

Département des Alpes Maritimes  
Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis

Commune de

# Le Rouret

## PLAN LOCAL D'URBANISME



### PADD

*[Projet d'Aménagement et de Développement Durables]*

### Document n°2

Prescription **révision du PLU, avec débat sur les évolutions du PADD** : DCM du 18/12/2025  
(en rouge, les évolutions portées au PADD dans le cadre du présent projet de révision)

Arrêt du projet de PLU :

Approbation du PLU :

*Vu pour être annexé à la Délibération du Conseil Municipal en date du 18 décembre 2025*

## Sommaire

DEFINITION ET PORTEE DU PADD .....	3
LE FONDEMENT DU PROJET COMMUNAL.....	4
1 / L'AMBITION URBAINE ROURETANE : CREER UN CŒUR DE VILLAGE. ....	5
Créer un cœur de village à vivre.....	5
Créer un cœur de village polyfonctionnel.....	5
Créer un cœur de village mesuré et de qualité.....	6
2 / LE ROURET, DES QUARTIERS OÙ IL FAIT BON VIVRE. ....	7
Les quartiers-jardins du Rouret et l'identité patrimoniale.....	7
Structurer les quartiers autour des équipements publics.....	7
Protéger les quartiers des risques naturels.....	8
Maîtriser et recentrer les densités au sein de l'enveloppe urbaine résidentielle. ....	8
3 / UNE ECONOMIE DE PROXIMITE AU SERVICE DU DEVELOPPEMENT DURABLE .....	10
La traversée du village en boulevard urbain apaisé.....	10
Requalifier, et structurer la zone économique de San Peyre.....	11
Faire de San Peyre une vitrine de l'urbanisme bioclimatique.....	11
Privilégier la satisfaction de nouveaux besoins, les commerces de proximité, l'artisanat, ainsi que les activités tertiaires .....	12
Renforcer l'économie de proximité au cœur de village .....	12
4 / UN REGAIN AGRICOLE.....	13
Préserver les espaces agricoles productifs.....	13
Sensibiliser sur l'agriculture locale et durable. ....	13
5 / UN TERROIR PORTEUR D'AVENIR. ....	15
Maintenir et renforcer le fonctionnement écologique (milieux naturels et biodiversité). ....	15
Les trames écologiques / Le projet environnemental du Rouret.....	16
Encourager l'agritourisme et les loisirs nature. ....	17
Préserver la ressource en eau. ....	17
Lutter activement contre le dérèglement climatique. ....	17
LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DU PLU.....	18

**E**lément essentiel du Plan Local d'Urbanisme, le PADD est un document qui a pour objectifs de permettre à la commune d'exprimer les choix d'aménagement et d'urbanisme retenus à l'échelle de son territoire, pour aménager, préserver et mettre en valeur le cadre de vie de ses habitants et visiteurs, d'assurer l'équilibre entre le développement économique de la commune, l'aménagement du cadre de vie et la préservation des espaces naturels, pour gérer le sol de façon économe et équilibrée en respectant les objectifs du développement durable.

## DEFINITION ET PORTEE DU PADD

### *Préambule à visée pédagogique*

#### **Cadre d'application.**

Le présent PADD est régi par les dispositions applicables de l'article L151-5 du code de l'urbanisme (CU).

«Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables 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'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.»

#### **Portée du PADD**

Le PADD exprime la politique d'urbanisme de la commune pour les 12 à 15 années à venir.

Le PADD **n'est pas opposable aux tiers**. Par exemple, un permis de construire ne pourrait être refusé au motif que le projet n'est pas conforme au PADD.

**Le PADD constitue le seul document à travers lequel on apprécie la notion d'atteinte à l'économie générale du PLU dans le cas d'une procédure de révision.**

#### **Complémentarité avec l'Agenda 21 du Rouret.**

L'Agenda 21 est un document politique, un programme d'actions fruit d'une concertation entre tous les acteurs du territoire. L'Agenda 21 du Rouret est un processus de programmation et d'action en faveur du développement durable sur la commune du Rouret. Il se matérialise par un document regroupant une stratégie locale et un programme d'actions.

Depuis **20** ans, le Rouret s'est ainsi engagé en faveur :

- de la préservation et de la valorisation de son identité et de son patrimoine agricole et forestier,
- de la promotion de l'agriculture, des produits biologiques et des circuits courts de distribution.

C'est pourquoi, il était essentiel d'incorporer la philosophie de l'Agenda 21 du Rouret à l'élaboration du PLU. Et c'est bien le PADD, pièce maîtresse du PLU, qui définit la politique communale de développement local et de protection des ressources naturelles et de l'environnement.

#### **Le débat sur les orientations générales du PADD.**

Les orientations générales du PADD ont fait l'objet de plusieurs débats en Conseil Municipal :

- Dans le cadre de l'élaboration du PLU : les 26 /11/2015, 15/06/2017, 13/02/2018, et le 27/06/2018 ;
- Dans le cadre de la présente révision du PLU : le 18/12/2025.

# LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD DU ROURET :

## LE FONDEMENT DU PROJET COMMUNAL.

### ■ Le Rouret, un territoire aux multiples facettes.

Le territoire rourétan a plusieurs facettes très contrastées : quelques zones urbaines relativement denses, 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. Le tout se développe sur une topographie « tourmentée » : de nombreux vallons et collines plus ou moins hautes constituent 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 ubac) est tourné vers la commune de Bar-sur-Loup, plongeant assez abruptement dans le Loup, cours d'eau majeur du département.

### ■ Le Rouret, un territoire du Moyen-pays entre ville et montagne.

Le territoire communal est en pleine mutation depuis une trentaine d'années : sous la pression du bassin tertiaire sôphopolitain, 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 sis au sud et les territoires ruraux et montagnards sis au nord.

De ce fait, elle possède un socle urbain à organiser, densifier, équiper de part et d'autre de la RD 2085, qui, **par sa transformation en route directe Nice/Grasse**, est venue brutalement « coupée » 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.

### ■ Le Rouret, 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).

La Municipalité et les habitants sont attachés à la qualité de vie de leur village, qu'ils souhaitent préserver, tout en développant et densifiant **raisonnablement légèrement**.

- ★ Le PADD communal est donc articulé sur ces particularités.
- ★ En se fondant ainsi, le PADD de la commune est de structurer et développer son territoire dans une dynamique d'équilibre entre les espaces urbains et naturels, dans le respect de son identité.
- ★ Le projet se décline ainsi sur les 5 orientations générales suivantes :

- 1 / L'AMBITION URBAINE ROURETANE : CREER UN COEUR DE VILLAGE.
- 2 / LE ROURET, DES QUARTIERS OU IL FAIT BON VIVRE.
- 3 / **UNE ECONOMIE DE PROXIMITE AU SERVICE DU DEVELOPPEMENT DURABLE.**
- 4 / UN REGAIN AGRICOLE.
- 5 / UN TERROIR PORTEUR D'AVENIR.

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

*Le projet phare du PLU se traduit par la création d'une **nouvelle** vraie centralité villageoise, à l'échelle des ambitions du Rouret, à savoir : un **nouveau** quartier attractif, une **vitalité économique**, la **place aux modes de déplacement doux 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 restructuration** 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, **favoriser la fréquentation publique spontanée** ;
  - 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.

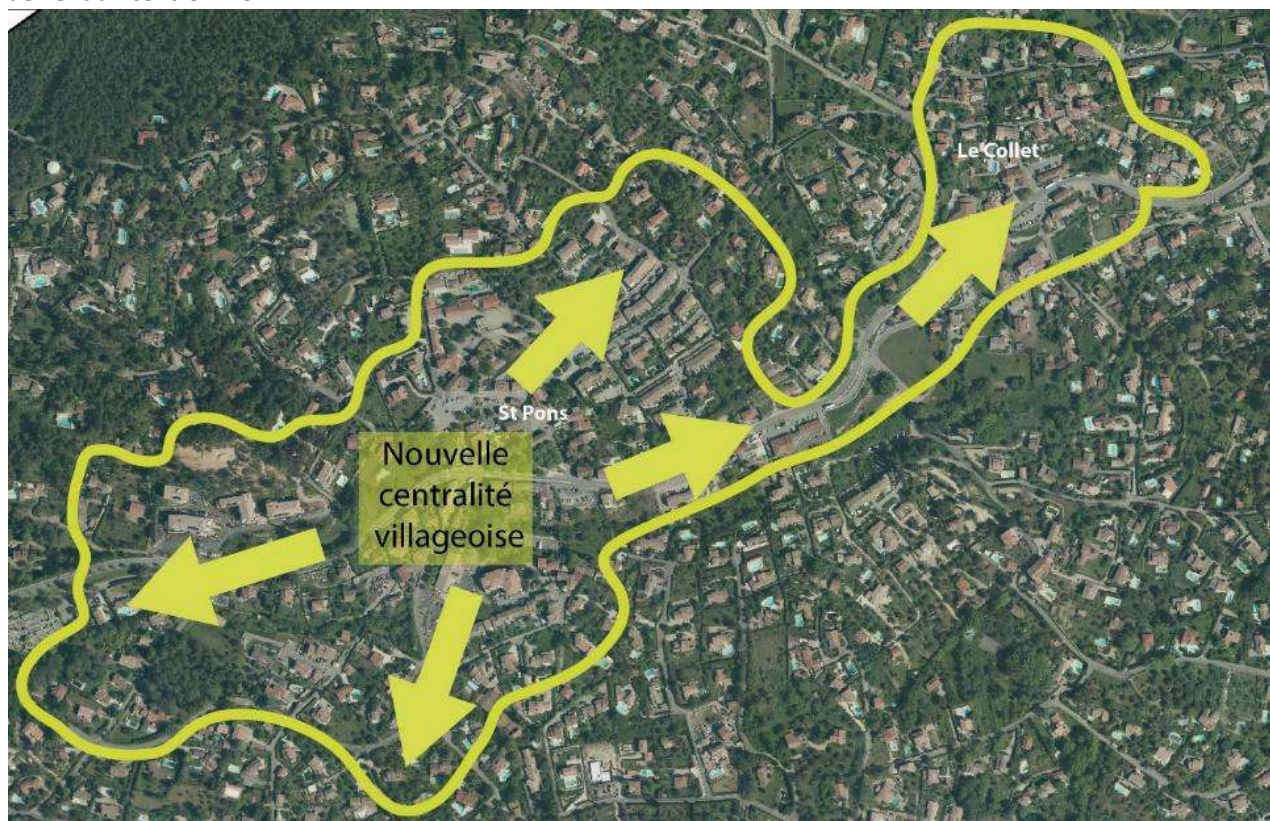
- « **Un cœur de ville dynamique** » : le projet urbanistique du cœur de village est d'en faire un lieu économiquement et socialement incontournable avec :
  - l'installation imposée de locaux commerciaux, services et équipements publics, aux rez-de-chaussée des immeubles sur les axes majeurs identifiés ;
  - 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).



