

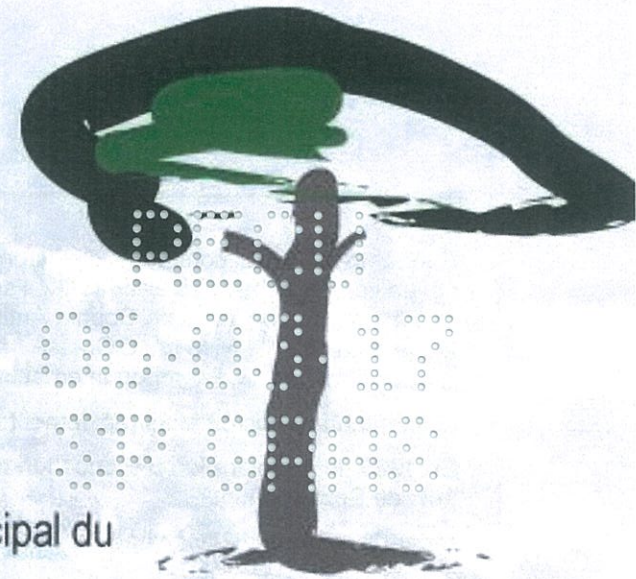
Roquefort les Pins

Pour le MAIRE
L'Adjoint Délégué à l'Aménagement

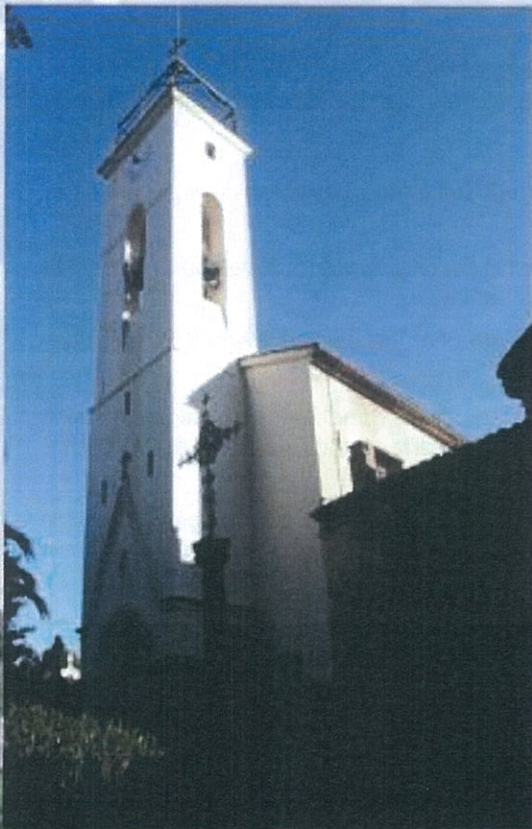


Jean-Bernard DUPERET TOUMIEU

Version débattue au Conseil Municipal du
9 février 2016



Plan Local d'Urbanisme Projet d'Aménagement et de Développement Durables 2015-2025



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal du 28 février 2017 approuvant les
dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire, Michel ROSSI



Roquefort-les-Pins, commune d'environ 500 habitants en 1950, se définit par un territoire morcelé composé de différents noyaux urbains mais sans véritable centralité. Au début des années 80, l'absence d'un bourg ancien aggloméré est renforcée par une importante croissance de sa population en raison de la création du pôle de compétitivité de Sophia Antipolis en 1969. La commune se positionne stratégiquement à proximité de territoires dynamiques : les pôles d'emplois des agglomérations de Nice et de Grasse / Antibes, le parc international de Sophia Antipolis – et de grands axes de communication et de superstructures de transport – l'axe autoroutier A8, l'aéroport international Nice - Côte d'Azur. De ce fait, Roquefort-les-Pins devient un territoire attractif.

La commune s'accroît alors rapidement et intensifie son urbanisation, générant une importante consommation d'espaces naturels.

En 1985, le premier plan d'occupation des sols vient légitimer l'urbanisation choisie. Le territoire cherche à accueillir la population des cadres qui travaillent sur le pôle de Sophia Antipolis.

Cette dynamique de croissance et d'extension urbaine pose un certain nombre de contraintes à la commune :

- L'absence d'une centralité due à un développement de l'habitat progressif concilié à l'absence d'un bourg ancien aggloméré ;
- La séparation des fonctions urbaines (habitat, pôle d'équipements publics, pôle commercial, pôle d'emploi) engendrant le recours systématique à l'automobile ;
- Une occupation diffuse de l'espace ;
- L'homogénéisation des types d'habitat générant une spécialisation résidentielle orientée principalement vers l'accueil des cadres et professions supérieures de Sophia Antipolis.

A partir des années 90, Roquefort-les-Pins engage la volonté de se doter d'un vrai centre-village. La politique visée est d'accompagner le développement de la commune par la création d'habitat collectif afin d'apporter une réponse en matière de logement pour les jeunes actifs et les seniors.

En parallèle, une opération significative s'inscrit dans le centre de la commune. L'opération « Cœur-les-pins » lance la construction du centre-village de Roquefort-les-Pins et instaure de l'habitat collectif et des commerces en centre village.

Une opération à l'extérieur du centre-ville est mise en place. La ZAC des Hauts de Roquefort crée environ 250 logements d'habitat collectif, dont 50% conventionnés, et dans laquelle sont délocalisés les équipements structurants tels que la caserne des pompiers, la déchetterie communautaire et un centre technique municipal.

Aujourd'hui, le projet de la commune est de continuer la création d'un véritable cœur de ville en y conservant tous les équilibres au développement d'une centralité : du logement public, des commerces, des espaces publics et du stationnement. Ces aménagements doivent être réfléchis dans une logique de création d'un véritable lieu de vie attractif et qualitatif.

Roquefort-les-Pins a également pour volonté de limiter l'étalement urbain. Les zones NB ne doivent plus être des réservoirs à construire et la commune tente de figer le droit des sols. En effet, suite aux différentes extensions, les territoires font face au risque du manque d'équipements : aménagement de la voirie, puissance électrique, débit ADSL, éclairage public, aménagement de l'espace public, des circulations...

Cadrage législatif et réglementaire

Élément central du PLU, le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) exprime les objectifs et projets de la commune en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 10 à 20 ans.

Il doit exposer de façon claire et accessible la stratégie du développement territorial à long terme, en répondant aux principes de développement durable qui inscrivent le PLU dans des objectifs plus lointains que sa propre durée.

