

LE ROURET



PROCÈS-VERBAL DE RÉUNION PUBLIQUE DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU JEUDI 23 JUILLET 2026

Le Conseil Municipal de la commune du Rouret étant assemblé en session ordinaire, s'est réuni au lieu habituel de ses séances, après convocation légale, sous la présidence de Monsieur Gérald Lombardo, Maire du Rouret.

Présents (19) : Gérald Lombardo, Alain Dubbiosi, Christel Genet, Joël Hattiger, Eric Laty, Martine Panneau, Maurice Fulconis, Florence Bourjade, Jacques Delorme, Frédérique Skyronka, Michel Peracchia, Jean-François Drouard, Patricia Guedj, Florence Guillaud, Isabelle Garcia, Fanny Cabrera Chesta, Jean-Charles de Zagiaco, Kevin Cox, Marie Barthélémy Schellino.

Procurations (4) : Élodie de Regnauld de la Soudière à Jean-Charles de Zagiaco, Jean-Charles Fischer à Gérald Lombardo, Nathalie Gamory Dubourdeau à Jean-François Drouard, Lucas Camerano à Marie Barthélémy Schellino.

Le nombre de votants est porté à 23.

Absents : (4) : Daniel Fécourt, Côme Berthet, Gilles Mauroy, Jean-Christophe Aguilar

Secrétaire de séance : Marie Barthélémy Schellino

M. Gérald Lombardo, Maire ouvre la séance à 18h36.

Il procède à l'appel nominal des membres du conseil municipal.

Il constate le quorum.

Il fait ensuite lecture de l'Ordre du Jour.

DESIGNATION DE LA SECRETAIRE DE SEANCE

Puis, il soumet à approbation la désignation de la secrétaire de séance.

Mme Marie BARTHELEMY SCHELLINO se porte seule candidate.

Il est procédé au vote.

Mme Marie BARTHELEMY SCHELLINO obtient 23 voix sur 23 et est désignée à l'unanimité secrétaire de séance. (*Mme Patricia GUEDJ, absente au moment du vote*).

APPROBATION DU PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU 09 JUILLET 2026

M.le Maire soumet le procès- verbal de la séance du 09 juillet pour approbation.

Aucune observation n'ayant été formulée, M. le Maire met ensuite aux voix le procès-verbal.

Le procès-verbal du 09 juillet est adopté à l'unanimité. (23/23 voix pour)

DCM_2026_69 DOMAINE ET PATRIMOINE : BAIL AVEC TOTEM FRANCE

Monsieur le Maire expose :

La Commune du Rouret est propriétaire de la parcelle cadastrée section AE n° 58, située lieu-dit « Le Bois ».

Une emprise d'environ 100 m² y est occupée depuis 1985 par une installation technique initialement régie par une convention conclue avec l'État.

Cette installation comprend actuellement un pylône supportant un réflecteur ; aucune antenne n'y est installée à ce jour.

À la suite de la réorganisation opérée par le groupe Orange, la gestion et l'exploitation des infrastructures passives concernées ont été transférées à la société TOTEM France.

Il est donc nécessaire de remplacer la convention historique afin d'identifier le nouvel exploitant et d'encadrer précisément l'utilisation de l'emplacement communal.

Le contrat prévoit un libre accès au site 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7 pour TOTEM France, les occupants autorisés et leurs prestataires.

Cet accès demeure toutefois organisé en tenant compte de la présence de la barrière du bois communal, dont l'ouverture devra être demandée au responsable des services techniques. TOTEM France bénéficiera également des droits de passage et de raccordement nécessaires à l'exploitation de ses installations.

Les principales caractéristiques du projet de bail sont les suivantes :

- **Emplacement** : lieu-dit « Le Bois », parcelle cadastrée section AE n° 58, pour une surface globale d'environ 100 m² ;
- **Objet** : mise à disposition de l'emplacement en vue de l'implantation, de l'exploitation, de l'entretien et de l'évolution d'infrastructures passives et d'équipements techniques de communications électroniques ;
- **Prise d'effet** : 1er août 2026 ;
- **Durée** : douze ans, avec prorogation tacite par périodes successives de douze ans, sauf congé notifié par l'une des parties avec un préavis de trente-six mois avant la date d'anniversaire du bail ;

- **Loyer** : 1 000 euros par an, toutes charges incluses, payable à terme à échoir à chaque date anniversaire du bail, sur présentation d'une facture ;
- **Accès** : accès au site 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7 ; l'ouverture de la barrière du bois communal devra être sollicitée auprès du responsable des services techniques ;
- **Entretien et responsabilités** : entretien des infrastructures et équipements à la charge de TOTEM France et de ses occupants, sous leur responsabilité, avec obligation d'assurance;
- **Restitution** : retrait des installations et remise de l'emplacement en bon état d'entretien locatif à l'expiration du bail ;

Après avoir ouï les exposés, le Conseil Municipal décide à l'unanimité d':

- **APPROUVER** le projet de bail portant mise à disposition d'un emplacement pour l'accueil d'infrastructures, référencé FRA00600361 - LE_ROURET, au profit de la société TOTEM France, sur une emprise d'environ 100 m² située lieu-dit « Le Bois », parcelle cadastrée section AE n° 58, sous réserve de sa mise en cohérence afin de fixer sa prise d'effet au 1er août 2026 ;
- **ACCEPTER** les conditions essentielles de ce bail, notamment sa durée initiale de douze ans à compter du 1er août 2026, sa prorogation tacite par périodes successives de douze ans, le préavis de trente-six mois applicable en cas de non-renouvellement et le versement d'un loyer annuel de 1 000 euros nets, toutes charges incluses ;
- **PRENDRE ACTE** des conditions d'accès au site, des droits de passage et de raccordement nécessaires à son exploitation, ainsi que de la faculté reconnue à TOTEM France d'accueillir d'autres opérateurs ou clients et de faire évoluer les équipements dans les conditions prévues au bail, sans loyer supplémentaire ;
- **AUTORISER** Monsieur le Maire à signer le bail ainsi modifié, ses annexes et tout document nécessaire à sa conclusion et à son exécution, ainsi qu'à procéder aux ajustements rédactionnels ou techniques non substantiels ne modifiant ni l'objet, ni la durée, ni le montant du loyer, ni l'économie générale du contrat ;
- **DIRE** que les recettes correspondantes seront encaissées et inscrites au budget communal;
- **CHARGER** Monsieur le Maire, le Directeur Général des Services et le comptable public, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération ;

