



DCM_2025_74

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

COMMUNE DU ROURET

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

PRESCRIPTION DE LA REVISION N°1 DU PLU & DEBAT SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

L'AN 2025

Séance
du jeudi
18 décembre
19h00

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 (17) : Gérald LOMBARDO, Alice POMERO, Christel GENET, Yves CHESTA, Éric LATY, Jacques DELORME, Jean-Charles FISCHER, Joel HATTIGER, Amédée NOSSARDI, Frédérique SKYRONKA, Jean-François DROUARD, Jean-Pierre LESNE, Florence GUILLAUD, Jérôme BARLET, Caroline MELLERIN, Danièle FECOURT, Lionel DEBEIRE.

Procurations (10): Maurice CASCIANI à Jacques DELORME, Natalie WENZINGER à Gérald LOMBARDO, Martine PANNEAU à Yves CHESTA; Florence BOURJADE à Alice POMERO, Alain DUBBIOSI à Jean-François DROUARD, Isabelle GARCIA à Joel HATTIGER, Nathalie GONZALES à Jean-Pierre LESNE, Juliette PIASCO à Christel GENET, Sylvie BOINNARD BERNA à Lionel DEBEIRE, Sandra BALZAN à Danièle FECOURT.

Le nombre de votants est porté à 27.

Absent excusé : (0) :

Secrétaire de séance : Caroline MELLERIN

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 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 ;

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 la délibération du Conseil Municipal du 19 décembre 2019 approuvant le PLU ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 26 novembre 2020 approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 15 juin 2023 approuvant la modification de droit commun n°1 du PLU ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 19 décembre 2024 approuvant la modification simplifiée n°2 du PLU ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 11 juillet 2024 prescrivant le lancement de l'élaboration du Règlement Local de la Publicité (RLP) ;

Vu le document de Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) tel qu'il est annexé à la présente délibération et la présentation qui en a été faite, constituant le socle stratégique de la révision du PLU (annexe 1 de la présente délibération).

Madame l'Adjointe au Maire chargée de l'Urbanisme, de l'aménagement, du foncier et du PLH informe l'assemblée que cette délibération s'articule en deux étapes distinctes :

- l'adoption de la délibération prescrivant la révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme et précisant les modalités de concertation qui jalonnent la procédure ;**
- le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, conformément aux articles L 153-12 et L 153-33 du code de l'urbanisme. Elle précise que ce débat ne donnera pas lieu à vote et aura pour objet de permettre l'expression des élus sur les grandes orientations du projet communal.**

Madame l'Adjointe poursuit son exposé :

I/ Sur les motifs de la révision en application de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme

Considérant que l'approbation du PLU en 2019 comporte 5 orientations générales d'aménagement : créer un cœur de village, assurer la qualité de vie dans les quartiers, faire de la RD 2085 un axe économique, promouvoir un regain agricole et miser sur un terroir porteur d'avenir.

Considérant que ces orientations ont permis de structurer l'aménagement urbain du cœur village, de renforcer les équipements publics, de protéger les pavillonnaires existants (dits quartiers-jardins) et de maîtriser-organiser le développement communal.

Considérant que la stratégie d'aménagement, définie en 2019, doit être complétée aux fins de renforcer le poids économique du cœur village et contribuer ainsi à favoriser son attractivité ; ainsi que d'assurer un déploiement durable et rationnel du foncier économique.

Considérant qu'en 2019, le PLU a été approuvé alors que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) était devenu caduc ; et que depuis 2019, des lois d'urbanisme importantes ont été votées, visant notamment à prendre en compte dans les documents d'urbanisme les exigences environnementales.

Considérant que le SCOT, en cours d'élaboration, comprendra un volet « aménagement commercial » qui imposera une hiérarchisation des fonctions, ainsi que des aspirations et obligations qualitatives d'aménagement.

Considérant que les réflexions sur la révision du SCOT de la CASA ont été engagées et qu'elles intègrent les exigences du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) en faveur de l'urbanisme bioclimatique, auxquelles la commune souhaite pleinement s'inscrire afin d'anticiper les mutations climatiques et énergétiques.