Le P.A.D.D. est donc un cadre de référence des différentes actions d'urbanisme et d'aménagement concernant la commune. Ainsi, c'est en cohérence avec le P.A.D.D. que le règlement fixe les règles d'utilisation des sols¹. De même, les orientations d'aménagement et de programmation sont établies dans le respect du P.A.D.D.². Le code de l'urbanisme indique les missions dévolues au P.A.D.D., notamment dans ses articles L. 123-1-3 et R. 123-3.

Article L. 123-1-3

Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

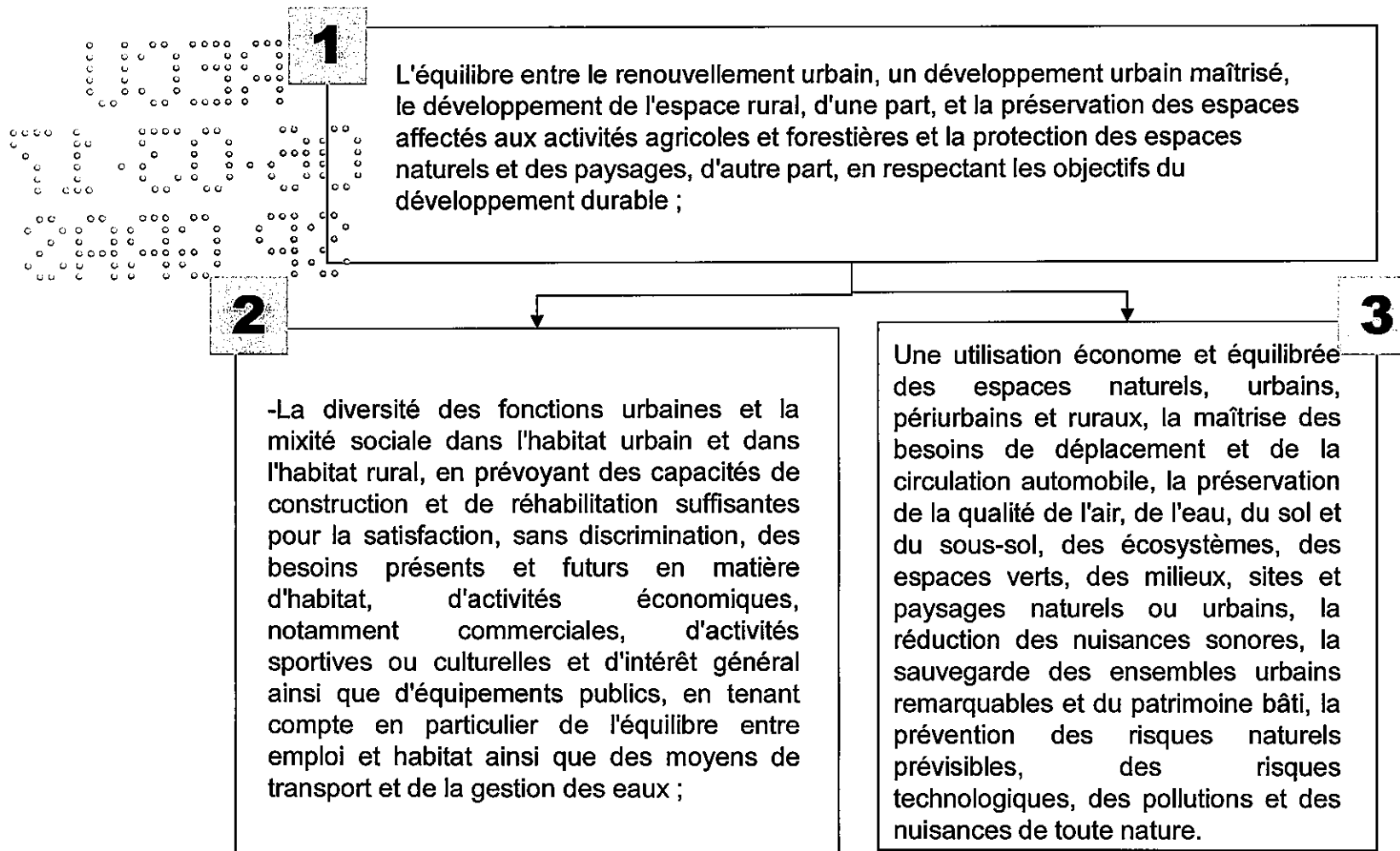
Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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 de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

¹ L. 123-1-5 du code de l'urbanisme.

² L. 123-1-4 du code de l'urbanisme.



PERSPECTIVES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE POUR LA COMMUNE DE ROQUEFORT-LES-PINS

Les données statistiques publiées par l'INSEE indiquent, pour 2012, sur la commune de Roquefort-les-Pins, 6 222 habitants et 3 012 logements dont 2 313 résidences principales.

Avec un taux d'accroissement démographique d'environ 2% par an, la commune de Roquefort-les-Pins a connu, entre 1999 et 2008, une reprise de sa croissance démographique, suite à une stagnation entre 1990 et 1999.

Certains projets en perspective, la proximité au cœur d'une agglomération dynamique devrait inscrire le développement communal dans une tendance similaire.

HYPOTHESES DE CROISSANCE ET ANALYSE DE LA CAPACITE D'ACCUEIL A L'HORIZON 2025

Sur la base de l'état initial du diagnostic socio-démographique ainsi que sur le contexte général dans lequel s'inscrit Roquefort-les-Pins, on peut établir trois hypothèses d'évolution démographique :

- Maintien de la tendance observée au cours de la dernière période 1999-2008 avec un taux de variation annuel moyen de 1.13%, impliquant pour les douze prochaines années une augmentation équivalente à 900 résidents permanents portant la population résidente à environ 7500 habitants environ en 2025.
- Un retour au rythme de croissance proche des dernières décennies, de 1990 à 2008, soit un taux de variation annuel d'environ 1 % impliquant pour les dix prochaines années une augmentation équivalente à 680 résidents permanents portant la population résidente à plus de 7150 habitants en 2025.

- Enfin, un scénario correspondant à la croissance départementale, soit un taux de variation annuel d'environ 0,7 % impliquant pour les dix prochaines années une augmentation équivalente à 460 résidents permanents portant la population résidente à 6700 habitants environ en 2025.

Ces apports de population impliquent une incidence en terme de demande immobilière (en s'appuyant sur la base obtenue en 2006, soit 2,7 personnes par résidence principale) :

Hypothèse 1 - maintien de la croissance : 900 habitants permanents supplémentaires impliquent une demande immobilière estimée à 750 résidences principales (dont 680 logements neufs), soit un rythme de construction estimé à 75 constructions par an

Hypothèse 2 – une croissance régulée : 690 résidents permanents supplémentaires impliquent une demande immobilière estimée à 650 résidences principales (dont 580 logements neufs), soit un rythme annuel estimé à 70 constructions par an.

