/ha	1,42 ha	106	156
A ●	130 lgt /ha	0,40 ha	52	52
B	70 à 100 lgt/ha	1,37 ha	96	137
C	60 à 95 lgt/ha	1,48 ha	88	140
D	30 à 70 lgt/ha	0,97 ha	29	68
E	25 à 30 lgt/ha	1,23 ha	30	36
Total		6,89 ha	401 lgts	589 lgts

Et en réalisant une moyenne des logements théorique (max+min/2), la densité moyenne attendue est de 72 logts/ha. ***Il s'agit de la densité nette. Cette moyenne reste compatible avec l'orientation générale du PADD qui traite de la maîtrise des densités dans l'enveloppe urbaine (orientation générale 2).***

Gestion des densités **(illustration synthétique)**



5/ Mise en concordance avec l'OAP Déplacements

a/ Rectification d'erreur matérielle

Le profil de la RD 2085 de l'entrée Ouest au carrefour des Moulins est erroné, il a été harmonisé avec celui de l'OAP déplacement qui est le bon.

b/Quelques modifications ponctuelles sont portées dans les 2 OAP pour quelques tracés de reconfiguration de voie : notamment pour les chemins à réorganiser dans leur débouché sur la RD : Beau matin, Grands pins. Quelques liaisons piétonnes sont revues.

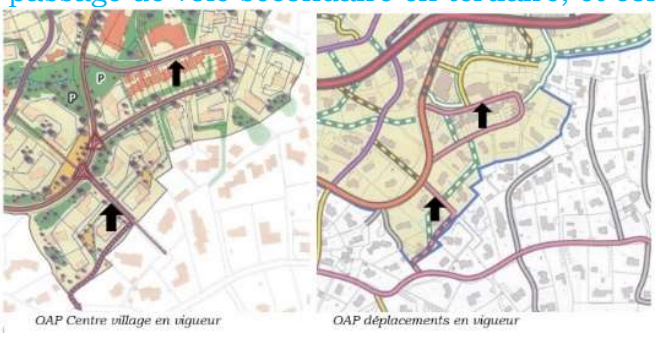
□ Document n°3.2 : l'OAP Déplacements.

L'OAP déplacements est complétée et harmonisée, sachant qu'elle devient la référence principale en matière de prospects à respecter par rapport aux voies publiques ou voies privées ouvertes à la circulation du public, en référence à l'article 6 de toutes les zones.
Les modifications principales sont les suivantes :

1/ Rectification d'erreur matérielle :

La RD 7, route d'Opio (devenue avenue de Provence) partant de la Mairie comporte en fait 3 profils d'alignements différents (12/12m, 15/15m et 18/18m), qui ont été différemment exposés dans les deux OAP. Il s'agit donc d'une rectification de cette erreur matérielle avec une harmonisation des OAP pour cette voie.

2/Modification du classement du Chemin des Princes et du Chemin des Olivades :
passage de voie secondaire en tertiaire, et corrections corrélatives de l'OAP CV (3.1)



➔



3/ Mise en concordance avec l'OAP CV (3.1) - rectification d'erreur matérielle

Le profil «voie hiérarchisante» est erroné : il lui est substitué celui de l'OAP CV qui est juste.

4/ Création de reculs spécifiques pour les voies privées (ouvertes à la circulation du public)

Le profil des voies tertiaires ne peut s'appliquer aux voies privées, car elles ne sont pas concernées par des alignements qui supposent une domanialité publique de la voie.
Pour autant, des reculs doivent être prévus, en fonction du nombre de logements desservis, pour assurer un bon calibrage des voies privées, qu'elles soient en indivision ou servitude de passage.
Rappelons ici que : L'article R151-16 du CU dispose que le règlement peut, s'il y a lieu, préciser les définitions du lexique national et les compléter par celles qu'il estime utiles à son application.
Le lexique national de l'urbanisme définit comme « voie publique » :

L'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

La fiche technique du ministère précise pour les voies ou emprises publiques :
« (…). *Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclables, routes, chemins … ».*

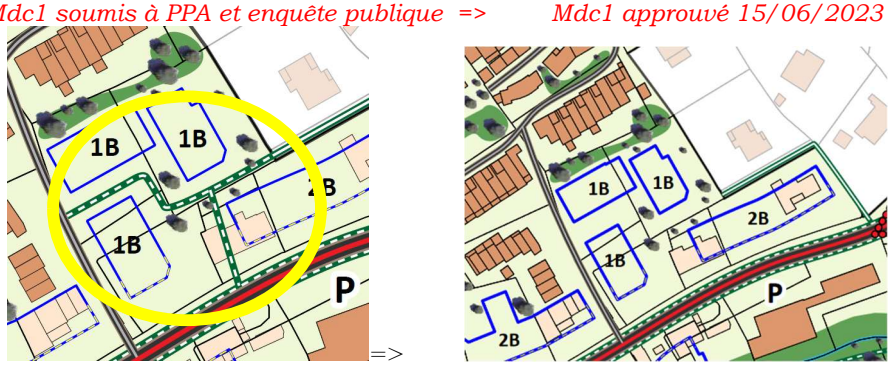
Le code de l'urbanisme (article L151-38) indique que le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.
L'article L151-39 indique que le règlement du PLU peut fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements.
Les règles concernant les voies (privées et publiques) sont donc justifiées.

5/ Evolutions de l'OAP Déplacements suite à remarques de l'enquête publique

☒ Suppression de la voie piétonne à la Roseraie (observation RD 48)

Le renouvellement urbain de cet îlot s'étant fait avant le PLU, il n'y avait pas d'OAP permettant d'imposer cette liaison douce. Aujourd'hui, la copropriété est totalement clôturée, l'accès depuis la partie basse se fait par un ascenseur et il est impossible d'envisager dans ce contexte une telle reliance. Une autre porosité Nord/Sud pour les modes doux devra être recherchée dans les autres opérations de renouvellement urbain, car elles sont indispensables au bon développement de la trame urbaine du village dans le cadre de la réorganisation des quartiers.

Mdc1 soumis à PPA et enquête publique => Mdc1 approuvé 15/06/2023



La voie piétonne imaginée (celle dans le cercle jaune) est supprimée

☒ Suppression voie tertiaire sur parcelle BE 116 et 117 (observation RP 41)

Les propriétaires du terrain ayant contesté la création de cette voie de bouclage, elle est retirée de l'OAP.

Mdc1 soumis à PPA et enquête publique => Mdc1 approuvé 15/06/2023



La partie de voie, entourée en rouge, est supprimée (correction corrélative OAP CV)

☒ Erreur matérielle - chemin du Pichin Brusc (observations RP 34 et RD 38)

Mdc1 soumis à PPA et enquête publique => Mdc1 approuvé 15/06/2023

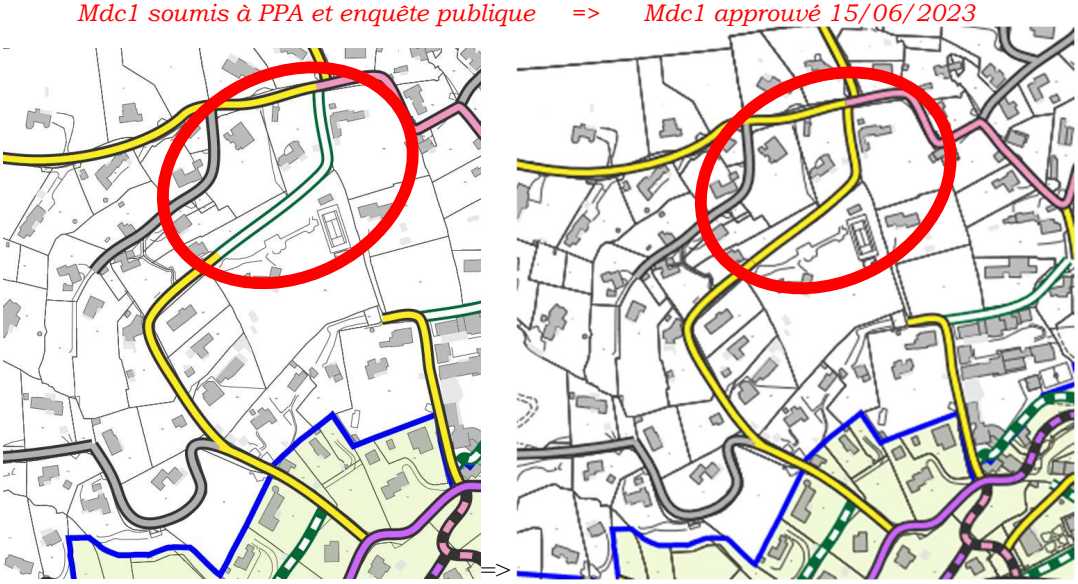


=>

La partie (entourée en rouge) est publique

☒ Mise à jour OAP - chemin des pierres du moulin (observation RD 48)

Mdc1 soumis à PPA et enquête publique => Mdc1 approuvé 15/06/2023



=>

S'agissant d'un chemin communal devenu carrossable, la partie cerclée en rouge a été ouverte à la circulation, véhicules en sens unique descendant en 2022 : l'OAP est donc actualisée sur cette réalité

□ Document n°4.1 : Les pièces écrites réglementaires.

□ Document n°4.1.1 : le Règlement.

Nb : les modifications purement formelles du règlement ne sont pas commentées

Les ajustements portés ont pour objectif essentiel d'assurer une meilleure intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, de faire évoluer la morphologie du tissu bâti par des dispositions assurant qualité, fonctionnalité et insertion dans les sites.

• Modifications générales

➢ *Protection des oliviers et mesures en faveur de la biodiversité*

Dans les dispositions générales (article 12) et aux articles 13 des zones, la préservation des oliviers et la constitution des clôtures par des haies vives sont mieux explicitées.

➢ *Reconstruction à l'identique* : reprise des dispositions suite remarques DDTM 06 en conformité avec l'article L 111-15 du CU et la jurisprudence quant à son application.

➢ *Zones Humides (article 30 des DG, ajout d'une cartographie figurant dans RP du PLU)*

Afin de bien préserver les milieux humides et d'assurer le respect des dispositions du code de l'environnement en la matière, il est rappelé que les travaux dans les cours d'eau sont soumis à des démarches préalables au titre de la police de l'eau (DDTM 06).

En outre, la protection des cours d'eau aux articles 2 des zones est généralisée, renforcée et harmonisée avec les dispositions de la GEMAPI de la CASA.

➢ *Prise en compte du ruissellement, gestion des eaux pluviales et prévention des inondations (articles 35 et 36 des dispositions générales et article 4 des zones)*

En concertation avec les services de la CASA (gestionnaire de cette compétence depuis peu), les prescriptions du PLU relatives à la gestion des eaux pluviales ont été revues, et sont complétées dans le cadre de la consultation des PPA.

L'objectif étant essentiellement de clarifier ces contraintes, car la politique de compensation en matière d'imperméabilisation est déjà ancienne sur la Commune puisqu'elle figurait déjà dans son POS de 2002.

Ainsi, les emprises nouvelles de plus de 20 m² devront désormais être compensées par un ouvrage de rétention, bien intégré, d'une capacité minimale de 0,1 m3 par m² imperméabilisé (sauf pour les serres et tunnels en zones A et N, à la demande de la Chambre d'Agriculture 06).

Ces mesures préventives du risque d'inondations sont couplées avec un renforcement et une généralisation en toutes zones des obligations de développement durable qui consistent à conserver dans un autre ouvrage partie des eaux de pluie à des fins d'arrosage des espaces verts. Cet objectif prend tout son sens, compte tenu des phénomènes de sécheresse qui se reproduisent et du paysage-jardin que le PLU impose. De ce fait, toute emprise au sol (existante + créée à l'échelle de l'unité foncière) dépassant les 100 m² (sauf zone Uf) oblige désormais en plus et au-delà de tout ouvrage de rétention de collecter et recueillir les eaux de pluie dans un bassin réserve ad hoc.

➢ *Des définitions de termes techniques précisées et/ou recadrées pour une meilleure application des règles et leurs objectifs*

· *Espaces libres*

A l'article 38 des DG, la définition des espaces libres est complétée. Les voies d'accès, même si elles sont éco-aménagées, doivent désormais être décomptées des espaces libres, car elles n'ont pas vocation à être plantées, et sont souvent à posteriori imperméabilisées sans demande d'autorisation.

- *Zones aedificandi et polygones d'implantation*

Les objectifs poursuivis par cet outil sont précisés. Son champ d'application est clarifié.

- *Construction / installation / bâtiment / extension / annexes / alignement / limite séparative*

Toutes ces notions sont détaillées, afin d'éviter toute ambiguïté source de discussion et contentieux. En outre, il est précisé les attentes du PLU en fonction des spécificités de ces sous-catégories en chaque zone ou chaque article quand cela est nécessaire.

➢ *Toutes zones (sauf Uaa) - Article 2 (constructions autorisées)*

Dans le cadre du renouvellement urbain, dans une bande de recul de 5 m de toutes limites séparatives, les remblais en sur-hauteur par rapport au terrain existant des propriétés voisines sont nouvellement interdits, afin de contenir les incidences négatives des mouvements de terrain, d'écoulement des eaux, des modifications importantes des reliefs existants et de protection des sites.

➢ *Toutes zones - Article 2 (constructions autorisées)*

Afin d'assurer une protection complémentaire à la zone Nj pour les abords des cours d'eau, au motif de la gestion du risque d'inondation et de sauvegarde de la biodiversité, il est adjoint une règle figurant au règlement communautaire de la GEMAPI qui établit une inconstructibilité stricte et une inoccupation à 8 m de distance du sommet des berges.

➢ *Toutes zones - Article 2 (constructions autorisées – Piscines et Spas)*

La construction des bassins de loisirs (piscines, ou spas nouvellement réglementés pour ces derniers) est plus fortement encadrée, afin d'une part de limiter la consommation de l'espace et d'autre part de préserver la ressource en eau. Dans ce contexte, les piscines sont désormais limitées à 60 m² de superficie (sauf en zone Ue où maximum 40 m², alors qu'elles étaient limitées à 100 m² en zones A et N, et non spécifiquement limitées ailleurs) et 60 m³ ; et les spas sont limités à 15 m² (et seulement 8 m² s'ils sont implantés sur un terrain comportant déjà une piscine) par volume existant d'habitation, quel que soit le nombre de logements que celui-ci comporte. En zones A et N, où les piscines pouvaient jusqu'alors faire 100 m² de superficie, cette modification est véritablement gage de développement durable.
Il a été soulevé dans les échanges avec les PPA (MRAe/DREAL PACA, Chambre d'Agriculture 06, DDTM06 et la CDPENAF), que la nouvelle rédaction de l'article 2 des zones A et N prêtait à mauvaise interprétation de la volonté communale. En effet, celle-ci est de limiter la taille des bassins de piscines dans ces zones, de limiter le volume d'eau utilisé par ces piscines et de préciser que les spas sont des bassins, analogues aux piscines et donc comptabilisés dans les occupations du sol et donc la consommation de l'espace. La volonté communale est également de limiter les annexes en nombre et emprise.
Une réécriture de ces deux articles permet de synthétiser l'évolution de la règle pour les zones A et N, comme suit **:**

- Diminution de la superficie du bassin des piscines (de 100m² maximum au PLU approuvé à 60m² maximum au PLU modifié).
- Ajout d'une limitation de volume pour les piscines (60m³ maximum, non règlementé au PLU approuvé).
- Ajout d'une disposition concernant les spas (limité à 15m² si pas de piscine et à 8 m² complémentaire d'une piscine).

Ainsi, l'emprise au sol maximale des annexes est donc réduite par le PLU modifié :

- PLU approuvé : 100m² piscine + 60 m² annexes = 160m² maximum
- PLU modifié : 60m² piscine + 8m² spa + 60m² annexes = 128m² maximum

➢ *Les antennes-relais de téléphonie : en toutes zones, sauf Uf où elles sont interdites*

Le déploiement de la 4/5 G est souhaité par l'Etat, qui a assoupli les procédures pour aboutir rapidement à une couverture numérique de l'ensemble du territoire.

Dans la mesure où la concurrence entre opérateurs est vive, cela conduit parfois à des projets surdimensionnés, juxtaposés en proximité ou multipliés, faisant souvent fi des règles de mutualisation des poteaux antennaires et des différents prospects applicables aux constructions. Aussi, la Commune souhaite encadrer le déploiement de ces équipements.
Les règles nationales d'implantation sont rappelées et des règles particulières sont édictées par le PLU. Le respect des prospects d'alignement sur voies ouvertes à la circulation du public reste impératif.
Pour les antennes sur pylônes, leur implantation est désormais « *limitée aux zones blanches (défaut de couverture) clairement démontrées et établies, et doit éviter les points bas du territoire imposant des ouvrages de trop grande hauteur* ».
En outre, sont introduites des règles différenciées en termes de hauteur aux articles 10 des zones, selon que ces antennes relais s'installent sur des pylônes, sur des immeubles, de manière mutualisée ou non. L'objectif étant de ne pas voir le paysage communal, patrimoine visuel commun, occupé en trop grande prolifération par des installations hors normes peu qualitatives.

➢ *Les équipements d'intérêt collectif et services publics (CINASPIC)*
Les dérogations générales permises à cette large catégorie de constructions dans le PLU actuel sont modifiées. Jusqu'à présent, classiquement en toutes zones, aucune règle n'était imposée aux articles 6, 7, 8 et 10 pour les équipements et services publics (sauf en Ua où la hauteur était limitée à 13 m).
Ces dérogations d'intérêt général, étant de nature à contrarier le parti d'urbanisme et d'aménagement du PLU, elles sont supprimées aux articles 6 et 10.

➢ *Toutes zones - Article 3 (accès et voirie)*
Des adaptations mineures des règles relatives aux accès et voiries sont introduites pour accroitre la sécurité et la qualité de circulation sur les chemins publics et privés.
Précisions sont apportées sur les pans coupés attendus pour les accès, avec l'adjonction de croquis explicatifs.
Des contraintes d'insertion architecturale des rampes d'accès automobiles aux sous-sols sont reprécisées, afin de garantir l'insertion dans les sites.
En Ua et Ub, la conception et requalification des voiries doit fabriquer des zones apaisées de circulation.

➢ *Toutes zones - Article 4 (desserte des terrains par les réseaux)*
Les règles relatives aux assainissements collectifs et non collectifs, ainsi qu'aux eaux de piscine sont clarifiées, et leurs conditions de rejet mieux encadrées, notamment au vu des demandes de la CASA, pleinement compétente en la matière depuis 2021.
Afin de préserver la ressource en eau, et la demande de la Chambre d'Agriculture 06, la destruction des réservoirs et bassins existants de collecte des eaux de pluie est interdite en toutes zones du PLU, sauf zones Ua et Ub vouées au renouvellement urbain.

➢ *Toutes zones - Article 6 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)*
Afin de simplifier la lecture du PLU et de donner sa pleine légitimité à l'OAP Déplacements, les règles générales de prospect par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation du public ne figurent plus aux articles 6 des zones. Elles sont codifiées et illustrées dans l'OAP (document 3.2). Celui-ci classe en effet chaque voie dans une catégorie, pour laquelle un profil de voie attendu est exposé, comportant notamment des objectifs fermes en termes d'alignement, de recul des bâtiments et de création de stationnements visiteurs. D'autres aménagements qualitatifs sont également suggérés.
Des règles spécifiques sont revues pour les voies privées, en fonction du nombre de logements qu'elles desservent. Il était à tort évoqué des alignements qui n'ont pas raison d'être, sachant que la plupart des voies privées n'ont pas vocation à devenir publiques.
En outre, ponctuellement dans certains secteurs ou pour certaines catégories de construction, des prescriptions particulières sont édictées.

De même, les obligations de maillage des espaces par la création de venelles en zones Ua et Ub sont clarifiées dans leur configuration.
L'ensemble de ces adaptations visant à un urbanisme durable, fonctionnel et qualitatif.
Des dispositions moins contraignantes pour les annexes non habitables et les terrasses non couvertes sont édictées en toutes zones.

➢ *Toutes zones - Article 7 (implantation par rapport aux limites séparatives)*
Les règles d'implantation des annexes sur limites séparatives ne sont pas homogènes dans les différentes zones du PLU en vigueur : en zones Ua, Ub et Uh, rien n'est imposé ; en zones N et A, seules les piscines sont régies ; alors qu'en Uc, des règles pour les différentes annexes sont détaillées !
Une harmonisation est donc introduite dans la présente procédure, en distinguant les abris couverts non clos liés au stationnement (≥0,90m), les autres annexes (≥3m), les piscines et les aires de jeux et de sport (5 m).

➢ *Toutes zones - Article 10 (hauteur)*
La hauteur des clôtures était de 1,80 ou 2 m selon les zones. Elle est unifiée à 1,80 m en toutes zones pour les clôtures ajourées ; et limitées à 1,50 m pour les clôtures opaques, afin de limiter leurs impacts et préserver un paysage de qualité.
Des hauteurs sont définies pour les annexes aux habitations en toutes zones (sauf zone Uf), avec une hauteur de faitage moindre pour les bâtiments proches d'une limite séparative.

➢ *Toutes zones- Article 11 (aspect extérieur des constructions)*
En préambule de cet article sont rassemblées les interdictions majeures pour une meilleure lisibilité.
Des modifications marginales sont portées aux règles pour les ouvertures, les loggias, les balcons… qui visent à préciser les prescriptions architecturales, gages du respect des modes de vie actuels et de la qualité du cadre de vie des habitants.
La configuration pour les volets est adaptée à la RT 2020 (Réglementation Thermique) qui comporte des changements. Les volets traditionnels battants restent souhaités, car ils participent aux ambiances des façades.
En matière d'énergies renouvelables, et notamment du solaire (dont le développement est encouragé), les contraintes d'installations sont notablement allégées afin de favoriser leur développement. Limités à 40% des pans de toiture dans le PLU en vigueur, la modification n°Mdc1 autorise les panneaux solaires sans limitation de surface.
Les autres édicules techniques en toiture ou en façade sont également assouplis, avec toutefois la conservation de la règle essentielle de leur insertion.
Les gouttières (sachant que la récupération des eaux pluviales est obligatoire afin d'assurer la pérennité du bâti) sont revues dans leurs caractéristiques.
La pente des toitures est harmonisée en toutes zones entre 22 et 26 %.
Dans le but de préserver le paysage aux abords des voies, quelques règles complémentaires en matière de clôture sont introduites, qui sont désormais par ailleurs soumises à autorisation préalable (DP) suite à une délibération du CM.

➢ *Toutes zones - Article 12 (stationnements)*
En matière de stationnements, quelques ajustements sont portés, et notamment :

- En zones de renouvellement pour les immeubles collectifs ou d'activités (Ua, Ub et en Ue), où des parkings enterrés sont attendus pour une réponse adaptée aux besoins de stationnement (consommation économe des terrains, aspects paysagers…), la configuration des places, voies et rampes d'accès est précisée.
- En zones Ua, Ub, Ue, une règle est introduite pour une nouvelle catégorie d'habitat appelée à se développer : les habitats partagés inclusifs aux besoins spécifiques en termes de stationnement, eu égard à leur fonctionnement.
- Dans l'ensemble des zones, les stationnements visiteurs sont revus à la marge pour être adaptés aux besoins : il s'agit de permettre partout des accès faciles et suffisants aux services de secours, de santé, aux visiteurs… sans encombrer les voiries.

- La loi impose un allégement en matière d'obligation de création de stationnements pour les logements locatifs sociaux. Malgré le fait que cette disposition soit dommageable aux opérations (fort taux de motorisation des ménages dans le Moyen-Pays en l'absence de réseaux de transports publics adaptés) ; la Commune afin de favoriser tous les programmes de logements conventionnés, y compris les programmes d'accession (PSLA et le BRS), leur fait bénéficier de ces dispositions plus favorables dans le cadre de la présente modification.
- La configuration des stationnements et des accès doit permettre les manœuvres, les croisements et les débouchés de toute opération, qu'elle soit de logements collectifs ou individuels, avec en sécurité et confort, et bien sûr en dehors des espaces publics ou communs.

➢ *Toutes zones - Article 13 (espaces libres et plantations),*

Quelques ajustements sont portés à cet article afin d'encore mieux sauvegarder la biodiversité et conserver au végétal une place importante sur le territoire, car il participe au défi climatique et à la valeur et beauté du paysage.
En ce sens les clôtures végétales sont largement préconisées, les espaces libres ou liés aux stationnements doivent être plantés.
Référence à la palette végétale de la CASA est introduite à la demande de l'intercommunalité.
La protection de nombreux végétaux est renforcée (oliviers, arbres remarquables) et les plantations nouvelles doivent avoir des tailles plus importantes pour produire de nouveaux cadres de vie où le végétal est d'emblée largement présent (agrément visuel et écologique).
Un taux d'espaces libres plantés est nouvellement imposé en zone Ub (25 % en zone Uba et 30 % en zone Ubb), afin de garantir la qualité paysagère du développement et participer à la lutte contre le réchauffement climatique.
Certaines actions en faveur de la sauvegarde de la biodiversité, telles que les aménagements extérieurs (hôtel à insectes…), les recommandations dans les corridors écologiques … sont retirées des articles 13 des zones pour être insérées dans l'article 12 des dispositions générales, car elles ne sont pas liées à une autorisation d'urbanisme et pas prescriptives.

• Modifications particulières

➢ *Zones aedificandi et polygones d'implantation*

Précisions sont données dans les dispositions générales sur les polygones d'implantation qui constituent un outil complémentaire aux 16 articles traditionnels des zones Ua et Ub pour organiser le développement du village.
En outre, dans la mesure où l'OAP Centre Village est complétée d'une programmation temporelle et d'une orientation des densités pour les opérations de renouvellement, les extensions mesurées des constructions existantes sont légèrement bonifiées : dans le PLU en vigueur elles sont à 10 % ; et dans la présente modification elles passent à 15 % en sous-secteurs Uaa, Uab et Uac et 20 % en Uad, Uba et Ubb. Cette bonification plus forte profite essentiellement aux polygones qui passent en secteurs de renouvellement urbain différé (OAP CV – phase 3).
La surface des annexes est également encadrée pour celles ne constituant pas de la Surface De Plancher (donc non prises en compte dans les possibilités d'extension mesurée) en les limitant à 30 m² par logement.
En même temps, il est précisé que ces possibilités d'extension mesurée sont consommables en une seule fois par logement pour dissiper tout doute d'interprétation. L'ensemble de ces mesures se justifie par le fait que le PLU prévoit dans les secteurs centraux de d'abord favoriser le renouvellement urbain.

➢ *Adaptation des règles de prospects (articles 6 à 8), d'emprise (article 9), de volumes (article 10) et de stationnement (article 12) en zones Ua, Ub et Uc – impacts mineurs sur la densité permise*

Règles du PLU	Projet de PLU M1dc
Article 6 : prospects sur voiries - Zone Ua	• Renvoi à l'OAP déplacements inchangée- • Modification des dispositions particulières : - Ajout de règles pour secteur Uac - ajout de règles pour niveaux de stationnement enterrés - modification règles des venelles - ajout de règles pour annexes non habitables et terrasses non couvertes, piscines, les portails
Article 7 : prospects limites séparatives - Zone Ua	• Renvoi de certaines dispositions en DG • Modification des dispositions particulières : - pour les extensions mesurées, changements destination, pour les annexes - pour les constructions en secteurs Uab et Uac
Article 8 : prospects même propriété - Zone Ua	• Renvoi de certaines dispositions en DG • Modification des dispositions particulières : - pour les vues directes
Article 9 : Emprise au sol séparatives - Zone Ua	• Renvoi de certaines dispositions en DG • Modification des dispositions particulières : - En Uaa : sans objet les 3 premiers niveaux au lieu de 15,50 m et précision pour 4e niveau - En Uab, précision pour le 4e niveau - En Uad, suppression limitation longueur de façade à 50 m, abaissement épaisseur de bâtiment à 14 m au lieu de 15 m ; et modification forme de l'arrêt du bâti de plus de 40 m
Article 10 : Hauteur - Zone Ua	• Ajout règles de hauteur pour les annexes, les antennes relais • Modification règles de hauteur des clôtures • Ajout de Définitions et précisions pour caler règles de hauteur particulières, notamment en Uab pour les bâtiments de plus de 25 m (au lieu de 20 m), en Uac (pour les différentes configurations déclinées plus en détails par rapport au cas général modifié à la marge (R+1 spatialisé différemment, et R+3 à 12 m au lieu de 11,50 m) et en Uad (hauteurs différentes selon 3 longueurs au lieu de 2 des bâtiments, avec remaniement dans la forme de l'abaissement en R+1 imposé) et création d'un cas particulier • réajustement des HSP des niveaux RDC d'activités • complément pour prendre en compte la hauteur dans les variations topographiques
Article 12 : stationnements - Zone Ua	• ajout d'un dimensionnement minimal pour les box fermés • précisions pour les caractéristiques attendues des voies de parking sous-sol • ajout d'une règle de création de circulation piétonne des places • obligation d'ascenseur pour immeuble de plus de 3 niveaux • ventilation différente des obligations pour logements de plus de 30 m² (2 catégories) • obligation place visiteur ventilée selon nb de logements (<18 logts=0,50 pl/logt ; 18-36 logts=0,70 pl/logt et > 36 logts=0,80 pl/logt au lieu de taux unique (0.75 p/logt) • ajout d'une place visiteur/5 logts en extérieur pour LLS • ajout d'une contrainte de spatialisation pour 50 % places en Maison de retraite • ajout de règles pour catégories d'habitat particulier : résidences séniors et habitat alternatif

Règles du PLU	Projet de PLU M1dc
Article 6 : prospects sur voiries - Zone Ub	• Renvoi à l'OAP déplacements inchangée- • Modification des dispositions particulières : - modification règles des venelles - ajout de règles pour annexes non habitables et terrasses non couvertes, piscines, les portails • suppression règles particulières d'implantation altimétrique
Article 7 : prospects limites séparatives - Zone Ub	• Renvoi de certaines dispositions en DG • Modification des dispositions particulières : - pour les extensions mesurées, les changements destination, pour les annexes
Article 8 : prospects même propriété - Zone Ub	• Renvoi de certaines dispositions en DG • Modification des dispositions particulières : - ajout d'un retrait minimum de 6 m pour les façades principales
Article 9 : Emprise au sol séparatives - Zone Ub	• Renvoi de certaines dispositions en DG • Modification des dispositions particulières : - modification épaisseur pour les mas de ville (11 m au lieu de 12 m) et maisons de village groupées (9 m au lieu de 10 m) • modification du CES : - en Uba : dans M1S : <15 logts=sans objet et >15 logts=18 % et dans projet de M2dc : 22 %, avec ventilation formes urbaines différentes selon unité foncière de + ou – 2 500 m² ; - en Ubb : 20 % au lieu de 22 %, avec mixité urbaine imposée pour unité foncière de plus 1 500 m²

Article 10 : Hauteur - Zone Ub	• Ajout règles de hauteur pour les annexes, les antennes relais • Modification règles de hauteur des clôtures • Modification règles ponctuellement : - Mas de ville : 7,50 m au lieu de 6 m, avec un maximum de 9,50 m TN/Faitage - • reformulation règle altimétrique
Article 12 : stationnements - Zone Ub	• ajout d'un dimensionnement minimal pour les box fermés • précisions pour les caractéristiques attendues des voies de parking sous-sol • ajout d'une règle de création de circulation piétonne des places • obligation d'ascenseur pour immeuble de plus de 3 niveaux • ventilation différente des obligations pour logements de plus de 30 m² (2 catégories) • obligation pour les mas de ville de réaliser leur stationnement en sous-sol • Modification des obligations place visiteur pour LLS • ajout d'une contrainte de spatialisation pour 50 % places en Maison de retraite • ajout de règles pour catégories d'habitat particulier : résidences séniors et habitat alternatif

Règles du PLU	Projet de PLU M1dc
Article 6 : prospects sur voiries - Zone Uc	• Renvoi à l'OAP déplacements inchangée- • ajout de règles pour annexes non habitables et terrasses non couvertes, piscines, les portails
Article 7 : prospects limites séparatives - Zone Uc	• ajout de dispositions particulières pour les extensions mesurées, changements destination, pour les annexes • reformulation de la règle en cas de création d'un second volume habitable, avec un léger assouplissement (3 coté à 10 m et 1 coté à 7 m au lieu des 4 à 10 m)
Article 8 : prospects même propriété - Zone Uc	• reformulation, avec modification pour implantation annexes
Article 9 : Emprise au sol séparatives - Zone Uc	• inchangée
Article 10 : Hauteur - Zone Uc	• Ajout règles de hauteur pour les annexes, les antennes relais • Modification règles de hauteur des clôtures
Article 12 : stationnements - Zone Uc	• prescriptions spatiales nouvelles pour places de stationnement visiteurs • ajout de règles pour catégories d'habitat particulier : habitat alternatif

➢ *Suppression du PAPAG en cœur de village, et création de 2 polygones (zones constructibles)*
Voir commentaires OAP CV

➢ *Zones Ua et Ub - Article 3 (accès et voiries)*
La règle d'un cheminement piétonnier dissocié de la voie pour les terrains en forte pente est étendue au sous-secteur Uab, et précisée dans ses intentions.

➢ *Zone Ua - Article 7 (limites séparatives)*
Afin de produire une architecture et un urbanisme cohérent avec l'identité et l'allure générale du village, les règles de prospects et de volumétrie des nouveaux habitats sont définies par les polygones d'emprise, les hauteurs autorisées, avec des différenciations dans certaines séquences : l'objectif étant de ménager la transition sur les limites séparatives entre les nouvelles opérations et le bâti ancien, afin de garantir une insertion harmonieuse des fronts bâtis entre propriétés et une qualité du cadre de vie architectural et paysager…
Des règles complémentaires de retrait, de traitement des pignons ou de hauteur sont introduites de manières différenciées dans les sous-secteurs de la zone Ua.

➢ *Zone Ua - Article 9 (emprise au sol)*
L'emprise au sol est dans cette zone basée sur l'épaisseur du bâti. Pour une meilleure compréhension dans la présente procédure, sa mesure est précisée pour les retours d'angle, avec quelques adaptations très ponctuelles et mineures.

➢ *Zone Ua - Article 10 (hauteur)*

La hauteur des locaux d'activités économiques en RDC des immeubles est modulée entre 3,00 et 3.80 m (sauf Uaa, mini 3,50 m) pour tenir compte des opérations qui longent un profil en pente en zone Ua et abaissée entre 3.50m et 3m minimum en sous-secteurs Uac et Uad.

Concernant l'implantation altimétrique des bâtiments, des préconisations mineures viennent compléter les prescriptions, afin de mieux prendre en compte les topographies particulières de certains secteurs qui ont des fortes déclivités. De nombreux croquis explicatifs sont ainsi introduits à des fins pédagogiques.

Des adaptations relatives aux hauteurs variées des bâtiments sont précisées en zone Ua (et notamment en zone Uac, versant aval présentant un relief et une déclivité accentuée, qui voit encore ces règles précisées pour plus de clarté suite à une remarque d'un professionnel dans le cadre de l'enquête publique), avec des différenciations entre les niveaux de toiture de manière à favoriser la création d'un urbanisme au vocabulaire architectural séquencé issu d'un parcellaire fictif et d'autre part pour préserver des percées visuelles.

A l'approche d'une limite séparative, un abaissement de hauteur est nouvellement imposé pour réduire l'impact des fronts bâtis en vue d'une meilleure intégration dans les sites et pour favoriser d'une part la limitation des hauteurs à l'approche des propriétés voisines et d'autre part organiser un épannelage varié de front bâti afin d'éviter toute barre écran.

➢ *Zone Ua - Article 11 (aspects architecturaux)*

Les règles nouvelles relatives à la publicité figurant dans le dossier notifié aux PPA, jugées illégales par la DDTM 06 car relevant du Règlement Local de la Publicité (RLP), sont abandonnées.

➢ *Zone Ub - articles 2 (constructions autorisées), 9 (emprise au sol) et 10 (hauteur)*

Une plus grande modularité des formes urbaines est favorisée en sous-secteurs Uba et Ubb entre immeubles villageois, mas de ville et maisons de village.

Cet objectif se traduit dans les règles d'emprise au sol (article 9) modifiées à la marge pour les deux sous-secteurs (épaisseur des bâtis de 12 à 11 m pour les mas de ville, et de 10 à 9 m pour les maisons de village => soit une légère réduction calée sur la réalité des existants ; et adaptation des CES : en Uba, élevé à 22 % au lieu de 18 % pour toutes les opérations ; et réduit à 20 % en Ubb au lieu de 22 %), avec variation des contraintes selon la taille de l'unité foncière.

La règle de hauteur est bonifiée pour les mas de ville en passant de 6 à 7,50 m.

➢ *Zone Uc – article 7 (limites séparatives), 8 (prospects unité foncière) et 13 (espaces libres)*

2 assouplissements des prospects sont permis en minorant le retrait attendu à 7 m au lieu de 10, comme suit :

- sur une seule limite séparative,
- en réduisant la profondeur du jardin imposé devant une des deux façades les plus longues du bâti.

La règle applicable dans le cadre de la création d'un nouveau volume, avec ou sans division parcellaire, est clarifiée et complétée dans sa rédaction (articles 7 et 8 remaniés) suite à l'enquête publique, souplesse est donnée pour la façade au recul amoindri à 7m, elle ne peut comporter aucune vue depuis une pièce principale, afin de préserver de vis-à-vis gênant.

➢ *Zone Ue – article 2 (constructions autorisées)*

Précision est donnée sur les activités d'industrie autorisées en zone Ue, qui ne peuvent être que « légères », et dont l'activité doit être compatible avec les habitations environnantes. Des prescriptions pour les constructions enterrées à usage de stationnement sont également ajoutées, en cohérence avec celles édictées en Ua et Ub et en objectif de création de volumes bien intégrés aux sites, et mieux calés dans la topographie des terrains en pente.

➢ *Zone Ue – article 10 (hauteur)*
Des règles d'implantation altimétrique sont ajoutées pour garantir une bonne insertion dans le site, sachant que la topographie des terrains classés en Ue et Uem comporte souvent des fortes déclivités.
En outre, une hauteur plus importante au faitage et en nombre de niveaux est autorisée pour les programmes hôteliers et maisons de retraite.

➢ *Zone Ue – article 11 (architecture)*
Quelques ajouts prescriptifs d'ordre esthétique sont introduits, notamment pour les façades et les toitures.

➢ *Zone Ue – article 12 (stationnement)*
Une obligation de réalisation en sous-sol des bâtiments (70 %) des stationnements liés aux activités est imposée, afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la consommation de l'espace et de préserver le paysage.

➢ *Zone Uh – article 3 (voirie et desserte)*
La dérogation ou adaptation autrefois permise est supprimée.

➢ *Zone Uh – article 11 (architecture)*
Les dispositions relatives aux boutiques et devantures commerciales des constructions neuves ayant pour objectifs potentiels d'assurer une quête qualitative des devantures sont retirées.

➢ *Zone Uf*
La zone Uf s'appliquant dans sa quasi-totalité sur des terrains accueillant des équipements scolaires, sous maitrise d'ouvrage publique, voit ses règles se simplifier. En effet, les possibilités de construction y sont finalement que très marginales. Plusieurs dispositions sont ainsi supprimées.
Une règle de stationnement par classe est nouvellement imposée (0,75 place auto par classe et 1 place vélo pour 2 classes).

➢ *Zones A et N (articles 2, 3, 8, 11 et 12)*
Les règles relatives aux voies et accès sont allégées, dans la mesure où ces deux secteurs n'ayant pas vocation à accueillir des nouvelles constructions.
Une clarification des règles relatives aux volumes, aux annexes et aux extensions mesurées et à leurs implantations est introduite, en tenant compte des configurations des unités foncières, notamment pour les copropriétés horizontales. Elles sont fonction des volumes principaux d'habitation existant (quel que soit le nombre de logements) qui peuvent comporter au maximum 3 constructions annexes (dont la piscine et/ou le spa, avec des limitations d'emprise).
Le secteur d'implantation des constructions en zones A et N est réduit de 25 à 20 m à la demande de la Chambre d'Agriculture 06, afin de limiter la consommation de l'espace, sauvegarder la biodiversité.
Quelques contraintes architecturales peu pertinentes sont retirées, car dans ces secteurs les bâtis sont moins visibles, les unités foncières étant plus grandes, les propriétés participent souvent au paysage par leur jardin plus que par les villas.
Des prescriptions pour les coupes et abattages d'arbres modifiant le paysage (plusieurs sujets) sont ajoutées afin de veiller au maintien du paysage-jardin, également important du point de vue de la biodiversité (trame bleue et verte).

Tableau récapitulatif des évolutions du règlement

Abréviations et sigles	*Objet des modifications.*
Dispositions générales	
Article DG	
1	
2	
3	ajout d'une précision
4	ajout d'une précision
5	changement de dénomination : « zone et secteur » du PLU devient « Zone et sous-secteur »
6	-
7	ajout d'une référence aux arrêtés préfectoraux relatifs à la carence communale au titre de l'article 55 de la loi SRU
8	-
9	reformulation de la disposition, sans évolution du fond concernant la soumission des changements de destination à l'avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS
10	suppression de l'article portant sur les PAPAG
11	- renumérotation en DG 10 - Suppression d'une mention du code de l'urbanisme qui ne s'applique pas sur le territoire communal (UTN).
12	- renumérotation en DG 11 - Reformulation de la définition des ER
13	- renumérotation en DG 12 - Reformulation des recommandations concernant le maintien des fonctionnalités écologiques des corridors et des dispositions concernant les terrains cultivés et espaces non-bâtis en zone urbaine. - Déplacement d'une recommandation concernant les hôtels à insectes dans cette DG, initialement positionnée dans les articles 13 de chaque zone.
14	- renumérotation en DG 13 - Correction orthographique
15	- renumérotation en DG 14 - Correction orthographique
16	- renumérotation en DG 15 - Ajout de la date de la DCM soumettant les clôtures à DP.
17	- renumérotation en DG 16 - Ajout d'une disposition concernant les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité et l'anticipation des interfaces entre réseau public et réseau privé dans les nouvelles constructions.
18	- renumérotation en DG 17
19	- renumérotation en DG 18 - Reformulation sans évolution du fond.
20	- renumérotation en DG 19
21	- renumérotation en DG 20
22	- renumérotation en DG 21 - Rappel de la notion de « *reconstruction à l'identique* » selon article L 111-15 du CU
23	- renumérotation en DG 22
24	- renumérotation en DG 23
25	- renumérotation en DG 24 - Reformulation de la notion « d'existence légale des constructions »
26	- renumérotation en DG 25
27	- renumérotation en DG 26 - Reformulation de la règle sur la protection du patrimoine archéologique.
28	- renumérotation en DG 27 - Reformulation de la règle sur le débroussaillement obligatoire.
29	- renumérotation en DG 28
30	- renumérotation en DG 29
31	- renumérotation en DG 30

	- Ajout des berges des cours d'eau dans la disposition précisant les modalités de préservation des zones humides. - Ajout d'une disposition concernant les murs de berges : « *Toute construction de mur de berges tendant à réduire le lit majeur des cours d'eau est interdite. Seuls peuvent être restaurés ou reconstruits, en lieu et place et sous conditions d'autorisation de la Police de l'Eau (DDTM 06), les murs des berges ancestrales existants depuis plus de 50 ans* ». - Ajout d'une cartographie de la zone humide
32	- renumérotation en DG 31 - Ajout d'un rappel : les espaces concernés par les dispositions d'isolement acoustique sont reportés aux documents graphiques du PLU.
33	- renumérotation en DG 32
34	- renumérotation en DG 33 - Mise à jour des dispositions concernant l'aléa retrait gonflement des argiles.
35	- renumérotation en DG 34 - Reformulation de la règle de prise en compte du PPRIF
36	- renumérotation en DG 35 - Reformulation de la règle de prise en compte de l'AZI
37	- renumérotation en DG 36 - Réécriture des dispositions concernant la gestion du pluvial et les modalités de compensation à l'imperméabilisation en traduisant le zonage pluvial.
38	- renumérotation en DG 37 - Suppression des schémas explicatifs du calcul des hauteurs et reformulation des modalités de calcul.
39	- renumérotation en DG 38 - Ajout d'une condition pour autoriser les activités agritouristiques. Celles-ci ne doivent pas prendre place sur des terres labourables (arables).
40	- renumérotation en DG 39 - La règle concernant les espaces libres évolue et devient plus restrictive : les espaces libres pouvaient être utilisés par des aménagements perméables. Cette disposition est supprimée. Les espaces libres sont donc uniquement des espaces libres d'aménagement et les aménagements y compris perméables doivent prendre place en dehors de ces espaces. - Ajout de nouvelles définitions
41	- renumérotation en DG 40
42	- renumérotation en DG 41 - Reformulation de la définition des ICPE

Evolutions des dispositions spécifiques à chaque zone									
	Ua	*Ub*	*Uc*	*Ue*	*Uf*	*Uh*	*2AUa*	*A*	*N*
Caractère de la zone	X	X	X	X		X		X	X
Article 1					X				X
Article 2	X	X	X	X		X	X	X	X
Article 3	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Article 4	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Article 5									
Article 6	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Article 7	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Article 8	X	X	X	X		X		X	X
Article 9	X	X	X	X		X			
Article 10	X	X	X	X		X	X	X	X
Article 11	X	X	X	X		X	X	X	X
Article 12	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Article 13	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Article 14									
Article 15	X	X	X	X	X	X		X	X
Article 16									

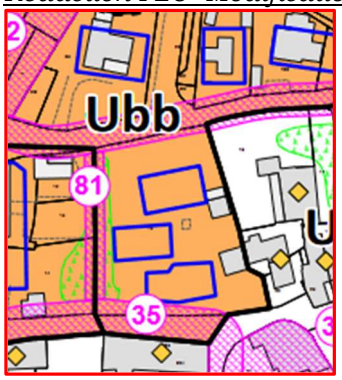
Document n°4.1.2 : La liste des Emplacements Réservés.

Pièce modifiée pour intégrer 17 évolutions : 9 ER à créer et 8 ER à modifier.

1/ 9 ER créés

Création d'un ER 81

Rédaction PLU -Modification Mdc1



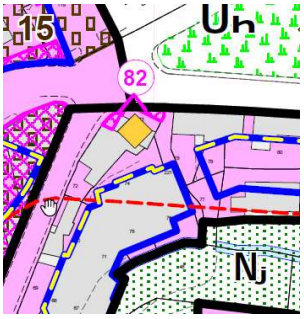
81	Aménagement d'une-voie à sens unique entre les chemins de Troussane et du Collet	195 m²	Commune	Le Collet	Le Collet

Justifications.

Afin de créer une liaison piétonne complémentaire entre le chemin de Troussane et le chemin du Collet, il est précisé un nouvel ER. Ceci permet également de répondre aux objectifs forts du PADD : « des quartiers où il fait bon vivre, avec un maillage régulier des quartiers pour favoriser les modes doux ».

Création d'un ER 82 – aux abords d'Agencia

Rédaction PLU -Modification Mdc1



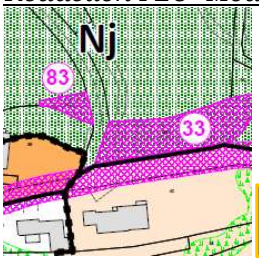
82	Maitrise foncière d'une partie du trottoir à l'angle des RD 2085 et RD 7 : Route de Nice/Route d'Opio	95 m²	Commune	Rte de Nice/ Rte d'Opio	Ave de Nice/Ave de Provence

Justifications.

Afin de garantir la continuité et la sécurité du trottoir, la Commune a souhaité créer un ER à l'angle de la Route d'Opio et de la Route de Nice, pour maitriser foncièrement la totalité du trottoir, reconfiguré avec la requalification de l'îlot Belles Rives.

Création d'un ER 83, chemin des Guiols

Rédaction PLU -Modification Mdc1



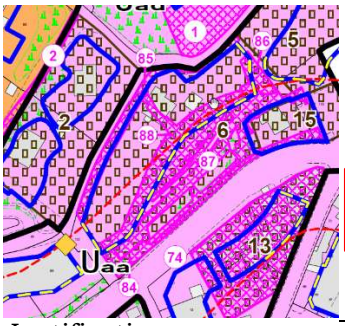
83	Protection des berges du vallon aux Guiols	35 m²	Commune	Chemin des Guiols	Chemin des Guiols

Justifications.

Afin de saisir une opportunité foncière d'acquisition pour étoffer l'offre de stationnements pour les hameaux anciens d'habitat des quartiers des Guiols et Collet. Les aménagements éventuels devront prendre en compte les contraintes d'occupation de la zone Nj (pas d'imperméabilisation). Suite à la remarque de la DDTM 06, ce terrain se situant dans la zone inondable du vallon, sa destination est requalifiée avant approbation : cela devient une zone de protection du vallon.

Création de 5 nouveaux ER autour du projet EMERIGE : ER 84 à 88

Rédaction PLU -Modification Mdc1



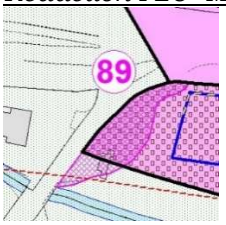
N°	Objectifs de l'acquisition	Emprise	Bénéficiaire	Situation / Dénomination actuelle	Situation / Dénomination future
84	Aménagement d'un espace communal partagé piétonnisé et arboré en bordure de RD 2085, et création d'une liaison piétonne depuis ledit trottoir promenade vers chemin des Comtes de Provence	372 m²	Commune	Route de Nice	Avenue de Nice
85	Elargissement de la voie et création d'un trottoir arboré sur le chemin Communal des Comtes de Provence	415 m²	Commune	Chemin des Comtes de Provence	
86	Maitrise foncière de la voie nouvelle de desserte reliant la RD 2085 à la Mairie	1 074 m²	Commune	Voie à dénommer	
87	Centre village : aménagement d'une voie nouvelle de liaison depuis la mairie vers le chemin des Pierres de Moulin	98 m²	Commune	Voie à dénommer	
88	Centre village : maitrise foncière place, passage piéton en venelle-escaliers entre chemin communal des Comtes de Provence et voie nouvelle de desserte créée	950 m²	Commune	Esplanade et passage à dénommer	

Justifications.

Afin de mettre en cohérence le maillage routier, piétonnier et des lieux de sociabilité créés en plein cœur de village, il convient de maitriser ces espaces nouveaux qui doivent rester ouverts à tous, et dont la gestion à toute légitimité à devenir publique.

Création d'un nouvel ER 89, chemin des Grands pins

Rédaction PLU -Modification Mdc1



89	Réaménagement de la sortie du chemin des grands pins sur la RD 2085	195 m²	Commune	Chemin des grands pins	Chemin des grands pins

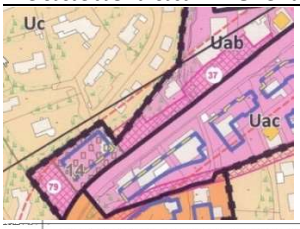
Justifications.

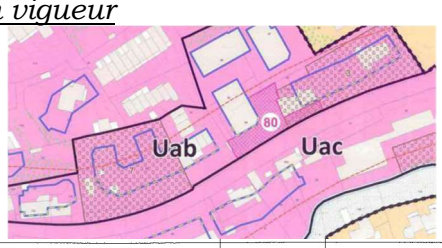
Le renouvellement doit induire une recomposition étudiée de la voirie communale en liaison avec la RD dans le but d'améliorer les caractéristiques du chemin existant (% pente, largeur, rayons de braquage accroché à la départementale, trottoirs…) avec pour objectif d'optimiser la sécurité d'usage et en sortie sur la RD.

2/ 8 ER à modifier

Modification des ER 37/80 – extension à l'Ouest, réduction épaisseur, fusion (+ 2 065 m²)

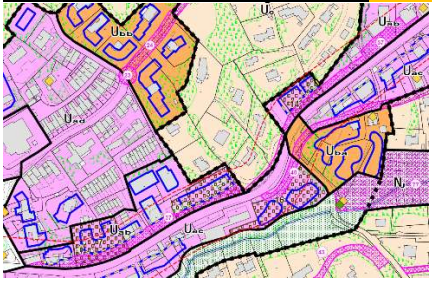
Rédaction du PLU en vigueur





37	Aménagement d'un parc paysager de stationnements et d'une placette aux abords de la Poste (environ 40 places)	1°700 m²	Commune	Rte de Nice	Ave de Nice
80	Acquisition d'un parking, cheminement piéton et placette devant la Roseraie (environ 10 places)	700 m²	Commune	Rte de Nice	Ave de Nice

Rédaction PLU -Modification Mdc1



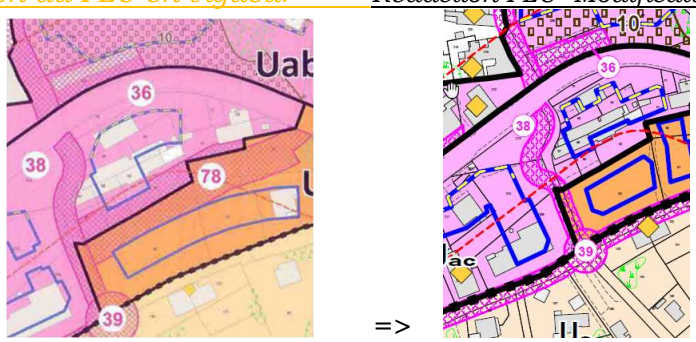
37	Aménagement d'un espace public, de stationnements et d'un cheminement piéton aux abords de la voie départementale	4465 m²	Commune	Rte de Nice	Ave de Nice

Justifications.

Afin de garantir une requalification des abords de la RD 2085 dans son ensemble par l'élargissement du trottoir existant et la création de stationnements le long de la voie, l'ER 37 est agrandi vers l'Ouest et englobe désormais l'ER 80 (qui est désaffecté).

Modification de l'ER 38 – léger déplacement spatial et augmentation emprise (+5 m²)

Rédaction du PLU en vigueur => *Rédaction PLU -Modification Mdc1*

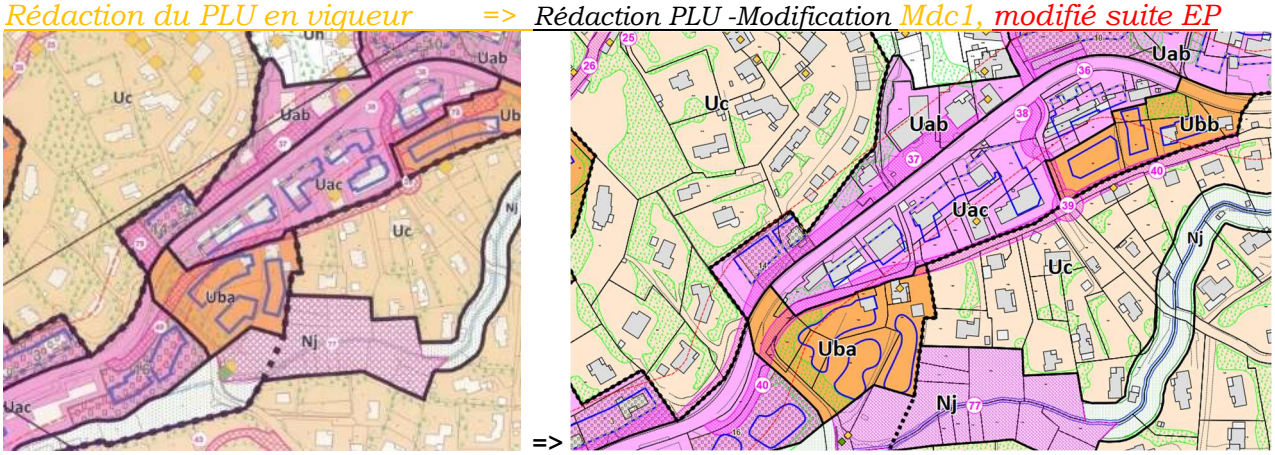


Justifications.

Afin de mieux prendre en compte la topographie altimétrique des lieux et les réflexions pré-opérationnelles sur l'îlot à requalifier, il est prévu une adaptation de l'emprise de l'ER 38 (dont l'objectif reste l'élargissement et l'aménagement du chemin du murmure, qui fait varier sa superficie de 5 m² : initialement 550 m², la surface passe à 555 m².

Modification de l'ER 40 – extension (+ 878 m² au lieu de + 3 615 m²)

Rédaction du PLU en vigueur => *Rédaction PLU -Modification Mdc1, modifié suite EP*



Evolutions surfaces ER 40 :

PLU en vigueur=2 400 m²/ projet PLU Mdc1 =6 015 m² / PLU Mdc1 approuvé =3 278 m²

Justifications

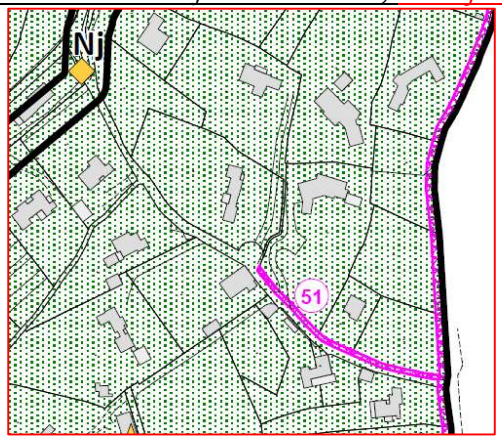
Le chemin de Font Figuière est une voie secondaire usitée, elle dessert une grande partie des quartiers Sud de la Commune. Sa possible restructuration est limitée vers l'Est au seul droit de la zone Ubb (création de trottoir et élargissement de voirie). En effet, sa prolongation jusqu'à la RD 2085, par anticipation de l'avenir destiné à se réaliser au fil de l'évolution de l'urbanisation, ayant soulevé contestation par quelques riverains, la Commune décide après enquête publique, de ne conserver son extension qu'au droit de la zone Ubb. Sachant de surcroit que les objectifs d'aménagement de cette voie sont à long terme : il appartiendra aux générations futures de choisir ou pas de repositionner un ER, afin de permettre l'amélioration du chemin utile à favoriser les modes doux (création d'un cheminement piéton hors chaussée et d'une piste cyclable), le tout composé avec des aménagements réducteurs de vitesse. En effet, à aucun moment il n'a été question d'adapter cette voie en voie « rapide » ! Bien au contraire, l'idée était de lui donner un statut de chemin ouvert à toutes les pratiques de déplacement doux intra-villageois, adapté à sa destination naturelle de desserte des quartiers Sud de la Commune en provenance de Nice.

☐ Modification de l'ER 51 – réduction de son emprise (- 492 m²)

Rédaction du PLU en vigueur => *Rédaction PLU -Modification Mdc1 , modifié suite EP*



=>



Evolutions surfaces ER 51 :

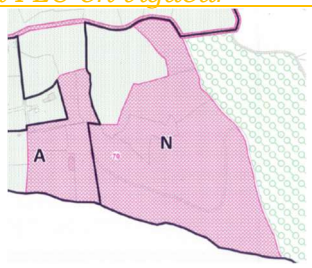
PLU en vigueur = 700 m²/ projet PLU Mdc1 = 410 m² / PLU Mdc1 approuvé = 208 m²

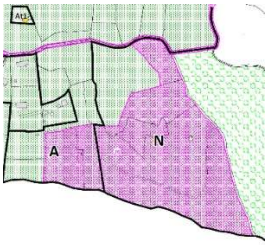
Justifications.

Suppression en son extrémité de l'aire de retournement difficilement réalisable étant donnée la déclivité du terrain.

☐ Modification de l'ER 70 – réduction d'emprise (- 4 030 m)

Rédaction du PLU en vigueur => *Rédaction PLU -Modification Mdc1*





=>

70	Reconquête agricole, pâturages et bergerie – quartier des Poulinières	63 240 m²	Commune	Quartier Les Poulinières/ Le vallon du Lauron	

=>

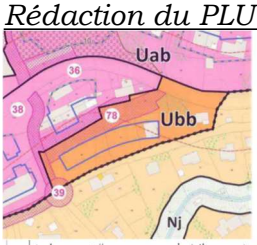
70	Reconquête agricole, pâturages et bergerie – quartier des Poulinières	59 210 m²	Commune	Quartier Les Poulinières/ Le vallon du Lauron	

Justifications.

Suite au recours gracieux de M. Achille, propriétaire foncier de la parcelle AY 26 (4 000 m²) dans le cadre de l'approbation du PLU, il est donné suite favorable à sa requête en excluant sa propriété de la réserve foncière de l'ER 70, réduit en emprise.

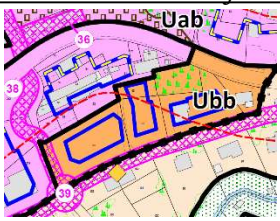
☐ Modification de l'ER 78 – suppression (- 1 500 m²)

Rédaction du PLU en vigueur



78	Aménagement d'un parc paysager de stationnements (environ 40 places)	1°500 m²	Commune	Chemin de Font Figuière

Rédaction du PLU – modification Mdc1

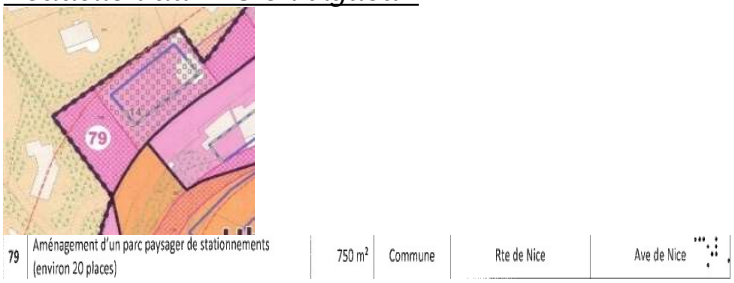


Justifications

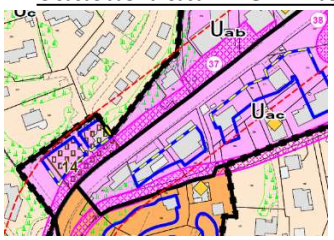
La création d'un nouveau carrefour sur la RD- suite à création d'une liaison routière, étant consommatrice d'une part de lourds financements et d'espaces et d'autre part pouvant causer dommage à la valeur intrinsèque des nouveaux espaces à bâtir, cet ER est supprimé.

Modification de l'ER 79 – suppression

Rédaction du PLU en vigueur



Rédaction du PLU – modification Mdc1



Justifications

Le polygone de constructibilité a été modifié et compromet la réalisation de l'ER.
Les besoins en stationnement nécessaires seront assurés par les obligations à l'article 12 de la zone qui s'imposeront aux projets.

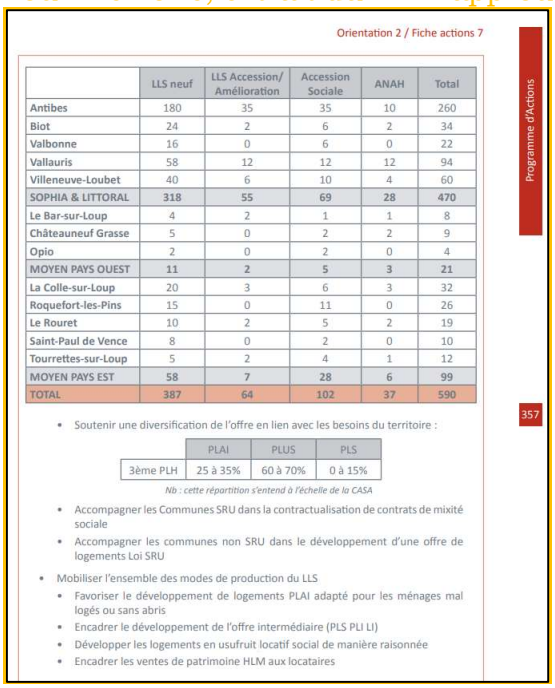
Document n°4.1.3 : La liste de la mixité sociale.

Pièce modifiée pour intégrer quelques évolutions.
La production de logements sociaux reste un objectif stable du PLU, conformément aux obligations légales, avec toutefois une très légère optimisation des gisements.
La liste de SMS comprend quelques ajustements mineurs pour suivre les avancées opérationnelles des projets ; ainsi que la mise à jour du Contrat de Mixité Sociale, du PLH de la CASA, des bilans triennaux dans le cadre de la gestion de la carence avec les Services de l'Etat, mais aussi des évolutions réglementaires en matière de mixité sociale.

Les modifications principales de fond sont les suivantes :

- Intégration du dernier arrêté de carence du 22/12/2020 ;
- Prise en compte des évolutions de l'article L 302-5 du CCH, modifié par la loi du n°2019-809 du 1er août 2019 (ELAN) et l'ordonnance n°2019-770 du 17 juillet 2019 : qui élargit les catégories de logements comptabilisés au titre de la loi SRU. Dans ce contexte, la liste de mixité sociale prend en compte cette évolution, qui permet notamment de comptabiliser des logements en accession sociale (BRS). Cette disposition parait intéressante, afin de diversifier l'offre du parc conventionné, dans la mesure où la commune comporte aujourd'hui un quart du parc attendu par la loi. Son rattrapage en une décennie d'application de la loi est ainsi jugée satisfaisant par les autorités gestionnaires. ;
  L'élargissement du champ au BRS permettra ainsi de comptabiliser les logements en accession dans les objectifs de production SRU, et favorisera une diversification dans les logements produits
- SMS 1 : comptabilisée pour 11 logements au lieu de 10, livrés à l'été 2022 ;
- SMS 6 et 15 concernent le permis EMERIGE, en cours de réalisation : afin de coller à la réalité opérationnelle de ce programme, ces deux SMS ont été réajustées pour un total de 22 LLS au lieu de 20 au PLU approuvé ;
- SMS 8 : afin de coller à la réalité opérationnelle de ce programme sur le terrain communal, qui doit également accueillir la crèche municipale, le nombre de logements passe de 12 à 11, et le label « Seniors » pourra ne concerner que partie du programme afin d'en garantir un équilibre économique.
- SMS 14 : passée à 100 % de logements conventionnés (12 logts) au lieu de 30 % (4 logts) pour ce foncier communal depuis mars 2022, ce qui optimise le gisement de cette SMS.
- Afin de favoriser l'équilibre économique des opérations et leur sortie opérationnelle, et en accord avec le PLH 3 de la CASA approuvé en octobre 2019, il est choisi de faire évoluer les objectifs de typologie de conventionnement des LLS (PLAI/PLUS/PLS) pour les programmes 100% LLS, elle est sans objet, mais cela ne concerne que les SMS 8 et 14.

- Pour mémoire, extrait du PLH approuvé d'octobre 2019



Orientation 2 / Fiche actions 7

Programme d'Actions

	LLS neuf	LLS Accession/ Amélioration	Accession Sociale	ANAH	Total
Antibes	180	35	35	10	260
Biot	24	2	6	2	34
Valbonne	16	0	6	0	22
Vallauris	58	12	12	12	94
Villeneuve-Loubet	40	6	10	4	60
SOPHIA & LITTORAL	318	55	69	28	470
Le Bar-sur-Loup	4	2	1	1	8
Châteauneuf Grasse	5	0	2	2	9
Opio	2	0	2	0	4
MOYEN PAYS OUEST	11	2	5	3	21
La Colle-sur-Loup	20	3	6	3	32
Roquefort-les-Pins	15	0	11	0	26
Le Rouret	10	2	5	2	19
Saint-Paul de Vence	8	0	2	0	10
Tourrettes-sur-Loup	5	2	4	1	12
MOYEN PAYS EST	58	7	28	6	99
TOTAL	387	64	102	37	590

357

- Soutenir une diversification de l'offre en lien avec les besoins du territoire :

	PLAI	PLUS	PLS
3ème PLH	25 à 35%	60 à 70%	0 à 15%

Nb : cette répartition s'entend à l'échelle de la CASA

- Accompagner les Communes SRU dans la contractualisation de contrats de mixité sociale
- Accompagner les communes non SRU dans le développement d'une offre de logements Loi SRU
- Mobiliser l'ensemble des modes de production du LLS
  - Favoriser le développement de logements PLAI adapté pour les ménages mal logés ou sans abris
  - Encadrer le développement de l'offre intermédiaire (PLS PLI LI)
  - Développer les logements en usufruit locatif social de manière raisonnée
  - Encadrer les ventes de patrimoine HLM aux locataires

Document d'Orientations

	Objectifs annuel PLH 3	Décompte dans l'inventaire SRU
Logements Locatifs Sociaux (PLAI, PLUS, PLS)	451	oui
Logements conventionnés parc privé	37	oui
Accession sociale de type PSLA et / BRS	102	oui
Total logement SRU	**590**	
Accession encadrée	100	non
LLI –PLI	70	non

Dans ce contexte, les gisements globaux se bonifient d'une petite dizaine de logements (190 au lieu de 179).

☐ Document n°4.1.4 : La liste du patrimoine à protéger

Les modifications suivantes ont été introduites :

- Toutes les fiches patrimoniales :

  1/Suppression de l'obligation du recours à un Architecte pour tout type de travaux, qui se révèle une obligation lourde et couteuse pour les particuliers. En lieu et place, nécessité avant tout travaux sur les bâtis recensés comme élément du patrimoine au PLU de consulter le CAUE 06, organisme parapublic départemental de Conseils en matière d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement.

  2/ Rappel en préambule d'une condition générale impérative pour tout projet de réhabilitation, à savoir que l'état du bâti, les règles du PLU, et surtout du PPRIF permettent cette sauvegarde et/ou mise en valeur

  3/rectification d'erreurs matérielles

  - Fiche 13 : erreur matérielle - référence erronée au STECAL.
  - Fiche 20 : erreur matérielle : la référence au plan cadastral Napoléonien est erronée.
  - Fiche 23 : précision est apportée sur le périmètre concerné.
  - Fiche 28 : précision est apportée sur le périmètre concerné
  - Fiche 36 : rectification d'une erreur matérielle : références cadastrales et localisation du bien au plan de zonage erronées.
  - Fiche 57 : rectification d'une erreur matérielle : ce bâti ne servait pas de « relais de diligences ». Toutefois, en raison de sa qualité architecturale, il mérite d'être protégé.
  - Fiche 59 : actualisation des photos, suite à travaux de mise en valeur du lavoir.
  - Création de 2 nouvelles fiches n°75 et 76 pour classer deux autres bâtis patrimoniaux.
  - La fiche 75 comprenant une erreur matérielle relevée dans le cadre de l'enquête publique (le bâti d'avant 1832 ne concerne qu'un volume), celle -ci est corrigée.

☐ Document n°4.1.5 : La liste des changements de destination

Pièce inchangée.

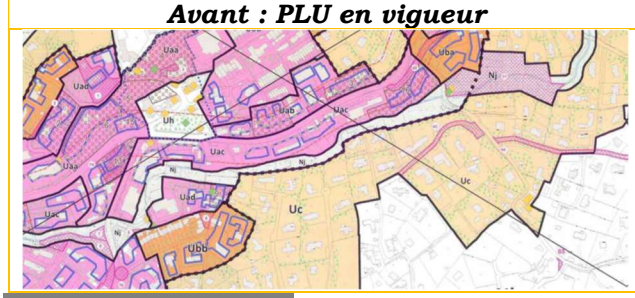
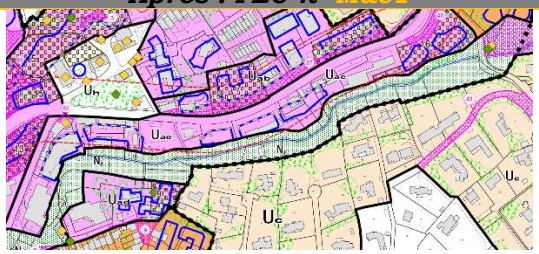
Documents n°4.2.1, 4.2.3 : 2 des 3 plans de zonage du PLU (Loupe Centre village et Sud).
6 modifications graphiques

Suppression du PAPAG en cœur de village
(voir commentaires afférents dans le paragraphe OAP CV, ci-avant)

Création de deux polygones d'implantation en zone Uaa – Concession d'aménagement
(voir commentaires afférents dans le paragraphe OAP CV, ci-avant)

Modifications mineures de quelques polygones
(voir commentaires afférents dans le paragraphe OAP CV, ci-avant)

Adaptation de la zone Nj sur le vallon de Barnarac (aval du village)

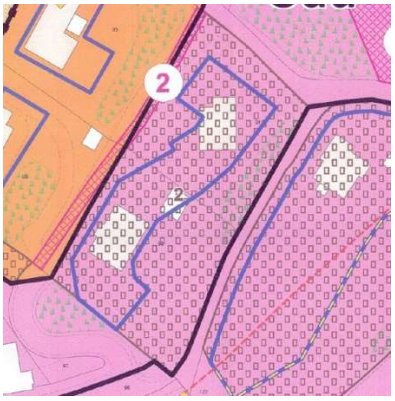
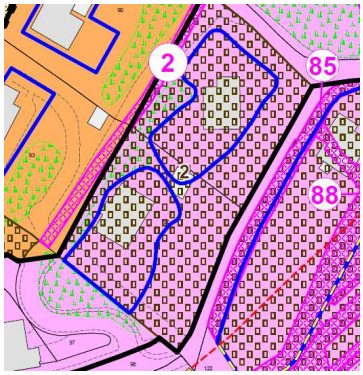
Avant : PLU en vigueur	***Après : PLU n° Mdc1***
	 Illustration zone urbaine seule

Justifications.

Dans le PLU approuvé, la zone Nj ne fait pas partout la largeur minimale de 10 m à l'axe du vallon (erreur matérielle en zone Uac).
Dans le cadre de la présente modification Mdc1, il apparaît nécessaire de rectifier cette erreur matérielle, sachant que la zone Nj a pour but à la fois de préserver les hommes et les biens du risque « inondation » ; mais aussi de sauvegarder la biodiversité de ce milieu humide.
La rectification se fait comme suit sur le vallon de Barnarac en aval du centre village sur une superficie globale de 7 500 m², soit une augmentation de cette zone de 0,1 % :

- Zone Nj à minimum 10 m de l'axe du vallon pour les zones Ua et Ub
- Zone Nj à minimum 12 m de l'axe du vallon pour les zones Uc et N
- La zone Nj restant inchangée dans la présente procédure au droit des zones A qu'elle ne peut réduire, et qui reste protégée de par son classement.

Déplacement de l'espace non bâti en zone urbaine – DPNC et parcelles BE 92

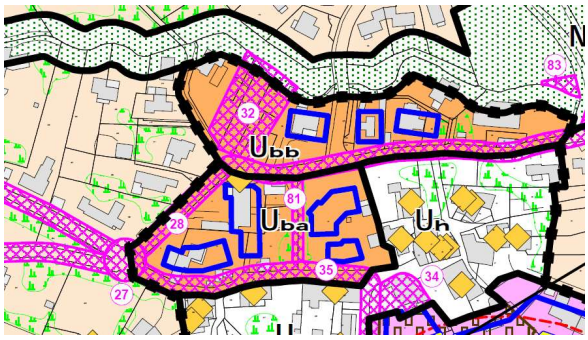
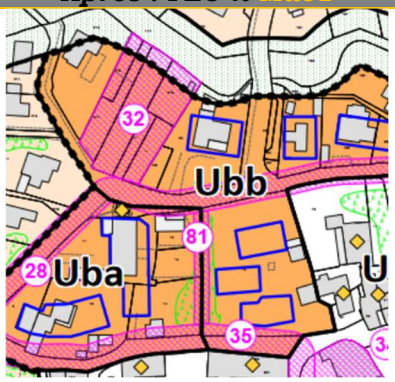
Avant : PLU en vigueur	***Après : PLU n°Mdc1***
	

Justifications.

Adaptation de la protection au projet opérationnel, avec une extension de la surface protégée (de 380 à 440 m²).

 Modification de partie de la zone Uba du Collet pour passage en zone Ubb

Evolution suite à enquête publique, avec modification des polygones de l'OAP CV, de la phase et de la densité attendue pour la parcelle AR 15

Avant : PLU en vigueur	*Après : PLU n°Mdc1*
	

Justifications

La zone Uba parait trop densifiante dans cette trame urbaine resserrée du hameau du Collet, de surcroît en l'état étroit des voiries publiques de desserte de ce quartier. Le passage de Uba en Ubb permet d'entrevoir une création d'habitat plus rapidement (terrain remis en phase 2), et avec pour logique une réduction de la densité pour corréler à l'évolution du zonage.

 Nouveau tableau des surfaces de zones du PLU

	PLU approuvé		*PLU modifié*		
Zones PLU	Surfaces en ha	% de la surface communale	Surfaces en ha	% de la surface communale	Variation entre PLU approuvé et modifié
Zones urbaines (U)			Zones urbaines (U)		
Ua	**21,40**	3,0%	**21,40**	3,0%	
dont Uaa	3,30	0,5%	3,30	0,5%	
dont Uab	2,60	0,4%	2,60	0,4%	
dont Uac	4,70	0,7%	4,28	0,6%	-0,42
dont Uad	11,20	1,6%	11,20	1,6%	
Ub	**8,90**	1,3%	**8,90**	1,3%	
dont Uba	2,30	0,3%	2,10	0,3%	-0,20
dont Ubb	6,60	0,9%	6,80	1,0%	0,20
Uc	**57,40**	8,1%	**57,20**	8,0%	-0,22
Ue	**7,90**	1,1%	**7,90**	1,1%	
Uem	**5,50**	0,8%	**5,46**	0,8%	-0,04
Uf	**4,30**	0,6%	**4,30**	0,6%	
Uh	**3,00**	0,4%	**3,00**	0,4%	
TOTAL U	**108,00**	15,2%	**108,00**	15,2%	
Zones à urbaniser (AU)			Zones à urbaniser (AU)		
2AUa	**5,00**	0,7%	**5,00**	0,7%	
TOTAL AU	**5,00**	0,7%	**5,00**	0,7%	
Zones agricoles (A)			Zones agricoles (A)		
A	**44,50**	6,3%	**44,50**	6,3%	
Af	**33,50**	4,7%	**33,50**	4,7%	
STECAL At1	**0,10**	0,0%	**0,10**	0,0%	
TOTAL A	**78,10**	11,0%	**78,10**	11,0%	
Zones naturelles (N)			Zones naturelles (N)		
N	**263,80**	37,2%	**263,80**	37,2%	
Nj	**21,70**	3,1%	**22,40**	3,2%	0,76
Nh	**232,70**	32,8%	**232,60**	32,8%	-0,08
TOTAL N	**518,80**	73,1%	**518,80**	73,1%	
Superficie communale	**710,00**	100%	**710,00**	100%	

Pour mémoire : surfaces de zones Nj (22,40 ha), d'EBC (98,34 ha), d'espaces non bâtis en zone Urbaine (12,61 ha) et de corridor écologique (248,7 ha), qui sont les composants majeurs de la Trame Verte et Bleue du territoire communal, soit 382,05 ha en faveur de la TBV, soit 53,80 % de la superficie communale.

Document n°4.2.4 : le plan des réseaux d'eau potable et d'assainissement.
Pièce inchangée.

Documents n°4.2.5 : le plan des SUP.
Pièce inchangée.

Document n°5 : les annexes.
Pièce inchangée.

Compatibilité des modifications.

Avec le PADD du PLU.

Aucune des modifications apportées ne porte atteinte aux orientations générales du Projet d'Aménagement de Développement Durables (PADD) du PLU approuvé en 2019.
Les changements apportés sont mineurs et n'ont pratiquement pour objet que de préciser le règlement existant, et d'adapter les polygones d'implantation (avec création de polygones dans le secteur du PAPAG supprimé pour spatialiser et concrétiser les droits à construire en cœur de village) qui guident la forme du renouvellement urbain.
Il n'y a aucune correction portée sur la délimitation des enveloppes urbaines et agricoles.

La liste des SMS est destinée à garantir la production du logement social. Dans le cadre de la Mdc1, les objectifs sont mis à jour selon l'évolution des différents projets.

Dans ces conditions, aucune évolution permise par la modification Mdc1ne porte atteinte aux cinq grandes orientations générales, à savoir :

- *L'ambition urbaine rourétane : créer un cœur de village (1),*
- *Le Rouret, des quartiers où il fait bon vivre (2),*
- *La RD 2085, L'axe économique du Rouret (3),*
- *Un regain agricole (4),*
- *Un terroir porteur d'avenir (5).*

Au contraire, les correctifs visent à poursuivre un renouvellement urbain mesuré et de qualité, en adaptant les dispositions du PLU essentiellement dans le secteur Ua et aux abords des centralités et vitalités.

Avec les Servitudes d'Utilité Publique (SUP).

Le PLU en vigueur est compatible avec les servitudes grevant le territoire rourétan, dont aucune des modifications apportées dans la présente modification n°Mdc1 n'affecte les SUP opposables.

- Canalisations publiques d'eau et d'assainissement (A5),
- Monuments Historiques inscrits (AC1),
- Conservation des eaux potables et minérales (AS1),
- Gaz (I3) ,
- Électricité (I4) ,
- Risques naturels (PM1) ,
- Transmissions radioélectriques (PT1) ,
- Télécommunications (PT2, PT3) ,
- Relations aériennes (T7).

La modification n° Mdc1 du PLU est donc compatible avec les SUP.

Sur la prise en compte de la DTA en lieu et place du SCOT.

Le SCOT étant caduc, la compatibilité est justifiée au regard de la DTA (Directive Territoriale d'Aménagement), approuvée par décret le 02 décembre 2003.

A noter qu'un nouveau SCOT valant PCAET est en cours d'élaboration.

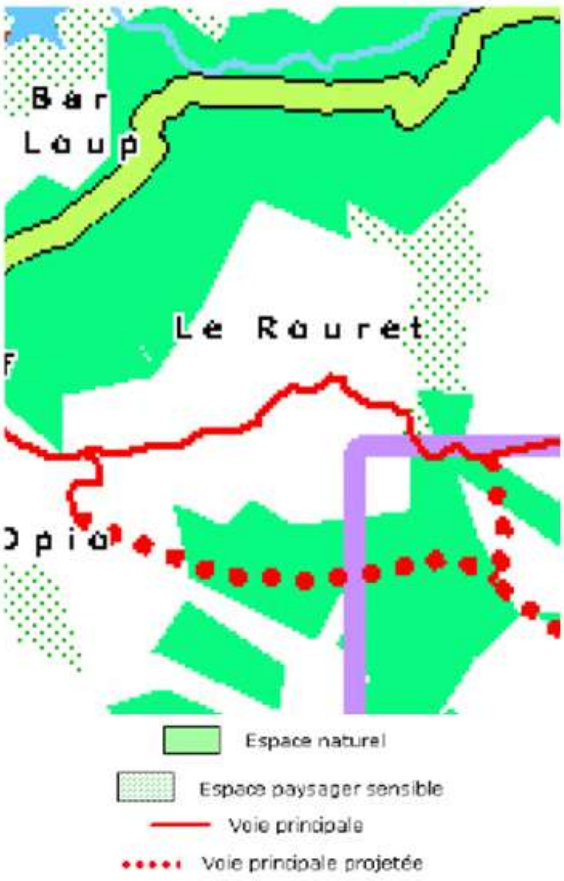
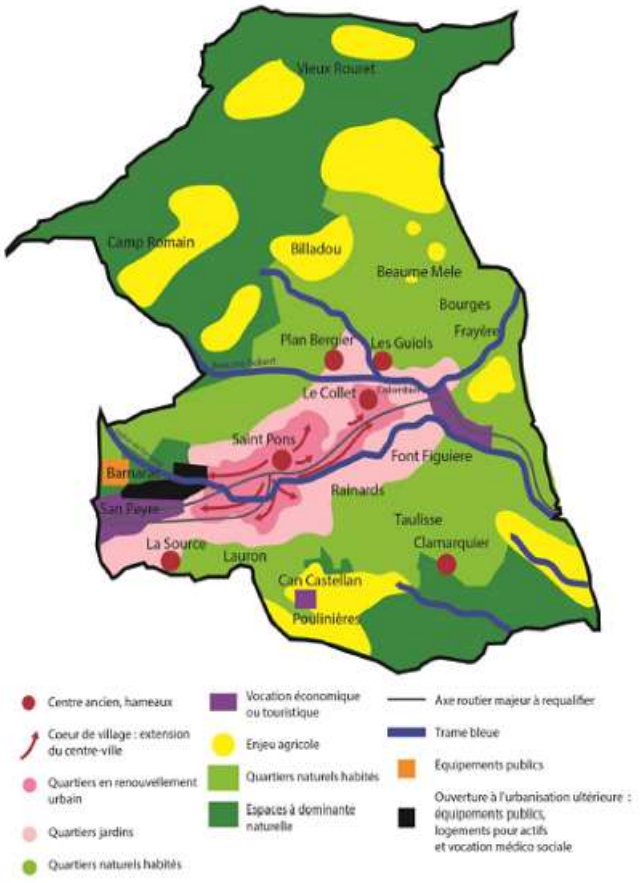
En outre, le PLU de 2019 n'a pu prendre en compte le SRADDET approuvé le 26 juin 2019 (PLU arrêté en mai 2019). Nonobstant, il a pris en compte ses objectifs en intégrant le SRCE de 2014, cadre directeur de la Trame Bleue et Verte et des enjeux de développement durable à cette époque.

Le territoire du Rouret se situe dans le « Moyen-Pays des Alpes-Maritimes », et plus précisément dans la zone hors montagne. Les orientations de la DTA pour le Moyen-Pays doivent favoriser un développement modéré, maîtrisé et moins dépendant du littoral, en affirmant :

- « *Le renforcement des centres et le confortement ou la création de pôles d'habitat, mais aussi de pôles de services et d'activités, qui doivent répondre aux besoins des habitants en limitant les déplacements de nécessité, et en assurant un meilleur équilibre entre l'habitat et l'emploi ainsi qu'une plus grande cohérence entre le développement urbain et les transports ;*
- *La mise en valeur des espaces naturels dans leurs diverses fonctions qu'elles soient forestière, agricole, de loisirs, de protection ou de prévention des risques naturels : cette organisation limitera l'étalement urbain et devra permettre de préserver l'identité des villes et villages, leurs patrimoines, leurs cultures et leurs paysages.* »

Ces orientations tendent à valoriser les atouts spécifiques du Moyen-Pays, en confortant son armature urbaine (il ne doit pas devenir la "faubourg" des villes du littoral) ; et en préservant les paysages naturels et urbains qui fondent la qualité de son cadre de vie.

Orientations de la DTA pour le Moyen Pays Hors zone montagne	**Orientations du PADD du Rouret PLU approuvé du 19/12/2019**	**Traduction règlementaire du PLU PLU approuvé du 19/12/2019**	**Modification Mdc1, actuelle procédure**
« Renforcement des centres »	Orientation n°1 : « l'ambition urbaine rourétane : créer un cœur de village » : nouveau centre-ville polyfonctionnel. **Le PADD respecte la DTA**	OAP 3.1 : Cœur de village Règlement 4.1.1 : zones Ua et Ub Zonage 4.2.1 : zones aedificandi, article R151-39	La Mdc1 respecte le PADD du PLU approuvé, **la procédure Mdc1 ne vient pas contredire ni le PADD, ni la DTA.**
« Limitant les déplacements »	L'orientation n°1 « *créer un cœur de village* » et l'Orientation n°3 : « *La RD 2085 l'axe économique du Rouret* » : projet de renouvellement urbain et développement attractivité commerciale en centre-ville contribuent à favoriser les déplacements piétons et cycles, et par la création induite d'emplois, à limiter les trajets automobiles domicile travail hors territoire rourétan. **Le PADD respecte la DTA**	OAP 3.1 : Cœur de village OAP 3.2 : Déplacements avec hiérarchisation des voies	
« Mise en valeur des espaces naturels »	L'orientation n°5 « *maintenir et renforcer le fonctionnement écologique », la « trame verte et bleue* » **Le PADD respecte la DTA**	Règlement du PLU : zonages N et Nj Sur zonage environnementaux : EBC, espaces non bâtis en zone urbaine, et espaces contribuant aux continuités écologiques (article L151-23)	
« Fonctions (...) forestières, agricoles, de loisirs »	L'orientation n°4 « regain agricole », et orientation 5 « encourager l'agritourisme et les loisirs nature » **Le PADD respecte la DTA**	Règlement du PLU : zones A et Af Identification du patrimoine (Doc 4.1.4) Changement de destination (doc 4.1.5)	
« Protection ou prévention des risques naturels »	Dans l'orientation n°2 : « *protéger les quartiers des risques naturels » : incendie et inondation* « **Le PADD respecte la DTA**	PPRIF : servitude portée au PLU Zonage Nj : délimitant les vallons inondables	
« Cette organisation limitera l'étalement urbain »	L'orientation n°2 « *des quartiers où il fait bon vivre* » hiérarchise les quartiers selon la densité et la constructibilité souhaitée, limitant l'étalement urbain : seuls les quartiers centraux et en périphérie immédiate du cœur sont constructibles. **Le PADD respecte la DTA**	Zonage : les espaces constructibles représentent désormais 16% du territoire (U et AU) dans une enveloppe urbaine resserrée Les zones A, N et Nh stoppent l'urbanisation sur 84% du territoire.	

Extrait de la cartographie synthétique des orientations de la **DTA -2003**	Extrait de la cartographie synthétique des orientations du **PADD** du Rouret
	

Les espaces naturels identifiés par la DTA sont classés en zones N et A, les paysages forestiers et paysages cultivés sont ainsi protégés.
Les espaces paysagers sensibles situés entre le Rouret et Roquefort sont protégés par un zonage N, la transcription du corridor écologique régional (SRCE), des EBC…
La voie principale identifiée par la DTA (RD 2085) représente l'épine dorsale de l'armature urbaine du Rouret : elle est intégrée dans le projet de renouvellement urbain de la Commune et les secteurs centraux villageois densifiables se situent de part et d'autre de cet axe principal.

Adéquation de la modification avec la prise en compte de l'environnement.

Le PLU initial approuvé en 2019 comportait un chapitre valant Rapport d'Incidences Environnementales.

Cette analyse des sites à enjeux et/ou du réseau Natura 2000 a permis de conclure que le PLU de du Rouret n'occasionnait pas d'incidence notable sur l'environnement, y compris sur le site Natura 2000.

La procédure de modification n° Mdc1 n'opère aucun changement dans les limites des zones constructibles. Elle n'autorise pas de constructions qui étaient antérieurement interdites. Elle ne réduit pas d'Espaces Boisés Classés (EBC), ni d'autres protections graphiques et règlementaires du PLU en vigueur.
Ses objectifs et modifications exposés dans le présent document n'affectent aucune protection.

La présente modification n'entraîne donc aucune incidence sur le site Natura 2000.

Malgré cette absence d'incidence environnementale de la modification Mdc1, conformément à l'article R122-17 du code de l'environnement, la procédure nécessite un examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) afin de que celle-ci décide de l'éligibilité de la procédure à évaluation environnementale.

La saisine au cas par cas sera donc réalisée par la Commune, en même temps que l'ensemble des PPA sur le projet de PLU arrêté par arrêté du Maire.

Département des Alpes-Maritimes

Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis

Commune de

Le Rouret

PLAN LOCAL D'URBANISME



Exposé des motifs

[Rapport de présentation]

Document n°1

Élaboration du PLU approuvée par DCM du 19 décembre 2019

Modification n°01, par voie simplifiée

Approuvée par Délibération du Conseil Municipal n°2020-95 du 26 novembre 2020

En rouge, les dispositions nouvelles
En bleu, les dispositions modifiées (pour plus de clarté, lisibilité, cohérence, mise à jour)
En vert, les dispositions modifiées suite à l'avis des PPA et à la mise à disposition

Sommaire.

■ **Historique des procédures.** _____ **3**

■ **Objectifs de la modification n°1 simplifiée (M1S)** _____ **4**

■ **Adéquation de la procédure.** _____ **5**

Choix de la procédure de modification par voie simplifiée. _____ **5**

■ **Déroulement de la M1S.** _____ **6**

■ **Corrections portées au PLU dans le cadre de la M1S.** _____ **7**

- **Document n °1 : Le rapport de présentation.** _____ **7**
- **Document n°3 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).** _____ **8**
- **Document n°4.1 : Les pièces écrites réglementaires.** _____ **11**
- **Document n°5 : les annexes.** _____ **32**

■ **Compatibilité des modifications.** _____ **33**

Avec le PADD du PLU. _____ **33**

Avec les Servitudes d'Utilité Publique (SUP). _____ **33**

Sur la prise en compte de la DTA en lieu et place du SCOT. _____ **34**

Adéquation de la modification avec la prise en compte de l'environnement. _____ **36**

■ Historique des procédures.

Élaboration du PLU :
approuvée par DCM du : **19 décembre 2019**

Modification n°01 (simplifiée) du PLU :
approuvée par DCM du : **26 novembre 2020.**

DCM : Délibération du Conseil Municipal

Conformément aux articles L 153-41, L 153-45 et L 153-47 du Code de l'Urbanisme, il est procédé à la **modification n°1, par voie simplifiée,** du PLU approuvé le 19/12/2019.

■ Objectifs de la modification n°1 simplifiée (M1S)

CONSIDÉRANT que la Commune souhaite réaliser rapidement le projet d'équipement public pour la construction d'une crèche municipale, au lieu-dit vallon de Barnarac, projet qui suppose une adaptation du programme de LLS en le faisant évoluer de 16 à 12 logements, sans modifier l'équilibre global de la mixité sociale inscrit au PLU, car de nouveaux gisements sont identifiés et mobilisés en substitution ;

CONSIDÉRANT au vu d'un premier projet conçu, que celui-ci ne laisse que peu de places aux espaces récréatifs de la crèche destinés aux enfants, qu'il ne permet pas à terme une extension d'accueil de 50 à 60 berceaux, qu'il ne prend pas assez en compte la création de places de stationnements dans le secteur qui se densifie et que finalement il sur-occupe le terrain sans laisser suffisamment de place pour la création d'espaces verts de sociabilité ; et que dans ce contexte il mérite donc d'être amélioré ;

CONSIDÉRANT que la Commune souhaite parallèlement adapter certaines dispositions du PLU et procéder à une mise à jour de quelques données ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification simplifiée du PLU vise à permettre des adaptations mineures et à corriger quelques erreurs matérielles concernant le règlement écrit, la liste de mixité sociale, les plans de zonage, l'OAP Cœur de village et les annexes, à savoir :

- adapter la formulation de certaines prescriptions de sorte à préciser l'interprétation du règlement dans le cadre de l'instruction, et notamment quelques définitions du lexique réglementaire pour éviter toute ambiguïté d'interprétation entre les services et les pétitionnaires au moment de l'instruction ;
- harmoniser certaines mesures entre les zones dans le règlement ;
- corriger quelques erreurs matérielles ;
- conserver le rythme de production ou des logements conventionnés, tout en modifiant les gisements.

■ Adéquation de la procédure.

Choix de la procédure de modification par voie simplifiée.

Pour mémoire :
La modification de droit commun (Article L 153-41 du code de l'urbanisme) :
« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le Président de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale ou le Maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4° Soit d'appliquer l'article L131-9 du présent code. »

La modification par voie simplifiée (Article L153-45 du code de l'urbanisme) :
« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L151-28, la modification peut, à l'initiative du Président de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale ou du Maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

Considérant ce qui précède, par arrêté municipal n° 2020-108 du 31 juillet 2020, la commune du Rouret a lancé une procédure de modification simplifiée du PLU, dans la mesure où les objectifs poursuivis ne relèvent pas des cas prévus par l'article L153-41, puisqu'ils :

- Ne majorent pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Ne diminuent pas ces possibilités de construire ;
- Ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- N'entrent pas dans le champ d'application de l'article L131-9 du code de l'urbanisme.

CONSIDÉRANT qu'une procédure de modification simplifiée du PLU est ainsi rendue nécessaire, étant entendu que ces évolutions ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Réduire un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivants sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la Commune ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification simplifiée n°1 est donc la plus adaptée pour permettre l'évolution du document d'urbanisme de la Commune du Rouret dans ce cas précis.

■ Déroulement de la M1S.

Le projet de modification simplifiée n°1 (modifications identifiables dans les pièces du dossier de PLU corrigées repérables selon un code couleurs ci-après explicité), le présent exposé des motifs valant rapport de présentation et le registre permettant au public de formuler ses observations seront mis à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture habituels de la mairie pendant un mois, à réception de l'ensemble des avis PPA, à l'automne 2020.

L'arrêté municipal n°2020-108 du 31 juillet 2020 fixe les modalités de la présente procédure et a été affiché en mairie le 31/07/2020.

Toutes les PPA ont été consultées avant le 13 août 2020, et les avis sont les suivants :

■ Les avis expresses émis :

- L'Etat (DDTM 06) les 14/09 et 01/10/2020, favorable avec réserves ;
- La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) du 02/10/2020 (avis 2020-2658), estimant que la Modification simplifiée n°1 du PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale ;
- Le Conseil Départemental des Alpes-Maritimes du 05/10/2020, favorable ;
- La Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis (CASA) du 07/10/2020, favorable ;
- La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) Nice Cote d'Azur du 16/09/2020, favorable ;
- La Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes du 05/10/2020, favorable ;
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Provence-Alpes-Côte-d'Azur du 14/09/2020, favorable ;
- La commune de Roquefort-Les-Pins du 31/08/2020, sans observation ;
- L'INAO, Institut NAtional de l'Origine et de la qualité du 24/08/2020, sans observation ;
- RTE, Réseau de Transport d'Électricité du 18/09/2020, sans observation ;

■ Les avis réputés favorables tacitement au 13 octobre 2020 :

- de la région Sud,
- des communes limitrophes d'Opio, Le Bar sur Loup et Châteauneuf,
- du syndicat interprofessionnel de l'Olive de Nice,
- du CRPF.

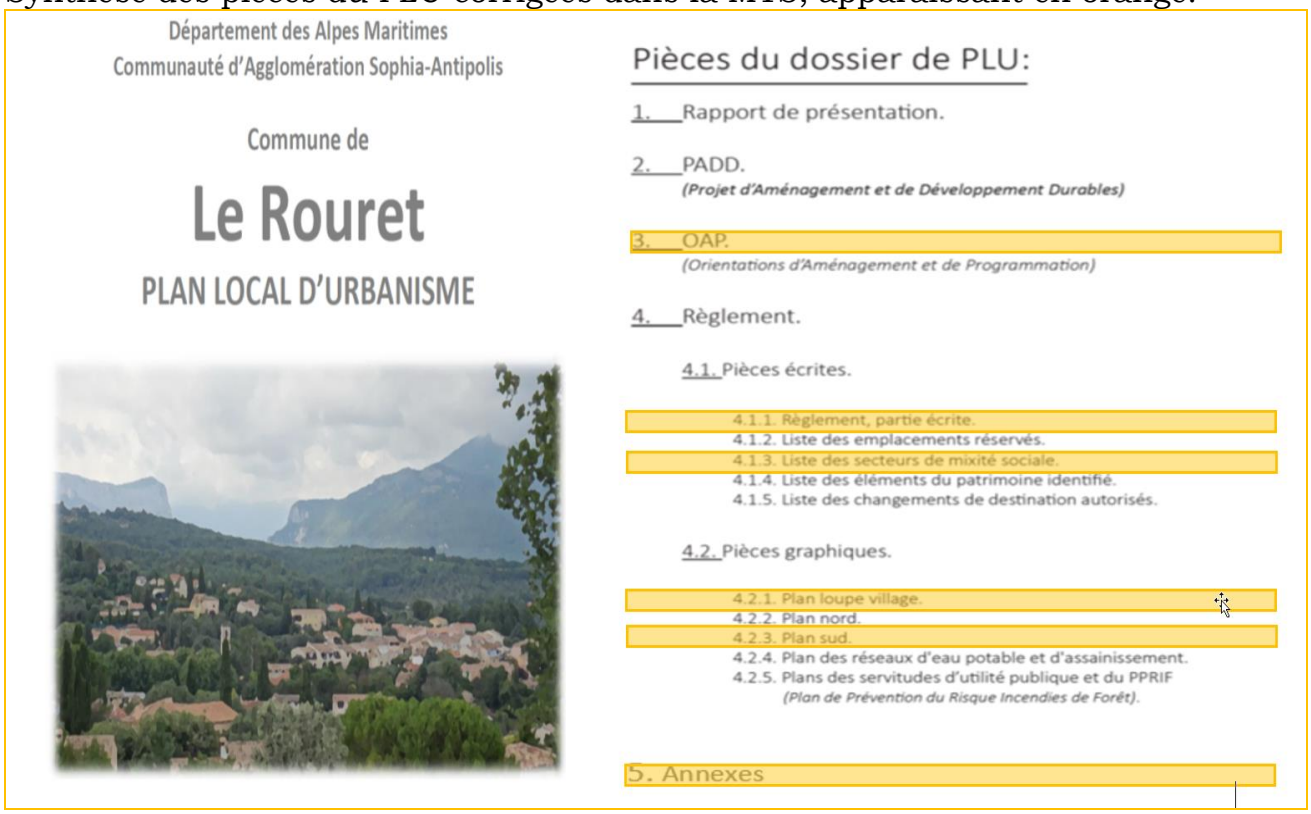
Conformément au code de l'Urbanisme, une délibération du Conseil Municipal du 24 septembre 2020 (n°2020-81) a défini les modalités détaillées de la mise à disposition, et a été affichée en Mairie le 29/09/2020.

Enfin, a été publiée dans le journal local « Nice-Matin » du 05/10/2020 une annonce légale quant à la mise à disposition du projet de PLU, complétée par une annonce sur le panneau communal d'informations défilantes à partir du 01/10/2020 et par une affiche synthétique en Mairie mise le 08/10/2020.
Le dossier complet (projet de PLU, Avis PPA, arrêté et DCM) a été mis en ligne (téléchargeable) sur le site internet de la Commune (www.lerouret.fr), tout comme le dossier papier avec son registre d'observations à partir du 14/10/2020.

■ Corrections portées au PLU dans le cadre de la M1S.

Codification des corrections sur les pièces du PLU :
En rouge, les dispositions nouvelles
En bleu, les dispositions modifiées (pour plus de clarté, lisibilité, cohérence, mise à jour)
En vert, les dispositions modifiées suite à l'avis des PPA et à la mise à disposition

Synthèse des pièces du PLU corrigées dans la M1S, apparaissant en orangé.



Détails des corrections portées avec leur justification.

• Document n °1 : Le rapport de présentation.
Pièce initiale inchangée.
Adjonction du présent exposé des motifs, complété ou modifié au vu de la consultation des PPA et de la mise à disposition.

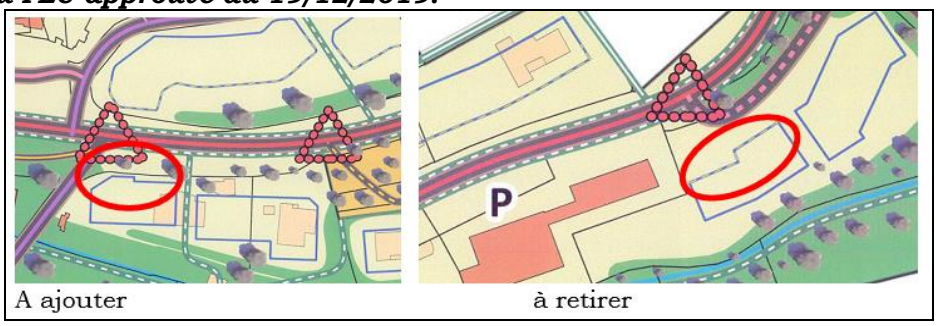
• Document n°2 : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
Pièce inchangée.

- **Document n°3 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).**

- **Document n°3.1 : l'OAP cœur de village.**

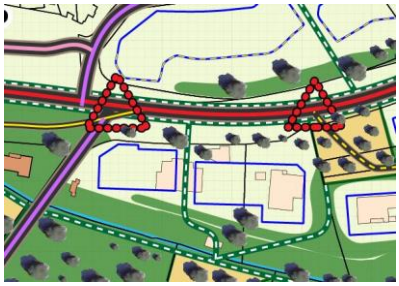
- **Deux corrections d'erreur matérielle concernant le linéaire imposé de vitalité économique et services en RDC de certains immeubles en zones Ua et Ub :**

Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019.



A ajouter à retirer

- ***Rédaction du projet de PLU -Modification n°1 simplifiée– juillet 2020.***

Avant	***Après***
	
	

- ***Justifications***

Une erreur de transcription des volontés communales a été faite dans le cadre de l'approbation du plan.

En entrée Ouest de la commune, face aux Lices de Provence hébergeant une pharmacie, une Maison Médicale et plusieurs professions paramédicales, il apparait opportun d'imposer, en bordure Sud de RD 2085, la création d'activités en vue de favoriser une synergie entre activités, et renforcer l'offre de services dans un secteur déjà très animé.

Dans cette même logique, mais à contrario, après le centre commercial des Arcades, les constructions à bâtir dans le cadre du renouvellement urbain devant se situer en retrait de la RD et en confront avec le chemin communal de Font Figuière, sur un terrain en forte déclivité où l'implantation altimétrique se révèle complexe, la vocation du RDC est libérée de la contrainte et sera au choix du maitre d'ouvrage selon la configuration de son programme.

- **Justifications suite à l'avis des PPA (DDTM 06 pour l'Etat).**

L'erreur matérielle que la présente procédure entend lever concerne 2 malfaçons cartographiques, en contradiction avec les orientations du PLU :
En effet, le PADD (page 5, paragraphe 1) précise l'enjeu majeur du PLU et notamment la « *mixité des fonctions urbaines* », et la « *forte attractivité économique et résidentielle* ». Plus, loin (page 5 paragraphe 5), le PADD insiste sur « *l'installation imposée de locaux commerciaux, services et équipements publics, aux rez-de-chaussée des immeubles sur les axes majeurs identifiés* ». Puis page 10, «*Du Collet à la sortie Est du village, le long de la RD 2085, le boulevard urbain bordera des quartiers « mixtes » où l'activité économique sera présente en rez-de-chaussée. »*
A cette fin, un linéaire imposant l'activité économique est identifié graphiquement dans l'OAP 3.1 « Cœur de village » et légendé « *Vitalité économique et des services* ». Il est règlementé à l'article Ua.2 du règlement du PLU approuvé.
Il s'agit donc bien d'une identification qu'il convient de positionner sur les façades des polygones d'emprise situés soit en bordure de la RD 2085, soit à Saint-Pons, au plus près du cœur de village. Ce point est justifié dans le rapport de présentation du PLU approuvé :

- page 38 : « *La RD 2085 doit être un espace convivial et apaisé, tout en favorisant le développement commercial et économique, pour devenir une vitrine identitaire et économique.* »
- page 124 : « *Des mesures réglementaires permettent le renforcement de la vitalité économique du cœur de village, que ce soit au sein des OAP ou du règlement. Les rez-de-chaussée des constructions localisés dans les linéaires de façades frontales tournés vers les RD ou autre espaces communs structurants sont réservés à l'implantation d'activités économiques, sous conditions.* »

La première erreur matérielle : sa correction consiste donc à supprimer le positionnement du linéaire (polygone 1), puisqu' il se situe en façade d'un polygone en position excentrée en fin de zone de centralité au chemin des Rainards (qui de surcroit n'est pas un axe majeur de circulation, car il est qualifié de « voirie secondaire » dans l'OAP Déplacements), avec des bâtiments qui ne sont pas sur l'axe de la RD 2085 et à l'altimétrie inférieure en raison de la topographie du site, non favorable à l'implantation de commerces en RDC, sis en contrebas de la RD : une activité économique, à cet endroit, n'est donc pas souhaitable et en contradiction avec les enjeux cités en page 5 du PADD
De fait, la seconde erreur matérielle : sa correction consiste à ajouter un linéaire de vitalité économique sur le polygone face aux lices de Provence (polygone 2), en entrée de la nouvelle centralité villageoise établie par les constructions déjà réalisées au bord opposé de la RD. Ce linéaire aurait dû y être positionné dans le dossier de PLU initial, puisque le polygone est bordé par deux axes majeurs de circulation (RD 2085 et chemin des Grands pins : deux voiries principales identifiées dans l'OAP Déplacements). Ici le linéaire est légitime car positionné en bordure de la RD2085, la présence d'activités y est souhaitable et répond aux enjeux du PADD. De surcroit, cela conforte l'effet de porte d'entrée du village recherché, invitant l'automobiliste à ralentir à l'approche du secteur dense.

Extraits de l'OAP déplacements justifiant la classification des voies :



○ Une correction d'erreur matérielle, quant au classement du chemin du Castellet formant incohérence entre les pièces 3.1 et 3.2

Pièce modifiée au vu de la mise à disposition.
En effet, l'erreur matérielle suivante a été détectée lors de la concertation :

- ***Rédaction PLU -Modification n°1 simplifiée– Approbation DCM 26/11/2020.***

Classement voirie : incohérence entre OAP Cœur de Village et OAP déplacements
Au PLU approuvé, une incohérence figure quant au classement du chemin du Castellet entre l'OAP Centre village (3.1) où le chemin est considéré à tort comme voie structurante (en violet sur la carte) et à l'OAP déplacements (3.2) où il est à juste titre, considéré comme voie secondaire (en rose sur la carte).

En effet, le polygone d'implantation est au plan de zonage 4.2.1 à 10 mètres de l'axe, comme le PLU l'impose sur les chemins secondaires (en rose sur la carte).



OAP Centre village (3.1) : violet - erreur



OAP Déplacements (3.2) : rose - juste

Carte corrigée sur la pièce 3.1 pour repasser le chemin du Castellet en rose pour faire disparaitre cette incohérence :

Avant	***Après***
	

• Document n°3.2 : l'OAP déplacements.

Pièce inchangée.

• Document n°4.1 : Les pièces écrites réglementaires.

• Document n°4.1.1 : le Règlement.

○ Page 10 : Article 23 des DG - « terrains cultivés ou espaces non bâtis en zone urbaine ».

Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019.

- Seuls y sont autorisés : les aires de stationnement éco-aménagées, les espaces publics paysagers, les cheminements piétons, la voirie, les dalles de couverture des constructions situées en sous-sol et recouvertes de terre végétale sur une profondeur minimale de 1 mètre.

- Rédaction du projet de PLU -Modification n°1 simplifiée– juillet 2020.

- Seuls y sont autorisés : les aires de stationnement éco-aménagées, les espaces publics **ou collectifs** paysagers, **les aménagements paysagers de collecte et d'infiltration des eaux pluviales (noues paysagères)**, les cheminements piétons, la voirie, les dalles de couverture des constructions situées en sous-sol et recouvertes de terre végétale sur une profondeur minimale de 1 mètre.

- Justifications.

Ajouter des occupations ne minéralisant pas ces espaces dans le champ des possibles, modification de nature à introduire un assouplissement sans incidence sur les droits à bâtir, ni la protection de l'environnement.

○ Page 12 : article 17 des DG - liste des 6 sous catégories d'ERP :

Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019.

- Équipements sportifs : il s'agit des équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, et notamment des stades, des gymnases ainsi que des piscines ouvertes au public.

Autres Équipements Recevant du Public : il s'agit des équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination précédente. Il s'agit notamment des lieux de culte, des salles polyvalentes, des aires d'accueil des gens du voyage.

- Rédaction du projet de PLU -Modification n°1 simplifiée– juillet 2020.

- Équipements sportifs : il s'agit des équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, et notamment des stades, des gymnases ainsi que des piscines ouvertes au public.
- Autres Équipements Recevant du Public : il s'agit des équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination précédente. Il s'agit notamment des lieux de culte, des salles polyvalentes, des aires d'accueil des gens du voyage.

- Justifications.

Uniformisation de la mise en page (aucune modification règlementaire) : modification de présentation pour la bonne compréhension du document qui liste les 6 sous-catégories d'Établissements Recevant le Public (ERP).

○ Page 16 : article 34 des DG - mise à jour au 1er janvier 2020 des contraintes de l'État relatives au risque naturel « retrait-gonflement des argiles ».

Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019.

- Les prescriptions afférentes sont détaillées aux annexes générales du PLU (pièce n°5).

- Rédaction du projet de PLU -Modification n°1 simplifiée– juillet 2020.

- Les prescriptions afférentes sont détaillées aux annexes générales du PLU (pièce n°5) et **découlent du zonage approuvé par arrêté préfectoral du 27 janvier 2017, modifié au 1er janvier 2020**.

- Rédaction PLU -Modification n°1 simplifiée– Approbation DCM 26/11/2020.

- Les prescriptions afférentes sont détaillées aux annexes générales du PLU (pièce n°5)

Modifiée dans sa forme rédactionnelle sans incidence sur le fond, suite à remarque de la DDTM 06 pour les services de l'Etat.

- Justifications.

Mise à jour des contraintes supra communales, suite à actualisation du portail gouvernemental relatif aux risques majeurs au 1er janvier 2020 dans le but d'améliorer l'information des pétitionnaires d'autorisations.

○ Page 22 : Dispositions générales – article 40-définitions - « Calcul de l'emprise au sol régie par le PLU » - clarification des exclusions.

Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019

❑ **L'Emprise au Sol** (ES), réglementée par le PLU

- Dans le règlement du PLU, l'ES et la SDP servent également de base au calcul des droits à construire attachés à un terrain et aux règles applicables, notamment dans le règlement (articles 2 et 9) et dans les OAP.
- Dans le règlement du PLU du Rouret, l'ES correspond à la projection verticale du volume de la construction. Sont ainsi exclus du calcul de l'ES, les balcons, les loggias, les sous-sols recouverts de plus d'un mètre terre de végétale, les piscines, les voies d'accès minéralisées et les terrasses non couvertes, à condition qu'elles ne représentent pas plus de 20% de la SDP au RDC ou RDJ.

- Rédaction du projet de PLU -Modification n°1 simplifiée– juillet 2020.

❑ **L'Emprise au Sol** (ES), réglementée par le PLU

- Dans le règlement du PLU, l'ES et la SDP servent également de base au calcul des droits à construire attachés à un terrain et aux règles applicables, notamment dans le règlement (articles 2 et 9) et dans les OAP.
- Dans le règlement du PLU du Rouret, l'ES correspond à la projection verticale du volume de la construction. Sont ainsi exclus du calcul de l'ES, les balcons, les loggias, les sous-sols recouverts de plus d'un mètre **de terre végétale**, les piscines, les voies d'accès minéralisées et les terrasses non couvertes **(à condition que ces dernières ne représentent pas plus de 20% de la SDP du RDC ou RDJ).**

- Justifications

Modification sans incidence réglementaire visant à assurer la clarté d'interprétation du règlement, la dernière condition ne s'appliquant logiquement qu'à la dernière catégorie de construction exclue du calcul : les terrasses non couvertes.

○ Page 22 : Dispositions générales – article 40 - définitions « façades et vues principales » - clarification de la définition.

Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019.

❑ **Façade principale :**

- Façade entière d'un bâtiment qui peut être vue d'une seule fois depuis l'espace public le plus fréquenté (« façade sur rue »). La façade principale se distingue des façades latérales ou des pignons.
- La façade principale d'une habitation est celle qui comporte les pièces de vie, salon, salle à manger, chambres.

- ***Rédaction du projet de PLU -Modification n°1 simplifiée– juillet 2020.***

❑ **Façades et vues principales :**

- **La ou les façade(s) principales d'une construction** sont les façades **d'un bâtiment** qui peuvent être vues d'une seule fois depuis l'espace public.
- **Vue principale d'une façade** : est celle qui comporte les pièces de vie **principales, à savoir :** salon, salle à manger, chambres.

- **Justifications.**

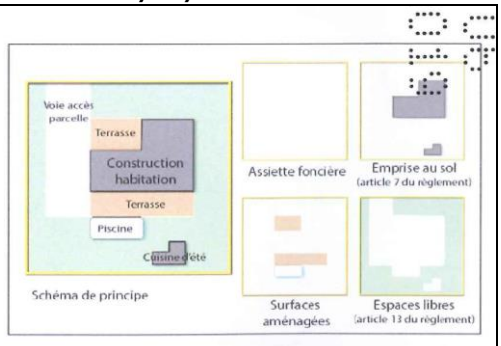
Clarifier les dispositions qui permettent de bien gérer les vis-à-vis et l'articulation avec les prospects imposés à l'article 8 des zones.

○ Page 23 : Dispositions générales – article 40 - définitions « espaces libres ».

Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019.

❑ **Espaces libres (articles 13 des zones) :**

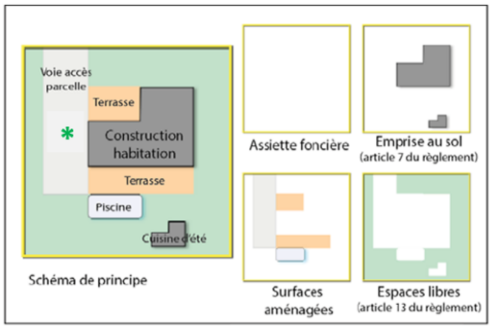
- Les espaces libres, s'entendent comme les parties du terrain libres de toute construction (habitation, annexes fermées, etc...) ou de tout aménagement imperméable (voie d'accès, aire de stationnement, terrasse, piscine ...).
- Les voiries non imperméabilisées ou éco-aménagées (allées plantées, ou végétalisée sous treille) sont des espaces libres.
- Le calcul du coefficient d'espace libre se fait donc par déduction, à l'échelle du terrain de référence, de l'ES des constructions et de la surface des divers aménagements, selon le schéma de principe présenté ci-contre.
- les dalles de couverture des constructions situées en sous-sol qui sont recouvertes de terre végétale sur une profondeur minimale de 1 mètre constituent au PLU des espaces libres.



- ***Rédaction du projet de PLU -Modification n°1 simplifiée– juillet 2020.***

❑ **Espaces libres (articles 13 des zones) :**

- Les espaces libres, s'entendent comme les parties du terrain libres de toute construction (habitation, annexes fermées, etc...) ou de tout aménagement imperméable (voie d'accès, aire de stationnement, terrasse, piscine ...).
- Les voiries*, **si et seulement si elles sont** non imperméabilisées ou éco-aménagées (allées plantées, ou végétalisée sous treille) sont des espaces libres.
- Le calcul du coefficient d'espace libre se fait donc par déduction, à l'échelle du terrain de référence, de l'ES des constructions et de la surface des divers aménagements, selon le schéma de principe présenté ci-contre.
- Les dalles de couverture des constructions situées en sous-sol qui sont recouvertes de terre végétale sur une profondeur minimale de 1 mètre constituent au PLU des espaces libres.



- **Justifications.**

Modification visant à assurer la clarté d'interprétation du règlement sans incidence réglementaire.

○ Page 24 : articles 2 des zones Ua et Ub - **modification** et clarification des règles quant aux zones aedificandi de l'OAP centre village intégrées à l'article 40 des DG et reprises aux articles 2.

Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019.

- Ces zones aedificandi définies aux OAP et aux documents graphiques concernent toutes les nouvelles constructions, à l'exception des :
  - équipements d'intérêt collectif et services publics,
  - sous-sols,
  - parkings souterrains des bâtiments,
  - loggias,
  - balcons en aplomb des façades,
  - piscines,
  - placettes,
  - aménagements d'aires de jeux (etc...)

- En dehors de ces zones aedificandi, est autorisée l'extension mesurée des constructions existantes et légales à la date d'approbation du PLU, limitée à 10% maximum de la SDP existante, sous réserve également du respect par ailleurs des articles 1 à 16 du règlement de PLU de la zone.

- ***Rédaction du projet de PLU -Modification n°1 simplifiée– juillet 2020.***

- Ces zones aedificandi définies aux OAP et aux documents graphiques **s'imposent à** toutes les nouvelles constructions, à l'exception des :
  - Equipements d'intérêt collectif et de services publics, **et les logements conventionnés sous réserves qu'ils constituent minimum 50 % des logements et qu'ils soient réalisés de concert dans le cadre d'une même oépration.**
  - Sous-sols,
  - Parkings souterrains des bâtiments,
  - Loggias,
  - Balcons en aplomb des façades,
  - Piscines,
  - Placettes,
  - Aménagements d'aires de jeux **(et aménagements assimilables comme les espaces publics ou privés de sociabilité),**
  - **Extensions mesurées des constructions existantes, dont le positionnement est libre (dans ou hors des zones aedificandi) ; qui sont par ailleurs limitées à 10 % de la SDP existante à la date d'approbation du PLU, et qui doivent également respecter les articles 1 à 16 du règlement de PLU de la zone).**

- ***Rédaction PLU -Modification n°1 simplifiée- Approbation DCM 26/11/2020.***

- Ces zones aedificandi définies aux OAP et aux documents graphiques **s'imposent à** toutes les nouvelles constructions, à l'exception des :
  - Équipements d'intérêt collectif et de services publics, **et les logements conventionnés sous réserves qu'ils constituent minimum 50 % des logements et qu'ils soient réalisés de concert dans le cadre d'une même opération et/ou par volume bâti pour les terrains grevés d'une SMS (doc n°4.1.3).**
  - Sous-sols,
  - Parkings souterrains des bâtiments,
  - Loggias,
  - Balcons en aplomb des façades,
  - Piscines,
  - Placettes,
  - Aménagements d'aires de jeux **(et aménagements assimilables comme les espaces publics ou privés de sociabilité),**
  - **Extensions mesurées des constructions existantes, dont le positionnement est libre (dans ou hors des zones aedificandi) ; qui sont par ailleurs limitées à 10 % de la SDP existante à la date d'approbation du PLU, et qui doivent également respecter les articles 1 à 16 du règlement de PLU de la zone).**

- **Justifications.**

La modification de règle vise à rendre dérogatoire l'implantation dans les polygones la réalisation pour les programmes de plus de 50 % de Logements Locatifs Sociaux quand ils se réalisent avec un programme d'équipements ou de service publics. Le but étant de libérer la fabrication des logements conventionnés de contraintes prescriptives réglementaires qui pourraient être un obstacle à leur réalisation, quand ils se bâtissent avec des équipements publics ou assimilés. En effet, ces derniers étant des constructions en superstructure complexes, notamment du point de vue des normes d'accessibilité et de sécurité, de création d'espaces verts, de places de stationnement….
La clarification porte, quant à elle, sur une écriture explicite relative à l'extension mesurée des constructions existantes qui peuvent se réaliser selon le règlement, de manière mesurée, en dehors des polygones, sachant cette disposition est ainsi prévue à l'article 2 des zones Ua et Ub.

- **Justifications et modifications suite à l'avis des PPA (DDTM 06 pour l'Etat) et la MAD.**

Ne s'appliquant qu'aux zones Ua et Ub, la dérogation aux polygones pour les programmes de logements comportant plus de 50 % de LLS, et se réalisant en même temps qu'un équipement public, est une configuration qui n'est pas appelée à se produire sur de nombreux de terrains.
Toutefois, la Commune propose à la lumière de l'avis de la DDTM **de restreindre cette possibilité aux seuls terrains frappés d'une SMS** (soit seulement 17 sites). Sur ces 17 sites, 3 SMS font (ou ont déjà fait) l'objet d'un PC (SMS 1, 6 et 15). 2 SMS ne sont pas concernées (SMS 4 et 5 – PAPAG, pas de polygone).
De ce fait, les seules SMS qui pourraient être véritablement concernées par la dérogation accordée à l'article 40, si l'on prend en compte la réalisation d'un équipement public, seraient au nombre de 3 : il s'agirait des SMS 8, 10 et 14.
Cette réécriture de l'article 40 n'a donc que peu d'incidence sur les droits à bâtir, et ne majore pas de plus de 20% les droits à construire dans les polygones concernés, car celle-ci était déjà partiellement prévue : en effet, le PLU approuvé présentait une incohérence dans la dérogation à la règle des polygones entre les articles 2, 7, 8 et 9 : l'article 2 ne la prévoyait pas pour les opérations comportant plus de 50 % logements conventionnés, alors que les articles 7 à 9 comportaient en fait déjà cette dérogation.
Ainsi, la modification introduite dans la MS1 ne porte donc que sur l'application de l'article 6 concernant l'implantation par rapport aux voies publiques. Ces SMS sont sur la RD 2085 où l'alignement imposé est à 15 mètres de l'axe de la RD, précisément là où est positionné le bord des polygones. Seule la SMS 8 est sur un chemin communal, où le recul d'alignement est à 10 mètres de l'axe de la voie. Le polygone permettait de réduire cet alignement, sachant que le bâtiment devant s'implanter à cet endroit est un service public (crèche), déjà dérogatoire, cela ne change rien au projet réalisable.
L'incidence de cette adaptation est donc quasiment nulle.

En outre, cette liberté d'implantation et de volumétrie, déjà en partie permise dans le PLU approuvé, ne saurait conduire au remplissage total des unités foncières : la volonté des auteurs du PLU étant de libérer les contraintes de conception, quand il s'agit d'un programme sous maitrise publique, avec des

obligations spécifiques lourdes et complexes résultant de l'imbrication en volumes dans le cadre de la réalisation concomitante d'un équipement public et de logements, tout en sachant que la maitrise d'ouvrage publique s'attachera à respecter la qualité d'insertion architecturale des programmes, majeure pour les auteurs du PLU.
Cette configuration étant appelée à se produire très ponctuellement dans le cadre du renouvellement urbain et de la densification douce, il parait utile et indispensable à la mixité fonctionnelle et sociale d'introduire cet assouplissement, qui ne fait pas varier les capacités d'accueil des sites au-delà de 20 % (sachant que la dérogation était en fait déjà permise en grande partie et que les potentialités sont elles-mêmes régulées par d'autres règles, qui ne prévoient pas de dérogation). Il est évident que les volumes ne peuvent dans la réalité de s'écarter fortement des emprises des polygones, car le souci de greffe villageoise impose des prospects minimaux, des épaisseurs de bâtiments…, le vocabulaire architectural villageois restant un principe fort du PADD.

Enfin, dans le cadre de la Mise A Disposition (MAD), la Commune a souhaité apporter une précision sur l'application de cette règle, qui à l'intérieur d'une opération ou d'un polygone, s'entend également pour un volume bâti présentant ces caractéristiques (structurellement ou fonctionnellement indépendant en toute ou partie), comme il est indiqué dans le dire versé au registre d'observations le 10/11/2020.

○ Pages 27, 44, 59, 88 : article 2 des zones Ua, Ub, Uc, Uh - retrait des annexes qui ne constituent pas en elles-mêmes une occupation du sol.

Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019.

- Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, et sous conditions énumérées ci-après :
  - Les constructions à destination d'habitation.
  - Les constructions à destination de commerces, d'artisanat.
  - Les constructions à destination de bureaux et de services.
  - Les constructions à destination d'hébergement hôtelier, résidence hôtelière ou de tourisme, maison de retraite.
  - Les équipements d'intérêt collectif et services publics.
  - Les bâtiments agricoles et leurs dépendances.
  - Les ICPE soumises à déclaration.
  - Les aménagements et constructions à destination de stationnement.
  - Les aires de jeux et de sports.
  - Les piscines.
  - Les annexes.
  - Les mouvements de sol, affouillements et exhaussements de terrain et les aménagements paysagers.

- Rédaction du projet de PLU -Modification n°1 simplifiée– juillet 2020.

- Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, et sous conditions énumérées ci-après :
  - Les constructions à destination d'habitation.
  - Les constructions à destination de commerces, d'artisanat.
  - Les constructions à destination de bureaux et de services.
  - Les constructions à destination d'hébergement hôtelier, résidence hôtelière ou de tourisme, maison de retraite.
  - Les équipements d'intérêt collectif et services publics.
  - Les bâtiments agricoles et leurs dépendances.
  - Les ICPE soumises à déclaration.
  - Les aménagements et constructions à destination de stationnement.
  - Les aires de jeux et de sports.
  - Les piscines.
  - ~~Les annexes.~~
  - Les mouvements de sol, affouillements et exhaussements de terrain et les aménagements paysagers.

- Justifications.

Correction de forme sans incidence règlementaire sur les droits à bâtir, la possibilité des annexes étant conditionnée par ailleurs dans les autres règles de la zone.

- **Justifications complémentaires suite à l'avis des PPA (DDTM 06 pour l'Etat).**

La modification introduite, visant à supprimer le terme « *annexes* », n'a pas pour objectif de les interdire, puisqu'elles ne constituent pas une catégorie de constructions à part entière, que ce soit à autoriser ou interdire. Aussi, les annexes méritent d'être retirées de la liste. Pour autant, elles restent donc possibles en toutes zones, et leur possibilité est conditionnée par différentes règles : prospects, emprise au sol, coefficient d'espaces verts…

○ Pages 27 et 44 : article 2 des zones Ua et Ub - clarification des dispositions relatives aux dérogations permises aux polygones (article 40 des DG) et les règles s'appliquant à l'extension mesurée.

Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019.

- Les intentions générales et particulières définies aux OAP (pièces 3), notamment celle concernant les zones aedificandi identifiées aux OAP (pièce 3.1) et aux documents graphiques (pièces 4.2), au sein desquelles toute construction nouvelle doit s'implanter (seule l'extension mesurée des constructions existantes, limitée à 10 % de la SDP initiale, est autorisée en dehors de ces zones aedificandi).

- ***Rédaction du projet de PLU -Modification n°1 simplifiée– juillet 2020.***

- Les intentions générales et particulières définies aux OAP (pièces 3), notamment les zones aedificandi (identifiées aux OAP-pièce 3.1 et aux documents graphiques-pièces 4.2), au sein desquelles toute construction nouvelle doit s'implanter. **Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux exceptions prévues dans les dispositions générales-article 40, à savoir : équipements d'intérêt collectif et de services publics et les logements conventionnés si >50 % des logements et réalisés de concert dans le cadre d'une même opération / sous-sols /parkings souterrains des bâtiments / loggias / balcons en aplomb des façades / piscines / placettes / aménagements d'aires de jeux et assimilables/ extensions mesurées des constructions existantes).**
- L'extension mesurée des constructions existantes est limitée à 10 % de la SDP existante à la date d'approbation du PLU.

- ***Rédaction PLU -Modification n°1 simplifiée– Approbation DCM 26/11/2020.***

- Les intentions générales et particulières définies aux OAP (pièces 3), notamment les zones aedificandi (identifiées aux OAP-pièce 3.1 et aux documents graphiques-pièces 4.2), au sein desquelles toute construction nouvelle doit s'implanter. **Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux exceptions prévues dans les dispositions générales-article 40, à savoir : équipements d'intérêt collectif et de services publics et les logements conventionnés sous réserves qu'ils constituent minimum 50 % des logements et qu'ils soient réalisés de concert dans le cadre d'une même opération et/ou volume bâti pour les terrains grevés d'une SMS (doc n°4.1.3). / sous-sols /parkings souterrains des bâtiments / loggias / balcons en aplomb des façades / piscines / placettes / aménagements d'aires de jeux et assimilables/ extensions mesurées des constructions existantes).**
- **L'extension mesurée des constructions existantes est limitée à 10 % de la SDP existante à la date d'approbation du PLU.**

- **Justifications.**

Clarifier la rédaction de ces dispositions, modification sans incidence réglementaire.

- **Justifications et modifications suite à l'avis des PPA (DDTM 06 pour l'Etat) et la MAD.**

Voir ci-avant page 15.

○ Pages 27 et 88 : Article 2-zones Ua et Ub - clarification de la règle « extension mesurée » dans le PAPAG.

Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019.

- Dans le PAPAG porté aux documents graphiques (pièces 4.2), seules sont autorisées les extensions des constructions présentant une superficie inférieure à 10% de la SDP existante.

- ***Rédaction du projet de PLU -Modification n°1 simplifiée– juillet 2020.***

- Dans le PAPAG (porté aux documents graphiques-pièces 4.2), seule est autorisée **l'extension mesurée** des constructions **existantes, dans la limite de 10% de la SDP existante** (date d'approbation PLU).

- **Justifications.**

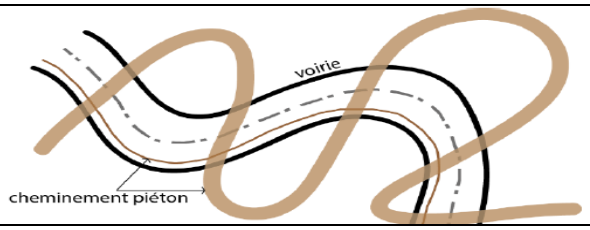
Correction de forme sans incidence sur les dispositions réglementaires.

○ Pages 28, 45, 60 et 71 : article 3 des zones Ua, Ub, Uc et Ue - modification du principe d'insertion architecturale pour les rampes d'accès aux sous-sols.

Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019.

- Les rampes d'accès automobiles aux sous-sols ou entresols doivent soit s'intégrer dans le corps des bâtiments ; soit être les plus discrètes possibles, sans jamais s'installer en tranchée ouverte devant une façade principale. Elles doivent présenter en départ de rampe, une pente maximum de 5 % sur les 5 premiers mètres, et un maximum de 16 % sur le reste du linéaire.

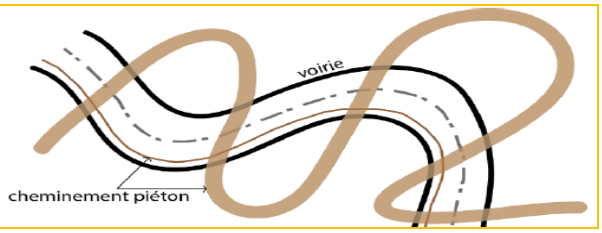
- Pour les voies en pente supérieure à 8 %, un des deux cheminements piétonniers est dissocié de la voie et aménagé suivant les caractéristiques suivantes : escalier, pas d'âne, calade... d'une largeur minimale de 1,50 m.



- Rédaction du projet de PLU -Modification n°1 simplifiée– juillet 2020.

- Les rampes d'accès automobiles aux sous-sols ou entresols doivent soit s'intégrer dans le corps des bâtiments ; soit être les plus discrètes possibles, sans jamais s'installer en tranchée ouverte **en pied de façades**. Elles doivent présenter en départ de rampe, une pente maximum de 5 % sur les 5 premiers mètres, et un maximum de 16 % sur le reste du linéaire. **Dans leur débouché sur voirie, elles doivent comporter des pans coupés de visibilité.**

- Pour les voies en pente supérieure à 8 %, un des deux cheminements piétonniers est dissocié de la voie et aménagé suivant les caractéristiques suivantes : escalier, pas d'âne, calade... d'une largeur minimale de **1,80 m**.



- Justifications.

Cette règle d'insertion architecturale est étendue à tous les façades, alors qu'elle ne portait jusqu'alors que sur les façades principales, pour les zones où elle s'impose. La largeur minimale des cheminements pour les voies en pentes a été relevée de 1,50 m à 1,80 m. Ces dispositions, sans incidence sur les droits à bâtir, sont garantes des qualités architecturales, paysagères et fonctionnelles attendues dans les secteurs voués au renouvellement urbain.

○ Pages 30, 31, 32, 47 et 48 : articles 6, 7, 8 et 9 des zones Ua et Ub - clarification des dérogations à la règle des polygones.

Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019.

- Pour mémoire, les constructions nouvelles (et donc pas les extensions mesurées de constructions existantes) doivent s'implanter en respectant les limites des zones aedificandi (article Ua2 et pièces n°3.1, n°4.2).

- Rédaction du projet de PLU -Modification n°1 simplifiée– juillet 2020.

- Pour mémoire, les constructions nouvelles **(sauf les exceptions prévues dans les dispositions générales-article 40 et rappelées à l'article 2 de la zone)** doivent s'implanter en respectant les limites des zones aedificandi (pièces n°3.1, n°4.2).

- Justifications.

Correction de rédaction sans incidence réglementaire.

○ Pages 30 et 47 : article 6 - zones Ua et Ub - implantation altimétrique des entrées d'immeuble.

Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019.

- Implantation altimétrique des RDC d'activités des constructions : pour la bonne organisation du village et la bonne insertion des constructions, les niveaux de plancher des RDC doivent s'installer altimétriquement en suivant graduellement le profil longitudinal des RD, des chemins communaux et le cas échéant du trottoir ou autre aménagement commun existant ou à créer, les jouxtant.

- Rédaction du projet de PLU -Modification n°1 simplifiée– juillet 2020.

- **Implantation altimétrique : sauf en Uaa (centre village), pour toute construction et par séquence maximum de 25 mètres de longueur de façade, les niveaux de plancher d'entrée des logements ou des activités donnant sur des confronts tels que : route, rue, chemin communal ou autre aménagement contigus (publics ou privés) doivent s'installer au niveau altimétrique moyen du profil longitudinal desdits confronts qui les bordent sans jamais être encaissés ou exhaussés, de plus ou moins 0,80 mètre, par rapport à chacune des extrémités de ladite séquence de façade de 25 mètres.**

- Justifications.

Rectification d'erreur matérielle pour la rédaction en zone Ua (où il est désormais clairement précisé que ces dispositions ne s'appliquent pas dans le centre ancien – secteur Uaa), où l'obligation est cantonnée aux RDC d'activités dans le titre, mais pas dans le détail. De plus, en Ub dans PLU approuvé, cette règle concerne déjà tous les RDC sans exception. Harmonisation de la règle dans les deux zones en la faisant porter sur tous les niveaux de plancher en contiguïté avec les aménagements qui les desservent. Un complément d'information est également porté pour garantir l'insertion urbanistique et paysagère, fortement souhaitée dans le PADD.

○ Page 31 : article 6 zone Ua – clarification dérogation ponctuelle implantation hors polygone. – Modification abandonnée dans la MS1.

Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019.

Dans les secteurs Uab, Uac, Uad :

- Toute construction, bordant une voie publique, pourra s'exonérer ponctuellement du respect de la limite de la zone aedificandum (pièces 3.1 et 4.2), sous la double condition :
  - de se rapprocher jusqu'à l'alignement futur sur une longueur de façade maximale de 8 mètres ;
  - et que la partie débordante du volume général soit construite sur une galerie piétonne sous arcades formant rue couverte dans la hauteur du rez-de-chaussée.

- Rédaction du projet de PLU -Modification n°1 simplifiée– juillet 2020.

Dans les secteurs Uab, Uac, Uad :

- Toute construction, bordant une **voie départementale**, pourra s'exonérer ponctuellement du respect de la limite de la zone aedificandum (pièces 3.1 et 4.2), sous la double condition :
  - de se rapprocher jusqu'à l'alignement futur sur une longueur de façade maximale de 8 mètres ;
  - et que la partie débordante du volume général soit construite sur une galerie piétonne sous arcades formant rue couverte dans la hauteur du rez-de-chaussée.

- Rédaction PLU -Modification n°1 simplifiée– Approbation DCM 26/11/2020.

Restaurée à l'identique du PLU approuvé du 19/12/2019.

~~**- Justifications.**~~

~~Rectification d'une erreur matérielle : remplacement de la qualité « publique » par « départementale ». L'autorisation de rapprochement jusqu'à l'alignement futur ne doit bien concerner, en traversée du centre urbain, que les voies départementales. Elles seules, par leur largeur de plateforme, méritent et permettent que la composition urbaine et architecturale soit différenciée. En effet, les chemins communaux ne sont pas assez largement dimensionnés pour une bonne insertion de ces évènements architecturaux dérogatoires.~~

- Modifications suite à l'avis des PPA (DDTM 06 pour l'Etat).

L'erreur matérielle et l'incidence de cette modification en termes de droits à bâtir étant difficile à démontrer, **cette modification est abandonnée** suite à l'observation de la DDTM 06.

○ Pages 32, 48 : article 9 des zones Ua et Ub - clarification dans sa rédaction de l'alinéa 2.

Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019.

- Pour mémoire, les constructions nouvelles (et donc pas les extensions mesurées de constructions existantes) doivent s'implanter en respectant les limites des zones aedificandi (article Ua2 et pièces n°3.1, n°4.2), et l'extension mesurée des constructions existantes est autorisée à concurrence de 10 % de la SDP existante (article Ua2).

- Rédaction du projet de PLU -Modification n°1 simplifiée– juillet 2020.

- Pour mémoire :
  - les constructions nouvelles **(sauf les exceptions prévues à l'article 40 des dispositions générales et rappelées à l'article 2 de la zone)** doivent s'implanter en respectant les limites des zones aedificandi (pièces n°3.1, n°4.2) ;
  - **L'extension des constructions existantes est limitée à 10 % de la SDP existante à la date d'approbation du PLU.**

- Justifications.