Votants : 23

Pour : 23

Contre : 0

Abstention(s) : 0

DCM_2026_70 REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) Révision n°1 du PLU Second Débat sur les orientations générales du PADD

Vu la loi n°82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, des Départements et des Régions ;

Vu la loi n°83-663 du 22 juillet 1983 complétant la loi n°83-8 du 7 janvier 1983, relative à la répartition des compétences entre les Communes, les Départements, les Régions et l'Etat et les textes réglementaires pris pour son application ;

Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite Loi climat et résilience) ;

Vu la loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025, relative à la simplification du droit de l'urbanisme et du logement ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu les articles L.2121-29 et suivants du CGCT relatifs aux attributions du Conseil Municipal en matière d'urbanisme ;

Vu les articles L.153-31 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à la procédure de révision du PLU, et notamment l'article L. 153-33, relatif aux modalités de la révision du PLU ;

Vu l'article L. 153-12 du Code de l'urbanisme, qui prévoit qu'un débat a lieu au sein du Conseil municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

Vu les articles L103-2 du code de l'urbanisme qui disposent entre autres que toute révision de PLU doit faire l'objet durant toute la durée du projet d'une concertation des habitants, des associations locales et autres personnes concernées, afin de garantir l'information et la participation du public aux décisions qui impactent durablement le territoire.

Vu les délibérations du Conseil Municipal, et notamment :

- du 19 décembre 2019 approuvant le PLU ;
- du 26 novembre 2020 approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU ;
- du 15 juin 2023 approuvant la modification de droit commun n°1 du PLU ;
- du 19 décembre 2024 approuvant la modification simplifiée n°2 du PLU ;
- du 11 juillet 2024 prescrivant le lancement de l'élaboration du Règlement Local de la Publicité (RLP) ;
- du 18 décembre 2025 prescrivant la révision n°1 du PLU et actant d'un débat sur le PADD (annexe 2) ;

Vu le nouveau document de Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD, socle stratégique de la révision du PLU), tel qu'il est annexé à la présente délibération, débattu pour la seconde fois en Conseil Municipal pour tenir compte de l'avancement des études de la révision et de l'association des Personnes Publiques ;

Considérant que le bilan triennal 2023-2025, au titre des obligations liées à l'article 55 de la loi SRU mené le 16 juin 2026 avec les services de l'Etat, démontre l'importance de favoriser la mixité fonctionnelle et sociale de toutes les opérations de renouvellement urbain ; celui-ci étant conditionné au PLU de la commune d'une part sur la qualité urbaine, paysagère et architecturale, et d'autre part sur l'insertion harmonieuse dans le milieu environnant existant. Dans ce contexte, la zone UE en entrée Ouest du village légitime que le logement y soit développé concomitamment aux projets d'activités, car il a été identifié comme apte à accueillir une telle mixité ;

Considérant que la lutte contre le changement climatique est un enjeu majeur, supposant la réduction des gaz à effet de serre et les économies de ressources, toutes les constructions qui feront

preuve d'exemplarité énergétique et environnementale devront pouvoir, sous les conditions prévues par le code de l'urbanisme, bénéficier d'une majoration du volume constructible (en emprise au sol et en hauteur) ;

Considérant que la loi « Climat et résilience » encourage d'une part à repenser la manière d'occuper l'espace, à favoriser également la complémentarité entre les différents maillons urbains et économiques ; et d'autre part impose une gestion économe de l'espace, la préservation des Espaces Naturels et Forestiers ;

Considérant que le PLU va entraîner au travers de sa révision la poursuite d'objectifs majeurs :

- une réflexion d'amélioration paysagère de l'entrée d'agglomération,
- une volonté de création d'un écran végétal entre les routes et les futures constructions,
- la création de trottoirs et pistes cyclables pour favoriser les mobilités douces,
- la définition de règles et prescriptions d'utilisation du sol encadrée par des emprises au sol, des hauteurs et avant tout des polygones d'implantation,
- une limitation du nombre de prises d'accès sur les voies publiques,
- l'application d'alignements à respecter,
- le respect de recul imposé par rapport aux RD et au talweg existant,
- la recherche des performances énergétiques et environnementales...

L'ensemble induisant la création d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique pour le secteur de mixité fonctionnelle du lieu-dit de San Peyre.

Considérant que ladite OAP de San Peyre, en cours d'élaboration, prévoit de ce fait un urbanisme raisonné et structurant, qui réclame d'être polyfonctionnel (activités/habitat) et en mixité sociale, avec une attention particulière portée sur la désignation des activités et l'accueil de services complémentaires à ceux déjà présents. Celui-ci sera traduit dans une OAP détaillée, définissant avec précision les occupations, les emprises et les dessertes possibles, les protections environnementales...

Monsieur le Maire présente le projet de délibération soumis au Conseil municipal.

Il rappelle que l'objectif est d'éviter la généralisation, au sein du secteur UE à vocation économique, de projets conçus isolément, parcelle par parcelle.

Il convient donc de définir de grandes orientations d'aménagement permettant d'assurer un développement cohérent et maîtrisé de ce secteur clairement délimité du PLU, qui constitue un enjeu important pour l'avenir du Rouret.

Il précise que la Commune souhaite y accueillir des activités complémentaires de celles déjà implantées, tout en évitant le développement de projets ne correspondant pas aux orientations communales.