Hypothèse 3 – dans l'hypothèse d'une harmonisation avec l'évolution départementale : 460 résidents permanents supplémentaires impliquent une demande immobilière estimée à 540 (dont 470 logements neufs) résidences principales environ, soit un rythme annuel compris entre 46 constructions par an.

La demande en logements découle de la projection du desserrement des ménages qui se révèle particulièrement élevée. La taille des ménages est aujourd'hui élevée, tendance qui ne va pas se maintenir en raison du vieillissement de la population.

Dans le scénario 3, la production de logements est en majeure partie destinée aux besoins liés à la diminution de la taille des ménages.

En synthèse : Les hypothèses 1 et 2 sont des scénarios plausibles. L'hypothèse 1 se base sur le maintien de la dynamique économique insufflée par la croissance de Sophia Antipolis.

L'hypothèse 2 se base sur la croissance moyenne observée depuis 1990. Ces deux scénarios auront des incidences en terme d'équipements et infrastructures pour la commune, certaines étant déjà, dans l'état actuel, sous-dimensionnées.

La priorité est au développement des réseaux d'assainissements ainsi qu'à une réflexion sur la gestion des eaux pluviales.

Le réseau viaire sera à développer afin d'améliorer les dessertes locales et l'accessibilité aux principales communes de l'agglomération.

L'offre en équipements et en commerces sera également à densifier.

Ce sont les hypothèses 1 et 2 qui vont être retenues pour l'évolution du territoire à horizon 2025.

La mise en place de projets urbains structurants pour la commune induit une augmentation du nombre de logements et par conséquent, un tendancier d'évolution de la population plus élevé que sur les années précédentes.

Roquefort les Pins	Population 2012 (sources Internet INSEE 08/2015)	taux variation annuel	Population estimée 2015	Population projetée à Horizon 2025	Accroissement estimé entre 2012- 2025 (en nombre d'habitants)
scénario 1- Tendancier	6 222	1,13	6 550	7 448	898
scénario 2 - le 1%	6 222	1,00	6 475	7 152	677
scénario 3- le SCoT à 0,7%	6 222	0,70	6 398	6 860	462

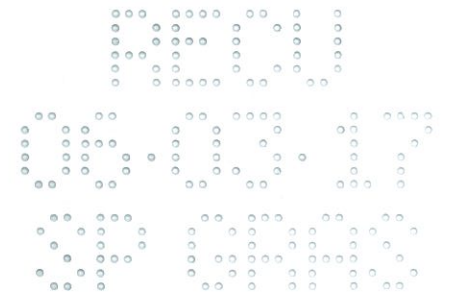
c

Nombre de Résidences principales en 2012	Taille des ménages constatés en 2012	Taille des ménages projetée en 2015	Evolution de la taille des ménages en 2025 si réduction de 1% par an	Besoins diminution de la taille des ménages	Besoins pour l'accueil de la croissance démographique	Besoins pour fluidité du parc 10% du parc nécessaire au besoin démographique	Besoins renouvellement reconstitution du parc (15% du parc antérieur à 1949)	Besoins pour la vacance (2%) + résidences secondaires (10%)	Besoins en logements à l'horizon 2025	Capacité Auto productive du parc d'habitat - 3 logements sur 100 doivent être remplacés chaque année par 1 nouveau logement	Besoins en logements neufs
2 313	2,69	2,67	2,43	235	369	37	35	75	751	69	682
2 313	2,69	2,67	2,43	233	278	42	35	65	653		583
2 313	2,69	2,67	2,43	230	190	29	35	54	537		467



LES ENJEUX DU PLU DE ROQUEFORT-LES-PINS

- **Adapter l'offre de logements en vue d'assurer le maintien d'un équilibre dans la structure démographique communale ;**
 - **Structurer la commune autour d'une réelle centralité ;**
 - **Penser le développement urbain dans son contexte intercommunal ;**
 - **S'orienter vers un développement mesuré de l'urbanisation conciliant protection de l'environnement et extension urbaine ;**
 - **Choisir un développement en fonction de la capacité de la commune à répondre aux besoins de la population à venir en terme d'équipement ;**
 - **Définir un projet en vue du développement économique de la Roque.**



ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES

LES GRANDS PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES DIFFÉRENTES COMPOSANTES DU TERRITOIRE

La croissance passée de Roquefort les Pins a abouti à la mise en place d'un processus de résidentialisation qui soulève plusieurs enjeux en matière d'aménagement du territoire :

- a. la maîtrise des effets négatifs induits par la croissance résidentielle : pressions sur les paysages, augmentation de la circulation, surenchère du foncier et de l'immobilier ;
- b. le confortement des équipements d'infrastructures indispensables à la vie quotidienne et au bon fonctionnement de la commune ;

- c. la promotion des activités économiques : le rôle de l'économie doit être pris en compte, et les espaces nécessaires à son dynamisme doivent être préservés

L'organisation de Roquefort les Pins soulève plusieurs enjeux pour le Plan Local d'Urbanisme ; l'affirmation de la centralité villageoise conditionnée par le maintien de l'offre d'équipements; l'utilisation raisonnée des dents creuses dans les zones d'habitat pavillonnaire, les liaisons entre le centre-village et les secteurs résidentiels.

LES DIFFÉRENTES FORMES ET INTENSITÉS URBAINES

Le développement résidentiel de Roquefort les Pins a abouti à la formation d'un parc de logements monotypé : les maisons individuelles, consommatrices d'espace, prédominent. Leurs impacts sur les paysages, s'ils ne sont pas maîtrisés, peuvent entraîner des mutations négatives et, dégrader le cadre de vie de la commune.

La limitation de l'étalement urbain et la préservation des paysages constituent donc deux enjeux majeurs du PLU. Le développement urbain en continuité des zones déjà bâties et dans les secteurs interstitiels, à proximité des commerces et des services, constitue un moyen de limiter l'étalement urbain. Ce faisant, la diversification

de l'offre immobilière en direction de formes urbaines plus denses figure comme une priorité dans les secteurs centraux, propices à l'accueil de petits collectifs, maisons de ville et logements intermédiaires.

LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'EQUIPEMENTS

L'amélioration sélective des équipements d'infrastructure, et plus singulièrement la desserte des quartiers résidentiels, est une des conditions nécessaires à la poursuite de leur développement.

Les équipements techniques devront également être adaptés : extension des réseaux, collecte des déchets, gestion des eaux pluviales, dans les quartiers destinés à être densifiés.