### 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 ».

## 2 / LE ROURET, DES QUARTIERS OÙ IL FAIT BON VIVRE.

*Le Rouret, « village-jardin » atypique et au relief varié, est caractérisé par un habitat dispersé et diffus jusqu'aux ~~bois~~ confins des espaces boisés.*

*Ces « quartiers jardins » sont des secteurs où il fait bon vivre, le patrimoine et la nature y sont omniprésents. L'environnement doit être préservé.*

### Les quartiers-jardins du Rouret et l'identité patrimoniale.

- « **Les quartiers-jardins** » : ce sont les quartiers résidentiels et pavillonnaires où une densification douce est autorisée tout en maintenant des espaces de jardins.
- « **Les quartiers naturels habités** » : 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.
- « **Les hameaux historiques de Saint-Pons, des Guils, Plan Bergier, du Collet et du Colombier** » doivent conserver leur forme urbaine et architecturale caractéristiques. Les extensions de ces hameaux, devront s'effectuer sous forme de greffe villageoise, tout en maintenant, aménageant et développant des espaces de respiration, de centralité, et des jardins. ~~D'autres hameaux, tels Clamarquier, La Source sont également destinés à se densifier.~~
- « **La mise en valeur du patrimoine rural** » : Autrefois terre d'oliviers et de l'élevage, le Rouret s'est transformé en quartier résidentiel bénéficiant d'un paysage de qualité. Tout un patrimoine témoigne aujourd'hui de ce passé agricole et rural. Ainsi, les anciens lavoirs des quartiers de Troussane, des Rainards, de Saint-Pons, de Beaume Robert et de Frayère sont à protéger. D'autres éléments patrimoniaux sont également identifiés afin de les préserver ou de faciliter leur réhabilitation : le tombeau des Bayaques, les moulins du vallon de Barnarac, les martelières en milieux naturels, les haltes du tramway, le dolmen de Clamarquier, les puits, les oratoires... (voir le document n°4.1.4 « liste du patrimoine identifié »).



### Structurer les quartiers autour des équipements publics.

- « **Renforcer les services de proximité et les liens sociaux dans les quartiers** » : le PLU identifie le secteur au Nord-Est du Collège du Pré des Roures, le long du vallon de Barnarac, comme zone de loisirs en pleine nature à créer. Les équipements publics seront mis en valeur et accessibles par un réseau de cheminements doux, de trajets pédibus et de circulation apaisée. 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.
- « **Favoriser la mobilité durable dans les quartiers** » : Malgré la topographie vallonnée, et par conséquent, peu favorable au développement des pistes cyclables, le PLU met en œuvre la création d'un site propre destiné à la desserte cyclable reliant le village au collège et les principaux quartiers d'habitation (emplacement réservé). En outre, des liaisons douces sécurisées seront programmées afin de favoriser les déplacements piétons sur les trajets les plus opportuns, notamment ceux desservant les équipements publics et lieux de centralité.
- « **L'amélioration de la signalétique patrimoniale et fonctionnelle** » et l'identification des chemins piétonniers sillonnant le territoire, sont autant d'actions propices à la découverte touristique du Rouret...

## Protéger les quartiers des risques naturels.

Il est indispensable de maîtriser l'aménagement du territoire en évitant d'augmenter les risques dans les zones sensibles aux risques naturels et en diminuant la vulnérabilité des zones déjà urbanisées.

- « **Le risque incendie** » : Le territoire du Rouret dispose d'un Plan de Prévention des Risques Feux de forêt (PPRIF) approuvé par le Préfet de Département en 2006, valant servitude d'utilité publique. Le PLU stoppe la constructibilité en zones forestières et naturelles et encourage la mise en valeur agricole dans le Nord et agritouristique dans le Sud du territoire du Rouret, laquelle pourrait jouer le rôle de pare-feu agricole. Des emplacements réservés sont positionnés dans le but d'élargir les voies, de créer des aires de retournement en fin de voies à sens unique ou bien d'aménager des aires de croisement afin de faciliter l'accès des véhicules de secours. Le règlement du PLU rappelle également les obligations de débroussaillage.
- « **Le risque inondation** » : Le PLU prend également en compte les enjeux liés au ruissellement du pluvial, ainsi que ceux liés aux zones potentiellement inondables. Ainsi, le règlement du PLU favorise la rétention du pluvial à la parcelle et préserve les berges des cours d'eau (et leur ripisylve associée) de toute urbanisation (recul imposé des constructions). Une « trame verte et bleue » est identifiée au plan, le long des vallons, au sein de laquelle la promenade piétonne et les équipements publics légers, y compris les aires de stationnements et de jeux perméables, seront favorisés. Ainsi, les berges seront protégées de toute urbanisation.