Monsieur le Maire précise que le secteur concerné s'étend notamment depuis l'Intermarché, la commune d'Opio, et englobant le bassin versant correspondant.

Il indique qu'une orientation d'aménagement et de programmation sera mise en place afin d'encadrer précisément l'évolution de cette zone.

Celle-ci prévoira notamment la création d'un écran végétalisé le long des voies départementales et permettra de déterminer les catégories d'activités susceptibles d'y être accueillies.

Il souligne que l'objectif est de rendre au Conseil municipal sa souveraineté en terme de maîtrise de l'aménagement du secteur et de fixer un cadre clair aux porteurs de projets.

Les nouvelles activités devront ainsi compléter l'offre déjà existante, sans lui porter atteinte ni remettre en cause les actions conduites jusqu'à présent par la Commune.

Il ajoute que cette évolution devra également s'inscrire dans le respect des obligations légales applicables, notamment celles résultant de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Monsieur le Maire indique avoir été reçu par Monsieur les services de la sous-préfecture, qui lui ont confirmé que, dans le cadre de la révision du PLU, ce secteur pouvait évoluer vers une zone de mixité fonctionnelle.

Il précise qu'il sera ainsi possible d'y autoriser également de l'habitat, dans les conditions qui seront définies par le futur PLU et par l'orientation d'aménagement et de programmation.

Monsieur le Maire indique que la Commune ne souhaite pas voir se développer une zone exclusivement commerciale, animée durant la journée mais déserte et placée sous surveillance le soir.

Il précise que la présence de logements permettra de faire évoluer ce quartier vers un secteur plus vivant et plus équilibré, associant activités économiques, services, habitat privé et logement social.

Il ajoute que, selon les indications données par les services de l'État, cette évolution permettra de répondre aux besoins en logements des actifs et des familles, tout en limitant l'étalement urbain, dès lors que le secteur concerné est déjà urbanisé.

Monsieur le Maire répond par ailleurs aux interrogations relatives à une éventuelle acquisition des terrains par la Commune. Il explique que celle-ci ne peut pas acheter l'ensemble des propriétés comportant actuellement des maisons individuelles, compte tenu notamment du niveau très élevé du prix du foncier. La solution consiste donc à définir des règles et des prescriptions d'urbanisme suffisamment précises pour permettre à la Commune de conserver la maîtrise de l'évolution du secteur.

Il précise que la transformation de ce secteur en zone de mixité fonctionnelle nécessite de faire évoluer l'orientation n° 3 du PADD. Le placement de ce secteur dans le périmètre de la révision du PLU conduit ainsi à organiser un second débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables.

Il rappelle que le territoire communal comprendra deux secteurs de mixité fonctionnelle aux caractéristiques distinctes : la zone **UEm**, située à l'entrée Est du village, et la zone **UE de San Peyre**, située à l'entrée Ouest.

Monsieur le Maire cède ensuite la parole à **Madame Christel Genet**, adjointe au maire déléguée à l'urbanisme, à l'aménagement et au foncier.

Madame l'Adjointe au Maire chargée de l'urbanisme, de l'aménagement, du foncier et du Programme Local de l'Habitat expose :

En complément du débat intervenu lors de la séance du 18 décembre 2025, il est proposé au Conseil Municipal d'organiser un second débat sur les orientations générales du PADD, afin de prendre en compte l'avancement des études, les échanges avec les personnes publiques associées, les évolutions législatives et les recommandations formulées par les services de l'État.

Ce second débat ne porte pas sur l'approbation du PADD. Il a pour objet de permettre aux membres du Conseil Municipal de s'exprimer sur les évolutions envisagées des orientations générales du projet communal.

Il ne donne pas lieu à un vote sur le contenu du PADD.

Considérant le complément porté à l'orientation n°3 du PADD (**en gras, les orientations modifiées lors du premier débat ; et en gras gris, lors du second débat**), à savoir :

- **Orientation n°3 : Une économie de proximité au service du développement durable**
 - La traversée du village en boulevard urbain apaisé.
 - **Deux zones de mixité polyfonctionnelle, avec leurs spécificités propres**
 - **Requalifier et structurer** la zone **de mixité polyfonctionnelle économique** de San Peyre.
 - **Faire de San Peyre une vitrine de l'urbanisme bioclimatique.**
 - **Privilégier la satisfaction de nouveaux besoins, les commerces de proximité, l'artisanat, ainsi que les activités tertiaires (professions libérales, notamment de santé ; bureaux, services...).**
 - **Renforcer l'économie et les services de proximité en centre village.**

De fait, cette nouvelle discussion **vis**e à **permettre l'évolution de l'orientation n°3 du PADD.**

Les deux zones d'activités économiques de la commune (zone Ue de San Peyre et zone Uem du Carrefour des Moulins) ont actuellement des dispositions réglementaires différentes, notamment du point de vue de l'habitat. Le règlement de la zone Ue du PLU approuvé est plus restrictif en matière d'habitat que la zone Uem.

Or, dans le cadre des études de la présente révision, il convient de projeter des possibilités d'habitat privé et à caractère social dans la zone de San Peyre.

Cela permettra de créer un quartier multifonctionnel, porteur d'une consommation optimisée de l'espace. Pour cela, le règlement devra définir avec précision les prescriptions et règles applicables à la zone.

Préalablement, il convient d'ouvrir à nouveau le débat sur le PADD pour valider cette orientation.

Ouverture du débat

Monsieur Jean-François Drouard, conseiller municipal, souhaite formuler une observation.

Il s'interroge sur le niveau du document dans lequel devront être traitées les questions relatives au bioclimatisme et à la végétalisation, notamment en matière de stationnement. Il demande si les espaces de stationnement devront être réalisés avec des matériaux perméables et si cette prescription doit figurer dans le PADD ou relever davantage du règlement du PLU.

