Roquefort-Les-Pins

fortis ut rupes

Mairie de Roquefort-les-Pins
Place Antoine Merle
06330 ROQUEFORT-LES-PINS

MAITRE D' OUVRAGE

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION SIMPLIFIEE n°2

Commune de Roquefort-les-Pins

Rapport de présentation incluant une évaluation environnementale

Vu pour être annexé à la délibération du 30 janvier 2024
Approuvant les dispositions de la Modification Simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme

le Maire
Michel Rossi

MAIRIE de ROQUEFORT-LES-PINS

SOMMAIRE

I - LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIE 5

II - CONTENU DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE 2 DU PLU DE ROQUEFORT-LES-PINS 9

II.1 - CONTEXTE 11
II.2 - 5 EVOLUTIONS PONCTUELLES DU REGLEMENT D'URBANISME 14

III - CONTEXTUALISATION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE 23

IV - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME 45

IV.1 - PREAMBULE 46
IV.2 - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES 47
IV.3 - JUSTIFICATION DU SCENARIO RETENU AU REGARD DES PROBLEMATIQUES ENVIRONNEMENTALES (SCENARIO AU FIL DE L'EAU) 65
IV.4 - INTEGRATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DANS LES CHOIX DU PADD 70

V - MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES 82

V.1 - LES CHOIX EN MATIERES DE DISPOSITIONS GENERALES 83
V.2 - LES CHOIX EN MATIERES DE ZONES URBAINES 85
V.3 - LES CHOIX EN MATIERE DE ZONE A URBANISER 147
V.4 - LES CHOIX EN MATIERE DE ZONE AGRICOLE 156
V.5 - LES CHOIX EN MATIERE DE ZONE NATURELLE 161
V.6 - LES CHOIX EN MATIERE D'EMPLACEMENTS RESERVES 169
V.7 - BILAN DES EVOLUTIONS POS/PLU 174

VI - EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE ŒUVRE DU PLU 175

VI.1 - LES INCIDENCES SUR LA RESSOURCE EN EAU ET MESURES 177
VI.1.1 - LES BESOINS EN EAU 177
VI.1.2 - LES BESOINS DE TRAITEMENT DES EAUX USEES 177
VI.1.3 - LA GESTION DES EAUX PLUVIALES 177
VI.2 - LES INCIDENCES SUR LES POLLUTIONS ET NUISANCES ET RISQUES ET MESURES 179
VI.2.1 - LA POLLUTION ATMOSPHERIQUE DUE AUX TRANSPORTS 179
VI.2.2 - LA POLLUTION ATMOSPHERIQUE DUE AUX SECTEURS RESIDENTIEL ET TERTIAIRE ET A L'UTILISATION DES ENERGIES RENOUVELABLES 179
VI.2.3 - LES NUISANCES SONORES 179
VI.2.4 - LES RISQUES 180
VI.3 - LES INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS 182
VI.4 - LES INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE ET LES MILIEUX AGRICOLES 187
VI.5 - LES INCIDENCES SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE 188
VI.6 - LES INCIDENCES SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE 190
VI.7 - LES INCIDENCES SUR LES SITES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHES 197

VII - LES INCIDENCES PREVISIBLES SUR LE RESEAU NATURA 2000 205

VII.1 - LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE, NATURA 2000 ET LES DOCUMENTS D'URBANISME 206
VII.2 - LA COMMUNE ET NATURA 2000 209
VII.3 - LES INCIDENCES PREVISIBLES SUR LE RESEAU NATURA 2000 211

VIII - INDICATEURS DE SUIVI 214

IX - RESUME NON TECHNIQUE 217

IX.1 - RESUME DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL 218
IX.2 - RESUME DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 220
IX.3 - RESUME DES CHOIX RETENUS 221
IX.4 - RESUME DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 222
G. INCIDENCES NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES 222

I - LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIE



Afin de procéder à des évolutions mineures de son règlement d'urbanisme, la Commune de Roquefort-les-Pins a retenu la procédure de modification simplifiée, définie par les articles L.153-45 et L.153-48, du Code de l'Urbanisme pour l'évolution de son document d'urbanisme communal.

Cette procédure de Modification Simplifiée est permise si elle n'a pas pour effet

- *« soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- *soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- *soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- *soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code ».*

La procédure de Modification Simplifiée n°2 a été engagée par Arrêté du Maire du 17 avril 2023 et transmise aux Personnes Publiques pour un délais de 3 mois.
Dans ce cadre, la Modification Simplifiée a également été transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale au titre de l'examen de son Evaluation Environnementale.

Evolutions du dossier de Modification Simplifiée suite à l'avis de la MRAE

Le Conseil Municipal a statué sur le dossier de Modification Simplifiée par délibération du 3 octobre 2023 suite aux avis émis par les Personnes Publiques Associées dont l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale et l'avis de Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes. Le dossier de Modification Simplifiée a été mis en jour, avec :
- le retrait de son premier point qui envisageait de permettre le changement de destination vers de l'habitat, sous condition d'emprises et de hauteur, des annexes implantées dans les marges de recul des zones UB, UC et UD.
- le retrait de son second point qui consistait à autoriser une voirie nouvelle localisée dans la zone 2AUh.
L'évaluation environnementale a été mise à jour en conséquence.

A l'issue de la Mise à Disposition d'un mois, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des Personnes Publiques qui ont été joints au dossier, et des observations du public, est approuvé par délibération du conseil municipal.
Ces éventuelles modifications ne devront pas porter atteinte à l'économie générale du PLU et devront être conformes à l'intérêt général.

RAPPEL DE L'AVIS DE LA MRAE CONCERNANT LA NECESSITE DE REALISER UNE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE. – 7 février 2023

Considérant que la commune de Roquefort-Les-Pins (06), d'une superficie de 22 km², compte 7 183 habitants (recensement 2019) ;
Considérant que le plan local d'urbanisme (PLU), approuvé le 28 février 2017 a fait l'objet d'une évaluation environnementale ;

Considérant que la modification simplifiée n°2 du PLU a pour objet de :
• autoriser le changement de destination et la réfection des constructions existantes dans les marges de recul en zone urbaine ;
• autoriser les accès et voiries dans les zones d'urbanisation futures 2AUH ;
• permettre le déploiement des panneaux photovoltaïques sur les toitures planes et des dérogations en cas de surimposition ;
• clarifier l'exécution des clôtures dans les zones urbaines résidentielles ;
• corriger une erreur matérielle de délimitation des zones d'écoulement pluvial reportée sur le plan graphique au niveau du secteur « chemin du Puits » (quartier de Notre Dame) ;
Considérant que le dossier ne présente pas, pour les changements de destination et pour la création de voirie en zone 2AUH, ni « les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité » de ces secteurs de projets, ni les éléments d'appréciation nécessaires pour vérifier les incidences de la modification du PLU 1 comme requis par le 2° d) de l'article R104-34 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que le territoire de la commune est concerné par :
• le plan de gestion quantitative de la ressource en eau (PGRE) du bassin versant du Loup ;
• l'Atlas des zones inondables sur la commune de Roquefort-Les-Pins ;
1 Les périmètres (sites Natura 2000, ZNIEFF), les habitats et les espèces, les ressources en eau potable, la capacité du réseau d'assainissement, les paysage et patrimoine bâti et les risques d'inondation
• le site Natura 2000 « Rivière et Gorges du Loup » ;• la ZNIEFF2 de type II « Le Loup »
• la zone humide de « Mardaric » ;• la trame bleue de « Miagne » et le réservoir de biodiversité « Basse Provence Calcaire » identifiés au SRADDET3 PACA ;• la présence du site inscrit de « Théoule à Nice ».

Considérant que selon le dossier, 1 108 constructions sont potentiellement concernées par le changement de destination, notamment vers du logement, et qu'aucune information n'est présentée pour en apprécier les incidences concernant les besoins supplémentaires et leur adéquation vis-à-vis de la ressource en eau potable, l'adéquation de la capacité de la step, les incidences en cas d'assainissement non collectif, la vulnérabilité vis-à-vis du risque d'inondation, la gestion des déchets et le trafic induit.

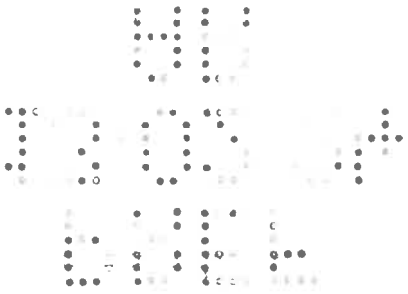
Considérant que la commune de Roquefort-Les-Pins, située dans un bassin déficitaire pour la ressource en eau potable, est soumise à l'application du PGRE du bassin versant du Loup4 et que le dossier ne précise pas les mesures à mettre en œuvre par la commune au titre des actions pour « réduire les consommations et diffuser une culture de la rareté de l'eau » (axe 1 du PGRE) ;

Considérant que les secteurs situés en zones d'urbanisation futures 2AUH sont susceptibles d'abriter des habitats naturels et des espèces, dont des espèces protégées, et que l'aménagement d'accès et voiries peut entraîner la destruction ou l'altération d'habitats ;
Considérant que le dossier ne fournit d'information ni sur les caractéristiques de ces voiries et accès, ni sur leurs incidences sur la biodiversité ;

Considérant les incidences potentielles de la modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme sur l'environnement, qui concernent notamment :• l'adéquation besoin / ressource en eau ;• l'assainissement collectif et non collectif ;• la protection de la biodiversité, dont potentiellement des espèces protégées ;• la gestion des déchets ;• les déplacements et la mobilité ;• l'exposition de la population aux risques d'inondation• le paysage en lien avec le site inscrit.

Considérant que, compte tenu des enjeux environnementaux relevés, des mesures précises d'évitement, de réduction et, le cas échéant, de compensation des incidences de cette modification simplifiée méritent d'être formulées et mises en œuvre.

II - CONTENU DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE 2 DU PLU DE ROQUEFORT-LES-PINS



II.1 - CONTEXTE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Roquefort-les-Pins a été approuvé le 28 février 2017.

Il organise le territoire autour d'un centre urbain (ou des noyaux anciens) constitué par la zone UA, lui-même entouré par des espaces, plus ou moins densément urbanisés définis principalement par les zones UB et UC. Il est précisé que ces dernières zones ont une vocation principalement résidentielle, même si elles autorisent depuis la Modification n°1 de 2019, des équipements hôteliers, de santé, de maison de retraite et de remise en forme.

En limite d'urbanisation, se trouvent les zones pavillonnaires de faible densité UD. Les zones UE sont, quant à elles, destinées aux équipements collectifs publics. En règle générale, le réseau d'assainissement dessert l'essentiel des zones UA et UE.

Dans le détail, les zones urbaines correspondent aux surfaces suivantes :

Zones	Surface (en ha)	% Commune
UA	20,18	0,93%
UB	352,87	16,32%
UC	382,03	17,67%
UD	49,09	2,27%
UE	28,39	1,32%
TOTAL	**842,83**	**38,99%**

Il apparaît que les zones UB et UC représentent près du tiers de la superficie du territoire communal.

Le reste du territoire communal correspond aux zones agricoles et naturelles, protégées par les Espaces Boisés Classés et soumises pour l'essentiel au Plan de Prévention du Risque Incendie.

A la suite de la Modification Simplifiée n°1 approuvée en avril 2022, le Conseil Municipal de Roquefort-les-Pins souhaite procéder à de nouvelles adaptations mineures sur le règlement d'urbanisme sur les points suivants :

Point MS 2 – 3 évolutions réglementaires ponctuelles

1/ ajouter aux articles 11 des zones UB, UC et UD et à l'article PE1 des dérogations pour l'installation des panneaux photovoltaïques dans les zones UA (exception UAa), UB, UC et UD, et deux conditions dérogatoires en surimposition de couverture existante

2/ clarifier l'exécution des clôtures dans toutes les zones urbaines aux articles 11

3/ corriger une erreur matérielle figurant sur le document graphique liée à une zone d'écoulement pluvial constatée comme inadéquate au regard de la topographie, et désormais objectivée par la mise à disposition de nouvelles mesures topographiques plus précises (levée LIDAR).

II.2 - RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Ce rapport présente la modification simplifiée N°2 du PLU de Roquefort les Pins et l'évaluation environnementale conduite conjointement aux études, en application de l'article R1515-3 du code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale du projet de modification simplifiée n°2 du PLU a été menée par la Ville **au regard de la décision n° 2023ACPACA10 émise par la MRAe en date du 7 février 2023 portant obligation, suite à l'analyse de la demande d'examen au cas-par-cas, de réaliser l'évaluation environnementale de la Modification Simplifiée du PLU.**

L'évaluation environnementale transmise a fait l'objet d'un second avis n°2023APACA34/3506 à partir duquel le Conseil Municipal de ROQUEFORT-LES-PINS à statuer par délibération du 3/10/2023:

- sur le retrait du point 1 de la Modification Simplifiée n°2 qui envisageait de permettre des changements de destination en direction de l'habitat pour les annexes implantées dans les marges de recul et réalisées avant l'approbation du PLU sous réserve de disposer d'une emprise supérieure à 35 m².

- sur le retrait du point 2 qui prévoyait la localisation précise de l'ouvrage routier à réaliser dans le secteur des Claps (zone 2AUH) pour permettre un désenclavement d'une unité foncière en attente d'une autorisation d'urbanisme,

Les 3 autres mesures restantes de la Modification Simplifiée consistent :
- à faciliter la mise en œuvre du photovoltaïque dans toutes les zones U (sauf les zones d'habitat ancien des hameaux dits UAa)
- à uniformiser l'aspect des clôtures
- à corriger une erreur matérielle liée à une zone d'écoulement pluvial dans le secteur du chemin du Puits

La modification Simplifiée n°2 du PLU respecte les dispositions du Code de l'urbanisme, et notamment l'article L.153-34. Elle n'affecte pas de nouveaux espaces naturels ou agricoles qui n'étaient pas déjà inscrits précédemment dans le PLU initial. Elle n'a pas vocation :

- à changer les orientations définies par le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) en ce qu'elle ne comporte pas d'évolution d'usage du droit du sol (destinations inchangées) ni de densité, ni la capacité d'accueil du document d'urbanisme
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser inscrite au PLU depuis plus de 9 ans ou n'ayant pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Le tableau figurant page 17 synthétise les incidences de la modification Simplifiée du PLU et les mesures visant à les éviter, les réduire voir les compenser.

S'agissant de la méthode utiliser pour la réalisation de l'évaluation environnementale de la modification du PLU :

- La description de l'état initial repose sur le diagnostic territorial et l'Etat Initial de l'Environnement contenu dans le rapport de présentation en PLU en vigueur et réalisé par les cabinets Citadia Conseil et Even Conseil entre 2012 et 2017
- Des recherches bibliographiques et dans des bases de données publiques disponibles sur l'internet (telles que les bases de données INSEE, BASIAS, BASOL, ATMO Normandie, ...),
- La description du projet de modification Simplifiée du PLU menée par la Commune

II.3 - 3 EVOLUTIONS PONCTUELLES DU REGLEMENT D'URBANISME

1/ permettre le déploiement du photovoltaïque sur les toitures planes et des dérogations en cas de surimposition

Le Règlement d'Urbanisme de Roquefort-les-Pins comporte un volet performance environnemental au sein duquel la réalisation de dispositifs de production d'énergies renouvelables est dynamisée sous réserve toutefois que ces installations s'intègrent au plan de toiture, avec le refus de voir la cohérence architecturale des pans de toiture remise en cause par l'omniprésence de modules de production d'énergies renouvelables (panneaux, tuyauteries, câblages....).

Devant la réticence de nombreux pétitionnaires de recomposer l'étanchéité de leur construction et leur pans de couverture, le Plan Local d'Urbanisme propose une modulation de cette règle dans les zones U (sauf les secteurs UAa)

1/ aux articles 11 des zones UA (sauf secteurs UAa), UB, UC et UD, un alinéa est introduit au paragraphe 4 pour admettre les toitures planes seulement dans le cas d'installation du photovoltaïque par ajour, ces dispositifs étant alors peu perceptibles dans l'environnement

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

3. aspects des toitures

Les toitures seront à faible fente (inclinaison de 25 à 33%) et seront réalisés en matériaux traditionnels : tuiles rondes et tuiles romanes

- les toitures planes sont autorisées pour les annexes et les dépendances à condition qu'elles soient couvertes par des dispositifs de production d'énergies renouvelables,

2/ à l'article PE 1 pour ajouter les trois dérogations visant à accélérer la diffusion des dispositifs d'énergie renouvelable liés aux panneaux photovoltaïques

- soit en étant mis en œuvre sur une toiture plane (cf ci-dessus)
- soit étant installé sur la plaque d'étanchéité par la dépose du premier jeu de tuiles de couverture
- soit en surimposition des toitures, mais dans une limite de 15 cm de hauteur maximale par rapport à l'existant.

ARTICLE PE 1 PROMOTION DE LA SOBRIETE ENERGETIQUE

En adéquation avec les objectifs du Plan Energies du Conseil Départemental des Alpes Maritimes qui favorise le déploiement des énergies renouvelables, le Plan Local d'Urbanisme promeut le développement des énergies solaires en les autorisant, dans le cadre des occupations et utilisations du sol admises par son règlement.

A l'exception des secteurs de hameaux historiques de Roquefort (secteurs UAa) la création et l'utilisation des capteurs solaires, y compris sur les toitures, est autorisée sous réserve que :
- les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage. Pour les constructions neuves, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.
- pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masqué par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posés au sol, etc...)

Dispositions ajoutées par la Modification Simplifiée n°2 accordant 3 dérogations à la pose des panneaux photovoltaïques en surimposition de toiture
A l'exception des secteurs de hameaux historiques de Roquefort (secteurs UAa), les installations de capteurs photovoltaïques en surimposition de toiture existante sont seulement admises :

1 - sur les toitures planes des annexes et dépendances autorisées aux articles 11 des zones UA, UB, UC et UD,
2 - si elles sont posées directement sur les Plaques Sous Tuile (PST) après retrait des tuiles présentes
3 - en cas d'impossibilité d'intégrer ou de poser directement sur les Plaques Sous Tuiles (PST), les installations photovoltaïques seront autorisées en surimposition à la condition de ne pas dépasser une hauteur maximale comprise entre 9 et 15 centimètres au-dessus des tuiles.

2/clarifier l'exécution des clôtures dans les zones urbaines résidentielles

Devant l'hétérogénéité des traitements des clôtures réalisées ces dernières années, le PLU souhaite simplifier la réglementation de leur réalisation dans chacun des articles 11 des zones UA,UB,UC et UD.

La réglementation standard définie sera désormais la suivante
* toutes les clôtures sont limitées à 2 mètres de haut, à l'exception des portails qui pourront être plus élevés
* la hauteur maximale du mur-bahut est fixée à 70 cm, la partie supérieure de la clôture devant être mise en œuvre par un dispositif à claire-voie (grille, piquets et grillages) pouvant être doublé par une haie végétale.

3/ corriger une erreur matérielle de délimitation des zones d'écoulement pluvial reportée sur le document graphique dans le secteur du chemin du Puits dans le quartier Notre Dame

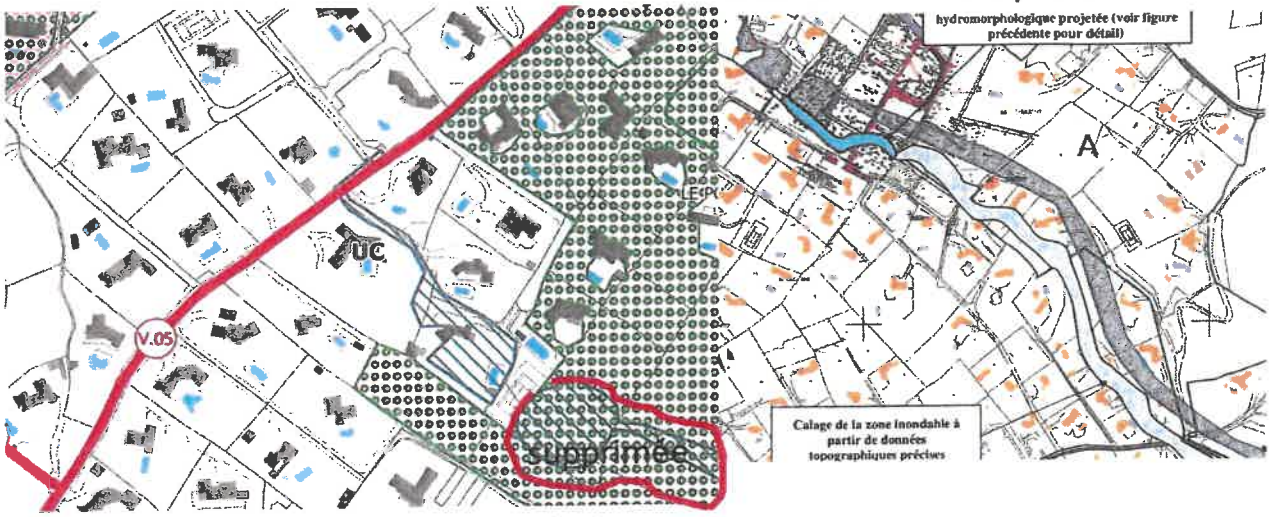
Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur a délimité des secteurs d'écoulement pluvial, à partir du travail d'expertise d'un cabinet expert en hydrologie mené en 2011. A cette époque le référentiel topographique disponible était limité ne permettant qu'une lecture d'approche à 10 mètres d'équidistance.

Aujourd'hui un administré conteste la délimitation du secteur d'écoulement aux bords de l'avenue du Puits, en prenant appui sur la topographie naturelle du terrain démontrant que la rupture de pente vers le talweg est située bien au-delà de la construction existante comme l'expose le profil en travers restitué par le Géoportail.

La Modification Simplifiée prend acte du nouveau relevé et corrige l'erreur matérielle en faisant évoluer la délimitation du secteur d'écoulement pluvial.

Plan Local d'Urbanisme en vigueur

Nouvelle délimitation apportée par la Modification Simplifiée



Correction d'une erreur matérielle sur le Chemin du Puits concernant la zone d'écoulement pluvial

II.4 - JUSTIFICATIONS DES CHOIX ET DES INCIDENCES DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Thématique	Enjeu	Effets environnementaux possibles de la Modification Simplifiée	Mesures adoptées	Effet résiduel	Coût des mesures	Suivi des mesures
Physique						
Climat	Fort	Positif – le développement du photovoltaïque va se généraliser sur l'ensemble des zones urbaines	Réduction - Promotion du photovoltaïque sur toutes les catégories de construction	Très faible	Sans objet	Observatoire des autorisations d'urbanisme pour l'installation du photovoltaïque
Topographie	Faible	Sans effet	Sans objet	Très faible	Sans objet	Sans objet
Sol et sous sol	Faible	Sans effet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Milieux aquatiques						
Eaux superficielles et souterraines	Fort	Sans effet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Eau Potable	Fort	Sans effet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Eaux usées	Fort	Sans effet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Eaux pluviales	Faible	Faible – pas d'imperméabilisation nouvelle	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet

Thématique	Enjeu	Effets environnementaux possibles de la Modification Simplifiée	Mesures adoptées	Effet résiduel	Coût des mesures	Suivi des mesures
Milieu naturel						
Protection réglementaire	Fort	Faible – pas d'incidences d'artificialisation dans les périmètres à statut que sont les ZNIEFF et les sites Natura 2000.	Sans objet (protection par Espace Boisé Classé au PLU)	Très faible	Sans objet	Suivi des occupations du sol dans les sites protégés
Espaces Agricoles et Forestiers	Faible	Sans effet	Sans objet	Très faible	Sans objet	Sans objet
Biodiversité et continuité écologique	Fort	Faible – la mise en cohérence des clôtures permet d'améliorer leur transparence	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Zones humides	Faible	Faible – la Modification Simplifiée ne produit pas d'urbanisation nouvelle dans les zones sensibles proche des cours d'eau du Loup et de la Miagne	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Contexte sociaux économiques						
Population activités économiques et équipements	Faible	Sans effet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Réseaux et servitudes	Faible	Sans effet	Sans objet	Très faible	Sans objet	Sans objet
Mobilités et transports	Faible	Sans effet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet

Thématique	Enjeu	Effets environnementaux possibles de la Modification Simplifiée	Mesures adoptées	Effet résiduel	Coût des mesures	Suivi des mesures
Paysages et patrimoines						
Occupation du sol	Faible	Sans effet	Sans objet	Très faible	Sans objet	Sans objet
Paysage et urbanisme	Faible	Faible – impacts visuels des installations photovoltaïques	Réduction : incitation à l'installation sur les toitures planes pour réduire la présence visuelle	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Patrimoine historique et archéologique	Faible	Faible -	Evitement – maintien des couvertures traditionnelles dans les vieux hameaux	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Risques						
Risques Naturels	Fort	Sans effet	Sans objet	Très faible	Sans objet	Sans objet
Risques Technologiques	Inexistant	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet

Thématique	Enjeu	Effets environnementaux possibles de la Modification Simplifiée	Mesures adoptées	Effet résiduel	Coût des mesures	Suivi des mesures
Pollution						
Pollution des sols et de l'eau	Faible	Sans effet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Pollution de l'air	Faible	Sans effet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Pollution lumineuse	Faible	Sans effet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Santé						
Exposition au bruit	Faible	Sans effet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Production de déchets	Fort	Sans effet	Sans effet	Sans objet	Sans objet	Sans objet

II.5 - INCIDENCES POTENTIELLES SUR LE RESEAU NATURA 2000

Les dispositions de la Modification Simplifiée ne produisent pas d'incidence nouvelle sur le réseau Natura 2000 au regard de l'évaluation environnementale globale du Plan Local d'Urbanisme

- promotion des modules photovoltaïques – sans incidence sur le réseau Natura 2000
- cohérence des clôtures – sans incidence sur le réseau Natura 2000
- correction d'une erreur matérielle de délimitation d'une zone d'écoulement pluvial - sans incidence sur le réseau Natura 2000



II.6 - INDICATEURS DE SUIVI ET DEMARCHE METHODOLOGIQUE

- Observatoire des autorisations d'urbanisme pour l'installation du photovoltaïque – nouvel indicateur d'évaluation
- Suivi des occupations du sol dans les sites protégés (déjà dans Evaluation Environnementale PLU – consommation de l'espace)

Méthodologie de l'évaluation environnementale – construction d'un tableur de synthèse des impacts envisagés de la Modification Simplifiée et adaptation des dispositions retenues pour éviter / réduire et compenser.
Sources utilisées – Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme Citadia / Even Conseil 2017.

III - CONTEXTUALISATION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

1. LE CONTEXTE COMMUNAL ET INTERCOMMUNAL

1.1. Le contexte communal

Commune des Alpes-Maritimes située sur le Plateau de Valbonne, vaste plan incliné se terminant sur la mer par les collines de Vaugrenier et limitée au Nord par la Vallée du Loup, Roquefort-les-Pins s'étend sur un vaste territoire de 2 153 hectares. Sa population est de 7 183 habitants (INSEE 2019).



Localisation de la commune de Roquefort-les-Pins

1.2. Contexte administratif et regroupement intercommunal

Roquefort-les-Pins appartient au canton de Villeneuve Loubet qui comprend également 3 autres communes : Saint-Paul de Vence, La Colle sur Loup et Villeneuve Loubet.

Roquefort-les-Pins est adhérente de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA), créée en Janvier 2002, regroupant 24 communes et 176 933 habitants (INSEE 2015). L'établissement intercommunal se positionne autour de 7 compétences :

- Le développement économique
- L'aménagement de l'espace communautaire
- L'habitat
- La politique de la ville
- La voirie d'intérêt communautaire
- L'environnement, le cadre de vie
- Les équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire



Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA)

A une échelle plus locale, Roquefort-les-Pins se caractérise par :

- une grande proximité avec les pôles urbains principaux et un pôle économique d'envergure nationale,
- un fort développement démographique au cours des trois dernières décennies, mais dans un contexte départemental davantage tendu,
- un cadre paysager de grande qualité qui constitue le fond de scène de la Côte d'Azur,
- un habitat de faible densité qui s'est développé de façon extensive sous forme d'habitat individuel,
- un caractère résidentiel fortement marqué et amplifié par l'absence d'une centralité.

2. LES PRINCIPAUX PLANS ET PROGRAMMES

2.1. Les documents avec lesquels le PLU doit être compatible

2.1.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale de la CASA

Le Schéma de Cohérence Territoriale de la CASA a été initialement approuvé le 5 mai 2008 et est resté en vigueur jusqu'à ce qu'une décision judiciaire prononce sa caducité au motif d'absence de son actualisation, et notamment sa Grenilisation.

Le Plan Local d'Urbanisme de Roquefort-les-Pins a été conçu entre 2012 et 2017 à partir de son Document d'Orientations Générales et a pleinement justifié son contenu sur ses fondements.

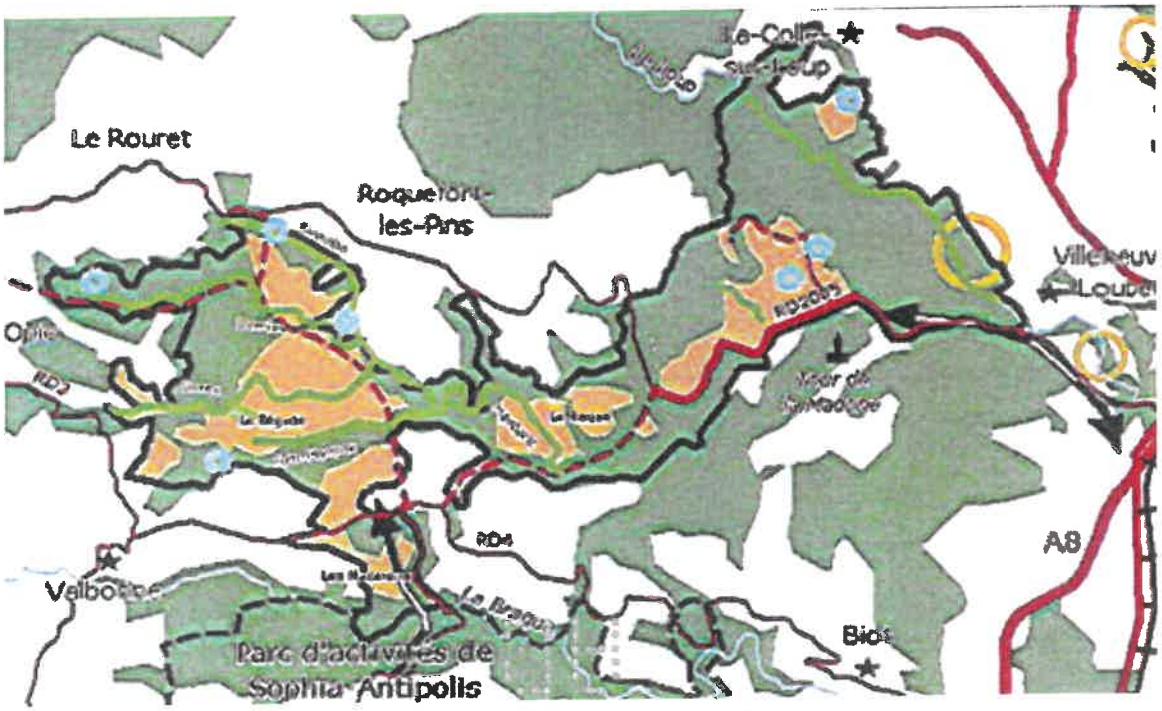
L'élaboration du nouveau Schéma de Cohérence Territoriale a été engagée le 5 octobre 2020 en intégrant le nouveau Plan Climat Aire Energie Territorial. L'état d'avancement du SCoT est en avril 2023 au niveau de l'élaboration du Diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement sans que ces documents aient été présentés en concertation publique.

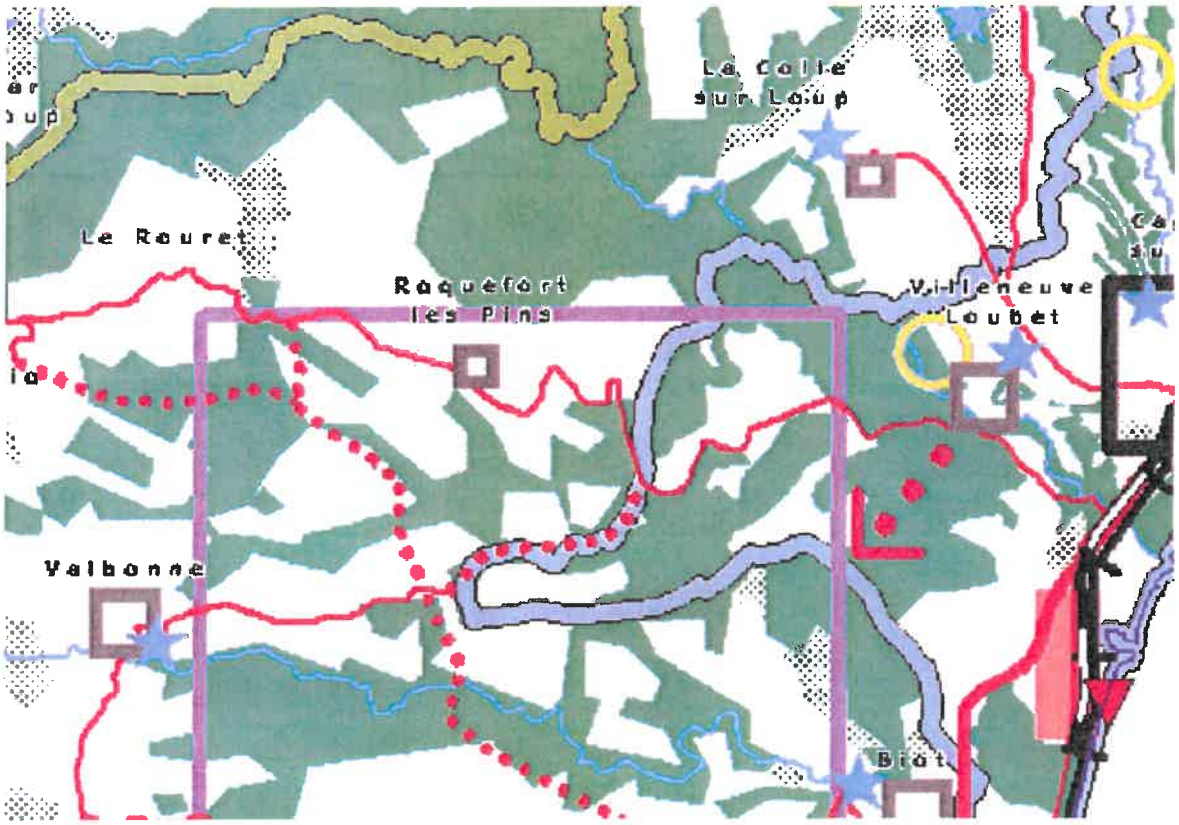
En l'absence de SCoT opposable, le PLU de Roquefort-les-Pins est à nouveau soumis au principe de compatibilité avec la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes Maritimes approuvée en 2003.

2.1.2. La Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes Maritimes

La Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes Maritimes a été approuvée en 2003.

Roquefort les Pins est en partie couverte par un secteur stratégique de développement, dans lequel « Les activités de hautes technologie (...) s'implanteront en priorité dans le parc d'activités de Sophia Antipolis et dans ses extensions ainsi que dans les sites associés qui renforceront l'armature urbaine de la bande côtière». **Les secteurs concernés sont l'ensemble des carrières de la Roque et la création de la RD 604 dans le quartier de la Charlotte**.





La seconde prescription graphique est la qualification d'espaces naturels de la grande part de l'agglomération actuelle, aujourd'hui pourtant largement déjà urbanisée.

1.3. Le Schema Régional de Planification et de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)

Institué par la Loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (loi NOTRe), le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d égalité des territoires (SRADDET) est un schéma régional de planification qui fusionne plusieurs documents sectoriels ou schémas existants :

- *Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDT)*
- *Plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD)*
- *Schéma régional de l'intermodalité (SRI)*
- *Schéma régional climat air énergie (SRCAE) et SRCE.*

C'est un document stratégique, prospectif et intégrateur qui est cependant opposable à certains niveaux de collectivité (« sa portée juridique se traduit par la prise en compte de ses objectifs et par la compatibilité aux règles de son fascicule : les schémas de cohérence territoriale (SGOT) et à défaut, des plans locaux d'urbanisme (PLU), des cartes communales ou des documents en tenant lieu, ainsi que des plans de déplacements urbain (PDU), des plans climat-air-énergie territoriaux (PCAET) et des chartes des parcs naturels régionaux (PNR), doivent prendre en compte les objectifs du SRADDET et être compatibles avec les règles de son fascicule »),

Ce document précise les orientations fondamentales et horizons temporels du développement soutenable d'un territoire régional et ses principes d'aménagement. Ainsi, en l'absence de SCoT valide, le PLU de Roquefort doit être directement compatible avec les règles et prendre en compte les objectifs du SRADDET de la Région Sud approuvé par le Préfet le 15 octobre 2019.

De manière général le SRADDET de la Région Sud poursuit 7 objectifs

- *Diminuer de 50 % le rythme de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers agricoles 375 ha/an à horizon 2030*
- *Démographie : un objectif de + 0,4 % à horizon 2030 et 2050*
- *Atteindre 0 perte de surface agricole irriguée*
- *Horizon 2030 : + 30 000 logements par an dont 50 % de logements abordables*
- *Horizon 2050 : rénovation thermique et énergétique de 50 % du parc ancien*
- *Une région neutre en carbone en 2050*
- *Une offre de transports intermodale à l'horizon 2022*

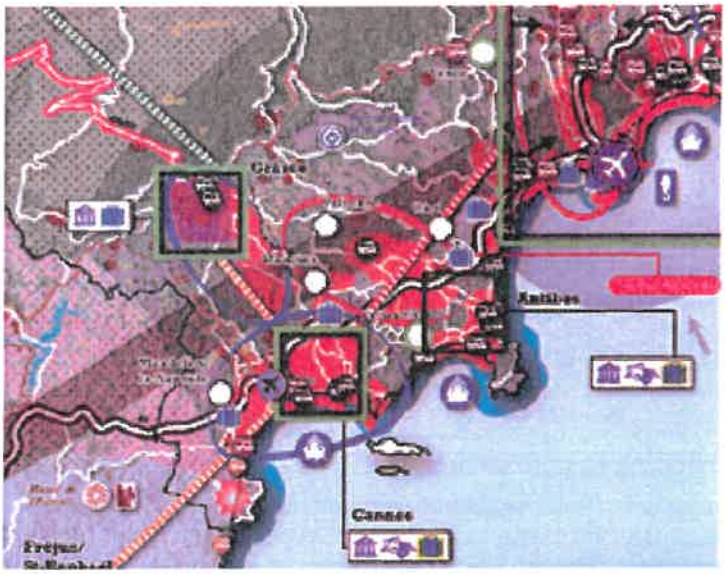
De manière plus précise, le SRADDET poursuit 68 objectifs et instaure 52 règles qui s'articulent autour de 3 lignes directrices déclinées en plusieurs axes. :

Ligne-directrice 1: Renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional
Axel : Renforcer le rayonnement du territoire et déployer la stratégie régionale de développement économique
Axe 2 : Concilier attractivité et aménagement durable du territoire
Axe 3 : Conforter la transition environnementale et énergétique

Liqne directrice 2 : Maîtriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau
Axe 1 : Structurer ['organisation du territoire en confortant les centralités
Axe 2 : Mettre en cohérence Coffre de mobilité et la stratégie urbaine
Axe 3 ; Reconquérir fa maîtrise du foncier régional et restaurer les continuités écologiques

Ligne directrice 3 – Conjuguer égalité et diversité des territoires pour des territoires solidaires et accueillants

Axe 1 : Cultiver les atouts, compenser les faiblesses, réaliser le potentiel économique et humain de tous les territoires
Axe 2 : Soutenir les territoires et les populations pour une meilleure qualité de vie
Axe 3 : Développer échanger et réciprocités entre territoires



La carte synthétique du SRADDET prescrit la prise en compte pour le territoire Sophipolitain de 11 objectifs sur les 68 objectifs inscrits dans le SRADDET.

Objectif 3 : Améliorer la performance de la chaîne logistique jusqu'au dernier kilomètre, en favorisant le report modal
Objectif 4 : Renforcer les grands pôles économiques, touristiques et culturels
Objectif 5 : Définir et déployer la stratégie régionale d'aménagement économique
Objectif 29 : Soutenir les fonctions d'équilibre des centralités locales et de proximité
Objectif 35 : Conforter les centralités en privilégiant le renouvellement urbain et la cohérence urbanisme-transport
Objectif 44 : Accélérer la réalisation de la Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur pour renforcer l'offre des transports du quotidien
Objectif 47 : Maîtriser l'étalement urbain et promouvoir des formes urbaines moins consommatrices d'espace
Objectif 48 : Préserver le socle naturel, agricole et paysager régional
Objectif 49 : Préserver le potentiel de production agricole régional
Objectif 50 Décliner la Trame Verte et Bleue régionale et assurer la prise en compte des continuités écologiques et des habitats dans les documents d'urbanisme et les projets de territoire
Objectif 57 : Promouvoir la mise en tourisme des territoires

2.1.4. Le Programme Local de l'Habitat

Le PLH définit « les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et à favoriser la mixité sociale en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements ». Le PLH définit et met en œuvre une politique locale de l'habitat. Il détermine de ce fait un dispositif d'actions publiques visant à réduire les déséquilibres constatés au niveau local et à créer de nouvelles dynamiques.

Il répartit l'objectif global de réalisation de logements locatifs sociaux entre l'ensemble des communes membres d'un l'EPCI ainsi que le versement des pénalités au budget de l'EPCI. La durée de validité d'un PLH est de minimum 5 ans.

Le PLH doit être compatible avec les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) et le Plan d'Action départemental pour le Logement des Personnes Défavorisées (PALPD) et s'impose aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et cartes communales.

Le premier Plan Local d'Habitat (PLH) de la CASA a été approuvé le 13 décembre 2004.Le second PLH, adopté le 23 décembre 2011, portait sur la période 2012 – 2017, puis prorogé jusqu'à fin 2019.

Le PLH Communautaire en vigueur a été approuvé le 14 octobre 2019. Il couvre la période 2020-2025.

Les grandes Orientations du Programme Local de l'Habitat de la CASA en vigueur sont :

Orientation 1 : Mobiliser toutes les ressources pour satisfaire les besoins en logement

- Mobiliser le foncier en l'optimisant
- Mobiliser le parc existant pour mieux répondre aux besoins

Orientation 2 : Garantir une offre diversifiée au service du lien emploi logements déplacements

- Une volonté d'agir sur la fluidité des parcours résidentiels
- En soutenant le développement d'une offre abordable et régulée, dans - toutes ses composantes... qui se décline en objectifs de logements sociaux par commune permettant de progresser par rapport aux obligations réglementaire

Orientation 3 : Vers des réponses plus ambitieuses pour répondre aux attentes de tous les ménages

Mettre en œuvre une stratégie de peuplement permettant un rééquilibrage

territorial et une réponse aux publics prioritaires

- Mettre en œuvre le logement d'abord sans oublier de couvrir les besoins en

hébergement

- Répondre aux besoins à toutes les étapes de la vie
- Accompagner les publics en situation de handicap dans la diversité de leurs

besoins

- Répondre aux gens du voyage

Le programme d'actions

Le programme d'actions est organisé sur la base d'objectifs opérationnels retenus par le Comité de pilotage pour structurer et guider la mise en œuvre de la politique de l'habitat communautaire.

Ces orientations peuvent être déclinées en plusieurs objectifs quantitatifs et qualitatifs.

Les attendus du PLH sur l'unité de voisinage du Moyen Pays Ouest est la réalisation de 99 logements abordables par an sur la période 2020-2025, dont 58 logements sociaux neufs et 28 en accession sociale.

Concernant spécifiquement Roquefort-les-Pins, l'effort de logement abordable est fixé à 26 logements par an, dont 15 logements locatifs sociaux neufs.

S'ajoute également la réalisation d'une aire intercommunale d'accueil des gens du voyage dimensionnée à 50 emplacements.

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

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

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

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

- Accompagner les Communes SRU dans la contractualisation de contrats de mixité sociale
- Accompagner les communes non SRU dans le développement d'une offre de logements Loi SRU

- Mobiliser l'ensemble des modes de production du LLS
  - Favoriser le développement de logements PLAI adapté pour les ménages mal logés ou sans abris
  - Encadrer le développement de l'offre intermédiaire (PLS PLI LI)
  - Développer les logements en usufruit locatif social de manière raisonnée
  - Encadrer les ventes de patrimoine HLM aux locataires

2.1.5. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône-Méditerranée

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (**SDAGE**) est un document de planification pour l'eau et les milieux aquatiques à l'échelle du bassin, mis en œuvre par la loi sur l'Eau n°92-3 du 3 janvier 1992 instaurant l'eau et les milieux aquatiques comme fragiles et communs à tous.

La commune de Roquefort-les-pins appartient au bassin hydrographique du SDAGE Rhône-Méditerranée.

Prévu par l'article L.212-1 et L 212-6 du code de l'environnement, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du bassin Rhône Méditerranée est un outil de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et le respect de la Directive Cadre sur l'Eau. Il s'agit d'un document d'aménagement stratégique dont les principales orientations s'appliquent directement au P.L.U.

Le nouveau SDAGE 2022-2027 comporte 9 Orientations Fondamentales :

S'adapter aux effets du changement climatique ;

Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;

Concrétiser la mise en oeuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques ;

Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau

Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour une gestion intégrée des enjeux ;

Lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé ;

Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides ;

Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau en anticipant l'avenir,

Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

Le S.D.A.G.E. précise en outre que les documents d'urbanisme, notamment les P.L.U., doivent :

limiter ou conditionner le développement de l'urbanisation dans les secteurs où l'atteinte du bon état des eaux est remise en cause, notamment du fait de rejets polluants (milieu sensible aux pollutions, capacités d'épuration des systèmes d'assainissements des eaux résiduaires urbaines saturées ou sous équipées) ou du fait de prélèvements dans les secteurs en déficit chronique de ressource en eau ;

limiter l'imperméabilisation des sols et encourager les projets permettant de restaurer des capacités d'infiltration, à la fois pour limiter la pollution des eaux en temps de pluie et pour réduire les risques d'inondations dus au ruissellement ;

protéger les milieux aquatiques (zones humides et espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques), les zones de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable et les zones d'expansion des crues par l'application de zonages adaptés. Le S.D.A.G.E. a identifié Cannes comme étant un territoire vulnérable au changement climatique pour l'enjeu disponibilité en eau. Des économies (mesures sans regret) doivent être mises en place et les usages existants doivent être raisonnés. Ces territoires peuvent développer des usages sous réserve d'avoir vérifié qu'ils ne remettaient pas en cause l'équilibre quantitatif.

s'appuyer sur des schémas "eau potable", "assainissement" et "pluvial" à jour. Les objectifs de rendements de réseaux d'eau potable prévus aux articles L. 2224-7-1 du code général des collectivités territoriales et D. 213-74-1 du code de l'environnement doivent être atteints au plus tard fin 2021. A défaut, les urbanisations nouvelles ne seront pas possibles

Le SDAGE définit également les objectifs d'état écologique, quantitatif et chimique à atteindre pour les différentes masses d'eau du territoire de Roquefort-les-pins.

Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau définies par le SDAGE, ainsi que leurs dispositions, sont opposables au PLU de Roquefort-les-pins.

La commune de Roquefort-les-pins n'est concernée par aucun Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) approuvé.

Elle est concernée par le contrat de baie d'Azur (d'Antibes à Cap d'Ail).

2.1.6. Plan de Gestion du Risque Inondation

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du Bassin Rhône Méditerranée 2022-2027 est l'outil de mise en œuvre de la directive inondation. Il vise à :

- Encadrer l'utilisation des outils de la prévention des inondations à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée ;
- Définir des objectifs priorisés pour réduire les conséquences négatives des inondations des 31 Territoires à Risques Important d'inondation du bassin Rhône-Méditerranée.

Le PGRI traite d'une manière générale de la protection des biens et des personnes. Il se structure autour de 5 grands objectifs complémentaires :

- **Prise en compte des risques dans l'aménagement et la maîtrise du coût des dommages liés à l'inondation** par la connaissance et la réduction de la vulnérabilité des biens, mais surtout par le respect des principes d'un aménagement du territoire qui intègre les risques d'inondation ;
- **Gestion de l'aléa en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques** au travers d'une approche intégrée sur la gestion de l'aléa et des phénomènes d'inondation (les débordements des cours d'eau, le ruissellement, les submersions marines ...), la recherche de synergies entre gestion de l'aléa et restauration des milieux, la recherche d'une meilleure performance des ouvrages de protection, mais aussi la prise en compte de spécificités des territoires tels que le risque torrentiel ou encore l'érosion côtière ;
- **Amélioration de la résilience des territoires exposés à une inondation** au travers d'une bonne organisation de la prévision des phénomènes, de l'alerte, de la gestion de crise mais également de la sensibilisation de la population ;
- **Organisation des acteurs et des compétences** pour mieux prévenir les risques d'inondation par la structuration d'une gouvernance, par la définition d'une stratégie de prévention et par l'accompagnement de la GEMAPI ;
- **Développement et partage de la connaissance** sur les phénomènes, les enjeux exposés et leurs évolutions...

L'encadrement de la politique de prévention des inondations au travers du PGRI se fait de la même manière que le SDAGE. **Son contenu est ainsi en partie lié à celui du projet de SDAGE 2022-2071**

Il oriente la manière d'utiliser les outils de prévention des inondations (ex : inciter la prise en compte d'une dimension intercommunale pour la planifier la gestion de crise en cas de crue).

2.1.7. La stratégie locale de gestion du risques inondation

La SLGRI constitue la déclinaison sur le territoire départemental des principes du Plan de Gestion du Risque d'inondation «PGRI» élaboré à l'échelle du bassin Rhône-méditerranée qui lui-même est opposable à toutes décisions administratives prises dans le domaine de l'eau, au Plan de Prévention des Risques Inondation «PPRI» ainsi qu'aux documents d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

Une Stratégie Locale de Gestion des Risques Inondation «SLGRI» est élaborée pour chaque Territoire à Risque d'inondation Important «TRI» identifié par le PGRI. Roquefort-les-Pins ne fait pas partie du TRI de Nice-Cannes-Mandelieu mais fait néanmoins partie du périmètre de la SLGRI Nice-Cannes-Mandelieu.

Elle est intégrée à ce périmètre car elle fait partie des communes du bassin versant ou des actions peuvent être envisagée au bénéficie du TRI Nice-Cannes-Mandelieu.

A ce titre, le PLU doit être compatible avec les objectifs et les mesures pour la stratégie locale de gestion des risques d'inondations Nice-Cannes- Mandelieu.

Le SLGR applicable se compose de 5 grands objectifs et se décline en 21 mesures. Chaque mesure est accompagnée d'action spécifiques de la SLGRI et d'actions inscrites dans les PAPI.

Les cinq objectifs sont présentés ci-dessous

Objectif 1 : Améliorer la prise en compte du risque d'inondation et de ruissellement urbain dans 1'aménagement du territoire et l'occupation des
Sols
Mesure n°2 : Limiter le ruissellement à la source et améliorer la gestion des eaux pluviales
Actions spécifiques de la SLGRI applicables au PLU de Roquefort-les-Pins :
- Dresser l'état des lieux des mesures de gestion des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme
- Adopter des règlements de gestion des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme afin d'éviter l'aggravation de inondations

Mesure n*3 : Préserver, restaurer et valoriser les fonctionnalités écologiques et hydrauliques des vallons et des canaux
Actions spécifiques de la SLGRI applicables au PLU de Roquefort-les-Pins :

- Identifier et cartographier le réseau hydraulique dans les documents d'urbanisme

- Définir des règles d'urbanisme afin d'interdire les constructions en bordure de cours d'eau et vallons par des bandes de recul

Objectif n° 2 : Améliorer ta prévision des phénomènes hydro-météore logiques et se préparer à la crise

Objectif n° 3 : Poursuivre la restauration des ouvrages de protection et favoriser les opérations de réduction de l'aléa

Objectif n*4 : Améliorer la perception et la mobilisation des populations face au risque inondation

Objectif n°5 : Fédérer /es acteurs du TRI 06 autour de fa gestion du risque inondation

2.2. Documents que le PLU doit prendre en compte

2.2.1 Les objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire et national

Les objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international et communautaire sont en règle générale repris dans les lois et règlements nationaux, ainsi que dans les outils de déclinaison territoriale que constituent les plans et programmes divers des collectivités locales et territoriales. Le respect des engagements internationaux est ainsi obtenu par celui des politiques nationales et outils de déclinaisons territoriales.

Niveau international

- Le Protocole de Kyoto du 11 décembre 1997 et Conférence de Durban de décembre 2011 ;
- La Convention RAMSAR ;
- La Convention de Berne ;
- La Convention de Bonn.

Niveau national

- La Loi Grenelle 1 n°2009-967 du 3 Août 2009 ;

La loi n° 2009-967 du 03 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement présente les objectifs à prendre en compte notamment dans les PLU pour la lutte contre le changement climatique et la préservation des espaces naturels.

La circulaire du 23 mars 2009 sur la territorialisation du Grenelle, incite les collectivités territoriales à anticiper leur mise en œuvre en attendant la loi portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 2).

Dans ce contexte, le PLU de Roquefort-les-Pins doit prendre en compte dans son diagnostic les enjeux et objectifs de la loi Grenelle 1, notamment :

la lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles,

la lutte contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie et pour permettre la revitalisation du centre-ville,

préserver la biodiversité en identifiant ou en instaurant des corridors écologiques par exemple,

assurer une gestion économe des ressources et de l'espace,

permettre la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments,

créer un lien entre densité et niveau de desserte en TC,

restaurer la nature en ville.

- La Loi Grenelle 2 n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;

Le projet de loi a été adopté par le Sénat le 28 juin puis par l'Assemblée nationale le 29 juin 2010. La loi n° 2010-788, promulguée le 12 juillet 2010, décline thème par thème les premiers les objectifs entérinés par le premier volet législatif des Grenelles de l'Environnement. Cette adoption va avoir de forts impacts sur le contenu du PLU qui devra aller vers le respect des six «chantiers» majeurs révélés par le projet :

amélioration énergétique des bâtiments et harmonisation des outils de planification,

changement essentiel dans le domaine des transports,

réduction des consommations d'énergie et du contenu carbone de la production,

préservation de la biodiversité,

maîtrise des risques, traitement des déchets et préservation de la santé,

mise en œuvre d'une nouvelle gouvernance écologique et fondement d'une consommation et d'une production plus durables.

- La Loi paysage du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages ;
- La Loi du 31 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA) ;
- L'Article L.411-5 du Code de l'Environnement, relatif à la préservation du patrimoine biologique ;
- La Loi de programme du 13 juillet 2005 fixant les orientations de la politique énergétique (POPE) ;
- La Loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE) ;
- La Stratégie nationale pour la biodiversité ;
- Le Plan Climat France 2004-2012.
- La loi ALUR : *Accès au logement et un Urbanisme Rénové*

*La **loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové** (ALUR), promulguée le 27 mars 2014, s'avère également fondamentale en matière de documents d'urbanisme. Elle vient renforcer les objectifs de limitation de la consommation de l'espace dans la continuité des Lois Grenelle 1 et 2, tout en incitant à la production de logements dans les secteurs d'enjeux afin de répondre aux besoins sans cesse croissants. Les volets du PLU relatifs à la lutte contre l'étalement urbain et la préservation de la biodiversité sont notamment réaffirmés. Les dispositifs en faveur de la densification urbaine sont renforcés ainsi que le rôle de la CDPENAF, tout particulièrement pour l'ouverture des zones à urbaniser.*

Niveau communautaire

- La Directive Habitats et Directive Oiseaux : le réseau Natura 2000 ;
- La Directive Cadre sur l'Eau du 23 octobre 2000 transposée en droit interne par la Loi du 21 avril 2004 ;
- La Directive Cadre sur les déchets du 5 avril 2006 qui procède à la codification de la directive 75/442/CEE et de ses modifications successives.

Le territoire de la commune de Roquefort-les-Pins est concerné par plusieurs statuts de protection environnementale :

- 2 ZNIEFF de type 1: Basse Gorges du Loup et massif de Biot,
- 1 ZNIEFF de type 2: Le Loup,
- 1 Site d'Importance Communautaire (SIC) : Rivière et Gorges du Loup,
- 2 Zone de protection spéciale Natura 2000 (ZPS) : « Préalpes de Grasse » et « Préalpes et Gorges du Loup » au titre de la Directive Oiseaux.

Ces périmètres de protection devront être pris en compte dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, en particulier pour les espaces appartenant au réseau Natura 2000, dans l'éventualité d'une évaluation environnementale.

2.2.2. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) est le document régional qui identifie les réservoirs de biodiversité et les corridors qui les relient entre eux.

Sur la base du diagnostic, le SRCE a fixé des objectifs et des priorités d'actions. Des objectifs de remise en état ou de préservation ont été définis sur les territoires :

- *les éléments de la Trame Verte et Bleue subissant une pression importante et devant faire l'objet d'une « recherche » de remise en état optimale*, sur ces territoires, il s'agit de favoriser la mise en place d'actions qui participent au maximum à la remise en état de ces milieux ;

- *les éléments de la Trame Verte et Bleue pour lesquels l'état de conservation des fonctionnalités écologiques est jugé meilleur (au regard des pressions) et devant faire plutôt l'objet d'une « recherche » de préservation optimale*, afin de ne pas dégrader les bénéfices présents.

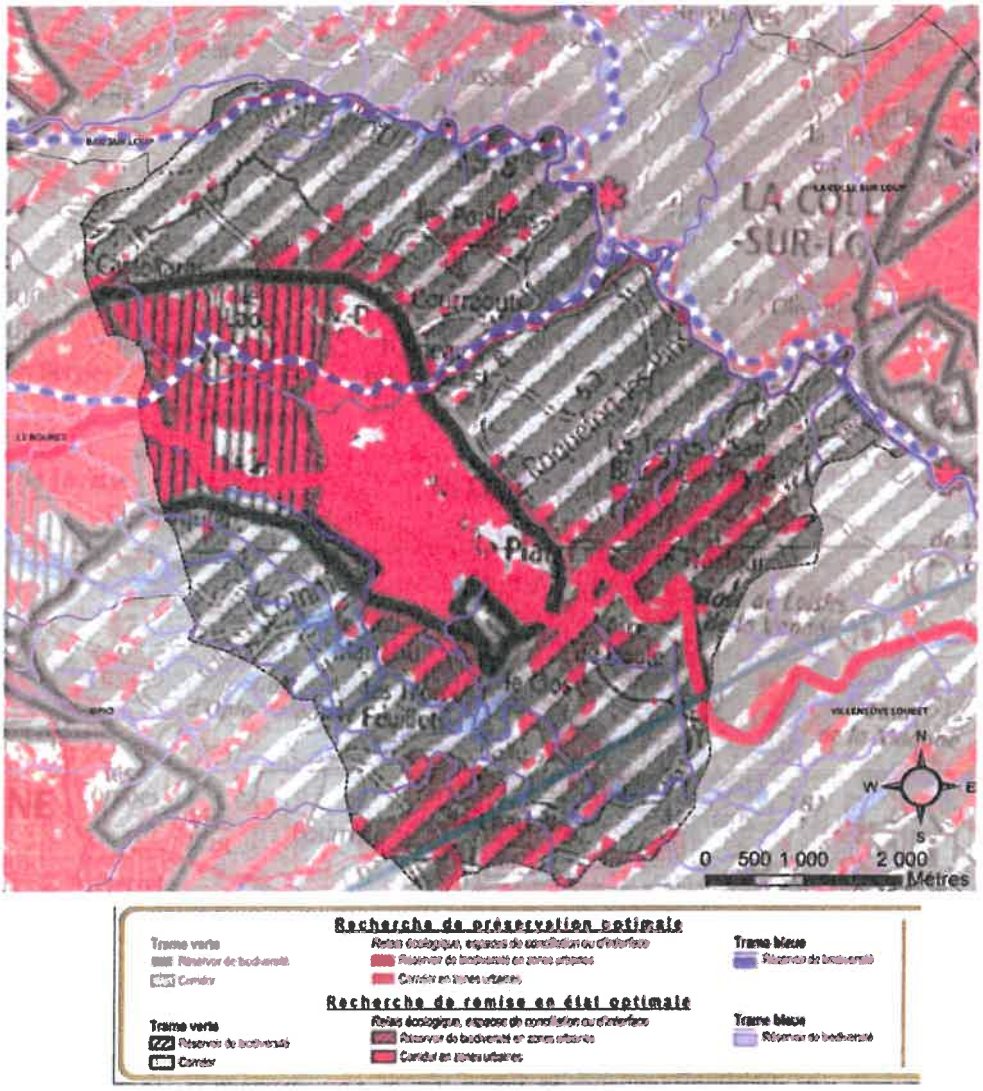
Le plan d'action stratégique du SRCE présente les différentes actions pouvant être mises en œuvre pour atteindre ces objectifs via quatre orientations :

- **Orientation stratégique 1** : agir en priorité sur la consommation d'espace par l'urbanisme et les modes d'aménagement du territoire pour la préservation des réservoirs de biodiversité et le maintien de corridors écologiques

- **Orientation stratégique 2** : Maintenir du foncier naturel, agricole et forestier et développer des usages durables au regard des continuités écologiques

- **Orientation stratégique 3** : Développer les solutions écologiques de demain en anticipant sur les nouvelles sources de fragmentation et de rupture

- **Orientation stratégique 4** : Restaurer, protéger et développer une trame d'interface terre-mer dont le fonctionnement semble directement lié à la création ou à la conservation de réservoirs de biodiversité littoraux ou marins.



Application du SRCE sur la commune de Roquefort-les-pins

La commune de Roquefort-les-pins est concernée par plusieurs éléments constitutifs de la TVB élaborée dans le SRCE. L'ensemble des espaces boisés de la commune ceinturant l'axe de la RD 2085 sont définis comme réservoirs de biodiversité.

2.2.3. Le Plan Climat Ouest

La loi « Grenelle II », du 12 juillet 2010, instaure l'obligation pour toutes les collectivités de plus de 50 000 habitants de se doter d'un plan climat-énergie territorial. Pour contribuer à la lutte contre le changement climatique, la France s'est engagée, au niveau européen et mondial, sur des objectifs très ambitieux :

- **D'ici 2020 :**

- Réduire d'au moins 20 % les émissions de GES
- Améliorer de 20 % l'efficacité énergétique
- Porter à 23% la part des énergies renouvelables dans la consommation finale.