## Maîtriser et recentrer les densités au sein de l'enveloppe urbaine résidentielle.

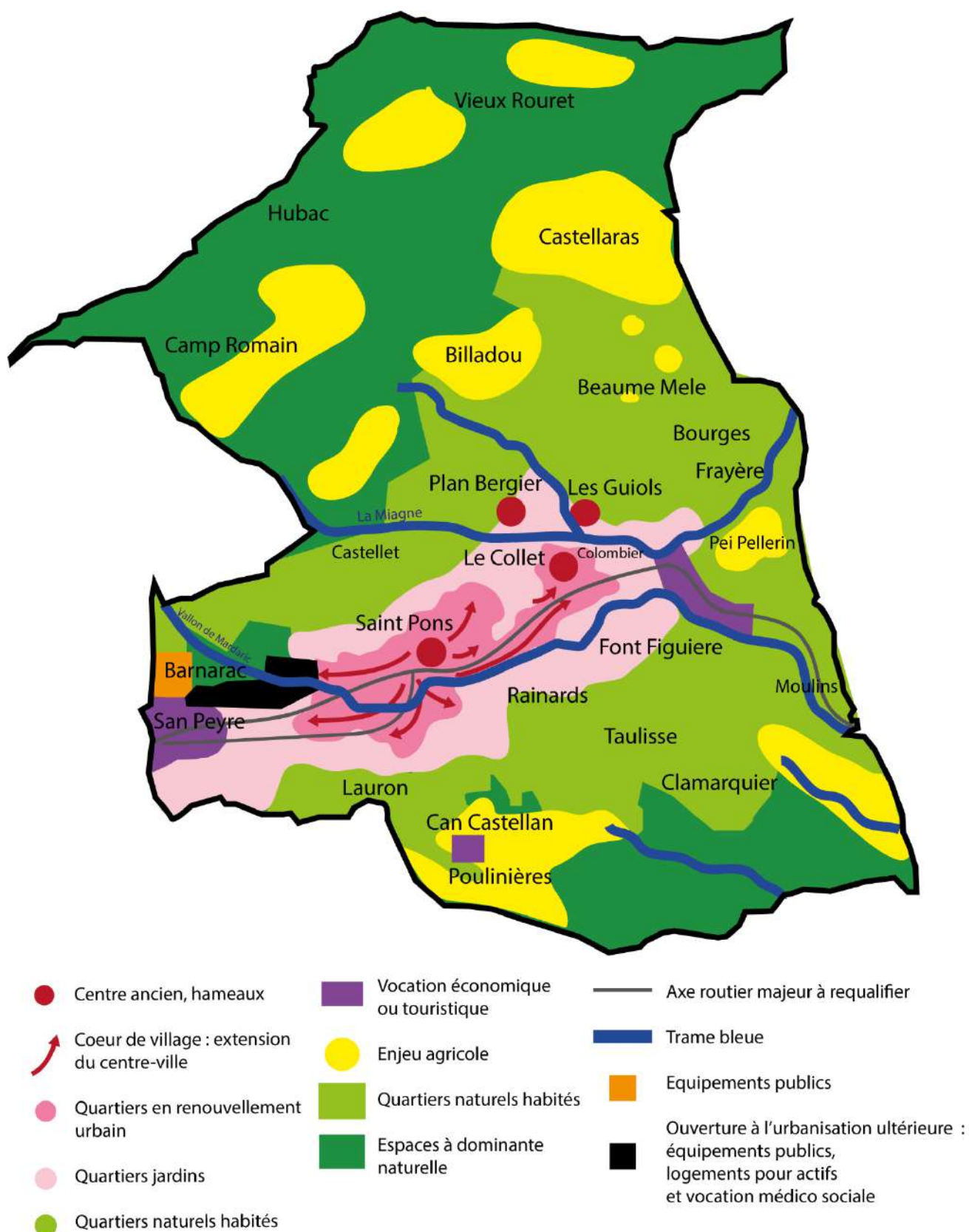
Les densités retenues pour l'ensemble des quartiers à **vocation d'habitat** sont les suivantes :

Secteurs :	Densité moyenne théorique <sup>1</sup> 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.
■ Quartiers « naturels habités » (densité actuelle environ 3 à 6 logements à l'hectare)	Maintien de la densité actuelle.
■ Autre vocation (non résidentielle) : équipements publics. ■ Autre vocation (non résidentielle) : économiques (zone commerciale, artisanale ou secteur touristique). ■ Autre vocation (non résidentielle) : agricole. ■ Autre vocation (non résidentielle) : naturelle. ■ Autre vocation : futurs projets (zones à urbaniser ultérieurement).	