Monsieur le Maire répond que le règlement du futur PLU imposera des prescriptions précises, notamment quant au nombre de places de stationnement exigé pour chaque activité. Il estime que la mise en œuvre de solutions favorisant la perméabilité des sols devra être étudiée. Il ajoute que les constructions présentant une exemplarité énergétique et environnementale pourront éventuellement bénéficier, en contrepartie, d'une majoration limitée de leur emprise au sol ou de leur hauteur, conformément aux possibilités offertes par le Code de l'urbanisme et aux objectifs de développement durable poursuivis par la Commune.

Considérant cette observation pertinente, **Monsieur le Maire** demande s'il serait possible de mentionner dans un considérant relatif au PADD que les espaces de stationnement prévus dans l'OAP devront favoriser la perméabilité des sols.

Madame Sylvie Iotti, Directrice du service de l'urbanisme, précise qu'une prescription aussi détaillée ne peut pas être directement inscrite dans le PADD. Elle indique toutefois que cet objectif pourra être décliné dans les autres pièces du PLU et intégré aux orientations adressées aux futurs porteurs de projets.

M.J.-F. Drouard demande ensuite si la création d'un centre de formation agricole pourrait faire partie des activités susceptibles d'être accueillies dans cette zone.

Monsieur le Maire rappelle que l'OAP comprendra un secteur à plan de masse permettant de définir précisément la vocation et l'organisation des différentes propriétés ou parcelles. Il évoque notamment la possibilité d'accueillir une école consacrée à l'apprentissage du travail et de la taille de la pierre.

Il ajoute que d'autres établissements de formation pourraient également être envisagés et confirme que la Commune souhaite réserver un espace à l'accueil d'étudiants et à la formation professionnelle, sans que l'orientation définitive soit encore arrêtée.

Monsieur le Maire rappelle par ailleurs l'histoire du chemin des Pierres de Moulin. Il explique qu'autrefois, des habitants se rendaient dans la forêt communale afin d'y extraire des pierres utilisées pour fabriquer des meules de moulin, ce dont témoignent encore certains terrassements et affleurements rocheux. Il estime que cet héritage local pourrait utilement inspirer un projet de formation lié au travail de la pierre.

Il précise que cette piste sera approfondie lorsque l'aménagement d'ensemble de la zone et son plan de masse auront été finalisés.

Enfin, **Monsieur le Maire** souligne que la Commune ne souhaite pas que chaque parcelle dispose de son propre accès direct sur la voie. L'objectif est de concevoir un aménagement global, reposant notamment sur un nombre limité d'entrées communes et sur le maintien d'espaces perméables favorisant l'infiltration des eaux pluviales. Ces dispositions devront permettre de limiter le ruissellement et de prévenir les risques d'inondation pour les habitations situées en aval du bassin versant.

Mme Christel Genet poursuit en indiquant qu'au-delà d'une certaine superficie, les parcs de stationnement doivent être équipés d'ombrières photovoltaïques ou de dispositifs végétalisés couvrant au moins 50 % de leur surface. Elle précise que ces obligations répondent en partie aux interrogations formulées par **M.J.-F. Drouard**. Elle souligne toutefois la nécessité d'étudier attentivement l'organisation de ces équipements afin qu'ils ne compromettent pas la perméabilité des sols et la bonne infiltration des eaux pluviales.

Monsieur le Maire confirme que la Commune tiendra compte de ces préconisations et que l'aménagement du secteur de San Peyre sera orienté dans cette direction.

M. Michel Peracchia, conseiller municipal, suggère que la Commune puisse imposer l'installation d'ombrières photovoltaïques même lorsque les parcs de stationnement n'atteignent pas le seuil légal de 1 500 m².

Monsieur le Maire répond que cette possibilité peut être étudiée. Il observe néanmoins que les porteurs de projets se prévalent fréquemment du strict respect des dispositions légales et contestent l'ajout de prescriptions supplémentaires susceptibles d'affecter l'équilibre économique de leurs opérations. La Commune devra donc rechercher la meilleure articulation possible entre les contraintes économiques des projets et les orientations environnementales qu'elle souhaite promouvoir.

Il rappelle que le projet de délibération prévoit précisément de favoriser les constructions vertueuses sur le plan énergétique et environnemental en leur permettant, sous certaines conditions, de bénéficier d'une majoration limitée de l'emprise au sol ou de la hauteur.

Monsieur le Maire relève également que la géothermie tend progressivement à se développer. Il souligne l'intérêt de cette technique, qui offre une solution durable et limite notamment les rejets d'air chaud générés par certains systèmes de climatisation ou pompes à chaleur.

Il demande ensuite si les membres du Conseil municipal souhaitent formuler d'autres observations.

En l'absence de nouvelle intervention, **Monsieur le Maire** précise que la révision du PLU n'aura aucune incidence sur les quartiers et secteurs pavillonnaires existants, dont la protection demeure assurée.

Il insiste sur le fait que l'évolution envisagée concerne exclusivement la zone économique de San Peyre, appelée à devenir une zone de mixité fonctionnelle associant activités, services et habitat. Il conclut que cette évolution doit permettre de requalifier de manière positive et qualitative l'entrée Ouest du village.

Après en avoir débattu, le **Conseil municipal prend acte de la tenue du second débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables.**

Après ouï, la présentation, Le Conseil Municipal :

- **CONSTATE** que le débat sur le complément d'orientations générales du PADD a bien eu lieu, et de **PRENDRE ACTE** que ces échanges seront retranscrits au procès-verbal de la séance ;
- **DIT** que le document présentant les orientations générales du PADD soumises au débat est annexé à la présente délibération ;
- **DIT** que la présente délibération sera transmise au représentant de l'État au titre du contrôle de légalité et fera l'objet des mesures de publicité applicables aux actes de la Commune.