Correction de forme, de rédaction sans incidence réglementaire, utile à la bonne compréhension des dispositions du PLU.

○ Page 32 : article Ua9 - ajout d'une dérogation, secteur Uaa.

Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019.

- La profondeur des bâtiments, mesurée entre les 2 façades les plus longues des corps de bâtis, est limitée :
  - du RDC au R+2, à 15 mètres maximum ;
  - en R+3, à 13,50 mètres sur au-moins 60% du linéaire de façade, disposé en retrait par rapport au nu de façade Sud pour création d'une galerie couverte, filante ou discontinue ou d'une terrasse accessible et/ou panoramique, voire ponctuellement d'une toiture.

- Rédaction du projet de PLU -Modification n°1 simplifiée– juillet 2020.

- La profondeur des bâtiments, mesurée entre les 2 façades les plus longues des corps de bâtis, est limitée :
  - du RDC au R+2, à 15,50 mètres maximum **sur 60 % de l'étage courant** ;
  - en R+3, à 13,50 mètres sur au-moins 60% du linéaire de façade, disposé en retrait par rapport au nu de façade Sud pour création d'une galerie couverte, filante ou discontinue ou d'une terrasse accessible et/ou panoramique, voire ponctuellement d'une toiture.

- Justifications.

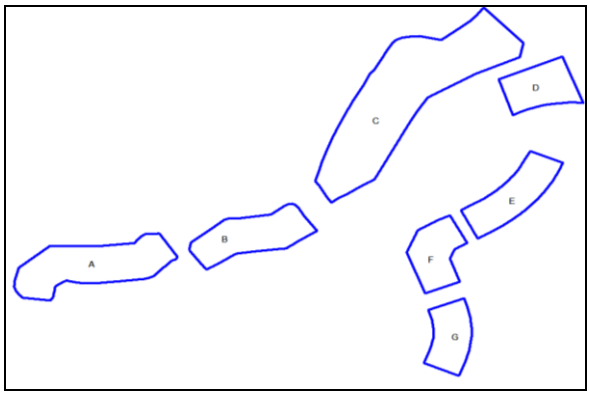
Afin de favoriser la liberté des concepteurs en matière de variations de la forme urbaine dans le cœur de village (secteur Uaa), qui sont recherchées pour une architecture de qualité ; il apparait utile d'assouplir la règle contraignante d'épaisseur des bâtiments, en permettant une dérogation ponctuelle et encadrée. En effet, il convient de libérer la conception des constructions d'une prescription réglementaire qui semble trop contraignante à la bonne réalisation d'un tissu urbain villageois recherché. Cet assouplissement est également de nature à augmenter très légèrement la SDP réalisable.

- Justifications complémentaires suite à l'avis des PPA (DDTM 06 pour l'Etat).

La modification vise en fait à permettre une épaisseur partielle (sur maximum 60 % de l'étage courant) à 15,50 m au lieu de 15,00 initialement prévue. Donc une augmentation possible d'un demi mètre sur 60 % de l'étage courant pour les 3 premiers niveaux de plancher. Plus qu'une incidence sur les SDP, cette adaptation de la règle vise à permettre des variations architecturales des volumes. L'ensemble des autres règles de la zone, et notamment celle du stationnement écrêtant par ailleurs ces possibilités de surfaces nouvelles.

La zone concernée par cette réécriture est le secteur Uaa. Celle-ci ne comporte que 7 polygones concernés par la règle où la modification introduite ne majore pas les droits à construire de plus de 20 % sur l'ensemble des polygones concernés.

Les 7 polygones concernés sont représentés ci-dessous.



Profondeur mesurée entre les 2 façades les plus longues :
Polygone A = 16 m.
Polygone B = 16 m.
Polygone C = de 22 m à 29 m.
Polygone D = 18 m à 21 m.
Polygone E = 15 m (mesure sans incidence)
Polygone F = 17 m.
Polygone G = 16 m.

Or, cette modification est sans impact sur les polygones A à D :

- En effet, les polygones A et B ont déjà fait l'objet d'un permis de construire, qui est aujourd'hui achevé.
- Les polygones C et D ont un PC en cours d'instruction qui devrait être délivré avant la fin de procédure de MS1.
  => donc, seuls les polygones E à G seraient impactés. Le polygone E fige l'épaisseur du bâti à 15 m. Ainsi, seuls les polygones F et G pourront donc bénéficier de cette dérogation.

Toutefois, si on fait une simulation sur le gabarit le plus grand, à savoir le gabarit C : long de 110 mètres, il permet d'implanter deux bâtiments, dont le plus long ferait 55 m. Avec 15 m d'épaisseur, il aurait une emprise maximale de 825 m² par niveau de plancher, et à 15,50 m une emprise de 852,5 m². Ceci ferait donc une variation de 27,50 m² par niveau de plancher, qui pourrait se produire sur 3 niveaux. La surépaisseur produirait ainsi une SDP totale complémentaire de 82,50 m², qui possible sur seulement 60 % de l'étage courant, représenterait au final une SPD de 49,50 m², sot 6 % de la SDP initiale.

○ Page 33 : article 10 - secteur Uaa, suppression de la contrainte de cadencement des façades en liaison avec les toitures.

Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019.

- L'ensemble cadencé par tranches de 4 à 12 mètres de linéaire de façade et différenciées dans leur hauteur par des variations altimétriques allant de 30 cm à 1,00 mètre.

- Rédaction du projet de PLU -Modification n°1 simplifiée– juillet 2020.

- ~~L'ensemble cadencé par tranches de 4 à 12 mètres de linéaire de façade et différenciées dans leur hauteur par des variations altimétriques allant de 30 cm à 1,00 mètre.~~

- Justifications.

Modification afin de libérer les concepteurs en supprimant la contrainte de cadencement des façades, qui est effective par ailleurs avec les autres règles s'appliquant notamment à l'article 11.

○ Page 34 : article 10 secteur Uac - modification de la règle de hauteur.

Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019.

Dans le secteur Uac (hauteur mesurée de la cote altimétrique du trottoir de la RD 2085 ou RD 7 à l'égout du toit en tous points des façades) :

- La hauteur maximale doit être :
  - Sur la façade amont (coté RD) :
    - = 7,50 mètres (R+1, surélevé de combles), sur minimum 20 % du linéaire de façade, à positionner dans l'espace compris entre 1/3 et 2/3 par rapport à la longueur de façade de la construction
    - entre 9,50 et 10,50 mètres (R+2);
  - Sur la façade avale (coté vallon) :
    - ≤ 12,50 mètres du plancher du 1er niveau de logements à l'égout du toit. En sus, une surhauteur de 1,50 mètre sera autorisée en façade-vue pour toute partie de sous-sol enterrée sur la façade exposée à la pente.

- ***Rédaction du projet de PLU -Modification n°1 simplifiée– juillet 2020.***

Dans le secteur Uac (côté aval RD 2085 et RD 7) :

- La hauteur maximale doit être :
  - Sur la façade amont (coté RD, *hauteur mesurée de la cote altimétrique du trottoir de la RD 2085 ou RD 7 à l'égout du toit en tous points des façades)*
    - = 7,50 mètres (R+1, surélevé de combles), sur minimum 20 % du linéaire de façade, à positionner dans l'espace compris entre 1/3 et 2/3 par rapport à la longueur de façade de la construction ;
    - entre 9,50 et 10,50 mètres (R+2) ;
  - **Sur la façade avale (coté vallon, *hauteur mesurée* u terrain naturel à l'égout du toit) :**
    - **≤ 11,50 mètres du plancher du 1er niveau de logements (R+3) depuis le terrain naturel à l'égout du toit. Toutefois, pour ladite façade exposée à la pente, dans le cas d'un aménagement paysager spécifique (pour création d'un sous-sol et/ou parking enterré), une surhauteur complémentaire de 1,80 mètre de haut depuis le terrain naturel pourra être admise sous conditions que celle-ci soit : absorbée et masquée dans sa vision frontale par au moins la moitié de ladite hauteur complémentaire par un jardin en terrasse d'une largeur au moins égale à 5,00 mètres, mesurée depuis le pied de la façade jusqu'au mur en pierre sèche formant soutènement de ladite terrasse jardin.**

Dans le secteur Uad (hauteur mesurée du terrain naturel à l'égout du toit en tous points des façades) :

- Dans tous les cas, pour les terrains en pente, la façade exposée à la pente, et à l'intérieur des îlots bâtis ou à l'arrière des constructions est admise une surhauteur de 2 mètres **comptée à partir du terrain naturel et sous les même conditions *qu'en secteur Uac*.**

- **Justifications.**

Modification afin de tenir compte des spécificités topographiques (forte déclivité) des secteurs classés en Uac, qui se situent entre les routes départementales et le vallon de Barnarac, de nature à assurer une bonne insertion dans le site des nouvelles constructions. D'autres compléments sur la forme (notamment des indications plus précises par rapport aux RD, etc.) et sur le fond ont été ajoutés (calcul de la hauteur par rapport au terrain « naturel » et non « aménagé »).

- **Justifications complémentaires suite à l'avis des PPA (DDTM 06 pour l'Etat).**

La minoration de 1 mètre ne change pas le nombre de niveaux autorisés, qui est toujours de 4 planchers : le changement n'a pas d'incidence sur la SDP réalisable.

Elle vise juste à limiter l'impact frontal des bâtis : elle ne concerne que les façades avales, côté vallon (donc une seule façade par bâtiment). En contrepartie, la sur hauteur pour la partie exposée à la pente a été augmentée de 30 cm (1,80 au lieu de 1,50 m) sous conditions. Aussi, globalement cette modification est sans grande incidence sur les SPD réalisables, bien inférieure à 20 % de variation.

○ Pages 33, 49, 62, 73, 90, 110, 125 : article 10 toutes zones sauf 2AU - modification de la règle de hauteur pour les murs de soutènement.

Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019.

- La hauteur des murs de soutènement est limitée à 2 mètres. Ne sont pas concernés les soutènements des voies de circulation ou de places à usage public ou collectif.

- Rédaction du projet de PLU -Modification n°1 simplifiée– juillet 2020.

- La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,80 mètre. Ne sont pas concernés les soutènements des voies de circulation ou de places à usage public ou collectif.

- Justifications.

La hauteur maximale des murs de soutènement, initialement fixée à 2 mètres, s'est avérée trop impactante sur le plan paysager. C'est pourquoi, il a été décidé de la réduire à 1,80 mètre.

○ Pages 35, 50 : article 11 zones Ua et Ub – façades - clarification de la contrainte architecturale.

Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019.

- Dans tous les cas, la façade d'un même bâtiment doit se séquencer de travées verticales alternées et en différenciation de couleurs de longueurs différentes pouvant aller de 4 à 12 mètres. Ces séquences sont marquées par des décalages en toiture et par des retraits ou des saillies de quelques centimètres à quelques mètres (les décrochements pour loggias, galeries en attiques, balcons sont autorisés). Certaines travées verticales, portant des combles en surélevés, sont ponctuées d'oculis ou de fenestrons.

- Rédaction du projet de PLU -Modification n°1 simplifiée– juillet 2020.

- Dans tous les cas, la façade d'un même bâtiment doit se séquencer de travées verticales alternées et en différenciation de couleurs de longueurs différentes pouvant aller de 4 à 12 mètres. Les façades seront également rythmées par des décalages en toiture et par des retraits ou des saillies de quelques centimètres à quelques mètres (les décrochements pour loggias, galeries en attiques, balcons sont autorisés). Certaines travées verticales, portant des combles en surélevés, sont ponctuées d'oculis ou de fenestrons.

- Justifications.

Introduction d'un assouplissement de la contrainte architecturale, en ne liant pas systématiquement les contraintes de couleurs des façades avec les jeux des toitures.

○ Pages 36, 52, 63 : article 11 zones Ua, Ub et Uc - ajout d'une règle de composition urbaine et architecturale pour les toitures.

Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019.

Balcons

- Les garde-corps pleins, toute hauteur, en maçonnerie sont interdits.
- Les balcons filants sont interdits.
- Les balcons peuvent se trouver en extension devant une loggia. Dans tous les cas, ils sont limités à 1,50 mètre de porte-à-faux (sauf en Uad, où le porte à faux est libre).
- Les balcons ne peuvent se développer que sur une longueur maximum de deux baies. Ils doivent être étroitement intégrés aux façades, en surplomb sur l'axe d'une baie, d'une arcade, d'une devanture ou d'une porte d'entrée. Ils seront équipés en sous-face de consoles variées en ferronnerie ou en béton mouluré. Toute sous-face de balcon est équipée de larmiers protecteurs (coulures salissantes).
- En tous secteurs Ua (excepté Uaa) : les balcons devront se situer devant la pièce principale de vie et présenter au maximum une largeur de 1,20 m par rapport au nu de la façade et dans tous les cas être précédés par une loggia incluse dans le corps du bâti avec une profondeur comprise entre 2/3 et 3/3 de la largeur du balcon débordant qui la prolonge. Les balcons, seuls posés en façade (sans loggia), sont admis sous conditions d'être d'une part d'une largeur maximum de 1,00 m et d'autre part se situer devant une chambre.

- Les toitures sont réalisées majoritairement en tuiles canal en harmonie de couleurs avec les toitures anciennes environnantes. La typologie traditionnelle est préférentielle.

- ***Rédaction du projet de PLU -Modification n°1 simplifiée– juillet 2020.***

Balcons

- Les garde-corps pleins **en maçonnerie**, toute hauteur, sont interdits.
- Les balcons filants sont interdits.
- Les balcons peuvent se trouver en extension devant une loggia. Dans tous les cas, ils sont limités à **1,20 mètre** de porte-à-faux (sauf en Uad, où le porte à faux **peut être porté jusqu'à 2,00 mètres à condition que celui-ci repose sur des consoles d'appui donnant une impression de support renforcé**).
- Les balcons ne peuvent se développer que sur une longueur maximum de deux baies. Ils doivent être étroitement intégrés aux façades, en surplomb sur l'axe d'une baie, d'une arcade, d'une devanture ou d'une porte d'entrée. Ils seront équipés en sous-face de consoles variées en ferronnerie ou en béton mouluré. Toute sous-face de balcon est équipée de larmiers protecteurs (coulures salissantes).
- En tous secteurs Ua (excepté Uaa) : les balcons devront se situer devant la pièce principale de vie et présenter au maximum une largeur de 1,20 m par rapport au nu de la façade et dans tous les cas être précédés par une loggia incluse dans le corps du bâti **présentant** une profondeur **complémentaire** comprise entre 2/3 et 3/3 de la largeur du balcon débordant qui la prolonge.
- Les balcons, seuls posés en façade (sans loggia), sont admis sous conditions d'être d'une part d'une largeur maximum de 1,00 m et d'autre part se situer devant une chambre.

- Les toitures sont réalisées majoritairement en tuiles canal en harmonie de couleurs avec les toitures anciennes environnantes. La typologie traditionnelle est préférentielle. **Le sens du faitage devra s'installer majoritairement dans le sens des courbes topographiques.**

- **Justifications.**

La longueur des balcons autorisés a été réduite à 1,20 m au lieu de 1,50 m, et leurs spécifications attendues ont été renforcées.
Afin de garantir une insertion harmonieuse des bâtis dans le paysage villageois, il est nouvellement imposé que le sens des faitages soit majoritairement installé dans le sens des courbes de niveaux.

Pages 39, 53, 64, 76, 93, 113 et 127 : article 11 - toutes zones sauf Uf et 2AU – murs de soutènement : ajout d'une contrainte paysagère pour limiter l'impact des murs de soutènement en Ua et Ub, et harmonisation de cette contrainte déjà existante dans les autres zones (Uc, Ue, Uh, A, Nh).

Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019.

- Tout talus créé, de plus de 0,50 m, à l'occasion d'un terrassement en masse ou pas apport de remblais, doit être tenu par un mur de soutènement appareillé en pierres de pays, à l'exclusion de tout placage de pierres, mur béton ou d'agglo enduit, et de tout enrochement de type cyclopéen.

- Rédaction du projet de PLU -Modification n°1 simplifiée– juillet 2020.

- Tout talus créé, de plus de 0,50 m, à l'occasion d'un terrassement en masse ou par apport de remblais, doit être tenu par un mur de soutènement appareillé en pierres de pays, à l'exclusion de tout placage de pierres, mur béton ou d'agglo enduit, et de tout enrochement de type cyclopéen. **Lesdits murs en pierre sèche, quand ils font plus de 0,50 mètre de haut, devront être espacés d'au moins 5,00 mètres afin de former une restanque jardin de pleine terre.**

- Justifications.

L'interdistance imposée, nouvellement en zones Ua et Ub et modifiée dans les autres zones, vise à garantir une écriture graphique respectueuse du paysage communal, objectif fort du PADD.

Pages 41, 56, 66,78, 95, 115, 129 et 130 : Article 13 zones/secteurs Uac, Uad, Ub, Uc, Ue, Uh, A, Nh - préservation des arbres remarquables.

Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019.

- Les haies utilisées comme clôtures sont constituées de plusieurs espèces végétales locales. En dehors d'un projet d'ensemble, tout arbre de haute tige* abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol, sauf dispositions contraires liées à la sécurité des personnes et des biens.

*arbre de haute tige (hauteur du tronc : minimum 2 m)

- Rédaction du projet de PLU -Modification n°1 simplifiée– juillet 2020.

- Tout arbre de haute tige* abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol, sauf dispositions contraires liées à la sécurité des personnes et des biens. **Tout arbre de haute futaie se présentant comme un élément remarquable du patrimoine végétal (chêne, platane, tilleul, cèdre... de plus de 30 ans) doit être préservé.**

*arbre de haute tige **(d'une circonférence de tronc de 30 cm sur un minimum de 2,00 mètres de haut).**

- Rédaction PLU -Modification n°1 simplifiée– Approbation DCM 26/11/2020.

* haute tige (d'une circonférence de tronc de 30 cm, diamètre de 9 cm, sur un minimum de 2,00 mètres de haut).

* arbre remarquable (d'une circonférence de tronc de 94 cm, soit diamètre de 30 cm et minimum de 2,00 m de haut).

- Justifications.

Une volonté forte du PADD et du PLU du Rouret étant de prévoir un développement durable du village dans le respect de son patrimoine et de son identité, et de conserver le caractère de village-jardin ; une nouvelle disposition de conservation des sujets majeurs est introduite. La définition de l'arbre de haute tige attendu a également été reprécisée. Cette modification complète utilement la protection du patrimoine végétal esquissée dans le PLU (pièce 4.1.4).

- **Justifications et modifications suite à la mise à disposition (dire de la commune).**

Dans le cadre de la MS 1 (aux articles 13 des zones Uac, Uad, Ub, Uc, Ue, A et Nh), une règle de protection des arbres remarquables a été introduite, avec la précision que cette protection portait sur des arbres de haute futaie de plus de trente ans, dont la hauteur du tronc doit être au minimum de 2 m et la circonférence du tronc de plus de 30 cm. Cette notion mathématique de « circonférence » étant impropre et source de confusion, il convient de la remplacer dans le document approuvé par celle de diamètre du tronc, les proportions de 30 cm restant inchangées : ce qui donne au final, un diamètre de 30 cm, soit une circonférence de 94 cm.

○ Pages 43 : présentation zone UB - clarification de rédaction.

Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019.

- *Le secteur Ubb : se singularise au travers de petites poches de constructibilité constitués uniquement destinées à la maison de village regroupée dans des ensembles architecturaux aérés.*

- ***Rédaction du projet de PLU -Modification n°1 simplifiée– juillet 2020.***

- *Le secteur Ubb : se singularise au travers de petites poches de constructibilité uniquement destinées à des maisons de village accolées.*

- **Justifications.**

Correction de rédaction.

○ Pages 44, 59, 70, 88, 106, 121 : Article 2 des zones/secteurs Ubb, Uc, Ue, Uh, A et Nh – limitation des possibilités de remblais en limite de propriété.

Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019

- Les mouvements de sol, affouillements et exhaussements de terrain et les aménagements paysagers s'ils sont nécessaires au bon aménagement urbain recherché dans la zone. En cas de déblais ou de remblais, les talus de plus de 0,50 m de hauteur doivent être tenus par des murs de soutènement.

- ***Rédaction du projet de PLU -Modification n°1 simplifiée– juillet 2020.***

- Les mouvements de sol, affouillements et exhaussements de terrain et les aménagements paysagers s'ils sont nécessaires au bon aménagement urbain recherché dans la zone. En cas de déblais ou de remblais, les talus de plus de 0,50 m de hauteur doivent être tenus par des murs de soutènement. **Dans une bande de recul de 5,00 mètres de toutes limites séparatives, les remblais en surhauteur par rapport au terrain naturel et aux propriétés voisines sont interdits.**

- **Justifications.**

Cette disposition paysagère vise à tenir garantir une écriture graphique respectueuse du paysage communal, objectif fort du PADD.

○ Page 91 : article 11 de la zone Uh – façades.

Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019.

- Toutes les façades doivent être traitées de manière homogène.
  - Elles doivent présenter un caractère s'efforçant à la simplicité.
  - Les façades n'ont qu'un seul aplomb, depuis l'égout du toit jusqu'au sol.

- ***Rédaction du projet de PLU -Modification n°1 simplifiée– juillet 2020.***

- Toutes les façades doivent être traitées de manière homogène.
  - Elles doivent présenter un caractère s'efforçant à la simplicité.
  - Les façades n'ont, **de préférence,** qu'un seul aplomb, depuis l'égout du toit jusqu'au sol.

- **Justifications.**

Cette modification vise à introduire un peu de souplesse en zone Uh, zone de hameaux anciens sans trop d'incidence sur l'aspect patrimonial à leur préserver, ni la constructibilité.

- **Pages 31, 47, 72, ~~90~~, 99, 110 et 124 : article 7 - rétablissement d'un prospect oublié pour l'implantation des piscines en zones Ua, Ub, Ue, ~~Uh~~, 2AU, A, et Nh.**

Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019.

Règle d'implantation sur limites séparatives - zones Uc et Uf :

- ≥ 5,00 mètres pour les piscines, plages comprises.

- ***Rédaction du projet de PLU -Modification n°1 simplifiée– juillet 2020.***

Règle d'implantation sur limites séparatives - zones Ua, Ub, Ue, ~~Uh~~, 2AU, A et Nh :

- **≥ 5,00 mètres pour les piscines, plages comprises.**

- ***Rédaction PLU -Modification n°1 simplifiée– Approbation DCM 26/11/2020.***

Règle d'implantation sur limites séparatives – zone Uh :

- **≥ 5 mètres sur limites latérales et ≥ 3 mètres sur la limite de fond de parcelle pour les piscines, plages comprises.**

- **Justifications.**

Rectification d'une erreur matérielle, car l'actuel règlement a omis une règle d'implantation pour les piscines en plusieurs zones : la règle n'étant imposée qu'en zones Uc et Uf dans le PLU approuvé, sans justification particulière à une différenciation de règlementation. Des correctifs de formulation ont également été apportés, et notamment pour le secteur Uaa (centre village) où il est désormais clairement précisé que ces dispositions ne s'y appliquent pas.

- **Justifications et modifications suite à la mise à disposition (remarque Habitant).**

Dans les hameaux anciens, classés en zone Uh, le parcellaire est spécifique, et les règles de prospects sont d'ailleurs particulières.
Afin de répondre à une doléance dans le cadre de la mise à disposition, un assouplissement de la règle parait effectivement opportun sur les limites de fond de parcelle (3 m au lieu de 5 m), les limites latérales restant à 5 m.

• Document n°4.1.2 : La liste des Emplacements Réservés.

Pièce inchangée.

• Document n°4.1.3 : La liste de la mixité sociale.

Pièce modifiée pour intégrer deux évolutions.

○ Modification SMS n°8, passée de 16 à 12 logements.

Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019.

8	**Les Amandiers (EPFR préemption 08/07/2016)** *2, chemin du Vallon de Barnarac* *AC* : section B, parcelles n°1692, 1701, 1702* *NC* : section BE, parcelles n°123 et 124*	**100 %** de la SDP totale de l'opération de logements sera affectée à du logement social ; soit création d'au moins **16 LLS.**	0,29 ha

- ***Rédaction du projet de PLU -Modification n°1 simplifiée– juillet 2020.***

8	**Les Amandiers (EPFR préemption 08/07/2016)** *2, chemin du Vallon de Barnarac* *AC* : section B, parcelles n°1692, 1701, 1702* *NC* : section BE, parcelles n°123 et 124*	**100 %** de la SDP totale de l'opération de logements sera affectée à du logement social ; soit création d'au moins **12 LLS, avec une forte préférence pour des logements seniors, afin de favoriser la mixité intergénérationnelle sur l'ilot .**	0,29 ha

- **Justifications.**

Pour tenir compte des évolutions et des contraintes autour de deux projets d'intérêt général (crèche et logement social), la Commune souhaite adapter le programme de l'opération : en offrant une possible extension future de l'équipement (de 50 à 60 berceaux), en augmentant le nombre de stationnements et en réduisant à 12 le nombre de logements afin de garantir des espaces de respiration et de convivialité au projet. Pour les logements locatifs sociaux, la typologie à destination des « Seniors » est privilégiée, afin de favoriser la mixité intergénérationnelle sur cet ilot.

○ Création de deux nouvelles SMS : n°16, et 17.

Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019.

La liste des SMS ne comportait que 15 items.

- ***Rédaction du projet de PLU -Modification n°1 simplifiée– juillet 2020.***

16	**« Terrain Font Figuière-Rainards»** *Che Font Figuiere. Che des Rainards* *NC* : BB 99 et 295 (BB 100p)*	**30 %** de la SDP totale de l'opération de logements sera affectée à du logement social soit création d'au moins **11 LLS**	0,40 ha
17	**« Terrain Rte de Nice- Grands Pins »** *Rte de Nice (face aux Lices de Provence)* *NC* : BC 1 et 2*	**30 %** de la SDP totale de l'opération de logements sera affectée à du logement social soit création d'au moins **11 LLS**	0,37 ha

- **Justifications.**

Pour mieux valoriser des gisements de mixité sociale, dont les études pré-opérationnelles permettent de mieux s'assurer des potentialités réelles prochaines, et sachant que ces terrains font l'objet de permis en cours d'instruction.

Ces SMS étant auparavant en ZMS, la part de logements aidés imposés ne variant pas, mais la classification en SMS impose toutefois en sus un nombre minimal de logements aidés, les gisements des ZMS ont été logiquement réduits.

○ Production globale de la mixité sociale du PLU.

Rédaction du PLU approuvé du 19/12/2019.

Remarque : Les SMS qui sont des gisements spatialement identifiés à l'unité foncière, dont les objectifs sont souvent contractualisés par ailleurs dans un document de planification ou avec un opérateur. Les pourcentages de réalisation varient selon les opérations de 30 à 100% de logements locatifs sociaux. Les 15 SMS permettent de produire environ 161 LLS dont 8 PSLA qui, en appliquant un coefficient de rétention de 40% devraient produire plus vraisemblablement la réalisation **d'environ 97 LLS.**

Remarque : Les ZMS sont des obligations non identifiées localement mais imposées par zones, avec des obligations différentes selon la constructibilité permise. Les 3 ZMS permettent de produire environ **92 LLS**, en ayant pris en compte un coefficient de rétention de 40% en zone ZMS A et B, et 30% en zone ZMS C.

➔ TOTAL : Soit une production d'au moins **97 LLS en SMS** + **92 LLS en ZMS** = **189 LLS.**

Les gisements identifiés dans les SMS et ZMS permettraient de produire :

- 97 LLS dont 8 PSLA dans les SMS.
- 92 LLS dans les ZMS
  ➔ Soit au total : 189 LLS.

Ces 189 LLS viendraient s'ajouter aux 84 LLS existants ou en cours à la date d'approbation du PLU : soit 273 LLS. Si l'on projette le développement du PLU (+405 nouveaux logements, soit 2007 résidences principales au terme du PLU), le Rouret aurait un taux de 13% de LLS, représentant 45% de la production de logements permise par le PLU.

- ***Rédaction du projet de PLU -Modification n°1 simplifiée– juillet 2020.***

Remarque : Les SMS qui sont des gisements spatialement identifiés à l'unité foncière, dont les objectifs sont souvent contractualisés par ailleurs dans un document de planification ou avec un opérateur. Les pourcentages de réalisation varient selon les opérations de 30 à 100% de logements locatifs sociaux. Les 17 SMS permettent de produire environ 179 LLS (dont 8 PSLA).

En appliquant un coefficient de rétention de 40%, **les gisements des SMS** devraient produire plus vraisemblablement la réalisation **d'environ 107 LLS.**

Remarque : Les ZMS sont des obligations non identifiées localement mais imposées par zones, avec des obligations différentes selon la constructibilité permise. Les 3 ZMS permettent de produire environ **78 LLS**, en ayant pris en compte un coefficient de rétention de 40% en zone ZMS A et B, et 30% en zone ZMS C.

➔ TOTAL : Soit une production d'au moins **107 LLS en SMS** + **78 LLS en ZMS** = **185 LLS.**

Les gisements identifiés dans les SMS et ZMS permettraient de produire :

- 107 LLS dont 8 PSLA dans les SMS.
- 78 LLS dans les ZMS
  ➔ Soit au total : 185 LLS.

Ces 185 LLS viendraient s'ajouter aux 84 LLS existants ou en cours à la date d'approbation du PLU : soit 269 LLS. Si l'on projette le développement du PLU (+ 405 nouveaux logements, soit 2007 résidences principales au terme du PLU), le Rouret aurait un taux de 13% de LLS, représentant 45% de la production de logements permise par le PLU.

- **Justifications.**

Au final, le bilan de la mixité sociale reste semblable : 187 LLS prévisibles au lieu de 189, soit deux logements d'écart ; et conforme aux attentes des objectifs de rattrapage -Loi SRU, pris dans le cadre du PLH et du CMS, et déclinés dans le PLU.

- **Justifications complémentaires suite à l'avis des PPA (DDTM 06 pour l'Etat).**

La provenance des chiffres est issue de l'analyse des fichiers des PC et l'actualisation du parc par la Commune. C'est une projection indicative.
Au 1er janvier 2020, la commune comptabilise 58 LLS. Si le chiffre de 1778 RP (projection commune est juste, d'après les fichiers de PC), cela fait un taux de 3,26 %.
Au 1er septembre la commune compte 84 LLS, soit un nouveau taux de 4,65 % (1778+28 = 1806 RP).

• Document n°4.1.4 : La liste du patrimoine à protéger

Pièce inchangée.

• Document n°4.1.5 : La liste des changements de destination

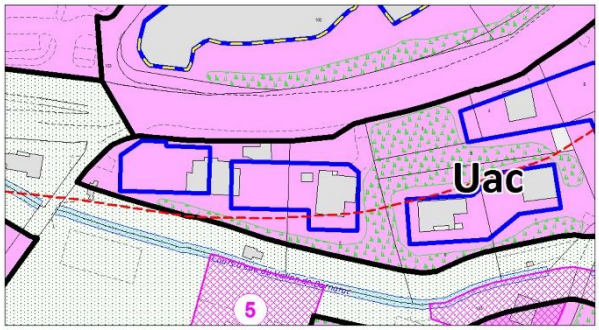
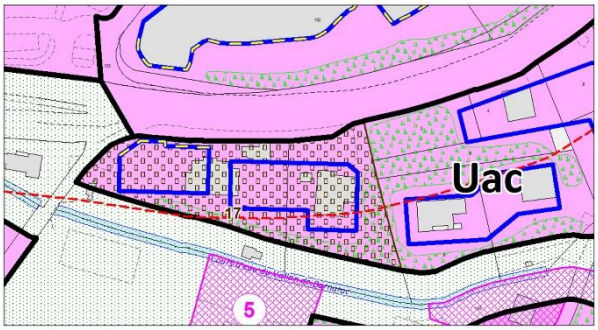
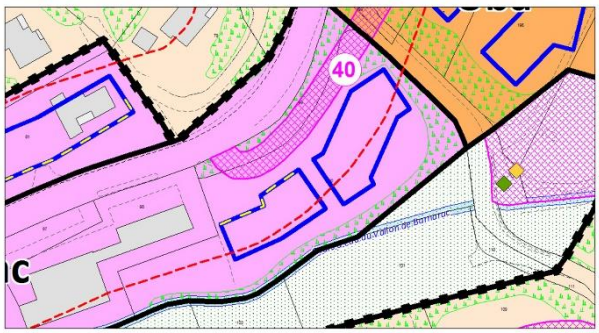
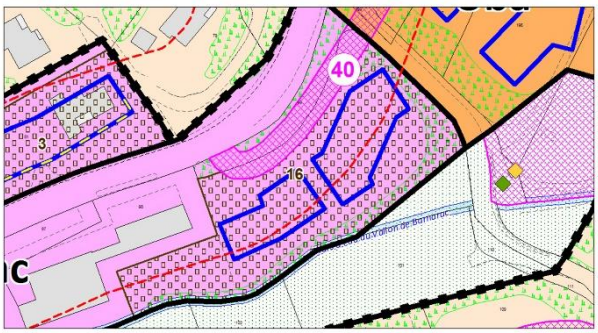
Pièce inchangée.

• Document n°4.2 : Les pièces graphiques réglementaires.

• Documents n°4.2.1, 4.2.3 : 2 des 3 plans de zonage du PLU (planches Loupe Centre village et Sud).

Deux modifications mineures.

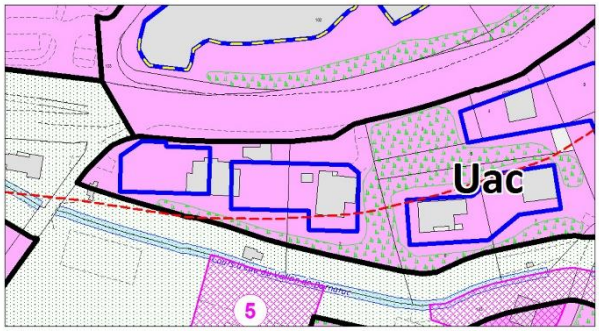
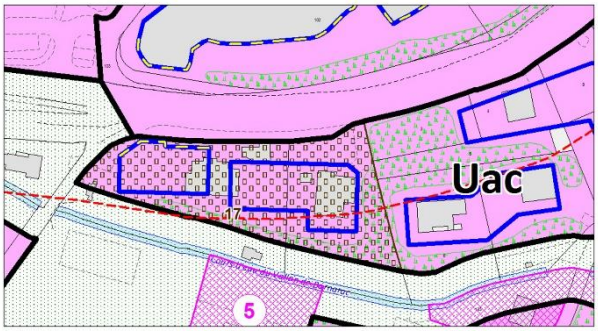
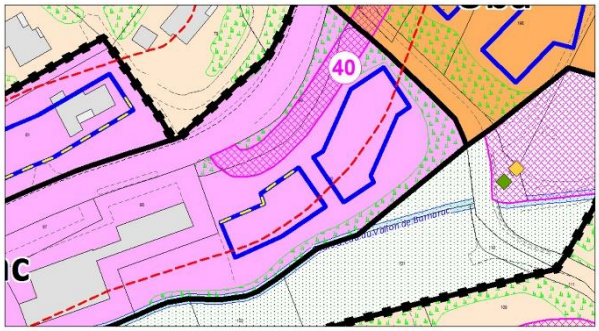
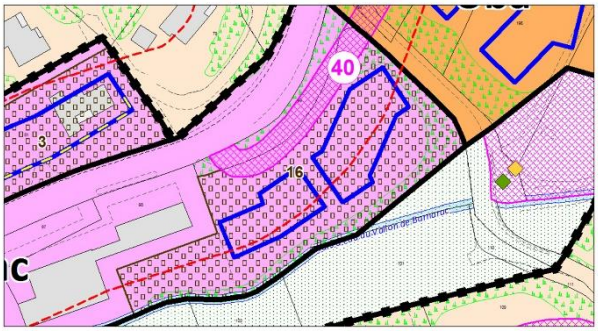
- **Intégration de 2 nouvelles SMS créées (n°16 et 17).**

Avant	*Après*
	
	

- **Justifications.**

Pour être en concordance avec la mise à jour de la liste des SMS. Cette modification concerne le plan loupe centre village n°4.2.1, mais apparait également en réduction/renvoi sur le plan Sud, n°4.1.3.
D'un point de vue obligation de production LLS, les contraintes restent analogues (30% du programme en SMS comme en ZMS), cette évolution permet de spatialiser la production et d'assurer l'optimisation du renouvellement urbain permis par le PLU.

- **Planches modifiées - Linéaire imposé de diversité commerciale.**

Avant	*Après*
	
	

- **Justifications.**

Pour rectifier deux erreurs matérielles – voir commentaires page 8.

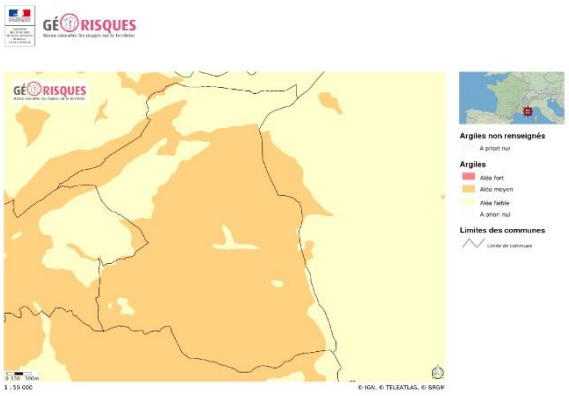
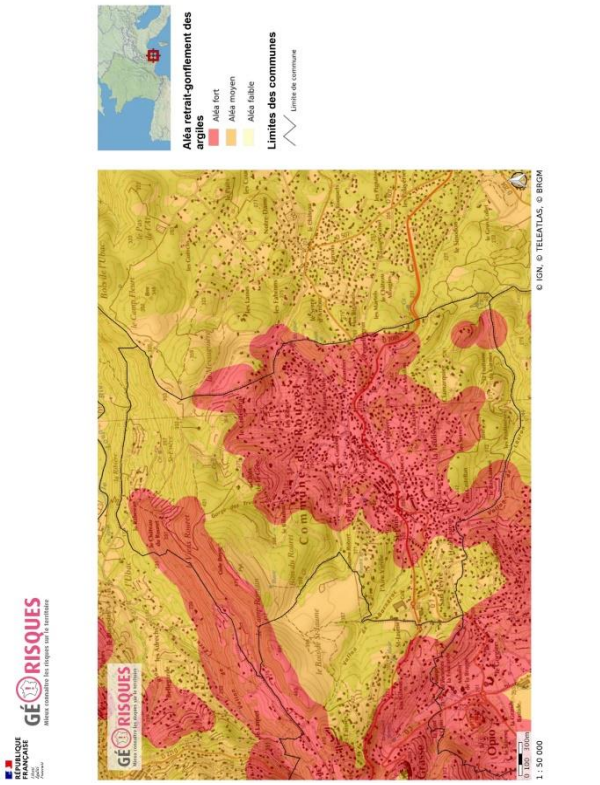
• Documents n°4.2.2 : 3e plan de zonage du PLU (planche Nord).
Pièce inchangée.

• Document n°4.2.4 : le plan des réseaux d'eau potable et d'assainissement.
Pièce inchangée.

• Documents n°4.2.5 : le plan des SUP.
Pièce inchangée.

• Document n°5 : les annexes.

Pièce modifiée uniquement page 75 pour mettre à jour les contraintes imposées par l'État au titre des risques naturels de « retrait-gonflement des argiles » sur le portail « georisques.gouv.fr » au 1er janvier 2020.

Avant	***Après***
[Page 75 sur 146] ▪ La cartographie ci-dessous, consultable à la parcelle est disponible sur le portail www.georisques.gouv.fr. 	[Page 75 sur 146] ▪ La cartographie ci-dessous, consultable à la parcelle est disponible sur le portail www.georisques.gouv.fr, **mise à jour au 1er janvier 2020.** 

- Justifications.

Mise à jour du PLU, afin de se mettre en concordance avec le site Géoportail de l'État sur les risques majeurs, afin de fournir la bonne information aux pétitionnaires d'autorisation d'occupation et d'utilisation des sols

■ Compatibilité des modifications.

Avec le PADD du PLU.

Aucune des modifications apportées ne porte atteinte aux orientations générales du Projet d'Aménagement de Développement Durables (PADD) du PLU approuvé en 2019. Les changements apportés sont mineurs et n'ont pratiquement pour objet que d'affuter la précision du règlement existant. Il n'y a pas de corrections portées sur la délimitation des enveloppes urbaines et agricoles. Deux emprises de linéaire de diversité commerciale sont rectifiées. La liste des SMS est même étoffée par deux ajouts destinés à améliorer la production du logement social. Dans ces conditions, ni le règlement modifié ni le plan de zonage, ne portent atteintes aux cinq grandes orientations générales organisées selon le L'ambition urbaine rourétane : créer un cœur de village (1), Le Rouret, des quartiers où il fait bon vivre (2), La RD 2085, L'axe économique du Rouret (3), Un regain agricole (4), Un terroir porteur d'avenir (5).
Au contraire, les correctifs règlementaires visent : à poursuivre un renouvellement urbain mesuré en clarifiant l'interprétation du règlement dans le cadre de l'instruction (1) tout en favorisant la création de commerces (3).

Avec les Servitudes d'Utilité Publique (SUP).

Le PLU en vigueur est compatible avec les servitudes grevant le territoire rourétan :
- Canalisation publiques d'eau et d'assainissement (A5) : aucune des modifications apportées n'affecte cette SUP.
- Monuments Historiques inscrits (AC1) : aucune des modifications apportées n'affecte cette SUP.
- Conservation des eaux portables et minérales (AS1) : aucune des modifications apportées n'affecte cette SUP.
- Gaz (I3) : aucune des modifications apportées n'affecte cette SUP.
- Électricité (I4) : aucune des modifications apportées n'affecte cette SUP.
- Risques naturels (PM1) : aucune des modifications apportées n'affecte cette SUP.
- Transmissions radioélectriques (PT1) : aucune des modifications apportées n'affecte cette SUP.
- Télécommunications (PT2, PT3) : aucune des modifications apportées n'affecte cette SUP.
- Relations aériennes (T7) : aucune des modifications apportées n'affecte cette SUP.

La procédure de modification simplifiée n'affecte aucune dispositions antérieures pouvant être touchées par les servitudes édictées ; la modification simplifiée du PLU est donc compatible avec les SUP.

Sur la prise en compte de la DTA en lieu et place du SCOT.

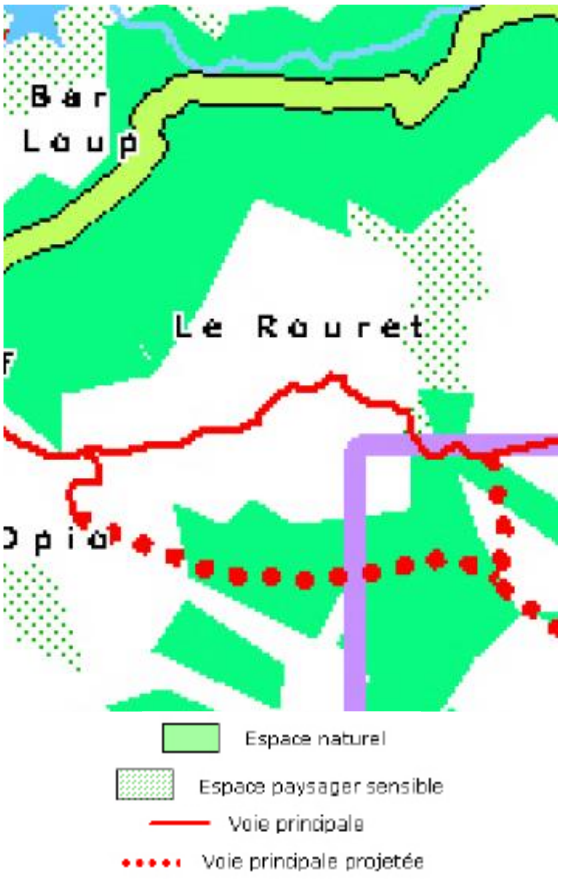
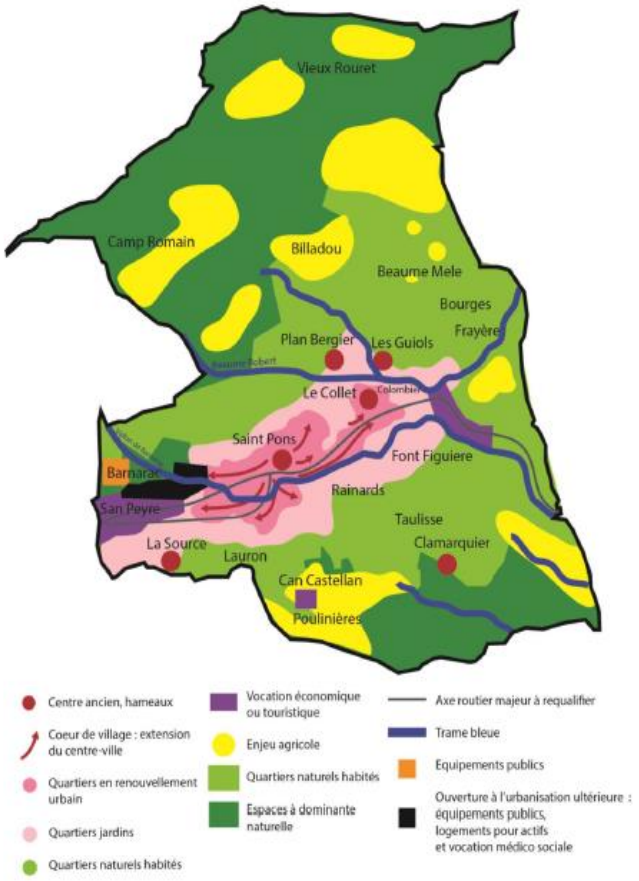
Le SCOT étant caduc, la compatibilité devra être justifiée au regard de la DTA, approuvée par décret le 02 décembre 2003, et l'exposé des motifs corrigé sur ce point.

Le territoire du Rouret se situe dans le « Moyen-Pays des Alpes-Maritimes », et plus précisément dans la zone hors montagne. Les orientations de la DTA pour le Moyen-Pays doivent favoriser un développement modéré, maîtrisé et moins dépendant du littoral, en affirmant :

- « *Le renforcement des centres et le confortement ou la création de pôles d'habitat, mais aussi de pôles de services et d'activités, qui doivent répondre aux besoins des habitants en limitant les déplacements de nécessité, et en assurant un meilleur équilibre entre l'habitat et l'emploi ainsi qu'une plus grande cohérence entre le développement urbain et les transports ;*
- *La mise en valeur des espaces naturels dans leurs diverses fonctions qu'elles soient forestière, agricole, de loisirs, de protection ou de prévention des risques naturels : cette organisation limitera l'étalement urbain et devra permettre de préserver l'identité des villes et villages, leurs patrimoines, leurs cultures et leurs paysages.* »

Ces orientations tendent à valoriser les atouts spécifiques du Moyen-Pays, en confortant son armature urbaine - il ne doit pas devenir la "banlieue" des villes du littoral - et en préservant les paysages naturels et urbains qui fondent la qualité de son cadre de vie.

Orientations de la DTA pour le Moyen Pays Hors zone montagne	**Orientations du PADD du Rouret PLU approuvé du 19/12/2019**	**Traduction règlementaire du PLU PLU approuvé du 19/12/2019**	**Modification Simplifiée n°1, actuelle procédure**
« Renforcement des centres »	Orientation n°1 : « l'ambition urbaine rourétane : créer un cœur de village » : nouveau centre-ville polyfonctionnel. ➔ **Le PADD respecte la DTA**	OAP 3.1 : Cœur de village Règlement 4.1.1 : zones Ua et Ub Zonage 4.2.1 : zones aedificandi, article R151-39	La MS1 respecte le PADD du PLU approuvé, **la procédure MS1 ne vient pas contredire ni le PADD, ni la DTA.**
« Limitant les déplacements »	L'orientation n°1 « *créer un cœur de village* » et l'Orientation n°3 : « *La RD 2085 l'axe économique du Rouret* » : projet de renouvellement urbain et développement attractivité commerciale en centre-ville contribuent à favoriser les déplacements piétons et cycles, et par la création induite d'emplois, à limiter les trajets automobiles domicile travail hors territoire rourétan. ➔ **Le PADD respecte la DTA**	OAP 3.1 : Cœur de village OAP 3.2 : Déplacements avec hiérarchisation des voies	
« Mise en valeur des espaces naturels »	L'orientation n°5 « *maintenir et renforcer le fonctionnement écologique », la « trame verte et bleue* » ➔ **Le PADD respecte la DTA**	Règlement du PLU : zonages N et Nj Sur zonage environnementaux : EBC, espaces non bâtis en zone urbaine, et espaces contribuant aux continuités écologiques (article L151-23)	
« Fonctions (…) forestières, agricoles, de loisirs »	L'orientation n°4 « regain agricole », et orientation 5 « encourager l'agritourisme et les loisirs nature » ➔ **Le PADD respecte la DTA**	Règlement du PLU : zones A et Af Identification du patrimoine (Doc 4.1.4) Changement de destination (doc 4.1.5)	
« Protection ou prévention des risques naturels »	Dans l'orientation n°2 : « *protéger les quartiers des risques naturels » : incendie et inondation* « ➔ **Le PADD respecte la DTA**	PPRIF : servitude portée au PLU Zonage Nj : délimitant les vallons inondables	
« Cette organisation limitera l'étalement urbain »	L'orientation n°2 « *des quartiers où il fait bon vivre* » hiérarchise les quartiers selon la densité et la constructibilité souhaitée, limitant l'étalement urbain : seuls les quartiers centraux et en périphérie immédiate du cœur sont constructibles. ➔ **Le PADD respecte la DTA**	Zonage : les espaces constructibles représentent désormais 16% du territoire (U et AU) dans une enveloppe urbaine resserrée Les zones A, N et Nh stoppent l'urbanisation sur 84% du territoire.	

Extrait de la cartographie synthétique des orientations de la **DTA**	Extrait de la cartographie synthétique des orientations du **PADD** du Rouret
	

Les espaces naturels identifiés par la DTA sont classés en zones N et A, les paysages forestiers et paysages cultivés sont ainsi protégés. Les espaces paysagers sensibles situés entre le Rouret et Roquefort sont protégés par un zonage N, la transcription du corridor écologique régional, des EBC…

La voie principale identifiée par la DTA (RD 2085) représente l'épine dorsale de l'armature urbaine du Rouret : Elle est intégrée dans le projet de renouvellement urbain du Rouret et les zones urbaines densifiables se situent de part et d'autre de cet axe principal.

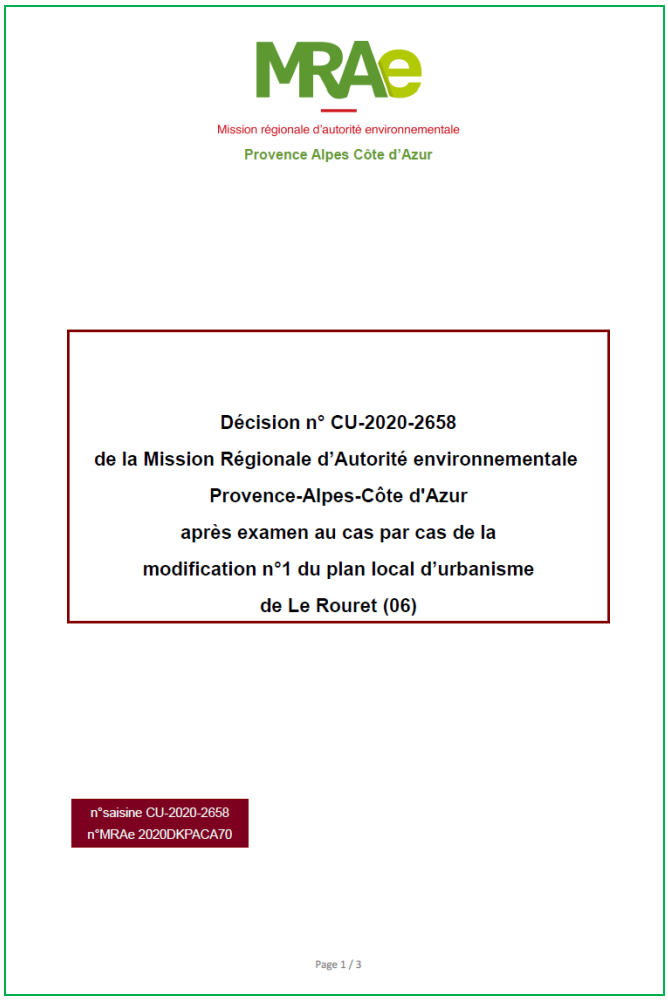
Remarque : la « voie principale projetée » n'est plus d'actualité ; le PLU a protégé les espaces concernés en zone naturelle ou agricole.

Adéquation de la modification avec la prise en compte de l'environnement.

Le PLU initial approuvé en 2019 comportait un chapitre valant Rapport d'Incidences Environnementales. Cette analyse des sites à enjeux et/ou du réseau Natura 2000 a permis de conclure que le PLU de du Rouret n'occasionnait pas d'incidence notable sur l'environnement, y compris sur le site Natura 2000. La procédure de modification n°1, par voie simplifiée, n'opère aucun changement dans les limites des zones constructibles. Elle n'autorise pas de constructions qui étaient antérieurement interdites. Elle ne réduit pas d'Espaces Boisés Classés (EBC), ni d'autres protections graphiques et règlementaires du PLU en vigueur. Elle a principalement pour objet de préciser les dispositions règlementaires existantes. La présente modification n'entraîne donc aucune incidence sur le site Natura 2000.

Malgré cette absence d'incidence environnementale de la modification simplifiée, conformément à l'article R122-17 du code de l'environnement cette procédure nécessite un examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) afin de que celle-ci décide de l'éligibilité de la procédure à évaluation environnementale.

La saisine au cas par cas a été réalisée par la commune en août 2020.
La décision de la MRAe est annexée ci-dessous.



MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale

Provence Alpes Côte d'Azur

Décision n° CU-2020-2658
de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
Provence-Alpes-Côte d'Azur
après examen au cas par cas de la
modification n°1 du plan local d'urbanisme
de Le Rouret (06)

n°saisine CU-2020-2658
n°MRAe 2020DKPACA70

Page 1 / 3

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe),

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-2, L.300-6, R.104-8 à R.104-33 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu l'arrêté en date du 11 août 2020 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la décision de la MRAe du 8 septembre 2020 portant délégation à Monsieur Philippe Guillard, président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA, Monsieur Christian Dubost, Monsieur Jean-François Desbouis membres permanents du CGEDD et Mme Sandrine Arbizzi chargée de mission du CGEDD, pour l'adoption de certains actes relatifs à des plans, programmes et documents d'urbanisme ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro CU-2020-2658, relative à la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Le Rouret (06) déposée par la Commune de Le Rouret, reçue le 07/08/20 ;

Vu la saisine de l'Agence régionale de santé en date du 11/08/20 et sa réponse en date du 20/08/2020 ;

Considérant que la commune de Le Rouret, d'une superficie de 7 km², compte 3 999 habitants (recensement 2017) et qu'elle prévoit d'accueillir 1 011 habitants supplémentaires d'ici 2035 ;

Considérant que le plan local d'urbanisme (PLU), approuvé le 19/12/2019, a fait l'objet d'un avis de la MRAe PACA en date du 29/01/2019 ;

Considérant que la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune a essentiellement pour objectif :

- de modifier certaines dispositions du règlement écrit de manière à clarifier leurs interprétations lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Elles concernent en particulier les articles 9 (emprise au sol des constructions), 10 (hauteur maximale des constructions) et 11 (aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords) pour les secteurs urbanisés, notamment classés Ua,
- d'intégrer à la liste de la mixité sociale deux évolutions dont une diminution du nombre total de logements locatifs sociaux (LLS) pour la servitude de mixité social (SMS) « Les Amandiers » passant de 16 à 12 logements et la création de deux nouvelles SMS (n°16 et 17) impliquant 11 LLS chacune,
- de corriger deux erreurs matérielles dans le document graphique de l'OAP « cœur de village »,
- de mettre à jour l'annexe cartographique relative au retrait-gonflement des argiles.

Considérant que le projet de modification du PLU ne permet pas l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation ;

Considérant que le projet de modification du PLU identifie et, selon le dossier, prend en compte la protection et la valorisation des paysages de la commune ;

Considérant par conséquent qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le pétitionnaire, la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Le Rouret n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences dommageables significatives sur la santé humaine et l'environnement ;

DÉCIDE :

Article 1

Le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme situé sur la commune de Le Rouret (06) n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les éventuels projets permis par ce plan des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification du PLU est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3

La présente décision sera mise en ligne sur le site de la MRAe et sur le site de la DREAL (SIDE).

Par ailleurs, la présente décision est notifiée au pétitionnaire par la MRAe.

Elle devra, le cas échéant, figurer dans le dossier soumis à enquête publique ou mis à la disposition du public.

Fait à Marseille, le 02/10/2020

Pour la Mission Régionale d'Autorité environnementale
et par délégation,

Christian DUBOST



Voies et délais de recours

Les recours sont formés dans les conditions du droit commun.

Le recours administratif doit être formé dans un délai de deux mois suivant la notification ou la mise en ligne de la présente décision.

Le recours gracieux doit être adressé à :

Monsieur le président de la MRAe PACA

MIGT Marseille
16 rue Zattara
CS 70 248
13 331 Marseille Cedex 3

Département des Alpes Maritimes
Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis

Commune de

Le Rouret

PLAN LOCAL D'URBANISME



RAPPORT DE PRESENTATION

Document n°1

Prescription du PLU : DCM du 25 juillet 2013
Arrêt du projet de PLU : DCM du 16 mai 2019
Approbation du PLU : DCM du 19 décembre 2019

Sommaire

Chapitre 1 : Préambule 7

1.1 Lexique des abréviations utilisées 7

1.2 Pourquoi un PLU ? 8

1.3 Les différents documents d'un PLU 9

1.4 Comment s'élabore un PLU ? 11

1.5 Contenu du rapport de présentation 12

Chapitre 2 : Diagnostic 13

2.1 Présentation de la commune 13

2.2 Aperçu historique 15

2.3 Articulation du PLU avec les documents supra-communaux 18

2.3.1 La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes 18

2.3.2 Le SCoT de la CASA 19

2.3.3 Le Plan de Déplacement Urbain (PDU) de la CASA 21

2.3.4 Le Schéma de Développement de l'Urbanisme Commercial (SDUC) de la CASA 21

2.3.5 Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CASA 22

2.3.6 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 24

2.4 Démographie 25

2.4.1 Une croissance démographique continue depuis 1968 25

2.4.2 Une population vieillissante, mais un nombre de jeunes important 25

2.4.3 La croissance démographique 26

2.4.4 Composition des familles 26

2.4.5 Démographie comparée au territoire de la CASA 27

2.4.6 Besoins répertoriés en matière de démographie 28

2.4.7 Articulation et compatibilité des objectifs démographiques communaux avec le SCoT 29

2.5 Économie : d'une économie agricole à une économie tertiaire 31

2.5.1 La population active : le dynamisme du Rouret 31

2.5.2 Les conditions d'emploi 33

2.5.3 Les déplacements domicile-travail 33

2.5.4 Le profil des ménages du Rouret 35

2.5.5 Les activités économiques : tertiarisation de l'économie rourétane 36

2.5.6 Les pôles économiques 37

2.5.7 Le tourisme 39

2.5.8 Économie comparée au territoire de la CASA 41

2.5.9 Besoins répertoriés en matière de développement économique et touristique 42

2.5.10 Articulation et compatibilité du projet économique communal avec le SCoT 42

2.6 Agriculture 44

2.6.1 Évolution socio-économique de l'agriculture de 1988 à 2010 44

2.6.1.1 Les productions sur la commune du Rouret 45

2.6.1.2 La structuration de la profession agricole au niveau local 46

2.6.2 Atouts et potentiel de l'agriculture 46

2.6.2.1 Les signes de qualité 46

2.6.2.2 Le développement de la truffiiculture 46

2.6.2.3 Analyse du potentiel agricole de zones naturelles à reconquérir 48

2.6.2.4 Analyse du potentiel pastoral des zones naturelles à reconquérir 51

2.6.3 La stratégie agricole du territoire de la CASA 52

2.6.4 Besoins répertoriés en matière de surfaces et de développement agricole 55

2.6.5 Articulation et compatibilité du projet agricole communal avec le SCoT 56

2.7 Habitat et Logement 58
2.7.1 Le contexte 58
2.7.1.1 Spécialisation du territoire et relations entre ces espaces 58
2.7.1.2 Le POS 61
2.7.1.3 L'application de la Loi ALUR et la caducité du POS 64
2.7.1.4 Typologie de l'habitat sur la commune du Rouret : des hameaux à forte densité et des espaces urbanisés sous forme de jardins habités 65
2.7.2 Les enjeux urbains 66
2.7.2.1 La lutte contre l'étalement urbain 66
2.7.2.2 La prise en compte des risques dans la définition des nouveaux espaces urbains 67
2.7.3 Le parc de logements 70
2.7.4 Le logement social 73
2.7.4.1 Le PLH 73
2.7.4.2 Le contrat de mixité sociale (CMS) 74
2.7.4.3 Le parc de LLS 74
2.7.5 Le rythme de construction sur la commune 75
2.7.6 Besoins répertoriés en matière de logements 76
2.7.7 Articulation et compatibilité du projet communal en matière de logements avec le SCoT 76

2.8 Équipements et services 78
2.8.1 Les équipements liés à l'enfance, à la jeunesse et les équipements scolaires 78
2.8.2 Les équipements de santé 79
2.8.3 Les équipements socio-culturels, sportifs et de loisirs-nature 79
2.8.4 Les principaux services publics 79
2.8.5 La gestion des déchets 80
2.8.6 Équipements numériques 81
2.8.7 Les équipements d'adduction en eau potable 82
2.8.8 Les équipements d'assainissement 82
2.8.9 Besoins répertoriés en matière d'équipements et de services publics 83
2.8.10 Articulation et compatibilité des projets communaux avec le SCoT 83

2.9 Déplacements et transports 84
2.9.1 Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) 84
2.9.2 Les modes de déplacements 85
2.9.3 Les transports collectifs 85
2.9.4 La problématique de la traversée du village : la RD 2085, vers un boulevard urbain pacifié 87
2.9.5 Inventaire des possibilités de stationnement 88
2.9.6 Besoins répertoriés en matière de transports et déplacement 89
2.9.7 Articulation et compatibilité des projets communaux avec le SCoT 89

Chapitre 3 : Gestion du foncier : Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis et consommation de l'espace 90

3.1 Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis 90
3.1.1 Identification des espaces bâtis : la PAU 90
3.1.2 Identification de la nouvelle enveloppe constructible du PLU 91
3.1.3 Espaces en extension et au sein de la PAU 92
3.1.4 Identification des quartiers à potentiel de renouvellement urbain 93
3.1.5 Les espaces propices au renouvellement urbain 94
3.1.6 Estimation de la VAM 96
3.1.7 Justification de la VAM 97

3.2 Analyse de la « consommation d'espace » 100
3.2.1 Cadrage préalable de l'analyse 100
3.2.1.1 Données sur les besoins d'espace 100
3.2.1.2 Evolution de l'occupation du sol sur 10 ans 101
3.2.1.3 Données de cadrage sur les espaces agricoles 102
3.2.1.4 Données de cadrage sur les espaces naturels et forestiers du territoire 102
3.2.2 Consommation des espaces NAF en extension de la PAU (zone AU et STECAL) 103
3.2.3 Les espaces agricoles (A et Af) au PLU 105

3.2.4 Espaces agricoles et de jardins plantés d'oliviers existants classés en zone Naturelle au PLU 111
3.2.5 Bilan 111

Chapitre 4 : Justification des choix retenus 112

4.1 Le PLU : Cartographie simplifiée et superficies des zonages 112
4.2 Les choix retenus pour établir le PADD 114
4.3 Les choix retenus pour établir les OAP 116
4.3.1 L'OAP Cœur de village et îlots annexes 116
4.3.2 L'OAP déplacements 119
4.4 Les choix retenus pour établir le PAPAG 120
4.5 Les choix retenus pour établir le règlement des zones du PLU 121
4.5.1 La zone Ua : développer un lieu de vie et de mixité 122
4.5.2 La zone Uh : des hameaux à mettre en valeur 125
4.5.3 La zone Ub : apporter structure et cohérence à l'habitat 127
4.5.4 La zone Uc : le village-jardin à valoriser 130
4.5.5 La zone Ue : lieu de développement économique 132
4.5.6 La zone Uf : espaces dédiés aux équipements d'intérêt collectif et de services publics 134
4.5.7 La zone 2AU : programmation du développement futur du Rouret 135
4.5.8 Les zones agricoles A 138
4.5.8.1 Spécificités réglementaires de la zone A et Af 138
4.5.8.2 Dispositions spécifiques au STECAL At1 de Can Castellan 140
4.5.9 La zone N : un patrimoine naturel à préserver 142
4.5.9.1 Spécificités réglementaires de la zone N 143
4.5.9.2 Dispositions spécifiques au secteur Nj 144
4.5.9.3 Dispositions spécifiques au secteur Nh 145
4.5.9.4 Application de l'article L111-6 du CU 146
4.6 Les choix retenus pour établir la liste des ER 147
4.7 Les choix retenus pour établir les outils de mixité sociale 149
4.7.1 Les SMS 149
4.7.2 Les ZMS 150
4.7.3 Les logements vacants 150
4.8 Les choix retenus pour établir la liste du patrimoine 151
4.9 Les choix retenus pour établir la liste des changements de destination 152
4.10 Les choix retenus pour établir la TVB 153
4.10.1 Le secteur Nj de la zone N 154
4.10.2 Les corridors du SRCE 154
4.10.3 Les espaces non bâtis et jardins 154
4.10.4 Les EBC 155

Chapitre 5 : Rapport d'Incidences Environnementales 156

5.1 Etat initial de l'environnement 158
5.1.1 Le contexte physique 158
5.1.1.1 Un climat méditerranéen 158
5.1.1.2 Géologie 159
5.1.1.3 Topographie 159
5.1.1.4 Hydrogéologie 160
5.1.1.5 Hydrographie 161
5.1.2 Les risques naturels 162
5.1.2.1 Sismicité 162
5.1.2.2 Mouvements de terrain 162
5.1.2.3 Inondations 163
5.1.2.4 Incendies de forêt 166
5.1.3 Le contexte humain 167
5.1.3.1 Evolution de l'occupation du Sol 167

5.1.3.2 Exposition des personnes aux risques technologiques 167
5.1.3.3 Exposition des personnes aux pollutions et nuisances 167
5.1.3.4 Énergie 173
5.1.4 Eau potable 175
5.1.5 L'assainissement 175
5.1.6 Le contexte paysager 177
5.1.6.1 Evolution de l'implantation humaine : les particularités physiques du territoire 177
5.1.6.2 Les grandes unités paysagère 177
5.1.6.3 Unité 1 : Le paysage de routes. 179
5.1.6.4 Unité 2 : Les collines habitées 184
5.1.6.5 Unité 3 : les micro-centralités 187
5.1.6.6 Unité 4 : les collines boisées 192
5.1.6.7 Unité 5 : les enclaves rurales 194
5.1.6.8 Vue sur le Rouret depuis Bar sur Loup : la ligne de crête 196
5.1.6.9 Le paysage du Rouret dans l'Atlas des Paysage et le Plan Paysage de la CASA 197
5.1.6.10 Le patrimoine 200
5.1.6.11 Les enjeux paysagers 201
5.1.7 Le contexte naturel 202
5.1.7.1 Natura 2000 202
5.1.7.2 Plan d'action en faveur de l'aigle de Bonelli. 203
5.1.7.3 Les habitats naturels du territoire. 203
5.1.7.4 La faune et la flore sur le territoire. 206
5.1.8 Le fonctionnement écologique du territoire. 207
5.1.8.1 Le fonctionnement écologique du SCoT approuvé 207
5.1.8.2 Schéma Régional de Cohérence Écologique 208
5.1.8.3 Méthodologie employée pour la définition du fonctionnement écologique du territoire 210
5.1.8.4 Le fonctionnement écologique du territoire 211

5.2 Perspectives d'évolution et enjeux environnementaux 214
5.2.1 Contexte physique 214
5.2.2 Contexte humain 215
5.2.3 Contexte paysager 216
5.2.4 Contexte naturel 216
5.2.5 Hiérarchisation des principaux enjeux environnementaux 217

5.3 Les orientations du PADD et leurs implications dans la prise en compte des enjeux environnementaux 217
5.3.1 Incidences de l'orientation 1 du PADD 217
5.3.2 Incidences de l'orientation 2 du PADD 219
5.3.3 Incidences de l'orientation 3 du PADD 220
5.3.4 Incidences de l'orientation 4 du PADD 222
5.3.5 Incidences de l'orientation 5 sur les enjeux environnementaux 223

5.4 Caractérisation environnementale des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du projet de PLU 225
5.4.1 Traduction des orientations du PADD dans le zonage du PLU 225
5.4.2 Les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU 227
5.4.2.1 Caractérisation environnementale simplifiée de la zone 2AUa 228
5.4.2.2 Caractérisation environnementale simplifiée du STECAL At1 228

5.5 Incidences de la traduction réglementaire du PADD 229
5.5.1 Incidences sur la gestion économe de l'espace 229
5.5.1.1 Évolution de l'enveloppe urbaine. 229
5.5.1.2 Préservation des espaces naturels. 229
5.5.1.3 Préservation des espaces agricoles. 231
5.5.2 Incidences sur le paysage 232
5.5.2.1 Le paysage 232
5.5.2.2 Le patrimoine 233
5.5.3 Incidences sur les risques naturels 233
5.5.3.1 Feux de forêt 233
5.5.3.2 Inondation par débordement des cours d'eau et ruissellement 235
5.5.3.3 Le PGRI 237
5.5.3.4 Mouvement de terrain et sismicité. 237

5.5.4 Incidences sur le fonctionnement écologique du territoire 237
5.5.4.1 Les orientations du SCoT approuvé 237
5.5.4.2 Les objectifs du SRCE 238
5.5.4.3 La TVB communale 241
5.5.4.4 Incidences du PLU sur le fonctionnement écologique 243
5.5.4.5 Incidences sur l'eau 243
5.5.4.6 Eau potable 244
5.5.4.7 Assainissement 245
5.5.4.8 Compatibilité du PLU avec le SDAGE RM 245
5.5.5 Incidences sur l'adaptation au changement climatique 247
5.5.6 Incidences sur les nuisances 247
5.5.7 Incidences sur la mobilité 248

5.6 Évaluation des incidences Natura 2000 249
5.6.1 Avant-propos 249
5.6.2 Le territoire au regard de Natura 2000. 249
5.6.2.1 Définitions 249
5.6.2.2 Site Natura 2000 et territoire communal 250
5.6.3 Dépendance et influence 254
5.6.4 Incidences 255
5.6.5 Superposition Natura 2000 et PLU 255

5.7 Justification des choix par rapport aux autres solutions envisagées 256
5.7.1 Les secteurs Nh 256
5.7.2 Les zones 2AU 257

5.8 Définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour le suivi des effets du PLU sur l'environnement 258

5.9 Description de la méthodologie employée pour la réalisation de l'évaluation environnementale 260
5.9.1 Méthodologie 260
5.9.2 Difficultés rencontrées 260

Chapitre 6 : Résumé non technique 261

Chapitre 1 : Préambule

L'article R104-19 du CU dispose : « *Le **rapport est proportionné** à l'importance du document d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée (…).* »

L'article L 104-5 dispose : « *Le **rapport** de **présentation contient les informations** qui peuvent être **raisonnablement exigées**, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le document, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres documents ou plans relatifs à tout ou partie de la même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur*. »

1.1 Lexique des abréviations utilisées

ABF :	Architecte des Bâtiments de France
ALUR :	Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
AP :	Arrêté Préfectoral
CASA :	Communauté d'Agglomération de *Sophia-Antipolis*
CERPAM :	Centre d'Etudes et de Réalisation Pastorales Alpes-Méditerranée
DREAL :	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
CETE :	Centre d'Etudes Techniques de l'Équipement
CU :	Code de l'Urbanisme
CEnv :	Code de l'Environnement
EBC :	Espace Boisé Classé
ER :	Emplacement Réservé
DCM :	Délibération du Conseil Municipal
DFCI :	Défense des Forêts Contre les Incendies
DTA :	Directive Territoriale d'Aménagement
DOG :	Document d'Orientations Générales du SCoT
DDTM :	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
EP :	Enquête Publique
EPCI :	Établissement Public de Coopération Intercommunale
FEADER :	Fonds européen Agricole pour le Développement Rural
GDA :	Groupement de Développement Agricole
Ha :	Hectare
INSEE :	Institut National de la Statistique et des Etudes Économiques
LLS :	Logement Locatif Social
LV :	Logement Vacant
MOS A :	Mode d'Occupation du Sol Agricole
MOS N :	Mode d'Occupation du Sol Naturel et Forestier
MOS U :	Mode d'Occupation du Sol Urbain
NAF :	espaces Naturels Agricoles et Forestiers
NCA :	Nice Côte d'Azur (Métropole Niçoise)
OAP :	Orientation d'Aménagement et de Programmation
OPAH :	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
PAPAG :	Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global
PAU :	Partie Actuellement Urbanisée (RNU)
PDU :	Plan de Déplacement Urbain
PADD :	Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PLH :	Programme Local de l'Habitat
PLU :	Plan Local d'Urbanisme
PNR :	Parc Naturel Régional
POS :	Plan d'Occupation des Sols
PPBE :	Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement
PSLA :	Prêt Social Location-Accession
RD :	Route Départementale
RGA :	Recensement Général Agricole
RGP :	Recensement Général de la Population
RIE :	Rapport d'Incidences Environnementales
RNU :	Règlement National d'Urbanisme
RP :	Résidence Principale
RS :	Résidence Secondaire
SAU :	Surface Agricole Utile
SCoT :	Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGE :	Schéma Directeur de l'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDUC :	Schéma de Développement de l'Urbanisme Commercial
SMS :	Secteur de Mixité Sociale
SRCE :	Schéma Régional de Cohérence Écologique
SRU :	Solidarité et Renouvellement Urbains
STECAL :	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées
STEP :	STation d'EPuration
SUP :	Servitude d'Utilité Publique
TVB :	Trame Verte et Bleue
UGB :	Unité de Gros Bétail
UTA :	Unité de Travail Annuel
VAM :	Variation Annuelle Moyenne
ZMS :	Zone de Mixité Sociale

1.2 Pourquoi un PLU ?

Les Élus de la commune du *Rouret* ont la responsabilité de l'aménagement et de la planification du territoire de leur commune. Pour ce faire, le CU est à leur disposition.

L'élaboration du PLU permet de traduire la volonté communale et de définir un projet précis.

Le PLU est fondamental car il détermine l'articulation et le contenu des différentes zones du PLU, sur l'ensemble du territoire communal : les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU), les zones naturelles (N) et les zones agricoles (A Conformément à l'article L 151-1 du CU : « *Le PLU respecte les principes énoncés aux articles L 101-1 à L 101-3. Il est compatible avec les documents énumérés à l'article L 131-4 et prend en compte ceux énumérés à l'article L 131-5*».

Par délibération du Conseil Municipal du *Rouret* en date du **25 juillet 2013**, il a été décidé la transformation du POS en PLU. Dans le cadre de l'élaboration du PLU, les **objectifs poursuivis sont les suivants** :

- *Accompagner la création d'un pôle de vie et d'attractivité au cœur du village, centré sur St-Pons.*
- *Sortir du village monofonctionnel et de l'habitat diffus : assurer les mixités sociales et fonctionnelles du village, promouvoir une nouvelle gestion du territoire et d'un urbanisme de projet.*
- *Contenir l'étalement urbain et organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux et maitrisé de la commune.*
- *Requalifier la RD2085 et assurer une gestion des déplacements avec le développement des modes doux (liaisons piétonnes et cyclables) et avec le développement du stationnement.*
- *Encadrer le développement harmonieux du Rouret en respectant son histoire, son patrimoine, sa culture, garants du paysage urbain et du cadre de vie.*
- *Renforcer la centralité des hameaux tout en préservant leurs qualités patrimoniales.*
- *Prendre en compte les risques naturels existants sur le territoire et protéger les biens et les personnes : risque incendie, inondations…*
- *Sauvegarder et promouvoir l'activité et le paysage agricole.*
- *Protéger les espaces naturels à forts enjeux de biodiversité et développer des espaces d'aménités en milieu naturel, au plus proche des habitants.*

Le PLU se doit de déterminer les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs de développement durable (article L101.2 du CU) :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables."

1.3 Les différents documents d'un PLU

⊙ *Le rapport de présentation : document n°1 du PLU*

Le contenu du rapport de présentation est fixé par l'article L151-4 du CU.
« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement. Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. (…) Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le SCoT et au regard des dynamiques économiques et démographiques. Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

Le rapport de présentation est non opposable aux tiers. Toutefois, son importance n'est pas négligeable et sa **portée pratique indéniable**. Il permet de fournir les principales informations relatives au territoire communal.
Ces informations permettent au lecteur de comprendre les choix retenus pour l'élaboration du PLU au regard de tous les besoins de la commune identifiés au cours de la procédure de PLU.

⊙ *Le PADD : document n°2 du PLU*

Le PADD est défini par l'article L151-5 du CU.

« Le PADD définit : 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 communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'EPCI ou de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Il constitue la clef de voute du PLU. Il permet à la commune de traduire son projet et de définir sa stratégie de développement durable et d'aménagement. Le PADD a été débattu en Conseil Municipal **les 26 novembre 2015, 15 juin 2017, 13 février 2018 et 27 juin 2018.** Les principes fondateurs sont restés constants, mais le parti d'aménagement et les stratégies ont été affinés, avec l'avancement du PLU.

⊙ *Les OAP : document n°3 du PLU*

Le contenu des OAP est défini dans les articles L151-6 et L151-7 du CU.
Article L151-6 : *« Les OAP comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En l'absence de SCoT, les OAP d'un PLU élaboré par un EPCI comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »*
Elles sont élaborées dans la continuité du PADD. Elles le complètent et le précisent, et comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles se combinent avec le règlement pour organiser le développement et l'accueil des nouvelles constructions
Dans le PLU, 2 OAP ont été élaborées :

- Document 3.1 « OAP cœur de village et îlots annexes » : pour organiser le renouvellement urbain de ces quartiers centraux, destinés à une mutation et un renouvellement urbain actifs.
- Document 3.2 « OAP déplacements » : pour structurer et hiérarchiser les déplacements.

⊙ *Le règlement, partie écrite : documents n°4.1 du PLU*

Le règlement est défini dans l'article L151-8 du CU.

« Le règlement fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. »
Ce document compile les règles relatives aux différentes zones et secteurs du PLU.

La partie écrite du règlement est composée de 5 pièces :

- Document 4.1.1 : règlement, pièce écrite comprenant des dispositions générales et des dispositions particulières propres à chaque zone.
- Document 4.1.2 : liste des Emplacements Réservés.
- Document 4.1.3 : les outils de Mixité sociale (SMS & ZMS).
- Document 4.1.4 : liste du patrimoine identifié.
- Document 4.1.5 : liste des changements de destination autorisés en zones A ou N.

⊙ *Le règlement, partie graphique : documents n°4.2 du PLU qui comprend 6 pièces-plans*

Le PLU délimite des zones au sein de ses documents graphiques.

- Document 4.2.1 : zonage loupe sur le centre village
- Document 4.2.2 : zonage Nord
- Document 4.2.3 : zonage Sud
- Document 4.2.4 : les réseaux d'eaux et d'assainissement
- Document 4.2.5 : plan des S.U.P.
- Document 4.2.6 : plan du PPRIF

⊙ *Les annexes générales : document n°5 du PLU*

Les annexes générales du PLU regroupent diverses informations obligatoires ou complémentaires, telles que des informations relatives aux réseaux d'eau et d'assainissement, le périmètre sur lequel s'applique le droit de préemption urbain (DPU), les servitudes d'utilité publiques (SUP), la Taxe d'Aménagement.

Au travers de l'ensemble des documents du PLU, il s'agit de traduire une volonté communale **d'aménagement durable de la commune du *Rouret*** en prenant en compte toutes les dispositions législatives en vigueur au moment de son élaboration.

1.4 Comment s'élabore un PLU ?

Conformément au CU, l'élaboration du PLU se fait à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.
Une commission spécifique a été créée dans ce contexte par DCM du 17/04/2014.
Elle a travaillé avec le bureau d'études chargé de l'élaboration du PLU et a bénéficié de son assistance à maitrise d'ouvrage.
De nombreux et divers ateliers thématiques avec les Élus (CM, CMU et groupe technique PLU) ont été réalisés sur la définition des besoins, sur le projet cœur de village, sur le zonage et le règlement, sur les OAP, sur les ER, sur les outils de mixité sociale, tout au long de la procédure.

La concertation publique avec les habitants : Le projet a été présenté publiquement à la population, dans le cadre d'une concertation publique régulière ouverte à tous, notamment dans le cadre des 3 réunions publiques.

Les Personnes Publiques Associées (PPA) : des réunions de travail se sont tenues, tout au long de l'élaboration du PLU, avec les Personnes Publiques Associées (État, Chambre d'agriculture 06, CASA, Conseil Départemental, maires de communes limitrophes…).

Dates majeures du PLU du *Rouret* :

Le Conseil Municipal a décidé de l'élaboration du PLU par délibération en date du 25 juillet 2013
Le Conseil Municipal a débattu sur le PADD en date des 26 novembre 2015, 15 juin 2017, 13 février et 27 juin 2018.
Les réunions de concertation publique se sont tenues les 17/02/2015, 12/01/2016, 06/07/2018.
Les réunions avec les Personnes Publiques Associées se sont tenues les 17/02/2015, 12/01/2016, 04/06/2018.
Le bilan de la concertation a été effectué lors du Conseil Municipal du 15 novembre 2018.
Le PLU a été « arrêté » par le Conseil Municipal le 15 novembre 2018.

Les quelques avis réservés des PPA, dont celui du Préfet et de la CDPENAF, ont conduit la Municipalité à modifier partiellement son projet de PLU pour prendre en considération le SRCE, et pour réduire la consommation de l'espace (zones 2AUe supprimée, zone 2AUa réduite, 2 STECAL supprimés et 1 STECAL réduit).

Le PLU a été « arrêté » une seconde fois par le Conseil Municipal du 16 mai 2019, afin de satisfaire aux remarques majeures des PPA tout en présentant un projet explicite et clair à la population. Dans ce contexte des mesures de concertation supplémentaires ont été mises en œuvre.
Les Personnes Publiques Associées, dont le Préfet, ont été consultées sur ce nouveau projet de juin à aout 2019.
L'enquête publique s'est tenue du 22 aout 2019 au 30 septembre 2019. L'avis du commissaire enquêteur est favorable.
Ces grandes étapes d'association et concertation effectuées, forts d'avis favorables (avec ou sans réserves ou observations, sauf un défavorable provenant de la Commune de Châteauneuf), le PLU a été complété de façon à prendre en compte lesdits avis : toutes les pièces du PLU ont été amendées, complétées, corrigées, y compris le présent rapport de présentation.
Le PLU a été « approuvé » par le Conseil Municipal du 19 décembre 2019.

1.5 Contenu du rapport de présentation

Conformément aux articles R151-1 et suivants du CU, le contenu du rapport de présentation est défini comme suit :

Article R151-1 : *« Pour l'application de l'article L. 151-4, le rapport de présentation : 1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L.153-27 à L.153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ; 2° Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le SCoT en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L.151-4 ; 3° Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci. »*

Article R151-2 : *« Le rapport de présentation comporte les justifications de : 1° La cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD; 2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ; 3° La complémentarité de ces dispositions avec les OAP mentionnées à l'article L.151-6 ; 4° La délimitation des zones prévues par l'article L.151-9 ; 5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R.151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L.151-41 ; 6° Toute autre disposition du PLU pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre. Ces justifications sont regroupées dans le rapport. »*

Article R151-3 : *« Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation : 1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte; 2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;*
3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ; 4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L.151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ; 5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ; 6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L.153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L.153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées; 7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du PLU, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. »

Article R151-4 : *« Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L.153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L.153-29. »*

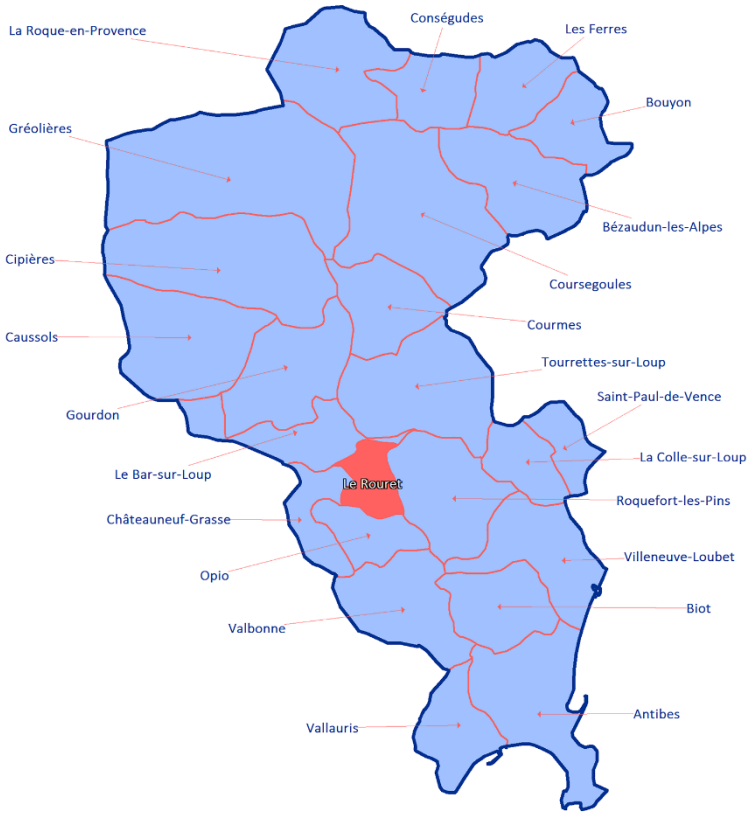
Chapitre 2 : Diagnostic

2.1 Présentation de la commune

La commune du *Rouret* est localisée dans le département des *Alpes-Maritimes* (06), à mi-parcours entre les villes de *Cannes* et *Nice*, à une dizaine de kilomètres de *Grasse* et aux portes de *Sophia-Antipolis*.
D'une superficie de 710 ha, *Le Rouret* représente 1,5% du territoire de la CASA, intercommunalité à laquelle elle appartient depuis 2002.

⊙ *Périmètres administratifs concernant Le Rouret :*

Ci-contre : la commune du Rouret au cœur de l'Agglomération de la CASA →



La commune, officiellement créée en 1793 et agrandie en 1830[1], est polycentrique : plusieurs hameaux se sont développés, tels les hameaux mixtes de *Saint-Pons* et du *Collet* ou les hameaux d'habitation du *Plan Bergier*, des *Guiols*… C'est le hameau de *Saint-Pons* qui est aujourd'hui le chef-lieu de la commune.

Le paysage du *Rouret* est celui des communes du « *Moyen-Pays* ». Ancien territoire agricole, il a conservé un paysage collinaire plus boisé au Nord et au Sud. Les anciennes restanques d'oliviers ou de cultures florales sont aujourd'hui partiellement urbanisées, et dans les secteurs d'habitat diffus, de nombreux jardins conservent une végétation arborée.

La RD 2085, qui relie *Villeneuve-Loubet* à *Grasse*, traverse le territoire d'Est en Ouest et supporte un trafic important estimé à 8 636 véhicules par jour (trafic moyen journalier estimé par le Département des Alpes-Maritimes en 2012). Véritable coupure entre le Nord et le Sud du territoire, la RD 2085 (créée au début des années 1960), a transformé *Le Rouret :*

- en participant à sa mutation de commune agricole devenue majoritairement résidentielle,
- en favorisant les déplacements automobiles, toujours plus nombreux et sur de longues distances domicile-travail.

Le Rouret souffre aujourd'hui d'un manque de visibilité et de centralité dynamique : les automobilistes traversent la Commune en un espace-temps très court et les Rourétans subissent une dépendance économique les contraignant à consommer à *Grasse* ou sur le littoral.

Ainsi, dans le cadre du présent PLU, la municipalité entend développer le projet CŒUR DE VILLAGE visant à amplifier la fonction de pôle central attractif du hameau de *Saint-Pons*.

[1] *En 1830, le territoire s'agrandit avec le rattachement du hameau du Bergier appartenant jusqu'alors à la commune de Châteauneuf.*

St-Pons, hameau central du Rouret, positionné en bordure de la RD2085 :

Les principaux services publics (mairie, écoles, police municipale, …) y sont localisés.

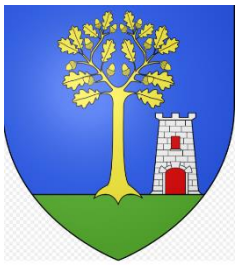


Saint-Pons dans son environnement proche :



Les platanes de couleur automnale de la place centrale de Saint-Pons facilitent le repérage du hameau sur ces deux photographies, et atteste d'une « densification » qu'il convient de conforter et d'animer pour faire du Rouret un lieu dynamique et authentique.

2.2 Aperçu historique



« La commune du *Rouret* a été officiellement créée en 1793, mais son histoire a débuté bien avant et daterait de 2000 ans avant J.C.

En effet, vers la fin de l'âge de bronze, les hommes se sont regroupés en communautés et ont construit des «oppida» sur les collines, souvent appelés Camps. Au *Rouret*, à 480 m d'altitude, le lieu-dit «*Camp Romain*» dominant la *vallée du Loup*, est à ce titre un lieu remarquable classé site archéologique.
À l'intérieur d'une enceinte fortifiée en blocs de pierre cyclopéens, ont été découverts des fragments d'amphores massaliètes et des poteries de différentes époques, qui montrent que le site a été occupé de l'âge du fer à la fin de la période romaine.
Sur un site similaire, *Le Castellaras*, un monolithe, de nos jours abattu, laisse supposer une présence dès le néolithique ou l'âge du bronze, mais aucune autre trace d'occupation de cette période n'a été mise à jour sur les lieux. Seul du mobilier des IIe et IIIe siècles après J.C., ainsi que de l'Antiquité tardive, a été découvert.

Avec les Romains, les logiques d'implantation ont évolué et la présence d'habitations plus bas sur les coteaux, fut attestée par la découverte de sépultures au niveau des quartiers *Saint-Pons* et du *Colombier*.
À partir du V^{ème} siècle, certaines villas, comme celle du *Castellaras*, ont été fortifiées et concentraient la population.

Au XIème siècle, Rainouard, seigneur des lieux, fit bâtir un château au sommet du Bois, mais il sera détruit en 1229, par l'armée du Comte de Provence, qui fera édifier une bastide au Nord du territoire à l'emplacement de l'actuel château.
Les crises du XIVe siècle (pestes, guerres, famines), entraînent la disparition de la communauté et en 1400, le territoire est considéré comme inhabité. Il se repeuplera ensuite difficilement. Le dernier seigneur des lieux, Joseph Louis Geoffroy du Rouret, qui s'est illustré pendant la guerre d'indépendance des États-Unis, émigre à la Révolution et sa seigneurie deviendra officiellement la commune du *Rouret*.

En 1830, le territoire s'agrandit considérablement avec le rattachement du hameau du *Bergier* appartenant jusqu'alors à la commune de *Châteauneuf*.
Durant la seconde moitié du XIXe siècle, la population, essentiellement composée d'agriculteurs, diminue à nouveau et il faudra attendre l'amélioration de l'adduction d'eau pour constater un regain démographique.
À cette époque, l'habitat, encore dispersé entre les différents hameaux, commence à se recentrer vers le Sud, dans la partie de l'ancien *Bergier*, aujourd'hui devenu le véritable cœur de la commune.
Dans les années 1900, *Le Rouret* compte environ 600 habitants, dont la plupart travaille la terre. On cultive le blé, la vigne, l'olivier, le lavandin, et ensuite les plantes à parfum telles que le jasmin et la rose. Le bois communal est loué pour les cultures ou le pâturage.
Bientôt les hameaux de *Saint-Pons*, du *Collet* et *Bergier* seront desservis par la ligne de tramway *Cagnes-Grasse* et peu à peu, suivant l'évolution de l'économie régionale, la population se détournera du secteur primaire au profit du secteur tertiaire, abandonnant ainsi les cultures pour travailler sur le littoral et les grandes villes voisines.

Durant la Grande Guerre de 1914-1918, de nombreux jeunes de la commune sont recrutés dans l'armée. À Grasse, les hôtels sont transformés en hôpitaux militaires pour les soldats blessés au front.
Après la guerre, les années folles s'accompagnent de la naissance de fêtes populaires comme la Saint-Pons et la Saint-Pierre. *Le Rouret* profite de l'élan touristique et économique ; de belles villas apparaissent à flanc de colline, les enfants se font plus nombreux dans les écoles.
En mai 1928, le tramway stoppe son activité, faute de voyageurs. Les rails sont abandonnés, et l'automobile se développe.

En 1939 la Seconde Guerre Mondiale vient frapper *la France*; à la fin de celle-ci, le nombre d'habitants a de nouveau chuté à moins de 550. Les travaux des champs reprennent (culture du jasmin, vendanges, figues, fleurs à parfum, olives…).

En 1954, la guerre d'Algérie mobilise de nouveau les jeunes appelés.
Une grande route doit bientôt être construite pour rallier la commune à *Grasse*. L'entreprise est ralentie en 1956 à cause d'un hiver rude où il neige 15 jours durant, rendant les travaux impossibles.

Un dynamisme nouveau se fait jour et s'installe sans toutefois faire oublier les racines du village, qui demeurent sources d'inspiration pour préparer l'avenir et maintenir la qualité de vie.



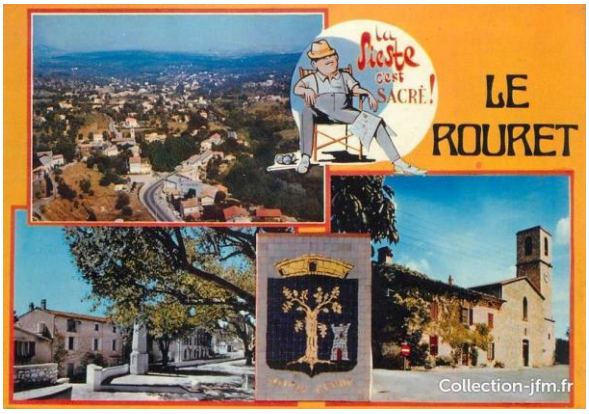


À l'aube de la V^{ème} République, le baby-boom rajeunit le pays. La grande route est terminée mais marque une fissure dans l'unité du village d'autrefois. Petit à petit, les habitants délaissent les travaux de la terre pour aller travailler en ville, en usine, au bureau ou sur les chantiers. C'est la modernité. Les restanques sont abandonnées, mais la volonté de conserver la tradition et le Terroir reste bien présente. La commune se construit et accueille de nombreuses nouvelles habitations. La qualité de vie attire les familles ; en 1968 *Le Rouret* compte 1.208 habitants. L'usine à parfum « Bouis » fait encore fonctionner l'économie du village.





En 1969, naît la plus importante technopole de France : *Sophia-Antipolis*, sur les communes *d'Antibes*, de *Biot*, *Vallauris, Valbonne et Mougins*. Située à 16 km du *Rouret* (environ 20 minutes de voiture) *Sophia-Antipolis* a accompagné le développement de l'habitat diffus, de l'urbanisation en milieu naturel, des déplacements automobiles, et du dépeuplement des centres villes. Modèle économique et urbain qui a transformé le paysage de l'arrière-pays Antibois.
La création de *Sophia-Antipolis* a ainsi favorisé le développement des villas individuelles dans les communes de l'arrière-pays, où se situe *Le Rouret*, transformant ainsi *Le Rouret* en commune résidentielle à grande vitesse à la fin des années 1980.



En l'an 2000, ce sont désormais 3 460 habitants qui peuplent le village. Un projet de cœur de village naît afin de créer notamment une belle zone commerçante, tout en préservant le calme et l'architecture provençale.

Lors du dernier recensement, la commune compte plus de 4 100 habitants. De nouveaux équipements ont vu le jour, comme la *Maison du Terroir*, le plateau multisports et le Théâtre du *Rouret*. Le projet « cœur de village » est en marche.

Toponymie du Rouret[2] :
« Les romains donneront au territoire le nom de La Rourée, la forêt de chênes que l'on retrouvera au XIème siècle sous la forme de : Le Rouret.
Le territoire actuel est formé de l'ancien Rouret et du rattachement en 1830 d'une importante partie du territoire de Châteauneuf. »

[2] *Sources : Institut d'Estudis Occitans 06, Résultats de l'enquête toponymique – Le Rouret – Bergier, Mars 2017*

2.3 Articulation du PLU avec les documents supra-communaux

Le PLU doit être compatible avec plusieurs documents, dits supra-communaux.
Il s'agit notamment de : la DTA 06, du SCOT de la CASA, du PDU, du SDUC, du PLH, du SDAGE.

2.3.1 La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes

La DTA permet la mise en œuvre d'une stratégie d'aménagement sur des parties du département qui présentent des enjeux particuliers et dont l'État souhaite définir le cadre. Dans ce document, l'État précise ses orientations fondamentales en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires.
La DTA des *Alpes-Maritimes* a été approuvée par décret préfectoral du 2 décembre 2003.

D'après la DTA, Le Rouret fait partie de l'entité « Moyen Pays » :
Extraits de la DTA, page 88 :

« Le Moyen-Pays est constitué de territoires très diversifiés ayant toutefois des caractéristiques communes. Bien qu'atteints, le plus souvent, par la "périurbanisation", ces territoires ont conservé une grande valeur paysagère et offrent un cadre de vie recherché.

Les orientations pour le Moyen-Pays doivent favoriser un développement modéré, maîtrisé et moins dépendant du littoral, en affirmant :

*- **la structure polycentrique** : le renforcement des centres et le confortement ou la création de pôles d'habitat, mais aussi de pôles de services et d'activités, doivent répondre aux besoins des habitants en limitant les déplacements de nécessité, et en assurant un meilleur équilibre entre l'habitat et l'emploi ainsi qu'une plus grande cohérence entre le développement urbain et les transports ;*

*- **la mise en valeur des espaces naturels** dans leurs diverses fonctions qu'elles soient forestière, agricole, de loisirs, de protection ou de prévention des risques naturels : cette organisation limitera l'étalement urbain et devra permettre de préserver l'identité des villes et villages, leurs patrimoines, leurs cultures et leurs paysages.*

Ces orientations tendent à valoriser les atouts spécifiques du Moyen-Pays, en confortant son armature urbaine - il ne doit pas devenir la "banlieue" des villes du littoral - et en préservant les paysages naturels et urbains qui fondent la qualité de son cadre de vie. »

☞ **Le PLU doit être compatible avec la DTA.**

➔ Les enjeux de la DTA sur *Le Rouret* : le premier enjeu consiste à développer la mixité des fonctions urbaines (économie, habitat, …) afin de lutter contre le phénomène de commune-dortoir par :

- le renforcement des centres,
- une réponse aux besoins économiques des habitants en limitant les déplacements,
- et en assurant un équilibre entre habitat et emploi.

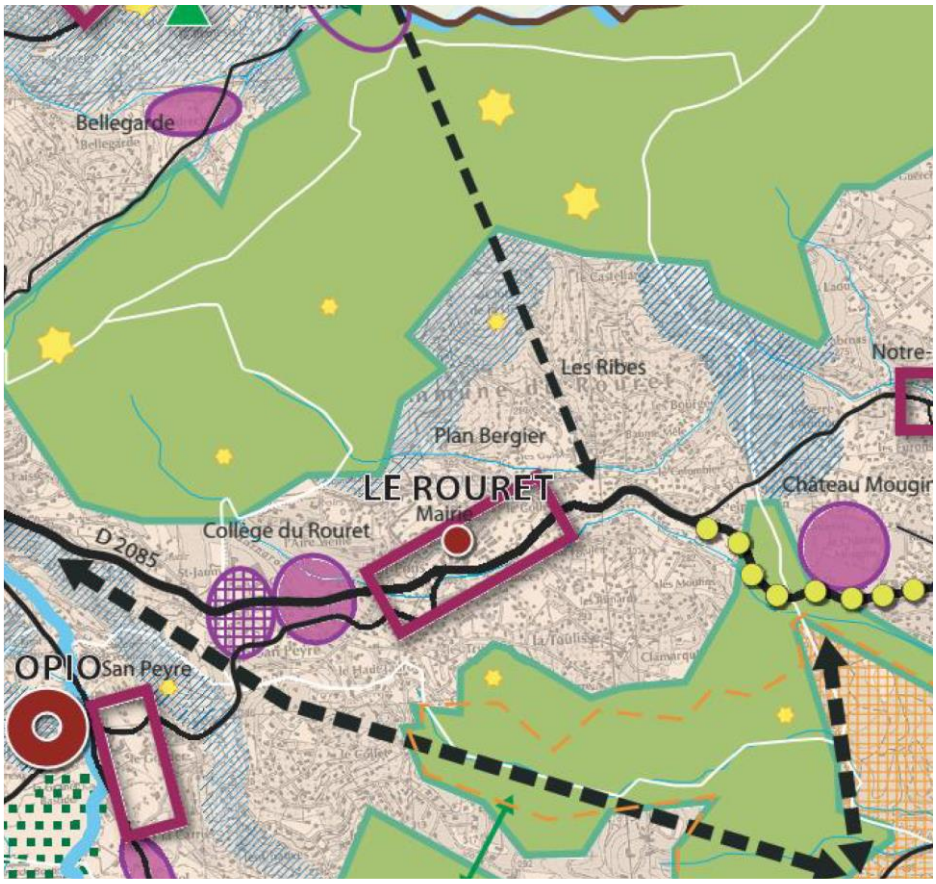
C'est précisément tout l'enjeu du PLU du *Rouret* avec ses OAP « cœur de village », et « déplacements », ainsi que ses zones économiques (Ue/Uem).

Le second enjeu concerne la mise en valeur des espaces naturels, des jardins, des espaces agricoles : autant de secteurs nécessaires à la qualité des paysages, au maintien de la biodiversité, et aux loisirs des habitants ; là aussi, la stricte réglementation de la zone Uc et Nh vont dans le sens de ces objectifs.

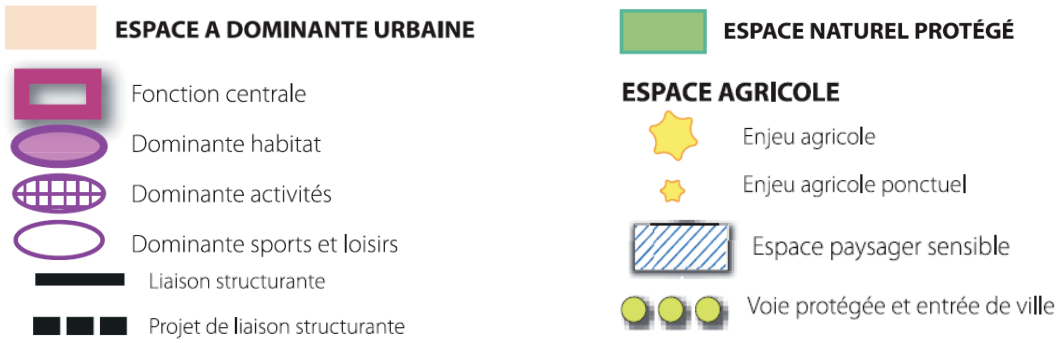
2.3.2 Le SCoT de la CASA

Créée par arrêté préfectoral du 10/12/2001, la CASA est un EPCI regroupant, à l'origine, 16 communes du bassin Antibois. Le 5 mai 2008, le SCoT a été approuvé par le Conseil Communautaire de la CASA. Il est actuellement en révision depuis le 11/07/2011 pour intégrer le territoire des 8 nouvelles communes du *Haut Pays* ayant rejoint l'EPCI en 2012. Le PADD devrait être établi courant 2019, en prenant en compte entre autres, le SRCE approuvé en 2014. Le PLU doit anticiper la prise en compte de ce document (cf. chapitre 5 : Rapport d'incidences environnementales).
La commune du *Rouret* appartient à l'unité de voisinage Ouest de la CASA dans le « *Moyen pays* », comprenant aussi les communes qui l'entourent de *Bar-sur-Loup, Châteauneuf, Opio, et Roquefort-les-Pins*.
Les orientations générales du SCoT concernant la commune du *Rouret* sont les suivantes (les limites communales du *Rouret* sont identifiées en blanc) :

Extrait synthétique du DOG du SCoT appliqué au territoire du Rouret :



Légende du SCoT :



➔ Les enjeux agricoles du SCoT sur *Le Rouret* : *Le Rouret* est concerné par 2 « *espaces agricoles à conforter* » et 4 « *enjeux agricoles ponctuels* ». Les limites Nord et Sud du territoire sont identifiées en « *espace naturel* ». Le réseau hydrographique est concerné par une trame bleue. Enfin, la frange Nord de l'enveloppe urbaine, située à l'interface des « *espaces naturels* » est identifiée en « *espace paysager sensible* ».

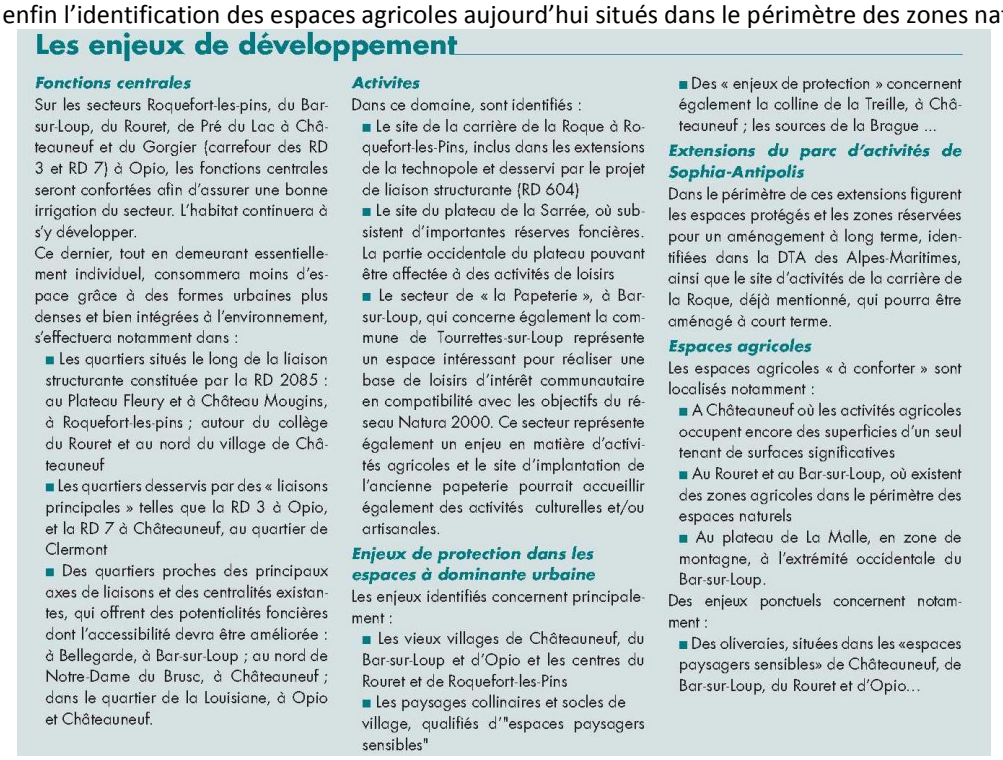
➔ Les enjeux déplacements du SCOT sur *Le Rouret* : *Le Rouret* est concerné par la traversée de la RD 2085, axe structurant à l'échelle de la CASA. Un « *enjeu de développement »* est positionné à la jonction RD 2085 / Route *d'Opio*. L'enjeu de développement du SCoT est traduit dans le PLU par la création d'une nouvelle centralité autour de St-Pons.

☟ *En revanche, les études, relatives aux deux autres axes identifiés sur la carte en pointillés, en termes de nouvelle liaison à créer, ne sont pas suffisamment avancées pour permettre une traduction règlementaire au PLU.*

➔ Les enjeux urbains du SCOT sur *Le Rouret* : *Le Rouret* est concerné par un « *espace à dominante urbaine* » qui correspond globalement aux Parties Actuellement Urbanisées (PAU). La « *fonction centrale* » de *Saint-Pons* et de la jonction RD 2085 / *Route d'Opio* est clairement localisée. Pour permettre la mutation urbaine attendue dans la « *fonction centrale* » autour de *Saint-Pons*, sans faire exploser la variation démographique, « *l'espace à dominante urbaine* » doit être impérativement réduit. Enfin, à l'Ouest, la zone économique de *San Peyre* existante au Sud du Collège en « *dominante activités*» et une zone d'habitat correspondant à la zone 2 AUa en « dominante habitat » sont identifiées : le PLU respecte ces intentions.

➔ Les enjeux de développement du SCOT sur *Le Rouret* : Les enjeux de développement préconisés par le SCoT et propres au *Rouret* concernent :

- Le renouvellement urbain autour de l'axe de la RD2085, et notamment entre *Saint-Pons* et le Collège,
- la protection patrimoniale dans les anciens hameaux (« *les centres du Rouret* »),
- et enfin l'identification des espaces agricoles aujourd'hui situés dans le périmètre des zones naturelles.



Les enjeux de développement

Fonctions centrales

Sur les secteurs Roquefort-les-pins, du Bar-sur-Loup, du Rouret, de Pré du Lac à Châteauneuf et du Gorgier (carrefour des RD 3 et RD 7) à Opio, les fonctions centrales seront confortées afin d'assurer une bonne irrigation du secteur. L'habitat continuera à s'y développer.

Ce dernier, tout en demeurant essentiellement individuel, consommera moins d'espace grâce à des formes urbaines plus denses et bien intégrées à l'environnement, s'effectuera notamment dans :

- Les quartiers situés le long de la liaison structurante constituée par la RD 2085 : au Plateau Fleury et à Château Mougins, à Roquefort-les-pins ; autour du collège du Rouret et au nord du village de Châteauneuf
- Les quartiers desservis par des « liaisons principales » telles que la RD 3 à Opio, et la RD 7 à Châteauneuf, au quartier de Clermont
- Des quartiers proches des principaux axes de liaisons et des centralités existantes, qui offrent des potentialités foncières dont l'accessibilité devra être améliorée : à Bellegarde, à Bar-sur-Loup ; au nord de Notre-Dame du Brusc, à Châteauneuf ; dans le quartier de la Louisiane, à Opio et Châteauneuf.

Activites

Dans ce domaine, sont identifiés :

- Le site de la carrière de la Roque à Roquefort-les-Pins, inclus dans les extensions de la technopole et desservi par le projet de liaison structurante (RD 604)
- Le site du plateau de la Sarrée, où subsistent d'importantes réserves foncières. La partie occidentale du plateau pouvant être affectée à des activités de loisirs
- Le secteur de « la Papeterie », à Bar-sur-Loup, qui concerne également la commune de Tourrettes-sur-Loup représente un espace intéressant pour réaliser une base de loisirs d'intérêt communautaire en compatibilité avec les objectifs du réseau Natura 2000. Ce secteur représente également un enjeu en matière d'activités agricoles et le site d'implantation de l'ancienne papeterie pourrait accueillir également des activités culturelles et/ou artisanales.

Enjeux de protection dans les espaces à dominante urbaine

Les enjeux identifiés concernent principalement :

- Les vieux villages de Châteauneuf, du Bar-sur-Loup et d'Opio et les centres du Rouret et de Roquefort-les-Pins
- Les paysages collinaires et socles de village, qualifiés d'"espaces paysagers sensibles"
- Des « enjeux de protection » concernent également la colline de la Treille, à Châteauneuf ; les sources de la Brague ...

Extensions du parc d'activités de Sophia-Antipolis

Dans le périmètre de ces extensions figurent les espaces protégés et les zones réservées pour un aménagement à long terme, identifiées dans la DTA des Alpes-Maritimes, ainsi que le site d'activités de la carrière de la Roque, déjà mentionné, qui pourra être aménagé à court terme.

Espaces agricoles

Les espaces agricoles « à conforter » sont localisés notamment :

- A Châteauneuf où les activités agricoles occupent encore des superficies d'un seul tenant de surfaces significatives
- Au Rouret et au Bar-sur-Loup, où existent des zones agricoles dans le périmètre des espaces naturels
- Au plateau de La Malle, en zone de montagne, à l'extrémité occidentale du Bar-sur-Loup.

Des enjeux ponctuels concernent notamment :

- Des oliveraies, situées dans les «espaces paysagers sensibles» de Châteauneuf, de Bar-sur-Loup, du Rouret et d'Opio...

☞ **Le PLU doit être compatible avec le SCoT.** Dans chacune des parties du diagnostic communal, la compatibilité du document de PLU avec le document de SCoT sera systématiquement étudiée.

2.3.3 Le Plan de Déplacement Urbain (PDU) de la CASA

La CASA, en tant qu'Autorité Organisatrice des Transports Urbains (AOTU) compétente pour l'ensemble de son territoire, a approuvé, le 5 mai 2008, son PDU.
Les principales actions du PDU sont les suivantes :

- L'inscription systématique dans les articles 12 des PLU des besoins spécifiques pour le stationnement des marchandises et des vélos ;
- Le maintien des continuités modes doux dans les opérations d'urbanisation nouvelles ou de requalification urbaine. Dans ce cadre, il y a lieu de poursuivre et de développer la piétonisation ou semi-piétonisation des centres anciens (à l'aide de constitution de réserves foncières pour les cheminements modes doux et itinéraires cyclables).

De plus, le PDU prévoit l'adaptation de l'offre privée de stationnement des voitures liée aux bureaux et à l'habitat par rapport aux objectifs du PDU en lien avec la répartition modale des migrations quotidiennes (domicile-travail,…) et à la réalisation des grands projets de transports collectifs.
Ce PDU et son rapport environnemental fixent 7 objectifs majeurs :

- Promouvoir les transports collectifs ;
- Renforcer les liens entre la CASA et les territoires voisins ;
- Favoriser les circulations douces ;
- Agir pour des voiries plus sûres ;
- Renforcer le dynamisme des centres urbains et des villages ;
- Encourager à une éco-mobilité des salariés et des scolaires ;
- Aider aux changements de comportements.

➔ Les enjeux du PDU sur *Le Rouret* : Le PLU doit promouvoir ces objectifs du PDU. Le volet « déplacement » du PLU constitue un enjeu majeur : Le PLU comporte une OAP « déplacements » qui identifie les voies existantes et celles à créer, et hiérarchise la voirie en définissant des coupes et alignements à respecter. Les cheminements piétons existants et à créer sont identifiés. De plus, l'OAP «Cœur de village » est positionnée le long de la RD 2085, là où se situent les arrêts de transports collectifs, dont le renouvellement urbain pourra améliorer l'offre et la demande.

2.3.4 Le Schéma de Développement de l'Urbanisme Commercial (SDUC) de la CASA

Le SDUC, que la CASA approuvé en février 2007, définit les objectifs et les principes souples d'une politique commerciale pour une durée de cinq ans. Ces objectifs à atteindre ont ainsi été résumés :

- Dynamiser l'activité commerciale dans les centres urbains, les cœurs de villages et les quartiers pour répondre aux besoins des populations.
- Réorganiser les pôles commerciaux périphériques et favoriser leur redéploiement qualitatif.
- Permettre l'accueil de concepts commerciaux innovants, porteurs de modernité pour le commerce et l'artisanat.
- Favoriser le maillage commercial du territoire communautaire : pôle régionaux, centre-ville et cœurs de village, quartiers, espaces commerciaux de proximité,…

Le SDUC comprend des « fiches actions »qui ne concernent que les pôles disposant de points de vente supérieurs à 300 m², sur lesquels les orientations du SDUC portent en priorité. *Le Rouret* est concerné par ces « fiches actions » pour une seule enseigne, qui depuis a été réhabilitée et agrandie comme attendu par le SDUC. Les objectifs de confortements des activités en zone Ue suivent également ces attentes.

Extrait du SDUC, Page 22 des « fiches actions » traitant du Rouret :

3. Le Rouret

Objectifs : Equilibre de l'offre en lien avec les développements commerciaux de Châteauneuf et d'Opio **Évolution :** Maintenir la fonction de proximité et conforter l'offre alimentaire selon besoins locaux	**Hiérarchie :** proximité

Offre commerciale				Mesures d'accompagnement
Développement				**Bâti, aménagement urbain et paysager** • Pas d'aménagement spécifique à cette offre
Produits	**Typologie**	**Exemple d'enseignes**	**Type de surface**	**Accessibilité** • Mutualisation du stationnement Casino / Weldom ou regroupement du stationnement Casino sur un seul site • Projet de requalification de la traversée du village au profit des modes doux de déplacement
Alimentaires	Transfert / extension	Casino	Actuelle : 800m² Souhaitable : +200 à 400 m²	**Disponibilités foncières, immobilières** • Foncier disponible à proximité pour restructuration
Localisation du développement • Sur secteur actuel				
Requalification, structuration de l'offre • Renouvellement du concept commercial du Casino • restructuration du pôle Casino / Weldom avec stationnement contiguë • Concentration et développement des commerces de quotidienneté et de services de proximité dans une opération de centre bourg (métiers de bouche et hôtellerie-restauration) • Renforcement de la zone commerciale existante au lieu dit Le Collet, La Poste à travers l'implantation de commerces et services de proximité (moins de 300 m²) • Déploiement en accompagnement des projets le long de la RD2085 et RD 807 (en zone UCZ du POS) de bureaux, services de proximité, artisanat et hébergement hôtelier				

Direction du Développement Economique / CA Sophia - Antipolis
Schéma de développement commercial (Fiches actions) - Juin 2006

22

➔ Les enjeux du SDUC sur *Le Rouret* : renforcer la zone de *San Peyre*, accompagner le développement économique le long de la RD 2085 et RD 807 et contribuer au développement de l'activité économique (de proximité, commerces de bouche…) à *Saint-Pons* et au *Collet*. Ainsi, l'OAP « Cœur de village » identifie un linéaire de façade devant être affecté aux activités économiques (commerces, services…) pour renforcer la vocation économique des RDC des futures constructions. Le PLU identifie également *San Peyre* en zone Ue, zone économique appelée à se spécialiser et se développer.

2.3.5 Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CASA



Par délibération en date du 14 octobre 2019, le Conseil Communautaire de la CASA a adopté son 3eme Programme Local de l'Habitat établi pour la période 2020-2025. Le PLU du *Rouret* doit être compatible avec ce document. Les orientations du PLH sont les suivantes :

Orientation 1 : Mobiliser toutes les ressources pour satisfaire les besoins en logement :

- Mobiliser le foncier en l'optimisant
- Mobiliser le parc existant pour mieux répondre aux besoins

Orientation 2 : Garantir une offre diversifiée au service du lien emploi logement déplacements

- Une volonté d'agir sur la fluidité des parcours résidentiels
- En soutenant le développement d'une offre abordable et régulée, dans toutes ses composantes
- … qui se décline en objectifs de logements sociaux par commune permettant de progresser par rapport aux obligations règlementaires

Orientation 3 : Vers des réponses plus ambitieuses pour répondre aux attentes de tous les ménages

- Mettre en œuvre une stratégie de peuplement permettant un rééquilibrage territorial et une réponse aux publics prioritaires
- Mettre en œuvre le logement d'abord sans oublier de couvrir les besoins en hébergement
- Répondre aux besoins à toutes les étapes de la vie
- Accompagner les publics en situation de handicap dans la diversité de leurs besoins
- Répondre aux gens du voyage

Extrait du PLH 2020-2025, page 357 (orientation 2 fiche actions 7) :

	LLS neuf	LLS Accession/ Amélioration	Accession Sociale	ANAH	Total
Antibes	180	35	35	10	260
Biot	24	2	6	2	34
Valbonne	16	0	6	0	22
Vallauris	58	12	12	12	94
Villeneuve-Loubet	40	6	10	4	60
SOPHIA & LITTORAL	**318**	**55**	**69**	**28**	**470**
Le Bar-sur-Loup	4	2	1	1	8
Châteauneuf Grasse	5	0	2	2	9
Opio	2	0	2	0	4
MOYEN PAYS OUEST	**11**	**2**	**5**	**3**	**21**
La Colle-sur-Loup	20	3	6	3	32
Roquefort-les-Pins	15	0	11	0	26
Le Rouret	10	2	5	2	19
Saint-Paul de Vence	8	0	2	0	10
Tourrettes-sur-Loup	5	2	4	1	12
MOYEN PAYS EST	**58**	**7**	**28**	**6**	**99**
TOTAL	**387**	**64**	**102**	**37**	**590**

➔ Les enjeux du PLH sur *Le Rouret* : Les objectifs quantitatifs du PLH estiment la production, pour la commune du *Rouret*, à 120 logements sur les 6 ans du PLH, ce qui correspond à une production annuelle moyenne de 25 logements, dont 19 LLS.
Le PLU par ses SMS et ZMS crée les gisements capables de produire ces objectifs.

Extrait du PLH 2020-2025, page 501 (ANNEXE) :

Objectifs de production annuels PLH CASA 2020 - 2025	Le Rouret	CASA
Objectif global de production de logements (tous types de logements confondus)	**25**	**1086**
Objectif de logements sociaux		
En construction neuve	**10**	**387**
En acquisition Amélioration	**2**	**64**
En accession sociale (1)	**5**	**102**
En conventionnement Anah (2)	**2**	**37**
Objectif total de logements sociaux	**19**	**590**

(1) Accession sociale : par le biais du Prêt social location-accession (PSLA) ou du Bail Réel Solidaire (BRS)
(2) En conventionnement ANAH : Mobilisation du parc privé par le biais d'une convention (avec ou sans travaux) avec l'Agence nationale pour l'amélioration de l'Habitat (Anah)

2.3.6 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le SDAGE du bassin *Rhône Méditerranée* (2016-2021) est un document de planification pour l'eau et les milieux aquatiques à l'échelle du bassin versant instauré par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Il est élaboré sur le territoire du grand bassin hydrographique du *Rhône* (partie française), des autres fleuves côtiers méditerranéens et du littoral méditerranéen.

Il a été approuvé le 03 décembre 2015 et fixe pour une période de 6 ans les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau, intégrant les obligations définies par la directive européenne sur l'eau ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement pour l'atteinte d'un bon état écologique et chimique de l'eau d'ici 2021.

Dans la pratique, le SDAGE formule des préconisations à destination des acteurs locaux du bassin. Il oblige les programmes et les décisions administratives à respecter les principes de gestion équilibrée, de protection ainsi que les objectifs fixés par la Directive Cadre sur l'Eau de 2000.

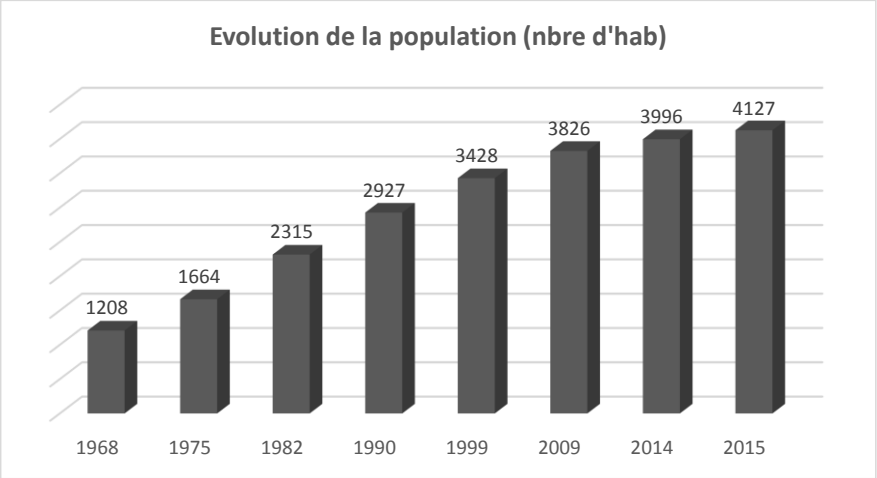
➔ Les enjeux du SDAGE sur *Le Rouret* : Le PLU doit être compatible avec les orientations, les mesures et les objectifs de qualité et de quantité d'eau définis par le SDAGE du bassin *Rhône Méditerranée*. L'évaluation de la compatibilité du PLU avec les mesures du SDAGE 2016-2021 est réalisée dans l'évaluation environnementale. Se référer au chapitre 5 du présent document « Rapport d'Incidences Environnementales ».

2.4 Démographie[3]

2.4.1 Une croissance démographique continue depuis 1968

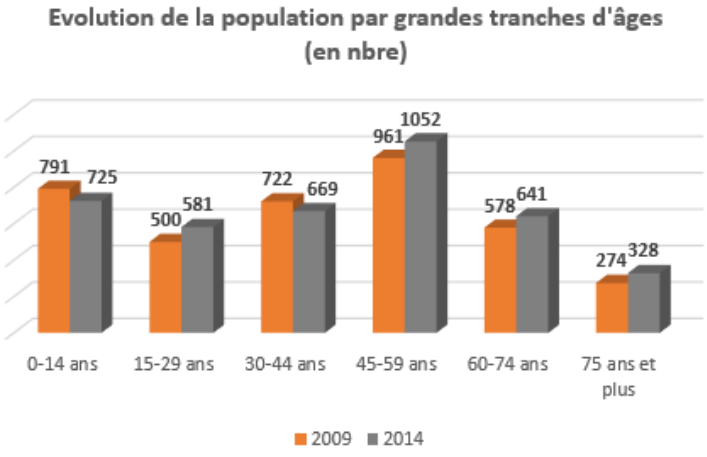
Le dernier recensement officiel de l'INSEE réalisé en 2014, comptabilisait **3996 habitants au Rouret**.
C'est sur la base de ce recensement complet (comprenant les statistiques sur la démographie, le logement, l'économie…) paru le 12 octobre 2017 qu'est effectué le présent diagnostic territorial. Un recensement intermédiaire, portant uniquement sur le nombre d'habitants, effectué au premier janvier 2015 comptabilisait 4127 habitants.

Depuis 1968, la progression démographique est continue et importante.
On observe néanmoins un léger ralentissement de la croissance démographique sur les dernières périodes censitaires (+398 habitants entre 1999 et 2009 et + 170 habitants entre 2009 et 2014).
La commune du Rouret reste attractive étant donné que l'on a observé, depuis 2006, que la croissance démographique du territoire de la CASA a cessé, alors que celle du *Rouret* se poursuit.



2.4.2 Une population vieillissante, mais un nombre de jeunes important

L'indice de jeunesse est le rapport entre la population de moins de 20 ans et la population de plus de 60 ans. Plus cet indice est élevé, plus le nombre de moins de 20 ans est important par rapport aux plus de 60 ans. C'est le cas de la commune du *Rouret*, qui a un indice de jeunesse supérieur à 1 (1,041), sur le dernier recensement. Cette tendance préfigure sans doute une tendance au rajeunissement de la population. Les tranches d'âges ayant connu la plus forte croissance entre 2009 et 2014 sont les 15-29 ans et les 45 ans et plus.



En 2014, les jeunes actifs (15-44 ans) représentent près d'un tiers de la population communale.

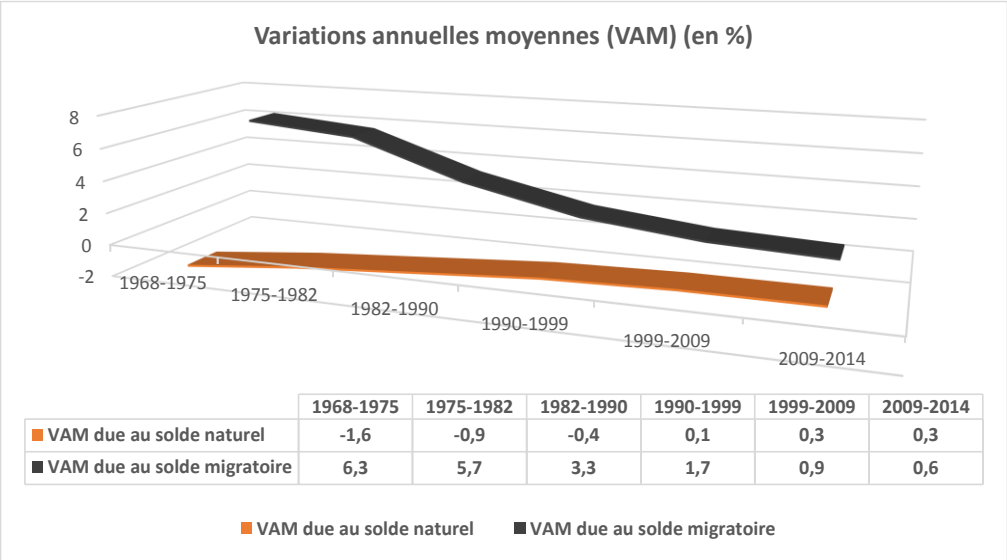
Comparaison avec le Département :
+ d'enfants au *Rouret* : La tranche des 0-14 ans concerne 18,2% des habitants du *Rouret*, alors qu'elle n'est que de 15,7% à l'échelle du Département. Les plus âgés sont moins nombreux au *Rouret* (+60 ans : 24,2%) qu'à l'échelle du Département (29,8%).

[3] *Source : INSEE RGP dossier complet- INSEE – 12/10/ 2017*

2.4.3 La croissance démographique

La croissance démographique communale est essentiellement due à l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire communal : le solde migratoire, bien que décroissant, reste toujours positif. Il confirme l'attractivité du *Rouret* qui se traduit par l'installation de nouveaux ménages.

Depuis 1982, **le solde naturel (naissances) est positif et croissant** : les naissances sont de plus en plus nombreuses, les jeunes couples en âge d'avoir des enfants restent vivre ou s'installent au *Rouret*. Autrefois faible, **le solde naturel tend aujourd'hui à rattraper le solde migratoire.**

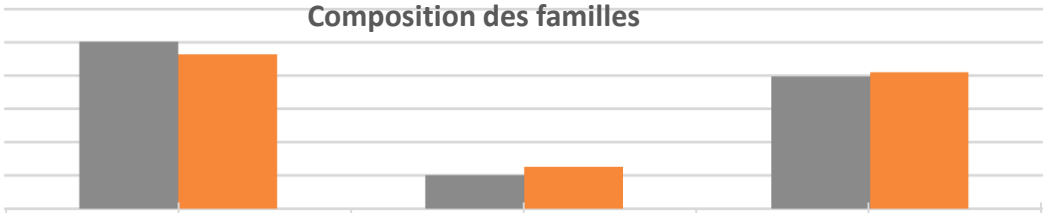


	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009	2009-2014
VAM due au solde naturel	-1,6	-0,9	-0,4	0,1	0,3	0,3
VAM due au solde migratoire	6,3	5,7	3,3	1,7	0,9	0,6

2.4.4 Composition des familles

La famille, au sens de l'INSEE, est la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et constituée : soit d'un couple, avec le cas échéant son ou ses enfant(s); soit d'un adulte avec son ou ses enfant(s) (famille monoparentale).

Alors qu'un ménage, selon l'INSEE, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne. Un ménage peut comprendre zéro, une ou plusieurs familles.



	couples avec enfants	familles monoparentales	couples sans enfants
2009	50,2%	10,1%	39,7%
2014	46,4%	12,6%	41,0%

En 2014, près de la moitié des familles (46,4%) est constituée de couples avec enfants. Cette proportion, bien qu'importante, est en baisse comparativement au recensement précédent (50,2% en 2009). Corrélativement, on assiste à une augmentation de la part des couples sans enfants ainsi que des familles monoparentales.

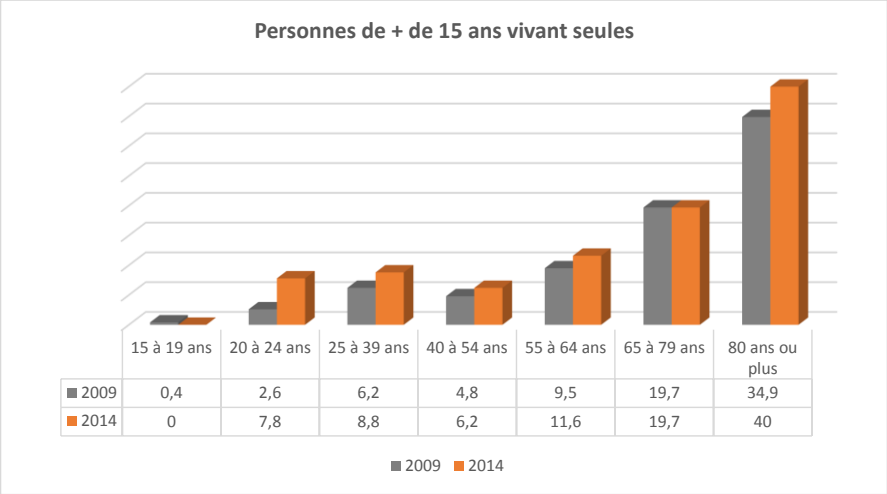
En comparant ces données avec celles du Département, *Le Rouret* présente une proportion plus importante de couples avec enfants et moins de familles monoparentales et moins de couples sans enfants.

Comparaison avec le Département :

	Département 06	*Le Rouret*
Couples avec enfants	39,2 %	46,4 %
Familles monoparentales	17,1 %	12,6 %
Couples sans enfants	43,7 %	41,0 %

La majorité des familles (en couple ou monoparentale) a au moins un enfant (59%) mais cette tendance est à la baisse et se traduit par le desserrement des ménages : les jeunes adultes et les personnes les plus âgées vivent seules et non plus sous le même toit que la famille principale.

Les personnes de plus de 15 ans vivant seules sont en augmentation : cette évolution est particulièrement vraie pour les 20-24 ans ainsi que les plus de 80 ans la part en pourcentages des « 20-39 ans » et celle des « plus de 80 ans » représentant les évolutions les plus significatives. Quantitativement, les personnes les plus âgées sont toujours les plus nombreuses à vivre seules (suite au décès du conjoint par exemple), mais la progression des plus jeunes vivant seuls est notable.



2.4.5 Démographie comparée au territoire de la CASA[4]

En 2011, 176 900 personnes vivent sur le territoire de la CASA, soit 16 % de la population des *Alpes-Maritimes*.

Sur l'ensemble du territoire de la CASA, on observe :

- Une croissance démographique au ralenti ;
- « La population de près de 177 000 habitants se concentre sur le littoral et à proximité de la technopole éponyme. Elle a fortement progressé en un demi-siècle, mais ce dynamisme s'estompe depuis 2006, notamment sur le littoral. » ;
- Une population relativement âgée avec des inactifs de plus en plus importants : Plus d'un habitant de la CASA sur cinq a 65 ans ou plus
- Un ralentissement de la croissance démographique, surtout sur le littoral :

En 50 ans, sous l'effet d'une forte attractivité migratoire, la population de la CASA a presque triplé (figure 2). Quasiment toutes ses communes ont gagné des habitants. Les populations de *Biot* et *Villeneuve-Loubet* ont même plus que quadruplé et celle de *Valbonne* a presque été multipliée par dix. La fondation de la technopole de *Sophia-Antipolis* en 1969 a en effet entraîné un fort développement démographique sur son périmètre et à proximité. Le Nord de la zone connait, quant à lui, un dynamisme plus récent (depuis 1990). (…)

[4] Junel Bernard, Jacques Pougnard, Insee, octobre 2015 – fiche CASA

- De plus en plus de naissances, moins de migrations résidentielles en faveur de la CASA

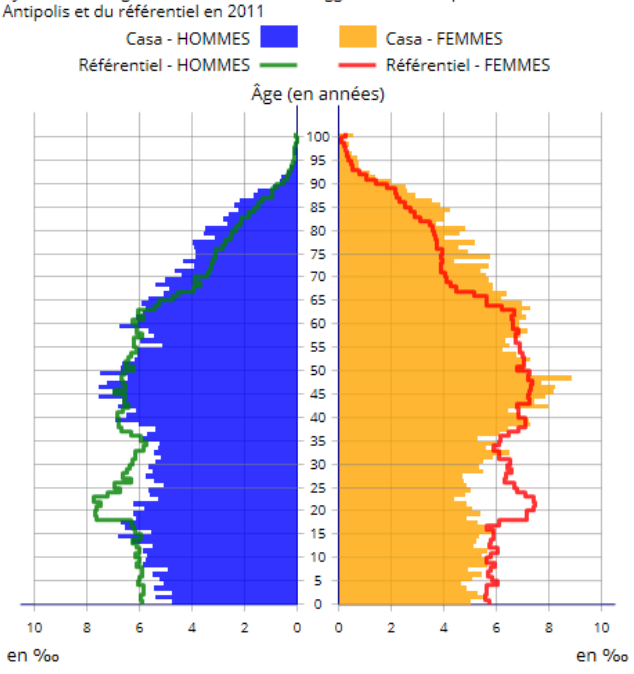
Depuis 2006, le solde naturel est le seul moteur démographique de la communauté d'agglomération *Sophia-Antipolis*. Autrefois faible, il progresse depuis 1982. En effet, les naissances sont de plus en plus nombreuses ; (…). Ainsi, l'impact du solde naturel sur la croissance démographique du territoire a doublé entre les périodes 1982-1990 et 2006-2011 ; il a à l'inverse baissé dans les territoires comparables. (…)

- De nombreux échanges avec les territoires alentour

La moitié des mouvements migratoires de la CASA ont lieu avec son environnement géographique proche ; les départs sont toutefois plus nombreux que les arrivées. (…)

La population de la communauté d'agglomération Sophia Antipolis est relativement âgée

Pyramide des âges de la communauté d'agglomération Sophia Antipolis et du référentiel en 2011



Lecture : en 2011, 4,8 femmes sur 1 000 et 3,5 hommes sur 1 000 sont âgés de 80 ans dans la Casa.

Source : Insee, Recensement de la population 2011.

2.4.6 Besoins répertoriés en matière de démographie

Synthèse du diagnostic :

Au dernier recensement (2014), la commune comptait 3996 habitants. Les plus jeunes représentent plus de 18% des habitants au *Rouret*, pourcentage supérieur au Département. La composition des familles se distingue aussi de la moyenne départementale, puisque les familles avec enfants sont plus importantes au *Rouret*. Quant à la croissance : les nouveaux arrivants sont toujours plus nombreux, toutefois le solde naturel rattrape le solde migratoire.

Besoins à traduire dans le PLU :

- *L'objectif communal est d'encadrer la croissance, et l'urbanisation qui en découle, en maîtrisant l'accueil de nouvelles populations, car elle induit des besoins et des services en équipements publics.*
- *-En ce sens, la commune envisage dans le cadre du présent PLU, une population totale d'environ 5 000 habitants vivant au Rouret, en résidence principale, d'ici 15 ans.*
- *Ce plafond d'environ 5 000 habitants à l'échelle du présent PLU (15 ans) est à prendre en considération dans les capacités d'accueil issues de l'application des règles du PLU.*

2.4.7 Articulation et compatibilité des objectifs démographiques communaux avec le SCoT

Le SCoT approuvé en 2008

La Variation Annuelle Moyenne (VAM) du SCoT actuel (taux calculé il y a 11 ans) est une moyenne de 0,8%.

Dans le détail, des VAM variantes sont définies par unité de voisinage : L'analyse de la moyenne de 0,8% montre que **l'écart-type est important au sein des communes du SCOT** : L'unité de voisinage Sud (0,61%), au littoral fortement urbanisé et densément peuplé, et l'unité de voisinage Nord en zone de montagne (2,08%) ne sont pas identiques.

L'unité de voisinage Ouest, dont fait partie le Rouret, possède une VAM de 1,45% d'après le SCOT.