- **D'ici 2050 :**

- Réduire de 75 % les émissions de GES par rapport au niveau de 1990.

Cinq collectivités territoriales s'engagent ensemble dans l'élaboration d'un plan climat commun :

- Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) ;
- Communauté d'Agglomération Pôle Azur Provence (CAPAP) ;
- Antibes Juan-les-Pins ;
- Cannes ;
- Grasse.

Les collectivités partenaires du PCET Ouest 06



Le périmètre du PCET Ouest 06 totalise ainsi 30 communes, avec 330 000 habitants, sur un territoire de 585 km2.

L'objectif du PCET Ouest 06 est de mettre en œuvre des actions communes, à partir des enjeux partagés sur l'ensemble du territoire, des actions spécifiques à chaque collectivité, en fonction de leur contexte local et de leurs compétences.

Ce plan d'action vise 2 objectifs :

- *« l'atténuation »* : réduire les émissions de gaz à effet de serre du territoire par des mesures de sobriété et d'efficacité énergétique et par le développement d'énergies renouvelables ;
- *« l'adaptation »* : identifier les vulnérabilités locales dues au changement climatiques et développer un scénario d'adaptation.

2.2.4. Le Plan de Déplacement Urbain

Les prescriptions du Plan de Déplacement Urbain (PDU), approuvé le 05/05/2008 par le conseil communautaire de l'Agglomération de Sophia-Antipolis, autorité organisatrice des transports urbains (AOTU), sont applicables sur le territoire de la commune de Roquefort-les-Pins. Ce PDU est actuellement en cours de révision.

Le programme d'actions qui se dégage du PDU est le suivant :

I - Améliorer l'accessibilité tout en favorisant les modes alternatifs à la voiture

1- Promouvoir les transports collectifs
2- Renforcer l'intermodalité
3- Rendre le réseau de voirie plus sûr
4- Compléter le maillage de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis

II - Préserver et conforter les centralités

1- Préserver la vie des centres urbains et villages
2- Contribuer au dynamisme commercial
3- Maîtriser l'usage des places de stationnement sur voirie

III - Développer les déplacements de proximité

1- Pacifier les espaces publics au profit des modes doux
2- Densifier le maillage des modes doux
3- Développer et sécuriser l'accessibilité aux équipements

IV - Créer une solidarité entre le littoral et le haut, moyen pays

1- Développer une politique tarifaire attractive
2- Étendre le service de transport à la demande
3- Mettre en place le covoiturage

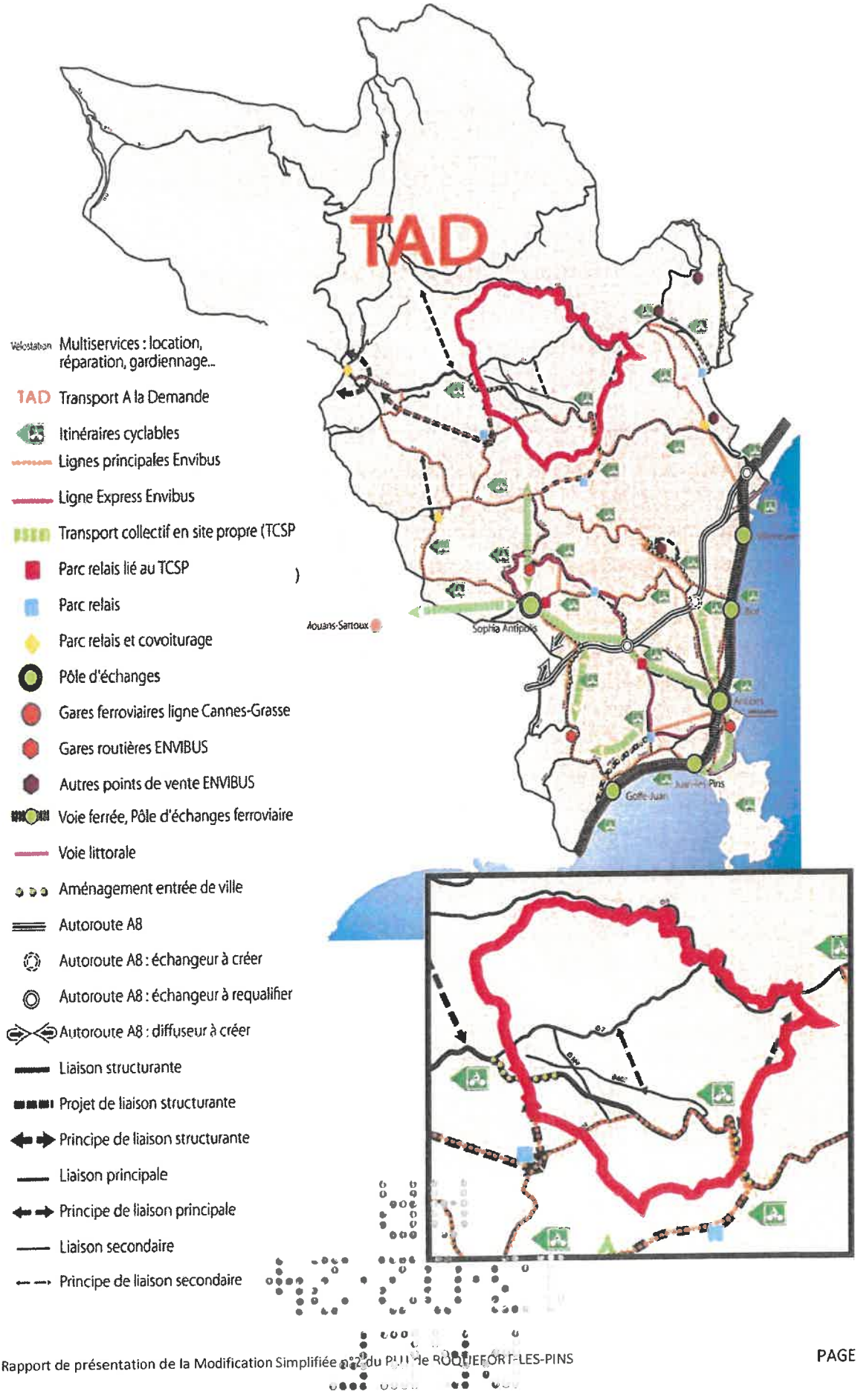
V - Accompagner les changements de comportement

1- Faire connaître les actions publiques
2- Développer les partenariats
3- La CASA comme valeur d'exemple

Les principales actions du PDU sur la commune de Roquefort-les-Pins :

- L'inscription systématique dans l'article 12 des P.L.U. des besoins spécifiques pour le stationnement des marchandises et des vélos
- Protéger le village en aménageant sa traversée
- Projet de liaison RD 604 reliant la RD 4 à la RD 2085

Carte du Plan de Déplacements Urbains



2.3. Autres documents à prendre en considération

2.3.1. Le Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie (SRCAE) désormais intégré au SRADDET

L'article 68 de la Loi Grenelle 2 prévoit l'élaboration d'un schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) par le Préfet de Région et le Président de Région qui constituera un document d'orientation stratégique.

Le SRCAE doit définir, à partir d'états des lieux, des objectifs et des orientations aux horizons 2020 et 2050 en termes :

- de développement des énergies renouvelables,
- de maîtrise des consommations énergétiques,
- de réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- de qualité de l'air et de réduction des émissions de polluants atmosphériques,
- d'adaptation au changement climatique.

Le SRCEA PACA a été arrêté par le préfet de région le 17 juillet 2013. Il constitue une feuille de route régionale pour réaliser la transition énergétique, lutter contre le changement climatique et s'y adapter et améliorer la qualité de l'air. Il définit les objectifs et les orientations régionales aux horizons 2020 - 2030 – 2050 en matière de maîtrise de l'énergie, de développement des énergies renouvelables, de baisses des émissions de gaz à effet de serre et de polluants, et d'adaptation au changement climatique, pour contribuer à l'atteinte des objectifs nationaux et internationaux :

- Une baisse de 50% de la consommation d'énergie régionale entre 2007 et 2050 ;
- Un développement important des énergies renouvelables couvrant en 2050 les 2/3 de la consommation énergétique régionale ;
- Une réduction des émissions de gaz à effet de serre de -20% à l'horizon 2020 et -35% à l'horizon 2030 (en incluant une estimation de réduction des GES non énergétiques issus notamment de l'agriculture) ;
- Une baisse de 30% des émissions de particules polluantes PM2,5 d'ici 2015 et de 40% des émissions de NOx d'ici 2020 par rapport à l'année de référence 2007 ;
- Une diminution des consommations d'énergie des transports de 10% à l'horizon 2020 et 20% à l'horizon 2030 par rapport à 2007, soit 25% et 2,5 millions de tonnes de CO2 économisées en 2030 ;
- Une diminution de la consommation d'énergie finale des bâtiments de 30% et les émissions de GES de 40% à l'horizon 2030 par rapport à 2007, soit 2,9 millions de tonnes de CO2 économisées ;
- Une Diminution les émissions de GES de l'industrie de 25% à l'horizon 2030 par rapport à 2007, soit 3,6 millions de tonnes de CO2 économisées ;
- Le taux de couverture des énergies renouvelables, qui est aujourd'hui de 10% de la consommation énergétique régionale, est porté à 20% en 2020 et 30% en 2030.

2.3.2. Le Plan de protection de l'Atmosphère des Alpes Maritimes de 2022

Approuvé le 5 avril 2022, ce document définit les sources et quantités d'émissions et de pollution, les impacts sur la santé et l'environnement, l'évolution de la qualité de l'air, et les mesures concrètes du PPA selon la nature de la pollution.

Plusieurs objectifs du PPA s'appliquent à Roquefort les Pins :

- Réduire la pollution dans les zones densément peuplées
- Densifier et améliorer les transports en commun
- Développer les alternatives à la voiture individuelle
- Encourager la conversion des flottes vers des véhicules plus propres
- Soutenir la mise en oeuvre des plans de mobilité
- Valoriser la biomasse générée par les particuliers, par le broyage et le compostage
- Renforcer, en lien avec la collectivité, la prise en compte de la qualité de l'air dans les documents d'urbanisme et les projets, en limitant l'exposition des populations dans les zones les plus exposées
- Améliorer l'empreinte environnementale du bâti et réduire l'impact du chauffage

Schéma Départemental des Carrières

Bien que non opposable directement aux documents d'urbanisme, le schéma départemental des carrières approuvé par l'arrêté préfectoral de mai 2001, définit les conditions générales d'implantation des carrières dans le département des Alpes-Maritimes. Il constitue un instrument nécessaire à la prise en compte des besoins en matériaux, en favorisant une gestion économe des matières premières, en veillant à la protection des paysages et des milieux naturels sensibles par une gestion équilibrée de l'espace.

2.3.3. Le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) des Alpes-Maritimes

Le PEDMA a été approuvé le 20 décembre 2010. Il s'agit d'un document de planification qui a pour vocation d'orienter et de coordonner l'ensemble des actions à mener, tant par les pouvoirs publics que par les organismes privés, dans le domaine de la valorisation et du traitement des déchets.

Les grands objectifs du Plan sont de :

- Produire le moins de déchets possible ;
- Recycler le plus possible dans des conditions économiquement acceptables avant toute autre modalité de traitement ;
- Traiter localement et dans les meilleurs délais les déchets résiduels dans les installations de traitement existantes et dans les installations nouvelles, en utilisant des procédés techniques fiables et éprouvés, en cohérence avec les meilleures techniques disponibles.

L'objectif à l'échelle de la CASA est de renforcer les déchèteries urbaines. La gestion des déchets de la Colle-sur-Loup est assurée par la CASA. Parmi ses missions, la CASA assure la gestion des déchets ménagers et assimilés de son territoire soit en régie directe soit par des marchés publics de prestations de service. Ces missions recouvrent l'ensemble des opérations de collecte et de traitement des déchets notamment :

- la conteneurisation, la collecte, des ordures ménagères et encombrants sur la voie publique ;
- le traitement des déchets.

Pour traiter ses déchets, la CASA a transféré la compétence au syndicat UNIVALOM.

3.4. *Schéma départemental d'accueil des gens du voyage*

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage des Alpes Maritimes a été actualisé en décembre 2008. Il est prévu que la commune de Roquefort-les-Pins réalise 30 à 40 emplacement de son propre chef, ou deux aires de 50 emplacements en collaboration avec la CASA.

IV - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

IV.1 - PREAMBULE

Roquefort-les-Pins, commune de 6 431 habitants en 2015, de près de 7500 habitants en 2023 (première estimation INSEE 2023) est caractérisée par une urbanisation diffuse, de type pavillonnaire issue d'un double contexte : la création du parc d'activité de Sophia Antipolis dans les années 70 et la forte pression foncière de la Côte d'Azur qui repousse les habitants vers l'arrière-pays.

Son habitat pavillonnaire aéré et largement végétalisé lui confère le statut de « ville jardin ». Ce cadre de vie place Roquefort-les-Pins comme une commune attractive et dynamique, dotée d'une qualité paysagère qui marque l'identité du moyen-pays, entre littoral et montagne.
L'urbanisme de la commune est marqué par un fort étalement résidentiel sur des parcelles le plus souvent de grande taille, avec des jardins très arborés, le tout étant entouré en tenaille par deux vastes ensembles naturels et boisés au nord comme au sud de la commune.
Cette urbanisation diffuse souffre par ailleurs d'une absence de centralité due à un habitat progressif et à une séparation des fonctions urbaines.
Historiquement, la commune de Roquefort-les-Pins est dotée de trois centres : le Plan, le Colombier et Notre Dame.
A partir des années 90, Roquefort-les-Pins engage la volonté de se doter d'un vrai centre-village.
Aujourd'hui, l'enjeu du PLU est de maintenir cette dynamique de renforcement et de création d'une nouvelle centralité sur la commune.
En effet, dans une commune telle que Roquefort-les-Pins, ou les multiples enjeux sont à la fois d'enrichir l'offre de logements actuelle, de renforcer les équipements et les réseaux techniques, tout en préservant les espaces naturels et le cadre de vie qui font la richesse du territoire , la question de centralité comme cœur de vie et levier de lutte contre l'étalement urbain est un enjeu majeur pour le développement du territoire.
Cette politique répond aux orientations générales du Scot de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis, notamment aux objectifs d'organisation de l'espace et de restructuration des espaces urbanisés :

- Protection et valorisation des espaces naturels et des paysages,
- Limitation de l'étalement urbain,
- Structuration de l'espace urbain,
- Des formes urbaines adaptées.

A travers l'évolution du POS au PLU, la commune de Roquefort-les-Pins répond aux objectifs de préservation du cadre de vie et des paysages : 110 hectares de zones naturelles et agricoles ont été ajoutés, soit 8% du territoire communal.

IV.2 - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le projet d'urbanisme de la commune de Roquefort les pins répond aux trois ambitions suivantes :

- Assurer l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maitrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ainsi que la préservation des espaces naturels et des paysages ;

- Maintenir la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'activités sportives ou culturelles et d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ;

- Utiliser les espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux de manière économe, maitriser les besoins de déplacement et de circulation automobile, préserver la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, réduire les nuisances sonores, sauvegarder les ensembles urbains remarquables et le patrimoine bâti, prévenir face aux risques naturels et aux nuisances.

Zonage	% Espace vert	Coefficient Biotope	Capacité foncière (ha)	Surface non constructible (ha)	Total Constructible (ha)
UA	100% des surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts	1	2	2	0
UB	80% de la superficie de chaque unité foncière doit être maintenue sous forme d'espace vert	0,8	18,6	14,88	3,72
UC	80% de la superficie de chaque unité foncière doit être maintenue sous forme d'espace vert	0,8	86,6	69,28	17,32
UD	80% de la superficie de chaque unité foncière doit être maintenue sous forme d'espace vert	0,8	3,9	3,12	0,78
Total pour la commune de Roquefort-les-Pins					21,82

Le potentiel foncier encore disponible sur la commune de Roquefort-les-Pins, après avoir retiré les Espaces Verts Protégés, les Espaces Boisés Classés et les territoires classés en Zone de Prévention des Risques Incendies, est de **21.8 hectares**.
Le foncier mobilisable sur la commune est restreint. L'enjeu pour Roquefort-les-Pins est de juguler le développement du territoire et de l'encadrer afin de ne pas gaspiller le foncier résiduel.
Le coefficient d'espaces verts élevé assure la volonté communale de maintenir le caractère paysager de Roquefort-les-Pins et de préserver le cadre de vie actuel.

Dans cette perspective les grands choix d'aménagement et de développement sont les suivants :

- Préserver le cadre de vie par la prise en compte de l'environnement ;
- Adapter l'offre de logements en vue d'assurer le maintien d'un équilibre dans la structure démographique communale ;
- Adapter l'attractivité résidentielle aux besoins de tous ;
- Equilibrer le développement communal et impulser une dynamique économique ;
- Aller vers de nouveaux modes de déplacement.

IV.2.1 - PRESERVER LE CADRE DE VIE PAR LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

La commune de Roquefort-les-Pins dispose d'un cadre de vie agréable caractérisé par de nombreux boisements. Ce cadre boisé est fragilisé par le mode de développement résidentiel tourné vers l'habitat individuel.
Le risque incendie constitue une réelle menace sur les massifs boisés de la commune.
Le patrimoine communal (petit patrimoine agricole, centre village) de Roquefort-les-pins renforce le cadre de vie spécifique à la commune. La protection de ce cadre de vie remarquable se décline autour de trois axes complémentaires :

- **Protéger la trame verte et bleue du territoire :** La commune de Roquefort les pins dispose de zones à forte valeur environnementale (Zones Natura 2000 : rivière et gorges du Loup et Préalpes de Grasse). Ces zones sont classées par une double protection : Zone N et classement en EBC. Les ripisylves de la Miaine et du Loup représentent la colonne vertébrale de la trame bleue, elles seront préservées notamment par un classement en EBC / EVP et par l'instauration d'un emplacement réservé autour des cours d'eau et vallons. Enfin, la trame verte sera protégée par une maitrise des extensions de l'urbanisation en dehors des espaces boisés et l'instauration de préconisation en faveur de la biodiversité dans les zones déjà urbanisées mais avec un fort caractère naturel ;

  Le parc naturel du Sinodon a fait l'objet d'une étude de faisabilité pour la création d'un parc naturel départemental. Cet espace boisé d'une trentaine d'hectares présente de réelles potentialités écologiques. Le parc du Sinodon est aujourd'hui en activité et permet l'accueil du public. Il est composé de trois cheminements piétons de différents niveaux. Déjà doté d'équipements structurants et d'infrastructures d'accueil, il va être renforcé par des équipements supplémentaires. Ces aménagements sont prévus par 2 emplacements réservés :

- Un emplacement réservé destiné à la réalisation du Parc Départemental du Sinodon, d'une superficie de 640 500m² qui sert aux acquisitions résiduelles du Conseil Départemental des Alpes Maritimes (E1) ;
- Un emplacement réservé destiné à la création d'équipements sportifs au sud du parc, sur une superficie de 44 500m² (E9).

  Le règlement d'urbanisme impose, en fonction du zonage, que tous les aménagements réalisés dans les éléments bâtis ou paysagers, repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques. De plus, les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

- **Promouvoir une qualité environnementale et paysagère du développement urbain et architectural :** Les espaces publics disposeront d'un traitement paysager adapté au climat méditerranéen et révélateur du patrimoine environnemental de la commune. De plus, la question du ruissellement sera gérée à travers la mise en place de techniques alternatives notamment paysagères (noues, bassins paysagers ...). La qualité architecturale des nouvelles constructions sera d'une part privilégiée mais aussi en faveur de la performance énergétique des bâtiments particulièrement au niveau du centre village de Roquefort-les-pins ;

  Le Plan Local d'Urbanisme promeut le développement des énergies solaires en les autorisant, dans le cadre des occupations et des utilisations du sol admises par son règlement (en dehors des secteurs de hameaux historiques de Roquefort secteurs UAa). Tous les bâtiments neufs de la commune chercheront à développer des principes concourant au déploiement des énergies renouvelables. Les équipements commerciaux, industriels et d'activités neufs ou subissant une mutation nécessitant un permis de construire chercheront également à orienter une partie de leur consommation réglementaire par une production énergétique renouvelable.
  De plus, le règlement d'urbanisme a pour objectif d'assurer la facilitation de l'usage des véhicules zéro carbone par la diffusion de places de stationnement aptes au rechargement électrique.

- **Préserver les éléments identitaires de la commune.** La commune de Roquefort-les-pins possède un caractère de « ville jardin » procurant un cadre de vie agréable aux habitants. Cette spécificité sera prise en compte dans le règlement notamment en assurant la bonne insertion du bâti dans le paysage de la commune. Les grandes entités paysagères du Moyen-Pays Vançois dans lesquelles s'insère la commune seront préservées. Enfin, le passé agricole la commune sera sauvegardé via une mise en valeur des hameaux et de l'environnement agricoles.

  Un parc communal d'une superficie de 18 000m² est prévu dans le secteur de Notre Dame, le long de la Miaine et bénéficie d'un emplacement réservé aux équipements (E2).
  Un espace public et un espace de protection de l'église sont également prévus dans le secteur de Notre dame, et font l'office d'un emplacement réservé aux équipements (E3).
  Le patrimoine bâti, géologique et préhistorique, agricole et rural et religieux font l'objet d'un recensement et d'une protection dans le cadre du PLU.
  Le zonage UAa du règlement recense les anciens hameaux de Roquefort, dans lesquels seules sont autorisées les extensions des constructions existantes. Il protège le patrimoine historique et bâti de la commune

- **Prendre en compte et respecter les secteurs soumis aux risques.** Les risques naturels sont très présents sur la commune. Afin d'assurer un cadre de vie sûr aux habitants, le risque est pris en compte dans le zonage et le règlement de la commune. Ainsi le développement urbain de Roquefort est limité dans les secteurs soumis aux risques incendie (secteurs avec prise en compte du PPRIF qui prévoit la création d'hydrants et de périmetrales), ruissellement, inondation et glissement de terrains.
  Le PLU impose également la maîtrise de l'imperméabilisation et l'aménagement d'ouvrages individuels pour collecter et évacuer les eaux pluviales dans toutes les zones urbaines.

IV.2.2 - ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENTS EN VUE D'ASSURER LE MAINTIEN D'UN EQUILIBRE DANS LA STRUCTURE DEMOGRAPHIQUE COMMUNALE

Roquefort-les-Pins est une commune attractive, même si elle l'est de façon moindre qu'à l'échelle du canton. L'implantation du parc d'activités de Sophia Antipolis a engendré de nombreuses arrivées sur le territoire communal et provoqué un fort excédent migratoire.
Depuis les années 80, le renouvellement générationnel a été faible. La structure démographique de la commune a nettement évolué en faveur des classes les plus âgées.
L'urbanisation Roquefortoise à vocation principale d'habitat a été très majoritairement composée

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- Tendanciel	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

Nombre de Résidences principales en 2012	Taille des ménages constatées 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 (3%) + résidences secondaires (10%)	Besoins en logements à l'horizon 2025	Capacité Auto productive du parc d'habitat - 9 logements sur 100 donne chaque année 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

d'habitat pavillonnaire diffus. Le caractère homogène du parc de logements de la commune, d'une part va à l'encontre de l'objectif de mixité sociale, et d'autre part, remet en cause les principes de choix des ménages dans leur trajectoire résidentielle ;
Cette monoproduction s'est traduite par une carence manifeste sur plusieurs secteurs du marché du logement, et notamment le manque de logements locatifs. Il convient d'adapter l'offre de logements aux nouveaux besoins, notamment pour l'accueil de nouveaux ménages d'actifs sur l'ensemble de la commune.

Aujourd'hui, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables assure la volonté de maîtrise du développement démographique pour obtenir des répercussions sur le territoire qui vont dans le sens du développement durable.

Il met en œuvre les **perspectives démographiques pour la commune de Roquefort-les-Pins et se base sur trois hypothèses de croissance :**

- Un scénario de maintien de la tendance observée au cours de la dernière période 1999 – 2008 avec un taux de variation annuel moyen de 1.13%.

  Ce scénario de croissance maintenue génèrerait 900 habitants permanents supplémentaires, impliquant une demande immobilière estimée à 750 résidences principales supplémentaires (soit une production de 75 logements par an).
- Un retour au rythme de croissance proche des dernières décennies, de 1990 à 2008, soit un taux de variation annuel d'environ 1% ;

  Ce scénario de croissance régulée génèrerait 690 habitants supplémentaires, impliquant une demande immobilière estimée à 650 résidences principales supplémentaires (soit une production de 70 logements par an).
- Un scénario correspondant à la croissance départementale, soit un taux de variation annuel d'environ 0.7%.

  Ce scénario de croissance harmonisée avec l'évolution départementale génèrerait 460 habitants supplémentaires, impliquant une demande immobilière estimée à 540 résidences principales supplémentaires (soit une production de 46 logements par an).

La capacité auto-productive du parc d'habitat correspond à l'évolution de l'habitat déjà existant sur la commune. En effet, la grande taille des maisons, les prix élevés du foncier et la forte pression qui pèse sur les Alpes-Maritimes laissent supposer une évolution vers l'habitat partagé et la division des grandes propriétés.
Ce sont les hypothèses 1 et 2 qui vont être retenues pour l'encadrement de l'évolution du territoire à horizon 2025. Ce scénario de développement va se traduire par une augmentation de la population comprise entre 680 et 900 habitants, soit un besoin en logements neuf compris entre 580 et 680 résidences principales supplémentaires.

IV.2.3 - UNE ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE A ADAPTER AUX BESOINS DE TOUS

Roquefort-les-Pins est une commune positionnée 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 transports .Territoire particulièrement attractif, Roquefort-les-Pins connait un essor démographique important depuis les années 90.
Le caractère résidentiel fortement marqué et un habitat de faible densité font aujourd'hui défaut à la commune qui subit l'étalement urbain et la consommation croissante d'espaces naturels.
Face à ces problématiques, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables se concentre sur trois orientations stratégiques :

- **Orienter la construction nouvelle vers la nécessaire diversité du parc immobilier** face à une offre inadaptée aux besoins des nouveaux arrivants. Une carence en diversité de typologies de logements peut avoir une incidence sur l'activité économique de la commune. Les entreprises qui ne pourront pas loger leurs employés en fonction de leurs besoins ne s'installeront pas sur le territoire.

L'orientation de l'offre immobilière vers les logements de haute gamme a entraîné un accroissement des difficultés d'accès au logement pour les foyers plus modestes, et un renforcement des difficultés des actifs à trouver à se loger. Les prix des logements deviennent inaccessibles, engendrant un déficit chronique en logements sociaux et

Production de logements,
Source : commune de Roquefort-les-Pins

Logements sociaux	Avant 2012	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Après 2020	TOTAL
Production logements individuels hors logements sociaux (chiff. Commune)				29	27	24	51	24	24		179
Production logements collectifs hors logements sociaux (chiff. Commune)						12	45		140		197
Résidences principales cumulées (chiff. Etat)	2488	2488	2536	2565	2592	2628	2724	2748	2796	2960	
Production Logements Locatifs Sociaux	10	48		21		28	91	40	75	109	412
Roche d'Ardy	32										
Acacias	9										
Chemin de l'Eglise	1										
Cours du Beaumont		24									
Centre ville Habitat 06		24					5				
Claps I Erilia				21			86				
HdR seniors Vinci - Habitat 06								40			
HdR Erilia						28					28
PLU - Claps II Erilia									80		80
PLU - Extension centre										21	21
PLU - Notre Dame									25		25
PLU - Ancienne gendarmerie										28	28
PLU - Pennaud										60	60
PLU - Les Pins											
Logements Locatifs Sociaux (LLS) cumulés	42	90	90	111	111	139	230	270	345	454	
Taux	1,69%	3,62%	3,55%	4,33%	4,28%	5,29%	8,44%	9,83%	12,34%	15,34%	
Production PSLA		6			4	12	10			12	44
Centre ville Habitat 06		6									
Claps I Erilia					4						
HdR Erilia							10				
PLU - Claps II Erilia						12					12
PLU - Pennaud										12	12
Production autre accession sociale		18				13		25			56
Beaumont Erilia		18									
Claps I Erilia						13					
HdR Erilia								25			
Logements accession (AS) cumulés		24	48	48	48	52	77	87	112	112	
Taux		0,96%	1,89%	1,87%	1,85%	1,98%	2,83%	3,17%	4,01%	3,78%	
Logements SRU cumulés (LLS + PSLA)		96	90	111	115	151	240	270	345	466	
Taux		3,86%	3,55%	4,33%	4,44%	5,75%	8,81%	9,83%	12,34%	15,74%	
Logements Sociaux cumulés (LLS + AS)	42	114	138	159	159	191	307	357	457	566	
Taux		4,58%	5,44%	6,20%	6,13%	7,27%	11,27%	12,99%	16,34%	19,12%	
PLU - LLS											212
PLU - AS											24
TOTAL PLU											236

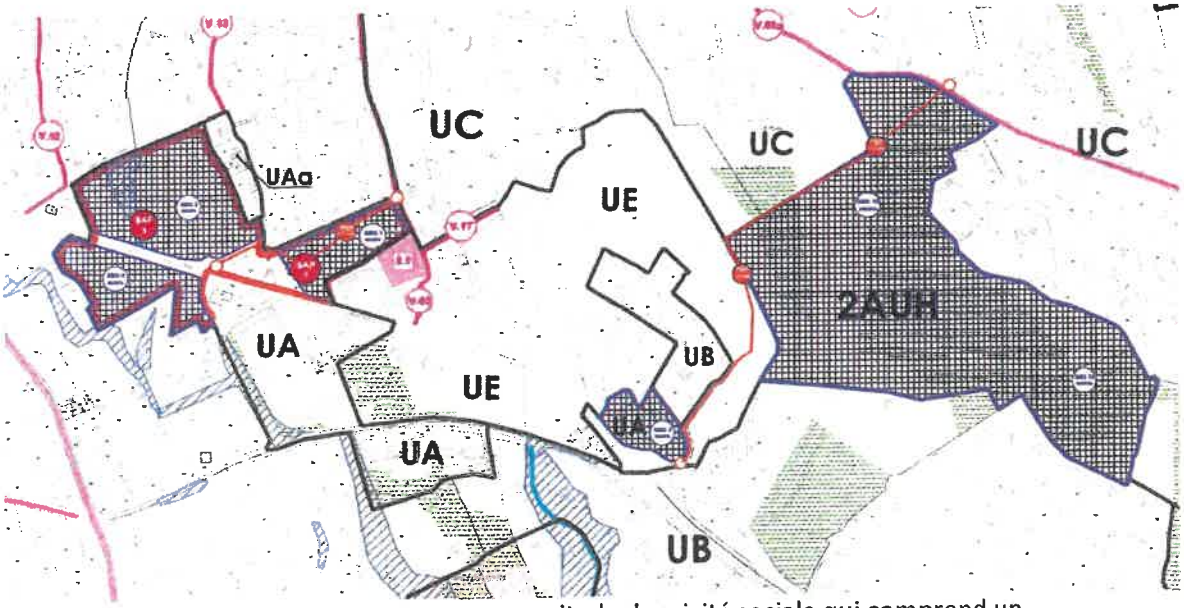
intermédiaires : le parc social est restreint, le logement locatif privé est réduit, et bien souvent à des prix trop élevés. Les nouveaux programmes de logements sociaux engagés par la commune répondent dans un premier temps aux enjeux de diversification du parc immobilier et palier à la carence en logements sociaux.

La politique de confortement de la centralité urbaine passe nécessairement par la poursuite des actions entreprises pour éradiquer un certain nombre de points noirs au cœur ou aux abords immédiats du centre ancien. Il s'agit de requalifier dans son ensemble le patrimoine bâti par l'amélioration du confort des logements, en luttant contre la vacance, l'habitat indigne, la précarité énergétique ou encore de favoriser l'adaptation des logements au handicap et au vieillissement.
Cette orientation de motivation communale traduit également un certain nombre d'objectifs inscrits dans le DOG du Scot notamment. En effet, l'identification des enjeux de renforcement des fonctions centrales passe notamment par la nécessité de « favoriser la réhabilitation de l'habitat ancien ». Le PADD cherche à rééquilibrer l'offre immobilière en offre locative sociale, mais également à assurer la production d'une offre intermédiaire (offre locative privée et logements collectifs) pour repondre à la demande des nouveaux arrivants, et particulièrement des jeunes actifs.

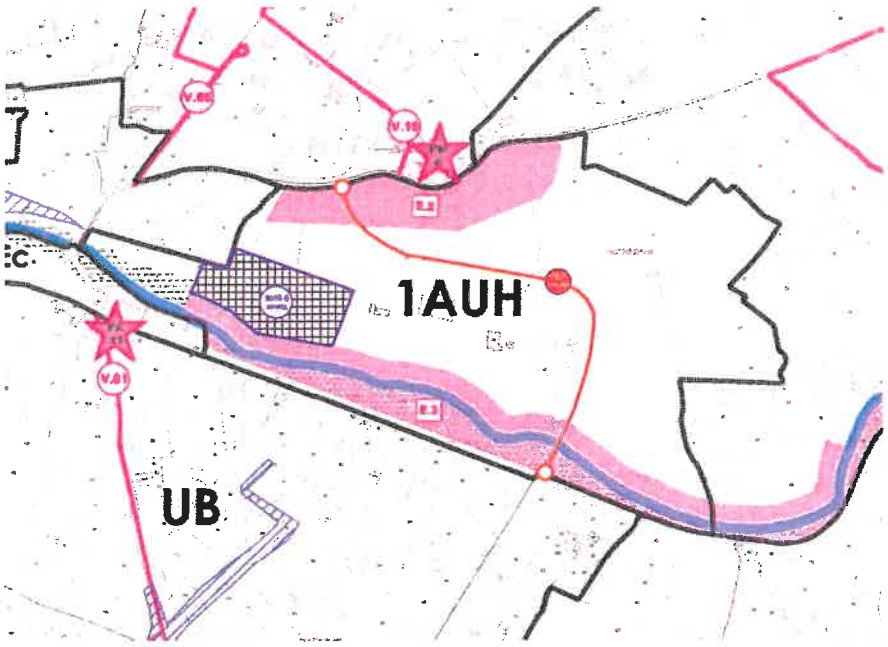
Afin de répondre aux enjeux de mixité sociale, le règlement d'urbanisme du PLU réserve 9 emplacements réservés pour la réalisation de logements sociaux (+1 pour l'aire d'accueil des gens du voyage).

Le secteur du centre-ville compte 6 servitudes de mixité sociales :

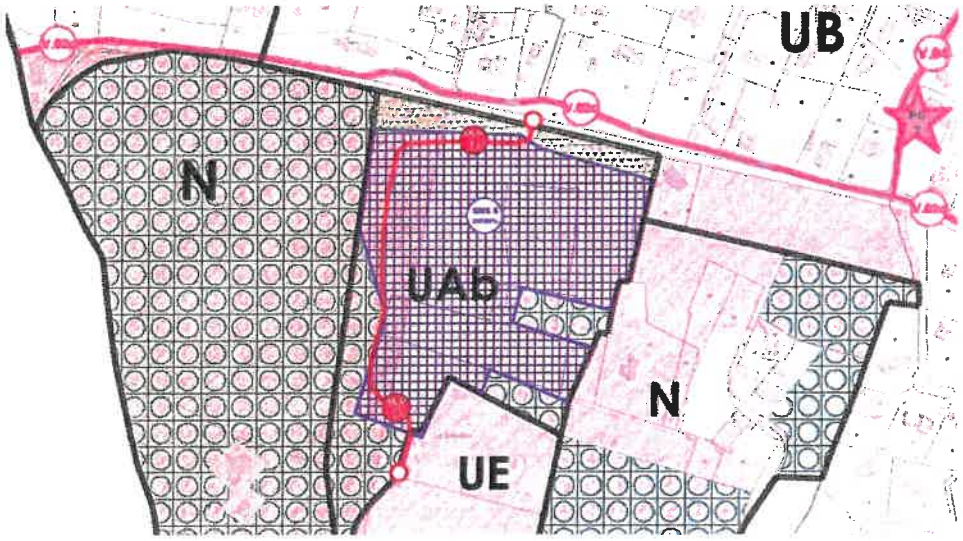
- Centre-ville / les Plans -Valbois : réalisation de 40 logements, avec un pourcentage de 30% de mixité sociale, soit 12 logements sociaux sur une superficie de 6 300m² ;
- Centre-ville / Plan Nord : réalisation de 80 logements, avec un pourcentage de 30% de mixité sociale, soit 24 logements sociaux sur une superficie de 18 500m² ;
- Centre-ville / les Claps : réalisation de 40 logements, avec un pourcentage de 30% de mixité sociale, soit 12 logements sociaux sur une superficie de 3 600m² ;
- Centre-ville / Plan Sud : réalisation de 80 logements, avec un pourcentage de 30% de mixité sociale, soit 24 logements sociaux sur une superficie de 12 500m².
- Entrée du Centre Ville : réalisation de 15 logements, avec un pourcentage de 100% de mixité sociale pour une superficie de 5 500 m².
- Zone 2AU des Claps - : réalisation d'au moins 60 logements sociaux sur une superficie de 8,6 hectares.



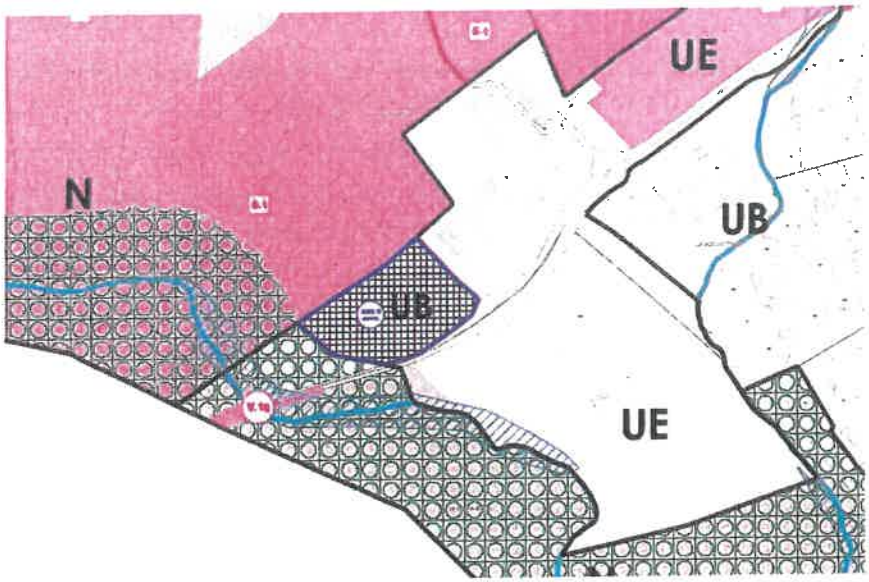
Le secteur de Notre Dame compte une servitude de mixité sociale qui comprend un pourcentage de 30% de logements sociaux, soit 21 logements sociaux sur une superficie de 12 677m².



Le secteur des Hauts de Roquefort compte une servitude de mixité sociale : réalisation de 247 logements, avec un pourcentage de 50% de mixité sociale, soit 126 logements sociaux sur une superficie de 34 000m². Cette opération d'aménagement (Zone d'Aménagement Concertée) est en cours de réalisation.



Le secteur de la Roche d'Ardy limitrophe au collège participe à l'effort de rattrapage en volume de logements sociaux avec un taux élevé de production réservée permettant une trentaine d'unités supplémentaires.



Les servitudes de mixité sociale vont permettre la réalisation de 800 logements comprenant 334 logements sociaux sur la commune de Roquefort-les-pins. Près de 40% de la production neuve en logements dans les opérations de densification est tournée vers le logement social.

- **Penser le développement de l'urbanisation en fonction de la capacité des infrastructures et équipements à assurer une charge supplémentaire.**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a pour objectif de revenir aux fondamentaux d'une planification urbaine réussie : anticiper le besoin en équipements des futures opérations d'aménagement, gérer l'écoulement des eaux pluviales, réaliser des systèmes d'assainissement autonomes, prévoir les besoins scolaires pour assurer l'accueil des nouvelles populations... Il s'agit d'accompagner la croissance prévue dans le cadre du PLU pour satisfaire les besoins présents et futurs en matières d'équipements publics et d'infrastructures et de mettre en œuvre une politique de recentrage des actions de développement sur des secteurs ciblés.

En outre, le PADD cherche à accueillir des populations actives jeunes par l'offre d'une accessibilité numérique de haute qualité (la fibre optique) et des équipements modernes et diversifiés.

Afin de répondre aux enjeux du développement des infrastructures et des équipements en anticipant un futur développement du territoire, le règlement émet des dispositions particulières et identifie 4 pôles pour le développement communal :

- **Le secteur du centre-ville**, sont mis en place 2 servitudes de réalisation de voirie et des emplacements réservés destinés également à la réalisation de voirie. Une partie de ce secteur est située dans une zone UE réservée aux équipements collectifs. Il fait également l'objet d'un emplacement réservé aux équipements publics sur le secteur du Plan, d'une superficie de 1 800m² (E5).

Le centre-ville fait l'objet d'une servitude d'attente de projet pour la réalisation d'un projet d'ensemble comme cœur des Pins. Selon l'application de l'article L151-41-5 du Code de l'Urbanisme, les occupations et utilisations du sol autres que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de plus de 15m² de Surface de Plancher sont interdits pour une durée maximale de 5 années à compter de la date d'approbation du PLU.

Le projet prévu par la commune est de continuer à renforcer le centre-ville par la création d'une centralité qui regroupe des logements, des commerces, une crèche ; une résidence sénior, un poste de police municipale. Cette continuité du centre-ville constituera un pôle de vie avec des espaces publics de qualité et des circulations piétonnes et modes doux sécurisés.

- **Le secteur du Colombier / des Claps,** à vocation commerciale, sont mis en place 1 servitude de réalisation de voirie et des emplacements réservés destinés également à la réalisation de voirie. Il fait l'objet d'un secteur UE à vocation d'équipements collectifs publics et d'un secteur UEc à vocation de mixité fonctionnelle. Le secteur du Colombier est situé en zone 2AUH et a pour vocation d'être à urbaniser sur le long terme, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ;

L'enjeu d'aménagement de voirie est important sur ce secteur, car les infrastructures ne sont aujourd'hui pas au niveau pour accueillir de nouvelles activités.

- **Le secteur de Notre Dame,** sont mis en place 1 servitude de réalisation de voirie, des emplacements réservés destinés à la voirie et 3 emplacements réservés destinés aux équipements :

- Un emplacement réservé destiné à l'aménagement d'une placette, d'une superficie de 1 380m² (E6) ;

- Un emplacement réservé destiné à la réalisation du parc communal de la Miagne (E2) ;
- Un emplacement réservé destiné à l'aménagement d'un espace public et à la réalisation d'un parking paysager (E3)

- **Le secteur des Hauts de Roquefort,** est mis en place un emplacement réservé destiné à la voirie. Une partie de ce secteur est située dans une zone UE réservée aux équipements collectifs et une zone UEc à vocation de mixité fonctionnelle.

L'enjeu, pour Roquefort-les-Pins est d'anticiper le développement futur de la commune en se dotant des équipements et des infrastructures nécessaires pour assurer un fonctionnement pérenne. Les infrastructures de voiries et les réseaux d'assainissement sont des conditions limitatives d'une croissance urbaine future.
Le territoire de Roquefort-les-Pins ne permet actuellement pas une fluidité de la mobilité, les transports en commun sont peu efficaces et les parcours modes doux sont peu mis en valeur et sécurisés.
Ces emplacements traduisent la volonté de la part des collectivités publiques d'opter pour la solution d'une acquisition foncière en vue d'améliorer les conditions de desserte et d'accès aux équipements sur la commune de Roquefort-les-Pins.

- **L'aire d'accueil des gens du voyage**, elle comprend 50 emplacements sur une superficie de 7000 m² (140 m² par emplacement). Située dans la carrière de la Roque, dans une zone directement constructible, identifiée par l'emplacement réservé logement n°7 cette aire d'accueil fait l'objet d'un accord entre les communes de Villeneuve-Loubet, Valbonne, Roquefort-les-Pins et l'État.

L'aire d'accueil est située sur un emplacement desservi par une voirie capable de supporter le passage des poids lourds, et par conséquent des caravanes, et est dotée d'un réseau d'assainissement.

- **Définir les secteurs de développement de l'urbanisation future pour limiter l'étalement urbain.**

La croissance urbaine de la commune s'est effectuée au gré des opportunités, en grande partie sous forme d'opérations de lotissements et sans réelle logique d'urbanisation.
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables vient réaffirmer la volonté de lutter contre la dynamique de l'étalement urbain qui s'est traduite par une consommation sans précédent d'espaces agricoles, naturels et forestiers au cours de la deuxième moitié du XXème siècle.
Il cherche à optimiser les dents creuses et utiliser les opportunités foncières à l'intérieur ou dans la continuité des enveloppes urbaines existantes : renouvellement urbain et création de logements sur le cœur du village.
Cette orientation se justifie par la sous-densité caractéristique du développement urbain à forte dominante pavillonnaire de la commune.
Il a pour volonté d'infléchir sur la tendance d'étalement urbain par les actions de recentrer le développement vers le village et de créer un pôle d'attractivité.
En effet, le PADD préconise de délimiter et relocaliser les disponibilités foncières et de cibler les zones à équiper pour l'accueil de la croissance et d'une nouvelle offre de logements.
Cette orientation se justifie par la nécessaire maîtrise foncière et opérationnelle de l'urbanisation et des secteurs d'extensions possibles.

Cette orientation est de motivation communale, même si elle répond à la traduction des objectifs quantitatif du PLH, et plus directement aux objectifs du Scot en la matière (enjeux de développement de la fonction centrale du village) et des objectifs plus généraux d'équilibre et de maîtrise du développement urbain énoncés à l'article L101-2 du code de l'urbanisme.
L'objectif du PLU étant de conserver l'existant sur la commune et de protéger le cadre de vie actuel.
Le règlement vient déterminer et encadrer les futurs secteurs d'urbanisation et renforcer les pôles de centralité déjà existant :

- **Le centre ville de Roquefort-les Pins** présente des formes urbaines de petits collectifs et des maisons de village, engendrant une densité assez importante. Cette structuration devra être conservée dans le village et les zones alentours (zone UA, EB et UD dans le PLU). Les extensions d'urbanisation les plus proches du village devront rechercher une densité significative afin de conserver une impression d'homogénéité ainsi que de limiter la consommation du foncier.
  Le centre ville fait l'objet d'une servitude d'attente de projet.
- **Le secteur de Notre Dame** est situé en zone 1AUH du PLU et fait l'objet d'un projet d'habitat. Elle constitue une zone potentielle d'urbanisation future et fera l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dont les prescriptions devront être prises en compte dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme procédant à son ouverture à l'urbanisation.
- **Le secteur du Colombier** est situé en zone 2AUH dans le PLU et constitue une zone à urbaniser dans son ensemble, avec un projet d'habitat et de mixité fonctionnelle.
- **Le secteur des Hauts de Roquefort** est encadré par une Zone d'Aménagement Concertée. Il fait l'objet d'un projet urbain de 247 logements et comprend des équipements publics. Il est situé dans une zone 1AUH dans le PLU.

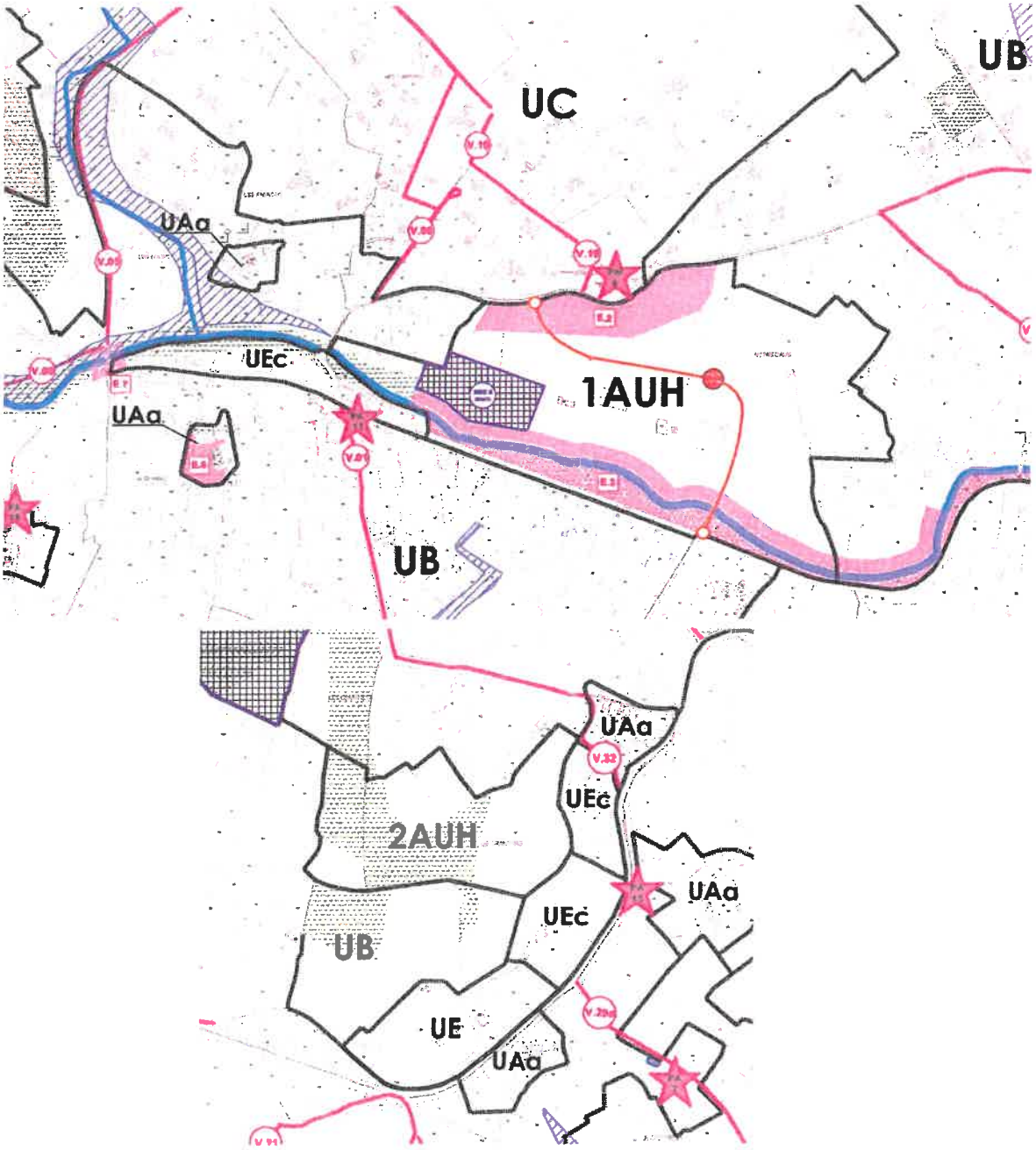
IV.2.4 - UN DEVELOPPEMENT COMMUNAL A EQUILIBRER, UNE DYNAMIQUE ECONOMIQUE A IMPULSER

La dynamique d'étalement urbain soutenue qu'a connu la commune au cours des trente dernières années s'est traduite par une perte de centralité du noyau historique, par une dispersion et un manque de liaisonnement de l'urbanisation et un mitage progressif fortement consommateur d'espaces naturels.
L'absence d'un bourg ancien conciliée à l'organisation par fonction urbaine de la commune (équipements, commerces, habitat) n'a pas favorisé le développement d'une centralité.
Afin de palier à cette problématique, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'est construit sur quatre orientations stratégiques :

- **Structurer la commune autour d'une réelle centralité et améliorer l'équipement commercial.**

  La perte d'identité de la commune au cours du développement urbain contemporain est également conséquence du manque d'espaces fédérateurs au cœur même du territoire.
  Le PADD préconise la création d'un centre village et d'une dynamisation de l'activité quotidienne. L'affirmation d'une centralité comme entité de lieu de de vie vient redonner du dynamisme, du lien social et une identité à une commune qui jusqu'ici manquait d'un véritable lieu de vie.
  Le développement de ce pôle central passe par une mixité structurelle, sociale et urbaine, mais également par des équipements commerciaux diversifiés et attractifs moteurs d'un espace de vie dynamique.

  De plus, l'identification des enjeux de renforcement des fonctions centrales relève de la nécessité de poursuivre la requalification des espaces publics. Cette orientation entend réitérer les efforts à entreprendre en matière de reconquête d'espaces publics. Toute la politique de renforcement du centre passe par cet objectif.
  Cette orientation communale se double une nouvelle fois de la participation à plusieurs objectifs inscrits dans le Scot notamment. En effet, l'identification des enjeux de renforcement des fonctions centrales passe par la nécessité de travailler l'armature des espaces publics. Cette dernière doit en effet constituer la trame support des aménagements futurs. Cette orientation traduit également l'objectif plus général inscrit à l'article L101-2 du code de l'urbanisme de revitalisation des centres urbains.
  Deux zones UEc destinées à la mixité fonctionnelle sont mises en place sur le quartier de Notre Dame et du Colombier. L'objectif de ces deux futurs pôles commerciaux est d'encadrer le développement de cette activité et d'éviter l'installation de commerces dans le diffus. Cette mixité fonctionnelle traduit une volonté de création de centralités délimitées sur la commune.


UB
UC
UAa
UEc
1AUH
UAa
UB
UAa
UEc
2AUH
UAa
UEc
UB
UE
UAa

- **Accompagner le développement urbain par la réalisation et la requalification d'équipements.**

  Toujours dans l'objectif de créer un lieu de vie attractif et de qualité, le PADD vient requalifier les équipements afin de générer un important dynamisme sur la commune. Il accompagne le développement de nouvelles structures culturelles et associatives pour enrichir l'offre déjà présente à Roquefort-les-Pins.
  Comme il est décrit dans les précédentes parties, le règlement d'urbanisme préconise de nouveaux emplacements réservés aux équipements qui interviennent en anticipation d'un potentiel développement de la commune.

Numéro	Intitulé	Superficie
E1	Réalisation du parc départemental du Sinodon	640 500m²
E2	Réalisation du parc communal de la Miaine	18 000m²
E3	Espace public et paysager de Notre Dame	9 500m²
E4	Accès et extension au réservoir du Romanil et sa voie d'accès à 4 mètres	5 500m²
E5	Création d'un équipement public aux plans	1 800m²
E6	Protection du patek du château	1 380m²
E7	Elargissement du pont du Chemin du Puit	1 100m²
E8	supprimé	
E9	Création d'équipements sportifs	44 500m²
E10	Création d'une aire de stationnement	710m²

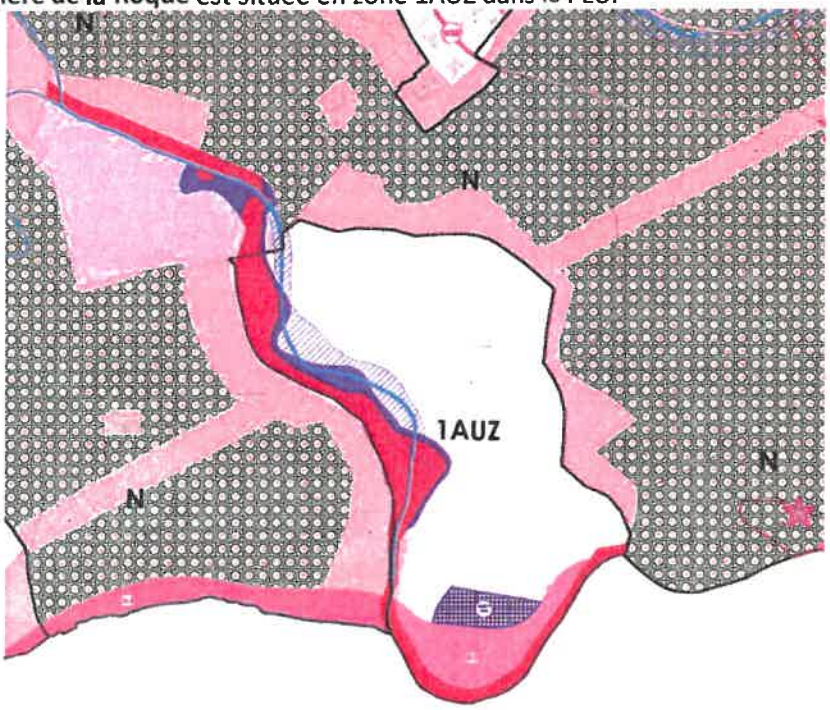
- **Préserver l'agriculture en favorisant une production de qualité**

  Le PADD met en exergue le rôle pertinent que peut jouer l'agriculture dans le développement de la commune, même si son rôle reste marginal en raison de la faible valeur agronomique des sols. Elle contribue en effet à l'approvisionnement alimentaire durable de la population en rapprochant les lieux de production et de consommation. Elle peut également générer des emplois et des activités diversifiés, conforter l'activité touristique et participer au maintien de la biodiversité.
  L'agriculture n'est pas un élément particulièrement marqueur pour la commune, mais est présente en interface entre le milieu urbain artificialisé et les espaces naturels. Elle n'est pas constituée de maraîchage, mais de terres arables. La commune de Roquefort-les-Pins est caractérisée par un nombre important d'oliviers en restanques qui sont parsemés sur le territoire.
  La préservation de l'activité agricole est également un atout pour le paysage et renforce les spécificités et l'identité de la commune.
  Dans le zonage du PLU, trois zones agricoles ont été créées pour répondre aux objectifs des professionnels installés, tout en respectant les objectifs du SRCE pour conserver les continuités boisées à protéger.

- **Définir un projet en vue du développement économique de la Roque :**

  La carrière de la Roque, actuellement en fin d'exploitation, a été identifiée dans la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) élaborée par l'état, comme site stratégique au titre de la partie Nord des extensions du Parc de Sophia Antipolis, ainsi que dans le Scot, approuvé par la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis le 5 mai 2008, comme principal espace à « enjeu de développement » où des potentialités d'accueil existent pour favoriser et développer l'implantation d'activités.
  L'objectif principal est d'affirmer la vocation économique de ce secteur par la création à terme d'un site d'activités économiques permettant :
  De répondre aux demandes d'entreprises existantes liées directement ou indirectement à la technopole ;
  De proposer, dans un volume de SHON d'environ 80 000m² (à préciser), une offre de locaux assez souples destinés à des usages tertiaires (bureaux, services), industriels et artisanaux, ainsi qu'un pôle de vie et de services destinés aux actifs et aux entreprises.

La carrière de la Roque est située en zone 1AUZ dans le PLU.



IV.2.5 - ALLER VERS DE NOUVEAUX MODES DE DEPLACEMENT

Le réseau viaire permettant d'accéder à Roquefort-les-Pins est de bonne qualité. La commune est traversée par des axes importants de transit appartenant au réseau départemental.
Cependant, les enjeux de développement durable actuels amènent de nouvelles réflexions et innovations sur les modes de déplacement.
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'inscrit dans cette démarche à travers trois orientations stratégiques :

- **Améliorer les dessertes locales et l'accessibilité aux nouvelles centralités.** L'enjeu du PADD est de renforcer les connexions entre les pôles d'animation de Roquefort-les-Pins ainsi qu'avec le centre-ville dont la vocation prochaine est de devenir une centralité de vie attractive et génératrice de flux.

  De plus, tout nouveau projet urbain devra être appréhendé en fonction de la qualité de la desserte dont il va bénéficier.
  Dans le règlement du PLU, sont mis en place des emplacements réservés pour l'élargissement de voirie ainsi que deux emplacements réservés destinées à la création d'équipements :

- Création d'une aire de stationnement de 710m² (E10) ;
- Elargissement du pont de Notre Dame sur une superficie de 1100m² ;
- Elargissement du chemin de la Fumade et de la Charlotte sur 6 mètres (ER21).

- **Inciter, à l'échelle communale, à l'utilisation des modes doux**. Le manque d'un centre-ville contraint la mise en œuvre d'une politique de modes doux sur la commune de Roquefort-les-Pins. Le territoire manque de réseaux cyclables et de parcours piétons et possède un réseau de transport collectif limité. L'utilisation de la voiture est alors le moyen de déplacement largement dominant.

  Cependant, dans le cadre de la création d'une centralité en cœur de ville, et de différentes polarités d'animation, le PADD vient intégrer des nouvelles pratiques de déplacement alternatives à la voiture.
  Des liaisons cyclables sécurisées reliant les quartiers résidentiels au cœur de ville et aux pôles d'animations vont être développées, la rencontre entre les modes doux et l'automobile va être pacifiée à travers des espaces partagés en zone 30 et des stationnements vélos vont être installés le long des axes structurants et des lieux de vie.

- **Connecter autrement Roquefort-les-Pins aux principales communes de l'agglomération**

  La commune de Roquefort-les-Pins est située en position stratégique à proximité de la technopole de Sophia Antipolis. Cette localisation induit cependant de nombreux déplacements quotidiens et la commune doit faire face à une augmentation du trafic routier sur les axes de transit.
  C'est pourquoi le Projet d'Aménagement et de Développement Durables intervient en faveur d'une desserte en transports en commun optimale. L'objectif étant de profiter de la structure routière de qualité pour développer un réseau de bus efficace et attractif, qui incite à l'utilisation des transports en commun pour des déplacements réguliers.
  Le PADD encourage également des nouvelles pratiques de déplacement : développement des parkings relais, du covoiturage...

Les emplacements réservés à la voirie et les servitudes de réalisation de voirie traduisent la volonté de la commune d'améliorer les différentes dessertes.

IV.2.6 - OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

La commune de Roquefort-les-Pins fait face à la double ambition de maintenir le développement de sa commune par la construction de logements, tout en protégeant l'environnement et les espaces naturels. Ses deux objectifs, bien que difficiles à mettre en œuvre conjointement, font l'objet d'une réflexion dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
L'enjeu premier est **de maitriser l'urbanisation et de délimiter les espaces naturels, agricoles et forestiers** tout en contribuant au maintien d'une population active résidente.
Pour ce faire, le projet de PLU réglemente la protection, des paysages et des milieux naturels et intègre des principes gabaritaires pour l'aménagement et la densification du centre village. L'urbanisation est recentrée, réfléchie et s'appuie sur les espaces interstitiels des enveloppes urbaines déjà constituées afin d'éviter un étalement urbain consommateur d'espaces naturels.