Considérant que le contenu du futur SCOT, nouvelle génération, comportera un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) qui traitera, tous secteurs confondus, des activités économiques des communes membres de la CASA.

Considérant le diagnostic du projet CASA 2040 qui identifie les enjeux majeurs du territoire à l'horizon 2040 ; et particulièrement : les enjeux économiques en matière d'armature commerciale, d'attractivité des coeurs de village, de formation, et de nouvelles technologies, Le Rouret doit anticiper ces besoins afin de répondre aux enjeux.

Considérant la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, dite Loi Climat et Résilience, qui a complété le code de l'urbanisme, et notamment l'article L151-6-2 qui impose désormais des OAP définissant les actions et opérations nécessaires pour renforcer les continuités écologiques.

Considérant qu'il convient de poursuivre les objectifs initiaux d'aménagement du territoire du Rouret, engagés lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2019, en les complétant par de nouveaux objectifs :

- 1°) anticiper les enjeux qualitatifs CASA 2040 relatifs à l'évolution des activités économiques et commerciales sur l'ensemble du territoire ;
- 2°) traduire règlementairement la requalification urbaine du quartier économique de San Peyre en entrée Ouest de village ;
- 3°) renforcer l'attractivité et le dynamisme économique du cœur village ;
- 4°) traduire au PLU les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques sur l'ensemble du territoire.

Ces 4 nouveaux objectifs, qui concerneront à la fois l'ensemble du territoire, mais aussi des secteurs ciblés, conduisent à la révision du PLU.

Considérant la volonté communale d'organiser et d'accompagner les activités économiques existantes ; et de maîtriser l'avenir de l'aménagement de la commune, objectifs figurant également dans les orientations du SCOT en cours d'élaboration.

Considérant la détermination communale de conserver l'initiative en matière de développement, tout en créant la vitalité durable du territoire, en lançant des études prévisionnelles ad hoc.

Considérant les objectifs communaux de valorisation et de réponse à donner aux besoins de confortement des acteurs locaux déjà présents (commerces, artisanat, services, professions libérales) ; et de constituer dans ce contexte un groupe de réflexions s'appuyant sur l'expertise de ces acteurs économiques locaux pour aboutir à un épanouissement économique durable et adapté.

Considérant que cette volonté de discipliner la progression économique et son corollaire d'urbanisation commercial est également traduite dans le Règlement Local de Publicité (RLP) en cours d'élaboration.

Considérant que le bon équilibre des quartiers résidentiels et que la maîtrise des densités méritent que soient revues les dispositions pour les hameaux de Clamarquier et de la Source, tant dans le PADD qu'au niveau du zonage, afin de ne pas y permettre de densification inadaptée.

Considérant que ces objectifs nécessitent :

- La mise en œuvre de nouvelles orientations, complétant le PADD initial du PLU approuvé en 2019.
- La création d'une nouvelle OAP environnementale définissant les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques, imposée depuis la loi Climat & Résilience.
- La réalisation d'une nouvelle OAP définissant des actions ou des opérations contribuant à l'organisation et à la structuration urbaine du quartier San Peyre, **afin d'assurer un développement maîtrisé et qualitatif de ce secteur économique stratégique** en tenant compte des besoins véritables et avérés en matière de stationnement, de desserte par les transports en commun, de réseaux d'eau, d'assainissement, d'énergie et d'équipements publics ; tout en garantissant la qualité environnementale, ainsi que l'intégration urbaine et paysagère et la quête d'une valeur architecturale.
- L'adaptation des pièces réglementaires (pièces réglementaires écrites et graphiques) aux nouvelles orientations du PADD.

Considérant les changements portés aux orientations du PADD (**en gras**, **les orientations modifiées par la présente révision**), à savoir :

- Orientation n°1 : l'ambition urbaine rourétane : créer un cœur de village
 - Créer un cœur de village à vivre.
 - Créer un cœur de village polyfonctionnel.
 - Créer un cœur de village mesuré et de qualité.
- Orientation n°2 : le Rouret, des quartiers où il fait bon vivre.
 - Les quartiers-jardins du Rouret et l'identité patrimoniale.
 - Structurer les quartiers autour des équipements publics.
 - Protéger les quartiers des risques naturels.
 - Maîtriser **et recentrer** les densités au sein de l'enveloppe urbaine.