LES ORIENTATIONS GENERALES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Le cadre boisé de la commune est fragilisé par le mode de développement résidentiel tourné vers l'habitat individuel, ainsi que par les risques. Aussi, la lutte contre la fragilisation de l'environnement et des espaces naturels doit reposer sur :

- la valorisation des sites et des espaces naturels ;

- la prise en compte des risques et la gestion des espaces concernés ;
- les orientations adaptées en terme de développement de l'urbanisation.

LES ORIENTATIONS GENERALES DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Les espaces naturels de la commune sont constitutifs de la trame verte et bleue qui doit être préservée et valorisée au travers du projet de PLU. Son ambition est de définir les contours de la trame verte afin

de conserver les corridors écologiques ; les vallons forment également le socle de la trame bleue (bords de la Miaine, gorges du Loup, vallons de Mardaric et du Sinodon).

ORIENTATIONS GENERALES ET MISE EN ŒUVRE



Les objectifs exposés dans cette partie découlent des orientations générales des politiques.

Ils doivent clarifier et fixer les grands principes qui guideront la traduction réglementaire du projet (zonage et règlement).



Ces objectifs concernent :

- le cadre de vie
- l'habitat et développement des communications numériques
- les transports et les déplacements
- l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

Orientation 1 : Préserver le cadre de vie par la prise en compte de l'environnement

OBJECTIF 1 : PROTEGER ET VALORISER LA TRAME VERTE ET BLEUE DU TERRITOIRE

- Protéger les zones naturelles d'envergures : les sites Natura 2000 : Rivière et Gorges du Loup et Préalpes de Grasse ; les ZNIEFF de type 1 : Basses Gorges du Loup, Massif de Biot ; de type 2 : le Loup ainsi que la ZPS (Zone de Protection Spéciale) directive « Oiseau » des Préalpes de Grasse.
- Préserver la ripisylve du Loup et de Miaine
- Maîtriser les extensions de l'urbanisation en dehors des espaces urbanisés, notamment à l'orée des espaces densément boisés.

OBJECTIF 2 : PROMOUVOIR UNE QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DU DEVELOPPEMENT URBAIN ET ARCHITECTURAL

- Privilégier la qualité urbaine et architecturale des aménagements à venir quel que soit leur vocation (résidentielle, économique, d'équipement),
- Valoriser les espaces publics par des traitements paysagers adaptés au climat (essences méditerranéennes) et révélateur du patrimoine environnemental de la commune (oliviers, horticulture),
- Limiter les ruissellements par des aménagements appropriés, notamment par une gestion des eaux pluviales alternatives (noues, bassins paysagers) sur les secteurs de projet et une végétalisation des vides tel que le parking de l'école Maria Mater.
- Intégrer et anticiper les objectifs de performance énergétique pour les constructions nouvelles : BBC, construction à énergie passive, utilisation de l'énergie solaire dans le mobilier urbain, et favoriser un développement des énergies renouvelables solaires par l'incitation à la pose de panneau solaire ou photovoltaïque ;
- Le secteur du centre village de Roquefort-les-Pins pourra être désigné comme un secteur à performance énergétique amélioré.

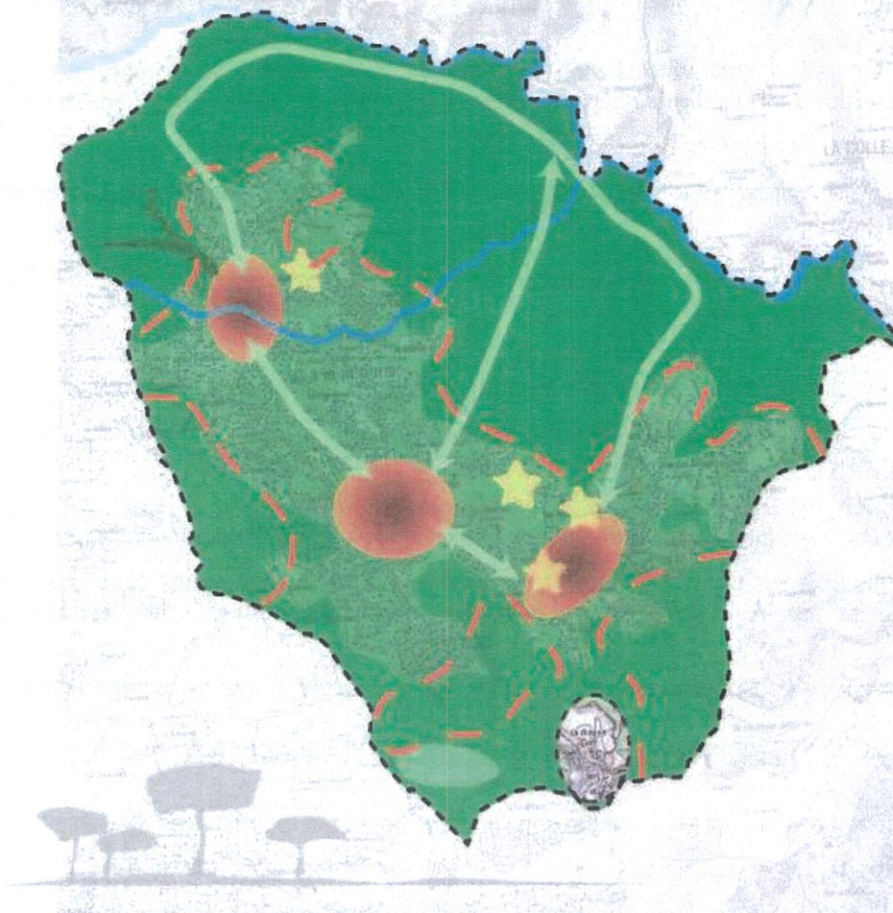
OBJECTIF 3 : PRESERVER LES ELEMENTS IDENTITAIRES DE LA COMMUNE

- Préserver au maximum les vues sur le grand paysage, notamment vers les Préalpes, le massif du Cheiron et les barres de Cavillone.
- Mettre en valeur les hameaux et leur environnement agricole (oliveraies, élevages de gibier),
- Conserver le caractère de « ville-jardin » en assurant la bonne insertion du bâti dans le paysage, et limitant la dilution de l'urbanisation dans les espaces encore peu urbanisés.