POS - Roquefort-les-Pins		
Zone	*Surface (ha)*	*% Commune*
U	315,14	14,58%
NB	519,25	24,02%
Zones constructibles	**834**	**38,59%**
NA	159,77	7,39%
Zones constructibles à terme	**160**	**7,39%**
NC	0	0,00%
Zones agricoles	**0**	**0,00%**
ND	1168	54,02%
Zones naturelles	**1168**	**54,02%**
Total POS	**2162**	**100,00%**

PLU - Roquefort-les-Pins		
Zone	*Surface (ha)*	*% Commune*
UA	9,38	0,43%
UAa	6,03	0,28%
UAb	4,77	0,22%
UB	352,87	16,32%
UC	382,03	17,67%
UD	49,09	2,27%
UE	26,29	1,22%
UEc	2,1	0,10%
Zones constructibles	**833**	**38,55%**
1AUh	10,27	0,48%
1AUz	23,72	1,10%
2AUh	9,93	0,59%
Zones constructibles à terme	**44**	**2,03%**
A	52,24	2,42%
Zones agricoles	**52**	**2,42%**
N	1222,79	56,57%
Ngv	0	0,00%
Npsi	0	0,00%
Nx	10,22	0,47%
Zones naturelles	**1233**	**57,04%**
Total PLU	**2162**	**100,04%**

IV.3 - JUSTIFICATION DU SCENARIO RETENU AU REGARD DES PROBLEMATIQUES ENVIRONNEMENTALES (SCENARIO AU FIL DE L'EAU)

Lorsque le Plan Local d'Urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, le rapport de présentation :

« 4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan. [...] »

C'est donc l'objet de l'analyse qui suit. En effet, cette étude a pour vocation de réaliser une analyse comparée des impacts environnementaux des différents scénarios envisagés (ou solutions de substitution raisonnables) pour l'élaboration du PADD.

Les chiffres annoncés dans la comparaison des scénarios sont à relativiser puisque ceux-ci ont été calculés sur la base d'estimations, de moyennes nationales, qui impliquent une nécessaire marge d'erreur. Ils n'ont donc pas pour vocation de prédire exactement les effets du PLU sur le territoire communal mais de dessiner les tendances que l'on peut en attendre.

Cette analyse, réalisée par grandes thématiques environnementales, trouve son fondement dans les prévisions d'évolution démographique des différents scénarios présentés à la commune, ainsi que dans l'évaluation des besoins de construction de logements qui en découle. Les chiffres sont donc les suivants :

- le scénario tendanciel 1999-2008 quantifie l'évolution de la population et des besoins en logements en fonction du prolongement de l'accroissement démographique constaté ces dernières années (taux de variation annuelle à 1,13 %) ;
- un retour au rythme de croissance proche des dernières décennies, de 1990 à 2008, soit un taux de variation annuel d'environ 1 %;
- un scénario correspondant à la croissance départementale, soit un taux de variation annuel d'environ 0,7 %

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- Tendanciel	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**

IV.3.1 - TRANSPORT/DEPLACEMENT ET EMISSIONS DE POLLUTIONS ASSOCIEES

Les hypothèses prises en compte pour ce thème sont les suivantes :
- L'augmentation du nombre de ménages sur la commune prévue par les différents scénarios,
- Baisse tendancielle de la taille des ménages (2,43 personne/ménage en 2030)

Le maintien du taux d'équipement automobile des ménages jusqu'en 2025 : 49,7% disposent d'une voiture, et 39,5% disposent d'au moins deux véhicules *(données INSEE 2012).*

	Population 2012 (sources internet INSEE 08/2015)	Mise à jour de la population municipale estimée au 1er janvier 2015	Perspectives démographiques à	Nombre de ménages en 2012	Evolution de la taille des ménages si réduction de 1% par an	Nombre de ménages en 2030	Evolution du nombre de ménages	Evolution du nombre de véhicules	Evolution des émissions de CO2 par an	Evolution des émissions en TeC par an
		2015	2025		2025					
Tendanciel communal	6 222	6 650	7 448	2416	2,43	3065	649	709	1108	302
Scénario 1 %	6 222	6 475	7 152	2416		2943	527	576	900	245
Scénario ScoT 0,7 %	6 222	6 398	6 860	2416		2823	407	444	695	189

Les scénarios de développement induisent une évolution certaine du nombre de véhicules possible à l'horizon 2025 :

- Le scénario 1 du tendancielle communale prévoit une augmentation tendancielle de 649 véhicules ;
- Le scénario à 1 % prévoit une augmentation plus mesurée de 527 véhicules ;
- Le scénario du SCoT prévoit une augmentation à 444 véhicules.

Ces estimations sont basées sur un taux de motorisation moyen, elles ne tiennent pas compte d'un éventuel report modal et d'une baisse du taux de motorisation due à l'évolution des modes de vies ou à un report modal sur les transports en commun et modes doux. L'importance de l'équipement automobile des ménages, et donc du nombre de véhicules dans le territoire, entraîne un impact relatif sur la qualité de l'air et les émissions de gaz à effet de serre du territoire.

Emissions de CO2 dans l'atmosphère :

L'évaluation des émissions de CO2 du territoire selon les scénarios envisagés présentée ci-dessous est basée sur les émissions relatives aux déplacements uniquement. Ce, à partir des hypothèses suivantes :
- l'estimation du nombre de véhicules engendrée par l'accueil de nouvelle population (résultats ci-dessus)
- une voiture moyenne émet environ 223 g de CO2/km,
- la distance moyenne par an par véhicule est estimée à 9 200 km (moyenne nationale budget distance moyen des personnes en véhicules personnels est de 25,2 par jour).
- 1 kg de CO2 équivaut à 0,2727 kg équivalent carbone.

Ces estimations sont réalisées en considérant que les tendances actuelles se maintiendront jusqu'en 2025, et ne prennent donc pas en compte les éventuelles évolutions technologiques qui peuvent réduire les émissions des véhicules, ou encore l'augmentation du coût du carburant qui pourrait entraîner une modification des comportements et ainsi faire baisser l'utilisation des voitures.

L'augmentation du nombre de véhicules génèrera davantage de pollution atmosphérique, mais aussi des nuisances sonores.

Cependant, les effets négatifs de l'augmentation des flux de déplacement peuvent être réduits en privilégiant l'urbanisation ou la densification dans les zones desservies en transports collectifs, et en optimisant l'offre de transports alternatifs à la voiture (transports collectifs, modes doux...).

IV.3.2 - GESTION DE L'EAU

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'estimation de l'augmentation des consommations d'eau potable en fonction du développement urbain de la ville est réalisée à partir des hypothèses suivantes :
- La consommation moyenne par personne : 384 l/jour/hab (rapport annuel de Véolia : déléguataire du service d'eau potable),
- Les prévisions d'évolution démographique issues des scénarios.

	Mise à jour de la population municipale estimée au 1er janvier 2015	Population 2012 (sources internet INSEE 08/2015)	Perspectives démographiques à	Evolution du nombre d'habitants	Consommation d'eau supplémentaire par jour (m3)	Consommation d'eau supplémentaire par an (m³)
	2015		2025			
Tendanciel constaté	6 650	6 222	7 448	1 098	422	400 770
Scénario 1 %	6 475	6 222	7 152	679	261	247 835
Scénario ScoT 0,7 %"	6 398	6 222	6 860	462	177	168 630

A une échelle annuelle, les scénarios de développement induisent une augmentation des consommations d'eau potable de l'ordre de:
- 400 770 m³ pour le scénario 1,
- 247 835 m³ pour le scénario 2,
- 168 630 m³ pour le scénario 3.

Le réseau d'eau potable de la commune se structure autour de trois réservoirs. Les nappes karstiques et alluviales sont exploitées par la commune pour l'eau potable. Les captages se situent à :
- la source des Noyers,
- la source du Foulon,
- la source de Lauron.

Des extensions et des adaptations du réseau d'eau potable peuvent être à envisager dans le cadre de nouvelles constructions – quartiers résidentiels qui se développent rapidement, projets de réalisation de logements sociaux, collège,... – pour assurer l'alimentation de ces futures extensions urbaines, mais aussi pour améliorer la protection contre les incendies.

L'augmentation de la consommation en eau peut être limitée en menant des actions en faveur des économies d'eau, notamment en équipant les futurs logements de systèmes économes

ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

La commune de Roquefort-les-pins est majoritairement desservie par l'assainissement non collectif avec 3 000 abonnés dont 2600 en résidences principale. La commune dispose d'un service dédié à l'assainissement non collectif (SPANC) dont l'entreprise Véolia est le délégataire qui est en charge de vérifier la conformité de l'ensemble des installations. Les nouvelles installations devront disposer d'un système assainissement non collectif conforme.

La commune dispose de deux réseaux d'eaux usées distincts :

Un premier réseau, situé au nord de la commune, assure la collecte et le transfert des effluents vers le réseau d'assainissement de la Colle-sur Loup et la STEP de la Colle-sur-Loup mais cela ne concerne que peu d'abonnés. La future STEP de Cagnes-sur-Mer traitera les effluents de ces quartiers.

Un second réseau (le principal), situé au centre de la commune, est raccordé à la station d'épuration des Bouillides, via un réseau de transfert qui part de la commune du Rouret. 36 000 m^3 ont été récupérées par ce réseau en 2014. Elle a une capacité de 4 000 équivalents habitant. La commune renvoie principalement des rejets d'équipement publics raccordés au réseau.

	Mise à jour de la population municipale estimée au 1er janvier 2015	Population 2012 (sources internet INSEE 08/2015)	Perspectives démographiques à	Evolution du nombre d'habitants	Equivalent habitant supplémentaire
	2015		2025		
Tendanciel constaté	6 650	6 222	7 448	1 098	1 098
Scénario 1 %	6 475	6 222	7 152	679	679
Scénario ScoT 0,7 %"	6 398	6 222	6 860	462	462

Les infrastructures communales sont donc dans les normes (STEP des BOUILLIDES et Future STEP de Cagnes-sur-mer) et majoritairement dédiés à l'assainissement non collectif. L'ensemble des scénarios permet de traiter les effluents des habitants supplémentaires à condition de réaliser des installations d'assainissement non collectif conformes.

IV.3.3 - L'ENERGIE

Afin d'évaluer la demande énergétique de la ville à l'horizon 2025 pour le logement, les paramètres suivants ont permis de réaliser des estimations relatives aux consommations résidentielles :
- La surface moyenne des logements (valeur arbitraire) : 72 m²,
- La consommation d'énergie des nouvelles constructions : 50 kWh/m²/an d'énergie primaire (Grenelle + RT2012),
- Le nombre de logements à construire en fonction du scénario choisi

	Mise à jour de la population municipale estimée au 1er janvier 2015	Population 2012 (sources internet INSEE 08/2015)	Perspectives démographiques à	Evolution du nombre d'habitants	Estimation du besoin en logements	Consommation énergétiques induites en MWh/an
	2015		2025	2025	2025	
Tendanciel constaté	6 650	6 223	7 448	1 098	682	2455
Scénario 1 %	6 475	6 223	7 152	679	583	2099
Scénario ScoT 0,7 %"	6 398	6 223	6 860	462	467	1681

Il doit être précisé que les estimations précédentes ne tiennent compte que de la demande énergétique induite par la création de nouveaux logements. Les consommations résultant de l'installation de nouvelles entreprises, ou de nouveaux équipements ne peuvent être ici estimées.
Il est à noter que le Grenelle prévoit qu'à partir de 2020, tous les nouveaux bâtiments construits seront à énergie positive, et produiront donc plus d'énergie qu'ils n'en consommeront.
En parallèle, des actions de rénovation énergétique menées sur le parc ancien, permettraient de réduire la demande en énergie totale du tissu bâti de la commune. Le développement des énergies renouvelables peut être une opportunité pour compenser l'augmentation de la demande en énergie et de développer l'autonomie énergétique du territoire.

IV.3.4 - SYNTHESE ET RAISON DU CHOIX DU SCENARIO

Les hypothèses 1 et 2 ont été définies comme les scénarios les plus plausibles :

- L'hypothèse 1 se basant sur le maintien de la dynamique économique insufflée par la croissance de Sophia Antipolis.
- L'hypothèse 2 se basant sur la croissance moyenne observée depuis 1990.

Ceux sont donc ces deux scénarios qui ont été retenus pour l'évolution du territoire à horizon 2025. Ces deux scénarios auront des incidences en termes d'équipements et d'infrastructures pour la commune, certaines étant déjà, dans l'état actuel, sous-dimensionnées. Cependant l'urbanisation des secteurs est organisée en projets urbains structurant qui permettront l'organisation de transports en commun et les nouvelles urbanisations seront rattachées au réseau d'assainissement collectif.

IV.4 - INTEGRATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DANS LES CHOIX DU PADD

La matrice d'analyse des incidences du PADD permet d'avoir une vision globale de l'évaluation environnementale. Elle consiste à interroger les orientations et objectifs du PADD au regard des enjeux environnementaux définis à l'issu de l'Etat Initial de l'Environnement, et sur la base des tendances observées « au fil de l'eau ».
Les enjeux environnementaux retenus pour la justification des choix environnementaux sont les suivants :

MILIEUX PHYSIQUES ET NATURELS	**1**	Préserver le site des gorges du Loup et de la Miaine
	2	Préserver les réservoirs de biodiversité
	3	Valoriser les continuités écologiques entre le Nord et le Sud de la commune
	4	Limiter la fragmentation des espaces boisés.
PAYSAGE ET PATRIMOINE	**5**	Préserver les panoramas sur les massifs boisés dans les hauteurs
	6	Maintien de la diversité et de la qualité des paysages perçus ;
	7	Protéger le patrimoine agricole passé et futur
SANTE ET CADRE DE VIE	**8**	Réduire l'exposition aux risques incendies
	9	Réduire l'exposition aux risques inondation
	10	Préserver qualitative et quantitative des eaux ;
	11	Préserver des biens et des personnes faces aux nuisances

Le système de qualification retenu pour évaluer la prise en compte des enjeux environnementaux dans les orientations et objectifs du PADD est le suivant :

+ + +	Incidence positive forte et globale
++	Incidence positive moyenne et globale / Incidence positive forte et locale
+	Incidence positive faible et locale
	Incidence neutre
-	Incidence négative faible et locale
- -	Incidence négative moyenne et globale / Incidence négative forte et locale
- - -	Incidence négative forte et globale

		Les orientations générales des politiques d'aménagement et d'urbanisme				
		Protéger et valoriser la trame verte et bleue du territoire	**Promouvoir une qualité environnementale et paysagère du développement urbain et architectural**	**Préserver les éléments identitaires de la commune**	**Prendre en compte et respecter les secteurs soumis aux risques**	**Orienter la construction novelle vers la nécessaire diversité du parc immobilier**
Enjeux environnementaux	1	+ + +	+	++	++	
	2	+ + +	+		++	
	3	+ + +	+ + +			-
	4	+ + +	++		+ + +	
	5	++	+ + +	++		
	6	++	+ + +	++		-
	7	++	+ + +	+ + +		

	8	+	+		+++	
	9	+			+++	
	10	+++				--
	11		+		+	
		Penser le développement de l'urbanisation en fonction de la capacité d'accueil des infrastructures et équipement à assurer une charge supplémentaire	**Définir les secteurs de développement de l'urbanisation future pour limiter l'étalement urbain**	**Structurer la commune autour d'une réelle centralité et améliorer l'équipement commercial**	**Accompagner le développement urbain par la réalisation et la requalification d'équipements**	**Préserver l'agriculture en favorisant une production de qualité**
Enjeux environnementaux	1	+				
	2		+			
	3					
	4		++			
	5		++			
	6	--	+			++
	7					+++
	8		+++			++
	9		+			
	10	---				
	11	+	+			

		Les orientations générales des politiques d'aménagement et d'urbanisme			
		Définir un projet en vue du développement économique de la Roque	**Améliorer les dessertes locales et l'accessibilité des nouvelles centralités**	**Inciter à l'échelle communale à l'utilisation des modes doux**	**Connecter autrement Roquefort-les-pins aux autres communes de l'agglomération**
Enjeux environnementaux	1				
	2	--			
	3				
	4	--	--		
	5				
	6	-			
	7				
	8	-			
	9				

	10				
	11		-	++	++

Le tableau ci-dessous expose les résultats de l'analyse des incidences des orientations et objectifs du PADD sur chaque enjeu environnemental. Ces résultats ont été obtenus par la somme des « + » et des « - » par ligne d'enjeu.

La totalité des thématiques est impactée positivement par le projet de PLU. Ces résultats démontrent que, malgré le développement urbain attendu, les effets négatifs de cette urbanisation sont compensés par des mesures positives sur les milieux naturels et les paysages notamment.

			Résultat
MILIEUX PHYSIQUES ET NATURELS	1	Préserver le site des gorges du Loup et de la Miaine	9
	2	Préserver les réservoirs de biodiversité	5
	3	Valoriser les continuités écologiques entre le Nord et le Sud de la commune	6
	4	Limiter la fragmentation des espaces boisés.	6
PAYSAGE ET PATRIMOINE	5	Préserver les panoramas sur les massifs boisés dans les hauteurs	9
	6	Maintien de la diversité et de la qualité des paysages perçus ;	6
	7	Protéger le patrimoine agricole passé et futur	11
SANTE ET CADRE DE VIE	8	Réduire l'exposition aux risques incendies	9
	9	Réduire l'exposition aux risques inondation	5
	10	Préserver qualitative et quantitative des eaux ;	4
	11	Préserver des biens et des personnes faces aux nuisances	7

Les fortes plus-values du projet de PLU sont attendues sur :

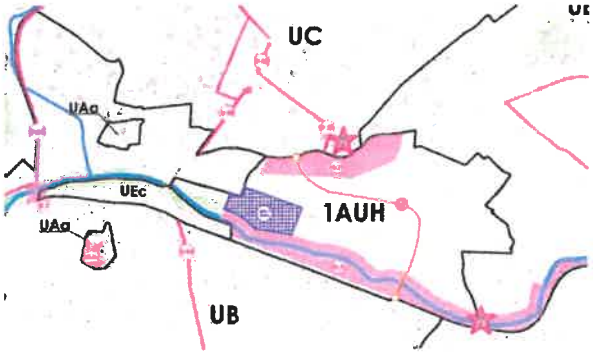
- La préservation des sites des gorges du Loup et de la Miaine ;
- La préservation des panoramas sur les massifs boisés dans les hauteurs ;
- La protection du patrimoine agricole passé et futur ;
- La réduction de l'exposition face aux risques incendies.

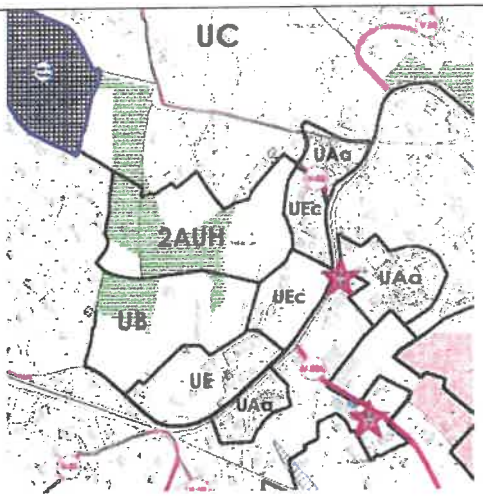
IV.4.1 - COMPATIBILITE AVEC LE PLH

Le PLH Communautaire en vigueur a été approuvé le 14 octobre 2019. Il couvre la période 2020-2025.

Il fixe les différents objectifs en matière de production, d'amélioration et de diversification du parc de logements, notamment sur la question des logements sociaux. Ces objectifs sont établis en fonction du poids démographique de chacune des communes et répondent aux principes réglementaires de la loi Alur et impliquent des taux de production de logements sociaux conséquents.

Actions compatibles avec les orientations du PLH	Compatibilité du PLU
Promotion de la mixité sociale	- Promouvoir des opérations de logement 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 ; **Afin de répondre aux enjeux de mixité sociale**, le règlement d'urbanisme du PLU réserve 9 emplacements réservés pour la réalisation de logements sociaux. Ces périmètres de mixité sociale imposent que pour toute opération neuve de plus de 3 logements ou représentant une division d'une unité foncière initiale en plus de 3 lots : 30% de logements sociaux représentant à la fois au moins 30% du nombre de logements à créer soient construits. - Poursuivre le développement de l'offre résidentielle sur des secteurs identifiés tels que la future centralité communale et le Plan ;
Valoriser le parc ancien et les quartiers existants	- Développer de nouvelles formes d'habitat intermédiaire, de type petit collectif tout en préservant les perspectives paysagères et le cadre de vie existant ; - Privilégier la qualité urbaine et architecturale des aménagements à venir quel que soit leur vocation (résidentielle, économique, d'équipement) ; - 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 panneaux solaires ou photovoltaïques ; - Le secteur du centre village de Roquefort-les-Pins pourra être désigné comme un secteur à performance énergétique amélioré.

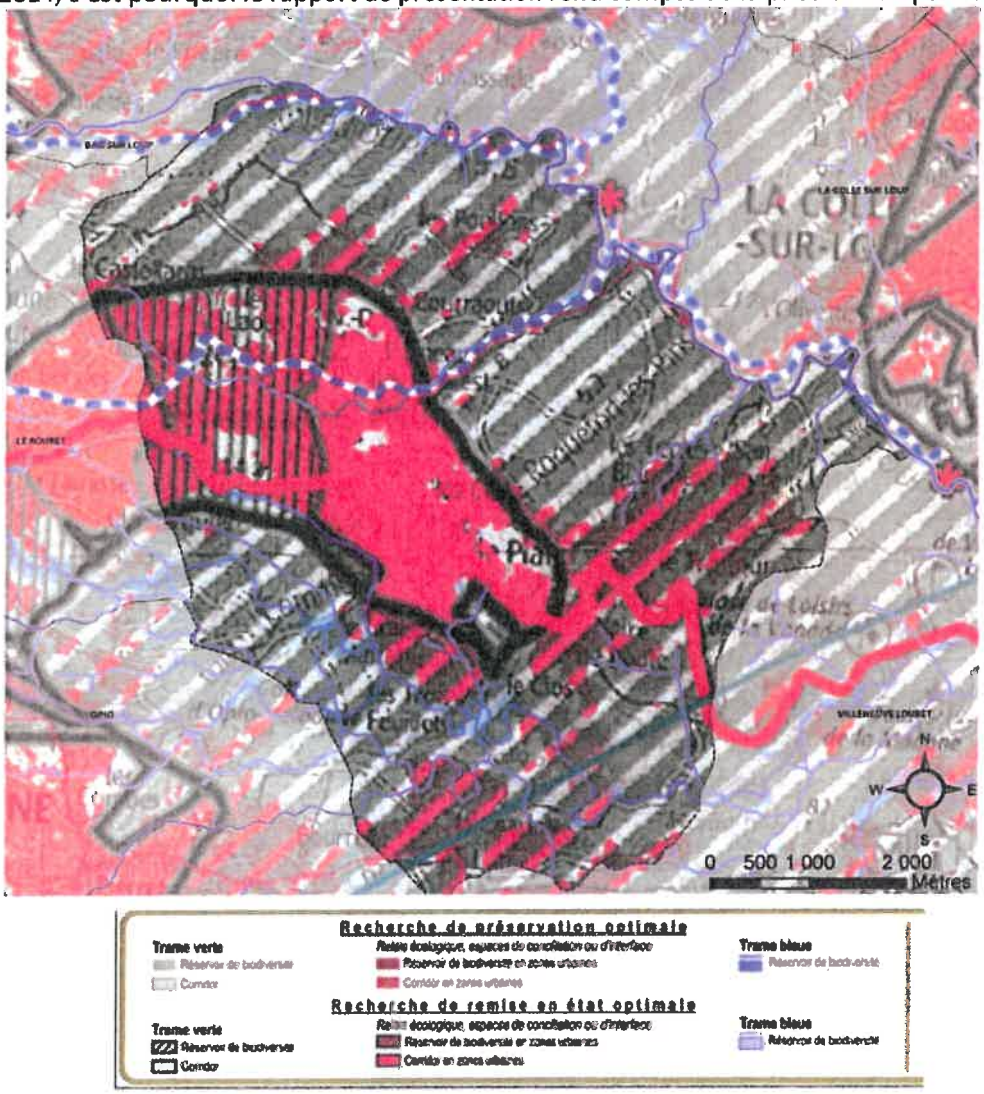
	Le Plan Local d'Urbanisme promeut le développement des énergies solaires en les autorisant, dans le cadre des occupations et des utilisations du sol admises par son règlement (en dehors des secteurs de hameaux historiques de Roquefort secteurs UAa). Tous les bâtiments neufs de la commune chercheront à développer des principes concourant au déploiement des énergies positives. Les équipements commerciaux, industriels et d'activités neufs ou subissant une mutation nécessitant un permis de construire chercheront également à orienter une partie de leur consommation réglementaire par une production énergétique renouvelable. De plus, le règlement d'urbanisme a pour objectif d'assurer la facilitation de l'usage des véhicules zéro carbone par la diffusion de places de stationnement aptes au rechargement électrique.
Conforter la politique foncière de l'habitat	Afin de répondre aux enjeux de renforcement des politiques foncières de l'habitat et au développement urbain plus centralisé, **le règlement émet des dispositions particulières :** il délimite des zones à urbaniser à destination d'habitat.  *La zone 1AUH du quartier de Notre Dame*



La zone 2AUH du Colombier

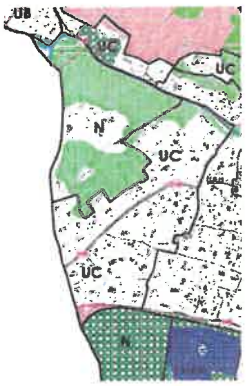
IV.4.2 - PRISE EN COMPTE AVEC LE SRCE

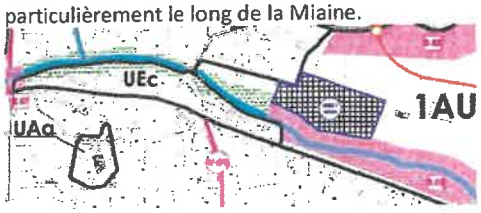
Le SCoT ayant été approuvé en 2008, il prend en compte de nombreux documents cadres qui s'appliquent par transitivité au PLU. Le SRCE est postérieur à cette date : il a été approuvé à la fin de l'année 2014, c'est pourquoi le rapport de présentation rend compte de la prise en compte de ce plan.



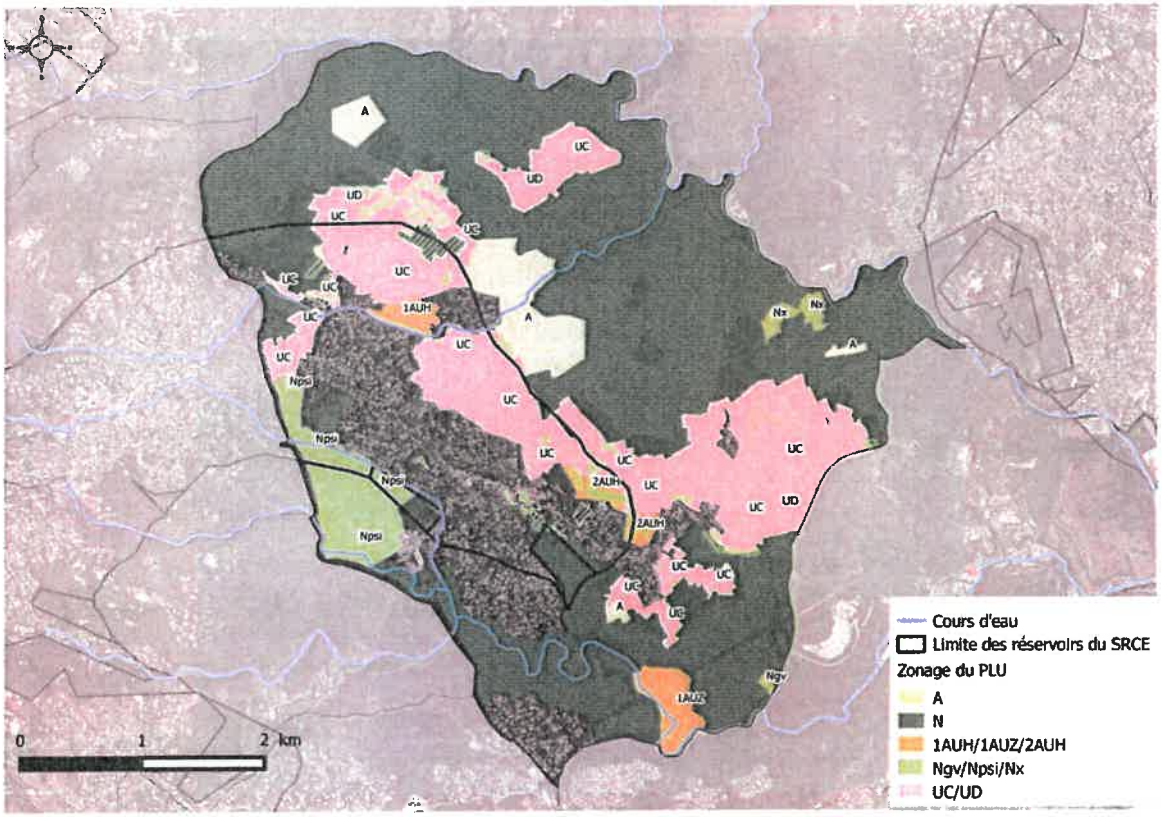
Extrait du SRCE PACA

Recommandation du SRCE	Prise en compte dans le projet de PLU	
	Dans les zones déjà urbanisées	***Dans les zones non urbanisés***
Trame verte : Ensemble des espaces boisés de la commune ceinturant l'axe de la RD 2085 sont définis comme réservoirs de biodiversité en recherche de remise en état optimale.	80% de la superficie de chaque unité foncière doit être maintenue sous forme d'espaces verts, sans aucune emprise au sol de construction les clôtures pleines et les murs bahuts doivent être conçus pour permettre l'entier écoulement des eaux pluviales vers l'intérieur de l'unité foncière	Protection en zone N des réservoirs de biodiversité avec présence d'EBC sur la majorité des espaces boisés.

<table>
<tr>
<td>Trame verte :
Les zones du plan à l'ouest de la commune sont considérées comme corridor en recherche de préservation optimale.</td>
<td>80% de la superficie de chaque unité foncière doit être maintenue sous forme d'espaces verts, sans aucune emprise au sol de construction
les clôtures pleines et les murs bahuts doivent être conçus pour permettre l'entier écoulement des eaux pluviales vers l'intérieur de l'unité foncière</td>
<td>Le parc du Sinodon est passé en zone N permettant de protéger au maximum les continuités nord/sud sur la commune. Des EBC sont placés sur ces espaces non urbanisé</td>
<td>

Zone Nord sud à l'ouest de la commune</td>
</tr>
<tr>
<td>Trame bleue :
Recherche de remise en état optimale :
- La Miaine
- Le Loup</td>
<td>Le Plan Local d'urbanisme impose dans toutes les zones urbaines (zones U) et zones à urbaniser (zones AU).
Il est exigé la réalisation d'un ouvrage de rétention
- 80 litres par m² de surface imperméabilisée sans exutoire
- 30 litres/m² de surface imperméabilisée avec exutoire.
- Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions règlementaires en vigueur</td>
<td colspan="2">Des EVP sont placés sur l'ensemble des zones d'expansion de crue le permettant particulièrement le long de la Miaine.

</td>
</tr>
</table>

Les dispositions détaillées dans le tableau ci-dessus permettent une protection des réservoirs de biodiversité identifiés sur la commune et un maintien des continuités dans les zones déjà urbanisées identifiées dans la trame verte et bleue communale.



Trame verte et bleue et zonage

IV.4.3 - PRISE EN COMPTE DU SDAGE

Le SDAGE ayant été approuvé après le SCoT celui-ci fait l'objet d'une présentation de la compatibilité avec le SDAGE 2016-2021 Rhône Méditerranée.

ORIENTATIONS	COMPATIBILITE
OF0 : s'adapter aux effets du changement climatique	
Prendre en compte l'évolution à long terme causée par le changement climatique	Le PLU prend la mesure des évolutions liées aux changements climatiques en particulier pour les risques.
Tout aménagement doit respecter l'objectif de non dégradation pour ménager la résilience des milieux aquatiques	Le PLU impose un recul par rapport aux axes des cours d'eau
OF1 : Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité	
Elaborer tout projet susceptible d'impacter les milieux aquatiques en visant la non dégradation de ceux-ci.	Le PLU promeut le respect des milieux aquatiques (EVP, zone de recul)
OF 2 : Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques	
Evaluer et suivre les impacts des projets	Le PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale qui aborde la thématique de l'eau.
Contribuer à la mise en œuvre du principe de non dégradation via les SAGE et contrats de milieu	Aucun SAGE n'est référencé sur la commune
OF 3 : Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement	
En dehors des actions du PLU	

OF4 : Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau	
Limiter ou conditionner le développement de l'urbanisation dans les secteurs où l'atteinte du bon état des eaux est remise en cause, notamment du fait de rejets polluants ou du fait de prélèvements dans les secteurs en déficit chronique de ressource en eau ;	La commune de Roquefort ne connait pas de problème d'approvisionnement en eau et possède un captage sur son territoire.
Limiter l'imperméabilisation des sols et encourager les projets permettant de restaurer des capacités d'infiltration, à la fois pour limiter la pollution des eaux en temps de pluie et pour réduire les risques d'inondations dus au ruissellement ;	Le PLU favorise la création d'espaces verts plantés dans son règlement et impose le traitement des eaux pluviales (par le réseau public ou directement à la parcelle)
Protéger les milieux aquatiques (zones humides et espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques), les zones de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable et les zones d'expansion des crues par l'application de zonages adaptés ;	Les zones humides sont protégées par le PLU et classées en zone N protégées par de l'EVP.
S'appuyer sur des schémas "eau potable", "assainissement" et "pluvial" à jour.	Le PLU s'appuie sur un schéma directeur d'eau pluvial.
OF 5 : Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé	
Intégrer la recherche de l'adéquation entre le développement des agglomérations et les infrastructures de dépollution à tout projet d'aménagement ;	Les projets d'aménagement doivent faire l'objet d'un système de gestion des eaux pluviales qui doit garantir la limitation du ruissellement des polluants dans le milieu naturel.
S'assurer que les SCoT, les PLU et les projets d'aménagement nouveaux susceptibles d'être à l'origine de nouvelles pressions polluantes respectent les réglementations sectorielles (directive ERU, installations classées, directive baignade, directive sur les eaux conchylicoles...) ;	Le PLU ne prévoit de projet potentiellement polluant et axe son développement sur la construction maitrisée d'habitat.
Procéder à la délimitation des secteurs où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;	Le commune possède un schéma pluvial et le PLU promeut la limitation de l'imperméabilisation et la mise en place systématique de système de gestion des eaux pluviales.
Donner une priorité forte à la réduction de l'imperméabilisation des sols, en favorisant l'infiltration et la rétention à la source ;	
Prévoir en zone urbaine des objectifs de compensation de l'imperméabilisation nouvelle. (valeur guide de compensation à 150% du volume généré par la surface nouvellement imperméabilisée pour une pluie de référence d'une occurrence au moins décennale, dans la limite des conditions techniques locales et notamment de la capacité d'infiltration des sols). Cette compensation peut être réalisée par la création de dispositifs d'infiltration ou de rétention d'eau ;	Le PLU impose la mise en place de dispositif de rétention et d'infiltration.
Viser l'objectif d'une transparence hydraulique totale des rejets d'eaux pluviales pour les nouvelles constructions,	Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pour les nouvelles

dans les secteurs urbains les plus sensibles (problème d'inondation, érosion...), c'est-à-dire de limiter les débits de fuite jusqu'à une pluie centennale au débit biennal issu du ruissellement sur la surface aménagée avant aménagement ;	constructions doivent être dimensionnés pour : - 80 litres par m² de surface imperméabilisée sans exutoire ; - 30 litres/m² de surface imperméabilisée avec exutoire.
Eviter prioritairement et minimiser dans un second temps les impacts potentiels du développement de l'urbanisation et des activités économiques sur la qualité et la quantité de la ressource en eau destinée à la production d'eau potable.	Le PLU impose la réalisation d'un système de réutilisation de l'eau pluviale pour toute nouvelle construction.
OF6 : Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides	
Affiner et intégrer les espaces de bon fonctionnement des milieux présents dans les PADD ;	Le PADD affirme la volonté de préserver la trame bleue
Etablir des règles d'occupation du sol et intègrent les servitudes d'utilité publique éventuelles pour les préserver durablement et/ou les reconquérir même progressivement ;	La trame bleue est prise en compte dans le PLU. Son respect et le maintien des continuités est réaffirmé dans le PADD. Le PLU impose sur les zone AU et U des dispositifs de rétention. Des EVP sont placés sur les bords de la Maine afin de préserver les zones d'expansion du cours d'eau.
La contribution de ces milieux alluviaux à la trame verte et bleue formalisée dans les schémas de cohérence écologique (SRCE) rend nécessaire leur restauration sur des linéaires significatifs pour constituer des corridors d'interconnexion entre les réservoirs biologiques et d'autres tronçons de cours d'eau	
Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec - l'objectif de préservation d'unités écologiques (cellules hydro-sédimentaires, herbiers, zones humides...) libres de tout aménagement significatif ; - l'objectif de restauration d'unités écologiques dégradées, par exemple par le recul des infrastructures existantes.	
Identifier les espaces de bon fonctionnement des milieux présents délimités sur leur territoire et les intégrer dans le PADD. Etablir des règles d'occupation du sol et les servitudes d'utilité publique éventuelles pour les préserver durablement et/ou les reconquérir même progressivement ;	
Tenir compte de l'impact des règles dans l'évaluation environnementale ;	
Réaliser des inventaires si nécessaire dans le cadre de la révision de documents d'urbanisme pour vérifier que les terrains ouverts à l'urbanisation sont compatibles avec un changement de destination du sol (absence avérée de zones humides).	
OF7 : Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir	
Prendre en compte dans les SCoT et PLU les objectifs fixés par le PGRE (volumes prélevables par usage, débit objectif d'étiage et niveau piézométrique d'alerte notamment) ainsi que les règles de partage de l'eau, les projets de	La commune possède une capacité de stockage en adéquation avec sa population. La commune met en œuvre

développement des filières économiques, et les décisions préfectorales concernant les nouveaux prélèvements prises au titre des procédures « eau » et « installations classées pour la protection de l'environnement » ;	des dispositifs de sécurisation de l'approvisionnement.
Les projets de SCoT ou PLU : - s'appuient sur une analyse des impacts sur l'eau et les milieux aquatiques dans le respect de l'objectif de non dégradation des masses d'eau et des milieux naturels concernés ; - s'appuient sur une analyse de l'adéquation entre les aménagements envisagés, les équipements existants et la prévision de besoins futurs en matière de ressource en eau afin d'évaluer l'adéquation besoins-ressources des projets, en tenant compte des études sur les volumes prélevables et des plans de gestion de la ressource en eau lorsqu'ils existent ainsi que des éléments prospectifs.	
Une urbanisation nouvelle ne peut être autorisée sans avoir vérifié au préalable la disponibilité suffisante de la ressource en eau.	
OF 8 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques	
Préserver les zones inondables comme élément de conservation du libre écoulement des eaux participant à la protection contre les inondations ;	Des secteurs en EVP sont placés sur les bordures de la Miaine.
Préserver les champs d'expansion de crues (zones inondables non urbanisées, peu urbanisées et peu aménagées dans le lit majeur et qui contribuent au stockage ou à l'écrêtement des crues) de l'urbanisation sur l'ensemble des cours d'eau du bassin.	
Prendre des mesures, pour limiter les ruissellements à la source, y compris dans des secteurs hors risques mais dont toute modification du fonctionnement pourrait aggraver le risque en amont ou en aval.	Le PLU impose la gestion de l'eau pluviale.

V - MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

V.1 - LES CHOIX EN MATIERES DE DISPOSITIONS GENERALES

LE ZONAGE

En cohérence avec les objectifs et les options décrites dans ce rapport de présentation, le Plan Local d'Urbanisme découpe le territoire de Roquefort-les-Pins en plusieurs zones distinctes :

- Les zones urbaines (U) qui correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R 123-5) ;
- Les zones à urbaniser (AU), correspondant aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être couverts à l'urbanisation (article R 123-6) ;
- Les zones agricoles (A), correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R 123-7) ;
- Les zones naturelles et forestières (N), correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (R123-8).

LE REGLEMENT – selon les dispositions antérieures au 28/12/2015

Chaque zone est soumise à des règles propres conformes /aux objectifs d'aménagement. A chacune d'entre elles, correspond un règlement de 16 articles qui définit les règles d'occupation du sol.
Ces 16 articles sont regroupés en trois sections correspondant à trois questions :

- Quoi ? Les articles 1 et 2 indiquent la destination générale des sols ;
- Comment ?
  - Les conditions de l'occupation du sol (articles 3 à 16)
  - Les conditions de desserte des terrains par les équipements (articles 3 et 4)
  - Les règles morphologiques (articles 6, 7, 8, 9 et 10)
  - Les règles qualitatives (articles 11 et 13)
  - Les règles de stationnement (article 12)
- Combien ? Les articles 9 et 10 indiquent les emprises au sol possibles et la hauteur maximale des constructions.

L'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme précise que le règlement peut comprendre tout ou partie des articles cités et que les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voiries et emprises publiques par rapport aux limites séparatives (article 6 et 7),qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques.

LA DESTINATION GENERALE DES SOLS (articles 1 et 2)

L'article 1 fixe les occupations du sol interdites. Pour assurer le bon fonctionnement du territoire, organiser de façon rationnelle l'espace, le règlement définit les occupations et utilisations du sol qui ne peuvent être admises dans certaines zones.
L'article 2 indique celles qui sont autorisées sous conditions particulières. Ces conditions particulières sont fondées sur certains critères : risques, nuisances, préservation du patrimoine, urbanistiques...

Dès lors qu'une occupation ou une utilisation du sol ne figure ni à l'article 1, ni à l'article 2, elle est admise dans la zone concernée.

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES EQUIPEMENTS (articles 3 et 4)

- L'organisation du maillage des voiries : l'article 3 fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. L'objectif est d'assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voirie suffisamment dimensionné, répondant aux besoins de la zone à desservir en terme de capacité et participant à un maillage de voie assurant une bonne desserte de l'ensemble des quartiers.
- L'organisation des accès : dans le cas où ils sont réalisés, les accès sur le terrain d'assiette de l'opération sont uniquement réglementés pour l'automobile (l'on ne réglemente les accès piétons par exemple). La configuration des accès doit répondre aux impératifs en termes de sécurité et dans certains cas à aux objectifs de gestion du paysage et de traitement architectural.
- La desserte en réseaux : l'article 4 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

LA MORPHOLOGIE DU BATI (articles 6, 7, 8, 9 et 10)

Les articles 6, 7 et 8 définissent les règles d'implantation des constructions sur la parcelle :

- Le premier par rapport aux voies et aux emprises publiques (implantations en recul ou à l'alignement) ;
- Le deuxième par rapport aux limites séparatives (implantations en ordre continu, semi-continu ou discontinu, marges de fond de parcelle). Le terme de « limites séparatives » est employé pour désigner les limites du terrain autres que la (ou les) façade(s) sur voie.
- Le troisième réglemente l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Les articles 9 et 10 définissent l'emprise au sol et la hauteur maximale de la construction. C'est à partir du cumul de ces deux règles qu'est défini le volume enveloppe à l'intérieur duquel la construction doit s'inscrire. Cette disposition a pour objectif de traduire la forme urbaine souhaitée.

LES REGLES QUALITATIVES DES CONSTRUCTIONS ET DES VIDES (articles 11 et 13)

L'article 11 réglemente l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement urbain ou naturel ou d'un respect de la modénature et des éléments de composition pour l'existant dans le cas d'extensions ou de modifications. Il peut aussi donner des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.

Les prescriptions réglementaires sont adaptées en fonction des secteurs concernés suivant qu'il s'agisse de quartiers à caractère historique ou de quartiers plus récents.

L'article 13 définit les prescriptions concernant le traitement des espaces libres et des plantations. Il s'agit en l'occurrence de mettre l'accent sur le traitement qualitatif des espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants ou bien à la valorisation des zones économiques. C'est pourquoi un pourcentage d'espaces libres de toute occupation et en pleine terre, excluant toute occupation bâtie en sous-sol, est préconisé afin de garantir la présence du végétal et d'éviter de minéraliser et d'imperméabiliser la totalité de la parcelle.

Ce pourcentage est cependant modulé en fonction de la trame parcellaire et des caractéristiques du paysage.

LES REGLES DE STATIONNEMENT (article 12)
Cet article fixe des normes de stationnement en fonction de la nature et de l'importance des constructions.

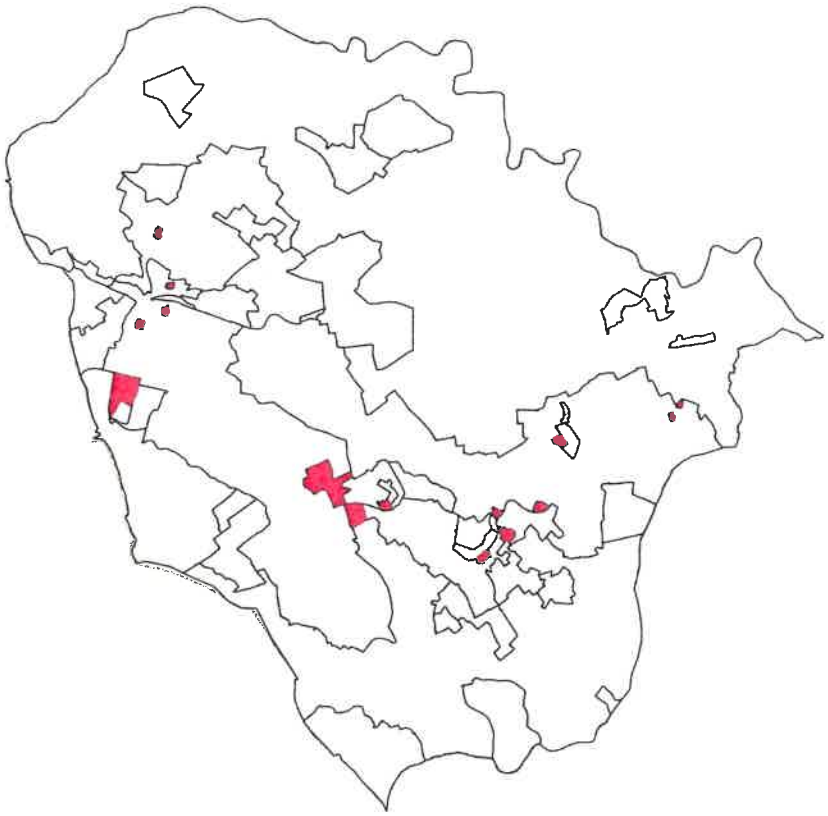
LES REGLES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATION (articles 15 et 16)
L'article 15 définit les modalités d'aménagement en fonction de critères énergétiques et de performances environnementales.
L'article 16 fixe des normes en matière d'infrastructures de télécommunication.

V.2 - LES CHOIX EN MATIERES DE ZONES URBAINES

Rappel de l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme :
« Les zones Urbaines sont dites « zone U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
Les principales zones urbaines sont maintenues dans le PLU. Le règlement des zones urbaines permet de répondre en priorité aux objectifs du PADD relevant d'une plus grande diversité des fonctions urbaines et sociales.
Les zones urbaines répondent également aux enjeux de renforcement des équipements publics et de voirie préalables à des éventuels projets urbains.
Parmi les différentes zones urbaines, on distingue les zones à vocation d'habitat, d'équipements publics et d'activités économiques compatibles.

UA	UB	UC	UD	UE
20ha	352ha	382ha	49	32.9

LES ZONES UA :



La zone UA est une zone urbaine mixte, à caractère central, à dominante d'habitat, pouvant comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales, des équipements publics, compatibles avec un environnement urbain plus dense.
La zone UA intéresse le secteur urbain du centre ancien de la commune de Roquefort-les-Pins, d'une superficie d'environ 9,7 hectares. Ce secteur s'organise le long de la départementale 2085. Il est principalement composé d'équipements publics et de logements individuels et collectifs de type R+1 à R+2 récemment réalisés.
Cette morphologie urbaine peu dense caractérise l'absence de centralité qui fait défaut à la commune.
La zone UA du centre-ville fait l'objet d'une Servitude d'Attente de Projet
Le projet prévu par la commune est de continuer à renforcer le centre-ville par la création d'une centralité qui regroupe des logements, des commerces, une crèche ; une résidence sénior, un poste de police municipale. Cette continuité du centre-ville constituera un pôle de vie avec des espaces publics de qualité et des circulations piétonnes et modes doux sécurisés.

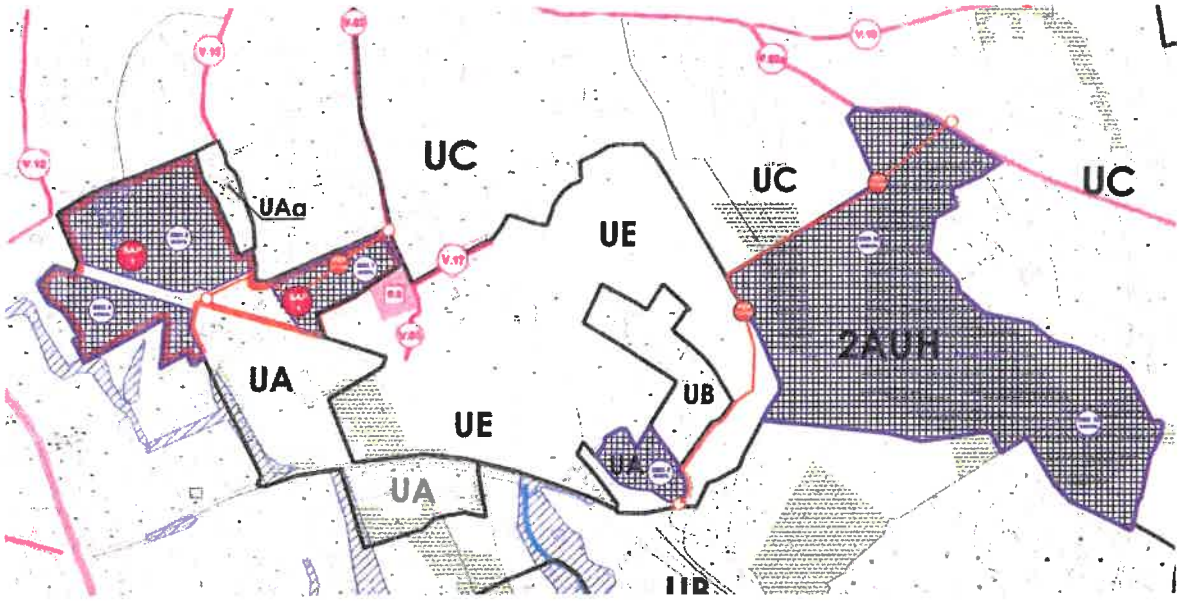
Caractéristiques du règlement :
La vocation du secteur sera donc mixte : habitat, logements sociaux, commerces... L'article 1 exclut toutefois les constructions non compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, soit en particulier celles destinées à une activité industrielle, d'entreposage, d'exploitation du sous-sol ou d'hébergement de plein air.
Dans les dispositions du règlement, une mention particulière abonde dans le sens de la mixité sociale et certifie que les opérations de construction doivent respecter les prescriptions des périmètres des servitudes de mixité sociale.

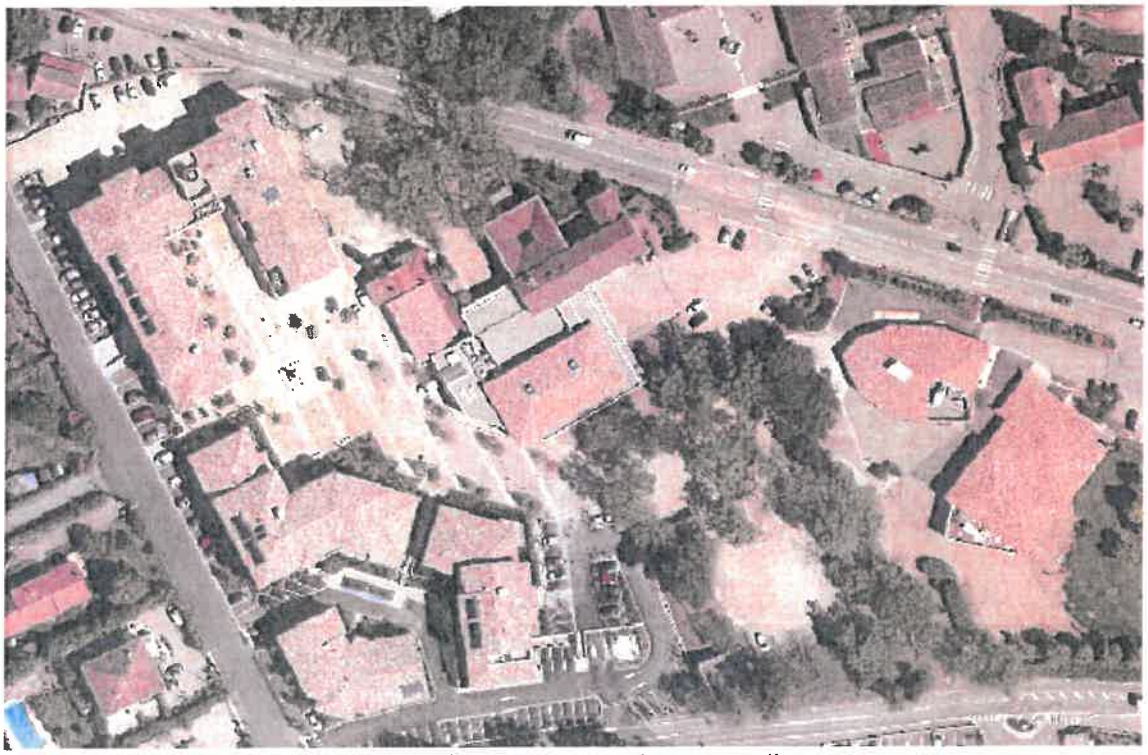
En matière de desserte de voirie et de réseaux techniques, les caractéristiques techniques des réseaux doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet envisagé, permettant d'assurer une bonne circulation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, de véhicules de

collecte des ordures ménagères, mais également des réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement.
Condition d'accès aux infrastructures de voirie : « tout accès doit permettre la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée, compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».
Sur un plan urbanistique, les articles UA 6, 7 et 10 prescrivent l'implantation, la hauteur et l'emprise au sol des constructions. L'objectif est d'harmoniser le centre-ville en respectant les alignements des bâtiments qui donnent sur la rue, afin de préserver un linéaire de façade continu.
L'objectif est également de densifier le centre-ville par rapport au reste de la commune, en respectant tout de même des objectifs de hauteur en R+2 afin de ne pas dénaturer le caractère de cœur de village de la commune.
Outre les caractéristiques urbaines, l'article UA 11 prévoit la préservation du caractère traditionnel du centre-ville, mais également des paysages urbains et naturels.
« Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ».
L'enjeu d'écoulement des eaux est réglementé par une obligation d'aménagement des clôtures : celles-ci doivent être conçues pour permettre l'écoulement entier des eaux pluviales.
La politique de stationnement, réglementée par l'article UA12, prévoit le stationnement des véhicules en dehors des voies, sur des emplacements prévus à cet effet, avec au minimum 3 places par logement pour les constructions à usage d'habitation.
Pour les activités commerciales, le règlement impose un minimum de 5 places de stationnement, avec une place pour 10m² de surface de plancher.
Le règlement comprend des mesures qui assurent la promotion du stationnement dédié à l'éco-mobilité.
Les surfaces libres de toute occupation du sol doivent être traitées en espaces verts afin d'assurer un verdissement du centre-ville et une qualité paysagère notoire.

Justifications et évolution du zonage :
Sur la commune, la zone UA représente environ 20 hectares

- **Le centre-ville de Roquefort-les-Pins**





Projet d'aménagement du centre-ville



La zone UA des Claps

La zone UA du centre-ville caractérise la volonté de recréer une centralité au cœur de ville de Roquefort-les-Pins. La vocation mixte de la zone permettra de mener à bien le projet de développement du centre de la commune.

Les bâtiments sont de type R+2, implantés à l'alignement en retrait minimum d'un mètre. Leur caractère continu ordonne une façade sur la rue.

Le secteur est plus dense que sur le reste du village, composé de logements collectifs, il constitue un des projets phare de centralité sur la commune.

La politique de stationnement réglée par l'article UA 12 est incitative à l'implantation de petites surfaces commerciales.

Les zones UA de ce secteur représentent 9,4 hectares de la commune de Roquefort-les-Pins.

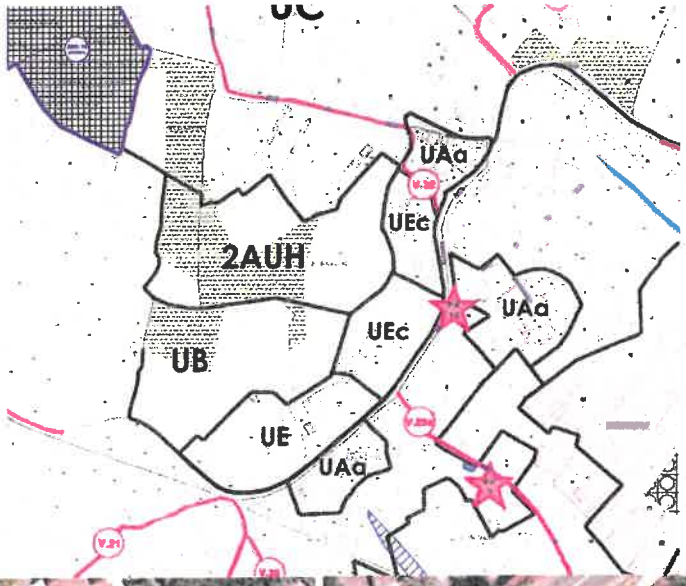
LES SECTEURS UAa :

Les zones UAa correspondent aux anciens hameaux traditionnels de roquefort-les-Pins. Dans ces secteurs, les réglementations relatives à la zone UA sont précisées :

- Dans les secteurs UAa, sont seules admises les extensions des constructions existantes sous réserve de respecter les caractéristiques architecturales présentes ;
- La promotion de la mixité sociale ne peut se faire dans les zones UAa ;
- A défaut du réseau public, dans les zones UAa, un dispositif d'assainissement individuel est admis.

Ces différentes dispositions sont prises afin de préserver le bâti traditionnel et les caractéristiques morphologiques uniques qui représentent l'histoire de la commune.

- **Le secteur du Colombier**





Chemin des batistons



Chemin du touar



Chemin du plateau fleuri

Situés à proximité de la future centralité du Colombier, ces trois hameaux résidentiels constituent un élément du patrimoine de la commune de Roquefort-les-Pins.

Ces trois zones UAa sont composées de hameaux résidentiels, à dominante pavillonnaire, avec des bâtiments de type R+1 et R+2.

Ces zones sont constituées à la fois de petits logements collectifs et de pavillons résidentiels, organisées en hameaux relativement denses. La particularité de ces hameaux est la proximité à la fois d'espaces verts caractéristiques d'un cadre de vie agréable, mais également de réseaux de voirie qui assurent une desserte voiture.

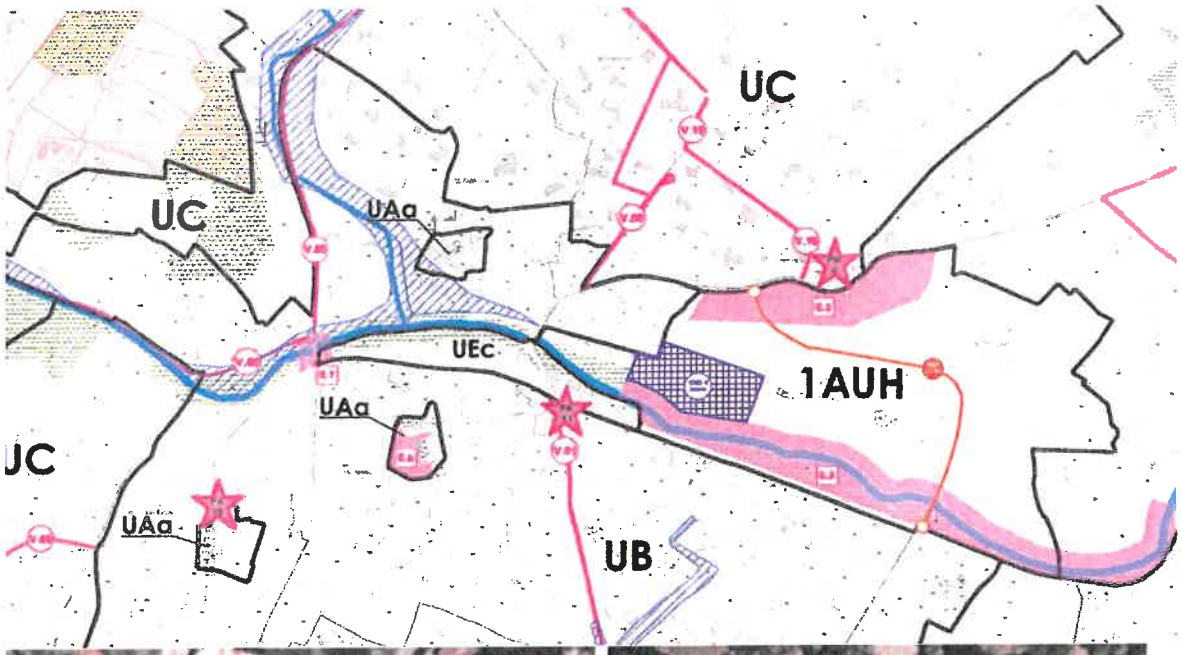
Il convient de classer ces types de hameau en UAa afin de préserver l'identité de ces secteurs, les paysages qui les entourent et la morphologie du bâti pour ne pas dénaturer leur caractère.

Une densification trop conséquente impacterait le cadre de vie caractéristique de ces hameaux.