- **Orientation n°3 : Une économie de proximité au service du développement durable**
 - La traversée du village en boulevard urbain apaisé.
 - **Requalifier et structurer la zone 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.**
- **Orientation n°4 : Un regain agricole**
 - Préserver les espaces agricoles productifs.
 - Sensibiliser sur l'agriculture locale et durable.
- **Orientation n°5 : Un terroir porteur d'avenir**
 - **Maintenir et renforcer le fonctionnement écologique**
 - **Les trames écologiques / Le projet environnemental du Rouret.**
 - Encourager l'agritourisme et les loisirs Nature.
 - Préserver la ressource en eau.
 - Lutter activement contre le dérèglement climatique.

Considérant que ces nouvelles orientations générales viennent changer le PADD initial et qu'il convient, en application de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme, de prescrire la révision du PLU.

II/ Sur la détermination des modalités de concertation

L'article L. 103-2 du code de l'urbanisme soumet à concertation, pendant toute la durée de la procédure, le projet du PLU.

Il appartient au Conseil Municipal de fixer les modalités de concertation que l'autorité compétente devra respecter.

Au regard de la nature du projet et des caractéristiques de la commune de LE ROURET, il est proposé de définir les modalités de concertation suivantes :

- a. une réunion publique, suivie d'un débat avec la population avant l'arrêt du projet de PLU, dont la date et lieu seront précisés par affichage ;
- b. la mise en place, dès la prescription du PLU, d'un livre blanc accessible au public, ainsi que les éléments numériques de nature à alimenter l'information publique ;
- c. une mise à disposition publique du projet de PLU, avant son arrêt en Conseil Municipal.
- d. La rédaction de 2 articles dans le magazine municipal présentant le PADD et le projet de PLU avant l'arrêt du PLU.

Conformément aux dispositions de l'article L 153-33 du Code de l'urbanisme, le Conseil Municipal décide de se prononcer à l'unanimité sur les dispositions ci-dessous :

1- DE PRESCRIRE la révision n°1 du PLU suivant les objectifs précités ;

2- DE DEFINIR les modalités de concertation suivantes :

- a. une réunion publique, suivie d'un débat avec la population avant l'arrêt du projet de PLU, dont la date et lieu seront précisés par affichage ;
- b. la mise en place, dès la prescription du PLU, d'un livre blanc accessible au public, ainsi que les éléments numériques de nature à alimenter l'information publique ;
- c. une mise à disposition publique du projet de PLU, avant son arrêt en Conseil Municipal.
- d. La rédaction de 2 articles dans le magazine municipal présentant le PADD et le projet de PLU avant l'arrêt du PLU.

3- D'ACTER que seront Associées à la révision n°1 du PLU les Personnes

Publiques listées à l'article L132-7 et suivants du code de l'urbanisme et de soumettre le projet de révision n°1 du PLU à leur avis lors d'une réunion de concertation, avant l'arrêt du PLU en Conseil Municipal.

4- DE SOUMETTRE le projet de révision n°1 du PLU à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) pour avis sur l'évaluation environnementale de la révision n°1 qui sera réalisée, afin de prendre en compte les évolutions règlementaires du PLU.

5- DE DIRE que seront consultés à leur demande, conformément aux dispositions de l'article L132-12 et L132-13 du code de l'urbanisme :

- les associations locales d'usagers agréées dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat,
- les associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'article L141-1 du code de l'environnement ;
- le représentant de l'ensemble des organismes mentionnés à l'article L411-2 du code de la construction et de l'habitation propriétaires ou gestionnaires de logements situés sur le territoire de la commune.

6-D'AUTORISER Monsieur le Maire à recueillir l'avis de tout organisme ou association compétent en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement, d'architecture, d'habitat et de déplacements, conformément aux dispositions de l'article R132-5 du code de l'urbanisme.

7-DE SOLICITER l'Etat, conformément aux articles L132-15 et L132-16 du code de l'urbanisme pour qu'une dotation financière soit allouée à la commune pour couvrir les frais matériels et d'études nécessaires à la réalisation de la révision n°1 du PLU.