<sup>1</sup> 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.



**Identification des densités par quartiers urbains à vocation d'habitat ET des principaux espaces à enjeux :**



### 3 / UNE ECONOMIE DE PROXIMITE AU SERVICE DU DEVELOPPEMENT DURABLE

*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.*

*Les Routes Départementales (RD) sont « des axes structurants », qui relient Grasse à Villeneuve-Loubet, puis Nice, et assurent des liaisons vers Sophia-Antipolis et Cannes. Elles constituent des entrées de ville, dont le traitement urbanistique et architectural doit être respectueux de l'identité du village, préservant et mettant en valeur son paysage. 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.*

*Les RD doivent 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... Les RD doivent être un espace sécurisé et paysager, tout en favorisant le développement commercial et économique, pour devenir une vitrine identitaire et économique.*

*Les zones d'activités économiques doivent être réfléchies et organisées pour répondre aux besoins du village et conforter, voire permettre la rénovation des activités existantes. La commune fait le choix d'une économie respectueuse et valorisante.*

*La priorité pour ce foncier rare doit être donnée à satisfaire des offres d'activités nouvelles ou complémentaires (et non concurrentielles) aux entreprises existantes, car il s'agit avant tout de répondre aux besoins variés en matière de services. La place de l'Artisanat et du petit commerce local sera à privilégier.*

#### La traversée du village en boulevard urbain apaisé.

- « **La traversée du village** » : La réussite de la nouvelle centralité villageoise ne peut s'effectuer qu'en réaménageant la traversée du cœur de village, idéalement entre l'entrée Ouest et le carrefour des Moulins. Ainsi, la place sera donnée aux piétons, aux aménagements paysagers, aux stationnements et à la création d'un front bâti « vitrine du village ». Cette mutation devra également favoriser les échanges Nord/Sud (Maison du Terroir ⇒ secteur Mairie).
- La réduction de la vitesse nécessitera des aménagements (création d'un trottoir paysager, pose de feux, voies centrales pour tourner, carrefours réaménagés, voie réglementée différemment...).
- Les aménagements urbains contribueront également à la pacification du boulevard (trottoirs élargis, espaces de stationnement longitudinaux, pistes cyclables, végétations arbustives, réduction des nuisances sonores...)
- « **Le petit pôle économique linéaire - vitrine commerciale de Saint-Pons** » sera renforcé ; il conviendra d'y assurer des liaisons automobiles et piétonnes plurielles et sécurisées, ainsi que du stationnement en foisonnement.
- **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.
- **Une zone économique mixte (habitat et activités)** est identifiée le long de la RD 2085, route de Nice, en entrée Est du village.



### Requalifier et structurer la zone économique de San Peyre.

- « **San Peyre** », **petite** zone tertiaire située dans l'Ouest du Rouret, constitue l'entrée du territoire rourétan, limitrophe au secteur du Collège. La zone sera **rationalisée au profit des activités économiques existantes sur le territoire communal à conforter/agrandir et aux nouvelles à accueillir pour répondre aux besoins non satisfaits des habitants.**
- « **Une zone d'activités requalifiée** » : Une OAP (détaillant les implantations et destinations possibles, les voiries et liaisons à créer, les modalités de stationnements, les aspects architecturaux, les protections paysagères et environnementales...) assureront la bonne intégration des futures entreprises, à l'instar de la requalification opérée par le supermarché en 2011 et en 2024. **L'OAP devra permettre d'empêcher des opérations au coup par coup non productrices de cohérence et de consommation durable d'un foncier à usage économique, rare sur le territoire communal.**
- « **Une zone d'activités accessible aux piétons** » : Les usagers stationneront sur un seul espace mutualisé et les déplacements s'effectueront le plus possible en site propre piétonnier ; ceci réduisant les circulations automobiles dans la zone, tout en assurant une sécurité aux usagers et les convivialités des déplacements, **l'ensemble étant défini dans le cadre de l'OAP.**
- **Afin d'optimiser et garantir le potentiel économique de San Peyre, l'activité de restauration étant fortement présente sur le territoire communal (en 2025, 19 commerces de bouche, dont 12 restaurants), il convient d'interdire les nouveaux restaurants à San Peyre. Cela permettra de favoriser la réalisation d'extensions ou de renouvellement urbain des enseignes existantes, ainsi que l'accueil de nouvelles constructions pour des besoins encore non satisfaits (locaux pour artisans, commerces de détails, activités tertiaires telles que résidences-services, hôtellerie, centres de formations, professions libérales ...).**