OBJECTIF 4 : PRENDRE EN COMPTE ET RESPECTER LES SECTEURS SOUMIS AUX RISQUES

- Limiter le développement urbain dans les zones soumises aux risques d'incendie (zone de danger fort), aux glissements de terrain depuis l'ubac Est jusqu'au Vallon Rouge et sur plusieurs petites zones au sud de la commune, aux risques d'inondation le long du vallon du Mardaric,
- Créer des espaces tampons entre les zones soumises au risque incendie identifié par la PPRIF et les zones urbanisées par le développement de l'activité horticole par exemple,
- Veiller au respect de l'inconstructibilité sur les zones du Vallon de Colle longue et en limite communale du secteur de Villeneuve Loubet où le risque de mouvement de terrain est fort.

Plan Local d'Urbanisme - PADD - 1 - le cadre de vie



Roquefort les Pins

PRESERVER LE CADRE DE VIE PAR LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

- Conservé le caractère de "ville jardin"
- Espace végétal dense à préserver
- Patrimoine bâti de la commune, les hameaux sont à entretenir, rénover, viabiliser
- Secteur à densifier pour limiter l'étalement urbain, développer un caractère villageois tout en conservant les vues
- Vue paysagère à conserver
- Développer les sentiers de ballades / liaisons douces entre les lieux de vie
- Risque d'incendie : limite de la zone d'aléa fort à prendre en compte
- Développement d'un pôle économique majeur d'importance communautaire

ORIENTATION 2 : UNE ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE A ADAPTER AUX BESOINS DE TOUS

Roquefort-les-Pins est une commune au caractère résidentiel fort, attractive pour son agréable cadre de vie et sa proximité au centre de l'agglomération de Sophia Antipolis. Cette attractivité résidentielle va continuer à se développer. Dans ce cadre, il est essentiel pour Roquefort, de définir les contours de son urbanisation future en prévoyant les équipements et infrastructures nécessaires à l'accueil d'une population aux besoins nouveaux.

OBJECTIF 1 : ORIENTER LA CONSTRUCTION NOUVELLE VERS LA NECESSAIRE DIVERSITE DU PARC IMMOBILIER

Cause d'une offre immobilière inadaptée, la commune connaît un départ des jeunes ménages actifs depuis quelques années. Prévoyant l'implantation de nouveaux équipements, il est nécessaire de recomposer l'offre afin de correspondre aux besoins des nouveaux arrivants et d'assurer un équilibre dans la structure démographique communale.

- Poursuivre le développement de l'offre résidentielle sur des secteurs identifiés tel que la future centralité communale, le Plan,
- Promouvoir des opérations de logements permettant la mixité sociale afin de tendre vers les objectifs de la loi SRU et du Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération
- Développer de nouvelles formes d'habitat intermédiaire, de type petit collectif tout en préservant les perspectives paysagères et le cadre de vie existant.

OBJECTIF 2 : PENSER LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION EN FONCTION DE LA CAPACITE DES INFRASTRUCTURES ET EQUIPEMENTS A ASSURER UNE CHARGE SUPPLEMENTAIRE

Avant d'envisager tout nouveau développement communal, il est nécessaire pour la commune, de mettre à jour les infrastructures ainsi que son offre en équipements.

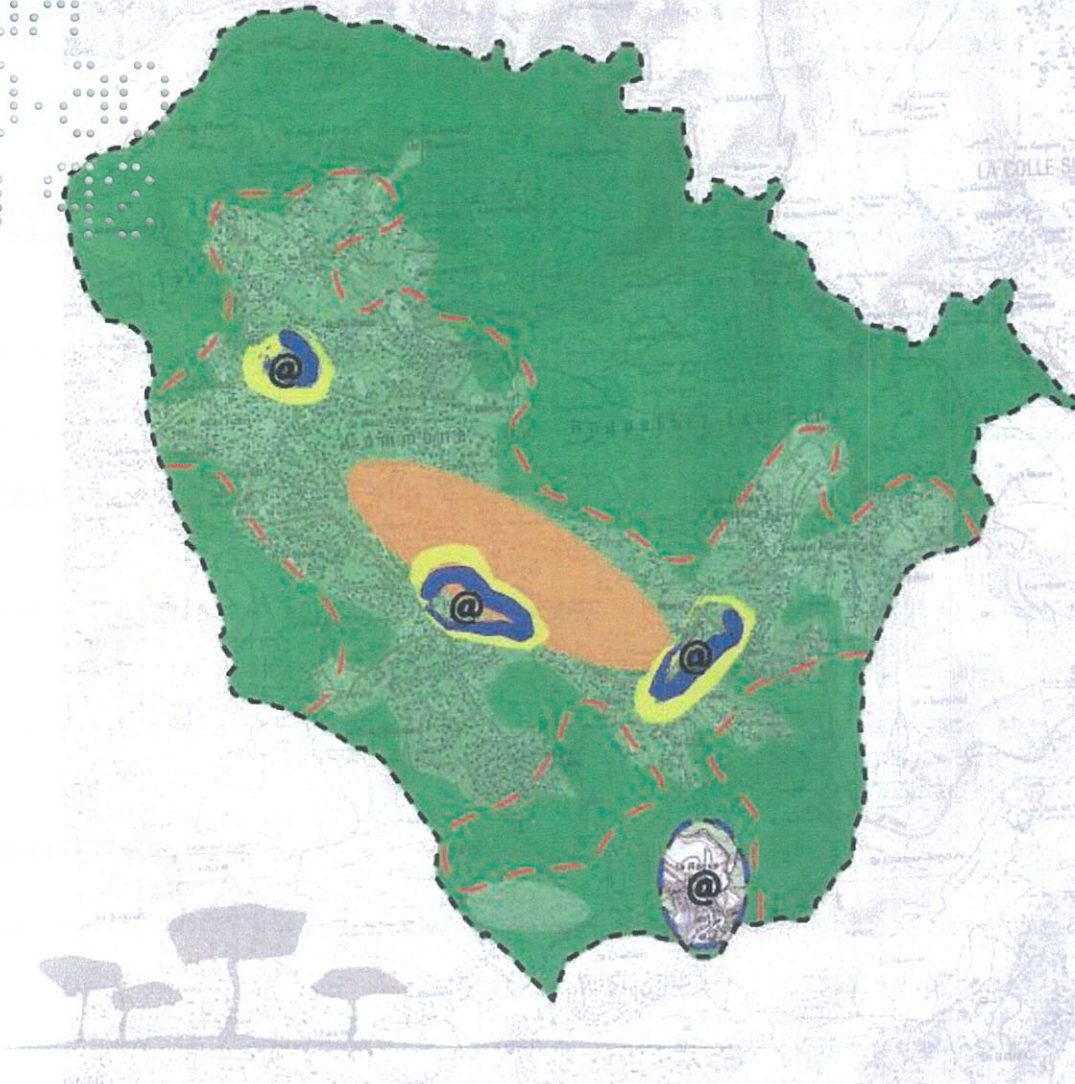
- Gérer l'écoulement des eaux pluviales de façon alternative pour éviter les forts ruissellements et coulées de boue ou la stagnation des eaux en période de crue,
- Veiller à la bonne réalisation des systèmes d'assainissement autonomes et développer les réseaux communs sur les futurs secteurs de projet,
- Prévoir la création d'un nouvel établissement scolaire élémentaire pour assurer l'accueil des nouvelles populations,
- Développer l'accessibilité numérique en câblant la commune en fibre optique.