Sud (2 Communes) : VAM : + 0.61 % /an

	2004	Prévisions 2020
Population	101 900	112 000
Densité (habitants par ha)	26	28
Résidences principales	48 800	55 800

Centre (2 Communes) : VAM : +1.02 %/an

	2004	Prévisions 2020
Population	21 300	24 800
Densité (habitants par ha)	6,2	7,2
Résidences principales	7 900	9 600

Est (4 Communes) : + 1.07 %/an

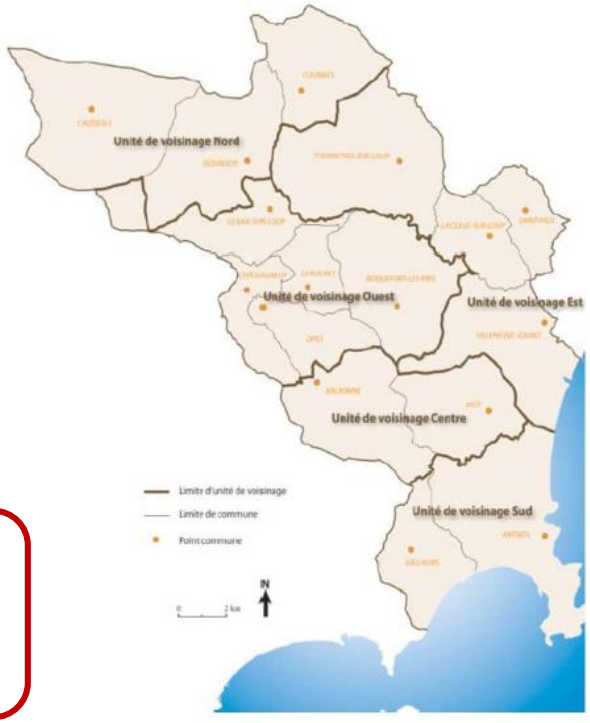
	2004	Prévisions 2020
Population	29 000	34 000
Densité (habitants par ha)	4,4	5,2
Résidences principales	12 200	14 700

Ouest (5 Communes, dont Le Rouret) : VAM : + 1.45 %/an

	2004	Prévisions 2020
Population	17 600	21 700
Densité (habitants par ha)	2,9	3,5
Résidences principales	6 600	8 100

Nord (3 communes) : VAM : +2.08 %/an

	2004	Prévisions 2020
Population	600	800
Densité (habitants par ha)	0,1	0,1
Résidences principales	300	400



➔ En appliquant, sur la commune du *Rouret*, le taux de croissance moyen et théorique préconisé par le document de SCoT (taux moyen de 0,8%) : les perspectives d'évolution atteindraient 4 500 habitants, objectif peu ambitieux pour la commune du *Rouret*. Les enjeux démographiques du PLU du *Rouret* sont estimés à 5000 habitants et correspondent à un taux de croissance de 1,5%, taux compatible avec l'unité de voisinage Ouest, dans laquelle se situe Le Rouret, qui est de 1,45%.
Le taux de croissance du PLU du *Rouret* est estimé à 1,5% par an : il confirme la volonté communale de dynamisation de son territoire, de recentrage du développement urbain au cœur du village et par un arrêt de l'étalement urbain dans les zones naturelles et périphériques résidentielles où les équipements font défaut.

Le DOG du SCoT approuvé le 5 mai 2008

La commune du *Rouret* fait partie de l'Unité de Voisinage Ouest et ce territoire a connu une forte croissance démographique depuis la création de la technopole de *Sophia-Antipolis* ; sa population a doublé en 30 ans passant de 8500 habitants en 1975 à 17500 en 2004.

L'urbanisation occupe près de la moitié de la superficie de ce secteur, confirmant son caractère majoritairement résidentiel.

Dans le cadre du document de SCoT, l'extension de la technopole de *Sophia-Antipolis* est prévue proche du *Rouret* (confirmée dans la DTA), ce qui participera de façon certaine à une croissance de la population communale du *Rouret*.

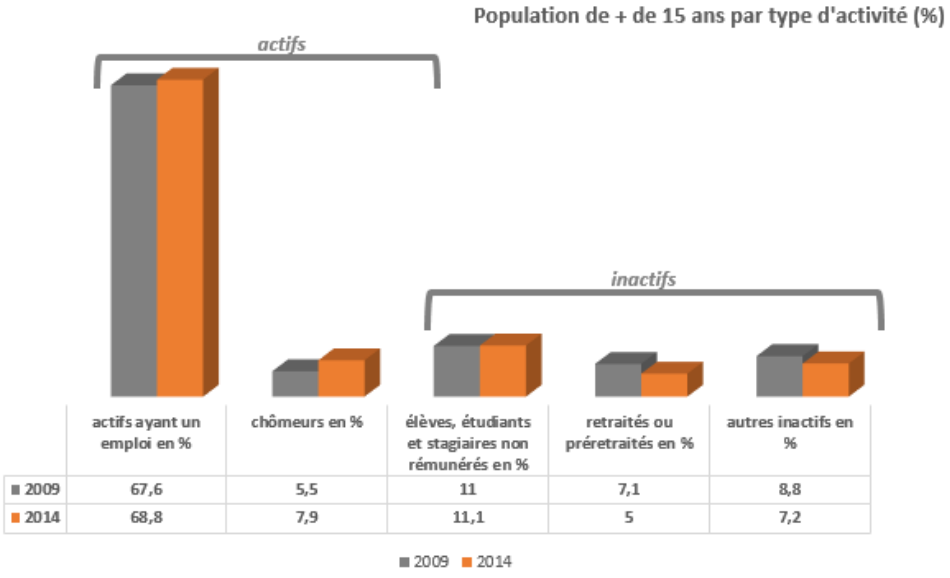
La volonté communale de renforcement de l'attractivité du territoire du *Rouret* et l'augmentation de sa population prévue dans le cadre de l'élaboration de son document d'urbanisme, s'inscrit dans le phénomène observé dans cette partie du territoire.

☞ Voir également les chapitres spécifiques à la VAM du Rouret, rubriques 3.1.6. et 3.1.7.

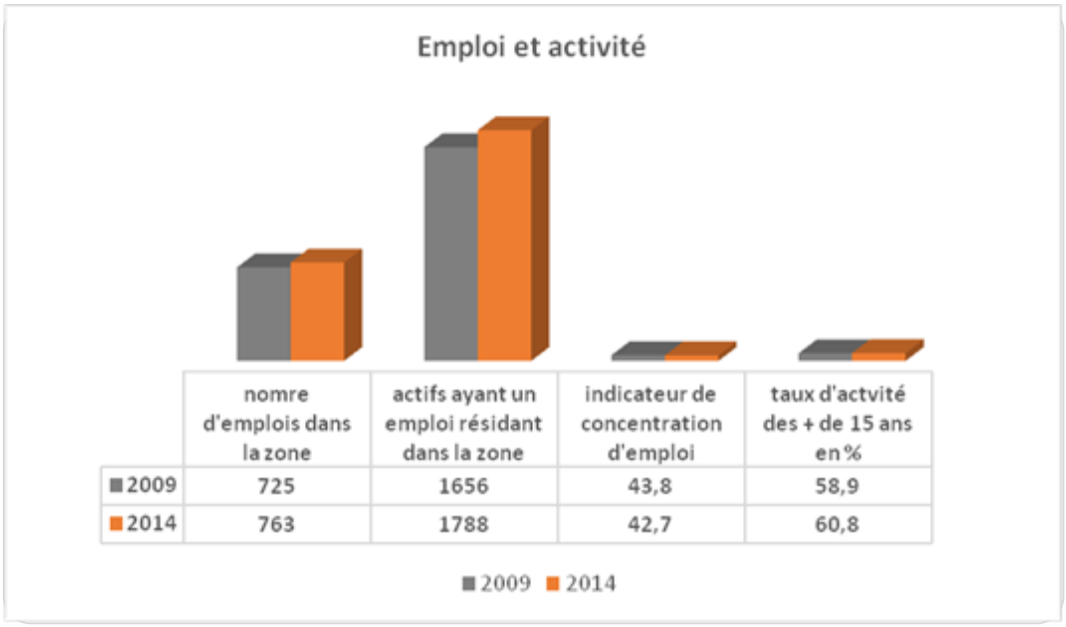
2.5 Économie : d'une économie agricole à une économie tertiaire

2.5.1 La population active : le dynamisme du Rouret

Comme dans l'ensemble du Département, la population active est en augmentation entre 2009 et 2014.
La part des actifs ayant un emploi a augmenté de plus de 1 point : en 2014, près de 70% de la population a un emploi, donnée supérieure à celle du Département, où les actifs ayant un emploi sont estimés à 64% ; corrélativement, la part des chômeurs a également augmenté, mais reste en dessous du plafond des 10%, alors qu'au niveau départemental, la part des chômeurs atteint 10,2%.



	actifs ayant un emploi en %	chômeurs en %	élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	retraités ou préretraités en %	autres inactifs en %
2009	67,6	5,5	11	7,1	8,8
2014	68,8	7,9	11,1	5	7,2



	nomre d'emplois dans la zone	actifs ayant un emploi résidant dans la zone	indicateur de concentration d'emploi	taux d'actvité des + de 15 ans en %
2009	725	1656	43,8	58,9
2014	763	1788	42,7	60,8

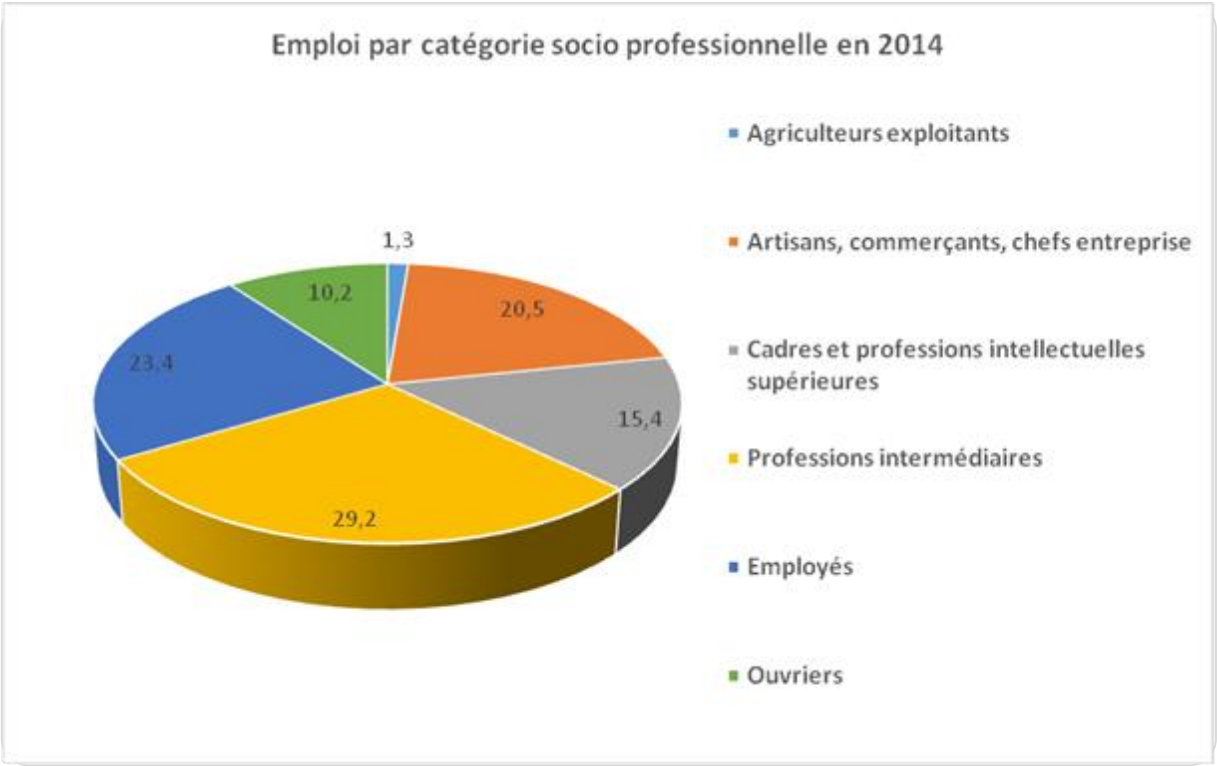
Indicateurs du dynamisme économique du *Rouret*, le « nombre d'actifs ayant un emploi résidant sur la commune » et le « nombre d'emplois» ont augmenté entre les deux derniers recensements.

Nb : l'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Les professions intermédiaires et les cadres et professions intellectuelles supérieures sont les catégories socioprofessionnelles les plus représentées sur le territoire communal.
Notons une forte augmentation du nombre de professions intermédiaires, d'ouvriers et d'artisans, commerçants et chefs d'entreprises. Ce sont les seules professions dont le nombre augmente.

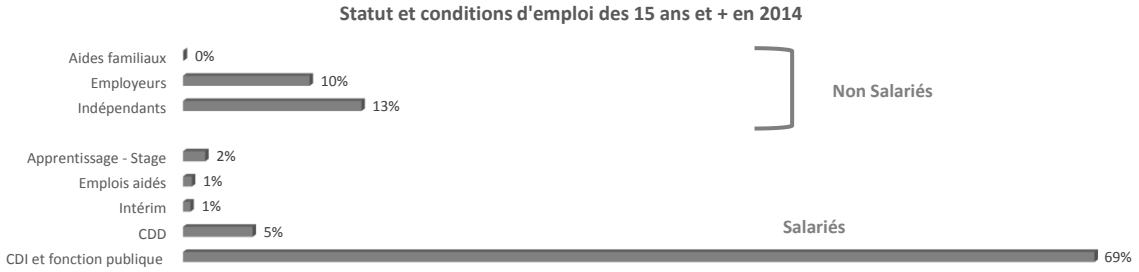


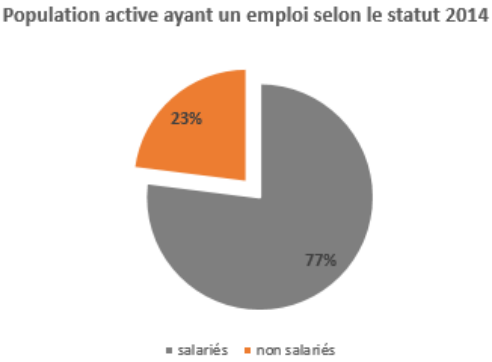
	Agriculteurs exploitants	Artisans, commerçants, chefs entreprise	Cadres et professions intellectuelles supérieures	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers
2009	0	205	675	323	343	142
2014	10	234	563	493	304	199



2.5.2 Les conditions d'emploi

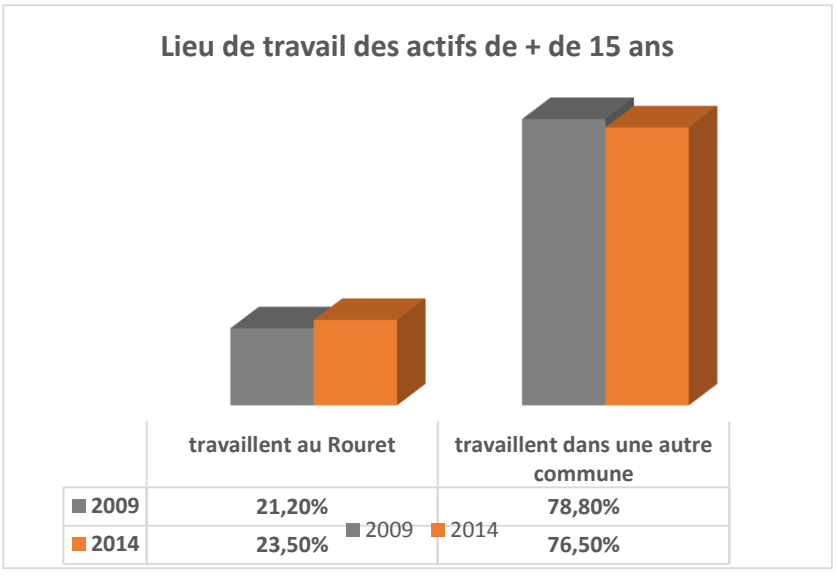
Sur 1788 actifs ayant un emploi que compte la commune, 77% sont salariés, dont une grande majorité en CDI ou titulaires de la fonction publique territoriale (69%).
23% sont non-salariés, c'est-à-dire aides familiaux, employeurs ou indépendants.





2.5.3 Les déplacements domicile-travail

Depuis 40 ans, comme dans l'ensemble du « *Moyen-Pays* », la croissance de l'emploi tente de compenser la chute de l'emploi agricole ; mais la part de l'emploi reste inférieure à son poids démographique: la majorité des actifs (+76%) se déplace quotidiennement et travaille en dehors du *Rouret*, en particulier sur le pôle d'activité de *Sophia-Antipolis*. Mais cette tendance est à la baisse depuis le dernier recensement : l'activité économique en plein essor au *Rouret* incite les habitants à travailler sur leur commune.

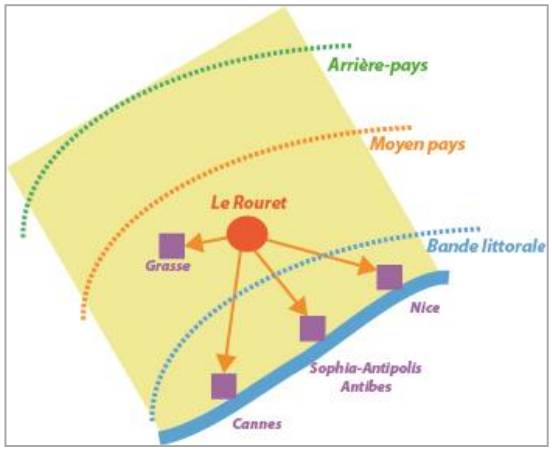


La comparaison du lieu de travail des actifs résidant au *Rouret* fait apparaître que la part qui vit et travaille dans la commune a augmenté, passant de 21.2% à 23.5%.
L'augmentation du nombre de chefs d'entreprises, des professions intermédiaires, commerçants, artisans, mais aussi probablement du télétravail explique cette tendance positive qu'il convient de souligner et de poursuivre.

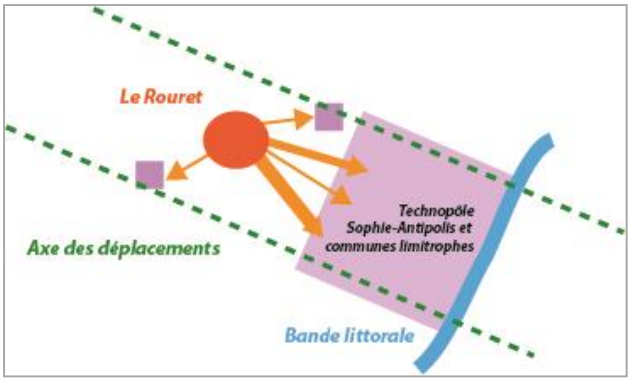
Analyse des déplacements des Rourétans vers leur lieu de travail :

Chorème des flux de déplacements des Rourétans :

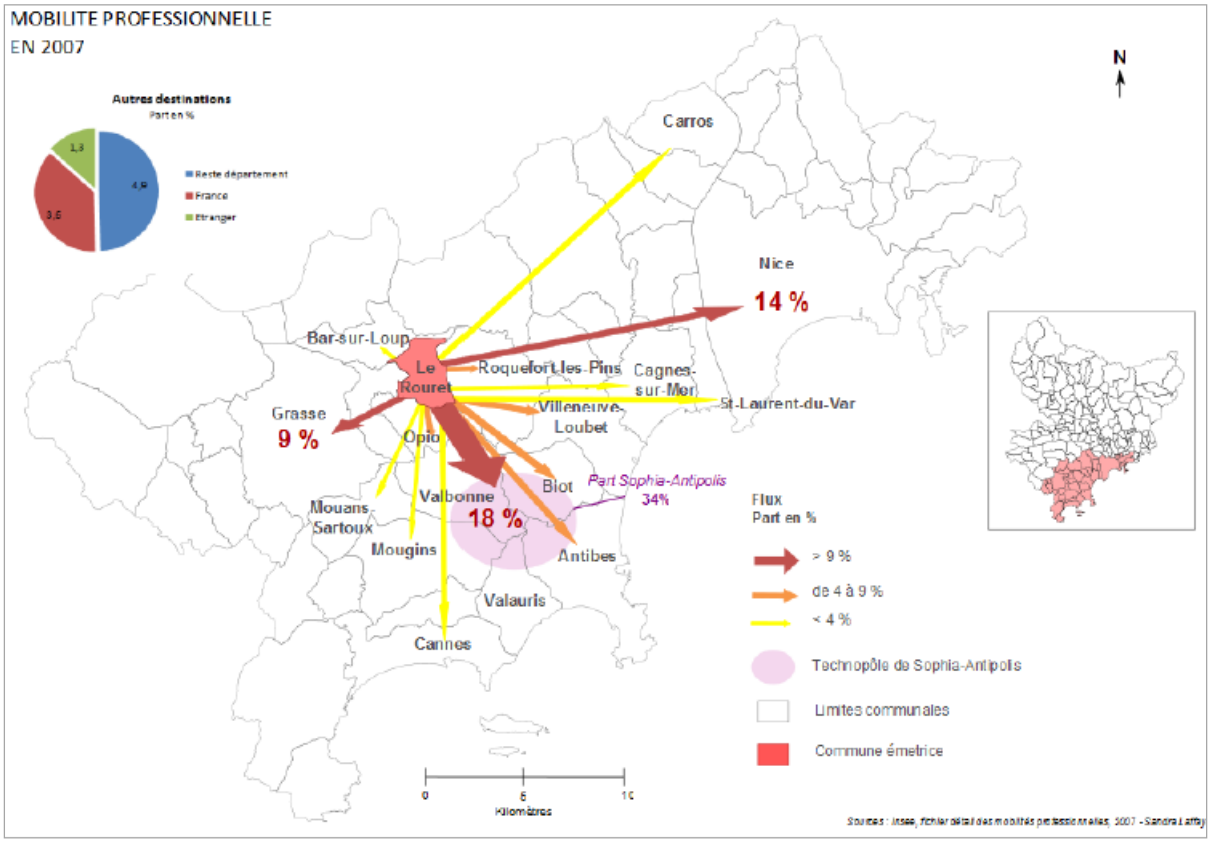
Les actifs du Rouret face aux principaux pôles d'emplois du département :



Les flux vers les bassins d'emplois suivent un axe majeur en direction du littoral :



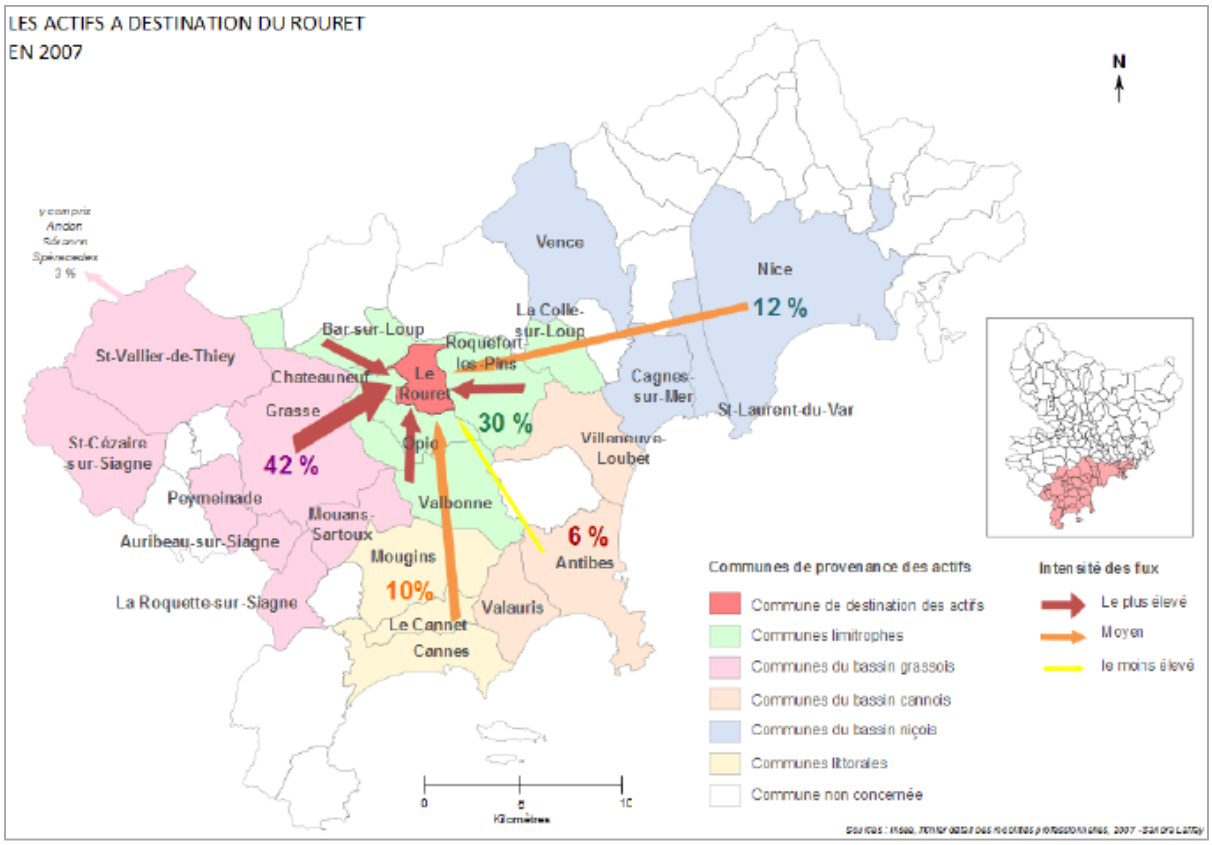
La mobilité professionnelle s'effectue essentiellement en direction de *Sophia-Antipolis* :



Source : Diagnostic territorial de la commune du Rouret - Mémoire S.LAFFAY-Master IMST 2012.

Analyse des déplacements des actifs provenant d'autres communes, vers leur lieu de travail au Rouret :

Quant aux actifs qui viennent travailler sur la commune du *Rouret*, ils proviennent majoritairement du bassin grassois (42%) puis des communes limitrophes :



Source : Diagnostic territorial de la commune du Rouret - Mémoire S.LAFFAY-Master IMST 2012

2.5.4 Le profil des ménages du Rouret

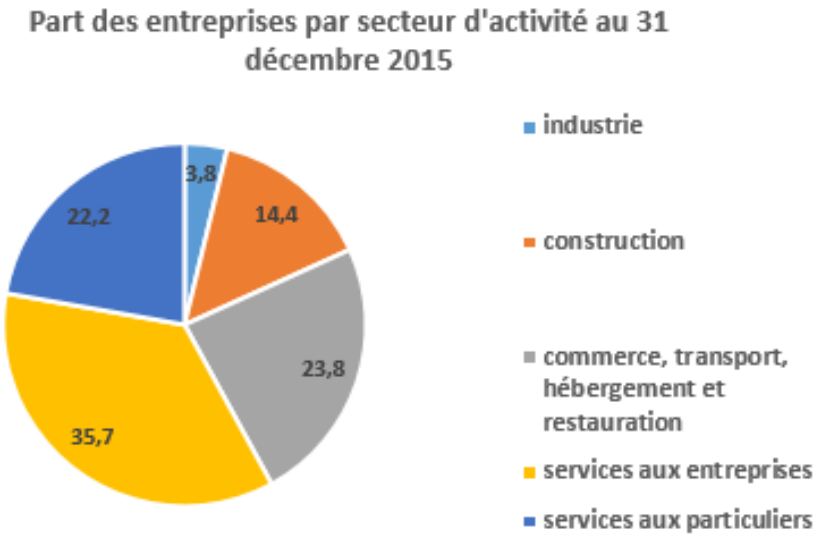
La commune du Rouret comprend des ménages dont le revenu est nettement supérieur à la moyenne départementale. En effet, le revenu net moyen déclaré par foyer fiscal est de 38 439€ contre 24 429€ pour le département. Cela correspond à des revenus moyens mensuels de 3000€ par foyer fiscal. Ce salaire moyen est en corrélation avec le profil socio professionnel (…).

Revenus	Le Rouret	Dept
Revenu net déclaré moyen par foyer fiscal en 2008, en euros (1)	**38 439**	24 429
Foyers fiscaux imposables en % de l'ensemble des foyers fiscaux en 2008 (1)	**67,9**	56,2
Médiane du revenu fiscal des ménages par unité de consommation en 2008, en euros (2)	**24 864**	18 967

Sources INSEE ; DGFIP, revenus fiscaux localisés des ménages

2.5.5 Les activités économiques : tertiarisation de l'économie rourétane

Plus d'un tiers des entreprises est liée au secteur des services aux entreprises (35.7%), suivi par le secteur dédié au commerce, transport, hébergement et restauration (23,8%).



En 2014, on dénombre 171 établissements sur la commune[5] ; aucun d'entre eux ne compte plus de 50 salariés.

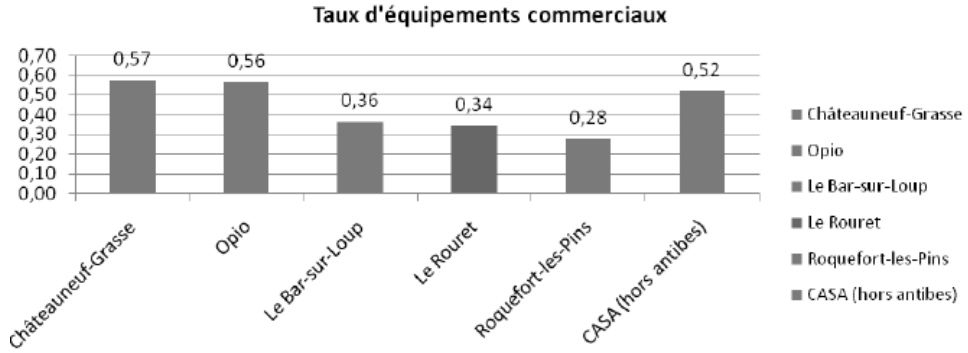
Quant aux commerces et services, ils se répartissent comme suit :

- 23 commerces de détail ;
- 3 commerces ayant une surface de vente de plus de 300m² (dont un supermarché Casino de 2025m² de SDP, mais aussi la surface de Bricorama ou encore le marchand de matériaux SRMT).

On dénombre :

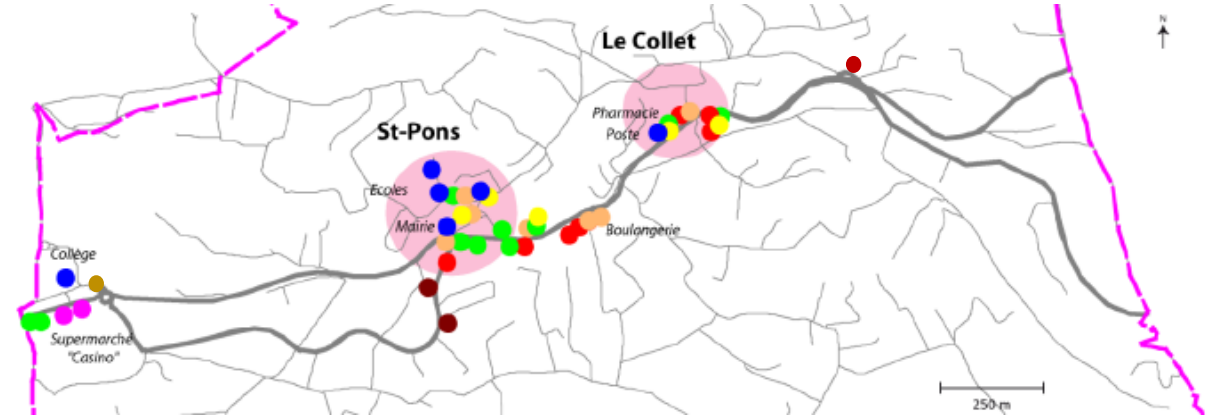
- 1 commerce alimentaire
- 1 établissement d'hébergement (Hôtel du Clos)
- 14 bars et restaurants
- 3 agences immobilières
- 1 banque
- 3 établissements de services culturels et loisirs
- 3 établissements de services de la vie quotidienne
- 3 entreprises de l'habitat (matériaux de construction et combustibles chauffage)
- 1 établissement beauté et soin.
- 1 station essence.

La commune du *Rouret* présente un niveau d'équipement faible en matière de commerces de proximité, dont alimentaires (boucher, poissonnier, librairie…) comparativement aux communes limitrophes qui disposent de ce type de commerces.



[5] *Source : chambre de Commerce et d'Industrie Nice côte d'Azur - 2013.*

La carte ci-après localise l'offre en matière d'activités sur le territoire communal. Elle met en exergue le fait que cette répartition spatiale, n'est pas centralisée, mais polycentrique, à la différence de celle que l'on trouve dans les communes limitrophes. De plus, l'on observe qu'elle est essentiellement localisée le long de la RD 2085.

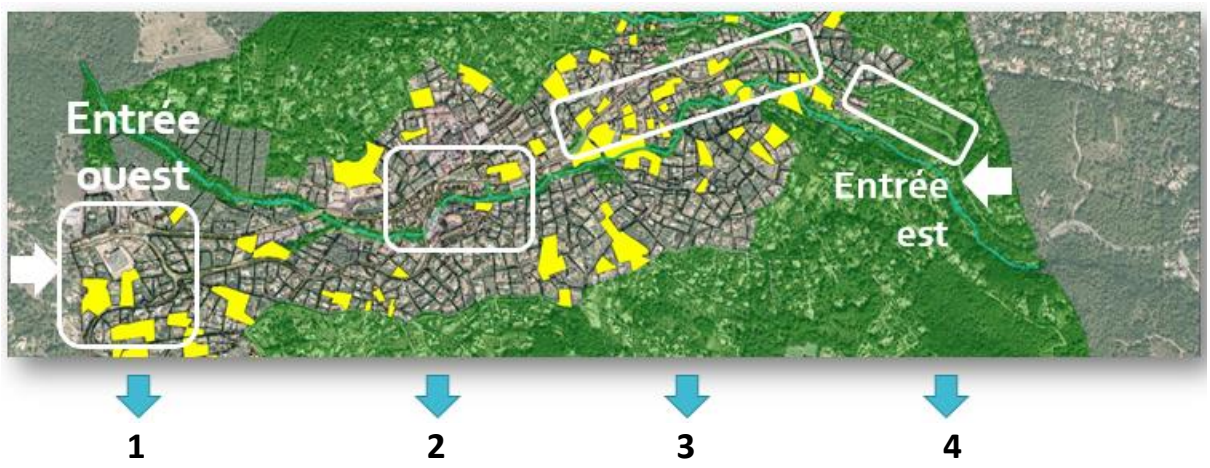


- Service public
- Grande surface
- Boutique hors alimentaire
- Services
- Restauration boulangerie, fruits et légumes
- Médecin
- Matériaux de constructions et combustibles pour chauffage

Hameaux
Limite communale
Route départementale
Autres routes

2.5.6 Les pôles économiques

L'axe économique du *Rouret* se développe le long de l'axe principal, la RD 2085, reliant *Grasse* à *Villeneuve-Loubet/Nice* : *la Route de Nice*. On distingue 4 pôles économiques principaux :



1- **La zone d'activités de *San Peyre*** : Son développement est incomplet, malgré une requalification partielle récente ; avec la réhabilitation et l'agrandissement du supermarché Casino.



2- **Autour du village et de la *Maison du Terroir* jusqu'au *Collet*** : l'attractivité de cet espace est faible mais en confortement avec le projet Cœur de village porté par le PLU ;






3- **Le long de la RD 2085** : certains de ces espaces manquent de stationnements. Des problèmes de sécurité, d'accès, de visibilité (en contrebas de la RD) sont présents ;

4- **En entrée Est du village :** potentiel de développement artisanal le long de la RD autour des artisans et activités déjà présents.

Ces pôles économiques identifiés suivent l'axe de la RD 2085, « route économique » traversant le *Rouret* :

- La RD 2085, créée au début des années 1960, aura transformé le territoire du *Rouret* (commune agricole devenue majoritairement résidentielle) et favorisé les déplacements automobiles, toujours plus nombreux et plus longs, entre le domicile et le lieu de travail.

- La RD 2085 est ainsi devenu l'axe structurant, qui relie *Grasse* à *Villeneuve Loubet-Nice*. Des entreprises, des zones artisanales et d'activités se sont implantées le long de cet axe, ainsi que le cœur des villages qu'il traverse en passe de devenir des villes à part entière. Aujourd'hui, la RD 2085 doit ainsi se requalifier afin de s'adapter aux évolutions du XXIème siècle. Les véhicules doivent coexister paisiblement avec les piétons, les « modes doux », les espaces publics, les lieux d'habitation…

- La RD 2085 doit être un espace convivial et apaisé, tout en favorisant le développement commercial et économique, pour devenir une vitrine identitaire et économique.

- Ainsi, le PLU confortera l'aménagement de la traversée du village en « boulevard urbain », et permettra le renforcement et la requalification de la zone d'activité de *San Peyre*. Une nouvelle zone éco-artisanale en sortie Est du village est également en projet.

(Extrait de plaquette « Procédure d'élaboration du PLU : Où en sommes-nous ? » (www.lerouret.fr), avril 2017).

2.5.7 Le tourisme

« À 25 minutes de la mer et à 15 minutes de Grasse, le Rouret vous accueille au cœur du beau pays provençal. La commune posée sur des collines préservées de l'urbanisation massive, profite d'une situation privilégiée au cœur de la nature. Les oliviers, les cyprès et les chênes parsèment le paysage. Les restanques anciennes de pierres sèches, qui témoignent du passé agricole de la commune, soulignent les courbes des coteaux. Le village paisible offre au regard des amateurs d'authenticité, ses lavoirs, ses fontaines, ses bâtisses anciennes, son église et sa magnifique place provençale habillée de platanes centenaires. »[6]

La commune met en avant, entre autre, les éléments suivants :

Son centre village : *« Son bâti provençal ancien, ses placettes, ses fontaines et ses lavoirs, sont les témoins de l'histoire du village. En flânant au travers des ruelles et des chemins du Rouret, découvrez ces endroits enchanteurs empreints de sérénité. Un patrimoine chargé d'émotions. »*

L'ancienne bergerie : « *Construite en 1854, époque à laquelle les parcelles de terrain étaient louées à des fermiers. Ces derniers entretenaient la terre et y cultivaient du froment, du seigle, du méteil, des vesces, des pois et autres légumes secs. Progressivement, les éleveurs ont succédé aux cultivateurs et ils ont construit cet abri en pierre sur la colline. Abandonnée durant de nombreuses années, la bergerie a récemment fait l'objet d'une belle restauration qui permet de la retrouver comme elle était d'antan. »*

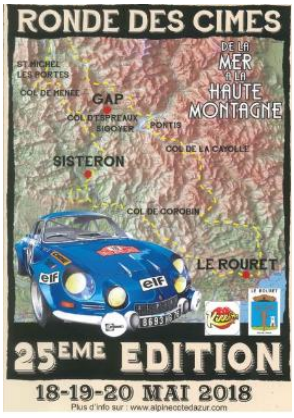




Le camp romain et le bois communal : *« Sur les hauteurs du Rouret, prenez le temps de vous ressourcer dans le bois communal. Très bel espace naturel préservé, il offre aux promeneurs une balade douce au milieu des amandiers, oliviers et chênes truffiers. Au calme absolu, la nature dévoile ses secrets à celui qui prend le temps de l'observer et de s'imprégner de ses parfums et couleurs. Au sommet de la colline, comme un présent offert après l'effort, les promeneurs pourront admirer la vue imprenable sur la grande bleue et la vallée du Loup avec un panorama à 360°… »*

La grotte Beaume Robert : *« Parmi les trésors cachés du Rouret, les amateurs de spéléologie auront la surprise de découvrir un site souterrain exceptionnel : la grotte de Beaume Robert dont la surface atteint 4 km2 sur 3 niveaux.* Christian Verduci, spéléologue passionné, décédé en 2017, découvreur et explorateur de la grotte Beaume Robert, vous fait découvrir tout un réseau souterrain fantastique sur son blog: http://verduci-christian.e-monsite.com ».





La commune accueille de nombreux évènements touristiques, notamment des manifestations annuelles, pour certaines déjà anciennes, tels :

- le marché de Noël de tradition
- le rallye de la Ronde des cimes,
- le 1er marché de renommée et la fête de la truffe du département (depuis 2004),
- la fête du développement durable et des associations,
- les spectacles estivaux
- ou encore le festival de théâtre amateur FESTHEA…



[6] *www.lerouret.fr, site de la mairie*

La *Maison du Terroir*, espace communautaire multifonctionnel à vocation multifonctionnelle, a ouvert ses portes en 2013 sous l'impulsion de la Municipalité, de la CASA et de la coopérative des producteurs locaux, dans le but de promouvoir l'agriculture locale et la tradition provençale. Lieu de rencontres, de convivialité et de transmission des savoir-faire, elle valorise le Terroir et les circuits-courts, le développement durable et la préservation de l'environnement.



On y trouve :

- **Une coopérative agricole** « *Le marché de nos collines* » est ouvert du mardi au dimanche. Ce marché provençal, animé à tour de rôle par les producteurs, permet d'acheter des produits frais en vente directe: légumes et fruits de saison, viande, poisson bio, huile d'olives, fromage, vin, miel. La coopérative a été relocalisée en 2013 (et agrandie dans la halle en 2018) dans la *Maison du Terroir* pour accueillir encore plus de producteurs et diversifier ses produits tous issus de l'agriculture de proximité.
- **Un restaurant** « *Le bistrot du clos* »
- **Un espace professionnel** : au 1er étage de la *Maison du Terroir*, la salle « *Frédéric Mistral* » peut être louée pour des séminaires, réunions de travail ou conférences.
- **Une salle « *Roumanille* » polyvalente pour diverses associations et expositions artistiques**

Le potentiel d'hébergement sur la commune s'étoffe depuis quelques années :

- 1 hôtel créé en 2008 ;
- 5 maisons avec une ou plusieurs chambres ;
- Des locations de particuliers de plus en plus nombreuses.

Ainsi, si le tourisme est embryonnaire au *Rouret*, ses atouts sont nombreux et son potentiel demande donc à être valorisé
À travers le document de PLU, il s'agit d'opérer une valorisation des éléments existants, mais aussi de permettre le développement touristique à travers la réalisation de nouveaux projets touristiques.

Dans le cadre du PLU :

- De nombreux éléments de patrimoine présents sur le territoire ont été répertoriés pour être protégés. Les fiches patrimoine du document de PLU témoignent de la richesse de ce territoire. il s'agit d'éléments du patrimoine bâti et naturel.
- La maison du Terroir participe à la mise en valeur des productions et produits locaux.
- Le théâtre participe au développement du tourisme culturel.
- Au Nord du territoire, les espaces naturels composent un espace récréatif aux activités variées
- Un projet localisé au Sud du territoire permet le développement de l'agritourisme, complémentaire à la vocation « terroir » de la commune qui lui offre dynamisme, notoriété, attractivité et qualité du cadre de vie. Il est traduit au PLU par une identification en STECAL (At1).

2.5.8 Économie comparée au territoire de la CASA[7]

« La CASA constitue un des pôles d'emploi de l'aire urbaine de Nice. Cette situation génère des déplacements domicile-travail de plus en plus nombreux. Relativement peu touchée par la précarité monétaire, la population communautaire présente malgré tout des fragilités sociales, notamment chez les jeunes (…). »

La population active continue cependant à augmenter depuis 2006. En 2011, 61 600 actifs âgés de 25 et 54 ans résident dans la CASA. Leur nombre a progressé de 26 % depuis 1990 (…).
Contrairement aux territoires comparables, de jeunes actifs âgés de 30 à 39 ans viennent s'installer sur la CASA.

⊙ *Un pôle d'emploi au sein de l'aire urbaine azuréenne*

La CASA compte plus d'emplois que d'actifs occupés (77 400 contre 73 300), du fait du technopôle *Sophia-Antipolis* au rayonnement extra départemental : En 2011, 38 % des emplois de la CASA sont occupés par non-résidents internes à la CASA, soit 29 700 personnes. À l'inverse, 25 600 résidents de la CASA travaillent en dehors du territoire, soit 35 %. Une grande partie d'entre eux empruntent l'axe *Vallauris-Antibes* dans les deux sens ou se déplacent *d'Antibes* vers *Valbonne* ou *Biot* ou vers *Nice/Monaco*.

⊙ *Des déplacements domicile-travail de plus en plus nombreux*

Les navettes domicile-travail quotidiennes sont de plus en plus nombreuses. Entre 1999 et 2011, elles ont augmenté de 26 % (+ 11 000 navettes), surtout celles en provenance de territoires alentour. Près de la moitié d'entre elles ont lieu avec NCA, les « sortantes » étant plus nombreuses que les « entrantes » (figure 4). Ce nombre a progressé de 14 % en 12 ans. Ceci est en partie dû aux personnes qui viennent s'installer sur la CASA, tout en continuant à travailler sur la métropole.
Les déplacements progressent encore davantage avec les territoires à l'ouest. Ceux en provenance ou direction de la communauté d'agglomération des *Pays de Lérins* ont augmenté de 32% depuis 1999 et représentent un quart des navettes de la CASA avec l'extérieur. Cette progression a surtout bénéficié aux navettes « entrantes » vers la CASA qui sont maintenant plus nombreuses que les « sortantes ». L'augmentation est encore plus nette pour le pays de *Grasse* (+ 43 %), avec lequel a lieu 18 % des navettes quotidiennes de la CASA. Cette évolution concerne aussi bien les entrées que les sorties. De plus, les échanges avec le *Pays de Fayence*, peu nombreux en 1999, s'intensifient fortement (+ 86 %), principalement les entrées.

Déplacements entre la CASA et les territoires alentours en 2011 : ⇨

Cependant, depuis 2006, la progression des navettes de la CASA avec les territoires alentour ralentit. Les navettes supplémentaires « entrantes » sont dorénavant moins nombreuses que les « sortantes ».
Par ailleurs, peu d'actifs résidant ou travaillant sur la CASA déclarent utiliser les transports en commun pour aller travailler, ces derniers sont en effet peu développés et inadaptés. À ces nombreuses navettes domicile-travail s'ajoutent les déplacements des étudiants pour se rendre sur leur lieu d'études. En 2011, 2 300 étudiants de la CASA (soit un sur trois) déclarent étudier sur NCA, tandis que 1 000 étudiants de NCA étudient à *Sophia-Antipolis*.



Recensement de la population 2011.

[7] Junel Bernard, Jacques Pougnard, Insee, octobre 2015 – fiche CASA.

2.5.9 Besoins répertoriés en matière de développement économique et touristique

Synthèse du diagnostic :
Comme active et dynamique, près de 70% de la population est active avec un emploi, surtout tertiaire. Mais la part de l'emploi reste inférieure à son poids démographique : la majorité des actifs (+76%) se déplace quotidiennement et travaille en dehors du *Rouret*, en particulier à *Sophia-Antipolis*. Les activités économiques locales restent insuffisantes au regard du nombre d'habitants : l'axe économique (RD 2085) est ponctué de pôles économiques (*San Peyre*, *Saint-Pons*, *Le Collet*…) : ce potentiel existant doit être renforcé.
La commune multiplie les efforts pour contribuer à l'essor de l'économie locale : le PLU est un des outils avec son linéaire de diversité économique imposé en zone Ua et Ub, ainsi qu'avec les zones Ue et Uem.

Besoins à traduire dans le PLU :
- *Valoriser l'attractivité du village en favorisant l'installation de commerces et services de proximité dans le cœur de village pour les besoins de quotidienneté;*
- *Valoriser la zone d'activités de San Peyre dans l'Ouest du Rouret ;*
- *Créer une zone d'activités économiques dans l'Est du Rouret (projet à long terme : classé en zone 2AU);*
- *Améliorer les connexions entre Saint-Pons et Le Collet : vitrine économique plus attractive, esthétique et sécurisée ;*
- *Définir une vocation touristique pertinente du Rouret : le tourisme lié à la nature, le Terroir, le patrimoine naturel ; et diversifier l'offre touristique (restauration, hébergement, agritourisme).*

2.5.10 Articulation et compatibilité du projet économique communal avec le SCoT

Le PADD du SCoT approuvé le 5 mai 2008.

Le PADD du SCoT, en matière de développement économique, affirme la nécessité :
- d'assurer le développement de la technopole de *Sophia-Antipolis* ;
- de poursuivre et renouveler l'attractivité pour assurer un développement maîtrisé.

« À côté du « high-tech » et du tourisme, les activités de commerces, d'artisanat et de services doivent constituer un véritable troisième pilier de l'économie de l'agglomération. En matière de commerce et d'artisanat, les objectifs consisteront à :
- dynamiser les activités dans les centres, les cœurs de village et favoriser le maillage du territoire afin de répondre aux besoins de la population à une échelle de proximité et «d'unités de voisinage» ;
- réorganiser les pôles périphériques existants et favoriser leur déploiement qualitatif ;
- favoriser les domaines insuffisamment représentés dans l'agglomération : équipement de la personne, culture, loisirs ; équipement de la maison ;
- permettre l'accueil de concepts commerciaux innovants (pôle d'échelle communautaire).

En lien étroit avec le développement économique, la politique de l'emploi doit participer à la dynamisation de l'appareil économique, avec le souci de réduire le niveau local du chômage. La communauté d'agglomération fondera son intervention, sur des relations partenariales afin de favoriser les liens entre :
- les demandes et les offres d'emploi ;
- les différents secteurs de l'économie ;
- des politiques de formation adaptées aux enjeux de l'agglomération. »

Le DOG du SCoT approuvé le 5 mai 2008

Les activités commerciales :
« À l'échelle des unités de voisinage, les activités commerciales, dans le cadre général du principe de mixité, seront privilégiées dans les espaces assurant une « fonction centrale », ainsi que dans les quartiers amenés à se développer, notamment les secteurs à « dominante habitat », afin de participer au renforcement des services de proximité. »

En matière d'activités et d'économie, ce document identifie un secteur situé à cheval sur *Saint-Jeaume* (situé sur la commune de *Châteauneuf*) et sur *Barnarac* (situé autour du collège sur la commune du *Rouret*) comme étant un secteur de développement mixte (habitat/économie), quartier localisé le long de l'axe identifié comme structurant de la RD 2085.

➔ Le PLU du *Rouret* participe pleinement au développement économique du territoire de l'agglomération et assure également la mixité des fonctions encouragée par :

- Dans les zones urbaines :
    - en précisant les destinations des zones permettant d'assurer la mixité et l'équilibre des fonctions dans les zones urbaines mixtes (zones Ua, Ub, Uh) ;
    - en identifiant des espaces dédiés au développement économique communal, en faveur des activités secondaires (zone Ue) ;
    - en identifiant des secteurs certes mixtes mais davantage orientés vers une vocation économique (tertiaire, artisanat, commerces, bureaux, services, accueil d'entreprises, espaces d'expositions, centres de conférences, serres agricoles) (zone Uem) ;
    - en prévoyant le développement économique futur de la commune.
- Dans les zones agricoles et naturelles favorisant la pérennisation et le développement de l'agriculture ; mais aussi le développement des activités économiques liées au tourisme (agritourisme, clairement identifié par le STECAL At1 au sein de la zone agricole).
- Dans la réalisation d'un véritable projet patrimonial : la préservation et la protection des éléments emblématiques et identitaires du *Rouret*, qui participent à l'attractivité touristique du territoire.

2.6 Agriculture

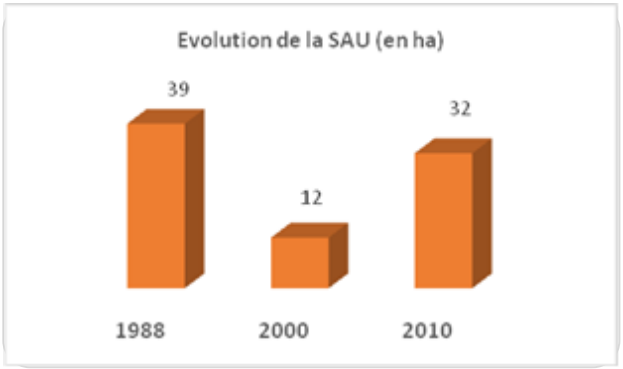
Les données sur la commune du *Rouret*, en matière d'agriculture, sont nombreuses et de sources différentes. L'objet de ce chapitre est d'en extraire les éléments principaux.

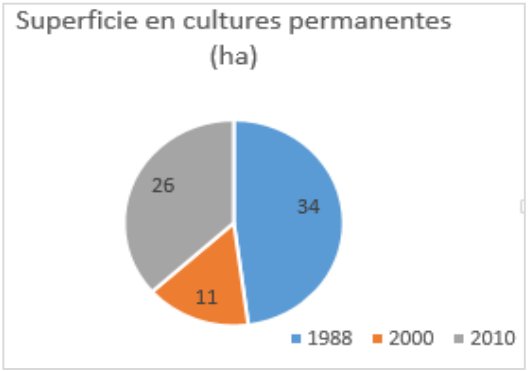
2.6.1 Évolution socio-économique de l'agriculture de 1988 à 2010

[8]*Le Rouret* était une commune où l'agriculture était l'activité économique dominante, qui façonnait les paysages et faisait vivre les Rourétans jusqu'à l'aube des années 1970. La culture des plantes à parfum constituait l'essentiel de l'activité agricole.
L'activité agricole, en déclin depuis, reste toutefois présente sur le territoire. L'activité prédominante concerne aujourd'hui en majorité les fruits (activité oléicole) et autres cultures permanentes.
Le nombre d'exploitations ayant leur siège sur la commune est en baisse constante sur les derniers recensements agricoles ; on observe néanmoins une baisse beaucoup moins importante entre 2000 et 2010. Leur nombre reste quasiment constant.



Après une baisse de plus de la moitié de la SAU, à la fin du XXème siècle, cette dernière remonte de façon importante (de 12 à 32 ha) en ce début de XXIème siècle. Cette augmentation s'explique par un regain de l'activité agricole.
En effet, cette hausse s'est accompagnée d'un développement des espaces cultivés/milieux ouverts, qui a pu être étudié dans le cadre de l'analyse de l'évolution des surfaces agricoles et forestières sur *Le Rouret* (analyse par interprétation de photographies aériennes, voir chapitre sur la consommation de l'espace) et le bénéfice des documents d'urbanisme qui depuis 2002 ont limité le développement résidentiel, notamment sur les espaces à vocation agricole.





En 2016, le nombre d'agriculteurs sur le territoire communal semble avoir augmenté, passant dans la tranche « 8 à 10 agriculteurs ».
Source : développer un projet agricole communal : quels outils, quels appuis pour les communes ? Chambre d'agriculture des Alpes Maritimes / CASA, 19 juin 2017

[8] *Source : Agreste – RGA 1988, 2000 et 2010.*

2.6.1.1 Les productions sur la commune du Rouret

⊙ *L'oléiculture*

La filière oléicole est importante sur le territoire de la CASA et en particulier de la commune du *Rouret*. L'agriculture périurbaine est à protéger. Aussi, en plus du potentiel des zones agricoles (cf. paragraphe suivant), le potentiel foncier des oliveraies a été étudié. *Extrait du diagnostic agricole de la CASA (2010) :*

En 2000, le RGA (derniers chiffres communiqués) fait état de 109 ha de terres dédiées à l'oléiculture sur le territoire de la CASA, ce chiffre ne faisant état que des oliveraies faisant partie des exploitations agricoles.
Cependant, comme sur l'ensemble du département, la filière oléicole est dominée par des non-agriculteurs, des passionnés, ces chiffres sont sans doute sous-estimés.
Sur la commune du *Rouret*, le bilan de la filière oléicole avec les chiffres de l'Office National Interprofessionnel des Oléagineux (ONIOL) fait le constat suivant :

Bilan de la filière oléicole :

Collectivité	Nombre de déclarations ONIOL	Nombre d'oliviers	Surface oléicole en ha
Le Rouret	88	3 013	50,05
CASA	642	30 082	675
Département 06	4 586	300 820	4 500

Sur l'ensemble de la CASA, 7 communes concentrent 89% des oliviers. Les exploitations professionnelles oléicoles se situent sur les communes du *Rouret, Châteauneuf, Opio, Tourettes-sur-Loup, Valbonne, Bar-sur-Loup, Roquefort-les-Pins* :
Le Rouret concentre en effet 13% des déclarations de la CASA et 7% de la surface oléicole.

Le Rouret est concerné par l'AOC « *olive de Nice* ». La CASA a étudié l'évolution de la superficie de l'AOC « *olive de Nice* » sur l'ensemble des communes du territoire.

Le Rouret comptabilise :

- 4 exploitations oléicoles, soit 16% des exploitations oléicoles de la CASA.
- 10 ha d'oliveraies, soit 14.35% de la surface des oliveraies de la CASA.
- 1 134 oliviers, soit 20.17 % des oliviers comptabilisés de la CASA.

Le potentiel est considérable : en effet, seulement 18% des oliviers et 10% des surfaces oléicoles de la CASA sont identifiées en AOC. Il existe un grand potentiel de développement de l'AOC, mais la filière n'arrive pas à se professionnaliser (beaucoup de particuliers qui entretiennent leurs oliviers) pour générer une réelle dynamique.
Enfin, pour contrer le développement de l'urbanisation, le PLU entend protéger les jardins cultivés et les oliveraies en secteurs résidentiels.

Une étude des potentiels mobilisables pour l'oléiculture a été réalisée : cf. ci-après, chapitre « analyse du potentiel agricole en zones naturelles ».

⊙ *L'horticulture*

« La CASA compte 145 horticulteurs, soit 22,6% des exploitations du département sur 120 ha, soit 26,6% de la surface horticole du département (450ha) ».

Une seule exploitation horticole est toutefois présente sur *Le Rouret*.

2.6.1.2 La structuration de la profession agricole au niveau local

« Les Groupements de Développement Agricole (GDA) rassemblent les agriculteurs de toutes filières autour d'un projet commun de développement. Plusieurs groupements locaux se partagent le territoire».
La commune du *Rouret* appartient au GDA de *Grasse*.
« Les GDA sont à l'initiative de nombreux projets agricoles comme la coopérative « le marché des collines », au Rouret. »

2.6.2 Atouts et potentiel de l'agriculture

2.6.2.1 Les signes de qualité

Plusieurs signes de qualité sont répertoriés sur la commune :

- Les indications géographiques protégées (IGP) :
    - IGP « Agneau de Sisteron »
    - IGP « Miel de Provence »
    - IGP viticole « Alpes-Maritimes »
    - IGP viticole « Alpes-Maritimes mousseux de qualité »
    - IGP viticole « Alpes-Maritimes primeur ou nouveau »
    - IGP viticole « Méditerranée »
    - IGP viticole « Méditerranée mousseaux de qualité »
    - IGP viticole « Méditerranée primeur ou nouveau »

- Les appellations d'origine contrôlées et protégées (AOC et AOP) :
    - AOC AOP « Huile d'Olive de Nice »
    - AOC AOP « Olive de Nice »
    - AOC AOP « Pâte d'olive de Nice ».

2.6.2.2 Le développement de la trufficulture

Le territoire Rourétan possède donc un fort potentiel de production. La trufficulture permet de mettre en valeur des massifs forestiers soumis au risque incendie moyennant des aménagements et des replantations de certaines essences forestières (amélioration des forêts, zones tampons agricoles).
Le Rouret s'est positionné afin de développer cette production à forte valeur ajoutée, complémentaire à la grande gastronomie. Depuis plusieurs années, un verger a été installé sur la commune afin d'expérimenter les pratiques agricoles, de les adapter à la production de truffes et d'évaluer la viabilité de telles exploitations : Depuis 1997, un terrain expérimental sur le bois communal est mis à disposition du syndicat départemental des trufficulteurs.

Champ d'essai trufficole :





Une idée balbutiante qui, au début paraissait incertaine, débouche aujourd'hui sur la plantation chaque année d'environ 10 ha de zone truffière dans le département des *Alpes-Maritimes*. Une ambition pour le village capable de distinguer et de valider L*e Rouret* comme « la cité capitale départementale de la Truffe ».

La Truffe est un genre de champignons ascomycète comestible de la famille des Tuberaceae. Elle se développe uniquement dans le sol a une profondeur de 1 à 15 cm au pied d'arbres dit truffiers (chênes verts et chênes blancs, noisetiers, charmes…). La *Tuber melanosporum*, truffe noire, diamant noir ou Rabasse (en occitan) est particulièrement recherchée

Le développement d'une d'agriculture durable sur le bois communal

Dès 1997, la municipalité décide de mettre à la disposition du syndicat départemental des trufficulteurs des *Alpes-Maritimes* une parcelle sur le bois communal afin d'encourager la culture d'un produit de qualité et de renom, alliant protection contre l'incendie et embellissement de l'espace en favorisant le tourisme « vert ».



En 2005 la commune s'engage dans la création d'une seconde parcelle de chênes truffiers.

C'est aujourd'hui près de trois ha avec 350 arbres mycorhizés truffiers qui sont consacrés à cette culture.

2005, c'est aussi la création d'un forage communal, pour une irrigation toutefois peu exigeante, permettant aussi une meilleure protection du bois communal contre les incendies. La culture de parcelles truffières sur le bois communal inscrit *Le Rouret* dans une démarche de développement durable.

Le Marché de la Truffe

Une fête simple, authentique, accueillante qui invite chaque année à côtoyer les producteurs de truffes et les agriculteurs des collines, ainsi que les plus belles productions agricoles et artisanales locales.





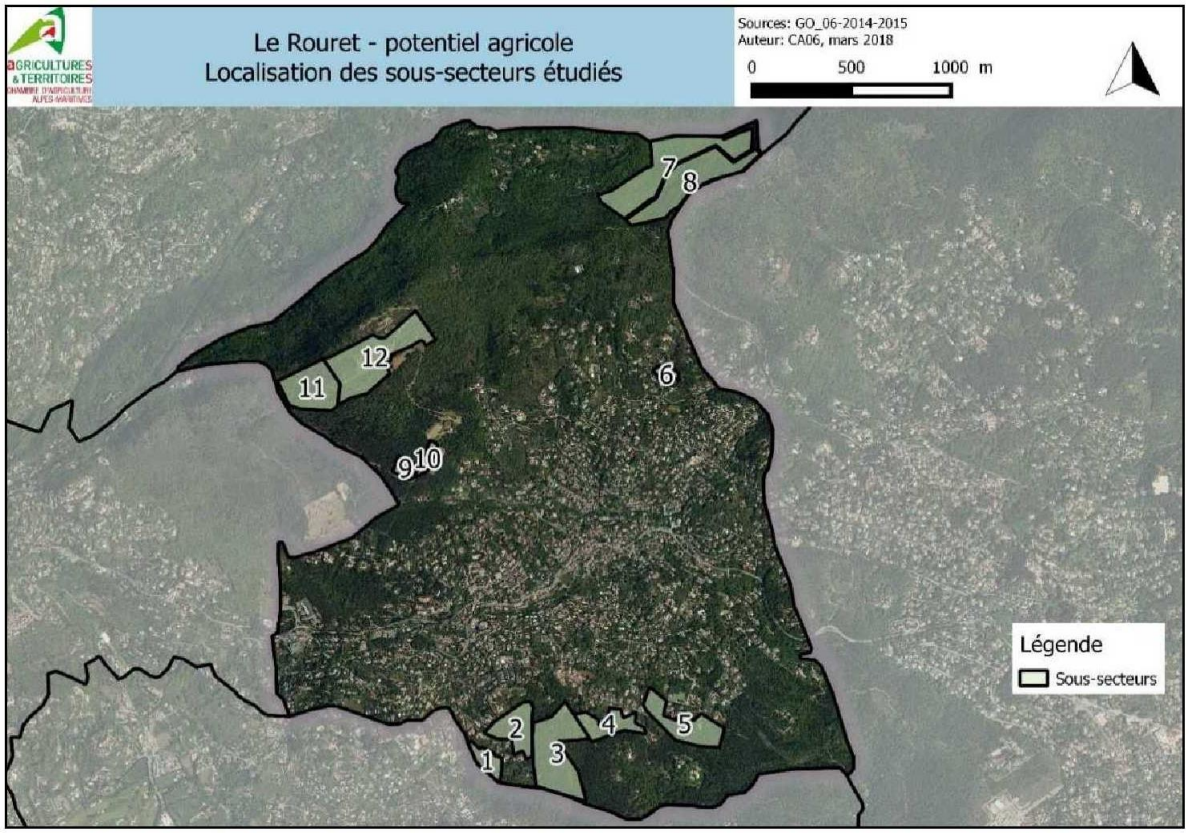
2.6.2.3 Analyse du potentiel agricole de zones naturelles à reconquérir

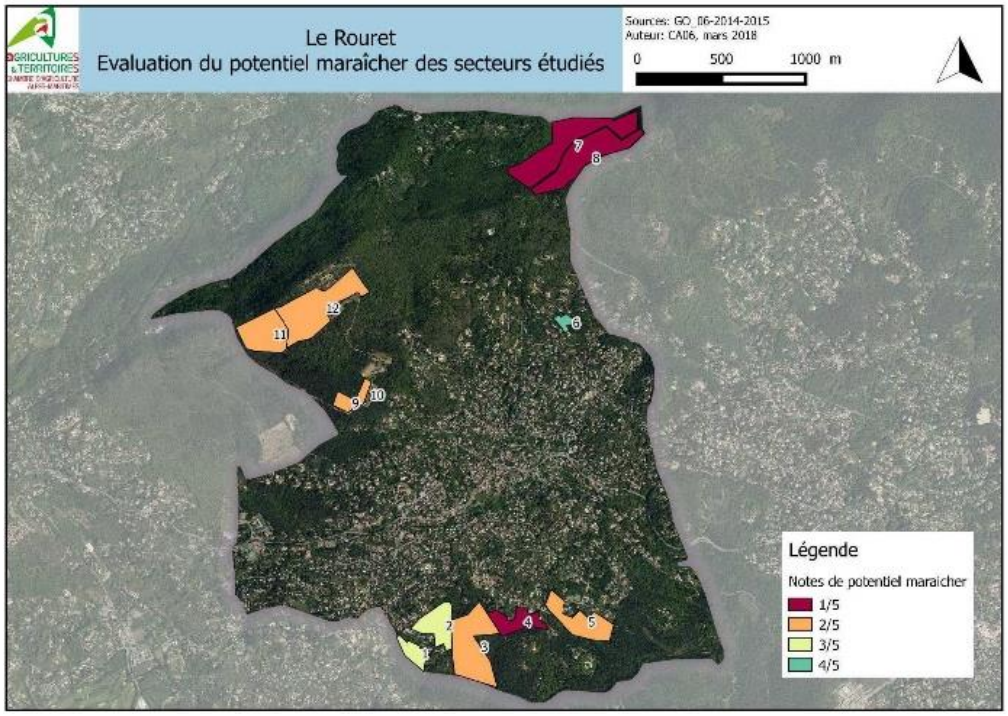
En mars 2018, la Chambre d'Agriculture, la Région Sud PACA et la CASA ont mené une étude FEADER sur le potentiel agricole des zones naturelles à reconquérir. La Chambre d'Agriculture et la CASA proposent aux communes de les appuyer par la rédaction d'une étude comprenant une note sur le potentiel agronomique des terrains concernés par le changement de zone. Cette méthode, expérimentale, est utilisée pour la 1ère fois dans cette étude portant sur la commune du *Rouret*.

Les caractéristiques agraires du Rouret : La commune du *Rouret* présente une homogénéité générale de contexte pédoclimatique qui se répercute sur le potentiel agricole du territoire. Le territoire est structuré en collines au relief doux. Les petits cours d'eau s'écoulent dans des vallons abrupts et peu lumineux. Les collines présentent des sols superficiels, érodés par les pluies qui peuvent être violentes. La terre est calcaire, très caillouteuse, avec par endroits de nombreux affleurements rocheux. Les espaces naturels observés aujourd'hui sur la commune sont caractéristiques de ce contexte pédoclimatique : sur les adrets se développe une végétation de garrigue (cystes, arbousiers, végétation basse, broussailleuse et aride), qui évolue vers une forêt de pins ou de chênes en fond de vallon humide ou dans les zones en restanques, anciennement cultivées donc épierrées. Les ubacs, moins lumineux, plus froids et plus humides abritent principalement de hautes forêts broussailleuses de feuillus. Aussi, en termes d'agriculture, si les « anciens » ont pu développer au *Rouret* des cultures vivrières, par nécessité, il est probable qu'elles aient vite été abandonnées au profit de cultures plus adaptées au territoire local : oléiculture, vigne, trufficulture, ou éventuellement plante à parfum.

12 secteurs ont été étudiés, principalement au Nord et au Sud du territoire du *Rouret*.

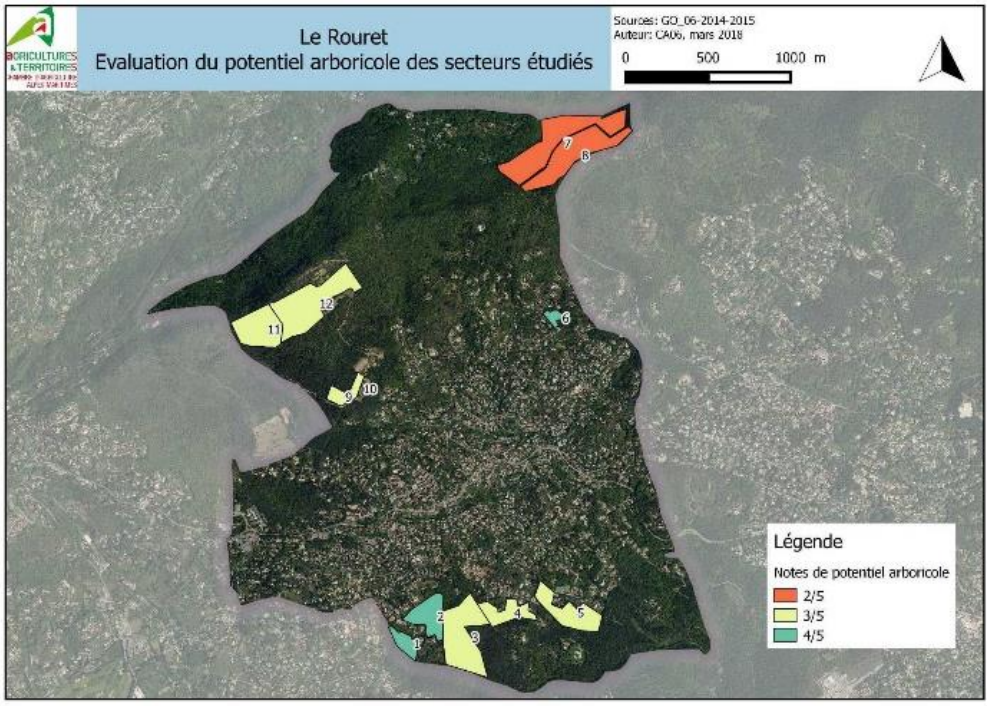
⊙ *Localisation des 12 secteurs étudiés*





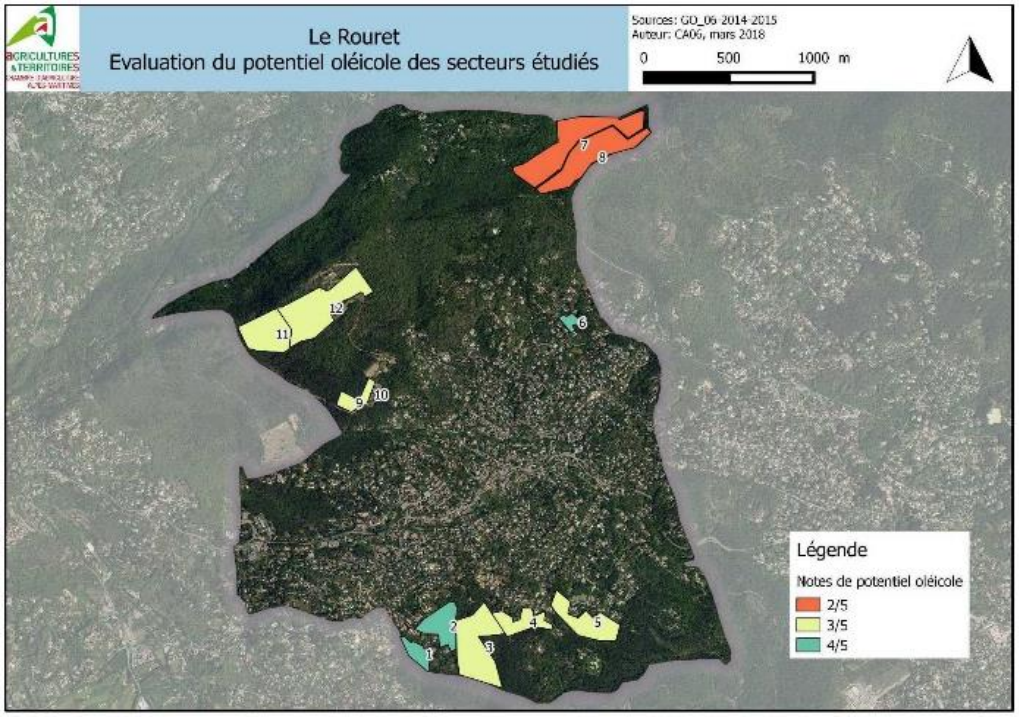
Le potentiel maraîcher : *Sous réserve d'aménagements préalables à la remise en culture*

- Très favorable en secteur 6
- Favorable en secteurs 1 et 2
- Moins favorable sur les autres secteurs
- Très défavorable en secteurs 7 et 8.



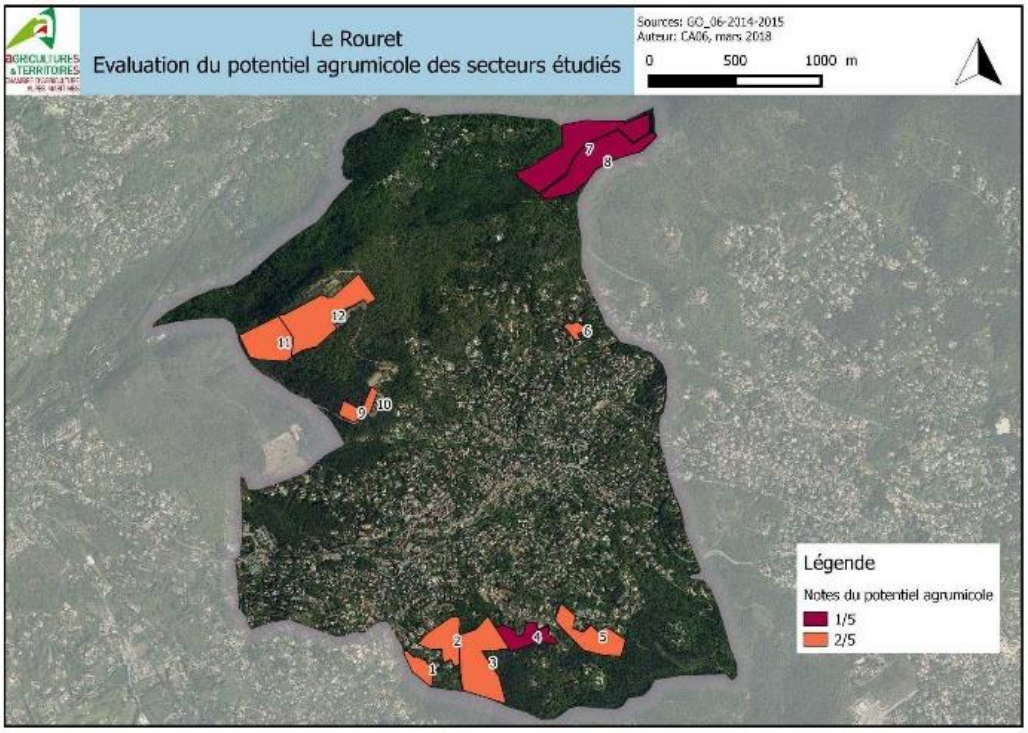
Le potentiel arboricole: *Sous réserve d'aménagements préalables à la remise en culture*

- Très favorable en secteur 6, 1 et 2
- Favorable sur les secteurs 3, 4, 5, 9, 10, 11 et 12
- Défavorable sur les secteurs 7 et 8



Le potentiel oléicole : *Sous réserve d'aménagements préalables à la remise en culture*

- Très favorable en secteurs 6, 1 et 2
- Moyennement favorable en secteurs 3, 4, 5, 9, 10, 11 et 12
- Défavorable sur les secteurs 7 et 8



Le potentiel agrumicole : *Sous réserve d'aménagements préalables à la remise en culture*

- Peu favorable en secteurs 1, 2, 3, 5, 6, 9, 10, 11 et 12
- Très défavorable sur les secteurs 4, 7 et 8

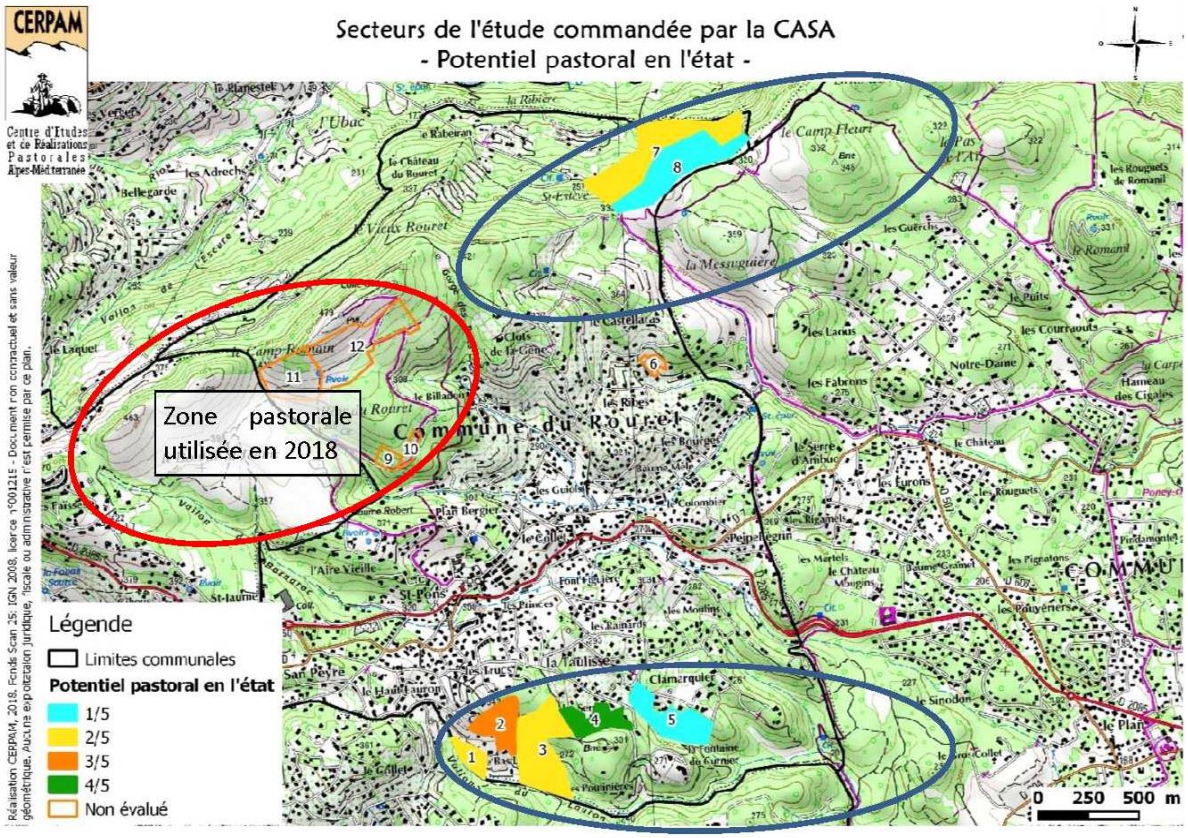
En conséquence, les secteurs étudiés peuvent être reclassés en zone agricole « A » ou « Af » au PLU, chacun étant estimé favorable pour *à minima* un type de culture.

À l'exception des secteurs 7 et 8, exposés au nord, estimés « *très défavorables aux cultures* ». De plus, ces deux secteurs ne possèdent pas d'accès carrossable, ne bénéficient pas de réseau d'eau à proximité et sont recouverts de taillis importants. Enfin, ces deux secteurs 7 et 8 bénéficient d'une protection au titre du Réseau Natura 2000. Le classement en zone naturelle « N » est donc plus approprié.

2.6.2.4 Analyse du potentiel pastoral des zones naturelles à reconquérir



En avril 2018, la CASA a missionné le CERPAM pour mener une étude sur le potentiel pastoral des zones naturelles à reconquérir. Les 12 secteurs du *Rouret* analysés dans le chapitre précédent ont été étudiés. La carte ci-dessous localise les 12 secteurs et leur attribue un potentiel pastoral. Les secteurs 2, 4 ainsi que les secteurs 9, 10, 11 et 12 (qui ont fait l'objet d'une convention de pâturage) étant les secteurs les plus favorables au développement pastoral.



L'état d'abandon avancé de ces terrains explique ces notes basses : le milieu est souvent impénétrable en l'état. Des travaux importants sont nécessaires pour que des animaux puissent en tirer profit. De même, il est indispensable d'agrandir les secteurs mis à disposition pour qu'un troupeau puisse être alimenté pendant une période intéressante sur les secteurs. Les zones entourées en bleu sur la carte ci-dessus sont une hypothèse, à approfondir en cas de projet pastoral sur la commune du *Rouret*. Ces projets sont soutenus par la commune étant donné leur contribution intéressante au titre de la réduction des risques naturels, notamment incendie de forêt.

2.6.3 La stratégie agricole du territoire de la CASA

En avril 2018, la CASA a présenté sa stratégie agricole, les actions engagées et les grands projets communaux sur l'ensemble de son territoire.
Le projet agricole du *Rouret* est conforme à la stratégie agricole de la CASA et l'alimente pleinement.

La synthèse du document présenté fait apparaître les points suivants :

Au 1er janvier 2017, le territoire de la CASA recense 314 agriculteurs, qui représentent 17,7% des agriculteurs du département et qui sont répartis comme suit :

- 216 chefs d'exploitation ;
- 98 agriculteurs solidaires.

Les agriculteurs se composent de :

- 35% d'horticulteurs
- 32% d'éleveurs (ovins, caprins, équins)
- 16% de maraichers
- 5% autres cultures (PPAM[9], agrumiculteurs, sylviculteurs)
- 4% oléiculteurs.

En 2016, 32 nouveaux agriculteurs se sont installés sur le territoire, dont 14 chefs d'exploitation et 18 cotisants solidaires.

En agriculture bio, 30 producteurs sont recensés en 2017.

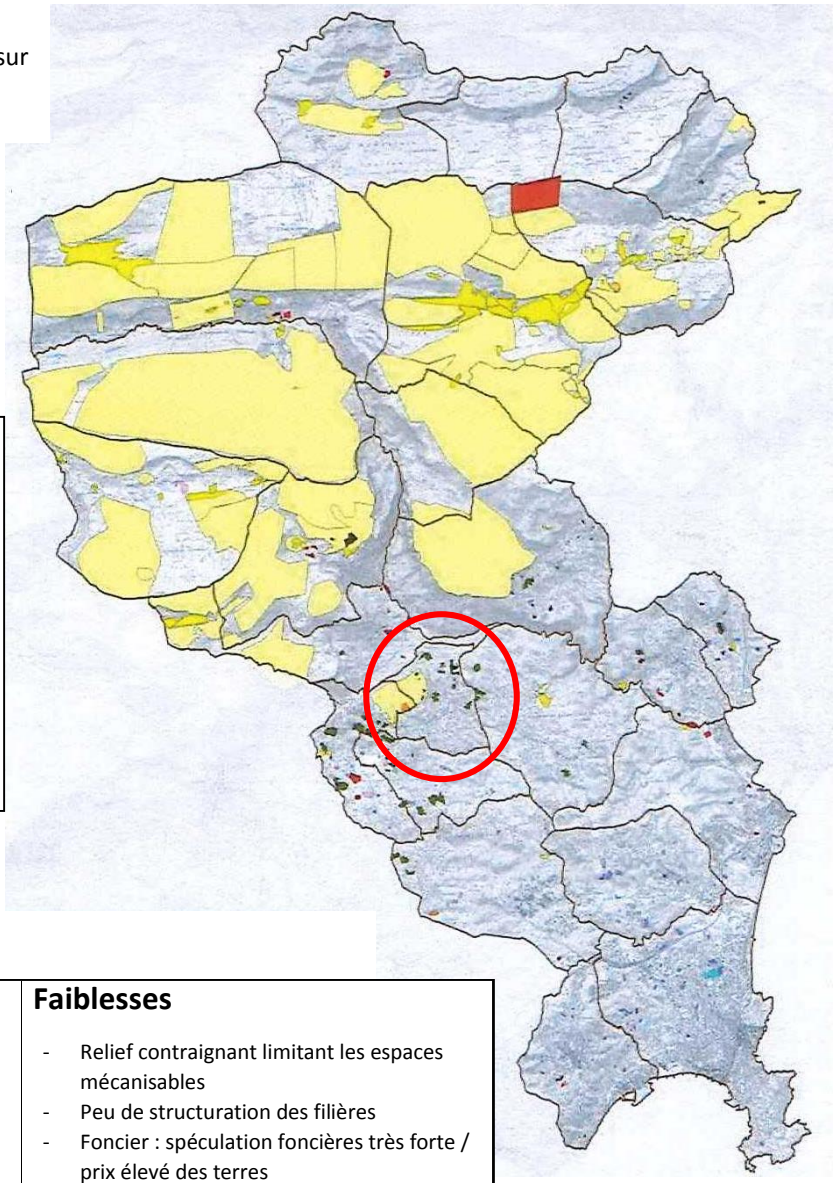
On observe que la majorité des exploitations sont concentrées sur le littoral et les coteaux.

L'observation du territoire fait apparaître un découpage en 3 parties ayant chacune des enjeux spécifiques :

- Le « *Haut Pays* » : qui a une agriculture dynamique et qui participe à la gestion de l'espace ;
- Le « *Moyen Pays* » : dont l'agriculture est multifonctionnelle ;
- Le «L*ittoral* » : qui a une agriculture périurbaine toujours présente.

[9] *Plantes à Parfum, Aromatiques et Médicinales.*

Les activités agricoles existantes sur le territoire de la CASA



Les communes les plus agricoles de la CASA sont situées au Nord de l'agglomération et préférentiellement en zone de montagne. *Le Rouret* localisé dans le « *Moyen Pays* », dispose de quelques terrains où l'activité agricole est « multifonctionnelle ».

Atouts	**Faiblesses**
- Climatologie favorable à des productions variées - Capacités de productions d'excellence à haute valeur ajoutée telle l'appellation d'origine protégée « Olive de Nice », ou encore les plantes à parfums, aromatiques et médicinales. - Fortes identités culturelles et touristiques - Paysage de qualité : nombreuses restanques à réhabiliter - Un potentiel de recherche et développement : technopole Sophia, INRA, CFPPA Vert d'Azur, lycée horticole - Dynamique de reconquête agricole - Présence du parc naturel régional Préalpes d'Azur sur 13 communes de la CASA	- Relief contraignant limitant les espaces mécanisables - Peu de structuration des filières - Foncier : spéculation foncières très forte / prix élevé des terres - Espaces enserrés dans le tissu urbain : difficultés à moyen terme
Opportunités	**Menaces**
- Présence de bassin de vie important / fréquentation touristique - Attentes des consommateurs pour des produits locaux et de qualité - Révision des documents d'urbanisme CASA en cours (SCoT, PLU)	- Présence du loup - Conflits d'usage avec activités de loisirs - Fermeture des milieux (reconquête forêt) - Contraintes de zonage urbanisme (EBC) et des plans de prévention des risques - Exploitants plus âgés que la moyenne nationale / pas de succession familiale

Mise en œuvre de la stratégie agricole de la CASA présentée en avril 2018 au Rouret :

La mise en œuvre de cette stratégie agricole a été élaborée avec les 24 communes, la Chambre d'Agriculture 06, le PNR Préalpes d'Azur et les partenaires agricoles du département.
Cette stratégie se décline selon 3 axes :

Axe 1 : Préserver le foncier agricole : le PLU du *Rouret* a orienté sa stratégie agricole sur la préservation du foncier cultivé et l'identification des terres potentiellement exploitables. La CASA a pu bénéficier d'expertises (effectuées par le CERPAM et la Chambre d'Agriculture 06) pour la définition des zones « agricolables ».

Axe 2 : Développer le potentiel économique des exploitations : en accompagnant les communes pour le développement de projets d'installation agricole, participation au développement de l'approvisionnement du produits locaux dans les cantines scolaires, développer l'innovation et l'expérimentation agricole (réduction des produits phytosanitaires, serres à haute qualité environnementale…).

Axe 3 : Promouvoir une agriculture durable : préservation des sites Natura 2000, revalorisation du patrimoine paysager agricole (*Le Rouret* dispose de nombreuses restanques, vestiges d'un passé horticole et aujourd'hui localisées dans les jardins des quartiers résidentiels : ce patrimoine doit être protégé), sensibilisation du public (marché et fête de la truffe au *Rouret* salons, maison du Terroir…).

Extrait Nice Matin du 4 septembre 2016

Au Rouret l'audace porte ses fruits

Au début, ils n'étaient qu'une poignée. « *Un petit noyau d'agriculteurs* », de leur propre aveu. Treize ans plus tard, ce noyau-là récolte les fruits de son audace.
Au Rouret, route d'Opio, *Le Marché de nos collines* n'en finit plus de faire des adeptes et des émules. Lancée par une dizaine de producteurs azuréens en 2003, transférée dans un nouvel espace en 2013, la florissante coopérative agricole s'apprête à doubler la superficie de ses locaux.
« *A l'époque, nous avons soumis l'idée à 19 communes du département. Seul Le Rouret nous a suivis. Aujourd'hui, elles veulent toutes nous avoir chez eux !* », s'amuse le producteur Jean-Philippe Frère. Désormais, 34 producteurs du pays grassois viennent achalander les rayons du marché et se relaient pour assurer les permanences. « *On en a sur liste d'attente* », précise Jean-Philippe Frère.



Fraîcheur, goût et proximité : telle est la recette du *Marché de nos collines*, coopérative florissante qui regroupe 34 producteurs.

Clients de Monaco à Fréjus

Fruits, légumes, confitures, jus, viandes, gâteaux… Avec ses produits frais, locaux, généralement issus de l'agriculture raisonnée, *Le Marché de nos collines* séduit une clientèle toujours plus fournie « *de Monaco à Fréjus. On reçoit 5 000 clients par mois* », constate Jean-Philippe Frère. Panier moyen : 20 euros.
Et ces clients sont les meilleurs ambassadeurs du *Marché*, dont le succès doit beaucoup au bouche (satisfaite) à oreille. « *Je viens depuis sept ans pour la qualité, la proximité et le rapport direct avec les producteurs. Je n'achète plus jamais de produits frais en grande surface* », confie Nathalie, 51 ans, de Roquefort-les-Pins. « *Mon mari suit un traitement médical lourd et il se porte mieux depuis qu'on se fournit ici. Ils font un travail extraordinaire, ils sont charmants : on peut y aller les yeux fermés !* », renchérit Madeleine, retraitée roquefortoise. Karine, 64 ans, du Rouret, enfonce le clou : « *Au moins, on sait ce qu'on mange…* »
Transparence et proximité : voilà la clé. « *Le but, c'est de descendre de nos collines, de se montrer et montrer nos produits* », explique Guillaume Frère, 24 ans, jeune producteur lancé dans le sillage du paternel. « *On observe une prise de conscience. Les gens en ont marre qu'on leur mente. J'ai un peu travaillé chez Auchan, et j'ai constaté qu'ils souffraient de la concurrence de cette vente directe. Les exigences commerciales et les impératifs de terrain sont incompatibles : c'est une guerre en permanence !* »

« Un coup de génie »

Et par temps de guerre économique, « *l'union fait la force* », rappelle Charles Orso. Ce producteur de 67 ans, qui possède un point de vente à Cannes-Mandelieu, décrit ce *Marché* comme « *une centrale d'achat où on est à la fois producteur et détaillant. Je n'ai pas le choix : si je vends le kilo de pêches 1 €, 1,20 € à Carrefour, je ne m'en sors pas…* »
Contraint de cumuler les métiers, Gérard Orso y trouve son compte et ne tarit plus d'éloges sur cette alternative. « *La vente directe est une réussite, une carte que l'on doit jouer !* Le Marché *a été un laboratoire au niveau local, un coup de génie de ses créateurs. Sans cela, c'est très dur de maintenir notre activité.* »
Guillaume Frère peut en témoigner : « *On a tous connu des moments difficiles. Mais il y a une belle solidarité entre agriculteurs, comme chez les marins* », sourit-il. « *On se doit d'être complémentaires. Mais pour que ça marche, il faut un état d'esprit* », acquiesce Alain Bernaud, 56 ans, spécialisé dans les confitures à Grasse.

Restaurateurs conquis

Etat d'esprit partagé par les clients. A l'instar de Daniel Dalmasso, 55 ans, venu du Bar-sur-Loup pour « *le goût et la qualité. Même si c'est plus cher, autant acheter local et faire vivre les gens d'ici.* » Les prix ? Jean-Philippe Frère corrige une idée reçue : « *Pour certains produits, on est en-dessous des prix moyens.* » Le goût ? Il attire aussi les restaurateurs, à l'image de Fabrice Louvel. Le chef de *L'Escale*, à Valbonne, vient « *pour la qualité des produits et l'esprit terroir que l'on veut donner au restaurant. Cela évite d'aller toujours chez Metro et d'avoir tous le même goût…* »
La formule coopérative séduit. Elle a inspiré d'autres initiatives à Vence (*La Coopérative des Bacous*), dans la plaine du Var (*Le Panier de La Manda*), à Puget-Théniers et, demain peut-être, à Nice. Guillaume Frère, lui, se réjouit du succès cultivé avec ses camarades : « *On est passionnés et fiers de produire de bons produits français, faits ici. Pour moi, c'est le plus beau métier du monde !* »

2.6.4 Besoins répertoriés en matière de surfaces et de développement agricole

Synthèse du diagnostic :
L'agriculture était l'activité économique dominante au *Rouret* : elle façonnait les paysages et faisait vivre les Rourétans jusqu'à l'aube des années 1970. La culture des plantes à parfum constituait l'essentiel de l'activité agricole. Cette activité, en déclin depuis, reste toutefois présente sur le territoire et concerne en majorité l'oléiculture et d'autres cultures permanentes. Plusieurs études, menées par la CASA, le CERPAM et la Chambre d'Agriculture ont permis d'identifier les secteurs à potentiel agricole, à (re)conquérir et les espaces pastoraux. Ces secteurs « *agricolables* », les potentiels agricoles existants et la dynamique insufflée par la commune du *Rouret*, alimentent pleinement la stratégie agricole de la CASA.

Besoins à traduire dans le PLU :
- *Sauvegarder et maintenir l'agriculture en identifiant et en protégeant les terres exploitées / exploitables.*
- *Développer le maraîchage, l'élevage, les plantes à parfum, aromatiques ou médicinales…*
- *Développer un projet autour de la Bergerie.*
- *Favoriser le développement de la filière bois et du sylvopastoralisme.*

Ainsi, pour permettre la mise en œuvre du projet agricole du *Rouret*, le zonage agricole du PLU identifiera :

1°) les espaces « agricoles » (zone A) existants pour lesquelles une règlementation nouvelle permettra la protection et la diversification de l'activité agricole ;

2°) les espaces « agricolables » (secteurs Af)**,** néologisme qui traduit le potentiel agricole ou le caractère exploitable d'une terre, ou bien la reconquête agricole d'un secteur autrefois cultivé et aujourd'hui recouvert de bois ou de forêts. L'identification de ces espaces correspond à l'analyse du potentiel agricole et pastoral expliquée aux chapitres précédents.

2.6.5 Articulation et compatibilité du projet agricole communal avec le SCoT

Le PADD du SCoT approuvé le 5 mai 2008

Dans la partie du PADD affichant la volonté intercommunale de « poursuivre et renouveler l'attractivité pour assurer un développement maîtrisé » (II), l'agriculture participe à l'affirmation d'un « art de vivre » et de « l'autosuffisance » sur le territoire et à la garantie d'un développement solidaire.

De plus, « l*e maintien et le développement de l'agriculture représentent également un atout, sur le plan économique et social, mais aussi, sur le plan de l'aménagement du territoire, en termes de limitation de l'étalement urbain et de gestion d'une partie des espaces naturels de l'agglomération.*
Il conviendra, ainsi, de créer les conditions favorables à cette agriculture de proximité, en amont (action foncière, formation, aide à l'installation…) et en aval (organisation de circuits de distribution en direction des consommateurs locaux, valorisation des produits du Terroir…). »

Le DOG du SCoT approuvé le 5 mai 2008

Dans le cadre de l'organisation du territoire, et de la protection et la valorisation des espaces naturels et des paysages, les principales orientations développées dans le DOG sont les suivantes :

La nécessité de la limitation de l'étalement urbain par *« la prise en compte des enjeux de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de la nécessité d'orienter les efforts des collectivités locales vers une gestion économe de l'espace (…) »*

« Les espaces naturels pourront être mis en valeur par des activités agricoles, forestières ou liées aux «loisirs verts». Cette mise en valeur inclut les constructions nécessaires à l'exercice de ces activités, à condition qu'elles soient situées dans des périmètres limités et bien intégrées à leur environnement, et qu'elles ne portent pas atteinte à la vocation naturelle de ces espaces ; »

La nécessité de préservation des espaces agricoles mais aussi de préservation des grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels, agricoles ou forestiers.

De plus, l'agriculture participera à la prévention des risques de feux de forêts, à la protection des paysages dans « l'espace à dominante urbaines ».

Sur le thème de l'agriculture, de DOG précise que l'extension de l'urbanisation pourra, *« à titre exceptionnel, et après accord de la chambre d'agriculture et de la commission des sites, sous forme de «zones d'urbanisation future» de taille et de capacité d'accueil limitées ».*

Dans le cadre du maintien et du développement des activités agricoles affirmé dans les objectifs du PADD, plusieurs orientations sont fixées :

- les activités agricoles (notamment horticoles) peuvent être maintenues ou développées dans l'ensemble des espaces à dominante urbaine, sauf dans ceux où l'urbanisation représente un enjeu prioritaire pour le réinvestissement urbain (fonctions centrales et secteurs à enjeux de développement) ;
- les « **enjeux agricoles** » figurant sur les plans identifient des secteurs où les activités agricoles, occupent des superficies significatives, souvent d'un seul tenant ou, parfois, disséminées dans les secteurs considérés. Ces activités seront maintenues et développées dans des espaces qui leur seront dédiés.

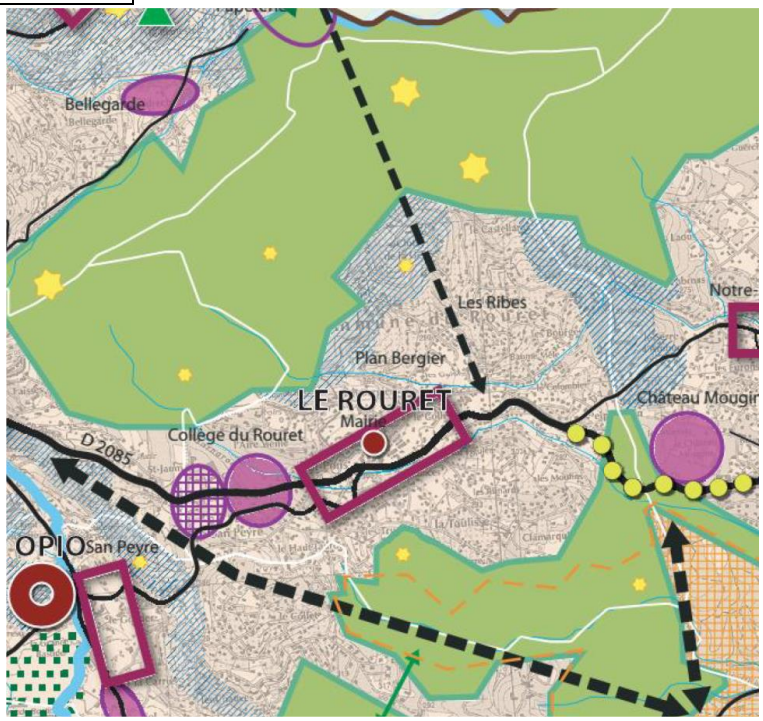
- les « **enjeux agricoles ponctuels** » localisent des espaces de dimensions plus réduites qui représentent également des enjeux paysagers, tels que les oliveraies. Ils peuvent aussi signaler des enjeux agricoles potentiels, dans certains espaces naturels. Ces enjeux seront précisés, délimités et préservés dans les documents locaux d'urbanisme selon des modalités réglementaires appropriées.
- dans l'ensemble de la zone de montagne, et plus particulièrement dans le Haut-Pays, les activités agro-pastorales seront favorisées, dans le cadre de l'application de la loi montagne.

Extrait du DOG relatif aux espaces agricoles à préserver : localisation des enjeux agricoles :

➔ Les enjeux du volet agricole du SCOT sur *Le Rouret* :

Les enjeux agricoles sont clairement identifiés par des étoiles sur la moitié Nord du territoire communal et dans une moindre mesure au Sud.

Non seulement, le PLU prend en compte ces espaces identifiés par la CASA, mais aussi, entend développer encore plus les surfaces agricoles et potentiellement agricoles « agricolables » aux abords de ces sites.



Légende:

ESPACE A DOMINANTE URBAINE

- Fonction centrale
- Dominante habitat
- Dominante activités
- Dominante sports et loisirs
- Liaison structurante
- Projet de liaison structurante

ESPACE NATUREL PROTÉGÉ

ESPACE AGRICOLE

- Enjeu agricole
- Enjeu agricole ponctuel
- Espace paysager sensible
- Voie protégée et entrée de ville

2.7 Habitat et Logement

2.7.1 Le contexte

La commune du *Rouret* est polycentrique :

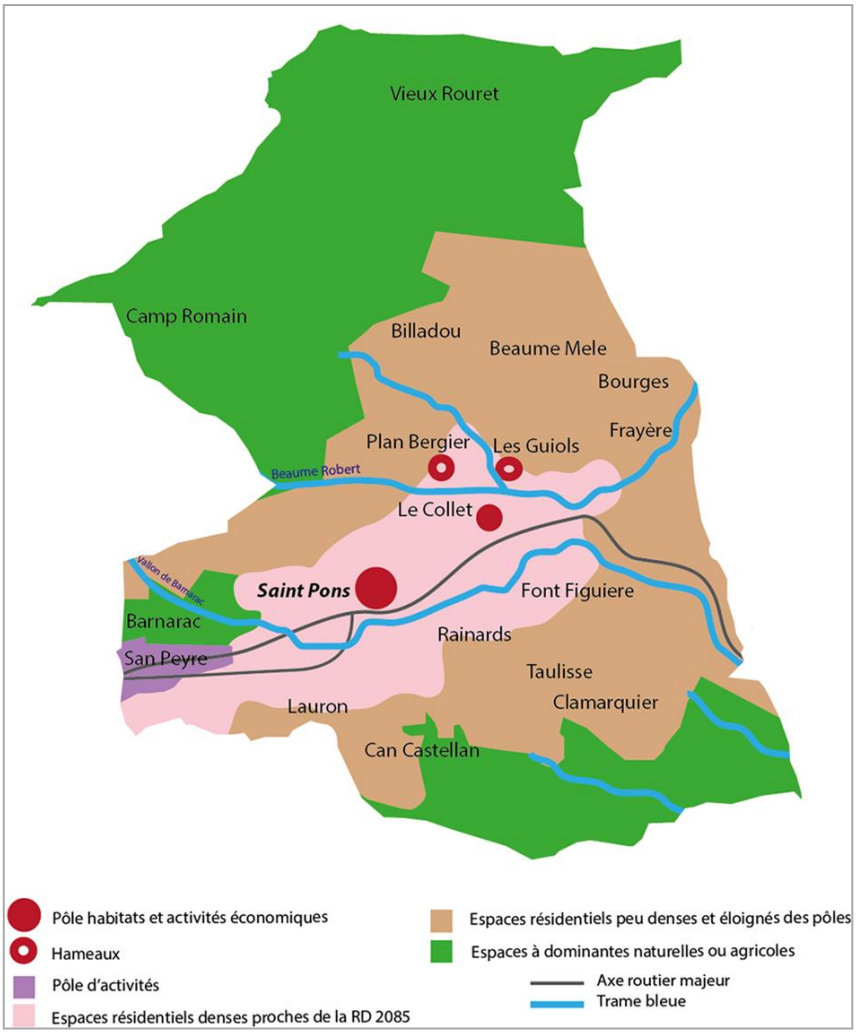
- les hameaux mixtes de *Saint-Pons* (avec son église, les principaux équipements publics, mairie, écoles, bibliothèque…) et du *Collet* (la Poste, quelques commerces…) ;
- les hameaux d'habitation du *Plan Bergier*, des *Guiols*…

C'est le hameau de *Saint-Pons* qui devient, au fils des ans, le chef-lieu de la commune : la présence des principaux services publics et sa situation de carrefour des routes *Nice-Grasse* et *d'Opio* lui assurent le fragile maintien de ses commerces et de son attractivité. La situation est plus délicate au sein des autres hameaux, qui ne conserveront qu'une fonction d'habitat (excepté au Collet qui conserve quelques commerces et services de proximité). *Le Rouret* manque aujourd'hui de lisibilité : les automobilistes traversent la commune en un espace-temps très court, les Rourétans subissent une dépendance économique les contraignant à consommer ailleurs.

Ainsi, prolonger le hameau de *Saint-Pons*, amplifier sa fonction de pôle central attractif, accueillir de nouveaux commerces, services, le tout organisé autour d'espaces publics de qualité, sont les idées fondatrices du projet Cœur de Village, traduit par une OAP centre village.

2.7.1.1 Spécialisation du territoire et relations entre ces espaces

La carte ci-après rend compte de la diversité spatiale rencontrée sur le territoire du Rouret.



Les pôles d'habitat et d'activités :

Les hameaux de *Saint-Pons* et du *Collet* sont les secteurs les plus diversifiés du territoire. En effet, ils cumulent habitat « dense » et activités économiques. Toutefois, le hameau de *Saint-Pons* accueille en plus des fonctions de services publics et patrimoniales (Mairie, théâtre, église, place publique…).

Un pôle d'activités à *San Peyre* :

À l'entrée Ouest de la commune, se trouve le secteur de *San Peyre*, peu résidentiel et davantage marqué par des implantations d'entreprises. L'habitat y est peu présent, en tout cas non groupé. Le POS lui-même, avait défini cette zone en Uz dédiées aux activités économiques. Y sont présentes deux grandes surfaces (alimentaire et bricolage).

L'espace résidentiel dense proche de la RD 2085 :

De part et d'autre de la RD 2085, l'urbanisation s'est développée en accueillant de la villa individuelle, de la maison en bandes et des collectifs. Une centralité se dessine autour de *Saint-Pons* et du *Collet*. Mais ces quartiers sont souvent mal desservis (voiries étroites) et parfois enclavés (absence de maillage).

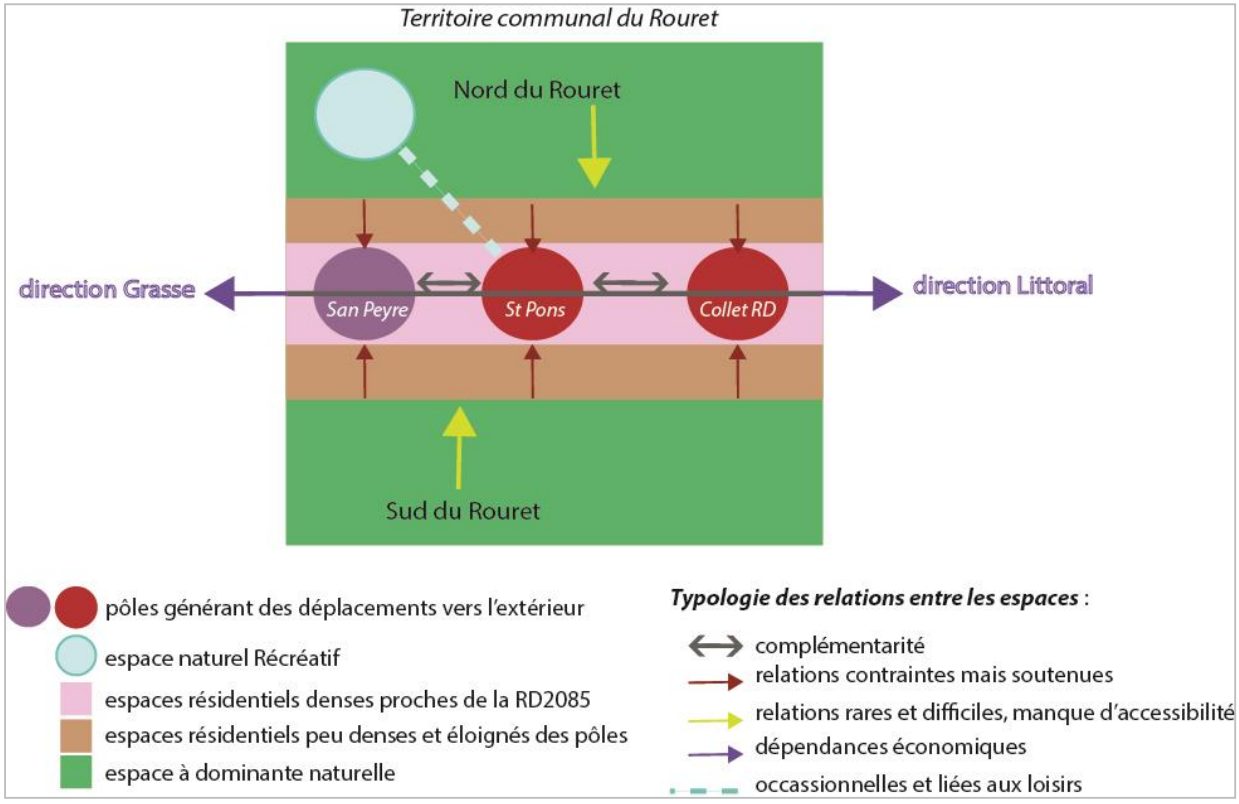
Le long de la RD 2085, on distingue un sous-espace bordant la voirie départementale, où la densité est plus importante et regroupe l'essentiel des commerces et des services : il s'agit des espaces situés entre *Saint-Pons* et L*e Collet*. D'autre part, cet axe induit certaines nuisances liées à la circulation et les prix de l'immobilier y sont inférieurs à ceux relevés dans d'autres secteurs de la commune.

L'espace résidentiel peu dense et éloigné des pôles :

Les quartiers Nord et Sud (*Clamarquier, La Taulisse, Les Bourges, Beaume Mele, Billadou…*) ont accueilli un étalement urbain très consommateur d'espaces, et couteux pour l'équipement et le fonctionnement des réseaux, au sein d'un relief autrefois cultivé (aujourd'hui ces terrasses sont entretenues en jardins).

Ces espaces résidentiels diffus, « espaces naturels habités », sont très difficilement accessibles du fait du relief, de la sinuosité des chemins d'accès, des largeurs de voiries insuffisantes, du manque d'aires de retournement.

Chorème de la typologie des relations entre les espaces et les pôles :



Panorama ouvert sur les espaces habités en milieu naturel, avec en arrière-plan les collines *d'Opio* et *Châteauneuf* :



Au Nord du *Rouret*, habitat diffus et le massif du Pic de Courmettes en arrière-plan :



Quartiers résidentiels au Sud de la RD2085 : les jardins et boisements sont très importants dans le paysage :





Omniprésence de la villa individuelle et de jardins d'agrément, avec en arrière-plan les *Gorges du Loup* et *le Cheiron* :



Étroitesse des chemins d'accès aux quartiers résidentiels (3 mètres de largeur) :



Sur le chemin reliant *Saint-Pons* au *Collet* : secteur urbain favorable au renouvellement urbain :



Quartier des *Pierres de Provence* en entrée du village, première étape de l'extension villageoise



2.7.1.2 Le POS

Le premier POS a été approuvé en Conseil Municipal le 17 mars 1987. Depuis, le document communal a été révisé et/ou modifié suite à décisions du conseil municipal :

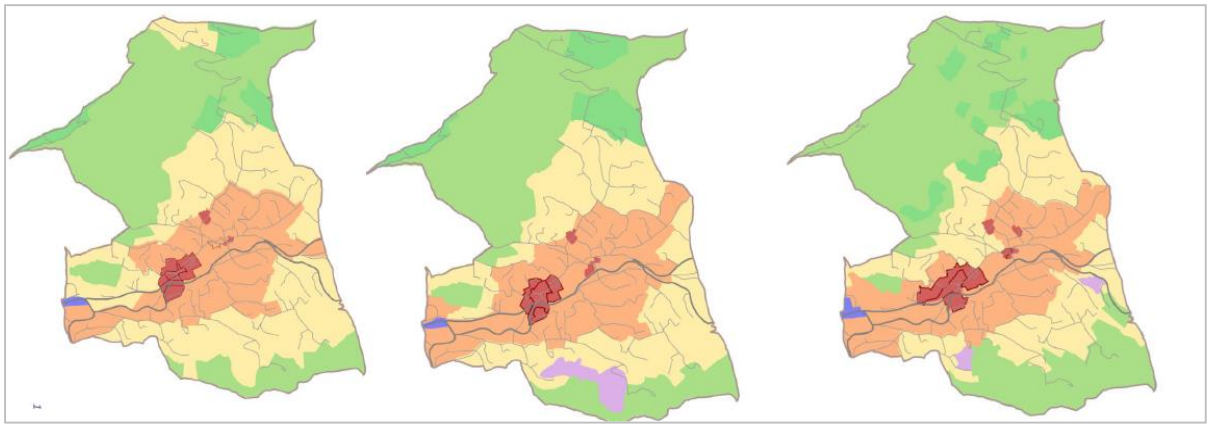
Procédure :	Objet de la procédure :	Date d'approbation par Délibération en Conseil Municipal :
Elaboration du POS	Document initial	DCM du 17 mars 1987
Révision du POS n°1	Révision générale	DCM du 13 septembre 1995
Révision du POS n°2	Révision générale	DCM du 25 mars 2002
Révision simplifiée n°1	Extension centre-ville ouest – création UA3	DCM du 12 décembre 2005
Modification n°1	Portant sur tout le territoire sauf zone UA3	DCM du 7 juillet 2007
Modification n°2	Extension centre-ville ouest – zone UA3	DCM du 17 décembre 2009
Modification simplifiée n°1	Modification de trois ER	DCM du 3 février 2011
Modification n°3	UA et UB, quelques ER, SMS et PMS	DCM du 2 août 2012
Modification n°4	Modification de la zone Ua3	DCM 24/09/2015
Modification simplifiée n°2	Erreur matérielle – règle de hauteur	DCM 17/03/2016
Modification simplifiée n°3	Suppression ER centre village zone Ua3	DCM 19/05/2016

Depuis 1987 (sachant que l'autonomie en matière d'urbanisme a été conférée aux communes par les lois de Décentralisation de 1983), la Commune dispose d'un document d'urbanisme propre.
Révisé en 1995 et en 2002, et modifiés à plusieurs reprises (2007, 2009, 2011, 2012, 2015 et 2016) le POS a évolué en intégrant les nouveaux principes législatifs et réglementaires.
Ils ont déjà conduit depuis plusieurs années à un recentrement de l'urbanisation de part et d'autre de la RD 2085.

L'analyse de l'évolution du document du POS entre 1987 et 2002 fait apparaitre les orientations communales sur 15 années qui se sont traduites par :

- La poursuite de l'urbanisation et le confortement de long de la RD 2085 et de la *route d'Opio* : l'enveloppe urbaine s'est élargie jusqu'à l'entrée de ville Ouest.
- La densification des hameaux et notamment celui de *Saint-Pons*, au centre de la commune.
- La disparition progressive des zones naturelles constructibles (Zones NB) et la création de nouvelles zones agricoles.

L'évolution des POS entre 1987, 1995 et 2002 :
Source : Diagnostic territorial de la commune du Rouret - Mémoire S.LAFFAY-Master IMST 2012



1987 *1995* *2002*

- zones urbaines centrales : village et hameaux
- zones urbaines résidentielles
- zones constructibles d'habitat diffus en milieu naturel
- zone économique
- zones d'urbanisation future
- zones naturelles et agricoles

Le PLU de 2019 poursuit dans cet esprit, en recentrant plus que jamais, les zones constructibles autour des dessertes et des équipements, tout en les structurant et les densifiant modérément ;
Les zones périphériques étant préservées pour rationaliser et rendre durable le développement du village, et surtout préserver et valoriser les espaces naturels.

Le POS de 2002
L'enveloppe urbaine (constructible) du POS représentait 366,5 ha, soit 52% du territoire. Elle était constituée des zones suivantes :

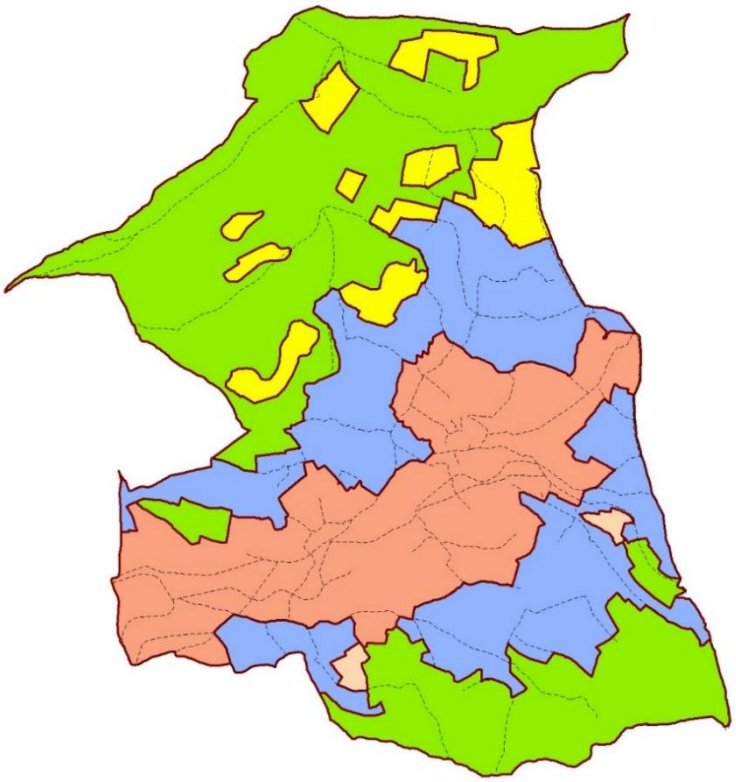
U zones urbaines :
173 ha = 24%

NB zones d'habitat diffus :
189 ha = 27%

NA zone urbanisation future :
4,5 ha= 1%

NC zone agricole :
50 ha = 7%

ND zones naturelle :
293,5 ha = 41%



Les capacités d'accueil du POS du *Rouret* :

POS du *Rouret* Zones constructibles	Capacité théorique logements	Capacité théorique population
UA	317	790
UB	474	1182
UC	780	1353
NB	692	1725
Total	**2264**	**5641**
Capacité consommée en 2011 RP/RS/LV	1805	4497
Capacité résiduelle	+ 459 RP supplémentaires	+ 1144 habitants en RP supplémentaires

2.7.1.3 L'application de la Loi ALUR et la caducité du POS

En application de la Loi ALUR, le POS du *Rouret* est devenu caduc depuis mars 2017 avec application immédiate du RNU en l'absence du PLU approuvé.
Le retour au RNU implique l'application de la règle de constructibilité limitée à la PAU de la commune, mais également un avis conforme du Préfet (qui prévaut sur l'avis de la Commune) sur toutes les demandes de permis de construire ou les déclarations préalables.

La PAU reste une notion subjective dont la définition contextuelle s'apprécie par la conjonction de plusieurs notions cumulatives :

- Des constructions groupées ;
- Le nombre de constructions ;
- La contiguïté du centre bourg, un hameau… ;
- L'existence de terrains voisins construits ;
- La desserte en équipements ;
- …

Au cours de la procédure d'élaboration du PLU, et dans le contexte transitoire du RNU pour les besoins du droit des sols, la PAU a été définie d'une part, par la commune ; d'autre part par la DDTM, avec deux visions quelque peu différentes.

- La PAU a été établie, par la commune, au regard de l'enveloppe physiquement bâtie aujourd'hui représenterait **335 ha, soit 47,2% du territoire**. Cette enveloppe traduit l'étalement de l'urbanisation (causé notamment par les anciennes zones NB de l'ancien POS) préjudiciable au développement durable et couteux pour la collectivité.

- La PAU appréciée par la DDTM, calée sur l'ancien cadastre, ne tenant pas compte des autorisations en cours de réalisation, ne traduit pas la réalité de toutes ces surfaces déjà urbanisées, et en cours de réalisation, et représente **272,1 ha, soit 38,3% du territoire,** soit une différence de 62.10 ha.

Délimitation de la PAU du Rouret : cette enveloppe est prise en compte dans le calcul des objectifs de consommation de l'espace



2.7.1.4 Typologie de l'habitat sur la commune du Rouret : des hameaux à forte densité et des espaces urbanisés sous forme de jardins habités

Les densités observées sur le territoire font apparaitre deux grands types d'espaces urbanisés :

- Quelques hameaux à « forte densité » ;
- Une majorité d'espaces à faible densité ou densité modérée : due à l'importance du jardin.

A ces deux types d'espaces s'ajoutent des espaces non bâtis représentant des espaces de respiration, des jardins, des bosquets, des reliefs, des ripisylves…





exemple : habitat en bande :
50 logements/ha



Exemple d'un quartier résidentiel proche du centre :
15 logements/ha



exemple : hameau du Collet :
40 logements/ha



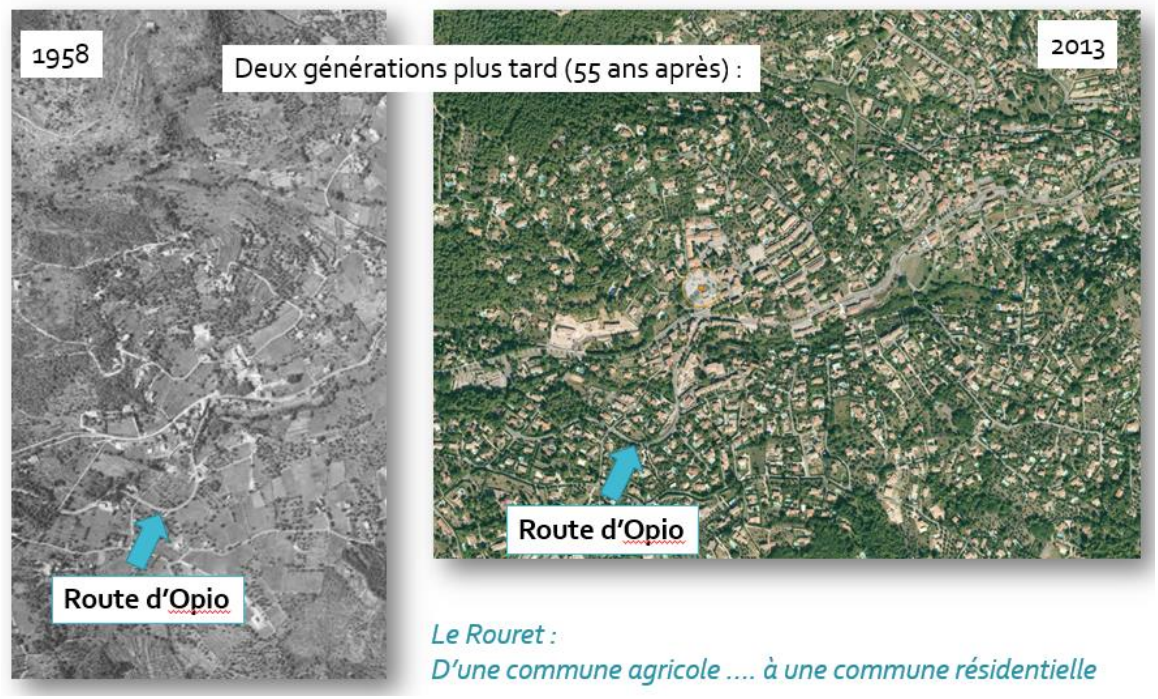
Exemple : habitat diffus :
7 logements/ha

2.7.2 Les enjeux urbains

2.7.2.1 La lutte contre l'étalement urbain

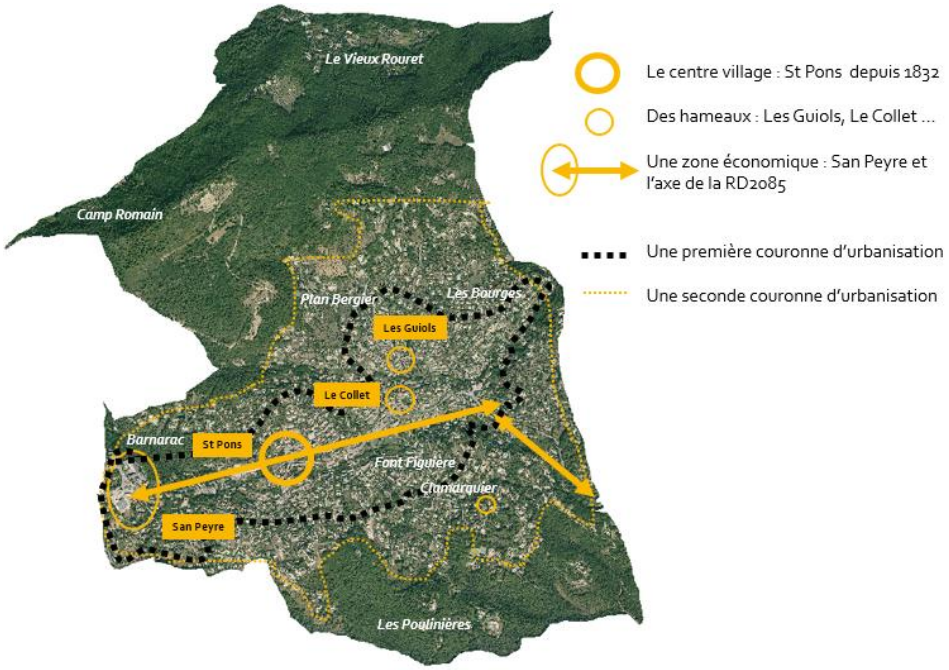
L'observation de l'organisation spatiale communale met en exergue le développement urbain qu'a connu la commune. Il s'est opéré majoritairement par de l'étalement urbain le long de l'axe stratégique de la RD 2085, qui, lors de sa création, a profondément transformé les paysages de la commune. Cet axe a scindé le territoire en 2 secteurs Nord et Sud.

L'étalement urbain effectué ces 50 dernières années :



Le Rouret :
D'une commune agricole .... à une commune résidentielle

L'objectif du PLU est de veiller à ne pas poursuivre cet étalement urbain en concentrant le renouvellement urbain autour de *Saint-Pons* et le long de la RD, requalifiée en boulevard urbain, afin de rationaliser les équipements et protéger les espaces naturels.



2.7.2.2 La prise en compte des risques dans la définition des nouveaux espaces urbains

Le PLU du *Rouret* permet la préservation et la mise en sécurité des personnes et des biens par rapport aux risques naturels, qui se caractérise au *Rouret* par : le risque inondation, le risque feu de forêt et le risque lié aux mouvements de terrains.

Voir également le chapitre 5 du présent document : Rapport d'Incidences Environnementales.

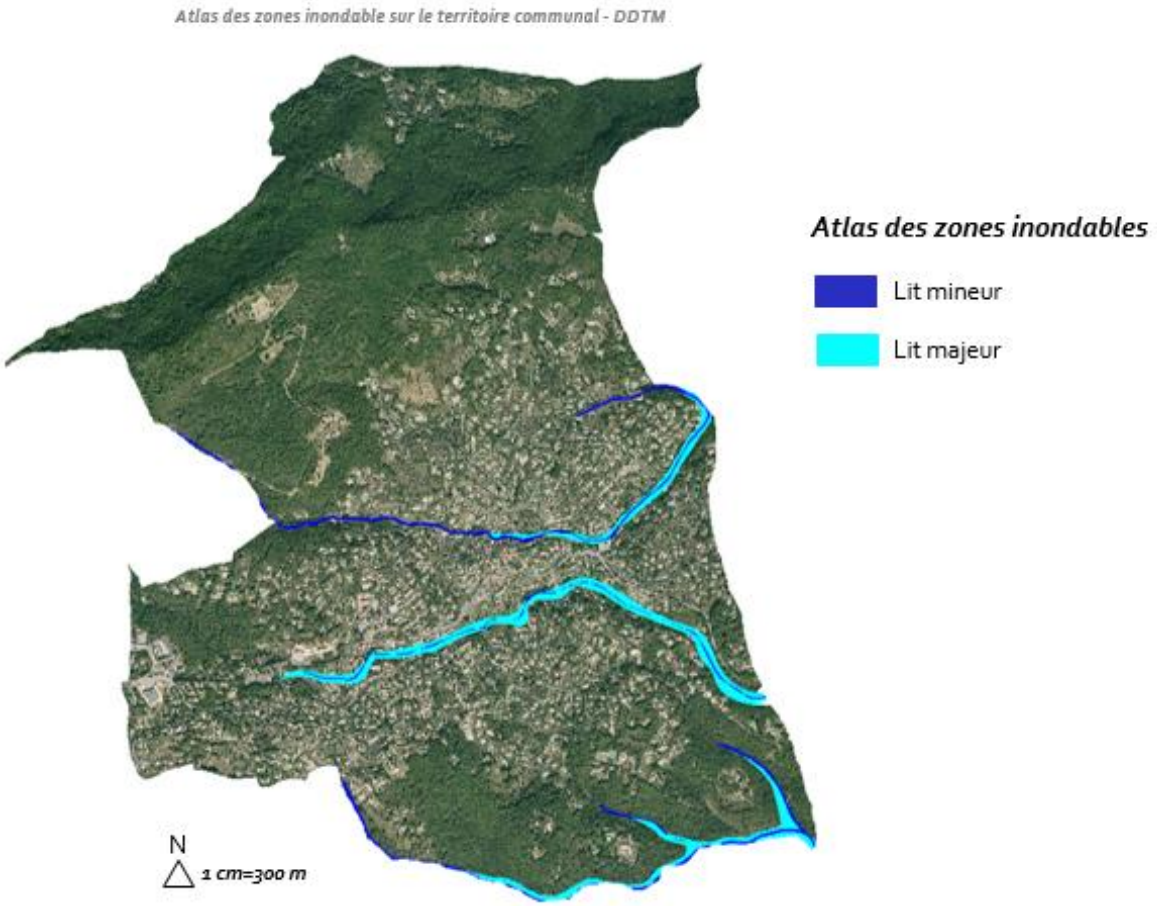
⊙ *Le risque inondation*

Le risque inondation est présent sur le territoire communal.
8 catastrophes naturelles de type « inondations et coulées de boues » ont été répertoriées entre 1982 et 2011.
La Base de Données Historiques sur les Inondations (BDHI) ne donne aucune information sur ces évènements.

L'objectif du PLU est de prendre en compte le ruissellement pluvial :

- en limitant l'artificialisation des sols (par la mise en place d'un coefficient de jardins …),
- en préservant les vallons (création d'une bande inconstructible de 5 m minimum de part et d'autre du talweg),
- et en imposant des bassins de rétention aux nouvelles constructions (prescription déjà imposée avec le POS).

Extrait de l'Atlas des zones Inondables (AZI) :



Extrait du diaporama de la réunion PPA et de la réunion de concertation publique du 17/02/2015

Les changements climatiques imposent la vigilance et les mesures préventives du PLU

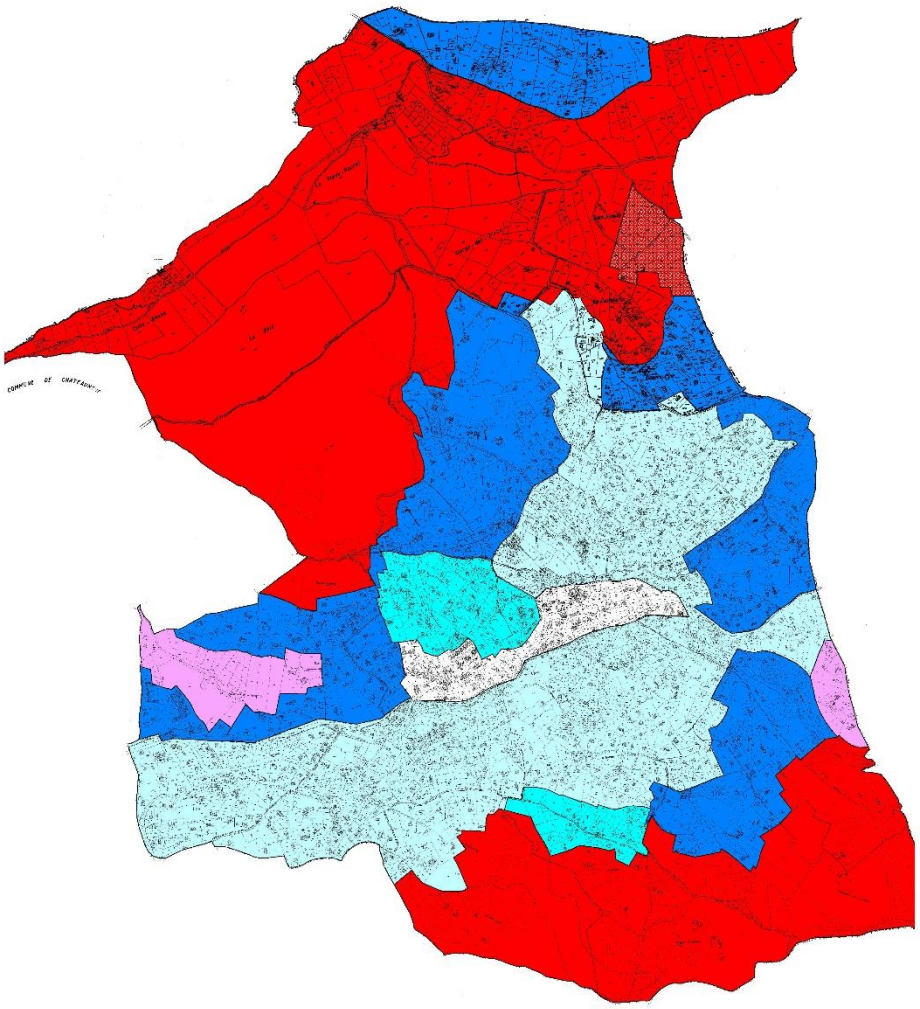
⊙ *Le risque incendie de feux de forêts (voir plan en annexe du PLU)*



Près des 2/3 du territoire communal est naturel, forestier (ou jardins d'agrément en zones résidentielles).Le risque incendie est important.
D'ailleurs, un PPRIF a été établi par le Préfet sur le territoire. Ce document, opposable, a été approuvé en juillet 2006.
L'objectif du PLU est d'être conforme à ce document en prenant en compte les risques pour les personnes et les biens, en particuliers, dans les zones d'habitat diffus où le risque augmente avec la multiplication des interfaces habitats / forêts.
Notons qu'en 2010, la commune a demandé que soit opérée une révision du PPRIF compte tenu d'un programme important de travaux réalisé sur son territoire (travaux de renforcement du réseau de défense incendie avec renouvellement des canalisations et pose de poteaux incendie, élargissement de voies, création d'aires de retournement).
Aujourd'hui, les objectifs de reconquête agricole (zones tampons) portés par le PLU viendront encore renforcer la mise en protection des zones d'habitation face au feu de forêt.

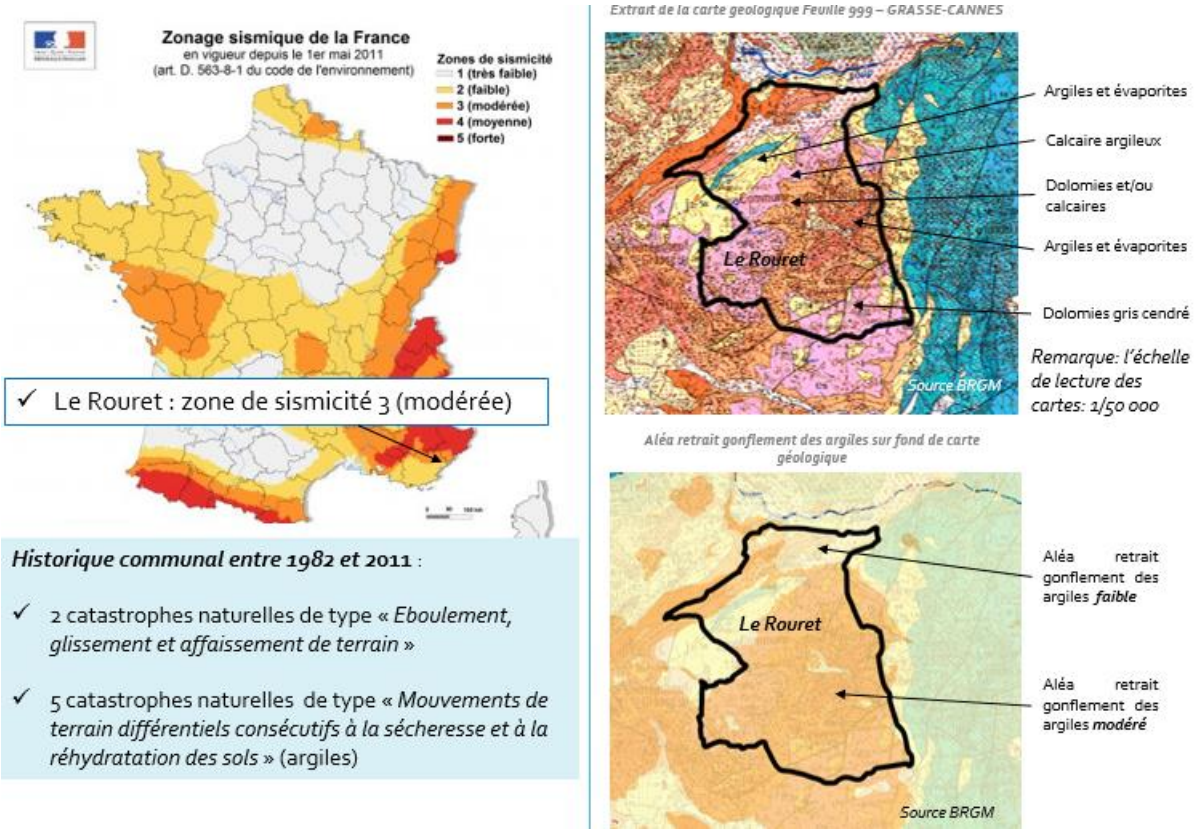
Extraits du PPRIF opposable





⊙ *Le risque mouvements de terrain*

Des risques relatifs aux mouvements de terrains sont présents sur le territoire communal. Ils sont liés à l'exposition au risque sismique et surtout à la présence de sols argileux. Des rappels réglementaires permettront leur prise en compte sur l'ensemble du territoire.