Les constructions ne peuvent pas excéder 3 niveaux et 9 mètres de hauteur et ne doivent pas compromettre le caractère traditionnel des hameaux.

Les zones UAa de ce secteur représentent 2,9 hectares de la commune de Roquefort-les-Pins.

- **Le secteur de notre dame**





UAa chemin du château



UAa chemin des churons



UAa les furons

Situés à proximité de la future centralité de Notre Dame, ces trois hameaux résidentiels constituent un élément du patrimoine de la commune de Roquefort-les-Pins.

Ces trois zones UAa sont composées de hameaux résidentiels, à dominante pavillonnaire, avec des bâtiments de type R+1 et R+2.

Ces zones sont constituées à la fois de petits logements collectifs résidentiels, organisées en hameaux relativement petits et denses. La particularité de ces hameaux est la proximité à la fois d'espaces verts caractéristiques d'un cadre de vie agréable, mais également de réseaux de voirie qui assurent une desserte voiture.

Il convient de classer ces types de hameau en UAa afin de préserver l'identité de ces secteurs, les paysages qui les entourent et la morphologie du bâti pour ne pas dénaturer leur caractère.

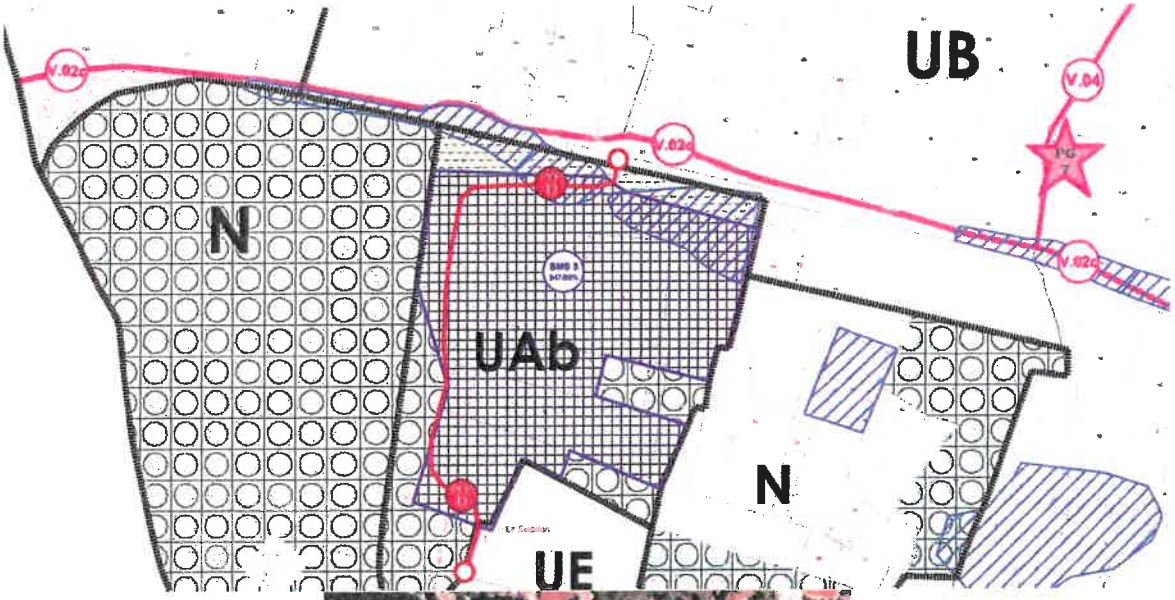
Une densification trop conséquente impacterait le cadre de vie caractéristique de ces hameaux.

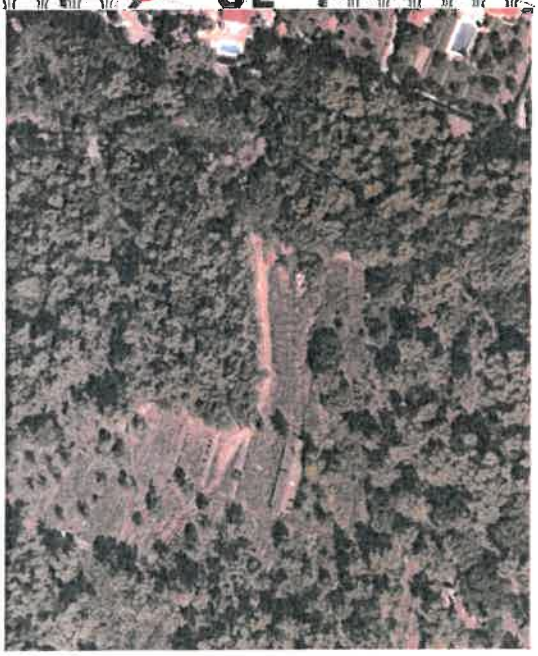
Les constructions ne peuvent pas excéder 3 niveaux et 9 mètres de hauteur et ne doivent pas compromettre le caractère traditionnel des hameaux.

Les zones UAa de ce secteur représentent 0,9 hectares de la commune de Roquefort-les-Pins.

LE SECTEUR UAb :

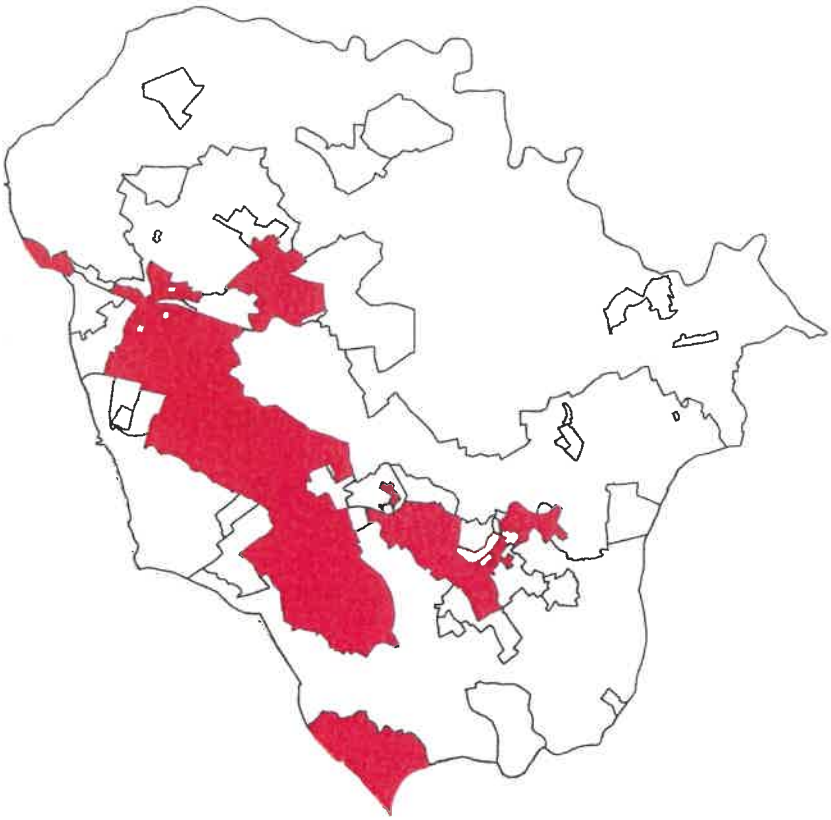
- **Les hauts de Roquefort**





Ce secteur correspond à la ZAC du projet urbain des Hauts de Roquefort. Cette opération est aujourd'hui enagée.
Le règlement émet des dispositions supplémentaires vis-à-vis de la réglementation générale de la zone UA : en plus des constructions interdites dans la zone AU, s'ajoute l'impossibilité d'implantation de nouvelles constructions à usage de commerce, de services et d'artisanat.
De plus, dans les secteurs UAb, une hauteur frontale plus élevée, de 10,50 mètres, est autorisée.
Cette ZAC s'implante dans un secteur aujourd'hui non urbanisé. Cette zone est à vocation d'habitat uniquement et autorise des hauteurs de bâti un peu plus élevées.
L'objectif est de permettre l'aboutissement d'un futur projet urbain d'habitat de qualité, à proximité d'équipements et d'espaces naturels, dans lequel s'intégreront des objectifs de mixité sociale.
La zone UAb de ce secteur représente 4,8 hectares de la commune de Roquefort-les-Pins.

LES ZONES UB :



La zone UB définit les quartiers urbains aux formes et aux fonctions intermédiaires. Ce sont les zones d'habitat développées aux alentours du centre village, et dont le potentiel de développement est avéré. La principale destination de cette zone est l'habitat intermédiaire.
Dans une commune telle que Roquefort-les-Pins, majoritairement composée d'habitat pavillonnaire individuel, le dessin de la zone UB révèle une volonté forte de la commune de voir conserver le caractère paysager et naturel du secteur.

Caractéristiques du règlement :

D'une manière générale, la zone UB présente une vocation mixte. Sont exclues, toutes constructions non compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, soit en particulier celles destinées à une activité industrielle, d'entreposage, d'exploitation du sous-sol ou d'hébergement de plein air.
L'article UB2 révèle la prise en compte des objectifs fixés par la commune au travers de son document de PADD :

- La préservation de la ville-jardin par une application d'un taux d'espaces verts ;
- La prise en compte des risques et nuisances par le report des zones d'aléas et l'intégration des prescriptions les plus contraignantes dans les secteurs les plus soumis au risque.

En matière de desserte de voirie et de réseaux techniques, les caractéristiques techniques des réseaux doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet envisagé, permettant d'assurer une bonne circulation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, de véhicules de collecte des ordures ménagères, mais également des réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement.
Une augmentation trop conséquente de l'urbanisation dans ces secteurs pourrait entrainer des difficultés à assurer la desserte en réseaux techniques. C'est pourquoi, la desserte de ces réseaux est une condition sine qua non au préalable de l'urbanisation.

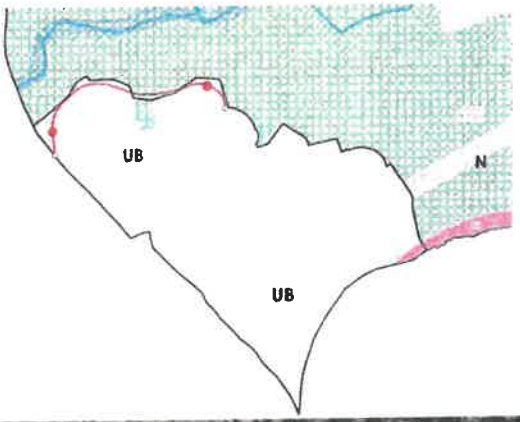
Condition d'accès aux infrastructures de voirie : « tout accès doit permettre la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée, compte tenu,

notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».
Sur un plan urbanistique, les articles UB 6, 7 et 10 prescrivent l'implantation, la hauteur et l'emprise au sol des constructions.
Les hauteurs sont peu élevées et les parcelles peu denses, avec une emprise au sol maximale de 8% par unité foncière. L'objectif est de conserver le caractère identitaire, morphologique et paysagé des différents quartiers aujourd'hui très résidentiels.
« Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ».
L'objectif est également d'anticiper une évolution des types d'habitat et par conséquent la possibilité de renforcer les aménagements de voirie.
L'enjeu d'écoulement des eaux est réglementé par une obligation d'aménagement des clôtures : celles-ci doivent être conçues pour permettre l'écoulement entier des eaux pluviales.
La politique de stationnement, réglementée par l'article UB12, prévoit le stationnement des véhicules en dehors des voies, sur des emplacements prévus à cet effet, avec au minimum 4 places par logement pour les constructions à usage d'habitation.
Pour les constructions à usage de bureau et les établissements artisanaux, le règlement impose un minimum de 5 places de stationnement.
Le règlement comprend des mesures qui assurent la promotion du stationnement dédié à l'éco-mobilité.
Afin de préserver le caractère naturel et paysager des zones UB, 80% de la superficie de chaque unité foncière doit être maintenue sous la forme d'espaces verts, sans aucune emprise au sol de construction.

<u>Justifications et évolutions du zonage :</u>

La zone UB représente 350 hectares de la commune de Roquefort-les-Pins

- **Le Collet de Darbousson :**

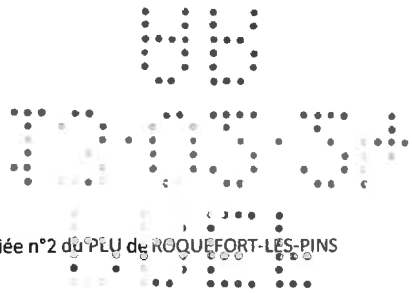








L'enjeu de ce secteur, situé au sud de la commune de Roquefort-les-Pins, est de préserver « la ville-jardin » que caractérise ce type d'habitation pavillonnaire moyennement dense. La morphologie du bâti permet de conserver le caractère naturel et paysager de la zone.
Sur ce secteur de 13 hectares sont recensés une quarantaine de maisons individuelles de type pavillonnaire avec un grand jardin et une piscine pour la plupart, soit une moyenne d'environ 3 maisons à l'hectare.
Une urbanisation plus importante sur ce secteur nuirait à la circulation. En effet, le réseau de voirie est adapté à une desserte des habitations mais ne pourrait pas supporter un important trafic : voirie peu large.
Le recul des bâtiments par rapport aux voiries est important : 20 mètres de distance de recul cumulée, sans être inférieur à 5 mètres de chaque limite.
L'objectif est de maintenir une constructibilité peu élevée, sur des grandes parcelles, avec des emprises au sol qui ne vont pas au-delà de 8% sur chaque unité foncière.
En effet, 80% de la superficie de chaque unité foncière doit être maintenue sous forme d'espaces verts.
Nous observons ici que l'enjeu est de préserver les espaces naturels de chaque habitation, et ainsi conforter leur caractère de « villa jardin ».
La zone UB de ce secteur représente 34,6 hectares de la commune de Roquefort-les-Pins.



- **Le Parc Wanda :**





L'enjeu de ce secteur, situé au centre-sud de la commune de Roquefort-les-Pins, à proximité du futur projet de centre-ville, est de préserver « la ville-jardin » que caractérise ce type d'habitation pavillonnaire moyennement dense. La morphologie du bâti permet de conserver le caractère naturel et paysager de la zone.

Sur ce secteur de 6 hectares sont recensés une cinquantaine de maisons individuelles de type pavillonnaire avec un grand jardin et une piscine pour la plupart, soit une moyenne d'environ 8,3 maisons à l'hectare.

Cette zone UB est marquée par une densité relativement importante et une urbanisation conséquente sur un secteur caractérisé par ces espaces naturels et forestiers.

C'est pourquoi, il semble important de modérer le développement et la construction de ces secteurs.

En effet, le réseau de voirie est adapté à une desserte des habitations mais ne pourrait pas supporter un important trafic : voirie peu large.

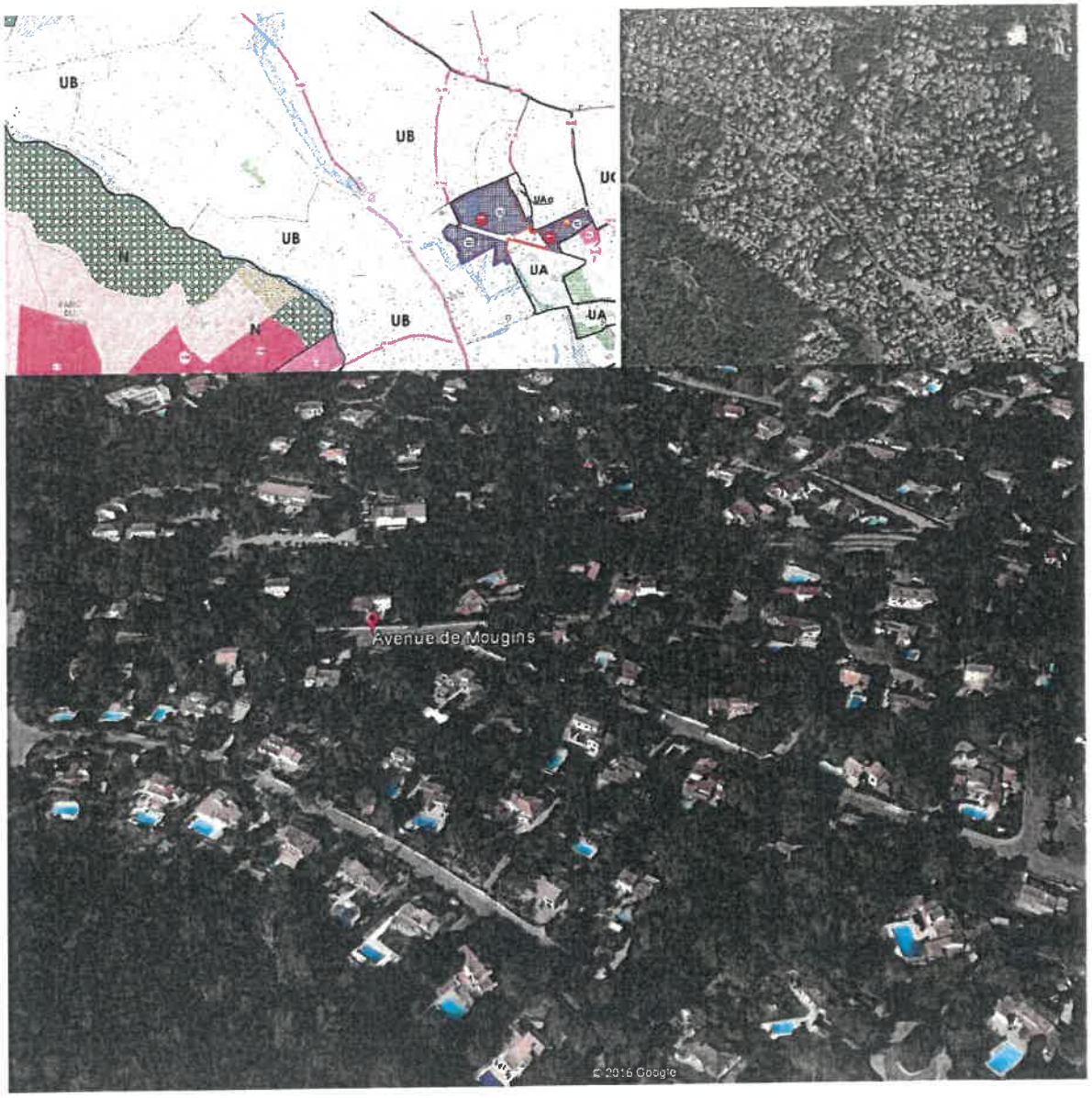
Le recul des bâtiments par rapport aux voiries est important : 20 mètres de distance de recul cumulée, sans être inférieur à 5 mètres de chaque limite.

L'objectif est de maintenir une constructibilité peu élevée, sur des grandes parcelles, avec des emprises au sol qui ne vont pas au-delà de 8% sur chaque unité foncière.

En effet, 80% de la superficie de chaque unité foncière doit être maintenue sous forme d'espaces verts.

Nous observons ici que l'enjeu est de préserver les espaces naturels de chaque habitation, et ainsi conforter leur caractère de « villa jardin ».

- **Le secteur de Baume Granet :**





L'enjeu de ce secteur, situé au centre de la commune de Roquefort-les-Pins, entre le massif du Sinodon et le futur projet de centre-ville, est de préserver « la ville-jardin » que caractérise ce type d'habitation pavillonnaire moyennement dense. La morphologie du bâti permet de conserver le caractère naturel et paysager de la zone.

Sur ce secteur type de 17 hectares sont recensés une soixantaine de maisons individuelles de type pavillonnaire avec un grand jardin et une piscine pour la plupart, soit une moyenne de 3,5 maisons à l'hectare. On remarque également la présence de maisons mitoyennes ou de petits collectifs avec jardins.

Cette zone UB est marquée par une densité relativement importante et une urbanisation conséquente sur un secteur caractérisé par ces espaces naturels et forestiers et la proximité du parc naturel du Sinodon.

C'est pourquoi, il semble important de modérer le développement et la construction de ces secteurs. En effet, le réseau de voirie est adapté à une desserte des habitations mais ne pourrait pas supporter un important trafic : voirie peu large.

Le recul des bâtiments par rapport aux voiries est important : 20 mètres de distance de recul cumulée, sans être inférieur à 5 mètres de chaque limite.

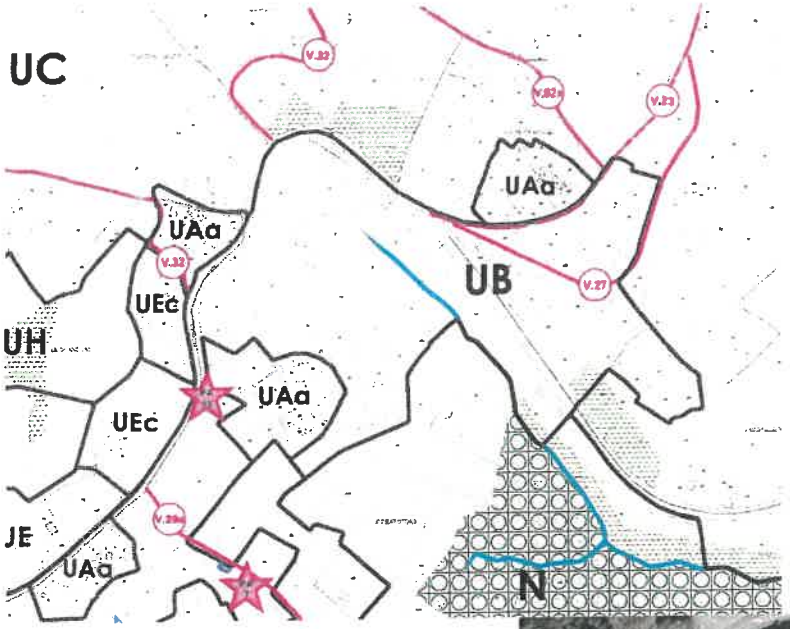
L'objectif est de maintenir une constructibilité peu élevée, sur des grandes parcelles, avec des emprises au sol qui ne vont pas au-delà de 8% sur chaque unité foncière.

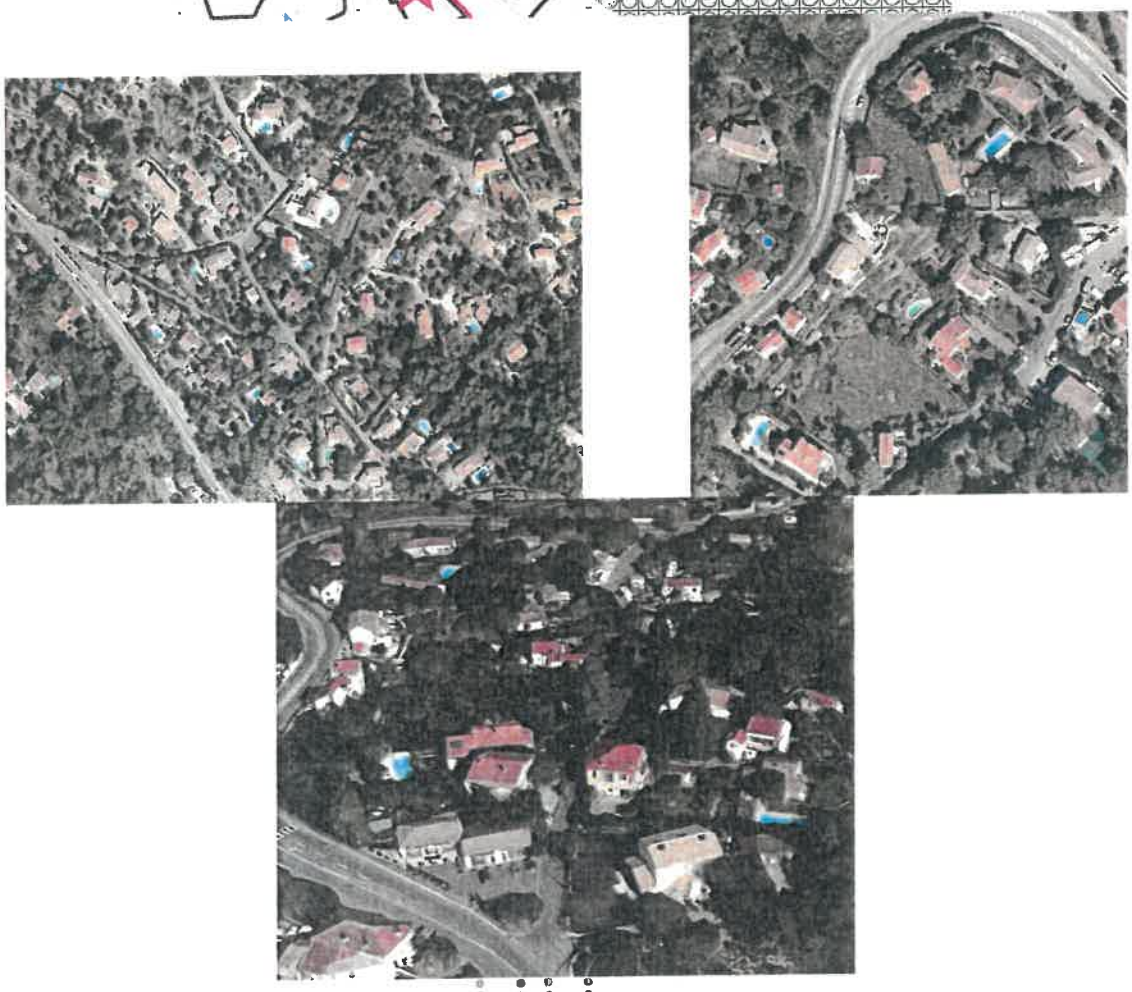
En effet, 80% de la superficie de chaque unité foncière doit être maintenue sous forme d'espaces verts. Nous observons ici que l'enjeu est de préserver les espaces naturels de chaque habitation, et ainsi conforter leur caractère de « villa jardin ».

L'enjeu est donc, pour un territoire à proximité de la future centralité de Roquefort-les-Pins, de préserver le territoire de l'attractivité à laquelle il doit faire face, et de conserver son caractère et son cadre de vie marqué par ses jardins.

Ces deux zones UB représentent 231 hectares de la commune de Roquefort-les-Pins.

- **secteur de l'aire de boule**

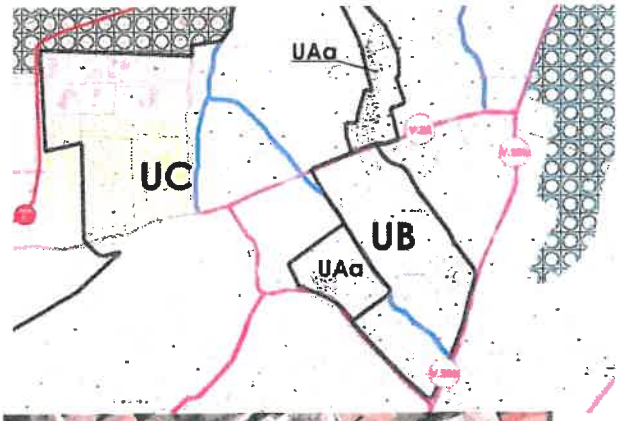




L'enjeu de ce secteur, situé à l'est de la commune de Roquefort-les-Pins, à proximité de la zone 2AUH du secteur du Colombier, est de préserver « la ville-jardin » que caractérise ce type d'habitation

pavillonnaire moyennement dense. La morphologie du bâti permet de conserver le caractère naturel et paysager de la zone.
Sur ce secteur de 2,5 hectares sont recensés une vingtaine de maisons individuelles de type pavillonnaire avec un grand jardin, soit l'équivalent de 8 maisons par hectare. On remarque également la présence de maisons mitoyennes ou de petits collectifs avec jardins.
Cette zone UB est marquée par une densité relativement importante et une urbanisation conséquente sur un secteur caractérisé par ces espaces naturels et forestiers et la proximité avec le centre-ville et la départementale D2085.
La proximité de la départementale constitue une attractivité pour l'installation de nouvelles populations. L'enjeu est alors de permettre le développement de l'aménagement tout en conservant le caractère identitaire qui fait l'essence de l'urbanisation actuelle.
L'objectif est de maintenir une constructibilité peu élevée, sur des grandes parcelles, avec des emprises au sol qui ne vont pas au-delà de 8% sur chaque unité foncière.
Le recul des bâtiments par rapport aux voiries est important : 20 mètres de distance de recul cumulée, sans être inférieur à 5 mètres de chaque limite.
En effet, 80% de la superficie de chaque unité foncière doit être maintenue sous forme d'espaces verts.
Nous observons ici que l'enjeu est de préserver les espaces naturels de chaque habitation, et ainsi conforter leur caractère de « villa jardin ».

- **Le secteur des terres blanches :**



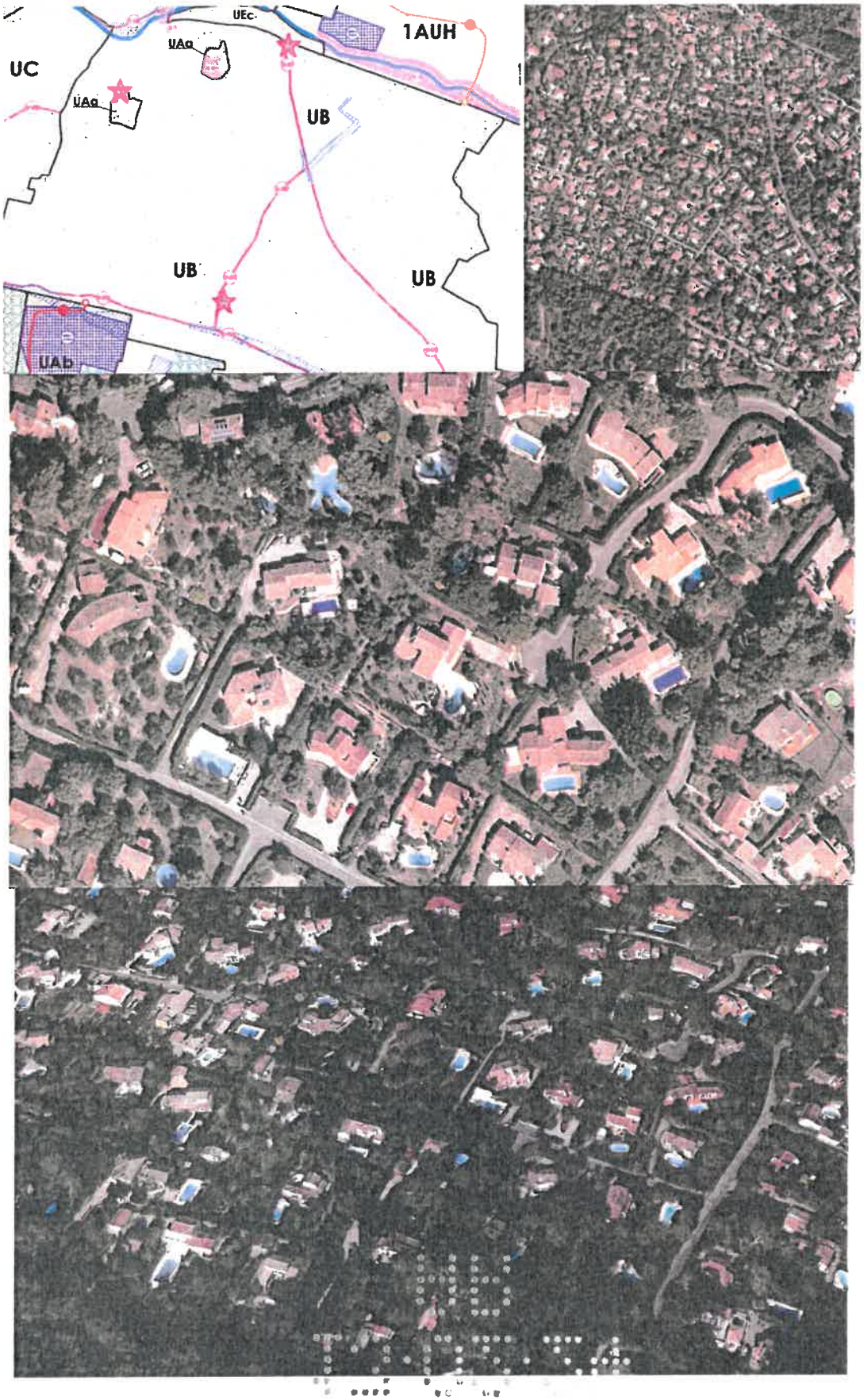






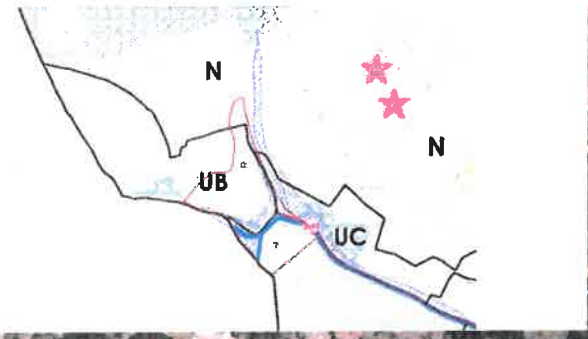
L'enjeu de ce secteur, situé au centre-est de la commune de Roquefort-les-Pins, est de préserver « la ville-jardin » que caractérise ce type d'habitation pavillonnaire moyennement dense. La morphologie du bâti permet de conserver le caractère naturel et paysager de la zone.
Sur ce secteur d'un hectare sont recensés une dizaine de maisons individuelles de type pavillonnaire avec un grand jardin et une piscine pour la plupart.
Cette zone UB est marquée par une densité relativement importante et une urbanisation conséquente sur un secteur caractérisé par ces espaces naturels et forestiers et la proximité avec le centre-ville et la départementale D2085.
L'objectif est de maintenir une constructibilité peu élevée, sur des grandes parcelles, avec des emprises au sol qui ne vont pas au-delà de 8% sur chaque unité foncière.
Le recul des bâtiments par rapport aux voiries est important : 20 mètres de distance de recul cumulée, sans être inférieur à 5 mètres de chaque limite.
En effet, 80% de la superficie de chaque unité foncière doit être maintenue sous forme d'espaces verts.
Nous observons ici que l'enjeu est de préserver les espaces naturels de chaque habitation, et ainsi conforter leur caractère de « villa jardin ».
Ces deux zones UB représentent 47 hectares de la commune de Roquefort-les-Pins.

- **Le secteur des Rigamels**



L'enjeu de ce secteur, situé à proximité de la future centralité de Notre Dame, est de préserver « la ville-jardin » que caractérise ce type d'habitation pavillonnaire moyennement dense. La morphologie du bâti permet de conserver le caractère naturel et paysager de la zone.
Sur ce secteur de trois hectares sont recensés une vingtaine de maisons individuelles de type pavillonnaire avec un grand jardin et une piscine pour la plupart, soit une moyenne de 6,5 maisons par hectare.
Cette zone UB est marquée par une densité relativement importante et une urbanisation conséquente sur un secteur caractérisé par ces espaces naturels et forestiers et la proximité avec le quartier de Notre Dame et la départementale D507.
L'objectif est de maintenir une constructibilité peu élevée, sur des grandes parcelles, avec des emprises au sol qui ne vont pas au-delà de 8% sur chaque unité foncière.
Le recul des bâtiments par rapport aux voiries est important : 20 mètres de distance de recul cumulée, sans être inférieur à 5 mètres de chaque limite.
En effet, 80% de la superficie de chaque unité foncière doit être maintenue sous forme d'espaces verts.
Nous observons ici que l'enjeu est de préserver les espaces naturels de chaque habitation, et ainsi conforter leur caractère de « villa jardin ».

- **Le secteur du chemin de la croix Saint-Esteve :**





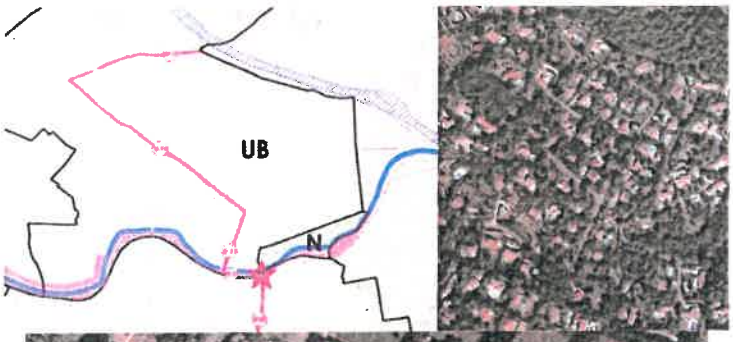




L'enjeu de ce secteur, situé au nord-ouest de la commune, à proximité de la route du Rouret, est de préserver « la ville-jardin » que caractérise ce type d'habitation pavillonnaire moyennement dense. La morphologie du bâti permet de conserver le caractère naturel et paysager de la zone.

Sur ce secteur de trois hectares sont recensés onze maisons individuelles de type pavillonnaire avec un grand jardin et une piscine pour la plupart, soit une moyenne de 3,6 maisons par hectare.
Cette zone UB est marquée par une densité relativement importante et une urbanisation conséquente sur un secteur caractérisé par ces jardins et des alentours composés d'espaces naturels et forestiers.
Une urbanisation plus importante sur ce secteur nuirait à la circulation. En effet, le réseau de voirie est adapté à une desserte des habitations mais ne pourrait pas supporter un important trafic : voirie peu large.
L'objectif est de maintenir une constructibilité peu élevée, sur des grandes parcelles, avec des emprises au sol qui ne vont pas au-delà de 8% sur chaque unité foncière.
Le recul des bâtiments par rapport aux voiries est important : 20 mètres de distance de recul cumulée, sans être inférieur à 5 mètres de chaque limite.
En effet, 80% de la superficie de chaque unité foncière doit être maintenue sous forme d'espaces verts.
Nous observons ici que l'enjeu est de préserver les espaces naturels de chaque habitation, et ainsi conforter leur caractère de « villa jardin ».
Ce secteur représente 4,8 hectares de la commune de Roquefort-les-Pins.

- **Le hameau des cigales**

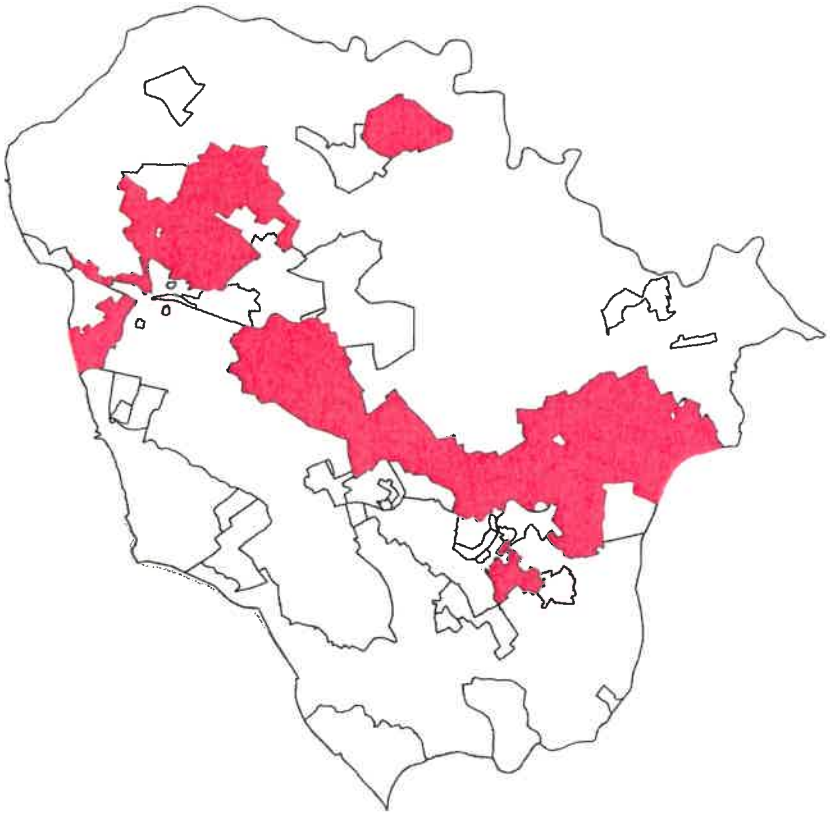






L'enjeu de ce secteur, situé au nord-ouest de la commune, à proximité de la route du Rouret, est de préserver « la ville-jardin » que caractérise ce type d'habitation pavillonnaire moyennement dense. La morphologie du bâti permet de conserver le caractère naturel et paysager de la zone.
Sur ce secteur de 3,5 hectares sont recensés 21 maisons individuelles de type pavillonnaire avec un grand jardin et une piscine pour la plupart, soit une moyenne de 6 maisons par hectare.
Cette zone UB est marquée par une densité relativement importante et une urbanisation conséquente, à proximité de la future centralité de Notre Dame et de la départementale D7, et sur un secteur caractérisé par ces jardins et des alentours composés d'espaces naturels et forestiers.
Une urbanisation plus importante sur ce secteur nuirait à la circulation. En effet, le réseau de voirie est adapté à une desserte des habitations mais ne pourrait pas supporter un important trafic : voirie peu large.
L'objectif est de maintenir une constructibilité peu élevée, sur des grandes parcelles, avec des emprises au sol qui ne vont pas au-delà de 8% sur chaque unité foncière.
Le recul des bâtiments par rapport aux voiries est important : 20 mètres de distance de recul cumulée, sans être inférieur à 5 mètres de chaque limite.
En effet, 80% de la superficie de chaque unité foncière doit être maintenue sous forme d'espaces verts.
Nous observons ici que l'enjeu est de préserver les espaces naturels de chaque habitation, et ainsi conforter leur caractère de « villa jardin ». L'enjeu est donc de préserver un secteur urbain avec un caractère boisé.
Ce secteur représente 28,7 hectares de la commune de Roquefort-les-Pins.

LES ZONES UC :



La zone UC est une zone urbaine de densité moyenne assurant une transition entre les quartiers centraux et les quartiers de faible densité, avec une vocation résidentielle.
Dans ces zones, le PLU participe à un maintien du tissu urbain existant, tissu correspondant à une importante demande de la population en terme d'habitat : la maison individuelle. La prise en compte de l'élément végétal dans la trame urbaine est également une caractéristique de la zone UC.
Selon le règlement de Roquefort-les-Pins, dans les zones UC, seules sont admises les habitations.

Caractéristiques du règlement :
La vocation du secteur sera donc destinée à l'habitat uniquement. L'article 1 exclut toutes les constructions non compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, soit en particulier celles destinées à une activité industrielle, d'entreposage, d'exploitation du sous-sol ou d'hébergement de plein air.
Sont également limités l'aménagement et l'extension des occupations et utilisations du sol existantes à usage de commerce.
L'article UC2 révèle la prise en compte des objectifs fixés par la commune au travers de son document de PADD :

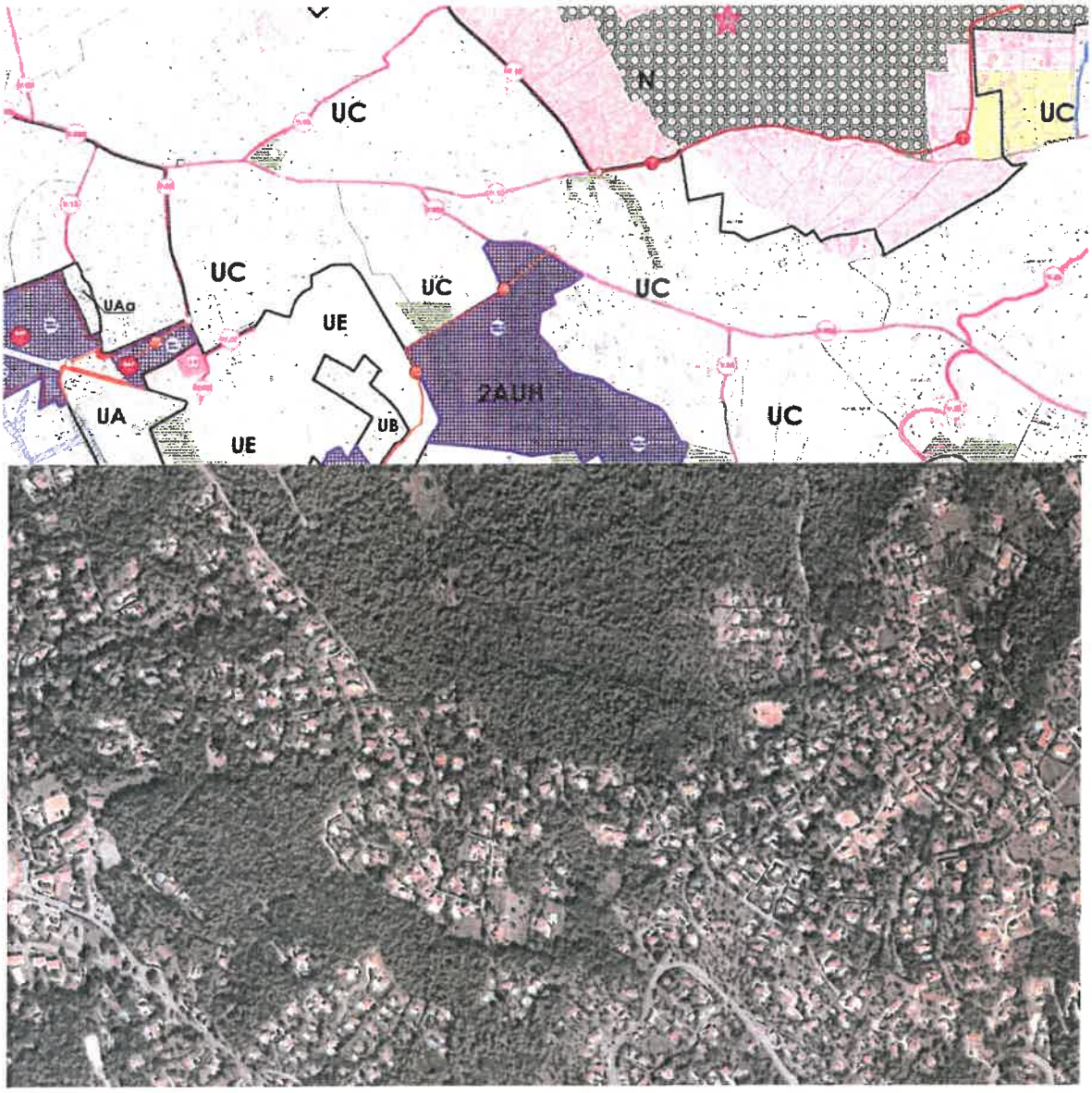
- La préservation de la ville-jardin par une application d'un taux d'espaces verts ;
- La prise en compte des risques et nuisances par le report des zones d'aléas et l'intégration des prescriptions les plus contraignantes dans les secteurs les plus soumis au risque.

En matière de desserte de voirie et de réseaux techniques, les caractéristiques techniques des réseaux doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet envisagé, permettant d'assurer une bonne circulation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, de véhicules de collecte des ordures ménagères, mais également des réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement.
Une augmentation trop conséquente de l'urbanisation dans ces secteurs pourrait entrainer des difficultés à assurer la desserte en réseaux techniques. C'est pourquoi, la desserte de ces réseaux est une condition sine qua non au préalable de l'urbanisation.
Condition d'accès aux infrastructures de voirie : « tout accès doit permettre la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée, compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».
Sur un plan urbanistique, les articles UC 6, 7 et 10 prescrivent l'implantation, la hauteur et l'emprise au sol des constructions.
Les hauteurs sont peu élevées et les parcelles peu denses. L'objectif est de conserver le caractère identitaire, morphologique et paysagé des différents quartiers aujourd'hui très résidentiels.
« Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ».
L'objectif est également d'anticiper une évolution des types d'habitat et par conséquent la possibilité de renforcer les aménagements de voirie.
L'enjeu d'écoulement des eaux est réglementé par une obligation d'aménagement des clôtures : celles-ci doivent être conçues pour permettre l'écoulement entier des eaux pluviales.
La politique de stationnement, réglementée par l'article UC12, prévoit le stationnement des véhicules en dehors des voies, sur des emplacements prévus à cet effet, avec au minimum 4 places par logement pour les constructions à usage d'habitation.
Pour les constructions à usage de bureau et les établissements artisanaux, le règlement impose un minimum de 5 places de stationnement.
Le règlement comprend des mesures qui assurent la promotion du stationnement dédié à l'éco-mobilité.
Afin de préserver le caractère naturel et paysager des zones UC, 80% de la superficie de chaque unité foncière doit être maintenue sous la forme d'espaces verts, sans aucune emprise au sol de construction.

<u>Justifications et évolution du zonage :</u>

La zone UC représente 382 hectares de la commune.

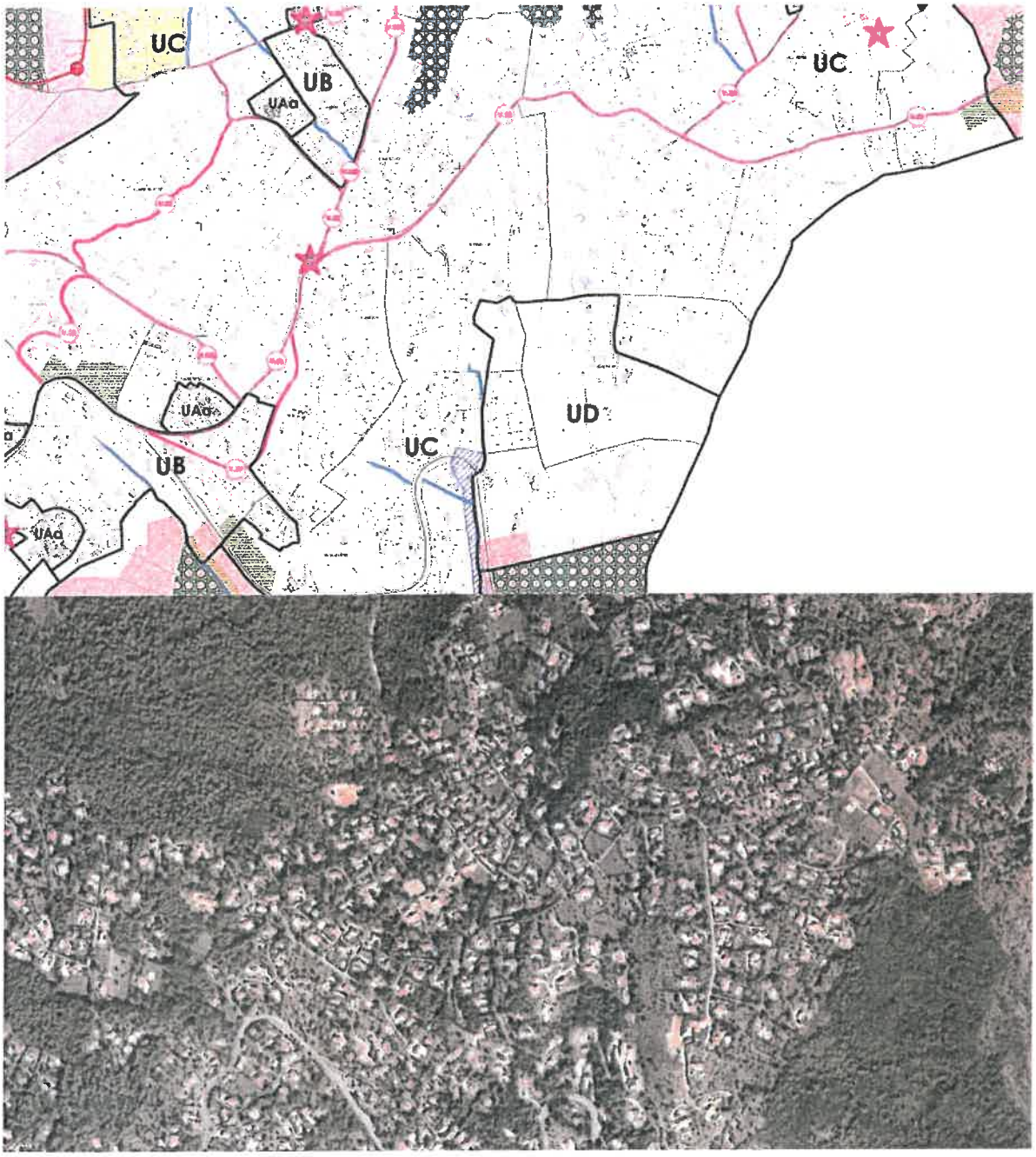
- **Le secteur du Camouyer**





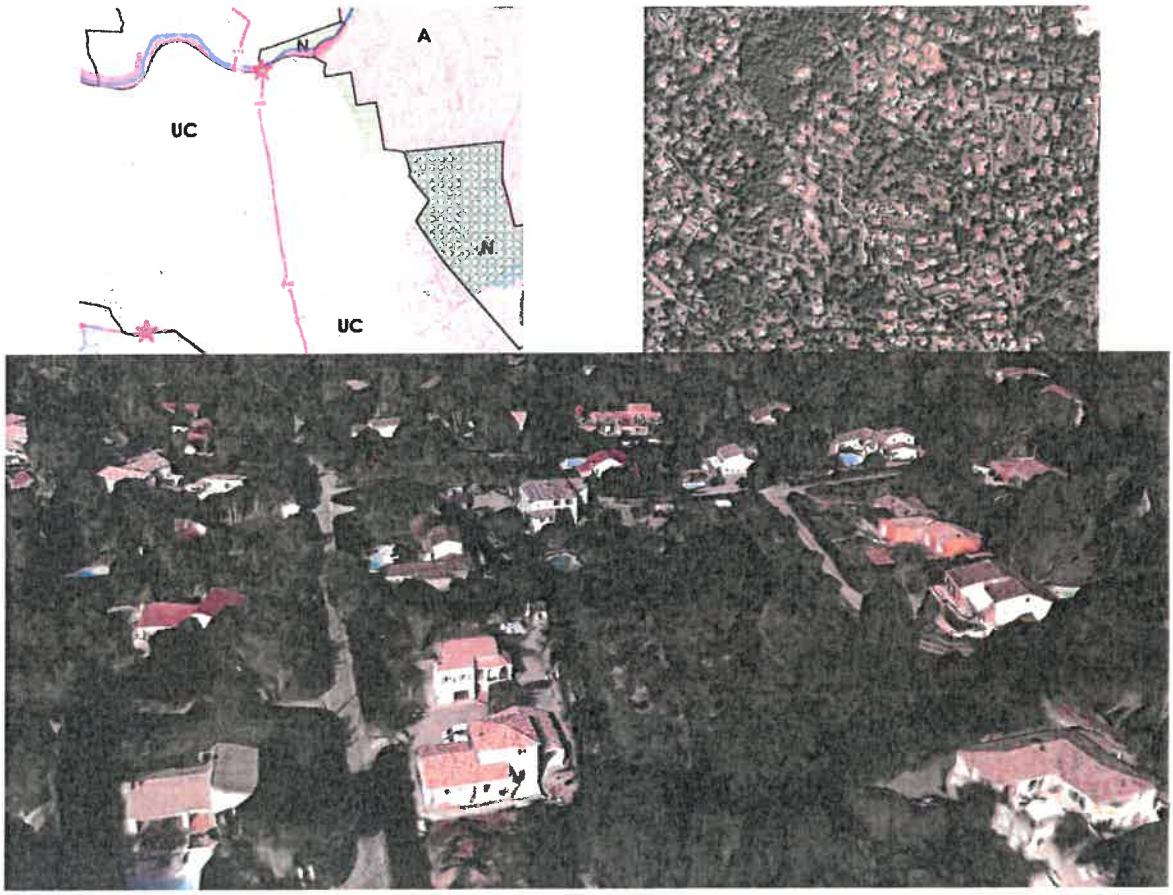


- **Le secteur des terres blanches :**





- **Le secteur du bois nègre**

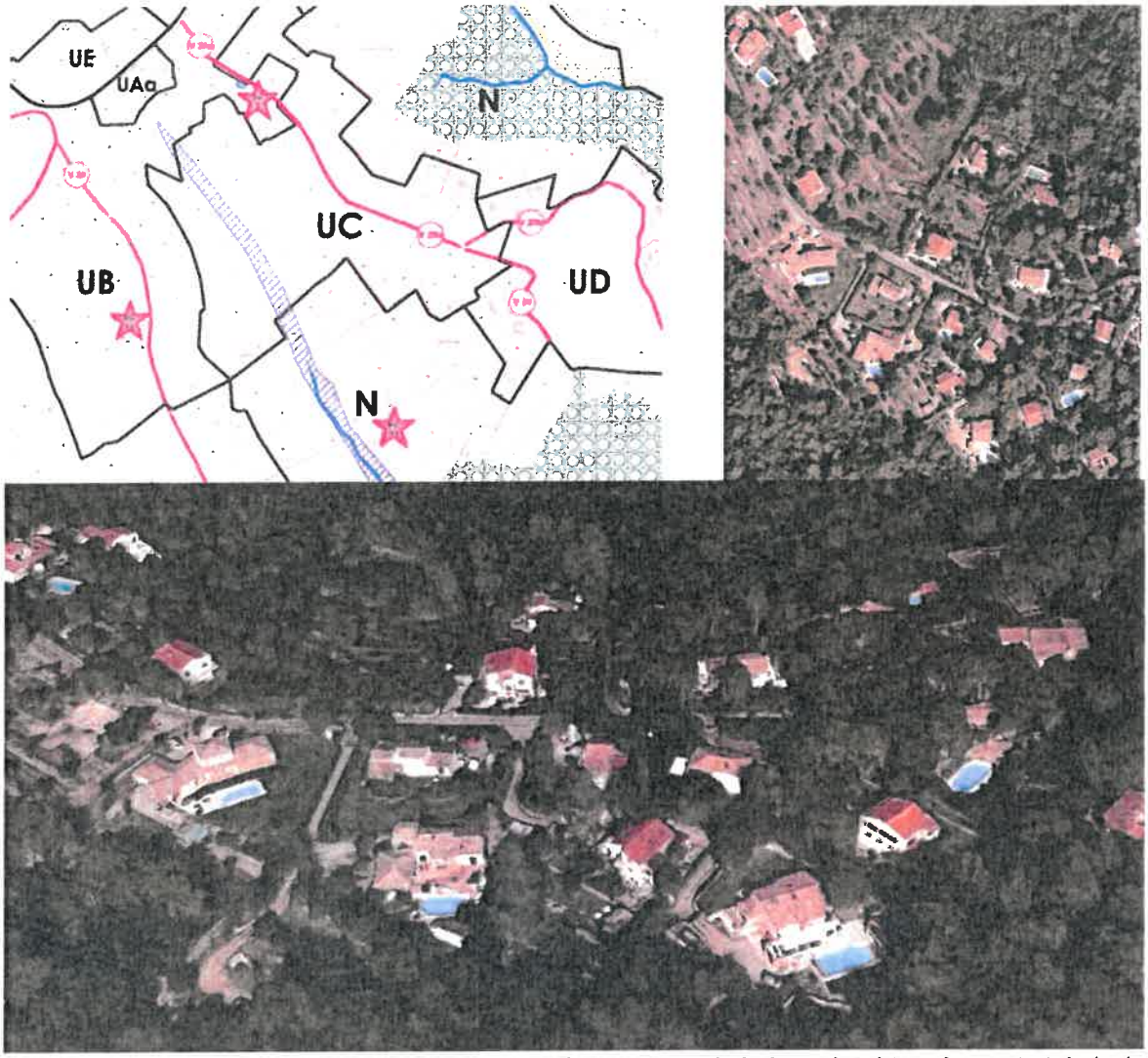


L'enjeu de ces trois secteurs classés dans la même zone UC, situés au nord-est du centre-ville, à proximité de la Départementale D2085, est de préserver « la ville-jardin » que caractérise ce type d'habitation pavillonnaire moyennement dense. La morphologie du bâti permet de conserver le caractère naturel et paysager de la zone.
Sur ce secteur, les différentes morphologies caractérisent un habitat de type maisons individuelles pavillonnaires avec un grand jardin et une piscine pour la plupart.
Cette zone UC est marquée par une moyenne et est entourée d'espaces naturels et forestiers qui constituent une véritable ceinture verte qui encadre les secteurs.
Une urbanisation plus importante sur ces secteurs nuirait à la circulation. En effet, le réseau de voirie est adapté à une desserte des habitations mais ne pourrait pas supporter un important trafic : voirie peu large.
Cela nuirait également au caractère paysager du secteur et accentuerait le phénomène de mitage des espaces naturels.
L'objectif est de maintenir une constructibilité peu élevée, sur des grandes parcelles, avec des emprises au sol qui ne vont pas au-delà de 6% sur chaque unité foncière.
Le recul des bâtiments par rapport aux voiries est important : 30 mètres de distance de recul cumulée, sans être inférieur à 5 mètres de chaque limite.
De plus, la hauteur des constructions est limitée à 4 mètres et en R+1 pour les bâtiments de moins de 150m² au sol, et de 6 mètres et en R+2 pour les bâtiments de plus de 150m² au sol.

Le règlement vient encadrer la construction afin de maintenir le caractère pavillonnaire et morphologique de la zone.

En effet, 80% de la superficie de chaque unité foncière doit être maintenue sous forme d'espaces verts. Nous observons ici que l'enjeu est de préserver les espaces naturels de chaque habitation, et ainsi conforter leur caractère de « ville jardin ».
Ces trois secteurs représentent 137 hectares de la commune de Roquefort-les-Pins

- **Le chemin des Suves**



L'enjeu de ce secteur, situé à proximité de la future centralité du Colombier, à proximité de la départementale D2085, est de préserver « la ville-jardin » que caractérise ce type d'habitation pavillonnaire moyennement dense. La morphologie du bâti permet de conserver le caractère naturel et paysager de la zone.

Sur ce secteur de 5,5 hectares sont recensés 17 maisons individuelles de type pavillonnaire avec un grand jardin et une piscine pour la plupart, soit une moyenne de 3 maisons par hectare.

Cette zone UC est marquée par une moyenne densité et est entourée d'espaces naturels et forestiers. Elle est située en bordure du grand site naturel qui caractérise le sud de la commune de Roquefort-les-Pins.

Une urbanisation plus importante sur ce secteur nuirait à la circulation. En effet, le réseau de voirie est adapté à une desserte des habitations mais ne pourrait pas supporter un important trafic : voirie peu large.