OBJECTIF 3 : DEFINIR LES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION FUTURE POUR LIMITER L'ETALEMENT URBAIN

- Localiser les disponibilités foncières (Zones Urbaines en projet ou zones AU) et cibler les zones à équiper pour l'accueil de la croissance et de l'offre en logements,
- Limiter la dilution de l'urbanisation dans les espaces encore peu urbanisés pour limiter les risques,
- Organiser un développement urbain plus compact sur et autour des nouvelles centralités.
- Conserver des espaces de faible densité pour ménager des transitions entre les espaces bâtis et les secteurs boisés.

UNE ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE A ADAPTER AU BESOINS DE TOUS

-  Développer des formes d'habitat synonyme de centre village
-  Accompagner le développement de l'habitat par une offre de service et d'équipements adaptée
-  Prolonger la densification des poles par un développement urbain mesuré bénéficiant d'un niveau d'équipement réseau de qualité
-  Préserver le caractère de bois habité
-  Espace végétal dense à préserver
-  Risque d'incendie : limite de la zone d'aléa fort inconstructible
-  Développement d'un pôle économique majeur d'importance communautaire
-  Affirmer l'accessibilité numérique de très haut débit



ORIENTATION 3 : UN DEVELOPPEMENT COMMUNAL A EQUILIBRER, UN DYNAMISME ECONOMIQUE A IMPULSER

La vocation de la commune est essentiellement résidentielle. Le développement de pôles d'activités locaux ou en lien avec l'activité de l'agglomération permettra de trouver un équilibre dans le rapport résidents/actifs, de donner une attractivité nouvelle à la commune.

OBJECTIF 1 : STRUCTURER LA COMMUNE AUTOUR D'UNE REELLE CENTRALITE ET AMELIORER L'EQUIPEMENT COMMERCIAL

Roquefort-les-Pins offre à ses habitants un cadre résidentiel agréable, mais sans l'accompagner de la vie et de la satisfaction des besoins quotidiens. Dans le cadre de la création d'un centre village et d'une dynamisation de l'activité quotidienne, la commune devra mener les actions suivantes :

- Affirmer la centralité de la commune dans le secteur du *Plan* en constituant un réel pôle communal regroupant commerces, équipements et logements,
- Faire de ce pôle un lieu de vie pour les habitants de la commune, porteur d'une identité régionale,
- Y développer un urbanisme mixte (mixité structurelle, mixité sociale) le long de l'axe structurant de la RD2085.

OBJECTIF 2 : ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT URBAIN PAR LA REALISATION ET LA REQUALIFICATION D'EQUIPEMENTS

Avec un développement urbain nouveau et la dynamisation des activités sur la commune, d'autres équipements peuvent être créés ou développés.

- Accompagner le développement culturel de la commune autour de la médiathèque et du cinéma en incitant à la création de nouvelles associations participant à la diversité culturelle,
- Développer les équipements péri-scolaires,

OBJECTIF 3 : PRESERVER L'AGRICULTURE EN FAVORISANT UNE PRODUCTION DE QUALITE

- Mettre en avant la qualité des productions oléicoles et l'élevage sur le terroir communal par une meilleure visibilité de celles-ci, et favoriser de ce fait la vente en circuit court,
- Aider au développement de ces productions par une affectation du foncier à l'agriculture autour des hameaux notamment,
- Envisager la création d'espaces agricoles en limite zones urbanisées – zones naturelles concernées par un fort risque d'incendie.

OBJECTIF 4 : DEFINIR UN PROJET EN VUE DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE LA ROQUE

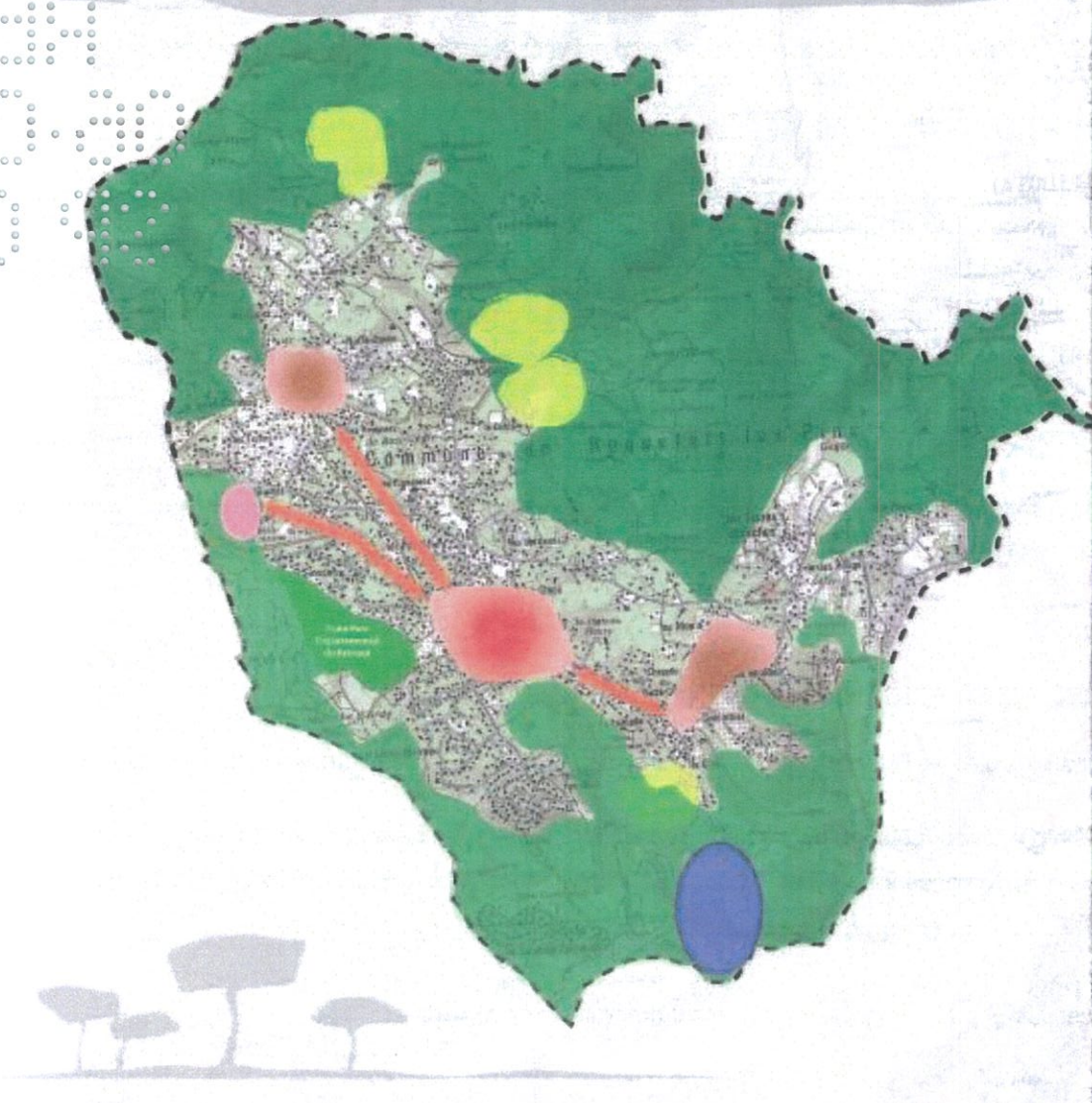
- ⇒ Affirmer la vocation de ce secteur comme zone économique majeure et programmer un projet de développement ;
- ⇒ Equiper le secteur des infrastructures nécessaires pour le bon développement du projet économique ;

