

# PLU

La Roquette-sur-Siagne

2

**PROJET D'AMENAGEMENT  
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

*PADD DEBATTU LE 21/05/2015, LE 14/12/2015  
ET LE 17/03/2016*





## SOMMAIRE

PARTIE 1 : PREAMBULE.....	3
Qu'est-ce qu'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables ? .....	3
Rappel du contexte réglementaire : .....	3
PARTIE 2 : ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES.....	5
Les Orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme.....	5
Les Orientations générales des politiques en matière de protection du paysage, des espaces naturels, agricoles, forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.....	6
PARTIE 3 : ORIENTATIONS GENERALES ET OBJECTIFS .....	7
Orientations générales concernant l'habitat.....	7
Orientations générales concernant les transports, les déplacements et le développement des communications numériques .....	8
Orientations générales concernant l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs ..	9
Orientations générales des politiques en matière d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.....	10
PARTIE 4 : DEFINITION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....	11



## PARTIE 1 : PREAMBULE

### QU'EST-CE QU'UN PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir.

Il exprime les objectifs et projets de la commune en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 10 à 15 ans.

Il sera le fondement définissant les choix, mesures, actions et prescriptions qui figureront dans les autres pièces à venir du dossier de PLU.

Le PADD est donc un cadre de référence des différentes actions d'urbanisme et d'aménagement concernant la commune.

S'il n'est pas opposable aux permis de construire, le règlement (qui fixe les règles d'utilisation des sols), de même que les orientations d'aménagement et de programmation doivent cependant être cohérents avec lui.

### RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE :

L'élaboration du PLU s'inscrit dans un nouveau cadre réglementaire:

- **Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU, décembre 2000)**
- **Loi Urbanisme et Habitat (UH, juillet 2003)**
- **Loi « Grenelle 2 », portant engagement national pour l'environnement (juillet 2010)**
- **Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme rénové (ALUR, mars 2014)**

Le PADD a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il sera le fondement justifiant les choix, mesures, actions et prescriptions qui figureront dans les autres pièces du dossier de PLU.

L'article R 123-1 du Code de l'Urbanisme précise que :

*« Le plan local d'urbanisme comprend :*

- *un rapport de présentation ;*
- *un projet d'aménagement et de développement durables ;*
- *des orientations d'aménagement et de programmation [...] ;*
- *un règlement ;*
- *le cas échéant, le ou les plans de secteurs [...].*

*Chacun de ces documents peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Le plan local d'urbanisme est accompagné d'annexes. »*

L'article L101-1 du Code de l'Urbanisme dispose que :

*«Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.»*



L'article L 101-2 du Code de l'Urbanisme expose que les Plans Locaux d'Urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

*« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

1. *L'équilibre entre :*
  - a. *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
  - b. *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
  - c. *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
  - d. *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
  - e. *Les besoins en matière de mobilité ;*
2. *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*
3. *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*
4. *La sécurité et la salubrité publiques ;*
5. *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*
6. *La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*
7. *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »*

L'article L 151-5 prévoit que :

*«Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

1. *Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*
2. *Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

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

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »*



## PARTIE 2 : ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES

### LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME

Les fortes dynamiques de l'urbanisation orchestrées depuis ces 40 dernières années, portées principalement par le desserrement de l'agglomération Cannoise, ont modifié substantiellement le profil et l'image de la commune.

Le village historique, excentré sur le plateau a perdu depuis de nombreuses années sa fonction de centralité principale de la commune au profit du pôle de Saint Jean/Dandon plus au Sud. Le pôle de Saint-Jean/Dandon peine toutefois également à jouer ses nouvelles fonctions de centralité en lien notamment avec la dispersion généralisée de l'urbanisation le long de la RD9 entre Pegomas et Cannes la Bocca.

Dans le même temps, la vocation agricole traditionnelle de la plaine de la Siagne apparaît fragilisée. La Superficie Agricole Utilisée (SAU) étant passée pour la première fois sous la barre des 100ha lors du dernier recensement agricole.



C'est fort de ces constats que la commune de la Roquette-sur-Siagne entend :

- **Redonner un rôle de centralité au village en optimisant les potentiels identifiés en termes de greffe urbaine ;**
- **Renforcer les fonctions de centralité de Saint-Jean ;**
- **Lutter contre le développement de la ville « diffuse » ;**
- **Concilier développement économique et préservation des terres agricoles les plus fertiles.**



## LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES EN MATIERE DE PROTECTION DU PAYSAGE, DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, FORESTIERS ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Malgré la forte consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de ces 40 dernières années, la commune de la Roquette-sur-Siagne dispose d'un environnement et d'un cadre de vie de qualité, reconnu par la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes Maritimes et par le SCOT Ouest Alpes-Maritimes en cours d'élaboration.