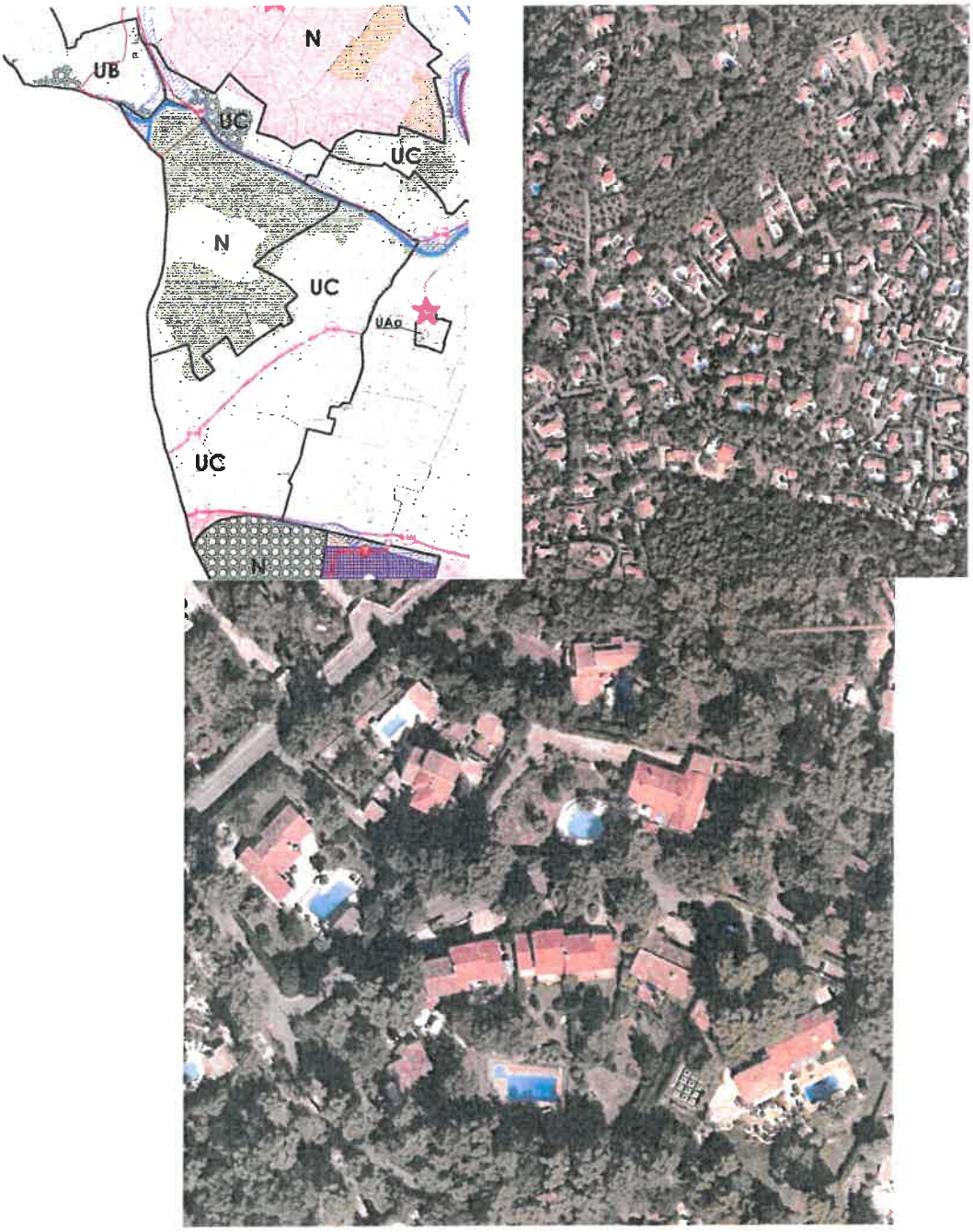
Cela nuirait également au caractère paysager du secteur et accentuerait le phénomène de mitage des espaces naturels.

L'objectif est de maintenir une constructibilité peu élevée, sur des grandes parcelles, avec des emprises au sol qui ne vont pas au-delà de 6% sur chaque unité foncière.

Le recul des bâtiments par rapport aux voiries est important : 30 mètres de distance de recul cumulée, sans être inférieur à 5 mètres de chaque limite.

De plus, la hauteur des constructions est limitée à 4 mètres et en R+1 pour les bâtiments de moins de 150m² au sol, et de 6 mètres et en R+2 pour les bâtiments de plus de 150m² au sol.
Le règlement vient encadrer la construction afin de maintenir le caractère pavillonnaire et morphologique de la zone.
En effet, 80% de la superficie de chaque unité foncière doit être maintenue sous forme d'espaces verts.
Nous observons ici que l'enjeu est de préserver les espaces naturels de chaque habitation, et ainsi conforter leur caractère de « ville jardin ».
Ce secteur représente 9,7 hectares de la commune de Roquefort-les-Pins.

- **Le secteur des Rigamels**





L'enjeu de ce secteur, situé à proximité de la future centralité des Hauts de Roquefort, à proximité de la route du Rouret, est de préserver « la ville-jardin » que caractérise ce type d'habitation pavillonnaire moyennement dense. La morphologie du bâti permet de conserver le caractère naturel et paysager de la zone.

Sur ce secteur de 2,5 hectares sont recensés 9 maisons individuelles de type pavillonnaire avec un grand jardin et une piscine pour la plupart, soit une moyenne de 3,6 maisons par hectare.

Cette zone UC est marquée par une moyenne densité et est entourée d'espaces naturels et forestiers. Elle est située en bordure du grand site naturel du parc du Sinodon, mais se situe également à proximité du quartier des Hauts-de-Roquefort et de Notre Dame.

Entre proximité des futures centralités urbaines et des espaces naturels, ce secteur est particulièrement attractif.

Pourtant, une urbanisation plus importante sur ce secteur nuirait à la bonne circulation. En effet, le réseau de voirie est adapté à une desserte des habitations mais ne pourrait pas supporter un important trafic : voirie peu large.

Cela nuirait également au caractère paysager du secteur et accentuerait le phénomène de mitage des espaces naturels.

L'objectif est de maintenir une constructibilité peu élevée, sur des grandes parcelles, avec des emprises au sol qui ne vont pas au-delà de 6% sur chaque unité foncière.

Le recul des bâtiments par rapport aux voiries est important : 30 mètres de distance de recul cumulée, sans être inférieur à 5 mètres de chaque limite.

De plus, la hauteur des constructions est limitée à 4 mètres et en R+1 pour les bâtiments de moins de 150m² au sol, et de 6 mètres et en R+2 pour les bâtiments de plus de 150m² au sol.

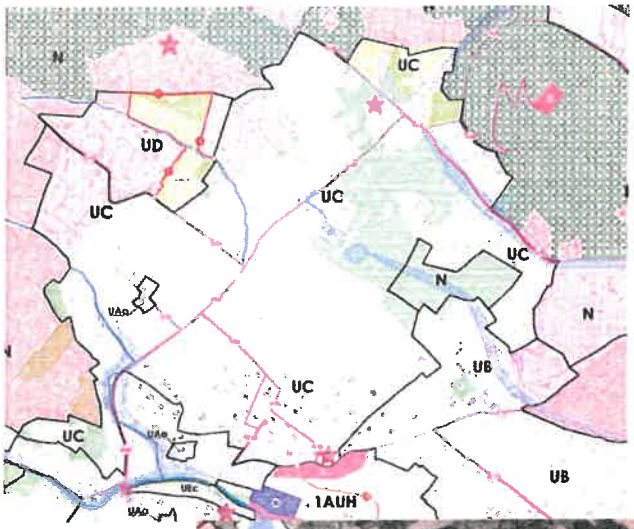
Le règlement vient encadrer la construction afin de maintenir le caractère pavillonnaire et morphologique de la zone.

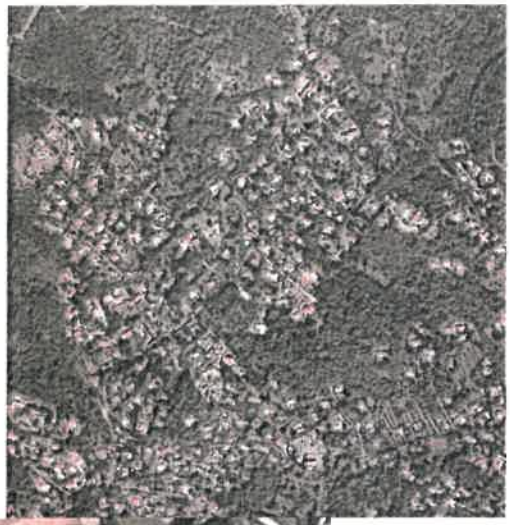
En effet, 80% de la superficie de chaque unité foncière doit être maintenue sous forme d'espaces verts.

Nous observons ici que l'enjeu est de préserver les espaces naturels de chaque habitation, et ainsi conforter leur caractère de « villa jardin ».

Ce secteur représente 14,1 hectares de la commune de Roquefort-les-Pins.

- **Le secteur des Laous :**



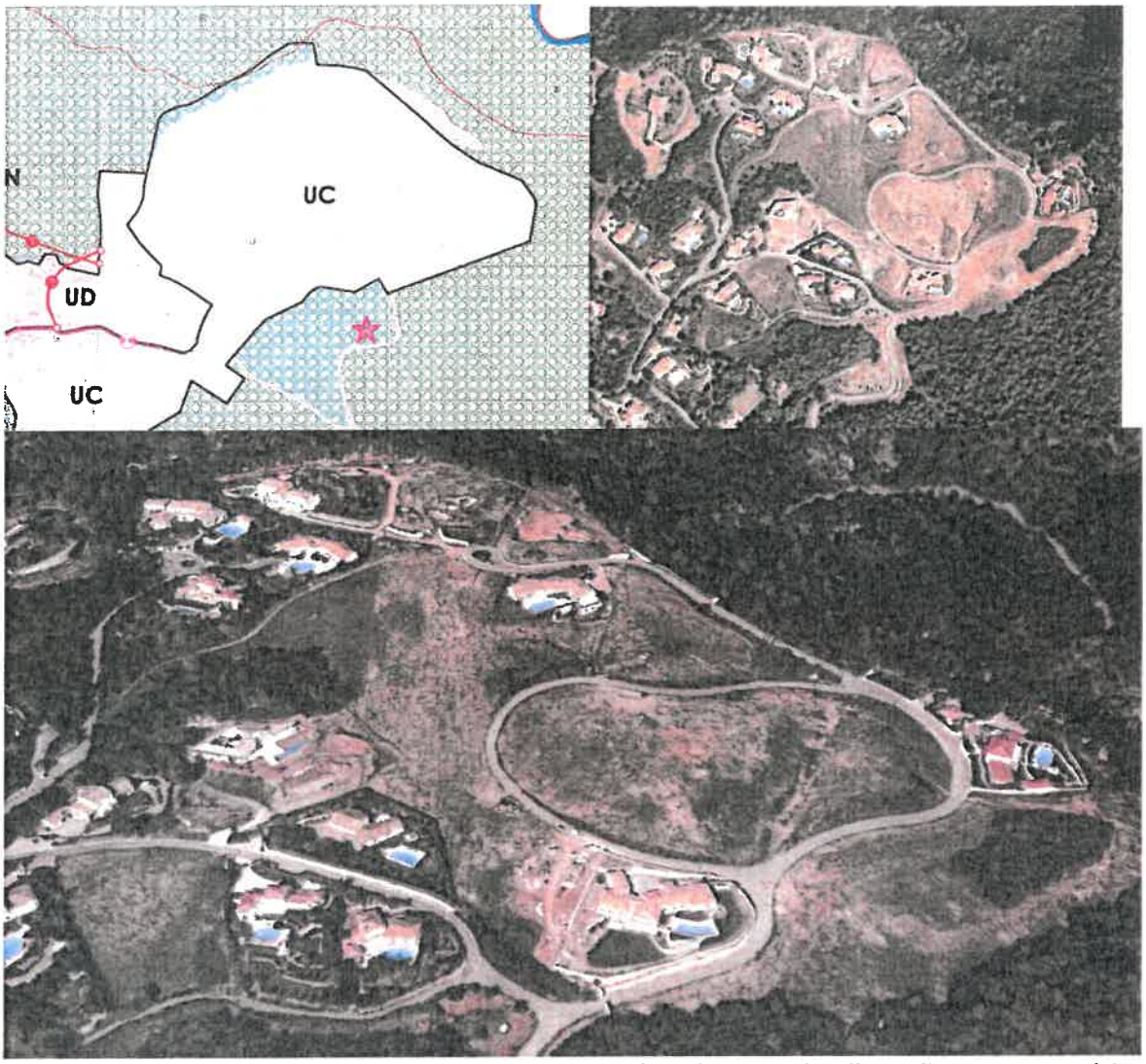




L'enjeu de ce secteur, situé à proximité de la future centralité de Notre Dame, est de préserver « la ville-jardin » que caractérise ce type d'habitation pavillonnaire moyennement dense. La morphologie du bâti permet de conserver le caractère naturel et paysager de la zone.
Sur ce secteur de 2,2 hectares sont recensés 7 maisons individuelles de type pavillonnaire avec un grand jardin et une piscine pour la plupart, soit une moyenne de 3,2 maisons par hectare.
Cette zone UC est marquée par une moyenne densité et est entourée d'espaces naturels et forestiers. Elle est située en bordure du grand site naturel du nord de la commune, mais est également localisée à proximité du quartier de Notre Dame.
Entre proximité d'une future centralité urbaine et des espaces naturels, ce secteur est particulièrement attractif.
Pourtant, une urbanisation plus importante sur ce secteur nuirait à la bonne circulation. En effet, le réseau de voirie est adapté à une desserte des habitations mais ne pourrait pas supporter un important trafic : voirie peu large.

Cela nuirait également au caractère paysager du secteur et accentuerait le phénomène de mitage des espaces naturels.
L'objectif est de maintenir une constructibilité peu élevée, sur des grandes parcelles, avec des emprises au sol qui ne vont pas au-delà de 6% sur chaque unité foncière.
Le recul des bâtiments par rapport aux voiries est important : 30 mètres de distance de recul cumulée, sans être inférieur à 5 mètres de chaque limite.
De plus, la hauteur des constructions est limitée à 4 mètres et en R+1 pour les bâtiments de moins de 150m² au sol, et de 6 mètres et en R+2 pour les bâtiments de plus de 150m² au sol.
Le règlement vient encadrer la construction afin de maintenir le caractère pavillonnaire et morphologique de la zone.
En effet, 80% de la superficie de chaque unité foncière doit être maintenue sous forme d'espaces verts.
Nous observons ici que l'enjeu est de préserver les espaces naturels de chaque habitation, et ainsi conforter leur caractère de « villa jardin ».
Ce secteur représente 87,5 hectares de la commune de Roquefort-les-Pins.

- **Le secteur de Vignefranquet**



L'enjeu de ce secteur, situé au nord de la commune, est de préserver « la ville-jardin » que caractérise ce type d'habitation pavillonnaire peu dense. La morphologie du bâti permet de conserver le caractère naturel et paysager de la zone.

Sur ce secteur de 21,6 hectares sont recensés 15 maisons individuelles de type pavillonnaire avec un grand jardin et une piscine pour la plupart, soit une moyenne de 0,7 maison par hectare.

Cette zone UC est marquée par une faible densité et est entourée d'espaces naturels et forestiers qui constituent une véritable ceinture verte qui encadre le secteur. Cependant, la morphologie de ce secteur caractérise une urbanisation de type lotissement.

Pourtant, une urbanisation plus importante sur ce secteur nuirait à la bonne circulation. En effet, le réseau de voirie est adapté à une desserte des habitations mais ne pourrait pas supporter un important trafic : voirie peu large et de type montagne.

Cela nuirait également au caractère paysager du secteur et accentuerait le phénomène de mitage des espaces naturels.

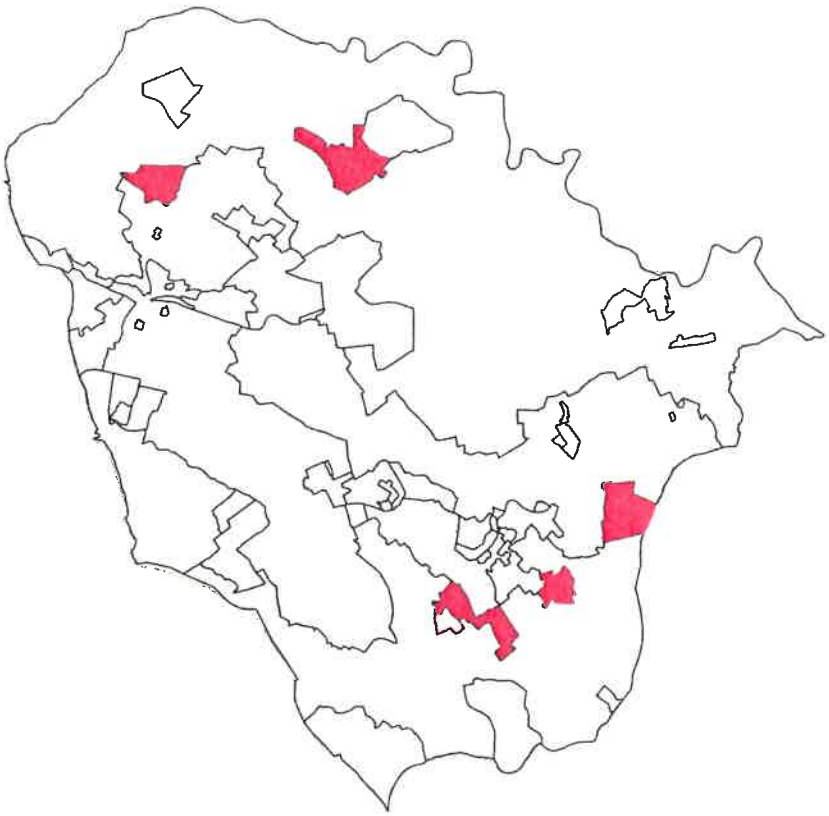
L'objectif est de maintenir une constructibilité peu élevée, sur des grandes parcelles, avec des emprises au sol qui ne vont pas au-delà de 6% sur chaque unité foncière.

Le recul des bâtiments par rapport aux voiries est important : 30 mètres de distance de recul cumulée, sans être inférieur à 5 mètres de chaque limite.

De plus, la hauteur des constructions est limitée à 4 mètres et en R+1 pour les bâtiments de moins de 150m² au sol, et de 6 mètres et en R+2 pour les bâtiments de plus de 150m² au sol.

Le règlement vient encadrer la construction afin de maintenir le caractère pavillonnaire et morphologique de la zone.
En effet, 80% de la superficie de chaque unité foncière doit être maintenue sous forme d'espaces verts.
Nous observons ici que l'enjeu est de préserver les espaces naturels de chaque habitation, et ainsi conforter leur caractère de « villa jardin ».
Ce secteur représente 21,6hectares de la commune de Roquefort-les-Pins.

LES ZONES UD :



La zone UD est une zone urbaine de faible densité, composée d'habitat individuel en périphérie de Roquefort-les-Pins. Globalement situés dans des secteurs à dominante naturelle, l'enjeu est alors de maintenir un tissu aéré et peu urbanisé.

Caractéristiques du règlement :

La vocation du secteur sera donc destinée à l'habitat uniquement. L'article 1 exclut toutes les constructions non compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, soit en particulier celles destinées à une activité industrielle, d'entreposage, d'exploitation du sous-sol ou d'hébergement de plein air.

Sont également limités l'aménagement et l'extension des occupations et utilisations du sol existantes à usage de commerce.

L'article UD2 révèle la prise en compte des objectifs fixés par la commune au travers de son document de PADD :

- La préservation de la ville-jardin par une application d'un taux d'espaces verts ;
- La prise en compte des risques et nuisances par le report des zones d'aléas et l'intégration des prescriptions les plus contraignantes dans les secteurs les plus soumis au risque.

En matière de desserte de voirie et de réseaux techniques, les caractéristiques techniques des réseaux doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet envisagé, permettant d'assurer une bonne circulation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, de véhicules de collecte des ordures ménagères, mais également des réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement.

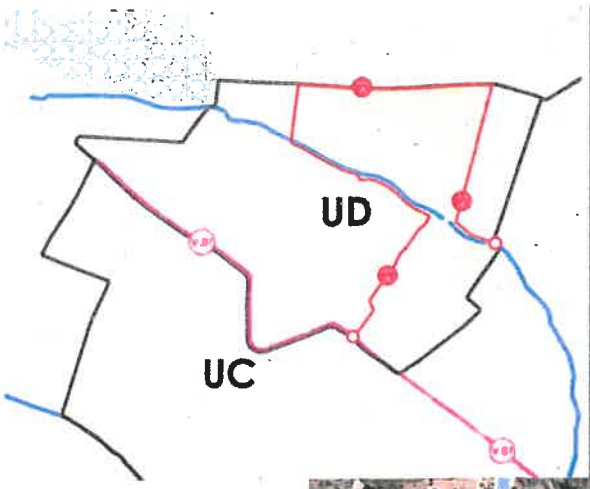
Condition d'accès aux infrastructures de voirie : « tout accès doit permettre la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée, compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».

Sur un plan urbanistique, les articles UD 6, 7 et 10 prescrivent l'implantation, la hauteur et l'emprise au sol des constructions.
Les hauteurs sont peu élevées et les parcelles peu denses. L'objectif est de conserver le caractère identitaire, morphologique et paysagé des différents quartiers aujourd'hui très résidentiels.
« Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ».
L'objectif est également d'anticiper une évolution des types d'habitat et par conséquent la possibilité de renforcer les aménagements de voirie.
L'enjeu d'écoulement des eaux est réglementé par une obligation d'aménagement des clôtures : celles-ci doivent être conçues pour permettre l'écoulement entier des eaux pluviales.
La politique de stationnement, réglementée par l'article UD12, prévoit le stationnement des véhicules en dehors des voies, sur des emplacements prévus à cet effet, avec au minimum 4 places par logement pour les constructions à usage d'habitation.
Pour les constructions à usage de bureau et les établissements artisanaux, le règlement impose un minimum de 5 places de stationnement.
Le règlement comprend des mesures qui assurent la promotion du stationnement dédié à l'éco-mobilité.
Afin de préserver le caractère naturel et paysager des zones UD, 80% de la superficie de chaque unité foncière doit être maintenue sous la forme d'espaces verts, sans aucune emprise au sol de construction.

<u>Justifications et évolution du zonage :</u>

La zone UD représente 49 hectares de la commune.

- **Le secteur des guerchs :**







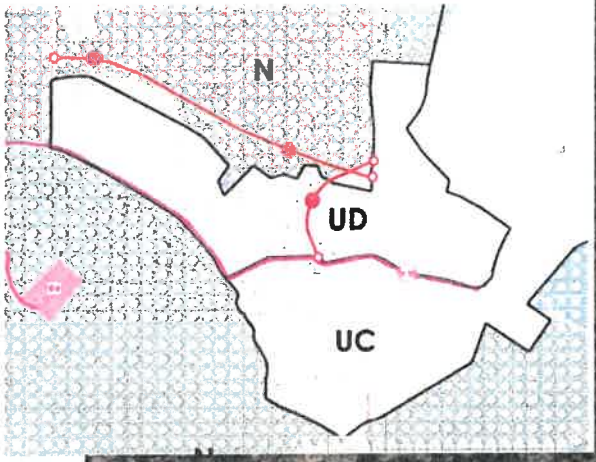


L'enjeu de ce secteur, situé au nord de la commune, est de préserver « la ville-jardin » que caractérise ce type d'habitation pavillonnaire peu dense. La morphologie du bâti permet de conserver le caractère naturel et paysager de la zone.
L'objectif est de maintenir le caractère naturel d'une zone qui a été urbanisée et qui ne peut donc plus être protégée en tant qu'espace proprement naturel.

Sur ce secteur de 4,5 hectares sont recensés 9 maisons individuelles de type pavillonnaire avec un grand jardin et une piscine pour la plupart, soit une moyenne de 2 maisons par hectare.
Cette zone UD est marquée par une faible densité et est entourée d'espaces naturels et forestiers qui constituent une véritable ceinture verte qui encadre le secteur.
La morphologie de ce type d'habitation caractérise des anciennes fermes agricoles desservies par des petits axes routiers, voir des chemins.
Pourtant, une urbanisation plus importante sur ce secteur nuirait à la bonne circulation. En effet, le réseau de voirie est adapté à une desserte des habitations mais ne pourrait pas supporter un important trafic.
Cela nuirait également au caractère paysager du secteur et accentuerait le phénomène de mitage des espaces naturels.
L'objectif est de maintenir une constructibilité peu élevée, sur des grandes parcelles, avec des emprises au sol qui ne vont pas au-delà de 3% sur chaque unité foncière. Le maintien du tissu aéré est un des enjeux de ce secteur.
Le recul des bâtiments par rapport aux voiries est important : 40 mètres de distance de recul cumulée, sans être inférieur à 5 mètres de chaque limite.
De plus, la hauteur des constructions est limitée à 4 mètres et en R+1 pour les bâtiments de moins de 150m² au sol, et de 6 mètres et en R+2 pour les bâtiments de plus de 150m² au sol.
Le règlement vient encadrer la construction afin de maintenir le caractère pavillonnaire et morphologique de la zone.
En effet, 80% de la superficie de chaque unité foncière doit être maintenue sous forme d'espaces verts.
Nous observons ici que l'enjeu est de préserver les espaces naturels de chaque habitation, et ainsi conforter leur caractère de « villa jardin ».

Ce secteur représente 9,3 hectares de la commune de Roquefort-les-Pins.

- **Le secteur des Poullons**





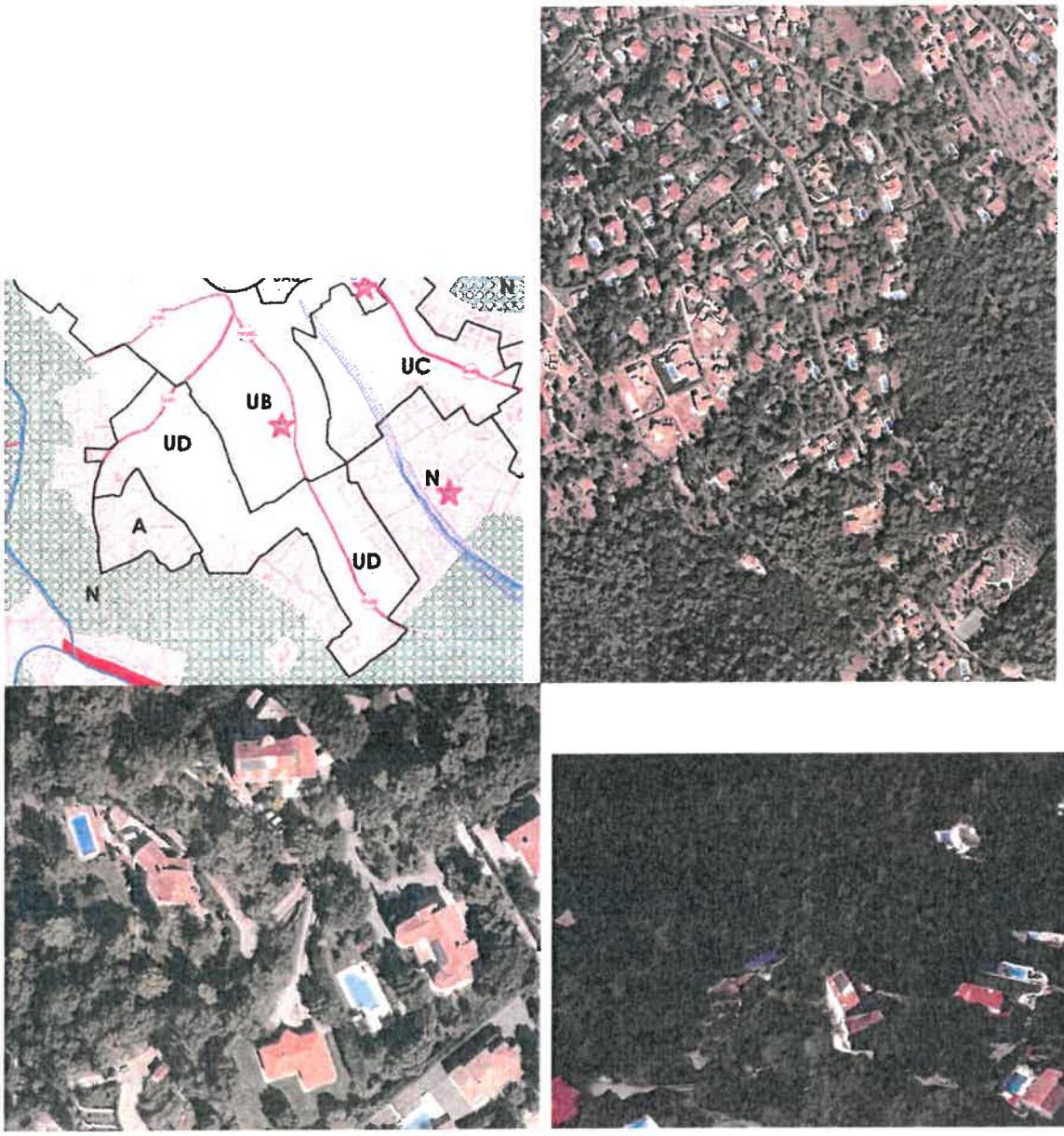




L'enjeu de ce secteur, situé au nord de la commune, est de préserver « la ville-jardin » que caractérise ce type d'habitation pavillonnaire peu dense. La morphologie du bâti permet de conserver le caractère naturel et paysager de la zone.
L'objectif est de maintenir le caractère naturel d'une zone qui a été urbanisée et qui ne peut donc plus être protégée en tant qu'espace proprement naturel.
Sur ce secteur de 4,5 hectares sont recensés 5 maisons individuelles de type pavillonnaire avec un grand jardin et une piscine pour la plupart, soit une moyenne d'un peu plus d'une maison par hectare.
Cette zone UD est marquée par une faible densité et est entourée d'espaces naturels et forestiers qui constituent une véritable ceinture verte qui encadre le secteur.
La morphologie de ce type d'habitation caractérise des anciennes fermes agricoles desservies par des petits axes routiers.

Pourtant, une urbanisation plus importante sur ce secteur nuirait à la bonne circulation. En effet, le réseau de voirie est adapté à une desserte des habitations mais ne pourrait pas supporter un important trafic : une voie étroite de type montagne.
Cela nuirait également au caractère paysager du secteur et accentuerait le phénomène de mitage des espaces naturels.
L'objectif est de maintenir une constructibilité peu élevée, sur des grandes parcelles, avec des emprises au sol qui ne vont pas au-delà de 3% sur chaque unité foncière. Le maintien du tissu aéré est un des enjeux de ce secteur.
Le recul des bâtiments par rapport aux voiries est important : 40 mètres de distance de recul cumulée, sans être inférieur à 5 mètres de chaque limite.
De plus, la hauteur des constructions est limitée à 4 mètres et en R+1 pour les bâtiments de moins de 150m² au sol, et de 6 mètres et en R+2 pour les bâtiments de plus de 150m² au sol.
Le règlement vient encadrer la construction afin de maintenir le caractère pavillonnaire et morphologique de la zone.
En effet, 80% de la superficie de chaque unité foncière doit être maintenue sous forme d'espaces verts.
Nous observons ici que l'enjeu est de préserver les espaces naturels de chaque habitation, et ainsi conforter leur caractère de « villa jardin ».
Ce secteur représente 16,5 hectares de la commune de Roquefort-les-Pins.

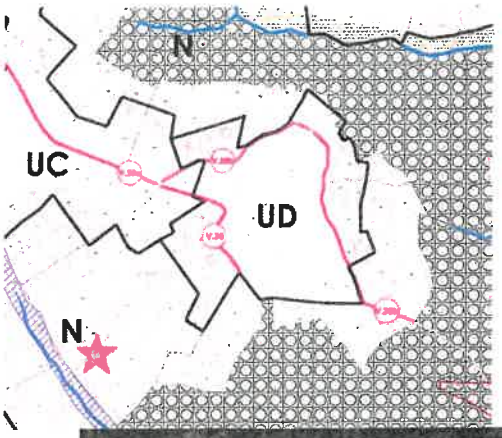
- **Le clos**



L'enjeu de ce secteur, situé au centre de la commune, à proximité du centre-ville, est de préserver « la ville-jardin » que caractérise ce type d'habitation pavillonnaire peu dense. La morphologie du bâti permet de conserver le caractère naturel et paysager de la zone.
L'objectif est de maintenir le caractère naturel d'une zone qui a été urbanisée et qui ne peut donc plus être protégée en tant qu'espace proprement naturel.
Sur ce secteur de 1,7 hectare sont recensés 5 maisons individuelles de type pavillonnaire avec un grand jardin et une piscine pour la plupart, soit une moyenne d'un peu plus de 3 maisons par hectare.
Cette zone UD est marquée par une faible densité et est entourée d'espaces naturels et forestiers qui constituent une véritable ceinture verte qui encadre le secteur.
La morphologie de ce type d'habitation caractérise des anciennes fermes agricoles desservies par des petits axes routiers.
Pourtant, une urbanisation plus importante sur ce secteur nuirait à la bonne circulation. En effet, le réseau de voirie est adapté à une desserte des habitations mais ne pourrait pas supporter un important trafic.

Cela nuirait également au caractère paysager du secteur et accentuerait le phénomène de mitage des espaces naturels.
L'objectif est de maintenir une constructibilité peu élevée, sur des grandes parcelles, avec des emprises au sol qui ne vont pas au-delà de 3% sur chaque unité foncière. Le maintien du tissu aéré est un des enjeux de ce secteur.
Le recul des bâtiments par rapport aux voiries est important : 40 mètres de distance de recul cumulée, sans être inférieur à 5 mètres de chaque limite.
De plus, la hauteur des constructions est limitée à 4 mètres et en R+1 pour les bâtiments de moins de 150m² au sol, et de 6 mètres et en R+2 pour les bâtiments de plus de 150m² au sol.
Le règlement vient encadrer la construction afin de maintenir le caractère pavillonnaire et morphologique de la zone.
En effet, 80% de la superficie de chaque unité foncière doit être maintenue sous forme d'espaces verts.
Nous observons ici que l'enjeu est de préserver les espaces naturels de chaque habitation, et ainsi conforter leur caractère de « villa jardin ».
Ce secteur représente 11,7 hectares de la commune de Roquefort-les-Pins.

- **Le Touar :**







L'enjeu de ce secteur, situé au centre de la commune, à proximité du Colombier et de la départementale D2085, est de préserver « la ville-jardin » que caractérise ce type d'habitation pavillonnaire peu dense. La morphologie du bâti permet de conserver le caractère naturel et paysager de la zone.

L'objectif est de maintenir le caractère naturel d'une zone qui a été urbanisée et qui ne peut donc plus être protégée en tant qu'espace proprement naturel.

Sur ce secteur de 1,6 hectare sont recensés 7 maisons individuelles de type pavillonnaire avec un grand jardin et une piscine pour la plupart, soit une moyenne d'un peu plus de 4,3 maisons par hectare.

Cette zone UD est marquée par une faible densité et est entourée d'espaces naturels et forestiers qui constituent une véritable ceinture verte qui encadre le secteur.

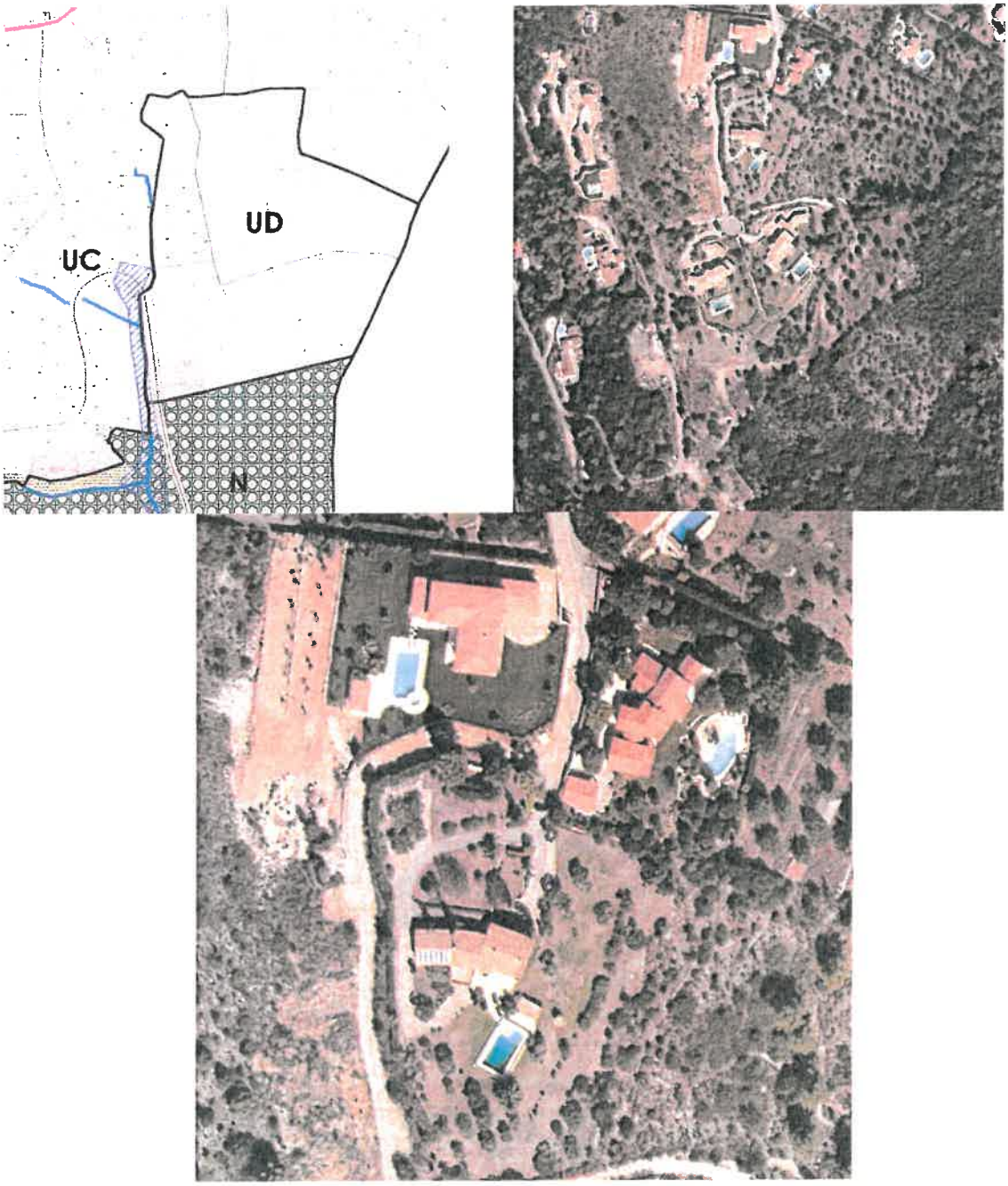
La morphologie de ce type d'habitation caractérise des anciennes fermes agricoles desservies par des petits axes routiers.

Pourtant, une urbanisation plus importante sur ce secteur nuirait à la bonne circulation. En effet, le réseau de voirie est adapté à une desserte des habitations mais ne pourrait pas supporter un important trafic.

Cela nuirait également au caractère paysager du secteur et accentuerait le phénomène de mitage des espaces naturels.

L'objectif est de maintenir une constructibilité peu élevée, sur des grandes parcelles, avec des emprises au sol qui ne vont pas au-delà de 3% sur chaque unité foncière. Le maintien du tissu aéré est un des enjeux de ce secteur.
Le recul des bâtiments par rapport aux voiries est important : 40 mètres de distance de recul cumulée, sans être inférieur à 5 mètres de chaque limite.
De plus, la hauteur des constructions est limitée à 4 mètres et en R+1 pour les bâtiments de moins de 150m² au sol, et de 6 mètres et en R+2 pour les bâtiments de plus de 150m² au sol.
Le règlement vient encadrer la construction afin de maintenir le caractère pavillonnaire et morphologique de la zone.
En effet, 80% de la superficie de chaque unité foncière doit être maintenue sous forme d'espaces verts.
Nous observons ici que l'enjeu est de préserver les espaces naturels de chaque habitation, et ainsi conforter leur caractère de « villa jardin ».
Ce secteur représente 5,7 hectares de la commune de Roquefort-les-Pins.

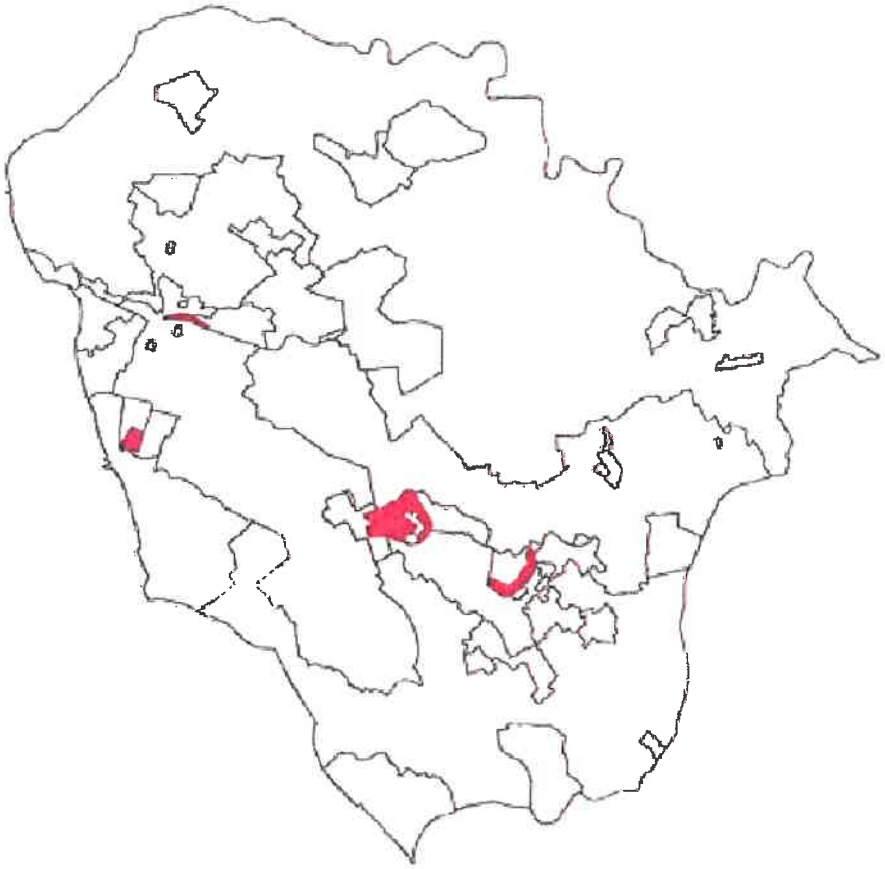
- **Route de Grasse :**



L'enjeu de ce secteur, situé à l'est de la commune, à proximité de la départementale, D2085, est de préserver « la ville-jardin » que caractérise ce type d'habitation pavillonnaire peu dense. La morphologie du bâti permet de conserver le caractère naturel et paysager de la zone.
L'objectif est de maintenir le caractère naturel d'une zone qui a été urbanisée et qui ne peut donc plus être protégée en tant qu'espace proprement naturel.
Sur ce secteur de 2 hectares sont recensés 2 maisons individuelles de type pavillonnaire avec un grand jardin et une piscine pour la plupart, soit une moyenne d'environ 1 maison par hectare.
Cette zone UD est marquée par une faible densité et est entourée d'espaces naturels et forestiers qui constituent une véritable ceinture verte qui encadre le secteur.
Une urbanisation plus importante sur ce secteur nuirait à la bonne circulation. En effet, le réseau de voirie est adapté à une desserte des habitations mais ne pourrait pas supporter un important trafic.

Cela nuirait également au caractère paysager du secteur et accentuerait le phénomène de mitage des espaces naturels.
L'objectif est de maintenir une constructibilité peu élevée, sur des grandes parcelles, avec des emprises au sol qui ne vont pas au-delà de 3% sur chaque unité foncière. Le maintien du tissu aéré est un des enjeux de ce secteur.
Le recul des bâtiments par rapport aux voiries est important : 40 mètres de distance de recul cumulée, sans être inférieur à 5 mètres de chaque limite.
De plus, la hauteur des constructions est limitée à 4 mètres et en R+1 pour les bâtiments de moins de 150m² au sol, et de 6 mètres et en R+2 pour les bâtiments de plus de 150m² au sol.
Le règlement vient encadrer la construction afin de maintenir le caractère pavillonnaire et morphologique de la zone.
En effet, 80% de la superficie de chaque unité foncière doit être maintenue sous forme d'espaces verts.
Nous observons ici que l'enjeu est de préserver les espaces naturels de chaque habitation, et ainsi conforter leur caractère de « villa jardin ».
Ce secteur représente 13,3 hectares de la commune de Roquefort-les-Pins.

LES ZONES UE :



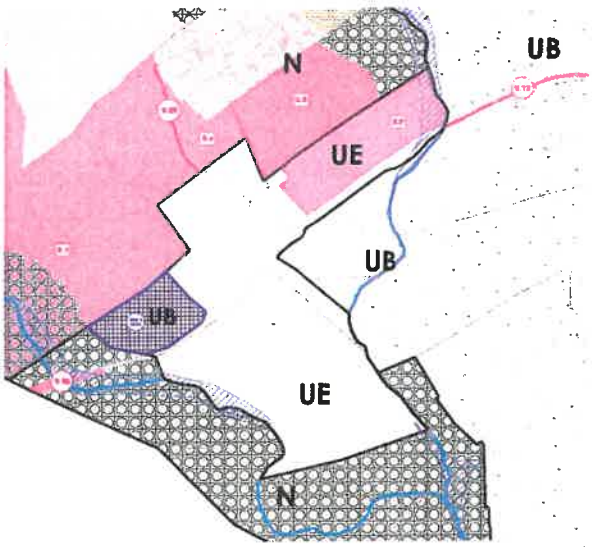
La zone UE concerne l'ensemble des équipements publics ou revêtant un intérêt général sur la commune, notamment les équipements scolaires, techniques ou sportifs.
La zone UE a donc été dessinée autour de plusieurs établissements publics existants, ou sur des zones à développer / créer.
En ce sens, la politique communale est donc clairement d'accompagner le développement démographique et économique par une offre d'équipements administratifs, scolaires, culturels suffisants.
Caractéristiques du règlement :
La vocation du secteur sera donc destinée aux équipements uniquement. L'article UE2 définit les occupations du sol autorisées : les ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, les aires de stationnement et les aires de jeux et de sports.
Sont admis sous conditions certains aménagements liés aux équipements : des logements de fonction, des installations classées...
L'article UE2 révèle la prise en compte des objectifs fixés par la commune au travers de son document de PADD :

- Renforcer les équipements sur la commune afin d'anticiper les aménagements futurs et de répondre aux besoins présents ;
- La prise en compte des risques et nuisances par le report des zones d'aléas et l'intégration des prescriptions les plus contraignantes dans les secteurs les plus soumis au risque.

En matière de desserte de voirie et de réseaux techniques, les caractéristiques techniques des réseaux doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet envisagé, permettant

d'assurer une bonne circulation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, de véhicules de collecte des ordures ménagères, mais également des réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement.
Condition d'accès aux infrastructures de voirie : « toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques ».
Sur un plan urbanistique, les articles UE 6, 7 et 10 prescrivent l'implantation, la hauteur et l'emprise au sol des constructions.
Les hauteurs sont peu élevées et les parcelles peu denses. L'objectif est de conserver le caractère « Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ».
« Le choix de la construction tiendra compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire. »
La politique de stationnement réglementée par l'article UE12 prévoit le stationnement des véhicules en dehors des voies, sur des emplacements prévus à cet effet, avec au minimum 5 places de stationnement par classe pour les établissements scolaires du premier degré, deux places de stationnement par classe pour les autres établissements. Les logements de fonction devront comporter 3 places de stationnement par logement.
« Pour les équipements publics sportifs, culturels ou liés à la sécurité, le nombre de places de stationnement doit être fonction du caractère de l'équipement, de la capacité d'accueil ainsi que de sa localisation par rapport aux capacités de stationnement. »
Justifications et évolution du zonage :
La zone UE représente 26 hectares de la commune de Roquefort-les-Pins.

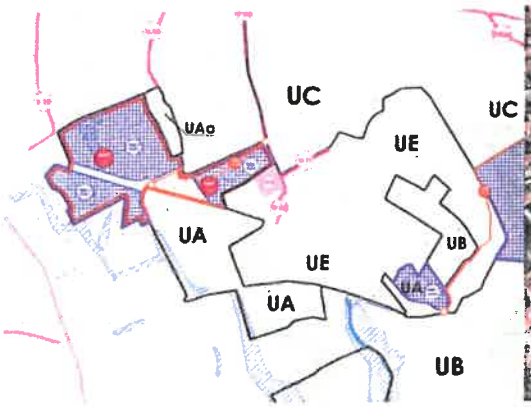
- **La Roche d'Ardy :**





Ce secteur est situé au sud du parc naturel du Sinodon. Il est caractérisé par la présence d'équipements scolaires : le collège de et d'équipements sportifs : un terrain de football et quatre courts de tennis.
Ce secteur représente 16,9 hectares de la commune de Roquefort-les-Pins.

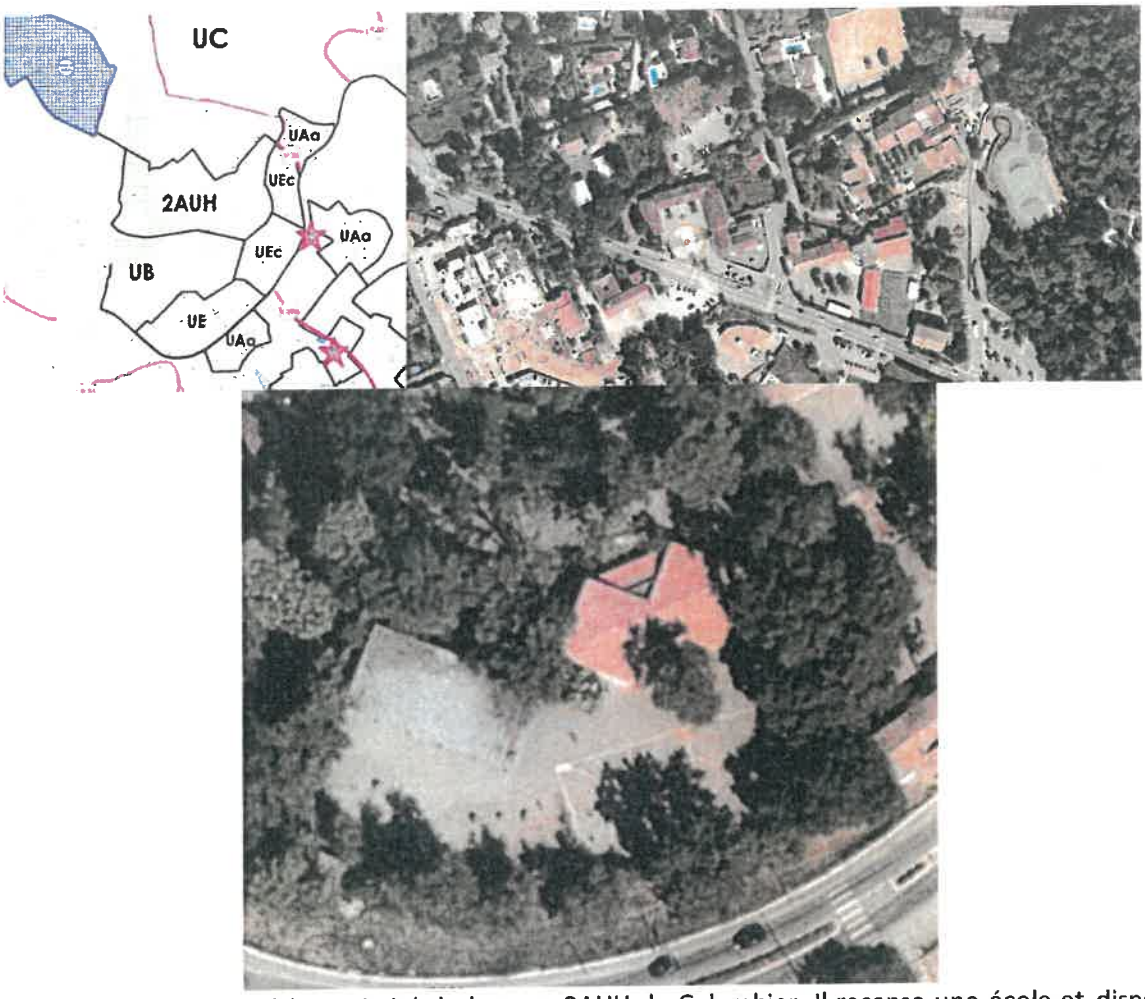
- **Le centre-ville**





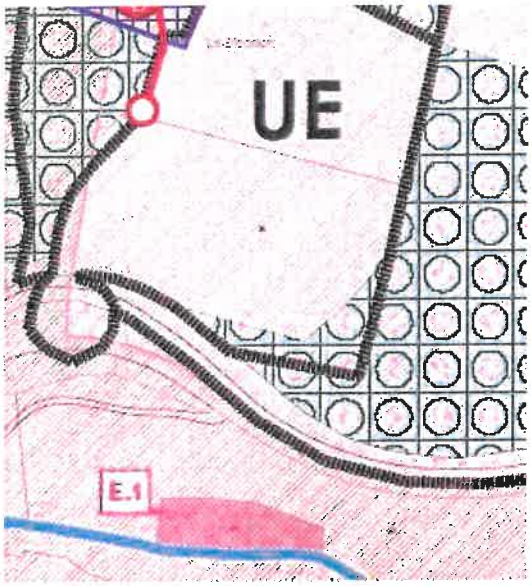
Le secteur du centre-ville est caractérisé par une zone UE en raison de la nécessité de compléter l'offre en équipements scolaires, sportifs et de santé de ce secteur. Du foncier est disponible sur cette zone afin de renforcer le caractère de mixité fonctionnelle de la future centralité de Roquefort-les-Pins.
Ce secteur représente 9,7 hectares de la commune de Roquefort-les-Pins.

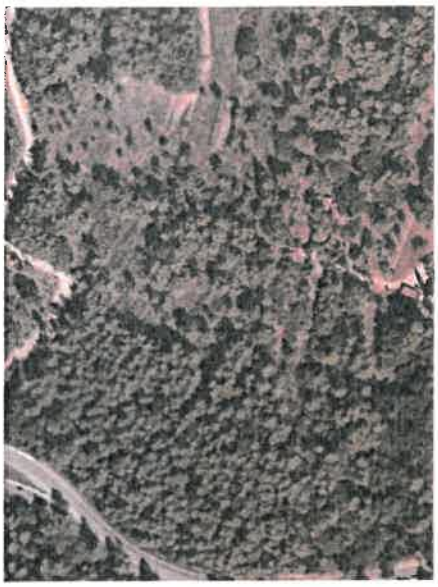
- **Le secteur du Colombier**



Ce secteur UE est situé à proximité de la zone 2AUH du Colombier. Il recense une école et dispose d'espaces disponibles pour compléter cette offre en équipements.
Ce secteur représente 2,8 hectares de la commune de Roquefort-les-Pins.

- **Pôle d'équipements publics des Hauts de Roquefort**





Cette zone UE, aujourd'hui vierge de toute urbanisation (hormis les voiries d'accès) à une vocation d'équipements en lien avec l'activité du parc naturel du Sinodon. L'objectif est de favoriser l'accès au par cet des aménagements adaptés à l'environnement naturel du secteur.
Ce secteur représente 1,9 hectare de la commune de Roquefort-les-Pins.

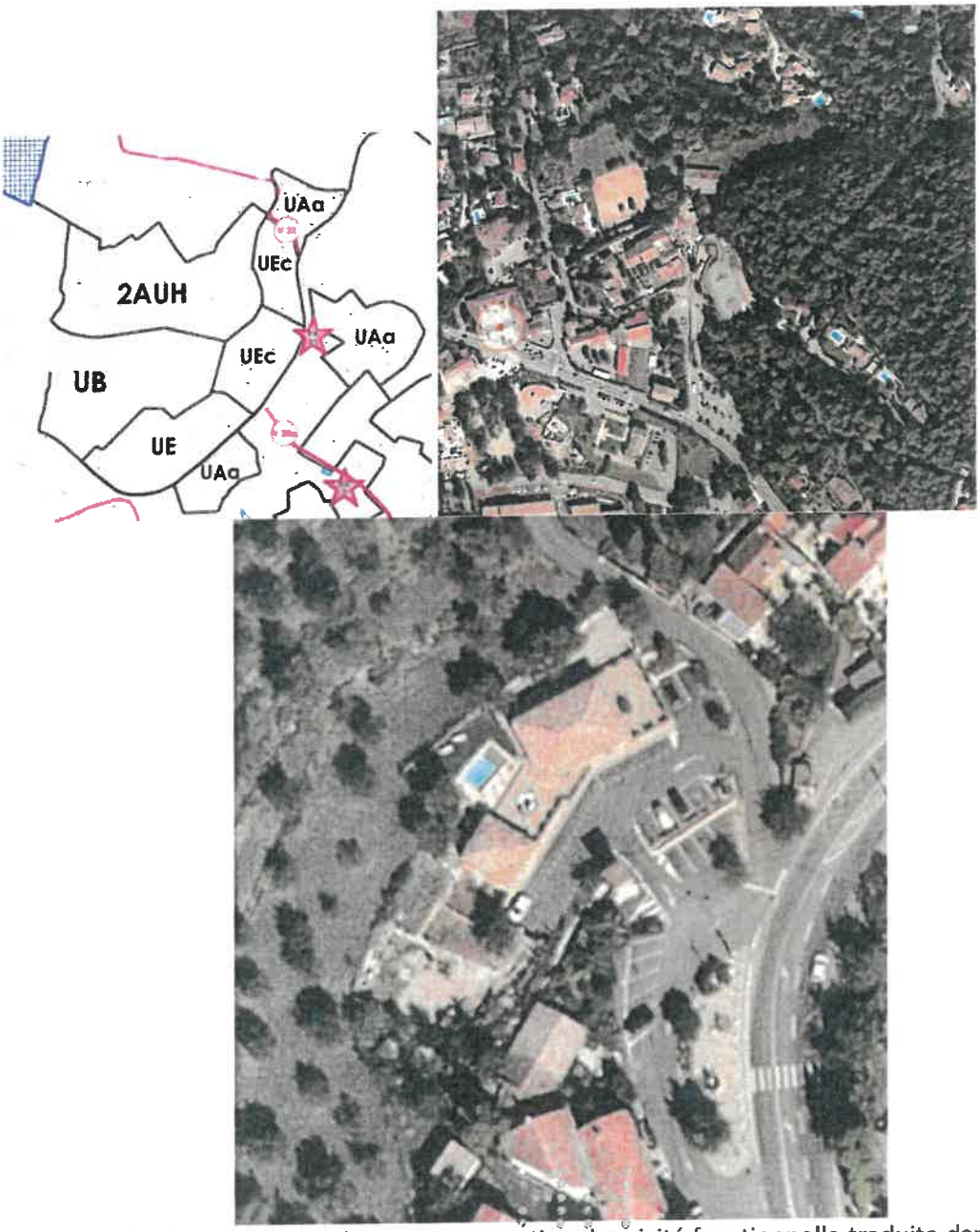
ZONE UEc

Les deux centralités commerciales que sont Notre Dame et le Colombier forment des secteurs dits UEc de mixité fonctionnelle.

Dans ces secteurs, en plus des occupations du sol définies par la zone UE, sont admis les commerces, l'artisanat et les services.

En matière de politique de stationnement, les secteurs UEc sont réglementés de la façon suivante : les constructions à usage de bureau, de restauration, d'artisanat et de commerces doivent comporter au minimum 5 places, avec une adaptation supplémentaire en fonction de la surface de plancher des locaux.

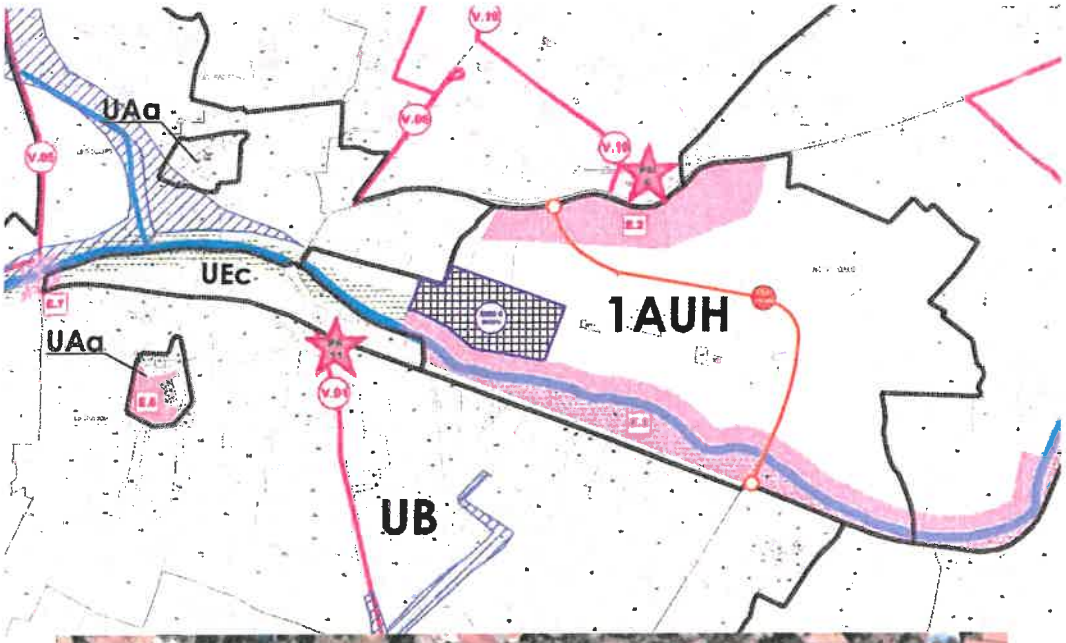
- **Le colombier**



Le secteur du Colombier a également une vocation de mixité fonctionnelle traduite dans cette zone UEc. Au-delà des équipements commerciaux, l'objectif est également de favoriser l'implantation

d'activités commerciales et d'artisanat. Ce secteur dispose déjà de places de stationnements, incitant à l'installation de commerces.
Il représente 0,5 hectare de la commune de Roquefort-les-Pins.