8-D'AUTORISER Monsieur le Maire à signer toutes les conventions et dépenses nécessaires à la réalisation de cette procédure.

9-DE DECIDER d'inscrire au budget de l'exercice considéré section investissement les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la révision n°1 du PLU.

10-Le Conseil Municipal INDIQUE aussi que cette délibération sera transmise :

- à Monsieur le Préfet pour transmission auprès de ses services;
- à Monsieur le Président du Conseil Régional « Le Sud » ;
- à Monsieur le Président du Conseil Départemental des Alpes-Maritimes;
- à Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis (CASA) ;
- à Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur (CCI NCA),
- à Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes,
- à Monsieur le Président de la Chambre des Métiers des Alpes-Maritimes;
- à Monsieur le Président de l'Institut National des Appellations d'Origine ;
- à Monsieur le Président du Syndicat de l'Olive de Nice
- à Monsieur le Président du Centre Régional de la Propriété Forestière ;
- Messieurs les Maires des Communes limitrophes (Le Bar-sur-Loup, Châteauneuf-Grasse, Opio et Roquefort-les-Pins).

La délibération est adoptée à l'unanimité.

-POUR : 23

-ABSTENTIONS : 4 (Mme FECOURT, M.DEBEIRE et Mme BOINNARD-BERNA, Mme BALZAN par procuration)

- CONTRE : 0



III / Débat sur le PADD

Considérant que le nouveau PADD doit être débattu en Conseil Municipal, en application de l'article L153-12 du code de l'urbanisme.

Considérant que les orientations générales du PADD peuvent être débattues lors de la mise en révision du PLU, en application de l'article L153-33 alinéa 2 du code de l'urbanisme.

Il est précisé, conformément à l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme, que l'autorité compétente peut décider de se saisir à statuer, dans les conditions et délais prévus à l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme, sur les demandes d'autorisation qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du PADD.

Sur cette base, et conformément à l'article L153-31 (alinéa 1°) et à l'article L153-33 (alinéa 2) du code de l'urbanisme,

Madame l'Adjointe au Maire chargée de l'Urbanisme, de l'aménagement, du foncier et du PLH ouvre le débat en séance :

Mme Fécourt :

Mme Fécourt, pour le groupe minoritaire, demande la parole. Elle précise que, sur les cinq orientations proposées, son groupe en retient quatre, issues d'un regroupement.

1/S'agissant de l'habitat, elle évoque un développement urbain raisonné visant à maintenir le cadre de vie, à favoriser la mixité sociale, à limiter l'étalement urbain et l'artificialisation des sols, (donc l'objectif ZAN). Elle précise qu'il ne lui semble pas pertinent de distinguer deux orientations distinctes entre le cœur de village et les quartiers jardins, considérant que l'habitat, de manière générale, doit faire l'objet d'une seule orientation.

2/ Concernant l'économie, elle indique qu'elle est directement liée au projet débattu, notamment par la diversification de l'activité économique. Elle évoque une économie de proximité, fondée sur le soutien à l'agriculture et aux circuits-courts, ainsi que la requalification de la zone de San Peyre, identifiée comme zone économique. Elle propose d'ajouter la priorité donnée aux petites unités commerciales, artisanales ou de services. Elle précise avoir entendu parler de l'éventualité d'un nouveau supermarché sur la commune du Rouret et estime qu'il conviendrait peut-être de se munir contre l'implantation de moyennes ou grandes surfaces.

3/ S'agissant de l'environnement, elle propose de protéger les paysages et la biodiversité, de renforcer la trame verte et bleue, d'éviter la fragmentation des corridors écologiques, de

préserver les espaces naturels et la ressource en eau, d'intégrer les enjeux paysagers dans les projets d'aménagement, et d'identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables, orientation qui, selon elle, sera imposée par l'État.

M. le Maire :

M. le Maire indique que cette disposition a été abandonnée.

Mme Fécourt :

Mme Fécourt s'étonne de cette information observant que cette mesure sera simplement repoussée et reviendra à un moment donné.