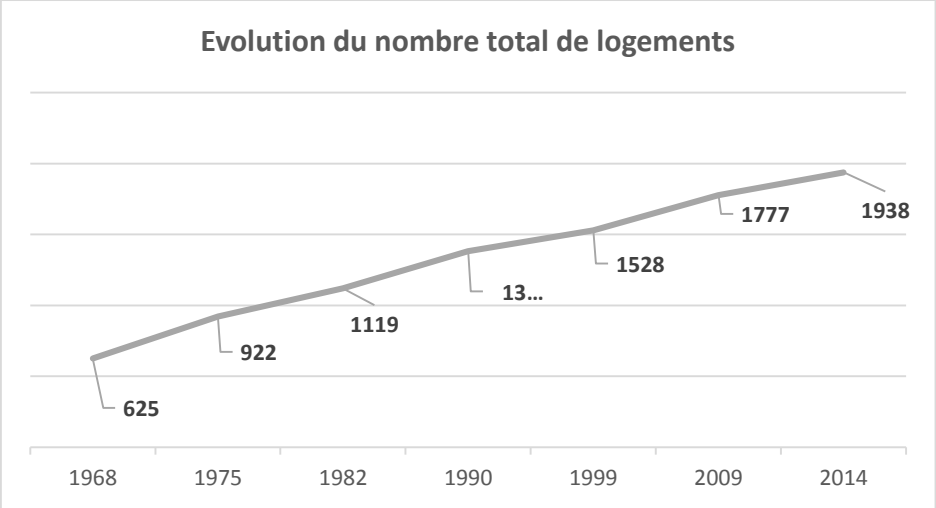
Extrait du diaporama de la réunion PPA et de la réunion de concertation publique du 17/02/2015

De nombreuses zones argileuses posent des problèmes de constructibilité :

- Dommages importants lorsque les fondations et les structures ont été mal pensées.
- Difficultés à réaliser et à faire fonctionner les systèmes d'assainissements non collectifs (ANC) et leurs systèmes d'épandage. Les superficies minimales de 1200m² avaient été imposées dans le POS pour tout terrain non raccordé au réseau d'assainissement collectif pour pallier ces difficultés réelles et impactantes sur le plan de l'environnement.

2.7.3 Le parc de logements

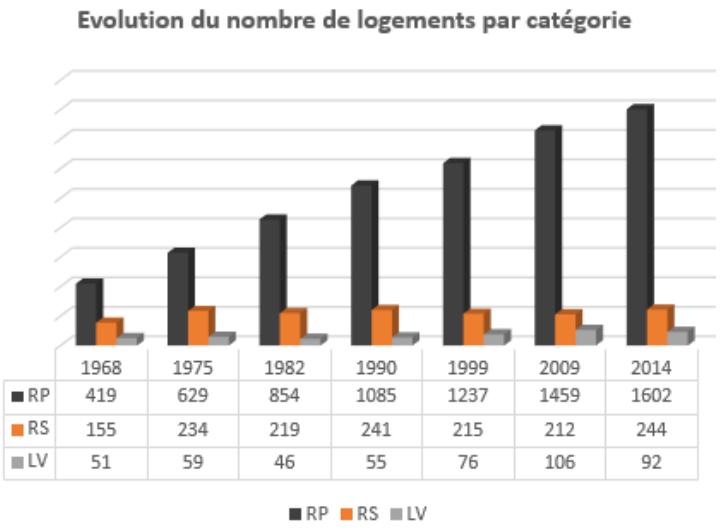
Le parc de logements est en constante augmentation depuis les années 1960. En 45 ans, il a plus que triplé sur le territoire communal, alimentant l'étalement urbain, phénomène commun à l'ensemble de la CASA.



En 2014, *Le Rouret* compte 1938 logements répartis comme suit :

- 1602 résidences principales (RP), représentant 82,7% du parc total ;
- 244 résidences secondaires (RS), représentant 12,6% du parc total ;
- 92 logements vacants représentant 4,8% du parc total.

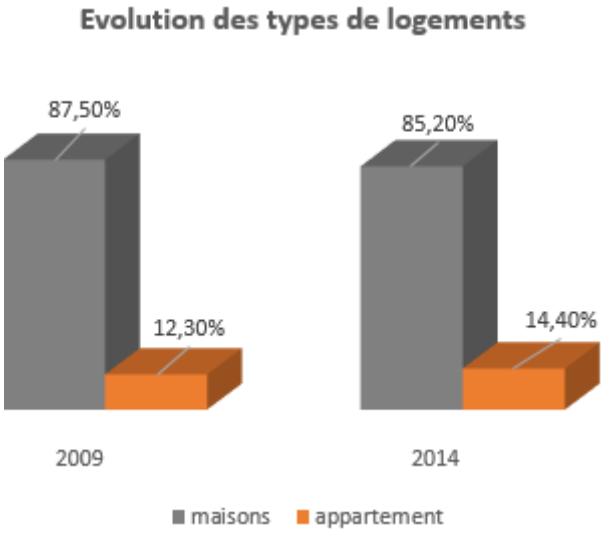
Le nombre de résidences principales est en constante augmentation depuis 1968. Le caractère résidentiel de la commune est avéré ainsi que son attractivité.



	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014
RP	419	629	854	1085	1237	1459	1602
RS	155	234	219	241	215	212	244
LV	51	59	46	55	76	106	92

Le nombre de résidences secondaires a augmenté de 1968 à 1990. On observe ensuite une légère baisse de leur nombre entre 1990 et 2010 ; par la suite, leur nombre augmente à nouveau. Ce qui traduit une reprise de l'attraction touristique et estivale au *Rouret*, mais il reste très inférieur au taux de la CASA et du Département : 12,6 % de RS au *Rouret*, contre 24,7% de RS à l'échelle du Département.

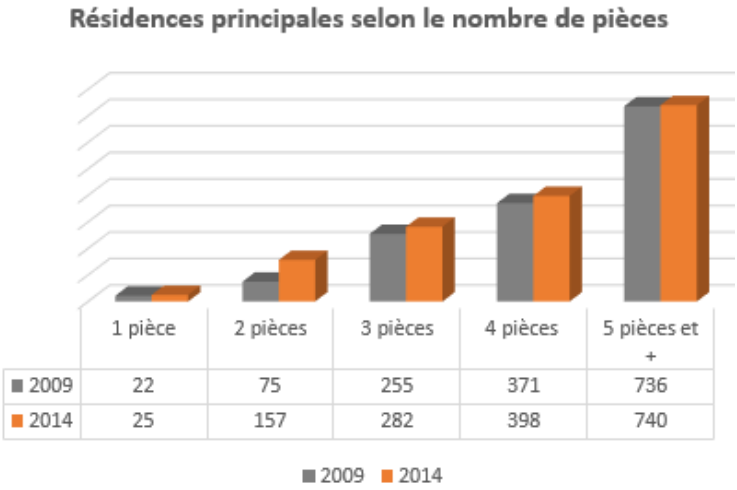
De 1982 à 2009, le nombre de logements vacants n'a cessé de croitre. On enregistre une légère baisse lors du dernier recensement : on dénombre 74 logements vacants de moins sur la dernière période censitaire. Ce nombre de logements vacants, localisés majoritairement dans le centre village ainsi que dans les hameaux, s'explique d'une part par les changements dans les modes de recensements ; d'autre part par l'état et la taille de certains logements qui font qu'ils ne sont plus occupés. Cette problématique des logements vacants reste bien évidemment à prendre en considération dans le cadre de l'élaboration du document de PLU. La volonté communale de renouvellement urbain du centre du village, en particulier par la réalisation d'OAP, permet d'apporter une réponse et de permettre de limiter cette vacance.
De plus, une OPAH Communautaire a été lancée en 2009, par la CASA. Les secteurs d'intervention étaient localisés notamment sur le cœur de village, les hameaux anciens tels que *Le Collet, Plan Bergier, Les Guiols, les Bourges...* et ont certainement permis les réhabilitations de biens. L'amorce de renouvellement urbain et la pression foncière expliquent, également, le recul du nombre de logements vacants.



Les maisons individuelles prédominent, représentant plus de 85% des logements en 2014.
On observe, entre les deux derniers recensements, une légère baisse de leur part dans le parc total de logements au profit de l'augmentation de celle des appartements (de 12,30% en 2009 à 14,4% en 2014).

En effet, *Le Rouret* amorce une mixité de son parc de logements par ses récents programmes de logements collectifs localisés dans le cœur du village : Prince d'Antipolis = 26 logements, Pierres de Provence=67 logements, la Roseraie = 40 logements et les Lices de Provence = 53 logements.

L'observation du parc de résidences principales en fonction de leur taille, entre 2009 et 2014, fait apparaitre une prédominance des grands logements (4 pièces et +) qui est à corréler avec le nombre important de maisons individuelles.
Une maison compte en moyenne 4,8 pièces ; un appartement en compte 2,6.
Notons une augmentation de toutes les tailles de logements sur la dernière période censitaires avec une augmentation plus conséquente pour les logements de 2 pièces : leur nombre a doublé.



Cette tendance confirme :

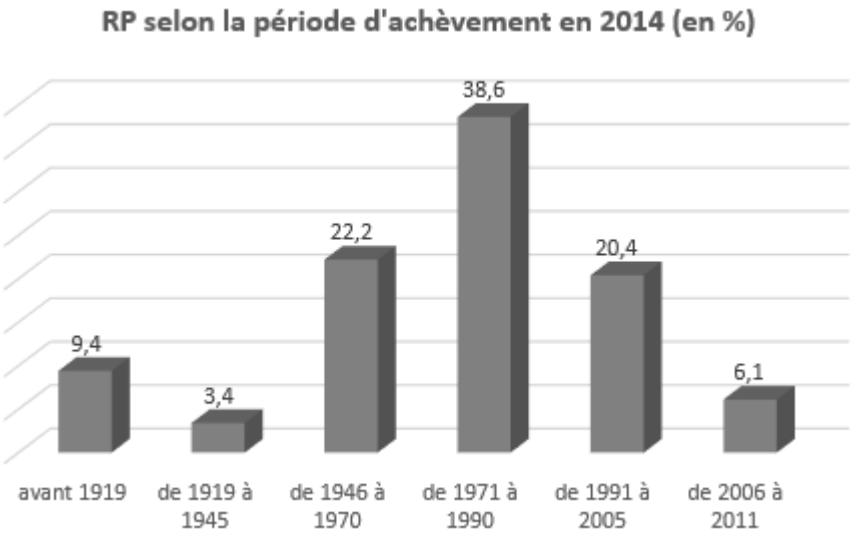
- L'attractivité du territoire pour des populations de jeunes actifs démarrant leur parcours résidentiel.
- la récente tendance du développement des plus petits logements dans les immeubles collectifs.
- La rareté et le coût élevé du foncier qui, conjugués à la crise économique, expliquent également la réduction de la taille des RP.

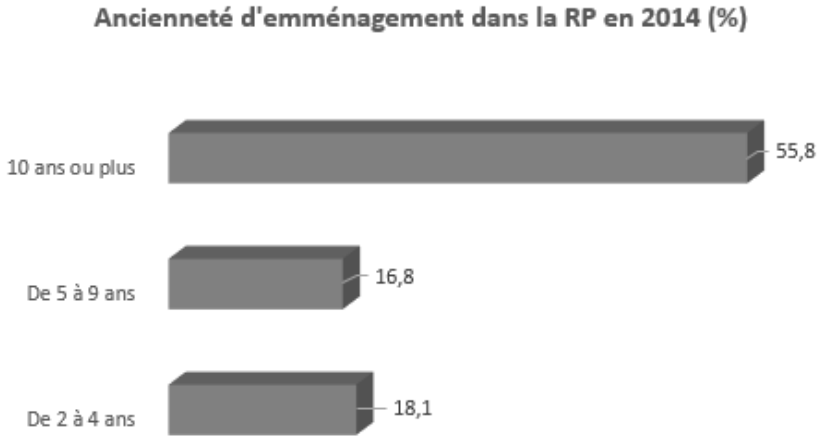
Ces statistiques sont un indicateur des besoins en typologie de logements sur le territoire communal. Afin de réaliser le parcours résidentiel des ménages, il convient en effet que toutes les tailles de logements soient représentées voire mieux équilibrées. Une production de davantage de logements de petite taille mais surtout de taille moyenne semble nécessaire.

Cette nécessité est d'ailleurs confirmée dans le document de PLH : pour les demandes relatives aux LLS, 60% des demandes émanent de foyers de 1 à 2 personnes.

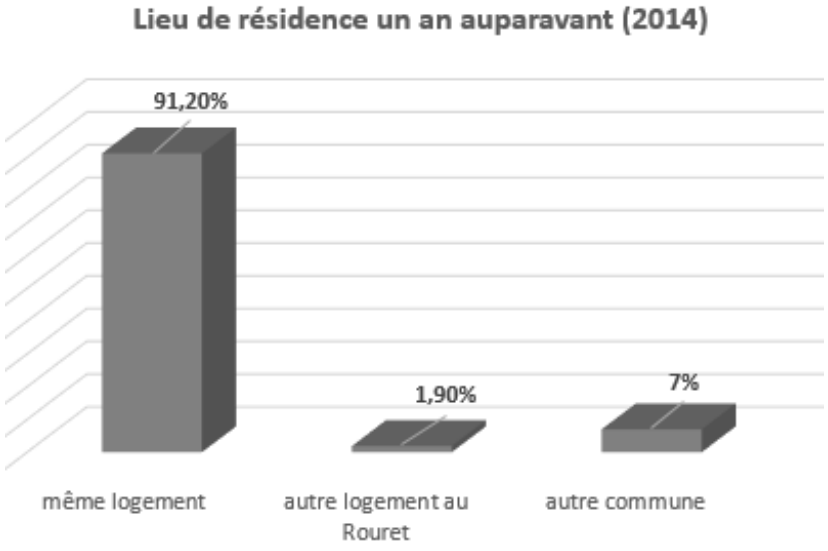
L'augmentation des résidences principales s'est opérée majoritairement après-guerre, à partir de 1945.

Près de 60% d'entre elles ont été produites entre 1970 et 2005 avec un pic de production enregistré sur la période censitaire 1971-1990, lié au développement de *Sophia-Antipolis*.





En 2014, plus de la moitié des occupants des résidences principales a emménagé depuis plus de 10 ans.



18% de la population a emménagé récemment (moins de 5 ans). Ces indicateurs démontrent l'attachement des rourétans à leur territoire (91.20% des Rourétans vivaient au Rouret l'année précédente) : le turn-over résidentiel est très faible, phénomène constant en milieu rural et pavillonnaire.

2.7.4 Le logement social

La Commune du *Rouret* est assujettie aux obligations de l'article 55 de la loi SRU depuis le 1er Janvier 2010, date à laquelle elle a passé le seuil de 3.500 habitants, qui impose aujourd'hui qu'elle dispose de 25% de LLS.

Au 1er Juillet 2017, La Commune du *Rouret* comptait 1 602 Résidences Principales (RP), dont 23 LLS, soit un taux de 1,44%. Ainsi, pour les 25% attendus selon la loi, 377 LLS faisaient défaut au territoire rourétan.
Au 1er janvier 2018, 381 logements conventionnés font défaut sur le territoire du *Rouret*. Ce qui lui impose une amende annuelle d'environ 130 000 €.

Dans le cadre des bilans triennaux de la Loi SRU (article 55), *Le Rouret* a été placée en situation de carence par plusieurs arrêtés préfectoraux :

- initial du 06/08/2014 (n°2014-732) et complémentaire du 19/12/2014 (n° 2014-1200) ;
- nouvel arrêté du 27/12/2017 (n° 2017-1115).

En vertu desdits arrêtés, *Le Rouret* est soumise à des sanctions :

- transfert du Droit de Préemption Urbain (DPU) au Préfet pour certains secteurs, depuis août 2014 ;
- obligation de production en matière de logements : pour toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 m² de SDP, au moins 30 % des logements familiaux devront être des Logements Locatifs Sociaux (LLS) du type PLUS ou PLAI ;
- transfert de la compétence Droit des Sols au Préfet pour un secteur : Cœur de village Ouest (parcelles B 3236 à 3238 et 3244 à 3246) ;
- majoration de sa pénalité – taux de majoration de 60 % appliqué pour 3 ans (=> 31/12/2020).

2.7.4.1 Le PLH

La CASA a approuvé son 3ème PLH par délibération du conseil communautaire du 14 octobre 2019.
Il s'applique pour la période 2019-2024. Et fixe les objectifs suivants à la commune : production de 19 logements par an, déclinés en :

- 12 LLS ;
- 5 PSLA (Prêt Social Location-Accession) ;
- 2 logements conventionnés par l'ANAH.

Dans le PLH, quant aux demandes pour les LLS, le rapprochement logement demandé / typologie du parc fait apparaitre la demande importante de T2 (un tiers des demandes mais 18% du parc) alors que la demande en T1 est faible (10% des demandes, 19% du parc). On notera que les demandes de T2 et T3 représentant les deux tiers des demandes ; celles de plus grand logements représentent un quart des demandes.

Les **objectifs quantitatifs annuels** affichés sur la commune sont répartis annuellement, comme suit :

- PLUS : 60 à 70% des LLS.
- PLAI : 25 à 35% des LLS.
- PLS : 0 à 15% des LLS.

Quant à la **réhabilitation du parc privé** (OPAH), le PLH préconise de la poursuivre et de la compléter par un volet énergétique.

Quant à l'**accession** :
3 types d'accession :

- Accession à la propriété classique (libre) ;
- Accession à la propriété encadrée : prix limité à 3500 € TTC/m² parking inclus ;

2.7.4.2 Le contrat de mixité sociale (CMS)

Dans ce contexte, *Le Rouret* a souhaité adhérer au dispositif partenarial volontaire d'élaboration d'un CMS, avec l'État et la CASA, principaux acteurs au service de la production de logements sociaux.

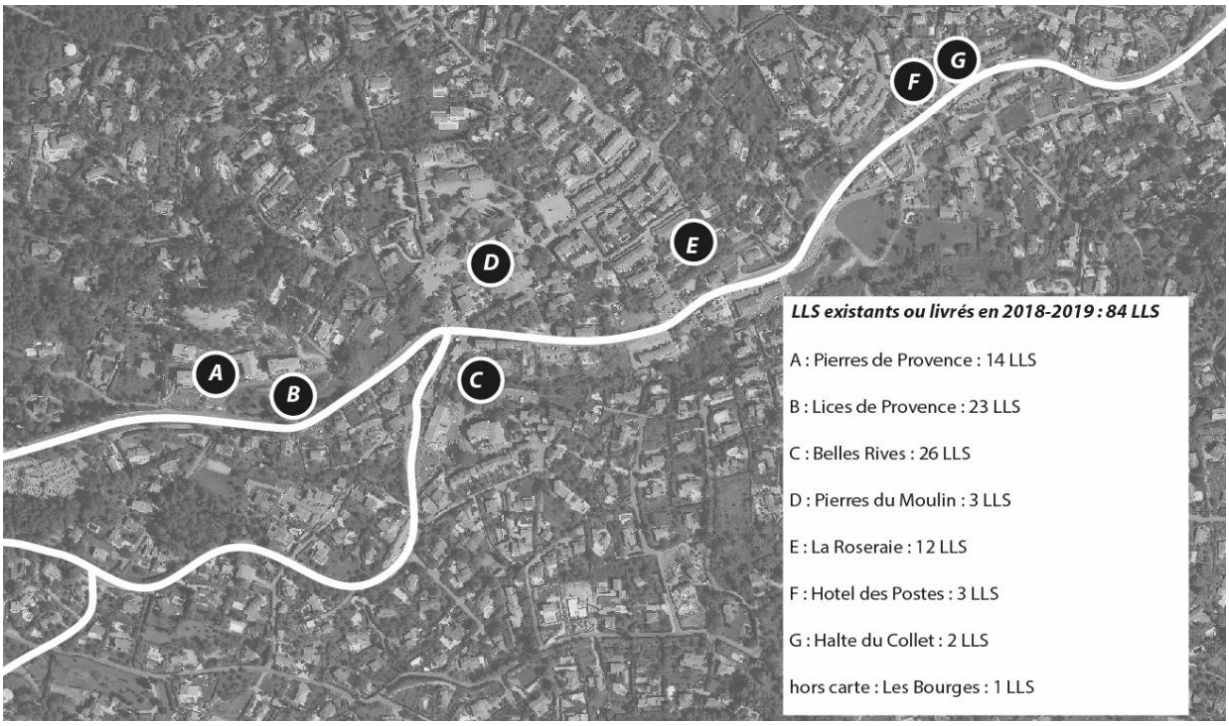
Le CMS du *Rouret* a ainsi été signé le 26/05/2016, pour la période 2016-2019, avec l'objectif suivant :
Engagements de production pour 2019 : 37 LLS, en sus de ceux qui sont agréés. 38 LLS supplémentaires sont en voie de réalisation, et un potentiel complémentaire de 31 LLS est identifié, ce qui porterait le nombre total de LLS à 106, et devrait représenter un peu plus de 5 % du parc de Résidences Principales.

2.7.4.3 Le parc de LLS

En 2019, *Le Rouret* totalise 84 LLS :

- 58 LLS existants au 1er janvier 2019 : *Pierres de Provence*-Bailleur *ERILIA* (14 LLS), *Pierres du Moulin* -Bailleur Commune (3 LLS), *Hôtel des Postes* -Bailleur *CAH* (3 LLS), *Halte du Collet* -Bailleur Commune (2 LLS), *Chemin des Bourges*- Bailleur privé (1 LLS), La Roseraie agrément 2015 Bailleur Habitat 06 livré en juillet 2016 (12 LLS) et *Les Lices de Provence* : agrément de 2017 ; bailleur « *Erilia* » : 23 LLS.
- 26 LLS en cours, livraison 2019 : *Belles Rives* : agrément de 2015 ; bailleur « *Logis familial* » : 26 LLS, livrable fin 2019

Localisation des LLS existants et en cours de livraison :



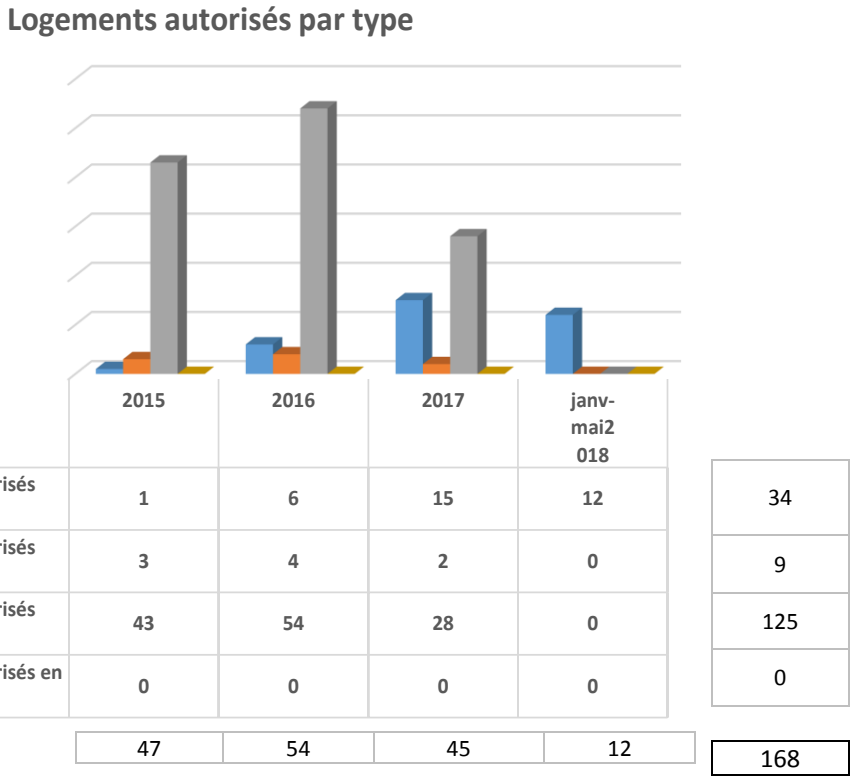
Afin de rattraper le retard de production de LLS le PLU identifie des SMS et des ZMS dans lesquels des LLS devront être réalisés. Les SMS identifieront tous les gisements possibles n'ayant pas fait l'objet d'agrément. En sus, le PLU instaure des ZMS où des contraintes de production de LLS s'imposeront à partir d'un certain seuil d'opération.

2.7.5 Le rythme de construction sur la commune[10]

Sur l'année 2017, ont été autorisés 45 logements (données communales) répartis ainsi :

- 28 logements autorisés sous forme de logements collectifs ;
- 15 logements autorisés pour la réalisation de logements individuels ;
- 2 logements autorisés en lotissement.

Sur les 3 dernières années, près de 200 de logements, au total, ont été autorisés sur la commune :



	2015	2016	2017	janv-mai2018	
Nombre de logements autorisés individuels purs	1	6	15	12	34
Nombre de logements autorisés individuels groupés	3	4	2	0	9
Nombre de logements autorisés collectifs	43	54	28	0	125
Nombre de logements autorisés en résidence	0	0	0	0	0
	47	54	45	12	168

Au total, entre 2015 et 2018 :

- 125 logements en collectif ont été autorisés.
- 43 individuels (purs et groupés) ont été autorisés.

Un net effort en matière de production de logements collectifs est mené par la municipalité, au travers notamment les révisions et modifications de son POS : lequel permet le renouvellement urbain dans le cœur du village, qui profite également au développement du LLS.

Tendance que le PLU entend poursuivre en l'encadrant par une OAP centre village.

[10] *Source : Sit@del2, logements autorisés par commune 2015-2018, données arrêtées fin mai 2018.*

2.7.6 Besoins répertoriés en matière de logements

Synthèse du diagnostic :
En 2014, *Le Rouret* compte 1938 logements répartis comme suit : 1602 RP, soit 82,7% ; 244 RS, soit 12,6% ; 92 LV soit 4,8% du parc total. Les maisons individuelles prédominent, représentant plus de 85% des logements en 2014. Mais la tendance est au développement des collectifs (leur part en % est en augmentation). Pour répondre aux objectifs législatifs et urbanistiques actuels et pour doper un cœur de village dynamique, *Le Rouret* se distingue par ses récents programmes de logements collectifs localisés dans le cœur du village. En 2019, *Le Rouret* totalisera 84 LLS : 23 LLS existants au premier janvier 2018 et 61 LLS en cours de livraison 2018-2019 et agréés par l'Etat, ce qui améliore notablement sa situation par rapport à la mixité sociale.

Besoins à traduire dans le PLU :
- *Respect de la loi SRU et du Grenelle de l'Environnement : en réduisant l'enveloppe urbaine au plus près des centres existants que sont San Peyre, St, Pons, Le Collet.*
- *Réalisation d'un véritable projet de renouvellement urbain traduit par des OAP pour permettre la réalisation du parcours résidentiel des ménages au plus près du centre villageois où s'effectueront le renouvellement urbain et la mutation des espaces bâtis.*
- *Réalisation de LLS en utilisant les outils du CU : SMS et ZMS et en améliorant fortement son taux de LLS*
- *En conséquence, les espaces non concernés par le projet cœur de village n'ont pas vocation à muter profondément ni à se densifier, sauf modérément pour les quartiers qui seront situés dans l'enveloppe constructible. Au-delà, et notamment dans les quartiers naturels habités, la densification est proscrite.*

2.7.7 Articulation et compatibilité du projet communal en matière de logements avec le SCoT

Le PADD du SCoT approuvé le 5 mai 2008

« Il est évident que la croissance des emplois dans le pôle de Sophia-Antipolis continuera à se traduire par une croissance des besoins en logements à l'échelle de l'ensemble de l'aire urbaine de la Côte d'Azur. »(p.196)

« Parmi les objectifs retenus par la CASA dans le domaine de l'habitat – qui seront développés dans le chapitre suivant – on peut noter :
- *donner la priorité à l'habitat permanent, dans une perspective de croissance modérée ;*
- *diversifier l'offre ;*
- *assurer une part prépondérante à la production de logements locatifs conventionnés.*

Le parc de résidences principales de la CASA, qui représentait environ 11% du parc départemental avant la création du pôle d'activités, représente actuellement plus de 15% de ce parc.
Cette proportion doit, au minimum, être maintenue avec l'objectif d'une augmentation du nombre de résidences principales dans le territoire communautaire, de l'ordre de 800 logements par an. » (p. 196)

Le PADD du SCoT précise également : *« Cette stratégie de maîtrise de la production conduit à :*
- *optimiser l'utilisation de la ressource foncière, par un recentrage de la production neuve autour des secteurs à enjeux définis dans le document d'orientations générales du présent SCoT, et par une action sur le parc de logements existants.(…) » (p.198)*

Les objectifs de production de logements et notamment de logements aidés sont prescrits par le PLH et le CMS.

Les capacités d'accueil du PLU de la commune du *Rouret* permet l'accueil d'une population nouvelle, en résidence principale, d'environ 1 000 habitants sur 15 ans, et de répondre aux besoins en matière de logements, dont logement sociaux.

Les enjeux, en termes de production et de catégories de logements, sont réalisés à l'aide des documents des OAP et du règlement du PLU. (Liste de MS)

Ainsi, la commune du *Rouret* développe une véritable stratégie de maitrise de la production et d'alimentation des gisements attendus (PLH, CMS). La commune, dans son document de planification assure une optimisation de sa ressource foncière et recentre sa production de logements neufs autour des secteurs à enjeux sur lesquels un véritable projet urbain est réalisé.

Le DOG du SCoT approuvé le 5 mai 2008.

Les orientations générales du SCoT précisent le PADD.
Elles affirment les objectifs de limitation de l'étalement urbain et de structuration de l'espace urbain.
« Le développement urbain, s'effectuera, dans l'ensemble des « espaces à dominante urbaine », en tenant compte des objectifs de protection décrits ci-après et en s'appuyant sur une armature urbaine composée d'« espaces-enjeux ». Ainsi, ont été identifiés, les principaux secteurs à «enjeux de développement», où existent des potentialités pour des restructurations ou des opérations nouvelles, cohérentes avec le réseau de transport et de circulation. Les densités y seront optimisées, pour répondre aux besoins. Ces secteurs constituent des lieux privilégiés pour définir des organisations de l'espace structurées et respectueuses du cadre de vie. Dans le cadre d'un développement où la mixité entre l'habitat et les activités est la règle générale, ces secteurs à enjeux ont été localisés et représentés par des symboles sur les cartes, selon leurs fonctions ou leurs vocations «dominantes» : « Fonction centrale » Les « fonctions centrales » englobent les principaux centres qui représentent l'armature urbaine de la ville-pays, où coexistent habitat et équipements administratifs et culturels, commerces et services répondant aux besoins de la population des unités de voisinage. Dans ces espaces, il conviendra, en particulier, de renforcer l'ensemble des équipements, des activités, des services et des fonctions d'animation ; d'améliorer l'espace public urbain et l'accessibilité, notamment par les transports collectifs et les modes doux de déplacement ; de développer l'habitat et de favoriser la réhabilitation de l'habitat ancien. «Dominante habitat » Les lieux de développement à « dominante habitat » identifient des espaces ouverts à la mixité, même si l'habitat devrait être majoritaire, surtout lorsqu'ils sont localisés au sein de quartiers résidentiels de faible densité. « Dominante activités » Sont identifiées dans ce cadre, les principales zones d'activités à restructurer ou à créer, en tenant compte des vocations des secteurs concernés. « Dominante loisirs » À ce titre sont identifiés les principaux secteurs dédiés aux loisirs, à conforter ou à créer ». (p. 213)

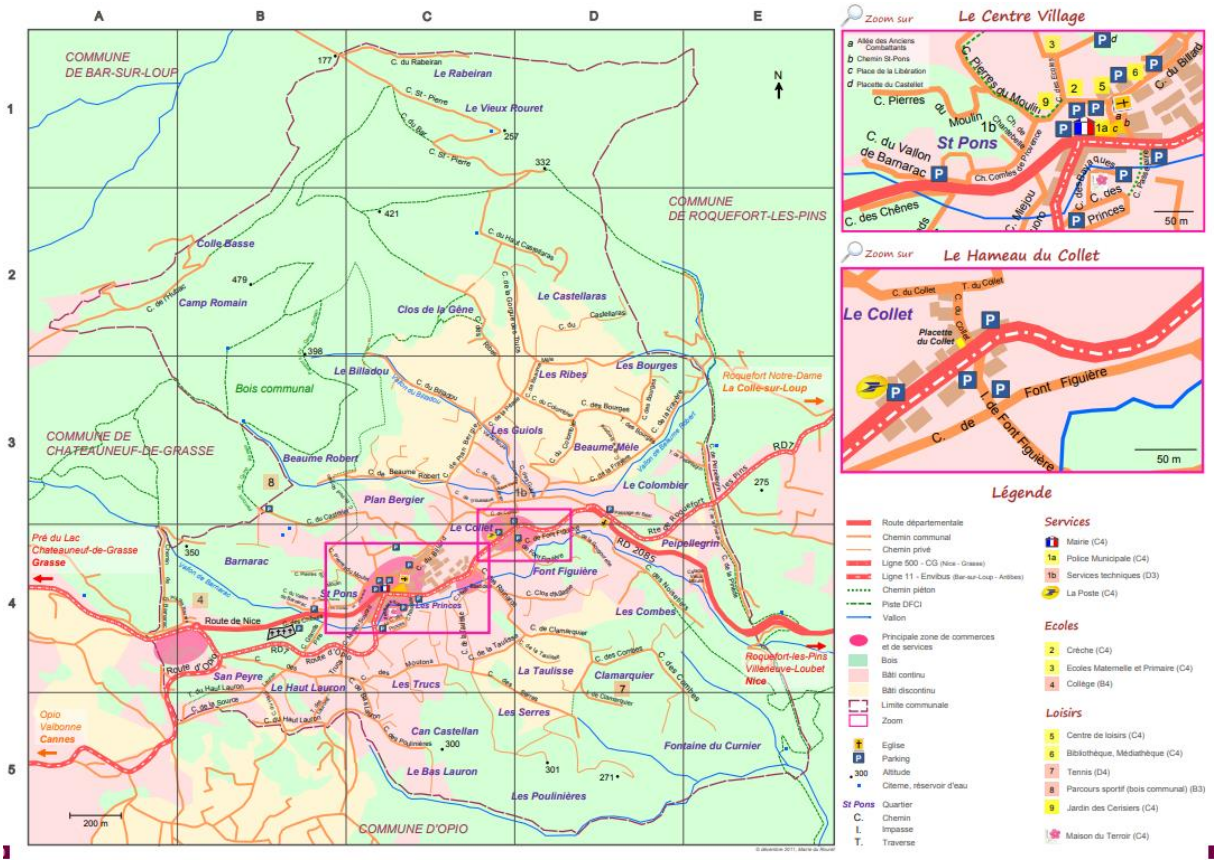
Les objectifs de limitation de l'étalement urbain et de structuration de l'espace urbain sont réalisés dans le document de planification de PLU. Les espaces urbains, leurs destinations ainsi que les possibilités de constructions (en terme de diversification de l'habitat et de forme urbaine) sont définis ; le document de PLU permet l'identification des secteurs à projets (OAP).

« Le concept de ville-pays implique de prendre en compte les hiérarchies des fonctions, les maillages des réseaux, les identités et les diversités du territoire. En matière d'habitat, il convient de définir clairement la « fonction résidentielle », de lui donner une cohérence territoriale, tout en maintenant l'identité des noyaux historiques. Le principal objectif consiste à éviter la banalisation des secteurs résidentiels, et à promouvoir la dimension urbaine de «lieu de rencontre» qui s'appuie sur des éléments tels que : - les espaces publics, dont il faudra préciser le degré de définition et les dimensions ; - les architectures : qualité du dessin des bâtiments, diversité de la forme urbaine; - les usages, résidentiels, services, commerces… Les réponses apportées dans ces domaines, associées à la densité, conditionnent le niveau de la qualité urbaine. » (p. 215)

La commune a réalisé un travail d'adaptation des formes urbaines en fonction du projet urbain (centre-ville, espace résidentiel…), de la redéfinition des secteurs à enjeux, de la qualité des espaces de vie…
Un véritable équilibre entre les espace urbains, d'urbanisation future, les espaces agricoles et forestiers est traduit dans le document de PLU.

2.8 Équipements et services

La majorité des équipements est localisée dans le centre du village[11].



2.8.1 Les équipements liés à l'enfance, à la jeunesse et les équipements scolaires

⊙ *Crèche*

Pour accueillir les enfants en âge préscolaire, la commune compte deux crèches d'une vingtaine de berceaux chacune : l'un est associative et la seconde privée.

Une crèche municipale de 50 berceaux est en cours de programmation sur un terrain acquis par l'EPFR et revendu au bailleur social *Habitat 06* : elle pourrait ouvrir en 2020, en toute proximité du village.

⊙ *Périscolaire/garderie et centre aéré (CLSH)*

Les enfants et adolescents sont accueillis, pour les temps périscolaires, dans les locaux des écoles.

⊙ *Les écoles*

Au cœur du village, la commune compte un groupe scolaire « *Saint-Pons* », comprenant :

- L'école maternelle de 5 classes, accueillant 124 élèves[12];
- L'école primaire de 10 classes, accueillant 243 élèves.

Précisons que ce groupe scolaire n'est plus saturé depuis quelques années ; en effet, entre 1991 et 2000 de nombreuses extensions et créations de classes ont été imposées à la commune pour faire face à la croissance démographique qui s'est notablement ralentie depuis. Toutefois, pour répondre aux objectifs démographiques du PLU, les équipements scolaires devront s'adapter : un second groupe scolaire est envisagé et inscrit en ER au cœur de la future zone 2AUa.

---

[11] Source : Commune du Rouret, étude « Création de bâtiments dédiés aux services à la population, dossier de présentation, février 2008 »

[12] Données communales oct. 2014

Une cantine est à disposition des enfants de la crèche et des écoles. Depuis 2001, la restauration scolaire des écoles est passée au 100% bio, conformément à la démarche de développement durable voulue par la municipalité.

⊙ *Collège et lycée*

Les collégiens sont accueillis au sein du collège du *Pré des Roures*, à vocation intercommunale, construit à la fin des années 1990, et localisé sur le territoire à l'entrée Ouest du *Rouret*. Ce collège compte 23 classes et accueille environ 800 élèves. Quant aux lycées, ils se rendent majoritairement sur la commune de *Grasse* ou *Valbonne*. Le collège mériterait d'être connecté au cœur du village par un cheminement piéton en site propre.
Le vallon de Barnarac jouxte le collège : cet espace stratégique, situé à l'interface entre village et le collège pourrait être amené à assurer une fonction récréative, ludique, sportif en lien avec les espaces naturels existants.

2.8.2 Les équipements de santé

La commune ne possède pas d'équipements de santé ou assimilé. C'est pourquoi, une Maison Médicale regroupant l'essentiel des professionnels de santé sur 1200m² sera livrée en 2020 au sein du programme des Lices de Provence, en cœur de village. Les professionnels de santé présents sur le territoire communal sont :

- 6 médecins ;
- 3 dentistes ;
- 9 professions para médicales (1 cabinet d'orthophonistes ; 2 cabinets de kinésithérapie ; 4 infirmiers ; 1 ergothérapeute ; et 1 pharmacie).

Les Rourétans se déplacent vers la commune de *Grasse* pour l'hôpital ; et les communes *de Mougins, Cagnes* et *Antibes*, pour les cliniques.

2.8.3 Les équipements socio-culturels, sportifs et de loisirs-nature

- Une maison des associations et deux salles associatives polyvalentes (*le Galoubet et le Tambourin*) ;
- Un atelier d'arts plastiques ;
- Une salle type « DOJO » dans le bâtiment contigu à la mairie ;
- Une salle polyvalente à la *Maison du Terroir* (salle *Roumanille*) ;
- Une salle de visio-conférence à la *Maison du Terroir* (salle *Frédéric Mistral*) ;
- Une bibliothèque associative ;
- Le *Théâtre du Rouret* (salle de 300 places, salle de danse et conservatoire musical).
- Un complexe municipal de tennis avec 3 courts à *Clamarquier*, éloigné du cœur du village ;
- Un plateau sportif dans l'enceinte de l'école ;
- Un parcours sportif de plein air dans le bois communal ;
- Un plateau sportif polyvalent créé en 2015 ;
- Un terrain de boules sur la place du village
- Une aire de jeux pour enfants dans le J*ardin des cerisiers* ;
- Le parcours de randonnée du camp romain ;

Tous ces équipements municipaux (sauf ceux de plein air) sont animés par des associations actives.
Ces équipements pourraient être complétés par une maison de quartier et des équipements de loisirs et sportifs à l'attention, notamment, des plus jeunes et des adolescents.

2.8.4 Les principaux services publics

Le cœur du village accueille la mairie et les locaux de la Police Municipale *(Saint-Pons),* un bureau de poste *(au Collet),* ainsi qu'un centre de tri. La Mairie reçoit également les permanences de l'assistante sociale du Département. Les services techniques communaux ont besoin d'être d'extension et de nouveaux locaux techniques.
Le poste de secours et d'incendie est localisé sur la commune de *Roquefort-les-Pins*. L'antenne de pôle emploi la plus proche de la commune est localisée sur la commune de *Grasse*.

2.8.5 La gestion des déchets

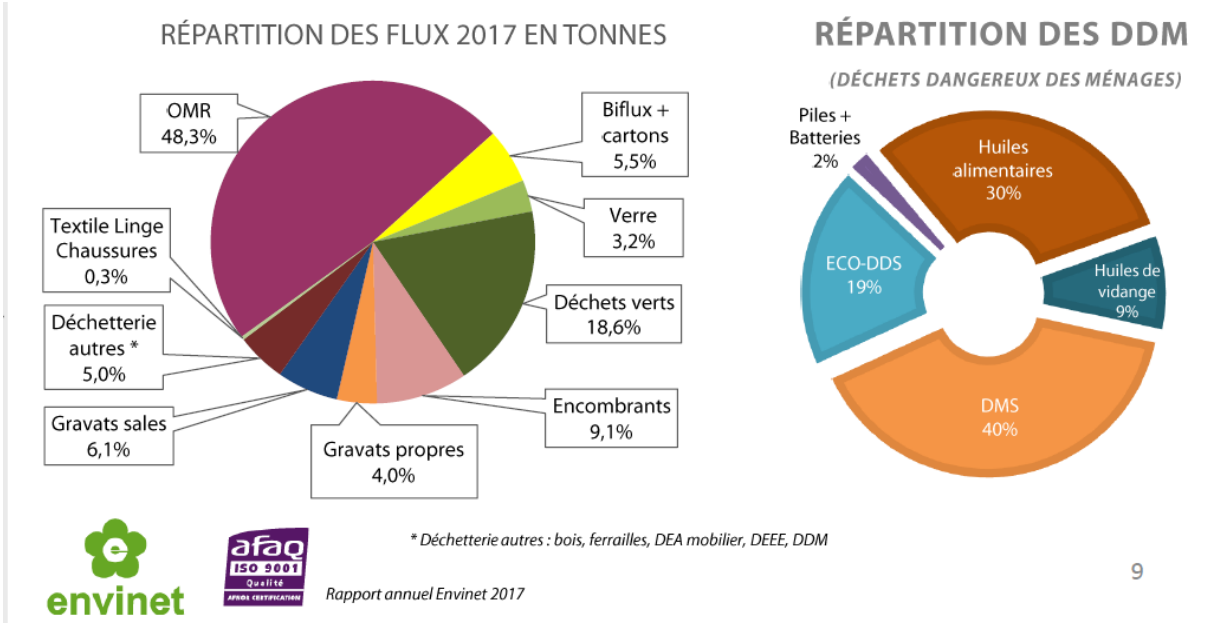
Sur le territoire de la CASA, la collecte des déchets ménagers est effectuée soit en régie directe avec les agents et les moyens de la CASA, soit par des entreprises dans le cadre de marchés publics de prestations de services.
Le Rouret se situe dans ce second cas de figure.
Les opérations de traitement et de valorisation des déchets ménagers sont gérées par le syndicat mixte pour la valorisation des déchets ménagers UNIVALOM, et se déroulent comme suit au *Rouret*.

- Ramassage des ordures ménagères : toute l'année, 2 fois par semaines ; en juillet et aout, 3 fois par semaine.
- Ramassage du tri sélectif (emballages et cartons) : une fois par semaine,
- Composteur plastique mis à disposition à la demande pour les déchets verts,
- Ramassage des encombrants sur RDV (2m3/ habitant/an),
- Points d'apports volontaires pour le Verre, les emballages et le textile en plusieurs lieux,
- À disposition plusieurs déchetteries communautaires dans les environs.

La CASA dispose d'un réseau de 6 déchetteries dont une à *Roquefort les Pins*, ouverte en 2017. Sont acceptés :
Les déchets verts, le bois, les cartons, les gravats, les ferrailles et encombrants métalliques, les équipements électriques et électroniques, les batteries et accumulateurs, les piles, les huiles de friture ou de vidange, les pneus.

À l'échelle de la CASA, le tonnage global des déchets collectés connait une augmentation de 2,33% en 2017 par rapport à 2016, avec cependant une diminution du poids des OMR de 2kg/habitant.

Un Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) a été approuvé pour les *Alpes-Maritimes* par arrêté préfectoral le 19 novembre 2004.

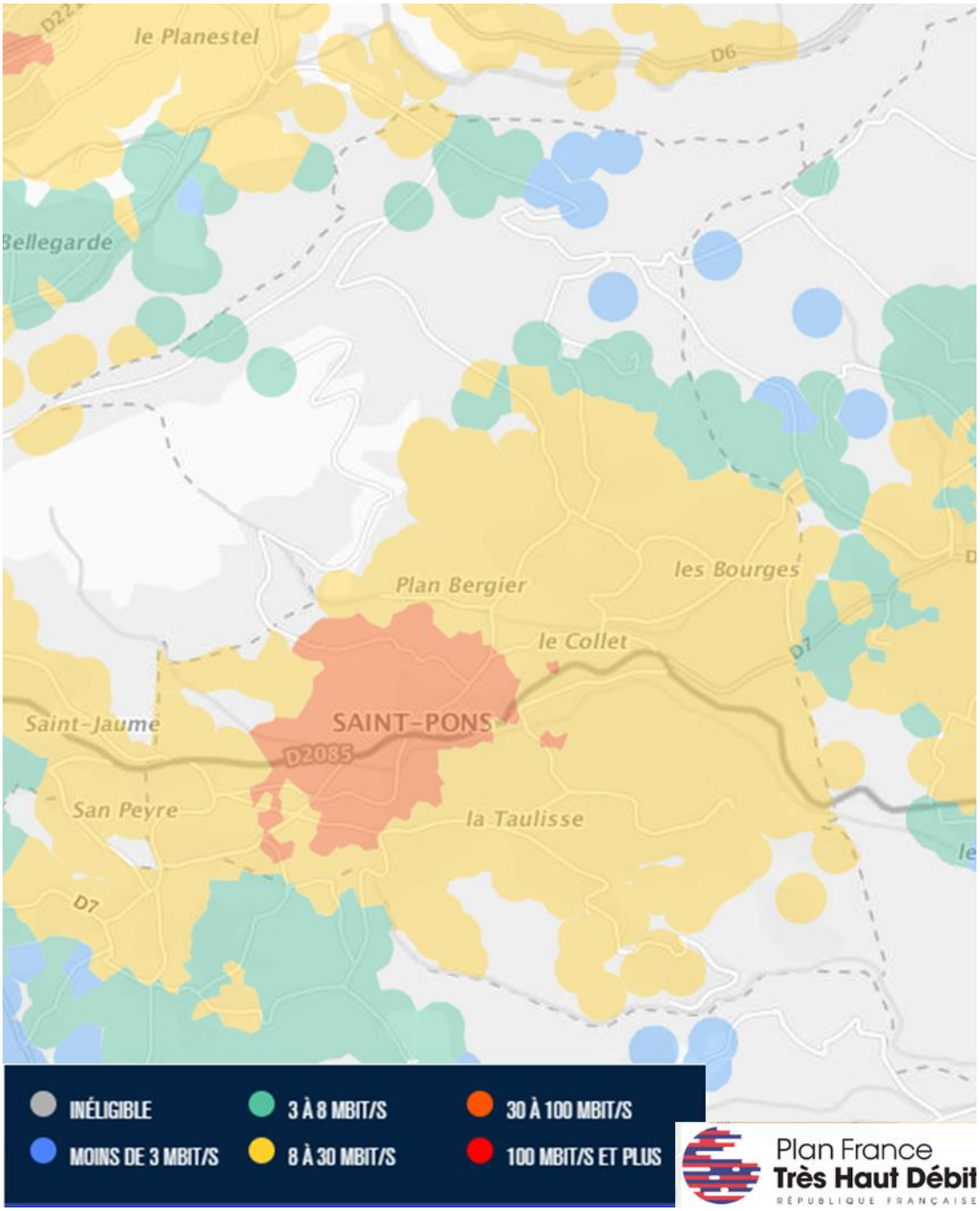


La commune du *Rouret* ne dispose d'aucun équipement de gestion ou valorisation des déchets.

Se référer au chapitre 5 du présent document « Rapport d'Incidences Environnementales ».

2.8.6 Équipements numériques

Lancé en 2013, le Plan France Très Haut débit vise à couvrir l'intégralité du territoire en très haut débit d'ici 2022, c'est-à-dire proposer un accès à Internet performant à l'ensemble des logements, des entreprises et des administrations.
La cartographie ci-dessous présente pour l'année 2017, la couverture numérique du territoire. Celle-ci laisse apparaitre des inégalités sur le territoire, mais d'une manière générale l'enveloppe urbaine dispose d'une bonne couverture numérique, comprise entre 8 et 100 MBIT/S



2.8.7 Les équipements d'adduction en eau potable

La commune du *Rouret* ne possède pas de ressource propre en eau potable. La délégation de service public pour l'eau est assurée par Suez. L'eau provient de la *source du Foulon*, propriété de la commune de *Grasse*, située sur la commune de *Gréolières*.
Le réseau sert également à la DFCI.
Le rapport du délégataire pour l'année 2017, précise que :

- toutes les analyses physico-chimiques réalisées sur l'eau distribuée sont 100% conformes aux normes en vigueur.
- le réseau d'eau potable qui dessert plus de 1850 clients, a une longueur de 41Km et comprend 3 réservoirs d'eau potable dont un qui est un réservoir-station de pompage/relevage.
- **Le rendement du réseau est de 80,3%.**

Se référer au chapitre 5 du présent document « Rapport d'Incidences Environnementales ».

2.8.8 Les équipements d'assainissement

La commune dispose de zones en assainissement collectif et d'autres, non couvertes par ce réseau, en assainissement autonome.

Le rapport du délégataire assainissement collectif et non collectif (SUEZ) précise pour l'année 2017 que :

- le réseau d'assainissement collectif (réseau séparatif) qui dessert près de 946 clients (RP, RS, commerces, bureaux…), a une longueur de 12Km et comprend un poste de relèvement sur le territoire qui envoie vers la STEP, 47 335 m3 d'eaux usées par an.
- La STEP, est intercommunale, située sur la commune de *Valbonne (les Bouillides).*
- Elle est gérée par un Syndicat intercommunal créé en 1993. Il est composé des Communes *d'Opio*, L*e Rouret, Châteauneuf, Roquefort-les-Pins, Biot* et *Valbonne-Sophia-Antipolis*, ainsi que la CAPL - Communauté d'Agglomération des *Pays de Lérins* (pour *Mougins*).
- La station traite les eaux usées de ces communes pour rejeter une eau plus pure dans *la Bouillide* (données 2016-*assainissement.developpement-durable.gouv.fr*)
    - Sa capacité nominale est de 30 000 Équivalent/habitants et 50 000 d'ici 10/15 ans.
    - *Le Rouret* représente moins de 2% des volumes traités par la Station d'épuration (extrapolation des données du délégataire et des données du site *assainissement.developpement-durable.gouv.fr*).
    - les équipements de la station sont conformes en termes de performance et d'équipement.
    - Par courrier daté du 29 novembre 2019, le Président du syndicat intercommunal pour l'extension et la gestion de la STEP des Bouillides confirme que les capacités de la STEP des Bouillides auront été augmentées de manière à pouvoir accueillir les 1000 habitants supplémentaires prévus à cette échéance par la commune du Rouret. En effet, le Syndicat a lancé les travaux de finalisation d'extension de la STEP des Bouillides passant de 30 000 Eq/Hab à 50 000 eq/hab.

Rajoutons que la commune ne dispose pas de schéma directeur de gestion des eaux pluviales.
L'article L2224-10 du CGCT dispose :
« Les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement (…)
3° Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
4° Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement ».
En 2018, la CASA est devenue compétente de manière obligatoire en matière de « gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations » (GEMAPI), compétence prévue à l'article L. 5216-5 I 5° du CGCT et de manière facultative dans le cadre de missions hors GEMAPI, ainsi qu'en matière de gestion des eaux pluviales.
À ce jour, la CASA ne dispose pas de schéma de gestion du pluvial.

Se référer au chapitre 5 du présent document « Rapport d'Incidences Environnementales ».

2.8.9 Besoins répertoriés en matière d'équipements et de services publics

Synthèse du diagnostic :
Le Rouret reste relativement sous-équipé en équipements de services à la population, malgré le développement récent de nombreux services ces dernières années. En effet, l'évolution démographique n'a pas été suivie par la création d'équipements en conséquence. Le secteur scolaire est bien doté, mais il existe un manque d'équipements, modernes et conséquents, dans le secteur de la petite enfance. La municipalité soutient un projet de crèche « *les Amandiers* », livrable en 2020, d'une capacité de 50 berceaux.
Les équipements sportifs existants sont souvent intégrés à des structures inadaptées (bâtiments anciens) ou à d'autres vocations, voire non conformes en terme d'accessibilité pour handicapés, techniquement inadaptés (acoustique, confort, thermique…).
La localisation centrale des équipements peut paraître comme un avantage, cependant cela engendre des concentrations de flux de véhicule dans le centre du village à certaines heures.
Sur le secteur de *Barnarac*, une éventuelle seconde école est programmée sur le territoire afin de capter les enfants des habitants qui viendront s'installer au *Rouret* ; les équipements sportifs pourront être relocalisés et étendus à proximité des établissements éducatifs ; une réflexion sur la construction d'une maison de retraite est en cours.

Besoins à traduire dans le PLU :
- *Programmer les équipements (scolaire, maison de quartier, nouvelle mairie, crèche, pôle loisirs, équipements sportifs,…) à proximité des secteurs propices au renouvellement urbain.*
- *Favoriser le développement des équipements indispensables pour le nouveau cœur de village dynamique et fonctionnel.*
- *Créer ou réaménager des espaces publics (placettes, place publique) et des espaces verts (jardins, promenade étonne, jardins familiaux), dans l'enveloppe urbaine.*
- *Prévoir un espace dédié aux services techniques et aux locaux techniques.*
- *Prévoir des espaces dédiés à la rétention du pluvial.*
- *Adapter les équipements à la croissance démographique prévue au PLU.*

2.8.10 Articulation et compatibilité des projets communaux avec le SCoT

Le PADD du SCoT approuvé le 5 mai 2008.

Les équipements doivent permettre de conforter la diversité sociale et générationnelle (p.197).

« En matière de loisirs, les activités et les équipements s'appuieront sur ce qui fait l'originalité du territoire communautaire :
- *la multipolarité qui a permis une répartition, dans l'espace communautaire, des centres d'intérêt patrimonial et des équipements culturels ;*
- *la présence, au sein de l'agglomération, de vastes espaces naturels, incluant le rivage, dont l'accessibilité au public sera favorisée. » (p.197)*

« Les équipements doivent servir à renforcer le maillage de l'agglomération » (p.205).

Les équipements existants et en projet sur *Le Rouret* permettent un renforcement de l'offre sur le territoire, à destination des différentes classes d'âges rourétanes.

2.9 Déplacements et transports

2.9.1 Le Plan de Déplacements Urbains (PDU)

Le PDU constitue un outil de planification qui définit un projet global d'organisation et de gestion des déplacements pour une période de 10 ans. Il a été approuvé en mai 2008 et est en cours de révision.

Le PDU a été construit pour répondre aux objectifs du Projet d'Agglomération et aux enjeux du SCOT. Les principes d'urbanisation du territoire de la CASA sont définis dans le SCOT et ce sont dans ces logiques de développement urbain maîtrisé, que s'inscrit le PDU.

Extrait du diagnostic du PDU :

2- Un territoire multipolaire

Le territoire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, par son ampleur, son histoire et son hétérogénéité, est structuré autour d'un grand nombre de pôles de vie. Les deux plus importantes communes, Antibes et Vallauris, comptent chacune un pôle secondaire nommé respectivement Juan-les-Pins et Golfe Juan.

A ces quatre pôles urbains s'ajoutent les centres-villages des 14 autres communes de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis qui sont autant de pôles de proximité devant être mis en valeur pour offrir à leurs habitants les services et, autant que possible, les commerces nécessaires à la vie quotidienne. Le Projet d'Agglomération, outre le renforcement de ces pôles de proximité, souhaite également leur diversification avec le développement des pôles émergents se trouvant en position transcommunale, à savoir : Pré du Lac, Les Macarons (île verte), Saint Philippe et les Bouches du Loup.



Source : Service Etudes Urbaines et Projets de Territoire - SCOT 2005

La commune du *Rouret* est identifiée comme permettant de renforcer les centralités existantes.

Les conclusions du diagnostic du PDU, sur l'ensemble du territoire de la CASA, sont les suivantes :

- *La grande hétérogénéité du territoire et sa constitution multipolaire créent des problématiques très différentes sur tous les plans avec des besoins en mobilité extrêmement variés.*
- *Des problèmes d'accessibilité en interne et avec l'extérieur. Associé à une organisation fortement multipolaire, le territoire de la CASA est propice à l'étalement urbain, donc à un fort usage de l'automobile.*
- *La nécessité de rééquilibrer le choix du mode de déplacement, au profit des transports collectifs et des modes doux pour développer une mobilité durable au service d'un art de vivre de qualité.*
- *Le potentiel ferroviaire est exceptionnel par le positionnement du réseau au sein de l'urbanisation. L'effort des autorités organisatrices de transports est déjà considérable mais l'intermodalité reste un chantier à mener.*
- *La voirie n'est pas toujours adaptée aux forts trafics qu'elle supporte et génère une accidentologie élevée. Le partage modal est faible. Le territoire est insuffisamment irrigué par des axes structurants devant accueillir tous les modes de transport.*
- *L'offre de stationnement est globalement satisfaisante mais nécessite une augmentation de la surveillance des réglementations en vigueur. En revanche, aux lieux d'échanges, l'offre n'est pas suffisamment adaptée.*

- *La pratique du vélo pour les déplacements quotidiens reste très faible malgré un fort potentiel, notamment sur le littoral. Beaucoup de cheminements piétonniers sont discontinus, inconfortables, voire inexistants, ce qui ne facilite pas la mobilité des personnes à mobilité réduite.*
- *Les hétérogénéités desservent la lisibilité des réglementations, mais également leur solidité juridique. Elles nuisent au bon fonctionnement des livraisons de marchandises qu'elles sont censées encadrer.*
- *La CASA génère beaucoup d'emplois notamment en raison de la technopole de Sophia-Antipolis. L'autosolisme reste le mode de transport le plus utilisé mais le réseau de bus s'est largement déployé depuis janvier 2006.*

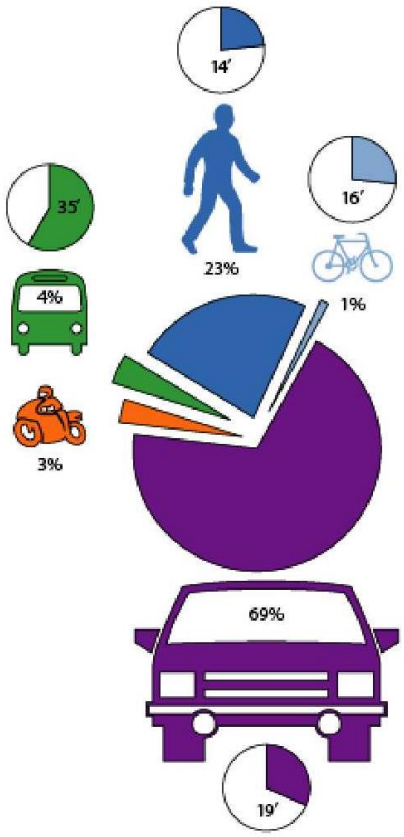
Le PDU définit six grands objectifs pour mettre en place une politique de déplacements multimodaux cohérents et coordonnés à l'échelle de l'agglomération:

- Améliorer l'accessibilité tout en favorisant les modes alternatifs à la voiture ;
- Préserver et conforter les centralités ;
- Développer les déplacements de proximité ;
- Créer une solidarité entre le littoral et le haut, moyen pays ;
- Accompagner les changements de comportement ;
- Suivre et évaluer la mise en œuvre du PDU.

2.9.2 Les modes de déplacements

Au dernier recensement, l'INSEE effectuait l'analyse suivante :

- 94,8% des ménages rourétans étaient équipés d'au moins une voiture, ce qui est un très fort taux de motorisation par rapport au Département 77% et à la France Métropolitaine 81%
- Parmi ces ménages :
    - 35,4% disposaient d'une voiture ;
    - 59,5% de deux voitures ou plus contre 26% des ménages du 06 et 34% en France Métropolitaine.



Une étude réalisée dans le cadre de la phase diagnostic du PDU, fait apparaître que le mode quasi-exclusif de déplacement des habitants de la CASA et des Rourétans est la voiture particulière :

- l'usage de la voiture atteint 69%,
- alors que l'usage des transports en commun atteint seulement 4%.

Extrait du diagnostic du PDU :

2.9.3 Les transports collectifs

Le réseau *Envibus* de la CASA proposent des lignes qui traversent *Le Rouret* et desservent les communes voisines ainsi que le littoral pour répondre au mieux aux besoins des usagers. Elles sont complétées par un transport scolaire spécifique donnant accès au collège et aux écoles. Les plus jeunes sont encadrés pendant tout le trajet par un accompagnateur qui assure leur sécurité dans le bus et à sa sortie.[13]

Les transports interurbains (en dehors de l'agglomération) sont assurés depuis 2017 par la région (réseau Zou).

[13] *Source : www.lerouret.fr*

Quelques lignes régulières desservent le territoire communal :

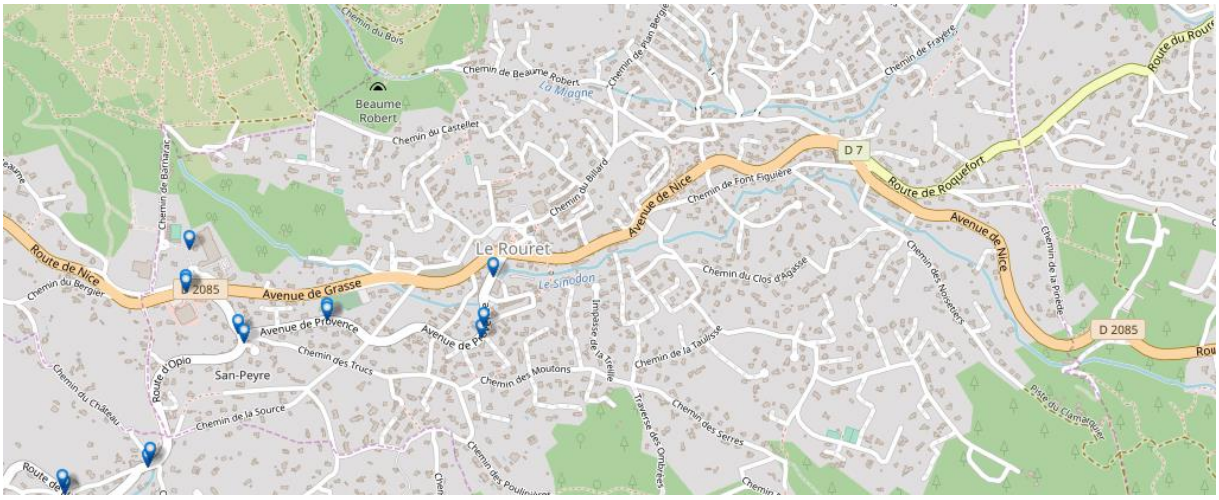
- la ligne 11, Envibus, au départ de *Bar sur Loup* et à destination de *Valbonne*, via *Châteauneuf*, *Le Rouret, Opio* ; sa périodicité : entre 25 et 50 minutes. Le temps de trajet moyen est de 25 mn ;

- Les Lignes Scolaires *ENVIBUS* pour le Collège du *Pré des Roures* :

Lignes	**Départs**
Ligne 1 S	Pont du Loup
Ligne 2 S	Le Bar sur Loup
Ligne 3 S	Châteauneuf
Ligne 4 S	Roquefort les Pins
Ligne 11	Le Bar sur Loup
Ligne 17 S	Parking de Tourettes
Ligne 22 S	Courmes
Ligne 26 S	Plan du Rouret
Ligne 27 S	Valbonne
Ligne Papillon Jaune (intra-communale)	Circuit Chemin des Trucs – Chemin de Font Figuière

- Transport A la Demande : *Envibus* dispose également d'un service de transport en commun à la demande venant compléter les lignes régulières.
  Le principe est simple. Sur une zone définie *(Le Rouret, Châteauneuf, Opio, Valbonne)* les habitants peuvent réserver par téléphone un véhicule qui viendra les chercher à l'arrêt de bus le plus proche de chez eux et les déposera à l'arrêt le plus proche de leur destination ou vers une ligne régulière.
  Ce service souple et pratique permet d'éviter les changements et conserve la tarification avantageuse de 1€.
  Les aires d'arrêt des bus suivent l'axe de la RD 2085 : c'est le long de cet axe que le développement des futurs projets urbains s'effectuera.

Les quartiers sont desservis par la ligne « Papillon Jaune » reliant le *Chemin des Trucs (Haut Lauron) et le chemin de Font Figuière* jusqu'à l'école communale. Elle circule aux heures d'entrée et sorties scolaires.



Localisation des arrêts de bus au Rouret

2.9.4 La problématique de la traversée du village : la RD 2085, vers un boulevard urbain pacifié

La Route Départementale 2085, qui relie *Nice* à *Grasse*, constitue la desserte principale de la commune.
Les zones résidentielles sont concentrées de part et d'autre de cet axe.

La RD 2085, construite après-guerre, traverse le village en son centre d'Ouest en Est. Son allure de type « hors agglomération », conjuguée à la végétation arbustive du bord de route, donne une impression de « hors la ville » qui n'incite pas l'automobiliste à ralentir. En conséquence, l'automobiliste perçoit peu le village, ne s'y arrête pas et respecte difficilement les règles d'usage de la route en agglomération et la RD 2085 reste une voie circulante et nuisante. En outre, classée voie à grande circulation, la RD 2085 possède un large gabarit pour permettre également la circulation des convois exceptionnels.

Le fonctionnement urbain actuel du cœur de village traversé par la RD peut se résumer ainsi :

	Atouts du cœur de village actuel :	**Faiblesses constatées :**
État actuel	➟ Équipements publics générateurs d'attractivités (écoles, crèches, locaux associatifs, mairie) ➟ Commerces et services ➟ Espaces publics fréquentés ➟ Circulation piétonne autour des équipements publics ➟ Attractivité liée à la nouvelle *Maison du Terroir* (rayonnement supra-communal) ➟ Attractivité liée au *Théâtre du Rouret* (rayonnement intercommunal).	➟ Périmètre sous proportionné au regard des 3 996 habitants ➟ Manque de lisibilité des lieux ➟ Équipements, commerces… trop peu perceptibles depuis la RD ➟ Manque de commerces et services ➟ La RD, formant un autodrome, crée une rupture entre le cœur du village et la route *d'Opio*.
À court terme	➟ Futurs locaux associatifs	➟ Enjambement de la RD ➟ Problématique liée à la sécurité et à la saturation du trafic au carrefour de la Mairie
À moyen terme	➟ Projet urbain d'extension du village, le long de la RD 2085, reliant le centre villageois aux autres quartiers	➟ Les abords de la RD constituent une zone de danger pour les piétons. De plus, le manque voire l'absence de stationnements est un problème à résoudre

Ainsi, la requalification de la RD 2085 dans le cadre du projet urbain communal, intégrera le traitement de cette voie sous forme de boulevard urbain pacifié, bordée de stationnements et d'une promenade cycles et piétons sur une large séquence entre l'entrée Ouest de la commune et le carrefour des Moulins. La requalification de cette voie devra être partie intégrante des projets riverains qui interviendront dans le cadre du développement du village encadré par le PLU.

Les autres voies du Rouret méritent également une attention particulière : Toutes les voies ne supportent pas le même trafic et ne desservent pas les mêmes lieux de vie. Certaines sont très étroites et ne facilitent pas le trafic lié aux quartiers résidentiels. Ainsi, une hiérarchisation des voies est indispensable afin de leur appliquer des règles de recul adaptées, des alignements et des plateformes minimales.

✋ *Pour ce faire, une OAP cœur de Village a été réalisée, ainsi qu'une OAP déplacements sur l'ensemble du territoire.*

2.9.5 Inventaire des possibilités de stationnement

La commune compte 317 emplacements dédiés au stationnement (parkings communaux) ouverts au public répartis comme suit :

Pour les 4 roues - 314 places de stationnement :

- 195 places libres
- 101 places en zone bleue réglementée
- 8 places GIG/GIC[14]
- 4 places en arrêt minute
- 4 places de livraison
- 2 places pour véhicules électriques avec bornes de recharge

Pour les 2 roues - 3 emplacements matérialisés.

Ils sont répartis comme suit :

- Parking aux abords du *Théâtre du Rouret* :
    - 31 places en zone bleue + 3 places GIG/GIC.
    - (14 places sont également existantes dans le parking sous-sol du Théâtre mais non accessibles au public)
- Parkings Mairie (Est et Haut) :
    - 71 places libres + 1 place livraison non normée + 1 place GIG/GIC
    - 1 emplacement Moto
- Parking Mairie (Ouest) :
    - 14 places en zone bleue réglementée à 45 minutes
    - 2 places réservées aux véhicules électriques ou hybrides (1 borne de rechargement)
    - 1 emplacement Moto
- Parking du *Collet* (Nord et Sud):
    - 15 places en zone bleue
    - 33 places libres
    - 1 place GIG/GIC
    - 4 places Arrêt Minute
    - 3 places livraisons non normées.
- Parking de la Poste
    - 15 places en zone bleue
    - 1 place GIG/GIC.
- Parking du lavoir :
    - 12 places libres
    - 1 emplacement Moto.
- Parking de la Maison du Terroir :
    - 26 places en zone bleue
    - 8 places libres
    - 2 places GIG/GIC
    - 1 couloir Bus/Car
- Parking des *Bayaques* :
    - 31 places libres.
- Parking du cimetière :
    - Environ 40 places libres.

La Commune dispose de 2 places de stationnements pour véhicules électriques ou hybrides sur le parking Est de la Mairie, installées en 2018.

[14] *G.I.C. (Grand Invalide Civil) ou G.I.G. (Grand Invalide de Guerre).*

2.9.6 Besoins répertoriés en matière de transports et déplacement

Synthèse du diagnostic :
La voiture constitue le mode de déplacement le plus utilisé. Les transports collectifs extra-communaux sont insuffisants et ne traversent le village que le long de la RD 2085. Cette RD doit être requalifiée en boulevard urbain intégré au projet cœur de village. L'ensemble des voies du *Rouret* souffre d'un manque de hiérarchisation. Le stationnement fait état aujourd'hui de 317 places.

Besoins à traduire dans le PLU :

- *La requalification de la RD 2085 en boulevard urbain pacifié est le premier enjeu en matière de déplacements.*
- *Un maillage de l'enveloppe urbaine est à opérer de façon à connecter et desservir les quartiers et à fluidifier le trafic. Au regard de l'ampleur du projet de Cœur de Village, une OAP « déplacements » est réalisée.*
- *Hiérarchiser les voies du Rouret et détailler les contraintes à imposer aux nouvelles constructions.*
- *La requalification du village doit redonner la place aux piétons par la création de cheminements entre les lieux de vie, les équipements publics (collège), St-Pons, et les nouveaux quartiers en renouvellement urbain.*
- *Les besoins en stationnement doivent être pris en compte dans le projet de cœur de village. Il sera nécessaire de prévoir :*
- *Des parcs paysagers de stationnements ;*
- *Des places de stationnement inhérents à la création de logements, services et commerces : faute de transport collectif suffisant, ou en site propre, et en corrélation avec le taux de motorisation des ménages (large prédominance au véhicule personnel).*
- *Des places de stationnement pour chaque logement : à minima une place de stationnement par logement et plus pour les logements libres pour répondre à la demande et au besoin (la norme pour les LLS étant plafonnée).*
- *Du stationnement en sous-sol, pour créer un cœur de village durable et agréable : l'essentiel des stationnements liés aux logements sera imposé en sous-sol pour les immeubles collectifs. Les places visiteurs, aux usagers des activités ou livraisons seront en bordure des voies de circulation.*

2.9.7 Articulation et compatibilité des projets communaux avec le SCoT

Le DOG du SCoT approuvé le 5 mai 2008

Le SCoT (p.227) identifie la RD 2085 comme une « *liaison structurante* » et la RD 7 comme une « *liaison principale* » toutes deux concernées par la « fonction centrale » positionnée sur le secteur de *Saint-Pons*. Le PLU traduit ces orientations du SCoT en élaborant une OAP Cœur de village.

Aucun site de TCSP ou de « pôle multimodal » n'est prévu sur le territoire du Rouret.

En revanche le Rouret est concernée par le positionnement de 2 « principes de liaison » :

- L'un traversant le Sud des espaces naturels du Rouret (collines d'Opio) : il est destiné à rapprocher Grasse vers le technopôle de *Sophia-Antipolis* et le littoral ;
- Et le second traversant les collines du Nord du *Rouret* : il est destiné à connecter le Haut-Pays de la CASA à *Sophia-Antipolis* et le littoral, via *Roquefort*.

Ces deux projets ne sont pas traduits au PLU car ils ne sont pas maintenus dans le projet de SCoT en cours de révision.

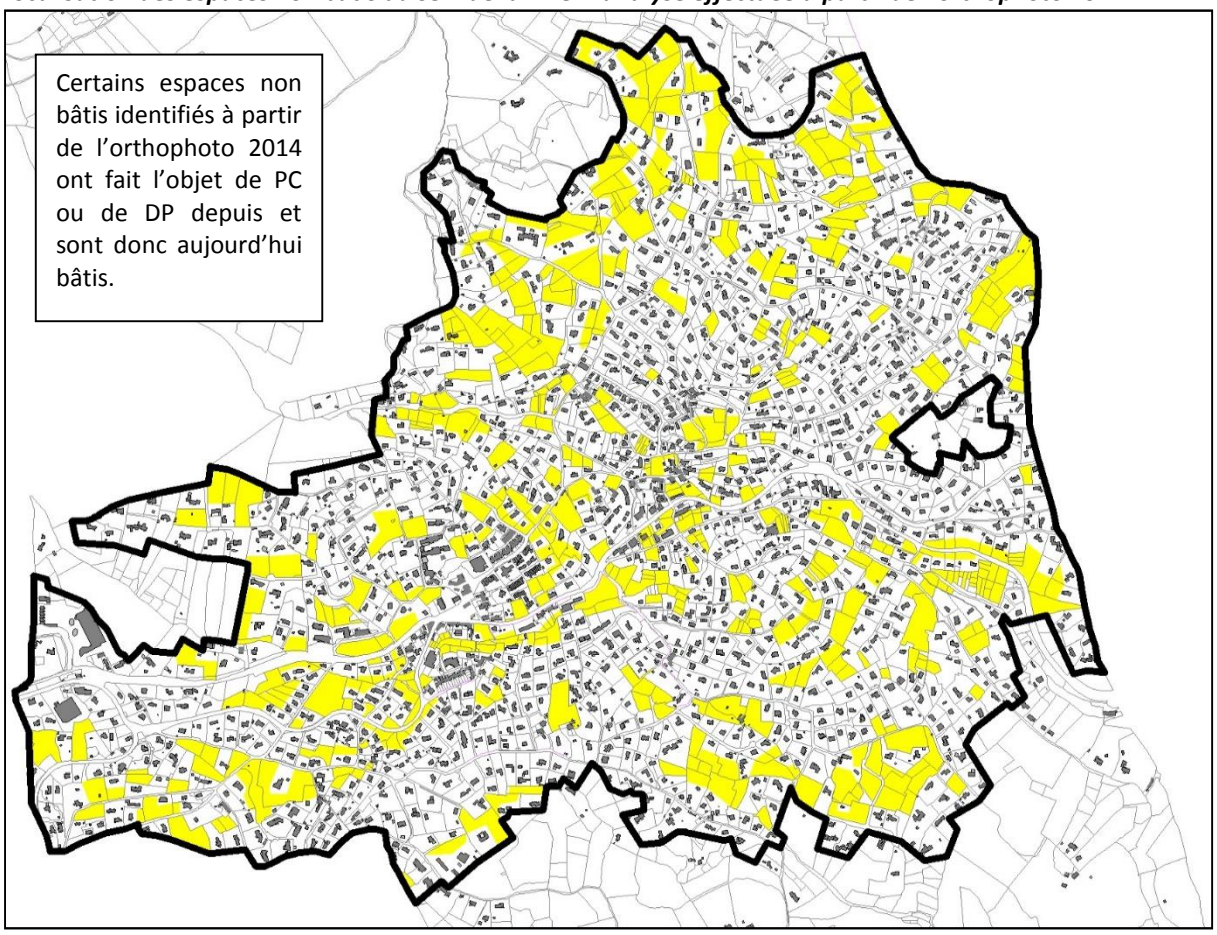
Chapitre 3 : Gestion du foncier : Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis et consommation de l'espace

3.1 Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

3.1.1 Identification des espaces bâtis : la PAU

Les espaces bâtis représentent la PAU[15] du *Rouret* : elle a été établie, par la commune, au regard de l'enveloppe physiquement bâtie aujourd'hui qui représenterait **335 ha, soit 47,2% du territoire**, comprenant environ **1868 logements**[16]. Au sein de cette PAU, on dénombre à minima **76 ha d'espaces non bâtis**, identifiés en jaune sur la carte ci-dessous :

Localisation des espaces non bâtis au sein de la PAU – analyse effectuée à partir de l'orthophoto 2014 :



Scénario au fil de l'eau : ces 76 ha pourraient accueillir 1 520 maisons individuelles sur des terrains divisés de 500 m², permettant un accueil théorique maximal de plus de +2 194 habitants, portant ainsi la population du *Rouret* à 6 190 habitants (soit une VAM de 2,96%). Ou bien 760 maisons individuelles sur des terrains de 1.000m², soit +1097 habitants supplémentaires (soit une VAM de 1,63%). Ces deux scénarii ne sont pas retenus.

---

[15] PAU : Partie Urbanisée d'une commune soumise au RNU (avant approbation d'un PLU). L'appréciation du caractère urbanisé dépend étroitement des circonstances locales, notamment du type d'habitat, dense ou plus diffus, que l'on trouve dans les environs. Dès lors, il ne saurait y avoir de définition générale et encore moins de critères nationaux. Cette notion est laissée à l'appréciation de l'autorité locale. Ainsi, c'est la commune qui définit la PAU. (D'après JO Sénat du 11/07/2017 p3747)

[16] L'INSEE dénombre 1938 logements sur l'intégralité du territoire : 70 logements se situent hors de la PAU, 1868 dans la PAU.

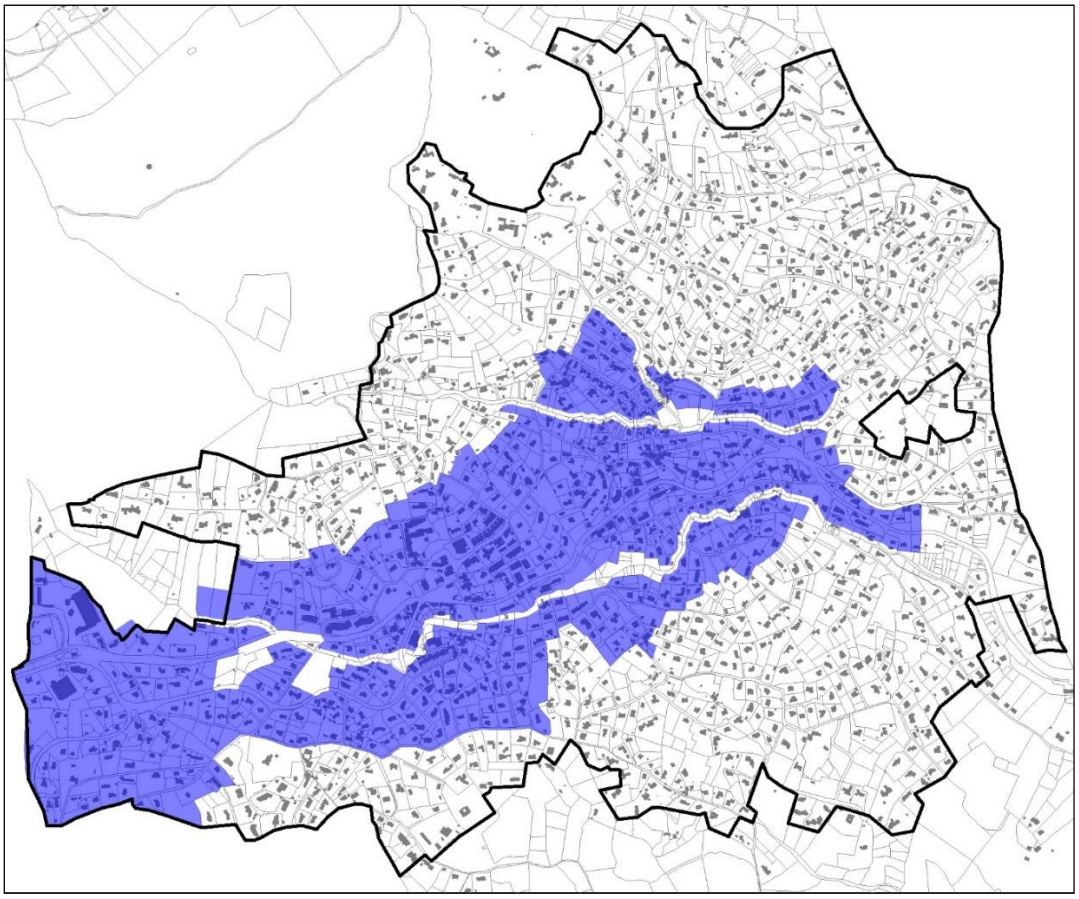
3.1.2 Identification de la nouvelle enveloppe constructible du PLU

Le comblement des dents creuses et la constructibilité des terrains non bâtis dans l'ensemble de la PAU n'est pas le scénario retenu, car bien trop consommateur d'espaces, et générateur d'une croissance démographique trop forte, et contraire à l'esprit même de la loi SRU et du Grenelle de l'Environnement visant au recentrage de l'urbanisation autour des pôles centraux que sont *Saint-Pons* et *Le Collet*, ainsi que l'arrêt de l'étalement urbain. D'autant que les réseaux existants ne sont pas tous en capacité d'équiper convenablement ces secteurs qui sont pour beaucoup :

- Dépourvus de l'assainissement collectif ;
- Non conformes au PPRIF ;
- Sous desservis en matière d'alimentation électrique (confortement et extension à financer) ;
- Difficilement accessibles (voiries privées trop exiguës), sans trottoirs et où l'utilisation de la voiture est incontournable.

Et ce, sachant que le classement en zone urbaine (seul permettant la constructibilité des terrains nus) n'est pas possible car il permettrait une prolifération anarchique et forte de l'étalement pavillonnaire que les PLU, selon l'esprit du législateur, doivent enrayer. La PAU se devait donc d'être réduite : le scénario retenu consiste à identifier une nouvelle enveloppe constructible au plus près de *Saint-Pons*, du *Collet*, des hameaux, de *San Peyre* et de la RD 2085, pour dans le temps de ce premier PLU, comme l'ambitionne le PADD, conforter et structurer le cœur de village. La nouvelle enveloppe constructible définie atteint une superficie totale de **113,7 ha, soit 16% du territoire**, afin de créer un cœur de village resserré et attractif.

Localisation de la nouvelle enveloppe constructible (U et AU) du PLU superposée à la PAU :



Nouvelle enveloppe constructible du PLU (zones U et AU) : **113,7 ha**
PAU : 335 ha

Les opérations réalisables en R+3 partiel sur une partie de la zone Ua sont productrices de centralité et de dynamisme, l'enveloppe urbaine a dû être réduite à son minimum pour ne pas développer trop vite le village (VAM à contenir). La volonté étant d'équiper, de mailler tout en conservant son cadre vie et son paysage villageois à ce nouveau centre.

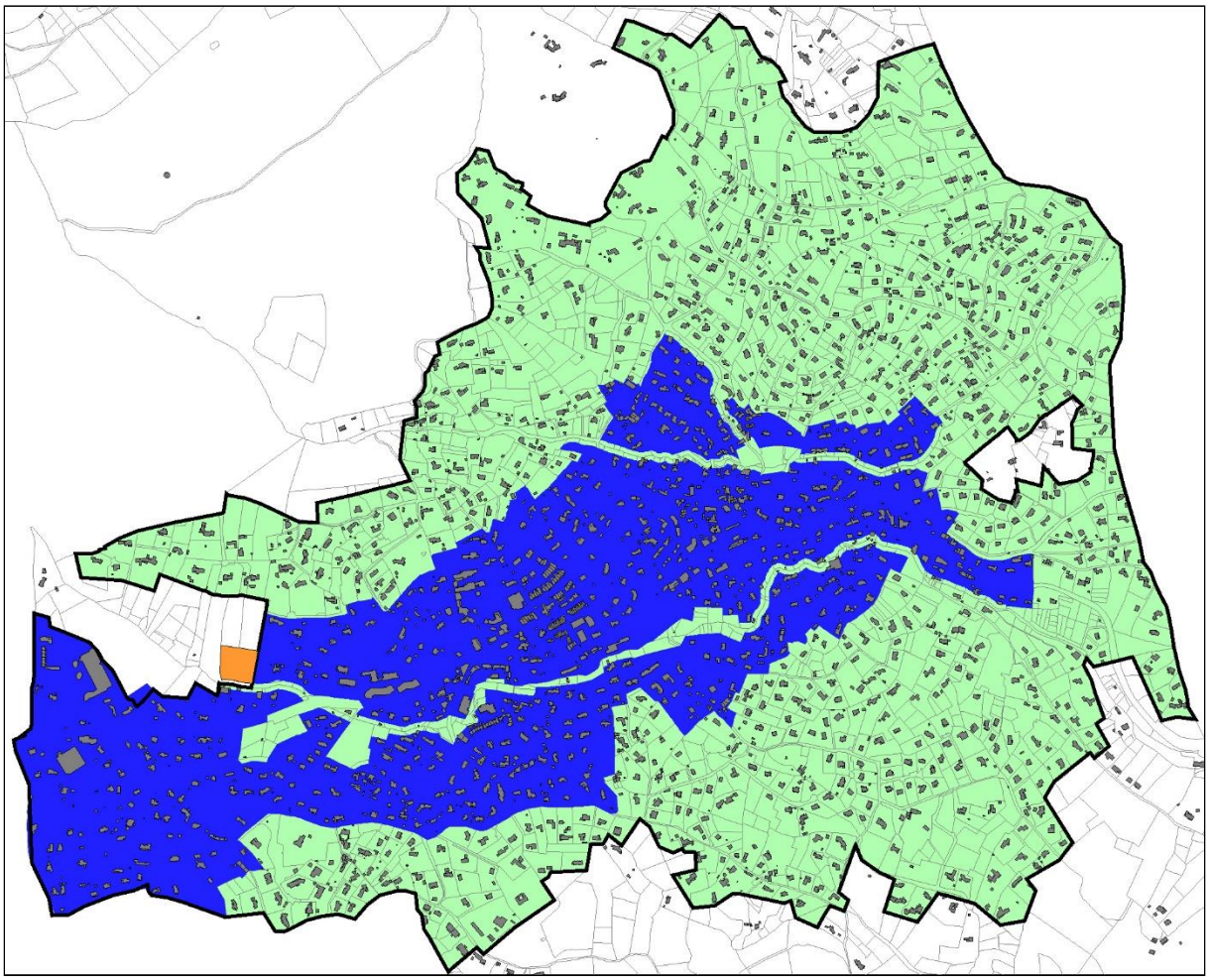
3.1.3 Espaces en extension et au sein de la PAU

La nouvelle enveloppe constructible de **113,7** ha est localisée à :

- **99,6 %** dans la PAU : **113,2** ha de l'enveloppe constructible est située dans la PAU. Ces espaces sont voués au renouvellement urbain (en bleu sur la carte) ;

- **0,4%** hors PAU : **0,5** ha de l'enveloppe constructible sont situés hors PAU. Ces espaces sont en extension de la PAU (en orange sur la carte). Ils sont destinés à être urbanisés dans le second temps du PLU : pour cela, ils sont classés en zone 2AUa, urbanisation future stricte qui ne pourra se réaliser qu'après modification ou révision du PLU.

Localisation des espaces en extension de la PAU et des espaces propices au renouvellement urbain dans la PAU :



- Espaces constructibles situés au sein de la PAU : **113,2 ha**
- Espaces constructibles situés en extension de la PAU : **0,5 ha (zone 2AUa)**
- Espaces de la PAU hors zone constructible du PLU destinés à ne plus être densifiés : **221,8 ha**
- PAU : 335 ha

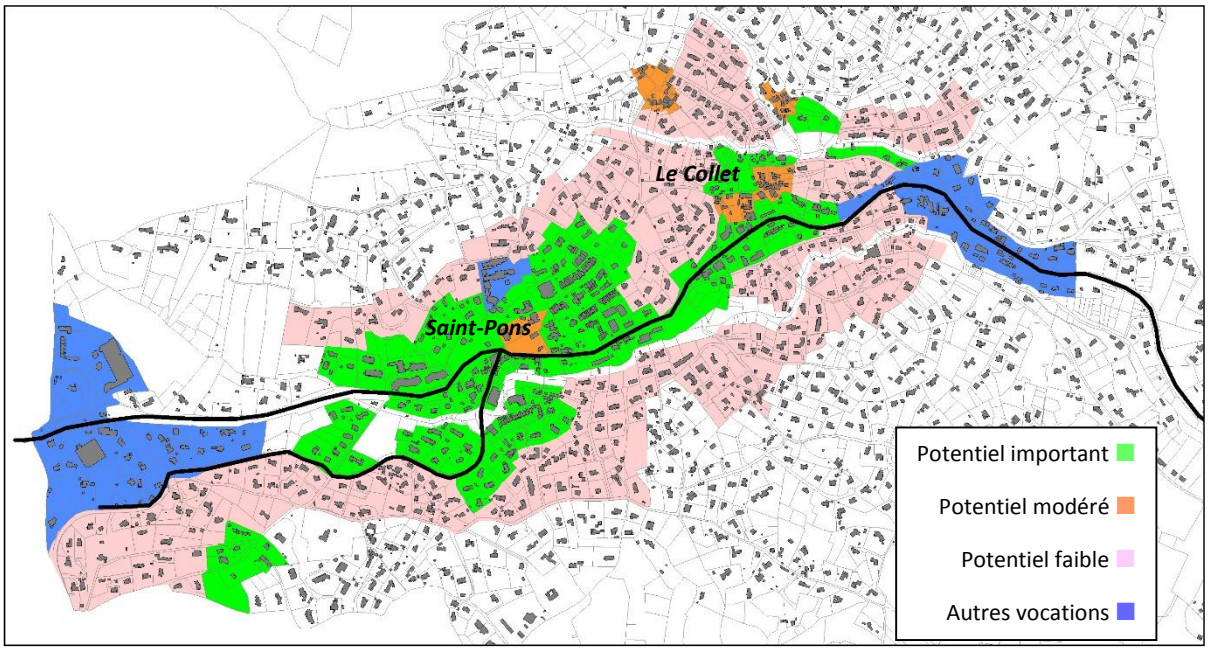
Les espaces de la PAU situés hors zone constructible ne sont pas destinés à être densifiés à l'échelle de ce premier PLU : dans plusieurs décennies, ils pourront également s'urbaniser pour accueillir de nouveaux habitants autour du cœur de village qui sera alors structuré et équipé.

3.1.4 Identification des quartiers à potentiel de renouvellement urbain

Le potentiel se situe autour des hameaux de *Saint-Pons*, du *Collet*, et dans une moindre mesure, atour des hameaux des *Guiols* et de *Plan Bergier*.

Saint-Pons et *Le Collet* sont bordés en rive Sud par la RD 2085 : ce sera le long de cet axe que la mutation urbaine s'effectuera de façon à connecter ces deux pôles attractifs.

Quartiers au potentiel de mutation urbaine :



POTENTIEL DE MUTATION : **IMPORTANT :**

Autour de *Saint-Pons* et du *Collet*, le potentiel de mutation est **important** : des *Pierres de Provence* à *Saint-Pons*, du plateau sportif des *Grands Pins* à la *Maison du Terroir*, le long de la *route d'Opio* puis le long de la RD 2085 jusqu'au *Collet*, les quartiers sont très favorables :
- au renouvellement urbain qui se caractérisera par de nouvelles constructions de type habitat collectif, maisons de ville et de maisons de village, avec toutefois des gabarits respectueux de l'identité villageoise ;
- et à la mutation du tissu urbain : création d'espaces publics et de nouveaux maillages de la voirie.

Ces espaces à fort potentiel de mutation représentent le « projet cœur de village », traduit par une OAP et *Saint-Pons* en devient l'épicentre. Cette requalification s'est déjà initiée sur le *Chemin des Comtes de Provence* et sera favorisée par le PLU.

POTENTIEL DE MUTATION : **MODERE** :

Les hameaux possèdent un potentiel de mutation **modéré** : en effet, leur caractère patrimonial et historique doit être protégé, ainsi ils doivent conserver leurs caractéristiques de hameau groupé, et leurs volumes.

POTENTIEL DE MUTATION : **FAIBLE :**

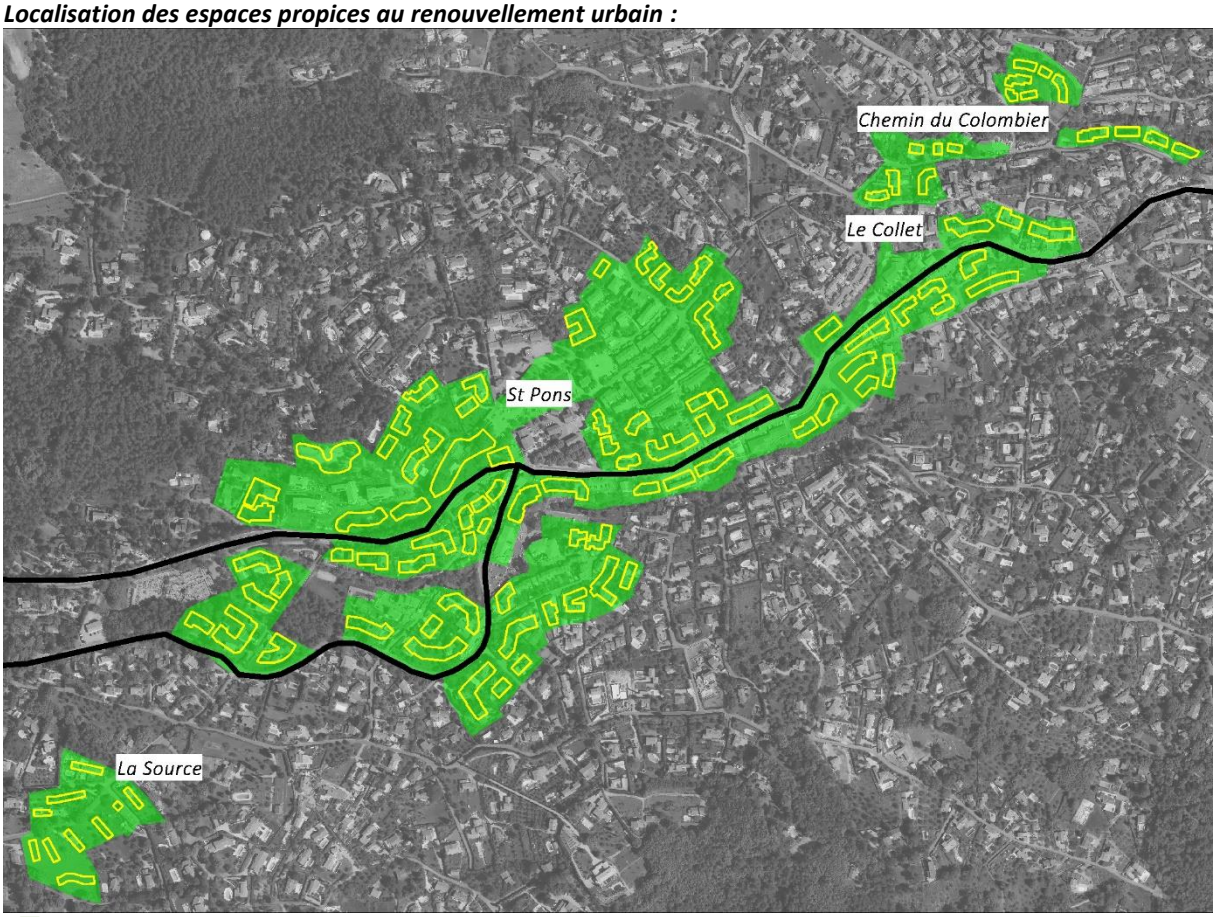
Enfin, les quartiers résidentiels situés de part et d'autres du projet cœur de village possèdent un potentiel de mutation plus **faible**.

3.1.5 Les espaces propices au renouvellement urbain

Près de **30,7 ha** sont identifiés comme espaces propices au renouvellement et à la mutation du tissu urbain. Ils sont traduits en zones **Ua** et **Ub**, et par l'OAP 3.1 « Cœur de village et îlots annexes » et porte sur :

- **28,1 ha** autour de *Saint-Pons* et du *Collet* et de part et d'autres de la RD2085 ;
- et **2,6 ha** d'ilots annexes au *Chemin du Colombier* et *La Source*.

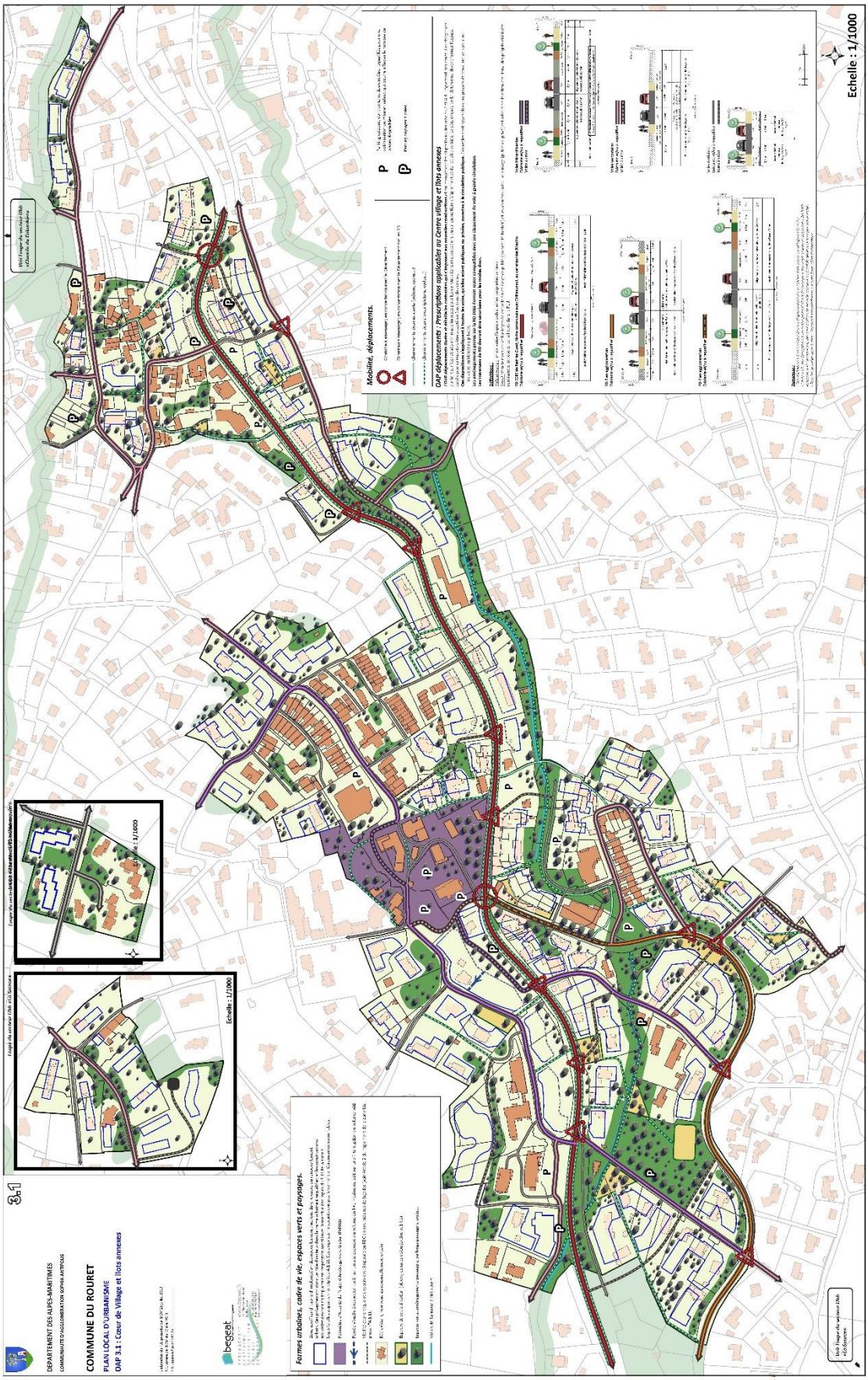
Localisation des espaces propices au renouvellement urbain :



Espaces propices au renouvellement urbain (zones Ua et Ub): **30,7 ha**
Zones aedificandi : **64 200 m²**
Routes départementales

La mise en valeur, la structuration, l'aménagement et le renouvellement urbain doivent donner naissance à un village à la fois polycentré (autour de *Saint-Pons*, du *Collet*…) polyfonctionnel et organisé (mixité des fonctions urbaines).
La mutation de ces espaces profitera des voies existantes à hiérarchiser et à étoffer d'un nouveau maillage, ainsi qu'en enrichir son tissu d'activités dans les nouvelles constructions qui borderont les nouvelles voiries, dont certaines seront piétonnes.
Ici, le renouvellement urbain s'effectuera majoritairement sous forme d'immeubles collectifs en zones Ua, et dans les zones périphériques (Ub) avec petits collectifs, mas de villes, puis de maisons de village. L'ensemble de ces nouvelles constructions s'installeront **au sein de zones aedificandi définies dans l'OAP et le zonage ; celui-ci ayant vocation à bien structurer la nouvelle trame urbaine** : le nouveau cœur de village est découpé en sous-secteurs à densité et volumes distincts (zones Ua et Ub).
Tous les secteurs sont desservis par des voies requalifiées ou nouvelles, agrémentés d'espaces publics ou privés de qualité. Les rez-de-chaussée, notamment sur les voies principales, doivent offrir des fonctions d'activités et de services, propices à la vitalité du village et répondant aux besoins des habitants.
Cette enveloppe affectée au renouvellement urbain justifie la réduction de l'enveloppe urbaine globale du PLU : parce que les opérations réalisables (R+2, en R+3 partiel) sont productrices de centralité et de dynamisme.

Extrait de l'OAP cœur de village et îlots annexes :



Estimation des capacités d'accueil théoriques du PLU

Zone	Superficie de la zone en ha	Superficie constructible dans les gabarits et hors jardins, espaces publics, voies…	Nombre de logements générés par le PLU	Rétention foncière	Nombre de logements générés par le PLU après rétention	Densité logement / ha	Densité prévue au PADD
Uaa	3.3	Gabarits en Uaa : 0.7 ha	90	40%	54	27	25 à 50
Uab	2.6	Gabarit en Uab : 0.66 ha	85	40%	51	33	25 à 50
Uac	4.7	Gabarit en Uac : 1.05 ha	134	40%	80	29	25 à 50
Uad	11.2	Gabarit en Uad : 2.06 ha	225	40%	135	20	10 à 25
Uba	2.3	Gabarit en Uba : 0.65 ha	95	40%	57	41	25 à 50
Ubb	6.6	Gabarit en Ubb : 1.3 ha	145	40%	87	22	10 à 25
Uc	57.4	43.1 ha	133	30%	93	8	5 à 10
Uh	3	3 ha	20	40%	12	23	25 à 50
Uem	5.5	3.2 ha	87	40%	52	20	20 à 50
Renouvellement urbain (démolition)			**-220**	40%	-132		
Total U habitat	96.6	55.55	794		**490**	Logements (RP RS LV)	
					405	**RP (83%)**	
					1 011	**Habitants supplémentaires**	
					5 007	**HABITANTS TOTAL au terme du PLU**	

La rétention foncière a été estimée plus forte (40%) dans les zones de renouvellement urbain (Ua et Ub) qui nécessitent de la démolition/reconstruction, également dans les hameaux (Uh) où les contraintes architecturales sont plus fortes, et le long de la RD2085 (Uem) du fait de la mixité habitat/économie de la zone.
La rétention foncière est moins forte (30%) dans les quartiers pavillonnaires (Uc) puisque les divisions foncières seront plus aisées du fait de l'existence de vastes terrains ; de plus, en zone Uc la démolition/reconstruction n'est pas impérative pour contribuer au renouvellement urbain.

3.1.6 Estimation de la VAM

La variation annuelle moyenne (VAM) : La production de **405 RP** théoriques permettant d'accueillir **1011** habitants supplémentaires (application du coefficient de cohabitation de 2,49 de l'INSEE) correspond à une perspective d'évolution démographique suivant une VAM de **1,515%** sur 15 ans.

Perspectives d'évolution démographique du Rouret sur les 15 prochaines années:

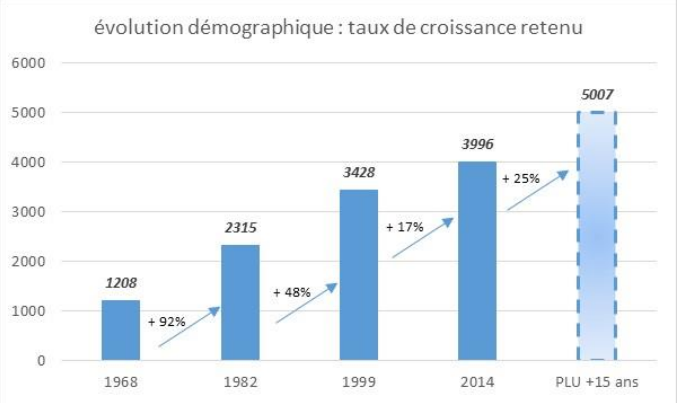
LE ROURET : PERSPECTIVE D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE																	
Variation Annuelle Moyenne (VAM)	1,515%																
Année	N	N+1	N+2	N+3	N+4	N+5	N+6	N+7	N+8	N+9	N+10	N+11	N+12	N+13	N+14	**N+15**
Variation de population	*0*	*61*	*61*	*62*	*63*	*64*	*65*	*66*	*67*	*68*	*69*	*70*	*71*	*73*	*74*	*75*
Effectif	3 996	4 057	4 118	4 180	4 244	4 308	4 373	4 440	4 507	4 575	4 644	4 715	4 786	4 859	4 932	5 007

➔ Les enjeux démographiques du PLU du *Rouret* sont estimés à environ 5000 habitants et correspondent à une VAM de 1,5%, taux supérieur à la moyenne de l'ensemble des VAM des communes membres du SCoT (0,8%), mais compatible avec celle de l'Unité de Voisinage Ouest (1,45%) dans laquelle s'inscrit Le Rouret. Voir le chapitre 3.1.7 pour plus de détails.

La VAM du Rouret portée à 1,5% par an confirme la volonté communale, inscrite dans le PADD, de dynamisation de son territoire, de recentrage du développement urbain au cœur du village et par un arrêt de l'étalement urbain dans les zones naturelles et périphériques résidentielles où les équipements font défaut.

Le taux de croissance : Le PLU du *Rouret* permet l'application d'un taux de croissance estimé à 25% de population supplémentaire d'ici 15 ans.

Ce taux de croissance est supérieur à celui effectué les 15 dernières années intercensitaires (1999-2014 taux de +17%) et nettement inférieur à celui réalisé entre 1968 et 1982 (+92%) ou encore celui réalisé entre 1982 et 1999 (+48%).



Comparaison chiffrée du scénario non retenu et retenu :

SCENARIO NON RETENU : classement intégral de la PAU en zone U (suppression Nh et sans projet cœur du village) soit 335 ha de zone constructible	**SCENARIO RETENU :** projet cœur du village avec une OAP (soit 63 820 m²), limitation des zones résidentielles et classement en zone Nh (soit 229,8 ha)
+ 1520 logements théoriques dans les 76 ha de dents creuses identifiées chapitre 3.1.1	+ 794 logements théoriques dans les zones U dédiées à l'habitat (OAP y compris)
Application taux de rétention foncière de 30% : +1064 logements	Application taux de rétention foncière de 40% : et 30% selon les secteurs : +490 logements
Application taux RP 83% : +880 RP	Application taux RP 83% : +405 RP
Soit + 2194 habitants supplémentaires (application du coefficient de cohabitation de 2,49)	Soit + 1011 habitants supplémentaires (application du coefficient de cohabitation de 2,49)
Soit une population totale de 6190 habitants (3996 + 2194)	Soit une population totale de 5007 habitants (3996 + 1011)
Soit une VAM sur 15 ans de +2,96% par an	**Soit une VAM sur 15 ans de +1,515% par an**

3.1.7 Justification de la VAM

Les enjeux démographiques du PLU du *Rouret* sont estimés à environ 5000 habitants et correspondent à une VAM de 1,5%, taux supérieur à la moyenne des VAM des communes de la CASA (0,8% par an à l'échelle de l'agglomération en 2008 : calcule effectué il y a 11 ans par le SCOT).

Dans le détail, des VAM variantes sont définies en fin de Document de SCOT par unité de voisinage : L'analyse de la moyenne de 0,8% montre que l'écart-type est important au sein des communes du SCOT. L'unité de voisinage Sud (0,61%), au littoral fortement urbanisé et densément peuplé, et l'unité de voisinage Nord en zone de montagne (2,08%) ne sont pas identiques.

L'unité de voisinage Ouest, dont fait partie le Rouret, possède une VAM de 1,45% d'après le SCOT.

VAM de 0.84 % en moyenne sur l'agglomération, mais qui comporte des déclinaisons variées en raison des disparités des unités de voisinage (poids démographique différent)

Perspectives d'évolution de la population et de l'habitat par unité de voisinage

Unité de voisinage	Population	Résidences principales	dont logements conventionnés	
			Total	dans le neuf
SUD	+ 10 100	+ 7 000	+ 5 300	(3 300)
EST	+ 5 100	+ 2 400	+ 1 700	(1 100)
CENTRE	+ 3 500	+ 1 700	+ 400	(200)
OUEST	+ 4 100	+ 1 500	+ 600	(500)
NORD	+ 200	+ 100	(non significatif)	(non significatif)
TOTAL SCOT	+ 23 000	+ 12 700	+ 8 000	(5 200)

Sud (2 Communes) : VAM : + 0.61 % /an

	2004	Prévisions 2020
Population	101 900	112 000
Densité (habitants par ha)	26	28
Résidences principales	48 800	55 800

Centre (2 Communes) : VAM : +1.02 %/an

	2004	Prévisions 2020
Population	21 300	24 800
Densité (habitants par ha)	6,2	7,2
Résidences principales	7 900	9 600

Est (4 Communes) : + 1.07 %/an

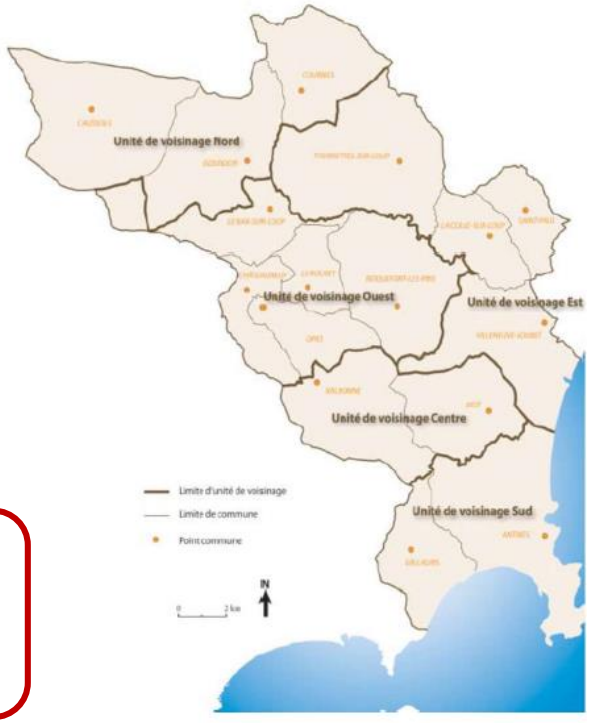
	2004	Prévisions 2020
Population	29 000	34 000
Densité (habitants par ha)	4,4	5,2
Résidences principales	12 200	14 700

Ouest (5 Communes, dont Le Rouret) : VAM : + 1.45 %/an

	2004	Prévisions 2020
Population	17 600	21 700
Densité (habitants par ha)	2,9	3,5
Résidences principales	6 600	8 100

Nord (3 communes) : VAM : +2.08 %/an

	2004	Prévisions 2020
Population	600	800
Densité (habitants par ha)	0,1	0,1
Résidences principales	300	400



En outre, la VAM doit tenir compte des paramètres suivants :

1°) <u>tenir compte de l'historique</u> des données INSEE sur les « indicateurs démographiques » :

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016
Variation annuelle moyenne de la population en %	4,7	4,8	3,0	1,8	1,3	0,7	0,6

2°) tenir compte de la situation de la commune : carence au regard de la loi SRU : 400 logements sociaux doivent être programmés. Afin de garantir l'équilibre et le bon développement, et surtout la faisabilité, il n'est pas possible de réserver la seule croissance démographique du PLU à la production de logements locatifs sociaux.

3°) tenir compte du SCOT : une croissance moyenne sur les 16 communes de l'agglomération dont la taille démographique varie grandement entre la bande littorale et le haut pays ; l'indicateur de croissance date de 2008, il y a 11 ans au moment de l'élaboration du PLU du Rouret.

4°) tenir compte des évolutions de la population française : desserrement des ménages, allongement de la durée de vie, décohabitation (jeunes, séparation) qui obligent à produire toujours plus de logements, quelque soit le territoire choisi, sauf à se situer en secteur de désertification, ce qui n'est pas le cas du Rouret.

5°) tenir compte des influences urbaines et économiques : le Rouret reste dans l'aire d'influence de la métropole niçoise, du littoral azuréen et de la technopole de Sophia, qui exercent une pression sur son territoire.

6°) **en conséquence**, la VAM du PLU du Rouret (1,5%) reste tout à fait compatible avec celle de unité de voisinage ouest de 1,45%. Les objectifs démographiques sont établis sur 15 ans (et non sur 10 ans) afin de permettre au territoire d'effectuer le renouvellement urbain, demandé par la loi SRU et les services de l'Etat.
Ces objectifs misent sur la réalisation du projet de nouveau cœur de village du Rouret. Ils sont établis sur un coefficient de cohabitation de 2,49 au Rouret (source INSEE / ce qui est particulièrement élevé).

3.2 Analyse de la « consommation d'espace »

3.2.1 Cadrage préalable de l'analyse

3.2.1.1 Données sur les besoins d'espace

- Population légale : En 2014, la commune du *Rouret* compte 3 996 habitants (Source INSEE). C'est sur la base de ce recensement complet paru le 12 octobre 2017 qu'est effectué le diagnostic et le calcul des projections démographiques et de logement.

- Perspective démographique du projet de PLU : VAM de 1,515 % sur les 15 prochaines années.
(Historique : VAM 1982-1999 : 2,4 % et VAM 1999-2014 : 1%)

- Objectif démographique du PLU : environ 5 000 habitants, soit près de 1 000 habitants supplémentaires.

- Nombre de logements existants : 1 938 logements dont :
    - RP : 1 602, soit 83 %
    - RS : 244, soit 13 %
    - Logements vacants : 92, soit 5 %

- Besoins en logements nouveaux pour répondre aux objectifs du projet communal : 405 RP

- Enveloppe urbaine actuelle = PAU = 335 ha et 1868 logements

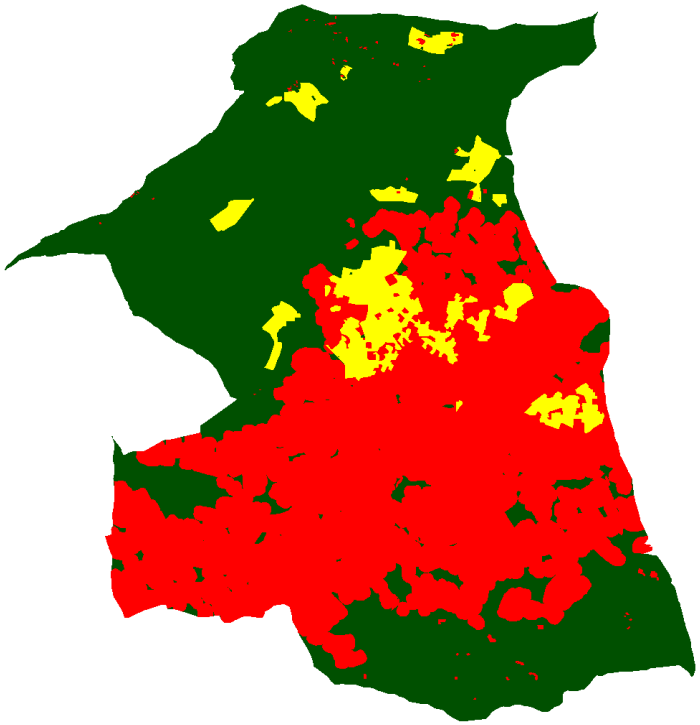
- Superficie des dents creuses dans la PAU = 76 ha, soit 1520 logements équivalents (hypothèse haute estimée sur des divisions à 500m²).

- Besoin de suppression d'espaces dans la PAU : 221,8 ha
Pour un reclassement en zone non constructible.

- Besoin d'espace en extension de la PAU : 0,5 ha
Pour l'habitat : 0,5 ha dont 32 LLS (zone 2AUa) et des équipements publics, type EHPAD…
Pour les activités : 0,0 ha.

3.2.1.2 Evolution de l'occupation du sol sur 10 ans

Mode d'occupation des sols en 2004 : analyse par photo-interprétation d'orthophoto / IGN :



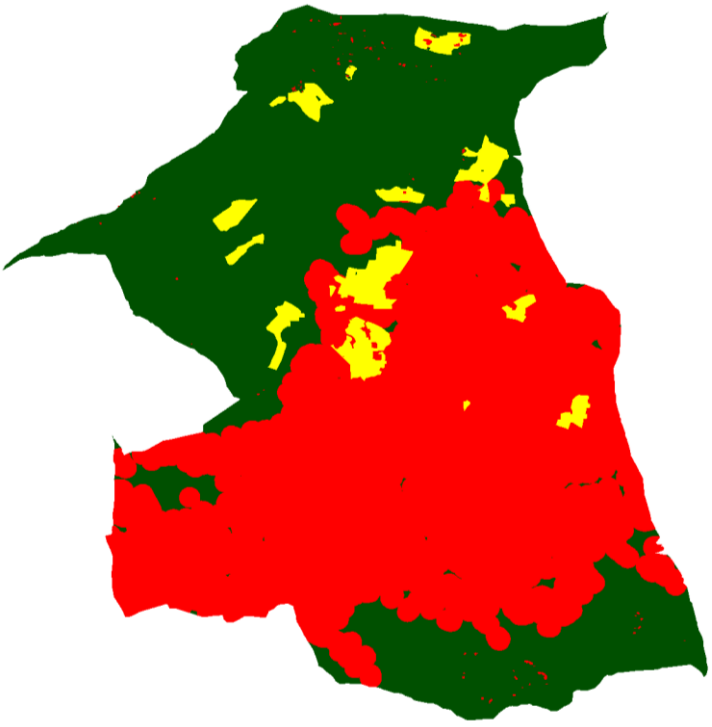
2004 :

MOS U = espaces artificialisés et sous influence urbaine :
324 ha

MOS A = espaces agricoles :
41,9 ha

MOS N = espaces naturels forestiers :
344,1 ha

Mode d'occupation des sols en 2014 : analyse par photo-interprétation d'orthophoto / IGN :



2014 :

MOS U = espaces artificialisés et sous influence urbaine :
380,8 ha (+56,8 ha en 10 ans)
= Progression de l'urbanisation
MOS U ≠ PAU

MOS A = espaces agricoles (MOS A) :
28,8 ha (-13,1 ha en 10 ans)
= diminution des espaces agricoles, reconquête de friches boisées

MOS N = espaces naturels forestiers :
300,4 ha (-43,7 ha en 10 ans)
= régression au profit de l'urbanisation

3.2.1.3 Données de cadrage sur les espaces agricoles

Source : dernier recensement agricole RGA 2010

	1988	2000	2004	2010	2014	Evolution
MOS A en ha	x	x	41,9	x	28,8	-13.1 ha (-30%)
SAU (ha)	39	12	x	32	x	+ 20 ha
Dont terres labourables	1	s	x	s	x	
Nb d'exploitations agricoles	11	8	x	7	x	-1
UTA totales	14	5	x	9	x	+4
UGB totales	4	8	x	0	x	-8

Production principale : production fruitière (oléicole).

Projets agricoles : 33,5 ha de reconquête agricole (zones Af).

Signes de Qualité et d'Origine :

- Les indications géographiques protégées (IGP) présentes sur le territoire communal :
  - IGP « Agneau de Sisteron »
  - IGP « Miel de Provence »
  - IGP viticole « Alpes-Maritimes »
  - IGP viticole « Alpes-Maritimes mousseux de qualité »
  - IGP viticole « Alpes-Maritimes primeur ou nouveau »
  - IGP viticole « Méditerranée »
  - IGP viticole « Méditerranée mousseaux de qualité »
  - IGP viticole « Méditerranée primeur ou nouveau »

- Les appellations d'origine contrôlées et protégées (AOC et AOP) :
  - AOC AOP « Huile d'Olive de Nice »
  - AOC AOP « Olive de Nice »
  - AOC AOP « Pâte d'olive de Nice ».

Rappel des enjeux agricoles du PLU : Le PLU entend identifier toutes les terres exploitables et propices au développement d'une activité agricole (pâturage, élevage, oléiculture, horticulture, ...).
Des études menées par la Chambre d'agriculture 06, la CASA et le CERPAM ont conduit à identifier les terres présentant un potentiel agricole et pastoral : celles-ci sont zonées « Af » et nécessiteront une demande de défrichement au préalable avant toute mise en culture.
Le développement de l'agritourisme fait également partie du projet agricole communal avec la création d'un STECAL agricole « At1 ».
➔ En conséquence, le zonage agricole du projet de PLU atteint 78,1 ha (pour mémoire, le POS identifiait 50 ha de zone NC).

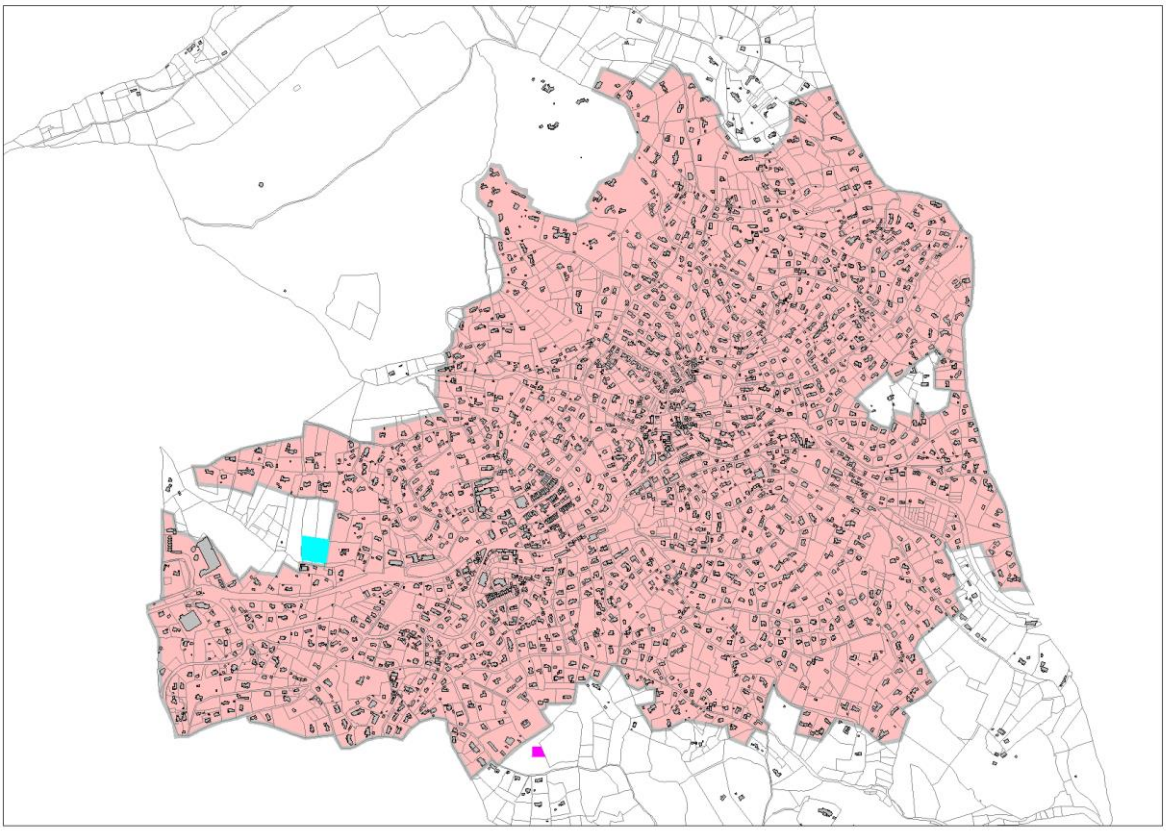
3.2.1.4 Données de cadrage sur les espaces naturels et forestiers du territoire

- MOS N 2004 : 344,1 ha
- MOS N 2014 : 300,4 ha
- Soit une perte de 43,7 ha en 10 ans au profit de l'urbanisation.

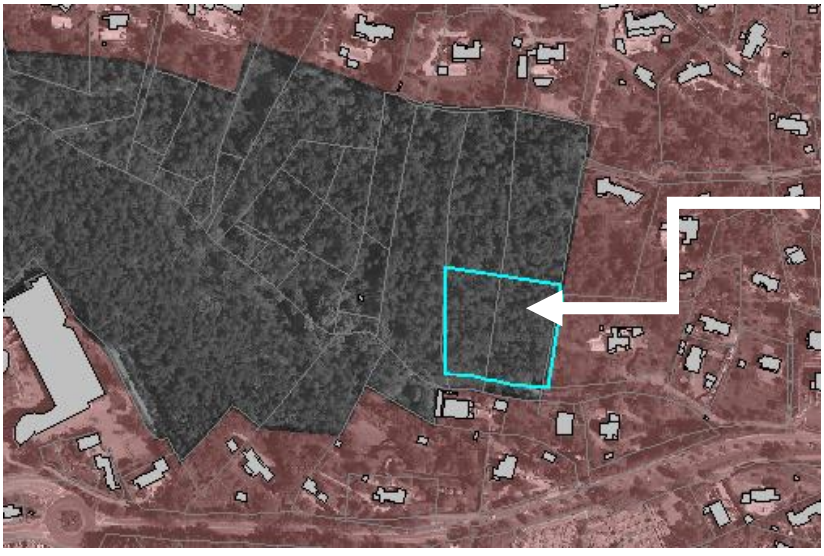
3.2.2 Consommation des espaces NAF en extension de la PAU (zone AU et STECAL)

Espaces NAF = espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

Localisation des espaces en extension de la PAU :



- Zone 2AUa en extension de la PAU : **0,5 ha**
- STECAL At1 hors PAU : **0,1 ha**
- PAU : 335 ha



Une partie de la zone 2AUa :

Espace boisé en extension de la PAU sont classés en zone 2AUa : zone à urbaniser stricte

Future extension du cœur du village : la zone 2AUa est une zone d'urbanisation future stricte, qui ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU.



STECAL At1 :
Localisé à Can Castellan
Projet agritouristique (hébergement, bureau, vente de produits de l'exploitation)
SDP : 700 m²
Terrain : propriété privée

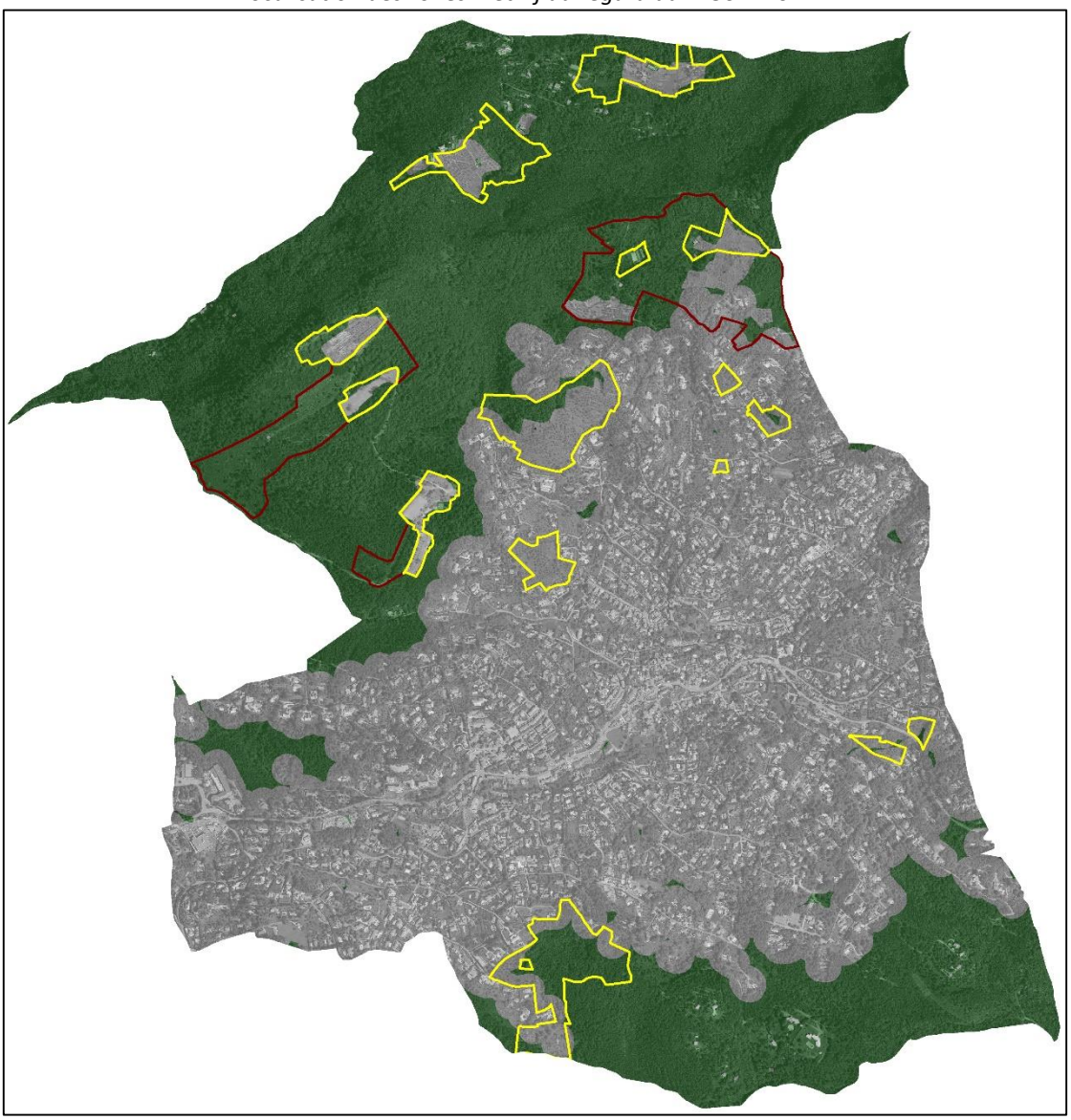
Le STECAL At1 est lié à un projet de défrichement et remise en culture de cette vaste propriété, afin de créer une zone coupe-feu entre la forêt au Sud exposée au risque incendie et les zones habitées au Nord. Le projet de STECAL At1 est également subordonné à ce titre à la création d'une voie de bouclage entre le chemin des Poulinières et celui des Serres (ER).
Il est directement concerné par les 2 orientations majeures du PADD qui sont liées à la reconquête agricole et « l'économie verte ». Les productions de ce futur domaine agricole sont ainsi vouées à alimenter la Coopérative Agricole, activité économique précurseur de la mise en valeur des circuits courts et du Terroir que la Commune soutient depuis plus de 20 ans.

3.2.3 Les espaces agricoles (A et Af) au PLU

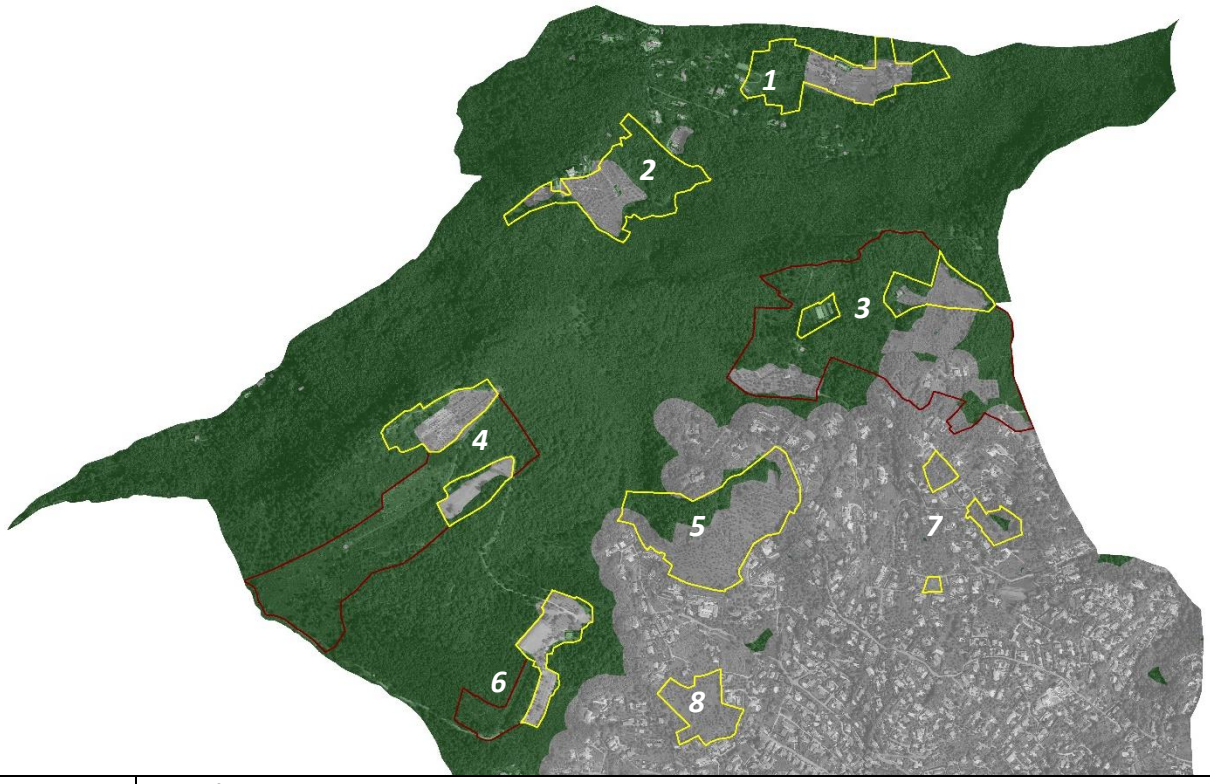
- La superficie des zones agricoles « A » est de : 44,5 ha.
- La superficie des zones agricolables « Af » est de : 33,5 ha.
- La superficie du STECAL agricole At1 est de : 0.1 ha.
- Le MOS N de 2014 atteint : 300,4 ha.

Les zones A et Af concernent une partie des espaces naturels et forestiers (MOS N), mais également des espaces non bâtis ceinturés d'habitat diffus, ou des secteurs à protéger au titre du SRCE et du SCOT. Le classement en zone agricole permet une sauvegarde environnementale, écologique et une mise en valeur paysagère des espaces, comme prévu au SRCE et au SCOT. Ainsi, les objectifs agricoles du PADD sont respectés, tout en améliorant la constructibilité résiduelle des unités bâties (extensions et annexes autorisées).