Prennent acte : 23/23

DCM_2026_71

URBANISME :

**Avis défavorable sur le projet de PLU arrêté
de la commune de Châteauneuf-Grasse**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L 153-17 et L 153-18 relatifs à la consultation des communes limitrophes ;

Vu les délibérations du Conseil Municipal de Châteauneuf-Grasse, et notamment :

- celle du 22 octobre 2020, prescrivant la révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;
- celle du 27 mai 2026, dressant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU ;

Vu les délibérations du Conseil Municipal de la Commune du Rouret, et notamment :

- n°2012-045 du 29 novembre 2012, portant motion d'opposition au projet sis sur la Commune de Châteauneuf-Grasse, au lieu-dit Saint-Jeaume, d'une urbanisation totalement excentrée par rapport au centre village de la commune-mère ;
- n°2013-016 du 31 janvier 2013, portant refus de raccordement aux réseaux d'adduction d'eau potable et d'eaux usées communaux pour le projet d'écoquartier de Saint-Jeaume sis sur Châteauneuf-Grasse ;
- n° 2013-063 du 25 juillet 2013 portant avis négatif sur le projet de PLU de la commune de Châteauneuf-Grasse dans le cadre de la modification n°1 ;

Vu la demande d'association à la procédure de révision du PLU de la Commune de Châteauneuf-Grasse faite par la Commune du Rouret en date du 12 novembre 2020 ;

Vu la seule invitation effective entre la prescription et l'arrêt du PLU, relative au partage du projet de PADD en décembre 2020 ;

Vu nos renouvellements de demande de participation des 26/01/2021 et 28/04/2024 restés sans suite ;

Vu les jugements du Tribunal Administratif de Nice en date des 18/05/2015, 17/03/2016, 16/02/2017, 04/07/2018, 26/06/2024, 11/06/2025 ; celui de la Cour Administrative d'Appel de Marseille du 02/07/2020 et celui du Conseil d'Etat du 26/05/2026, tous relatifs aux

contestations sur les dispositions du PLU de Châteauneuf-Grasse pour le secteur Saint-Jeaume ou sur les différents permis de construire délivrés sur la parcelle AI 37 ;

Considérant que l'objectif du PLU s'efforce à la mise en place d'une densification urbaine sur une parcelle ;

Considérant que créer une poche urbaine aux portes de la forêt fabriquerait incontestablement des conséquences négatives pour le futur.

Considérant que ce classement en zone UEa ne semble pas compatible avec la **Directive Territoriale d'Aménagement** (DTA) des Alpes-Maritimes (approuvée en date du 02 décembre 2003), **qui prévoit le respect d'un espace naturel à protéger**, seul document opposable en l'absence de SCOT ;

Considérant que cette densification ne peut prendre appui sur le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CASA (approuvé en date du 05 mai 2008), d'une part parce que ce dernier est caduc depuis 2018 ; et d'autre part parce qu'il n'est pas compatible en tant qu'il ne désignait aucune zone à enjeu d'habitat sur ce secteur, mais seulement une frange très limitée pour l'accueil d'activités, ou d'équipements publics ;

Monsieur le Maire présente les enjeux de cohérence liés à la modification envisagée du plan local d'urbanisme de Châteauneuf-Grasse dans un secteur actuellement à dominante naturelle. Il rappelle que le pré concerné à Saint-Jeaume est identifié par la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes comme un espace naturel.

Il indique que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté d'agglomération Sophia Antipolis est devenu caduc et rappelle qu'en tout état de cause, les documents d'urbanisme doivent respecter les orientations de la DTA des Alpes-Maritimes.

Monsieur le Maire considère que la création d'un nouveau secteur d'habitat à environ deux kilomètres du centre de Châteauneuf-Grasse conduirait à excentrer les futurs habitants des services de leur commune de rattachement, notamment des écoles, des transports, des services de police et des autres équipements publics. Une telle implantation pourrait ainsi engendrer des coûts supplémentaires pour la collectivité et éloigner les habitants de la vie communale.

Il souligne également que le secteur se situe à proximité immédiate des limites du Rouret et de forêts communales dont certaines parties, situées sur le territoire de Châteauneuf-Grasse, sont classées en zone rouge au titre du risque d'incendie. Il estime que l'accueil d'une population supplémentaire dans cet environnement pourrait accroître l'exposition des personnes et des biens à ce risque.

Monsieur le Maire explique que c'est en sa qualité de commune limitrophe qu'elle est consultée et qu'elle souhaite exprimer un avis défavorable à cette organisation de l'aménagement du territoire, qu'elle considère comme ne répondant plus aux orientations actuelles en matière d'urbanisme.

Il rappelle que la production de logements doit être prioritairement recherchée au sein des espaces déjà urbanisés, notamment par des opérations de renouvellement urbain, de démolition et de reconstruction. Ces opérations doivent permettre de produire une offre diversifiée de logements, accessible à tous les ménages, y compris aux familles et aux

personnes les plus fragiles, conformément aux obligations nationales applicables notamment aux communes de plus de 3 500 habitants.

Mme Genet poursuit ensuite la lecture du projet de délibération.

Considérant que ce projet de développement porté par le projet de PLU ne respecte pas la Trame Verte et Bleue du SRCE (approuvé par arrêté préfectoral n° 2014330-0001 en date du 26 novembre 2014) ;

Considérant que cette urbanisation viendrait se créer en dehors de l'enveloppe urbaine constituée, éloignée de plus de 2 kilomètres du centre village de Châteauneuf-Grasse où se situent les services aux habitants essentiels de proximité de la commune-mère ; et ce au mépris caractérisé du principe de réduction de la consommation de l'espace naturel et agricole.

Considérant que cette densification importante aurait pour conséquence d'impacter fortement l'environnement, avec comme mauvais effet de détruire de façon définitive des terres agricoles, de porter atteinte à la biodiversité entraînant de fait des retombées irrattrapables sur la Commune du Rouret.