M. le Maire :

M. le Maire ajoute que la situation est comparable à celle du ZAN dont les objectifs sont à atteindre à l'horizon 2050.

Mme Fécourt :

Mme Fécourt répond que ce n'est pas totalement abandonné, dans la mesure où il est toujours demandé de calculer les surfaces déjà artificialisées.

Elle aborde ensuite la question des mobilités et des déplacements (4). Elle indique qu'il s'agit, selon elle, d'une orientation insuffisamment traitée dans le PADD et estime nécessaire de développer les alternatives à la voiture.

M. le Maire :

M. le Maire précise que le PADD exprime clairement une volonté de développer les déplacements doux. Il indique que le document est solide, conforté et étudié, tout en reconnaissant qu'il peut toujours être enrichi.

Mme Fécourt :

Mme Fécourt estime que cette thématique ne constitue pas une orientation assez forte, mais qu'elle apparaît seulement au travers de formulations ponctuelles.

M. le Maire :

M. le Maire rappelle que Mme Fécourt a été invitée à travailler sur ce sujet. Il précise que la commune développe progressivement des espaces partagés et des voies cyclables, dans la limite de ses moyens, et qu'il lui avait été proposé de présenter un projet démontrant la faisabilité d'une opération, avec son coût, ce qui n'a pas été produit à ce jour.

Mme Fécourt :

Mme Fécourt, étonnée, s'interroge sur cette demande, dixit : « Qu'est-ce que c'est que cette histoire ? »

M. le Maire :

M. le Maire confirme ses propos.

Mme Fécourt :

Mme Fécourt indique que ce n'est pas au groupe minoritaire de porter ce type de projet et s'interroge plus globalement sur la compétence en matière de mobilité.

M. le Maire :

M. le Maire répond que la question de la mobilité concerne « tout le monde ».

Mme Fécourt :

Mme Fécourt précise alors ses propositions : développement des pistes cyclables, amélioration de la desserte des transports en commun, qu'elle juge insuffisante, notamment pour les déplacements en bus vers Nice ou Cannes, développement du covoitage avec des parkings dédiés, et requalification de la RD 2085 en matière de sécurité.

Elle conclut qu'il s'agit des quatre orientations proposées son groupe.

Mme GENET, Adjointe au Maire chargée de l'Urbanisme, de l'aménagement, du foncier et du PLH :

Mme GENET indique que ces propositions rejoignent globalement celles portées par la majorité, mais qu'elles sont juste organisées différemment.

Mme Fécourt :

Mme Fécourt acquiesce ce point en relevant que des idées se rejoignent effectivement.

M. Drouard, Conseiller municipal :

M. Drouard fait part de plusieurs réflexions. Il évoque tout d'abord la zone de San Peyre, située dans un secteur à forte constructibilité, et suggère la mise en place de polygones d'implantation, à l'image de ce qui existe dans les zones UA et UB.

Mme GENET, Adjointe au Maire chargée de l'Urbanisme, de l'aménagement, du foncier et du PLH :

Mme GENET estime qu'il s'agit d'une bonne idée, rappelant que ce type de dispositif a permis, en matière d'habitat, de mieux maîtriser et organiser le développement urbain.

M. Drouard :

M. Drouard précise que cela contribue à une formation harmonieuse de la zone et permet d'éviter la surdensité. Il souligne que la zone économique est de taille limitée et qu'il est donc essentiel d'y accueillir des activités utiles à la population et au village. Il s'interroge sur la suffisance de l'OAP comme outil unique pour attirer ces activités et demande s'il existe d'autres leviers.

M. le Maire :

M. le Maire explique que la définition des formes urbaines permet d'orienter les usages sans pouvoir pour autant tout interdire.

Il ajoute qu'il y a peut-être même, dans le cadre du renouvellement des générations et des ventes de terrains, des propriétaires qui vendent à des porteurs de projets se tournant vers des enseignes que l'on retrouve partout autour de nos villes.

Il indique que, derrière cela, la commune a l'obligation de créer des zones dites de constructibilité permettant à la fois de préserver les espaces végétalisés existants, de gérer les eaux pluviales, de prévoir une voie de circulation interne, et de proposer, dans le secteur, dans le cadre d'une étude de faisabilité prenant en compte la création d'une voie piétonne et d'une voie cyclable.