Plan Local d'Urbanisme - PADD - 3 - le développement économique

Roquefort les Pins

UN DEVELOPPEMENT COMMUNAL A
EQUILIBRER, UN DYNAMISME
ECONOMIQUE A IMPULSER

-  Faire du secteur du Plan la centralité de la commune
-  Urbaniser le long des axes structurants de la commune
-  Conforter le développement résidentiel et commercial dans deux centralités mixtes (les Fabrons et Aire de la Boule)
-  Favoriser le développement des équipements sportifs au niveau du pôle existant et faciliter son accès mode doux au centre ville
-  Relocaliser les équipements publics
-  Préserver l'activité agricole locale en encourageant une production spécialisée de qualité (oléiculture, élevage et culture de fruits rouges bio, trufficulture, élevage de gibiers)
-  Définir un projet en vue du développement économique de la Roque



ORIENTATION 4 : ALLER VERS DE NOUVEAUX MODES DE DEPLACEMENT

OBJECTIF 1 : AMELIORER LES DESSERTES LOCALES ET L'ACCESSIBILITE AUX NOUVELLES CENTRALITES

Le maillage viaire connectant la commune à celles alentours est de bonne qualité. Le réseau viaire menant aux différentes poches résidentielles également.

- Encourager la réalisation de la liaison RD4 – RD2085 : offrir une meilleure connexion entre le pôle d'animations de Roquefort-les-Pins et les autres pôles d'agglomération et ouvrir un nouvel accès à la technopole de Sophia Antipolis dans l'objectif de réduire la circulation de transit au sein de la commune ;
- Accompagner les actes d'urbanisation d'aménagements viaires faisant une place aux autres utilisateurs que l'automobiliste.

OBJECTIF 2 : INCITER, A L'ECHELLE COMUNALE, A L'UTILISATION DES MODES DOUX

Sans centre, il est difficile d'établir une politique de déplacements axée sur les modes doux. Le fait de développer de nouvelles centralités peut engendrer de nouvelles pratiques que la commune favorisera par la création de nouveaux aménagements.






- Développer les liaisons cyclables quartiers résidentiels – centralité – pôle d'animation en assurant la sécurité du cycliste par des aménagements appropriés en fonction de la dangerosité de la voie,
- Elaborer une charte zones de rencontres/espaces partagés/zone 30 le long de l'axe structurant de la commune (la RD 2085) ainsi que dans les quartiers résidentiels, et autour des équipements scolaires, afin de donner une place aux piétons, cyclistes et autres modes de déplacements doux,
- Développer les stationnements vélo dans les zones d'emploi, commerçantes et d'équipements.

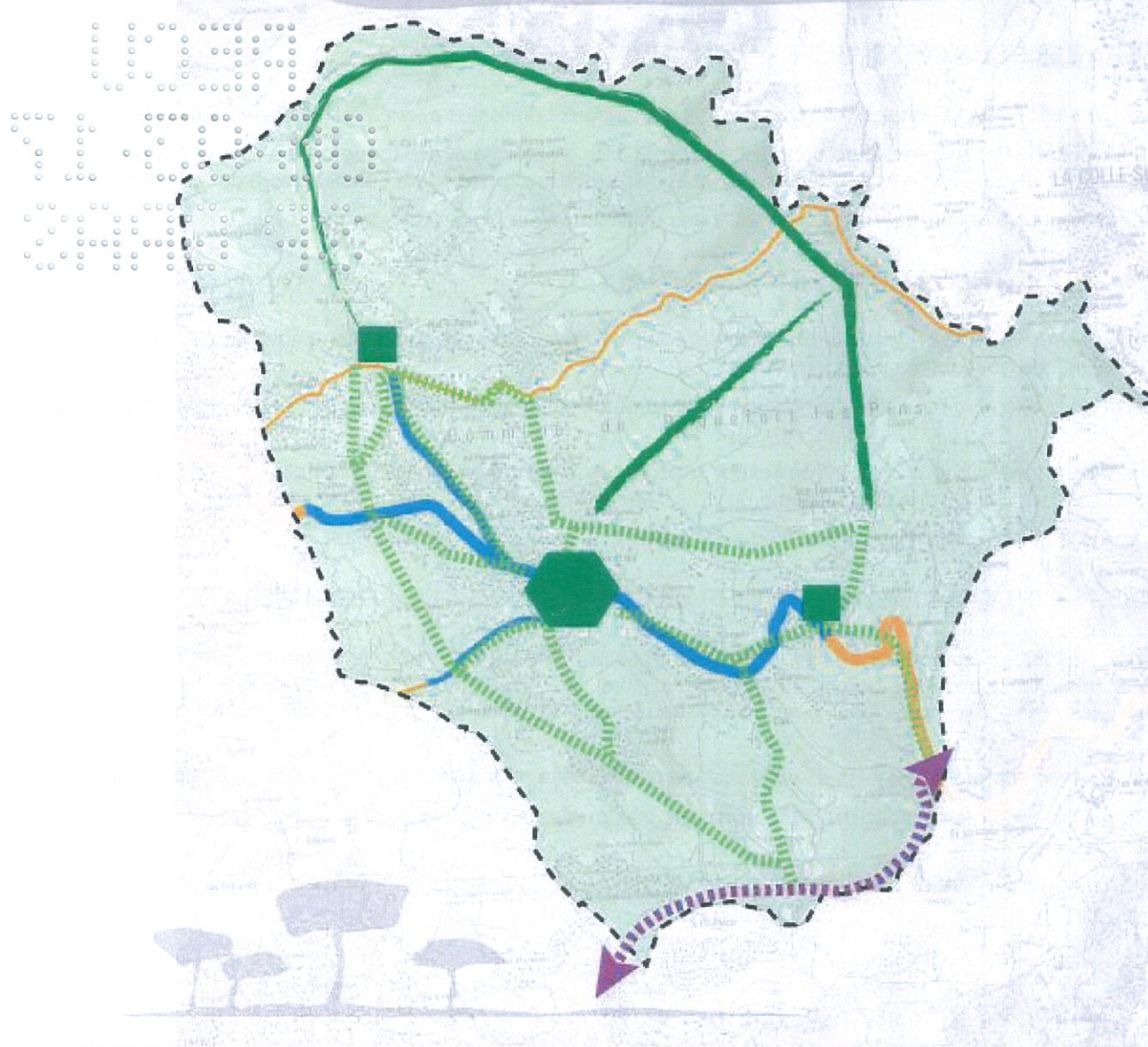
OBJECTIF 3 : CONNECTER AUTREMENT ROQUEFORT-LES-PINS AUX PRINCIPALES COMMUNES DE L'AGGLOMERATION