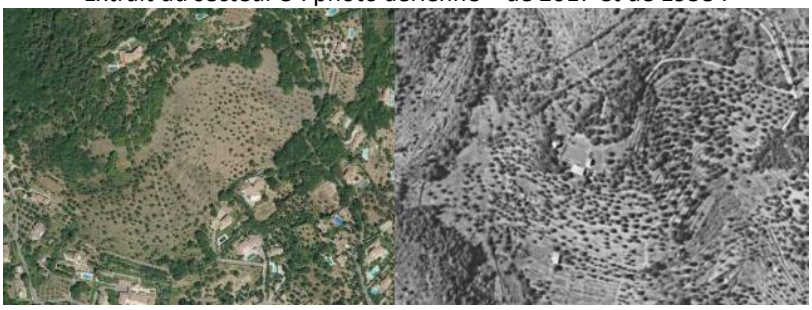
Localisation des zones A et Af au regard du MOS N 2014 :

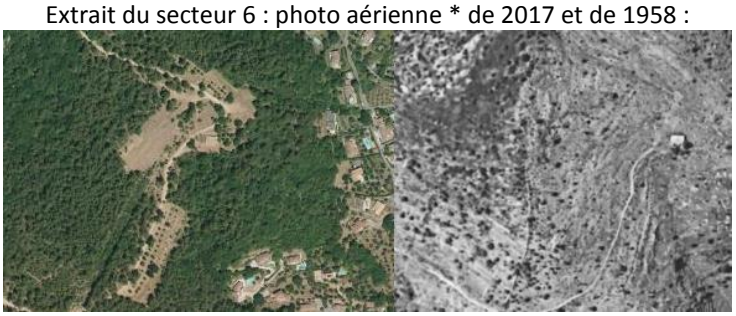
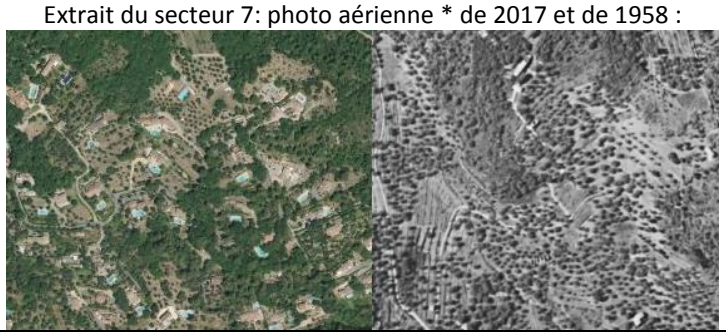


Identification des zones A et Af au regard du MOS N – partie Nord du Rouret :

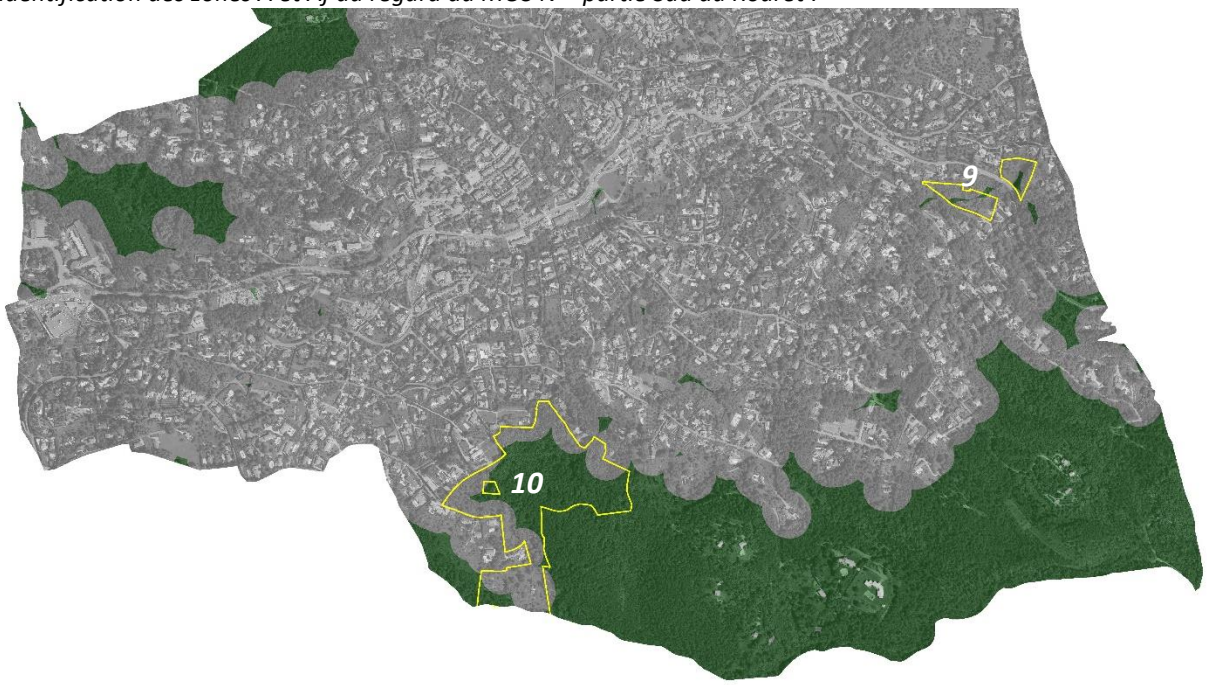


Secteur 1	Superficie totale de la zone A : 5,2ha Projet : extension est et ouest de la zone cultivée existante / Classement PLU : zone A Vocation principale : oliveraies et arbres fruitiers + élevage de porcs Accès à l'eau : oui Chemin existant : oui Exploitation(s) existante(s) : oui Périmètre environnemental : non Extrait du secteur 1 : photo aérienne * de 2017 et de 1958 : 
Secteur 2	Superficie totale de la zone A : 5,9 ha Projet : extension Nord et est de la zone cultivée existante / Classement PLU : zone A Vocation principale : oliveraies et autres arbres fruitiers Accès à l'eau : oui Chemin existant : oui Exploitation(s) existante(s) : oui Périmètre monument historique : oui (château du Rouret) environnemental : non Extrait du secteur 2 : photo aérienne * de 2017 et de 1958 : 

Secteurs 3	Superficie des deux enclaves agricoles exploitées : 0,6 ha et 2,15 ha Superficie totale de la zone Af : 19,81 ha Projet de la zone Af : reconquête agricole ouest et Sud de la zone cultivée existante / pare feu agricole : car présence d'habitations au Sud / Classement PLU : zone Af Vocation principale : oliveraies Accès à l'eau : oui Chemin existant : oui Exploitation(s) existante(s) : oui (présence de serres) Périmètre environnemental ou historique : non Extrait du secteur 3 : photo aérienne * de 2017 et de 1958 : 
Secteur 4	Superficie totale : 11,8 ha de zone Af et 4,3 ha de zone A Projet : reconquête agricole (voir la zone étudiée chapitre 2.6.2) Classement PLU : zone Af sur les secteurs boisés / zone A autour des secteurs déjà cultivés Vocation principale : potentiel arboricole, oléicole et zone pastorale Accès à l'eau : oui Chemin existant : oui Exploitation(s) existante(s) : oui (parcelles truffières + vergers communaux) Périmètre environnemental ou historique : non Extrait du secteur 4 : photo aérienne * de 2017 et de 1958 : 
Secteur 5	Superficie totale de la zone A : 8,611 ha Projet : extension de l'oliveraie existante / pare feu agricole : car présence d'habitations au Sud = Classement PLU : zone A Accès à l'eau : oui Chemin existant : oui Exploitation(s) existante(s) : oui = amateurs d'olives = particuliers Périmètre environnemental ou historique : non Extrait du secteur 5 : photo aérienne * de 2017 et de 1958 : 

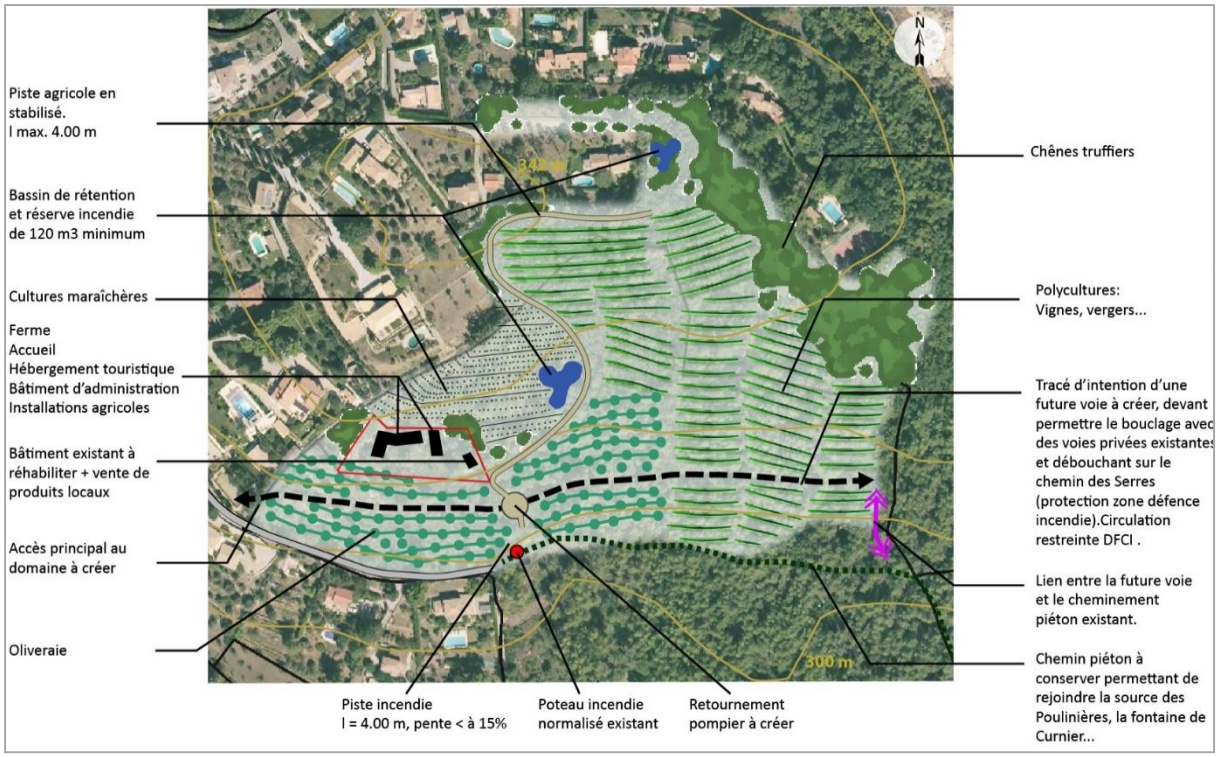
Secteur 6	Superficie totale : 1,9 ha de zone Af et 2,6 ha de zone A Projet : reconquête agricole (voir la zone étudiée chapitre 2.6.2) Classement PLU : zone Af sur les secteurs boisés / zone A sur les secteurs déjà cultivés Vocation principale : potentiel arboricole, oléicole et zone pastorale Accès à l'eau : oui Chemin existant : oui Exploitation(s) existante(s) : présence de la bergerie communale Périmètre environnemental ou historique : non Extrait du secteur 6 : photo aérienne * de 2017 et de 1958 : 
Secteurs 7	Superficie : 0,5 ha + 0,87 ha + 0,14 ha de zone A Projet : développement et reconquête agricole (voir la zone étudiée chapitre 2.6.2) Classement PLU : zone A au regard de la faible superficie des 3 secteurs Vocation principale : potentiel maraîcher, arboricole et oléicole Accès à l'eau : oui Chemin existant : oui Exploitation(s) existante(s) : non Périmètre environnemental ou historique : non Extrait du secteur 7: photo aérienne * de 2017 et de 1958 : 
Secteur 8	Superficie : 2,28 ha Projet : préserver les cultures d'oliviers existantes (demande effectuée lors de l'enquête publique) Classement PLU : zone A Vocation principale : oléicole Accès à l'eau : oui Chemin existant : oui Exploitation(s) existante(s) : oui Périmètre environnemental ou historique : non Extrait du secteur 8: photo aérienne * de 2017 et de 1958 : 

Identification des zones A et Af au regard du MOS N – partie Sud du Rouret :



Secteur 9	Superficie totale : 0,76 ha + 0,52 ha de zone A Projet : reconquête agricole, aujourd'hui boisé mais acquis par la SAFER Classement PLU : zone A Vocation principale : potentiel arboricole Accès à l'eau : oui Chemin existant : oui Exploitation(s) existante(s) : Non Périmètre environnemental ou historique : non Extrait du secteur 10 photo aérienne * de 2017 et de 1958 : 
Secteur 10	Superficie totale : 9,9 ha de zone A aujourd'hui partiellement cultivée et en restanques Projet : poursuivre l'activité agricole d'une part grâce au projet porté par le porteur de projet du STECAL At1 (voir ci-dessous) et d'autre part par la commune (Emplacement réservé ER70 au bénéfice de la commune pour pastoralisme et culture) Classement PLU : zone A Vocation principale : potentiel arboricole, oléicole et zone pastorale Accès à l'eau : oui Chemin existant : oui Exploitation(s) existante(s) : oui Périmètre environnemental ou historique : non Extrait du secteur 11 photo aérienne * de 2017 et de 1958 : 

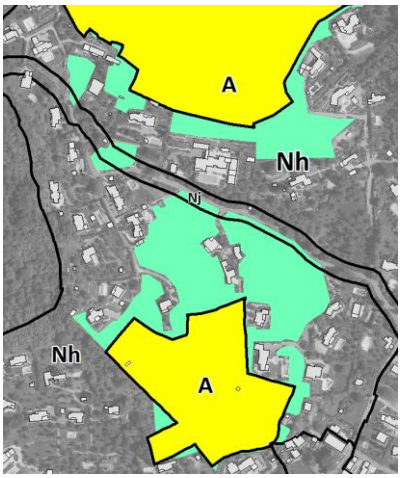
Projet agricole associé au STECAL At1

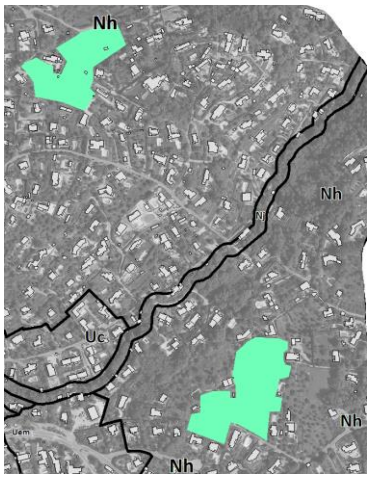


Voir le chapitre 4.5.2.8. relatif au projet agricole lié à la création du STECAL At1.

*source : remonter le temps. fr

3.2.4 Espaces agricoles et de jardins plantés d'oliviers existants classés en zone Naturelle au PLU

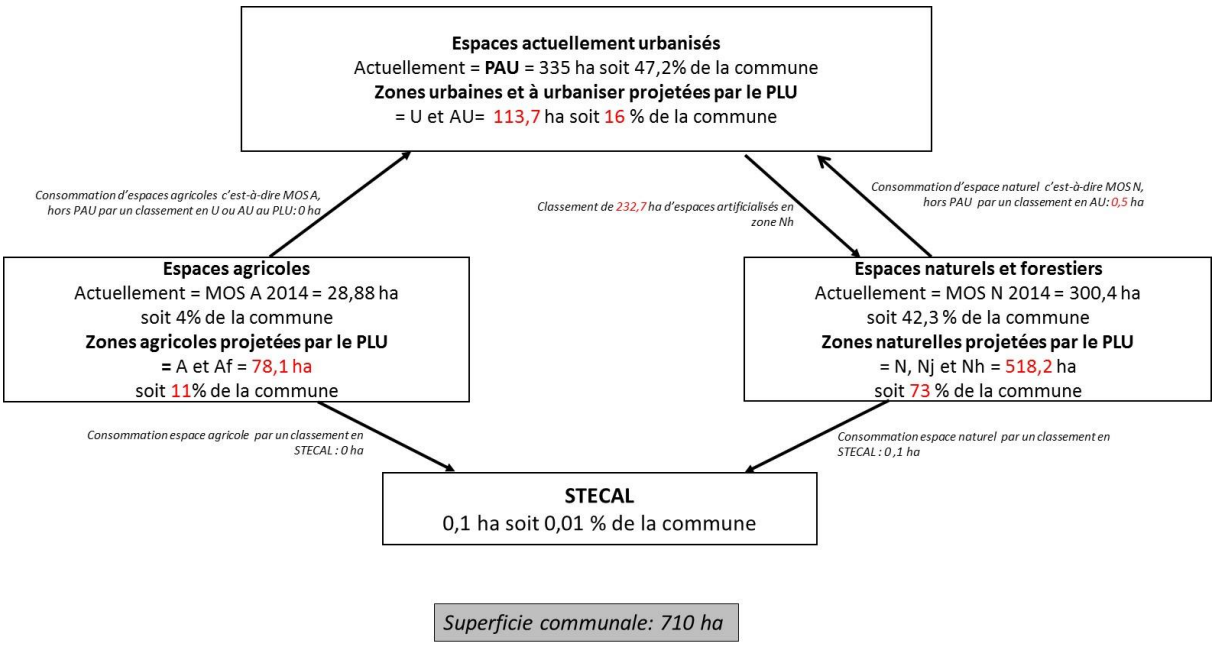




Zones A au PLU

Jardins plantés d'oliviers existants : classés en zone Nh car situés dans l'enveloppe résidentielle « naturelle habitée ». Leur faible superficie et leur proximité d'espaces habités ne justifient pas un classement en zone A.

3.2.5 Bilan



Chapitre 4 : Justification des choix retenus

4.1 Le PLU : Cartographie simplifiée et superficies des zonages

Points de repères :

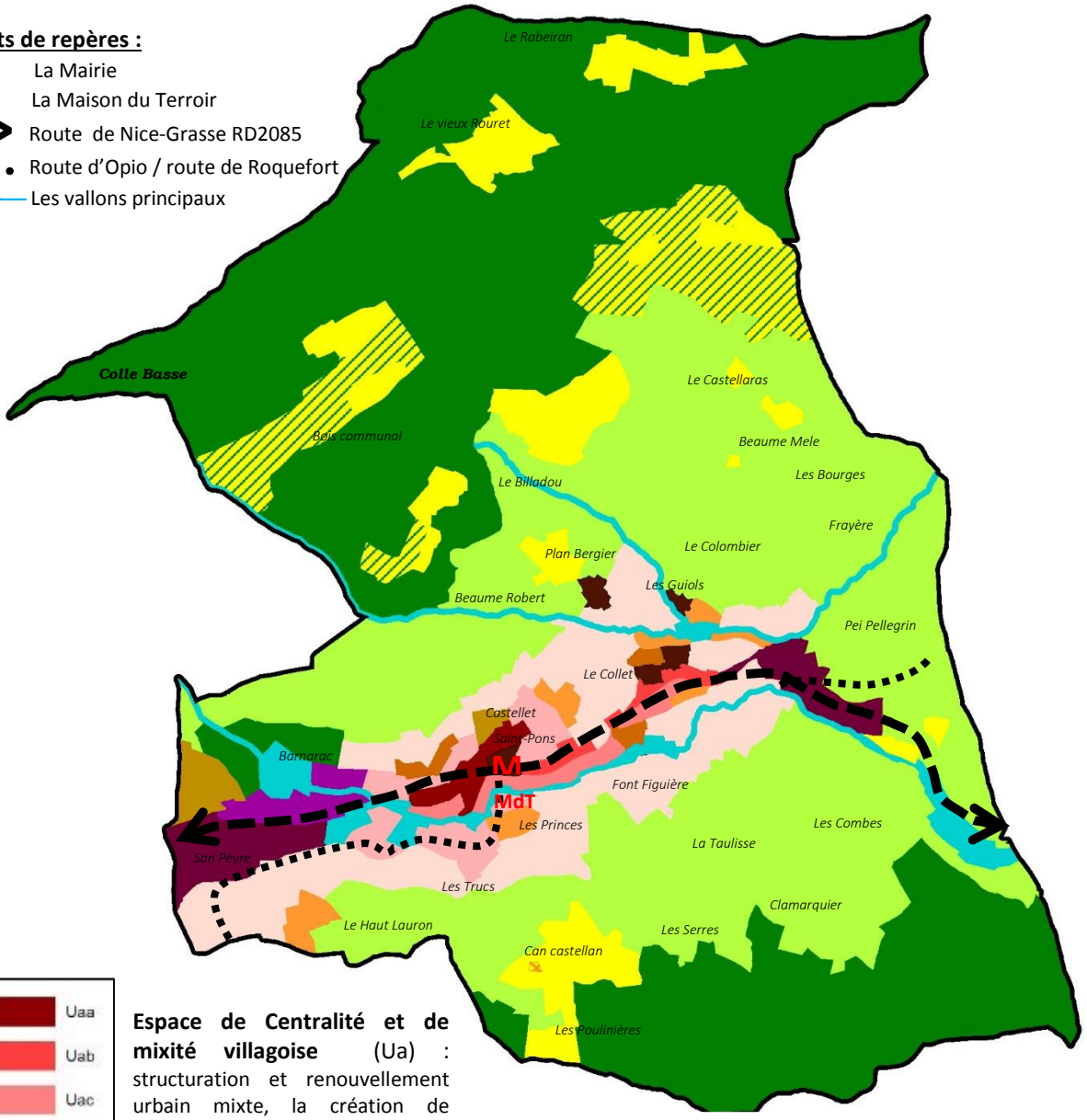
M La Mairie

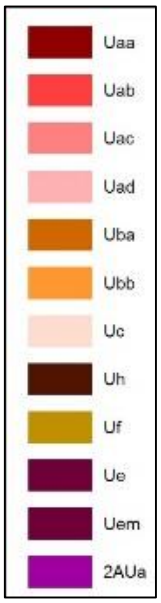
MdT La Maison du Terroir

Route de Nice-Grasse RD2085

Route d'Opio / route de Roquefort

Les vallons principaux





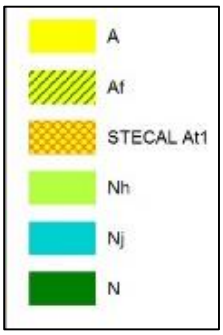
Espace de Centralité et de mixité villagoise (Ua) : structuration et renouvellement urbain mixte, la création de centralités et services

Espace résidentiel (Ub, Uc) : Mas de ville, Habitat individuel dense villageois

Hameaux anciens (Uh)

Espace à vocation spécifique (Ue, Uem, Uf) : Activités économiques, équipements publics…

Zone de constructibilité future (2AUa)



Espace Naturel (N, Nh, Nj, A, Af, At1) :

- naturel habité (Nh, villa jardin)
- naturel jardin (Nj, trame verte et bleue)
- naturel
- agricole (A) et Agricole future (Af)
- Secteur de Taille Et Capacité Limitées (STECAL At1)

Le PLU : superficies des zones et secteurs

Zones PLU	*Surfaces en ha*	*% de la surface communale*
Zones urbaines (U)		
Ua	**21,8**	**3,1%**
dont Uaa	*3,3*	**0,5%**
dont Uab	*2,6*	**0,4%**
dont Uac	*4,7*	**0,7%**
dont Uad	*11,2*	**1,6%**
Ub	**8,9**	**1,3%**
dont Uba	*2,3*	**0,3%**
dont Ubb	*6,6*	**0,9%**
Uc	**57,4**	**8,1%**
Ue	**7,9**	**1,1%**
Uem	**5,5**	**0,8%**
Uf	**4,3**	**0,6%**
Uh	**3,0**	**0,4%**
TOTAL U	***108,7***	**15,3%**
Zones à urbaniser (AU)		
2AUa	**5,0**	**0,7%**
TOTAL AU	***5,0***	***0,7%***
Zones agricoles (A)		
A	44,5	6,3%
Af	33,5	4,7%
STECAL At1	0,1	0,0%
TOTAL A	***78,1***	***11,0%***
Zones naturelles (N)		
N	263,8	37,2%
Nj	21,7	3,0%
Nh	232,7	32,8%
TOTAL N	**518,2**	**73,0%**
Superficie communale	**710,0**	**100%**

4.2 Les choix retenus pour établir le PADD

Le PADD constitue le document n°2 du PLU, la pièce maîtresse qui exprime la politique communale en matière d'aménagement du territoire, avec laquelle le règlement et le zonage doivent être concordants.

Le PADD du *Rouret* a été débattu en Conseil Municipal les 26 novembre 2015, 15 juin 2017, 13 février et 27 juin 2018, et les évolutions portées au document ont fait l'objet d'une large communication.

Le projet communal du *Rouret* s'est articulé autour de la prise en compte des particularités du territoire**. La commune se partage entre quelques zones urbaines de densité variable**, coupées en leur centre par la RD 2085, et entourées par des espaces résidentiels diffus. Les extrémités Nord et Sud du territoire communal sont de vastes étendues boisées exposées au risque feu de forêt et protégées au Nord au titre de Natura 2000. Le tout se développe sur une **topographie «tourmentée**»: de nombreux vallons et collines plus ou moins élevées ponctuent le territoire, avec le point le plus haut qui culmine à 480 m d'altitude (point le plus bas à 180 m). Enfin, un large versant Nord-Est (un hubac) est tourné vers la commune de *Bar-sur-Loup*, plongeant assez abruptement dans *le Loup*, cours d'eau majeur du département.

De plus, **ce territoire, représentatif du « *Moyen-pays* », est partagé entre villes et montagnes**. **Il est en pleine mutation depuis une trentaine d'années** : sous la pression du bassin tertiaire sophipolitain, la commune a connu une forte pression démographique entre 1960 et 1999. Aujourd'hui, elle forme un **espace de transition entre le littoral densément urbanisé** (au Sud) **et les territoires ruraux et montagnards** (au Nord).

De ce fait, elle possède **un socle urbain à organiser, à densifier, à équiper** de part et d'autre de la RD 2085, qui est venue brutalement « couper » le village en deux dans les années 1960. Ces aménagements doivent être soignés pour préserver les paysages et le patrimoine architectural qui font l'authenticité, l'attrait et la richesse de la Commune.

Enfin, *Le Rouret* a cette **particularité de se situer entre village et ville**. Malgré la forte croissance démographique, *Le Rouret* conserve son aspect villageois, avec ses petits centres (*Saint-Pons* et *Le Collet*), ses hameaux et des espaces semi-naturels (quartiers-jardins) et naturels (bois).

L'entièreté du projet communal se réalise dans le **respect du maintien de la qualité du cadre de vie** présente sur le territoire, source de son attractivité.
Ainsi, les enjeux traduits dans le PADD du PLU de la commune se déclinent autour de 5 orientations générales, elles-mêmes traduites en orientations particulières :

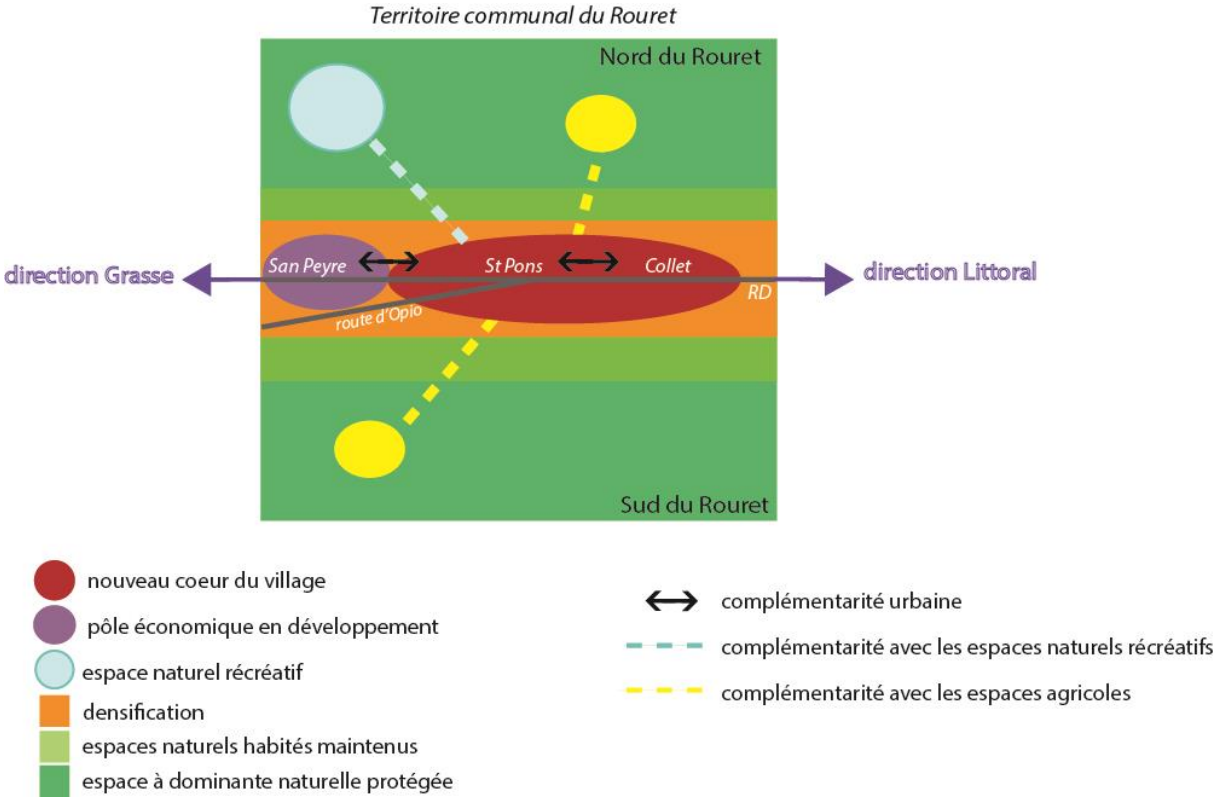
- **D'afficher une ambition urbaine certaine par la création d'un cœur de village** : le projet phare du PLU se traduit par la création d'une nouvelle centralité villageoise, à savoir : un nouveau quartier attractif, doté d'une vitalité économique, la place au piéton, la décongestion du centre du village, le respect du caractère urbain et architectural du village. Cet enjeu constitue l'orientation générale du PADD n°1 : « l'ambition urbaine rourétane : créer un cœur de village ».
- **D'affirmer la qualité de vie au sein des quartiers dans lesquels il fait bon vivre** : le Rouret, « village-jardin » atypique et au relief varié, est caractérisé par un habitat dispersé et diffus jusqu'aux bois. Ces « quartiers jardins » sont des secteurs prisés, le patrimoine et la nature y sont omniprésents. L'environnement doit être préservé. Cet enjeu constitue l'orientation générale du PADD n°2 : « Le Rouret, des quartiers où il fait bon vivre ».
- De prendre en compte l'axe stratégique du Rouret qu'est la RD 2085 : la voie départementale aura transformé le territoire du Rouret, (commune agricole devenue majoritairement résidentielle) et favorisé les déplacements automobiles, toujours plus nombreux et sur de longues distances domicile-travail. La RD 2085 est « l'axe structurant », qui relie Grasse à Villeneuve-Loubet, puis Nice. Des entreprises, des zones artisanales et d'activités se sont implantées le long de cet axe, ainsi que les cœurs de plusieurs villages, dont celui du *Rouret*, en passe aujourd'hui de devenir des villes à part entière. La RD 2085 doit muter et se transformer, afin de s'adapter aux évolutions du XXIème siècle. Le « tout-voiture » doit aujourd'hui coexister paisiblement avec le piéton, les « modes doux », les espaces publics, les lieux d'habitation… La RD 2085 doit être un espace sécure et paysager, tout en favorisant le développement commercial et économique, pour devenir une vitrine identitaire et économique. Cet enjeu constitue l'orientation générale du PADD n°3 : « la RD 2085, l'axe économique du Rouret ».

- **De confirmer et permettre le regain de l'activité agricole** : le passé agricole du *Rouret* est encore très présent et doit être protégé. Néanmoins, l'agriculture rourétane n'a pas vocation à se muséifier, bien au contraire, et ce, malgré un relief varié, une pression foncière consommatrice d'espaces et une reconquête de la forêt. *Le Rouret* entend valoriser son agriculture et miser sur un avenir agricole productif. Cet enjeu constitue l'orientation générale du PADD n°4 :« Un regain agricole ».

- **De faire du *Rouret* un Terroir porteur d'avenir** : *Le Rouret*, commune caractérisée par son territoire aux multiples facettes, offre un cadre de vie, des paysages de qualité et un attrait touristique par la présence d'espaces naturels à préserver, de « quartiers-jardins » ainsi que par la résilience de quelques poches agricoles. Au cœur de ce territoire, cohabitent biodiversité et activités humaines, contraintes autant que mises en valeur par le climat, le relief et l'histoire. Cet enjeu constitue l'orientation générale du PADD n°5 : « Un terroir porteur d'avenir ».

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont chiffrés dans le PADD.

Chorème du projet de PADD du PLU du Rouret :



4.3 Les choix retenus pour établir les OAP

Les OAP constituent le document n°3 du PLU. Elles viennent «compléter» et préciser le document du PADD définissant « le projet politique » communal. Deux OAP complémentaires ont été réalisées :

4.3.1 L'OAP Cœur de village et îlots annexes

L'OAP « cœur de village et îlots annexes » constitue le document 3.1 du PLU.

⊙ *Objectifs de l'OAP*

L'OAP « cœur de village et îlots annexes » traduit la volonté de réalisation d'un véritable projet urbain pour la commune. Elle concrétise le projet de renouvellement urbain villageois prenant en compte de nouvelles formes urbaines adaptées à la volonté de mutation et au développement durable de la commune tout en préservant la qualité de vie existante. Une nouvelle enveloppe urbaine est dessinée avec l'implantation des futurs bâtiments, associée à un règlement qui favorise la réalisation d'une mixité sociale et fonctionnelle. La prise en compte de la qualité architecturale du projet, mais aussi de la qualité de vie au sein de ces nouveaux quartiers est affirmée par un règlement précis (destinations, réalisation d'espaces verts, cheminements piétons, stationnements…).

L'OAP « Cœur de village et îlots annexes » concerne :

- le cœur de village, qui est traduit règlementairement en zone Ua :
    - Uaa : le nouveau centre cœur. Le cœur de village inclut les deux hameaux centraux Saint-Pons et Le Collet, classés en zone Uh au titre de leur préservation patrimoniale.
    - Uab : les quartiers de renouvellement urbain en amont de la RD 2085.
    - Uac : les quartiers de renouvellement urbain en aval de la RD 2085.
    - Uad : les quartiers de renouvellement urbain dans la périphérie résidentielle du centre.
    - Uba et Ubb : mutation plus douce sous forme de « blotissement ».
- les îlots annexes, traduits règlementairement en zone Ubb : il s'agit du *chemin du Colombier* et de *La Source,* avec des mutations douces, en miroir des formes existantes qui se justifient par la présence ponctuelle d'équipements (*la Source* et *le Colombier* sont équipés du tout à l'égout).

La mise œuvre de l'OAP « Cœur de village et îlots annexes » favorise le renouvellement urbain des dents creuses non bâties situées dans l'enveloppe urbaine et proches des hameaux, mais protège également les espaces non bâtis à conserver en jardin, espaces publics paysagers etc. Les espaces bâtis situés dans le périmètre sont voués au renouvellement urbain (divisions, mutation : démolition, reconstruction…) le tout agrémenté de nouveaux espaces publics/privés, de jardins et de stationnements.

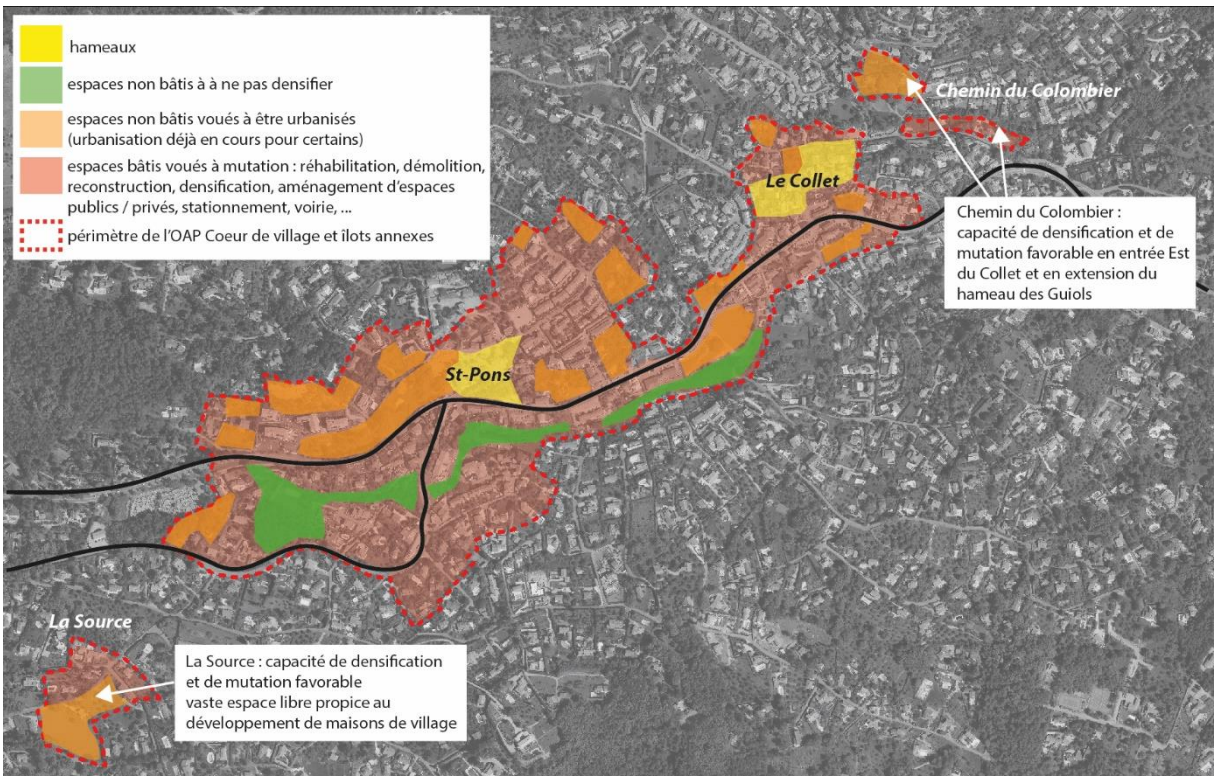
Avec l'OAP « Cœur de village et îlots annexes », la commune met en œuvre les outils d'urbanisme permettant la réalisation d'une nouvelle centralité de part et d'autre de la RD 2085, traitée et requalifiée en boulevard urbain apaisé. Il s'agit de la création de nouveaux quartiers de vie périphériques à *Saint-Pons*, hameau central devenu l'épicentre du *Rouret*.

Ce projet permet :

- De recentrer l'urbanisation dans le village :
    - de recentrer le développement de la commune en renouvelant l'urbanisation autour des pôles centraux *(Saint-Pons et Le Collet)* et en stoppant l'urbanisation dans les quartiers les plus éloignés, moins desservis et équipés, et, par conséquent, moins favorables au renouvellement urbain.
    - d'organiser et reconvertir les espaces peu denses ou en dents creuses ;
    - de conforter l'attractivité du centre villageois et des nouveaux pôles (commerces) ;
    - de créer de nouveaux lieux de convivialité et des espaces publics attrayants ;
    - de modifier la perception des entrées de ville.
- De mettre en vitrine et en valeur le cœur de village :
    - en incitant l'automobiliste à ralentir ;
    - en mettant en scène un paysage urbain structuré, aéré et ouvert sur le village ;
    - en développant et sécurisant les espaces liés aux modes actifs (vélos et cycles) ;
    - en développant les possibilités de stationnements pour inviter l'automobiliste à s'arrêter ;
    - en végétalisant le paysage ;
    - en créant une unité de quartier qui prendra forme avec un front de rue le long d'un mail planté.

- D'affirmer une qualité paysagère et architecturale locale :
    - De l'importance des espaces publics : le paysage urbain se composera autour du tracé de voiries formant un nouveau quartier avec la création de lisières d'arbres bordant les nouvelles voies de circulation ; l'usage d'espèces locales sera priorisé lors de la réalisation de ces nouveaux espaces ;
    - des espaces publics de qualité serviront d'accompagnement aux bâtiments ; les rez-de chaussée, situés devant les espaces publics, accueilleront des commerces, services ou équipements d'intérêt collectif ;
    - le rythme de façades est imposé, les modénatures et éléments de compositions du bâti …sont réglementés, afin d'éviter la monotonie de longues façades répétitives ; ce séquençage des façades devra attirer l'attention des passants, rassurer le regard des passants, favoriser l'idée d'une architecture méridionale et identitaire, respectant l'histoire du village vernaculaire ;
    - assurer une qualité des rez-de-chaussée : hauteurs des rez de chaussée, aspect…sont autant d'éléments réglementés dans le cadre du PLU.

Le renouvellement urbain du Rouret traduit en OAP « cœur de village et îlots annexes » :



⊙ *Contenu de l'OAP*

L'OAP « cœur de village et îlots annexes » comporte les mesures suivantes à respecter :

- des emprises maximales à l'intérieur desquelles les constructions devront s'implanter en respectant également le règlement du PLU (hauteur, CES…) : elles sont dénommées « zones aedificandi »
- des percées visuelles: interruption du bâti ou hauteur moindre.
- des linéaires de façade affecté aux activités économiques : pour assurer le maintien et le développement de l'économie villageoise et créer une centralité dynamique et attractive.
- Les bâtis existants non concernés par les zones aedificandi sont identifiés et pourront avoir des extensions mesurées.
- Les espaces libres sont distingués comme suit :
    - Espaces de sociabilisation (places, espaces et/ou jardins publics)
    - Espaces verts, aménagements paysagers, parkings paysagers…
- Les vallons à ciel ouverts identifiés, dont les abords sont à préserver et à mettre en valeur.
- Les carrefours à aménager ainsi que les voiries (à requalifier ou à créer) pour assurer un maillage optimal.
- Les cheminements piétons existants et ceux à créer.

- Les stationnements existants et ceux à créer.

⊙ *Une OAP villageoise*

Le Rouret est une commune du moyen pays (entre mer et montagnes) aux portes de la technopole de Sophia-Antipolis. Carencée au titre de la loi SRU, Le Rouret se doit de remplir ses obligations légales en matière de production de logements et accueillir de la mixité sociale.
Toutefois dans ce contexte, la Commune souhaite garder la main en organisant et maitrisant ce développement : le PLU est l'outil adéquat. Celui-ci, par ses nombreuses dispositions, a pour enjeux d'orchestrer de façon modérée, durable, qualitative le devenir de la commune.

Les volumétries et les densités restent villageoises, et font la part belle aux espaces publics à requalifier dans le renouvellement urbain à conduire, qui sera par ailleurs conditionné à la volonté des habitants d'y adhérer : seules les propriétés dont les habitants le souhaitent muteront.

Les polygones : les polygones d'implantation, ou « zones aedificandi », sont positionnés sur le plan de zonage et sur l'OAP cœur de village : ils organisent le renouvellement urbain. Ces polygones peuvent être matérialisés sur des bâtiments existants, impliquant ainsi une éventuelle démolition des bâtiments. En effet, les polygones d'implantation n'ont pour seul objectif que de guider la trame urbaine nouvelle dans sa requalification future. Ils sont une contrainte supplémentaire, à l'ensemble des règles du PLU à respecter, qui a pour objectif d'organiser durablement la mutation à venir si elle s'envisage (à l'initiative des propriétaires). Ils ne présagent en aucun cas d'une action publique forcée, d'ensemble dans ces zones, de type expropriation… Chaque propriétaire reste donc maitre du devenir de son terrain.
Quant aux bâtiments anciens, tous ceux qui sont remarquables sont préservés, notamment dans le cadre des annexes 4.1.4 et 4.1.5 relatives respectivement au patrimoine et aux changements de destination.

Les déplacements, le stationnement, les modes doux… : aux heures de pointe, la circulation est soutenue, mais il n'y a pas de blocage récurrent. Certains chemins (exemple du chemin du Billard) ont déjà fait l'objet d'une requalification et d'aménagements. Il est évident que dans le cadre d'un renouvellement urbain (si les propriétaires sont acteurs de ce qui est permis par le PLU) d'autres aménagements seront réalisés, et sont d'ailleurs précisés dans les divers documents du PLU : ER, OAP Déplacements, OAP coeur de Village, règlement … qui prévoient des élargissements de voirie.

Le Castellet, Le Billard, Les Princes, Font Figuière, Troussane, Passage des Moulins, les Guiols, les Rainards... : Dans ces quartiers, le PLU, par son classement en Uba et Ubb, offre la possibilité d'un renouvellement urbain en mutation douce. Les polygones d'implantation ne sont que des guides de la future trame urbaine au sein desquels ne pourront s'édifier que des constructions respectant des diverses règles des 16 articles, et cela si et seulement si les propriétaires des unités foncières de ce secteur en décident.
Bien entendu dans le cadre de ce renouvellement urbain, toutes les questions de sécurité et de risques devront être prises en compte : le PPRIF pour le risque incendie s'appliquera, comme les mesures de rétention des eaux pluviales à la parcelle (obligation renforcée dans le cadre du nouveau PLU pour les nouvelles imperméabilisations) et les voiries devront être calibrées ou recalibrées pour être en cohérence. Cette évolution parait inévitable pour ces secteurs proches du cœur de village et équipée de nombreux réseaux, dont le gaz, l'assainissement collectif, la proximité des équipements publics, des réseaux de transports…., c'est l'attente de la Loi SRU.

☞ Voir les chapitres 4.5.1 et 4.5.3 relatifs aux zones Ua et Ub concernées par l'OAP Cœur de Village.

4.3.2 L'OAP déplacements

L'OAP « déplacements » constitue le document 3.2 du PLU, et est relative aux voiries et aux déplacements, sur l'ensemble du territoire du Rouret. Elle a été réalisée en deux étapes :

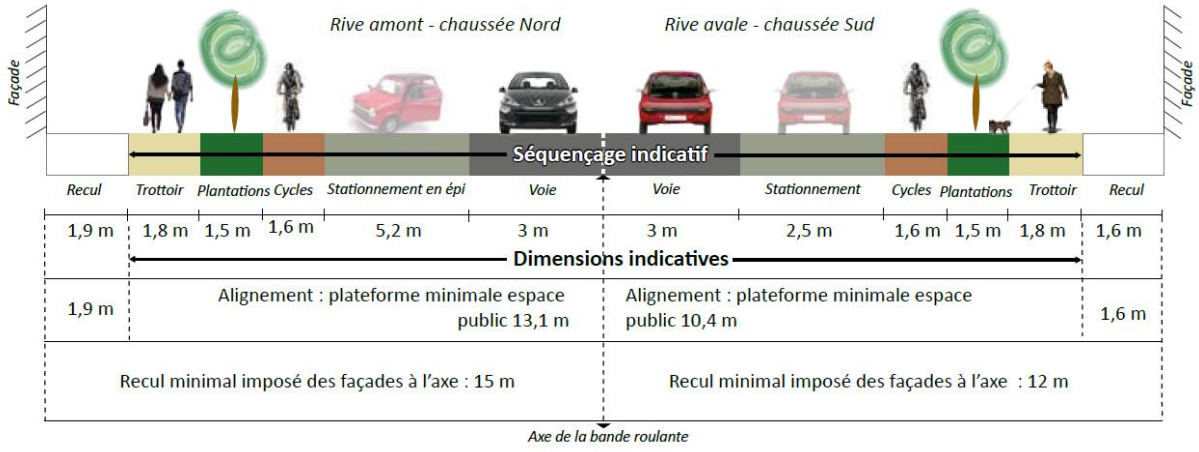
➔ **Étape 1** : établir une véritable hiérarchisation des voies, qu'elles soient publiques ou privées. La typologie suivante a été appliquée :

- La RD 2085 ;
- La RD 7 et 807;
- Les voies « hiérarchisantes » ;
- Les voies « secondaires » ;
- Les voies « tertiaires ;
- Les sentiers piétons.

➔ **Étape 2** : définir les coupes de principe avec un séquençage indicatif, en fonction des types de voies, pour toutes les voies publiques ou privées, existantes ou à créer en imposant à minima l'alignement et le recul des bâtiments à respecter dans le cadre du PLU.
Les aménagements de plateforme sont des recommandations, des objectifs que la commune espère pouvoir mettre en place sur un maximum de voies publiques (les voies privées ne relevant pas de son champ de compétence). Les actions et aménagements concerneront en priorité sur les voies départementales et les voies hiérarchisantes. Une belle part aux modes doux est effectuée avec de nombreuses liaisons piétonnes et cyclables. La typologie suivante a été appliquée :

- Découpage en deux sections de la RD 2085 :
    - RD 2085 de l'entrée Ouest, limite communale avec Châteauneuf jusqu'au carrefour des Moulins.
    - RD 2085 du carrefour des moulins jusqu'à l'entrée Est, en limite communale avec Roquefort les Pins.

  Pour ces 2 sections, des prescriptions différentes sont imposées en rive amont (chaussée Nord) et en rive avale (chaussée Sud), et l'ensemble du tronçon classé à grande circulation comprend à ce titre des paramètres particuliers.



- Découpage en trois sections de la RD 7 :
    - RD 7 en agglomération.
    - RD 7 hors agglomération.

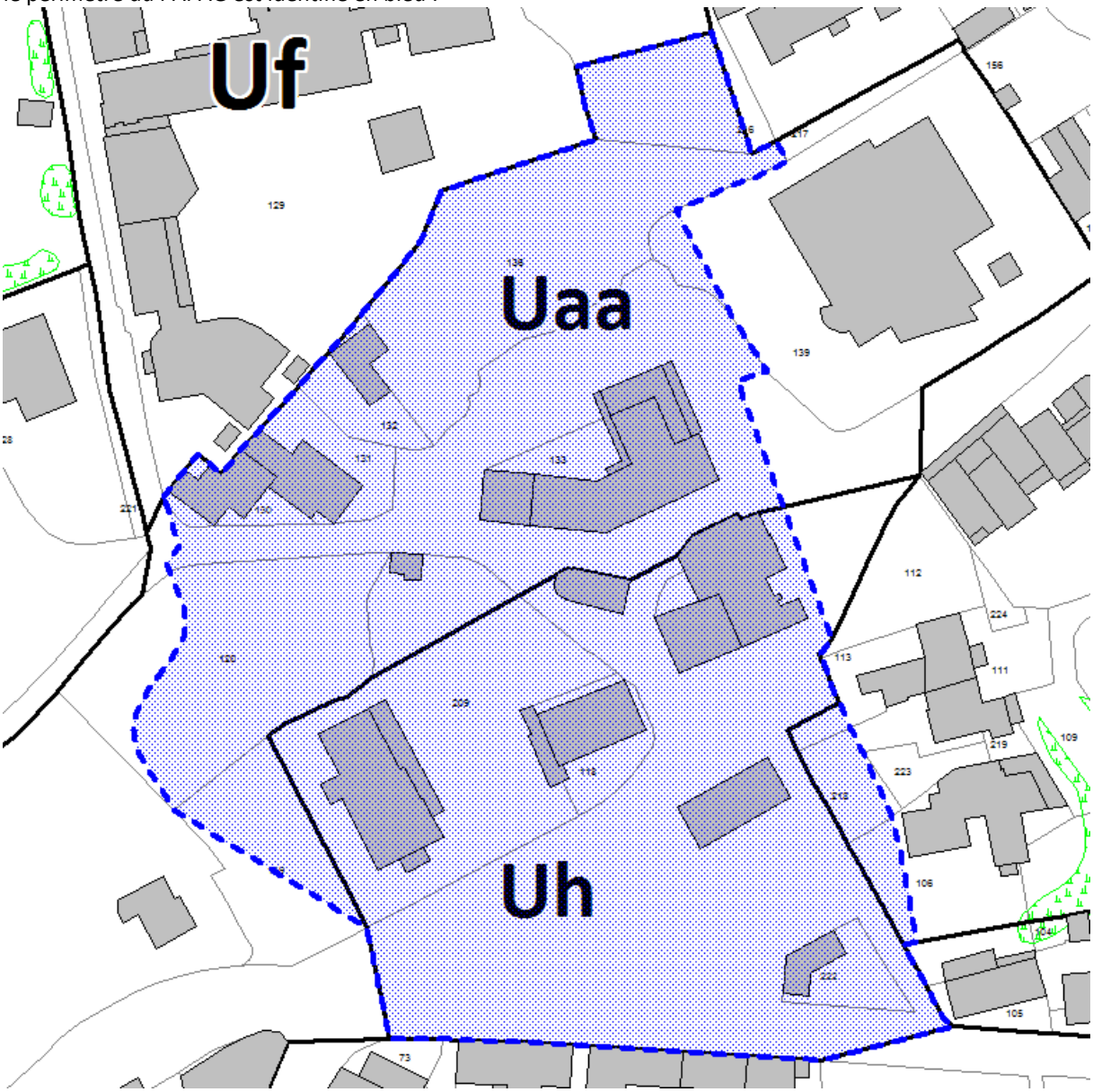
  Pour ces sections de la RD7, des prescriptions différentes sont imposées côté pair et côté impair.
- Les autres voies, existantes (éventuellement à requalifier) ou à créer, publiques ou privées, sont classées :
    - Voies hiérarchisantes existantes ou à requalifier : pour ces voies toutes situées dans le cœur du village, du stationnement en foisonnement sur chaque rive, des pistes cyclables bordées de plantation et de larges trottoirs sont prévus.

- Voies secondaires existantes ou à requalifier : qui se trouvent dans la proche périphérie du cœur de village ou constitue un axe de desserte vers plusieurs quartiers, avec l'aménagement de cheminements piétons de part et d'autre d'une voie centrale.
- Voies tertiaires (existantes ou à requalifier), plus rudimentaires et plus éloignées, dont une large partie est privée.

4.4 Les choix retenus pour établir le PAPAG

Un Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global en zone U du PLU (art L151-41 du CU) est délimité sur le plan de zonage par une ligne pointillée bleue. Le PAPAG concerne une zone Uaa et la zone Uh du hameau de Saint Pons.
L'enjeu consiste à geler ce secteur pour une durée de 5 ans maximum à compter de l'approbation du PLU, dans l'attente d'un projet global (qui fait l'objet par ailleurs d'une nouvelle concession d'aménagement dont les études sont en cours). Le quartier est stratégique car situé à la jonction des secteurs de renouvellement urbain et des équipements publics tels que le Théâtre ou le secteur des écoles. Sa superficie est de 1,6 ha.
Ce secteur est voué à muter et à se renouveler tout en prenant en compte les espaces publics et la richesse patrimoniale existante (des éléments du patrimoine sont d'ores et déjà identifiés).

le périmètre du PAPAG est identifié en bleu :



4.5 Les choix retenus pour établir le règlement des zones du PLU

La consultation du RIE est indispensable et complémentaire à la lecture de cette partie.

Le règlement délimite les zones urbaines (U), les zones A Urbaniser (AU), les zones Agricoles (A) et les zones Naturelles et Forestières (N) ainsi que des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) et fixe les règles applicables aux espaces compris à l'intérieur de chacune de ces zones, conformément aux articles L151-8 et suivants du CU.

Le règlement permet de déterminer quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

Pour connaître les contraintes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, il est donc nécessaire de consulter le règlement (dispositions générales et dispositions applicables à la zone ainsi que les différentes annexes au règlement) ainsi que les autres documents composant le PLU, et notamment : les « documents graphiques » (plans) ainsi que le «rapport de présentation», le « PADD » et les « OAP » qui comportent toutes les explications et justifications utiles.

Le règlement du PLU est composé des documents suivants :

Pièces écrites	***Documents graphiques***
4.1.1 Règlement – pièce écrite	4.2.1 Zonage loupe Cœur Village
4.1.2 Liste des emplacements réservés	4.2.2 Zonage nord
4.1.3 Mixité sociale	4.2.3 Zonage Sud
4.1.4 Liste du patrimoine identifié	4.2.4 Réseaux
4.1.5 Liste des changements de destination autorisés en zone A ou N	4.2.5 SUP
	4.2.6 PPRIF

4.5.1 La zone Ua : développer un lieu de vie et de mixité

⊙ *Caractère de la zone Ua*

La RD 2085 se comportant comme une ligne de partage et compte tenu de la topographie, le village du Rouret *s'étire en longueur sur des coteaux en amont et aval de cette voie de circulation.*
La zone Ua comporte des règles devant permettre la mise en valeur, la structuration, l'aménagement, le renouvellement urbain du cœur du village, le tout pour donner naissance à un village à la fois polycentré, polyfonctionnel profitant des voies structurantes existantes pour établir sa vocation urbaine et enrichir son tissu d'activités.

Quatre sous-secteurs « Uaa », « Uab », « Uac », et « Uad » sont créés pour y différencier certaines règles, notamment les destinations, les hauteurs, les formes urbaines, les typologies de bâtis et les densités possibles :

- Uaa : Centre cœur ;
- Uab : amont RD 2085 ;
- Uac : aval RD 2085 et RD 7;
- Uad : périphérie résidentielle du Centre.

Il convient d'y hiérarchiser et développer les fonctions de centralité et d'activités (commerces, services…), tout en valorisant les caractères architecturaux, urbains et paysagers, constituant l'identité du Rouret*.*
Cette zone, aux secteurs multiples, a principalement vocation à accueillir toutes les fonctions, et notamment les constructions à destination d'habitation, commerces, services, bureaux, artisanat, hébergement hôtelier, ou nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
Afin de garantir un urbanisme durable et réfléchi, témoin d'un véritable projet urbain villageois, de nombreuses contraintes spécifiques/thématiques guidant les attentes urbanistiques sont édictées dans cette zone, et notamment :

- des polygones d'implantation (zones aedificandi) définis aux OAP et aux plans de zonage, véritable modélisation pour un urbanisme ordonné ;
- différentes règles édictées dans le présent règlement ;
- des contraintes spécifiques ou thématiques guident les attentes urbanistiques.

Dans cette zone, le renouvellement urbain doit se faire sous forme d'immeubles collectifs, desservis par des voies requalifiées ou nouvelles, agrémentés d'espaces publics ou privés de qualité. Les rez-de-chaussée, notamment sur les voies principales, doivent offrir des fonctions d'activités et de services, propices à la vitalité du village et répondant aux besoins des habitants. Les règles et OAP de ces sous-secteurs doivent notamment permettre :

- de transformer les RD, voies à grande circulation, en rues urbaines pacifiées et paysagères ;
- de créer des parkings souterrains directement reliés aux habitations, avec des stationnements des deux-roues (motorisés et non motorisés) ;
- d'aménager des aires de stationnement en surface le long des voies existantes ou à créer ;
- de fabriquer des zones de vitesse restreinte (zone 30) ;
- de prévoir des connexions multiples et faciles entre les lieux d'habitation et les espaces publics (en évitant les traversées dangereuses) ;
- de prolonger les cheminements et les secteurs piétonniers, mais aussi d'en créer de nouveaux, combinés avec des placettes, patios, squares, parcs de jeux accessibles à tous (équiper ces lieux de tables et de bancs) ;
- de rechercher la beauté et l'harmonie des formes et des volumes à construire comme un enjeu essentiel de la composition urbaine ;
- d'affirmer et de bâtir un environnement de haute qualité paysagère ;
- de s'interdire le développement de grands logements (3 pièces et plus) en mono-orientation, si celle-ci est peu ou mal ensoleillée (Nord, altimétrie basse, logements encaissés…).

La zone Uaa est concernée par un périmètre de PAPAG, voir le chapitre 4.4.

⊙ *Spécificités réglementaires de la zone*

Les destinations de la zone, sous conditions, précisées dans le corps du règlement (document 4.1.1) **permettent d'assurer la mixité des fonctions :**

Les constructions à destination d'habitation.
Les constructions à destination de commerces, d'artisanat.
Les constructions à destination de bureaux et de services.
Les constructions à destination d'hébergement hôtelier, résidence hôtelière ou de tourisme, maison de retraite.
Les équipements d'intérêt collectif et services publics.
Les ICPE soumises à déclaration.
Les aménagements et constructions à destination de stationnement.
Les aires de jeux et de sports.
Les piscines.
Les annexes.

Traitement des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales est prise en compte. Afin de maîtriser les ruissellements et de gérer les eaux pluviales, toutes nouvelles imperméabilisations sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de ralentissement, de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales tel que définis par le PAPI de la CASA.
➔ Voir l'article 37 des dispositions générales du règlement du PLU et l'article Ua.4.

Traitement des déchets :

Afin de veiller à la salubrité mais aussi à préserver le cadre de vie, des locaux dédiés aux ordures ménagères et localisés à l'intérieur des bâtiments futurs devront être obligatoirement réalisés. De même, pour la collecte, les emplacements de dépôts n'empiétant pas sur les trottoirs, sont prévus.

Implantation des constructions :

L'implantation des constructions par rapport aux voies répond à une véritable logique de projet urbain permettant une prise en compte de l'axe structurant qu'est la RD 2085, des axes secondaires, mais aussi réalisant une organisation optimale des ilots (création de passages entre les bâtiments, recul des constructions pour la réalisation d'un projet de qualité…).
Dans chaque secteur, ce sont toutes les mobilités qui sont prises en compte (véhicules 4 roues dont stationnement, piétons, cycles) dans un souci de sécurisation et de partage de l'espace commun.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est définie dans les OAP mais aussi par des dispositions réglementaires précises permettant la qualité architecturale et les formes urbaines souhaitées dans le projet.

Sur une même propriété, l'implantation des constructions est réfléchie afin de réaliser une diversité des formes urbaines et, toujours, dans un souci de réalisation d'un projet qualitatif.

Emprise au sol des constructions :

La règle de l'emprise au sol des constructions distingue les secteurs de la zone Ua : cette règle définit à l'article Ua9 favorise la diversité des volumes et évite la monotonie des formes urbaines en précisant une profondeur de bâtiment, une hauteur sur un % à respecter du linéaire de façade et en imposant des ruptures ou césures régulière de façon à éviter les fronts urbains (exemple : en imposant un passage piéton).

Hauteur des constructions :

Les hauteurs sont asservies à l'idée fondatrice de créer un épannelage varié des volumes (concept de « variation altimétrique »), en référence à la typologie des villages de la région. Ainsi, tout concept radical de création d'une « barre-écran » sans interruption ni variation altimétrique est à rejeter.
Dans chaque secteur, les hauteurs sont strictement réglementées en fonction de la composition urbaine et différenciées selon les destinations.

Aspect extérieur des constructions et de leurs abords :

Aspect extérieur : Un dispositif réglementaire fourni permet la réalisation d'un projet architectural qualitatif dans lequel, la typologie des façades de village est recherchée dans un objectif de préservation de la qualité de vie existante sur le territoire dans lequel les constructions de facture moderne peuvent trouver leur place.

Prise en compte du stationnement :

Les dispositions réglementaires de la zone permettent la réalisation d'un nombre de stationnements (pour les véhicules à 4 et 2 roues) en adéquation avec les futures constructions à destination d'habitation mais aussi avec les activités et équipements et les particularités du territoire communal : fort taux de motorisation des ménages et faiblesse de l'offre en matière de transport collectif. Les dispositions sont différentes pour les logements libres et les logements aidés ; cette mesure, moins disante pour les logements aidés, vise à favoriser leur réalisation.

Mixité sociale de l'habitat :

En matière de mixité sociale, il convient de respecter les obligations des outils de mixité sociale (SMS et ZMS) qui sont identifiées sur le zonage (pièces n°4.2) et détaillées dans la liste afférente (pièce n°4.1.3). Les SMS priment sur la ZMS.

Mesures favorisant le développement des activités en centre-ville :

Des mesures réglementaires permettent le renforcement de la vitalité économique du cœur de village, que ce soit au sein des OAP ou du règlement. Les rez-de-chaussée des constructions localisés dans les linéaires de façades frontales tournés vers les RD ou autre espaces communs structurants sont réservés à l'implantation d'activités économiques, sous conditions.

Protection de l'environnement et des paysages et préservation du patrimoine :

- *se reporter également au chapitre patrimoine du RIE (chapitre 5).*

Dans son article 13, des préconisations en matière d'espèces végétales à favoriser sont inscrites dans le règlement, ainsi que des mesures favorisant la plantation d'arbres de haute futaie.
L'OAP « cœur de village et îlots annexes » localise les espaces libres distingués ainsi :

- Espaces de sociabilisation (places, espaces et/ou jardins publics)
- Espaces verts, aménagements paysagers, parkings paysagers…

Protection des personnes :

L'article 3 du règlement dispose que toutes les voies nouvelles créées doivent satisfaire aux règles de sécurité, de visibilité, de desserte des services publics, et des opérations qu'elles desservent et présenter obligatoirement, en cas de voie en pente, une pente maximum de 5 % sur les 6 premiers mètres à compter de la prise d'accès par rapport à la voie existante, et un maximum de 15 % sur le reste du linéaire.
Des dispositions de l'article 6 viennent conforter les mesures de sécurité avec l'application de pans coupés favorisant la visibilité dans les secteurs ouverts à la circulation ou de dispositifs spécifiques lors de la réalisation de clôtures.

4.5.2 La zone Uh : des hameaux à mettre en valeur

⊙ *Caractère de la zone Uh*

La zone « Uh » représente la zone des hameaux anciens du village, caractérisés par une architecture rurale qui puise ses racines dans le passé et a traversé le temps en refusant toutes les modes.
Riches de leur homogénéité, parfaitement adaptés et intégrés, ces hameaux dans leurs évolutions possibles méritent la plus grande attention et le plus grand respect. Il convient d'y valoriser les caractères architecturaux, urbains et paysagers, constituant l'identité du *Rouret*.

Dans ces conditions et partant de principe ancien de construire sur une trame urbaine, héritée du passé, sans tracé strict, ni règles de constructibilité définies, il convient de ne pas dénaturer ces hameaux, toute en leur permettant des marges d'évolution.

Sont classés en Uh : les secteurs correspondants aux emprises actuelles des hameaux anciens :

- *Le Collet*, ancien chef-lieu de la Commune ;
- *Saint-Pons*, devenu centre du village ;
- *Les Guiols* ;
- *Le Plan Bergier*.

Ces extensions peuvent se réaliser sous réserve du respect d'une part des règles de structurations des formes urbaines, et d'autre part d'architecture bien définies qui visent à conforter et mettre en valeur l'habitat ancien existant.

☞ *La zone Uh de Saint Pons est concernée par un périmètre de PAPAG, voir le chapitre 4.4.*

⊙ *Spécificités réglementaires de la zone*

Les destinations de la zone, sous conditions, précisées dans le corps du règlement (document 4.1.1) **:**

Les constructions à destination d'habitation : Ces occupations et utilisations du sol ne sont admises que qu'en cas de surélévation, réhabilitation et d'extension, dans la limite du volume des constructions voisines ;

- les annexes et garages doivent être accolés ou intégrés à la construction principale ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier, résidence hôtelière ou de tourisme.
- Les constructions à destination de commerces, bureaux et de services.
- Les aménagements et constructions à destination de stationnement.
- Les piscines.

Traitement des eaux pluviales

Afin de maîtriser les ruissellements et de gérer les eaux pluviales, toutes nouvelles imperméabilisations sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de ralentissement, de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales tel que définis par le PAPI de la CASA.
➔ Voir l'article 37 des dispositions générales du règlement du PLU et l'article Uh.4.

Traitement des déchets

Afin de veiller à la salubrité mais aussi à préserver le cadre de vie, et pour répondre aux modalités en vigueur de la collecte, des emplacements de dépôt extérieurs seront positionnés en concertation avec le gestionnaire du service. Ils devront se situer en limite des voies ouvertes à la collecte, sans empiéter sur les trottoirs.

Implantation des constructions

L'extension des constructions existantes est autorisée à condition d'être ≤ à 50% des emprises existantes à la date d'approbation du PLU ; La surélévation doit respecter les emprises préexistantes.

Emprise au sol des constructions

La règle de l'emprise au sol des constructions distingue les secteurs de la zone Ub : cette règle définit à l'article Ub9 favorise la diversité des volumes et évite la monotonie des formes urbaines en précisant une profondeur de bâtiment selon les types de constructions (immeubles collectifs, mas de ville ou maison de village) et en imposant un coefficient d'emprise au sol différencié selon les secteurs Uba et Ubb.

Hauteurs des constructions

Afin de respecter le caractère de hameau et de prolonger l'effet produit par le bâti existant, les hauteurs des bâtiments à usage d'habitation ne doivent pas excéder une hauteur de plus 10 % la hauteur du bâtiment d'habitation (hors annexe) voisin le plus élevé et elles ne peuvent en aucun cas comporter plus de 3 niveaux (R+2).
Les hauteurs des clôtures sont également réglementées.

Aspect extérieur des constructions et de leurs abords

Aspect extérieur : Un dispositif réglementaire fourni permet la réalisation d'un projet architectural qualitatif dans lequel, la typologie des façades de village est recherchée dans un objectif de préservation de la qualité de vie existante sur le territoire dans lequel les constructions de facture moderne peuvent trouver leur place.

Clôtures, murs de soutènement et éléments extérieurs (dont devantures commerciales) et nécessaires aux constructions (climatisations, inscriptions publicitaires…) sont également réglementés.

Prise en compte du stationnement

Les dispositions réglementaires de la zone permettent la réalisation d'un nombre de stationnements (pour les véhicules à 4 et 2 roues) en adéquation avec les futures constructions à destination d'habitation mais aussi avec les activités et équipements du territoire.
Toute SDP existante, transformée avec ou sans nécessité d'autorisation d'urbanisme, comprenant une division avec ou sans changement de destination doit satisfaire aux obligations de stationnements imposées à la catégorie de construction à laquelle elle appartient. Ainsi, par exemple, la division d'un immeuble en plusieurs logements oblige à satisfaire aux règles de l'article Uh12.

Protection de l'environnement et des paysages et préservation du patrimoine

- *se reporter également au chapitre patrimoine du RIE (chapitre 5).*

Dans son article 13, le règlement impose des espaces libres non artificialisés, d'aménagements paysagers et de jardins publics identifiés dans les OAP.
De plus, des préconisations en matière d'espèces végétales à favoriser sont inscrites dans le règlement, ainsi que des mesures favorisant la plantation d'arbres de haute futaie.

Protection des personnes

L'article 3 du règlement dispose que toutes les voies nouvelles doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

4.5.3 La zone Ub : apporter structure et cohérence à l'habitat

⊙ *Caractère de la zone*

Cette zone située dans la proximité des routes départementales et du cœur du village représente la zone de « blotissement » en miroir de formes déjà présentes dans le village. Elle vise à la reconversion et à la mutation douce des zones pavillonnaires situées en centre village et le long des routes départementales, afin d'éviter, d'une part, le phénomène de division/construction, et, d'autre part la prolifération anarchique d'un urbanisme désordonné.
Cette zone Ub comprend deux secteurs :

- Le secteur Uba : ayant pour vocation principale d'accueillir essentiellement des constructions autres que des pavillonnaires et regroupées pour former des nouveaux ilots de quartier d'habitations, soit par:
    - « immeuble collectif », jusqu'à 3 niveaux (R+2) et pouvant comprendre plusieurs logements ;
    - « mas de ville », qui est un petit collectif de 2 niveaux maximum (R+1) pouvant comprendre plusieurs logements ;
    - « maison de village », qui est une bâtisse d'emprise au sol limitée, pouvant avoir 2 niveaux et demi (R+1+mansarde) et ne comportant en général qu'un seul logement dans son élévation.

Les diverses règles applicables à chaque catégorie induisent un gabarit différent et une densité croissante de la maison de village à l'immeuble collectif.

- Le secteur Ubb : se singularise au travers de petits quartiers constitués uniquement par des maisons de village regroupés dans des ensembles architecturaux aérés. Les « îlots annexes » (chemin du Colombier, La Source) sont concernés par ce zonage et l'OAP 3.1. Ils disposent en effet d'espaces libres propices au renouvellement urbain (terrains communaux, terrains non bâtis…).

Ces deux secteurs ont pour objectifs de développer une composition urbaine maitrisée, formant des ensembles bâtis organisés entre et autour d'espaces de proximité, tels que : cours plantées communes, jardins publics, jardins privatifs réservés aux habitants. De nouveaux quartiers qui viennent s'inscrire en suivant le tracé des chemins existants, tout en multipliant la création de cheminements, tous maillés et associés à de nouvelles voies publiques ou privées en reliance entre les différents ilots et le centre du village.

Ces mutations de quartiers, dont la conception structurée s'inspire de celles des villages de la région, viennent se poser sur les terrains actuellement occupés par l'habitat pavillonnaire. Dans la quête d'une architecture simple et pratique, les ilots de constructions sont autorisés dans le cadre recherché d'un vocabulaire architectural de belle facture, composé de façades s'enchainant dans une alternance de coloris.

En zone Ub, la mutation urbaine sera desservie par des voies requalifiées ou nouvelles, agrémentés d'espaces publics ou privés de qualité. Il est imposé la création de places de stationnement ainsi que le recalibrage des voies afin d'absorber la fréquentation automobile.

Les OAP, sur cette zone Ub, doivent permettre :

- de fabriquer des zones de vitesse restreinte (zone 30) ;
- de créer des parkings souterrains directement reliés aux habitations ou inclus dans les bâtis ;
- de créer des lieux dédiés et visibles pour le stationnement des deux roues;
- d'aménager des aires de stationnement en surface le long des voies existantes ou à créer ;
- de prévoir des connexions multiples et faciles entre les lieux d'habitation et les espaces publics (en évitant les traversées dangereuses) ;
- de prolonger les cheminements et les secteurs piétonniers, mais aussi d'en créer de nouveaux, combinés avec des placettes, squares, parcs de jeux accessibles à tous (en équipant ces lieux de tables et bancs);
- de rechercher la beauté et l'harmonie des formes et des volumes à construire comme un enjeu essentiel de la composition urbaine ;
- d'affirmer et de bâtir un environnement de haute qualité paysagère ;
- de s'interdire le développement de grands logements (3 pièces et plus) en mono-orientation, si celle-ci est peu ou mal ensoleillée (Nord, altimétrie basse, logements encaissés…).

⊙ *Spécificités réglementaires de la zone*

Les destinations de la zone, sous conditions, précisées dans le corps du règlement (document 4.1.1) **:**

Les constructions à destination d'habitation.
Les constructions à destination de bureaux.
Les constructions à destination d'hébergement hôtelier, résidence hôtelière ou de tourisme.
Les constructions à destination d'hébergement (maison de retraite, résidence autonomie).
Les équipements d'intérêt collectif et services publics.
Les ICPE soumises à déclaration.
Les aménagements et les constructions à destination de stationnement.
Les aires de jeux et de sports.
Les piscines.
Les annexes.

Traitement des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est prise en compte. Afin de maîtriser les ruissellements et de gérer les eaux pluviales, toutes nouvelles imperméabilisations sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de ralentissement, de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales tel que définis par le PAPI de la CASA.
➔ Voir l'article 37 des dispositions générales du règlement du PLU et l'article Ub.4.

Traitement des déchets

Afin de veiller à la salubrité mais également pour répondre aux modalités en vigueur de la collecte, des emplacements de dépôt extérieurs seront positionnés en concertation avec le gestionnaire du service. Ils devront se situer en limite des voies ouvertes à la collecte, sans empiéter sur les trottoirs.

Implantation des constructions

L'implantation des constructions par rapport aux voies est réglementée dans le cadre des OAP et selon la nature des voies (hiérarchisation des voies) afin d'assurer sécurisation et fluidification du trafic.
L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est définie dans les OAP, mais aussi par des dispositions réglementaires précises permettant la qualité architecturale et les formes urbaines souhaitées dans le projet et un renouvellement urbain doux et mesuré.
Sur une même propriété, l'implantation des constructions est réfléchie afin de réaliser une diversité des formes urbaines et, toujours, dans un souci de réalisation d'un projet qualitatif. Le rythme des constructions est prévu afin de ménager vues et porosités dans l'ilot.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est doublement règlementée :

- par l'article 9 du règlement.
- Par l'OAP « cœur du village et îlots annexes ».

L'article 9 précise les cas où ne s'appliquent pas ces dispositions.

Hauteurs des constructions

Dans la zone Ub et ses secteurs, les hauteurs des constructions sont strictement réglementées; il en est de même pour les clôtures.

Aspect extérieur des constructions et de leurs abords

Aspect extérieur : Un dispositif réglementaire fourni permet la réalisation d'un projet architectural qualitatif dans lequel, la typologie des façades de village est recherchée dans un objectif de préservation de la qualité de vie existante sur le territoire dans lequel les constructions de facture moderne peuvent trouver leur place.

Prise en compte du stationnement

Les dispositions réglementaires de la zone permettent la réalisation d'un nombre de stationnements (pour les véhicules à 4 et 2 roues) en adéquation avec les futures constructions quel que soit leur destination. Les dispositions sont différentes pour les logements libres et les logements aidés ; cette mesure, moins disante pour les logements aidés, vise à favoriser leur réalisation.

Mixité sociale de l'habitat

En matière de mixité sociale, il convient de respecter les obligations liées aux SMS et ZMS identifiées sur le zonage (pièces n°4.2) et détaillées dans la liste afférente (pièce n°4.1).

Protection de l'environnement et des paysages et préservation du patrimoine

- *se reporter également au chapitre patrimoine du RIE (chapitre 5).*

Dans son article 13, des préconisations en matière d'espèces végétales à favoriser sont inscrites dans le règlement, ainsi que des mesures favorisant la plantation d'arbres de haute futaie.
L'OAP « cœur de village et îlots annexes » localise également les espaces libres distingués ainsi :

- Espaces de sociabilisation (places, espaces et/ou jardins publics)
- Espaces verts, aménagements paysagers, parkings paysagers…

Protection des personnes

L'article 3 du règlement dispose que toutes les voies nouvelles créées doivent satisfaire aux règles de sécurité, de visibilité, de desserte des services publics, et des opérations qu'elles desservent.
Des dispositions de l'article 6 viennent conforter les mesures de sécurité avec l'application de pans coupés favorisant la visibilité dans les secteurs ouverts à la circulation ou de dispositifs spécifiques lors de la réalisation de clôtures.

4.5.4 La zone Uc : le village-jardin à valoriser

⊙ *Caractère de la zone Uc*

Cette zone représente l'urbain pavillonnaire composé de lotissements, villas individuelles et de villas groupées. Il convient d'y conforter le caractère de village-jardins au travers d'un renouvellement urbain doux. Cette zone a principalement vocation à accueillir les constructions à destination d'habitation avec un potentiel constructible très encadré :

- en évitant la modification radicale du tissu urbain existant, en créant des noyaux d'habitat, en renforçant la verticalité, en conservant la mémoire du passé ;
- en évitant la division anarchique et incohérente des propriétés, en proposant une " division/construction " acceptable tout en évitant la surdensité anarchique et en refusant la paupérisation ;
- en modérant la constructibilité afin d'éviter d'une part, la saturation spatiale du paysage et d'autre part, l'augmentation du trafic automobile sur des chemins ruraux insuffisamment dimensionnés ;
- en créant des places de stationnements suffisantes sur l'unité foncière, en mutualisant les aires stationnement sur les voies ouvertes à la circulation ;
- en répondant à la demande de logements individuels spacieux ; en diversifiant l'offre résidentielle dans l'habitat pavillonnaire, en favorisant la cohésion sociale à travers un urbanisme coresponsabilisé, en enrayant la ségrégation sociale, en attirant de nouvelles populations, en assurant la mixité sociale ;
- en accompagnant la transformation sans détruire " l'atout vert ", en sauvegardant les espaces verts, en maintenant des poches écologiques propices à la biodiversité et en favorisant la création de corridors verts, en créant des ilots de hameaux comportant des espaces communs, des promenades, des barrières végétales, des écritures paysagères sinueuses, des allées automobiles à faible pente conçues comme de véritables rues.

⊙ *Spécificités réglementaires de la zone*

Les destinations de la zone, sous conditions, précisées dans le corps du règlement (document 4.1.1) **:**

Les constructions à destination d'habitation.
Les constructions à destination d'hébergement hôtelier, résidence hôtelière ou de tourisme.
Les constructions à destination d'hébergement (maison de retraite, résidence autonomie).
Les constructions à destinations de bureaux.
Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
Les aires de jeux et de sports ;
Les aménagements et les constructions à destination de stationnement.
Les piscines.
Les annexes.

Traitement des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est prise en compte. Afin de maîtriser les ruissellements et de gérer les eaux pluviales, toutes nouvelles imperméabilisations sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de ralentissement, de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales tel que définis par le PAPI de la CASA.
➔ Voir l'article 37 des dispositions générales du règlement du PLU et l'article Uc.4.

Assainissement

Toute construction ou installation, requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutefois, en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement autonome est autorisé, sous réserve de recevoir les agréments du SPANC.

Traitement des déchets

Afin de veiller à la salubrité mais également pour répondre aux modalités en vigueur de la collecte, des emplacements de dépôt extérieurs seront positionnés en concertation avec le gestionnaire du service. Ils devront se situer en limite des voies ouvertes à la collecte, sans empiéter sur les trottoirs.

Implantation des constructions

L'implantation des constructions par rapport aux voies est réglementée : les constructions doivent s'implanter en respectant les dispositions de l'OAP « déplacements ». Des retraits par rapport aux limites séparatives sont définis à l'article 7 de la zone Uc, garantissant l'esprit de village-jardin recherché. Le blotissement et la mitoyenneté sont largement attendus.

Emprise au sol des constructions

L'article 9 règlement l'emprise au sol des constructions qui est limitée, en zone Uc, à 17% de l'unité foncière.
L'article 9 précise les cas où ne s'appliquent pas ces dispositions.

Hauteur des constructions

Dans la zone Uc, les hauteurs des constructions sont strictement réglementées ; il en est de même pour les clôtures dont la hauteur est limitée à 2 mètres.

Aménagement extérieur des constructions et de leurs abords

Un dispositif réglementaire étoffé permet que les constructions nouvelles s'intègrent dans la zone Uc existante, qui doit conserver son attrait et son cadre de vie.

Prise en compte du stationnement

Les dispositions réglementaires de la zone permettent la réalisation d'un nombre de stationnements (pour les véhicules à 4 et 2 roues) en adéquation avec les futures constructions à destination d'habitation. Les dispositions sont différentes pour les logements libres et les logements aidés ; cette mesure, moins disante pour les logements aidés, vise à favoriser leur réalisation et est conforme à la règlementation imposée.

Mixité sociale de l'habitat

En matière de mixité sociale, il convient de respecter les obligations liées aux SMS et ZMS identifiées sur le zonage (pièces n°4.2) et détaillées dans la liste afférente (pièce n°4.1).

Protection de l'environnement et des paysages et préservation du patrimoine

☞ *se reporter également au chapitre patrimoine du RIE (chapitre 5).*

Dans son article 13, le règlement impose que les espaces libres (sans aucune construction ou aménagement générant une imperméabilisation tel que voie d'accès, aires de stationnement, trottoir, place, etc.) doivent couvrir un minimum de **40** % de l'unité foncière (majorée à **60%** dans les corridors écologiques) et être traitées en espaces verts de pleine terre.
De plus, des préconisations en matière d'espèces végétales à favoriser sont inscrites dans le règlement, ainsi que des mesures favorisant la plantation d'arbres de haute futaie.
Des espaces libres et des jardins « en pas japonais » sont identifiés en zone Uc pour préserver son caractère de village-jardin.

Protection des personnes

L'article 3 du règlement dispose que toutes les voies nouvelles créées doivent satisfaire aux règles de sécurité, de visibilité, de desserte des services publics, et des opérations qu'elles desservent.
Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées sont largement réglementées par l'OAP et le règlement du PLU.
Pour les voies en pente, la déclivité est également réglementée.

4.5.5 La zone Ue : lieu de développement économique

⊙ *Caractère de la zone Ue*

Cette zone représente les espaces dédiés au développement économique du *Rouret*, en faveur des activités secondaires. Elle a vocation à accueillir exclusivement des constructions à destination d'activités marchandes et non marchandes, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Elle correspond à l'actuelle zone d'activités économiques en entrée Ouest du village avec sa périphérie pavillonnaire qu'il convient de voir muter, ainsi que le confortement d'une zone en entrée Est, pour assurer une offre suffisante et une dynamique économique au sein de ces deux secteurs. Bien desservie par les axes départementaux qui la bordent (effet vitrine, malgré la déclivité des terrains), le PLU vise donc à améliorer et développer cette zone économique.

La zone Ue comporte un sous -secteur « Uem », sis en entrée Est, à vocation mixte :

- vocation tertiaire, artisanat, commerces, bureaux, services, hôtel, accueil d'entreprises, espaces d'expositions, centres de conférences, serres agricoles ;
- les destinations d'habitations sont autorisées sous conditions.

Au sein de ces deux espaces, plusieurs activités sont déjà présentes, mais la mutation doit les relier au maximum pour favoriser la synergie économique. Le traitement des accès et l'aspect des constructions doivent être réfléchis pour garantir la sécurité et la qualité des aménagements.

Dans l'ensemble de la zone, les aménagements et constructions à créer doivent être durables, fonctionnels et paysagers : une attention particulière est imposée afin de promouvoir des constructions bien insérées dans le site, et garantes de l'identité patrimoniale du village. Les dessertes (et notamment les cheminements piétons) à l'intérieur de la zone, doivent être réfléchies ; et les modes doux, sécurisés et conviviaux, induiront la conception.

⊙ *Spécificités réglementaires de la zone*

Les destinations de la zone, sous conditions, précisées dans le corps du règlement (document 4.1.1) **:**

Les constructions à destination de commerces, services, bureaux, artisanat, industrie, entrepôt et hotels.
Les équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
Les aménagement et constructions à destination de stationnement.
Les piscines.
Et des dispositions spécifiques aux constructions à destination d'habitation : le règlement distingue les zones Ue et Uem, la 1ere favorisant l'activité économique fortement et limitant l'habitation aux extensions mesurées, et la seconde ayant une vocation de mixité des fonctions (les logements sont autorisés à se développer).

Mixité sociale de l'habitat

En matière de mixité sociale, il convient de respecter les obligations liées aux SMS et ZMS identifiées sur le zonage (pièces n°4.2) et détaillées dans la liste afférente (pièce n°4.1).

Traitement des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est prise en compte. Afin de maîtriser les ruissellements et de gérer les eaux pluviales, toutes nouvelles imperméabilisations sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de ralentissement, de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales tel que définis par le PAPI de la CASA.
➔ Voir l'article 37 des dispositions générales du règlement du PLU et l'article Ue.4.

Traitement des déchets

Afin de veiller à la salubrité mais également pour répondre aux modalités en vigueur de la collecte, des emplacements de dépôt extérieurs seront positionnés en concertation avec le gestionnaire du service. Ils devront se situer en limite des voies ouvertes à la collecte, sans empiéter sur les trottoirs.

Implantation des constructions

L'implantation des constructions par rapport aux voies est réglementée ; les constructions doivent s'implanter sous conditions de respecter les reculs minimaux variant selon la nature des voies.
L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est réglementée : toutes les constructions doivent respecter un recul minimum de toutes les limites séparatives, il sera gradé en fonction de leur hauteur.

Emprise au sol des constructions

L'article 9 règlemente l'emprise au sol des constructions qui est limitée à 50% de l'unité foncière d'origine.

Hauteurs des constructions

Dans la zone Ue, les hauteurs des constructions sont strictement réglementées (9 mètres) ; il en est de même pour les clôtures dont la hauteur est limitée à 2 mètres.

Aspect extérieur des constructions et de leurs abords

Un dispositif réglementaire étoffé permet que les constructions nouvelles s'intègrent dans les zones Ue et Uem existantes.
Clôtures, murs de soutènement et éléments extérieurs mais nécessaires aux constructions (climatisations, panneaux photovoltaïques…) sont également réglementés.

Prise en compte du stationnement

Les dispositions réglementaires de la zone permettent la réalisation d'un nombre de stationnements (pour les véhicules à 4 et 2 roues) en adéquation avec les futures constructions de la zone.
Les places de stationnement sont dimensionnées selon leur vocation : automobile, deux-roues motorisé, vélo, véhicule de livraison.
En zone Uem, des dispositions spécifiques pour le stationnement des habitations autorisées sont inscrites au règlement.

Protection de l'environnement et des paysages et préservation du patrimoine

se reporter également au chapitre patrimoine du RIE (chapitre 5).

Dans son article 13, le règlement impose que les espaces libres (sans aucune construction ou aménagement générant une imperméabilisation tel que voie d'accès, aires de stationnement, trottoir, place, etc.) doivent couvrir un minimum de **5** % de l'unité foncière et être traitées en espaces verts de pleine terre.
De plus, des préconisations en matière d'espèces végétales à favoriser sont inscrites dans le règlement, ainsi que des mesures favorisant la plantation d'arbres de haute tige.
Enfin, des mesures permettant de minimiser l'impact visuel des éléments de stockages situés à l'extérieur des bâtiments doivent être respectées.

Protection des personnes

L'article 3 du règlement dispose que toutes les voies nouvelles créées doivent satisfaire aux règles de sécurité, de visibilité, de desserte des services publics, et des opérations qu'elles desservent.
Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées, sont largement réglementées par l'OAP et le règlement du PLU.
Pour les voies en pente, la déclivité est également réglementée.

4.5.6 La zone Uf : espaces dédiés aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

⊙ *Caractère de la zone*

Cette zone représente les espaces dédiés aux équipements d'intérêt collectif et de services publics : services publics, équipements scolaires, bâtiments techniques municipaux etc.
Elle comporte sur le territoire communal deux vastes espaces clos pour de raisons évidentes de fonctionnalité et de sécurité de ces établissements : le groupe scolaire dans le cœur du village, le collège en entrée Ouest.

⊙ *Spécificités réglementaires de la zone*

Les destinations de la zone

Seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que les extensions des constructions à destination d'habitation existantes.

Traitement des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est prise en compte. Afin de maîtriser les ruissellements et de gérer les eaux pluviales, toutes nouvelles imperméabilisations sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de ralentissement, de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales tel que définis par le PAPI de la CASA.
➔ Voir l'article 37 des dispositions générales du règlement du PLU et l'article Uf.4.

Traitement des déchets

Afin de veiller à la salubrité mais également pour répondre aux modalités en vigueur de la collecte, des emplacements de dépôt extérieurs seront positionnés en concertation avec le gestionnaire du service. Ils devront se situer en limite des voies ouvertes à la collecte, sans empiéter sur les trottoirs.

Implantation des constructions

L'implantation des constructions par rapport aux voies doit respecter les implantations définies à l'OAP déplacements.

Protection de l'environnement et des paysages et préservation du patrimoine

Dans son article 13, le règlement impose que les espaces libres (sans aucune construction ou aménagement générant une imperméabilisation tel que voie d'accès, aires de stationnement, trottoir, place, etc.) doivent couvrir un minimum de **5** % de l'unité foncière et être traitées en espaces verts de pleine terre.
De plus, des mesures permettant de minimiser l'impact visuel des éléments de stockages situés à l'extérieur des bâtiments doivent être respectées.

Protection des personnes

L'article 3 du règlement dispose que toutes les voies nouvelles créées doivent satisfaire aux règles de sécurité, de visibilité, de desserte des services publics, et des opérations qu'elles desservent.
Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées, sont largement réglementées par l'OAP et le règlement du PLU.

Pour les voies en pente, la déclivité est également réglementée.

4.5.7 La zone 2AU : programmation du développement futur du Rouret

Le CU prévoit la possibilité de classer en zone 2AU, zone d'urbanisation à plus long terme, les quartiers suivants: *« Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU comportant notamment les OAP de la zone. » (R151-20 dernier alinéa du CU).*

Le classement en zone 2AU permet d'identifier un secteur **sans l'ouvrir immédiatement à l'urbanisation**, le temps de poursuivre les études et la définition d'un programme d'aménagement d'ensemble. Lorsqu'un projet aura été validé, le PLU devra être modifié ou révisé, le zonage sera revu en conséquence, une OAP devra être rédigée et une procédure d'urbanisme incluant une enquête publique et l'association des PPA sera mise en œuvre.

La loi ALUR, via l'article R151-20 du CU, a renforcé l'encadrement de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU en prévoyant que le PLU doit faire l'objet :

- d'une modification du PLU avec délibération motivée,
- ou d'une révision pour celles de plus de neuf ans. (Date de sa création initiale par le document d'urbanisme).

Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU de plus de neuf ans : extrait de l'article L153-31 alinéa 4 du CU : « *Le PLU est révisé lorsque l'EPCI ou la commune décide (…) d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier* ».

Le PLU du *Rouret* programme une zone d'urbanisation future : 2 AUa. Cette zone, en toute proximité du cœur de village, est réservée pour l'agrandissement futur du cœur du village vers le collège.

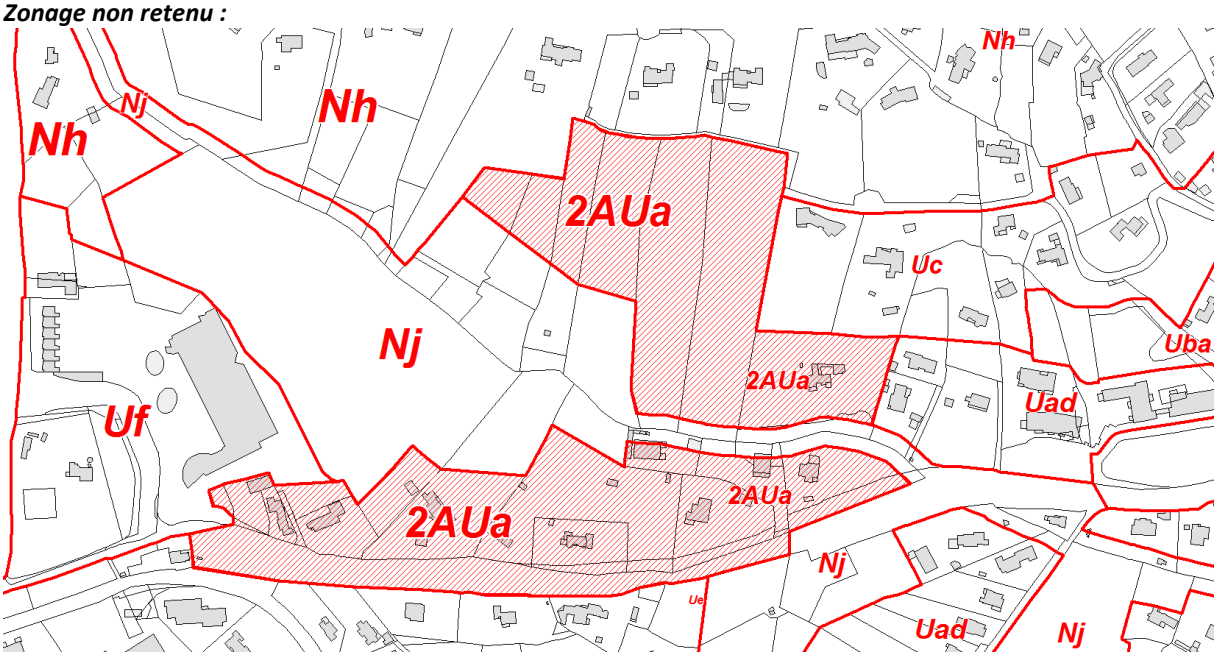
⊙ *Caractère de la zone 2AUa*

La zone 2AUa représente la délimitation d'une zone à projet, à moyen ou long terme, qui accueillera un programme d'habitat comprenant du locatif social, des équipements publics et notamment une structure liée à l'enseignement (réserve foncière pour un second groupe scolaire nécessaire dans le cadre du développement du village).
Aujourd'hui, cette zone d'urbanisation future est considérée comme « **stricte** » dans la mesure où les voies et les réseaux (eau, électricité, assainissement, sécurité incendie) existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les futures constructions à implanter dans l'ensemble la zone.
Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU comprenant la réalisation d'une OAP et la rédaction d'un règlement.
Par conséquent, la zone 2AU n'est pas ouverte à l'urbanisation dans l'actuel PLU. Elle n'est donc pas règlementée. Seuls les équipements d'intérêt collectif ou services publics, et les extensions mesurées des constructions existantes sont autorisées, avec des conditions de réalisation encadrées.
La zone 2AUa est toutefois partiellement règlementée et notamment l'article 13 qui prend d'ores et déjà en compte le SRCE bien que la zone ne soit pas ouverte à l'urbanisation, sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et l'extension limitée des quelques habitations existantes.

Rappel : lorsque l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa sera effective, la commune modifiera son PLU avec l'association des PPA et de la DDTM, les études environnementales qui seront réalisées identifieront à ce moment-là les enjeux écologiques à prendre en compte et une OAP sera réalisée. En effet, conformément à l'article L371-3 du code de l'environnement, la zone prendra en compte le SRCE et développera une OAP visant à assurer la conservation, la restauration et la création des continuités écologiques. Le SRCE est un document dont l'échelle de lecture est au 1/100.000ème qui ne peut pas être lu à une échelle parcellaire : la référence au SRCE ne peut être une transcription directe ni un zoom purement graphique.

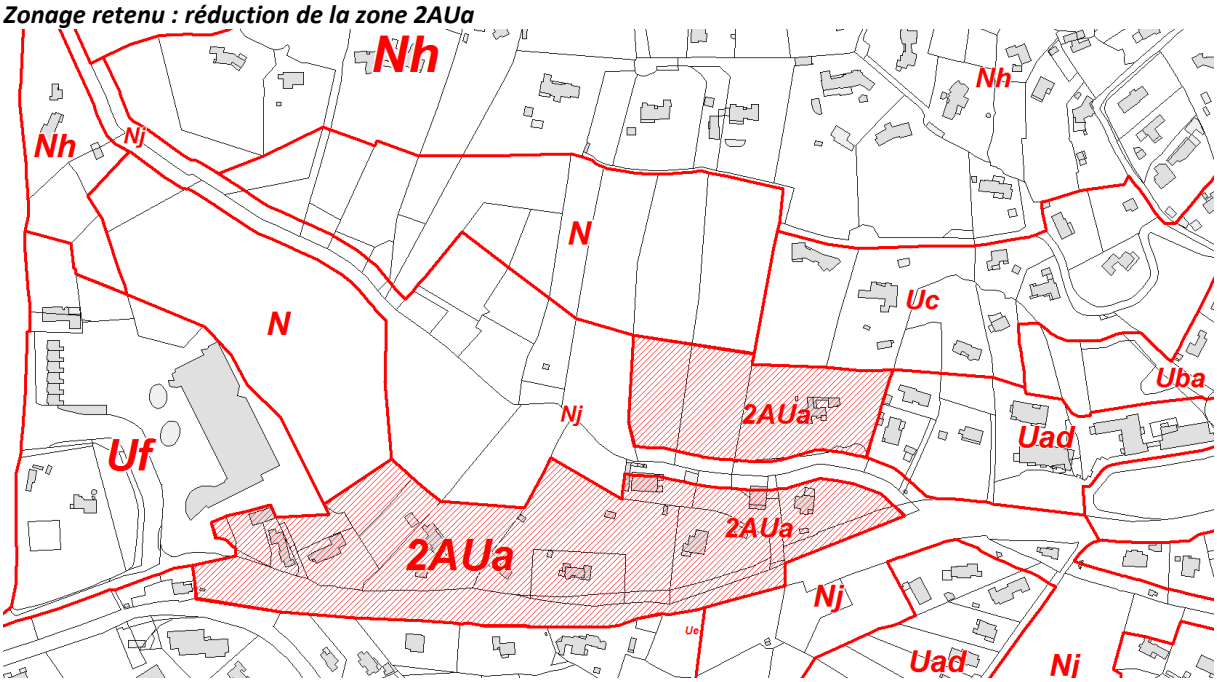
Extrait du zonage du PLU arrêté le 15 novembre 2018 (premier arrêt du PLU): le projet de zonage 2AUa atteignait une superficie de 6,77 hectares. Ce scénario n'a pas été retenu au regard de la consommation de l'espace forestier, que les services de l'Etat dont la CDPENAF et la MRAE, n'ont pas considéré souhaitable, voire impossible en raison de la présence d'un élément de la TVB régionale (SRCE).

Zonage non retenu :



En conséquence, le zonage 2AUa du PLU arrêté en 2019 a été réduit, et dispose désormais d'une superficie de 4,96 hectares : la zone 2AUa ne concerne plus les espaces boisés au nord du vallon de Barnarac qui sont reclassés en zone N.

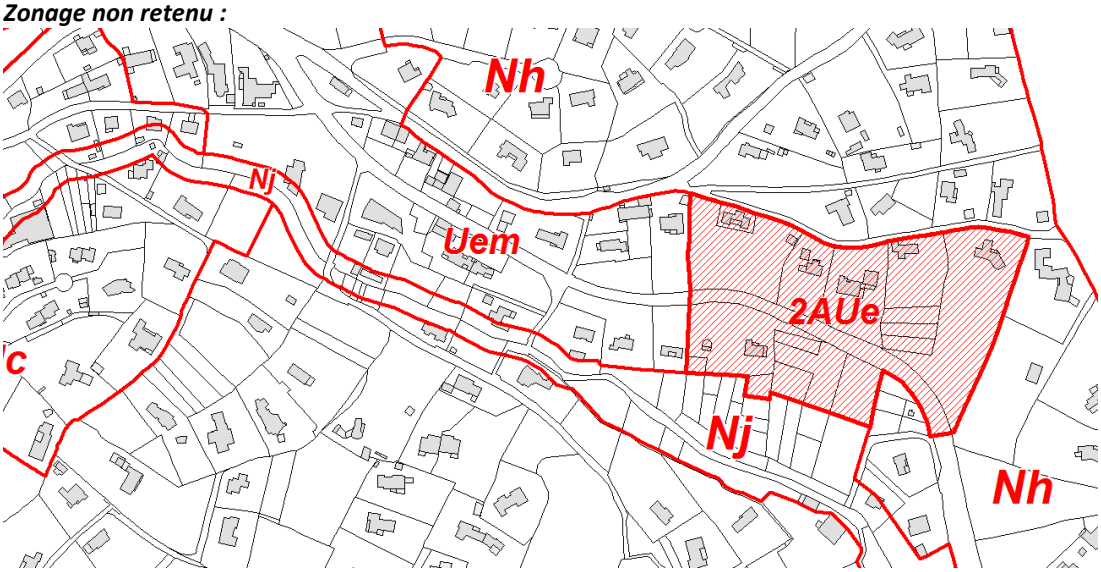
Zonage retenu : réduction de la zone 2AUa



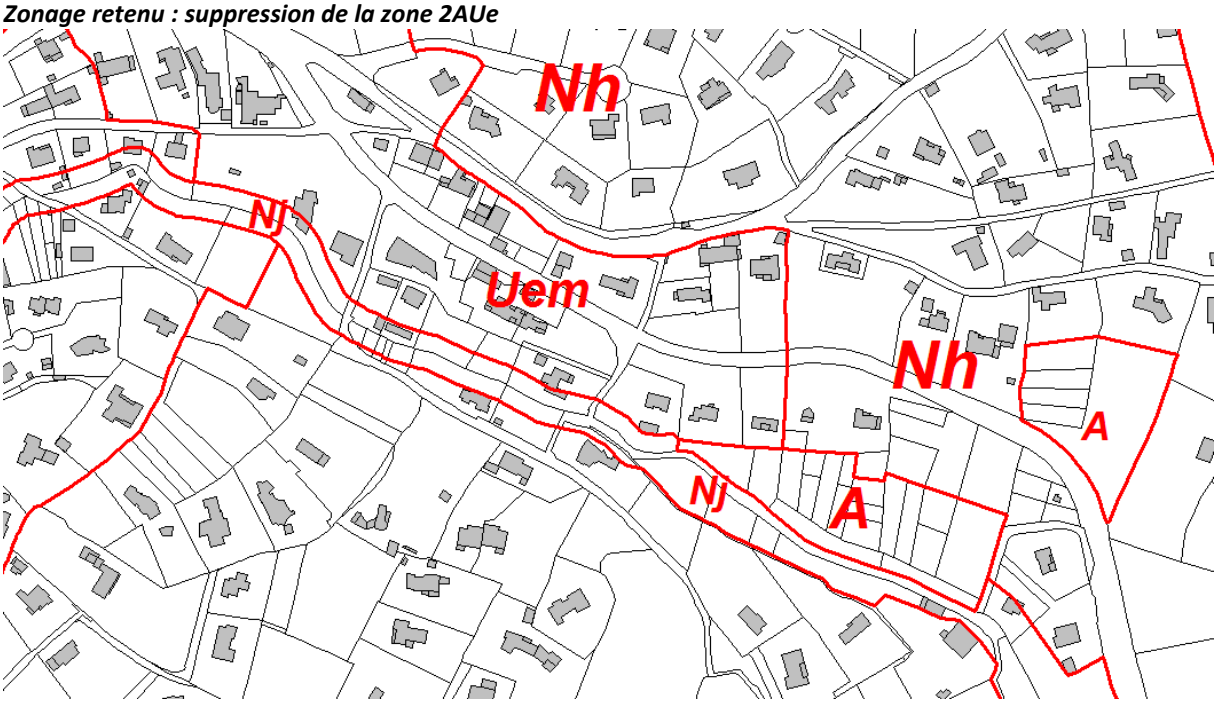
Par ailleurs, la commune avait envisagé, lors du premier arrêt du PLU le 15 novembre 2018, la création d'une seconde zone 2AU : une zone 2AUe d'une superficie de 2,5 hectares, à vocation d'activités économiques en entrée de ville Est (route de Roquefort).

Cette zone 2AUe n'a pas été retenue dans l'arrêt n°2 afin de ne pas contribuer à une consommation excessive de l'espace et de prendre en considération les TVB du SCOT et du SRCE.

Zonage non retenu :



Zonage retenu : suppression de la zone 2AUe



4.5.8 Les zones agricoles A

⊙ *Caractère de la zone et de ses secteurs*

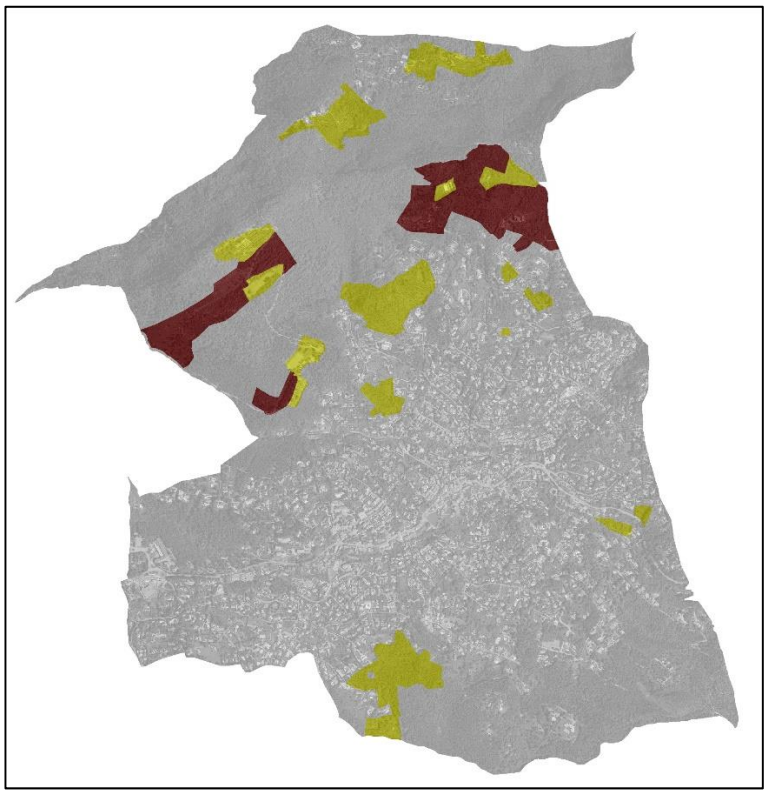
La zone « A » représente la délimitation des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, conformément à l'article R151-22 du CU.

La zone A comporte plusieurs secteurs :

- les secteurs agricoles classiques « A », qui correspondent aux zones déjà vouées à l'agriculture : ce sont les zones d'oliveraies, de fruitiers, de maraichage, d'horticulture, voire d'élevage.
- les secteurs agricoles « Af » : secteurs « agricolables », non bâtis, parfois boisés, et présentant un potentiel agricole futur. Ces secteurs pourront être mis en culture après autorisation de défrichement. Dans ces espaces, seule est autorisée la construction des bâtiments techniques nécessaires et liés à l'exploitation agricole.
- le STECAL « At1 » défini en application de l'article L151-13 du CU : secteur situé en zone agricole où la vocation agritouristique peut être développée. Il est situé à Can Castellan.

Les zones agricoles représentent **78,1 ha** soit 11 % du territoire communal.
L'activité agricole, sous condition, est également possible dans les zones naturelles. On distingue les zones agricoles actuellement exploitées ou ayant un caractère agricole (A), les zones agricolables, actuellement boisées mais ayant une vocation agricole (Af), et, un secteur localisés en zone agricole dans lequel la vocation touristique doit être développée (STECAL). Le PLU permet :
- La préservation, le développement, l'encadrement de l'activité agricole existante ou en projet ;
- L'identification d'espaces agricoles potentiellement exploitables ;
- La participation, par l'exploitation des terres, à la lutte contre les incendies (rôle coupe-feu des espaces agricoles) ;
- L'identification d'espaces constituant des enjeux ponctuels et participants au dessin de la trame verte communale.

4.5.8.1 Spécificités réglementaires de la zone A et Af



1) La constructibilité sous conditions :

Dans la zone A :

- Les constructions sont autorisées si celles-ci sont liées et nécessaires à l'exploitation agricole en respectant la notion de siège d'exploitation (R151-23 du CU)
- Si elles ne sont pas liées à une exploitation agricole : la constructibilité est très restrictive et sous conditions.

Dans les secteurs Af, seuls sont autorisés :

- les serres, les hangars, bâtiments d'exploitation, installations et ouvrages techniques nécessaires à l'activité agricole.
- les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et de services publics

La délimitation des zones Af fait suite aux conclusions des études sur le potentiel agricole et sur le potentiel pastoral, réalisées par la Chambre d'Agriculture du 06, la CASA et le CERPAM (cf. chapitre 2.6). Les secteurs Af ont tous été analysés dans ces études, y compris ceux recouverts de bois et forêts et identifiés par l'IFN : un classement en zone Af est compatible avec un état des lieux forestier caractérisé par du Pin d'Alep. Les secteurs Af feront l'objet d'une demande de défrichement et d'une saisine de la DREAL pour définir la nécessité de conduire (ou non) une étude environnementale.

2) Les mesures en faveur du patrimoine écologique, de la biodiversité et du paysage :

- Des marges de recul libre de toute constructions sont imposées de part et d'autre des cours d'eau (article 2) ;
- l'éclairage public est réglementé en faveur des espèces animales nocturnes (les chiroptères en particulier) tout comme les clôtures pour maintenir les continuités écologiques et favoriser l'écoulement pluvial… (article 11) ;
- une règlementation relative à la préservation des paysages et au maintien de la biodiversité (conservation des haies, alignements d'arbres…) (article 13) ;

3) Les mesures en faveur de la préservation du patrimoine :

Pour le patrimoine identifié sur les pièces graphiques (pièces 4.1.4 et 4.2), au titre des articles R151-41 et L151-19 du CU, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, seuls sont autorisés les travaux de de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, les volumes, ouvertures et hauteurs existants des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces constructions devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des constructions, ainsi que les matériaux et techniques de construction traditionnels.

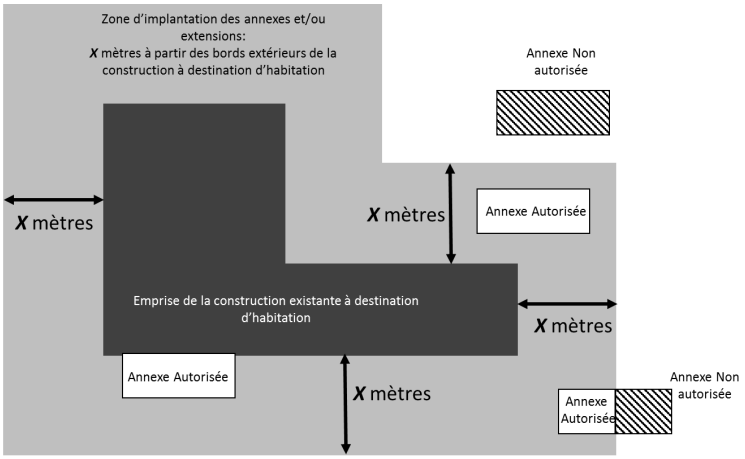
4) L'accueil à la ferme :

Le règlement met en place une règle pour encadrer l'hébergement touristique chez l'exploitant agricole. Cette règle, très restrictive, limite en nombre, en taille, en temps et en capacité d'accueil l'accueil à la ferme. Cette mesure encadre ainsi une activité que la commune souhaite encourager, afin de diversifier l'activité agricole, à condition que cette activité soit exercée dans le prolongement de l'activité agricole et uniquement en complément de cette dernière, qui demeure l'activité principale.

5) La définition d'une zone d'implantation, en application de l'article L151-12 du CU :

Cette zone d'implantation est définie afin d'autoriser, sous réserve de respecter certaines conditions, les extensions et les annexes aux bâtiments d'habitation. Seuls les bâtiments d'habitation et leurs annexes sont concernés par cette mesure, sont ainsi exclues d'extension toutes autres destinations.
En dehors de cette zone d'implantation, aucune construction ne sera autorisée. Cette zone d'implantation est définie par un schéma concept et des mesures réglementaires relatives aux surfaces sont précisées.
Cette zone d'implantation permet de ne pas compromettre les objectifs de protection des espaces agricoles.

Son concept se résume par le schéma ci-après :



■ Emprise de la construction existante à usage d'habitation

■ *Zone d'implantation* à l'intérieur de laquelle les extensions et les annexes sont autorisées.

X étant ici de 25 mètres.

Cette zone d'implantation restrictive permet de lutter contre le mitage de la zone agricole, et limite ainsi la pression foncière. Elle favorise aussi la concentration des futures constructions (extensions et annexes uniquement) autour de la construction initiale. Cette mesure est, par conséquent, favorable à la préservation de l'espace agricole, voué à la culture ou au pâturage.

6) L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (pièce 4.1.5) :
Conformément à l'article L151-11 du CU : « *Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut: (…) 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site*.» (Article 2).
Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés par une étoile ★ sur les plans de zonage. Pour chaque bâtiment une fiche descriptive a été élaborée.

4.5.8.2 Dispositions spécifiques au STECAL At1 de Can Castellan

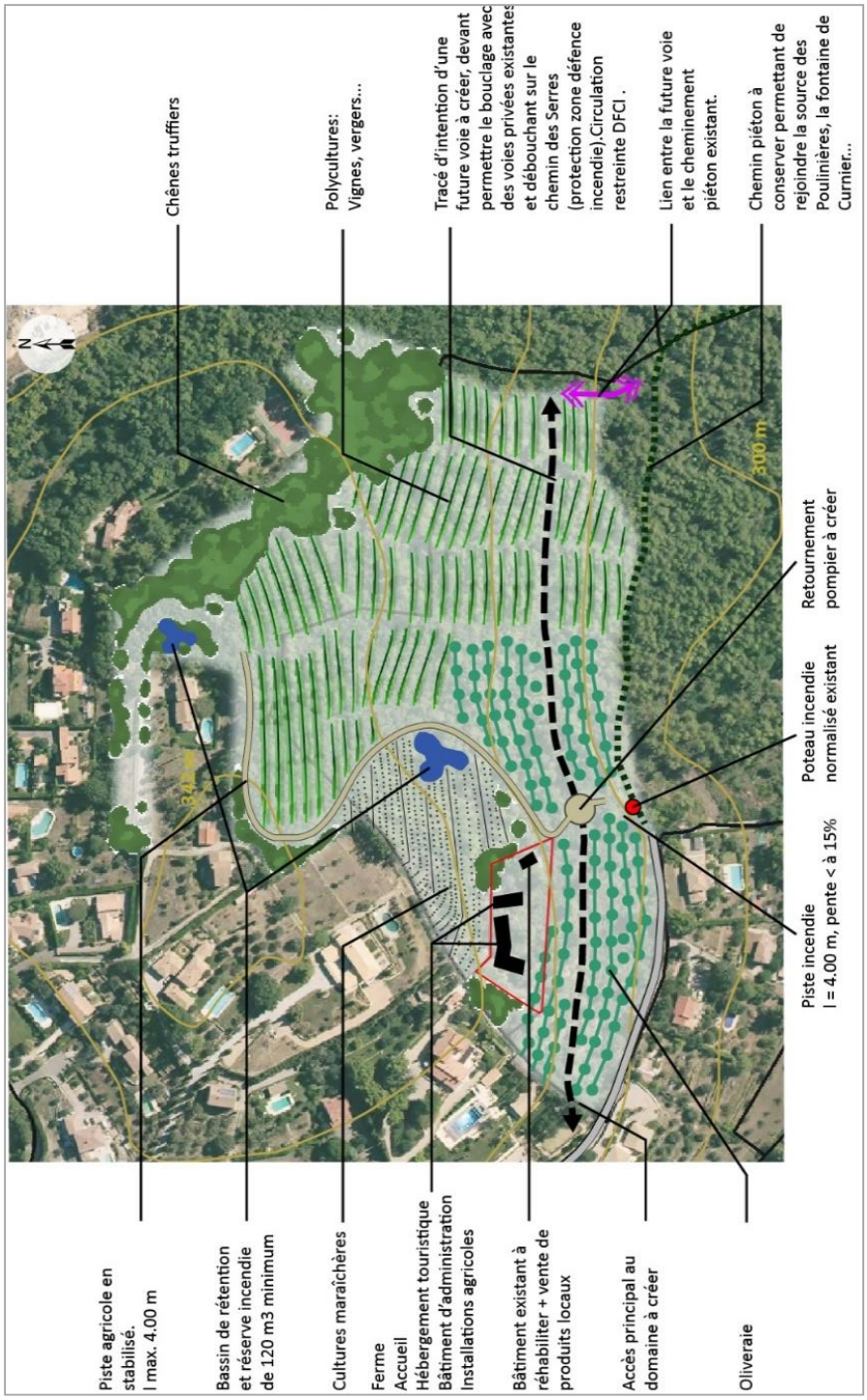
Le STECAL de *Can Castellan* permet non seulement le développement d'une activité d'hébergement touristique encadrée, mais aussi la promotion des produits du Terroir et le développement des circuits courts. Le projet comprend une remise en culture de la colline de *Can Castellan*.

- La SDP est limitée à 700m². Le règlement du PLU, article A2, définit des dispositions spécifiques au STECAL At1 de Can Castellan. Les constructions à vocation d'hébergement touristique, de bureaux et de commerce liés à la vente de produits locaux issus de l'exploitation, sont autorisées. Suite aux avis des PPA après arrêt du PLU, le règlement impose une répartition des 700m² par typologie (Habitation de l'exploitant, Hébergement touristique, Locaux agricoles, …).

- La programmation suivante devra être respectée, et sera détaillée dans un plan de gestion et d'exploitation du Maître d'Ouvrage, validé par les instances professionnelles compétentes et la Commune :
    - 1 : débroussaillement et déboisement pour permettre la mise en culture des terres (par tranches).
    - 2 : création d'une piste périmètrale à l'interface avec les zones boisées.
    - 3 : amendement des sols et premières plantations.
    - 4 : constructibilité (pour la ventilation des surfaces autorisées, voir ci-après), subordonnée à :
        - L'obtention d'une ou plusieurs autorisations de défrichement auprès des services de l'Etat selon le séquençage du projet.
        - La remise en culture de l'oliveraie existante dans la partie la plus occidentale du terrain, avec la restauration du paysage agraire (les restanques).

- La sécurité des personnes et des biens est prise en compte et assurée par :
    - La largeur de la voie d'accès permettant l'accès des secours ;
    - la prise en compte du risque incendie par la mise en place d'une réserve d'eau de 120 m^3, accompagnée de l'aménagement d'un accès et d'une aire de retournement ;
    - les mesures de débroussaillement réglementaire obligatoire rappelées ;
    - les mesures d'informations et de consignes à respecter diffusées aux visiteurs.

<u>Le projet agricole et de remise en culture autour du STECAL At1 : ce projet a servi de base de travail pour définir la zone A et le STECAL At1. Des adaptations ont été réalisées, notamment entre l'arrêt et l'approbation du PLU, afin de prendre en compte les avis des PPA et de la CDPENAF.</u>



Détails du projet Can Castellan :
Le projet consiste en la remise en culture du domaine agricole avec l'installation d'une structure d'accueil touristique. Il est prévu de phaser ce projet pour le rendre pérenne.

Pour rendre durable la réalisation du projet de Can Castellan, il sera observé les étapes suivantes :

1. Affinement du programme agricole : choix des plantations, phasage (en collaboration avec la Chambre d'Agriculture)

2. Débroussaillement, déboisement, préparation des terres au fur et à mesure de leur mise en cultures, eau pour l'arrosage, clôtures

3. Pour protéger le domaine, création d'une piste à l'interface avec les parties qui resteront boisées.

4. Mise en culture des premières parcelles avec la construction des locaux agricoles.

5. Concomitamment à la plantation des premières parcelles, construction des hébergements touristiques et du logement de l'exploitant.

6. S'enchaînera ensuite la poursuite des plantations par tranches.

La location des chambres d'hôtes a pour objectif d'accompagner, d'équilibrer et permettre de faire face aux dépenses à engager pour la remise en culture, dans l'attente des revenus issus de la vente des produits agricoles. Sachant que cette opération est soumise à diverses contraintes (telles que, pour les plantations : le respect du cycle des saisons, la commercialisation des premières récoltes. À titre d'exemple : pour les fruitiers " à 4 ans, oliviers 3 à 7 ans.)

4.5.9 La zone N : un patrimoine naturel à préserver

⊙ *Caractère de la zone N et de ses secteurs*

La zone « N » représente la délimitation des secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de :

- la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- l'existence d'une exploitation forestière,
- leur caractère d'espaces naturels,
- la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion de crues,
- de la maitrise du développement démographique du village (réserve de développement quand le village sera densifié et structuré).

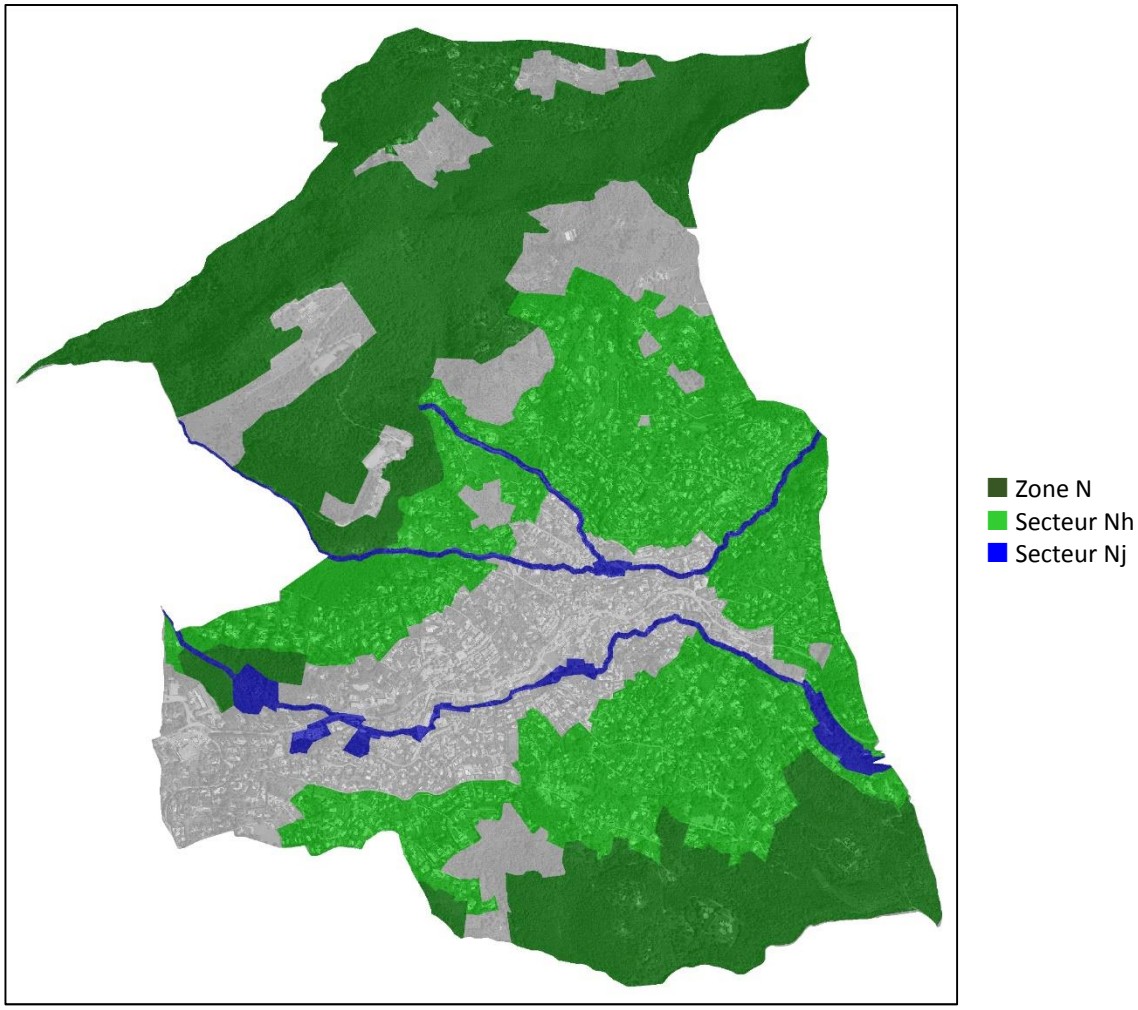
Aucune nouvelle construction à usage d'habitation n'y est autorisée (hormis les extensions, sous conditions), mais elle peut, exceptionnellement, accueillir des constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics.

La zone N comporte en outre deux secteurs :

- **Le secteur naturel « Nj »** : représentant les espaces libres de toute densification et constituant la trame verte et bleue permettant de mailler l'enveloppe urbaine et d'identifier les corridors écologiques des vallons du *Rouret*. Ce secteur est concerné par l'Atlas des Zones Inondables.
- **Le secteur « Nh»** représente la « zone Naturelle habitée », où le tissu diffus est composé de villas individuelles au sein de vastes unités foncières. Elle comprend essentiellement les anciennes zones NB (zones intermédiaires des POS, faiblement constructibles), et ne permet aucune densification nouvelle, conformément aux orientations des lois récentes d'urbanisme : SRU, Grenelles I et II, ALUR….

Ce secteur ayant principalement vocation à être protégée, il **n'admet que l'extension très mesurée des constructions existantes et de leurs annexes. La minéralisation est limitée et spatialement contrainte.**

Ces dispositions visent également à conserver des corridors écologiques, des réserves de biodiversité et un espace tampon, entre les zones « denses » et les espaces naturels du territoire communal.
En outre, elle protège le paysage du *Rouret* qui se fonde en grande partie du ces collines légèrement bâties avec des végétaux largement présents : c'est le « village-jardin », avec ses oliviers, ses cyprès, les éléments de la TVB… son paysage typique et témoin de son cadre de vie hautement qualitatif



Les zones naturelles du PLU

4.5.9.1 Spécificités réglementaires de la zone N

1) <u>La constructibilité sous conditions :</u>

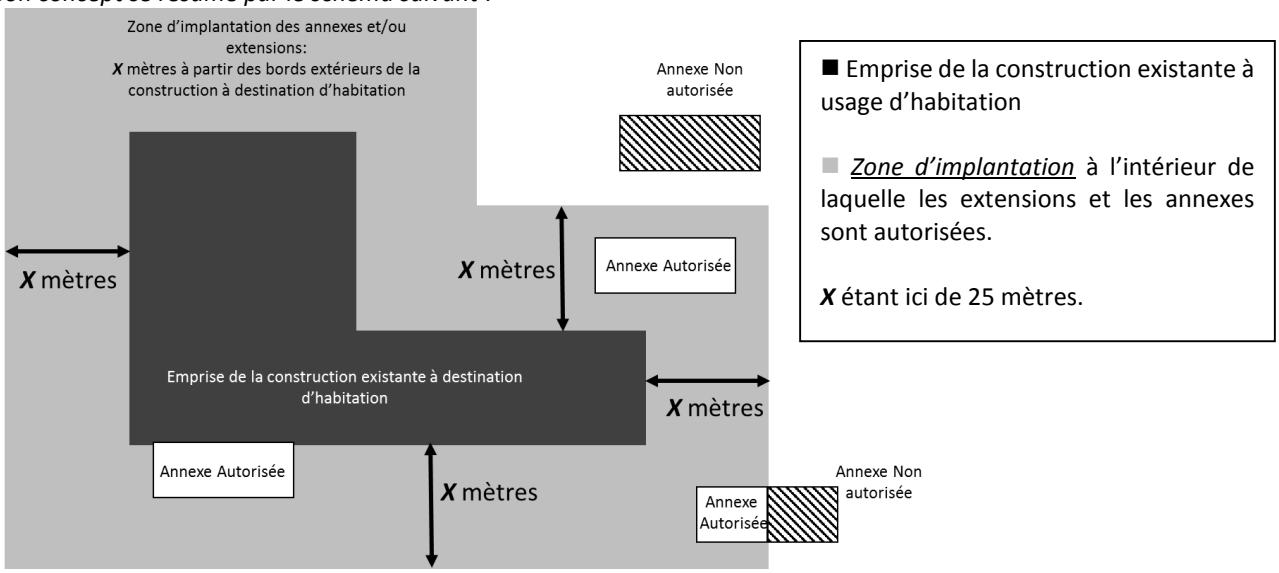
Dans la zone N :

- Les constructions sont autorisées si liées et nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les aménagements, travaux et ouvrages destinés à protéger la forêt ou les constructions existantes contre les incendies de forêt.
- Les locaux techniques permettant d'assurer la gestion des équipements de lutte contre les incendies de forêt.
- Les jardins.
- Les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels à condition que leur localisation

et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
- Seules les extensions, sous conditions cumulatives, des constructions à destination d'habitation sont autorisées ;
- Les annexes sont autorisées sous conditions cumulatives et dans le respect de la zone d'implantation obligatoire (cf. ci-après).

2) La définition d'une zone d'implantation, en application de l'article L151-12 du CU :
Cette zone d'implantation est définie afin d'autoriser, sous réserve de respecter certaines conditions, les extensions et les annexes aux bâtiments d'habitation. Seuls les bâtiments d'habitation et leurs annexes sont concernés par cette mesure, à l'exclusion des autres destinations.
En dehors de cette zone d'implantation, aucune construction ne sera autorisée. Cette zone d'implantation est définie réglementairement. Elle permet de ne pas compromettre les objectifs de protection des espaces naturels.

Son concept se résume par le schéma suivant :



La définition d'une zone d'implantation restrictive permet de lutter contre le mitage par les constructions de la zone naturelle, et limite ainsi la pression foncière.
La définition d'une zone d'implantation restrictive favorise la concentration des futures constructions (extensions et annexes uniquement) autour de la construction initiale.

3) L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (pièce 4.1.5) :
Conformément à l'article L151-11 du CU : « *Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut: (…) 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site*.» (Article 2).
Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés par une étoile ★ sur les plans de zonage. Pour chaque bâtiment une fiche descriptive a été élaborée.

4.5.9.2 Dispositions spécifiques au secteur Nj

Le secteur Nj représente les espaces libres de la zone naturelle qui constituent la trame verte et bleue permettant de mailler l'enveloppe urbaine et d'identifier les corridors écologiques au Rouret.
Dans le secteur Nj, seuls sont autorisés :
- Les aires de stationnement.
- Les cheminements piétons.
- Les parcours sportifs et Circuits Rustiques d'Activités de Plein Air (CRAPA).
- Les équipements sportifs ou de loisirs et leurs constructions liées (club-house, vestiaires…), à condition de ne pas aggraver le risques inondation, ni d'exposer les populations et les biens à ce risque.

- Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités existants, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments et de ne pas aggraver les risques inondation et leurs effets et de ne pas modifier les sols.
- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs.
- Les travaux d'infrastructure publique à condition de ne pas rehausser les lignes d'eau et de ne pas entraver l'écoulement des crues.

La protection des vallons, et notamment celui de Barnarac, classés en secteur Nj, répond au double objectif de protection de l'environnement et de prévention du risque potentiel d'inondation lié au ruissellement pluvial lors des épisodes méditerranéens.
L'AZI le long des vallons est le seul document porté à la connaissance de la commune : le Rouret ne dispose pas de PPR inondation. Le secteur Nj, qui prend en compte l'AZI, permet d'assurer une protection sur au minimum 10 mètres de part et d'autre de l'axe, correspondant au lit majeur des cours d'eau.
☝ Voir également le chapitre 5.5.3.2 relatif à la prise en compte du risque de ruissellement.

4.5.9.3 Dispositions spécifiques au secteur Nh

Les quartiers Nord et Sud (*Clamarquier, La Taulisse, Les Bourges, Beaume Mele, Billadou…*) ont accueilli un étalement urbain très consommateur d'espaces, et couteux pour l'équipement et le fonctionnement des réseaux, au sein d'un relief autrefois cultivé (aujourd'hui ces terrasses sont entretenues en jardins).
Ces espaces résidentiels diffus, « espaces naturels habités », sont très difficilement accessibles du fait du relief, de la sinuosité des chemins d'accès, des largeurs de voiries insuffisantes, du manque d'aires de retournement.

Le PLU fait le choix d'identifier en secteur « Nh », les espaces naturels habités, au tissu diffus, peu dense et composé de villas résidentielles et individuelles, au sein de vastes unités foncières naturelles (éloignées des pôles urbains), représentant essentiellement les anciennes zones NB du POS.

Au Nord du *Rouret*, habitat diffus et le massif du Pic de Courmettes en arrière-plan :



Panorama ouvert sur les espaces habités en milieu naturel, avec en arrière-plan les collines *d'Opio* et *Châteauneuf* :



Conformément à l'article R151-24 du CU peuvent être classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique.
Les quartiers concernés possèdent de nombreux jardins, des oliveraies entretenues, des boisements, et des perspectives ouvertes sur les collines boisées et les reliefs du Sud des *Alpes-Maritimes.* Ces quartiers participent à la qualité de vie du *Rouret* et n'ont pas à être densifiés dans le présent PLU.

Le secteur Nh correspond également aux « *espaces paysagers sensibles* » relatifs au *Rouret* et identifiés dans le DOO du SCoT.

En outre, les secteurs Nh, périphériques à l'enveloppe urbaine sont **insuffisamment équipés** ;

- Voies d'accès souvent étroites, en impasse et déjà saturées : insuffisant pour supporter un développement du trafic automobile.

- Réseaux insuffisants et inadaptés : notamment absence de tout à l'égout, renforcement des réseaux électriques nécessaires et à financer, défense incendie à améliorer…
- Plusieurs secteurs de sol argileux montrent les difficultés de fonctionnement des systèmes ANC.

Cette insuffisance d'équipements démontre que les secteurs Nh ne sont pas disposés à recevoir une densification, qu'ils n'ont aujourd'hui pas vocation à accueillir de nouvelles constructions et constituent des réserves de constructibilité pour les PLU ultérieurs qui pourront se développer lorsque le cœur de village aura été structuré, équipé et densifié.

Le secteur Nh reste ainsi fondamentalement une zone N (naturelle) inconstructible. Toutefois, le classement Nh permet l'extension limitée des constructions existantes, et la réalisation d'annexes, à la condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et des paysages dans lesquelles elles s'insèrent, et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants.

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées sous conditions cumulatives, dont le respect de la zone d'implantation en application de l'article L151-12 du CU ; les possibilités d'extensions sont supérieures à celle autorisées en zones N avec une limite du nombre de SDP finale limitée à 350 m² ; cette mesure s'expliquant par le caractère davantage habité de ce secteur, en comparaison avec la zone N. Suite à l'enquête publique, les possibilités de constructibilité résiduelle (extensions et annexes) ont été redéfinies afin d'établir une meilleur équité entre petites et grandes constructions existantes (voir article N2 du règlement, paragraphe « en secteur Nh »).

Ainsi, si la densification n'est pas recherchée en Nh, ces quartiers voient leur cadre de vie rural et peu dense maintenu et préservé.

L'objectif du PLU consiste à maitriser le développement démographique du *Rouret* : les zones centrales Ua et Ub vont - par le renouvellement urbain projeté au PLU - permettre un développement conséquent mais maîtrisé grâce à l'OAP et au règlement des zones concernées. C'est pourquoi il a été souhaité de limiter la multiplication et l'extension des zones U, dont le renouvellement urbain peut être très rapide par le biais des divisions foncières difficilement contrôlables. Le présent PLU garantit un urbanisme durable et réfléchi, et une croissance démographique acceptable.
Pour contenir la croissance démographique, empêcher la prolifération anarchique des constructions dans les quartiers insuffisamment équipés (voiries étroites, DFCI / ENEDIS / assainissement insuffisants), et respecter les objectifs du PADD relatifs au village jardin, mais aussi le SRCE et le SCOT, le zonage U n'est pas approprié : le zonage Nh a donc été retenu.
Le Zonage Nh permet la maitrise de la Variation Annuelle Moyenne (VAM) et ainsi de la croissance urbaine. Le Zonage Nh est par conséquent indispensable à la maitrise du développement démographique du Rouret, sachant que le renouvellement urbain du cœur du village (zones Ua et Ub) est déjà à l'origine de la croissance soutenue. L'esprit de la loi SRU est ainsi garanti.

4.5.9.4 Application de l'article L111-6 du CU

⊙ *Origine de la notion d'entrée de ville*

Le très instructif rapport du CETE Normandie Centre, de novembre 2012, et intitulé « Définition et méthode d'analyse des entrées de ville dans un contexte post-grenelle, DDT du Cher », contextualise l'apparition de la notion d'entrée de ville :

« Le terme d'entrée de ville s'est construit progressivement en France à la suite de nombreuses critiques portant sur les désordres observés en périphérie. Temporellement, on fait généralement coïncider la naissance des entrées de ville avec l'apparition de la grande distribution dans les années 60 et le début du règne de l'automobile. Depuis lors, la manière d'appréhender les entrées de ville a fortement évolué.
(…) La notion d'entrée de ville et sa définition prennent forme. Par « entrées de ville », on entend les « espaces tangents au tissu urbain ou aggloméré, traversés par au moins une grande voirie de pénétration et souvent proches ou traversés par une grande voirie de contournement. »
(...) En 1994, le rapport commandé au sénateur A. Dupont, par le ministère de l'environnement et celui de l'équipement, souhaite « redonner le goût de l'urbanisme ». Cette étude est considérée comme l'un des moments-clés de l'élaboration de la problématique des entrées de ville. L'une des propositions du rapport fut traduite dans le CU : l'article L111-1-4 (aujourd'hui L111-6 dans le nouveau CU), aussi appelé amendement Dupont. Cette modification instaure un espace libre de toute construction,

sur une distance de 100 mètres, de part et d'autre des grandes infrastructures routières. Cette bande de 100 m ne s'applique qu'en l'absence de projet urbain laissant la possibilité aux collectivités d'aménager leur territoire à l'avenir et constitue ainsi, selon son auteur, une « obligation à réfléchir ». La publication du rapport a entraîné un renouvellement du discours en faisant appel à la volonté des maires de lier le développement économique local à l'amélioration du cadre de vie.»

⊙ *Le cadre légal*

L'article L111-6 du CU dispose : *« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. »*

Le CU détermine le principe de selon lequel « la constructibilité est interdite le long des grands axes routiers ». Pour l'application de cette disposition issue du décret n°2010-518 du 31 mai 2010, le Conseil départemental des Alpes Maritimes, en 2014, a actualisé le règlement départemental de voirie et confirmé que **la RD 2085 était classée route à grande circulation de catégorie 1**. Ainsi, le recul imposé est de 75 mètres à l'axe de cette voie.

➔ En conséquence, le PLU impose aux parcelles situées en zone N un retrait de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 2085 (cf. article 6 du règlement de la zone N). Les autres zones ne sont pas concernées par ce recul : en effet, elles font partie des espaces urbanisés de la commune du *Rouret*, l'article L111-6 ne s'y applique donc pas.

4.6 Les choix retenus pour établir la liste des ER

Un ER est une portion de territoire définie par le PLU en vue de garantir la disponibilité des terrains pour la création d'un équipement futur.
C'est le bénéficiaire « nommé » (le Département, la Commune, autre collectivité publique…) qui maîtrise l'échéancier des aménagements prévus sur chaque ER.
Les ER sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du CU et autres législations et réglementations en vigueur les concernant. La construction est interdite sur ces terrains, bâtis ou non. Les bénéficiaires de ces dispositions sont les collectivités publiques ou les titulaires de services publics pour l'aménagement de voirie, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.
La liste des ER est intégrée au document de règlement (document 4.1.2).
Les ER sont portés aux documents graphiques du PLU (documents 4.2).

Intitulé	*Exemple de représentation graphique*
Emplacements Réservés définis par l'article R151-34 du CU	

Le droit de délaissement : le propriétaire d'un terrain situé en Emplacement Réservé ou grevé d'une servitude peut mettre en œuvre son droit de délaissement, dans les conditions et délais prévus aux articles L152-2, L311-2 ou L424-1 du CU.

Le PLU comporte environ 80 ER permettant la réalisation des opérations suivantes :

- Maitrise communale, gestion du risque incendie, maintien du cadre de vie.

- Aménagements, réaménagements et créations d'espaces publics, d'espaces paysagers et d'espaces dédiés aux loisirs nature ou encore de jardins familiaux : l'objectif est de prévoir des espaces publics ou récréatifs favorisant les lieux de rencontres et d'aménités et contribuant à la qualité de vie à proximité des lieux de vie.

- Créations d'équipements publics (école, maison de quartier, délocalisation de la mairie, …), souvent accompagnés de stationnements : l'objectif est permettre le développement d'équipements ou d'aménagements pour les habitants du *rouret* en vue de contribuer à l'amélioration des services publics et à l'adéquation des équipements aux objectifs attendus en termes de populations.

- Réalisation de logements sociaux intergénérationnels : l'objectif est de réaliser un programme de mixité sociale et de mixité des générations au cœur du village (au titre de l'article l151-41 (4°)).

- Acquisition, élargissements et aménagements de voies : l'objectif est de contribuer au maillage de la voirie et à la sécurisation des voies existantes.

- Création de liaisons piétonnes et de cheminements piétonniers : l'objectif consiste à aménager des liaisons piétonnes reliant les pôles de vie, le cœur du village, les équipements publics et zones de loisirs.

- Sécurisation et fluidification de la circulation par :
    - l'aménagement de carrefours ;
    - la création de voies de bouclage ;
    - création d'aires de retournement.

- Maitrise foncière de certaines propriétés dont la localisation est stratégique au regard du projet urbain ;

- Équipements permettant l'amélioration de la gestion du pluvial et participant à la réduction du risque inondation (bassin d'orage, ravine d'eaux pluviale, ouvrage anti-embâcles,…) ;

- Réalisation de stationnements paysagers : en adéquation avec les projets de renouvellement urbain.

- Participation à la reconquête agricole, pâturages et bergerie : l'objectif est d'assurer une maîtrise communale dans le cadre de la reconquête agricole. Ces espaces contribueront également à la protection contre le risque incendie (exemple des Poulinières). Associés aux zones A et Af, les ER de reconquête agricole, ont fait l'objet d'un avis positif de la part de la chambre d'agriculture et de la CASA qui soulignent les ambitions agricoles fortes de la Commune dans son PLU.