Il conclut sur ce point en rappelant que la commune n'est pas en mesure de sélectionner l'installation des activités commerciales.

Madame Genet, Adjointe au Maire chargée de l'Urbanisme, de l'aménagement, du foncier et du PLH :

Madame Genet indique que, dans l'OAP, il peut y être précisé autant d'éléments souhaités, tant que les règles sont respectées.

M. Drouard :

M. Drouard estime qu'il s'agit donc d'un outil qui peut être suffisant.

Concernant le supermarché, il indique qu'il s'agit d'un élément du village important.

Il remarque qu'« on » entend dire, par rumeur publique, qu'il pourrait y avoir une volonté de développement de ce commerce, peut-être sous forme de drive et d'une station de lavage de voitures.

Il précise que si ces rumeurs sont avérées, c'est peut-être aussi le moment opportun pour repenser la structure et la configuration de cette zone au niveau du supermarché.

M. le Maire :

M. le Maire indique qu'il souhaite se rapprocher du propriétaire de ce supermarché, de manière à ce qu'il exprime clairement quel avenir il envisage pour son activité.

Il précise que ce dernier aurait eu effectivement l'intention d'organiser un drive, une zone de laverie de voitures et de vêtements...

Il rappelle à ce titre que la commune n'est pas propriétaire des terrains et que les propriétaires fonciers, malheureusement, vendent à celui qui propose le plus de « sonnant et de trébuchant ».

Il ajoute que, derrière tout cela, rien n'interdit à la commune d'orienter, dans les formes urbaines, des possibilités d'implantation. Il précise que, libre ensuite à quiconque de s'en saisir ou non.

Il explique que si le prix du m² à la vente est trop onéreux, le responsable actuel du supermarché pourra dire : « trop cher, je n'y vais pas ».

Il ajoute que, dans ce cas-là, d'autres pourront s'en saisir pour y installer des activités commerciales de leur choix.

M. Drouard :

M. Drouard évoque également des problèmes de ruissellement signalés sur ce secteur.

M. le Maire :

M. le Maire rappelle que l'organisation du secteur doit tenir compte du talweg existant. Il indique avoir sollicité la CASA afin d'étudier la possibilité de créer un bassin de rétention régulateur en pied de bassin versant, afin de réguler les afflux d'eau vers la commune d'Opio.

Il précise que ces éléments relèvent du schéma directeur de faisabilité hydraulique.

M. Drouard :

M. Drouard indique que la zone deviendra nécessairement plus fréquentée et souligne l'importance de maintenir une accessibilité piétonne sécurisée, avec des vitesses réduites pour la circulation et des cheminements sécurisés.

M. le Maire :

M. le Maire indique que ces éléments feront partie intégrante de l'étude de faisabilité. Il précise que l'automobilité ne peut être empêchée sur la route départementale, tout en soulignant que le PADD et le PLU prévoient le développement des modes doux partout où cela est possible.

Mme Fécourt :

Mme Fécourt demande s'il serait possible de prévoir un chaussidou sur la voie départementale sur laquelle circulent déjà des bus.

M. le Maire :

M. le Maire indique qu'il ne peut lui répondre précisément et immédiatement sur cette demande, exprimant toutefois des réserves compte tenu du classement de la route comme voie à grande circulation avec des contraintes différentes imposées par les services de l'Etat, lesquels interdisent, par exemple, d'implanter des éléments végétalisés en milieu de chaussée, notamment en raison du passage des convois exceptionnels.

M. Drouard :

M. Drouard interroge sur la possibilité de mieux définir les commerces et activités en zone UA.

Mme GENET, Adjointe au Maire chargée de l'Urbanisme, de l'aménagement, du foncier et du PLH :

Mme GENET lui demande s'il fait bien référence aux commerces situés en pied d'immeuble ?

M. le Maire :

M. le Maire rappelle que l'implantation de commerces en rdc d'immeuble est une stratégie. Il confirme que, si aujourd'hui le village accueille plus d'une douzaine de restaurants, de commerces de bouche ou de commerces de proximité, c'est bien parce que la commune impose la création de locaux commerciaux en pied d'immeuble.