- **Notre Dame**





Le secteur de Notre Dame, future centralité de la commune de Roquefort-les-Pins, a également une vocation de mixité fonctionnelle traduite dans cette zone UEc. Au-delà des équipements commerciaux, l'objectif est également de favoriser l'implantation d'activités commerciales et d'artisanat. Ce secteur dispose d'espace disponible pour l'implantation de nouveaux équipements / activités, ainsi que pour permettre le stationnement.
Il représente 1,1 hectare de la commune de Roquefort-les-Pins.

V.3 - LES CHOIX EN MATIERE DE ZONE A URBANISER

Rappel de l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme :

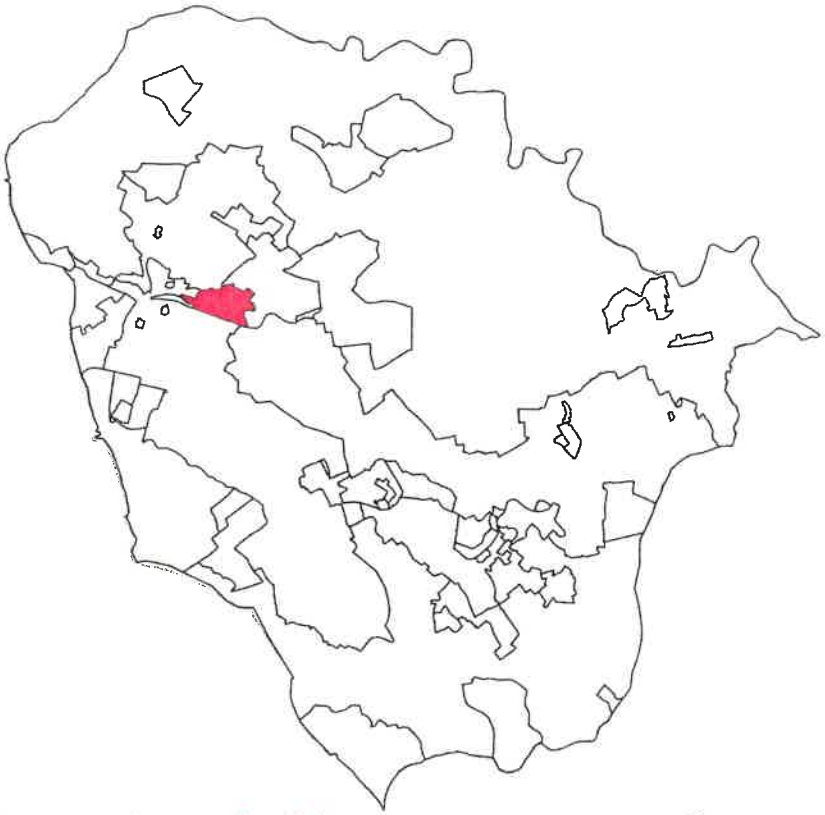
« Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

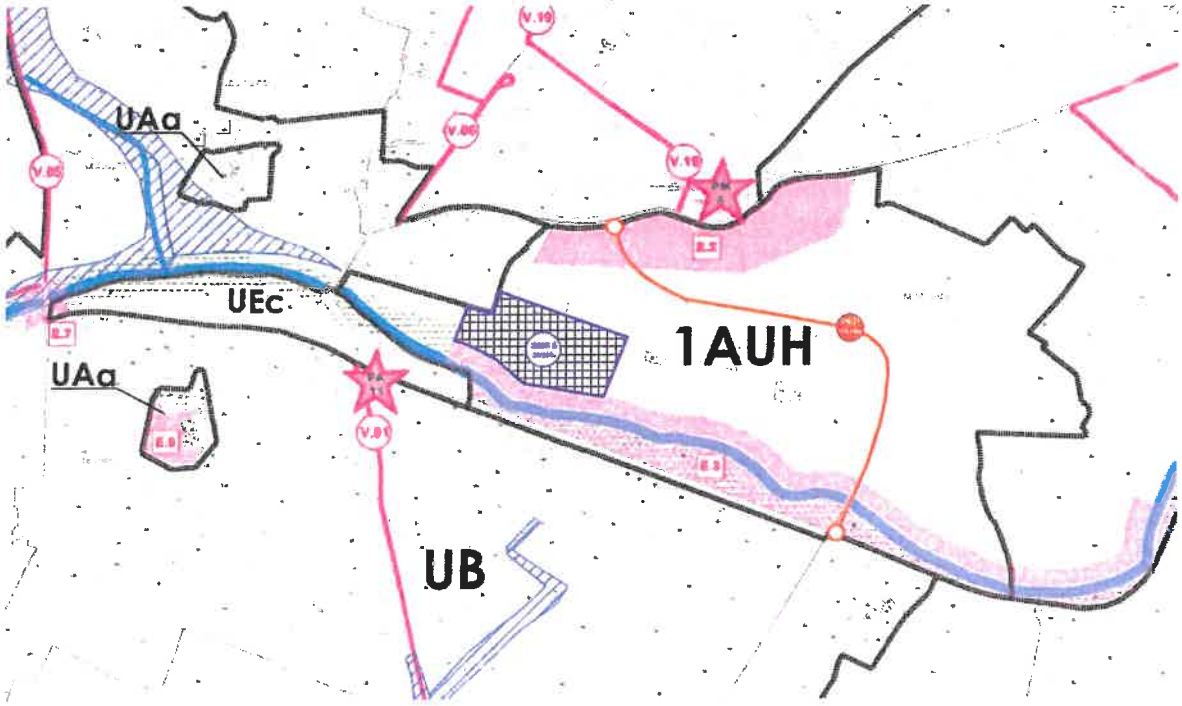
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, les cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée par une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ».

AU
44

ZONE 1AUH







La zone 1AUH délimite le projet d'aménagement du quartier de Notre Dame. Elle représente 10,3 hectares sur la commune de Roquefort-les-Pins. Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Caractéristiques du règlement :

La vocation du secteur sera destinée à l'habitat uniquement. L'article 1AUH-1 et 2 définissent les modalités d'aménagement de la zone :

« L'aménagement du quartier de Notre Dame doit se réaliser dans le cadre d'une Opération d'Aménagement d'Ensemble mettant en œuvre, intégralement ou successivement, l'ensemble des thématiques de l'OAP qui la définit, et notamment :

- Les principes de la densité urbaine,
- La mise en œuvre de la Trame Verte et Bleue urbaine,
- La réalisation des espaces publics et du programme paysager,
- Les grands principes de desserte routière et les circulations douces,
- Les objectifs de performance environnementale ».

Ils précisent également les objectifs en matière de promotion de la mixité sociale : toute opération de construction supérieure à 3 logements ou division foncière supérieure à 3 unités foncières doit prévoir de réaliser un pourcentage de logements locatifs sociaux.

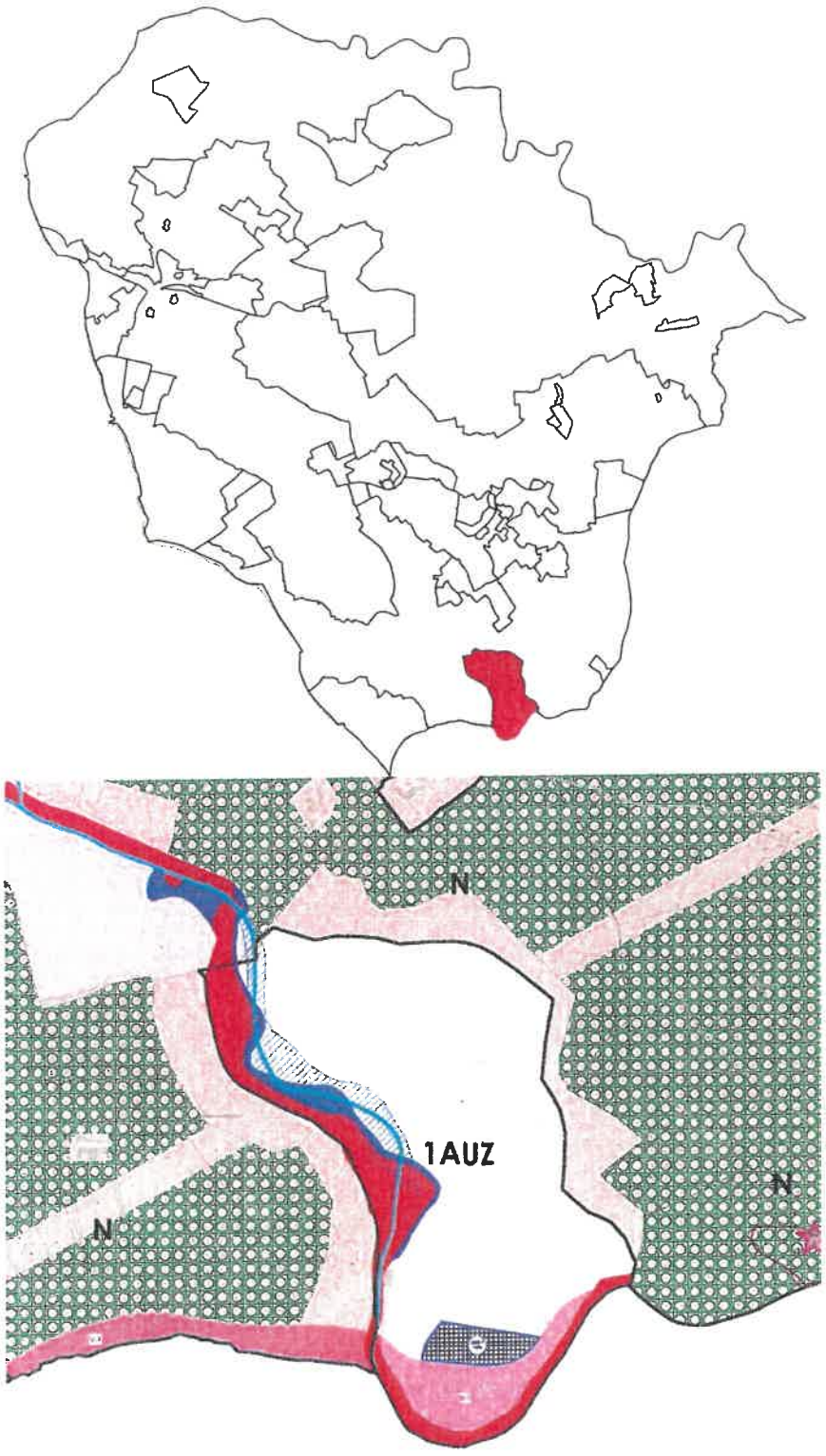
En matière de desserte de voirie et de réseaux techniques, les caractéristiques techniques des réseaux doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet envisagé, permettant d'assurer une bonne circulation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, de véhicules de collecte des ordures ménagères, mais également des réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement.

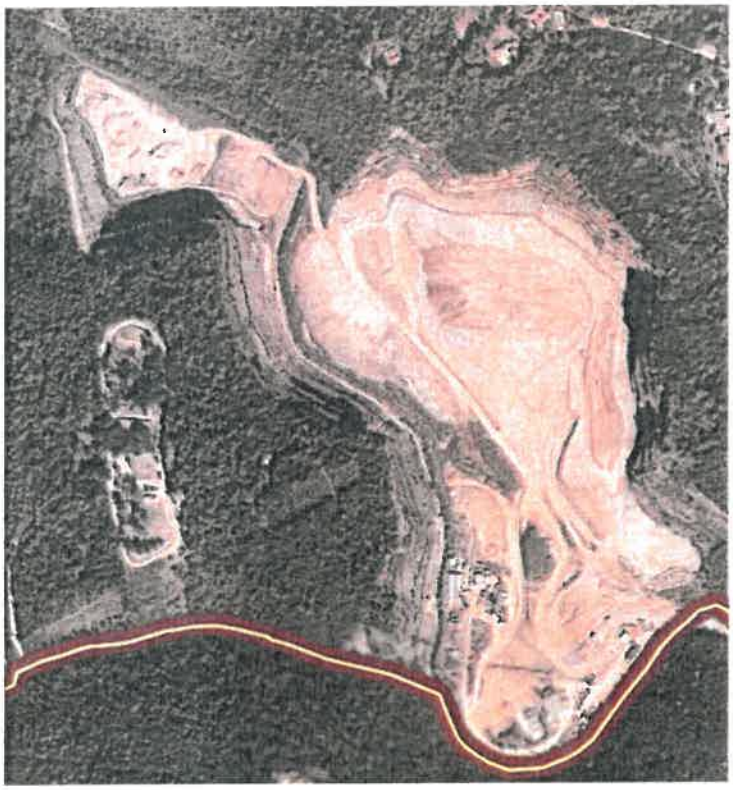
Condition d'accès aux infrastructures de voirie : « tout accès doit permettre la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée, compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».

Sur un plan urbanistique, les articles 1AUH 6, 7 et 10 prescrivent l'implantation, la hauteur et l'emprise au sol des constructions.

Les hauteurs sont peu élevées et les parcelles peu denses. L'objectif est de conserver le caractère traditionnel de ce secteur : « les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ».Celles-ci sont limitées à 6 mètres et2 niveau de construction (R+1).
L'implantation des bâtis doit être à l'alignement continu ou semi continu, afin de recréer une façade structurante similaire à celle du centre-ville.
La politique de stationnement, réglementée par l'article 1AUH 12, prévoit le stationnement des véhicules en dehors des voies, sur des emplacements prévus à cet effet, avec au minimum 4 places de stationnement par logements, 5 places pour les constructions à usage de bureau, 5 places pour les restaurants et 5 places pour les établissements artisanaux.
Afin de préserver le caractère naturel et paysager des zones 1AUH, 80% de la superficie de chaque unité foncière doit être maintenue sous la forme d'espaces verts, sans aucune emprise au sol de construction.
L'objectif de cette zone est donc de créer une centralité structurée, caractérisée par une mixité fonctionnelle et la préservation des espaces verts dominants sur le territoire actuel.

ZONE 1AUZ





Caractéristiques du règlement :

La vocation du secteur sera destinée à l'économie uniquement. L'article 1AUZ-1 et 2 définissent les modalités d'aménagement de la zone :

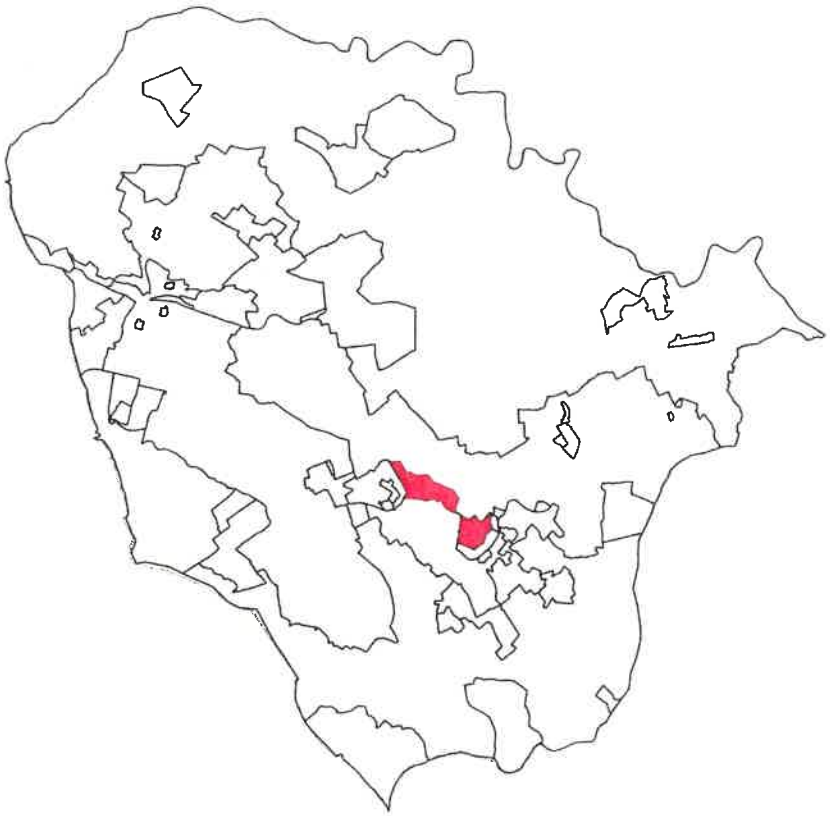
« L'aménagement de la future zone économique de la Roque doit se réaliser dans le cadre d'une Opération d'Aménagement d'Ensemble mettant en œuvre, intégralement ou successivement, l'ensemble des thématiques de l'OAP qui la définit, et notamment :

- Les principes de la densité urbaine,
- La mise en œuvre de la Trame Verte et Bleue urbaine,
- La réalisation des espaces publics et du programme paysager,
- Les grands principes de desserte routière et les circulations douces,
- Les objectifs de performance environnementale ».

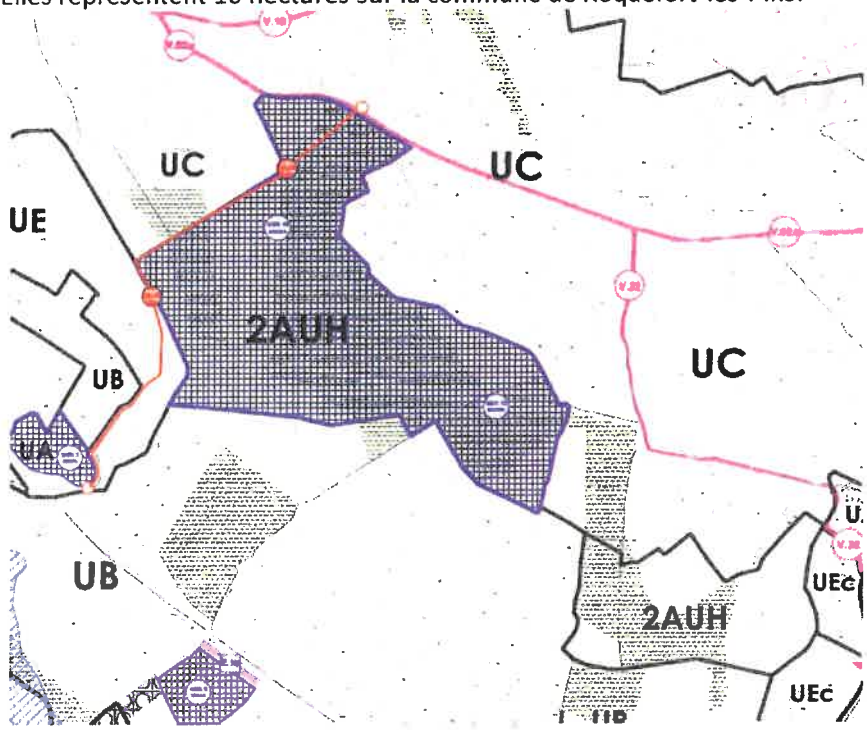
Dans cette zone, ne sont autorisées que les activités économiques et excluent l'activité du commerce.
La zone autorise également la zone d'air d'accueil des gens du voyage.
Ils précisent également la prise en compte des divers risques et des nuisances, notamment au niveau du risque incendie, de l'aléa géotechnique, du retrait de gonflement d'argile.
Les constructions à usage d'habitation devront être strictement liées aux fonctions de fonctionnement et de gardiennage des entreprises situées dans la zone économique.
En matière de desserte de voirie et de réseaux techniques, les caractéristiques techniques des réseaux doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet envisagé, permettant d'assurer une bonne circulation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, de véhicules de collecte des ordures ménagères, mais également des réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement.
Condition d'accès aux infrastructures de voirie : « tout accès doit permettre la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée, compte tenu,

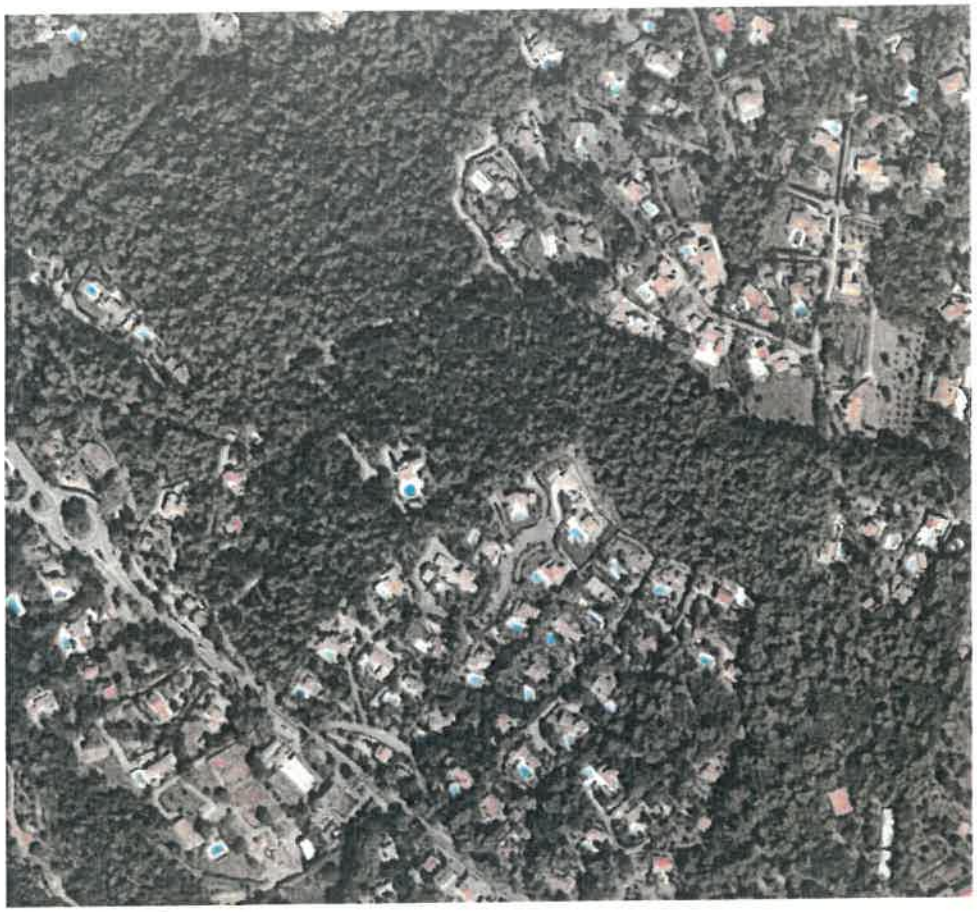
notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».
Sur un plan urbanistique, les articles 1AUZ 6, 7 et 10 prescrivent l'implantation, la hauteur et l'emprise au sol des constructions.
L'implantation des constructions doit respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
Les constructions, par leur situation, architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
« Les bâtiments doivent présenter une forte identité architecturale, en combinant les matériaux nobles de construction que sont le verre, le béton, l'acier, la pierre... En aucun cas, les nouveaux bâtiments ne pourront être réalisés sous forme d'un simple entrepôt métallique ».
L'objectif est de faire de l'ancienne carrière de la Roque une zone économique de qualité, attractive et innovante.
A ce titre, l'aménagement de la carrière de la Roque en zone économique nouvelle doit se réaliser en dépassant d'au moins 25% les critères de performance énergétique inscrits dans la Règlement Thermique 2012.
De plus, cet aménagement doit s'accompagner d'un réseau de télécommunication très haut débit assurant un débit numérique d'au moins 20MO/seconde.
La zone 1AUZ délimite le projet de la future zone économique de l'ancienne carrière de la Roque. Elle représente 23,7 hectares sur la commune de Roquefort-les-Pins.

ZONE 2AUH



Les zones 2AUH sont dites « zones à urbaniser » dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. Elles représentent 10 hectares sur la commune de Roquefort-les-Pins.





Caractéristiques du règlement :

La vocation du secteur sera destinée à l'habitat uniquement. L'article 2AUH-1 et 2 définissent les modalités d'aménagement de la zone : ne sont admises dans cette zone que les extensions des constructions existantes (dans la limite de 15% de la superficie de plancher existante), sans création de nouveau logement, ainsi que les occupations et utilisations du sol nécessaires aux ouvrages techniques publics.

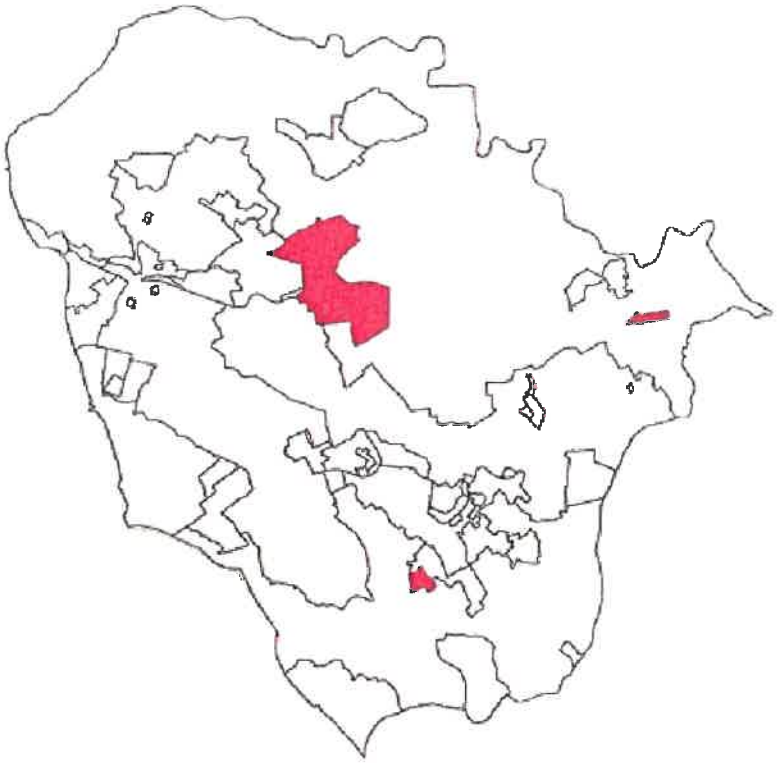
En matière de desserte de voirie et de réseaux techniques, les caractéristiques techniques des réseaux doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet envisagé, permettant d'assurer une bonne circulation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, de véhicules de collecte des ordures ménagères, mais également des réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement.

Sur un plan urbanistique, les articles 2AUH- 6, 7 et 10 prescrivent l'implantation, la hauteur et l'emprise au sol des constructions.

Les hauteurs sont peu élevées et les parcelles peu denses. L'objectif est de conserver le caractère traditionnel de ce secteur : « les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ».

La politique de stationnement réglementée par l'article 2AUH-12 prévoit le stationnement des véhicules en dehors des voies, sur des emplacements prévus à cet effet, avec au minimum 4 places de stationnement par logements et une place par tranche commencée de 40m².

V.4 - LES CHOIX EN MATIERE DE ZONE AGRICOLE



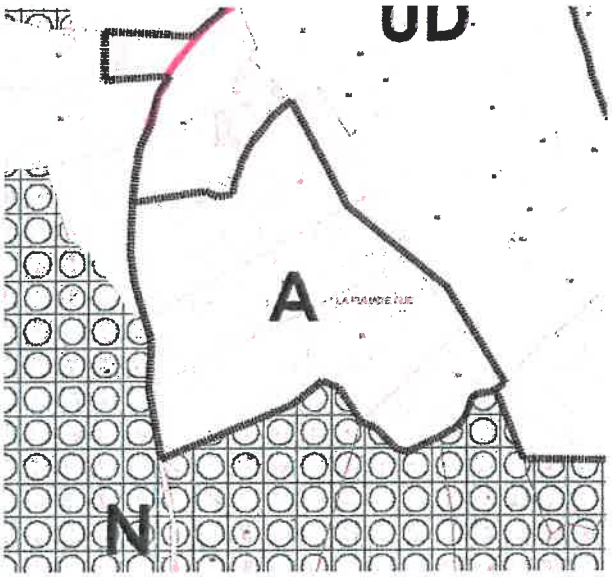
A
52 ha

Rappel de l'article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme :
« Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ».
Dans sa politique globale d'aménagement, la commune souhaite réaffirmer le statut des terres agricoles sur son territoire. Alors que le POS ne comportait pas de zone « NC », la définition de 62 hectares de zone « A » au document du zonage du PLU participe à la volonté de préservation des terres agricoles en tant qu'élément identitaire, patrimonial et paysager de la commune.
Caractéristiques du règlement :
Au sein des zones A, seuls les exploitants agricoles peuvent construire des bâtiments, et leur construction à usage d'habitation s'il en est démontré le besoin et le lien de nécessité avec l'exploitation.
En effet, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions et installations à usage agricole si elles sont liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

Dans l'ensemble des zones A, « l'aménagement, la rénovation et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation ainsi que les annexes et les piscines ne doivent pas porter atteinte au sine ni créer de voirie et d'accès nouveau ».
En matière de desserte de voirie et de réseaux techniques, les caractéristiques techniques des réseaux doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet envisagé, permettant d'assurer une bonne circulation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, de véhicules de collecte des ordures ménagères, mais également des réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement.
« Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine.
Sur un plan urbanistique, les articles A- 6, 7 et 10 prescrivent l'implantation, la hauteur et l'emprise au sol des constructions.
« Les bâtiments d'activités agricoles pourront être réalisés en bardage métallique. Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site, le blanc pur est interdit. »

Justifications du zonage :

- **Chemin de la Charlotte**



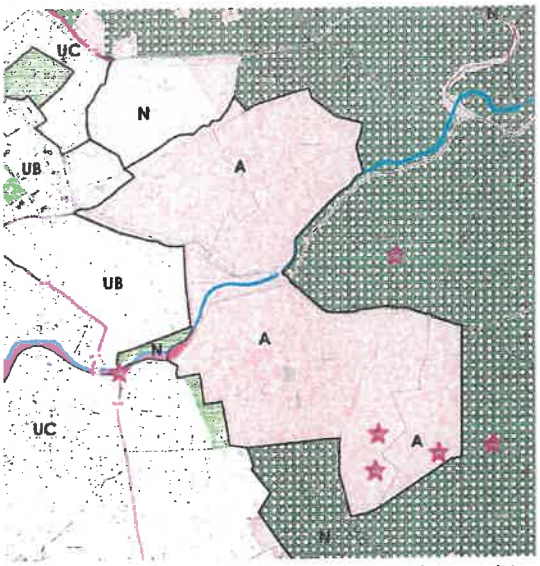


Ce secteur est localisé au sud du territoire communal, au nord de la carrière, et à l'est d'un ruisseau affluent du Vallon du Mardaric. Cette zone se trouve en bordure de zone résidentielle, et se compose principalement de friches parsemées d'arbres isolés.

Le passage en zone agricole permettra d'assurer son entretien et ainsi d'éviter tout phénomène de fermeture du paysage. Sa position rapprochée des habitations favorise les perceptions visuelles directes. Ce secteur joue le rôle de coupe-feu en cas d'incendie, assurant une sécurité pour les zones urbanisées.

Cette zone représente 2,6 hectares de la commune de Roquefort-les-Pins.

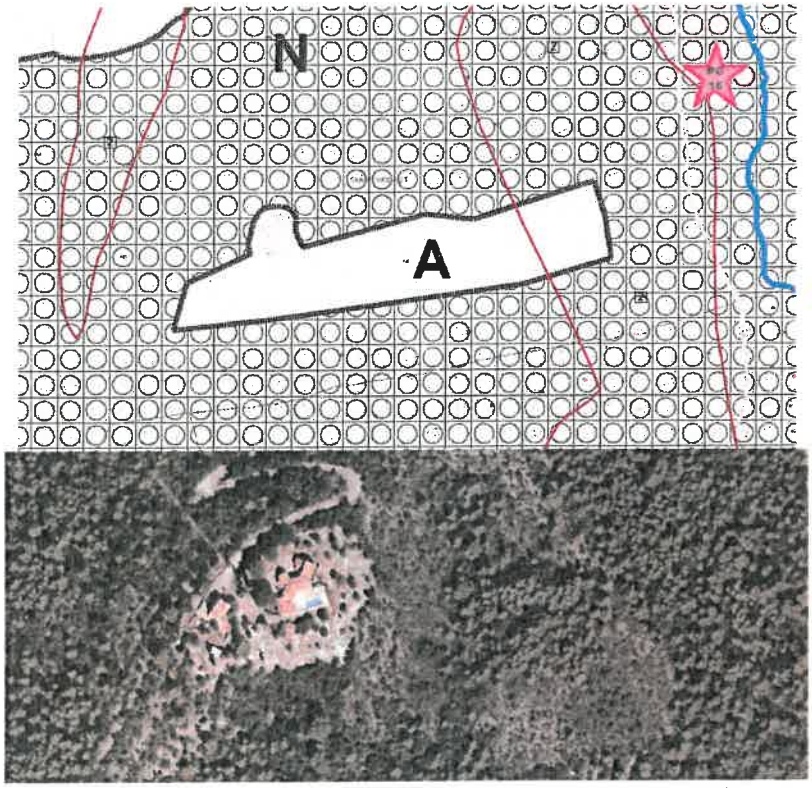
- **Le debram**





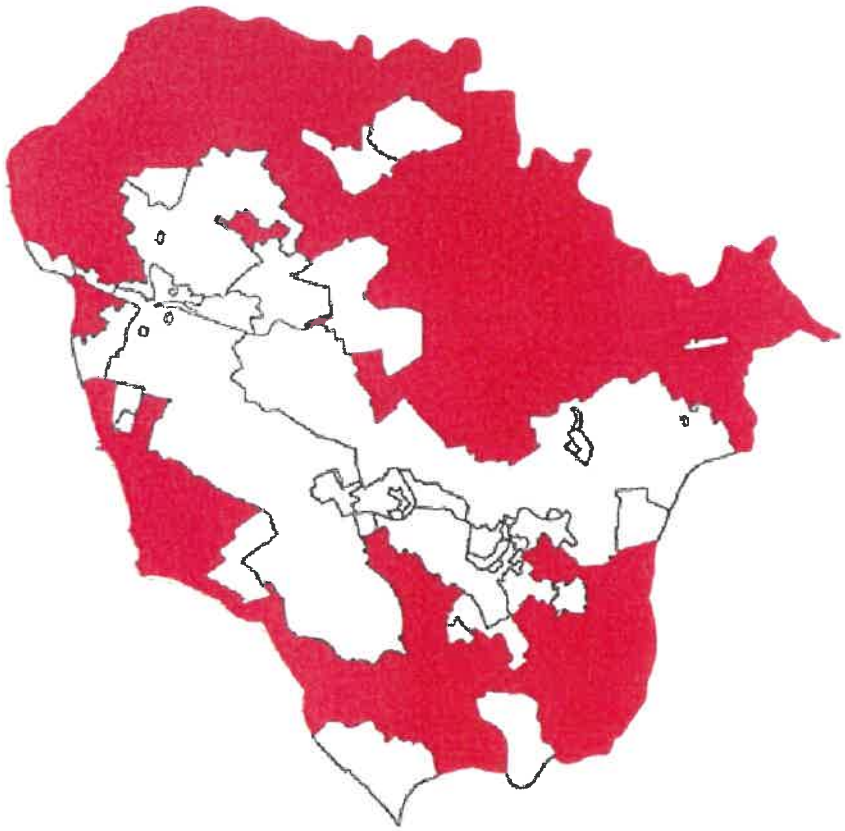
Cette zone se situe dans le centre géographique du territoire. Le secteur s'étend de part et d'autre de la Miagne et de la voie de circulation D7. Sa surface est principalement recouverte d'espaces boisées, parmi lesquelles on retrouve quelques habitations associées à des parcelles à destination agricole.
Le secteur agricole localisé au centre de la commune joue le rôle d'interface entre le tissu urbain (à l'ouest) et les espaces boisés (à l'est). Cette zone assure donc la transition paysagère entre les espaces naturels et les espaces artificialisés. De plus, sa situation de proximité avec de nombreuses habitations multiplie les zones depuis lesquelles il est possible d'établir une perception visuelle directe avec l'entité paysagère que représente la zone agricole. Il joue le rôle de coupe-feu en cas d'incendie, assurant une sécurité pour les zones urbanisées.
Cette zone représente 47,7 hectares de la commune de Roquefort-les-Pins.

- **Chemin du loup**



Ce secteur se trouve à l'est de la commune, sur le haut d'une colline, au sud de la carrière de la roue Pont de Pierre. Le secteur inclue une villa et un espace semi-ouvert en contrebas de cette-dernière.
Sa position collinaire implique une visibilité accrue et une perception plus importante. Les infrastructures perchées en haut du relief marquent une rupture dans le paysage en contrastant avec la végétation naturelle des alentours
Cette zone représente 2 hectares de la commune de Roquefort-les-Pins.

V.5 - LES CHOIX EN MATIERE DE ZONE NATURELLE



Rappel de l'article R. 123-8 du Code l'Urbanisme :
« Les zones naturelles et forestières sont dites « zone N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. »
Des constructions peuvent être autorisées dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ».
Sur la commune, les 1 220 hectares zones N sont classés en plusieurs secteurs définis en fonction de la situation de la qualité environnementale des espaces concernés.
Les zones naturelles regroupent les secteurs :

- Non urbanisés du territoire devant être protégés en raison de leur valeur écologique, culturelle, patrimoniale, ou de la présence d'un risque ou d'une contrainte ;
- Urbanisés en discontinuité de l'agglomération existante (groupe d'habitation entouré de vastes étendues naturelles, forestières ou agricoles).

Les zones N sont divisées en plusieurs secteurs qui comprennent 3 sites de taille et de capacité d'accueil limitée :

- Nx correspondant à la carrière du Pont de Pierre ;

N
1 233ha

Caractéristiques du règlement :

Dans l'ensemble de la zone N et les sous-secteurs ne sont admises que les occupations du sol nécessaires au fonctionnement des services publics et celles liées à la mise en sécurité du territoire communal (ouvrages de protection face au risque incendie et inondation notamment).

L'aménagement, la rénovation et l'extension des constructions à usage d'habitation doit être mesurée, sous réserve de ne pas porter atteinte au site ni créer de voirie d'accès nouveau.

Dans la seule zone N, à l'exception de tous les sous-secteurs, ne sont admises sous conditions que les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone.

Le règlement prend en compte les divers risques et nuisances :

- Dans les zones d'indice 1 dites inconstructibles : aucune occupation et utilisation du sol autre qu'un ouvrage de mise en sécurité ;
- Dans les zones d'indice 2 dites d'aléa moyen : les occupations et utilisations du sol autorisées dans cette zone sous réserve d'une étude géotechnique préalable.

En matière de desserte de voirie et de réseaux techniques, les caractéristiques techniques des réseaux doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet envisagé, permettant d'assurer une bonne circulation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, de véhicules de collecte des ordures ménagères, mais également des réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement.

Le Plan de Prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt annexé au PLU peut imposer par sa règlementation des conditions de desserte et d'accès majorées selon les secteurs concernés.

« Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine.

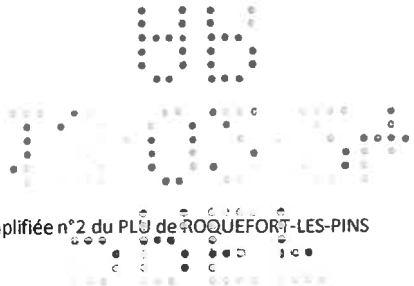
Sur un plan urbanistique, les articles N- 6, 7 et 10 prescrivent l'implantation, la hauteur et l'emprise au sol des constructions qui doivent respecter le caractère naturel de la zone et l'identité et les paysages du secteur.

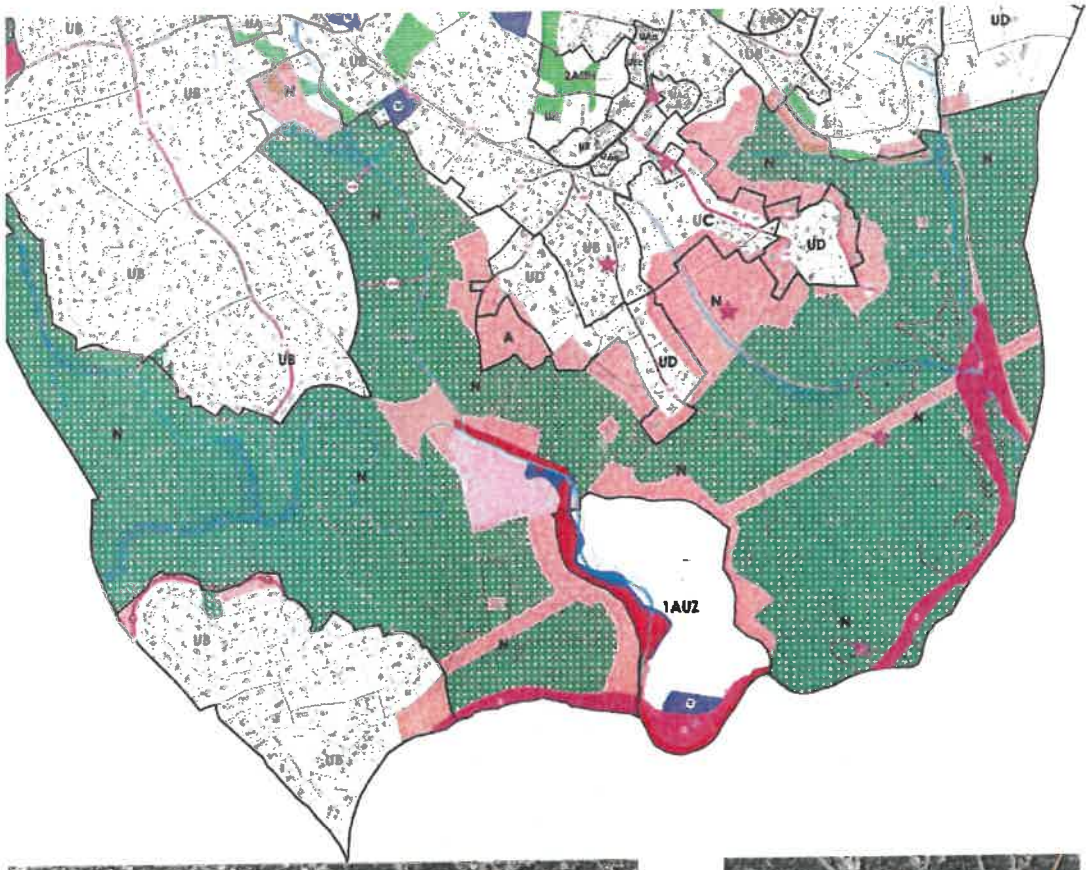
« Les bâtiments d'activités agricoles pourront être réalisés en bardage métallique. Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site, le blanc pur est interdit. »

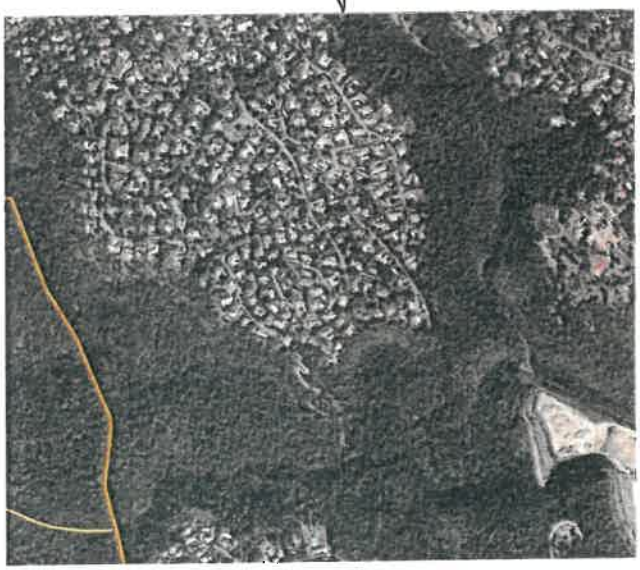
La politique de stationnement, réglementée par l'article N 12, prévoit le stationnement des véhicules en dehors des voies, sur des emplacements prévus à cet effet, avec au minimum 4 places de stationnement par logements et une place par tranche commencée de 40m².

Justifications du zonage :

- **La peguière**







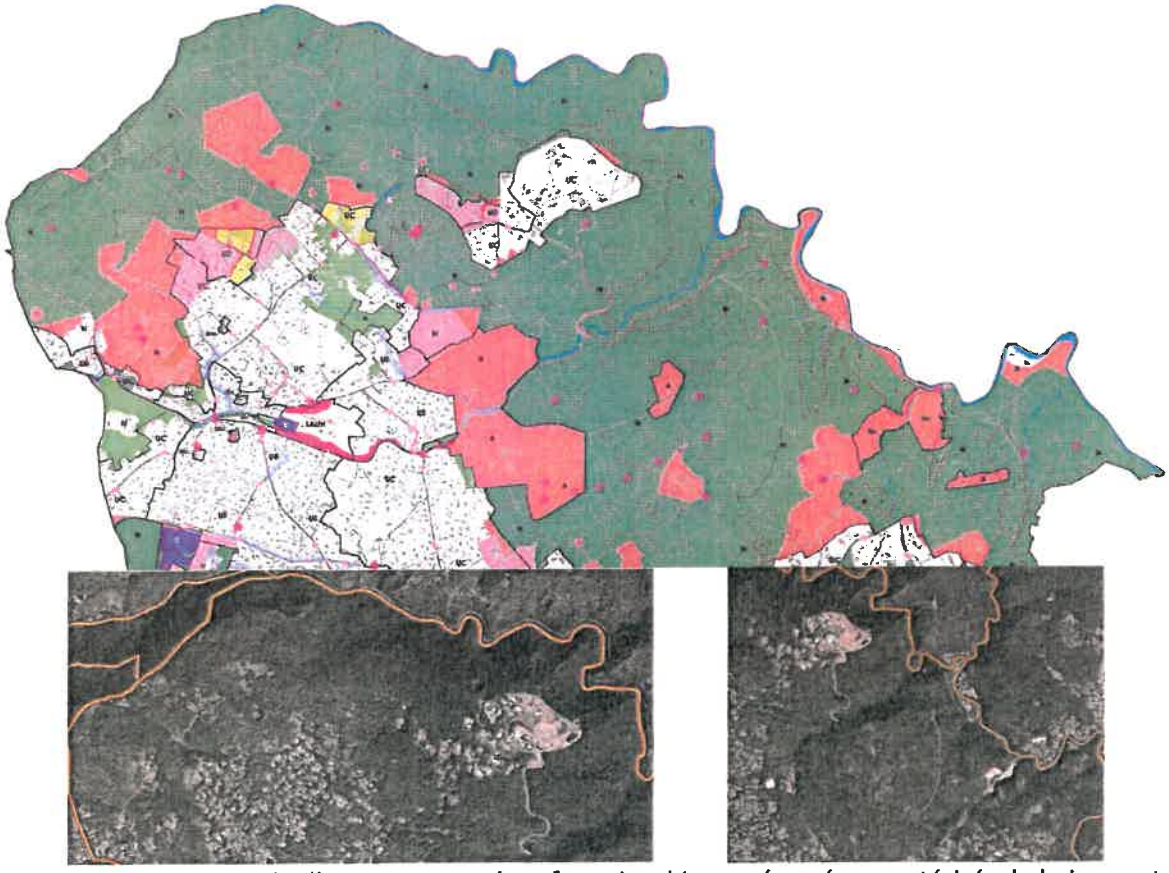


Cette zone est constituée d'espaces naturels et forestiers caractérisés de boisements d'un seul tenant. Cette forêt suit le cours d'eau du vallon de Mardaric et constitue un réservoir de biodiversité à restaurer sous le SRCE.

L'enjeu de ce territoire aujourd'hui bien préservé est de le sauvegarder face à une attractivité du territoire et une urbanisation croissante caractéristique du développement de Roquefort-les-Pins.

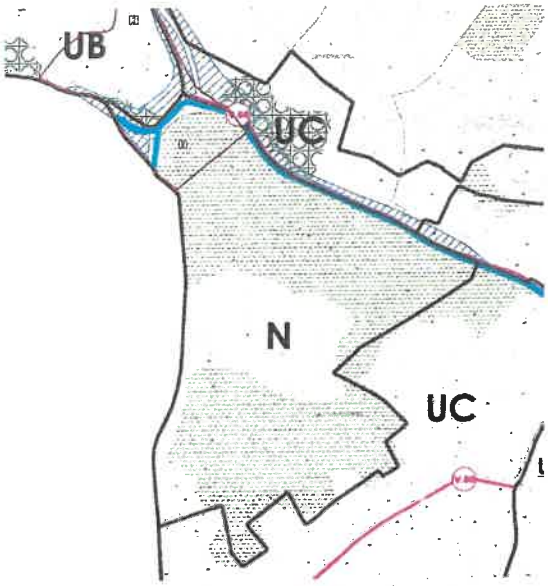
Cette zone représente 281 hectares de la commune de Roquefort-les-Pins.

- **Bois de l'Ubac**



Cette zone est constituée d'espaces naturels et forestiers biens préservés, caractérisés de boisements d'un seul tenant en interaction avec les gorges du loup.
Elle constitue une zone de biodiversité remarquable à conserver, notamment afin de sauvegarder les vues et les lignes d'horizon boisées qui font la qualité paysagère et l'identité de Roquefort-les-Pins.
Cette zone représente 826 hectares de la commune de Roquefort-les-Pins.

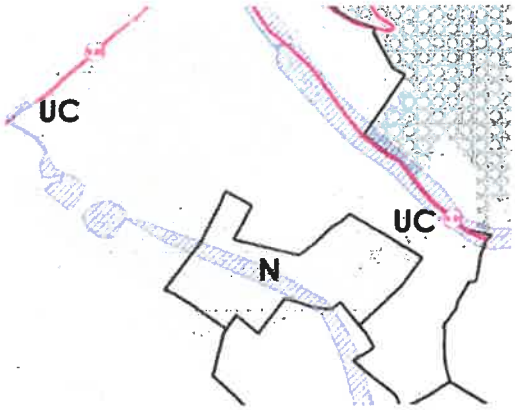
- **Le serre d'ambuc**

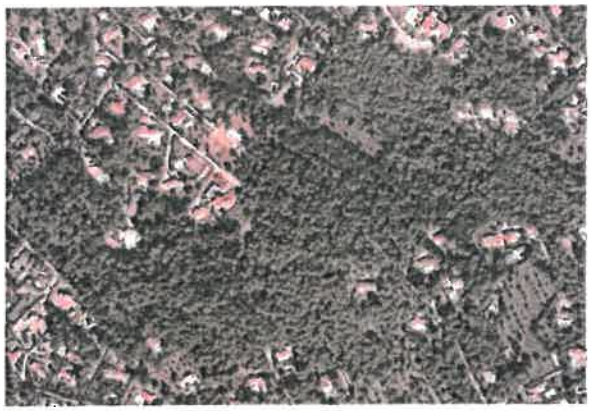




Ce secteur est caractérisé par un boisement continu qui permet de préserver les continuités nord-sud entre les deux grands réservoirs de biodiversité.
Cet espace naturel est soumis à des enjeux conséquents : situé à proximité de zones urbaines, il est soumis à une forte pression de l'urbanisation croissante et au phénomène de mitage qui constitue la morphologie principale de la commune..
Il joue en effet le rôle de coupure naturelle avec la commune du Rouret et limite les linéaires continus d'urbanisation.
Cette zone représente 10 hectares de la comme de Roquefort-les-Pins.

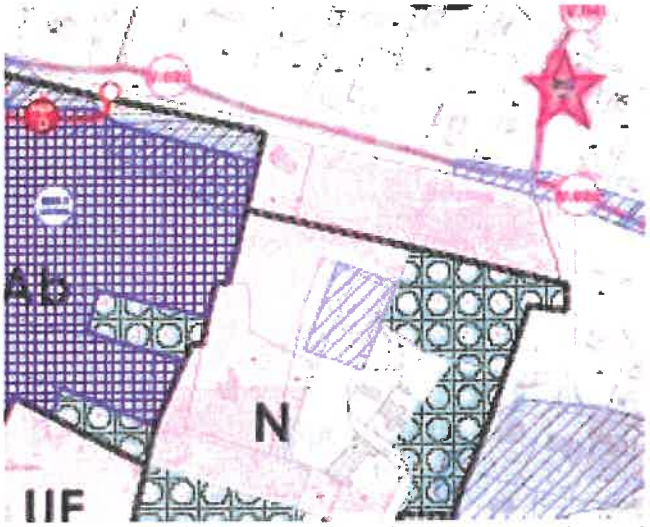
- **Le puits**





Ce secteur est classé en zone N en raison de la qualité paysagère qu'il représente et du maintien des vues et des horizons paysagers caractéristiques de l'identité de Roquefort-les-Pins.
Cette zone représente 6,7 hectares de la comme de Roquefort-les-Pins.

- **Les Hauts de Roquefort :**

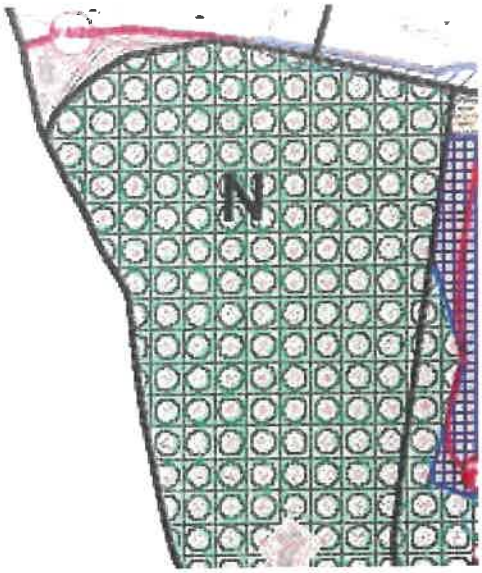


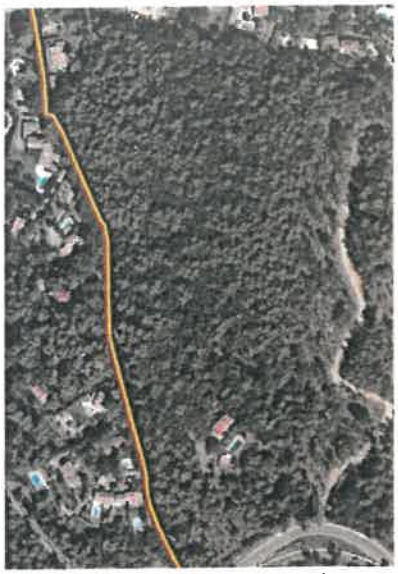


Ce secteur est caractérisé par un boisement continu qui permet de préserver les continuités nord-sud entre les deux grands réservoirs de biodiversité.
Cet espace naturel est soumis à des enjeux conséquents : situé à proximité de zones urbaines, il est soumis à une forte pression de l'urbanisation croissante et au phénomène de mitage qui constitue la morphologie principale de la commune.

Cette zone représente 4,5 hectares de la comme de Roquefort-les-Pins.

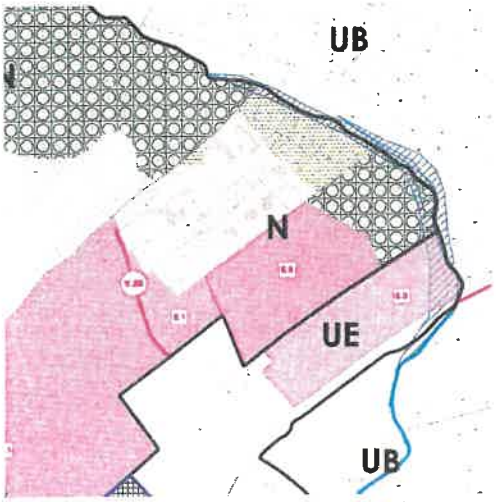
- **Chemin des martels :**





Ce secteur est caractérisé par un boisement continu qui permet de préserver les continuités nord-sud entre les deux grands réservoirs de biodiversité.
Cet espace naturel est soumis à des enjeux conséquents : situé à proximité de zones urbaines, il est soumis à une forte pression de l'urbanisation croissante et au phénomène de mitage qui constitue la morphologie principale de la commune..
Il joue en effet le rôle de coupure naturelle avec la commune du Rouret et limite les linéaires continus d'urbanisation.
Il assure également une continuité avec le parc du Sinodon. Cet espace naturel assure une qualité de vie porteuse de l'identité de Roquefort-les-Pins.
Cette zone représente 8 hectares de la comme de Roquefort-les-Pins.

- **Chemin du Peissaut**

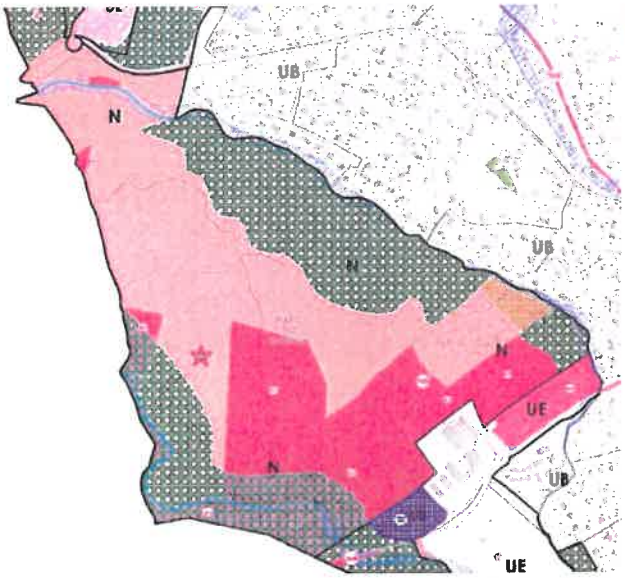




Cette zone est caractérisée par un boisement d'un seul tenant et constitue une continuité avec le parc du Sinodon. Elle n'est cependant pas concernée par les aménagements qui caractérisent la zone Npsi du Sinodon.
Cette zone représente 4,5 hectares de la comme de Roquefort-les-Pins.

ZONE N

- **Le parc du Sinodon**



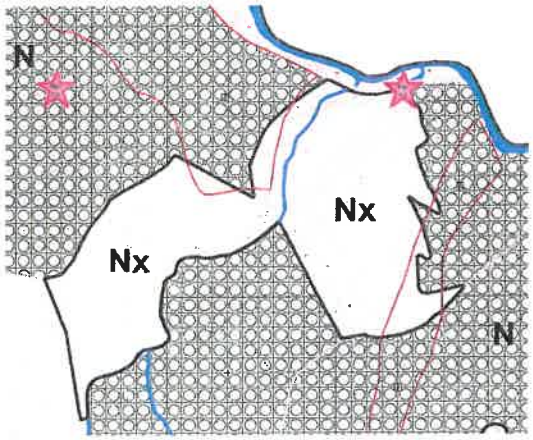


Cette zone représente 63 hectares de la comme de Roquefort-les-Pins est le Parc départemental de Sinodon.

ZONE Ncx

Dans le seul sous-secteur de la zone Ncx, ne sont admises que les occupations et utilisation du sol liées à l'extension et à l'exploitation de la carrière du Pont de Pierre, incluant le volume de 550m² de Surface de Plancher à réaliser (projet de hangar technique).

- **Carrière du pont de pierre**





C'est un secteur majoritairement boisé, situé à proximité d'un cours d'eau. Ce site est une composante structurante d'un réservoir de biodiversité. Il est également caractérisé par des aménagements liés à l'activité de la carrière.

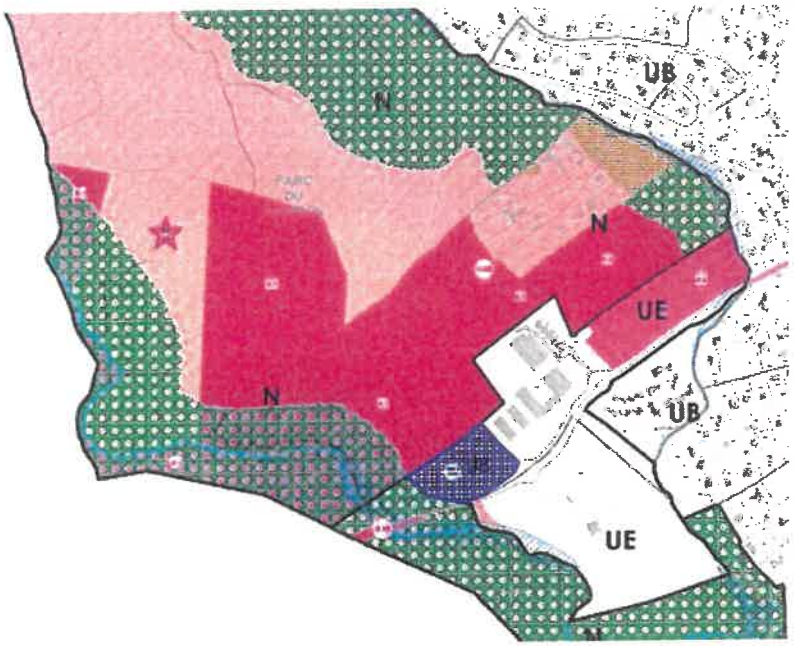
Cette zone représente 10 hectares de la comme de Roquefort-les-Pins.