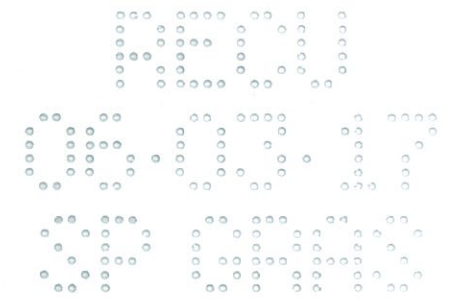
Malgré un réseau viaire de qualité et une proximité aux principales communes de l'agglomération Sophilopolitaine, la commune de Roquefort-les-Pins ne bénéficie pas d'une desserte bus efficace, n'incitant pas ses habitants à l'utilisation des transports en commun. Avec la CASA (Autorité Organisatrice des Transports Urbain) qui gère le réseau urbain Envibus et le Conseil Général des Alpes-Maritimes (AOT) gérant du réseau interurbain TAM, la commune devra insister pour la définition de nouvelles liaisons et fréquences de bus.

- Profiter de la qualité du réseau routier et de la réalisation de projets urbains d'importance communautaire pour développer les accès en bus à la commune.
- Récupérer les poches de stationnement automobile existantes autour des équipements pour la mise en place de parking relais voiture/vélo+bus pour rejoindre les zones d'activités de Sophia Antipolis.
- Encourager les actions de covoiturage entre habitants en menant des campagnes de sensibilisation sur les avantages de ce type de pratique.

ALLER VERS DE NOUVEAUX MODES DE DEPLACEMENTS

-  Faire des centralités des zones de rencontres et des pôles intermodaux (voiture, vélo, bus/car) pour les habitants des quartiers résidentiels environs
-  Faire des axes structurants des voies apaisées incitant la voiture à rouler au pas, l'usage d'autres modes de transports
-  Inciter la création d'une liaison entre les RD4 et 2085 pour faciliter la connexion du pôle d'animation au reste de l'agglomération
-  Multiplier les voies et chemins réservés aux modes doux entre les pôles et les poches résidentielles
-  Proposer l'aménagement de sentiers pédestres pour encourager la pratique de loisirs et la découverte du territoire communal





OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

MAITRISER L'URBANISATION

Les objectifs de limitation de la consommation d'espace sont conditionnés par les scénarios de développement indiquant la croissance démographique attendue, le nombre de logements à produire pour l'accueil de nouveaux habitants.

Le PLU diminue les superficies minimales dans les zones urbaines et initie une démarche de réglementation volumétrique en intégrant des principes gabaritaires pour l'aménagement du centre du village.

DEFINIR L'INTENSITE DES ZONES URBAINES OU À URBANISER

L'objectif du projet de PLU vise à protéger l'environnement tout en favorisant la production d'une offre de logements qui contribue au maintien d'une population active résidente.

Pour ce faire, le développement résidentiel s'appuiera sur les espaces interstitiels des secteurs déjà urbanisés et en continuité des enveloppes urbaines constituées.

Les densités pourront être relevées dans les secteurs de projet bien desservis par les réseaux primaires (voiries, équipements).

DELIMITER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

La protection et la valorisation des paysages et des milieux naturels constituent une orientation importante du projet de PLU. Cet objectif repose sur la délimitation des espaces naturels, forestiers et agricoles.

**CHIFFRER LA CAPACITE FONCIERE A HORIZON 2025 EN FONCTION DU
COEFFICIENT DE BIOTOPE**

Le coefficient de Biotope est un outil qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le règlement du PLU peut imposer « une part minimale de surfaces non imperméabilisées afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

En zone UZ, il n'y a pas de capacité foncière car les terrains sont déjà exploités.

Le potentiel foncier encore disponible sur la commune de Roquefort-les-Pins, après avoir retiré, les Espaces Boisés Classés et les territoires classés en Zone rouge de Prévention des Risques Incendies, est de **30.12 hectares**.

Zonage	% Espace vert	Coefficient Biotope	Capacité foncière (ha)	Surface non constructible (ha)	Total Constructible (ha)
UA	Il n'y a pas de coefficient de biotope	0	2	0	2
UB	80% de la superficie de chaque unité foncière doit être maintenue sous forme d'espace vert	0,8	19,8	15,84	3,96
UC	80% de la superficie de chaque unité foncière doit être maintenue sous forme d'espace vert	0,8	87,3	69,84	17,46
UD	80% de la superficie de chaque unité foncière doit être maintenue sous forme d'espace vert	0,8	9,2	7,36	1,84
UE	Il n'y a pas de coefficient de biotope	0	3	0	3
1AU	80% de la superficie de chaque unité foncière doit être maintenue sous forme d'espace vert	0,8	9,3	7,44	1,86
Total pour la commune de Roquefort-les-Pins					30,12