En revanche, il ajoute que le principe de la liberté d'entreprendre est un droit fondamental en France et indique qu'il n'est pas possible pour la commune de déterminer précisément la nature des activités dans chaque local commercial vacant.

Mme GENET, Adjointe au Maire chargée de l'Urbanisme, de l'aménagement, du foncier et du PLH :

Mme GENET évoque la possibilité de constituer un groupe de réflexion associant acteurs économiques et propriétaires fonciers.

Mme Fécourt :

Mme Fécourt demande quels acteurs seraient concernés.

Mme GENET, Adjointe au Maire chargée de l'Urbanisme, de l'aménagement, du foncier et du PLH :

Mme GENET indique que les acteurs économiques locaux existants sont les plus à même d'exprimer leurs besoins. Elle ajoute que, souvent, dans une entreprise, on travaille avec d'autres entreprises liées par l'activité.

Elle indique qu'elle est convaincue que ce sont les acteurs économiques eux-mêmes qui doivent permettre de développer l'économie locale.

M. le Maire :

M. le Maire confirme que la commune est régulièrement sollicitée par des artisans et entreprises qui lui expriment des besoins en foncier.

M. Drouard :

M. Drouard poursuit au sujet du développement durable.

Il indique que la zone de San Peyre est positionnée comme une vitrine du bioclimatique, ce qui est très bien.

Il demande s'il est possible d'y inclure la gestion des eaux grises, s'il y a des espaces arrosés ainsi que de prévoir dans le PADD la gestion du compost collectif.

Mme GENET, Adjointe au Maire chargée de l'Urbanisme, de l'aménagement, du foncier et du PLH :

Mme GENET indique que le projet part d'une feuille blanche et que toutes les pistes peuvent être étudiées.

Elle observe qu'elle pense que ce débat montre justement qu'il permet de poser des questions, de faire des observations, et qu'il constitue déjà un début de diagnostic. Elle indique qu'il permet de voir comment chacun imagine l'évolution et l'avenir de la commune.

M. le Maire :

M. le Maire rappelle que le PLU prévoit déjà des bassins de rétention et des bassins d'arrosage. Il indique que l'eau de pluie récupérée sur les toitures et les parkings est stockée pour être restituée au milieu naturel, et en partie conservée pour assurer l'arrosage des espaces végétalisés. Il ajoute que l'objectif est aussi de verdier au maximum cette zone

d'activités économiques.

M. Drouard :

M. Drouard précise qu'il faisait référence aux eaux grises, usées traitées et réutilisées.

M. le Maire :

M. le Maire répond que cela se fait normalement en station d'épuration.

Madame l'Adjointe au Maire chargée de l'Urbanisme, de l'aménagement, du foncier et du PLH :

Mme GENET indique que la réglementation applicable à l'intérieur des bâtiments est très complexe, mais n'exclut pas cette possibilité. Elle précise que la volonté de développer des bâtiments performants est également portée par les constructeurs et que toute orientation vers le bioclimatique suppose l'établissement préalable d'un cahier des charges.

M. Drouard :

M. Drouard indique que, si la commune envisage de s'orienter sur du bioclimatique, il concède qu'il faut aller jusqu'au bout de la logique.

Mme Fécourt :

Mme Fécourt demande si le bioclimatique est réservé uniquement à la zone UE, ou s'il ne faut pas l'étendre à l'ensemble de la commune.

Madame l'Adjointe au Maire chargée de l'Urbanisme, de l'aménagement, du foncier et du PLH :

Madame Genet indique que la zone UE est un quartier en développement.

Mme Fécourt :

Mme Fécourt indique qu'on peut imaginer des bâtiments neufs, mais qu'on peut aussi imaginer que l'on continue à construire avec des modèles plus classiques, avec de la climatisation par exemple. Elle estime que les dernières constructions ne sont pas forcément à la pointe du bioclimatisme.

M. le Maire :

M. le Maire répond que le but n'est pas de tarir l'arrivée des investisseurs.

Il indique que, si on charge trop « la mule », rien ne se fera.

Il rappelle que tout développement économique apporte aussi des recettes à la commune, même si ce n'est pas à hauteur de 100 %, puisque la communauté d'agglomération reverse une part des recettes économiques à la commune : il y a quand même un intérêt général.