- Soutien à l'activité économique.

4.7 Les choix retenus pour établir les outils de mixité sociale

Dans le cadre de son PLU, la Commune du *Rouret* a mis en place des outils **permettant de participer activement aux objectifs de rattrapage qui lui sont imposés par la loi** et accentués dans le cadre de la carence prononcée par arrêtés préfectoraux du 06/08/2014, du 19/12/2014 et du 27/12/2017 (cf. chapitre 2.7.4 du présent document).
Ainsi, le PLU identifie au zonage deux outils de production de Mixité Sociale : les SMS et les ZMS. En cas de superposition, le SMS prime sur la ZMS.

Les SMS et ZMS sont représentés graphiquement sur les plans de zonage du PLU (cf. pièces 4.2) et listés en détail à la pièce 4.1.3

Intitulé	*Représentation graphique*
SMS : secteur de mixité sociale définis par l'article L 151-15 du CU.	
ZMS : zone de mixité sociale définis par l'article R151-38-3 du CU	

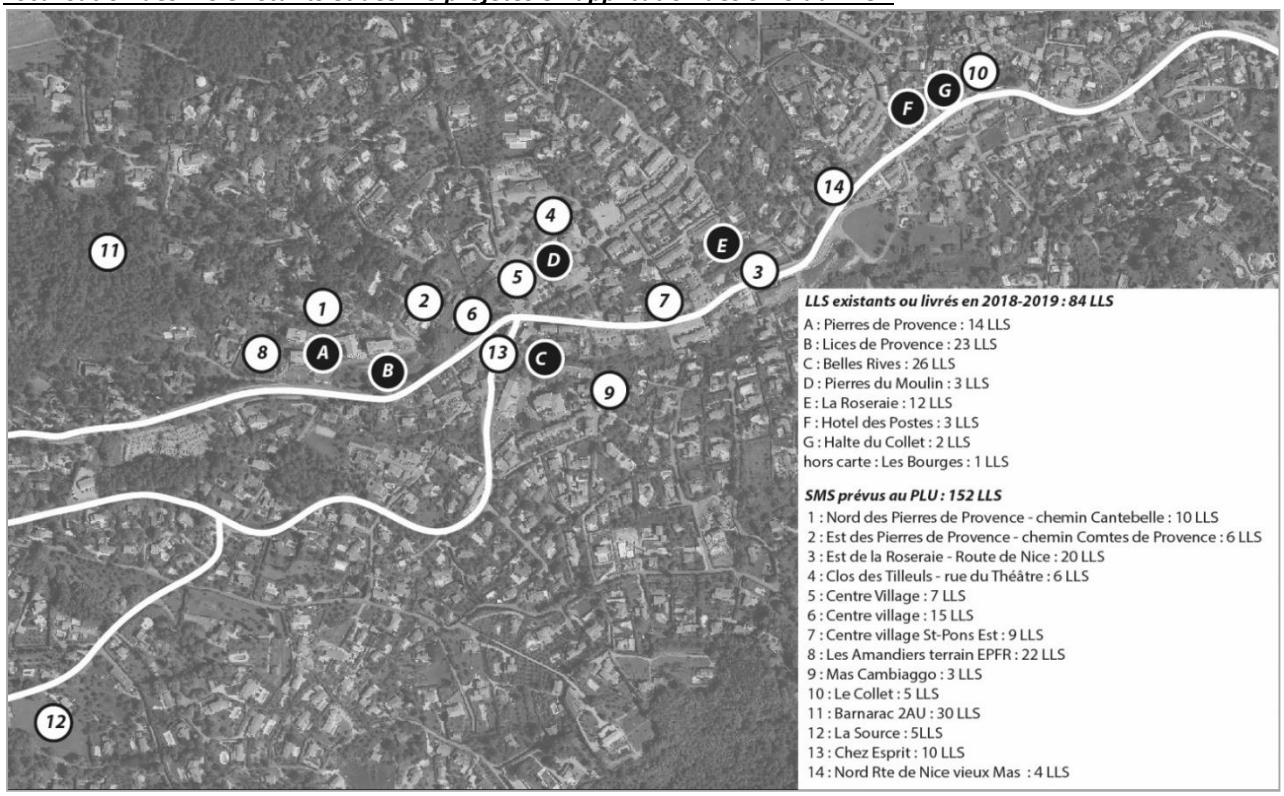
4.7.1 Les SMS

Des Secteurs de Mixité Sociale (SMS) sont identifiés au zonage : gisement localisés et inscrits au PLH et au CMS. Dans ces secteurs un pourcentage de logements à caractère social, variable selon les opérations, est imposé pour tout projet de construction. Les 15 SMS identifiées permettent de produire environ 161 LLS (chiffres bruts) à pondérer en appliquant un coefficient de rétention de 40% : ainsi, l'application de l'ensemble des SMS vise à produire **environ 97 LLS.**

✋ Ne font pas partie des SMS : les LLS existants (23) et les opérations en cours (61), car les agréments ont été délivrés et les livraisons sont programmées pour 2019 :

- « *La Roseraie* » : agrément délivré en 2015 ; bailleur « *Habitat 06* » : 12 LLS livrés en juillet 2018.
- « *Les Lices de Provence* » : agrément délivré en 2017 ; bailleur « Erilia » : 23 LLS livrables fin 2018.
- « *Belles Rives* » : agrément délivré en 2015 ; bailleur « *Logis familial* » : 26 LLS prévus fin 2019.

Localisation des LLS existants et des LLS projetés en application des SMS du PLU :



4.7.2 Les ZMS

Des Zones de Mixité Sociale (ZMS) sont identifiées au zonage ; dans ces zones dans lesquelles un pourcentage de logements à caractère social est imposé en cas de réalisation d'un programme de logements.
Cette règle permet de répondre à la carence en logement social dont fait l'objet la commune du Rouret.

- La ZMS « A » correspond à la zone Ua :

Ainsi, dans toutes les opérations de construction d'immeubles collectifs de plus de 800 m² de SDP, au moins 30 % de SDP totale de l'opération de logements sera affectée à la production de LLS (PLUS ou PLAI, hors PLS ; et comptabilisation en nombre).

- La ZMS « B » correspond à la zone Ub :

Ainsi, dans toutes les opérations de construction d'immeubles collectifs de plus de 500 m² de SDP, au moins 30% de la SDP totale de l'opération de logements sera affectée à la production de LLS (PLUS ou PLAI, hors PLS ; et comptabilisation en nombre)

- La ZMS « C » correspond aux zones Uc et Uem :

Ainsi, un LLS doit être créé à partir du 3ème logement ou du 3ème lot (créé en division de l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLU) et pour toute nouvelle création de plus de 250 m² de SDP, 40% de la SDP sera affectée au LLS (PLUS ou PLAI, hors PLS ; et comptabilisation en nombre).

Les 3 ZMS permettent de produire environ 244 LLS : en appliquant un coefficient de rétention de 40% en ZMS A et B (zones Ua et Ub), et un coefficient de 30% en ZMS C (zones Uc et Uem) : l'ensemble des ZMS vise à permettre la réalisation **d'environ 92 LLS**

➔ Soit une production totale de LOGEMENTS SOCIAUX :

Nombre de logements sociaux générés par le PLU :

	Outils « SMS »	***Outils « ZMS »***	***Total :***
Sans rétention foncière :	161 LLS	244 LLS	405 LLS
Avec rétention foncière :	**97 LLS**	**92 LLS**	**189 LLS**

4.7.3 Les logements vacants

Pour réduire déficit de LLS, la réhabilitation des logements vacants est une des solutions. Des efforts ont été réalisés par la commune en ce sens, hors PLU : une OPAH a été réalisée avec la CASA, impliquant des études poussées sur quelques bâtiments qui n'ont hélas pas abouti, car les propriétaires bailleurs n'ont pas souhaité poursuivre, malgré l'intérêt économique, et l'accompagnement communautaire, quand les bailleurs sont privés et les logements sociaux.

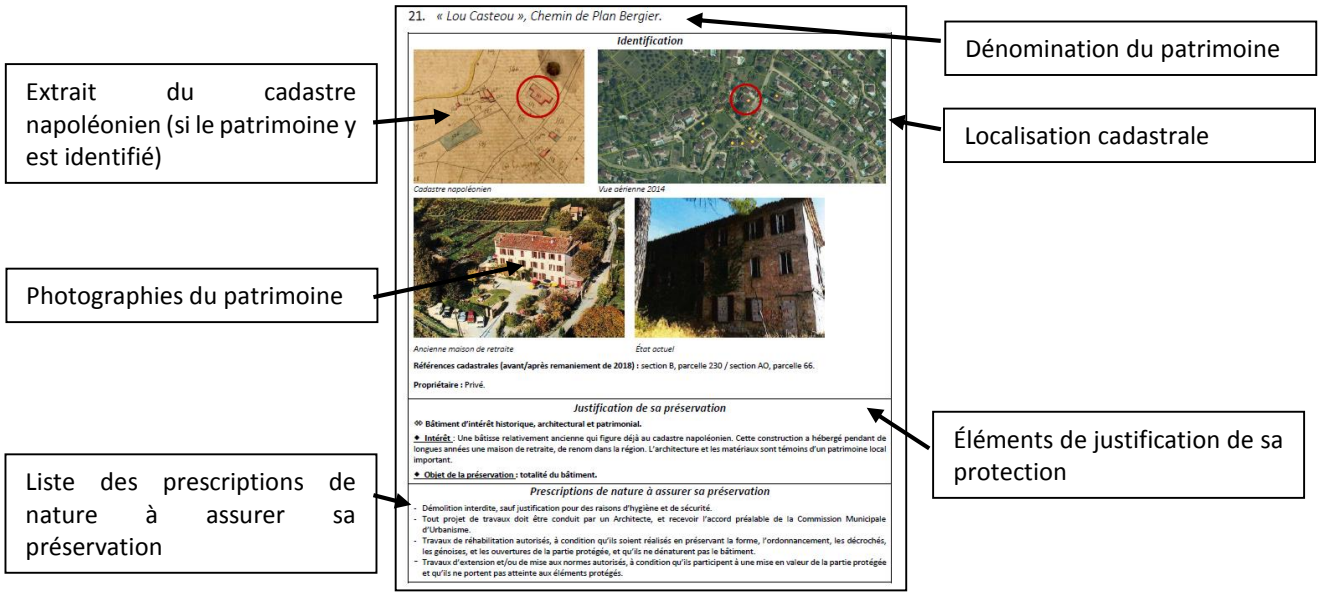
Le renouvellement urbain est également une réponse : cf l'opération des Belles rives qui va requalifier l'ilot tout en créant 26 LLS sur un foncier en cœur de village à 70 % communal.

4.8 Les choix retenus pour établir la liste du patrimoine

Des éléments appartenant au patrimoine bâti rourétan, ainsi qu'au patrimoine naturel sont identifiés dans le cadre du PLU, à des fins de protection et/ou de mise en valeur.
Pour chaque élément identifié, la justification et l'étendue de sa préservation, ainsi que les prescriptions de nature à assurer sa préservation, sont définies sur une « fiche patrimoine ».

Le recueil des « fiches patrimoine » constitue le document 4.1.4 du PLU. Chaque « fiche patrimoine » comprend les informations suivantes :

⊙ *Exemple de fiche patrimoine issue du document 4.1.4 :*



Pour chaque bâtiment retenu par la commission PLU, une fiche « patrimoine » a été élaborée.
Les « fiches patrimoine » recensent 74 éléments bâtis et 8 éléments du patrimoine naturel.

Conformément à l'article L.151-19 du CU, «*Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*».

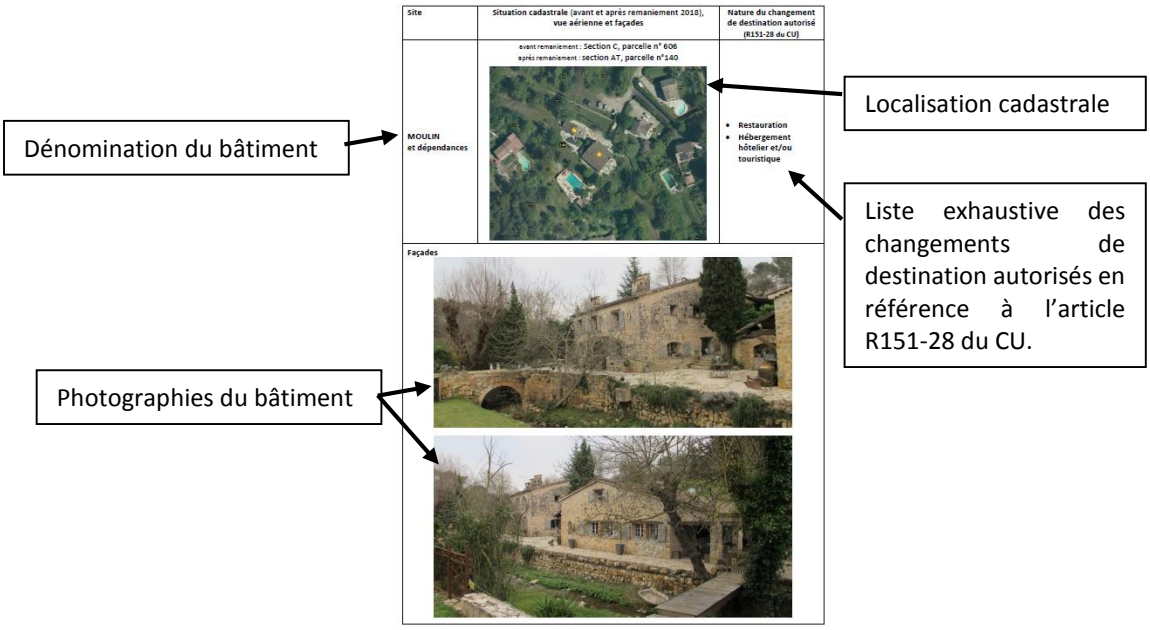
Ce patrimoine est identifié aux documents graphiques (documents 4.2 du PLU). Leur représentation graphique est la suivante :

Intitulé :	*Représentation graphique*
Patrimoine bâti	◆
Patrimoine naturel	◆

4.9 Les choix retenus pour établir la liste des changements de destination

Quelques bâtiments localisés en zone agricole A ou naturelle N ont vocation à pouvoir recevoir du public, que ce soit dans le domaine de la restauration, de l'hôtellerie, des loisirs, de l'accueil des scolaires, etc.
Ces bâtiments possèdent un potentiel touristique ou patrimonial pouvant contribuer au développement économique et touristique du *Rouret*, hors de l'enveloppe urbaine.
Or, situés en zones A ou N, aucun changement de destination, aucune activité économique ou d'accueil du public ne peut être envisagée : c'est pourquoi il est nécessaire de leur autoriser un changement de destination en application de l'article L151-11 du CU.
Pour chaque bâtiment retenu par la commission PLU, une fiche « changement de destination » a été élaborée. Le recueil des bâtiments identifiés constitue le document 4.1.5 du PLU. Chaque fiche comprend les informations suivantes :

⊙ *Exemple de fiche issue du document 4.1.5 :*



L'article L151-11 du CU dispose : « *Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut: (…) 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site*.»
Ces bâtiments sont identifiés aux documents graphiques (documents 4.2).
Leur représentation graphique est la suivante :

Intitulé	*Représentation graphique*
Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination définis par l'article R151-35° du CU	★

☞ ***Remarque** : lors du dépôt de permis, le propriétaire du bâtiment devra soumettre son projet :*

- en zone agricole, à l'avis conforme de la CDPENAF.
- en zone naturelle, à l'avis conforme CDNPS.

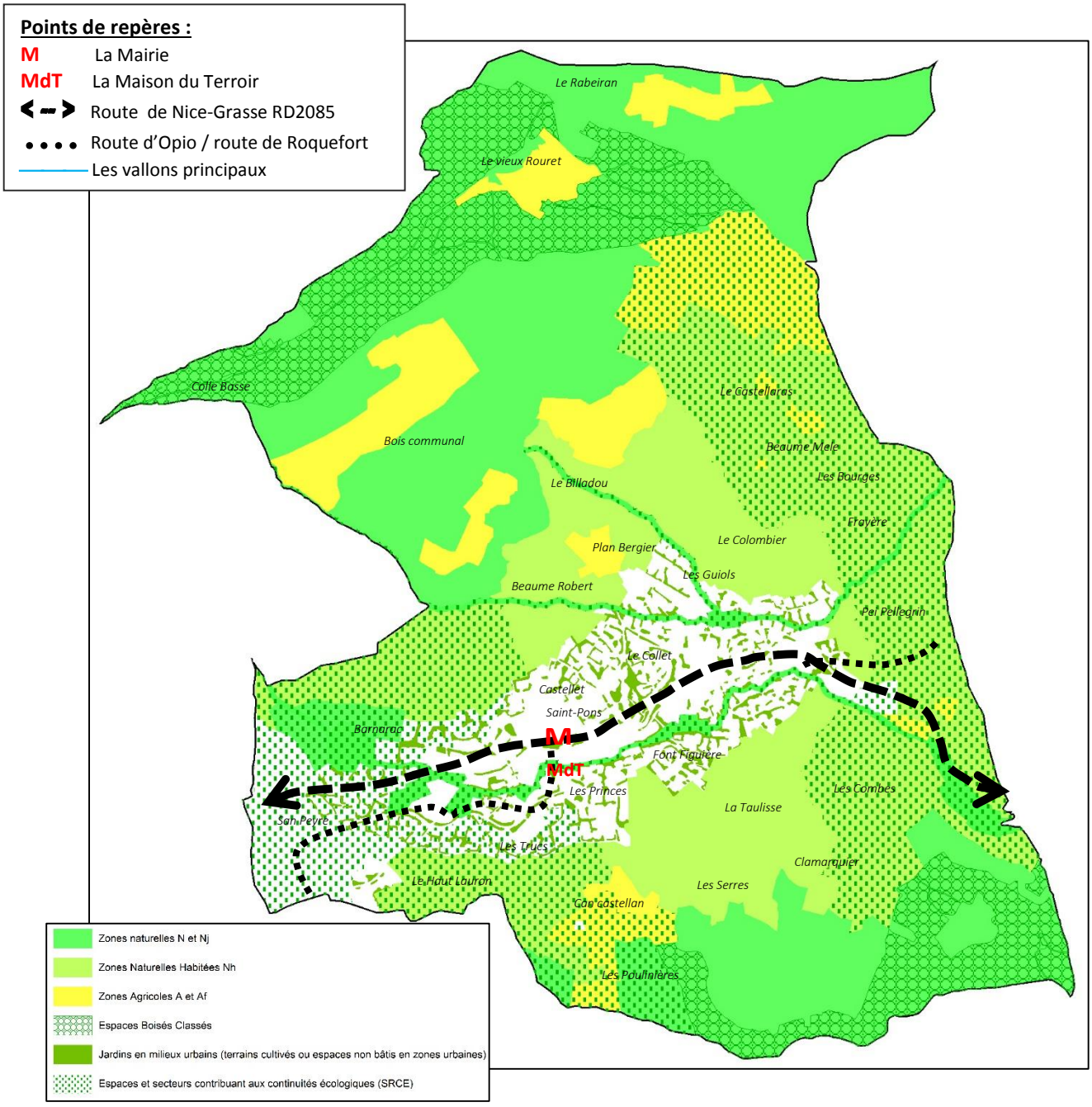
Quant à la procédure, c'est au service instructeur de saisir la CDPENAF ou la CDNPS, au moment de l'enregistrement du dépôt du dossier en mairie (à l'identique de la saisine de l'ABF).

4.10 Les choix retenus pour établir la TVB

La Trame Verte et Bleue (TVB) du *Rouret* se traduit par :

- la zone naturelle « N »
- la zone Agricole « A » et son secteur « Af »
- Le secteur « Nj » dédié à la trame bleue
- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiés au titre du R151-43 du CU.
- Les espaces non bâtis et jardins situés en zone U.
- Les EBC.

Les prescriptions graphiques du PLU participant à la TVB communale:



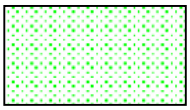
La consultation du RIE est indispensable et complémentaire à la lecture de ce chapitre (chapitre 5).

4.10.1 Le secteur Nj de la zone N

Cf. Chapitre 4.5.9.2

4.10.2 Les corridors du SRCE

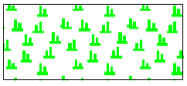
En application de l'article R151-43 du code de l'urbanisme et « *Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux* », le règlement du PLU délimite les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état.

Intitulé	*Représentation graphique aux documents 4.2*
Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques	

➔ Le PLU classe **248,4 ha** d'espaces contribuant aux continuités écologiques : Ces espaces ont été délimités pour tenir compte du SRCE qui concerne le Sud-Ouest et l'Est du territoire. Des prescriptions (imposées) et des recommandations sont applicables dans ces secteurs (règlement 4.1.1) : celles-ci sont définies dans les articles 13 des zones concernées.

4.10.3 Les espaces non bâtis et jardins

En application de l'article L151-23 2ème alinéa du CU « *le PLU peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent* ».

Intitulé	*Représentation graphique aux documents 4.2*
Terrains cultivés ou espaces non bâtis en zone urbaine	

➔ Le PLU classe **12,68 ha** d'espaces non bâtis établis en « *pas japonais* » , c'est à dire en succession de jardins de surfaces réduites distants les uns des autres, ou en « *linéaire de jardins* », traduisant le projet environnemental de trame verte inscrit dans le PADD, et s'intercalant entre des réservoirs de biodiversité et des zones naturelles (N ou Nh), permettant aux espèces de passer de l'un à l'autre (« corridor écologique discontinu »).

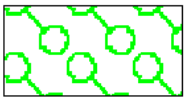
Délimités en zones urbaines, ces espaces non bâtis permettent de conserver « la nature en ville » que sont les jardins et les espaces verts ou boisés existants. Ils participent également à éviter la « sur-densification » non souhaitée aussi bien dans les espaces de renouvellement urbain des zones Ua et Ub, qu'en zones résidentielles Uc.

Sur ces espaces, le règlement précise que seules sont autorisés les aires de stationnement éco-aménagées, les espaces publics paysagers, les cheminements piétons et la voirie.

Ces jardins traduisent règlementairement la « trame verte » du projet environnemental du Rouret, inscrit dans le PADD. La superficie de la trame verte, déjà étendue entre l'arrêt 1 et l'arrêt 2 du PLU, a été majorée pour l'approbation du PLU, afin de répondre à l'attente des PPA (dont l'Etat et la MRAE). Ainsi, des renforcements de ladite trame ont été dessinés pour assurer les continuités écologiques en zone urbaine, notamment les liaisons nord-sud à Font Figuière, et au carrefour des Moulins, conformément au PADD.

4.10.4 Les EBC

Les espaces boisés, auxquels s'appliquent les dispositions du CU, et notamment son article L113-1, et autres législations et réglementations en vigueur les concernant (dont l'article L151-23 du CU), sont désignés par le PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer et sont repérés sur les documents graphiques par les symboles définis en légende.

Intitulé	*Représentation graphique*
Espaces boisés classés (EBC) *définis par l'article R151-31 du CU*	

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les EBC et figurant comme tels aux documents graphiques.
Ainsi, dans les EBC, la gestion forestière est possible et souhaitable (la conservation de la forêt passant par une gestion sylvicole adaptée), mais sous conditions.

➔Le PLU classe **97 ha** d'EBC positionnés au Nord et au Sud du territoire:

- Au Nord, il s'agit d'un objectif de maintien en l'état boisé le versant visible depuis la commune de *Bar Sur Loup*. En concertation avec l'animateur Natura 2000, ces EBC ne sont pas localisés sur les espaces concernés par le périmètre de protection contractuelle.
- Au Sud, en limite avec le territoire *d'Opio*, les collines boisées perceptibles depuis les quartiers Nh du *Rouret*, créant un arrière-plan aux collines habitées.

Chapitre 5 : Rapport d'Incidences Environnementales

Pourquoi une évaluation environnementale ?

L'évaluation environnementale est un dispositif réglementaire, une partie du dossier de PLU et un outil permettant de réaliser les choix les plus pertinents en matière d'incidences sur l'environnement.
Le principe fondamental guidant la construction du projet de PLU a été « *Éviter, Réduire, Compenser* (ERC) » :

- EVITER les sites, les espaces ou les secteurs les plus sensibles du territoire;
- REDUIRE les incidences des projets du PLU sur l'environnement (par exemple par un ajustement des projets, par le choix du scenario de développement le moins impactant,…)
- COMPENSER les incidences négatives par des mesures spécifiques (prescriptions particulières).

Dès le début de l'élaboration du PLU de la commune du *Rouret*, les enjeux environnementaux identifiés par l'état initial de l'environnement ont été intégrés dans les réflexions communales.

L'évaluation environnementale (EIE) a été réalisée dans les limites dictées par l'article L104-5 du CU: «*Le rapport de présentation contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le document, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres documents ou plans relatifs à tout ou partie de la même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur*».

Il est rappelé que les projets, autorisés par le PLU et susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement et en particulier sur les espaces du réseau Natura 2000 et les espèces, devront faire l'objet selon les cas, d'une évaluation environnementale, d'un document d'incidences Natura 2000 précis et ciblé à leur échelle ou à minima d'une saisine de l'Autorité Environnementale. C'est le cas, par exemple de certains défrichements.

Contenu du RIE

Le RIE comprend :

- un EIE concernant toutes les thématiques de l'évaluation environnementale,
- la synthèse des enjeux environnementaux identifiés par l'EIE,
- la caractérisation environnementale des zones susceptibles d'être touchées par le PLU,
- l'analyse des incidences du PLU et les mesures envisagées,
- la définition des critères de suivi des incidences,
- l'analyse des incidences sur le réseau Natura 2000.

Dans le chapitre « Analyse des incidences », les incidences sont classées comme suit :

▲ Incidence positive,
▼ Incidence négative,
◀ ▶ Incidence neutre,
▶ ◀ Incidence indéterminée,
et les mesures de la séquence ERC sont repérées par le symbole ▞.

Lexique propre au RIE

ABC : Atlas de la Biodiversité Communale
AC : Assainissement Collectif
ANC : Assainissement Non Collectif
AP : Arrêté Préfectoral
ARG : Aléa Retrait Gonflement des argiles
AZI : Atlas des Zones Inondables
BEPOS : Bâtiment Énergie POSitive
BRGM : Bureau de Recherche Géologiques et Minières
CASA : Communauté d'Agglomération *Sophia-Antipolis* (*Antibes*)
CAPAP : Communauté d'Agglomération *Pôle Azur Provence (Grasse)*
CAPL : Communauté d'Agglomération *Pays de Lérins (Cannes)*
dB : Décibel
DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
DOCOB : DOCument d'OBjectifs
DOG : Document d'Orientations Générales
EBC : Espace Boisé Classé
EH : Équivalent Habitant
EIE : Etat Initial de l'Environnement
ERC: séquence Éviter-Réduire-Compenser
ERP: Établissement Recevant du Public
IFN: Inventaire Forestier National
MOS: Mode d'Occupation du Sol
MW: Mégawatt
PACA : *Provence-Alpes-Côte-d'Azur*
PAPI : Programmes d'Actions de Prévention des Inondations
PAT : Plan d'Approvisionnent Territorial en bois-énergie
PAU : Partie Actuellement Urbanisée
PNA : Plan National d'Action
PPBE : Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement
PPRIF : Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt.
PPRN : Plan de Prévention des Risques Naturels
RIE : Rapport sur les Incidences Environnementales
RNU : Règlement National d'Urbanisme
RP : Rapport de Présentation
SPANC : Service publique d'Assainissement Non Collectif
SRCAE : Schéma Régional Climat Air Énergie
SRCE : Schéma Régional de Cohérence Écologique
SRE : Schéma Régional Éolien
STEP : Station d'Épuration
SUP : Servitude d'Utilité Publique
TC : Transport en Commun
TDM : Transport de Matières Dangereuses
ZDE : Zone de Développement de l'Éolien

5.1 Etat initial de l'environnement

5.1.1 Le contexte physique

5.1.1.1 Un climat méditerranéen

Source : SCOT de la CASA

Le climat du *Rouret* est contrasté par rapport à celui du littoral, pourtant situé qu'à une quinzaine de kilomètres au Sud du territoire. Ce contraste s'explique principalement par un relief marqué.

⊙ *Température*

Avec une température moyenne annuelle d'environ 14°C, le territoire bénéficie d'étés chauds et secs, le mois de Juillet étant le plus chaud avec une température moyenne de 27°C; et des hivers doux et pluvieux. Janvier est le mois le plus froid de l'année, avec une température moyenne d'environ 6°C.
La commune peut connaitre des périodes de gel et d'enneigement.

⊙ *Précipitations*

C'est en automne que les pluies sont les plus abondantes. En période estivale, les événements pluvieux sont souvent à caractère orageux, brefs et violents.
Les précipitations annuelles moyennes sont inférieures à 850 mm.

⊙ *Ensoleillement ou exposition au soleil*

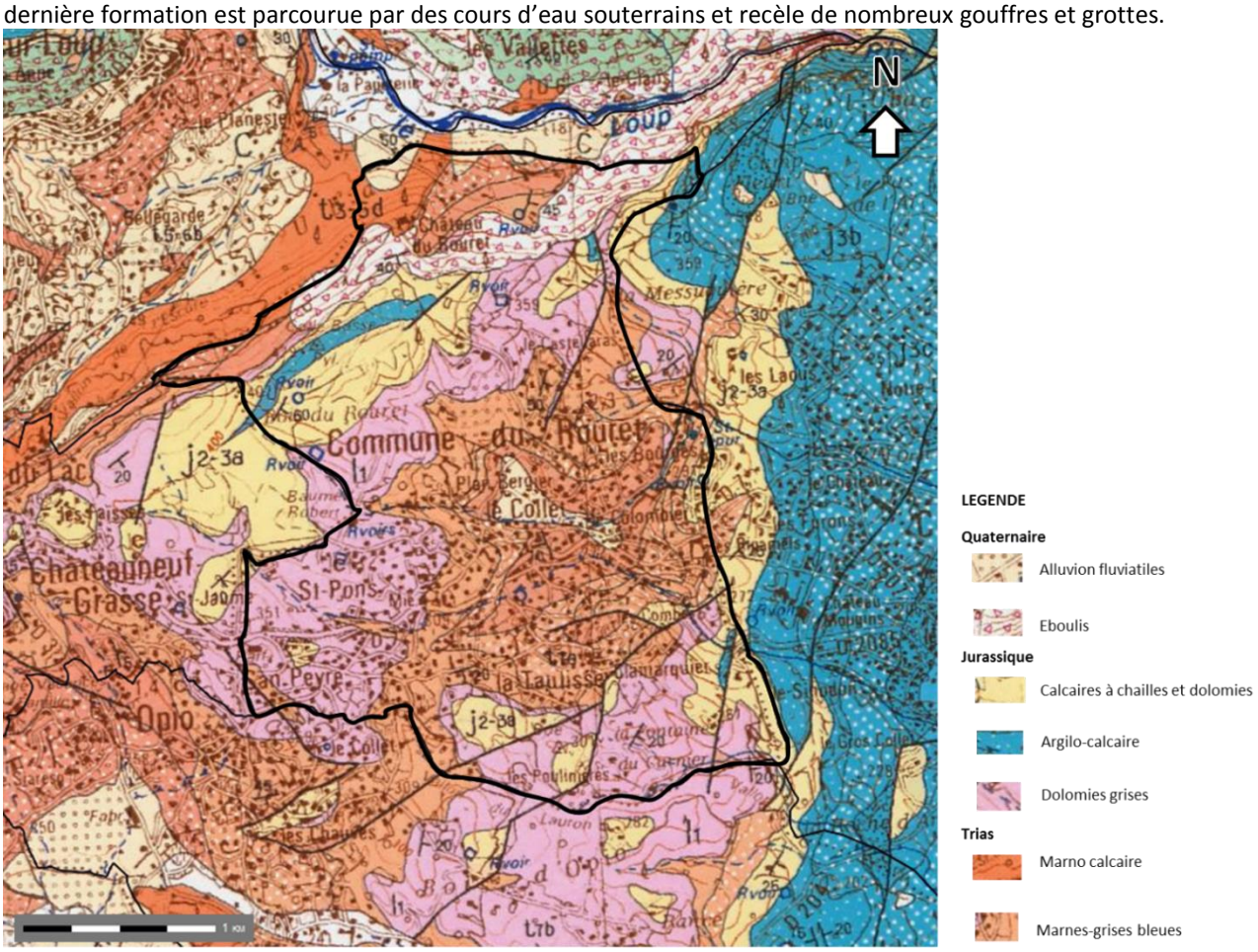
Le département des *Alpes-Maritimes* bénéficie d'environ 2 700 heures d'ensoleillement par an.

⊙ *Vents*

Globalement le territoire est assez bien abrité du vent. Le *Mistral* est dominant, mais généralement faible. Des vents forts sont possibles mais rares.
La commune a connu en 1982 une catastrophe de type « Tempête » ayant fait l'objet de deux arrêtés de reconnaissances de l'état de catastrophe naturelle.

5.1.1.2 Géologie

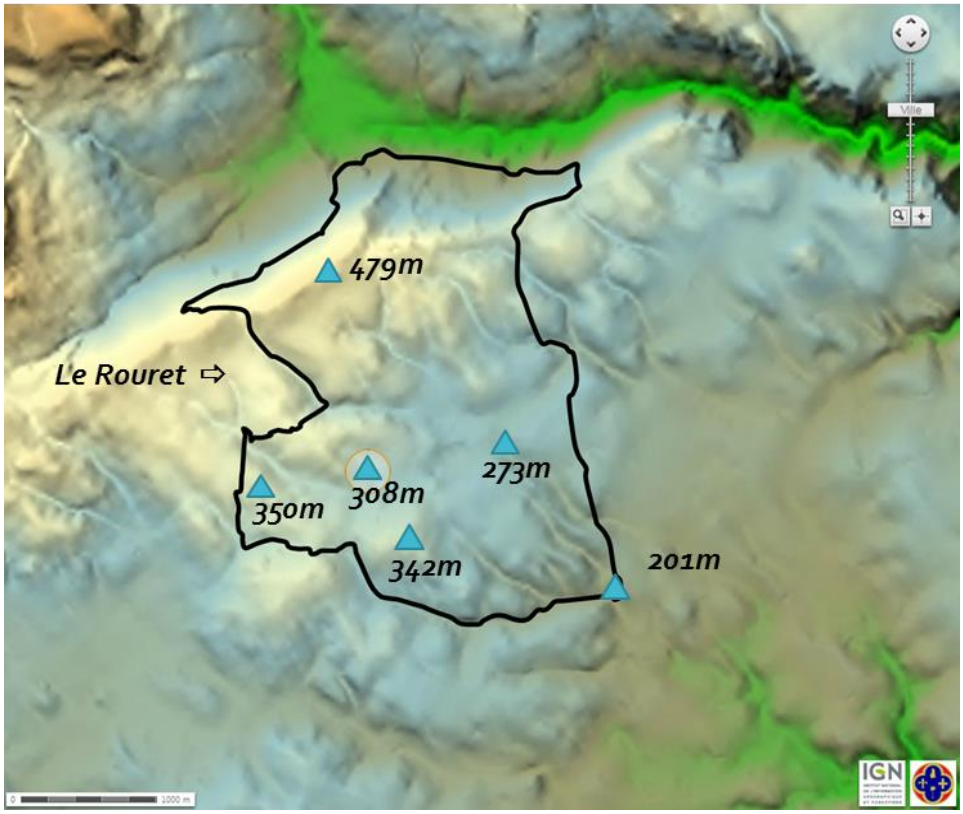
La majeure partie de la commune est assise sur des dolomies et calcaires de l'Hettangien et du Rhétien.
Au centre de la commune, les marnes et dolomies du Keuper occupent *Le Collet*.
Au Nord, les calcaires roux du Bajocien forme la ligne de crête qui sépare la commune du *Vallon de l'Escure*. Cette dernière formation est parcourue par des cours d'eau souterrains et recèle de nombreux gouffres et grottes.



Extrait de la carte géologique de la France au 1/50 000, feuille n°999 GRASSE-CANNES (BRGM)

5.1.1.3 Topographie

Le Rouret est un territoire de 710 ha, au relief marqué par l'ensemble collinaire du « camp romain » au Nord, culminant à 479 m d'altitude. Son altitude est comprise entre 180 et 479 mètres environ.
Le relief descend en pente douce, orientée Sud-Est, vers les vallons où se concentrent les quartiers d'habitat (altitude de 270 à 320 m).
La RD 2085 traverse la commune en suivant les espaces plus plans centraux qu'occupait jadis l'agriculture.
Le territoire est entaillé par de nombreux vallons tels *Le vallon de Barnarac* longé par la RD 2085, les vallons de *La Frayère*, *Le vallon Maigre* en partie Nord du territoire et *Le vallon du Lauron* qui marque la limite Sud communale.



Carte du relief de la commune du Rouret. Représentation de l'altitude sous forme de teintes hypsométriques (fausses couleurs), (Source : Géoportail)

5.1.1.4 Hydrogéologie

La commune est concernée par deux masses d'eau souterraines à l'affleurement.

- FRDG234 : Le SDAGE (mesures 2016-2021), précise que les mesures à mettre en œuvre pour le maintien en bon état consistent en la mise en place des modalités de partage de la ressource en eau.
- FRDG520 : Les mesures du SDAGE sont spécifiques au registre des zones protégées. Il s'agit de limiter les transferts et apports de fertilisants et de réduire les pressions azotées liées aux élevages. La masse d'eau est qualifiée comme étant en bon état.

À noter, que l'alimentation en eau potable du *Rouret* n'est pas issue de prélèvements dans ces masses d'eau souterraines.
La commune n'a connaissance (déclaration) d'aucun forage privé sur le territoire, destiné à l'alimentation en eau.

Les masses d'eau souterraines à l'affleurement (source: Carto-ide) **=>**



5.1.1.5 Hydrographie

Source : SDAGE RM 2016-2021.

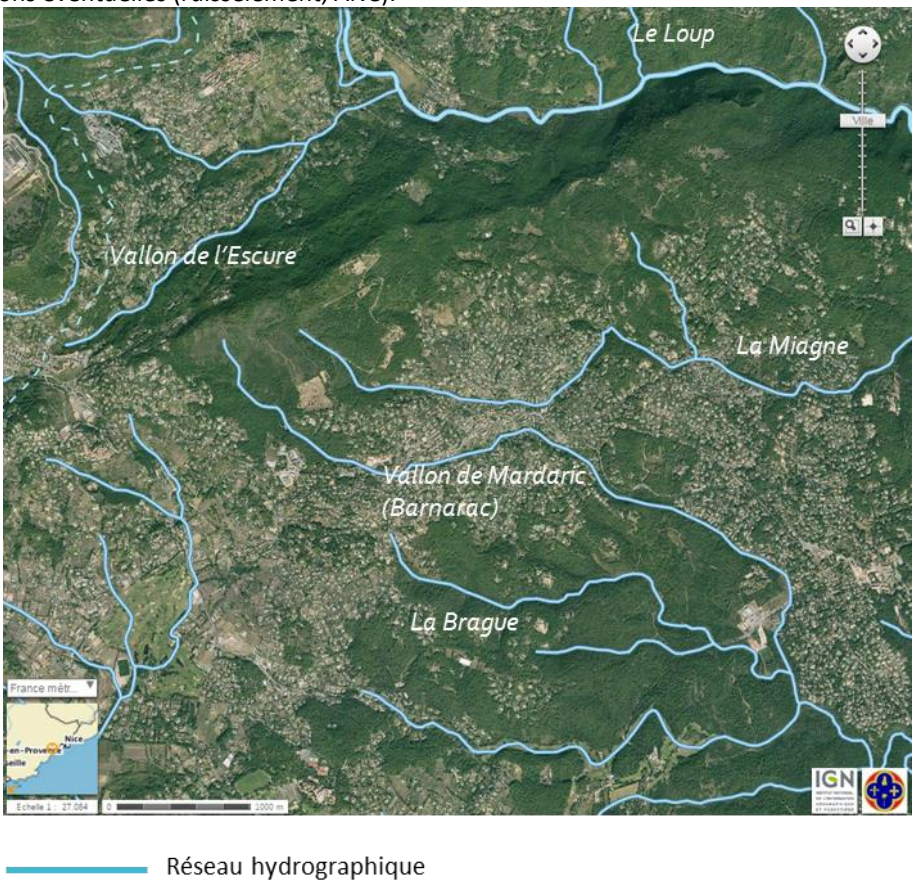
Le territoire communal appartient majoritairement au bassin versant du Loup (97,4% du territoire) et pour une petite partie au bassin versant de *La Brague* (2,6% du territoire communal).
Sur le territoire communal coule *La Miagne* qui rejoint le fleuve, le Loup, sur la commune de *Roquefort-les-Pins*, environ 3 Km en aval. Le vallon de *Mardaric* aussi appelé *Barnarac* (FRDR11543) dans le sous bassin versant du *Loup*, est défini comme présentant un état écologique MOYEN. L'atteinte du bon état écologique est reportée à 2027 pour cause de faisabilité technique.

D'autres masses d'eau sont « influencées » directement ou directement par le territoire :

- Le ruisseau des *Escures* (FRDR10490) dans le sous bassin versant du Loup, état écologique MOYEN, l'atteinte du bon état écologique est reportée en 2021 pour cause de faisabilité technique.
- *Le Loup Amont* (FRDR93A), état écologique MOYEN, l'atteinte du bon état écologique est reportée en 2021 pour cause de faisabilité technique.
- *La Brague* (FRDR94), état écologique MOYEN. L'atteinte du bon état écologique est reportée en 2027 pour cause de faisabilité technique.

Les deux principaux cours d'eau sont soumis à la pression de l'urbanisation :

- mauvais entretien, voire défaut d'entretien par les riverains (parfois difficulté d'accès au cours d'eau à cause des constructions / clôtures) ;
- modification de la fonctionnalité des cours d'eau (rejets, busage, détournement, comblement…) ;
- pollutions éventuelles (ruissèlement, ANC).



Le réseau hydrographique (Source: IGN /BD-Carthage/Géoportail)

À noter, que l'alimentation en eau potable du *Rouret* n'est pas issue de prélèvements dans ces masses d'eau superficielles.

5.1.2 Les risques naturels

Le territoire est concerné par plusieurs aléas :

- sismique,
- mouvement de terrain,
- inondation,
- incendie de forêt.

5.1.2.1 Sismicité

L'ensemble du territoire est classé en zone de sismicité 3 (modérée) par le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010.

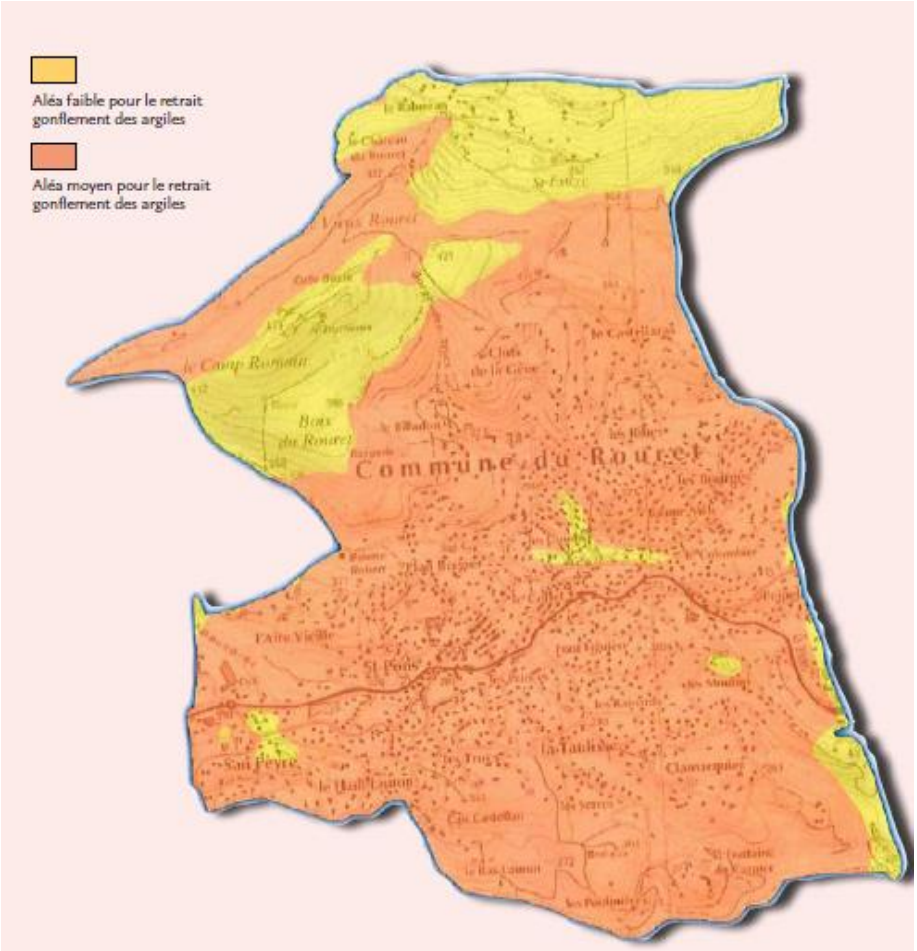
5.1.2.2 Mouvements de terrain

La commune n'est pas couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) concernant le risque mouvement de terrain et le BRGM ne recense pas de mouvement de terrain sur le territoire.

Toutefois, la commune a connu plusieurs reconnaissances de l'état de catastrophes naturelles entre 1982 et 2015 :

- deux pour «Éboulement, glissement et affaissement de terrain »,
- une pour «mouvements de terrain » et,
- cinq pour «Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols ».

Le risque de mouvement de terrain est principalement représenté sur le territoire communal par le tassement différentiel du fait de la composition argileuse des sols (sécheresse et réhydratation des sols).

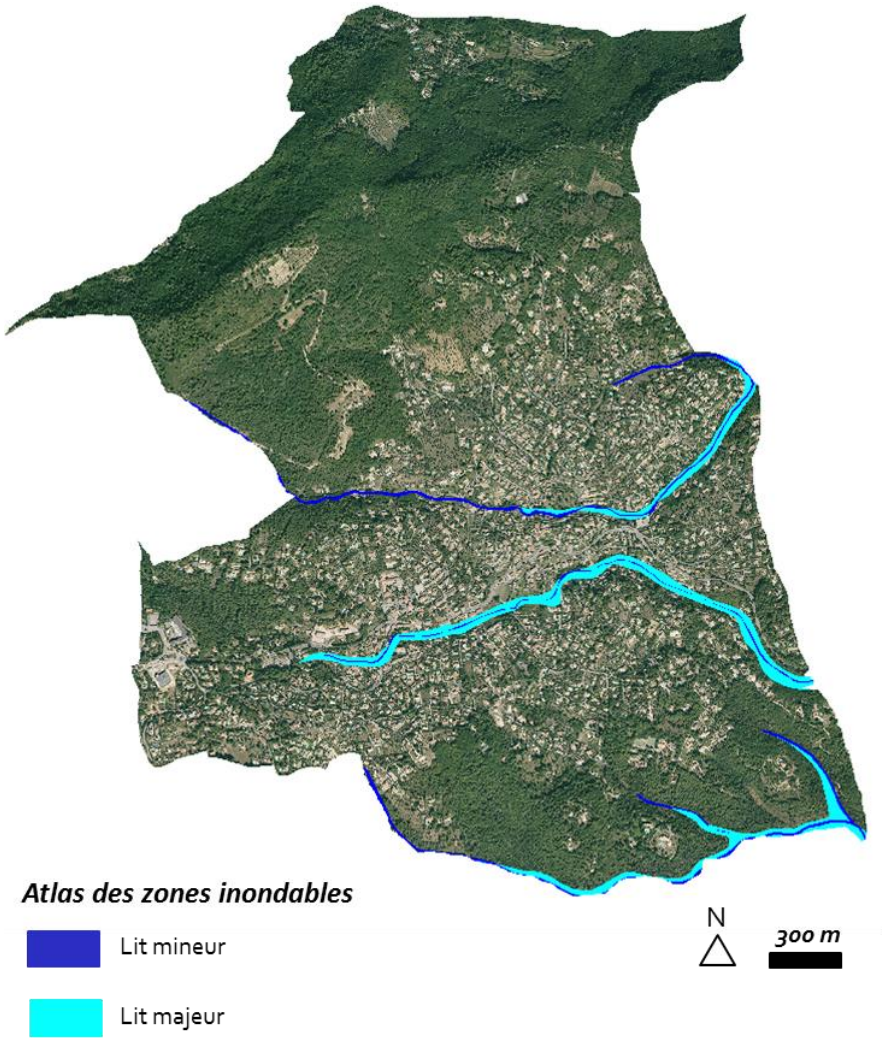


Aléa retrait gonflement des argiles. Source BRGM-DICRIM.
L'échelle de lecture initiale de la carte est le 1/50 000e.

5.1.2.3 Inondations

- *La commune n'est pas couverte par un PPRN concernant le risque inondation. L'Atlas des zones inondables est le seul document d'information des secteurs potentiellement inondables sur le territoire*

La commune a connu neuf catastrophes de type « Inondations et coulées de boues » ayant fait l'objet de reconnaissances de l'état de catastrophes naturelles entre 1982 et 2015.



Atlas des zones inondable. Source géorisques. L'échelle de lecture de l'AZI est le 1/25 000.

L'AZI est un document réalisé sur fond IGN (1/25 000e) en 2006. La superposition de l'AZI avec le cadastre actualisé de la commune du Rouret montre un « décalage » important de la donnée et la rend plus difficilement exploitable.
Par ailleurs, l'AZI ne prend pas en compte les aménagements réalisés sur les cours d'eau (buse, modification des profils…).
La CASA dispose d'un Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI), dont les actions concernent le territoire communal.

« ***L'inondation*** *est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors de l'eau. Elle peut être liée à un phénomène de débordement de cours d'eau, de ruissellement, de remontées de nappes d'eau souterraines ou de submersion marine* ».

Le tableau ci-dessous, relatif au risque d'inondations tend à montrer que la commune du Rouret est moins exposée que certaines communes limitrophes.
Dans ce domaine, la Commune du Rouret n'est pas selon le Ministère considéré comme un Territoire à Risque Important (TRI, contrairement aux communes de Biot, Antibes, Nice voire Grasse, que la situation et la topographie exposent certainement plus).
Elle n'est pas non plus l'objet d'un Plan de Prévention pour ce risque.
Plus que de véritables inondations, il s'agit de ruissèlement pluvial, lié aux épisodes pluvio-orageux intenses, qui semblent de plus en plus localisés et imprévisibles.
En effet, elle comptabilise moins de 20 arrêtés de catastrophes naturelles, quand d'autres communes beaucoup plus : Biot : 26 arrêtés / Antibes : 45 arrêtés / Nice : 66 arrêtés
Les communes limitrophes, bien que moins denses pour certaines notamment Opio, Le Bar sur Loup ou Chateauneuf, sont affectées de manière similaire.
En outre, concernant les inondations, il semblerait que les arrêtés plus fréquents dans les années 1990 (classement en 1987, 1994, 1996, 1999, 2000 (2 fois) se soient réduits dans les années 2000. Cela est peut-être à corréler avec la mise en place de dispositifs de rétention à la parcelle à partir de la mise en application du POS de 2002.

Commune	TRI Territoire à Risque Important d'Inondation	AZI Atlas Zones Inondables	PAPI Programme de Prévention des Inondations	Evènements historiques inondations en un siècle (nb et années)	PPRi Plan de Prévention des Risques d'Inondations (Préfet)	Cat Nat Nb de classement	Catastrophes naturelles Inondations Nb de classement, et années
Le Rouret	Non	Oui 2005	Oui, 2014 Loup/Bragues	**6** 1926, 1993(2), 1994, 2014, 2015	Non	19	**9** 1987, 1994, 1996, 1999, 2000(2) 2010, 2011, 2015
Biot	Oui	Non Pas évoqué	Oui 2014 Loup/ Bragues	**6** 1926, 1993(2), 1994, 2014, 2015	Oui 1998	26	**14** 1987(2), 1993, 1996(2), 1999, 2000(3), 2005, 2011, 2014(2), 2015
Valbonne	Non	Oui 2005	Oui, 2014 Loup/Bragues	**0**	Non	13	**11** 1987,1993, 1996(2),1999 , 2000, 2005(2), 2010,2011,2015
Antibes	Oui	Non Pas évoqué	Oui, 2014 Loup/Bragues	**6** 1926, 1994(3), 2014, 2015	Oui 1998 et (2017 pas d'arrêté)	45	**28** 1987(2), 1989, 1992(4), 1993,1994, 1996(2), 1998(2)1999, 2000,2002,2004 2005,2006, 2010(2),2011
Châteauneuf	Non	Oui 2005	Oui 2014 Loup/Bragues	**0**	Non	18	**10** 1987(2), 1994, 2000 (2), 2005, 2009, 2010, 2011, 2015

Roquefort les Pins	Non	Oui 2005	Oui 2014 Loup/Brague	**6** 1926, 1993(2), 1994, 2014, 2015	Non	19	**13** 1981-90-91-94(2)-96, 2000(3), 2005,2010, 2011(2), 2015
Le Bar sur Loup	Non	Oui 2005	Oui 2014 Loup/Brague	**1** 1926	Oui 2005	15	**6** 1987, 1994, 1996, 2000, 2005, 2010, 2011
Menton	Non	Oui 2005	Non	**6** 1926, 1994(3), 2014, 20156	Non	29	**16** (dont 4 dûes aux vagues) 1991-92-93-95-98-99,2000(3), 2004-5-10-11, 2014(2)
Nice	Oui 2012	Non	Oui 2014 Loup/Brague	**3** 1994(3)	Oui 1999,2003(2)	66	**34** (dont 7 dûes aux vagues) 1983-89-91-92(2)-93-94(2)-96-98-99(2),2000(5),2002, 2003, 2005, 2010(4), 2011,2012(2),2014(3),2015
Opio	Non	Oui 2005	Oui 2014 Loup/Brague	**6** 1926,1994(3), 2014,2015	Non	15	**9** 1988, 1994-96, 2000, 2005 2011(3), 2015
Grasse	Oui 2012	Non	Oui 2014 Loup/Brague	**1** 1926	Oui non approuvés 2003,2018	Non renseigné	
Villeneuve Loubet	Oui 2012	Non	Oui 2014 Loup/Brague	6 1926,1993(2),1994, 2014, 2015	Oui 2000	Non renseigné	

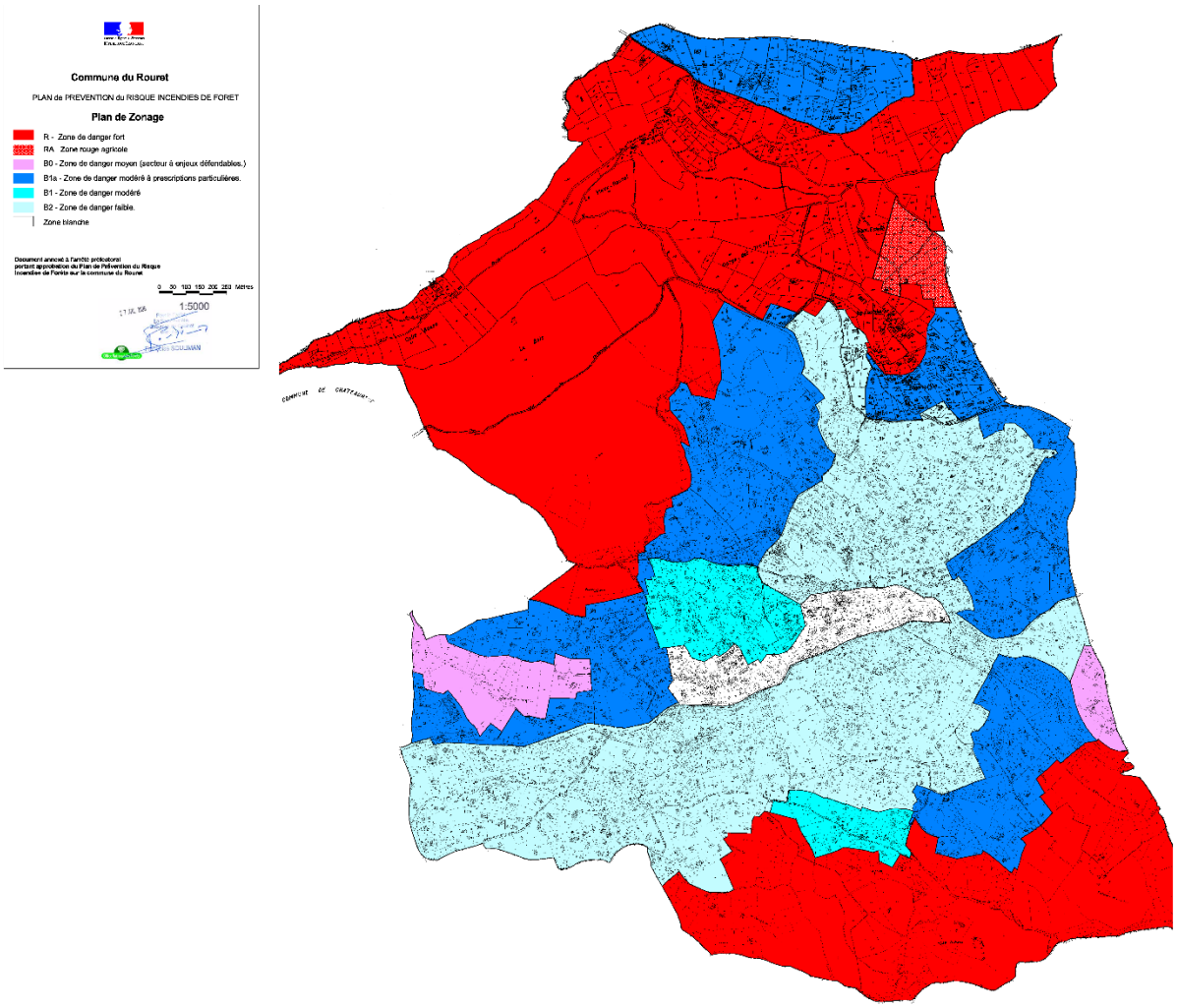
Éléments extraits de la base de données du Ministère de la transition écologique et solidaire – Géorisques – descriptif des risques 2019

5.1.2.4 Incendies de forêt

- *La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (PPRIF) approuvé le 27 juillet 2006. Il s'agit d'une servitude d'Utilité Publique (SUP – pièce n°5).*

Le PPRIF délimite cinq zones sur le territoire communal, où s'appliquent des dispositions spécifiques :

- la zone R (Rouge) – zone de danger fort et son sous-secteur Ra– zone rouge agricole
- la zone B0 (Rose) – zone de danger moyen
- la zone B1 (Bleu foncé) – zone de danger modéré et son sous-secteur B1a– zone de danger modéré à prescriptions particulières
- la zone B2 (Bleu clair) –zone de danger faible
- la zone Blanche - le respect des prescriptions générales édictées par le code forestier et les textes qui en découlent devrait suffire à assurer un niveau de sécurité satisfaisant



Le règlement du PPRIF est annexé au PLU et est consultable en mairie et sur le site de la Préfecture des Alpes-Maritimes. La cartographie du zonage réglementaire fait partie des plans des servitudes d'Utilité Publique, documents graphiques du PLU (pièce 5). Par conséquent ses dispositions prévalent sur celles du PLU.

5.1.3 Le contexte humain

Comme explicité dans le chapitre 2 « diagnostic » du présent rapport de présentation, la croissance démographique et les évolutions technologiques de ces dernières décennies ont entrainé :

- Des besoins croissants en logements,
- une réduction rapide des surfaces cultivées,
- l'implantation de nouvelles activités économiques (tertiaire principalement),
- l'augmentation exponentielle des besoins en ressources naturelles (eau et énergie principalement).
- la création de nouvelles infrastructures et de nouveaux équipements.
- l'utilisation des espaces anciennement agricoles pour satisfaire aux besoins en logements, entrainant
    - un changement d'usage des sols.
    - une évolution des paysages,
    - une modification des fonctionnalités écologiques du territoire,
    - un enfrichement des espaces agricoles résiduels,
- l'augmentation de la vulnérabilité du territoire et de l'exposition des personnes et des biens aux risques.
- l'augmentation des nuisances potentielles.

5.1.3.1 Evolution de l'occupation du Sol

Le chapitre « *gestion du foncier* » traite de l'évolution de l'occupation du sol et de la consommation d'espace projetée par le projet communal (PADD) et sa traduction réglementaire (zonage et règlement).

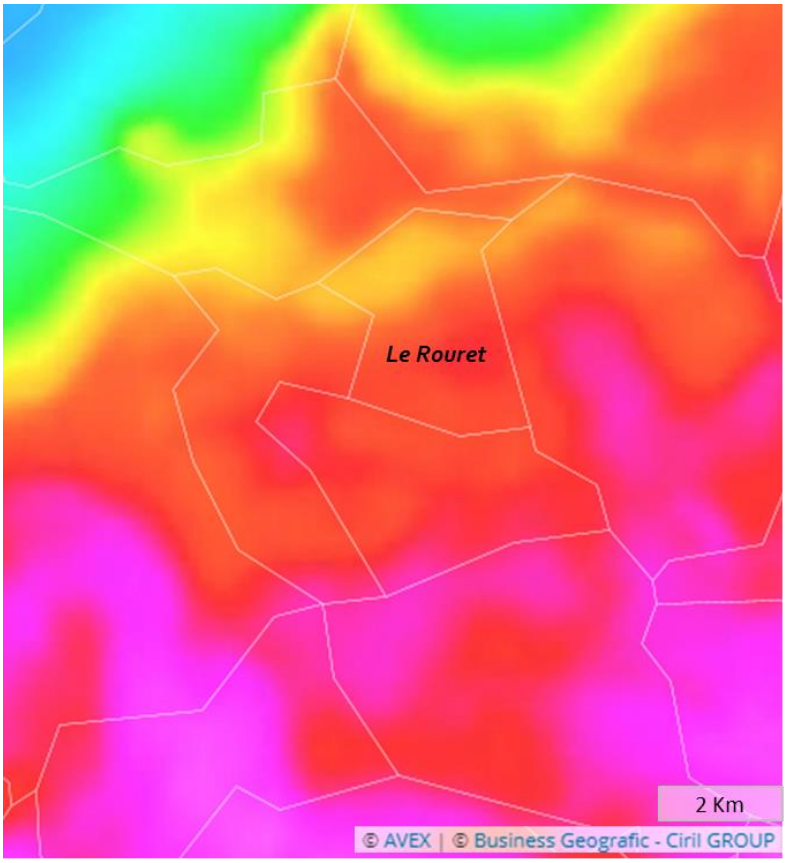
5.1.3.2 Exposition des personnes aux risques technologiques

Les risques technologiques sur le territoire communal concernent principalement le Transport de Matières Dangereuses (TMD) par voie routière. La commune n'est pas concernée par le TMD par canalisation.
Le territoire ne compte pas d'industrie ou d'installation pouvant générer un risque technologique.

5.1.3.3 Exposition des personnes aux pollutions et nuisances

⊙ *Environnement nocturne*

Le Grenelle 2 renforce la lutte contre les nuisances lumineuses.
L'expression pollution lumineuse désigne à la fois la présence nocturne anormale ou gênante de lumière, mais aussi les conséquences de l'éclairage artificiel nocturne sur la faune, la flore, la fonge, les écosystèmes ainsi que les effets suspectés ou avérés sur la santé humaine.
L'exactitude des données de la carte suivante n'est pas garantie : les valeurs sont indicatives et obtenues par le seul calcul, et non basées sur la réalité. Des phénomènes très localisés, comme l'éclairage de monuments ou d'édifices publics, ou au contraire l'extinction des luminaires passé une certaine heure, peuvent fausser localement les données. Cette carte rend compte de la pollution lumineuse à 23h, l'hiver, avec un taux moyen de 85° d'humidité.



Légende :Echelle visuelle AVEX
Blanc : 0-50 étoiles visibles
Magenta : 50-100 étoiles visibles.
Rouge : 100 -200 étoiles
Orange : 200-250 étoiles visibles,.
Jaune : 250-500 étoiles
Vert : 500-1000 étoiles
Cyan : 1000-1800 étoiles
Bleu : 1800-3000
Bleu nuit : 3000-5000
Noir : + 5000 étoiles visibles

Pollution lumineuse Source http://sit.pnrpaca.org

La commune du *Rouret* comme ses voisines apparait très contrainte par les émissions lumineuses.
L'action 26 « éclairage public plus économe » de Agenda 21 du *Rouret*, démontre sa volonté de diminuer son impact lumineux tant pour l'économie d'énergie que pour le bienêtre de ses habitants et de la biodiversité.

⊙ *Pollution sonore*

Le trafic routier est la principale source de pollution sonore sur le territoire communal. Plusieurs voies sont classées voies bruyantes. La cartographie et l'arrêté préfectoral sont consultables en annexe générale du PLU (pièce n°5).

Classement sonore des infrastructures de transports terrestres
Voies routières
Commune du Rouret

ID	Nom du Tronçon	Débutant	Finissant	Catégorie	Largeur du secteur de nuisance en mètres (1)	Tissus
50128866	**D2085:10**	100m ap. 3ème feu	Sortie Le Rouret	**4**	**30**	Tissu ouvert
50128867	**D2085:11**	Sortie Le Rouret	après virage en S	**4**	**30**	Tissu ouvert
50128863	**D2085:8**	Entrée Le Rouret	100m av. feu, 1km ap. entrée	**4**	**30**	Tissu ouvert
50128864	**D2085:9**	100m av. feu	100m ap. 3ème feu	**4**	**30**	Tissu ouvert
50128861	**D7:3**	Entrée ville	Intersection avec la D807	**5**	**10**	Tissu ouvert
50128870	**D7:4**	entrée ville	Intersection avec la D2085	**4**	**30**	Tissu ouvert
50128862	**D807:1**	Intersection avec la D2085	Intersection avec la D7	**5**	**10**	Tissu ouvert

En juillet 2002, l'Union Européenne a adopté la directive 2002/49/CE relative à l'évaluation du bruit dans l'environnement. Les textes imposent à toutes les grandes agglomérations de plus de 250 000 habitants l'établissement de cartes de bruit stratégiques (CBS), ainsi que la réalisation d'un Plan de Prévention du bruit dans l'Environnement (PPBE).

Réalisé en concertation avec les acteurs institutionnels en charge de la réduction du bruit, le PPBE est un plan d'actions qui recense les mesures réalisées ou prévues par les autorités compétentes et gestionnaires de voies.

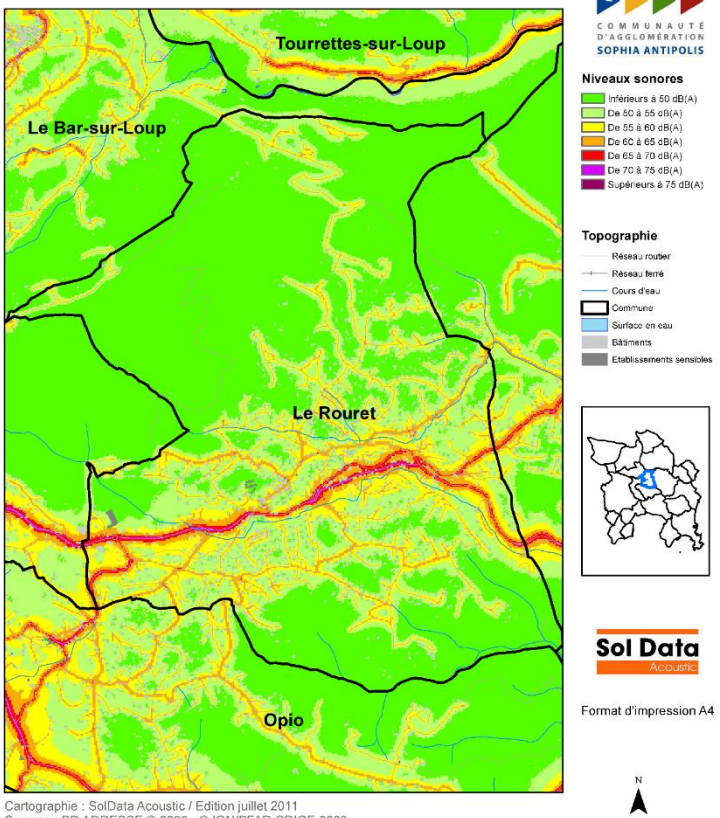
Un PPBE de la CASA énonce trois objectifs principaux :

- La réduction des nuisances sonores dans les zones à enjeux ;
- L'identification, la protection et la mise en valeur « des zones de calmes » ;
- L'anticipation des enjeux acoustiques dans les projets d'aménagement du territoire.

La commune du *Rouret* n'est pas concernée par des « zones à enjeux » du PPBE.
Elle présente des « zones de calme » au Nord et Sud du territoire, c'est-à-dire, des zones où le niveau sonore est inférieur à 50 dB.

La cartographie ci-contre, issue du PPBE montre que la commune bénéficie d'un environnement sonore de qualité, hormis le long des axes structurants du territoire (RD 2085, RD 7 et RD 807).
L'arrêté préfectoral n°2018-860 du 4 décembre 2018 porte approbation des cartes de bruit stratégique du réseau routier départemental. Cet AP est annexé au PLU (pièce n°5).

CARTOGRAPHIE DE L'ENVIRONNEMENT SONORE
CARTE DE MULTI-EXPOSITION
Situation 2005-2011 / Indicateur global : Lden (24h)
Le Rouret



Cartographie : SolData Acoustic / Edition juillet 2011
Sources : BD ADRESSE ® 2008 - © IGN/PFAR CRIGE 2008
// BD CARTO ® 2008 - © IGN/PFAR CRIGE 2008
// SIG - PAP 2009 // PCI Vecteur ®-© DGI/CDIF - 2009
// RFF // CG06 // DREAL

⊙ *Qualité de l'air*

Le bilan des émissions pour les principaux polluants met en évidence la contribution du secteur des transports routiers. Les oxydes d'azote sont issus très majoritairement des transports (74 % des émissions au total).

Le secteur résidentiel / tertiaire engendre des particules fines PM 10 et PM 2,5.
Le résidentiel et le tertiaire apportent des contributions plus faibles d'oxydes d'azote et participent aux émissions de NOx à hauteur de 21%.

Le tableau ci-dessous synthétise le bilan des émissions polluantes du *Rouret* (Source : www.atmosud.org).

Polluants	Emissions 2010 sur la commune	% du département	% de la région	Principales sources d'émission sur la commune
Oxydes d'azotes NO_X	17 tonnes	0,11%	0,02%	Transport routier (74%) résidentiel et tertiaire (21%)
Dioxyde de Carbone CO_2	7 000 tonnes	0,13%	0,02%	Transport routier (37%), résidentiel et tertiaire (61%)
Particules inférieures à 10µm	7 tonnes	0,25%	0,04%	Transport routier (21%), résidentiel et tertiaire (68%), industrie (10%)
Particules inférieures à 2,5µm	5 tonnes	0,32%	0,04%	Résidentiel et tertiaire (80%), transport routier (17%)
Gaz à effet de Serre	7 000 tonnes équivalent CO_2	0,13%	0,02%	Résidentiel et tertiaire (61%), Transport routier(36%)
Monoxyde de carbone CO	73 tonnes	0,26%	0,03%	Transport (16%) Résidentiel et tertiaire (82%),
Dioxyde de soufre SO_2	1189 kg	0,15%	0,00%	Résidentiel et tertiaire (93%)
Composés organiques volatils non méthaniques COVNM	77 tonnes	0,31%	0,04%	Agriculture et Nature (62%), Résidentiel et tertiaire (22%)

La bonne qualité de l'air du *Rouret* peut s'expliquer en partie par la localisation de la commune en retrait de l'urbanisation du littoral et plus en altitude. Les vents peuvent alors jouer un rôle de disperseur.

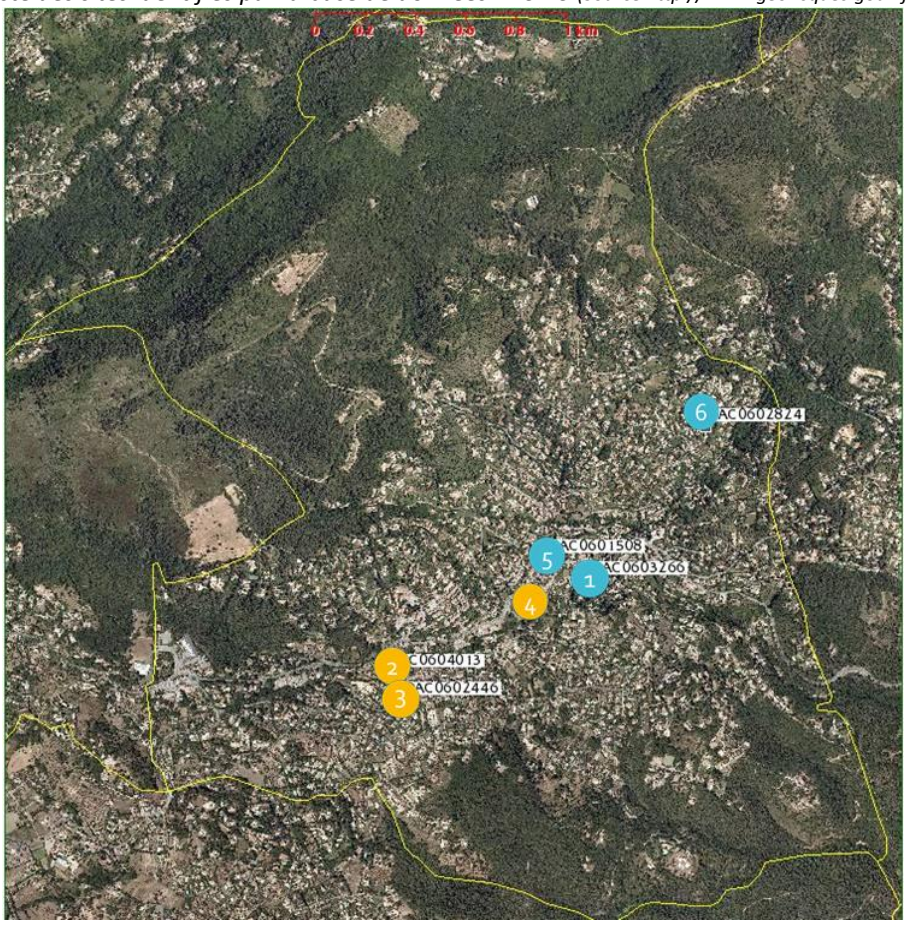
La consommation énergétique de la commune produit 7714 tonnes par an de CO2 (Gaz à Effet de Serre), soit 0,1% de la production des *Alpes-Maritimes*. Le secteur résidentiel est le principal producteur de ce gaz (52% de la production communale) suivi du secteur du transport (33%).

⊙ *Sites et sols pollués*

La base de données BASOL sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif, n'identifie aucun site sur le territoire.
La base de données BASIAS identifie sept sites, dont 3 ne sont plus en activité. À noter que l'inscription d'un site dans la banque de données BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit. Le tableau suivant liste les sites répertoriés par BASIAS.

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
PAC0600959		Garage		LE ROURET	G47.30Z C19.20Z G45.21A G45.21B	En activité	Centroïde
PAC0601508		Desserte de carburant		LE ROURET	G47.30Z G47.30Z	Activité terminée	Centroïde
PAC0602446	Ets GOLLE	Dépôt de liquide inflammable		LE ROURET	V89.03Z	En activité	Centroïde
PAC0602824		Serrurerie et ferronnerie		LE ROURET	C25 C25.71Z	Activité terminée	Centroïde
PAC0603176	SYNDICAT INTERCOMMUNAL VALBONNE, LE ROURET ET ROUQUEFORT LES PINS	Four incinérateur d'ordures ménagères		LE ROURET	E38.47Z	Activité terminée	Pas de géolocalisation
PAC0603266		Carrosserie des Moulins	Vallon de Barnavas	LE ROURET	G45.21B C25 E38.31Z	Activité terminée	Centroïde
PAC0604013		Dépôt d'hydrocarbures		LE ROURET	C19.20Z	En activité	Centroïde

Liste des sites identifiés par la base de données BASIAS (Source http://www.georisques.gouv.fr)



- Activité terminée
- En activité

Localisation des sites identifiés dans la base de données BASIAS (Source http://www.georisques.gouv.fr)

1: Carrosserie des Moulins
2: Dépôt d'hydrocarbures
3: Entreprise Golle, dépôt de liquide inflammable
4: Garage
5: Desserte de carburant
6: Serrurerie et ferronnerie
7: Four incinérateur d'ordures ménagères (Non localisé)

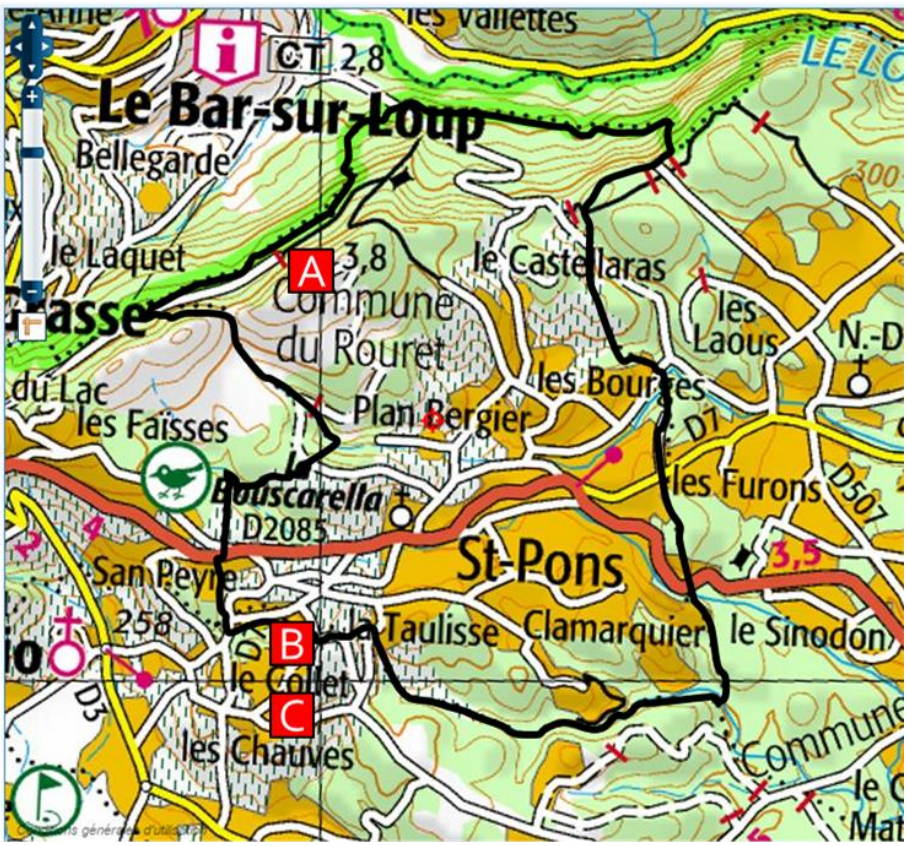
⊙ *Champs électromagnétiques*

Le Grenelle 2 renforce la lutte contre les nuisances et met l'accent sur le risque électromagnétique. Le risque électromagnétique est généré par l'exposition d'un individu à un champ électromagnétique. Les sources de champs électromagnétiques sont classées en deux catégories selon leur fréquence:

- Les champs électromagnétiques de basses fréquences (50 à 60 Hz), générés par les lignes à haute et très haute tensions.
- Les champs électromagnétiques de hautes fréquences (appelés «radiofréquences»), générés par les réseaux publics de téléphonie mobile, les réseaux informatiques (Wifi), les réseaux radiophoniques.

Sur la cartographie suivante, le support émetteur (A) situé sur la commune du *Rouret* est un pylône autostable de 33 m situé au *Camp Romain*. Il comporte des émetteurs de téléphonie mobile, télévision ainsi que de la radiodiffusion.

Une servitude de 500 mètres autour de cette station a été instaurée par décret le 23 mars 1984. Deux autres supports destinés à la téléphonie mobile (B et C) sont proches du territoire communal. Les ERP du territoire ne sont pas situés dans un rayon de 100m autour de ses émetteurs.



Localisation des émetteurs de champs électromagnétiques (Source Agence des Fréquences)

5.1.3.4 Énergie

⊙ *Consommation et production*

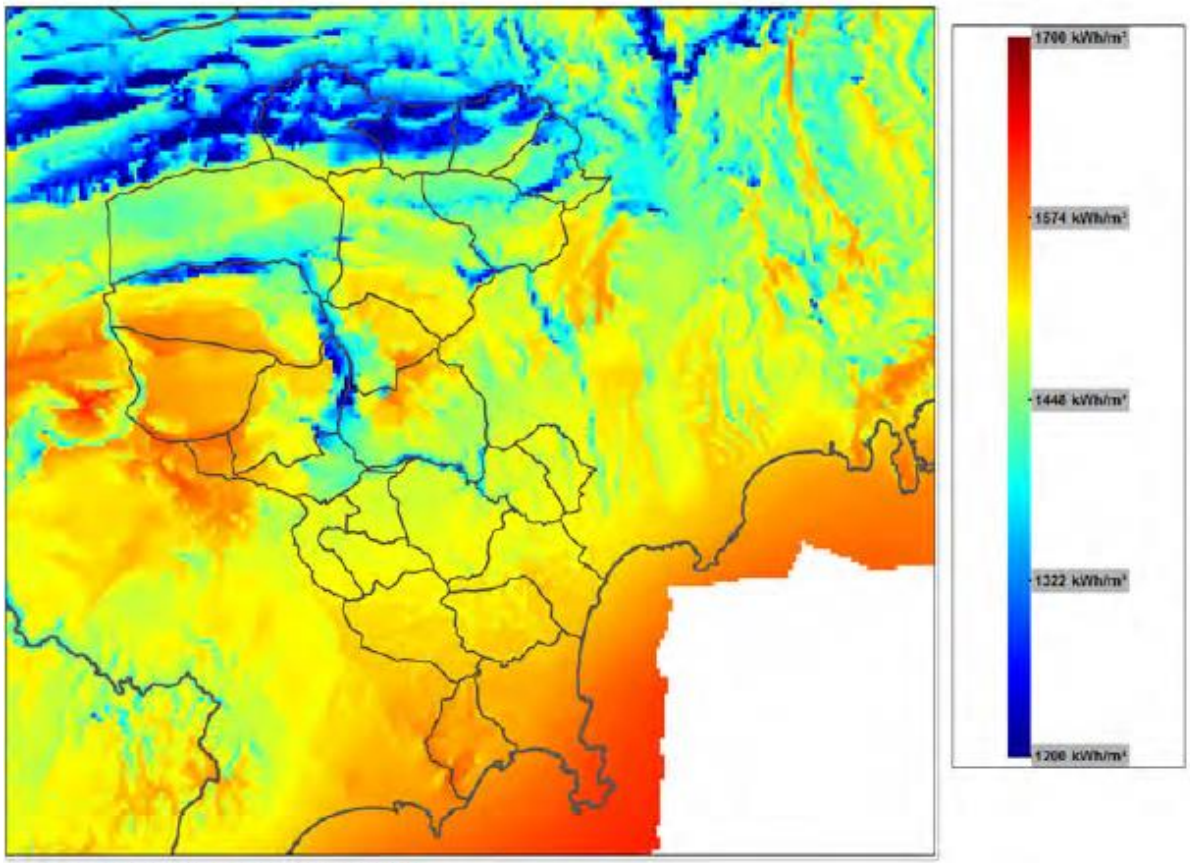
À l'échelle de la CASA, la grande majorité de l'énergie consommée est importée (environ 94%).
La production à cette échelle est réalisée à partir du bois-énergie, de la petite hydraulique, du photovoltaïque et de l'incinération des déchets. Cette production représente environ 6% de la consommation. Elle est essentiellement liée à l'utilisation individuelle de bois, c'est-à-dire chaudière, cheminée ou insert.

La consommation du *Rouret* représente 1% de la consommation globale d'énergie de la CASA.
Le Rouret produit 5,6% de sa consommation, essentiellement sous forme d'utilisation individuelle de bois (84% de la production d'énergie).

⊙ *Potentiel énergétique : Énergie solaire*

Le territoire possède un potentiel en énergie solaire très fort en raison de son fort ensoleillement.

Atlas solaire



Source : Mines ParisTech et Atlas solaire PACA

Atlas solaire à l'échelle de la Casa (Source document de travail CASA)

Deux valorisations de ce potentiel sont envisageables :

- Le solaire thermique : pour le chauffage (type plancher solaire direct) ou pour l'eau chaude sanitaire.
- Le solaire photovoltaïque : le but étant la production d'électricité.

La commune ne comptait en 2015 que quelques panneaux photovoltaïques et capteurs solaires représentant moins de 0,9% de la consommation d'énergie du territoire.

⊙ *Bois énergie*

La commune en particulier dans sa partie Nord, bénéficie d'une ressource en bois, principalement des forêts de feuillus et des forêts mélangées qui lui confèrent un potentiel énergétique non négligeable. Or, sur la commune les espaces forestiers sont essentiellement privés, le parcellaire est morcelé, ce qui engendre des difficultés de gestion et de valorisation.

Un Plan d'Approvisionnement Territorial en bois-énergie (PAT) 2012-2015 avait été mis en place sur les territoires de la CASA et de la CAPAP avec trois objectifs :

- analyser la consommation et la ressource mobilisable,
- mettre en place des équipements de stockage,
- optimiser les équipements pour une mobilisation accrue du bois.

Sur le territoire communal, une zone d'intervention prioritaire de quelques hectares (encouragée dans le cadre de la gestion du site Natura 2000) a été identifiée, mais la majorité des espaces boisés est difficile d'accès ou classée en zone d'attente.
Les principaux freins à l'accessibilité de la ressource forestière sont la topographie, l'urbanisation et les accès routiers.
Actuellement sur *Le Rouret*, la coupe de bois reste rare et la commune ne compte pas de projet de chaufferie bois collective.

⊙ *Éolien*

Actuellement, aucune installation éolienne (moyen ou grand éolien) n'est présente sur le territoire de la CASA.
Dans le cadre de l'élaboration du SRE PACA, une étude sur le potentiel éolien a été réalisée. Le SRE a été instauré par l'article 90 de la loi « Grenelle 2 » et constitue une annexe au SRCAE.
Le SRE définit les parties du territoire régional favorables au développement de l'énergie éolienne terrestre en dehors desquelles aucune ZDE ne pourra être créée ou modifiée, et fixe des objectifs quantitatifs et qualitatifs de l'éolien par zone géographique.
Dans le département des *Alpes-Maritimes*, l'objectif de puissance cumulée pour l'éolien est de 75 MW en 2020 (soit environ 37 éoliennes de 2 MW) et de 165 MW en 2030.
L'objectif à 2020 a été calculé en considérant les surfaces du territoire supérieures à 15 ha qui respectent l'ensemble des critères suivants :

- Zone libre de tout enjeu/contrainte technique ou environnementale rédhibitoire,
- Zone ou la vitesse moyenne de vent est supérieure à 5,5 m/s à 80 mètres de hauteur,
- Zone en dehors de tampons de 500 mètres autour des habitations,
- Zone en dehors des zones classées « sensibilités paysagères majeures » par l'étude paysagère réalisée par la DREAL,
- Zone en dehors des sites Natura 2000 et RAMSAR

La commune du *Rouret* ne remplit pas ces critères, en particulier la vitesse moyenne de vent est comprise entre 3,5 et 4,5 m/s à 80 mètres de hauteur.

5.1.4 Eau potable

Comme précisé dans le chapitre 2 du RP « Diagnostic – équipements », la commune du *Rouret* ne possède pas de ressource propre. L'eau provient de la *source du Foulon et des Fontaniers* propriété de la commune de *Grasse*, située sur la commune de *Gréolières*. 9 communes sont adhérentes au Syndicat assurant l'adduction d'eau potable depuis la source du Foulon.
Le syndicat Intercommunal des Eaux du Foulon (SIEF) indique, en décembre 2019, que le droit d'eau appliqué sur ces ressources ne permettant pas de répondre à l'intégralité des besoins des 9 communes adhérentes au SIEF, les compléments sont apportés actuellement par des achats d'eau auprès du SICASIL.
Le SIEF dispose ainsi, à ce jour, de la capacité nécessaire à la fourniture d'eau des 1 000 consommateurs supplémentaires susceptibles de s'installer sur le territoire de la commune du Rouret ces 10-15 prochaines années.
Pour l'avenir, le SIE. a également entrepris des discussions, afin de mailler son réseau avec celui du Syndicat Intercommunal de l'Esteron et du Var Inférieurs (S.I.E.V.I.), dans le but de sécuriser l'alimentation en eau du territoire desservi.
Le réseau d'eau potable dessert l'intégralité de l'enveloppe urbaine (1850 abonnés), avec un **rendement de 80,3%.**
Les droits d'eau de la commune sur la *source du Foulon* sont de 2592 m^3/j, ce qui représente annuellement 946 080 m^3.
En 2017, 678 459 m^3 d'eau ont été importés sur le territoire communal, soit 71% des volumes des droits d'eau annuels.
La commune ne dispose pas de schéma directeur d'eau potable.

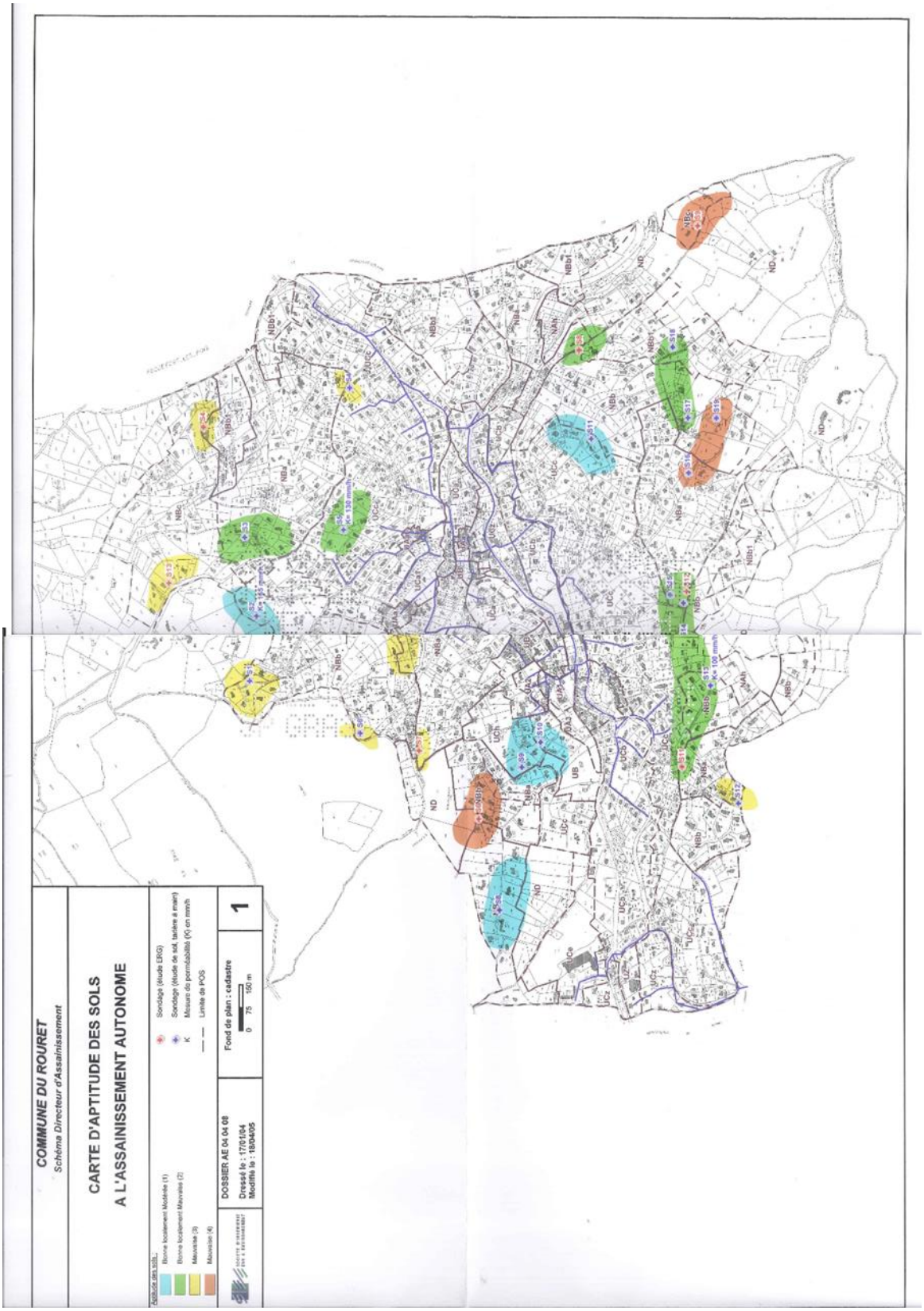
Remarque : les périmètres de protection de la *source du Foulon* sont en cours de définition (en 2017, l'état d'avancement était de 40% correspondant à la phase « avis de l'hydrogéologue sur les études hydrologiques réalisées ».)
Le territoire communal est concerné sur sa pointe Nord-Est par le périmètre de protection rapproché du forage du *Lauron*.

5.1.5 L'assainissement

La commune dispose de zones en assainissement collectif (AC) et d'autres, non couvertes par ce réseau, en assainissement autonome (ANC).
Le rapport du délégataire sur l'ANC et l'AC (SUEZ) précise pour l'année 2017

- pour l'assainissement collectif:
    - le réseau d'assainissement collectif (réseau séparatif) dessert près de 946 clients.
    - Le poste de relèvement sur le territoire envoie vers la STEP 47 335 m3 d'eaux usées par an.
    - La STEP intercommunale dispose d'une capacité nominale de 30 000 Équivalents habitants
    - *Le Rouret* représente moins de 2% des volumes traités par la STEP (extrapolation des données du délégataire et des données du site *assainissement.developpement-durable.gouv.fr*).
    - Le syndicat intercommunal pour l'extension et la gestion de la STEP des Bouillides a confirmé, en date du 29 novembre 2019, que les capacités de la STEP des Bouillides auront été augmentées de manière à pouvoir accueillir les 1000 habitants supplémentaires prévus d'ici 10 à 15 ans sur le territoire du Rouret. En effet, le syndicat a lancé des travaux de finalisation d'extension de la STEP des Bouillides passant de 30 000 à 50 000 équivalents habitants.
- pour l''assainissement non collectif :
    - 956 installations d'ANC sont recensées sur le territoire.
    - 75% de contrôles effectués. Soit 25 % des installations qui n'ont pas été contrôlées, les usagers n'ayant pas donné suite aux demandes de rendez-vous du délégataire.
    - Sur les 719 installations contrôlées, 44% d'installations conformes.

Il est intéressant de constater qu'entre 2016 et 2017, 2,3% des ANC ont été supprimés au profit d'un raccordement à l'AC.
En 2005, une étude de zonage d'ANC a été réalisée, permettant de définir l'aptitude des sols à l'assainissement. Les espaces identifiés en rouge sur la cartographie suivante nécessitent une étude parcellaire, afin de définir le type d'ANC le mieux adapté.


COMMUNE DU ROURET
Schéma Directeur d'Assainissement
CARTE D'APTITUDE DES SOLS
A L'ASSAINISSEMENT AUTONOME
Aptitude des sols :
Bonne localisation Modérée (1)
Bonne localisation Mauvaise (2)
Mauvaise (3)
Mauvaise (4)
Sondage (étude ERG)
Sondage (étude de sol, tarière à main)
K Mesure de perméabilité (K) en mm/h
Limite de POS
DOSSIER AE 04 04 08
Dressé le : 17/01/04
Modifié le : 18/04/05
Fond de plan : cadastre
0 75 150 m
1

5.1.6 Le contexte paysager

5.1.6.1 Evolution de l'implantation humaine : les particularités physiques du territoire

Telle une marche entre littoral et montagne, le territoire monte en pente douce depuis le Sud, jusqu'à une crête au Nord du territoire, où le regard semble se jeter dans les *gorges du Loup*. C'est l'eau qui a façonné ces gorges profondes et les paysages qu'elles dessinent.
Le Rouret domine ce cours d'eau et ses terres riches qui lui sont inaccessibles. Son territoire, lui, est composé de petits reliefs et de collines, sculptés de sillons et de vallons. L'eau y est rare, présente à la faveur de cours d'eau pérennes ou temporaires étroits au centre du territoire.

L'implantation de l'Homme ne s'est donc pas réalisée à la faveur d'un point d'eau ou d'une terre riche, facteur de sécurité alimentaire.
Elle a répondu à un besoin de sécurité et de surveillance. Ce sont les positions les plus hautes, qui les premières ont été occupées. En respectant ce principe, l'Homme s'est implanté très tôt sur le territoire, des traces de la fin du Néolithique sont toujours visibles. La position la plus haute du territoire, 480 mètres, fut occupée dès l'antiquité par un oppidum, dit du *Camp de Bois ou du Camp Romain*. Les ouvrages présents s'adaptaient aux particularités du territoire, tel que le Pont romain qui enjambe un vallat (pièce 4.1.4).

Bien plus tard, c'est encore le relief qui contraint la population. Le château du Rouret est attribué pour sa partie la plus ancienne, au XIIIe siècle. Il domine les *gorges du Loup*, tournant le dos au littoral. Il s'agit d'une bâtisse « isolée », et non d'un château médiéval autour duquel un village se serait développé.

La naissance du *Rouret* est tardive, le territoire ne comportait pendant longtemps que des hameaux dispersés, ce qui peut s'expliquer par la difficulté d'alimentation en eau des terres et par sa topographie difficile, laissant peu de place au développement d'un habitat groupé.

Dans la seconde moitié du XIXe siècle, la population, essentiellement composée d'agriculteurs, exploite les collines, façonnées de terrasses de pierres sèches. S'y cultivaient le blé, la vigne, l'olivier, le lavandin, puis les plantes à parfum telles que le jasmin et la rose qui venaient alimenter l'industrie du parfum de *Grasse*.
L'abandon des activités primaires au profit du tertiaire et le développement des techniques constructives innovantes ont conduit le territoire a évolué. La topographie n'étant plus un obstacle à la construction, les terres exploitées sont délaissées au profit d'une urbanisation diffuse, où les terrasses deviennent jardins et où les hameaux historiques se perdent dans les nappes d'habitats pavillonnaires.

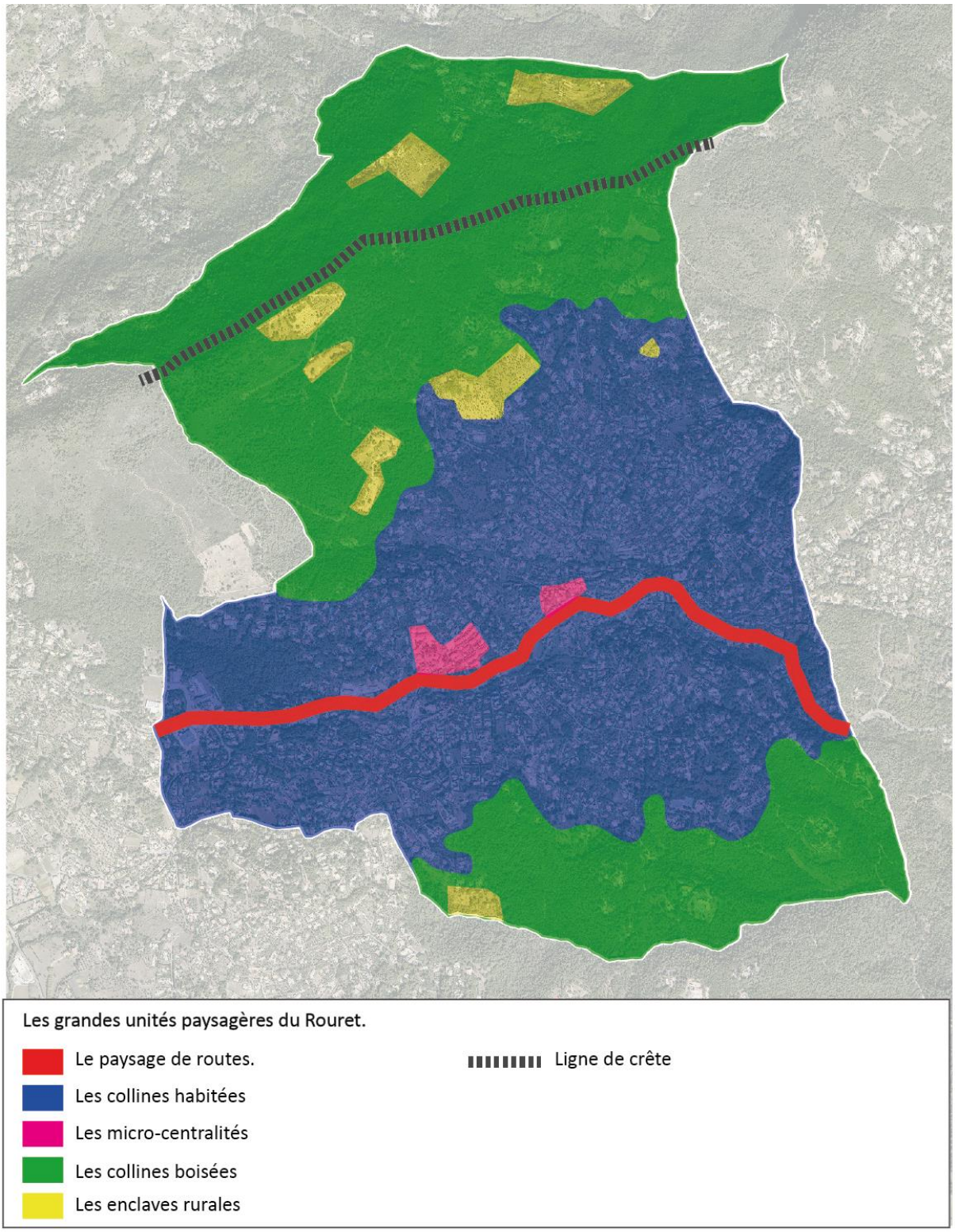
Le paysage actuel est la résultante de ces évolutions.

5.1.6.2 Les grandes unités paysagère

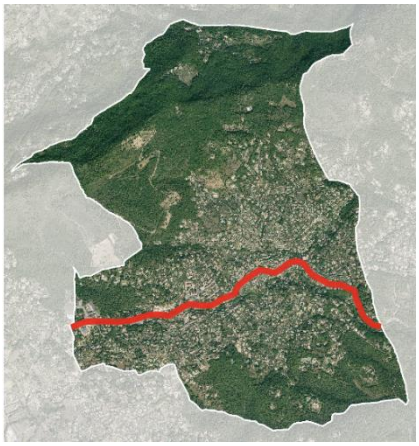
Le territoire communal, tel que nous le connaissons aujourd'hui, peut être virtuellement découpé en plusieurs unités paysagères.
La lisibilité du paysage prise en compte dans ce chapitre, est celle qui se trouve à la portée de tous. Il s'agit des grandes unités paysagères. D'autres échelles de lecture du paysage pourraient être appliquées, plus intimistes ; mais pour lesquels le PLU, avec les outils du CU actuel, n'apporterait pas de réponse plus adaptée.
Les grandes unités paysagères sont :

1. le paysage de routes,
2. les collines habitées,
3. les micro-centralités,
4. les collines boisées,
5. les enclaves rurales.

Carte synthétique des grandes unités paysagères du Rouret :



5.1.6.3 Unité 1 : Le paysage de routes.



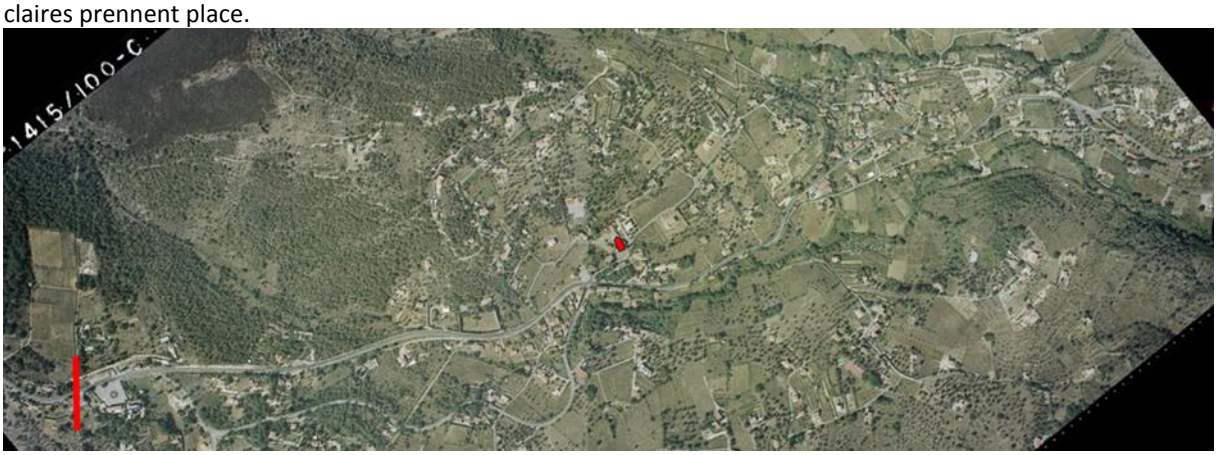
Caractère de l'unité : le territoire est littéralement « coupé » en deux d'Est en Ouest par la RD 2085, créant une coupure urbaine franche. La particularité de cette unité est que sa découverte est « dynamique », car réalisée en se déplaçant. Chaque détail paysager, architectural ou patrimonial, qu'il soit harmonieux ou non, est facilement observable, mais semble éphémère pour l'observateur.

Fonction et valeur sociale de l'unité : Actuellement, pas de réelle valeur sociale, mais une forte valeur économique et un rôle majeur dans le déplacement et la desserte des quartiers. Cette unité est la plus visible et usitée du territoire.

Évolution de l'unité

Hier (1960)

Pour comprendre *Le Rouret* d'Hier, il faut s'imaginer roulant à faible allure sur cet axe routier, alors nommé RN 85 et traverser *Le Rouret* qui depuis l'entrée de son territoire, indifférenciée de sa sortie, offre une vue dégagée sur les espaces agricoles cultivés qui gravissent les collines à perte de vue. Il faut imaginer l'odeur des plantes à parfum et la structures des terrasses plantés d'oliviers, dans lesquelles quelques bâtisses de pierres aux teintes claires prennent place.



Points de repère sur la photographie (source Géoportail-remonter le temps) :
| Limite communale sur la RN et ■ Église Saint-Pons

Aujourd'hui (2017)



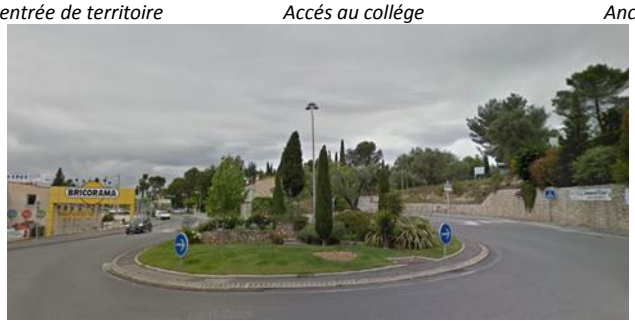
Points de repère sur la photographie (source Géoportail) :
| Limite communale sur la RD et ■ Église Saint Pons

Aujourd'hui, la RD 2085 structure le territoire en deux parties, une « partie Nord » et une « partie Sud ». Le minéral a remplacé fleurs et terrasses et les séquences paysagères sont devenues presque monotones.
L'entrée de territoire Ouest est marquée par un secteur d'équipements publics (collège) et par une zone d'activités et de commerces avec ses équipements (stationnements, panneaux de signalisation, panneaux publicitaires…). La recherche d'un aménagement végétal est toutefois perceptible (rond-point, stationnement, accotement de voies).


Grande surface commerciale d'entrée de territoire


Accés au collége


Ancienne halte de Tramway



Rond point de san Peyre

Séquence 1 : De cette zone d'activités économiques débute alors une séquence paysagère d'un demi kilomètre, rythmée par divers ouvrages de voiries et des percées végétales, qui se poursuit jusqu'au C*hemin des Comtes de Provence*.


Mur de soutenement


Traversée d'espace de grande naturalité paysagère


Percée visuelle sur le cimetière

Séquence 2 : De ce point débute une courte séquence paysagère (environ 300 m) marquée par « l'apparition » d'espaces bâtis de densité variable. Cohabitent des collectifs récents, accompagnés de leurs aménagements paysagers, et une nappe d'habitats pavillonnaires masquée par des clôtures variées. La fin de cette séquence marque le début du « village ».


Collectifs récents et cadre paysager


Habitats pavillonnaires masqués par des clôtures

Séquence 3 : Il s'agit de la traversée du village. Pour l'observateur averti, l'entrée du village est marquée par l'apparition simultanée des premiers commerces et de deux éléments symboliques d'un cœur de village : la mairie et le clocher de l'église.



La RD, ruban gris, monotone, se déroule vers *Roquefort-les-Pins*. Elle fait que l'on passe sans voir le village. La traversée (pointillés jaune) est rapide (environ 100 m = quelques secondes en voiture).
Pourtant un rythme des volumes existe, les percées visuelles sont intéressantes (espaces publics, église, platanes de la place centrale).





Séquence 4 : Sur environ 1 km, la RD 2085, en direction de l'Est, est caractéristique des axes de circulation, dont la conception ne prend en compte que la fluidité du trafic, en s'affranchissant de la nécessaire prise en compte du cadre de vie et des liens entre quartiers.
Le partage des voies est pensé à minima et uniquement pour les piétons (trottoir étroit, sans ombre, sans aménagement végétal), les pistes cyclables sont inexistantes.
Le minéral domine les abords de la voirie en une succession d'aménagements et de constructions disparates, qui présentent un manque de cohérence et d'attraits.

Le Collet, petite centralité, où sont situées la Poste et la pharmacie, est englobé dans une nappe d'habitats pavillonnaires, qui gomme ses particularités (architecture de caractère, espaces publics,...). L'intérêt de l'observateur n'est pas suscité.



Habitat pavillonnaire et petits collectifs





Au premier plan, des activités, au second plan, vue sur les collines habitées





Le Collet

Séquence 5 : Quelques centaines de mètres après que la RD 2085 se scinde en deux voies, donnant naissance à la RD7 (route de *Roquefort-Les-Pins*), la topographie change entrainant une modification de la perception paysagère.
Les quelques constructions visibles sont de type pavillonnaire, en retrait de la voie, avec de grands espaces végétalisés (jardins, espaces libres de construction). Les vues se ferment progressivement, la végétation devient plus présente, les aménagements urbains disparaissent, ne restent que les lampadaires.
La RD 2085 traverse alors une coupure d'urbanisation entre *Le Rouret* et *Roquefort-Les-Pins*.





Éléments ponctuels marquants de l'unité

Les clôtures le long de la RD 2085 : Indispensables à l'intimité et la protection contre le bruit de la route, des propriétés bordées par la RD, elles sont de types divers et parfois disharmonieuses. Se rencontrent ainsi tous types de clôtures, bâches plastiques, haies artificielles, balustrades bois, grillages, haies vives…
Cette diversité des clôtures contribuent à la perte de lisibilité du paysage et au manque d'intérêt de l'observateur.



Grillage doublé d'un brise vue plastique sur mur bahut



Grillage doublé de canisse



Mur bahut et grillage



bois



Haie vive mono spécifique



Écran tissus

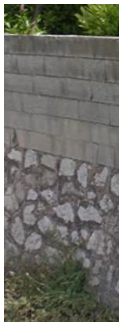

Bois


Double clôture


Haie vive multi spécifique


Métal et mur bahut pierres


Grillage doublé de haie vive sur mur

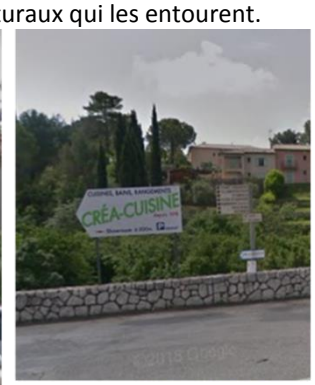

Mur plein

Quelques styles de clôtures rencontrés le long de la RD 2085 (non exhaustif)

***Les panneaux* publicitaires :** La RD 2085 est un support de communication important. Les panneaux de tous types, coloris et tailles se multiplient. Le regard est sans cesse attirer par ces signaux visuels au détriment des éléments d'intérêt paysagers ou architecturaux qui les entourent.







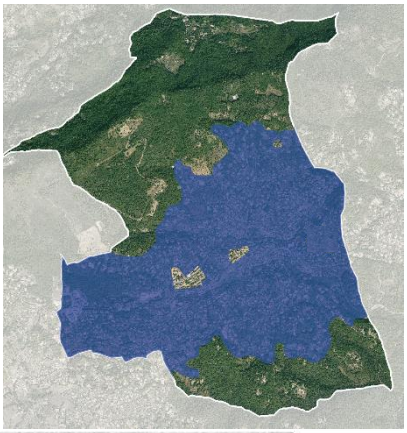



Quelques exemples de panneaux indicatifs et publicitaires présents le long de la RD 2085

<u>Bilan des points forts et faibles de l'unité</u>

Les points forts	*Les points faibles*
Une recherche d'aménagements paysagers en entrée de ville Ouest.	Une coupure nette du territoire par la RD 2085.
Une diversité de paysages sur quelques kilomètres.	Une voie très minérale, avec peu d'aménagements qui ne favorisent pas les circulations douces et le lien entre quartiers.
	Un manque de lisibilité du paysage.
Un linéaire routier ponctué d'éléments du patrimoine architectural (*Collet, Saint-Pons,* anciennes haltes de Tramway)	Des centralités noyées dans la masse de l'urbanisation.
Des espaces de grande naturalité en limite avec le territoire de *Roquefort les Pins* créant une coupure d'urbanisation.	Une grande hétérogénéité des clôtures, souvent mal intégrées dans le paysage.

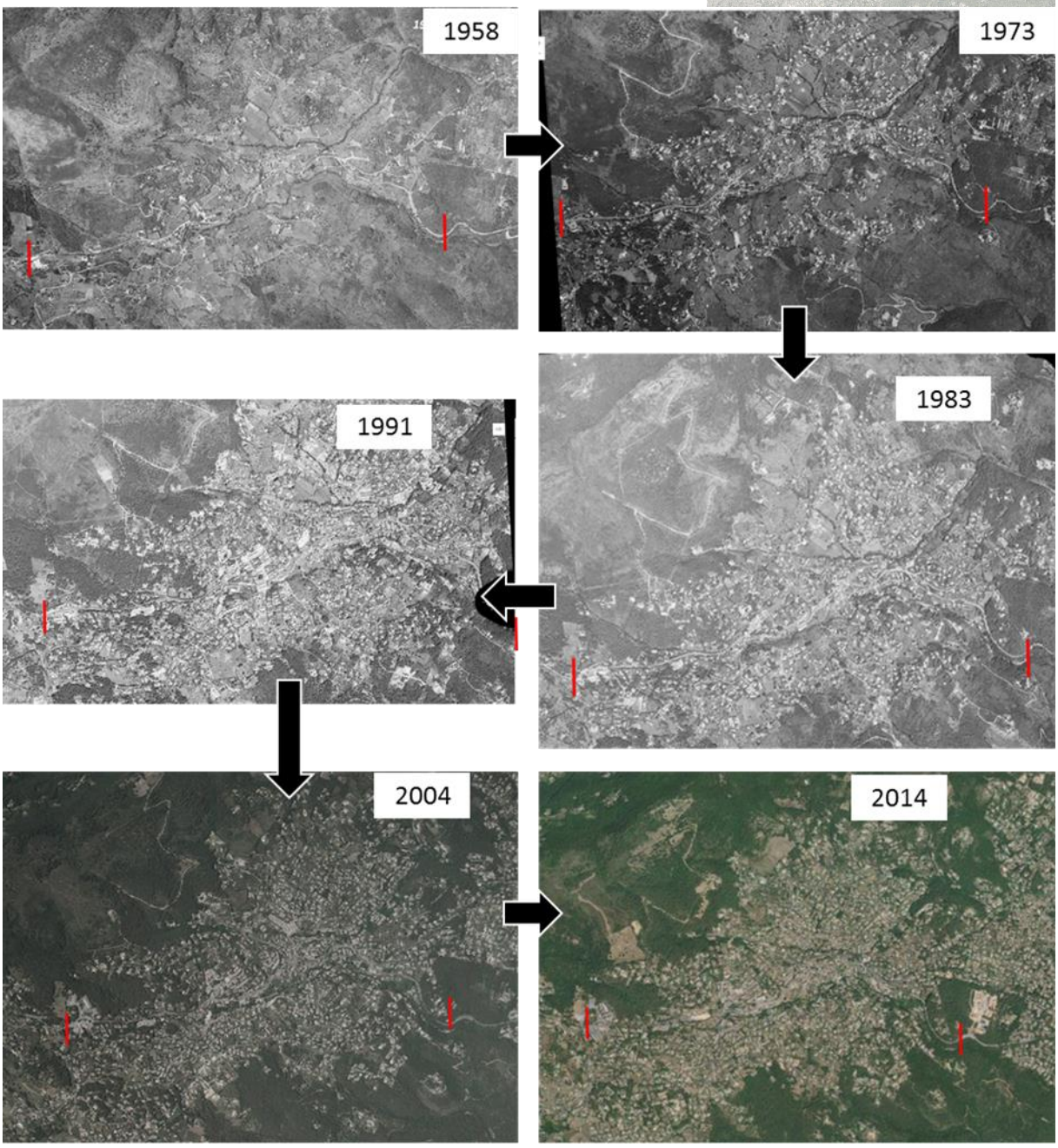
5.1.6.4 Unité 2 : Les collines habitées



Caractère de l'unité : Il s'agit des espaces bâtis prenant place sur les collines anciennement cultivées du *Rouret*, où la qualité paysagère est assurée par la superficie des jardins et par l'abondance de la végétation dans ces espaces privés.

Fonction et valeur social de l'unité : Ces quartiers ne disposent pas d'espace public, les accès y sont difficiles. Cette unité paysagère n'a qu'une fonction résidentielle. C'est la plus importante d'un point de vue social, puisqu'elle regroupe la majorité des arrivants récents du *Rouret*.

Évolution de l'unité



Points de repère sur les photographies aériennes (source Géoportail-remonter le temps) :
| Limites communales sur la RD

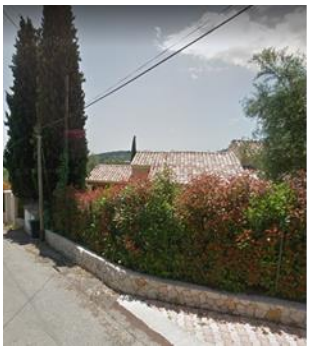
Il s'agit de l'unité paysagère la plus récente du territoire. Ce paysage de quartiers-jardins (plan paysage de la CASA) ou de collines habitées est apparu, à l'instar des communes voisines, il y a une quarantaine d'années. De grandes parcelles ont été ouvertes à l'urbanisation, provoquant un étalement urbain et une surconsommation d'espace très importants. Les paysages agricoles ont disparu, en même temps que l'économie liée.
Des voiries étroites, nombreuses, souvent en impasse, se sont développées dans ces quartiers, où le recours à la voiture individuelle est indispensable.

Les parcelles sont de grandes superficies et accueillent des maisons individuelles de belle taille et de grands jardins. Prenant place sur des terrasses anciennement cultivées, l'évolution de cette unité est double. La première phase est la disparition des cultures au profit des constructions ; et la seconde est une végétalisation des espaces résiduels. Les parcelles libres de construction s'enfrichent et les parcelles bâties voient se développer des jardins.

De « collines ouvertes et structurées » par les terrasses, le paysage est devenu « collines boisées et urbanisées ». Quoique critiquée par la surconsommation d'espaces agricoles qu'elle a induite, cette urbanisation est plébiscitée pour son intégration paysagère et l'attrait de son cadre de vie. Ainsi, le plan paysage de la CASA indique : « *Cette urbanisation dispendieuse a conduit à la constitution de jardins privés généreux qui forment pour bien des quartiers le tissu végétal de l'urbanisme. L'abondante végétation arborée qui s'y est développée permet d'absorber l'éparpillement des villas dans les collines. Les amples et élégantes silhouettes des pins, des cyprès et des palmiers contribuent même à magnifier le paysage habité et à offrir des ambiances douces et ombragées aux quartiers, souvent agréables et compensant l'absence ou la rareté de plantations dans l'espace public* ».

Éléments ponctuels marquants de l'unité

Les toitures
Cinquième façade des constructions, les toitures sont quasiment les seuls éléments architecturaux visibles, aussi bien depuis l'intérieur des quartiers (visibles au-dessus des clôtures ou en contrebas des voies de desserte du quartier) que depuis les espaces qui leur font face.





Les clôtures
Dans cette unité paysagère, les clôtures sont harmonieuses, elles sont principalement constituées de haies vives, majoritairement mono-spécifiques (cyprès, lauriers,…). Elles sont majoritairement entretenues.
Le recours à des brises vues de type bâches ou canisses détonne.



Quelques types de clôtures rencontrés dans les quartiers-jardins ou collines habitées (non exhaustif)

Les murs de pierres sèches

Il s'agit des vestiges du passé agricole du territoire et d'un patrimoine à conserver. Ils structurent le paysage des collines habitées. Certains murs ont disparu lors des chantiers d'aménagement des quartiers et de constructions des maisons. Leur trace reste visible ponctuellement dans les jardins, sur les bords de chemins. D'autres murs ont été conservés et intégrés dans l'aménagement paysager des jardins. Le plan paysage de la CASA compare ces terrasses « *au sel et au poivre de nos plats cuisinés : discrets, mais indispensables à la saveur de nos paysages* ».

La végétation

Le plan paysage communautaire précise, très justement, que la végétation « *est le liant précieux et indispensable d'une urbanisation éclatée dans l'espace, qui atténue l'omniprésence bâtie, offre des paysages végétaux et tempère le climat* ».

Effectivement, le constat est sans appel, sans la végétation omniprésente, les collines habitées perdraient leur attrait et leur charme. La présence du bâti serait trop prégnante.

La trame végétale est partout, parfois « sauvage », dans des jardins « vivants » très peu minéralisés, d'où la végétation semble « s'échapper » pour conquérir les clôtures et les abords des voies.

Parfois très maitrisée, littéralement taillée au cordeau, quand il s'agit des haies, dont le rôle est de masquer un jardin apaisé entourant une maison.

Les haies végétalisées sont omniprésentes, elles délimitent une voirie étroite, se terminant très souvent en impasse. Certains quartiers disposent de haies très hautes (supérieur à 2 mètres) créant de véritables couloirs végétaux.



Une haie vive mono-spécifique, maitrisée, créant un couloir.



Une haie vive, plurispécifique et « sauvage »

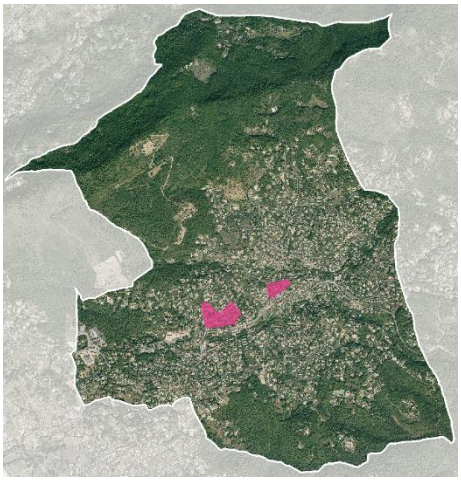
La haute silhouette des cyprès se détache du paysage. De-ci de-là, palmiers et oliviers ponctuent les jardins en de valorisants aménagements paysagers. Quelques oliveraies, milieux plus ouverts, se détachent de ces espaces bâtis, offrant de nouvelles perspectives paysagères.



Bilan des points forts et faibles de l'unité

Les points forts	*Les points faibles*
Une couverture végétale qui rend le bâti discret.	Un habitat éclaté sur le territoire.
Des terrasses reconverties en jardins et certains murs de pierres conservés	Des quartiers structurés par des voies réduites, souvent des impasses, aux clôtures hétérogènes. La circulation et l'orientation sont difficiles
Deux collines habitées qui se font face et qui se « répondent » par des signaux visuels forts (végétaux et bâtis).	Très peu de points de vue sur des espaces naturels ou agricoles. Partout le regard est happé par l'urbanisation (principalement des toitures).

5.1.6.5 Unité 3 : les micro-centralités



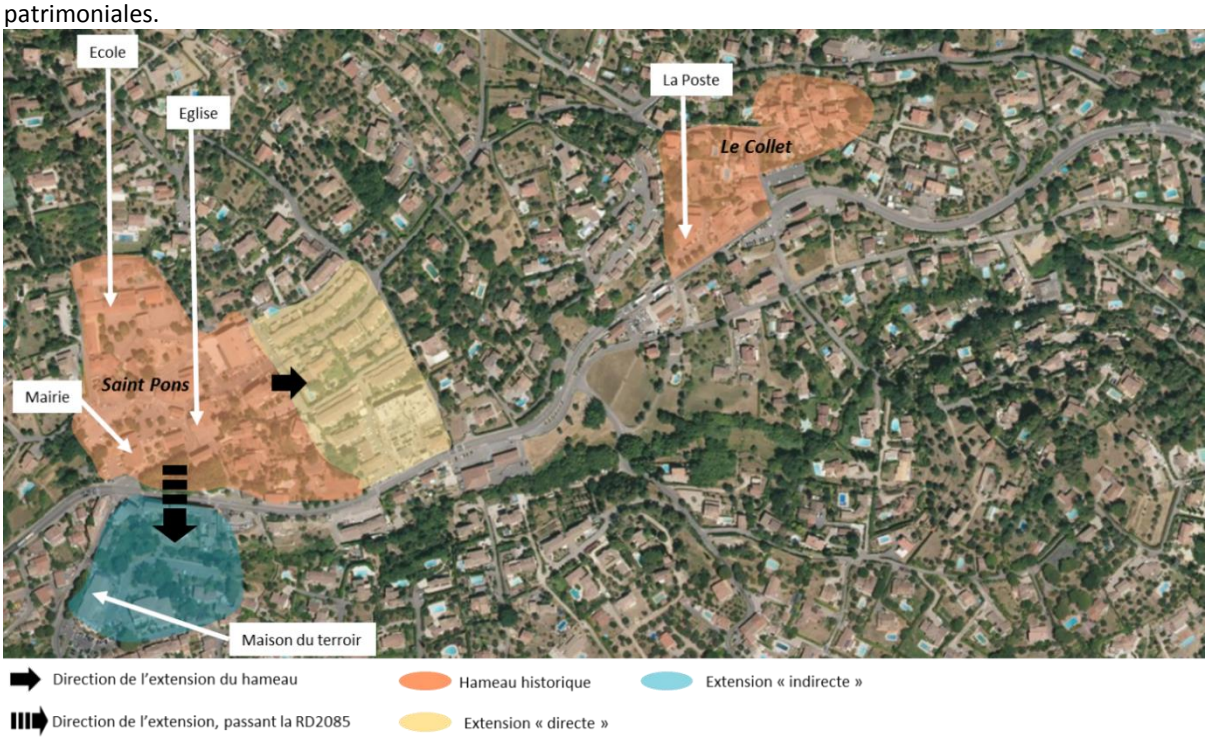
Caractère de l'unité : Il s'agit des principaux hameaux historiques du *Rouret*, qui regroupent les équipements publics et certains commerces. D'autres hameaux sont présents sur le territoire, mais non évoqués ici.

Fonction et valeur social de l'unité : ces micro-centralités sont essentielles aux Rourétans. Lieux de vie, qui regroupent école, bibliothèque, église, ou encore mairie. Elles représentent l'histoire et le patrimoine du *Rouret*.

Évolution de l'unité : Comme vu précédemment, *Le Rouret* ne possède pas de village historique « traditionnel », groupé autour d'un édifice religieux, d'un château ou entouré de remparts.

Les deux principales micro-centralités sont *Saint-Pons* et L*e Collet*, qui se sont développées lorsque les collines, aujourd'hui habitées, étaient encore cultivées.
Le hameau de *Saint-Pons*, a connu une première extension, directe, vers l'Est et une seconde, « indirecte » vers le Sud. « Indirecte », car la RD 2085 sépare les deux entités, hameau historique et extension (Hameau des Princes).
Le Collet a connu une extension vers l'Ouest, de taille réduite et plus ancienne que celle de *Saint-Pons*.

Aujourd'hui, englobées dans la nappe d'urbanisation diffuse qui s'est développée ces quarante dernières années, les micro-centralités ne se détachent pas de la « masse urbaine ». Quasiment imperceptibles depuis la RD 2085, il faut s'engager dans les hameaux pour découvrir leurs caractéristiques paysagères, architecturales et patrimoniales.



Saint-Pons :
Sur une superficie d'environ 2,5 hectares, le hameau historique concentre les principaux édifices publics du *Rouret*. La voirie est large, le stationnement public crée de grands espaces ouverts et minéralisés.



Les constructions sont traditionnelles, de forme simple, généralement à un seul étage.
Les façades sont des murs de pierres calcaires apparentes ou parfois enduits.
Les ouvertures sont de petites dimensions, plus hautes que larges. Les volets, pleins ou persiennés sont de coloris sobres (bleu ciel, marron, vert olive ou sapin…). Les modénatures sont rares, seules les principales portes d'entrées possèdent un encadrement maçonné.
La végétation est omniprésente :

- Lierre sur les façades.
- Plantations ponctuant les espaces de stationnement.
- Platanes en front de RD 2085, ombrageant le terrain de pétanques, lieu d'échange et de convivialité du hameau.

- Aménagements paysagers des espaces publics, principalement autour de la Mairie.
- Aménagements des espaces privés, ouverts sur les espaces publics.















Aperçu de la végétation du hameau de Saint-Pons

<u>Les deux extensions de Saint-Pons</u>

L'extension directe de *Saint-Pons* prend place à l'Est du Hameau. Il s'agit d'un quartier résidentiel dense, petits collectifs et maisons mitoyennes des deux côtés, à un étage. Les façades sont de teintes claires (nuances de beige), les toitures présentent des génoises. Les ouvertures sont plus hautes que larges.

Le hameau historique et son extension communiquent via le C*hemin du Billard*, qui est bordé par des aménagements végétalisés, véritables liens entre les deux entités.

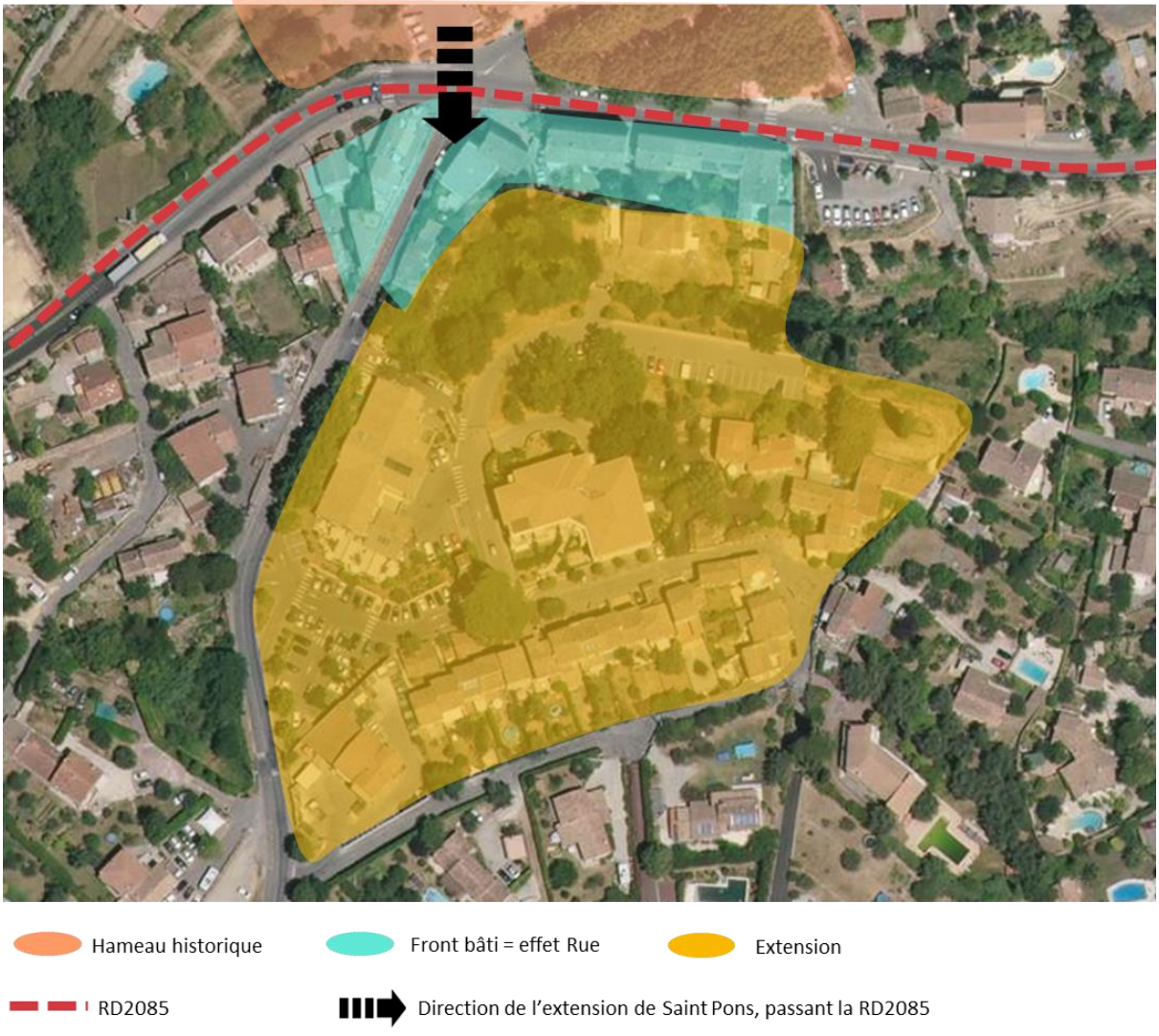


Chemin du Billard, lien entre le hameau et son extension

La seconde extension prend place au Sud de la RD 2085. Il ne s'agit pas d'une extension directe, car séparée par la RD 2085, qui comme vu précédemment, crée une rupture entre le Nord et le Sud de l'enveloppe urbaine. Un front urbain, historique, existe en bordure de la RD 2085 et sur quelques mètres le long de la route *d'Opio*, créant un effet de « rue ». En arrière de ce front, se sont implantés :

- La *Maison du Terroir* (en 2013), dont le but est de promouvoir l'agriculture locale et la tradition provençale. Lieu de rencontres, de convivialité et de transmission des savoir-faire, elle valorise le Terroir, le développement durable et la préservation de l'environnement, et participe à la vitalité et l'attractivité de la commune.
- une opération de maisons individuelles en mitoyenneté
- un collectif.

La végétation y est encore très présente en particulier le long du vallon.



Le Collet :

Complètement déconnecté de *Saint-Pons*, ils sont distants, l'un de l'autre, d'environ 500 mètres à vol d'oiseau. Il s'agit du deuxième hameau principal.

La configuration est différente de celle de *Saint-Pons*. Il comporte deux entités :

- en front de la RD 2085 un espace public accueillant des commerces, dont la pharmacie du *Rouret*.
- un petit noyau historique.

Entre les deux, une rue étroite crée le lien, elle est bordée de clôtures hétérogènes. Le centre du hameau est réduit à quelques constructions resserrées, certaines à deux étages. Les espaces libres sont peu nombreux et minéralisés.




Maisons individuelles


Ruelle

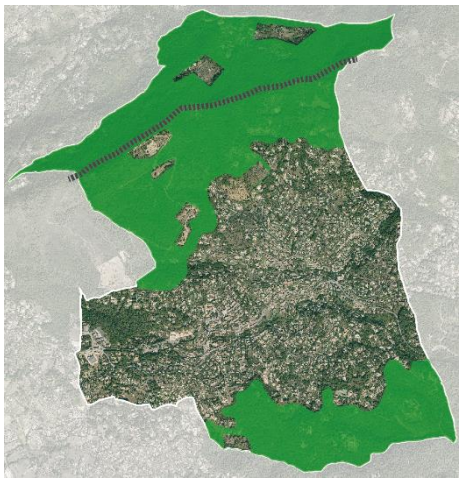

Noyau historique du hameau


Noyau historique

Bilan des points forts et faibles de l'unité

Les points forts	*Les points faibles*
A *Saint-Pons* : des espaces publics accueillants, accompagnés d'une trame verte structurante.	Au *Collet* : des espaces publics de taille réduite, peu mis en valeur.
A *Saint-Pons* : une harmonisation des nouvelles constructions avec le bâti traditionnel historique du hameau (volume, coloris, ouverture,…).	Au *Collet* : un centre historique difficile d'accès et peu mis en valeur.
Au *Collet*, les commerces créent un « front de rue » le long de la RD 2085.	A *Saint-Pons*, la RD crée une rupture entre le hameau historique et son extension Sud.

5.1.6.6 Unité 4 : les collines boisées



Caractère de l'unité : Il s'agit des collines boisées situées dans le Nord et Sud du territoire. Ces espaces naturels sont en lien avec les espaces naturels des territoires voisins. Quelques habitations, plus ou moins isolées les unes des autres, ponctuent ces espaces.

Fonction et valeur social de l'unité : Les hauteurs du *Rouret* jouent un rôle social important. Élément paysager et patrimonial de premier ordre, les espaces naturels du Nord du territoire sont des lieux de promenade, au milieu des amandiers, oliviers et chênes truffiers et offrent une vue imprenable sur la Méditerranée. Leurs fonctions sont diverses :

- Sylvo - pastoralisme
- Cueillette des champignons
- Atelier pédagogique
- Parcours sportifs et de santé
- Découverte du patrimoine préhistorique
- Détente…

Au Sud, les espaces naturels offrent une découverte de paysages et d'éléments liés à l'eau, tels que les moulins.

Évolution de l'unité : Le territoire est marqué par des reliefs qui offrent de larges vues sur la *Méditerranée* et sur les *gorges de Loup* principalement. Comme toutes les unités paysagères présentes sur le territoire, une évolution rapide est intervenue au cours des quarante dernières années. Les collines étaient des milieux ouverts, cultivés. Les espaces boisés étaient rares. La progression de l'urbanisation sur les collines, associée à la disparition de l'agriculture a entrainé une fermeture des milieux. Le pin prenant place sur les espaces auparavant occupés par des cultures. Les vues dégagées sur la *Méditerranée* se sont raréfiées, les premiers plans étant désormais occupés par des toitures, des jardins et des boisements (pinèdes principalement).

Au Nord, les vues portent sur les reliefs des *Préalpes* et les villages perchés.



Vue mer à l'arrière-plan. Au premier plan : végétation et bâtis



Vue mer. Au premier plan : végétation arborée qui « bloque » la vue



Vue depuis le château du Rouret

Il convient également de noter que la transition entre espaces urbanisés et espaces naturels est réduite à sa plus simple expression : elle est nette, parfois même « brutale », tant la confrontation entre espaces naturels et espaces bâtis est soudaine. L'absence d'espace de transition induit une perte de lisibilité du paysage, tant pour les espaces bâtis que pour les espaces naturels. Elle a également comme inconvénients une augmentation du risque incendie de forêt et des conséquences dommageables pour les continuités écologiques et la biodiversité. Dans ces espaces boisés, des milieux sont progressivement ouverts, et les terrasses et murs de pierres sèches sont mis en valeur.
Les paysages liés à l'eau ne sont pas traités, car inclus dans cette unité paysagère. Leur prise en compte dans le PLU s'appuie sur le fonctionnement écologique plus que sur leur valeur paysagère.