### Faire de San Peyre une vitrine de l'urbanisme bioclimatique

- Développer des projets exemplaires sur le plan environnemental en optant pour des bâtis qui favorisent le confort d'été et d'hiver des futurs occupants et qui privilégient une architecture bas carbone et bioclimatique.
- Intégrer une part importante d'énergies renouvelables.
- Concevoir des formes urbaines visant à limiter les nuisances sonores des RD limitrophes.
- Encourager les nouveaux usages de l'eau en optimisant la collecte et la valorisation des eaux (usées et pluviales) et en développant des dispositifs de gestion économe de l'eau dans l'aménagement urbain.
- Insister sur la présence de l'arbre : protéger les arbres existants (notamment durant la phase chantier) par une protection règlementaire adaptée, développer la plantation de nouvelles espèces végétales dans les projets, et promouvoir la végétalisation durable et adaptée au climat méditerranéen.
- Imposer aux projets de construction et aux réhabilitations la végétalisation ou la renaturation en maintenant ou en créant des espaces de pleine terre.
- Identifier les espaces végétalisés à maintenir et à développer, quelle que soit leur taille. Les espaces de nature jouent un rôle essentiel dans le rafraîchissement d'un espace urbanisé.
- Développer la végétalisation sur chaque parcelle, et au sein de chaque opération, pour adapter le futur quartier aux conséquences du réchauffement climatique et atténuer les impacts des îlots de chaleur urbain (ICU).
- Imbriquer végétalisation et urbanisation.
- L'OAP de San Peyre répondra également à ces orientations.

### Privilégier la satisfaction de nouveaux besoins, les commerces de proximité, l'artisanat, ainsi que les activités tertiaires

- Partout où les activités économiques sont permises, le PLU doit avant tout privilégier l'accueil de petits commerces pouvant répondre aux besoins encore non satisfaits des habitants ; ainsi que d'activités valorisantes et respectueuse du territoire communal et de son identité (circuits-courts, produits locaux ou éco-responsables, savoirs-faires artisanaux, services à la personne...) .
- Certaines catégories d'habitation pourront être admises dans les zones économiques, si elles sont harmonieusement et fonctionnellement insérées : maison de retraite, logements de fonction liés à l'activité implantée, véritable habitat partagé inclusif, résidences hôtelières.
- L'artisanat et les activités tertiaires (professions libérales, notamment de santé ; bureaux, services...) sont à privilégier, tout comme les services à la personne.

### Renforcer l'économie et les services de proximité en centre village

- L'activité de restauration, garante d'animation, est ainsi privilégiée en cœur de village (secteurs Uaa, Uab et Uac) où le cadre de vie plus patrimonial est valorisant pour ce type d'établissement. Elle sera donc interdite pour les installations nouvelles en zone Ue (tous secteurs).
- Les commerces de proximité, liés à la satisfaction des besoins réguliers, sont à privilégier pour participer à l'animation du cœur de village.
- L'accueil de métiers d'art est également fortement privilégié pour les rez-de-chaussée des immeubles en cœur de village.



## 4 / UN REGAIN 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.*

### Préserver les espaces agricoles productifs.

- « **Identifier les espaces à potentiel agricole** » : 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.
- « **Préserver les restanques d'oliveraies** » : le Rouret était une commune très agricole et des restanques d'oliveraies sont localisées dans différents secteurs. Au titre de la valeur patrimoniale, paysagère et identitaire, il convient de protéger et de mettre en valeur ces restanques. Les oliveraies bénéficient du classement AOP « olive de Nice » et « huile d'olive de Nice » : ces espaces sont à maintenir et à dynamiser.
- « **Permettre l'innovation, l'expérimentation et la « recherche et développement** » sur les nouvelles filières agricoles plus respectueuses de l'environnement et favoriser le développement des systèmes agricoles à haute performance (agro écologie) : Le Rouret s'engage à devenir un territoire support de l'expérimentation et l'innovation en recherche agricole. Le PLU doit favoriser cette nouvelle économie agricole.
- « **Favoriser la gestion des espaces naturels par l'activité agricole** » :
  - Par la mise en valeur identitaire du Bois communal, où plusieurs actions de valorisation sont projetées : mettre en place un rucher, maintenir le pastoralisme, développer la culture d'arbres fruitiers, création d'une mare....
  - La pratique pastorale et le développement des cultures, et des plantations d'arbustes et d'arbres (notamment fruitiers), seront favorisés sur les secteurs forestiers car ils portent un fort potentiel de défense contre l'incendie.

### Sensibiliser sur l'agriculture locale et durable.

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 agrandi en 2018** (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.

Valoriser le petit patrimoine rural témoin de l'économie agricole.

- « **les restanques** » : Les murets en pierres sèches seront préservés et restaurés en pierres de pays dans l'esprit des restanques qui constituent le patrimoine communal.
- « **Les cabanons** » seront restaurés et conserveront leur vocation agricole et ou d'abri aux animaux.
- « **Les jardins cultivés** » (exemple : oliveraies) participent à la qualité paysagère et au cadre de vie Rourétan. Ces jardins situés dans l'enveloppe urbaine sont à maintenir, et seront à ce titre protégés.