Considérant que le modèle d'aménagement choisi viendrait compromettre la destination naturelle de ce secteur ;

Considérant que la consommation d'espaces naturels va à l'encontre des politiques actuelles de sauvegarde de l'environnement et d'aménagement du territoire ;

Considérant l'effet dévastateur de cet urbanisme volontaire viendrait compromettre de manière irrémédiable les équilibres entre la nature et l'homme.

Considérant que le secteur se situe à proximité immédiate de massifs forestiers exposés au risque d'incendie et de zones de danger fort identifiées par les PPRIF des deux communes ;

Considérant que l'accueil d'une importante population est susceptible d'accroître la vulnérabilité des personnes et des biens ;

Considérant que cette opération immobilière serait à priori essentiellement desservie par la Commune du Rouret, via le chemin communal du Bon Jas, qui ne dispose que d'une seule voie sur une partie de son tracé ; et que de ce fait la voirie n'est pas adaptée à supporter un tel flux ;

Considérant que l'adaptation des voiries châteauneuvoises, envisagée par le PLU, supposerait d'onerueux et longs travaux sur les voies « rurales » existantes dont le chemin de Saint-Jeaume ;

Monsieur le Maire précise que la réalisation de ce projet nécessiterait, en raison de l'insuffisance des accès existants, des travaux particulièrement importants et coûteux. La programmation envisagée prévoirait notamment l'élargissement des voies desservant le secteur de Saint-Jeaume sur près de trois kilomètres.

Il souligne que ces aménagements entraîneraient de fortes contraintes pour les propriétaires riverains, dans un quartier actuellement résidentiel et pavillonnaire. Plusieurs voies

secondaires devraient également être élargies, notamment pour atteindre une largeur de quatre mètres, ce qui représenterait un coût considérable.

Monsieur le Maire ajoute que la propriété concernée est actuellement desservie essentiellement par le chemin communal du Bon Jas, accessible depuis Le Rouret. Il considère que la largeur de cette voie est insuffisante pour assurer la desserte d'un programme comportant un nombre aussi important de logements pouvant accueillir plus de 300 habitants supplémentaires.

Il rend ensuite la parole à Mme **Christel Genet**, qui poursuit la présentation du projet de délibération en précisant que d'ailleurs cet été le bois communal est fermé pour limiter le risque incendie.

M. Christel Genet, Adjointe, expose :

La commune du Rouret s'oppose depuis plusieurs années contre pareille opération immobilière excentrée, au travers de différentes actions :

- lettres à la Commune de Châteauneuf-Grasse,
- motion d'opposition du Conseil Municipal en date du 29 novembre 2012,
- délibération de refus de raccordement aux réseaux,
- mise en place d'une pétition publique,
- plusieurs procédures juridictionnelles ont successivement concerné les documents d'urbanisme de Châteauneuf-Grasse et les autorisations délivrées sur la parcelle AI 37, et ont conduit à l'annulation de documents ou d'autorisations contestés.

En effet, il semble apparaître, pour la Commune du Rouret que le PLU châteauneuvois sur ce secteur ne mette pas en place les conditions de développement durable du territoire, quant aux modes de vies et incidences environnementales et financières qui en résulteraient pour l'ensemble des collectivités publiques.

Aussi, après analyse et sauf erreur pour la commune du Rouret, la vocation de cet espace semble en inadéquation avec (voir annexe 1) :

- la DTA approuvée ,
- le SCoT caduc,
- le SRCE PACA approuvé,
- les Plans de Prévention des Risques Naturels de Feux de Forêt approuvés sur les 2 communes,
- les directives des récentes lois d'aménagement du territoire, et notamment la loi SRU, les Grenelles de l'environnement et la dynamique du ZAN imposée par la loi climat et résilience
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) châteauneuvois arrêté,
- les jugements rendus dans les contentieux PLU et PC sur ce secteur.

De surcroit, la vocation générale de ce secteur dans le PLU approuvé, comme dans le PLU arrêté, est désigné comme susceptible de permettre le développement d'équipements publics, en continuité du gymnase existant.

Sous le couvert de cette destination principale, la commune de Châteauneuf-Grasse propose de considérer le logement comme appartenant à cette catégorie. Et ce alors que

le code de l'urbanisme en ses articles R 151-27 à R 151-29 relatifs aux 5 destinations des constructions est clair : il y a celle des habitations (logement ou hébergement) et celles des équipements d'intérêt collectif/services publics.

De fait, depuis 15 ans, la réglementation mise en place par la commune de Châteauneuf-Grasse et les projets de promoteurs fluctuent (en nombre croissant et typologie variée des logements) sur cette parcelle (rattaché à un même tènement foncier), à savoir :

- aux PLU de 2011 et 2016, 70 logements envisagés dont 50 % en LLS sur la totalité de la parcelle AI 37 dans une zone 1AUh1 d'urbanisation à moyen ou long terme ;
- au PC annulé de 2013, 126 logements envisagés, dont 25 LLS (moins de 20 %) sur la totalité de la parcelle AI 37 ;
- au PLU de 2019, pas de logements en première intention, bien que le règlement de PLU les autorise, dans la mesure où la moitié de l'unité foncière restant constructible (la partie Nord étant classée en zone A) est couverte par un ER COM 9 pour la création d'équipements publics en continuité du gymnase ;
- au PC refusé de 2020 (puis PC tacitement délivré par le juge, puis annulé par le TA), 108 logements (30 LLS, 30 PSLA et 48 LLI) prévus, avec une micro-crèche de 125 m² et un commerce de 48 m².

Dans ce contexte, la Commune du Rouret entend combattre et repousser expressément pareille intention, qui viendrait exercer diverses pressions sur l'environnement naturel.

Cet urbanisme ne peut donc être considéré comme durable et équilibré, car il ne prend pas en compte la totalité des incidences négatives sur l'environnement : social, urbain, écologique, environnemental, financier, gestion des eaux pluviales du bassin-versant, gestion des espaces boisés limitrophes, ainsi que les questions de gestion des déplacements.