Conformément à l'article R151-11, le plan de zonage fait apparaitre ce secteur protégé en raison de la richesse de son sous-sol, dans lequel les occupations et installation nécessaire à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

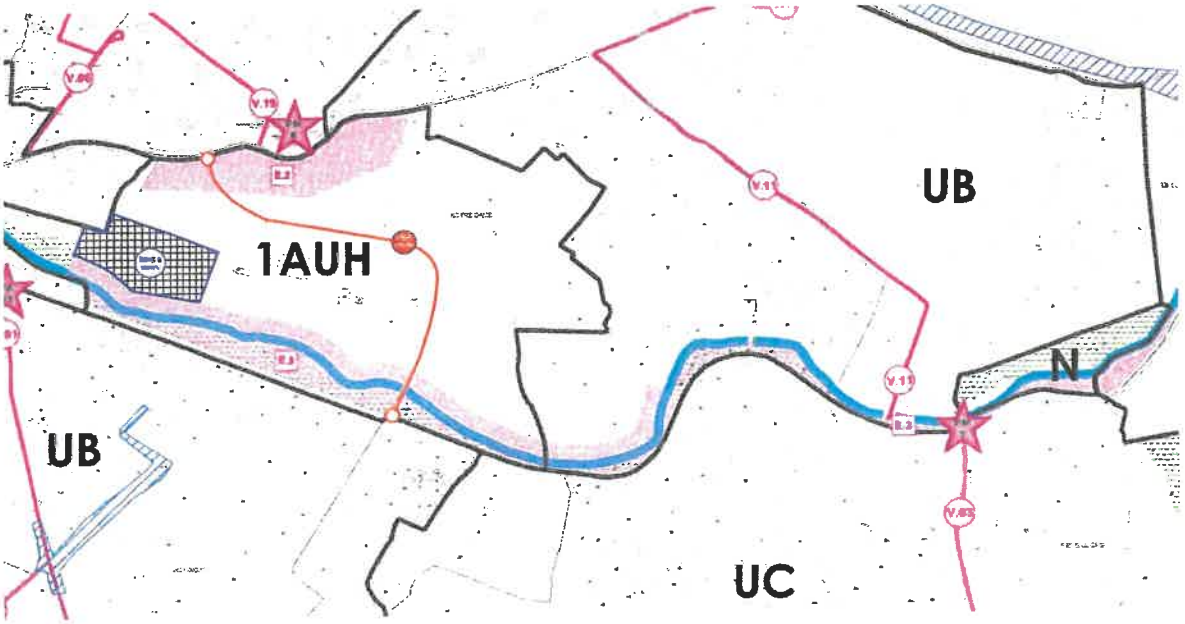
V.6 - LES CHOIX EN MATIERE D'EMPLACEMENTS RESERVES

Afin de répondre aux enjeux de développement de la commune et de renforcement des équipements déjà présents, le règlement d'urbanisme du PLU réserve 10 emplacements réservés pour la réalisation de différents équipements :

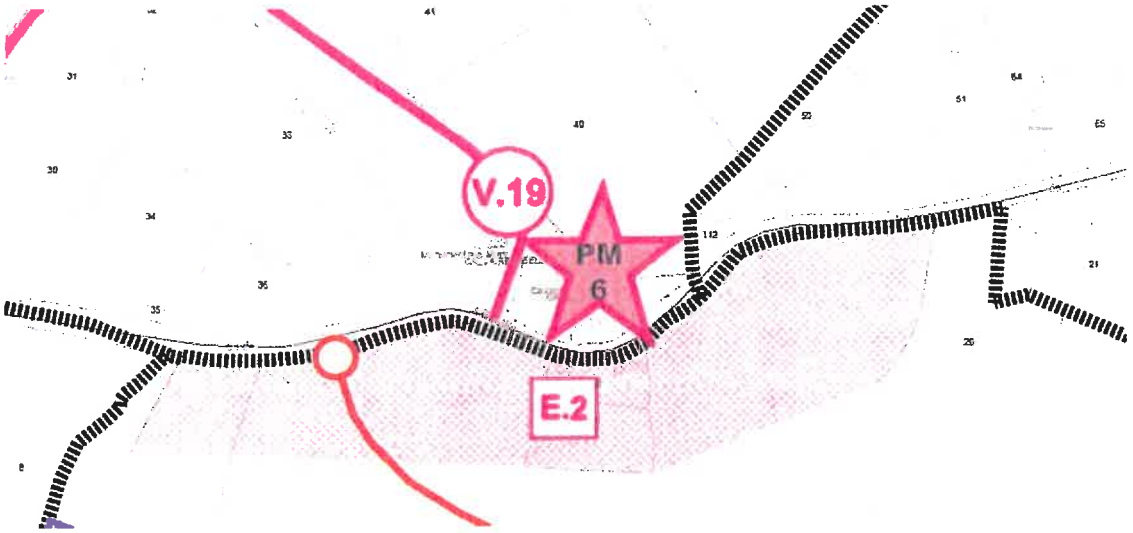
- **E1** : un emplacement réservé destiné à la réalisation du Parc Départemental du Sinodon, d'une superficie de 640 500m² ;



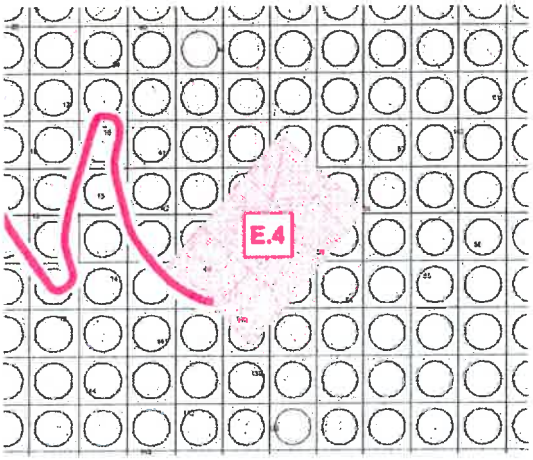
- **E2** : un parc communal d'une superficie de 18 000m² est prévu dans le secteur de Notre Dame, le long de la Miaine et fait office d'un emplacement réservé aux équipements ;



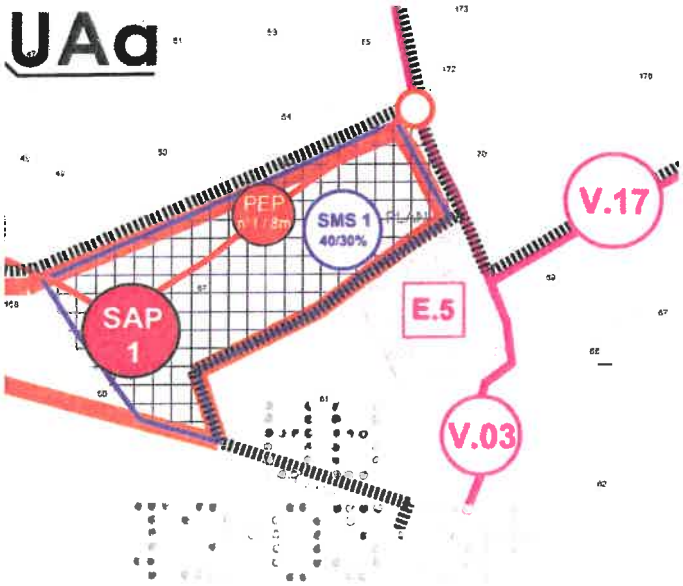
- **E3** : un espace public et de protection de l'église sont également prévus dans le secteur de Notre dame, et font l'office d'un emplacement réservé aux équipements ;



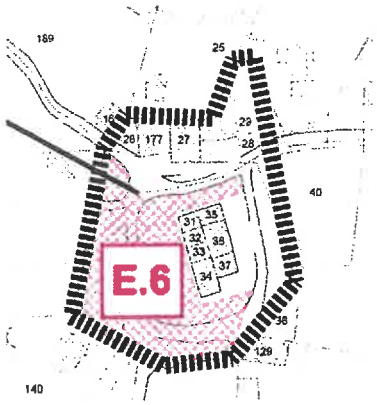
- **E4** : accès et extension au réservoir du Romanil et sa voie d'accès à 4 mètres ;



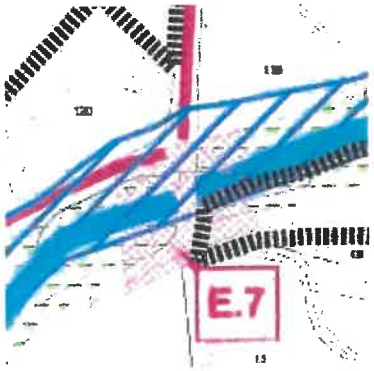
- **E5** : un emplacement réservé aux équipements publics sur le secteur du Plan, d'une superficie de 1 800m² afin de renforcer le rôle de centralité du cœur de la commune de Roquefort-les-Pins et de développer une mixité fonctionnelle ;



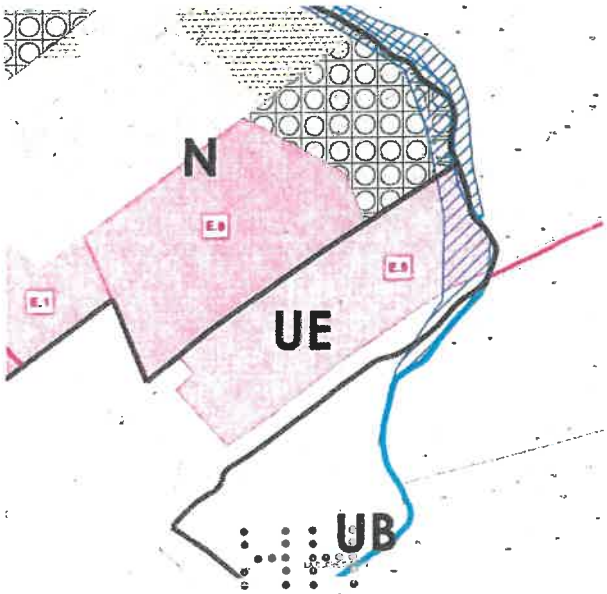
- **E6** : un emplacement réservé destiné à l'aménagement d'une placette, d'une superficie de 1 380m² ;



- **E7** : un emplacement réservé destiné à l'élargissement du Pont de Puits ;



- **E9** : un emplacement réservé destiné à la création d'équipements sportifs au sud du parc, sur une superficie de 44 500m² ;



- **E10** : création d'une aire de stationnement de 710m² ;

Liste des Emplacements réservés pour élargissement de voirie			
D1	Réservation pour la future voie Départementale dite RD604 entre Roquefort et Valbonne	110 500 m²	Département des Alpes Maritimes

Liste des Emplacements réservés pour élargissement de voirie			
N° opération	Destination	Emprise (m)	Bénéficiaire
V.01	Elargissement de la route de Notre Dame	10 mètres	Commune
V.02a	Elargissement du chemin du Camouyer	8 mètres	Commune
V.02b	Elargissement du chemin des Pignatons	8 mètres	Commune
V.02c	Elargissement du chemin des Martels	8 mètres	Commune
V.03	Elargissement du chemin de Peire Luche	8 mètres	Commune
V.04	Elargissement du chemin de Beaume Granet	6 mètres	Commune
V.05	Elargissement du chemin du Puits	6 mètres	Commune
V.06	Création, élargissement et bouclage entre le chemin du Père Goiran et le boulevard Gentilhomme	6 mètres	Commune
V.07	Elargissement du chemin des Guerchs	6 mètres	Commune
V.08	Elargissement du chemin de la Miaine	6 mètres	Commune
V.09	Elargissement de la route du Rouret	10 mètres	Commune
V.10	Elargissement du chemin du Romanil jusqu'au chemin de Vignefranquet	6 mètres	Commune
V.11	Elargissement du chemin de la Carpenée et du chemin de la Garrigue jusqu'à la route de la Colle	6 mètres	Commune
V.12	Elargissement de l'avenue des Courmettes	6 mètres	Commune
V.13	Elargissement du chemin du Plan	6 mètres	Commune
V.14	Elargissement du chemin de la Basse Ferme et des 3 Feuillets	8 mètres	Commune
V.15	Elargissement de la route de Valbonne	10 mètres	Commune
V.16	Elargissement de la Route Départementale pour le franchissement du vallon du Curnier	10 mètres	Département des Alpes Maritimes
V.17	Création d'une voie d'accès dans le secteur des Plans	5 mètres	Commune
V.18	Elargissement des chemin des Bertrands, du Debram et de Combre Nicette	6 mètres	Commune
V 19	Elargissement de la voie de desserte des Fabrons	6 mètres	Commune
V.20	Elargissement du chemin des Claps	6 mètres	Commune
V.21	Elargissement des chemins de la Fumade et de la Charlotte	6 mètres	Commune
V.22a	Elargissement du chemin des Mouis, traverse du vieux four et de la descente de l'aire de boulle	6 mètres	Commune
V.22b	Elargissement de la voie des Terres Blanches	6 mètres	Commune
V.23	Elargissement de la descente de l'Aire de Boule et du chemin du Trastour	6 mètres	Commune
V.24	Elargissement du chemin des Terres Blanches et des Tourres	6 mètres	Commune
V25	Elargissement du chemin du Peissaut	6 mètres	Commune
V26	Elargissement de la route de Valbonne	8 mètres	Commune

V27	Elargissement du Chemin de Gorgue	6 mètres	Commune
V28	Elargissement du chemin du Clos	6 mètres	Commune
V29a	Elargissement du chemin du Touar	6 mètres	Commune
V29b	Elargissement du Touar	6 mètres	Commune
V30	Elargissement de la voie de desserte du Touar	6 mètres	Commune
V31	Elargissement du chemin des Courraouts	6 mètres	Commune
V32	Elargissement du chemin du Plateau Fleury	6 mètres	Commune
V33	Elargissement de la voie de desserte des Laous	6 mètres	Commune

Liste des Emplacements réservés équipements publics

Numéro	Intitulé	Superficie en m²	Bénéficiaire
E1	Réalisation du Parc Départemental du Sinodon	640 500 m²	Département des Alpes Maritimes
E2	Réalisation du Parc communal de la Miagne	18 000 m²	Commune de Roquefort-les Pins
E3	Espace public et parking paysager de Notre Dame	9 500 m²	Commune de Roquefort-les Pins
E4	Accès et extension au réservoir du Romanil et sa voie d'accès à 4 mètres	5500 m²	Commune de Roquefort-les Pins
E5	Création d'un équipement Public aux Plans	1 800 m²	Commune de Roquefort-les Pins
E6	Aménagement d'une placette à l'impasse du château	1 380 m²	Commune de Roquefort-les Pins
E7	Elargissement du pont de Notre Dame	1100 m²	Commune de Roquefort-les Pins
E8	Supprimé après enquête publique		
E 9	Création d'équipements sportifs	44 500 m²	Commune de Roquefort-les Pins
E 10	Création d'une aire de stationnement	710 m²	Commune de Roquefort-les Pins

V.7 - BILAN DES EVOLUTIONS POS/PLU

POS - Roquefort-les-Pins		
Zone	*Surface (ha)*	*% Commune*
U	315,14	14,58%
NB	519,25	24,02%
Zones constructibles	**834**	**38,59%**
NA	159,77	7,39%
Zones constructibles à terme	**160**	**7,39%**
NC	0	0,00%
Zones agricoles	**0**	**0,00%**
ND	1168	54,02%
Zones naturelles	**1168**	**54,02%**
Total POS	**2162**	**100,00%**

PLU - Roquefort-les-Pins		
Zone	*Surface (ha)*	*% Commune*
UA	9,38	0,43%
UAa	6,03	0,28%
UAb	4,77	0,22%
UB	352,87	16,32%
UC	382,03	17,67%
UD	49,09	2,27%
UE	26,29	1,22%
UEc	2,1	0,10%
Zones constructibles	**833**	**38,55%**
1AUh	10,27	0,48%
1AUz	23,72	1,10%
2AUh	9,93	0,59%
Zones constructibles à terme	**44**	**2,03%**
A	52,24	2,42%
Zones agricoles	**52**	**2,42%**
N	1222,79	56,57%
Ngv	0	0,00%
Npsi	0	0,00%
Nx	10,22	0,47%
Zones naturelles	**1233**	**57,04%**
Total PLU	**2162**	**100,04%**

VI - EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE ŒUVRE DU PLU

L'article R104-8 du Code de l'Urbanisme prévoit que les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

« 1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement;

2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000;

3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement. »

Le PLU de Roquefort les pins est concerné par le 2ème point qui devra définir la nécessité réaliser une évaluation environnementale.

VI.1 - LES INCIDENCES SUR LA RESSOURCE EN EAU ET MESURES

VI.1.1 - LES BESOINS EN EAU

La commune de Roquefort-les-Pins s'alimente dans les nappes par l'intermédiaire de trois zones de captages et possèdent plusieurs réservoirs sur son territoire (pour un volume de 2310m^3 au total). Les ressources en eau sont abondantes même si des périodes de sécheresses successives peuvent confronter la commune à des difficultés d'approvisionnement.
La commune dispose d'un ouvrage de prélèvement sur la commune au niveau de la source des noyers. Le volume annuel prélevé est de 145,3 milliers de m^3. Ce captage est concerné par des périmètres de protection.
L'estimation de l'augmentation des ressources en eau au regard des scénarios démographiques établis dans le PADD induisent une augmentation des consommations d'eau potable entre 250 000 et 400 000 m^3 par an. Cette augmentation démographique entraine nécessairement une augmentation de la pression exercée sur les réserves de ressources naturelles.
A noter que la commune est soumise à un risque important de feu de forêt, pour sa protection la commune doit s'assurer du potentiel de ses réserves en eau.

Mesures de réduction :
Pour limiter les prélèvements dans la nappe le règlement rappel de l'obligation de raccordement au réseau d'eau potable (excepté en zone A et N).
Les actions en faveur des économies d'eau peuvent limitées l'augmentation des besoins en eau.

VI.1.2 - LES BESOINS DE TRAITEMENT DES EAUX USEES

L'accueil de populations et d'activités nouvelles a pour incidence d'augmenter le volume des effluents d'eaux usées à traiter (de 679 à 1 098Equivalent habitants supplémentaires).
L'assainissement de la commune est principalement de l'assainissement non collectif. Les tronçons d'assainissement collectif étant présents le long de la D 2085. Les nouvelles urbanisations sur ce secteur seront raccordées à la STEP des Bouillides. Cette STEP de 5000 équivalent habitant est en capacités de traiter des effluents supplémentaires.
Les nouvelles zones à urbaniser sont principalement situés le long de la D2085 (zones 2 AUH). La zone 1 AUH est néanmoins située en zone d'assainissement non collectif.
Mesures de réduction :
Dans les zones comportant un réseau d'assainissement collectif, le règlement du PLU indique que tout appareil comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement.
Dans les zones ne disposant pas d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement individuel sont admis s'ils sont en règle avec la réglementation sanitaire en vigueur. La commune de Roquefort dispose d'un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) qui a en charge le contrôle de tous les systèmes d'assainissement effectuant la collecte, le prétraitement, le traitement, l'épuration, l'infiltration ou le rejet des eaux usées domestiques des habitations non raccordées au réseau d'assainissement collectif.

VI.1.3 - LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les augmentations prévues, même limitées, de la population et des constructions auront une incidence sur l'imperméabilisation de nouvelles parcelles. Ce phénomène aura une double conséquence.

- augmenter le risque de pollution par le lessivage des sols ;
- augmenter les dysfonctionnements hydrauliques (débordements, inondations...).

Mesures de réduction :

Le règlement du PLU impose des mesures aux zones urbaines (« U ») et aux zones à urbaniser (« UA ») pour la limitation du ruissellement pluviale dans ces dispositions générales. On retrouve notamment la maitrise de l'imperméabilisation, et l'obligation, pour les nouvelles infrastructures, de créer les infrastructures nécessaires à la collecte et à l'évacuation des eaux pluviales, conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

Ainsi les surfaces imperméabilisées sont limitées dans les projets d'aménagement. De plus, tout projet doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales. Les conditions imposées pour les surfaces imperméabilisées supérieur à 30 m² il est exigé un ouvrage de rétention de 80 l / m² de surfaces imperméabilisées sans exutoire et de 30 l/m² de surfaces imperméabilisées avec exutoire.

Cette obligation n'est cependant pas imposée sur les terrains publics si les rejets peuvent se réaliser dans un exutoire.

Enfin, dans les zones UC/UB/UD et 1 AUH un coefficient de 80 % d'espace vert de l'unité foncière a été fixé.

Le PLU a une incidence qui sera modérée au vue des mesures appliquées pour les besoins et ressources en eau

VI.2 - LES INCIDENCES SUR LES POLLUTIONS ET NUISANCES ET RISQUES ET MESURES

VI.2.1 - LA POLLUTION ATMOSPHERIQUE DUE AUX TRANSPORTS

La commune de Roquefort-les-Pins met, à disposition de ses habitants, de nombreuses aires de stationnement, notamment le long de la voie de circulation D2085. Un nombre important de stationnement a pour effet potentiel de faciliter et donc d'augmenter les déplacements motorisés.
De plus pour les constructions à usage d'habitation le ratio minimum de stationnement est d'une place par tranche de 40 m² de surface de plancher avec au minimum 3 places en zone UA et 4 en zone UB/UC et UD. Cette obligation de stationnement ne s'établit pas en faveur de la réduction de l'utilisation de la voiture au contraire l'augmentation de l'offre de stationnement tend à augmenter les flux de véhicules et la pollution associée.

Mesures

En cohérence avec le projet de centraliser le cœur de ville, le PADD tend à intégrer des modes de déplacement alternatifs. Dans cette optique, des liaisons cyclables sécurisées et des infrastructures annexes (parkings à vélos) seront créées de façon à privilégier les modes de transport doux. Dans un deuxième temps, la ville va privilégier les stationnements des résidents tout en maitrisant la circulation motorisée par la mise en place de parkings dissuasifs.
Enfin dans les opérations d'habitat comprenant au moins 10 places de stationnement couvertes une devra disposer d'équipement apte à la recharge électrique.

⇨ **Malgré ces aménagements en faveur des transports en commun, l'obligation de création de place de stationnement tend à maintenir voir augmenter l'utilisation de la voiture. Le PLU contribue à l'augmentation des incidences négative sur la pollution atmosphérique.**

VI.2.2 - LA POLLUTION ATMOSPHERIQUE DUE AUX SECTEURS RESIDENTIEL ET TERTIAIRE ET A L'UTILISATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

L'augmentation prévue de la population aura pour effet l'augmentation du besoin en énergie et donc des émissions pour le secteur résidentiel et tertiaire.

Mesure :

Le règlement impose la mise en place de dispositifs sobres en consommations énergétiques dans les opérations d'aménagement d'ensemble ou de construction de plus de 500² m de surface de plancher. Les équipements commerciaux, industriels et d'activités neufs ou en rénovation doivent chercher pour leur part, à orienter une partie de leur consommation par une production énergétique renouvelable.

⇨ **La promotion de la sobriété énergétique dans le PLU va dans le sens d'une compensation des besoins dus à l'augmentation du nombre d'habitant souhaité dans le PADD. L'incidence du PLU est donc nulle.**

VI.2.3 - LES NUISANCES SONORES

La commune est traversée par de nombreuses voies de circulation, impliquant une pollution sonore importante dans certains secteurs. La voie de circulation D2085 est d'ailleurs classée « catégorie 3 », au titre des arrêtés de classement sonore des voies. Le règlement rappelle les dispositions constructives à mettre en place le long des voiries.

Mesure

La mise en place d'aménagements de voirie pourrait permettre de maitriser la vitesse et la fréquentation des voies de circulation sur le territoire communal. Néanmoins la politique de stationnement tend à promouvoir une augmentation des véhicules sur la commune et donc des nuisances associées.
Cependant, les zones de bruits au titre des voiries bruyantes ont été annexées au présent PLU. Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique.

⇨ **L'incidence du PLU sur les nuisances sonores se compense, elle est donc neutre.**

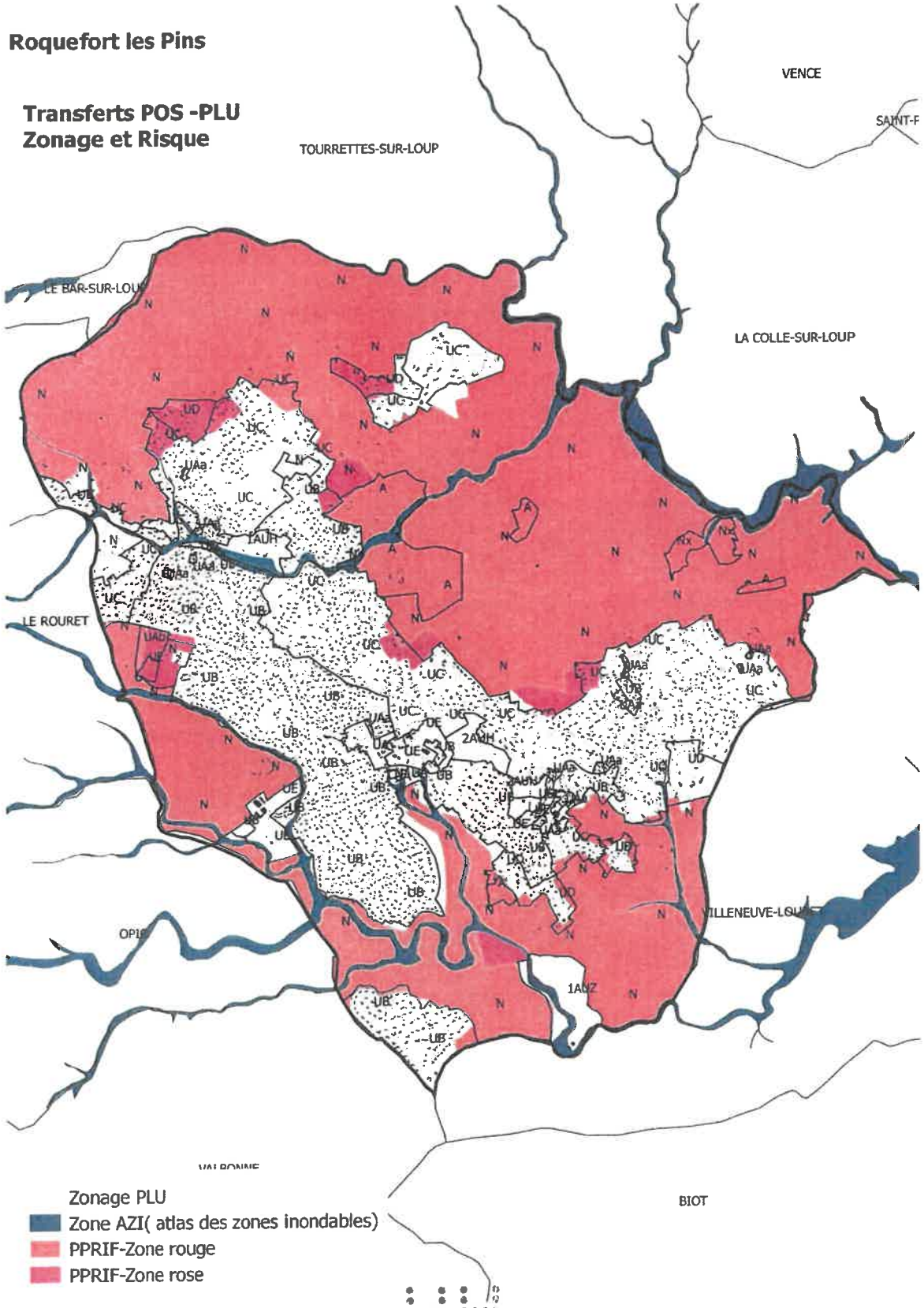
VI.2.4 - LES RISQUES

La commune de Roquefort les pins est soumise à deux risques principaux :

- **Le risque feux de forêt :** Le territoire de Roquefort-les-Pins est soumis à un PPRIF et aux dispositions réglementaires qui lui sont associées. Ces dernières diffèrent en fonction de l'importance de l'aléa sur la zone.
- **Le risque inondation** : l'aléa inondation est présent particulièrement le long de la Maine.

Un risque d'aléa mouvement de terrains est aussi à signaler.
Mesures :
En plus de la mise en application des dispositions réglementaires du PPRIF ; le zonage du PLU prévoir la création de zones agricoles permettant de créer des interfaces entre les espaces boisées et les tissus urbains. Ces secteurs jouent le rôle de zones « coupe-feu ».
La commune prévoit aussi d'entretenir et de développer les équipements de défense contre ce risque, tels que les voies spécialisées qui permettent de faciliter les interventions.
L'obligation, pour les nouvelles infrastructures, de créer les infrastructures nécessaires à la collecte et à l'évacuation des eaux pluviales, conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur permet de lutter contre le risque inondation.
De plus, un coefficient de 80 % d'espace vert de l'unité foncière a été fixé sur les zones à urbanisation diffuse permet de limiter les risques d'inondation.
De plus, des EVP ont été placés le long de la Miaine pour prévenir le risque inondation.
Deux zones ont été définies selon la cartographie du CETE de Nice réalisée en 2001 :

- Les zones de risque fort de mouvements de terrain, inconstructibles classées en zone non aedificandi ;
- Les zones soumises à un aléa modéré pour lesquelles les parades possibles sont rendues nécessaires après une étude géotechnique.

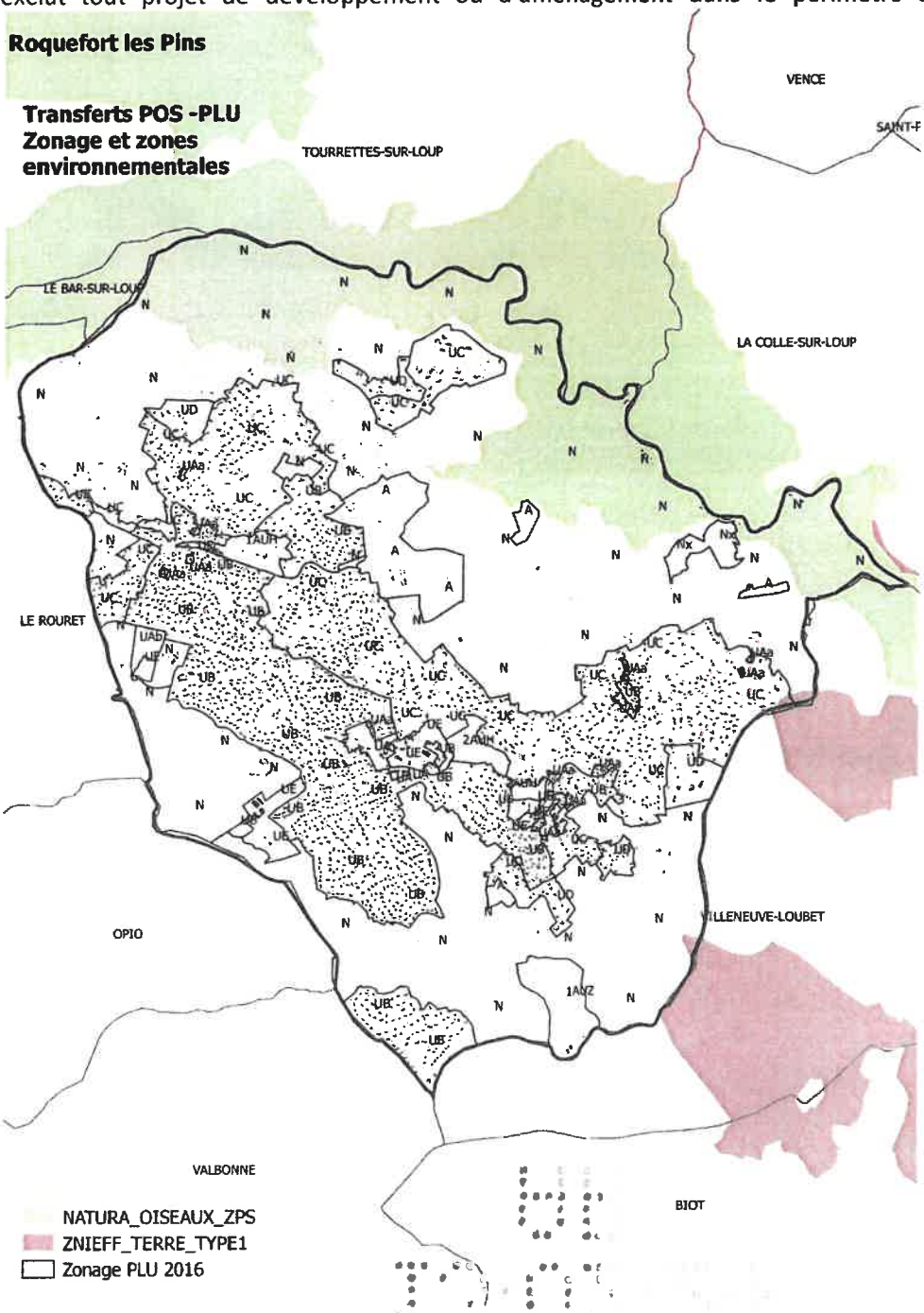

Roquefort les Pins
Transferts POS -PLU
Zonage et Risque
VENCE
SAINT-F
TOURRETTES-SUR-LOUP
LE BAR-SUR-LOUP
LA COLLE-SUR-LOUP
LE ROURET
VILLENEUVE-LOUBET
BIOT
Zonage PLU
Zone AZI(atlas des zones inondables)
PPRIF-Zone rouge
PPRIF-Zone rose

VI.3 - LES INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS

Les éléments naturels du territoire de Roquefort-les-pins sont une composante importante de celui-ci contribuant grandement à la qualité du cadre de vie de la commune.
Leur protection est un thème central du PLU. Ainsi le PADD se fixe pour objectif de préserver le cadre de vie par la prise en compte de l'environnement

VI.3.1 - LA PRESERVATION DES GRANDES ENTITES NATURELLES

Le PLU intègre les espaces d'inventaires écologiques et de protection de la biodiversité. En effet, il exclut tout projet de développement ou d'aménagement dans le périmètre de ces secteurs.



Le PLU permet la protection des grands massifs naturels protégés en zone N et par la mise en place d'EBC. Ces protections permettent de maintenir deux réservoirs nord et sud de biodiversité.
Dans les zones N la constructibilité est fortement limitée, seules sont admis les occupations et utilisations ci-dessous :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les occupations et utilisations du sol liées à la mise en sécurité du territoire communal.

Les ripisylves de la Miaine et du Loup représentent la colonne vertébrale de la trame bleue, elles seront préservées notamment par un classement en EBC / EVP et par l'instauration d'une zone *non aedificandi* autour des cours d'eau et vallons.
Cette protection est à nuancer vis-à-vis du secteur sud de la commune et de la mise en place d'un emplacement réservé pour la future voie départementale dite RD604 entre Roquefort et Valbonne qui s'impose à la commune.

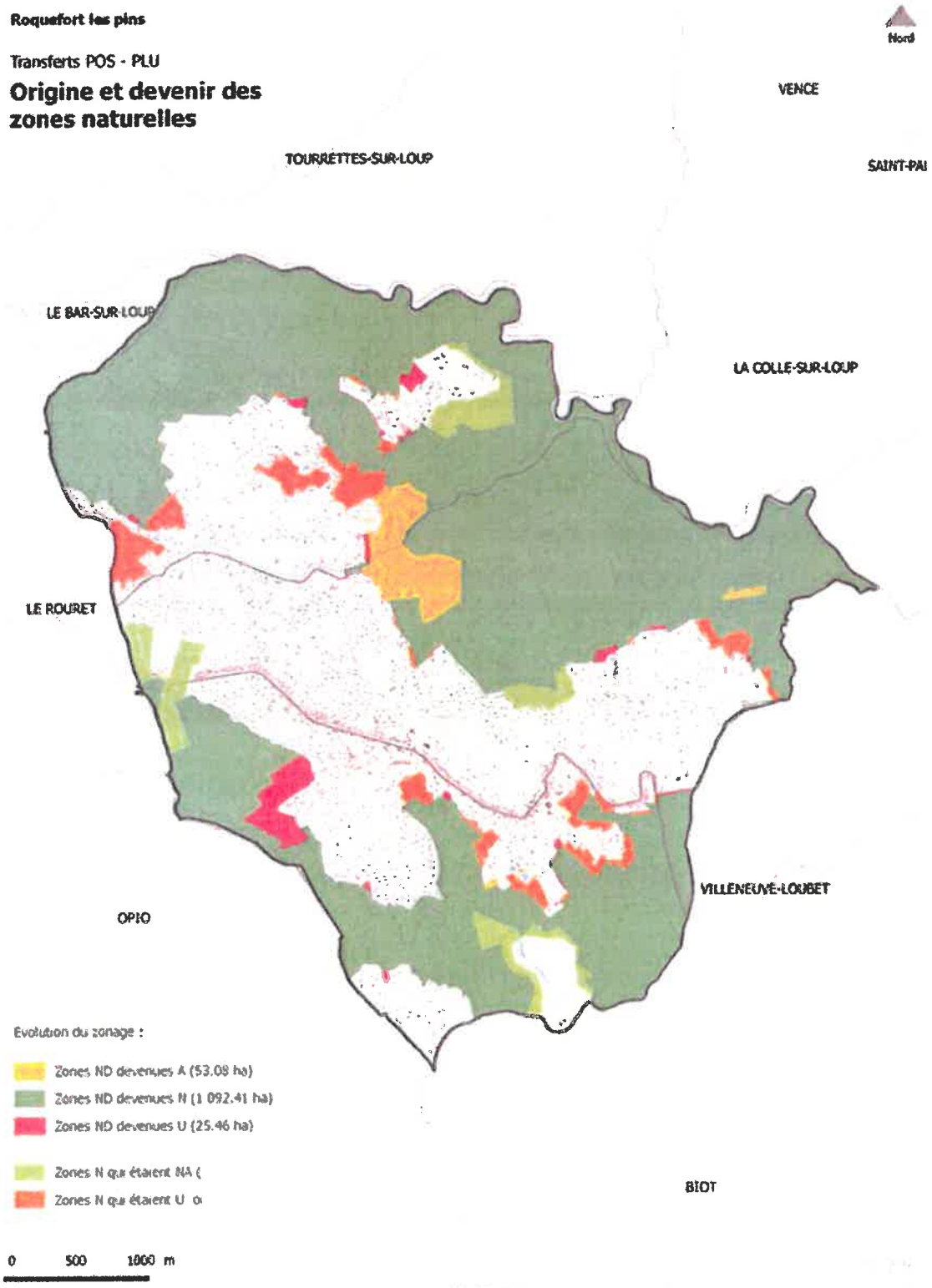
VI.3.2 - ORIGINE ET DEVENIR DES ZONES N DANS LE PLU

Le PLU a permis de réintégrer des zones anciennement NA, U ou NB en zone N augmentant ainsi la protection des espaces naturelles. Ce choix permet ainsi de maitriser les constructions et de ménager les espaces naturels.
Les zones N proviennent majoritairement du reclassement des zones ND du POS. Les massifs boisés sont donc protégés et les zones d'habitat diffus reclass
ées en N n'ont pas vocation à être densifiées. 994,16 ha de zones anciennement NA, U ou NB ont été réintégrées en zones N.
On peut noter la réintégration des zones U en zone N sur le secteur du Sinodon et des Hauts de Roquefort permettant de préserver les continuités nord-sud.

Roquefort les pins

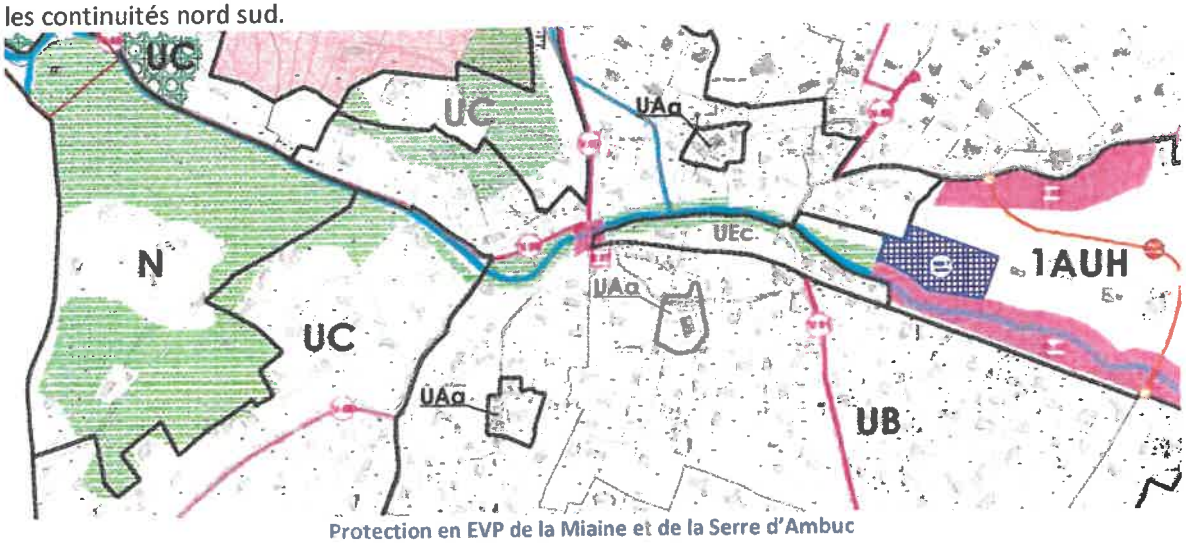
Transferts POS - PLU

Origine et devenir des zones naturelles



VI.3.3 - TRADUCTION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DANS LE PLU

La trame verte et bleue de la commune de Roquefort les pins est principalement caractérisée par de grands massifs boisés sur les secteurs nord et sud de la commune. La trame verte et bleue a été définie dans l'état initial de l'environnement sur les recommandations du SRCE qui plaçait de grandes zone est /ouest et sud en zone de recherche de remise en état optimale.
La commune de Roquefort-les-Pins est caractérisée par un territoire fortement couvert par des espaces boisés. Dans une optique de prise en compte de la TVB, la commune devra combiner développement urbain et maintien des continuités écologiques.
Le PLU permet la protection de la trame verte et bleue. Les zones N représentent 1219 ha soit 56% de la commune.
La commune de Roquefort-les-Pins assure la protection de la trame verte et bleue par l'intermédiaire du zonage de son PLU qui classe ces espaces en zones naturelles (« N »), voire en zones d'Espaces Boisés Classés (EBC) ou Espaces Verts Protégés (EVP). Ainsi des EVP ont été positionnés aux abords de la Maine pour la protection du cours d'eau mais aussi sur le secteur de la serre d'ambuc pour protégées les continuités nord sud.



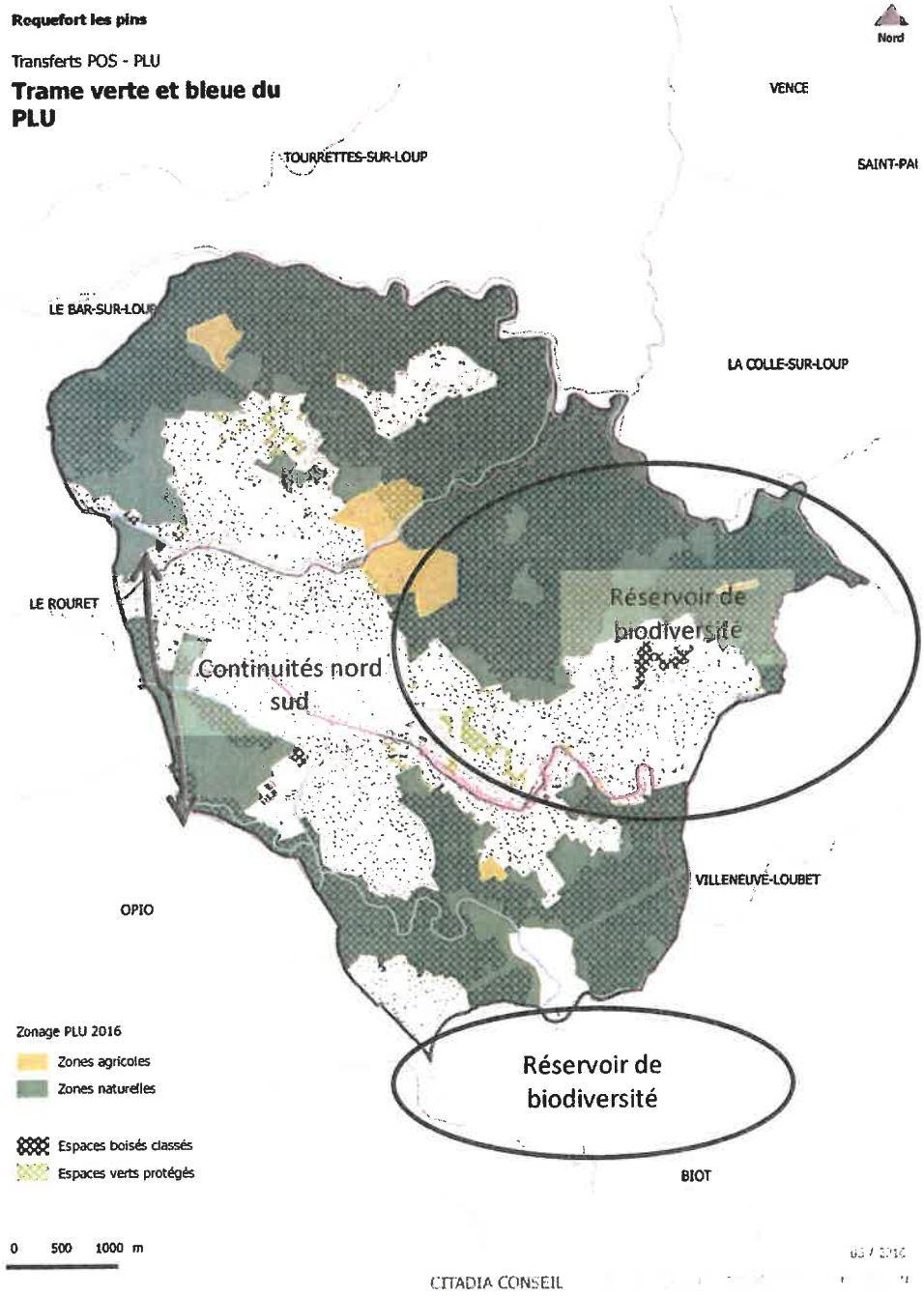
Protection en EVP de la Miaine et de la Serre d'Ambuc

Les réservoirs ont aussi été ménagés sur leur lisière avec le reclassement de zone U ou NB en zone N sur les secteurs situés à l'est de la commune notamment (nord et sud). Cette préservation des lisières est importante vis-à-vis de la préservation de la biodiversité qui se concentre généralement sur les lisières de massifs et l'anticipation du risque incendie (limitation du bâti diffus).
Dans les zones artificialisées, la commune assure une maitrise de l'extension urbaine et instaure des préconisations en faveur de la biodiversité dans les zones urbaines ayant conservées un fort caractère naturel.
Le parc naturel du Sinodon a fait l'objet d'une étude de faisabilité pour la création d'un parc naturel départemental. Cet espace boisé d'une trentaine d'hectares présente de réelles potentialités écologiques. Déjà doté d'équipements structurants, il va être renforcé par des équipements supplémentaires. Ces aménagements sont prévus par 2 emplacements réservés :

- Un emplacement réservé destiné à la réalisation du Parc Départemental du Sinodon, d'une superficie de 640 500m² (E1) ;
- Un emplacement réservé destiné à la création d'équipements sportifs au sud du parc, sur une superficie de 44 500m² (E9).

Cette protection permet le renforcement des continuités écologiques nord-sud en corrélation avec les préconisations du SRCE.
La commune de Roquefort-les-pins est caractérisée par un tissu urbain diffus avec de nombreuses zones boisées interstitielles. Afin de maintenir ce cadre de vie, la ville de Roquefort s'appuie sur le

concept de ville Jardin. Ainsi certaines zones bien conservées d'espaces boisées ont été classées en EVP/EBC dans des zones urbaines. Les constructions réalisées dans le périmètre des espaces verts protégés sont soumises à des mesures compensatoires.
De plus, un coefficient d'espaces verts a été fixé à 80% de la superficie de l'unité foncière ce qui renforce les grandes parcelles et la protection des espaces naturelles intersticiels.
Enfin les cours d'eau et vallons sont protégées par une marge de recul et une zone non aedificandi permettant de restreindre la constructibilité dans ces zones sensibles.



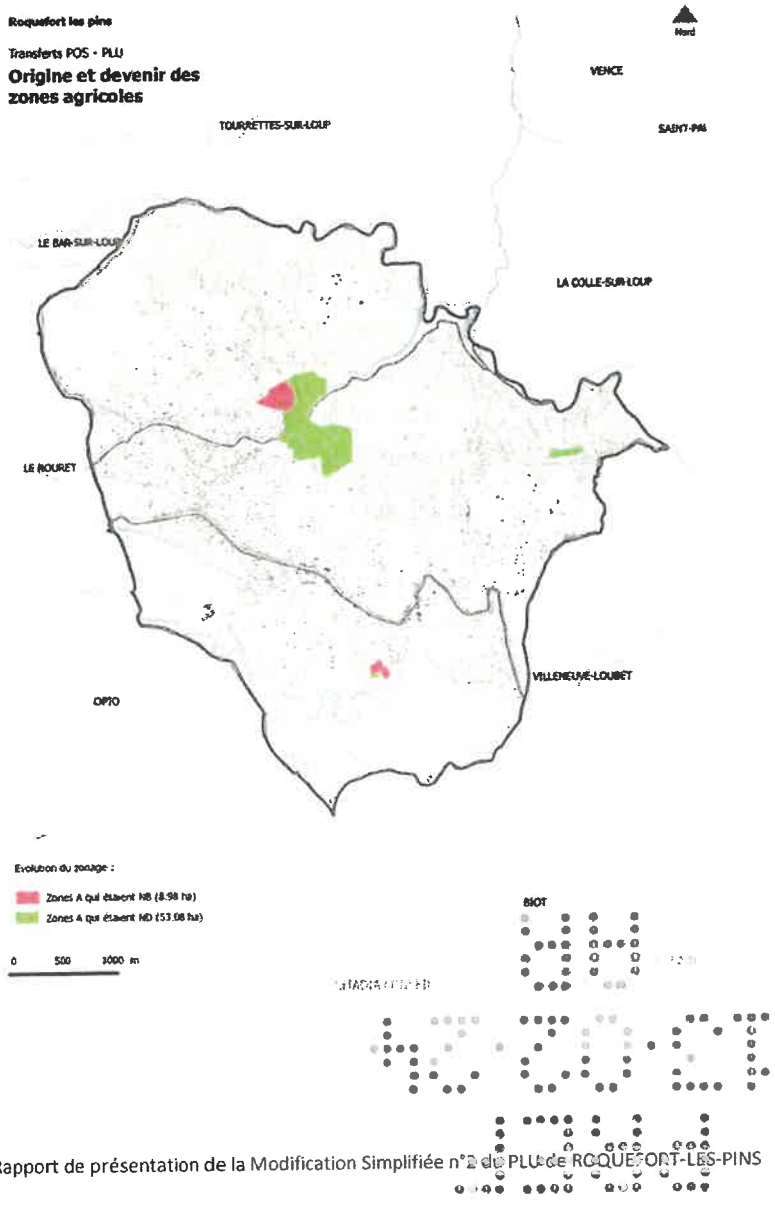
Le PLU a une incidence globalement positive sur la trame verte et bleue par la préservation des grands ensembles naturels, le renforcement des continuités nord sud notamment via le parc du Sinodon et le maintien d'espaces verts urbains.

VI.4 - LES INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE ET LES MILIEUX AGRICOLES

Les espaces agricoles participent au fonctionnement écologique du territoire. Ils ne sont cependant que très peu représentés sur la commune de Roquefort-les-Pins (< 1% du territoire). Plus qu'un atout paysager, l'agriculture est un maillon essentiel au développement économique et social d'une communauté. Sous pression foncière, ces zones sont aujourd'hui fortement menacées et nécessitent la mise en place de mesures de protection.
Les zones A de Roquefort sont principalement destinées à des activités d'élevage.
Dans les zones A ne sont admises que les occupations du sol suivantes :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions ou installations à usage agricole si elles sont liées et nécessaires à l'exploitation agricole y compris le logement des salariés sous réserve que la nécessité d'un hébergement dans l'exploitation soir démontrée auprès des autorités locales compétentes en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme dans les zones agricoles.

Certains secteurs ont été intégrés en zone naturelle à zone agricole. La création de ces secteurs agricoles participe à renforcer la diversité des habitats, en intégrant des espaces semi-ouverts au paysage communal. L'alternance des milieux est bénéfique aux biodiversités floristiques et faunistiques.



Il faut souligner le reclassement de zones naturelles du POS en zone A du PLU. Ces changements se justifient pour différentes raisons selon les cas et sont parfois accompagnés de déclassements d'EBC :

- les terrains est aujourd'hui cultivés ;
- des projets de reconquêtes agricoles sont en cours ;
- le développement de zones agricoles permet un maintien du patrimoine culturel de celui-ci.

Deux secteurs ont principalement étaient reclassés en zone A au niveau du secteur du camp fleuri et du secteur de Pindamonte. L'ouverture de ces zones à l'agriculture permet la création de milieux ouverts favorables à une biodiversité riche liées aux espèces qui ont besoins d'une diversité de milieux pour leur cycles (milieux ouverts/milieux fermés).

Le zonage du PLU permet l'application de zones agricoles (« A ») sur le territoire communal. Cette protection vise à valoriser le potentiel agronomique, biologique et patrimonial des terrains concernés. La constructibilité de ces zones reste limitée aux besoins de l'activité agricole. Le PLU a donc une incidence positive sur les milieux agricoles.

VI.5 - LES INCIDENCES SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

Le thème du paysage peut être considéré comme transversal, il apparaît tout au long des documents du PLU et inspire de multiples objectifs et préconisations. Tout comme la protection de son environnement, ces éléments garantissent l'attractivité du territoire, facteur déterminant de la qualité de son développement.

VI.5.1 - LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DES PAYSAGES

La commune dispose de paysage principalement boisé caractérisé par des lignes d'horizon boisées et une présence de végétation assez importante garantissant le cadre de vie.

Mesures :

La commune participe à la protection de ses grands ensembles boisés par la mise en place d'Espaces Boisés Classés : cet outil qui permet d'assurer l'interdiction de tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements qui permet de protéger les lignes d'horizon boisées caractéristique du territoire.

En plus de maintenir les EBC d'ores et déjà définis par le zonage du POS, le PLU cherche à protéger les espaces boisés intégrés dans le tissu urbain en leur attribuant le statut d'EVP (Espace Vert Protégé).

A travers le PLU, la commune assure la protection des certains secteurs avec un potentiel agronomique, en les reconnaissant en tant que zones agricoles. En plus de participer à la diversification du paysage, ces mesures participent à la conservation du patrimoine agricole du territoire de Roquefort-les-Pins.

VI.5.2 - LA MODIFICATION DES PAYSAGES

L'augmentation de population prévue par le scénario du PLU peut avoir des impacts négatifs sur le paysage au travers l'extension de l'urbanisation ou la réalisation de nouveaux équipements. Cela risque d'engendrer une modification des paysages et une atteinte à certains éléments encore hérités du passé rural, et ce, même si de nombreuses mesures sont prises pour en minimiser les impacts dans le cadre du projet de PLU.

Mesures :

Le projet de PLU vise une intégration paysagère et urbaine des nouvelles opérations d'aménagement, pour limiter la banalisation dommageable de l'environnement et du paysage. De plus, le PLU impose des conditions d'intégrations architecturales des dispositifs d'énergies renouvelables.

VI.5.3 - PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI

La commune de Roquefort les pins est caractérisée par un patrimoine divers reflet de différentes époques avec un patrimoine agricole et rural important mais aussi par un patrimoine géologique spécifique caractérisé par de nombreux aven.

Mesures :

Le projet de PLU vise une mise en valeur et une protection des éléments remarquables du patrimoine bâti dans le but de préserver l'histoire et l'identité de la commune. La commune participe ainsi à la protection de son patrimoine bâti par le recensement d'éléments bâtis remarquables (liste du patrimoine bâti à conserver dans la commune).

Le PLU a donc une incidence positive sur la préservation des paysages et du patrimoine

VI.6 - LES INCIDENCES SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE

Ce chapitre a pour objectif d'identifier les zones affectées par la mise en œuvre du PLU. Il s'agit soit d'un reclassement de zones urbanisables du POS en zones naturelles ou agricoles, ou au contraire, de zones naturelles ou agricoles du POS reclassées en zone U ou AU.
Les analyses suivantes mettent en évidence les changements de zonage entre le POS et le PLU. Cette comparaison fait notamment ressortir différents types de mouvements.

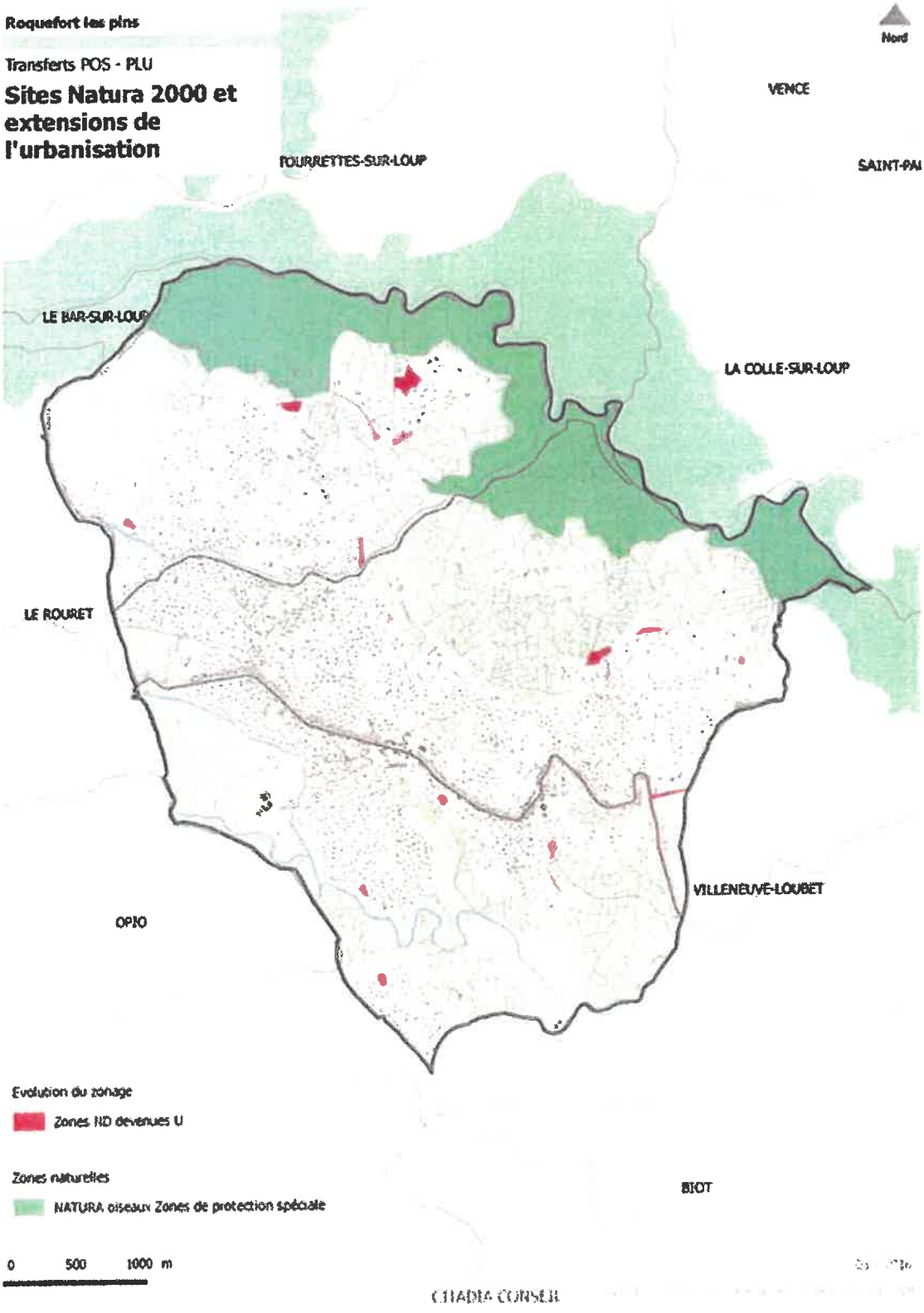
- **les ouvertures à l'urbanisation** : reclassement en zone U ou AU d'un secteur classé en zone NC ou ND au POS ;
- **les limitations de l'urbanisation** : reclassement d'anciennes zones urbanisables au POS (U, NB, NA) en zones N ou A au PLU ;
- **les reports ou confirmation d'urbanisation** : reclassement de zones NA et NB en U ou AU du PLU ;
- les transferts entre zones naturelles et agricoles : reclassement en zone N ou A de secteur référencés comme NC et ND dans le POS.
-

		PLU 2016 (ha)				
		U	AU	A	N	TOTAUX
POS (ha)	U	312,89	1,26	0,00	0,98	315,13
	NA	57,27	39,15	0,00	63,34	159,76
	NB	447,98	5,22	8,98	57,08	519,26
	NC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	ND	22,27	0,00	46,76	1101,83	1170,86
	TOTAUX	840,41	45,63	55,74	1223,23	

TABLEAU RECAPITULATIF DU DEVENIR DES ZONES DU POS ET DE L'ORIGINE DES ZONES DU PLU (EN HA)

i. LES OUVERTURES A L'URBANISATION

Certaines zones ND ont été reclassées en zone U, le plus souvent en raison de leur continuité avec le tissu urbain, ou de leur proximité avec des projets de développement urbains.
Ces secteurs sont donc des ouvertures à l'urbanisation, dans le sens où elles se font sur des terres qui n'étaient pas programmées à l'urbanisation. Leur changement de destination les rend donc susceptibles d'avoir des incidences plus ou moins fortes.
Sur le territoire de Roquefort-les-Pins, ces ouvertures à l'urbanisation concernent un peu plus de 25ha. Une grande partie de ces ouvertures sont sur des espaces aujourd'hui déjà occupés par des éléments bâtis ou des surfaces artificialisées. Le PLU est dans ce cas une remise à niveau de l'existant. La plus grande zone ND concernant la zone du collège déjà existant.
Leur classement au PLU n'a pas d'incidence sur la consommation d'espace.