## 5 / 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.*

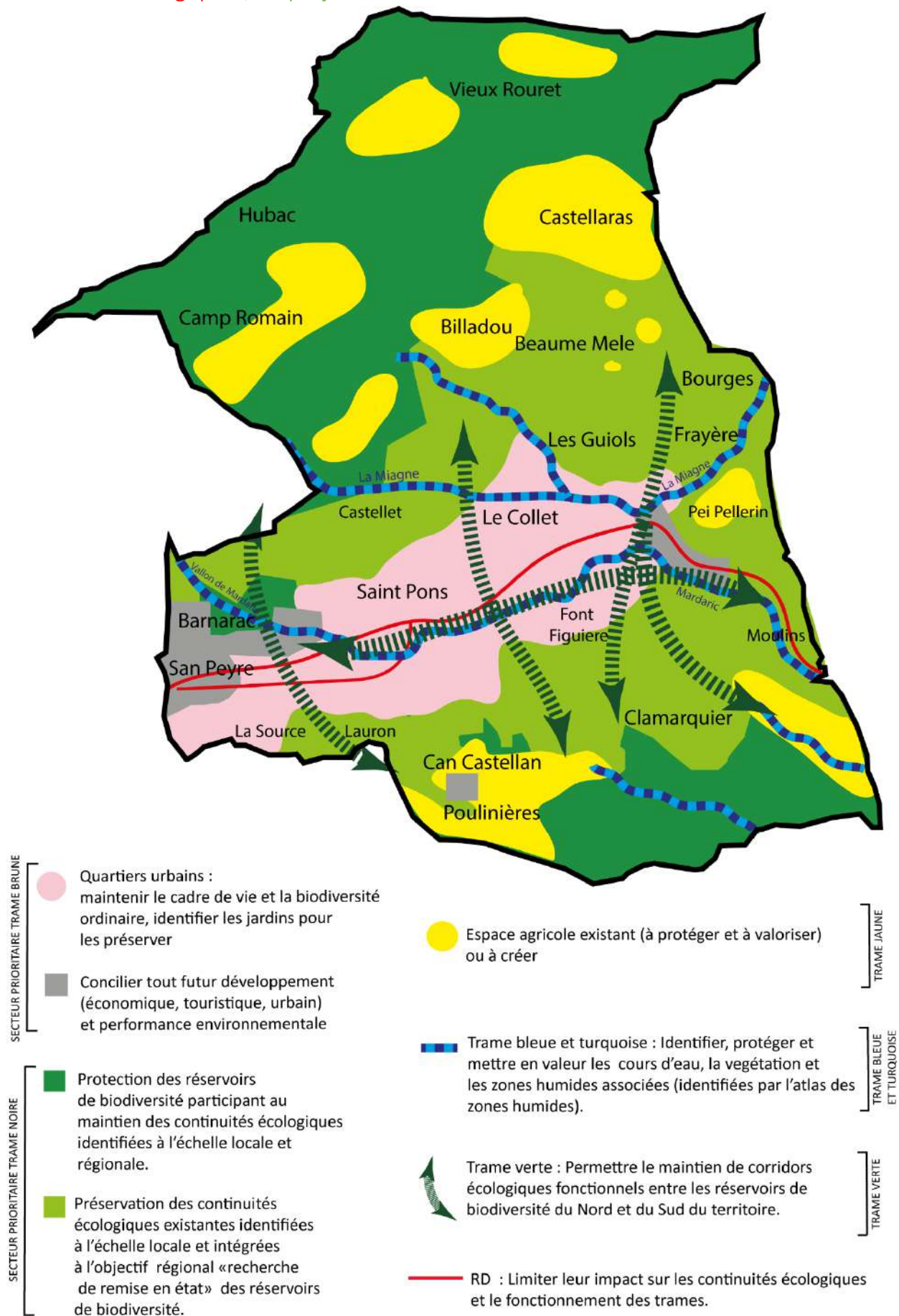
*Au cœur de ce territoire, cohabitent biodiversité et activités humaines, contraintes autant que mises en valeur par le climat, le relief et l'histoire.*

### Maintenir et renforcer le fonctionnement écologique (milieux naturels et biodiversité).

- « **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 ; **et en recherchant la préservation, voire la restauration d'une « trame brune » et d'une « trame noire »**
  - en préservant les corridors écologiques aquatiques des vallons traversant le territoire du Rouret, notamment en milieux urbains, **et en menant des réflexions sur une éventuelle renaturation en lien avec les orientations du futur SCOT de la CASA.**
  - 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 permettant d'améliorer la qualité de la « trame brune » et de la « trame verte » urbaine.**
  - **Les milieux ouverts et semi-ouverts, support de l'activité agricole, constituent la « trame jaune » à préserver laquelle permet de créer une continuité favorable à certaines espèces, notamment aviaires.**
- 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** » **et « trame turquoise »** caractérisée par la présence des cours d'eau **et des milieux humides associés** 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).
- **Protéger les trames spécifiques, complémentaires de la trame verte et bleue qui participent au maintien de la biodiversité :**
  - **Protéger, voire développer, les espaces de la « trame noire » empruntés par les espèces nocturnes.**
  - **Préserver voire rechercher une amélioration de la qualité des sols, afin d'optimiser la qualité et la richesse de la « trame brune ».**

## Les trames écologiques / Le projet environnemental du Rouret.





### Encourager l'agritourisme et les loisirs *nature*.

- « **Can Castellan** » : Le PLU identifie un secteur propice au développement d'un projet agritouristique à Can Castellan, dans un cadre boisé et de remise en culture des restanques autrefois cultivées, avec notamment la culture des plantes à parfum, aromatiques et médicinales.
- Le PLU identifie plusieurs bâtiments propices au développement touristique ou d'accueil du public en leur autorisant un changement de destination : secteur du Château du Rouret, les Moulins etc.
- Le **secteur de Barnarac**, à proximité du collège, est destiné à accueillir des équipements sportifs et de loisirs liés à la nature, à la promenade, et respectueux du cadre forestier et du cours d'eau.