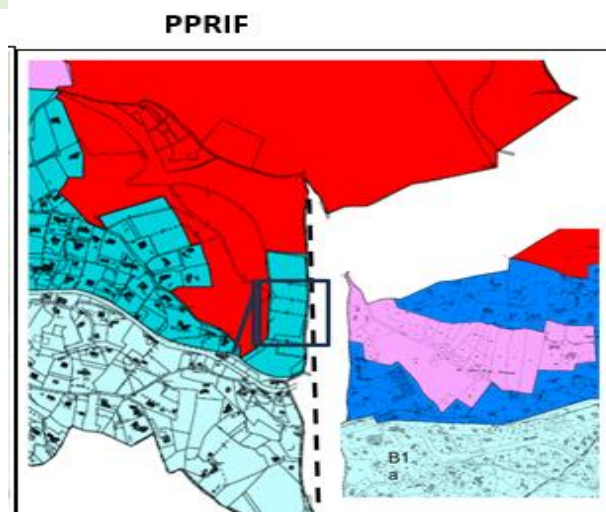
Mme Patricia Guedj, conseillère municipale, demande quelle partie du bois du Rouret est concernée par le classement en zone rouge au titre du risque d'incendie.

(cf carte ci- après projetée sur écran)

Monsieur le Maire répond que ce classement en zone rouge concerne principalement la partie du massif située sur le territoire de Châteauneuf-Grasse.

Il précise que les différents niveaux de risque apparaissent sur la cartographie selon plusieurs couleurs, notamment en bleu foncé et en rose

pour la commune du Rouret. Il souligne que ces éléments confirment également la vocation naturelle du secteur au regard de la directive territoriale d'aménagement. Il ajoute que l'urbanisation de la zone identifiée en rose nécessiterait des investissements particulièrement importants afin d'assurer sa protection et sa desserte, notamment par la création ou



l'élargissement de voies, l'installation de poteaux incendie et le renforcement des équipements de défense extérieure contre l'incendie.

Monsieur le Maire estime que l'accueil d'environ 300 familles dans ce secteur reviendrait à créer un véritable nouveau village. Une telle opération lui paraît contraire aux orientations nationales visant à réduire la consommation des espaces naturels et à privilégier la construction dans les secteurs déjà urbanisés.

Il rappelle également que le pastoralisme pratiqué dans le bois participe directement à la protection de la forêt communale. Le passage des troupeaux et la présence du berger contribuent à l'entretien des espaces naturels et à la réduction du risque d'incendie. Il mentionne par ailleurs la présence de ruchers sur le territoire communal.

Madame Sylvie Iotti complète la présentation de la cartographie. Elle précise qu'il convient également de prendre en considération la partie basse du secteur, classée en zone B1, qui présente elle aussi un niveau de danger important au regard du risque d'incendie et se situe directement en vis-à-vis du terrain concerné par le projet.

Madame Christel Genet attire enfin l'attention sur les conséquences du projet en matière de circulation. Elle évoque l'augmentation prévisible du trafic automobile ainsi que les difficultés de retournement et de croisement des véhicules, notamment au niveau des accès du quartier et durant les heures de pointe. Elle s'interroge sur les conditions dans lesquelles une telle augmentation des déplacements pourrait être absorbée par le réseau routier existant.

Madame Martine Panneau, adjointe au maire, demande, comment un porteur de projet peut déposer une demande de permis de construire et espérer obtenir une autorisation alors que le projet paraît ne pas correspondre aux caractéristiques du secteur et aux différentes contraintes qui viennent d'être exposées.

Monsieur le Maire rappelle qu'un précédent permis de construire avait été refusé tacitement par la commune de Châteauneuf-Grasse. Cette décision avait donné lieu à un contentieux portant notamment sur les conditions et les délais d'instruction de la demande, à l'issue duquel le juge avait permis la délivrance de l'autorisation.

Il indique que la Commune du Rouret avait ensuite engagé une procédure contentieuse ayant conduit à l'annulation de ce permis.

Madame Christel Genet précise que la Commune attend désormais les observations et conclusions des services de l'État sur le nouveau projet de PLU de Châteauneuf-Grasse. Dans le cadre de la consultation en cours, Le Rouret entend néanmoins exprimer clairement sa position.

Elle ajoute que la création d'un secteur d'habitat excentré pourrait éventuellement se comprendre si le centre de Châteauneuf-Grasse était totalement saturé et ne présentait plus aucune possibilité de produire des logements, notamment sociaux.

Elle estime toutefois que l'évolution de cette commune laisse apparaître d'autres possibilités de développement plus proches du centre village et des équipements existants.

Elle considère qu'une implantation aussi éloignée du centre de Châteauneuf-Grasse ferait peser sur Le Rouret une partie des conséquences du projet, notamment en matière de circulation, de stationnement, de voirie et d'utilisation des équipements et services de

proximité, alors même que les futurs habitants relèveraient administrativement de la commune voisine.

Monsieur le Maire rappelle que la Commune est accompagnée par son avocat sur ce dossier et que, depuis une quinzaine d'années, elle intervient contre les différents projets d'occupation du sol envisagés sur cette propriété. Il souligne que le terrain concerné se situe aux portes du Rouret et que la Commune ne souhaite pas voir se développer, à cet endroit, un programme d'une telle ampleur.

Il précise que cette position ne traduit aucune opposition de principe à la création de logements sociaux, que Le Rouret accueille également sur son propre territoire, ni une volonté d'ingérence dans les affaires de la commune voisine. La Commune intervient en sa qualité de commune limitrophe associée et au regard des conséquences directes que le projet pourrait produire sur son territoire.

Il évoque notamment un programme d'environ une centaine de logements, comportant une part importante de logements à caractère social. Il relève que la création d'une seule place de stationnement par logement constituerait un minimum et pourrait s'avérer insuffisante au regard du nombre réel de véhicules par foyer. Une partie du stationnement et de la circulation pourrait ainsi se reporter sur les voies et les quartiers du Rouret. Il estime que ce risque doit être pris en considération.