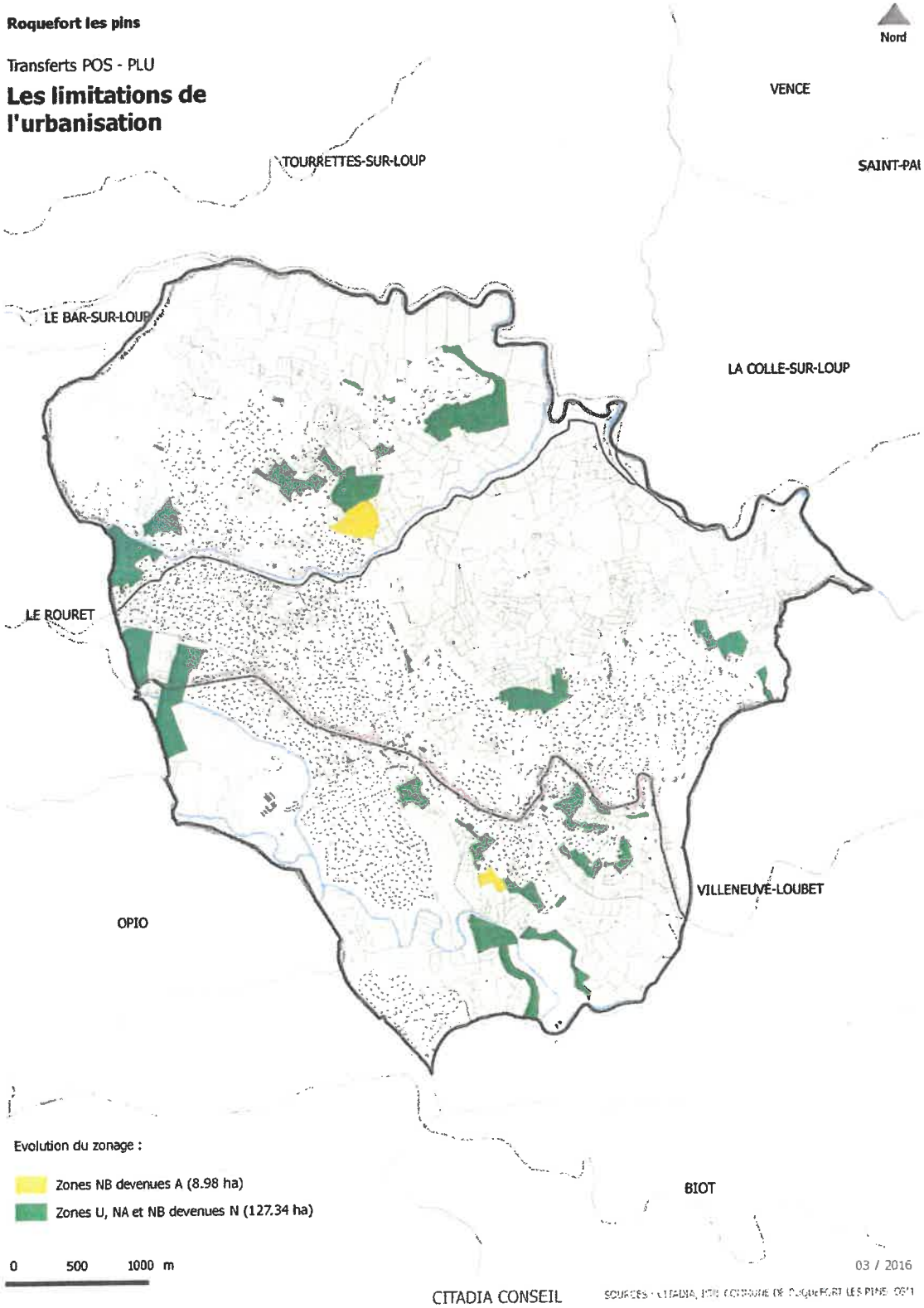


CHADIA CONSEIL

ii. LES LIMITATIONS A L'URBANISATION

Les limitations de l'urbanisation concernent plus de 121 hectares. Ces limitations proviennent principalement du reclassement des zones NA et NB du POS en N au PLU. La commune marque un point d'arrêt au développement de l'urbanisation diffuse consommatrice d'espace et peu performante en matière de ressources (espace souvent non raccordé au réseau d'assainissement). Elle ménage via ces limitations d'urbanisation ces espaces naturels.
Le projet de PLU de Roquefort-les-Pins vise un développement urbain privilégiant le renforcement des centralités, via l'optimisation des dents creuses et le renouvellement urbain de certains secteurs localisés à proximité du centre-ville.

Cette démarche a une incidence positive sur l'environnement et sur la consommation d'espace.



iii. LES SECTEURS DE CONFIRMATION DE L'URBANISATION PROGRAMMEE AU POS

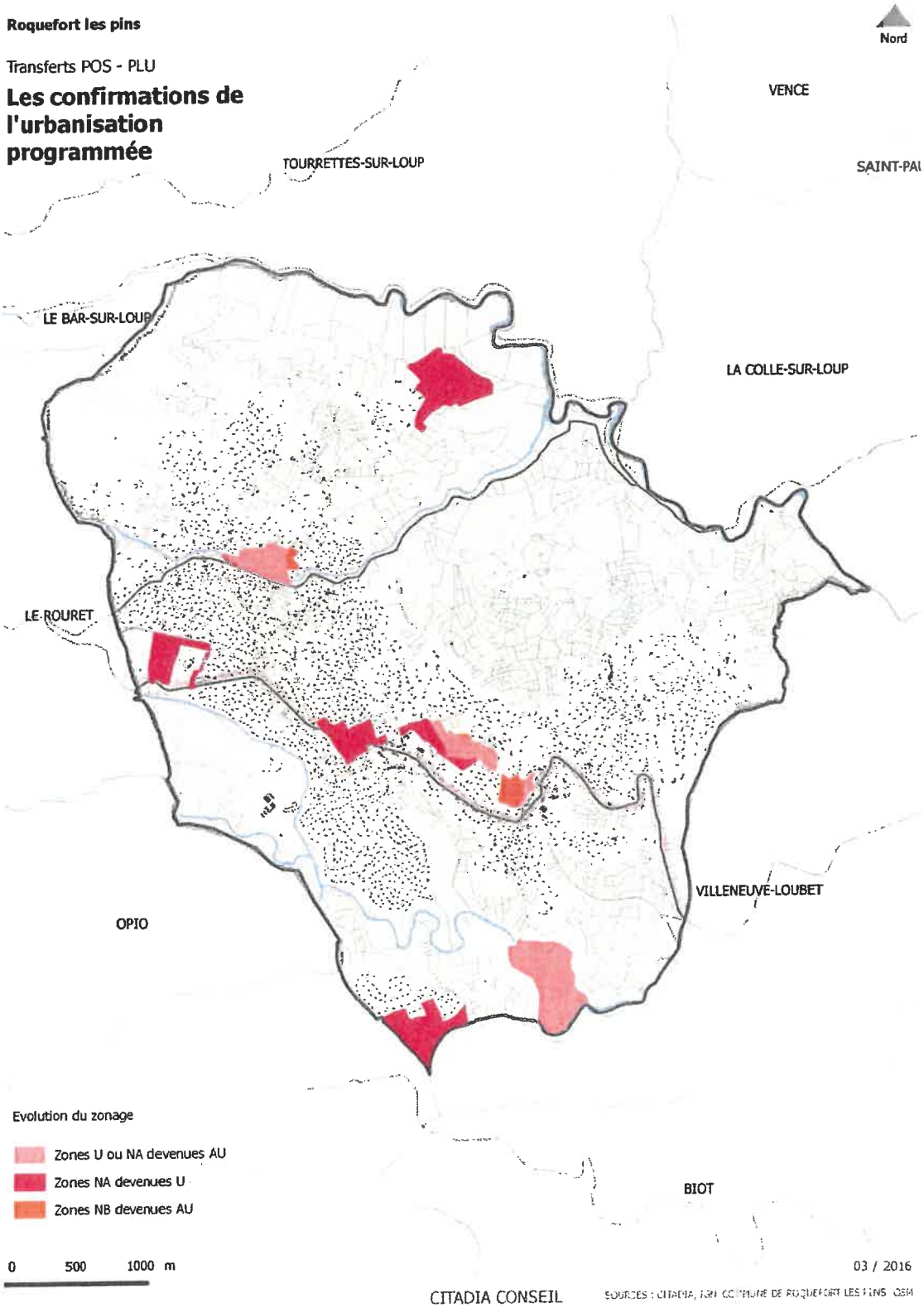
Le PLU permet de confirmer le caractère urbain de certains de secteurs du POS qui étaient classés en NA ou NB. En ce qui concerne ces changements, l'incidence du PLU est neutre à positive par rapport à la consommation d'espace, en effet le PLU :

- reconnaît le caractère urbain de zones qui étaient en projet au POS ;
- permet une densification dans certaines zones anciennement NB où le nombre de constructions est important malgré un tissu lâche.

Roquefort les pins

Transferts POS - PLU

Les confirmations de l'urbanisation programmée



iv. LES SECTEURS DE CONFIRMATION DE L'URBANISATION PROGRAMMEE AU POS

Les transferts de zones ND en A concernent un peu plus de 53ha.
Ces transferts reflètent la volonté communale de préservation du patrimoine agricole tout en assurant le maintien des continuités écologiques. Ce travail de reclassement découle aussi de la nécessité de faire correspondre le zonage à la réalité du terrain, afin d'optimiser la valorisation du potentiel agricole des terres.
Ce transfert a donc une incidence globalement positive sur l'environnement.

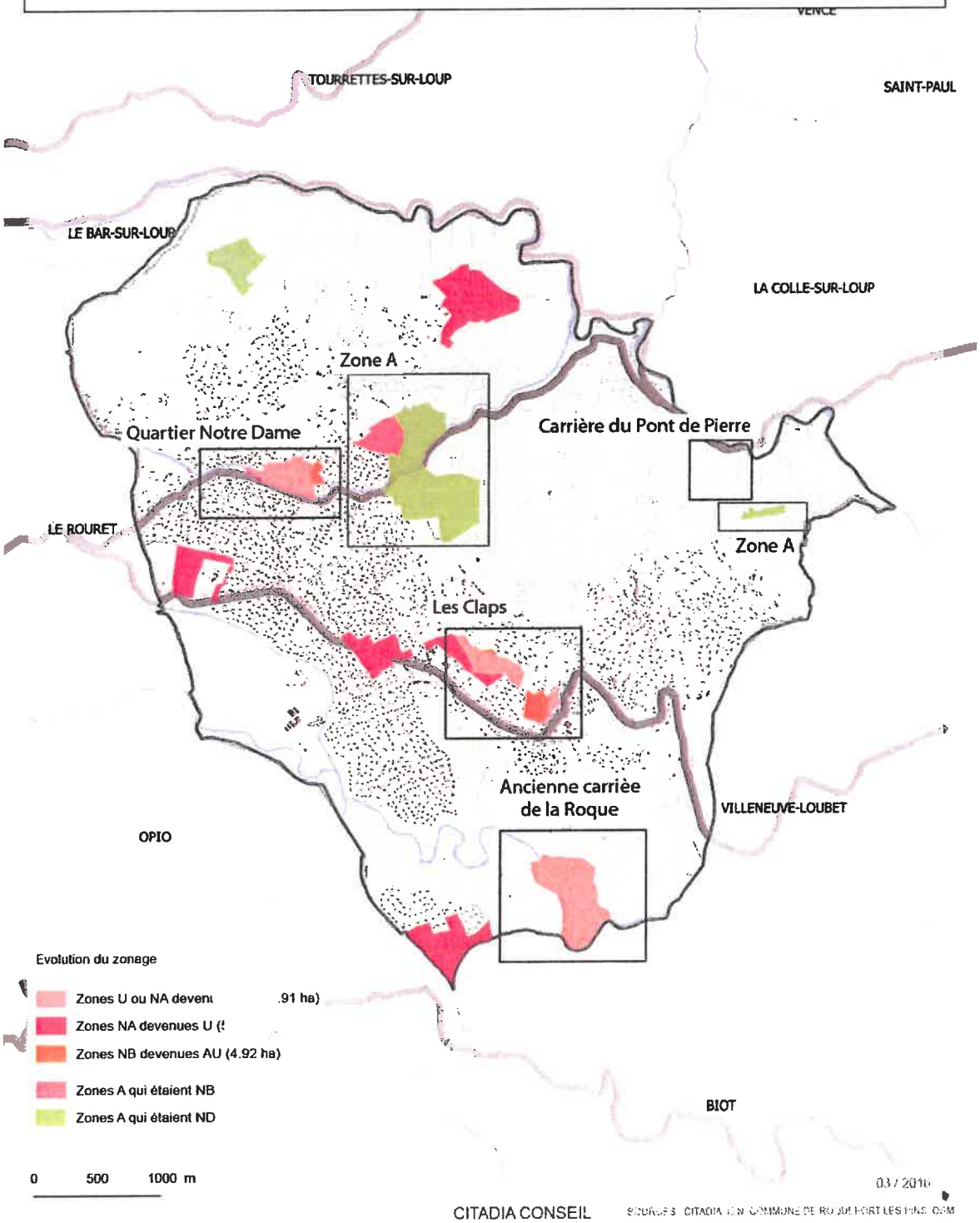
VI.7 - LES INCIDENCES SUR LES SITES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHES

A l'issu de l'Etat Initial de l'Environnement et au regard du projet de zonage du PLU, plusieurs sites ont été identifiés comme étant susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU. Les caractéristiques de chacun d'entre eux sont présentées à la fin l'Etat Initial de l'Environnement.

Les sites susceptibles d'être touchés concernent des secteurs peu ou pas urbanisés et dont l'ouverture à l'urbanisation est programmée à plus ou moins long terme ou qui constituent un changement de vocation de zone important. L'analyse qui suit propose d'apprécier les incidences positives ou

négatives du projet de PLU sur les sites susceptibles d'être touchés.

Carte des sites susceptibles d'être touchés



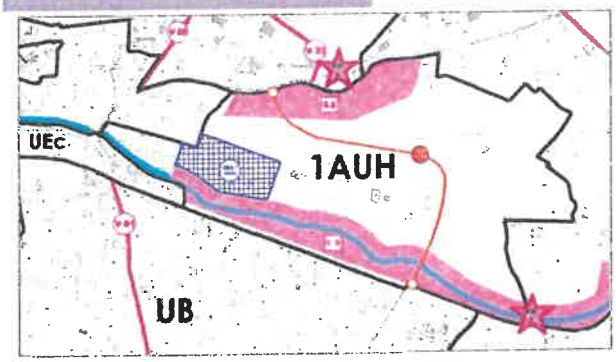
B. LE QUARTIER DE NOTRE DAME

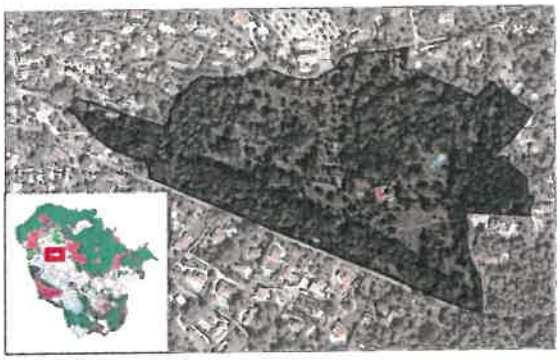
QUARTIER DE NOTRE-DAME

Sensibilité du site **Modérée**

PROJET DU PLU

Transfert POS-PLU	Passage d'une zone «INAd» en zone «1AUH»
Vocation de la zone	Projet d'aménagement avec de l'habitat (OAP en attente)





Extrait du projet de PLU

EVALUATION DES INCIDENCES

Sur les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques

Majoritairement boisé et abritant le cours d'eau de la Miagne, le site est un élément structurant important de la trame verte et bleue.
Le site présente un risque de déstructuration d'habitats, de dérangement de la faune et de rupture des continuités écologiques
Cette incidence est toutefois à nuancer au regard des éléments suivants :

- la zone n'est concernée par aucun périmètre de protection ou d'inventaire écologique ;
- bien qu'encore peu urbanisée, cette zone se trouve sous l'influence urbaine des principaux axes structurants de la commune.

Les secteurs d'OAP, les ER présents en bordure de la Miaine et les EVP sur site préservent la continuité écologique du site.
➔Incidence faible sur les continuités écologiques

Sur la structure paysagère

Une urbanisation du site entraînera une modification du paysage. Cette zone ayant conservée son caractère naturel, l'incidence sur le paysage est présente mais est atténuée par les prescriptions de l'OAP (maintien des haies et de la végétation en présence

➔Incidence faible sur les paysages

Sur les paysages agricoles

Incidence nulle

Sur la qualité des milieux et les ressources naturelles

➲ **Artificialisation des sols, risque de ruissellement urbain et de pollution des ressources en eau**

L'ouverture à l'urbanisation du site sera conditionnée par un raccordement au réseau d'eau potable et d'eaux usées ou à défaut à un système d'assainissement non collectif.

Sur les risques

➲ **Risque d'inondation**

	La bordure sud de la zone est traversée par le cours d'eau de la Miagne. La commune n'est pas concerné par un PPRI mais l'aléa reste globalement présent, il est pris en compte dans l'élaboration de l'OAP **➔Incidence potentielle sur le risque inondation**
Incidence sur les nuisances	L'obligation d'établir 4 places de stationnement par logement de plus de 40m² incite à l'utilisation de la voiture **➔ Incidence forte sur l'utilisation de la voiture**
INCIDENCE GLOBALE	**Incidences faibles à modérées**

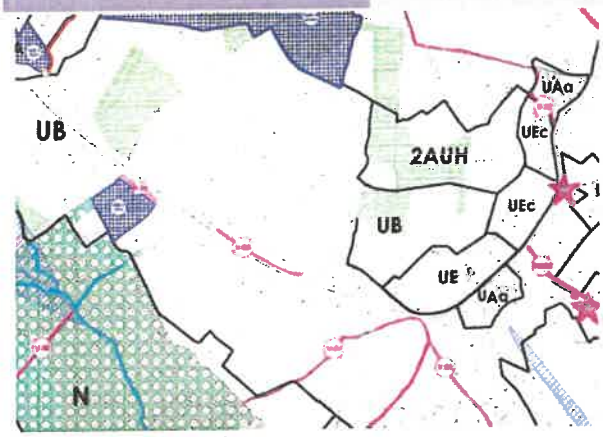
D. LE SITE DES CLAPS

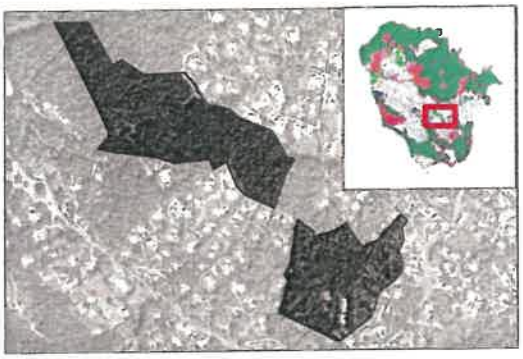
SITE DES CLAPS

Sensibilité du site **Modérée**

PROJET DU PLU

Transfert POS-PLU	Passage d'une zone partagée entre «INAI» et « NBb », en zone «2AUH»
Vocation de la zone	Opérations d'aménagement d'ensemble à vocation de logements





Extrait du projet de PLU

EVALUATION DES INCIDENCES

Sur les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques

En quasi-totalité étant sous couverture boisée, ce site est une continuité boisée, localisée au sein du tissu urbain.

Le site présente un risque de déstructuration d'habitats, de dérangement de la faune et de rupture des continuités écologiques

Cette incidence est à nuancer au regard des éléments suivants :

- la zone n'est concernée par aucun périmètre de protection ou d'inventaire écologique ;
- bien qu'encore peu urbanisée, cette zone se trouve sous l'influence urbaine des principaux axes structurants de la commune.

Enfin la zone est largement protégée par des EVP préservant ainsi des boisements

➔Incidence faible sur les continuités écologiques

Sur la structure paysagère

Une urbanisation du site entraînera une modification du paysage. Cette zone ayant conservée son caractère naturel, l'incidence sur le paysage sera plus conséquente, mais dépendra aussi des aménagements retenus.

➲ **Modification du paysage in situ**

Sur les paysages agricoles

Incidence nulle

Sur la qualité des milieux et les ressources naturelles

➲ **Artificialisation des sols et risque de ruissellement urbain**

	L'ouverture à l'urbanisation du site sera conditionnée par un raccordement au réseau d'eau potable et d'eaux usées ou à défaut à un système d'assainissement non collectif. Le réseau d'eau usée est présent dans cette zone.
Sur les risques	Incidence nulle
Incidence sur les nuisances	L'obligation d'établir 4 places de stationnement par logement de plus de 40m² incite à l'utilisation de la voiture ➔ **Incidence forte sur l'utilisation de la voiture**
INCIDENCE GLOBALE	**Incidences faibles**

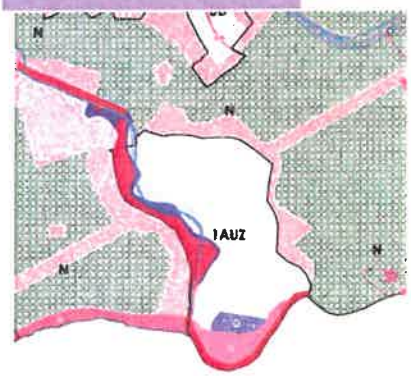
E. L'ANCIENNE CARRIERE DE LA ROQUE

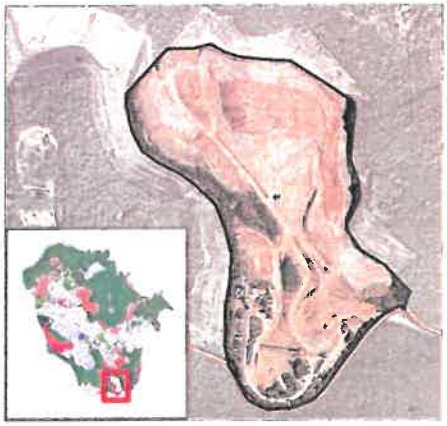
ANCIENNE CARRIERE LA ROQUE

Sensibilité du site **Modérée**

PROJET DU PLU

Transfert POS-PLU	Passage d'une zone «IINAz» en zone «1AUZ»
Vocation de la zone	Future zone économique soumise à une OAP, et aire d'accueil des gens du voyage





Extrait du projet de PLU

EVALUATION DES INCIDENCES

Sur les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques	Les activités pratiquées précédemment sur cette zone ont fortement altérées les caractéristiques écologiques et la biodiversité présente sur le site Le site est d'ores et déjà particulièrement dégradé du fait de l'activité présente auparavant dans cette zone. ➔**Incidence faible sur les milieux**

Sur la structure paysagère	La création de la zone entrainera un élargissement des voiries et un renforcement de la fragmentation des milieux. **➔Incidence fortes sur les continuités écologiques** Le site est d'ores et déjà particulièrement dégradé du fait de l'activité présente auparavant dans cette zone. De plus le site est situé à un niveau en dessous des milieux à proximité, il est donc peu visible. **➔Incidence nulle sur les paysages**
Sur les paysages agricoles	Incidence nulle
Sur la qualité des milieux et les ressources naturelles	Le milieu ayant été fortement altéré par les activités entreprises auparavant sur ce secteur, les incidences restent minimes.
Sur les risques	**➲ Risque d'inondation** La bordure est de la zone est traversée par le cours d'eau des Vallons du Mardaric, il doit être pris en compte dans les constructions.
Incidence sur les nuisances	La création d'une zone économique entrainera une augmentation du trafic dans cette zone. **➔ Incidence forte sur l'utilisation de la voiture**
INCIDENCE GLOBALE	**Incidences modérées mais qui sont prises en compte dans l'étude d'impact associé.**

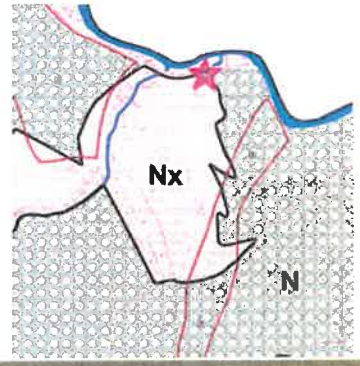
F. L'EXTENSION DE LA CARRIERE DU PONT DE PIERRE

EXTENSION DE LA CARRIERE DU PONT DE PIERRE

Sensibilité du site **Modérée**

PROJET DU PLU	
Transfert POS-PLU	Passage d'une zone «ND» en zone «Nx»
Vocation de la zone	Le site a pour vocation l'extension de la carrière de la Roque





EVALUATION DES INCIDENCES	
Sur les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques	Majoritairement boisé et situé à proximité du Loup (sur la bordure nord-ouest), le site est une composante structurante d'un réservoir de biodiversité. ➲ **Risque de déstructuration d'habitats et de dérangement de la faune** Cette incidence est toutefois à nuancer comme la zone n'est concernée par aucun périmètre de protection ou d'inventaire écologique. Elle est cependant situé en périphérie de zone Natura 2000.
Sur la structure paysagère	**➔Incidences sur les milieux et continuités modérées** L'aménagement du site entraînera une modification du paysage. Cette zone ayant conservée son caractère naturel, l'incidence sur le paysage sera plus conséquente. Cette incidence est à nuancer la proximité immédiate du site étant déjà fortement dégradé. ➲ **Modification du paysage in situ**
Sur les paysages agricoles	Incidence nulle
Sur la qualité des milieux et les ressources naturelles	L'exploitation de la carrière est soumise à des normes spécifiques de gestion de l'eau. **➔Incidences modérées sur la gestion de l'eau**
Sur les risques	➲ **Risque de feu de forêt** Le site est localisé dans une zone classée comme exposée à un « danger fort » cependant il n'est pas concerné par des habitations
INCIDENCE GLOBALE	**Incidences faibles**

VII - LES INCIDENCES PREVISIBLES SUR LE RESEAU NATURA 2000

VII.1 - LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE, NATURA 2000 ET LES DOCUMENTS D'URBANISME

VII.1.1 - UNE PRISE EN COMPTE ACCRUE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE DOMAINE DE L'URBANISME

Les documents d'urbanisme ont une obligation générale de préservation des écosystèmes. Cela est souligné, aussi bien dans le Code de l'Urbanisme (Art. L. 101-2), que dans le Code de l'Environnement (Art. L 122-1). La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) a profondément modifié le contenu de ces documents dans ce sens, en obligeant à réaliser un Etat Initial de l'Environnement, à évaluer les incidences et orientations du PLU sur l'environnement et à exposer la manière dont le document prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.
La récente loi de Grenelle II, loi portant Engagement National pour l'Environnement n° 2010-788 du 12 juillet 2010, a élargi le champ des documents d'urbanisme en intégrant une prise en compte accrue de l'environnement pour l'ensemble des documents d'urbanisme.

VII.1.2 - LA PRISE EN COMPTE ET LE RESPECT DES OBJECTIFS DE CONSERVATION ASSIGNES PAR LE RESEAU EUROPEEN NATURA 2000

L'Europe s'est lancée, depuis 1992, dans la réalisation d'un ambitieux réseau de sites écologiques appelé Natura 2000, et ce, avec pour double objectif de préserver la diversité biologique et de valoriser le patrimoine naturel. Un maillage de sites à l'échelle européenne permet de rendre cette démarche cohérente. Ces sites sont identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales et de leurs habitats.
Les directives « Oiseaux » (1979) et « Habitats » (1992) établissent la base réglementaire du grand réseau écologique européen. Les sites désignés au titre de ces deux directives forment le réseau Natura 2000.
La directive « Oiseaux » propose la conservation à long terme des espèces d'oiseaux sauvages de l'Union Européenne en ciblant 181 espèces et sous-espèces menacées qui nécessitent une attention particulière. Plus de 3000 sites ont été classés par les Etats de l'Union en tant que **Zones de Protection spéciales (ZSP).**
La directive « Habitats » établit un cadre pour les actions communautaires de conservation d'espèces faunistiques et floristiques sauvages ainsi que de leur habitat naturel, les espèces animales et espèces végétales présentant un intérêt communautaire et nécessitant une protection. Les **Zones Spéciales de Conservation (ZSC)**, permettent une protection de ces habitats et espèces menacées. Les plus menacés sont qualifiés de "prioritaires".
Les habitats et espèces d'intérêt communautaire sont précisés dans les annexes de ces directives. Les sites Natura 2000 ne sont pas des "sanctuaires de la nature" d'où l'homme est exclu : dans bien des cas, au contraire, certaines activités devront être favorisées parce qu'elles sont nécessaires à la conservation des habitats ou des espèces concernés. Pour ce faire, la conservation appelle souvent une gestion partenariale. Une section particulière aux sites Natura 2000 dans le Code de l'Environnement précise le cadre général de la désignation et de la gestion des sites Natura 2000 en France (art L. 414.1 à L. 414.7 du Code de l'Environnement).

L'article 6.3 de la directive Habitats (92/43/CE du 21 mai 1992) prévoit que « *tout plan (...) susceptible d'affecter (un site Natura 2000) de manière significative, individuellement ou en conjugaison avec d'autres plans et projets, fait l'objet d'une évaluation appropriée de ses incidences sur le site eu égard aux objectifs de conservation de ce site* ».
Plusieurs textes sont venus compléter cet article pour en faciliter sa mise en œuvre, que ce soit au niveau européen ou en droit français. De façon simplifiée, on citera la Directive européenne

n°2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Elle a été transposée en droit français par l'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004 qui a introduit dans le Code de l'Urbanisme, et le Code général des collectivités territoriales, les dispositions relatives à la procédure d'évaluation environnementale applicable aux documents d'urbanisme susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, et le décret n° 2005-608 du 27 mai 2005 qui en précise les dispositions. En complément, le décret n° 2010-365 du 9 avril 2010 est venu préciser le contexte réglementaire lié aux études d'incidences au titre de Natura 2000.

VII.1.3 - L'EVALUATION DES INCIDENCES DES DOCUMENTS D'URBANISME SUR LES SITES NATURA 2000

L'article L414-4 du Code de l'Environnement précise que « *Lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, les documents d'urbanisme doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après " Evaluation des incidences Natura 2000 " :*
1° Les documents de planification qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation ; »
L'article R414-23 du Code de l'Environnement en précise le contenu.
« (...) Cette évaluation est proportionnée à l'importance du document ou de l'opération et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence.

I. Le dossier comprend dans tous les cas :

1° Une présentation simplifiée du document de planification, ou une description du programme, du projet, de la manifestation ou de l'intervention, accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets ; (...);
2° Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification, le programme, le projet, la manifestation ou l'intervention est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000 ; dans l'affirmative, cet exposé précise la liste des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés, (...)

II. Dans l'hypothèse où un ou plusieurs sites Natura 2000 sont susceptibles d'être affectés, le dossier comprend également une analyse des effets temporaires ou permanents, directs ou indirects, que le document de planification, le programme ou le projet, la manifestation ou l'intervention peut avoir, (...).

III. S'il résulte de l'analyse mentionnée au II que le document de planification, ou le programme, projet, manifestation ou intervention peut avoir des effets significatifs dommageables, pendant ou après sa réalisation ou pendant la durée de la validité du document de planification, sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier comprend un exposé des mesures qui seront prises pour supprimer ou réduire ces effets dommageables.

IV. Lorsque, malgré les mesures prévues au III, des effets significatifs dommageables subsistent sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier d'évaluation expose, en outre :

1° La description des solutions alternatives envisageables, les raisons pour lesquelles il n'existe pas d'autre solution que celle retenue (...) ;
2° La description des mesures envisagées pour compenser les effets dommageables (...) ;
3° L'estimation des dépenses correspondantes et les modalités de prise en charge des mesures compensatoires, (...). »

Cette évaluation des incidences Natura 2000 accompagne le dossier d'arrêt et d'approbation du document de planification. Par ailleurs, cette évaluation est jointe au dossier soumis à enquête publique.
Le présent rapport constitue l'étape préliminaire correspondant au I) 1° et 2° de l'article R414-23 du Code de l'Environnement (cité ci-dessus). Les étapes suivantes de l'évaluation des incidences sont engagées, seulement si le projet de PLU est susceptible d'affecter les sites du réseau Natura 2000.

VII.2 - LA COMMUNE ET NATURA 2000

VII.2.1 - LA ZPS « PREALPES DE GRASSE »

La commune de Roquefort-les-Pins fait l'objet d'une Zone de Protection Spéciale (ZPS) au titre de la Directive « Oiseaux » - Les Préalpes de Grasse (FR9312002).

1. *Présentation du site*

Ce site couvre une vaste superficie des Alpes Maritimes avec 23163 ha et présente une grande variété de milieux : faciès rupicoles des falaises, zones karstiques, pelouses à caractère steppique alternent avec les milieux forestiers et quelques ripisylves. Ces conditions sont favorables à la présence d'une avifaune riche et variée inféodée aux zones ouvertes ou fermées ou utilisant les deux.
Les falaises des bordures du site présentent des sites de nidification favorables à diverses espèces patrimoniales : Aigle royal, Faucon pèlerin, Circaète Jean-le- Blanc, Bondrée apivore, Grand-duc d'Europe, Crave à bec rouge. Les plateaux constituent leurs territoires de chasse.

2. *Les habitats d'intérêt communautaire*

Les pelouses à caractère steppique des plateaux, alternant avec des zones boisées, sont favorables à l'Engoulevent d'Europe, l'Alouette lulu, la Fauvette pitchou, la Pie-grièche écorcheur, le Bruant ortolan, le Pipit rousseline. Certaines espèces d'affinité montagnarde, telles que le Tétras lyre ou la Chouette de Tengmalm, sont en limite méridionale de leur aire de répartition naturelle, ce qui leur confère une certaine originalité.

3. *Les espèces d'intérêt communautaire*

De façon globale, l'avifaune nicheuse locale dispose de quelques espèces intéressantes. On citera en particulier le Grand-duc d'Europe, espèce remarquable rupicole, qui se nourrit préférentiellement dans les terrains dégagés proches des falaises et autres escarpements rocheux où il niche généralement, jusqu'à 2 600 m. d'altitude, le Martin-pêcheur d'Europe, espèce remarquable pas très fréquente liée au milieu aquatique, le Cincle plongeur, espèce remarquable, liée aux cours d'eau froids, propres et bien oxygénés, à courant plutôt vif, entre 100 et 2 400 m d'altitude.
L'intérêt du site pour les oiseaux réside sur les plateaux de « Caussols, Calern, la montagne de Thiey et leurs abords », les gorges du Loup qui séparent les deux entités, la zone de plateaux constituée par « le col de Vence et ses abords », et enfin au nord, la forêt domaniale du Cheiron, située dans l'ubac de cette montagne, en contrebas de la station de Gréolières-les-Neiges.

VII.2.2 - LA ZSC « RIVIERE ET GORGE DU LOUP »

1. *Présentation du site*

D'une superficie de 3485 ha, ce site a été proposé pour la mosaïque d'habitats qui s'est installée autour de ce cours d'eau de bonne qualité et surtout pour l'intérêt pour les chiroptères avec notamment de très importantes colonies de Minioptère de Schreibers ou le Vespertilion de Capaccini, espèce s'alimentant essentiellement dans les formations de ripisylves (le Loup étant la rivière française la plus orientale qui abrite cette espèce).
Fleuve côtier long de 48 km, Le Loup prend sa source vers 1 240 m d'altitude, au pied du massif de l'Audibergue, sur la commune d'Andon. Issu de massifs karstiques, le Loup s'écoule essentiellement sur un substrat calcaire, souvent au fond de gorges très encaissées, entre des falaises aux parois verticales très abruptes et riches en grottes, d'où l'intérêt chiroptérologique.

Par ailleurs, il est bordé de belles formations de ripisylves à Peuplier blanc, Peuplier noir, Saules et Frênes. Il faut noter également la présence d'un habitat remarquable « 5230 - matorrals arborescents à Laurus nobilis » avec des individus de lauriers faisant 10-15 mètres.
Les petites cascades assurent une bonne oxygénation de l'eau et la bonne qualité de l'eau permet le développement de nombreuses espèces attachées à ce type de cours d'eau. On citera en particulier l'Ecrevisse à pattes blanches, le Blageon ou le Barbeau méridional.
La Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis a été désignée comme opérateur du site Natura 2000, dont elle assure l'élaboration du Docob.

2. Les habitats d'intérêt communautaire

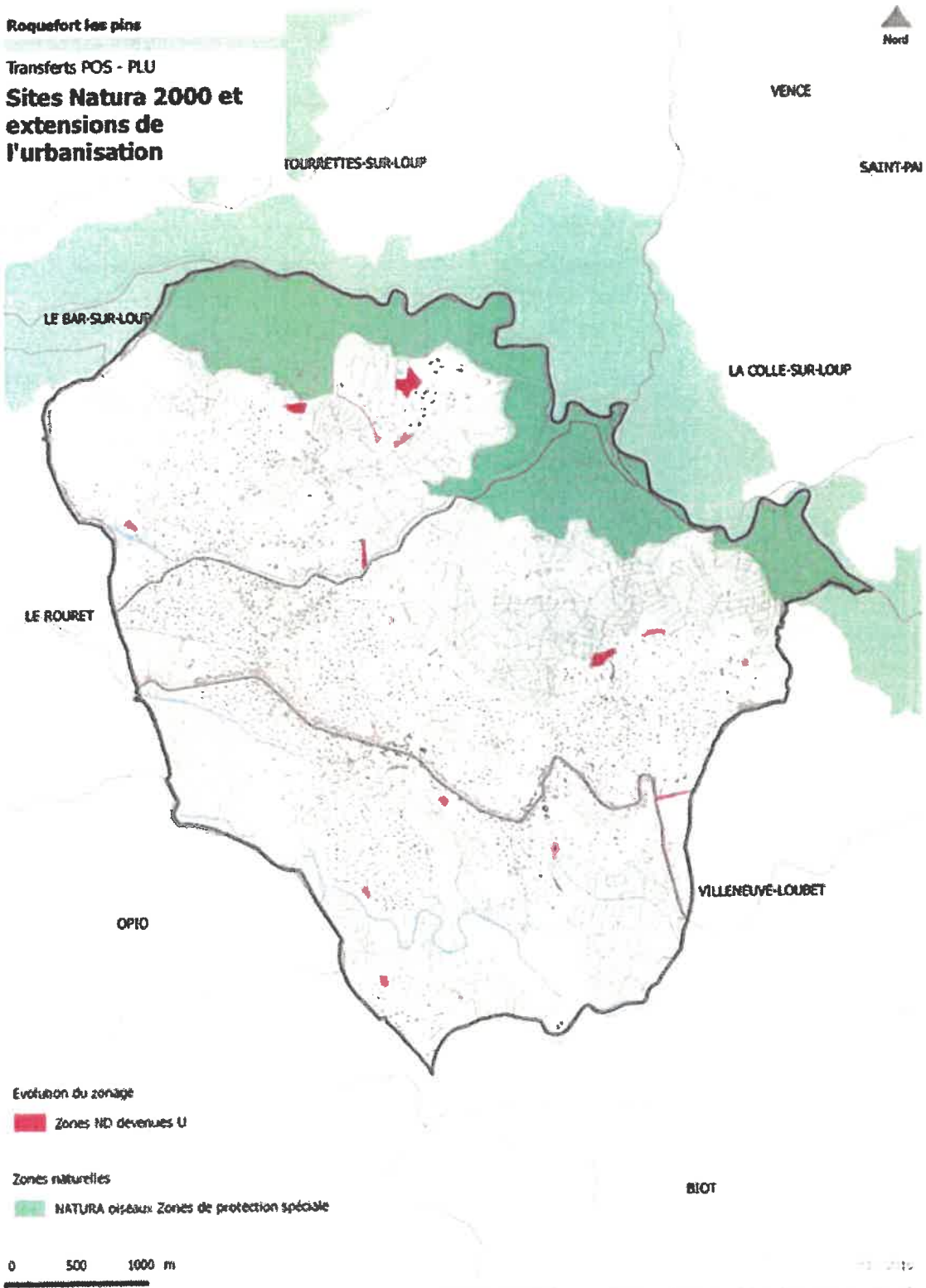
Le site revêt un caractère remarquable pour les Taillis de Laurus nobilis (53.10).
Les habitats à Laurus nobilis sont rares en France. Les « fourrés à laurier » sont bien développés dans le Var, la Corse et les Alpes-Maritimes. Par contre, l'habitat prioritaire « matorrals à laurier » n'avait encore jamais été signalé en France. L'espèce domine dans la strate arborescente. Cette situation n'est pas rare dans la basse vallée du Loup, au bord de la rivière en retrait de la ripisylve, et dans des fonds de vallons confinés. Cet habitat présente un bon état de conservation, cependant, il reste menacé. La principale menace qui affecte ces habitats est la destruction directe, par l'abattage des vieux lauriers, et le débroussaillage intégral de la strate arbustive.

3. Les espèces d'intérêt communautaire

Ce site a été classé surtout pour l'intérêt pour les chiroptères avec notamment de très importantes colonies de Minioptère de Schreibers ou le Vespertilion de Capaccini, espèce s'alimentant essentiellement dans les formations de ripisylves (le Loup étant la rivière française la plus orientale qui abrite cette espèce).
Le site est très important pour 2 espèces végétales :

- Ancolie de Bertoloni (Aquilegia bertolonii), une espèce calcicole des éboulis fins et mobiles, falaises, pierriers, pelouses rocailleuses pentues. L'Ancolie est menacée par les opérations de reboisement, les travaux de restauration des terrains en montagne et les pistes forestières qui sont susceptibles de détruire directement ses stations.
- Buxbaumie verte (Buxbaumia viridis), une petite bryophyte qui accompagne en général les sapinières, pessières et mélézeins. Protéger les vieilles forêts « semi-naturelles » de conifères ou mixtes (hêtraies-sapinières...) avec des surfaces minimales de plusieurs dizaines d'hectares est le meilleur moyen de protéger l'espèce.

VII.3 - LES INCIDENCES PREVISIBLES SUR LE RESEAU NATURA 2000

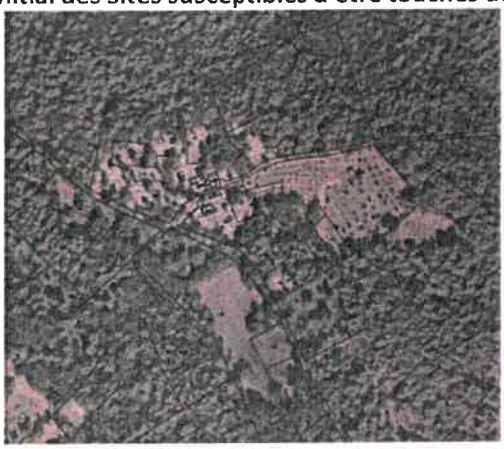


Les zones de la ZPS des Préalpes de Grasse et de la ZPS des gorges du Loup étant superposées sur un même territoire le long des gorges du loup, l'évaluation des incidences est traitée dans une même partie.
Peu de changements entre le zonage du POS et du PLU interfèrent avec les zones Natura 2000. Aucune extension de l'urbanisation n'est réalisée à l'intérieur des zones Natura 2000.

Le PLU n'entraine pas d'incidences directs sur les sites Natura 2000.

VII.3.1 - CREATION D'UNE ZONE AGRICOLE

La création d'une zone agricole marque l'unique modification sur le seul périmètre Natura 2000 « ZPS préalpes des Alpes » compris sur le territoire de Roquefort-les-Pins. Le basculement d'une zone « ND » (sur l'ancien POS) en zone « A » (sur le nouveau PLU) ne fait que conforter le caractère agricole préexistant sur ce secteur. Il s'agit de la zone agricole localisée au nord du territoire communal (cf. Etat initial des sites susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du nouveau PLU).



Trace de l'ancienne activité agricole sur la zone

Cette zone agricole nouvellement créée correspond à une ancienne oliveraie et sa vocation est confortée dans le projet de de zonage du PLU. Ces ouvertures de zones correspondent à l'ouverture pour de l'élevage.

VII.3.2 - INCIDENCES SUR LES HABITATS

Les deux zones Natura 2000 ont principalement des habitats d'intérêt communautaire associés aux gorges du Loup qui ne concerne pas la zone agricole.
Du fait de sa situation à l'intérieur de la ZPS, et notamment à proximité du cours d'eau, l'activité agricole pourrait produire des effets indirects sur les milieux naturels.
Pour éviter ces effets dommageables, le règlement de la zone A du projet de PLU règlemente de manière stricte la gestion des ressources en eau, et notamment les rejets. Ainsi tous les ouvrages installations et travaux exécutés en vue d'effectuer un prélèvement temporaire ou permanent d'eau dans le milieu naturel doivent faire l'objet de déclaration ou d'autorisation auprès de la préfecture.
Aussi toutes les constructions devront être raccordées à un système d'assainissement collectif ou non collectif.

VII.3.3 - INCIDENCES SUR LES ESPECES

Les espèces d'intérêt communautaire sont principalement associées au passage du Loup. Hors la création de cette zone agricole n'interfère pas sur la ZSC des gorges du loup. L'incidence sur les espèces d'intérêt communautaire est donc faible.
La création de cette zone agricole permet de diversifié les milieux et de restaurer des milieux ouverts passés favorables à certaines espèces d'avifaune. Ainsi l'alternance de milieux ouverts et fermés est

favorable à l'Engoulevent d'Europe, l'Alouette lulu, la Fauvette pitchou, la Pie-grièche écorcheur, le Bruant ortolan, le Pipit rousseline.

VII.3.4 - L'EXTENSION DE LA CARRIERE (ZONE NW)

L'extension de la carrière se situe en bordure de site Natura 2000. L'ensemble des impacts de cette extension seront jugée dans une étude d'impact.

A. L'ouverture de zones agricoles sur le secteur Natura 2000 entrainera des incidences faibles sur le PLU, les incidences de la carrière étant traitée lors d'une étude d'impact spécifique.

Le PLU n'a donc pas d'incidences significatives sur les zones Natura 2000.

VIII - INDICATEURS DE SUIVI

Tout projet de territoire durable doit apporter une amélioration de la situation initiale au regard des finalités du développement durable, et ce pour chaque domaine d'action (la gestion de la consommation de l'espace, de l'eau, des déchets et des pollutions, la préservation des espaces naturels et des paysages, ...).

La mise en place d'un dispositif de suivi est une étape clé dans la démarche évaluative : c'est ce suivi qui permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée au cours de sa mise en œuvre tel que le prévoit le Code de l'Urbanisme (au plus tard à l'expiration d'un délais de six ans), et si nécessaire de le faire évoluer.

Un indicateur se définit comme « un facteur ou une variable, de nature quantitative ou qualitative, qui constitue un moyen simple et fiable de mesurer et d'informer des changements liés à une intervention, ou d'aider à apprécier la performance d'un acteur de développement » (définition de l'OCDE, glossaire des principaux termes relatifs à l'évaluation et à la gestion axée sur les résultats, 2002).

Les indicateurs choisis pour le territoire du PLU ont été déterminés selon leur pertinence, leur fiabilité et la facilité d'accès des données et de leur calcul. Pour chaque indicateur, la source de la donnée est indiquée pour faciliter sa collecte et sa mise à jour ultérieure.

Thèmes	Indicateurs	Sources
Biodiversité et milieux naturels	4. Surface communale intégrant une ZNIEFF ; 5. Surface communale intégrant un site Natura 2000 ; 6. Surface d'espace boisé.	DREAL PACA
	7. Surface des zones N et A	Commune
Protection et valorisation du paysage	8. Surface des Espaces verts paysagers 9. Suivi des créations d'espaces verts ou par l'intermédiaire du règlement	Commune
Ressource en eau	10. Documents de gestion (m3 d'eau consommé /an sur la commune) 11. Etat des masses d'eau et qualité des cours d'eau	Agence de l'eau Rapport annuel Eau potable
Assainissement	12. Raccordement au réseau d'assainissement collectif (nombre d'usager) 13. Capacité et efficacité des unités de traitement des eaux usées 14. Raccordement à l'assainissement non collectif (nombre d'usager) 15. Installations vérifiées par le SPANC	Fermier SPANC

Consommation d'espace et occupation du sol	16. Evolution des zones A/U et N	Commune
Production de déchets et collecte	17. Tonnage des déchets par habitants	CASA
Risques	18. Arrêté portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle	Etat (prim.net)

IX - RESUME NON TECHNIQUE

IX.1 - RESUME DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

IX.1.1 - LOCALISATION

Roquefort-les-Pins est située au cœur d'un territoire dynamique : entre le secteur stratégique de Sophia Antipolis et à mi-chemin des villes de Nice, Antibes et Cannes. Cette localisation a engendré le développement d'une forte spécialisation résidentielle.
Les enjeux du PLU sont donc multiples : mettre à profit l'intégration de la commune dans la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, penser le développement communal dans son contexte : un pôle secondaire de services et d'animations au sein d'une aire urbaine dynamique et programmer l'accueil d'équipements de rang communautaire dans le cadre de l'extension de Sophia Antipolis.

IX.1.2 - DEMOGRAPHIE

Après une période de croissance démographique soutenue entre les années 1968 et 2006, on observe aujourd'hui une stagnation démographique dans la commune de Roquefort-les-Pins.
Forte de la proximité du parc d'activités de Sophia Antipolis, Roquefort-les-Pins est une commune attractive pour les populations actives. Cependant, la proportion de personnes âgées est importante et la tendance actuelle est au vieillissement de la population en raison d'un renouveau générationnel faible. La structure des ménages est stable et se compose majoritairement de familles et de couples qui constituent les trois quarts de l'ensemble des ménages.
Cette composition démographique a nécessité le développement d'équipements scolaires et de structures spécialisées pour les personnes âgées. Aujourd'hui, il convient d'adapter ces équipements à l'offre de logement et aux nouveaux besoins dans le but d'accueillir de nouveaux ménages d'actifs sur l'ensemble de la commune.

IX.1.3 - PARC DE LOGEMENT

La structure du parc de logements de Roquefort-les-Pins est homogène et dominée par un habitat de type pavillonnaire. Sa nature est largement représentée par des logements de grande taille ce qui explique que le statut de propriétaire sur la commune ait progressé au détriment du statut locatif.
Concernant le logement social, bien que les opérations récentes aient permis de multiplier l'offre par deux entre 2008 et 2014, les objectifs de la loi SRU ne sont pas d'être atteints et la demande de logements sociaux existe sur la commune.
En somme, le caractère homogène du parc de logements de la commune va à l'encontre de l'objectif de mixité sociale et remet en cause les principes de choix des ménages dans leur trajectoire résidentielle. Il convient donc de rééquilibrer l'offre immobilière en développant l'offre locative sociale et en produisant une offre locative privée intermédiaire et des logements collectifs.
Les besoins générés par les extensions futures de Roquefort-les-Pins doivent être anticipés dans le but de conserver une maitrise du développement communal a contrario des logiques des PLU précédents qui ont favorisé le développement d'un type d'habitat unique.

IX.1.4 - ECONOMIE

Roquefort-les-Pins reste une commune active, dont le taux de chômage se situe en dessous des moyennes nationales. La grande majorité des actifs travaille en dehors de la commune, ce qui traduit la fonction principalement résidentielle de la commune.
La répartition des catégories socioprofessionnelles des Roquefortois est assez homogène, même si la moitié se compose de professions intellectuelles supérieures et de retraités. Cette prédominance

semble être portée par le parc d'activités Sophia Antipolis puisque la répartition des emplois est dominée par le domaine tertiaire.
L'extension du parc constitue un enjeu fort pour la commune, il convient clairement d'anticiper et de prendre en compte les retombées économiques, sociales et organisationnelles liées aux extensions du parc.
Le renforcement de l'appareil commercial et de l'activité touristique de la commune sont des domaines sous-exploités qui constituent des enjeux de développement importants. Ces axes permettraient de créer un tissu économique local et de rééquilibrer le rapport entre actifs résidents et emplois de la commune.

IX.1.5 - EQUIPEMENTS

Les équipements scolaires, sportifs, de santé et culturels, sont d'un bon niveau de qualité. En effet, les efforts communaux en termes d'adaptation du niveau d'équipements sont constants. Cependant, la dynamique démographique des dernières décennies, l'évolution de la structure démographique et des besoins pressentis pour l'avenir engendreront probablement une mise à niveau de certains équipements.

IX.1.6 - FONCTIONNEMENT URBAIN

Le développement urbain de Roquefort-les-pins s'est développé récemment et de manière dispersée sans une réelle logique de continuité. Le centre-ville se limite aux abords de la route départementale qui traverse la ville alors que le secteur d'habitat est diffus en périphérie.

IX.1.7 - ETAT DU FONCIER

L'analyse des capacités résiduelles d'accueil du Plan d'Occupation du Sol mettent en évidence le fort potentiel d'accueil de la commune, notamment en zone NB. Elles se caractérisent par de grandes entités foncières libres au sein d'un tissu très lâche.
L'enjeu est d'encadrer la mutation de ce foncier et de recentrer l'urbanisation dans le cadre du nouveau règlement du PLU.

IX.2 - RESUME DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

IX.2.1 - LE MILIEU PHYSIQUE

La commune de Roquefort-les-Pins s'étire sur un vaste territoire et bénéficie d'un relief varié composé d'une succession de collines à faibles altitudes. Elle est située dans une région qui bénéficie d'un climat clément mais qui est susceptible de produire des évènements climatiques à certaines périodes de l'année (incendies, inondations, coulées de boue...).
Le territoire roquefortois laisse une place importante aux espaces naturels composés d'une végétation caractéristique des milieux méditerranéens.

IX.2.2 - LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITE

La biodiversité sur la commune de Roquefort-les-pins est très diverses et présente un intérêt écologique non négligeable. Cette richesse vis-à-vis de la faune et de la flore bénéficie de plusieurs périmètres d'inventaires (ZNIEFF de type I et II) ou de protection (zone Natura 2000). Le site des gorges du Loup concentre les secteurs Natura 2000 présentant une biodiversité riche et patrimoniale. Les autres zonages et inventaires (ZNIEFF) n'interceptent que de petites parcelles à la marge de la commune.
La trame verte présente deux réservoirs Nord et Sud bien distincts, l'enjeu est de limiter la fragmentation des espaces boisés en maintenant les corridors Nord-Sud. Le Loup et la Miaine sont les corridors aquatiques d'importances sur la commune.

IX.2.3 - LE CADRE PAYSAGER ET PATRIMONIAL

La commune dispose de panoramas sur ces massifs boisés et sur les massifs montagneux périphériques. La forêt représente une importante ressource communale aujourd'hui fragmentée par l'urbanisation diffuse et le développement de la trame viaire. Dans les espaces bâtis, les ouvertures visuelles sont rares. Les lignes d'horizons boisées sont cependant à conserver.
Le réseau hydrographique est un élément constitutif du paysage de roquefort principalement dominé par le Loup. Il comprend de nombreux ruisseaux intermittents et des petits vallons secs.
La commune possède de nombreux éléments de patrimoine vernaculaire correspondant à des époques et usages historiques diverses. Ils témoignent entre autre de l'activité agricole passée de la commune.

IX.2.4 - POLLUTIONS, QUALITE DES MILIEUX ET RISQUES

Les ressources en eau sont abondantes même si la ressource est fragile. En effet, la qualité des eaux superficielles est globalement moyenne, elle est limitée principalement par une pollution domestique et industrielle tandis que la qualité des eaux souterraines est fragile car se situant sur un substrat karstique.
La qualité de l'air est globalement bonne sur la commune.
Enfin, le territoire roquefortois présente des risques naturels à prendre en compte. Le territoire est couvert par un Plan de Prévention des Risques Feux de forêt. Elle est aussi concernée par un aléa inondation principalement le long de la Miaine et par un risque mouvement de terrains/coulées de boue.

IX.3 - RESUME DES CHOIX RETENUS

L'enjeu premier du PLU est **de maitriser l'urbanisation et de délimiter les espaces naturels, agricoles et forestiers** tout en contribuant au maintien d'une population active résidente.
Le projet d'urbanisme de la commune de Roquefort vise à répondre aux ambitions suivantes :

- Préserver le cadre de vie et le caractère de ville jardin de la commune par la prise en compte de l'environnement en ménageant les espaces naturels ;
- Adapter l'offre de logements en vue d'assurer le maintien d'un équilibre dans la structure démographique communale ;
- Orienter la construction nouvelle vers la nécessaire diversité du parc immobilier face à une offre inadaptée aux besoins des nouveaux arrivants ;
- Equilibrer le développement communal et impulser une dynamique économique.

Les objectifs du PLU sont de :

- Protéger la trame verte et bleue du territoire (réservoir de biodiversité, continuité nord sud) ;
- Promouvoir une qualité environnementale et paysagère du développement urbain et architectural par un traitement paysager des espaces publics, une mise en valeur des techniques alternatives notamment paysagères de gestion des eaux pluviales ;
- Préserver les éléments identitaires de la commune en assurant la bonne insertion du bâti dans le paysage de la commune. Ainsi, le patrimoine bâti, géologique et préhistorique, agricole et rural et religieux font l'objet d'un recensement et d'une protection dans le cadre du PLU ;
- Prendre en compte et respecter les secteurs soumis aux risques ;
- Adapter l'offre de logements aux nouveaux besoins, notamment pour l'accueil de nouveaux ménages d'actifs sur l'ensemble de la commune en suivant un scénario de retour au rythme de croissance proche des dernières décennies, soit un taux de variation annuel entre 1 % et 1,13 %,

  Ce scénario de croissance régulée génèrerait 690 habitants supplémentaires, impliquant une demande immobilière estimée à 650 résidences principales supplémentaires (soit une production de 70 logements par an) ;
- Orienter la construction nouvelle vers la nécessaire diversité du parc immobilier face à une offre inadaptée aux besoins des nouveaux arrivants (typologie de logement, enjeux de mixité sociale, confortement de la centralité urbaine ...) ; avec l'Emplacement Réservé Logement N°10, pour la réalisation de 335 logements locatifs sociaux, soit 40% de la sommes des projets.
- Penser le développement de l'urbanisation en fonction de la capacité des infrastructures et équipements à assurer une charge supplémentaire (anticiper le besoin en équipements des futures opérations d'aménagement, gérer l'écoulement des eaux pluviales, réaliser des systèmes d'assainissement autonomes, prévoir les besoins scolaires pour assurer l'accueil des nouvelles populations...) ;
- Définir les secteurs de développement de l'urbanisation future pour limiter l'étalement urbain : optimiser les dents creuses et utiliser les opportunités foncières à l'intérieur ou dans la continuité des enveloppes urbaines existantes : renouvellement urbain et création de logements sur le cœur du village ;
- Structurer la commune autour d'une réelle centralité et améliorer l'équipement commercial ;
- Accompagner le développement urbain par la réalisation et la requalification d'équipements et requalifier les équipements afin de générer un important dynamisme sur la commune ;
- Préserver l'agriculture présente en interface entre le milieu urbain artificialisé et les espaces naturels en favorisant une production de qualité victime d'une pression foncière importante ;
- Définir un projet en vue du développement économique de la Roque ;

- Améliorer les dessertes locales et l'accessibilité aux nouvelles centralités via la création d'une aire de stationnement et de l'élargissement du pont de Notre Dame ;
- Inciter, à l'échelle communale, à l'utilisation des modes doux.

IX.4 - RESUME DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

IX.4.1 - RESUME DE LA DEMARCHE

L'évaluation se fonde sur un état des lieux et une vision prospective qui repose sur les effets attendus de l'application du plan.
L'évaluation repose sur des critères quantitatifs, factuels, comme sur des critères qualitatifs pour lesquels peut intervenir une plus grande subjectivité. Le paysage est, par exemple, une de ces notions qu'il est difficile de mettre en équation.
L'état initial de l'environnement constitue une base de référence solide pour l'évaluation de l'application du plan dans le temps. Il est construit par rapport aux thématiques habituellement utilisées pour produire un bilan environnemental et par rapport aux problématiques territoriales locales.
Il est basé sur des données factuelles ou quantifiables qui possèdent parfois déjà un historique.
Enfin l'évaluation aborde les incidences d'un point de vue spatial : selon les différents espaces du territoire et les zones du PLU.

IX.4.2 - INCIDENCES NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES

THEMATIQUE	ENJEUX	INCIDENCES DU PROJET PLU	MESURES RETENUES POUR EVITER OU REDUIRE LES INCIDENCES
Milieux naturels, espaces agricoles et consommation d' espace	→ Limitation de la consommation foncière → Reconnaissance et valorisation de l'activité agricole → Prise en compte et protection de la Trame Verte et Bleue → Renforcement des réservoirs d'espaces boisés naturels → Maintien de la diversité et de la richesse des biotopes → Limitation de la fragmentation des espaces boisés	↗ Protection des richesses écologiques du territoire et des sites naturels ↗ Création d'espaces agricoles ↗ Préservation des corridors écologiques terrestres entre les réservoirs principaux ↗ Promotion du principe de ville Jardin ↗ Centralisation de développement urbain ↗ Aménagement du parc du Sinodon ↘ Création d'une voirie pour l'accès à la carrière de la Roque ↘ Extension de la carrière de Pont de Pierre	➲ Reclassement des zones NB les en A ou en N pour limiter le mitage et renforcer les bordures de réservoirs de biodiversité ➲ Maintien des espaces boisés classés ➲ Mise en place d'EVP afin d'assurer la protection des espaces naturels boisés inclus dans le tissu urbain ➲ Coefficient d'espace vert fixé à 80 % sur de nombreuses zones

Paysages et patrimoine	→ Protection des panoramas sur les massifs boisés dans les hauteurs → Protection des éléments patrimoniaux identitaires et vernaculaires de la commune → Maintien de la diversité et de la qualité des paysages perçus → Protection du patrimoine agricole passé et développement du patrimoine futur	↗ Protection des grands ensembles boisés ↗ Protection du patrimoine vernaculaire et agricole ↗ Protection des vues remarquables ↗ Traitement paysager adapté au climat méditerranéen ↗ Promotion des aménagements paysagers pour la gestion des eaux pluviales ↘ Modification des paysages, résultant de l'artificialisation des sols	➲ Création de zones agricoles ➲ Reclassement de zones en zones A ou en N pour conserver une cohérence dans le paysage ➲ Mise en place d'OAP sur les zones 1AUH et 2AUH, permettant ainsi, à travers des règles d'implantation des bâtiments et d'aménagement des sites, de limiter l'artificialisation des sols et de promouvoir l'intégration paysagère ➲ Limitation de l'emprise au sol et coefficient d'espace vert à 80 % dans certaines zones à vocation d'habitat
Risques majeurs	→ Réduire l'exposition aux risques naturels	↗ Prise en compte du risque inondation ↗ Prise en compte du risque feux de forêts ↘ Augmentation du risque de ruissellement urbain	➲ Création de zones « coupe-feu », notamment agricoles ➲ Entretien et développement des équipements de contre les risques d'incendie ➲ Obligation de mesures visant à une meilleure gestion des eaux pluviales

Pollutions et nuisances	→ Développement des modes de transports alternatifs → Limitation des pollutions engendrées par des activités humaines → Promotion de l'utilisation des énergies renouvelables dans les opérations nouvelles	↘ Hausse du trafic routier ↘ Augmentation des besoins énergétiques et de la pollution de l'air ↘ Augmentation du stationnement incitant à l'utilisation de la voiture ↘ Augmentation de la production de déchets ↗ Création d'une trame d'itinéraires doux ↗ Optimisation de la desserte de transports en commun	➲ Recalibrage des voies (intégration des modes doux) via la mise en œuvre d'emplacements réservés ➲ Promotion des énergies renouvelables
Ressource en eau et milieux aquatiques	→ Préserver, qualitativement et quantitativement, les ressources en eau → Limitation du ruissellement des eaux pluviales par des aménagements adaptés	↘ Augmentation des besoins en eau ↘ Accroissement du traitement des eaux usées ↘ Augmentation du risque de ruissellement urbain	➲ Priorisation du développement urbain sur les sites raccordables au réseau d'assainissement ➲ Coefficient de végétalisation à 80% à la parcelle ➲ Limitation du ruissellement pluviales via des conditions de compensation du ruissellement pluviale