Bilan des points forts et faibles de l'unité

Les points forts	*Les points faibles*
Des espaces à fortes valeurs patrimoniales et sociales.	Des vues floutées par l'urbanisation et les boisements.
Des vues offertes de grande qualité sur la *Méditerranée* et les massifs préalpins.	Des lisières entre espaces bâtis et espaces naturels trop nettes, sans espace de transition.
Une politique de réouverture des milieux favorable à la lisibilité du paysage	

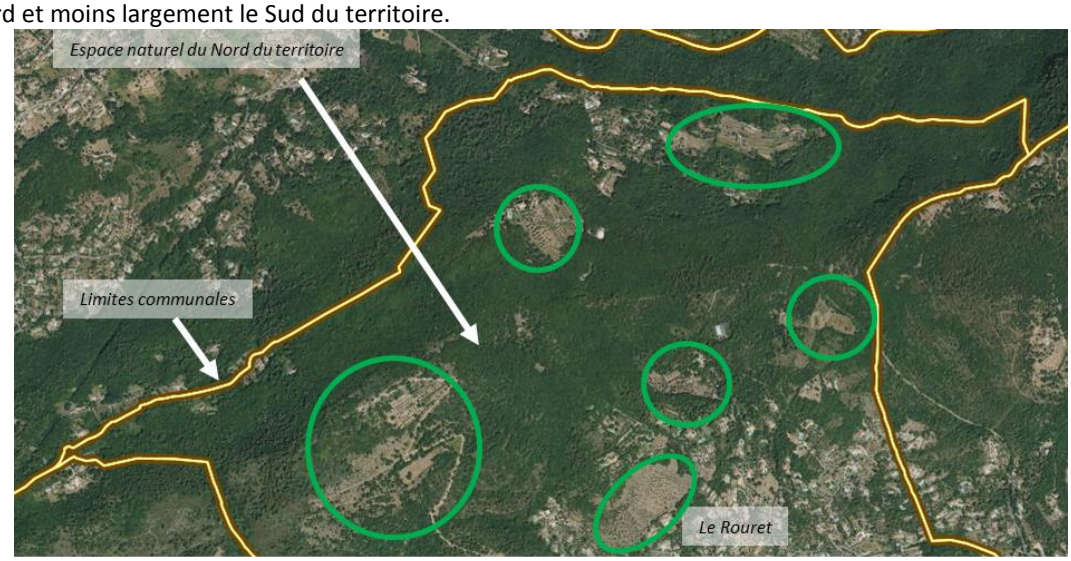
5.1.6.7 Unité 5 : les enclaves rurales

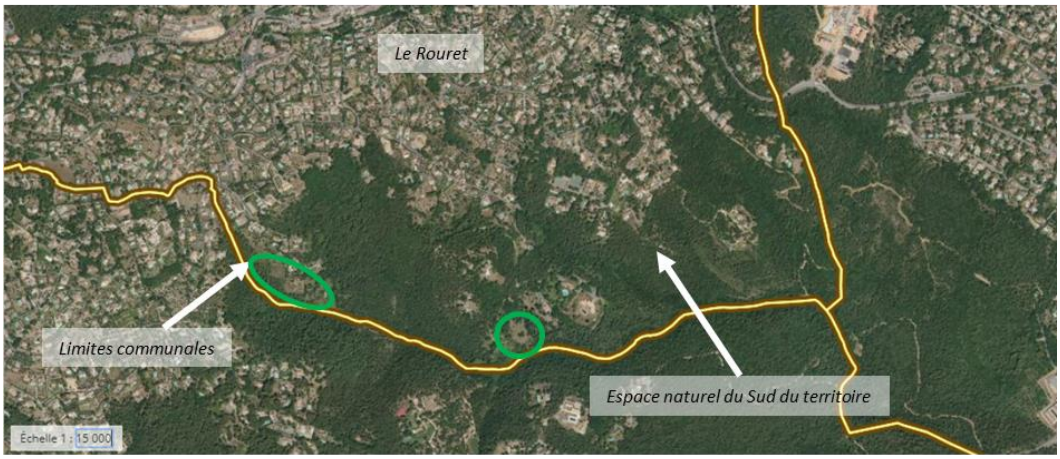


Caractère de l'unité : Il s'agit de reliquats d'espaces cultivés ou de milieux ouverts qui ont été regagnés sur des espaces boisés, issus de l'abandon des activités agricoles. Chaque enclave possède ses propres particularités. Elles ne sont dans l'ensemble que peu, voire pas bâties.

Fonction et valeur social de l'unité : Outre l'activité économique agricole qu'ils portent, ces espaces sont l'image du Terroir rourétan, le socle de son histoire.

Évolution de l'unité Beaucoup de surfaces agricoles ont définitivement disparu du paysage rourétan, sous une urbanisation continue au cours des quarante dernières années. Dans ces espaces bâtis, des poches agricoles ou à potentiel agricole persistent et constituent des enclaves paysagères de qualité. Dans les espaces enfrichés (unité paysagère des collines boisées) en lisière des espaces bâtis ou au cœur des espaces naturels, des poches de reconquête agricole commencent à se développer. Depuis quelques années, une politique de réouverture des milieux est engagée sur le territoire par la commune et la CASA, accompagnée par la Chambre d'Agriculture 06, qui permet de recréer des espaces « ouverts» dans les boisements. Ces ouvertures concernent le Nord et moins largement le Sud du territoire.





Réouverture du milieu

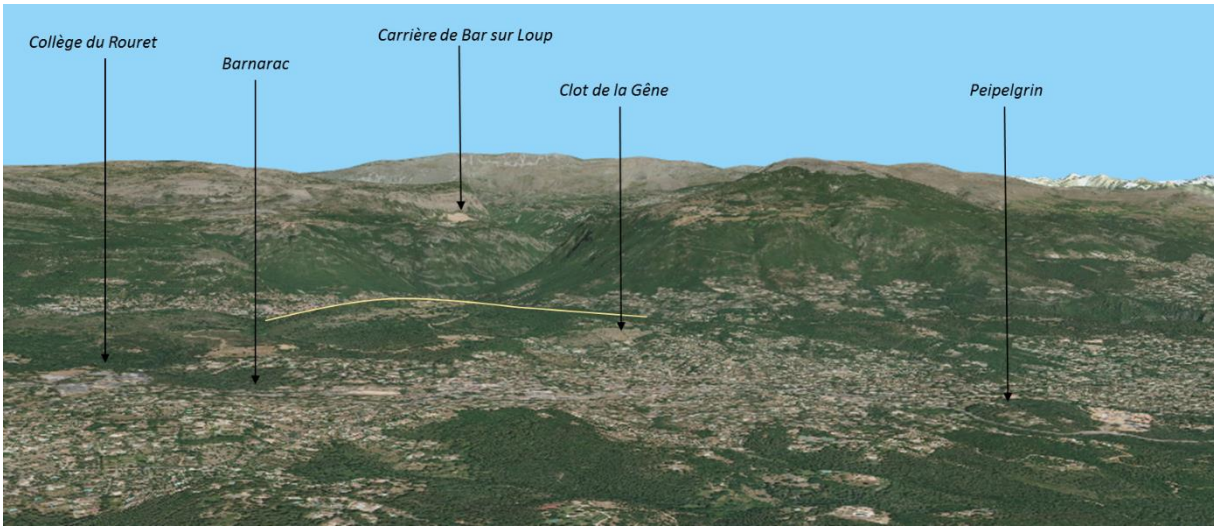


Milieu ouvert dans le bois communal. Bergerie et activité pastorale et truffière.

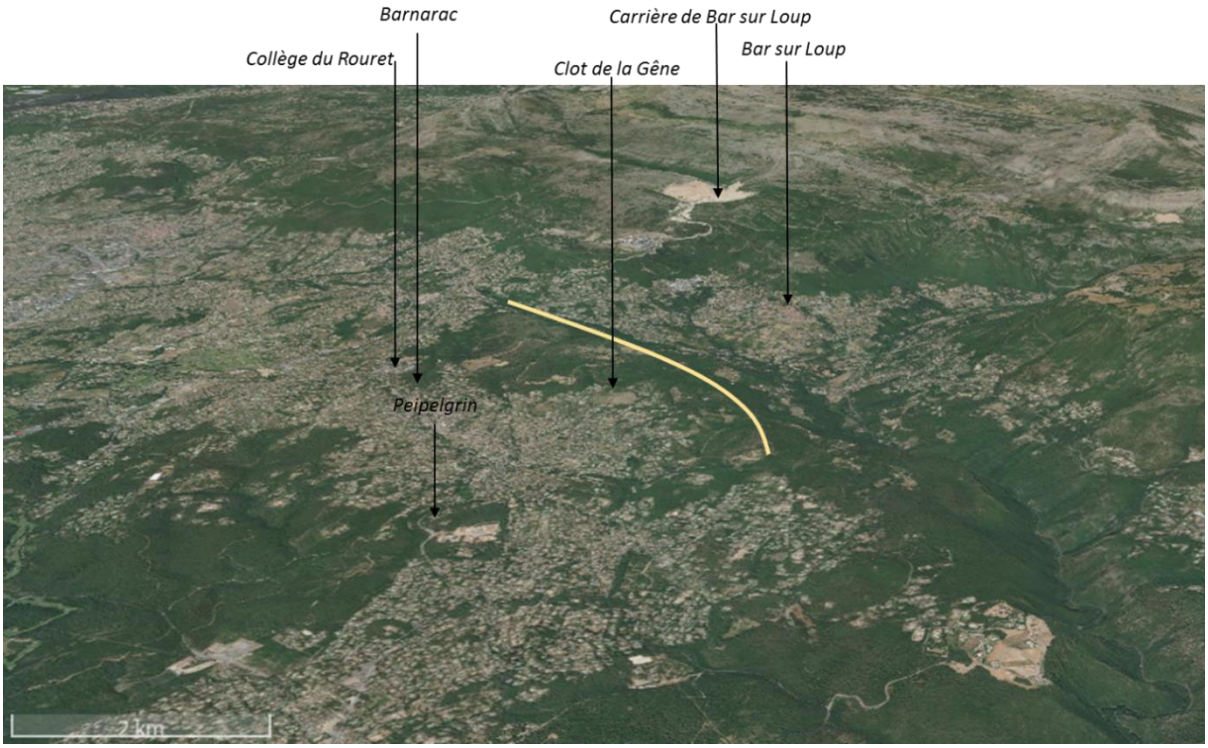
Bilan des points forts et faibles de l'unité

Les points forts	*Les points faibles*
Des espaces à fortes valeurs patrimoniales et sociales.	Encore trop peu d'espaces ouverts.
Une politique de réouverture des milieux favorable à la lisibilité du paysage.	Des difficultés d'ouvertures des milieux, liées aux moyens techniques (difficultés d'accès), administratifs (autorisation) et économiques.

5.1.6.8 Vue sur le Rouret depuis Bar sur Loup : la ligne de crête



La vue oblique permet de visualiser les principaux éléments de reliefs, qui sont majoritairement boisés. La ligne jaune matérialise la ligne de crête, point le plus haut du *Rouret*. Derrière cette ligne, un versant boisé s'offre à la vue du *Bar-sur-Loup*. Il fait partie du grand paysage, visible sur une longue séquence routière de la commune de *Bar-sur-Loup,* via la RD 3 et depuis la *route de Grasse* qui traversent cette commune.



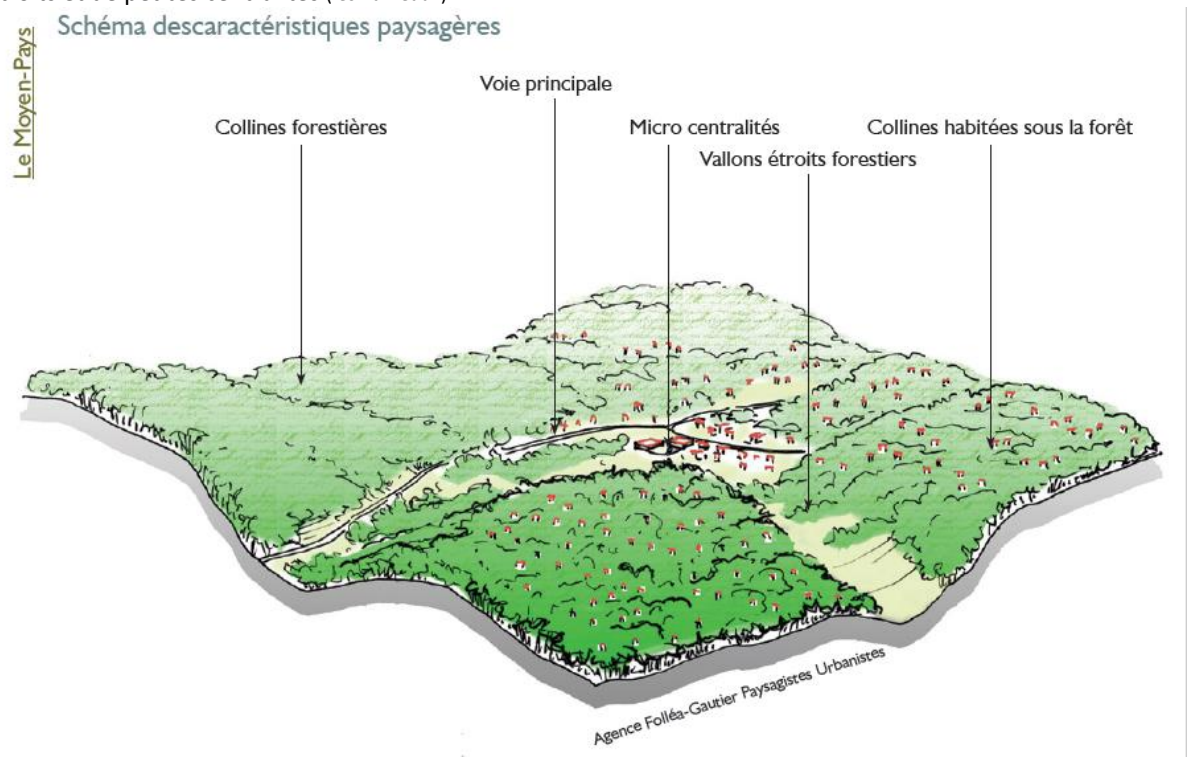
5.1.6.9 Le paysage du Rouret dans l'Atlas des Paysage et le Plan Paysage de la CASA

Atlas des Paysages

L'Atlas des Paysages des *Alpes-Maritimes* (1997) localise *Le Rouret* dans la famille paysagère « J : les collines », correspondant à l'espace compris entre le fossé du *Var* et les massifs primaires de *l'Estérel-Tanneron*, sous la barre des *Baous*. Cette région en limite provençale est constituée d'un relief collinaire doux.
Les fleuves côtiers, *Cagne*, *Brague* et *Loup*, s'écoulent dans ce secteur au travers des collines. *La Siagne* à l'Ouest, plus importante, occupe un large fossé dans une plaine alluviale marquée. Les éléments caractéristiques identifiés par l'Atlas, présents au *Rouret* sont les quelques fermes en coteau, isolées, au volume simple, rappelant les bastides provençales, entourées de terrasses plantées d'oliviers. Les murs de pierres sèches structurent les pentes de ce terroir très aménagé, dessinant les courbes de niveau. Des puits et des canaux permettent l'irrigation des cultures.
Les enjeux identifiés par ce document pour le territoire sont principalement liés à l'urbanisation qui occupe les espaces anciennement agricoles et les pentes des collines, et qui entraine une banalisation des paysages liés aux équipements et infrastructures (signalisation routière et publicitaire entres autres).

Plan paysage de la CASA

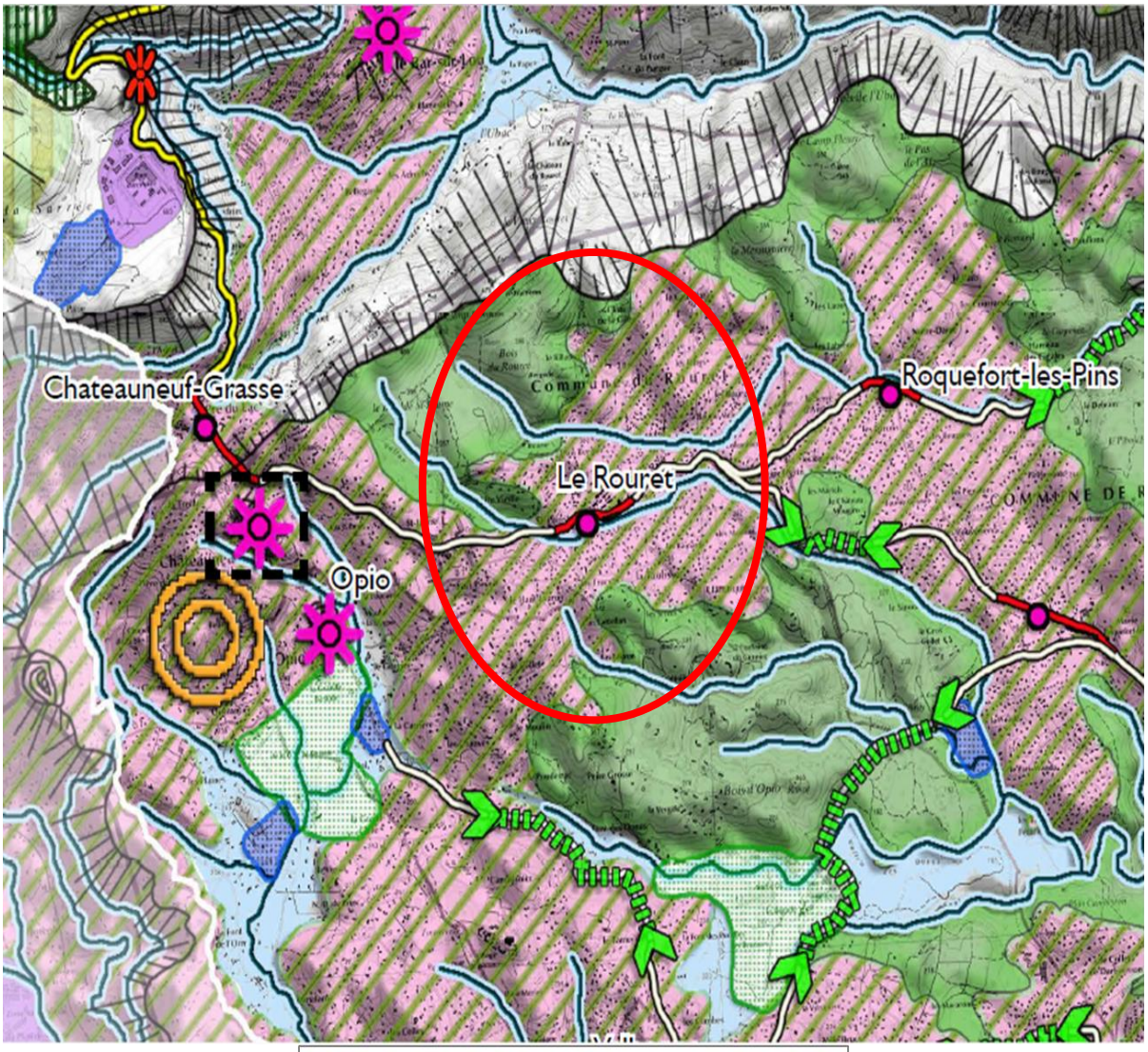
À l'échelle de la CASA, le constat général est une simplification des paysages. Là où existait encore il y a quelques décennies un fort contraste entre le littoral et l'arrière-pays (ou pays des collines), se dessine aujourd'hui une homogénéisation du paysage liée à l'urbanisation qui s'est accélérée depuis les années 80. Malgré tout, entre le littoral et l'arrière-pays, les formes urbaines ne sont pas les mêmes, l'usage et la relation de l'Homme à son environnement sont différents. Ainsi, *Le Rouret* dispose de sa propre identité, de ses propres paysages.
Dans le Plan Paysage de la CASA, plus récent (2016) et plus précis que l'Atlas des Paysages, *Le Rouret*, appartient à l'entité n°11 « *Les collines boisées de Roquefort/Le Rouret* », caractérisée par des collines habitées, des vallons étroits et de petites centralités (les hameaux).



Source Plan Paysage de la CASA-Tome I Diagnostic (mai 2015).

Les enjeux identifiés par le Plan Paysage de la CASA pour le territoire du *Rouret*, cartographiés ci-dessous sont :

- Pour les paysages habités :
    - Maitriser le devenir des quartiers jardins en faveur d'un urbanisme maitrisé.
    - Conforter la vie locale en centre villes et villages : pour *Le Rouret* est identifié un centre urbain secondaire.
- Pour les paysages agricoles :
    - Faciliter le redéveloppement d'une agriculture urbaine adaptée et diversifiée.
    - Développer le portefeuille public en faveur de la reconquête agricole.
- Pour les paysages naturels et culturels :
    - Revaloriser le paysage de l'eau, de fonds de vallées et de vallons.
    - Enrichir la nature urbaine forestière des collines.
    - Protéger les coupures d'urbanisation.
    - Renforcer la préservation et la gestion des restanques et du petit patrimoine construit.
    - Mettre en scène les reliefs marquants.
- Pour les paysages des mobilités :
    - Encourager les déplacements doux au quotidien.
    - Transformer les petites routes urbanisées en rues-jardins.



LEGENDE DU PLAN DE PAYSAGE

PM : Pour Mémoire

1. PAYSAGES HABITES

Pour intensifier la vie locale : Préserver et adapter nos paysages habités

PM — *1.1 Développer le portefeuille foncier public en faveur d'un urbanisme maîtrisé*

1.2 Maîtriser le devenir des quartiers-jardins des collines

1.3 Reconquérir le littoral dans son épaisseur

1.4 Conforter la vie locale en centres villes et villages

Centre urbain majeur

Centre urbain secondaire

Villages perchés

Bastides

PM — *1.5 Requalifier les espaces publics au bénéfice de la convivialité*

PM — *1.6 Mentor la qualité architecturale, urbaine et paysagère contemporaine du bâti et des équipements*

2. PAYSAGES DES ACTIVITÉS

Pour valoriser notre économie : Diversifier nos paysages d'activités

2.1 Faciliter le repérage dans Sophia Antipolis

2.2 Transformer les «zones» d'activités en quartiers d'activités

2.3 Valoriser le paysage des espaces de loisirs/ nature

Terrains de sports et de loisirs

Golfs

2.4 Inscrire les énergies renouvelables et le changement climatique dans le paysage

2.5 Accompagner l'évolution des grandes emprises industrielles et techniques (carrières, décharges...)

3. PAYSAGES AGRICOLES

Pour un territoire durable : Réinventer et pérenniser nos paysages agricoles

PM — *3.1 Faciliter le redéveloppement d'une agriculture urbaine adaptée et diversifiée*

PM — *3.2 Développer le portefeuille foncier public en faveur de la reconquête agricole*

PM : Pour Mémoire

3.3 Créer des sites agricoles pilotes

3.4 Faciliter l'adaptation du sylvo-pastoralisme et l'agriculture et la sylviculture du haut-pays

Sylvo-pastoralisme

Agriculture du haut-pays

4. PAYSAGES NATURELS ET CULTURELS

Pour enrichir notre cadre de vie : Gérer nos espaces naturels et culturels

4.1 Revaloriser le paysage de l'eau, des fonds de vallées et des vallons

4.2 Enrichir la «nature urbaine» forestière des collines et du littoral

4.3 Protéger les coupures d'urbanisation

PM — *4.4 Renforcer la préservation et la gestion des restanques et du petit patrimoine construit*

4.5 Mettre en scène les reliefs marquants et les vues

Reliefs marquants

Points de vue majeurs

Points de vue secondaires

4.6 Adoucir la gestion du trait de côte

PM — *4.7 Définir une palette végétale pour l'aménagement, adaptée à la diversité paysagère de la CASA*

5.1.6.10 Le patrimoine

La commune compte un Monument Historique (MH) : le Château du *Rouret*, classé le 22 novembre 1994. Il bénéficie d'une SUP de 500 mètres autour de lui (périmètre de l'Architecte des Bâtiments de France –ABF).
Source : étude « *le patrimoine remarquable de la CASA* ».

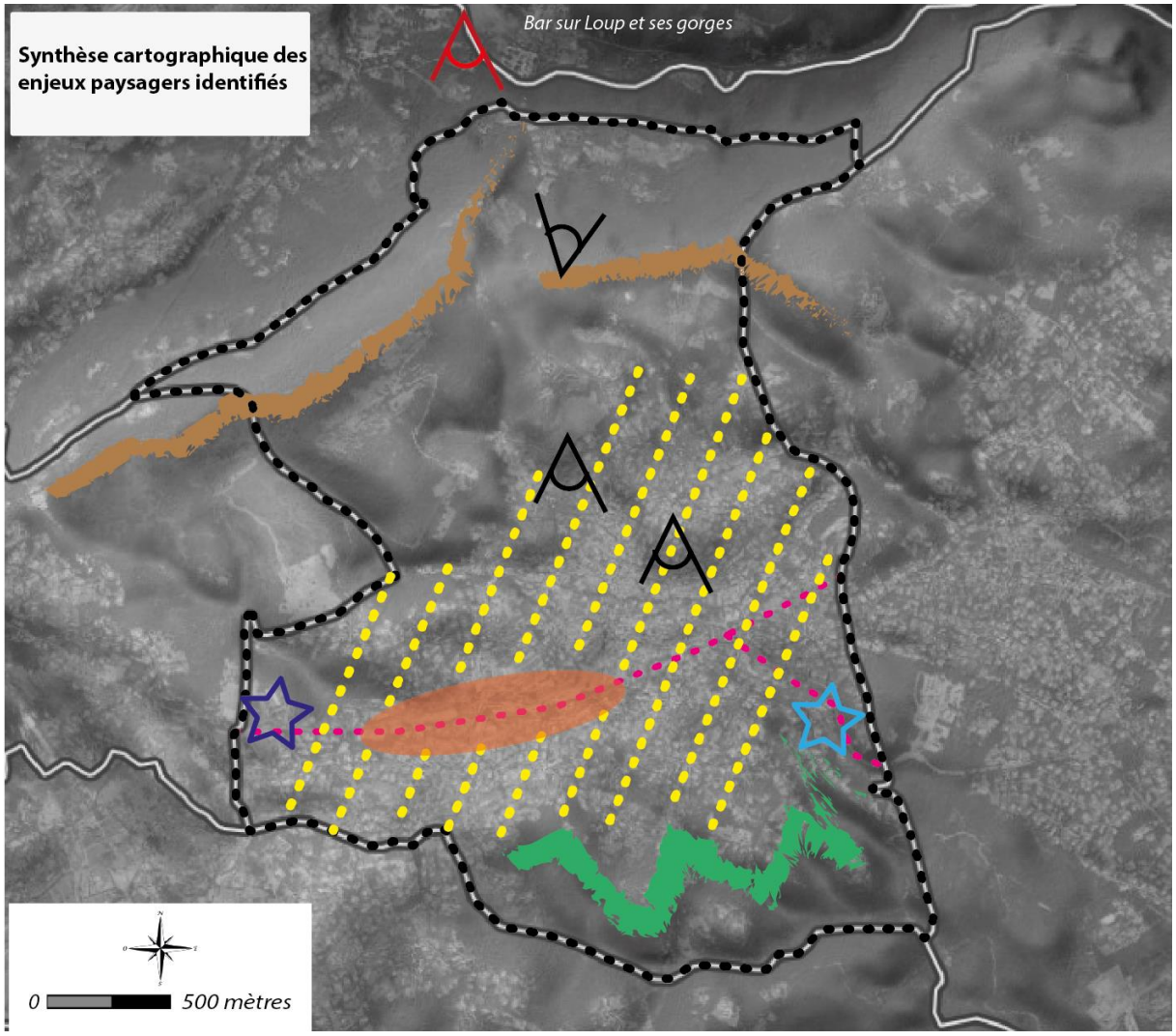


De style provençal, il possède des tourelles d'angles et des parties plus anciennes que certains auteurs attribuent au XIIIe siècle. Cependant, le château, dans sa forme actuelle, a été édifié dans le dernier tiers du XVIIe siècle. La partie occidentale a été reconstruite au XIXe siècle. Le corps principal du bâtiment est de forme rectangulaire et s'élève sur une hauteur équivalente à du R+2. Il est flanqué de deux tours de forme cylindrique, située de part et d'autre de l'édifice. Le tout est couvert de tuiles « canal » avec une génoise à deux rangs, située à l'égout des murs. Les ouvertures, de formes rectangulaires, sont de plus en plus petites au fur et à mesure que l'on progresse dans le nombre d'étages. Michel PONIATOWSKI (homme politique) a fait de ce lieu sa résidence pendant de nombreuses années.
Cette étude identifie d'autres éléments d'intérêt patrimonial, tels que l'église *Saint-Pons*, les Moulins, les lavoirs et fontaines, les haltes de Tramway...
La commune a réalisé, à l'occasion de l'élaboration du PLU, un travail précis d'identification des éléments du patrimoine, qui reprend notamment les éléments de l'étude de la CASA et la complète. La commune, dans le cadre de son agenda 21, a engagé la réhabilitation de certains éléments de ce patrimoine, tel que les lavoirs et la bergerie du bois communal. En parallèle des éléments du patrimoine végétal ont également été identifiés.

Bilan des points forts et faibles

Les points forts	*Les points faibles*
Un Monument Historique classé.	Les éléments du patrimoine ne sont pas protégés.
Un riche patrimoine bâti et végétal.	
Une démarche engagée de réhabilitation du patrimoine.	
Identification des éléments du patrimoine qui sans le PLU ne sont pas protégés	

5.1.6.11 Les enjeux paysagers



Légende

- *Requalifier de l'entrée de ville*
- *Maintenir la coupure d'urbanisation*
- *Harmoniser les paysages de «routes», en particulier les clôtures et la signalétique*
- *Maintenir les caractéristiques paysagères des collines habitées, en particulier l'omniprésence du végétal*
- *Requalifier le Coeur de village*
- *Préserver les crêtes boisées*
- *Préserver les lignes de crêtes structurantes du territoire*
- *Préserver les cônes de vue*
- *Préserver les cônes de vue depuis Bar sur Loup sur le Rouret*

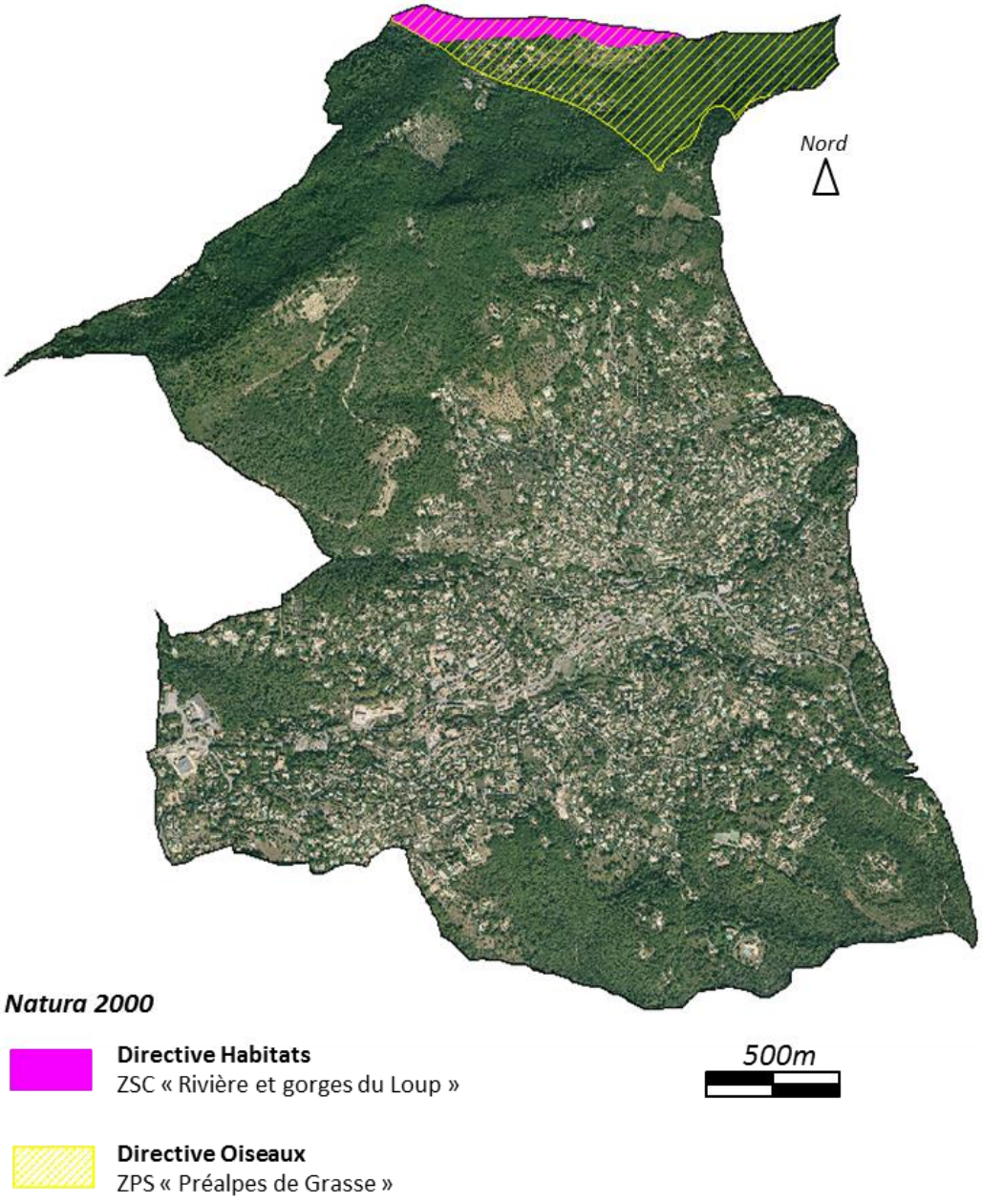
5.1.7 Le contexte naturel

Aucune protection environnementale ou inventaire du patrimoine naturel, autre que le réseau Natura 2000 et le Plan National d'Action en faveur de l'Aigle de Bonelli, ne concerne la commune.

5.1.7.1 Natura 2000

La commune du *Rouret* est directement concernée par une partie **de la zone de protection spéciale (ZPS)** « *Préalpes de Grasse* » de la Directive Oiseaux et par la ***zone spéciale de conservation (ZSC)*** « *Rivière et gorges du Loup* ».

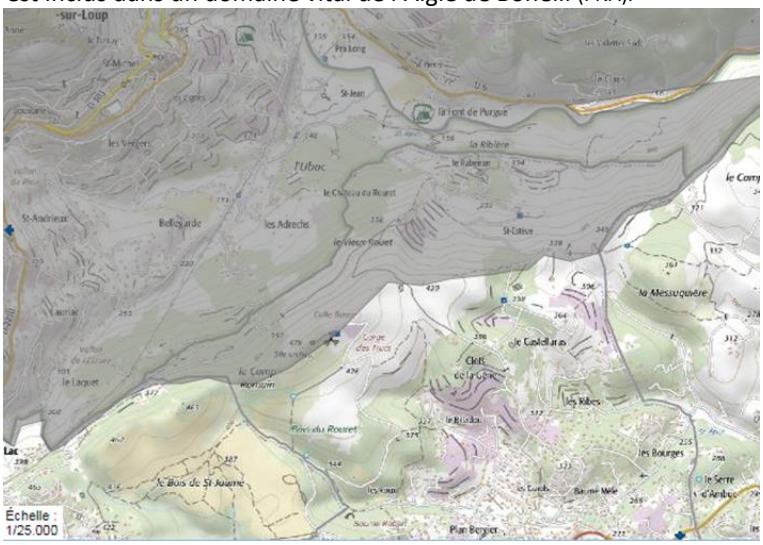
Ces sites Natura 2000 représentent respectivement 7 et 41 hectares du territoire communal. Les deux sites se chevauchent.



Sites Natura 2000 sur le territoire communal *(Carte BEGEAT Source DREAL PACA)*

5.1.7.2 Plan d'action en faveur de l'aigle de Bonelli.

Le Nord du territoire est inclus dans un domaine vital de l'Aigle de Bonelli (PNA).



Domaine vital de l'Aigle de Bonelli (source Géoïde DREAL PACA)

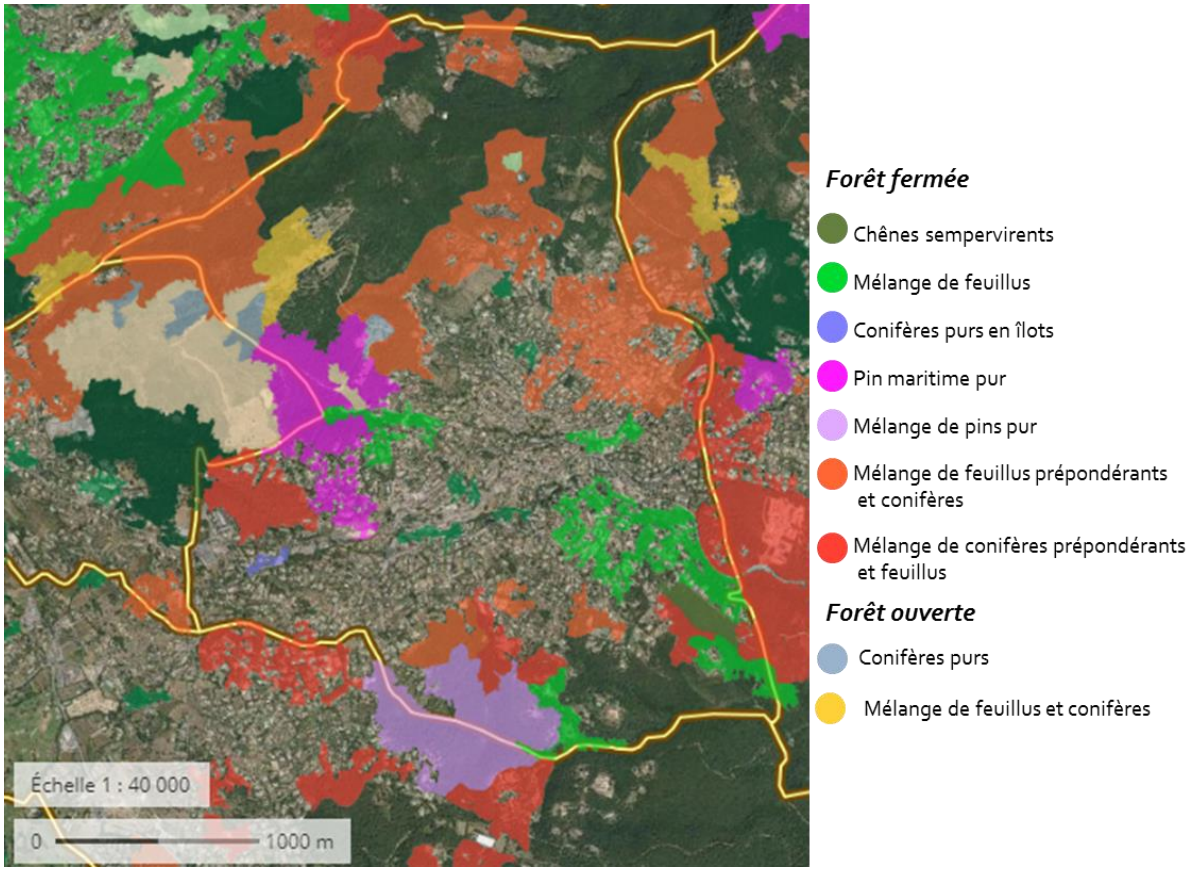
5.1.7.3 Les habitats naturels du territoire.

La présentation des habitats de la faune et de la flore du *Rouret* est basée sur une analyse bibliographique (données disponibles en commune -études environnementales, document d'objectif Natura 2000, base de données (SILENE faune et Flore), données du SCOT…).

Les espaces naturels : Le Nord de la commune est dominé par des forêts fermées mélangées. Il s'agit du plus grand ensemble naturel du territoire, où la forte déprise agricole récente a modifié les habitats. Ces espaces naturels sont constitués d'une mosaïque de milieux liés à leur usage. Entretenus dans le cadre des OLD, qu'il s'agisse des constructions, des lignes électriques ou des voies de circulation, les milieux sont ouverts et présentent une végétation caractéristique des zones fréquemment entretenues. Une poche de pins maritimes purs est identifiée au Nord-Ouest.

Les aménagements (accueil du public, espaces de sport et loisir…) et leur entretien (cheminements, sécurisation, débroussaillement) entraine une artificialisation du site et une fréquentation parfois mal maitrisée.

Au Sud, l'espace naturel est plus restreint qu'au Nord. Il présente des milieux liés à l'eau, en particulier dans sa partie Sud-Est et en limite de commune (Sud), ou s'écoulent des cours d'eau permanents.



Les espaces forestiers du territoire communal - Carte forestière V2 (version janvier 2018) source géoportail.

Espaces agricoles : La reconquête des milieux agricoles (anciennes terrasses) contribue à la formation d'une mosaïque d'habitats par l'ouverture des milieux favorable aux espèces de milieux ouverts et la création de lisières, utilisées par les oiseaux et les chiroptères pour chasser. La principale culture est celle de l'olivier, au Nord du territoire. Quelques enclaves isolées sont également situées dans les espaces urbanisés.

Les collines habitées : La végétation y est omniprésente. Elle est dans certains secteurs complétement « maitrisée » (haies, gazons, plantations d'ornement…) ; et dans d'autres laissée à l'état quasi naturel. Quels que soient les secteurs, la végétation est soumise à une action anthropique directe, facteurs de fragilisation :

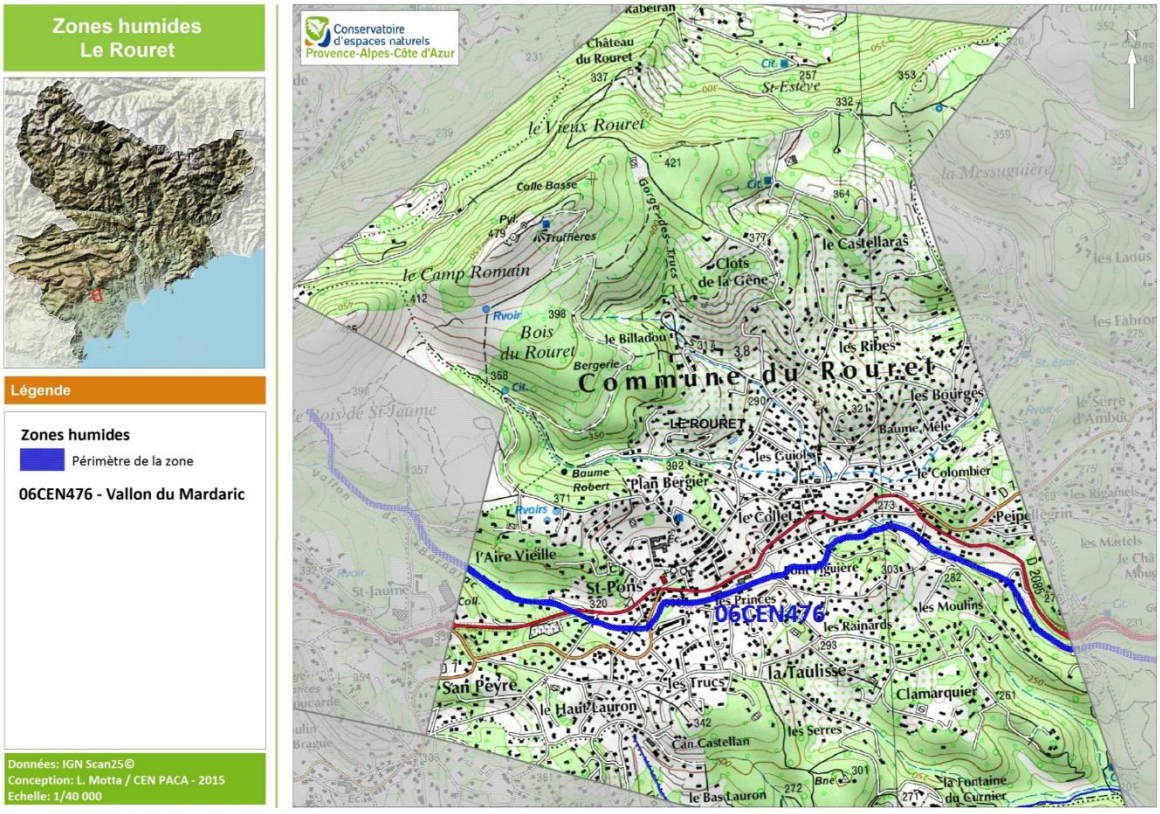
- De nombreuses espèces exogènes sont régulièrement introduites dans les jardins. Pour certaines, leur capacité de propagation est telle que des individus sont retrouvés dans les espaces naturels alentours (Mimosa, Herbe de la Pampa, chèvrefeuille du japon, etc.).
- Les OLD ont une action directe sur la végétation, car souvent pratiquées de manière drastique (glacis).
- Les affouillements, exhaussement et autres mouvements de terre, ainsi que les apports de matériaux exogènes peuvent également contribuer à une banalisation de la végétation. Les plantes indigènes des anciennes terrasses cultivées étant remplacées par des plantes rudérales, présentant moins d'intérêt écologique.

Vallons et ripisylves : La végétation bordant les cours d'eau (ripisylves) sont des habitats à protéger. Elle permet de maintenir les berges (lutte contre l'érosion / gestion des crues), elle protège le cours d'eau contre une augmentation de sa température, joue le rôle de tampon (filtre naturel) et contribue au maintien de la biodiversité (réservoir de biodiversité, corridor de déplacement). Sur le territoire, les deux principaux vallons disposent d'une ripisylve fragilisée par leur localisation dans des zones urbanisées.

Zone humide : Vallon de Mardaric

La commune Le Rouret abrite une entité de zone humide (inventaire du département 2014-2015) représentant une surface totale de 7 hectares. Il s'agit du vallon de Mardaric.

L'objectif d'intervention est un objectif de « veille », c'est-à-dire que cette zone humide est en bon état de conservation et non menacée et une veille pourrait être mise en place afin d'identifier d'éventuelles évolutions.



06CEN476 – Vallon de Mardaric

Sous-bassin :	Loup
Type de zone humide :	Bordures de cours d'eau
Surface :	53,9 Ha **(présence partielle sur la commune)**
Etat des connaissances :	Bon

Valeurs patrimoniale et fonctionnelle

Valeur patrimoniale biologique / intérêt patrimonial : Habitat naturel d'intérêt. Intérêt floristique : *Isoetes duriei, Narcissus tazetta, Bidens tripartita*. Rôle de corridor écologique.

Fonctions hydrologiques/ intérêt fonctionnel : Protection du milieu physique

Valeurs socio-économiques : Social et économique.

Priorité d'intervention

Statut et gestion* : ZNIEFF I, contrat de baie, site inscrit, PPRI

Etat de conservation biologique : Non dégradé

Etat de conservation hydrologique : Non dégradé

Menaces : Urbanisation

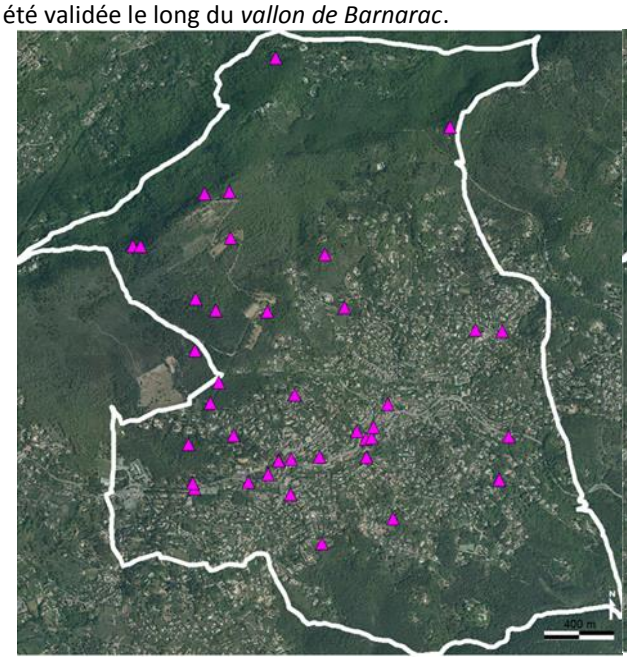
5.1.7.4 La faune et la flore sur le territoire.

Peu de données sont disponibles dans les bases de données concernant la biodiversité locale. Les données suivantes sont issues de la base SILENE.

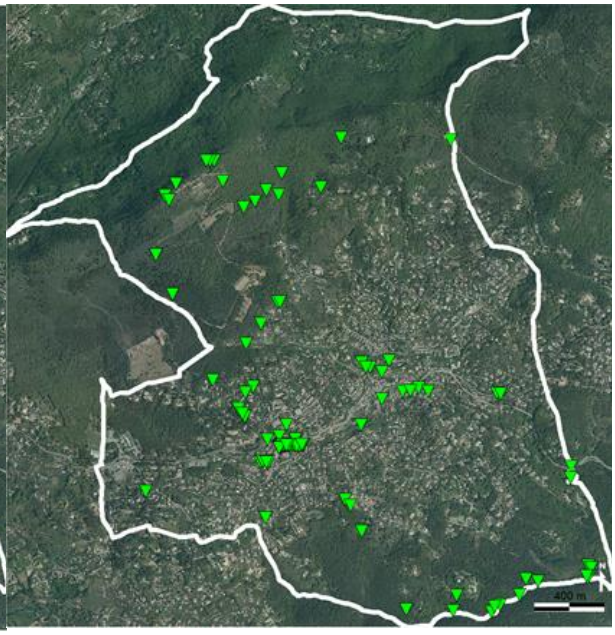
Pour la Flore, 323 espèces ont été identifiées et pour la faune 121 espèces. Certaines de ces données ont plus de 30 ans. Le peu de données récoltées provient probablement de l'absence de site de protection du patrimoine naturel ou de périmètre d'inventaire sur une grande partie du territoire. En effet, la partie du territoire concernée par Natura 2000 est restreinte et très isolée du reste du territoire.

Les changements d'usage des sols qu'a connu le territoire au cours des dernières décennies ont entrainé une diminution de la diversité biologique indigène du territoire. Comme précisé précédemment les deux principales causes d'appauvrissement de la flore et de la faune sont la disparition des habitats naturels au profit de l'urbanisation et la disparition des pratiques agricoles, sylvicoles et pastorales.

Une partie des données de SILENE concerne des pointages dans les espaces bâtis de la commune. Ce sont ces relevés qui ont été pris en compte pour évaluer la biodiversité dans les espaces intéressés par le projet urbain de PLU. Ainsi, a été recherchée *Symphytum bulbosum*, espèce vulnérable en PACA, identifiée aux abords du linéaire de la RD 2085 en 1992 (SILENE). L'espèce n'y a pas été observée. À noter qu'une confusion entre cette espèce et *Symphytum tuberosum,* espèce sans statut de protection en PACA, est envisageable. La donnée de 1992 est malheureusement trop ancienne pour valider cette hypothèse. La présence de l'espèce a en revanche été validée le long du *vallon de Barnarac*.



Localisation des pointages SILENE Faune (▲ sur la cartographie)



Localisation des pointages SILENE Flore (▼ sur la cartographie)

5.1.8 Le fonctionnement écologique du territoire.

⊙ *Rappel réglementaire*

Le Grenelle I de 2009 introduit la notion de prise en compte des « continuités écologiques » dans les documents d'urbanisme. Au titre de l'article L.101-2 du CU, le PLU doit viser à atteindre les objectifs suivants : « (…) *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; (…), La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques; (…)*)».

Le diagnostic écologique (recensement des protections et des inventaires, prise en compte des données disponibles, …) permet de définir le fonctionnement écologique du territoire (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, faiblesses et /ou menaces sur ceux-ci) à l'échelle de la commune et au sein d'entités régies par les interrelations entre les milieux et les territoires de vie des espèces, sans relation avec des limites administratives (quelques centaines de mètres à quelques kilomètres).

À l'échelle régionale, a été approuvé en 2014, le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) qui est le document cadre de la Trame Verte et Bleue (TVB) régionale. Il repose sur les « orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques » (article L.371-2 et L.371-3 du CEnv) et nécessite d'être affiné à différentes échelles, dont celle du PLU. Le PLU doit veiller à ne pas porter atteinte aux continuités écologiques d'échelle régionale.

⊙ *Définitions*

Biodiversité : diversité des organismes vivants. La TVB de la commune doit contribuer au maintien de la biodiversité (de l'espèce la plus rare à la plus commune).

Réservoir de biodiversité : il s'agit d'espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels sont de qualité suffisante. Ils abritent des noyaux de populations d'espèces faunistiques et floristiques à partir desquels les individus se dispersent ou sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

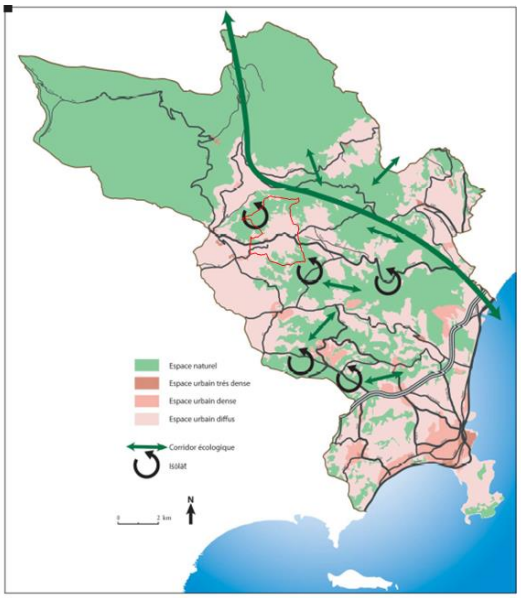
Corridor écologique : il s'agit d'espaces qui relient deux réservoirs de biodiversité et permettent le passage d'individus de l'un à l'autre.

Continuité écologique : il s'agit de l'ensemble formé par les réservoirs de biodiversité d'une part et par les corridors écologiques d'autre part, dès lors qu'il existe un lien fonctionnel ou structural (sans obligation de lien spatial) entre eux.

5.1.8.1 Le fonctionnement écologique du SCoT approuvé

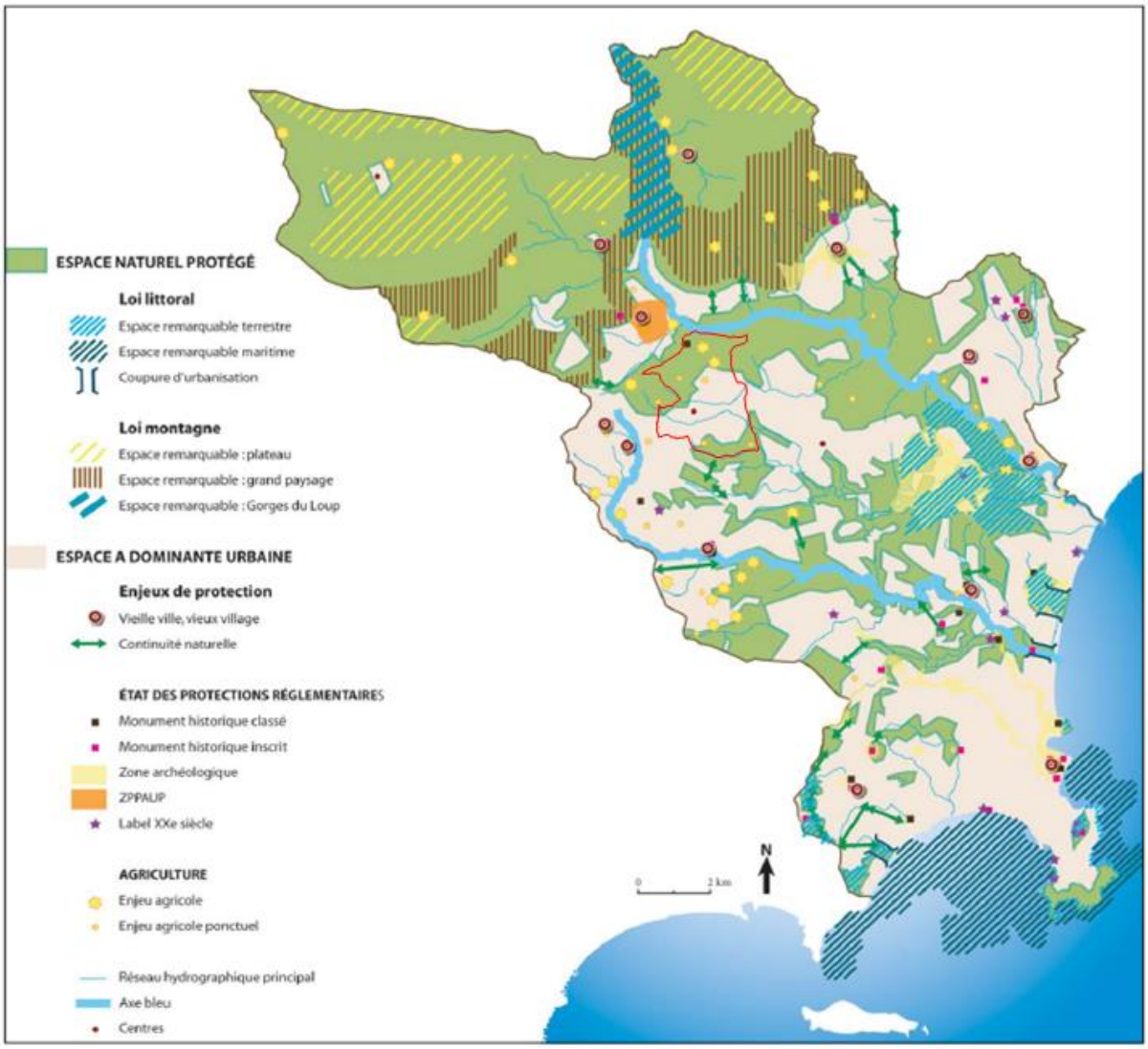
Le SCoT de la CASA approuvé en 2008 est en cours de révision. L'élaboration d'une TVB a été lancée en 2015. Dans l'attente de cette TVB, le PLU doit prendre en compte les éléments identifiés par le SCoT approuvé.

En particulier, il identifie (RP) sur le territoire de la CASA, une fragmentation importante des espaces naturels, créant une réduction de la biodiversité par la création « isolats » naturels de taille trop réduite pour le maintien et la survie des populations animales et végétales.



Fragmentation de l'espace naturel et identification des corridors écologiques et des isolats (réservoir de biodiversité) sur le territoire de la CASA. (Source SCOT CASA rapport de présentation 2008) =>

Dans le DOG approuvé, une cartographie de protection et de mise en valeur des espaces naturels et agricoles, identifie le Nord de la commune du *Rouret* comme faisant partie d'un espace naturel à protéger.

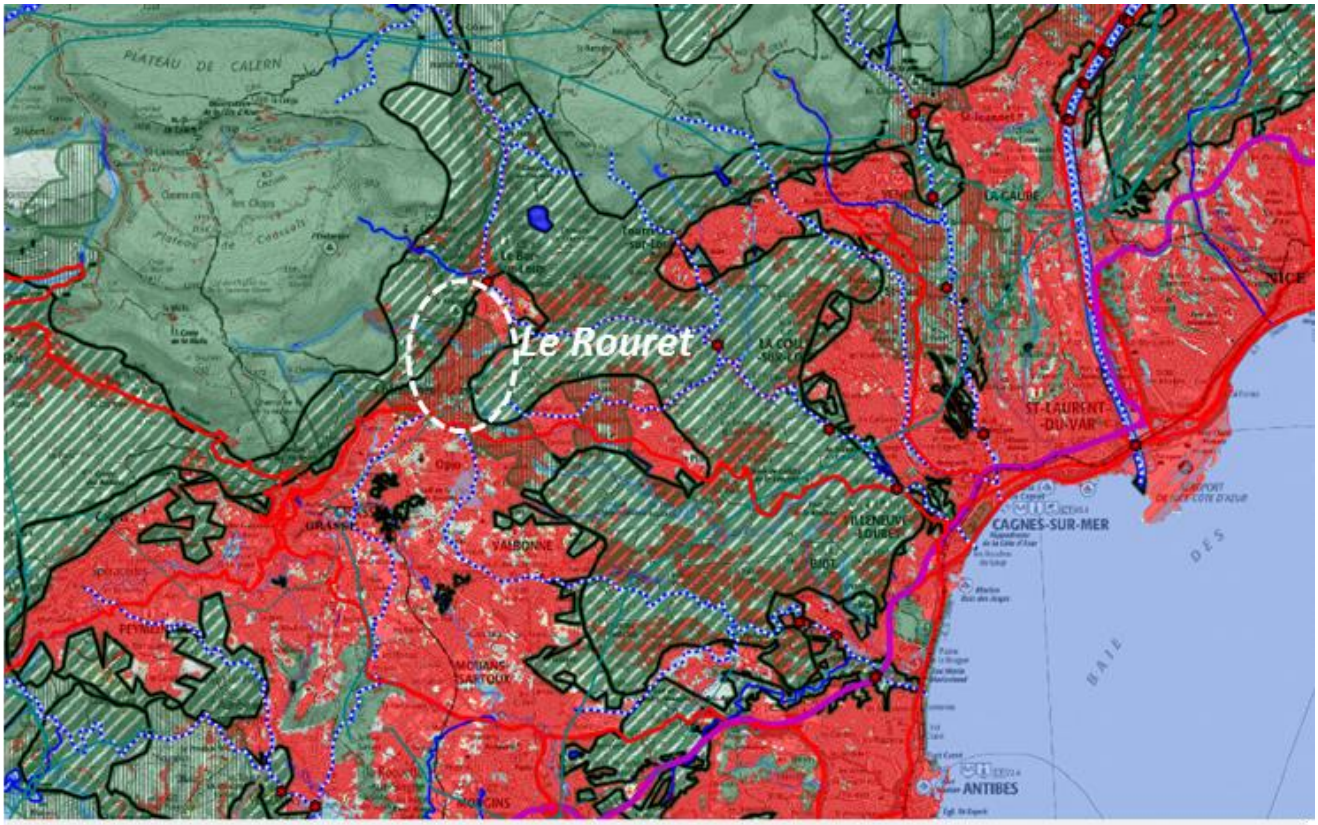


Les espaces et sites naturels ou urbains à protéger et les espaces agricoles à préserver
(Source SCOT CASA DOG 2008)

5.1.8.2 Schéma Régional de Cohérence Écologique

Le SCoT de la CASA approuvé en 2008 ne prend pas en compte le SRCE approuvé en 2014.
Ce schéma est le document qui identifie la TVB Régionale et indique les objectifs de préservation et de remise en état des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité.
Le SRCE n'a pas vocation à être lu et analysé à l'échelle communale, mais au 1/100 000e.

La commune fortement marquée par son urbanisation (trame rouge) est concernée par des objectifs de préservation de corridors et de remise en état de réservoirs de biodiversité.



Recherche de préservation optimale

Relais écologique, espaces de conciliation ou d'interface

Trame verte
- Réservoir de biodiversité
- Corridor

- Réservoir de biodiversité en zones urbaines
- Corridor en zones urbaines

Trame bleue
- Réservoir de biodiversité

Recherche de remise en état optimale

Relais écologique, espaces de conciliation ou d'interface

Trame verte
- Réservoir de biodiversité
- Corridor

- Réservoir de biodiversité en zones urbaines
- Corridor en zones urbaines

Trame bleue
- Réservoir de biodiversité

Occupation du sol
- Espace naturel
- Espace agricole
- Espace artificialisé
- Domaine skiable

Réseau hydrographique
- Réseau hydrographique
- Espace de fonctionnalité des cours d'eau

Référentiel des obstacles à l'écoulement des cours d'eau
- Ouvrage situé sur les cours d'eau classés au titre de l'art L.214-17 I 2° du Code de l'Environnement

Réseau routier
- Type autoroutier
- Liaison principale
- Liaison régionale
- Bretelle

Lignes électriques à haute tension
- Tension supérieure à 150Kv
- Tension inférieure à 150Kv

Limites administratives
- Limite régionale
- Limite départementale

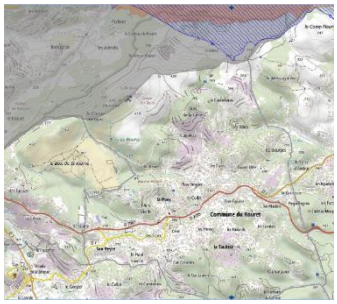
Extrait de la cartographie 3 du SRCE approuvé « objectifs assignées aux éléments de la TVB régionale.

5.1.8.3 Méthodologie employée pour la définition du fonctionnement écologique du territoire

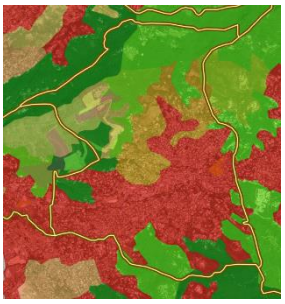
Dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU, l'ensemble des données disponibles sur le thème de la biodiversité et du fonctionnement écologique a été compilé. La définition du fonctionnement écologique se base sur :

1. Cartographie des périmètres de protection (Source Géoïde PACA),
2. Cartographie de l'occupation du sol : Ocsol 2012 (source géoportail),
3. Cartographie du réseau hydrographique,
4. Cartographie du fonctionnement écologique du SCoT approuvé,
5. Cartographie du SRCE approuvé,
6. Cartographie de l'IFN,
7. Interprétation de la photo aérienne de 2014,
8. Cartographie de l'environnement nocturne,
9. Cartographie du PPBE.

Les cartes ci-dessous synthétisent les données utilisées. Le détail de chaque carte et les informations qui s'y rapportent sont détaillés dans les chapitres de l'EIE qui les concernent. Les données sur la faune, la flore et le DOCOB viennent compléter l'analyse.



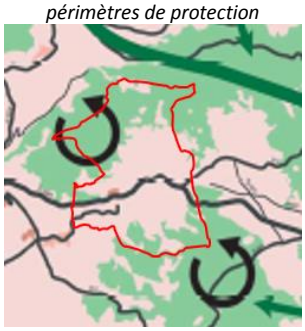
périmètres de protection



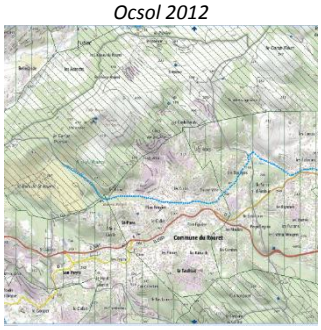
Ocsol 2012



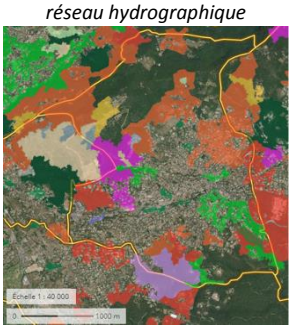
réseau hydrographique



Scot



SRCE



IFN

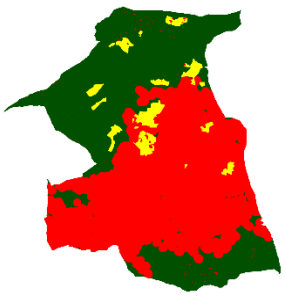
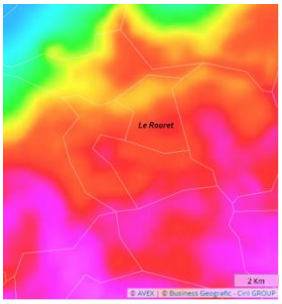
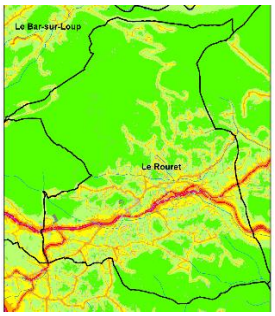


Photo aérienne de 2014



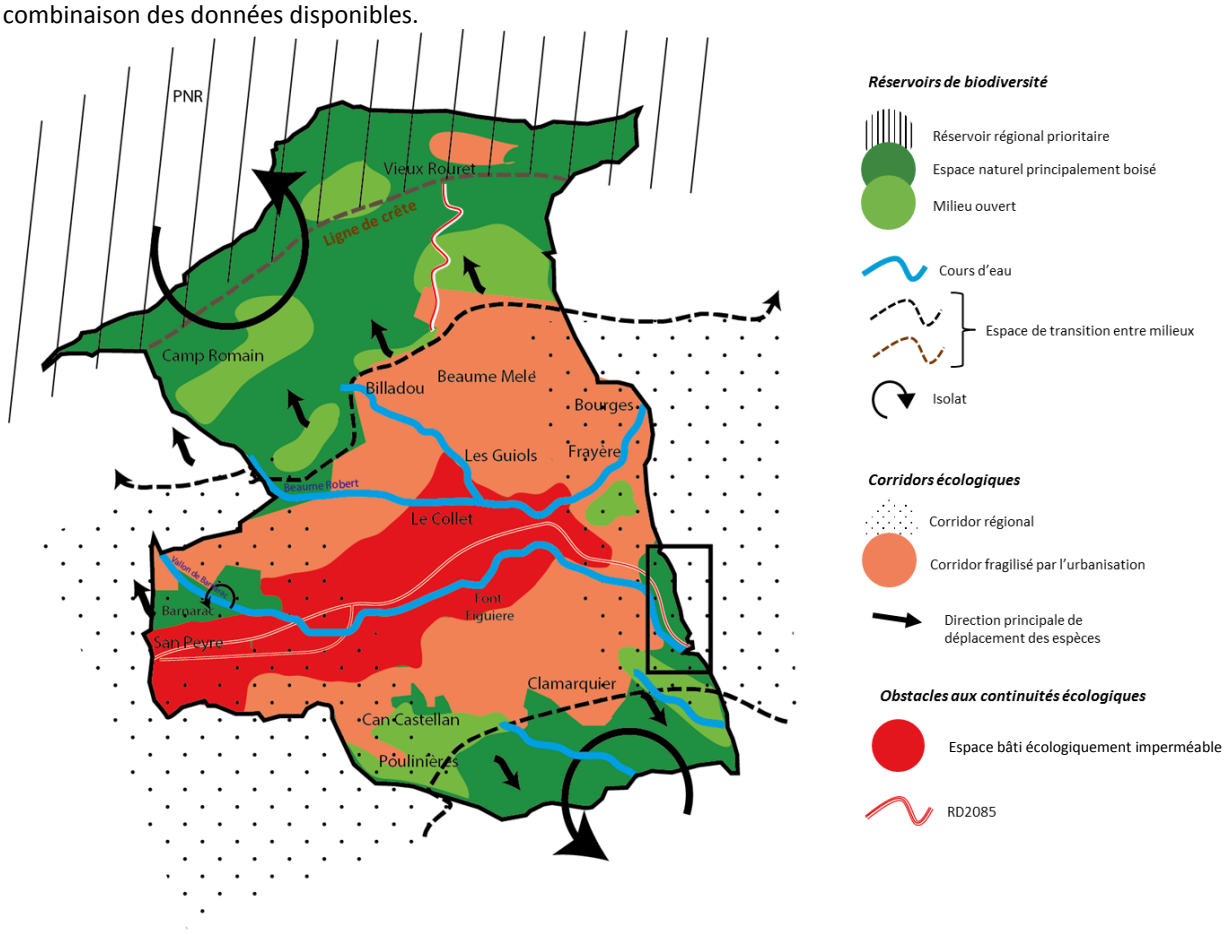
Environnement nocturne



PPBE

5.1.8.4 Le fonctionnement écologique du territoire

L'illustration suivante est une représentation schématique du fonctionnement écologique, issue de la combinaison des données disponibles.



Représentation schématique du fonctionnement écologique du territoire communal et relation avec les territoires voisins

⊙ *Les obstacles aux continuités écologiques :*

La commune présente une forte artificialisation des sols (plus de 345 hectares, soit près de la moitié de la superficie du territoire). Les espaces artificialisés occupent la partie centrale du territoire séparant les espaces naturels en deux entités ; une au Nord et une au Sud.

Cette artificialisation est de 2 types :

- Assez dense autour de la RD 2085 et qualifiée d'écologiquement imperméable (● *sur la cartographie du fonctionnement écologique*).
- Moins, voire peu dense sur les collines (●).

Dans la première catégorie, les RD constituent certainement l'obstacle le plus important pour les continuités écologiques du territoire. En particulier, la RD 2085 qui coupe le territoire en deux, constitue une barrière difficilement franchissable pour les espèces (collision, effarouchement…) et constitue une source potentielle de pollution (lessivage, pollution accidentelle…).

Dans la seconde catégorie, les voiries y sont moins fréquentées. La présence d'une végétation omniprésente (grands jardins, faible minéralisation) confère une certaine perméabilité écologique. Mais dans ces secteurs, les clôtures très nombreuses sont pour la majorité écologiquement imperméable (mur-bahut plein, grillage à mailles étroites…), ce qui limite les déplacements.

Le Sud et le Nord du territoire sont, quant à eux, occupés par des espaces naturels, milieux ouverts ou boisés (● et ●) qui souffrent de la pression foncière. Cette pression se traduit par :

- l'artificialisation des sols et les effets qui lui sont liés à savoir :
    - nuisances sonores,
    - dégradation de l'environnement nocturne,
    - dispersion d'espèces exotiques envahissantes,

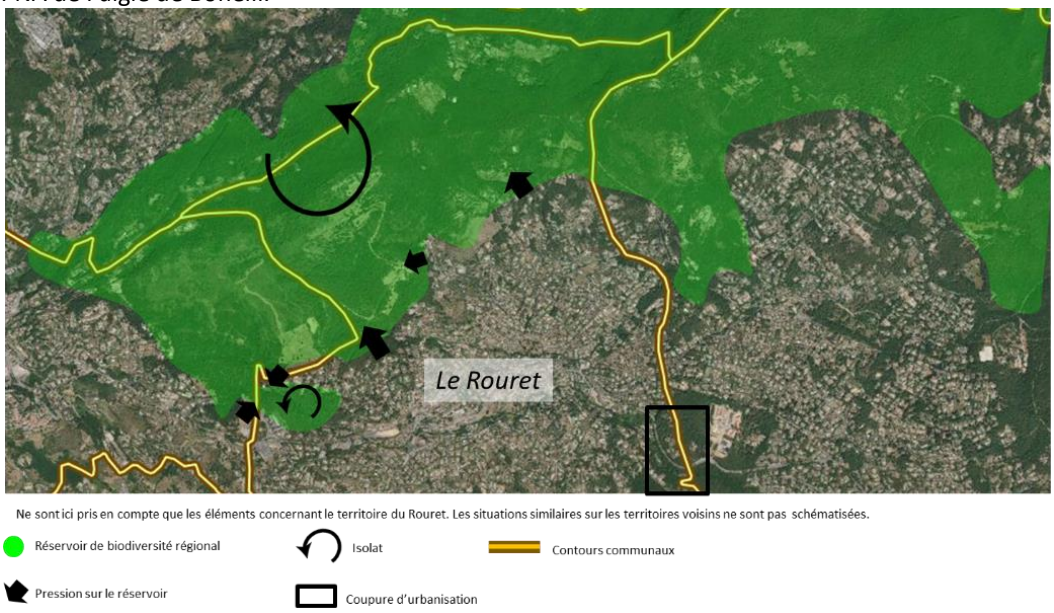
- perte de biodiversité indigène (concurrence, prédation, dégradation des habitats),
- augmentation des pollutions (ANC, lessivage…)
- des espaces de transition entre espaces bâtis et espaces naturels ne sont pas nets (---).

Les espaces naturels, en se réduisant et sous la pression des espaces urbanisés, perdent progressivement leurs fonctionnalités écologiques, le déplacement de la faune est réduit vers les secteurs bâtis et risque de devenir unidirectionnelle (↘). En revanche, les espèces exogènes suivent la même direction et colonisent les espaces naturels, au détriment des espèces indigènes.
La disparition des terres agricoles, quand elle ne s'est pas réalisée au bénéfice de l'urbanisation, s'est produite au profit d'espaces boisés de faible intérêt biologique (fermeture des milieux par des pinèdes) qui entrainent une fragilisation supplémentaire de la fonctionnalité écologique de ces milieux non urbanisés.
Le réseau hydrographique présent sur le territoire communal souffre également de cette pression. Les ripisylves (végétation riveraine des cours d'eau) régressent, voire disparaissent ; les cours d'eau sont busés, détournés, ou comblés. Parfois mal entretenus, leur fonctionnalité n'est plus garantie.
Les obstacles non physiques, aux continuités écologiques sont particulièrement visibles sur la cartographie du PPBE et de l'environnement nocturne. Zone de bruit et environnement nocturne de faible qualité créent des obstacles aux déplacements, ils peuvent également isoler les populations, au même titre que les obstacles physiques : création d'isolats.

⊙ *Les réservoirs de biodiversité*

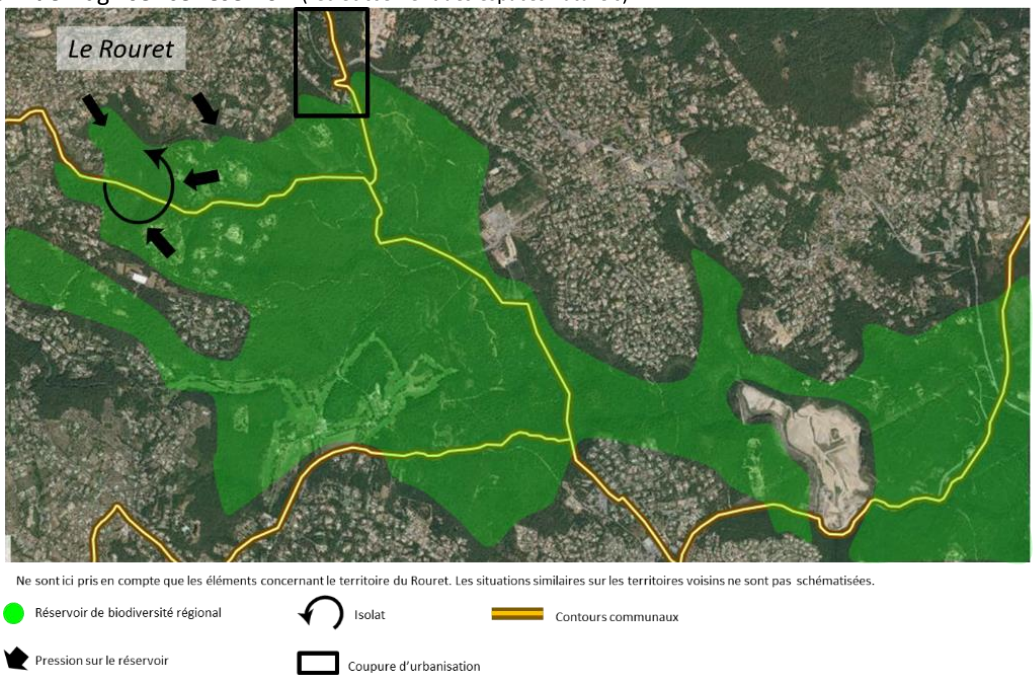
Sur la commune, deux réservoirs locaux qui sont des isolats régionaux et un isolat local sont identifiables.

- La poche boisée de *Barnarac*, soumise à la pression croissante de l'urbanisation, ce petit espace boisé de 10 hectares est en lien avec le réservoir d'échelle régionale identifié au SRCE sur le territoire de la commune voisine. Son rôle local de réservoir semble perdu (taille trop réduite), mais il joue un rôle de « pas japonais » dans le corridor régional (identification par le SRCE). La bibliographie identifie sur le site 19 espèces d'oiseaux, dont le Pic Vert *Picus viridis* protégé au titre de l'arrêté du 29 octobre 2009. Aucune information sur les espèces nicheuses du site n'est connue.
- Au Nord du territoire, à cheval sur les communes voisines de *Bar sur Loup, Châteauneuf et Roquefort-les-Pins*, s'étend un réservoir de biodiversité en mutation, aujourd'hui fermé où des opérations de réouverture des milieux sont cours. Ce réservoir est le plus étendu du territoire communal. Il est considéré à une échelle régionale comme un isolat, car il résulte de la réduction de la superficie des espaces naturels qui constituent ce réservoir de biodiversité régional sous la pression de l'urbanisation des quarante dernières années et de l'enfrichement des milieux ouverts qui s'opèrent sur l'ensemble des communes qui l'entourent. À partir de la ligne de crête, il s'étend vers le Parc Naturel Régional (PNR). Cette partie du territoire est le principal réservoir de biodiversité de la commune. Il est concerné par Natura 2000 et le PNA de l'aigle de Bonelli.



Représentation schématique de la localisation des Isolats de biodiversité en lien avec le réservoir de biodiversité régional du Nord du territoire du Rouret.

- Au Sud, à cheval sur les communes de *Roquefort les Pins* et *d'Opio*, un petit réservoir local appartenant à un grand réservoir régional (SRCE) présente les mêmes caractéristiques que celui du Nord en matière de pression. Il s'agit d'un isolat local, car il est soumis à la pression de l'urbanisation qui en progressant l'isole du réservoir régional. L'urbanisation croissante sur les communes voisines du *Rouret* est également en train de fragiliser ce réservoir (rétrécissement des espaces naturels).



Représentation schématique de la localisation des Isolats de biodiversité
en lien avec le réservoir de biodiversité régional du Sud du territoire du Rouret.

- Les cours d'eau constituent un important réseau de réservoirs de biodiversité, interconnectés. Le *vallon de Barnarac* est identifié à l'échelle régionale, les autres ont un intérêt local.
  La photographie aérienne de 1973 (photo haut) permet de visualiser le réseau hydrographique, grâce à la présence de leur ripisylve. En 2014, (photo bas), le constat est sans appel, la ripisylve a quasiment disparu de la plupart du linéaire des cours d'eau. Une partie du réseau hydrographique est aujourd'hui modifié (buse, comblement).





- **Les corridors écologiques**

Sur le territoire, les corridors écologiques sont situés à l'Est et à l'Ouest. Ils sont identifiés à l'échelle régionale, et relie entre eux les réservoirs de même échelle situés au Nord et au Sud.
Localement, des continuités existent, en particulier dans les zones d'habitat peu denses, où la végétation joue un rôle dans le maintien des continuités écologiques entre le Nord et le Sud. Comme constaté précédemment ces continuités sont fragilisées par les obstacles physiques et non-physique présents dans ces espaces (clôtures, lumières, bruit, pollution…).
Une coupure d'urbanisation existe en limite avec la commune de *Roquefort-les-Pins*.

5.2 Perspectives d'évolution et enjeux environnementaux

Le tableau suivant présente l'ensemble des atouts et des contraintes du territoire du *Rouret,* identifiés au cours de l'analyse de l'EIE. Il explicite synthétiquement les perspectives d'évolution de chaque thématique. Ces éléments permettent d'exprimer les enjeux environnementaux, que la commune a dû prendre en compte au cours de l'élaboration de son PLU.
Dans les tableaux suivants les niveaux d'enjeux sont définis par :
- Faible
+ modéré
++ Fort
+++ Majeur

5.2.1 Contexte physique

Le climat				
Atouts	**Contraintes**	**Perspectives d'évolution**	**Enjeux du PLU**	**Niveau d'enjeux**
Qualité de vie : attractivité du territoire// dynamisme démographique	Étalement urbain, consommation de l'espace agricole et naturel. Disparition des terres à potentiel productif.	Sans PLU, progression de l'urbanisation et de la perte d'espaces naturels et agricoles résiduels dans les espaces bâtis. Le PPRIF stoppe l'étalement urbain dans les espaces aujourd'hui non urbanisés.	Encadrer le développement démographique futur. Enrayer la perte d'espace à potentiel agricole.	**+++**
	Risques climatiques : inondations ; feux de forêt, sècheresses	Sans PLU, le PPRIF s'applique : limitation de l'exposition des personnes et les autorisations	Ne pas augmenter : -la vulnérabilité du territoire	**++**

		d'urbanisme peuvent être refusées au motif de la sécurité (RNU).	-l'exposition des populations aux risques.	
	Changement climatique et ses conséquences sur les risques naturels, la biodiversité, la santé humaine (pollution / nuisance)	Sans PLU, absence d'outils pour la prise en compte du changement climatique.	Permettre à l'échelle du document d'urbanisme d'anticiper les effets du changement climatique	+
Fort ensoleillement : Potentiel photovoltaïque et solaire		Des démarches volontaristes peuvent être menées par la commune (reconduction de l'agenda 21) ou par les particuliers.	En lien avec l'enjeu précédent, favoriser le recours aux énergies renouvelables	+
Géologie				
Aléa mouvement de terrain faible à modéré, représenté par un aléa retrait gonflement des argiles		Le changement climatique peut augmenter les phénomènes de retrait gonflement des argiles et de mouvement de terrain.	Information du public et permettre à l'échelle du document d'urbanisme d'anticiper les effets du changement climatique	+
Hydrologie/ hydrogéologie				
Pas de prélèvement d'eau (de surface ou souterraine) sur le territoire communal pour l'alimentation en eau potable.	Etat écologique des cours d'eau concernés directement ou indirectement par le territoire qualifié de «*moyen*»	Risque de pollution des masses d'eau, en particulier lié aux ANC. Progression de la modification de la fonctionnalité des cours d'eau liée à l'artificialisation des sols.	Mettre en place les mesures nécessaires à la préservation de la qualité et de la fonctionnalité des cours d'eau	++
A la connaissance de la commune : pas de forage privé.	Difficultés d'entretien des vallons et cours d'eau, modification de leur fonctionnalité		Prendre en compte les objectifs du SDAGE.	++

5.2.2 Contexte humain

Evolution de l'occupation du sol				
Atouts	**Contraintes**	**Perspectives d'évolution**	**Enjeux du PLU**	**Niveau d'enjeux**
Des espaces naturels et à potentiel agricole préservés au Nord et au Sud du territoire.	Disparition rapide au cours des quarante dernières années de la majorité des espaces agricoles au bénéfice d'une urbanisation très diffuse.	Sans PLU, progression de l'urbanisation et de la perte d'espaces naturels et agricoles résiduels dans les espaces bâtis. Le PPRIF stoppe l'étalement urbain dans les espaces aujourd'hui non urbanisés.	Encadrer le développement démographique futur. Enrayer la perte d'espaces à potentiel agricole.	+++
Nuisance éventuelle				
Risque technologique: TMD		Pas d'évolution avec ou sans document d'urbanisme.	Pas d'enjeu spécifique	-
	Un environnement nocturne sous forte influence des espaces urbanisés.	Poursuite des actions engagées dans le cadre de l'agenda 21.	Concourir à limiter les émissions lumineuses nocturnes.	-
Le Nord et le Sud du territoire sont concernés par des zones de calmes (PPBE).	Les axes structurants du *Rouret* sont classés « voies bruyantes »	Sans PLU, les dispositions de l'arrêté préfectoral s'applique le long des RD.	Agir pour le maintien des zones de calmes et l'apaisement de la circulation sur la RD dans les espaces urbanisés.	-
La qualité de l'air est globalement bonne.	Les principaux émetteurs de polluants atmosphériques sont les transports et le secteur résidentiel	Sans PLU, les évolutions techniques et règlementaires en matière de transport et de construction concourent à la limitation des émissions atmosphériques.	Contribuer à la prise en compte des nécessaires adaptations aux changements climatiques.	+
Dans la bibliographie, pas de site pollué.	Risque de pollution lié aux ANC.	Le SPANC contrôle les ANC.	Limiter les risques de pollution des sols.	+

Pas d'ERP dans les 100 m autour des émetteurs de champs électromagnétiques.			Pas d'enjeu.	-
Fort potentiel de production d'énergie solaire	Pas de potentialité pour l'éolien. Le potentiel de valorisation de la biomasse est limité par la fragmentation du foncier.	Poursuite des objectifs de l'Agenda 21 communal.	Favoriser le recours aux énergies renouvelables.	+
Eau potable issue de la *source du Foulon*	Pas de ressource propre	En l'état des connaissances actuelles de la commune, la capacité de production de la source du Foulon semble suffisante pour alimenter la commune. La quantité d'eau consommer va augmenter avec l'augmentation de la population.	Assurer l'adéquation entre projection démographique et ressource en eau.	++
Une STEP intercommunale, aux normes et de capacité suffisante	Près de 50% des habitants du *Rouret* sont en ANC, avec un taux important de non-conformité de ces installations.	Un risque de pollution des sols et des eaux (surface et souterraine) lié aux ANC. Les besoins en assainissement vont augmenter avec l'augmentation de la population.	Assurer l'adéquation entre projection démographique et assainissement.	++

5.2.3 Contexte paysager

Paysage et patrimoine				
Atouts	**Contraintes**	**Perspectives d'évolution**	**Enjeux du PLU**	**Niveau d'enjeux**
Une belle diversité de paysage à l'échelle du territoire	Une coupure nette du territoire par la RD 2085.	Sans PLU : un risque de banalisation des paysages et de perte d'identité du territoire.	Affirmer l'identité paysagère du territoire en : -Gommant la rupture créée par la RD 2085. -Confortant les micro-centralités. -Maitrisant le devenir des quartiers jardins. -Favorisant la réouverture des milieux. -Identifiant et mettant en valeur le patrimoine.	+++
Des vues offertes sur la *Méditerranée* et les *Préalpes*, ainsi que sur les paysages de collines habitées	Un manque de lisibilité du paysage, lié à l'urbanisation et à l'absence de transition entre les différentes unités paysagères.			
Un riche patrimoine bâti et végétal	Des éléments du patrimoine bâti non protégés pouvant disparaitre.			

5.2.4 Contexte naturel

Fonctionnement écologique et biodiversité				
Atouts	**Contraintes**	**Perspectives d'évolution**	**Enjeux du PLU**	**Niveau d'enjeux**
Des espaces habités présentant de grands espaces non imperméabilisés et végétalisés.	Une diminution de la diversité des espèces indigènes sur le territoire	Sans PLU : un risque d'érosion de la biodiversité.	-Permettre le maintien, voire la restauration des continuités écologiques orientées Nord/sud -Protéger la trame bleue -Assurer la préservation des réservoirs de biodiversité	++
Une végétation omniprésente dans les aménagements récents	Une augmentation des espèces exogènes envahissantes			
Un réservoir de biodiversité préservé au Nord,	Une fragilité des continuités écologiques entre le Nord et le Sud du			

mais considéré comme un isolat régional	territoire liée à l'urbanisation et aux obstacles aux déplacements (voirie et clôtures en particulier)			
	Une trame bleue sensible aux pollutions et à la pression de l'urbanisation			
	Pression urbaine sur les milieux agricoles et naturels			

5.2.5 Hiérarchisation des principaux enjeux environnementaux

Le tableau suivant hiérarchise les enjeux environnementaux en leur attribuant un niveau d'importance allant de « majeur » à « faible ».

Enjeux environnementaux
Enjeux majeurs
Gestion économe de l'espace sur ce territoire largement urbanisé et soumis à une forte pression foncière.
Affirmer l'identité paysagère du territoire.
Enjeux forts
Réduire la vulnérabilité du territoire et l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels.
Préserver les fonctionnalités écologiques.
Préserver les ressources en eau et assurer l'adéquation du projet urbain avec l'eau potable et l'assainissement.
Enjeux modérés
S'adapter aux changements climatiques.
Enjeux faibles
Veiller à ne pas augmenter les nuisances sonores, lumineuses,…

D'autres enjeux du territoire, identifiés dans le diagnostic, tels que les déplacements, l'économie, l'habitat ne sont pas des enjeux environnementaux mais peuvent être liés à ceux-ci. Par exemple, l'enjeu « déplacement » peut constituer un enjeu paysager, écologique, ou encore un enjeu de prise en compte d'éventuelles nuisances,… Par conséquent, ils n'apparaissent pas dans le tableau des enjeux environnementaux.

5.3 Les orientations du PADD et leurs implications dans la prise en compte des enjeux environnementaux

Le PADD étudié dans le cadre de cette évaluation des incidences est celui qui a été débattu le 27 juin 2018 en Conseil Municipal. Il s'agit du PADD du PLU prêt à être arrêté.
Le PADD comporte cinq orientations générales. Les incidences sont identifiées au regard des enjeux environnementaux constatés par l'EIE et le diagnostic territorial.

5.3.1 Incidences de l'orientation 1 du PADD

Orientation générale n°1 : « ***L'AMBITION URBAINE ROURETANE : CREER UN CŒUR DE VILLAGE*** ».
Extrait du PADD : *«Le projet phare du PLU qui se traduit par la création d'une nouvelle centralité villageoise à l'échelle du Rouret, à savoir un nouveau quartier attractif, une vitalité économique, la place aux piétons, la décongestion du centre du village* ».

Enjeu majeur :
Gestion économe de l'espace sur ce territoire largement urbanisé et soumis à une forte pression foncière.

▲ **Incidences positives**

Cette orientation est le cœur du projet de PLU. La base des réflexions a porté sur comment maitriser l'urbanisation et la recentrer, afin de définir un nouveau centre-village. Le résultat de ces réflexions est un

renouvellement urbain des espaces urbanisés existants en s'appuyant sur la RD 2085 et sur les micro-centralités des hameaux, et parallèlement, un arrêt du développement de l'urbanisation dans les espaces naturels habités, permis aujourd'hui par le RNU.
Le projet est donc explicitement générateur de densité et limiteur de consommation de l'espace.

Enjeu majeur :
Affirmer l'identité paysagère du territoire.

▲ **Incidences positives**

Il s'agit là encore d'un des objectifs majeurs du projet communal qui entend à travers la création d'un nouveau centre-village, gommer les points noirs paysagers identifiés par l'EIE.

Enjeu fort :
Réduire la vulnérabilité du territoire et l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels.

◄ ► **Incidences neutres**

La centralité du *Rouret* recherchée dans le projet communal, à travers cette orientation ne s'affranchit pas de la prise en compte des risques.

▼ **Incidences négatives**

Le renouvellement urbain du cœur du village pourrait entrainer une imperméabilisation nouvelle se traduisant par une augmentation des phénomènes de ruissellement. Ces phénomènes peuvent augmenter le risque inondation et entrainer des dégâts matériels, voire physiques.
▞ *COMPENSATION : Dans la traduction réglementaire du PADD, cette incidence est traitée par des mesures de compensation à l'imperméabilisation des sols et par l'identification de jardins en milieux urbains et d'une TVB traversant l'enveloppe urbaine d'Est en Ouest.*

Enjeu fort :
Préserver les fonctionnalités écologiques

▲ **Incidences positives**

Le renouvellement urbain du cœur du village aurait pu avoir comme conséquence une perte des espaces relictuels agricoles et naturels encore présents dans les zones urbaines, mais l'orientation du PADD précise que le projet est associé à une « *intégration de la nature dans les espaces aménagés : le PLU délimite des espaces de respiration et des jardins à préserver de toute urbanisation. Les aménagements devront aussi privilégier certaines espèces végétales (et en proscrire d'autres). L'enjeu consiste à favoriser le développement et le déplacement de la biodiversité ordinaire présente en zones urbaines du Roure*t » (extrait du PADD).
Ainsi, le projet de création d'un centre-village pourra permettre de maintenir, voire de recréer des espaces de fonctionnalité écologique.

Enjeu fort :
Préserver les ressources en eau et assurer l'adéquation du projet urbain avec l'eau potable et l'assainissement.

▼ **Incidences négatives**

L'augmentation de la population projetée entrainera une augmentation des besoins en eau et des quantités d'eau usées à assainir. Ces augmentations doivent être cohérentes avec les capacités des réseaux, des équipements et des ressources.
▞ EVITEMENT : Dans les réflexions sur le projet démographique lié au projet de création du centre-village, une adéquation a été recherchée avec les équipements, les réseaux et la ressource. De plus, l'arrêt de l'urbanisation dans les zones naturelles habitées participe à ces mesures d'évitement.

Enjeu modéré:
S'adapter aux changements climatiques

▲ **Incidences positives**

Le projet communal s'implante dans une vision durable du développement démographique alliant le « mieux vivre ensemble », grâce à des offres de logements adaptés à tous, la proximité des commerces, services et équipements, et le développement des cheminements doux et actifs.

En parallèle, le projet communal prévoit une exemplarité énergétique du cœur de village à créer : « *Le Rouret prévoit la réduction du chauffage et de la climatisation au sein des équipements publics communaux, ainsi que la gestion économe de l'éclairage public, ou encore l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments publics (école)* » (extrait du PADD).

Enjeu faible :
Veiller à ne pas augmenter les nuisances sonores, lumineuses,…

◀ ▶ **Incidences neutres**

La centralité du *Rouret* recherchée dans le projet communal, à travers cette orientation ne va pas entrainer d'augmentation des nuisances existantes sur le territoire. La requalification de la RD 2085, en boulevard urbain, peut permettre de limiter les nuisances sonores. La gestion économe des éclairages publics précisée dans cette orientation peut intervenir dans la recherche d'un environnement nocturne de qualité.

5.3.2 Incidences de l'orientation 2 du PADD

Orientation générale n°2 : « ***LE ROURET, DES QUARTIERS OÙ IL FAIT BON VIVRE***».
Extrait du PADD : «*Le Rouret, « village-jardin » atypique et au relief varié, est caractérisé par un habitat dispersé et diffus jusqu'aux bois. Ces « quartiers jardins » sont des secteurs où il fait bon vivre, le patrimoine et la nature y sont omniprésents. L'environnement doit être préservé*».

Cette orientation est scindée en quatre points :

1. Les quartiers-jardins du *Rouret* et l'identité patrimoniale,
2. Structurer les quartiers autour des équipements publics,
3. Protéger les quartiers des risques naturels,
4. Maitriser les densités au sein de l'enveloppe urbaine résidentielle.

Enjeu majeur :
Gestion économe de l'espace sur ce territoire largement urbanisé et soumis à une forte pression foncière.

▲ **Incidences positives**

Le premier point vient compléter le projet de définition d'un nouveau centre-ville, en précisant le devenir des espaces urbanisés, non inclus dans ce nouveau centre-village. Ainsi, sont identifiés les espaces qui pourront bénéficier d'un renouvellement urbain modéré (plus ou moins importante en fonction des secteurs) ; et ceux, qui par leurs caractéristiques doivent être maintenus en l'état. Cette orientation n'entraine pas d'élargissement de l'enveloppe urbaine existante.

◀ ▶ **Incidences négatives**

Extrait du PADD : « *Le quartier de Barnarac est également voué à accueillir dans le futur, des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, un groupe scolaire, du logement pour actifs, ainsi que des constructions à vocation médicales, paramédicales et d'accueil des personnes âgées* ». Ce quartier est actuellement un espace naturel, non urbanisé, situé hors de la PAU. Le PADD prévoit donc une consommation d'espace sur ce site (seule consommation du PLU au profit d'une urbanisation).

▞ EVITEMENT (provisoire) : Dans la traduction réglementaire du PADD, cet espace est classé en zone d'urbanisation future stricte (zone 2AU), c'est-à dire une zone pour laquelle l'ouverture à l'urbanisation nécessite une évolution du document d'urbanisme.

Enjeu majeur :
Affirmer l'identité paysagère du territoire.

▲ **Incidences positives**

Cette orientation, en particulier le point n°1, contribue au maintien des éléments identitaires du *Rouret* et à leur valorisation (hameaux historiques, éléments du patrimoine bâti).

Enjeu fort :
Réduire la vulnérabilité du territoire et l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels.

▲ **Incidences positives**

Le troisième point de cette orientation traite spécifiquement de la prise en compte des risques inondation, ruissellement et incendie.

▼ **Incidences négatives**

Comme pour l'orientation n°1, les espaces urbaines voués à se renouveler vont être soumis à une augmentation des phénomènes de ruissellements, mais limités par rapport aux espaces du futur centre-village.

▞ COMPENSATION : Dans la traduction réglementaire du PADD, cette incidence est traitée par des mesures de compensation à l'imperméabilisation des sols, par l'identification d'espaces de jardins non imperméabilisés (traduits dans l'OAP centre village), et par la mise en place d'un TVB traduite en zone « Nj ».

Enjeu fort :
Préserver les fonctionnalités écologiques

▲ **Incidences positives**

La préservation des caractéristiques des quartiers « naturels habités » définies dans le PADD : «*On y constate une omniprésence des jardins, un relief boisé dominant, des cônes de vue et des perspectives ouvertes sur les collines, des espaces libres cultivés, qu'il convient de préserver* » (extrait du PADD), permettent de maintenir à minima les fonctionnalités écologiques existantes.

▲ **Incidences positives**

Le point du PADD portant sur la prise en compte du risque inondation indique la volonté communale de préserver les cours d'eau et la végétation associée (inconstructibilité, aménagements légers), ce qui contribue au maintien de leurs fonctionnalités écologiques.

Enjeu fort :
Préserver les ressources en eau et assurer l'adéquation du projet urbain avec l'eau potable et l'assainissement.

▼ **Incidences négatives**

Comme dans le cadre de l'orientation n°1 du PADD, l'augmentation de la population projetée entrainera une augmentation des besoins en eau et des quantités d'eau usées à assainir. Ces augmentations doivent être cohérentes avec les capacités des réseaux, des équipements et des ressources.

▞ EVITEMENT : Dans les réflexions sur le projet démographique lié au projet de création du centre-village, une adéquation a été recherchée avec les équipements, réseaux et ressource afin de réduire les incidences négatives.

Enjeu modéré:
S'adapter aux changements climatiques

◀ ▶ **Incidences neutres**

En lien avec l'orientation n°1, la mise en place de mode de déplacements doux inter-quartiers est recherchée.

Enjeu faible :
Veiller à ne pas augmenter les nuisances sonores, lumineuses,…

◀ ▶ **Incidences neutres**

La définition des espaces actuellement urbanisés qui ne seront pas ou peu densifiés permet, en matière de nuisances, de maintenir l'état actuel.

5.3.3 Incidences de l'orientation 3 du PADD

Orientation générale n°3 : « ***LA RD 2085, L'AXE ECONOMIQUE DU ROURET***».

Extrait du PADD : «*La RD 2085, créée au début des années 1960, aura transformé le territoire du Rouret, (commune agricole devenue majoritairement résidentielle) et favorisé les déplacements automobiles, toujours plus nombreux et sur de longues distances domicile-travail.*

La RD 2085 est « l'axe structurant », qui relie Grasse à Villeneuve-Loubet, puis Nice. Des entreprises, des zones artisanales et d'activités se sont implantées le long de cet axe, ainsi que les cœurs de plusieurs villages, dont celui du Rouret, en passe aujourd'hui de devenir des villes à part entière.
La RD 2085 doit muter et se transformer, afin de s'adapter aux évolutions du XXIème siècle. Le « tout-voiture » doit aujourd'hui coexister paisiblement avec le piéton, les « modes doux », les espaces publics, les lieux d'habitation… La RD 2085 doit être un espace sécure et paysager, tout en favorisant le développement commercial et économique, pour devenir une vitrine identitaire et économique».

Enjeu majeur :
Gestion économe de l'espace sur ce territoire largement urbanisé et soumis à une forte pression foncière.

◀ ▶ **Incidences neutres**
La requalification de la RD 2085 en boulevard urbain n'entraine pas de consommation d'espace.

Enjeu majeur :
Affirmer l'identité paysagère du territoire.

▲ **Incidences positives**
Il s'agit là encore d'un des objectifs majeurs du projet communal, qui entend à travers cette requalification créer une traversée de village aménagée et paysagée, ainsi qu'une vitrine commerciale. Il s'agit ici de la prise en compte d'un des principaux enjeux paysagers identifiés dans l'EIE : « ***gommer la rupture créée par la RD 2085*** ».

Enjeu fort :
Réduire la vulnérabilité du territoire et l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels.

◀ ▶ **Incidences neutres**
Cette orientation n'a pas d'incidence directe sur cet enjeu.

Enjeu fort :
Préserver les fonctionnalités écologiques

◀ ▶ **Incidences neutres**
La requalification de la RD 2085 projetée est associée à un aménagement paysager et végétalisé permettant de créer localement des petites poches végétales. Il s'agit d'une action indirecte sur le maintien des continuités écologiques.

Enjeu fort :
Préserver les ressources en eau et assurer l'adéquation du projet urbain avec l'eau potable et l'assainissement.

◀ ▶ **Incidences neutres**
Cette orientation n'a pas d'incidence directe sur cet enjeu.

Enjeu modéré:
S'adapter aux changements climatiques

▲ **Incidences positives**
Il s'agit d'incidences positives liées à la mise en œuvre de cheminements piétons et actifs le long de la RD requalifiée et à la limitation de la vitesse sur cette voie. Ce qui pourrait à terme diminuer le nombre de véhicules en circulation et entrainer une baisse des émissions atmosphériques liées au transport.

Enjeu faible :
Veiller à ne pas augmenter les nuisances sonores, lumineuses,…

▲ **Incidences positives**
La requalification de la RD 2085, en boulevard urbain peut permettre de limiter les nuisances sonores.

5.3.4 Incidences de l'orientation 4 du PADD

Orientation générale n°4 : « ***UN REGAIN AGRICOLE***».
Extrait du PADD : *«Le passé agricole du Rouret est encore très présent et doit être protégé. Néanmoins, l'agriculture rourétane n'a pas vocation à se muséifier, bien au contraire et ce, malgré un relief varié, une pression foncière consommatrice d'espaces et une reconquête de la forêt. Le Rouret entend valoriser son agriculture et miser sur un avenir agricole productif.* ».

Enjeu majeur :
Gestion économe de l'espace sur ce territoire largement urbanisé et soumis à une forte pression foncière.

▲ **Incidences positives**
Cette orientation est l'exacte expression de la volonté communale de gérer de façon économe son foncier et de mettre en valeur son Terroir. Extrait du PADD : « *le projet agricole du PLU est destiné à protéger les terres agricoles exploitées et à identifier les futurs espaces agricoles qui présentent un potentiel, dans la mesure où ces terres étaient autrefois cultivées. Ces zones agricoles identifiées permettront l'installation d'exploitations agricoles et favoriseront la transmission et la pérennité des exploitations agricoles* »

Enjeu majeur :
Affirmer l'identité paysagère du territoire.

▲ **Incidences positives**
L'un des principaux enjeux paysagers identifié dans l'EIE est la valorisation des milieux ouverts agricoles et du patrimoine rural (oliveraies, terrasses, murs de pierres sèches). Cette orientation précise les modalités de leur identification, préservation et valorisation.

Enjeu fort :
Réduire la vulnérabilité du territoire et l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels.

▲ **Incidences positives**
Tout espace non imperméabilisé et entretenu ou cultivé est moins soumis au risque incendie et ruissellement, que ceux qui ne le sont pas. Cette orientation contribue à l'entretien des sites. L'ouverture des milieux, principalement en frange des espaces bâtis, contribue à la mise en défense de ces espaces vis-à-vis du risque incendie (création d'un pare-feu naturel).

Enjeu fort :
Préserver les fonctionnalités écologiques

▲ **Incidences positives**
La réouverture des milieux, associée à une agriculture durable, permet de répondre aux enjeux écologiques identifiés sur le territoire :

- création d'espaces « tampons » entre les espaces bâtis et les espaces naturels,
- lutte contre l'érosion de la biodiversité,
- maintien des fonctionnalités écologiques en lien avec les territoires voisins.

Enjeu fort :
Préserver les ressources en eau et assurer l'adéquation du projet urbain avec l'eau potable et l'assainissement.

◀ ▶ **Incidences neutres**
Cette orientation n'a pas d'incidence directe sur cet enjeu.

Enjeu modéré:
S'adapter aux changements climatiques

▲ **Incidences positives**
L'adaptation au changement climatique passe par la préservation des espaces productifs du territoire. Cette orientation précise que la commune est engagée dans des démarches de sensibilisation et de valorisation des

productions locales. Circuits-courts et agriculture durable contribuent (hors cadre du PLU) à l'adaptation aux changements climatiques à l'échelle du territoire.
Extrait du PADD : *« Sensibiliser en communiquant sur l'avenir de l'agriculture et le dynamisme local est un enjeu fort, porté par l'équipe municipale depuis plusieurs années. Cette communication se caractérise par :*

- La sensibilisation du public aux enjeux agricoles locaux : en participant aux fêtes communales et en favorisant la production locale.
- La valorisation et le soutien des productions agricoles locales : Promouvoir les productions et les exploitations agricoles locales par l'intermédiaire de la Maison du Terroir (circuits-courts, avec l'ouverture de la Maison du Terroir en 2013 qui héberge notamment la coopérative agricole, installée au Rouret depuis 2004, qui a été modernisée et redéployée dans un local convivial et adapté, et qui le sera encore en 2020 -extension du marché des Collines dans la halle centrale de la Maison du Terroir).
- Le développement de circuits-courts et des repas bio dans les cantines et autres services publics.
- La création d'un conservatoire des essences du verger Méditerranéen. »

Enjeu faible :
Veiller à ne pas augmenter les nuisances sonores, lumineuses,…

◀ ▶ Incidences neutres
Cette orientation n'a pas d'incidence directe sur cet enjeu.

5.3.5 Incidences de l'orientation 5 sur les enjeux environnementaux

Orientation générale n°5 : « ***UN TERROIR PORTEUR D'AVENIR***».
Extrait du PADD : *«Le Rouret, commune caractérisée par son territoire aux multiples facettes, offre un cadre de vie, des paysages de qualité et un attrait touristique par la présence d'espaces naturels à préserver, de «quartiers-jardins », ainsi que par la résilience de quelques poches agricoles.*

Au cœur de ce territoire, cohabitent biodiversité et activités humaines, contraintes autant que mises en valeur par le climat, le relief et l'histoire.».

Enjeu majeur :
Gestion économe de l'espace sur ce territoire largement urbanisé et soumis à une forte pression foncière.

▲ Incidences positives
La préservation des fonctionnalités écologiques et la recherche de leur renforcement contribuent à la lutte contre l'étalement urbain par:

- la préservation des espaces naturels,
- l'attribution des espaces naturels à des activités agricoles et non à l'urbanisation,
- le maintien d'espaces de respiration dans les espaces bâtis,
- …

Enjeu majeur :
Affirmer l'identité paysagère du territoire.

▲ Incidences positives
Même si la notion de paysage n'est pas clairement spécifiée dans cette orientation, chaque élément lié à la préservation du fonctionnement écologique agit sur le paysage et sur les caractéristiques paysagères identifiées dans l'EIE.

Enjeu fort :
Réduire la vulnérabilité du territoire et l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels.

▲ Incidences positives
La prise en compte de la Trame bleue contribue à participer à la lutte contre l'inondation :

- recul des constructions (limitation de l'exposition au risque),
- entretien des cours d'eau (limitation des embâcles/ gestion de crue),

- maintien de la végétation riveraine (maintien des berges/ dissipation de crue…).

Enjeu fort : Préserver les fonctionnalités écologiques

▲ Incidences positives

Cette orientation comporte une partie dédiée à cet enjeu. Le PADD identifie précisément les éléments constitutifs de la TVB locale.

Extrait du PADD : « *Le fonctionnement écologique » : l'aménagement global du territoire rourétan tend vers un renforcement du fonctionnement écologique :*

- *en protégeant les grands réservoirs de biodiversité localisés en limite communale, avec Bar-sur-Loup au Nord et avec Opio au Sud ;*
- *en œuvrant pour le maintien et la remise en état des liens écologiques entre ces deux réservoirs par l'identification de trames vertes et bleues Nord/Sud ;*
- *en préservant les corridors écologiques aquatiques des vallons traversant le territoire du Rouret, notamment en milieux urbains ;*
- *en identifiant des cheminements piétons, des linéaires d'arbres, des bosquets, des végétaux, des espaces naturels non aedificandi au cœur de l'enveloppe urbaine.*
- *En identifiant des jardins non aedificandi, au sein des zones urbaines (Ua, Ub et Uc) totalisant une superficie globale de **12,68** hectares : ces jardins traduisent règlementairement la trame verte inscrite dans le PADD (le projet environnemental du Rouret).*

Le PLU place le fonctionnement écologique du Rouret au cœur des objectifs et des orientations régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques (SRCE) et concilie « usage » et « biodiversité » qu'elle soit rare ou ordinaire :

- *à titre d'exemple, les quartiers-jardins sont les quartiers résidentiels dans lesquels les jardins et les espaces non artificialisés représentent, à la fois, une forte valeur ajoutée paysagère, mais aussi, environnementale. Ils contribuent au maintien d'une « trame verte ».*
- *Autre exemple : les espaces « ouverts » cultivés et agricoles sont identifiés, non seulement pour le développement de l'activité agricole, mais également comme vecteur de biodiversité.*

Le PLU identifie la « trame bleue » caractérisée par la présence des cours d'eau traversant le territoire. L'objectif de cette identification est bien de préserver les fonctionnalités écologiques liées à l'eau et aux ripisylves présentes sur les berges, tout en les mettant en valeur et en les ouvrant au public :

- *Le Vallon Maigre ;*
- *Le vallon de Beaume Robert ;*
- *Le vallon de la Frayère ;*
- *Le vallon de Barnarac ;*
- *Le vallon du Lauron.*

Seuls des aménagements légers et/ou des services publics seront autorisés dans ces secteurs identifiés en espaces naturels (zone Nj) ».

Enjeu fort : Préserver les ressources en eau et assurer l'adéquation du projet urbain avec l'eau potable et l'assainissement.

◄ ► Incidences neutres

Cette orientation comporte une partie dédiée à cet enjeu.

Extrait du PADD :

« *Protéger les cours d'eau et le réseau hydrologique afin de faciliter l'écoulement des eaux, de limiter les risques « inondation » et de mettre en valeur leur fonction écologique et leur usage récréatif et paysager.*

Préserver la ressource en eau de toutes pollutions, notamment des sols, et maîtriser les capacités d'accueil du PLU en fonction de la ressource en eau disponible ».

Enjeu modéré: S'adapter aux changements climatiques

◄ ► Incidences neutres

Cette orientation comporte une partie dédiée à cet enjeu. Certains éléments cités sont hors contexte du PLU et ne peuvent donc pas être traduits réglementairement.

Extrait du PADD

« *Le PLU favorise les potentialités d'énergie renouvelables offertes par le territoire : solaire (toiture des équipements publics, ombrières photovoltaïques sur les stationnements..),* biomasse *(réseau de chaleur …) ; Tout éventuel projet de parc solaire photovoltaïque au sol ne devra se positionner qu'en dehors des espaces agricoles et sur des terrains communaux, avec notamment un projet sur le bois communal.*

Le PLU met en œuvre une démarche active de réduction de la consommation d'énergie par le biais :

- *De déplacements doux et durables : mieux circuler dans et autour du territoire (favoriser le co-voiturage, identifier les cheminements doux pour les déplacements quotidiens)*
- *De la restauration énergétique des bâtiments communaux ;*
- *De l'incitation aux bonnes pratiques énergétiques : bâtiments basses consommation, mixités des fonctions, repenser les dessertes, formes urbaines éco performantes, orientation du bâti, matériaux éco conçus, récupération des eaux de pluie…*

La municipalité a mis en place un cahier de recommandations, afin d'offrir à chacun la possibilité de participer à l'effort communal de lutte contre le réchauffement climatique : bonnes pratiques de construction, plan communal identifiant les chemins piétons et les parkings, rappel du guide du tri des déchets, rappel des bonnes pratiques co-responsables (telles que la réduction des engrais chimiques et des pesticides dans la gestion des jardins et des espaces verts) ».

Enjeu faible :
Veiller à ne pas augmenter les nuisances sonores, lumineuses,…

◀ ▶ **Incidences neutres**

Cette orientation entraine des incidences indirectes positives sur la limitation des nuisances. En effet, les zones « calme » du PPBE restent calmes (orientations pour le maintien du fonctionnement écologique). Les espaces ne sont pas concernés par de nouvelles zones d'éclairage nocturne.

5.4 Caractérisation environnementale des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du projet de PLU

5.4.1 Traduction des orientations du PADD dans le zonage du PLU

Le tableau ci-dessous synthétise la traduction graphique des orientations générales du PADD.

Orientations générales du PADD :
1 / L'AMBITION URBAINE ROURETANE : CREER UN COEUR DE VILLAGE.
2 / LE ROURET, DES QUARTIERS OU IL FAIT BON VIVRE.
3 / LA RD 2085, L'AXE ECONOMIQUE DU ROURET.
4 / UN REGAIN AGRICOLE.
5 / UN TERROIR PORTEUR D'AVENIR.

	Zonage du PLU													
Orientations générales du PADD	*Ua**	*Ub**	*Uc*	*Ue**	*Uf*	*Uh*	*2AUa*	*A*	*Af*	*N*	*Nj*	*Nh*	*At1*	*PG*
1	■	■												
2			■		■	■	■				■	■		■
3	■	■	■	■										
4								■	■					■
5								■	■	■	■		■	■

* Zone et ses secteurs
PG = Prescriptions graphiques

Points de repères :

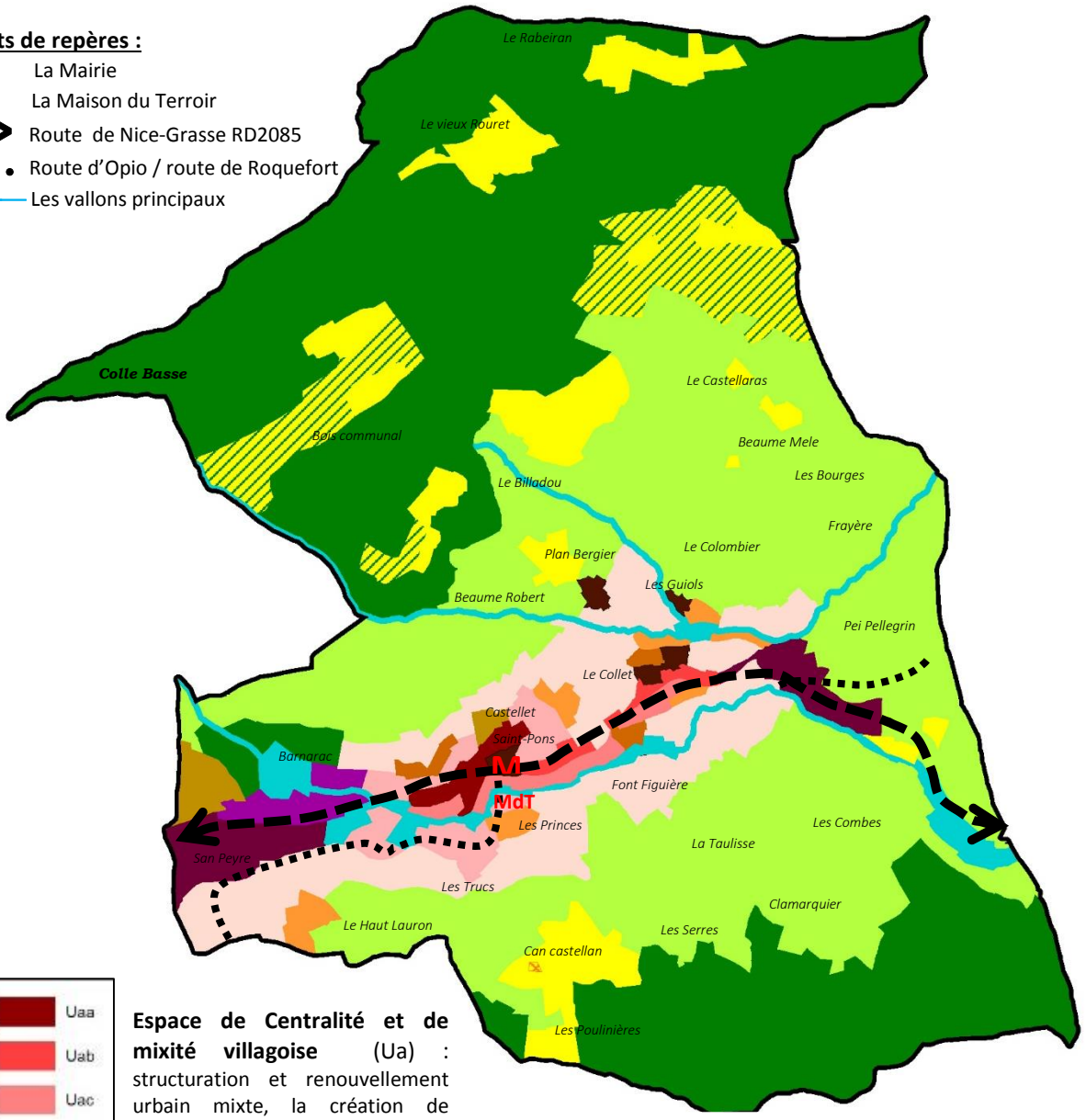
M La Mairie

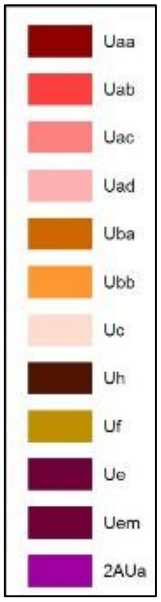
MdT La Maison du Terroir

Route de Nice-Grasse RD2085

Route d'Opio / route de Roquefort

Les vallons principaux





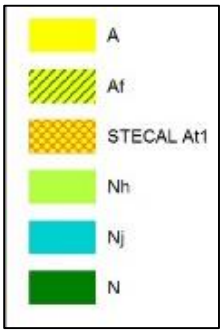
Espace de Centralité et de mixité villagoise (Ua) : structuration et renouvellement urbain mixte, la création de centralités et services

Espace résidentiel (Ub, Uc) : Mas de ville, Habitat individuel dense villageois

Hameaux anciens (Uh)

Espace à vocation spécifique (Ue, Uem, Uf) : Activités économiques, équipements publics…

Zone de constructibilité future (2AUa)



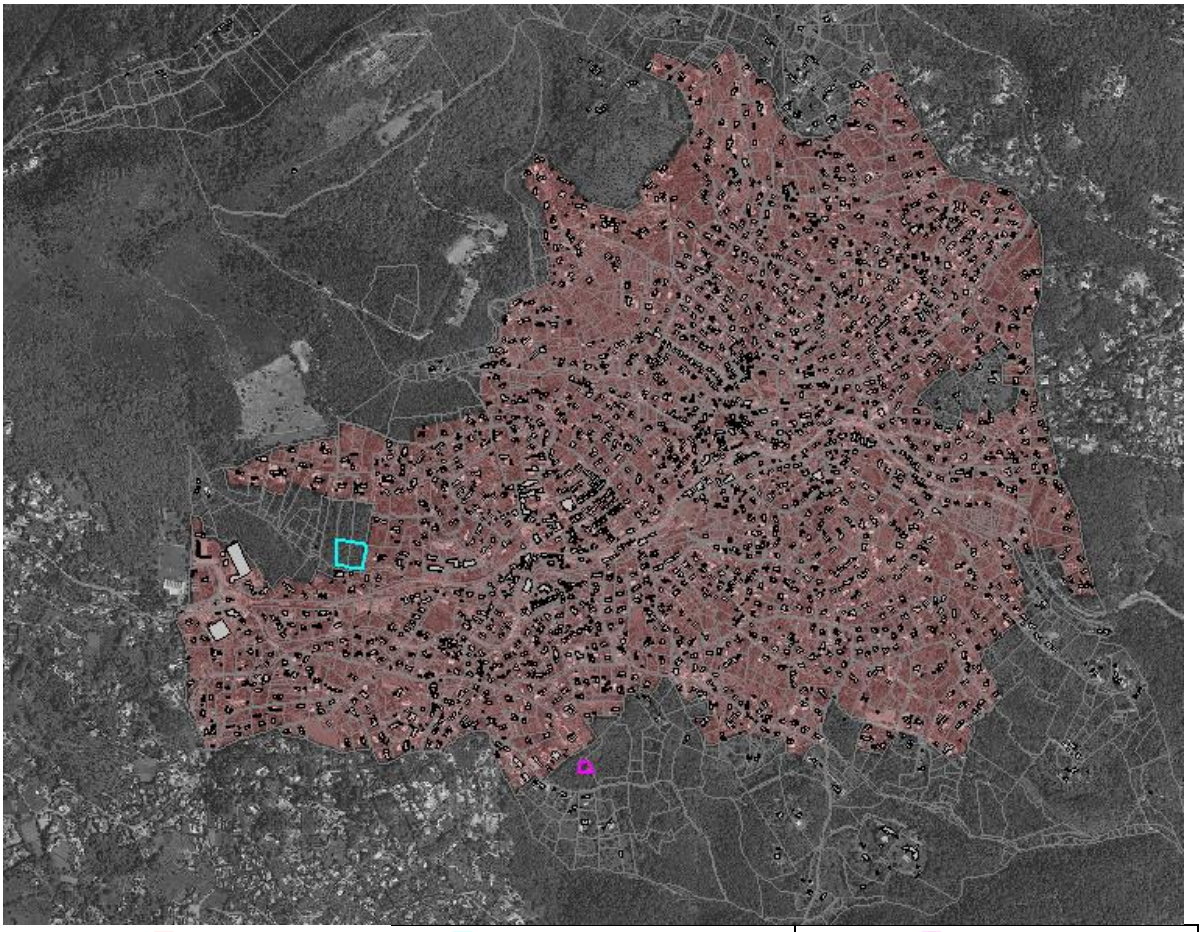
Espace Naturel (N, Nh, Nj, A, Af, At1) :

- naturel habité (Nh, villa jardin)
- naturel jardin (Nj, trame verte et bleue)
- naturel
- agricole (A) et Agricole future (Af)
- Secteur de Taille Et Capacité Limitées (STECAL At1)

5.4.2 Les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU

Les sites, qui actuellement ne font pas partie de la PAU et qui sont destinés à être ouverts à l'urbanisation, sont considérés comme étant les espaces susceptibles d'être touchés par le PLU.
Les zones ouvertes à l'urbanisation dans le PLU sont les zones Urbaines (U) et le STECAL At1.
La zone 2AU n'est pas ouverte à l'urbanisation dans ce PLU.
Les zones situés en dehors de la PAU sont identifiés dans le chapitre « *gestion du foncier* » du RP et reprises ci-après :

- *Aucune zone urbaine n'est située en dehors de la PAU.*



Localisation des espaces en extension de la PAU

5.4.2.1 Caractérisation environnementale simplifiée de la zone 2AUa

- Localisation : Le site est localisé au Nord du *Vallon de Barnarac,* en contact avec le quartier de l'Aire vieille
- Occupation du sol et usage actuel : Il s'agit d'un espace boisé, identifié par l'IFN comme étant une forêt fermée à mélange de « conifères prépondérants » et « conifères ». Aujourd'hui, cet espace n'a pas d'usage forestier, il ne fait l'objet, ni d'une exploitation forestière, ni d'une convention de pâturage.
- Réseaux : Les réseaux d'eau et d'assainissement sont situés à proximité.
- Eau : le site est situé hors d'un périmètre de protection de captage d'eau.
- Périmètres de protection ou d'inventaires patrimoniaux : Aucun périmètre concerné
- Rôle dans le fonctionnement écologique : Le site fait partie d'une poche naturelle, en lien avec le réservoir de biodiversité du Bois de *Saint-Jaume*. Il est identifié dans le SRCE comme corridor écologique, et est considéré comme un Isolat à l'échelle locale.
- Patrimoine naturel: pas de pré-diagnostic réalisé sur ce secteur, qui ne sera pas ouvert à l'urbanisation dans le cadre du présent projet de PLU. Un pointage SILENE Faune identifie 19 espèces, dont des espèces protégées, principalement aviaires. Aucune donnée sur le rôle de ce site dans le cycle de vie des espèces (alimentation, repos, nidification) n'est à ce jour connue. Le site n'a pas fait l'objet de relevé dans SILENE flore.
- Risques naturels existants :
    - ARG : zone d'aléa modéré
    - AZI : Non concerné
    - PPRIF : Zone de danger modéré / B0
- Perceptions paysagères : le site est inclus dans l'unité paysagère des collines habitées.
- Patrimoine : Aucun élément du patrimoine bâti ou végétal n'est identifié. Le site est situé hors du périmètre de 500 mètres autour du monument historique.
- Rappel : la zone 2AUa est stricte, non ouverte à l'urbanisation. Pour être ouverte, une procédure de modification devra à minima être instaurée.

5.4.2.2 Caractérisation environnementale simplifiée du STECAL At1

- Localisation
    - *Can castellan* (Sud du territoire)
- Occupation du sol et usage
    - Espace naturel : forêt fermée à mélange de feuillus prépondérants et conifères, sans exploitation forestière ou pastorale.
- Réseaux : desserte par un point d'eau, mais non desservi par le réseau d'assainissement.
- Périmètres de protection ou d'inventaires patrimoniaux : Aucun périmètre concerné
- Risques naturels existants :
    - ARG : zone d'aléa modéré
    - AZI : Non concerné
    - PPRIF : Zone de danger faible/ B2
- Rôle dans le fonctionnement écologique :
    - Localisé en frange du réservoir de biodiversité du Sud du territoire.
- Patrimoine naturel : SILENE ne dispose pas de donnée.
- Perceptions paysagères
    - Inclus dans l'unité paysagère les collines boisées
- Patrimoine : Aucun élément du patrimoine bâti ou végétal n'est identifié
- Rappel : le STECAL a une capacité d'accueil limitée. Sa superficie est d'environ1 000 m².

5.5 Incidences de la traduction réglementaire du PADD

5.5.1 Incidences sur la gestion économe de l'espace

Enjeu traité dans cette partie « Gestion économe de l'espace sur ce territoire largement urbanisé et soumis à une forte pression foncière » : enjeu majeur.

5.5.1.1 Évolution de l'enveloppe urbaine.

▲ Incidences positives

Le projet de PLU répond à la diversité des fonctions urbaines, agricoles et naturelles recherchées et exprimées dans le PADD.

Les choix concernant le classement d'espaces urbanisées en zones U ou 2AU, ou au contraire leur classement en zones non densifiables reposent sur une volonté marquée de lutte contre l'étalement urbain et de maîtrise de la consommation d'espace. Les espaces, situés en retrait du projet de création du centre-village (zone Ua et Ub), sont classés en zone U, 2AU ou Nh en fonction de leurs caractéristiques :

- Densité constatée
- Réseau
- Paysage
- Risques
- Rôle dans le fonctionnement écologique…

Ainsi, sur une enveloppe bâtie (PAU) de 335 ha, représentant 47% du territoire, plus de 65% sont classés en zones Naturelles ou Agricoles. L'enveloppe constructible du PLU représente désormais 16,7% du territoire. Évidemment, les espaces bâtis restent bâtis ; mais les caractéristiques paysagères, environnementales et la desserte par les réseaux ne peuvent pas évoluer négativement.

Par ailleurs, les dispositions réglementaires, écrites et/ou graphiques permettant de maintenir dans les espaces bâtis des espaces de pleine terre, aménagés ou non, qui contribuent à la réduction de l'artificialisation des sols.

☞ *La justification des choix retenus chapitre 4 du RP précise ces choix. Il convient de s'y référer.*

▼ Incidences négatives

Les valeurs de consommation annoncées dans le PADD sont identifiables aux documents graphiques du PLU. Il s'agit de la zone 2AUa qui représentent environ 0,5% de l'enveloppe constructible du PLU.

▞ EVITEMENT (provisoire) : les espaces classés en zone d'urbanisation future stricte (2AUa) nécessitent une évolution du document d'urbanisme pour être ouverts à l'urbanisation. Le projet pourra ainsi être adapté pour limiter la consommation future de l'espace aux besoins du projet. À noter que la zone 2AUa de Barnarac a été réduite au cours de la procédure d'élaboration du PLU, suite à la concertation des PPA, passant de 2,5 ha à 0,5 ha.

5.5.1.2 Préservation des espaces naturels.

▲ Incidences positives

Dans le projet de PLU, les zones Naturelles représentent près de 500 ha, dont près de la moitié qui correspondent aux espaces bâtis des collines habitées (zones NB du document d'urbanisme antérieur, caduc depuis le 27 mars 2017).

Parmi les espaces présentant un caractère naturel (en opposition aux espaces bâtis ou agricoles), certains ne sont pas classés au PLU en zone Naturelle, mais en zone Agricole « Af ». Ces espaces sont donc destinés à bénéficier d'une ouverture ou réouverture du milieu, en vue de leur valorisation agricole. Ces espaces représentent une quarantaine d'hectares.

▲ Incidences positives

Les zones Nh (dites zones Naturelles habitées) permettent de ne pas consommer les espaces en dents creuses identifiés au sein de la PAU. L'objectif exprimé dans la justification des choix retenus précise la nécessité de maintenir ces espaces en l'état pour leur rôle paysager et écologique, mais également pour prendre en compte les caractéristiques de ces quartiers où la voirie et les réseaux sont inadaptés. La prise en compte des risques incendie et ruissellement jouent également un rôle important dans ce choix.

Incidences neutres

Le règlement de la zone N et de ses secteurs autorise des aménagements et une certaine constructibilité qui peut entrainer une consommation d'espace.
Cette constructibilité est largement réduite par rapport à celle autorisée dans les zones Urbaines.

1. Dans la zone N, hors secteur Nj et Nh

Extrait du règlement de la zone N :

Les extensions des constructions à destination d'habitation existantes, sous conditions cumulatives :

- *que la construction à destination d'habitation existante ait une SDP initiale de 40 m² ;*
- *que l'extension soit limitée à 15 m² ;*
- *jusqu'à concurrence de 250 m² de SDP totale (construction initiale et extension comprise) ;*
- *que l'extension soit édifiée dans la contiguïté du bâti existant.*

- *Les constructions à destination d'habitation en zone N présentent majoritairement une superficie supérieure à 250 m², et ne sont par conséquent pas concernée par cette mesure. Par ailleurs, les extensions prendraient place de manière contiguë au bâti existant, sur des espaces aujourd'hui artificialisés ou anthropisés.*

Il ne s'agit pas de consommation de l'espace.

Les annexes des constructions à destination d'habitation existantes (garage, piscine, pool-house…etc.) sous les conditions cumulatives ci-après :

- *que la construction à destination d'habitation existante ait une SDP initiale de 40 m² ;*
- *dans la limite de 60 m² d'emprise cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière) hors piscines, qui sont limitées à 100 m² de bassin ;*
- *qu'elles soient édifiées dans une « zone d'implantation » s'inscrivant dans un rayon de 25 mètres calculé à partir des bords extérieurs de la construction à usage d'habitation initiale*

- *La zone N compte une vingtaine de construction à destination d'habitation (chiffre estimatif à partir de la donnée du « cadastre 2018 »). Ces constructions disposent déjà de bâtiments annexes et pour la plupart de piscines.*
  En prenant une hypothèse haute, à savoir que chaque habitation bénéficierait d'une annexe supplémentaire, la superficie nouvellement bâtie représenterait 1200m² (20 annexes de 60m²), mais la zone d'implantation des annexes (rayon de 25 m autour des constructions principales) correspond dans tous les cas à des espaces aujourd'hui anthropisés, voir artificialisés.

Il ne s'agit donc pas de consommation de l'espace.

2. Le secteur Nj est inconstructible.

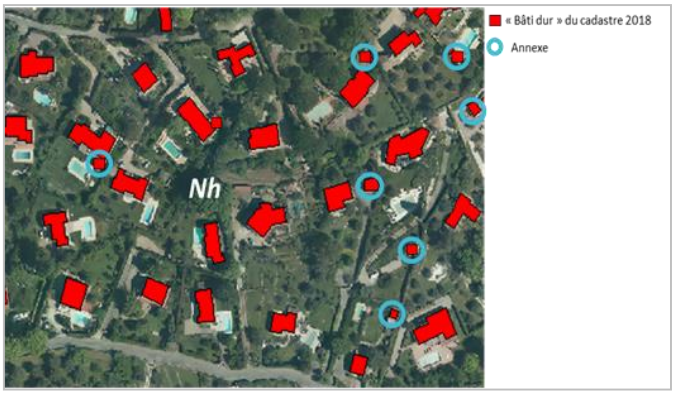
Il n'y a donc pas de consommation de l'espace.

3. Dans le secteur Nh

Extrait du règlement de la zone N :

« Sont autorisées les extensions des constructions à destination d'habitation existantes, sous conditions cumulatives :
SDP initiale de la construction à destination d'habitation existante de 40m² minimum.
existence légale de la construction initiale à la date d'approbation du PLU ;
constructibilité résiduelle, en fonction de la SDP initiale, calculée comme suit :
si SDP initiale comprise entre 40m² et 100m² : extension autorisée à 49% maximum de la SDP initiale.
si SDP initiale comprise entre 101m² et 149m² : extension autorisée à 40% maximum de la SDP initiale.
si SDP initiale > 150 m² : extension autorisée à 30% maximum de la SDP initiale
cette extension n'est autorisée qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU ;
jusqu'à concurrence de 350 m² de SDP totale (construction initiale et extension comprise) ;
que l'extension soit édifiée dans la contiguïté parfaite du bâti existant (sans artifice architectural de déliaison).

Les annexes de ces constructions ci-dessus (garage, piscine, pool-house…) sous les conditions cumulatives ci-après :
dans la limite de 60 m² d'emprise cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière) hors piscines, qui sont limitées à 100 m² de bassin ;
qu'elles soient édifiées dans une « zone d'implantation » (voir page ci-avant) s'inscrivant dans un rayon de 25 mètres calculé à partir des bords extérieurs de la construction à usage d'habitation initiale. »



Par **extrapolation,** réalisée à partir du SIG du cadastre de 2018, dans le secteur Nh :

- environ 900 constructions sont à destination d'habitation, dont la taille moyenne est de 160 m²,
- environ 1/3 des constructions à destination d'habitation dispose d'une ou plusieurs annexes,
- environ 2/3 des constructions à destinations d'habitation ont une piscine,

Avec les règles applicables du PLU, établies en application du cadre législatif applicable aux zones N :

- la superficie des extensions autorisées, dans l'hypothèse où toutes les constructions à destination d'habitation seraient étendues, représenterait environ 4,3 hectares (*détail du calcul : environ 900 constructions de 160 m² en moyenne, étendues de 30% maximum = calcul théorique et maximal sans prise en compte de la rétention foncière, ni du délai du PLU*).
- concernant les annexes, dans l'hypothèse où les constructions à destination d'habitation ne disposant pas d'annexe en réaliseraient une, environ 600 annexes de 60 m² chacune pourraient être construites ; soit 3,6 ha d'annexes cumulées sur l'intégralité du secteur Nh (calcul *théorique et maximal sans prise en compte de la rétention foncière, ni du délai du PLU.)*
- Concernant les piscines, si toutes les constructions à destination d'habitation qui ne possèdent pas de piscine en implantent une, ce sont 300 piscines de maximum 100 m² de bassin qui seraient créées, soit une superficie totale de 3 hectares *(calcul théorique et maximale sans prise en compte de la rétention foncière, ni du délai du PLU).*

Par conséquent, les possibilités d'artificialisation nouvelle des sols de la zone Nh représentent au maximum 4% de la superficie totale du secteur Nh. **À noter, que ces valeurs sont données à titre informatif et qu'il ne s'agit que d'extrapolation. Par ailleurs, l'article 13 du règlement encadre la part des espaces à maintenir en espaces de pleine de terre ou non imperméabilisés, et en article 2, la zone d'implantation de 25 m correspond dans la plupart des cas à des espaces aujourd'hui anthropisés, voire artificialisés.**

5.5.1.3 Préservation des espaces agricoles.

▲ Incidences positives

Dans le projet de PLU, les zones Agricoles représentent près de 80 ha, dont plus de la moitié sont des milieux fermés, destinés à être valorisés par l'agriculture (réouverture des milieux, agriculture durable…), classés en Af.
Toutes les zones présentant un potentiel agricole ont été classées en zone A ou Af.
Les zones A représentent au PLU 11,4% du territoire ; contre 7% au document d'urbanisme ultérieur (caduc depuis le 27 mars 2017).

▲ Incidences positives

Le règlement de la zone A autorise des aménagements et une certaine constructibilité qui pourraient entrainer une consommation d'espaces, mais celle-ci est conforme au code de l'urbanisme, qui autorise cette consommation d'espaces en zone A (R.151-23 alinéa2 du CU).