Il ajoute que tout empêcher, tout bloquer, et priver les propriétaires privés de la valorisation de leur foncier, n'est pas possible.

Il constate que les propositions d'acquisitions de terrain des porteurs de projets dépassent parfois très largement l'évaluation domaniale.

Il remarque qu'il faut aussi prendre en compte le renouvellement des générations.

Il explique que ces terrains se vendent souvent à la suite de décès, de partages familiaux, ou parce que certaines personnes âgées ne peuvent plus entretenir leurs biens.

Il souligne que c'est ce qu'il se passe ainsi dans le cœur du village ; informant que les terrains construits sont issus de transmissions liées au renouvellement générationnel.

Mme Genet, Adjointe au Maire chargée de l'Urbanisme, de l'aménagement, du foncier et du PLH :

Mme Genet indique que le débat en séance permet de poser des questions, d'émettre des observations et qu'il constitue déjà les premières bases du diagnostic afin que chacun imagine l'évolution et l'avenir de la commune.

Mme Fécourt :

Mme Fécourt indique qu'il serait intéressant de se réunir et de discuter sur chacune des orientations. Elle indique que le PLU est un outil de concertation qui ne doit pas être porté uniquement par le maire ou par un cabinet d'études.

M. le Maire :

M. le Maire répond que cela n'a jamais été le cas : chaque bonne idée est prise en compte et intégrée dans l'argumentaire du PLU.

Il indique que, bien sûr, tout ce qui va dans le sens du bioclimatique est étudié, et que cela modifie forcément les modèles architecturaux plus traditionnels, qu'il peut être imaginé des bâtiments avec des toitures plates entre autres.

Il ajoute que, dans ce secteur, la commune peut être innovante. Il est possible d'imaginer des systèmes de puits canadiens (géothermie), des dispositifs permettant de rafraîchir l'été et de chauffer l'hiver.

Il informe qu'à un moment, un data center a même été envisagé et qu'après étude, il s'avérait que ce projet nécessitait au minimum deux hectares et un bâtiment d'au moins dix-huit mètres de hauteur. Il indique que la chaleur fatale produite aurait pu être valorisée, mais que la surface du secteur, à peine un peu plus de trois hectares, rendait le projet inadapté.

Mme GENET, Adjointe au Maire chargée de l'Urbanisme, de l'aménagement, du foncier et du PLH :

Mme GENET indique qu'en l'absence d'autres interventions,

Le Conseil Municipal peut ainsi :

- **DIRE, en application de l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme que l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer**, dans les conditions et délais prévus à l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme, sur les demandes d'autorisation qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable.
- **INDIQUER que la présente délibération fera l'objet :**
 - o d'un affichage en mairie durant un mois ;
 - o la mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
 - o d'une publication sur le Géoportail de l'urbanisme ;
 - o sera transmise au Préfet au titre du contrôle de légalité des actes ;
 - o produira ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des mesures d'affichage et de publicité.
- **PRENDRE ACTE du débat sur les nouvelles orientations générales du PADD**, lesquelles sont considérées ci-dessous et annexées à la présente délibération ;

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.

Pour copie conforme,



Le Maire,

Gérald LOMBARDO

Pour la délibération :

Pour : 23

Contre : 0

La Secrétaire de Séance,

Caroline MELLERIN



Abstention(s) : 4

Pour le débat sur les nouvelles orientations générales du PADD :

Prennent acte : 27

Date de transmission
au contrôle de la légalité : 23/12/2025

Date de Publication / Notification : 23/12/2025

Certifiée exécutoire le : 23/12/2025

Toute décision réglementaire ou individuelle peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nice dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification, soit par voie postale au greffe de la juridiction, soit par voie électronique sur l'application « Télerecours » accessible sur le site de téléprocédures ouvert aux citoyens : <http://www.telerecours.fr/>.
Dans ce délai, il peut être présenté un recours gracieux prorogeant le délai de recours contentieux.

AR Prefecture

006-210601126-20251218-DCM_2025_74-DE
Reçu le 23/12/2025
Publié le 23/12/2025