Monsieur Alain Dubbiosi, premier adjoint, demande comment la Commune peut être informée du dépôt d'un nouveau permis de construire.

Monsieur le Maire répond qu'il appartient à la Commune de demeurer vigilante, notamment en consultant régulièrement les affichages légaux et les informations publiques relatives aux autorisations d'urbanisme. Il rappelle que Le Rouret a demandé à plusieurs reprises à être associé ou informé de l'évolution de ce dossier, sans toujours obtenir de réponse.

Il indique que les relations entre les deux communes demeurent courtoises, mais que cette considération ne saurait empêcher Le Rouret d'exprimer son opposition à un projet qu'il estime contraire aux intérêts et aux besoins de son territoire.

En l'absence de nouvelle observation, **Monsieur le Maire** clôt les débats et soumet le projet de délibération au vote du Conseil municipal.

Où, l'exposé de M. Le Maire, le Conseil Municipal décide à l'unanimité :

-D'EMETTRE un avis négatif sur les dispositions du projet de révision n°1 du PLU de la Commune de Châteauneuf-Grasse, quant aux dispositions de la zone UEa et de l'ER MS8 au lieu-dit Saint-Jeaume, qui visent à permettre le projet de densification massive et excentrée, et ce au regard :

- ✓ du mitage urbain irrémédiable et de l'hyperdensité proposée ;
- ✓ de la forte pression urbaine sur l'environnement dans ce secteur sous-équipé,
- ✓ de la consommation irraisonnée d'espaces naturels,
- ✓ d'un tel projet d'aménagement, qui va imposer des dépenses publiques importantes pour donner aux habitants la possibilité d'accéder aux services de quotidienneté (élargissements des voiries pour la desserte du site, extension de réseaux, services déportés à la population ainsi excentrée...).

-DE DIRE que cet avis émis dans le cadre de la présente délibération sera transmis à la commune de Châteauneuf-Grasse, ainsi qu'aux autres PPA garantes de ces enjeux, à savoir : M. le Préfet et M. le Sous-Préfet, M. le Président de la CASA, M. Le Directeur de la DREAL PACA et de la DDTM 06.

-D'AUTORISER M. le Maire à engager toutes actions visant dans la sphère de la légalité, à garantir les droits de la Commune du Rouret, dans la continuité de ses objectifs ainsi exposés.

COMPTE-RENDU DES DÉCISIONS DU MAIRE PRISES DEPUIS LE CONSEIL MUNICIPAL DU 09/07/2026

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) et notamment ses articles L 2122-22 et L 2122-23,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°2026-04 en date du 09 avril 2026 accordant à M. le Maire le bénéfice des dispositions de l'article L 2122-22 du CGCT,

Monsieur le Maire expose à l'Assemblée l'ensemble des décisions prises depuis le dernier compte-rendu en Conseil Municipal datant du 09 juillet 2026 :

N°	Objet
DM_2026_054	Ajustement du montant du forfait de post-stationnement applicable au parking de la Fontaine Considérant que le montant du forfait de post-stationnement ne peut excéder le montant de la redevance due pour la durée maximale de stationnement prévue par le barème tarifaire applicable, la Commune décide : de fixer à 16,00 € le montant du forfait de post-stationnement applicable au stationnement payant du parking de la Fontaine (en remplacement du FPS fixé à 35€). En cas de paiement insuffisant, le montant de la redevance déjà acquitté par l'usager sera déduit du montant du forfait de post-stationnement. Cette décision prend effet à compter du 8 juillet 2026. Concernant le forfait de post-stationnement, Monsieur le maire indique que ce dernier avait initialement été fixé à 35 euros, sur le modèle d'une contravention. Or, le FPS n'étant pas une amende : la loi prévoit qu'il ne peut pas dépasser le montant maximal dû pour une journée de stationnement. Ainsi, il convient donc de le ramener à 16 euros.
DM_2026_056	Signature d'un contrat de responsabilité d'équilibre et d'achat du surplus de production d'électricité photovoltaïque – Maison du Terroir

	Considérant que la Commune exploite une installation de production d'électricité photovoltaïque en autoconsommation sur le site de la Maison du Terroir et que l'injection du surplus de production sur le réseau nécessite la conclusion d'un contrat avec un responsable d'équilibre agréé, la Commune décide : de conclure avec la SCIC SA Enercoop un contrat de responsabilité d'équilibre et d'achat du surplus de production d'électricité photovoltaïque du site de la Maison du Terroir. Le contrat comprend la gestion des écarts entre la production prévisionnelle et la production réellement injectée sur le réseau, ainsi que l'achat du surplus d'électricité produit. Les conditions financières sont fixées à 600,00 € HT au titre des frais de souscription, puis à 100,00 € HT par an au titre de la redevance annuelle.
DM_2026_057	Convention d'occupation temporaire de la salle de danse de l'EAC par l'association Espace Danse Considérant la demande de l'association Espace Danse d'occuper la salle de danse de l'EAC afin d'y organiser un stage de danse, la Commune décide : d'autoriser l'association Espace Danse à occuper temporairement la salle de danse de l'EAC du 20 au 24 juillet 2026. Cette mise à disposition est consentie moyennant le versement d'une somme de 220,00 €. Les locaux devront être restitués à l'issue de chaque occupation dans un parfait état de propreté.

Après avoir ouï les exposés, le Conseil Municipal prend acte du compte-rendu des décisions du maire prises depuis le Conseil municipal du 09 juillet 2026.

Prennent acte : 23/23

Monsieur le Maire informe de la tenue d'une prochaine séance de Conseil municipal en octobre 2026.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h38.

Le Maire,

La secrétaire de séance,

Gérald LOMBARDO

Marie BARTHELEMY SCHELLINO