1. <u>Dans la zone A, hors Af</u>

(Extrait du règlement de la zone N).

Les extensions des constructions à destination d'habitation, légalement existantes à la date d'approbation du PLU et sous conditions cumulatives :

- *que la construction à destination d'habitation existante ait une SDP initiale de 40 m²,*
- *que l'extension soit limitée à 30 % de la SDP existante,*
- *jusqu'à concurrence de 250 m² de SDP totale (construction initiale et extension comprise),*
- *que l'extension soit édifiée dans la contiguïté du bâti existant.*

Les annexes des constructions à destination d'habitation existantes (garage, piscine, pool-house…etc.) sous les conditions cumulatives ci-après :

- *que la construction à destination d'habitation existante ait une SDP initiale de 40 m² ;*
- *dans la limite de 60 m² d'emprise cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière) hors piscines, qui sont limitées à 100 m² de bassin ;*
- *qu'elles soient édifiées dans une « zone d'implantation » s'inscrivant dans un rayon de 25 mètres calculé à partir des bords extérieurs de la construction à usage d'habitation initiale.*

- *Les constructions à destination d'habitation en zone A sont peu nombreuses (une dizaine). Comme pour la zone N, les extensions prendraient place de manière contiguë au bâti existant et les annexes dans un rayon de 25 m.*

La consommation de l'espace est par conséquent modérée.

2. Le secteur Af est inconstructible, en dehors des bâtiments agricoles et des installations et ouvrages techniques nécessaires à l'activité agricole. Les quelques constructions à destination d'habitation qui s'y trouvent ne peuvent pas s'étendre, ni créer d'annexe.

Il ne s'agit donc pas de consommation de l'espace.

5.5.2 Incidences sur le paysage

Enjeu traité dans cette partie « Affirmer l'identité paysagère du territoire» : *enjeu majeur*.

5.5.2.1 Le paysage

La redéfinition de l'enveloppe urbaine, des zones naturelles et des zones à vocation agricole sont les premières étapes de la mise en valeur du paysage et de l'amélioration de la lisibilité du paysage.

▲ Incidences positives

Étape 1 : Le PLU permet de redéfinir une enveloppe urbaine cohérente, avec le projet de mise en valeur de l'identité du territoire. L'OAP *cœur de village* et les règlements graphiques et écrits des zones Ua et Ub permettent de :

- Créer une articulation entre les micro-centralités et leurs extensions futures,
- Augmenter la cohérence architecturale du bâti récent avec l'ancien (article 10 et 11 des zones U),
- Créer des aménagements qualitatifs paysagers (OAP cœur de village et article 13 des zones U),
- Délimiter clairement une nouvelle unité paysagère, qui combine l'unité n°1 « *paysage des routes* » et l'unité n°3 *« micro-centralités* » grâce à l'OAP cœur de village et îlots annexes.
- La rupture créée par la RD 2085 sera ainsi « gommée » et les micro-centralités renforcées.

Étape 2 : Le PLU délimite les quartiers résidentiels existants, qui peuvent supporter un renouvellement urbain « fort » (classement en zone Ua ou Ub), un renouvellement urbain « modéré » (classement en zone Uc) ; et ceux qui doivent être préservés en les classant en secteur Nh (Naturel habité), avec un règlement adapté au maintien de leur caractéristiques paysagères. Des ER sont positionnés pour permettre des élargissements de voies et la création d'espaces de convivialité dans ces secteurs.

Étape 3: Les espaces non bâtis du territoire sont clairement délimités en fonction de leur vocation naturelle ou agricole. Ainsi, les espaces contribuant à la préservation de l'identité du territoire (Terroir, valeur patrimonial des terrasses, ..) sont classés en zone agricole. Ainsi l'unité paysagère n°5 « les enclaves rurales » est maintenue et développée.

Étape 4: Les autres espaces non bâtis qui, aujourd'hui, ne sont pas destinés à participer à une reconnaissance du Terroir ; mais dont les caractéristiques paysagères et la valeur sociale contribuent à la qualité et au cadre de vie sont préservés et classés en zone naturelle. Il s'agit de l'écrin des espaces bâtis, des lieux de promenade, des sites contribuant aux vues remarquables sur des espaces boisés, tels que les crêtes boisées, les vues sur *Le vieux Rouret* depuis *Bars sur Loup*, …

▲ Incidences positives

L'OAP déplacement précise les caractéristiques dimensionnelles et qualitatives des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, sur tout le territoire, contribuant à la valeur de chaque unité paysagère.

▲ Incidences positives

La Trame Verte des zones urbaines, identifiée dans les OAP, sur les documents graphiques et dans le règlement écrit (article 13) renforce l'identité du territoire.

Le maintien des caractéristiques végétales des unités paysagères est réglementé : maintien des oliveraies, des terrasses et murs de pierres sèches, végétalisation des haies de clôtures, protection des ripisylves, des alignements, jardins identifiés au zonage et dans l'OAP, zone NJ traversant l'enveloppe urbaine…

Les EBC positionnés au Nord du territoire permettent de maintenir la couverture boisée du versant visible depuis *Bar sur Loup*.

▲ Incidences positives

Le règlement des zones urbaines réglemente les panneaux publicitaires, enseignes et pré-enseignes. Ces dispositions participeront à l'amélioration des perceptions paysagères le long des voies.

5.5.2.2 Le patrimoine

◄ ► Incidences neutres

Certaines zones urbaines sont concernées par des zones de présomption archéologique. C'est le cas pour les zones U du projet de cœur de village (*Saint-Pons, Le Collet et Le Colombier* entre autres).
Le PLU rappelle que les porteurs de projets devront respecter les prescriptions de l'AP portant sur ces zones.

▲ Incidences positives

Le PLU identifie de nombreux éléments du patrimoine, au titre du L151-19 du CU. Chaque élément identifié aux documents graphiques fait l'objet d'une fiche accompagnée de prescriptions particulière pour la préservation de l'élément.

▲ Incidences positives

L'article 11 du règlement de chaque zone définit les prescriptions particulières applicables aux bâtiments concernant l'architecture, l'aspect des façades, des ouvertures, des toitures... Ces règles permettent d'harmoniser les constructions et de contribuer au maintien des caractéristiques patrimoniales des constructions existantes et futures.

5.5.3 Incidences sur les risques naturels

5.5.3.1 Feux de forêt

Enjeu traité dans cette partie « Réduire la vulnérabilité du territoire et l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels.» : enjeu *fort*.

- ***Important :*** *le PPRIF a été approuvé en 2006. La commune souhaite que cette servitude soit mise en révision, afin de prendre en compte les aménagements (voiries, systèmes de défense incendie), l'évolution de l'urbanisation (nouvelles constructions, nouveaux équipements) et la mutation récente et constante des espaces naturels. En effet la mise en œuvre d'une politique agricole dynamique de la commune et de ses agriculteurs permet une réouverture des milieux et favorise la défense contre les incendies. Ainsi, des secteurs identifiés au PPRIF en zones de danger fort ou moyen, pourraient aujourd'hui voir leur classement évoluer vers des zones de danger moins important.*

◄ ► Incidences neutres

Le PPRIF est une servitude du document d'urbanisme. Il s'applique à l'intégralité du territoire.
Pour un même secteur, s'appliquent les règles du PPRIF et celles du PLU. Ce sont les plus restrictives qui prévalent.

- *Par exemple :*

Cas n°1 :

- le PPRIF autorise une extension des constructions existantes,
- le PLU a classé le secteur en zone inconstructible (extension non autorisée).

C'est la règle du PLU, ici plus restrictive, qui s'applique.

Cas n°2 :

- le PPRIF n'autorise pas de nouvelle construction,
- le PLU autorise des nouvelles constructions.

C'est la règle du PPRIF, ici plus restrictive, qui s'applique.

Incidences neutres

Dans la zone R (risque de danger fort) du PPRIF, le PLU identifie :

- des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination,
- des éléments du patrimoine bâti,
- des éléments du patrimoine végétal.

Il délimite également :

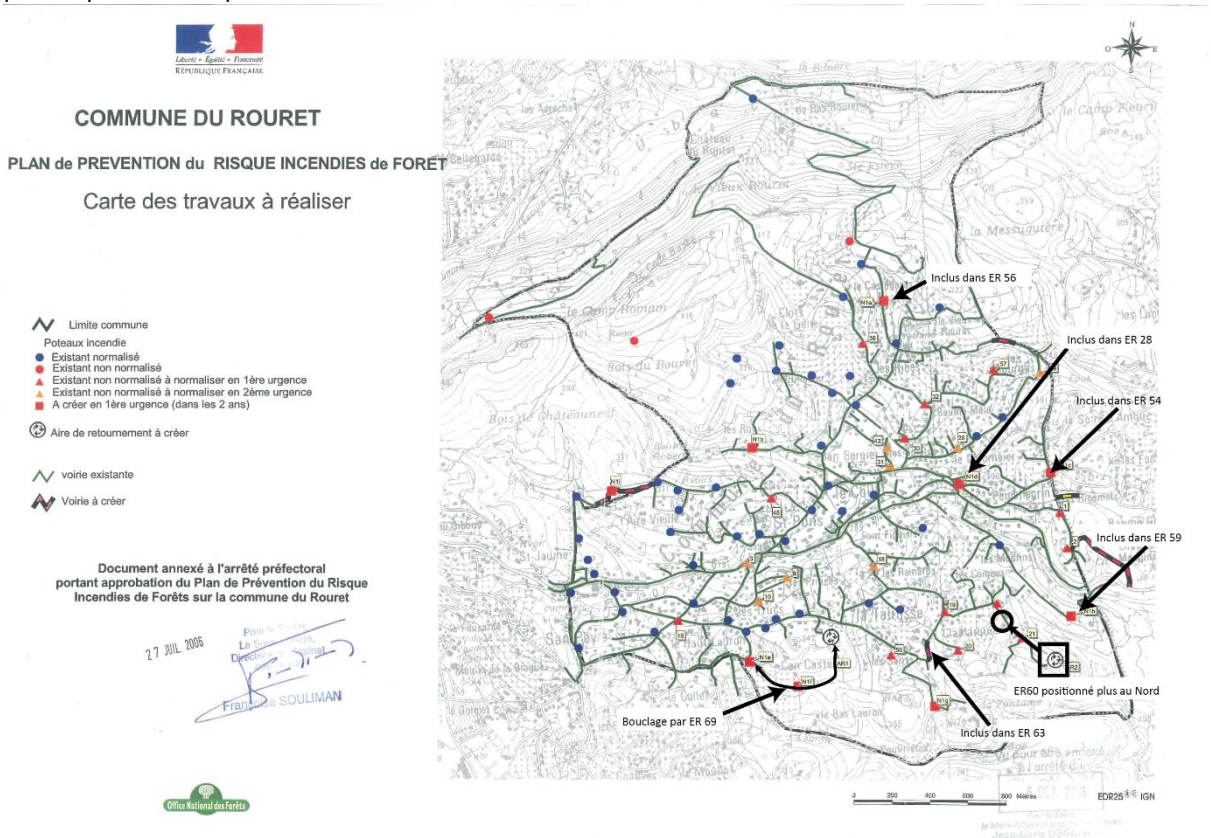
- des zones et secteurs : N, Nj, Nh, A, Af.

Dans ces zones et secteurs, le PPRIF est plus restrictif que le PLU sur les règles de la constructibilité autorisée. C'est par conséquent le PPRIF qui s'applique.
En l'état actuel du PPRIF, les occupations et utilisations du sol autorisées par le PLU (en particulier dans le STECAL) sont incompatibles avec le PPRIF, et ne sont par conséquent pas réalisables.
De même, les changements de destination des bâtiments identifiés dans le PLU, situés dans la zone R du PPRIF, ne pourront pas être autorisés.
Il en est de même dans les zones de danger moyen (B0) et modéré (B1).

Le PLU n'entraine pas d'augmentation de l'exposition des personnes et des biens au risque incendie.

Le PPRIF comporte une carte des travaux à réaliser, des emplacements réservés doivent être positionnés pour création des points d'eau prescrits par le PRIFF ainsi que pour les voies de liaisons et les aires de retournement.

La carte suivante (carte des travaux du PPRIF) précise les emplacements réservés positionnés par la commune pour la prise en compte de ces travaux.



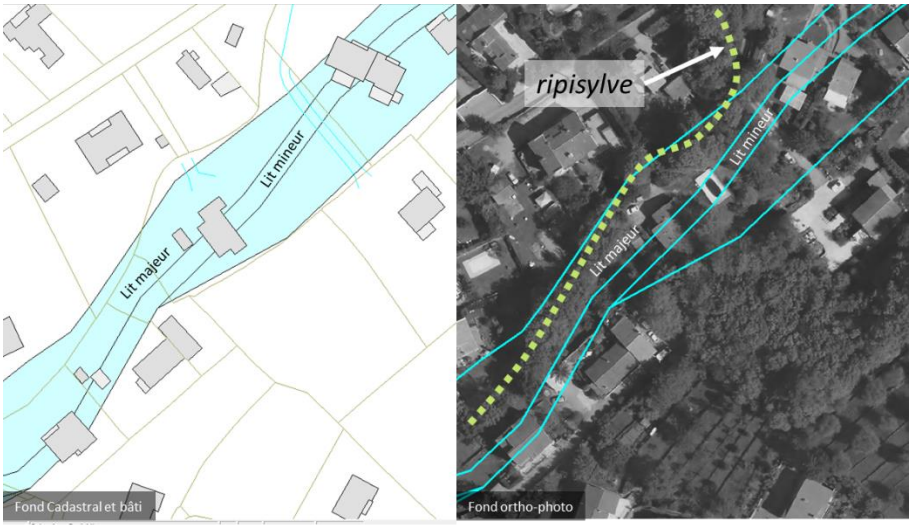
L'intégralité de ces travaux n'est pas traduite dans le PLU.

5.5.3.2 Inondation par débordement des cours d'eau et ruissellement

Important : *L'AZI est le seul document apportant une information sur l'aléa inondation à l'échelle du territoire du Rouret. Sa lecture ne peut s'effectuer qu'à une échelle de 1/25 000e.*
Il a été réalisé il y a plus de 10 ans.
Il n'est pas calé sur le cadastre de 2018, qui en outre ne comporte pas le tracé des cours d'eau, ni sur la photo-aérienne.
Le zonage de l'AZI ne peut donc pas être directement transposé dans le PLU.

▲ Incidences négatives

L'AZI sur le territoire communal comporte deux délimitations : le lit mineur et le lit majeur (*Cf. images ci-dessous).*
Le choix a été fait de caler le tracé de la zone potentiellement inondable sur la photo aérienne, en suivant, lorsque c'est possible, la végétation riveraine du cours d'eau, qui constitue parfois le seul indice de présence de celui-ci. À partir de l'axe de ce repère visuel, une bande de minimum 20 mètres de large a été tracée. Il s'agit du secteur Nj, dédié à la préservation de la Trame Bleue et à la prise en compte du risque inondation. Or, ce classement Nj ne peut pas remplacer une étude, qui aurait défini avec précision le tracé des zones potentiellement inondables. Le PLU ne peut donc pas apporter l'assurance que les espaces situés en frange des secteurs Nj sont exclus des zones potentiellement inondables.





L'AZI, le cadastre et la photo aérienne. Explication du tracé du secteur Nj

▄▀ REDUCTION: Pour réduire le risque, le PLU prend en compte les mesures du PAPI de la CASA et les traduit réglementairement dans le PLU, afin de limiter l'augmentation des risques.

- Recul des constructions vis-à-vis des cours d'eau,
- Création du secteur Nj protégeant les cours d'eau traversant les quartiers habités : ce secteur permet d'éviter l'artificialisation des berges sur à minimum 10 m de part et d'autre des cours d'eau (parfois 30 m). Nj concerne également les jardins et parcs publics.
- Création de bassins de rétention des eaux pluviales en fonction de l'imperméabilisation (compensation),
- Clôtures perméables,
- Maintien de la ripisylve,
- Maintien d'espaces non imperméabilisés,

Le guide de recommandations techniques de l'AZI, ainsi que sa cartographie au 1/25 000e sont annexés au PLU. Ils n'ont pas valeur réglementaire.
Le règlement du PLU impose la conservation d'espaces non artificialisés (soit inscrits dans l'article 13 des zones urbaines, soit inscrits dans l'OAP cœur de village) : ces espaces ont vocation à conserver les paysages de jardin, la nature en ville mais également la rétention du pluvial à la parcelle. Exemple :

- en zone Nh les espaces libres de toutes construction doivent représenter au moins 50% de l'unité foncière ;
- en zone Uc 40%, et être traités en espaces verts de pleine terre ;
- en zones Ua et Ub (concernées par l'OAP) : des espaces de jardins sont identifiés.

▄▀ COMPENSATION à prévoir : Une étude de caractérisation de l'aléa inondation des cours d'eau serait utile, afin d'affiner la prise en compte du risque et d'assurer la protection des personnes et de biens.

▲ Incidences positives

La commune n' pas réalisé de diagnostic initial du réseau d'eaux pluviales, ni de Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales. Ainsi, le PLU ne peut pas identifier avec précision les secteurs présentant des risques d'aggravation des ruissellements. Les dispositions réglementaires du PLU s'appuient donc sur le PAPI de la CASA, qui définit les modalités de calcul du dimensionnement des systèmes de compensation à l'imperméabilisation, ainsi que les diamètres des orifices de fuite, et impose des bassins de rétention à la parcelle.
Les abaques issues du PAPI, servant à ces dimensionnements, sont intégrés dans les dispositions générales du règlement du PLU. L'article 4 du règlement de chaque zone renvoie à cette disposition générale.
Cette compensation à l'imperméabilisation (que la commune applique depuis 2002 dans son POS), combinée aux mesures citées au point précèdent permettent de limiter les ruissellements. La préservation des collines habitées dans un cadre peu minéralisé (classement en Nh), contribuent à ne pas augmenter les ruissellements pluviaux.
L'étude de l'exposition des territoires par rapport au risque inondation (réalisée sur 12 communes de la CASA et du Département des Alpes-Maritimes, démontre que Le Rouret n'est pas particulièrement exposé. Les alertes « météo rouges » de novembre et décembre 2019 n'ont heureusement pas donné lieu à des dommages majeurs, contrairement à d'autres communes. (Voir le tableau de l'étude Géorisque, au chapitre 5.1.2.3)

- *La commune est concernée par deux bassins-versants, le Loup et la Brague. Des abaques différents concernent ces bassins. Il s'avère difficile de matérialiser les bassins-versants sur les documents graphiques du PLU. L'information, concernant l'abaque à utiliser (Loup ou Brague), n'est par conséquent pas communiquée par le PLU.*
- *La CASA, qui le 1er janvier 2020 sera compétente en matière de gestion des Eaux Pluviales, a estimé que les dispositions prises dans le PLU du Rouret sont satisfaisantes ; extrait de l'avis CASA sur le projet de PLU arrêté : « les principes généraux de gestion des eaux pluviales actuelles semblent être repris dans les documents de projet de PLU : éviter l'imperméabilisation, conserver les vallons à ciel ouvert, compenser avec des bassins, aménager une TVB »*

5.5.3.3 Le PGRI

Créées par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement («Grenelle 2"), les Stratégies Locales de Gestion des Risques d'Inondation (SLGRI) sont élaborées sur les Territoires à Risque Important d'Inondation (TRI). Elles s'inscrivent dans le cadre fixé par la Stratégie Nationale de Gestion des Risques d'Inondation (SNGRI), présentées le 10 juillet 2014 et les Plans de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI), élaborés à l'échelle des grands bassins hydrographiques.
La commune ne fait pas partie du TRI *Nice-Cannes-Mandelieu,* identifié dans le PGRI ; mais elle a été incluse dans le périmètre de cette stratégie qui combine des actions ou mesures sur l'aléa et surtout sur la réduction de la vulnérabilité.

5.5.3.4 Mouvement de terrain et sismicité.

Incidences neutres
Le PLU n'a pas d'incidence sur ces risques. Les annexes générales et le règlement précisent les dispositions et les recommandations nécessaires à la bonne prise en compte de ces phénomènes.

5.5.4 Incidences sur le fonctionnement écologique du territoire

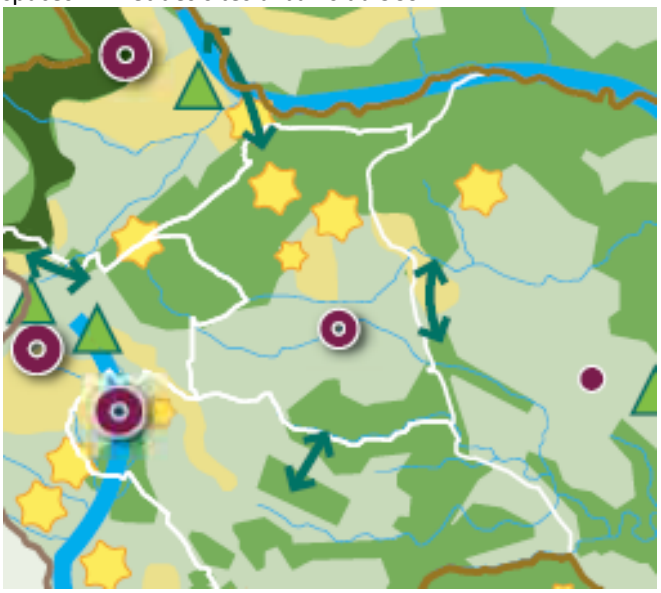
Enjeu traité dans cette partie « Préserver les fonctionnalités écologiques.» : *enjeu fort*

Le projet environnemental du PLU, exprimé dans le PADD et traduit réglementairement, est compatible avec :

- Les orientations du SCoT approuvé,
- Les objectifs du SRCE approuvé,
- Les enjeux du fonctionnement écologique identifiés à l'échelle locale.

5.5.4.1 Les orientations du SCoT approuvé

⊙ *Rappel des orientations du SCoT approuvé*
Le document n°3 (DOG) du SCoT approuvé de la CASA définit des orientations, ayant trait au fonctionnement écologique du territoire de la CASA dans son ensemble et des communes qui le composent.
La cartographie ci-dessous (document SCoT) correspond aux orientations de protection et de mise en valeur des espaces NAF et des sites urbains du SCoT.





⊙ *Traduction des orientations du SCoT par le PLU :*

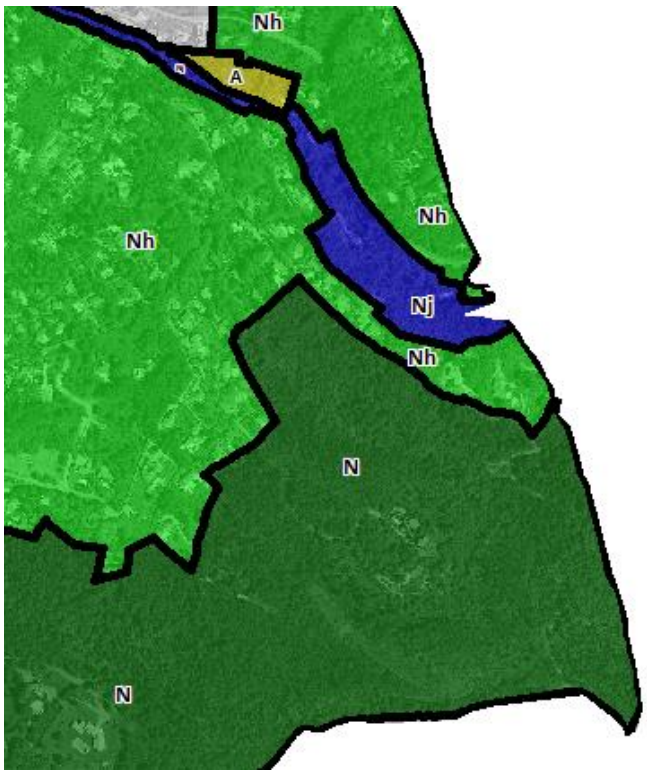
Les espaces naturels : Ces espaces identifiés au Nord et au Sud du territoire sont classés en zone naturelle au PLU. Les EBC positionnés pour motifs « paysagers » concourent également au maintien en l'état naturel de ces espaces.

Axe bleu : Le réseau hydrographique du Rouret ne fait pas partie des axes bleus identifiés par le SCoT.
Les vallons et cours d'eau sont identifiés et protégés au PLU par un classement en secteur Nj et par une identification en « espaces et secteur contribuant aux continuités écologiques » au titre du R151-43 du CU.

Enjeux de protection : Les enjeux de protection identifiés sur le territoire par le SCoT concernent *Saint-Pons* et les collines habitées situées au Nord de *Saint-Pons*. Il s'agit, dans le SCoT de protections paysagères.

Les espaces agricoles à conforter identifiés au Nord du territoire trouvent une traduction au PLU par un classement en zone agricole ou son secteur Af. Il s'agit des oliveraies, des espaces dédiés à la trufficulture et des espaces à potentiel agricole identifiés sur le territoire et ayant fait l'objet de l'étude de la Chambre d'Agriculture « *Analyse du potentiel de zones naturelles à reconquérir* ».

Coupure d'urbanisation : La coupure d'urbanisation entre *Le Rouret* et *Roquefort les Pins* est traduite par un classement en zones N et A au PLU, associé à une identification au titre du R151-43 du CU.



Traduction au PLU de la prise en compte de la coupure d'urbanisation

5.5.4.2 Les objectifs du SRCE

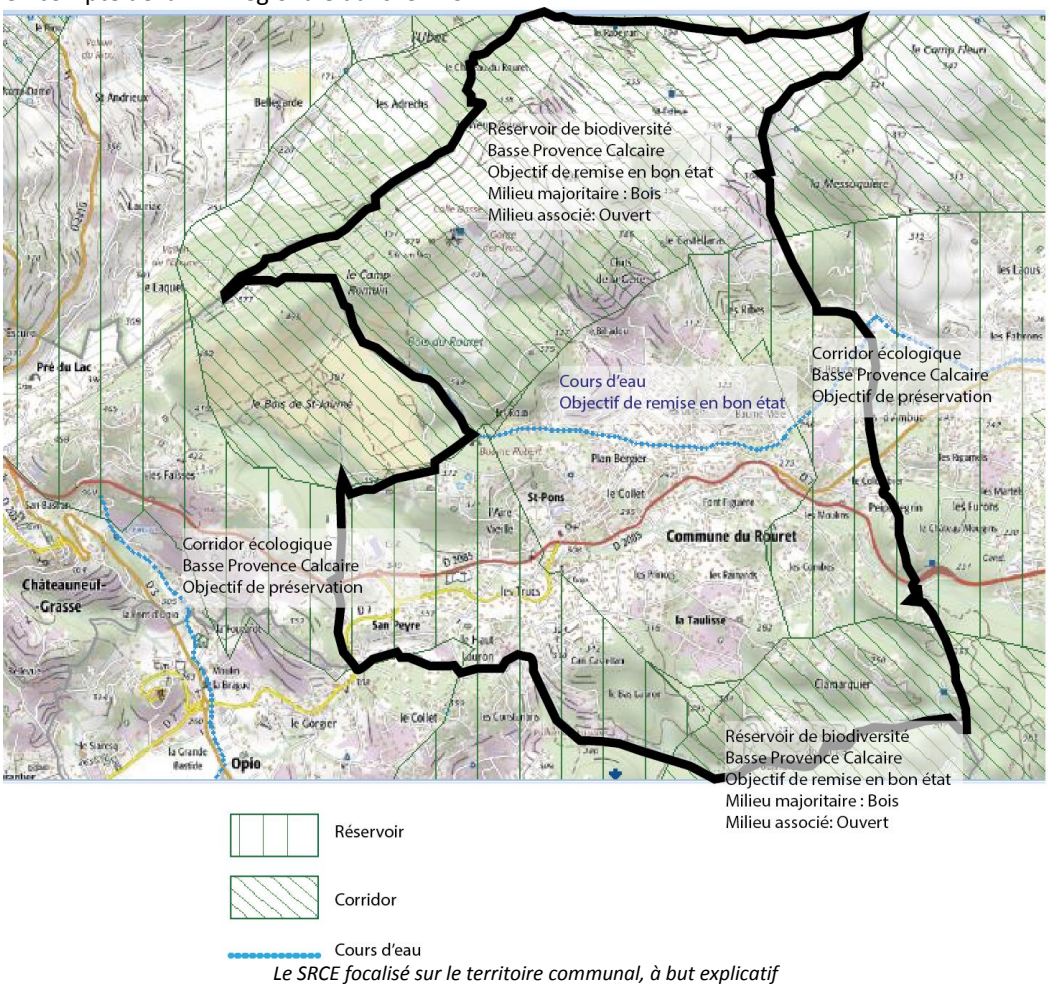
⊙ *Rappel*

Le SRCE de la région *Provence-Alpes-Côte d'Azur* est un outil visant à identifier les réservoirs de biodiversité et les corridors qui les relient entre eux à l'échelle régionale. L'ensemble des SRCE constitue la TVB nationale. L'objectif principal est de favoriser le déplacement des espèces sur le long terme. Afin de réaliser cet objectif, le SRCE identifie les continuités écologiques, susceptibles de garantir les échanges ; et propose un plan d'action stratégique. Le PLU doit prendre en compte le SRCE, car le SCoT de la CASA a été approuvé avant l'approbation du SRCE. Le SCoT révisé devra également le prendre en compte.

Le SRCE dispose de deux niveaux de lecture : cartographique et textuel.

Pour rappel la cartographie du SRCE n'a pas vocation à être utilisée à une autre échelle que le 1/100 000e ; ni à définir, seul, le fonctionnement écologique local. Sa prise en compte est nécessaire dans le PLU, afin d'assurer la non-atteinte aux objectifs régionaux en matière de maintien du fonctionnement écologique.

Pour l'exercice, la cartographie du SRCE, zoomée au 1/25 000e, est présentée ci–dessous, permettant d'expliquer la prise en compte de la TVB régionale dans le PLU.



Le SRCE focalisé sur le territoire communal, à but explicatif

⊙ *Traduction dans le PLU de la prise en compte des réservoirs de biodiversité régionaux*

Les réservoirs de biodiversité identifiés à l'échelle régionale sont délimités précisément (échelle parcellaire) dans les documents graphiques du PLU par un zonage N et A.
L'objectif recherché de remise en état de ces réservoirs passe par la possibilité offerte par le règlement du PLU d'ouvrir les milieux et de favoriser la création d'espaces de transition entre milieux ouverts et fermés.
Cette remise en état passe également par la recherche de non-dégradation de l'existant par une gestion économe des sols, se traduisant par la limitation des possibilités d'extension des constructions existantes et l'encadrement de l'édification des annexes.
Le PPRIF concoure également à cette préservation, par le classement en zone R (zone de danger fort), inconstructible, des espaces identifiés comme réservoirs par le SRCE et le PLU.

⊙ *Traduction dans le PLU de la prise en compte du cours d'eau*

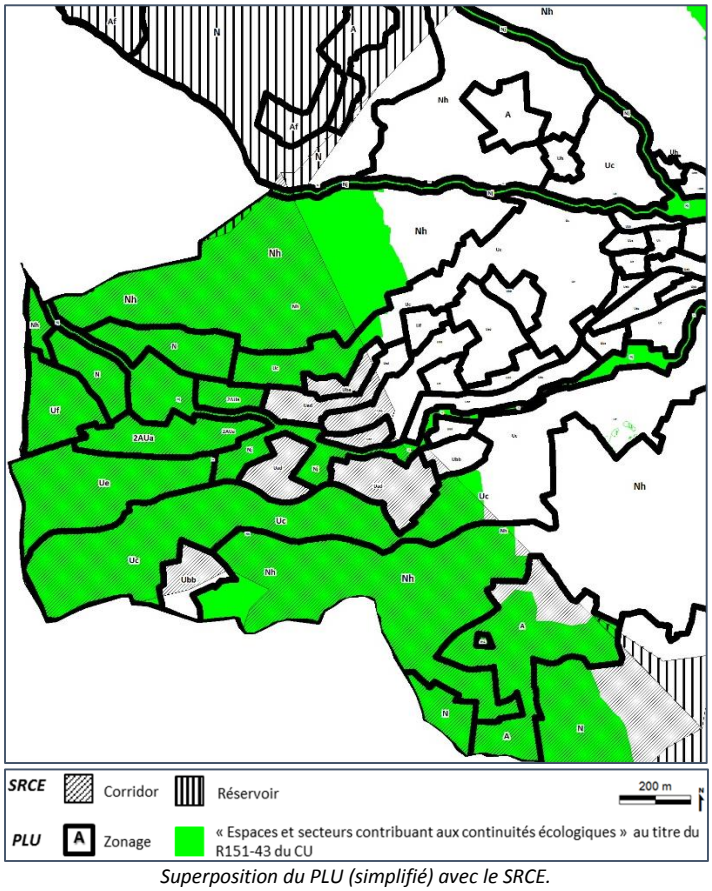
Le cours d'eau identifié par le SRCE est le *vallon de Barnarac*. L'objectif qui lui est assigné est une recherche de remise en état.
Le PLU ne peut pas, dans le cadre des outils offerts par le CU, mettre en œuvre des mesures de protection et de gestion de l'eau. En revanche, le PLU identifie le cours d'eau (et les autres cours d'eau du territoire) en secteur Nj inconstructible.
Des marges de reculs vis-à-vis des cours d'eau sont également appliquées dans toutes les zones pour préserver la fonctionnalité des cours d'eau et maintenir des zones-tampon.

Les zones constructibles pouvant bénéficier d'un ANC sont réduites (une dizaine de logements) et permet de limiter le risque de pollution nouvelle future liée à ces ANC.
Des pointages précis, enregistrés dans la base de données naturaliste SILENE, identifient des espèces à enjeux le long du vallon. La préservation de la végétation et l'inconstructibilité le long des berges permet de ne pas porter atteinte aux espèces. Le PLU rappelle que d'éventuelles destructions d'espèces protégées devront faire l'objet d'une demande de dérogation conformément à l'article L.411-2 du CEnv.

⊙ *Traduction dans le PLU de la prise en compte des corridors écologiques régionaux SRCE*

Comme précisé précédemment, la cartographie du SRCE ne peut pas se superposer au parcellaire communal sans analyse.
Ainsi les deux corridors écologiques qui concernent l'Est et l'Ouest du territoire permettent à l'échelle régionale de lier les réservoirs du Nord et du Sud entre eux. Dans les faits, ces corridors concernent des espaces bâtis plus ou moins denses et des espaces naturels fermés et ouverts.
La cartographie suivante superpose le SRCE (corridors et réservoirs) avec les zones délimitées par le PLU est la prescription graphique du PLU identifiée au titre du R151-43 du CU, correspondant aux « Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques ». Elle permet d'expliquer la délimitation du corridor écologique à l'échelle locale et en particulier l'ajustement du corridor du SRCE.
Les zones N du PLU correspondent aux réservoirs de biodiversité locaux. Les corridors du SRCE concernent certains de ces espaces. Ils sont par conséquent exclus de l'identification au titre du R151-43 du CU.
Le rôle de corridor ne peut être efficient que si celui-ci entre en contact avec les réservoirs de biodiversité. Il est ajusté au Nord et Sud, pour entrer en contact avec les réservoirs du PLU.
Le projet urbain du *Rouret* fait l'objet d'une OAP et d'un règlement (zones Ua, Ub et leurs secteurs), qui définissent précisément les modalités de prise en compte du fonctionnement écologique à l'échelle du projet de cœur de village. Par conséquent, les zones Ua, Ub et leurs secteurs sont exclus de l'identification graphique au titre du R151-43 du CU.

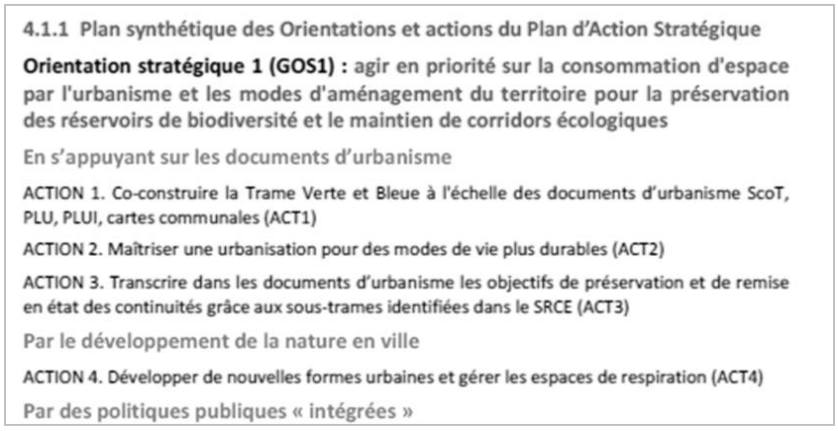
La zone A et son secteur Af qui font, au même titre que la zone N, parties des réservoirs de biodiversité locaux sont concernés par cette identification quand ils sont concernés par un corridor du SRCE et situés en contact avec un espace bâti. Les recommandations liées permettent, dans ces zones identifiées régionalement comme sensibles, une bonne prise en compte des enjeux de protection régionale des corridors.



Superposition du PLU (simplifié) avec le SRCE.

⊙ *Traduction dans le PLU du plan d'action du SRCE*

Les actions du plan d'action stratégique du SRCE qui concernent les documents d'urbanisme sont repris dans l'orientation stratégique 1 (GOS1) : (extrait du rapport SRCE / plan d'action stratégique du SRCE PACA approuvé en 2014)



4.1.1 Plan synthétique des Orientations et actions du Plan d'Action Stratégique

Orientation stratégique 1 (GOS1) : agir en priorité sur la consommation d'espace par l'urbanisme et les modes d'aménagement du territoire pour la préservation des réservoirs de biodiversité et le maintien de corridors écologiques

En s'appuyant sur les documents d'urbanisme

ACTION 1. Co-construire la Trame Verte et Bleue à l'échelle des documents d'urbanisme ScoT, PLU, PLUI, cartes communales (ACT1)

ACTION 2. Maîtriser une urbanisation pour des modes de vie plus durables (ACT2)

ACTION 3. Transcrire dans les documents d'urbanisme les objectifs de préservation et de remise en état des continuités grâce aux sous-trames identifiées dans le SRCE (ACT3)

Par le développement de la nature en ville

ACTION 4. Développer de nouvelles formes urbaines et gérer les espaces de respiration (ACT4)

Par des politiques publiques « intégrées »

ACTION 1 : Le PLU construit une Trame Verte et Bleue adaptée au territoire :

- En hiérarchisant les continuités écologiques présentes sur le territoire et en lien avec celui-ci.
- En réalisant un diagnostic du territoire en fonction de l'usage des sols (agriculture, espaces naturels, espaces bâtis ou de projet).
- En identifiant précisément les espaces naturels et agricoles.
- En définissant une réglementation adaptée à la préservation des espaces et à la limitation de leur consommation.
- En apportant, à travers le règlement, différents outils de prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques sous forme de recommandations et de prescriptions.

ACTION 2 : Le PLU comporte une analyse des capacités de mutation des espaces bâtis et une analyse de la consommation des espaces. Ce travail d'analyse et la réflexion communale ont conduit à la définition d'une enveloppe urbaine cohérente avec la volonté politique, la règlementation et législation en vigueur et les enjeux écologiques identifiés.

ACTION 3 : La commune a choisi d'utiliser une grande partie des outils offerts par le CU pour définir une TVB réglementaire cohérente avec les enjeux du territoire et des espaces avoisinants (Zonage indicé, EBC, L151-23 du CU…). Le PLU apporte également de nombreuses recommandations en faveur de la biodiversité transcrites dans le règlement du PLU (éclairages, OLD…).

ACTION 4 : Le PLU maintient des espaces de respiration au cœur de l'enveloppe urbaine (OAP, emplacements réservés pour des espaces publics, secteur Nj de la zone N, …).
Il s'appuie sur le coefficient d'espaces non imperméabilisés et végétalisés pour maintenir des espaces de transition entre les espaces les plus denses (projet de cœur de village) et les espaces naturels et agricoles du Nord et du Sud du territoire.

5.5.4.3 La TVB communale

La TVB communale prend en compte l'intégralité des enjeux identifiés pendant l'élaboration du PLU, tout en traduisant le projet politique communal. Elle est visualisable sur les documents graphiques du PLU, via le zonage et les prescriptions graphiques et via le règlement écrit.
Graphiquement, elle est le résultat de la combinaison de la mise en œuvre des objectifs communaux de limitation de la consommation de l'espace (traduit par les zones N et A et leurs secteurs), par la prise en compte des risques naturels (inondation et feu de forêt), et par la définition du projet phare de la commune de création d'un cœur de village.
Dans le règlement écrit du PLU, la TVB s'appréhende à deux niveaux, sous forme de prescriptions et de recommandations.

⊙ *La trame bleue*

❍ Graphiquement

L'intégralité du réseau hydrographique du territoire est classée en Nj (secteur de la zone N). Il correspond à la trame bleue et à la traduction de la prise en compte de l'AZI par le PLU.
Un sur-zonage accompagne les secteurs Nj, il s'agit de l'identification des « espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques » au titre du R151-43 du CU (Cf. ci-après « *Continuités écologiques* »).

❍ Les prescriptions

Zonage : Dans toutes les zones A et N (y compris Nh), une marge de recul des constructions vis-à-vis des cours d'eau est réglementée : 5 mètres en zones A et N.
Article 2 : Le secteur Nj est inconstructible, il ne peut pas accueillir de nouvelle construction à destination d'habitation.
Article 13 : les mesures portant sur la gestion du risque inondation concernent également la prise en compte du fonctionnement écologique. Les ripisylves sont à maintenir et à entretenir.

❍ Les recommandations

Article 13 :
- *Espèces à planter : espèces végétales locales,*
- *Espèces allergisantes à éviter,*
- *Espèces exotiques envahissantes à proscrire,*
- *Propositions pour favoriser la biodiversité dans les jardins.*

⊙ *La trame verte : les réservoirs de biodiversité*

❍ Graphiquement

Comme vu précédemment, les réservoirs de biodiversité correspondent à des espaces naturels, agricoles ou à potentiel agricole.
Ils sont classés en zone N ou A au PLU. La recherche d'ouverture des milieux est recherchée.
Des EBC concernent une partie des réservoirs de biodiversité boisés locaux, ce qui va à l'encontre de cet objectif, mais cela s'explique par la prise en compte des enjeux paysagers.

❍ Les prescriptions

Article 2 : La zone N est inconstructible, elle ne peut pas accueillir de nouvelle construction à destination d'habitation. Les extensions sont limitées (15m²) et les annexes doivent s'implanter dans un rayon de 25 m autour de la construction existante.
Article 4 : Les ANC doivent être contrôlés et conformes afin de ne pas entrainer de pollution. Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle.
Article 11 : Préservation des restanques (terrasses) et des murs de pierres, qui constituent des éléments du patrimoine et concourent au maintien de la biodiversité.
Article 11 : les clôtures doivent permettre le déplacement des espèces. Les haies vives ne peuvent pas être mono-spécifiques.
Article 12 : les stationnements doivent être éco-aménagés.
Article 13 : L'article renvoie aux documents graphiques et aux dispositions générales pour les éléments identifiés au titre du R151-43 et R151-31 du CU.

❍ Les recommandations

Article 11: Recommandations pour les éclairages privés et publics afin d'essayer de préserver l'environnement nocturne (température d'éclairage, adaptation de l'éclairage aux besoins, distance de la source lumineuse par rapport aux éléments à éclairer, hauteur…).
Article 11 : Proposition pour la création d'une haie écologiquement performante (uniquement constituée de végétaux plurispécifiques, ou grillage à maille large doublé de végétaux,…)
Article 13 :
- *Espèces à planter : espèces végétales locales,*
- *Espèces allergisantes à éviter,*
- *Espèces exotiques envahissantes à proscrire,*
- *Propositions pour favoriser la biodiversité dans les jardins.*

⊙ *La trame verte : les corridors écologiques*

- **Graphiquement**

L'identification des « espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques » au titre du R151-43 du CU correspondent aux corridors écologiques régionaux ajustés sur le territoire (cf. SRCE).
Associées à cette identification, des prescriptions et des recommandations viennent compléter le règlement en faveur de la biodiversité et de la fonctionnalité écologique des zones du PLU concernées par l'identification graphique. Il s'agit en particulier de la majoration des espaces de pleine terre végétalisés à conserver et des clôtures écologiquement perméables.

Dans l'enveloppe urbaine concernée par le projet Cœur de village, une identification d'espaces non bâtis a été réalisée graphiquement en s'appuyant sur la trame verte créée dans l'OAP du projet.
Hors de cette enveloppe, dans la zone Uc, un maillage « vert » a été identifié. Il permet de localiser les espaces à maintenir en espaces non imperméabilisés. Cette identification est corrélée avec l'article 13 de cette zone qui définit un pourcentage d'espaces de pleine terre à maintenir à l'échelle de l'unité foncière.

- **Les prescriptions**

Les secteurs Nh sont identifiés comme des corridors écologiques « fragiles ou sensibles » du fait de l'imperméabilisation écologique liée aux clôtures, à l'imperméabilisation des sols, à la maitrise de la végétation, à la propagation d'espèces exogènes et aux pollutions et nuisances éventuellement présentes.
Les prescriptions concernent la limitation de l'imperméabilisation et le maintien d'espaces de pleine terre végétalisés. Des dispositions de même type concernent les zones urbaines, hormis les zones Ua et Ub et leurs secteurs qui sont régis par des OAP.

- **Les recommandations**

Les recommandations en faveur de la biodiversité et du fonctionnement écologique dans les zones de corridors sont similaires à celles des réservoirs de biodiversité.

5.5.4.4 Incidences du PLU sur le fonctionnement écologique

▼ **Incidences négatives**

Dans les réflexions réalisées au cours de l'élaboration du PLU, des EBC ont été positionnés au Nord du territoire sur les espaces boisés faisant face aux *gorges du Loup* et au village perché de *Bar sur Loup*. Ils permettent de préserver la qualité des vues lointaines depuis *Bar sur Loup*. Les EBC ne sont pas positionnés sur le périmètre du site Natura 2000, mais concernent le domaine vital de l'aigle Bonelli défini dans le PNA.
Il aurait été préférable que les milieux puissent être ouverts, pour récréer des conditions favorables à l'espèce. Les EBC empêchent le défrichement et par conséquent la réouverture des milieux.

◄ ► **Incidences neutres**

La zone 2AUa de *Barnarac* prend place sur un espace aujourd'hui naturel et boisé, identifié comme appartenant à un corridor écologique d'échelle régionale et à un isolat à l'échelle locale. Il est indispensable que lors de l'évolution du document d'urbanisme, en vue de l'ouverture à l'urbanisation, une évaluation des incidences sur ce secteur soit engagée. Par ailleurs, cette ouverture sera combinée à une OAP qui devra traduire la prise en compte des enjeux identifiés.

▲ **Incidences positives** Le PLU maintient la coupure d'urbanisation identifiée à l'Est du territoire. Il identifie les réservoirs et les corridors à l'échelle de la région, de la CASA et de la commune. Il préserve la trame bleue. Il favorise la réouverture des milieux par le classement d'espaces aujourd'hui naturels en zone Af et la limitation des EBC aux seuls espaces à enjeux paysagers forts.
Dans le cadre de la TVB, la protection des paysages ruraux patrimoniaux est recherchée.
Le PLU prévoit la création d'espaces verts publics et d'aménagements paysagers végétalisés.

5.5.4.5 Incidences sur l'eau

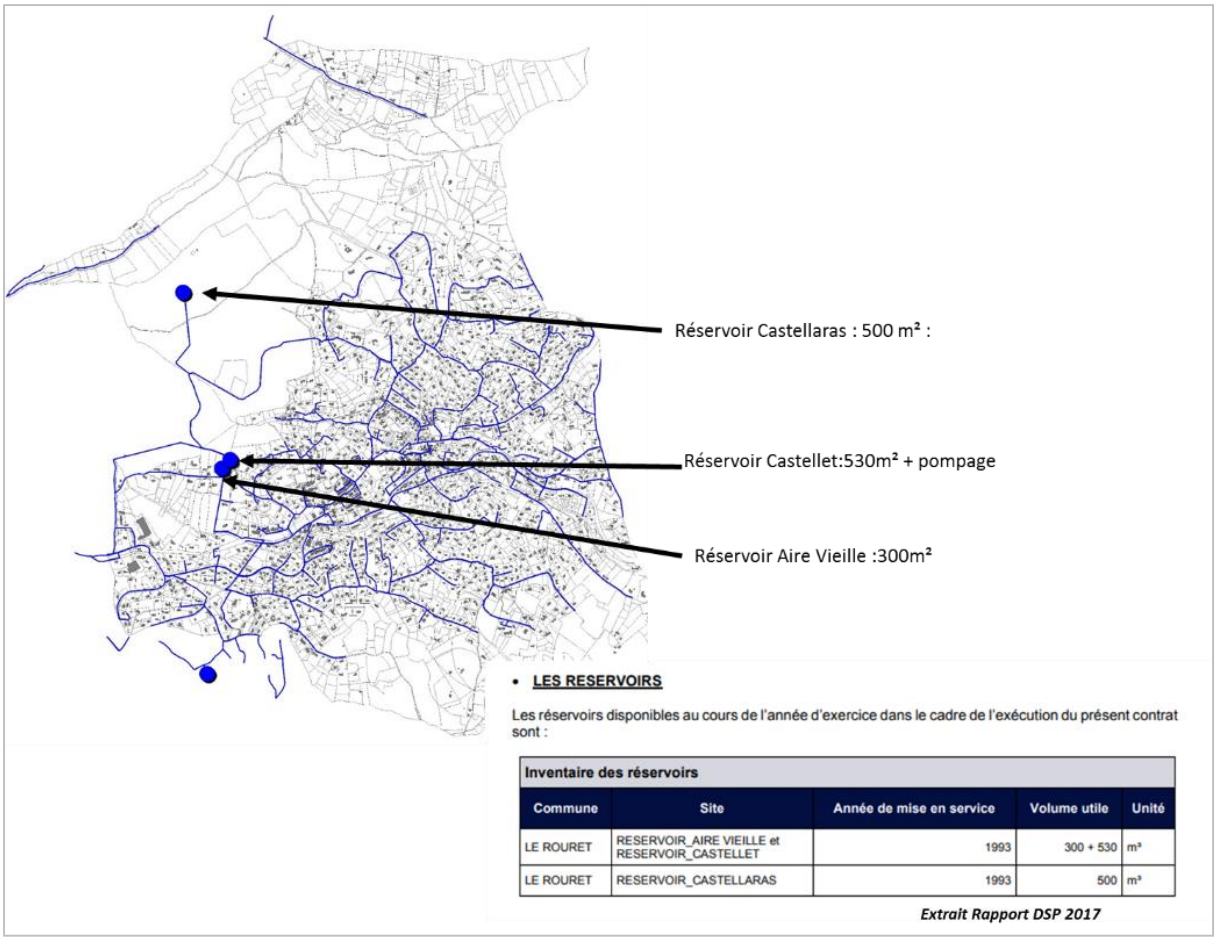
Enjeu traité dans cette partie « Préserver les ressources en eau et assurer l'adéquation du projet urbain avec l'eau potable et l'assainissement.» : *enjeu fort*

5.5.4.6 Eau potable

Important : *La commune ne dispose pas de ressource propre pour son alimentation en eau potable.*

Incidences neutres

Pour mémoire : le rendement du réseau est de 80,3% en 2017.
Le projet de PLU ne comporte pas de zone d'urbanisation future alternative, dont l'ouverture à l'urbanisation serait conditionnée à la réalisation de travaux sur les réseaux d'eau. Toutes les zones U du PLU sont raccordées au réseau d'eau potable.



Le réseau d'eau potable

Incidences neutres

Le territoire communal est concerné sur sa pointe Nord-Est par le périmètre de protection rapproché du forage du *Lauron*.
Cet espace classé en zone N au PLU et en zone R au PPRIF est inconstructible.
Le PLU n'a pas d'incidence sur cette SUP. Elle est reportée aux documents graphiques du PLU.

Incidences neutres pouvant évoluer hors contexte du PLU

Les droits d'eau de la commune sur la *source du Foulon* sont de 2592 m^3/j, ce qui représente annuellement 946 080 m^3.
En 2017, 678 459 m^3 d'eau ont été importés sur le territoire communal, soit 71% des volumes des droits d'eau annuels.
La même année, les Rourétans ont consommés 454 370 m^3, soit par extrapolation, une consommation d'environ 113m^3/an/habitant (moyenne réalisée sans prendre en compte les divers usages de l'eau consommée).

La commune souhaite accueillir 1000 habitants supplémentaires à un horizon de 15 ans.

En appliquant cette moyenne de 113m^3/an/habitant, la consommation supplémentaire serait de 113000 m^3/an. Dans l'hypothèse où le rendement du réseau resterait le même, les besoins en eau supplémentaires seraient par conséquent de 135600 m^3/an. Soit 14% des droits d'eau de la commune sur la *source du Foulon*. Les droits seront donc suffisants pour alimenter la commune (besoins = 85% des droits d'eau).

Ceci est la théorie. Dans la pratique, la ressource en eau de la commune n'est pas diversifiée.
La maitrise de l'eau du *Foulon* n'est pas communale.
A l'heure actuelle, dans le cadre de la présente évaluation des incidences, aucune connaissance de l'évolution des capacités de la ressource en eau du *Foulon* n'est connue.
Par conséquent, la capacité réelle de la commune à couvrir ses besoins en eau à l'horizon 15 ans est inconnue.

La commune ne dispose pas de schéma directeur d'eau potable.

5.5.4.7 Assainissement

Important : *La commune dispose de zones en AC et d'autres non couvertes par ce réseau en ANC.*
La STEP est intercommunale.
Pour accueillir la nouvelle population projetée d'environ 1000 habitants supplémentaires à l'horizon 15 ans, le PLU prévoit de créer environ 405 logements en Résidence Principale.

Incidences positives

Par courrier daté du 29 novembre 2019, le Président du syndicat intercommunal pour l'extension et la gestion de la STEP des Bouillides confirme que les capacités de la STEP des Bouillides auront été augmentées de manière à pouvoir accueillir les 1000 habitants supplémentaires prévus à cette échéance par la commune du Rouret. En effet, le Syndicat a lancé les travaux de finalisation d'extension de la STEP des Bouillides passant de 30 000 Eq/Hab à 50 000 eq/hab.
La part des eaux usées de la commune dans la capacité nominale de la STEP est estimée à 2%.

Incidences neutres

Les règles du PLU permettraient (hypothèse haute) de produire une dizaine de nouveaux logements en zones Uc, qui ne seraient pas raccordés à l'AC. Le règlement de l'article 4 de la zone Uc autorise l'ANC.
Les nouvelles installations seront contrôlées par le SPANC.

Incidences neutres

3% des ANC actuels ne sont pas conformes et présentent un danger ou un risque. Le PLU n'a pas d'action directe sur ces installations ou sur leur mise en conformité.
Le PLU classe la majorité des zones non raccordées à l'AC en zone inconstructible. Ce choix permet de limiter le nombre d'ANC.

La commune ne dispose pas d'un schéma directeur d'assainissement des eaux usées.

5.5.4.8 Compatibilité du PLU avec le SDAGE RM

Le PLU doit être compatible avec le SCoT. Le SCoT doit être compatible avec le SDAGE. Le SDAGE « mesures 2016-2021 » a été approuvé après l'approbation du SCoT, qui par conséquent ne justifie pas de sa compatibilité avec le SDAGE.
Le PLU doit justifier de sa compatibilité avec le SDAGE. Cette justification servira de justification de la compatibilité du PLU avec le SCoT révisé sur le thème de l'eau.
Le PLU doit être compatible avec les 9 orientations fondamentales (OF), les mesures et les objectifs de qualité et de quantité d'eau définis par le SDAGE RM.
Le PLU veille à apporter toutes les solutions possibles (dans le champ d'application possible du document d'urbanisme, offert par les outils du CU) pour la préservation de la ressource en eau.
Il convient de rappeler que le PLU ne peut pas réglementer l'usage des produits phytosanitaires, ni réglementé l'usage des sols (type de cultures, mode d'agriculture, …), mais essaie de limiter l'effet d'éventuelles pollutions sur les cours d'eau en réglementant des marges de recul et le maintien de bandes végétalisées.

Le rendement du réseau d'eau est de 80,3 %, ce qui est compatible avec les attentes du SDAGE.

Aucun projet de la commune n'est de nature à aller à l'encontre des OF du SDAGE. Les éléments ci-après précisent dans les grandes lignes et par OF leur prise en compte par le PLU.

OF 0 : S'adapter aux effets du changement climatique
Les éléments de justification de la bonne prise en compte par la commune des effets envisageables du changements climatiques sont répartis dans l'ensemble du rapport de présentation et ont trait à des thématiques transversales, telles que la préservation de la ressource en eau, le recours aux énergies renouvelables, la cohérence entre les équipements, la ressource et le projet démographique, la prise en compte des risques naturels et de la biodiversité…

OF 1 : Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
Orientation hors contexte du PLU, mais qui sera vraisemblablement intégrée dans la révision du SCoT de la CASA.

OF 2 : Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques
Disposition 2-01 : Mettre en œuvre de manière exemplaire la séquence ERC.
Le projet communal (et sa traduction réglementaire) ne devrait pas avoir d'effet négatif sur les milieux aquatiques présents sur le territoire. Le PLU rappelle que tout projet autorisé par le PLU susceptible d'avoir une incidence sur l'environnement, y compris sur l'eau, doit faire l'objet d'une étude d'impact et de la mise en œuvre d'une séquence ERC.
À l'échelle du PLU, l'inconstructibilité des espaces proches des berges, et les prescriptions et recommandations en faveur de l'entretien et de la préservation des cours d'eau, constituent à l'échelle du PLU un **évitement**. La délimitation de la zone constructible constitue une **réduction** et la compensation à l'imperméabilisation évitant le ruissellement vers les cours d'eau et les conséquences associées constituent également une **réduction.**

OF 3 : Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement
La commune ne dispose pas de schéma de distribution d'eau ou d'assainissement.
Les dispositions de cette orientation ne concernent pas directement le PLU.

OF 4 : Renforcer la gestion de l'eau par bassin-versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau
Disposition 4-09 : Intégrer les enjeux du SDAGE dans les projets d'aménagement du territoire et de développement économique.
Le PLU intègre l'objectif de non-dégradation et la séquence « éviter - réduire - compenser », tels que précisé par l'OF n°2; limite et conditionne la constructibilité des secteurs pouvant présenter des effets négatifs sur la recherche de remise en état des cours d'eau (limitation des ruissèlements, tampon entre les cours d'eau, limitation des ANC,…), réglemente les actions à mener pour maintenir les ripisylves qui sont encore existantes.

OF 5 : lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
Disposition 5A-04 : Le PLU limite les surfaces imperméabilisées (gabarits en zone Ua et Ub, règles des articles 9 et 13 des autres zones) et définit les modalités de compensation de l'imperméabilisation grâce aux données du PAPI.

OF 6 : Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides
Le PLU ne va pas à l'encontre de cette OF.

OF 7 : Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
Le territoire ne dispose pas de ressource propre pour l'alimentation en eau potable. Il est à noter que les forages privés doivent être déclarés en Mairie et qu'à ce jour, aucun forage n'a été déclaré.

OF 8 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.
Le PLU prend en compte le seul élément de connaissance du risque inondation sur le territoire : l'AZI.

5.5.5 Incidences sur l'adaptation au changement climatique

Enjeu traité dans cette partie « S'adapter au changement climatique» : *enjeu modéré*

Important : *L'adaptation du territoire au changement climatique est une thématique transversale, traitée indirectement dans les chapitres « Risques naturels», « biodiversité », « ressources en eau »…*

▲ **Incidences positives**

Le règlement du PLU permet d'anticiper les éventuels dysfonctionnements des réseaux et des équipements liés à l'accroissement de la population et du nombre de logements. Il agit ainsi sur la réduction de l'exposition des personnes et des biens aux ruissellements, réduit les risques de nouvelles pollutions liées aux rejets dans l'eau et les sols (suppression de la quasi-totalité des secteurs constructibles en ANC) et contribue au maintien de la biodiversité.

▲ **Incidences positives**

Le projet phare du PLU permettra :

- d'apaiser la circulation dans le nouveau cœur de village et ses îlots annexes. La pression du trafic automobile sur la RD 2085 devrait être moins importante, car contrebalancée par des aménagements piétons et cyclables concourant à un apaisement du trafic. La qualité de l'air et les nuisances liées à la RD seront améliorées.
- d'améliorer les conditions de vie dans le nouveau cœur de village par la création d'espaces verts et d'espaces publics de convivialité et d'échange, facilitant les déplacements doux et l'attractivité des commerces et services du *Rouret*. Ainsi un recours moins systématique à la voiture permettra également de diminuer les émissions atmosphériques.

▼ **Incidences négatives**

L'augmentation projetée à 15 ans de la population entraînera une augmentation de la consommation énergétique dans le secteur résidentiel et du transport

▞ REDUCTION : Le PLU adapte son règlement afin que les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à l'architecture des bâtiments puissent se développer et participer à la réduction de la consommation d'énergie fossile.

✋ *Hors contexte du PLU, l'évolution des technologies constructives (bâtiments passifs, voir positifs BEPOS) devrait limiter l'augmentation des besoins. Les progrès techniques en matière de déplacement peuvent également limiter cette incidence (véhicule électrique, TC, co-voiturage…)*

5.5.6 Incidences sur les nuisances

Enjeu traité dans cette partie « Veiller à ne pas augmenter les nuisances sonores, lumineuses,…» : *enjeu faible.*

▲ **Incidences positives**

Sur la question des nuisances :

- le règlement du PLU de chaque zone précise les modalités à prendre en compte pour préserver l'environnement nocturne. Pour mémoire, il s'agit de recommandations, le CU ne disposant pas de ce type d'outils.
- L'apaisement de la circulation, sur la RD 2085 en particulier, et sur toutes les voies existantes en général de la commune, grâce à l'OAP *déplacement* devrait avoir un effet positif sur le bruit routier. Par ailleurs, le PLU rappelle les règles à respecter concernant les voies bruyantes (AP en annexes générales du PLU_ Pièce 5 du PLU). Les documents graphiques du PLU (Pièces 4.2 du PLU) identifient le corridor d'isolement acoustique correspondant à l'arrêté préfectoral.

5.5.7 Incidences sur la mobilité

Enjeu traité dans cette partie « S'adapter au changement climatique» : *enjeu modéré*

▲ **Incidences positives**

- Le PLU comporte une OAP spécifique relative aux déplacements (document 3.2) qui traduit les enjeux définis dans le PADD tels que « la traversée du village en boulevard urbain apaisé ». Cette OAP hiérarchise les voiries sur l'ensemble de la commune. Les modes doux (piétons, cycles) sont matérialisés sur le plan. L'OAP cœur de village (document 3.1) prévoit des stationnements en bord de voirie et pour chaque programme immobilier.
- Le PLU prévoit des ER ou des alignements (OAP) afin de pouvoir développer les trottoirs, calibrer les largeurs de voiries… les voiries les plus éloignées du centre-ville (l'étalement urbain concerne près de 300 ha) sont aussi concernées. Mais cet étalement urbain rend onéreux le déploiement de trottoirs sur la totalité des voies. A cela rajoutons, l'absence de compétence de la collectivité sur de nombreuses voies privées.
- Le volume de stationnements est important Les OAP prévoient de nombreux dispositifs pour l'optimisation et l'augmentation du stationnement. Le Règlement du PLU reste ambitieux en termes de places de stationnements nécessaires par logement, car les Rourétans sont encore tributaires de la voiture pour leur vie quotidienne. En marge du PLU, d'autres actions contribuent à améliorer la question (gestion en zone bleue), rachat de stationnements visiteurs, projet de création d'un parking public…

5.6 Évaluation des incidences Natura 2000

5.6.1 Avant-propos

Le Rouret est une commune de 710 ha, accueillant près de 4000 habitants. Le territoire est limitrophe du PNR des *Préalpes d'Azur* et appartient à l'intercommunalité de la CASA. Il est, en son centre et pour moitié de sa superficie, occupé par des espaces bâtis plus ou moins denses. Les espaces agricoles sont aujourd'hui peu nombreux et les espaces naturels sont liés à l'enfrichement de terres anciennement exploitées par l'agriculture.
La démarche d'élaboration du PLU s'appuie sur un véritable projet de territoire, voué à créer un centre de village.
Le projet de PLU prend en compte le SCoT de la CASA approuvé et les autres documents intégrateurs dans un rapport de compatibilité, justifié dans le RP et le RIE.

Pour cela la volonté communale est, et a toujours été, de préserver les espaces libres de construction et d'anticiper l'avenir du territoire en planifiant les aménagements urbains.

La présence sur le territoire de la zone de protection spéciale (ZPS) « ***Préalpes de Grasse*** » de la Directive Oiseaux et de la zone spéciale de conservation (ZSC) « ***Rivière et gorges du Loup*** » de la Directive Habitats, impliquent leur nécessaire prise en compte dans la démarche d'élaboration du PLU.
L'estimation de l'incidence ou absence d'incidence du projet de PLU sur les habitats ou les espèces d'intérêt communautaire, ayant fait l'objet de la désignation de ce site doit par conséquent être intégrée dans le RIE.

La présente évaluation se base sur le dossier de PLU prêt à être arrêté (2019), ses documents de règlement graphiques et écrits et sur le DOCOB. L'objectif de l'évaluation est de prendre en compte les effets directs et indirects du PLU sur les sites Natura 2000 ; et d'assurer de la compatibilité entre les occupations du sol définies par le PLU et les objectifs de préservation des sites Natura 2000.

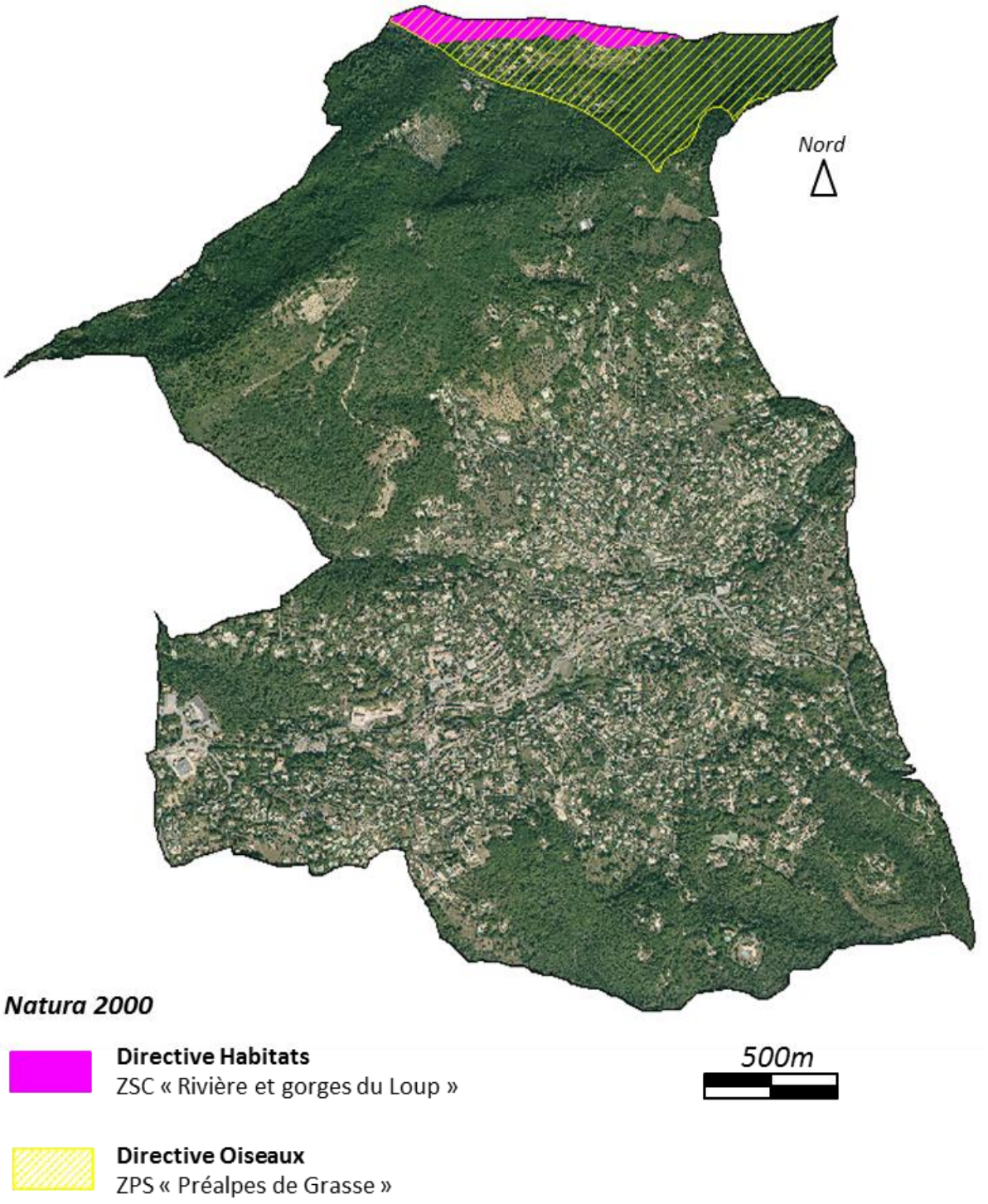
5.6.2 Le territoire au regard de Natura 2000.

5.6.2.1 Définitions

Sont qualifiés de « zone de dépendance » du site Natura 2000, les espaces dont dépendent les fonctionnalités écologiques du site Natura 2000. Elle est établie au regard des objectifs de conservation définis dans le DOCOB, eux-mêmes définis au regard des espèces et des habitats ayant fait l'objet de la désignation du site.
Cette zone de dépendance concerne les milieux inclus dans le site Natura 2000, et potentiellement des sites extérieurs au site, mais fonctionnellement liés à eux.
Les zones d'influences sont les espaces pour lesquels le PLU et les occupations du sol qu'il autorise peuvent avoir une influence sur la fonctionnalité des sites Natura 2000.
Dans un premier temps, l'analyse consiste à déterminer qu'elle est la zone d'influence du PLU et sur quel site Natura 2000 porte cette influence.
Dans un second temps, les incidences du PLU sur ces zones d'influence seront déterminées : positive ou négative, associée à un niveau d'intensité (faible, modéré, fort), à une durée (permanente ou temporaire).
Les notions d'influence et d'incidence peuvent concerner la fonctionnalité des milieux ou la destruction d'espèces.

5.6.2.2 Site Natura 2000 et territoire communal

Le territoire communal est directement concerné par le site de la Directive Oiseaux « *Préalpes de Grasse »,* couvrant 41 hectares de la commune ; et par le site de la Directive Habitats « *Rivière et gorges du Loup* » sur 7 hectares. Les deux sites, situés au Nord Est du territoire, se superposent.



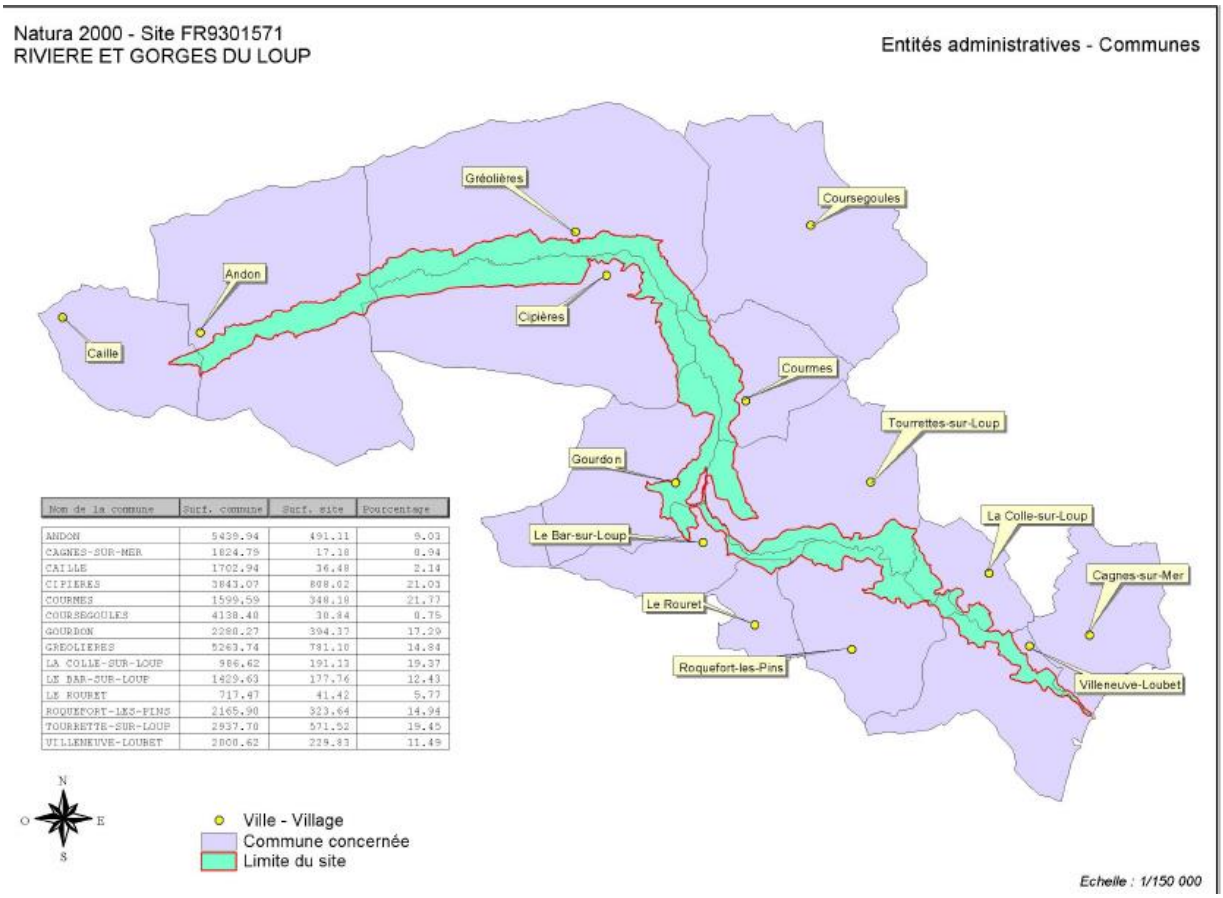
Rivières et Gorges du Loup

(Extrait du DOCOB):

Le site « *Rivière et Gorges du Loup* » d'une superficie de 4444 ha suit le parcours du fleuve *Loup* (et 48 km de linéaire de fleuve) dans le département des *Alpes-Maritimes*.

De sa source à l'embouchure, *Le Loup* est le fil conducteur de ce site. Sur cette entité unique, quatre secteurs peuvent être distingués :

- Le *cours supérieur du Loup* : le fleuve emprunte une partie du synclinal du *Haut-Loup d'Andon* à *Gréolières*, dominé par les massifs de *l'Audibergue* et du *Cheiron*.
- Les *gorges supérieures du Loup* : *Le Loup* entaille profondément de grandes falaises calcaires depuis *Bramafan* jusqu'à *Pont du Loup*.
- *Les basses gorges et le cours inférieur du Loup* : de *Pont du Loup* jusqu'à la *Colle-sur-Loup*, le fleuve serpente entre des versants boisés moins escarpés. ***Les 7 hectares de la ZSC sur la commune du Rouret font partie de ce secteur et représentent 5,7% de la superficie du site.***
- La plaine de *Villeneuve-Loubet :* où *Le Loup* termine sa course, est nettement plus urbanisée : le périmètre du site est cantonné au linéaire du cours d'eau.



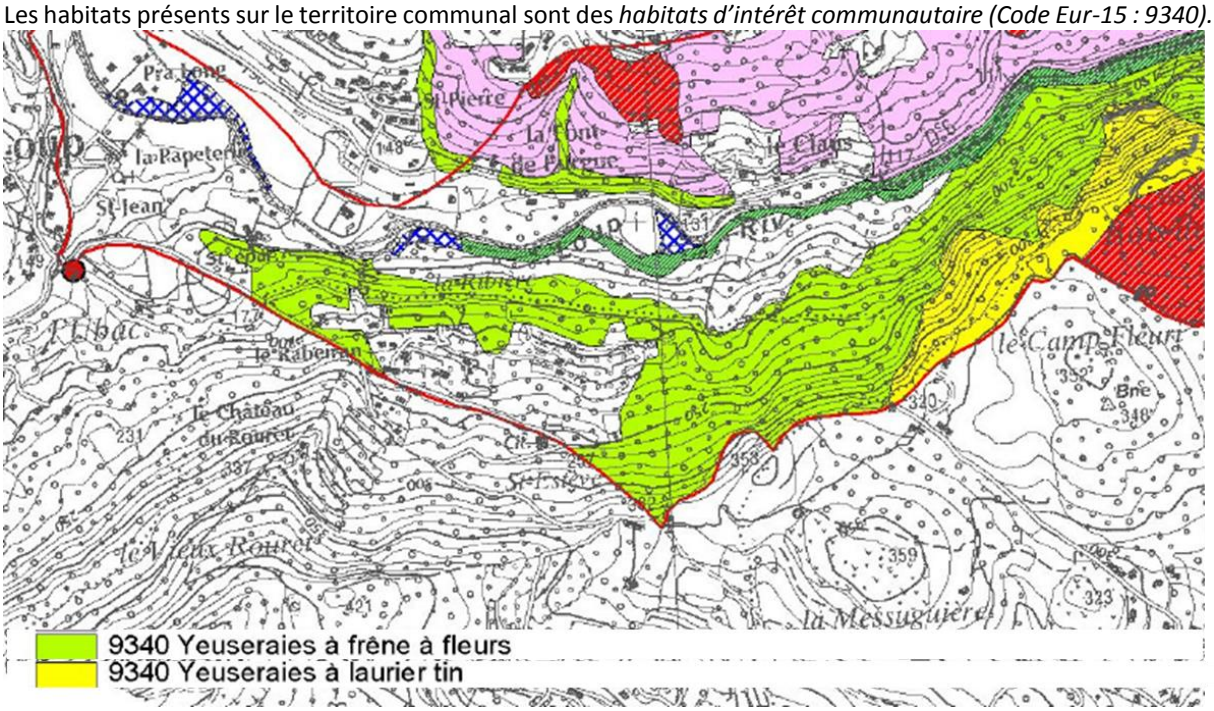
Nom de la commune	Surf. commune	Surf. site	Pourcentage
ANDON	5439.94	491.11	9.03
CAGNES-SUR-MER	1824.79	17.18	0.94
CAILLE	1702.94	36.48	2.14
CIPIERES	3843.07	808.02	21.03
COURMES	1599.59	348.19	21.77
COURSEGOULES	4138.40	30.84	0.75
GOURDON	2288.27	394.37	17.29
GREOLIERES	5263.74	781.10	14.84
LA COLLE-SUR-LOUP	986.62	191.13	19.37
LE BAR-SUR-LOUP	1429.63	177.76	12.43
LE ROURET	717.47	41.42	5.77
ROQUEFORT-LES-PINS	2165.90	323.64	14.94
TOURRETTE-SUR-LOUP	2937.70	571.52	19.45
VILLEMEUVE-LOUBET	2808.62	229.83	11.49

Sur le site, les enjeux de conservation sont par ordre de priorité :

1. Habitats et espèces menacés par les activités de loisirs pratiqués sur le site et plus généralement par la fréquentation humaine.
2. Habitats et espèces liés à la préservation de l'hydrosystème et des milieux riverains
3. Habitats et espèces des milieux spécifiques très présents dans la vallée du Loup que représentent les falaises et les grottes.
4. Habitats et espèces menacés par l'urbanisation, les interventions et l'équipement en milieu naturel, les pollutions.
5. Habitats et espèces dépendant du maintien d'une activité agro-pastorale raisonnée pour lutter contre la dynamique naturelle d'enfrichement et de reforestation.
6. Habitats et espèces liées à la présence d'îlots de forêts matures.

Pas de flore, ni de faune d'intérêt communautaire identifiées par le DOCOB sur la partie du territoire concernée par Natura 2000

Les habitats présents sur le territoire communal sont des *habitats d'intérêt communautaire (Code Eur-15 : 9340).*



La zone blanche correspond à une zone bâtie.

La yeuseraie à laurier tin

C'est la chênaie verte typique, largement répandue dans la région méditerranéenne française à l'étage mésoméditerranéen. Sur le site, elle occupe différentes stations, généralement sur des sols rocheux et peu profonds, le plus souvent aux expositions chaudes. En ubac, elle se cantonne en haut de versant et sur les crêtes.

Elle se rencontre aussi sur les plateaux, où elle est fréquemment surmontée d'une strate arborescente élevée à *Pinus halepensis* et *Pinus pinaster*.

Cette forêt se présente souvent sous l'aspect de taillis peu élevés, la strate arborescente dépassant rarement 7-8 mètres de hauteur. Celle-ci, très pauvre en espèces est dominée par *Quercus ilex*, avec *Pinus halepensis* et *Arbutus unedo*. La densité des houppiers de chênes verts induit un assombrissement permanent en sous-bois. La strate arbustive est donc composée d'espèces sclérophylles pouvant supporter de faibles intensités lumineuses : les lianes ubiquistes *Smilax aspera* et *Rubia peregrina*, *Viburnum tinus*, *Ruscus aculeatus*, *Phillyrea latifolia*, *Laurus nobilis*, *Arbutus unedo*. Dans les taillis moins denses, quelques espèces héliophiles peuvent subsister, comme *Lonicera implexa*, *Rhamnus alaternus* ou *Pistacia lentiscus*. La faible luminosité, encore accrue au niveau de la strate herbacée et l'épaisseur de la litière de feuilles de chênes verts limite fortement le nombre d'espèces végétales : *Asplenium onopteris*, *Rubia peregrina*, *Ruscus aculeatus*, *Hedera helix* et de nombreux semis de *Quercus ilex*. Pour les mêmes raisons, la strate muscinale est quasi inexistante.

- La yeuseraie à frêne à fleurs

Ce type de forêt, très répandu en Ligurie, arrive en limite d'aire dans les Alpes-Maritimes, où il caractérise le secteur préligure littoral, marqué par une pluviométrie et une température moyenne annuelle plus élevés qu'en Provence. Cette forêt se développe à l'étage mésoméditerranéen, dans les ubacs et les fonds de vallon. Elle est particulièrement bien représentée dans la basse vallée du Loup, en raison de sa topographie accidentée (gorges et vallons encaissés). Sur le site, cet habitat se trouve à la fois sur calcaire (majeure partie du site), et sur conglomérats andésitiques (Villeneuve-Loubet).

Il s'agit d'une futaie semi-caducifoliée avec sous-étage à chêne vert. L'influence orientale est surtout marquée dans la synusie arborescente, qui est souvent dominée par *Ostrya carpinifolia* et *Fraxinus ornus*, accompagné de *Quercus ilex*, *Acer opalus*, *Quercus pubescens* (*Ostryo carpinifoliae-Fraxinetum orni*). « Ces arbres peuvent être en mélange équilibré, mais le plus souvent, l'un deux domine, notamment l'Ostrya qui a une croissance rapide » (LAPRAZ, 1975). Les faciès à *Quercus ilex* sont plus fréquents dans les niveaux topographiques élevés (haut de versant, croupes). Il existe sur le site une variante enrichie en *Carpinus betulus*, observée ponctuellement en fond de vallon (Pont de l'Abîme ; la Serre Vieille).

La strate arbustive est plus riche en espèces que dans la yeuseraie à laurier tin, surtout dans les faciès dominés par le charme-houblon. A basse altitude on rencontre souvent une synusie arbustive riche en *Laurus nobilis*, accompagné de *Ruscus aculeatus*, *Hippocrepis emerus*, *Smilax aspera*, *Viburnum tinus*, *Quercus ilex*, *Tamus communis*. Dans certaines stations où le laurier forme des fourrés denses et élevés en sous-bois, nous avons rattaché ceux-ci à l'habitat communautaire « 5310 Taillis de *Laurus nobilis* ». D'autres arbustes caducifoliés sont fréquents dans ces forêts : *Cytisophyllum sessilifolium*, *Crataegus monogyna*, *Cornus sanguinea, Cotinus coggygria*.

Le couvert semi-caducifolié des ostryaies et l'humidité du sous-bois favorise le développement d'une strate herbacée assez diversifiée, composée majoritairement d'espèces de répartition eurasiatique, généralement considérées comme peu communes à l'étage mésoméditerranéen dans le sud-est de la France : *Mercurialis perennis*, *Euphorbia amygdaloides*, *Hedera helix*, *Melica uniflora*, *Hepatica nobilis*, *Brachypodium sylvaticum*, *Viola reichenbachiana*, *Viola alba* subsp. *denhardtii* etc. On observe les synusies herbacées les plus riches dans les fonds de vallons, avec par exemple un groupement dominé par des fougères : *Polystichum setiferum*, *Asplenium scolopendrium*, *Polypodium cambricum*, *Asplenium onopteris*. Dans les niveaux topographiques plus élevés, la strate herbacée s'appauvrit progressivement, se réduisant à quelques espèces : *Hedera helix*, *Asplenium onopteris*, *Rubia peregrina*, *Asparagus acutifolius* etc.

Différentes synusies colonisent les blocs et parois rocheuses calcaires en forêt :

- un groupement herbacé très pauvre, dominé par *Polypodium cambricum* (habitat communautaire : 8210, « falaises méditerranéennes à fougères ») est fréquent dans les basses gorges du loup.
- des groupements bryophytiques, riches en espèces méditerranéo-atlantiques et méditerranéennes dont les plus remarquables sont *Eurhynchium meridionale*, *Porella obtusata*, *Marchesinia mackaii*, *Cololejeunea rossetiana*, *Homalia lusitanica*.

Les troncs d'Ostrya carpinifolia accueillent parfois un groupement intéressant de bryophytes corticoles avec *Cryphaea heteromalla*, *Cololejeunea minutissima*, *Radula complanata*.

Menaces sur ces habitats :

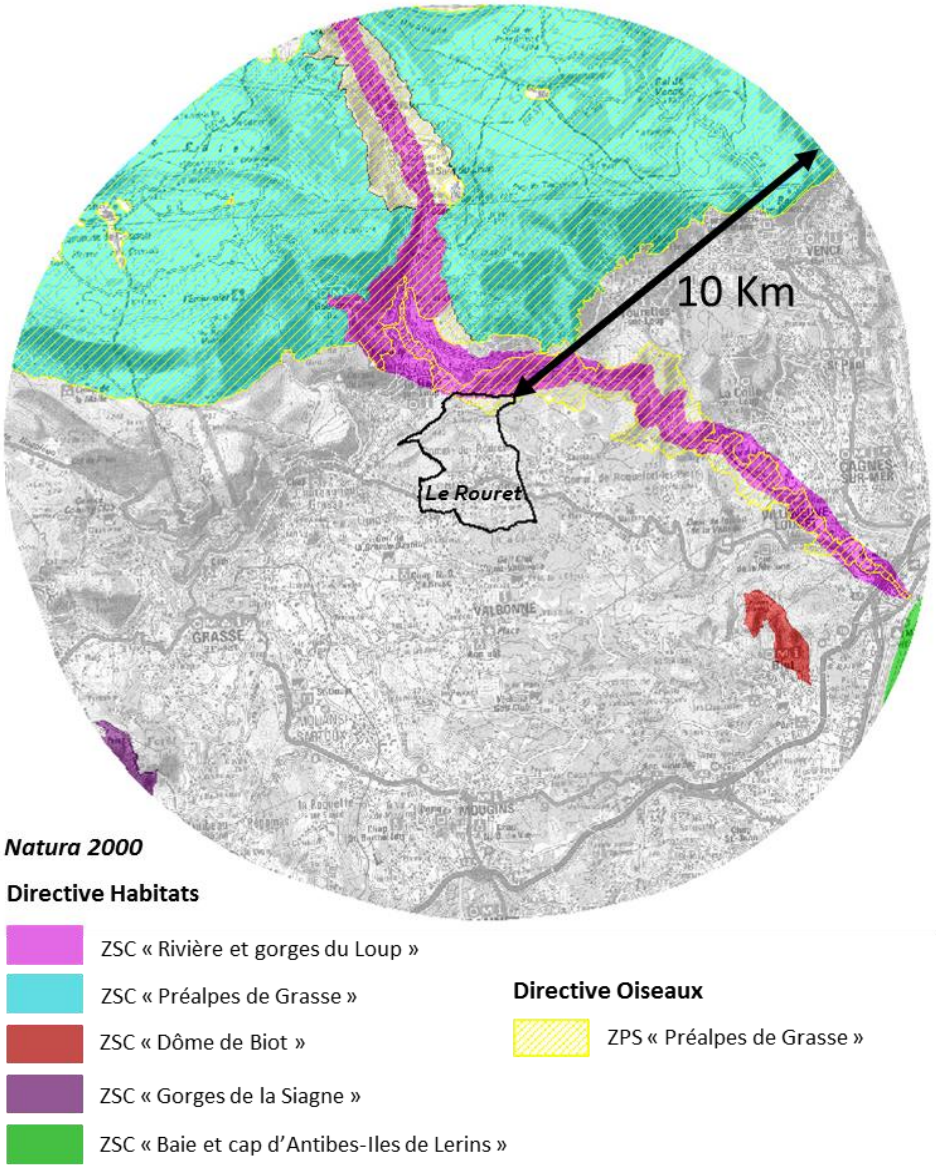
Sur l'ensemble du site, les forêts à chêne vert évoluent librement, les taillis de chêne vert ne sont plus exploités depuis longtemps. D'une manière générale, l'abandon massif des cultures qui a débuté après la première guerre mondiale s'est traduit par une reconquête forestière spectaculaire de l'espace. Des futaies de 20-25 m de charme-houblon âgées de 70 ans ne sont pas rare dans la basse vallée du Loup.

Dans la partie du site la plus littorale (jusque vers Bar-sur-Loup), les forêts à chêne vert subissent des dégradations :

- mitage urbain, « cabanisation » occulte,
- décharges sauvages en contrebas et en bordure des voies carrossables (routes, pistes DFCI, chemins privés) : ordures ménagères, résidus d'élagage et de désherbage, gravats, appareils ménagers et meubles (« monstres »), épaves de véhicules etc.
- effluents domestiques d'eaux usées
- ramassage abusif à des fins commerciales du lentisque, du myrte et autres espèces utilisées par les fleuristes.
- aménagement du milieu naturel dans un but touristique (Canyon Forest à Villeneuve-Loubet) : débroussaillement intégral du sous-bois, élagage des arbres, purge des parois rocheuses, piétinement etc.

5.6.3 Dépendance et influence

Sur la représentation suivante, six sites du réseau Natura 2000 apparaissent, intégralement ou en partie, dans un périmètre de 10 Km à vol d'oiseau autour de la commune. Ils peuvent être fonctionnellement et/ou écologiquement liés entre eux et au territoire du *Rouret*.
La zone de dépendance du site Natura 2000 est le fleuve *Loup* et les gorges. La commune du *Rouret* ne semble pas jouer un rôle prépondérant dans la fonctionnalité du site (absence d'espèces d'intérêt communautaire identifié sur le territoire, absence d'habitat naturel à enjeu, autre que sur le versant Nord du *Rouret* lié au site Natura 2000). La zone de dépendance est donc située hors du territoire et la zone d'influence semble limitée à ce versant.
Il convient tout de même de rappeler que le territoire communal est hydrauliquement lié au *Loup,* car appartenant à son bassin-versant, et que d'éventuelles dégradations de la qualité des eaux sur *Le Rouret* auraient des conséquences sur la qualité du fleuve.



Sites Natura 2000 sur le territoire communal et dans un périmètre de 10 km autour de la commune.
(Carte BEGEAT Source DREAL PACA)

5.6.4 Incidences

Le classement en zone naturelle des espaces concernés par le site Natura 2000 et par le PNA assure la préservation des milieux (pas d'urbanisation nouvelle). Le PPRIF concoure également à cette préservation.
Suite à des échanges entre la commune et l'animateur Natura 2000, il a été convenu que le périmètre du site Natura 2000 ne serait pas couvert par des EBC, afin de faciliter les actions de la CASA sur ce site dans le cadre de l'animation Natura 2000.
Pas d'incidence sur les habitats, ni sur les espèces.

En dehors des zones de dépendance et d'influence, la bibliographie identifie peu d'espèces d'intérêt communautaire sur le territoire communal. Les espèces identifiées par SILENE sont :

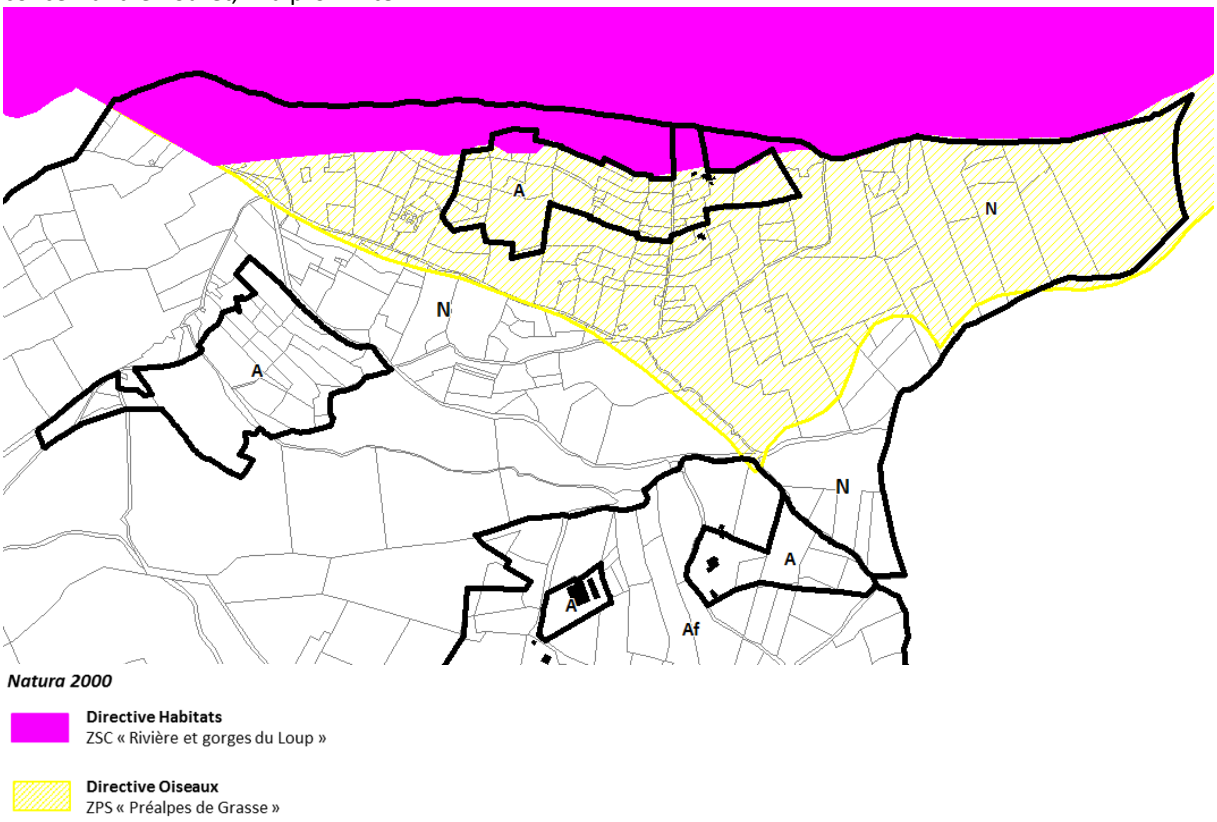
- Rainette méridionale,
- Damier de la succise (papillon),
- Bondrée apivore (rapace),
- Milan Noir (rapace),
- Circaète Jean le Blanc (rapace),
- Faucon pèlerin (rapace).

La localisation des pointages de ces espèces par la bibliographie ne sont pas concernés par des projets urbains.

Aucun projet du PLU ne semble avoir d'incidence significative en termes de dérangement ou de destruction d'espèces ou d'habitats ayant justifié la désignation des sites Natura 2000

5.6.5 Superposition Natura 2000 et PLU

Aucune zone constructible (U ou AU) et aucun STECAL, ne sont prévus à l'intérieur des périmètres Natura 2000 concernant le Rouret, ni à proximité.



5.7 Justification des choix par rapport aux autres solutions envisagées

L'évaluation environnementale a été menée en parallèle de l'élaboration du PLU. Le PADD a été élaboré en tenant compte des enjeux environnementaux identifiés dans l'EIE.
Au cours de l'élaboration du PLU, le projet de zonage et de règlement a évolué à plusieurs reprises, afin de tenir compte, des enjeux environnementaux et de l'évolution des réflexions communales et des remarques des PPA.

5.7.1 Les secteurs Nh

Le principal choix non retenu, concerne le classement de la totalité de la PAU en zone. Ce choix est exprimé du point de vue :

- de la croissance démographique à contenir, dans le chapitre « gestion du foncier » ;
- de l'insuffisance et de l'inadaptation des équipements (réseaux, voirie, assainissement, réseaux électriques, présence d'argiles…) : ainsi les quartiers de la PAU non classés en zones U ne sont actuellement pas prêts à recevoir une constructibilité. Voir le chapitre « Les choix retenus » spécifique au secteur Nh (chapitre 4.6.9.3) ;
- du projet urbain communal visant à effectuer du renouvellement urbain dans le cœur du village (zones Ua et Ub) et non pas en périphérie résidentielle non équipée (secteurs Nh).
- Du fait qu'une partie de ces secteurs sont à protéger d'un point de vue environnemental (corridor écologique du SRCE, espaces protégés ou sensibles du SCOT)

Ce choix est également justifiable d'un point de vue environnemental. En effet, l'hypothèse de classement en zone U de l'intégralité de la PAU entrainerait des conséquences sur les enjeux environnementaux identifiés dans le RIE :

Gestion économe de l'espace : Utilisation de l'intégralité des dents creuses de la PAU.

Paysage : Perte des caractéristiques paysagères des collines habitées, par la diminution des espaces de jardins et de la végétation, entrainant une surexposition des éléments bâtis qui ne seraient plus « noyés » dans la masse végétale.
En outre, l'abandon du projet de requalification du centre du village aurait pour conséquence la disparition des incidences positives identifiées précédemment : pas de création de boulevard urbain, pas d'espace public…

Risques naturels: Les espaces classés en Nh ne disposent des voiries suffisantes pour supporter la constructibilité (impasses nombreuses, voies très réduites…). Une partie de ces espaces sont identifiés comme présentant des risques importants pour l'incendie de forêt, la voirie ne permet pas de prendre en compte ce risque.
Malgré une compensation de l'imperméabilisation réalisée à la parcelle, les voiries qui se multiplieraient, seraient facteurs de ruissellements importants.

Préserver les fonctionnalités écologiques : La fragilité des continuités écologiques identifiée dans l'EIE dans les secteurs de collines habitées serait amplifiée par la réduction des espaces libres de construction et par une disparition de la végétation omniprésente. La pression sur les espaces naturels avoisinants s'en trouverait augmentée.

Ressource en eau : Ces secteurs ne sont pas en AC. Par ailleurs, les droits d'eau de la commune sur la *source du Foulon* seraient tout juste suffisant (97% des droits d'eau, contre 85% avec l'hypothèse retenue).

Nuisances : les émissions de bruits et de lumières augmenteraient dans des secteurs, où l'objectif est la réduction de ces nuisances et la préservation d'espaces de calme et d'environnement nocturne.

5.7.2 Les zones 2AU

Le PLU qui prévoit une enveloppe urbaine d'environ 107 hectares couvre les besoins en habitats identifiés sur le territoire communal.
La commune a envisagé d'identifier des zones d'urbanisation future strictes situées à l'ouest et à l'Est de l'enveloppe urbaine.

Suite à la concertation des PPA en 2019, y compris de l'Autorité Environnementale, il a été décidé de :

- réduire la zone 2AUa de Barnarac dédiée à du logement, dont la partie Nord est identifiée dans un corridor écologique régional (SRCE) et en zone B0 du PPRIF. La partie réduite est en zone naturelle, afin de maintenir le boisement en lien avec le boisement de la commune voisine de Châteauneuf.
- supprimer la zone 2AUe, dont le tiers Sud correspond à l'extrémité d'un boisement d'importance écologique se prolongeant sur la commune voisine de Roquefort-Les-Pins.

5.8 Définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour le suivi des effets du PLU sur l'environnement

Le PLU doit faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard six ans après son approbation.

Le suivi des effets du PLU sera réalisé grâce aux indicateurs définis ci-après et choisis en fonction des enjeux environnementaux identifiés dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement.
Le T0 ou « état initial » correspond à celui qui a été observé en phase diagnostic de l'élaboration du PLU, avant entrée en application du PLU. Il s'agit d'un objectif quantifié (à l'exception des indicateurs de suivi dédiés au paysage).
Une projection quantitative de chaque indicateur est explicitée. Il s'agit de la valeur à atteindre ou à ne pas dépasser en fonction des cas.
La mise en place du suivi doit permettre d'anticiper d'éventuels effets négatifs du PLU sur l'environnement, afin d'agir rapidement, à l'occasion d'une évolution du document d'urbanisme par exemple.

Le choix des indicateurs est fonction des capacités techniques et financières de la commune et des données disponibles pour l'acquisition de la donnée.
Une partie des indicateurs de suivi pourraient être corrélés avec les indicateurs de suivi d'autres documents, en particulier avec ceux du SCoT de la CASA, après approbation de sa révision.

Enjeu environnemental suivi	***Indicateur de suivi choisi***	***Source de la donnée ou référent***	***Valeur à T0***	***Valeur projetée***
Gestion économe de l'espace	MOS Agricole MOS Naturel	Analyse des Ortho photos La commune via un bureau d'études ou les données SCoT	T0 = MOS A 2014 = 28,8 ha T0= MOS N 2014 = 300,4 ha	*Objectif à 6 ans* MOS A = 78,6 ha (correspondant aux zones A et Af du PLU) MOS N = minimum 258 ha (correspondant au zones N du PLU)
Affirmer l'identité paysagère du territoire.	Éléments du patrimoine bâti et végétal	Commune	T0 = les éléments du patrimoine identifiés aux documents graphiques par les symboles ◆ ◆	*Objectif à 6 ans* Existence physique des éléments identifiés
	Amélioration de la lisibilité du paysage	Analyse paysagère. via un bureau d'études ou les données SCoT	T0 = paysage tel qu'observé dans l'état initial.	*Objectif à 6 ans* Amélioration des transitions entre unités paysagère.
	Réalisation des aménagements de requalification paysagère de la RD 2085 et du projet de cœur de village.	Commune	T0= la RD et les micro-centralités, tel qu'observé dans l'EIE	*Objectif à 6 ans* Bilan de la réalisation des premiers aménagements.
Réduire la vulnérabilité du territoire et l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels.	Nombre d'arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle « inondation »	Commune via www.georisques.gouv.fr	T0= 9 arrêtés	*Objectif à 6 ans* Absence de nouvel arrêté
Préserver les fonctionnalités écologiques	Part des espaces végétalisés dans les zones U du PLU et en particulier dans les espaces concernés par les corridors écologiques définis au PADD	Permis de construire et Analyse des Orthophotos La commune via un bureau d'études ou les données SCoT	T0= non déterminé	*Objectif à 6 ans avec une analyse périodique* Part des espaces verts correspondante à l'article 13 du règlement de la zone Uc et maintien des espaces non bâti hors gabarit dans les zones Ua et Ub
	Proposition de suivi performant : Mise en œuvre d'un Atlas de la Biodiversité communale (ABC)	Associations, commune, bureau d'études, SCoT	T0= données SILENE	*Objectif sans échéance*: Établir un ABC qui pourrait être intégré dans une évolution future du PLU.

Enjeu environnemental suivi	*Indicateur de suivi choisi*	*Source de la donnée ou référent*	*Valeur à T0*	*Valeur projetée*
Préserver les ressources en eau et assurer l'adéquation du projet urbain avec l'eau potable et l'assainissement	Qualité des masses d'eau souterraines et de surfaces	SDAGE, Agence de l'eau	T0 = Moyen	*Objectif à 3 ans* Etat qualifié de BON
	Taux de conformité des ANC	La commune via le délégataire (rapport annuel)	T0= près de 50 % des ANC non conformes	*Objectif à 6 ans* Au minimum diviser par deux le taux d'ANC non conformes.
	Rendement du réseau d'eau	La commune via le délégataire (rapport annuel)	T0 = 80%	*Objectif annuel* Au minimum 80% de rendement
S'adapter aux changements climatiques	État des lieux des installations en faveur des énergies renouvelables	La commune	T0= 0	*Objectif à 6 ans* Nombre de PC comportant des systèmes de production d'énergie renouvelable déposés à compter de la date d'approbation du PLU

5.9 Description de la méthodologie employée pour la réalisation de l'évaluation environnementale

5.9.1 Méthodologie

L'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement est le reflet des connaissances actuelles de la commune et du Bureau d'études.

L'évaluation environnementale a été réalisée itérativement au cours de l'élaboration du PLU. Ainsi, les enjeux identifiés en phase 1 de l'élaboration (diagnostic et EIE) ont servi d'articulation au projet communal.

La méthodologie employée pour l'évaluation de chaque thématique consiste en :

- recueil des données disponibles (bases de données, référents, commune…),
- Compilation et tri de la donnée,
- identification et hiérarchisation des enjeux,
- confrontation des données, qui constituent le T0 ou l'état initial, avec les projets communaux,
- évaluation des effets du projet sur chaque enjeu,
- adaptation, évolution du projet en fonction des effets envisageables,
- définition éventuelle de mesures de la séquence ERC, si nécessaire.

Les sources utilisées sont citées dans le RIE.

Lorsqu'une méthodologie est spécifique à une thématique, celle-ci est expliquée dans le chapitre correspondant, il s'agit des méthodologies pour :

- l'analyse de l'évolution de la consommation de l'espace au cours des 10 dernières années (chapitre gestion du foncier),
- l'analyse du fonctionnement écologique,
- la réalisation de la TVB,
- l'évaluation des incidences Natura 2000.

5.9.2 Difficultés rencontrées

Des difficultés d'acquisition de la donnée concernent les thématiques suivantes :

- eau potable = la donnée concernant la capacité future de production de la *source du Foulon* est inconnue,
- assainissement = les données concernant la STEP intercommunale sont inconnues,
- AEP et pluvial : la commune ne dispose pas de schéma directeur,
- ANC, AC : manque de données
- inondation = la seule donnée disponible est l'AZI, non transposable directement dans le PLU.

Concernant le volet biodiversité, les données sont exclusivement bibliographiques.

La prestation « inventaire naturaliste » n'était pas incluse dans le cahier des charges de l'élaboration du PLU.

Les données bibliographiques recueillies au préalable, ont été compilées, analysées et confrontées aux projets communaux par un chargé d'étude généraliste en Environnement.

Aucun pré-diagnostic écologique n'a été réalisé sur la zone d'urbanisation future du PLU, celle-ci étant classée 2AU (zone stricte non ouverte à l'urbanisation) : les études seront réalisées lors d'une procédure évolutive du PLU.

Chapitre 6 : Résumé non technique

Diagnostic territorial

Situation et contexte

Le Rouret est localisé dans le « *Moyen-Pays* » des *Alpes-Maritimes*, à 10 km de Grasse et aux portes de *Sophia-Antipolis*. D'une superficie de 710 ha, *Le Rouret* représente 1,5% du territoire de l'agglomération de la CASA.
La commune est polycentrique : plusieurs hameaux se sont développés, tels les hameaux mixtes de *Saint-Pons* et du *Collet* ou les hameaux d'habitation du *Plan Bergier*, des *Guiols*… C'est le hameau de *Saint-Pons* qui est aujourd'hui le chef-lieu de la commune. Ancien territoire agricole, *Le Rouret* a conservé un paysage de collines boisées au Nord en limite de *Bar-sur-Loup*, et au Sud en limite *d'Opio*. Les anciennes restanques d'oliviers ou de cultures florales sont aujourd'hui partiellement urbanisées, et dans les secteurs d'habitat diffus, de nombreux jardins conservent une végétation arborée que le PLU protège en stoppant l'urbanisation. La RD 2085, qui relie *Villeneuve-Loubet* à *Grasse*, traverse le territoire d'Est en Ouest et supporte un trafic important estimé à 8 636 véhicules par jour. Véritable coupure entre le Nord et le Sud du territoire, la RD 2085 (créée au début des années 1960) a transformé L*e Rouret* en participant à sa mutation de commune agricole devenue majoritairement résidentielle, et en favorisant les déplacements automobiles, toujours plus nombreux et sur de longues distances domicile-travail. *Le Rouret* souffre aujourd'hui d'un manque de visibilité et de centralité dynamique : les automobilistes traversent la Commune en un espace-temps très court et les Rourétans subissent une dépendance économique les contraignant à consommer à *Grasse* ou sur le littoral.
Ainsi, la municipalité entend développer le projet CŒUR DE VILLAGE visant à amplifier la fonction de pôle central attractif du hameau de *Saint-Pons*, de le connecter au hameau du *Collet*, et à requalifier la RD 2085.

Démographie
Objectif démographique :

Le dernier recensement officiel de l'INSEE réalisé en 2014, comptabilisait **3996 habitants au Rouret**.
C'est sur la base de ce recensement complet (comprenant les statistiques sur la démographie, le logement, l'économie…, paru le 12 octobre 2017) qu'est effectué le présent diagnostic territorial. La croissance démographique communale est essentiellement due à l'arrivée de nouveaux habitants. Autrefois faible, le solde naturel rattrape le solde migratoire. L'indice de jeunesse > à 1 indique la proportion plus importante de moins de 20 ans que de plus de 60 ans. Le PLU est calibré pour accueillir environ +1 000 habitants supplémentaires en résidence principale, soit une **VAM de 1,515%** sur 15 ans, portant ainsi la population du *Rouret* N+15 ans à environ **5 000 habitants**.

Agriculture
Enjeu :

Le Rouret était une commune où l'agriculture était l'activité économique dominante, qui façonnait les paysages et faisait vivre les Rourétans jusqu'à l'aube des années 1970. La culture des plantes à parfum constituait l'essentiel de l'activité agricole. Cette activité, en déclin depuis, reste toutefois présente sur le territoire et concerne en majorité l'oléiculture et autres cultures permanentes. Plusieurs études, menées par la CASA, le CERPAM et la Chambre d'Agriculture 06 ont permis d'identifier les espaces agricoles à conserver, les secteurs à potentiel agricole à (re)conquérir et les espaces pastoraux. Ces espaces, dont la superficie est nettement supérieure à celle du POS, sont identifiés en zone A (lorsqu'ils sont cultivés) et Af (« agricolables »).

Économie
Enjeu :

Près de 70% de la population est active avec un emploi. L'emploi tertiaire tente de compenser la chute de l'emploi agricole. Mais la part de l'emploi reste inférieure à son poids démographique : la majorité des actifs (+76%) se déplace quotidiennement et travaille en dehors du *Rouret*, en particulier à *Sophia-Antipolis*.
La commune multiplie les efforts pour contribuer à l'essor de l'économie locale : le PLU est un des outils. Les pôles économiques identifiés sont :

1°) Le cœur du village et l'axe économique RD 2085 requalifiée en boulevard urbain (enjeu traduit dans l'OAP).
2°) Le pôle économique de *San Peyre* à l'Ouest : existant et conforté au PLU ; et un second pôle à l'Est.
3°) Le tourisme dans le village, avec l'identification de 70 éléments du patrimoine, le développement des activités de loisirs (espaces récréatifs, trame verte et bleue…) et culturelles (Maison du Terroir, Théâtre).
4°) L'activité agricole et agritouristique de qualité.

Contexte urbain, habitat et logement
Enjeu :

En 2014, *Le Rouret* compte 1938 logements répartis comme suit : 1602 résidences principales (RP), soit 82,7% ; 244 résidences secondaires (RS), soit 12,6% ; 92 logements vacants, soit 4,8% du parc total. Les maisons individuelles prédominent, représentant plus de 85% des logements.
La tendance est au développement des immeubles collectifs (leur part en % est en augmentation). *Le Rouret* se distingue par ses récents programmes de logements collectifs localisés dans le cœur du village.
En 2019, Le Rouret totalisera 84 LLS : 23 LLS existants au 1er janvier 2018, et 61 LLS en cours de livraison 2018-2019 (agréés par l'Etat).
L'effort se poursuit avec l'OAP Cœur de village qui répond aux enjeux de mutation urbaine autour de Saint-*Pons,* du *Collet*, et de la RD 2085. Des SMS et ZMS sont inscrits au PLU assurant la réalisation d'environ 189 LLS (appliquer rétention foncière). L'objectif du PLU consiste en outre à veiller à ne pas poursuivre l'étalement urbain effectué sous les POS (notamment ceux de 1987 et 1995), en concentrant strictement le renouvellement urbain autour des hameaux de *Saint-Pons,* du *Collet* et le long de la RD, à requalifier en boulevard urbain, ainsi qu'en stoppant toute urbanisation dans les quartiers « naturels habités » reclassés en zone Nh.

Équipements et services publics
Enjeu :

Le Rouret reste relativement sous-équipé en équipements publics. En effet, l'évolution démographique n'a pas été suivie par la création d'équipements corrélatifs. Le secteur scolaire est bien doté, mais il existe un manque d'équipements, modernes et adaptés, notamment dans le secteur de la petite enfance. Les équipements sportifs existants sont souvent intégrés à des structures inadaptées, voire non conformes en termes d'accessibilité pour handicapés et de normes. La localisation centrale des équipements peut paraître un avantage, cependant cela engendre des concentrations de flux de véhicules dans le centre du village. L'élaboration du PLU, avec l'OAP Cœur de Village, le zonage spécifique aux équipements publics (zone Uf) et les ER positionnés dans l'ensemble de l'enveloppe…, favorise le développement des équipements publics : scolaire, jardins publics, espaces verts, espaces paysagers, stationnements, équipements et services publics…. Autant d'équipements et d'aménagements indispensables au plus près du nouveau cœur de village dynamique et fonctionnel.

Déplacements
Enjeu :

La requalification de la RD 2085 en boulevard urbain pacifié est le premier enjeu en matière de déplacements. De plus, un maillage de l'enveloppe urbaine est à opérer de façon à connecter et desservir les quartiers et à fluidifier le trafic. Au regard de l'ampleur du projet de Cœur de Village, une OAP « déplacements » est réalisée.
Parallèlement, les secteurs naturels habités, n'ayant pas vocation à se densifier, feront l'objet d'élargissements de voirie afin d'assurer la sécurité des biens et personnes dans ces espaces résidentiels en milieu naturel.
Second enjeu, les besoins en stationnements inhérents à la création des logements, des futurs équipements, des services et des commerces… Enfin, la requalification du village redonne la place aux piétons par la création de nombreux cheminements dédiés, en site propre notamment.

Gestion du foncier

Les espaces bâtis représentent la Partie Actuellement Urbanisée du *Rouret* : La PAU a été établie, par la commune, au regard de l'enveloppe physiquement bâtie aujourd'hui, qui représente **335** ha, soit **47,2%** du territoire. La PAU comporte environ 1 868 logements.
Au sein de la PAU, on dénombre à minima 76 ha d'espaces non bâtis : ceux-ci pourraient accueillir théoriquement 1 520 maisons individuelles sur des terrains divisés de 500 m², permettant un accueil théorique maximal de plus de +2 194 habitants, portant ainsi la population du *Rouret* à 6 190 habitants (soit une VAM de 2,96% sur 15 ans). Ce scénario n'est pas retenu.

Le comblement des dents-creuses et la constructibilité des terrains non bâtis dans l'ensemble de la PAU n'est pas le scénario retenu, car bien trop consommateur d'espaces, et contraire à l'esprit même de la loi SRU et du Grenelle de l'Environnement, ceux-ci visant au recentrage de l'urbanisation autour des pôles centraux que sont *Saint-Pons* et *Le Collet* et à l'arrêt de l'étalement urbain.

La PAU se devait d'être réduite, le scénario retenu consiste à identifier une nouvelle enveloppe constructible au plus près de *Saint-Pons*, du *Collet*, des hameaux, de *San Peyre* et de la RD 2085. La nouvelle enveloppe constructible ainsi définie atteint une superficie totale de **113,7** ha (zone urbaine et à urbaniser)**, soit 16 %** du territoire. Cette nouvelle enveloppe constructible comporte des zones concernées par l'OAP cœur de village, laquelle répond aux enjeux de renouvellement urbain de la loi SRU et de mutation du tissu urbain existant. Cette nouvelle enveloppe constructible, réduite et compacte, permet la production de **405** RP soit **+ 1011** habitants supplémentaires, correspondant à une VAM de **1,515%** sur 15 ans. Cet enjeu de développement est le scénario retenu pour aboutir à environ **5 000 habitants** au terme du PLU (prise en compte de la rétention foncière).

Etat initial de l'environnement

Contexte physique

Le climat du *Rouret* est contrasté par rapport à celui du littoral, pourtant situé qu'à une quinzaine de kilomètres au Sud du territoire. Ce contraste s'explique principalement par un relief marqué du territoire, dont l'altitude est comprise entre 180 et 480 m. Le territoire est entaillé par de nombreux vallons, tels le *vallon de Barnarac* longé par la RD 2085, *le vallon de La Frayère, le vallon Maigre* et le *vallon du Lauron*. Ces cours d'eau sont qualifiés comme étant en état « moyen » par le SDAGE (période de mesures 2016-2021).

Le Rouret appartient majoritairement au bassin-versant du *Loup* (plus de 97% du territoire) et à celui de *la Brague*. Il est concerné par deux masses d'eau souterraines. Aucun prélèvement pour l'alimentation en eau potable n'est réalisé sur le territoire communal.

Risques naturels

La commune a connu 19 évènements, ayant fait l'objet d'une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle entre 1982 et 2016 :

- Éboulement, glissement et affaissement de terrain : 2
- Inondations et coulées de boue : 9
- Mouvements de terrain : 1
- Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : 5
- Tempête : 2

La commune est classée en zone de sismicité 3 (modéré)

Elle est couverte par un Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt, approuvé en 2006.

Les mouvements de terrains sont liés au retrait gonflement des argiles, la commune étant majoritairement composée de sols marno-calcaires, la totalité des espaces urbanisés est classée en aléa moyen.

La commune est concernée par un risque inondation, identifié par l'Atlas des Zones Inondables, unique document de connaissance du risque potentiel sur le territoire. La CASA dispose d'un Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI), dont les actions concernent le territoire.

Contexte humain

Le territoire a connu une mutation profonde au cours des dernières décennies. De commune rurale jusque dans les années 70, elle s'est largement urbanisée en quelques années. Aujourd'hui plus de 53% du territoire sont urbanisés.

L'interprétation des photos aériennes de 2004 et 2014 est révélatrice de cette mutation, qui pourtant s'est principalement déroulée juste avant les années 2000. Elle montre la poursuite de cette évolution, avec une perte de 13 hectares d'espaces agricoles et de 44 hectares d'espaces naturels au profit de l'urbanisation en 10 ans, soit 8% du territoire urbanisés en une décennie.

La progression de l'urbanisation entraine une augmentation des nuisances et des risques de pollutions.

La qualité de l'air est bonne. Les principaux producteurs d'émissions atmosphériques sont les transports et le résidentiel.

Le territoire dispose de zones identifiées comme « calmes » par le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement de la CASA, principalement situées dans le Nord du territoire.

L'intégralité du territoire est soumise à l'influence lumineuse des parties urbanisées, y compris dans les espaces naturels.

Les principaux risques de pollutions des eaux et du sol sont liés aux systèmes d'assainissement non collectif qui concernent près de la moitié des logements du *Rouret*. Les contrôles de ces installations révèlent un fort taux de non-conformité (près de 50%), dont certaines présentant des risques pour la santé et l'environnement.

L'eau pour l'alimentation de la commune provient de la *source du Foulon* située sur la commune de *Greôlières*. La commune utilise actuellement 71% de ses droits d'eau sur cette ressource. Le rendement du réseau d'eau est de 80,3%. Le réseau d'assainissement communal est raccordé à la station d'épuration intercommunale de *Valbonne-Bouillide*. Les eaux usées de la commune représentent 2% de la capacité nominale de traitement de la station. La commune ne dispose pas de schéma directeur d'assainissement, ni de schéma directeur d'alimentation en eau potable, ni de Schéma directeur de gestion des eaux pluviales. La commune est concernée dans le Nord-Est du territoire par une servitude AS1 correspondant au périmètre de protection du captage des *sources du Lauron*.

Contexte paysager

L'analyse du paysage permet de définir cinq grandes unités paysagères :

1) *Le paysage de routes :* qui concerne principalement le linéaire routier de la RD 2085. Les vues dynamiques qu'offre le parcours sont variées, espaces naturels ou urbanisés, éléments du patrimoine bâti,… Le territoire est « coupé » en deux d'Est en Ouest par cette RD. La particularité de cette unité est que sa découverte est « dynamique », car réalisée en se déplaçant. Chaque détail paysager, architectural ou patrimonial, qu'il soit harmonieux ou non, est facilement observable ; mais semble éphémère pour l'observateur. La découverte des hameaux et les points d'intérêt paysager passent inaperçus, concurrencés par des éléments de signalétiques routières, des clôtures peu intégrées et l'absence d'aménagement paysager….
2) *Les collines habitées :* sont les espaces bâtis prenant place sur les collines anciennement cultivées du Rouret, où la qualité paysagère est assurée par la superficie des jardins et par l'abondance de la végétation dans ces espaces privés.
3) *Les micro-centralités* : sont les principaux hameaux historiques du *Rouret*, qui regroupent les équipements publics et certains commerces. Ils sont « noyés » dans les nappes d'habitats qui se sont développées autour de ces hameaux historiques.
4) *Les collines boisées* : sont situées dans le Nord et au Sud du territoire. Ces espaces naturels sont en lien avec les espaces naturels des territoires voisins. Quelques habitations, plus ou moins isolées, les unes des autres ponctuent ces espaces qui ont une fonction récréative importante pour les Rourétans.
5) *Les enclaves rurales* : ponctuent les espaces naturels et les espaces bâtis. Il s'agit de reliquats d'espaces cultivés ou de milieux ouverts regagnés sur des espaces boisés issus de l'abandon des activités agricoles. Chaque enclave possède ses propres particularités, elles ne sont dans l'ensemble que peu, voire pas bâties.

Le patrimoine bâti de la commune est marqué par un Monument Historique classé. Il s'agit du Château du *Rouret,* qui domine les *Gorges du Loup*. De nombreux éléments du patrimoine sont recensés sur le territoire par la CASA et par la commune, y compris des éléments du patrimoine archéologique. La commune est concernée par des zones de présomption de prescription archéologique, y compris dans les espaces urbanisés.

Contexte naturel

Aucune protection environnementale ou inventaire du patrimoine naturel, autre que le réseau Natura 2000 et le Plan National d'Action en faveur de l'Aigle de Bonelli, ne concerne la commune. Natura 2000 couvre 41 ha, soit 5% du territoire, dans l'extrême Nord-Est de la commune. Les objectifs de conservation concernent principalement les territoires voisins du *Rouret*.

Peu de données sont disponibles dans les bases de données concernant la biodiversité locale. La base SILENE recense 323 espèces pour la flore et 121 espèces pour la faune. Certaines de ces données ont plus de 30 ans. Moins de dix espèces « Natura 2000 » sont identifiées sur le territoire.

Les changements d'usage des sols qu'a connu le territoire au cours des dernières décennies ont entrainé une diminution de la diversité biologique indigène du territoire. Les deux principales causes d'appauvrissement de la flore et de la faune sont la disparition des habitats naturels au profit de l'urbanisation et la disparition des pratiques agricoles, sylvicoles et pastorales.

Aujourd'hui, le fonctionnement écologique du territoire, résultat des évolutions récentes du territoire, repose sur :

- Deux réservoirs de biodiversité d'échelle régionale situés au Nord et au Sud du territoire, considérés à l'échelle du SCoT comme des isolats, et représentant les principaux réservoirs de biodiversité à l'échelle locale. Il s'agit d'espaces boisés, où une politique d'ouverture des milieux est en cours, favorisant leur restauration.

- Un isolat local à l'Ouest du territoire communal (*Barnarac*) appartenant à un corridor écologique régional orienté Nord/Sud.
- Un second corridor écologique d'échelle régionale, à l'Est du territoire, en limite avec la commune de *Roquefort-les-Pins*, accompagné d'une coupure d'urbanisation identifiée au SCoT.
- Des espaces bâtis qui bordent la RD 2085 et qui s'étalent au Nord et au Sud de celle-ci. Les continuités écologiques y sont fragilisées, principalement à cause des clôtures imperméables, de l'imperméabilisation des sols, des nuisances générées par l'occupation humaine (bruit, lumière, rejets, introduction d'espèces exotiques, prédation…).
- Les cours d'eau ont connu des remaniements, certains tronçons ont été busés. La végétation associée au cours d'eau est réduite dans les espaces urbanisés. Ils sont soumis à de nombreuses pressions liées à l'urbanisation. Au Sud-Est et en limite communale Sud, la fonctionnalité des cours d'eau est préservée.

Enjeux environnementaux

Le tableau suivant hiérarchise les enjeux environnementaux identifiés par l'Etat Initial de l'Environnement en leur attribuant un niveau d'importance allant de « majeur » à « faible ». Il s'agit des enjeux qui ont été évalués dans la partie évaluation des incidences.

Enjeux environnementaux
Enjeux majeurs
Gestion économe de l'espace sur ce territoire largement urbanisé et soumis à une forte pression foncière.
Affirmer l'identité paysagère du territoire.
Enjeux forts
Réduire la vulnérabilité du territoire et l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels.
Préserver les fonctionnalités écologiques.
Préserver les ressources en eau et assurer l'adéquation du projet urbain avec l'eau potable et l'assainissement.
Enjeux modérés
S'adapter aux changements climatiques.
Enjeux faibles
Veiller à ne pas augmenter les nuisances sonores, lumineuses…

D'autres enjeux du territoire, identifiés dans le diagnostic, tels que les déplacements, l'économie, l'habitat ne sont pas des enjeux environnementaux mais peuvent être liés à ceux-ci. Par exemple, l'enjeu « déplacement » peut constituer un enjeu paysager, écologique, ou encore un enjeu de prise en compte d'éventuelles nuisances,… Par conséquent, ils n'apparaissent pas dans le tableau des enjeux environnementaux.

Prise en compte des enjeux environnementaux, évaluation des incidences

L'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement est le reflet des connaissances actuelles de la commune et du Bureau d'études sur le territoire d'après les données bibliographiques mises à disposition et des visites de terrains effectuées au cours de l'élaboration du PLU. Elle a été réalisée itérativement pendant toute la procédure. Ainsi, les enjeux identifiés lors du diagnostic comprenant l'état initial de l'environnement ont servi d'articulation au projet communal et à sa traduction réglementaire (zonage et règlement écrit).

Gestion économe du foncier
Incidences positives

Les espaces bâtis représentent la Partie Actuellement Urbanisée du *Rouret* : La PAU a été établie, par la commune, au regard de l'enveloppe physiquement bâtie aujourd'hui, qui représente **335** ha, soit **47,2%** du territoire. La PAU totalise environ 1 868 logements. Au sein de la PAU, on dénombre à minima 76 ha d'espaces non bâtis : ceux-ci pourraient accueillir théoriquement 1 520 maisons individuelles sur des terrains divisés de 500 m², permettant un accueil théorique maximal de plus de 2 194 habitants, portant ainsi la population du *Rouret* à 6 190 habitants (soit une VAM de 2,96% sur 15 ans). Ce scénario n'est pas retenu.

Le comblement des dents-creuses et la constructibilité des terrains non bâtis dans l'ensemble de la PAU n'est pas le scénario retenu, car bien trop consommateur d'espace et contraire à l'esprit même de la loi SRU et du Grenelle de l'Environnement, qui visent au recentrage de l'urbanisation autour des pôles centraux que sont *Saint-Pons* et *Le Collet* et à l'arrêt de l'étalement urbain.

La PAU se devait d'être réduite, le scénario retenu consiste à identifier une nouvelle enveloppe constructible au plus près de *Saint-Pons, du Collet*, des hameaux, de *San Peyre* et de la RD 2085. La nouvelle enveloppe constructible définie est réduite et atteint une superficie totale de **113,7** ha. Cette nouvelle enveloppe constructible comporte des zones concernées par l'OAP cœur de village, laquelle répond aux enjeux de renouvellement urbain de la loi SRU et de mutation du tissu urbain existant, autour de *Saint-Pons*, le *Collet* et le long de l'axe économique RD 2085. Cette nouvelle enveloppe constructible, réduite et compacte, permet la production de **405** RP soit **1 011** habitants supplémentaires, correspondant à une VAM de **1,515%** sur 15 ans. Cet enjeu de développement est le scénario retenu pour aboutir à un **total d'environ 5 000 habitants** au terme du PLU (prise en compte de la rétention foncière).

Affirmer l'identité paysagère du territoire
Incidences positives

Le projet phare du PLU du *Rouret* consiste en la redéfinition de l'enveloppe urbaine qui permet de créer un cœur de village, venant gommer l'effet de césure des espaces urbanisés par la RD 2085 et valoriser les centralités historiques. La qualité paysagère des collines habitées est maintenue par un classement adapté.
Les paysages naturels et ruraux sont valorisés par la délimitation des zones N et A qui permettent de favoriser la réouverture des milieux dans les espaces naturel, de maintenir, voire améliorer les perspectives sur les grands paysages.
Les éléments du patrimoine, non protégés au titre des Monuments Historiques, sont identifiés au PLU et des règles adaptées à leur préservation sont précisées.

Réduire la vulnérabilité du territoire et l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels
Incidences neutres

Concernant le risque incendie, le PPRIF est une servitude du PLU. La prise en compte du risque est donc gérée par ce document qui définit des zones constructibles, inconstructibles ou constructibles sous condition de la réalisation d'aménagements.
Concernant le risque inondation, l'AZI ne pouvait pas être transposée directement sur les documents graphiques du PLU, car son échelle d'élaboration est le 1/25.000^{e} , il est par conséquent « décalé » par rapport au cadastre et à la photo-aérienne. Le PLU « cale » l'AZI sur les vallons visibles sur la photographie aérienne et réglemente des marges de recul des constructions vis-à-vis des berges des cours d'eau.
Pour compenser le ruissellement lié à l'imperméabilisation des sols, des systèmes de récupération des eaux pluviales et d'infiltration ou de rejet dans le réseau pluvial sont imposés par le règlement. Les modalités de dimensionnement des ouvrages de rétention et des orifices de fuite correspondent aux règles du PAPI de la CASA.
Le PLU n'a pas d'incidence sur l'aléa sismique, ni sur le risque de mouvements de terrain.

Préserver les fonctionnalités écologiques
Incidences positives

L'évolution des réflexions sur le projet communal s'est réalisée en cohérence avec la recherche de maintien, voire d'amélioration du fonctionnement écologique du territoire.
Une Trame Verte et Bleue communale est élaborée prenant en compte les objectifs et orientations de préservation des espaces naturels et agricoles du SCoT de la CASA et du SRCE.

- La Trame Bleue est préservée par un zonage adapté (Nj), associé à une identification graphique au titre de l'article R151-43 du CU qui permet de préciser des prescriptions et des recommandations supplémentaires dans les espaces nécessaires aux continuités écologiques.
- Les réservoirs de biodiversité du Nord et du Sud sont classés en zones naturelles ou agricoles.
- Les corridors écologiques sont identifiés graphiquement par l'identification au titre du R151-43 du CU.
- La coupure d'urbanisation Est est maintenue par un zonage adapté (N et A).
- L'isolat de *Barnarac*, localisé dans un corridor régional est concerné par une zone 2AUa. L'ouverture de cette zone est conditionnée à l'évolution du document d'urbanisme et à la réalisation d'une OAP, qui devra prendre en compte les fonctionnalités écologiques de cet espace aujourd'hui boisé. A noter que cette zone 2AU a été réduite au cours de la procédure d'élaboration du PLU pour prendre en compte la présence du corridor écologique et son maintien, en lien avec le territoire voisin. Une zone 2AUe (économique) a été supprimée pour prendre en compte les remarques des Personnes Publiques Associées (ajustement avec la cartographie du SRCE).

Préserver les ressources en eau et assurer l'adéquation du projet urbain avec l'eau potable et l'assainissement.
Incidences neutres

Aucun projet du PLU ne prend place sur des périmètres de protection de captages d'eau.
En l'état actuel des connaissances concernant la ressource en eau du *Foulon,* qui alimente la commune ; et des capacités résiduelles de la station d'épuration intercommunale, il semble que le projet démographique (+1000 habitants à l'horizon 15 ans) soit cohérent avec la ressource et les capacités d'assainissement.
Les zones urbaines sont essentiellement raccordées à l'assainissement collectif. Une dizaine de nouveaux logements en zone urbaine seraient concernés par la création d'assainissements non collectifs.
Concernant les cours d'eau, les règles graphiques et écrites mises en œuvre pour la prise en compte de l'aléa inondation et du ruissellement contribuent à leur non dégradation.

S'adapter aux changements climatiques et ne pas augmenter les nuisances.
Incidences positives

Le PLU met en œuvre de manière transversale tous les outils disponibles pour assurer la prise en compte des enjeux liés à l'adaptation au changement climatique :

- Préservation des terres naturelles et agricoles par un zonage adapté (zone N ou A)
- Protection de la biodiversité (zonage adapté, utilisation des outils du CU, tels que les EBC et les éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du CU).
- Préservation de la ressource en eau, cohérence entre les réseaux, la ressource et les projections démographiques du PLU…
- Valorisation du potentiel solaire, en autorisant la production d'énergie sur les bâtiments.
- Recherche de diminution du recours systématique aux véhicules motorisés (aménagement de cheminements doux et actifs, création d'une centralité villageoise associant équipements publics, commerces et habitats).
- Recherche d'économie d'énergie.

Ces points ont également un lien avec la limitation des nuisances : limitation des émissions lumineuses, du bruit et des risques de pollution.

Critères de suivi du PLU

Le PLU doit faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard six ans après son approbation.
Les critères de suivi retenus portent sur les principaux enjeux du PLU :

- Gestion économe de l'espace ;
- Affirmer l'identité paysagère du territoire ;
- Réduire la vulnérabilité du territoire et l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels ;
- Préserver les fonctionnalités écologiques ;
- Préserver les ressources en eau et assurer l'adéquation du projet urbain avec l'eau potable et l'assainissement ;
- S'adapter aux changements climatiques.

Compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux

La DTA des Alpes-Maritimes : La DTA du 02/12/2003 identifie *Le Rouret* dans l'entité « *Moyen-Pays* ». Les enjeux urbains consistent à lutter contre le phénomène de « commune dortoir », en développant la mixité des fonctions urbaines, en renforçant les centres de façon à être moins dépendants du littoral et en répondant aux besoins économiques des habitants en limitant les déplacements. Les enjeux relatifs aux espaces naturels concernent la mise en valeur des espaces agricoles, des jardins et le maintien de la biodiversité.
Le PLU est compatible avec la DTA.
Quant au projet «Cœur de Village », celui-ci répond aux enjeux spécifiques de l'entité « *Moyen-Pays* ».

Le SCoT de la CASA : Le SCoT approuvé le 05/05/2008 identifie des « *espaces agricoles* » qui ont été systématiquement classés en zone A dans le PLU du *Rouret*. Les « *espaces naturels* » localisés sur les cartes du DOO sont classés en zone naturelle N dans le PLU. Les « *espaces paysagers sensibles* » repérés sur les même cartographies sont classés en zone Nh au PLU du *Rouret,* de façon à stopper toute urbanisation.

Le Rouret est concerné par la traversée de la RD 2085, axe structurant à l'échelle de la CASA. Un « *enjeu de développement »* est positionné à la jonction RD 2085/*Route d'Opio*, au hameau de *Saint-Pons*, devenu le chef-lieu du *Rouret* et l'épicentre du nouveau cœur de village. Le PLU, en développant une nouvelle centralité autour de *Saint-Pons*, est ainsi compatible avec cet enjeu du SCoT.
En revanche, les deux autres tracés de « *principes de liaison* » traversant les espaces naturels au Nord et au Sud du *Rouret* ne sont pas traduits dans le présent PLU, faute d'études suffisamment avancées de la part de la CASA.
Le Rouret est concerné par un « *espace à dominante urbaine* » qui correspond globalement aux Parties Actuellement Urbanisées (PAU). La « *fonction centrale* » de *Saint-Pons* et de la jonction RD 2085/*Route d'Opio* est clairement localisée. Pour permettre la mutation urbaine attendue autour de *Saint-Pons*, du *Collet* et le long de la RD 2085, « *l'espace à dominante urbaine* » a été réduit : la PAU n'est donc pas traduite intégralement en zone U, mais découpée : en zone U le long des pôles de vie, et en zone Nh, dans les quartiers les plus éloignés. Enfin, à l'Ouest, la zone économique de *San Peyre* existante au Sud du Collège est identifiée dans le SCoT en « *dominante habitat* » au lieu de « *dominante activité* » : le PLU conforte l'activité économique de ce secteur existant.

Le PDU : Le PDU est approuvé depuis le 05/05/2008. Le volet déplacement du PLU constitue un enjeu majeur : Le PLU comporte une OAP « déplacements », qui identifie les voies existantes et celles à créer, et hiérarchise la voirie en définissant des coupes et alignements à respecter. Les cheminements piétons existants et à créer sont identifiés. De plus, l'OAP «Cœur de village » est positionnée le long de la RD 2085, là où se situent les arrêts de transports collectifs.

Le SDUC : Le SDUC approuvé en février 2007 demande à ce que la zone économique existante de *San Peyre* soit renforcée, et que le développement économique le long de la RD 2085 et RD 807 soit accompagné et qu'il contribue à favoriser le commerce de proximité. Ainsi, l'OAP « Cœur de village » identifie un linéaire de façade devant être affecté aux activités économiques (commerces, services…) pour renforcer la vocation économique des RDC des futures constructions. Le PLU identifie également *San Peyre* en zone Ue, zone économique.

Le PLH : La Commune du *Rouret* est assujettie aux obligations de l'article 55 de la loi SRU depuis le 1er Janvier 2010, date à laquelle elle a passé le seuil de 3.500 habitants. Dans le cadre des bilans triennaux de la Loi SRU (article 55), elle a été placée en situation de carence par plusieurs arrêtés préfectoraux. Dans ce contexte, elle a souhaité adhérer au dispositif partenarial volontaire d'élaboration d'un Contrat de Mixité Sociale (CMS), avec l'Etat et la CASA, principaux acteurs au service de la production de logements sociaux. Dans le cadre de son PLU, la Commune du *Rouret* a mis en place des outils permettant de participer activement aux objectifs de rattrapage qui lui sont imposés par la loi, et à la valorisation et alimentation des gisements identifiés dans le CMS et le PLH de la CASA approuvé en octobre 2019. Le PLU identifie 15 SMS permettant de produire 97 LLS, et 3 ZMS permettant de produire 92 LLS. (Taux de rétention appliqué)

Le SDAGE : Le PLU doit justifier de sa compatibilité avec le SDAGE. Il doit être compatible avec les 9 orientations fondamentales, les mesures et les objectifs de qualité et de quantité d'eau définis par le SDAGE RM. Le PLU veille à apporter toutes les solutions possibles (dans le champ d'application possible du document d'urbanisme, offert par les outils du CU) pour la préservation de la ressource en eau.
Le document d'urbanisme ne peut pas réglementer l'usage des produits phytosanitaires, ni l'usage des sols (type de cultures, mode d'agriculture…), mais essaie de limiter l'effet d'éventuelles pollutions sur les cours d'eau en réglementant des marges de recul et le maintien de bandes végétalisées.
Aucun projet de la commune n'est de nature à aller à l'encontre des orientations fondamentales du SDAGE.
Le rendement du réseau d'eau est de 80,3 %, ce qui est compatible avec les attentes du SDAGE.