### Préserver la ressource en eau.

- 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.

### Lutter activement contre le dérèglement climatique.

- 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 écoresponsables (telles que la réduction des engrais chimiques et des pesticides dans la gestion des jardins et des espaces verts).

## LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DU PLU

### LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN.

- ★ L'enveloppe physiquement bâtie aujourd'hui représente **335 hectares, soit 47,2% du territoire**. Cette enveloppe correspond aux Parties Actuellement Urbanisées (PAU) du Rouret. Cette enveloppe traduit l'étalement de ~~l'habitat pavillonnaire~~ **l'urbanisation** (causé notamment par les ex-zones NB du POS devenu caduc) préjudiciable au développement durable et couteux pour la collectivité.
  
- ★ Le PLU délimite désormais environ :
  - **108,7 hectares** de zone constructible (classée « U » aux documents graphiques du PLU) ;
  - **5,0 hectares** de zones à urbaniser à long terme, et par conséquent inconstructibles dans le présent PLU (classée « 2AU » aux documents graphiques du PLU).
  
- ★ Le PLU protège environ **596,3 hectares** de zones naturelles « N » et agricoles « A » :
  - environ **78,1 hectares** de zones « A », y compris les STECAL agricoles « At » ;
  - environ **518,2 hectares** de zones « N ». Dans l'enveloppe « N », les quartiers naturels habités, classés « Nh », qu'il convient de préserver, représentent environ **232,7 hectares**.
  
- ★ Au regard de la PAU établie par la commune du Rouret, le PLU consomme en extension environ 0,6 hectares d'espaces naturels forestiers :
  - **0,5 hectares au Secteur de Barnarac « Est »** : espace naturel, classé en zone « 2AU », pour y développer ultérieurement et après révision du PLU, un projet mixant : équipements publics, logements pour actifs et éventuel projet de résidence seniors.
  - **0,1 hectare de STECAL** :
    - **Secteur de Can Castellan** : pour y développer, sur un site aujourd'hui reconquis par la forêt, des projets agritouristiques associés à de la remise en culture, qui permettront en outre de protéger les secteurs habités limitrophes du risque incendie de forêt.
  
- ★ Le PLU ne consomme aucun espace agricole cultivé : il en crée de nouveaux et conforte les existants. Les espaces agricoles constituaient environ 50 hectares au POS : ils représentent désormais près de **78,1 hectares** au PLU.

**Objectifs chiffrés attendus en termes de populations et de logements :**

- ★ La population actuelle du Rouret (INSEE) est estimée à 3996 habitants en résidence principale.
- ★ Le PLU prévoit 405 nouveaux logements en résidence principale (application du taux de 83% de résidences principales, du coefficient de rétention foncière sur 10 ans, et comptage des logements démolis pour réaliser le renouvellement urbain).
- ★ Le PLU prévoit l'accueil d'environ 1011 habitants supplémentaires en résidence principale, soit un objectif d'environ 5007 habitants au total d'ici 15 ans.
- ★ Le PLU prévoit un taux de croissance estimé à 1,515% (variation annuelle moyenne sur 15 ans) : ce taux de croissance reste compatible avec celui de l'Unité de Voisinage Ouest du SCOT<sup>2</sup>, dont fait partie Le Rouret (1,45%) et il correspond aux enjeux de renouvellement urbains particulièrement forts traduits dans le PLU du Rouret par le projet de Cœur de Village (OAP).
- ★ Le PLU, après rétention foncière, prévoit la réalisation d'au moins :
  - 97 logements locatifs sociaux et 8 en prêt social location accession au sein des SMS identifiées au zonage et définis dans le document n°4.1.3 « mixité sociale ».
  - 92 logements locatifs sociaux au sein des ZMS identifiées au zonage et définis dans le document n°4.1.3 « mixité sociale ». (chiffre établi après décompte des SMS situées en ZMS).
  - Soit une production d'au moins 189 LLS.
- Ces ambitieuses dispositions, même si elles restent inférieures au besoin de rattrapage prévu par les Lois SRU/ALUR (25% de LLS), sont réalistes : elles permettent d'alimenter les objectifs de production partagés avec l'Etat et la CASA dans le cadre du Contrat de Mixité Sociale (CMS), signé le 26 mai 2016.

---

<sup>2</sup> Les 5 unités de voisinage du SCOT (Unité de voisinage Sud, Centre, Est, Ouest, Nord) ont une variation annuelle moyenne de la population disparate et croissante, allant de 0,6% au Sud à 2,08% au Nord. Le taux de l'unité de voisinage Ouest, dont fait partie le Rouret, atteint 1,45%. Ainsi, le taux de croissance moyen et global de l'ensemble des unités de voisinage du SCOT est de 0,84%.