La diversité topographique et paysagère de la commune, enrichie de la reconnaissance internationale d'une image prestigieuse (la Côte d'Azur) constitue un véritable atout. Elle est un élément de l'attractivité résidentielle, touristique et économique du territoire. Cette toile de fond paysagère et environnementale est susceptible d'être fragilisée par les pressions urbaines multiformes, ainsi que par les risques naturels (inondations, incendie et mouvements de terrain notamment).



Ainsi, la préservation de l'environnement dans le cadre du PLU passe par :

- **La préservation et la valorisation des espaces naturels, forestiers et des périmètres de protection réglementaire et d'inventaires écologiques en veillant la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques ;**
- **La pérennisation des espaces à caractère agricole en priorisant les espaces disposant d'un fort potentiel agronomique ;**
- **La protection et la mise en valeur du patrimoine vernaculaire ;**
- **La prévention des risques naturels, des nuisances et des pollutions.**



## PARTIE 3 : ORIENTATIONS GENERALES ET OBJECTIFS

### ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT

#### Orientation 1 - Définition d'un rythme de croissance réaliste compatible avec les capacités d'accueil et le « profil » de la commune

##### OBJECTIFS

- ⊗ Permettre une progression modérée de la population communale dans les 10 ans à venir.
- ⊗ Assurer la construction d'un minimum de 45 logements neufs par an dont 19 logements locatifs sociaux pour assurer la réalisation des objectifs du PLH.

#### Orientation 2 - Diversification de l'offre d'habitat

##### OBJECTIFS

- ⊗ Accroître le parc locatif en favorisant des programmes facilitant les parcours résidentiels.
- ⊗ Développer le parc social (locatif et accession sociale à la propriété).
- ⊗ Prendre en compte la problématique des populations spécifiques (personnes âgées, personnes à mobilité réduite, gens du voyage, etc.).

#### Orientation 3 - Affirmation d'un développement urbain limitant la consommation d'espace

##### OBJECTIFS

- ⊗ Prioriser le développement dans les zones les mieux équipées et les plus aptes à renforcer les fonctions de centralité.
- ⊗ Utiliser les opportunités foncières à l'intérieur ou dans la continuité des enveloppes urbaines existantes (exploiter prioritairement le potentiel des dents creuses et des zones de réserve foncière autour des pôles de centralité).
- ⊗ Favoriser le renouvellement urbain et la réhabilitation du parc de logement.
- ⊗ Promouvoir des formes urbaines plus compactes dans les secteurs à enjeux (Village, Saint-Jean/Dandon).
- ⊗ Proscrire l'extension des zones d'habitat diffus.



## ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS, LES DEPLACEMENTS, LES RESEAUX D'ENERGIE ET LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

### Orientation 1 - Réduction de l'impact des flux de transit

#### OBECTIFS

- ☒ Limiter les nuisances inhérentes à la traversée du village sur la RD409.
- ☒ Requalifier progressivement la RD9 en boulevard urbain, cette voie devant perdre à terme son rôle de voie de transit et améliorer les possibilités de rabattement sur l'axe TC de la RD9.
- ☒ Sécuriser les tronçons les plus accidentogènes (accès, carrefours).

### Orientation 2 - Amélioration du maillage et la sécurité des dessertes locales

#### OBECTIFS

- ☒ Créer de nouvelles dessertes facilitant les liaisons interquartiers.
- ☒ Permettre l'élargissement de certaines voies de gabarit insuffisant au regard du risque incendie.
- ☒ Favoriser la mise en œuvre d'aires de retournement sur les voies en impasses existantes.

### Orientation 3 - Développement des modes de transport alternatifs à la voiture

#### OBECTIFS

- ☒ Etoffer l'offre en modes doux (cheminements piétonniers, pistes cyclables en site propre ou chaussée partagée sécurisée).
- ☒ Créer un réseau de liaisons douces transversales permettant d'innover les principaux équipements de la commune (écoles, équipements sportifs, administratifs, etc.) et le réseau TC (pôles d'échanges modaux et arrêts TC).
- ☒ Imposer la réalisation d'aménagements spécifiques aux modes doux pour toute nouvelle opération d'aménagement d'ensemble.
- ☒ Privilégier des opérations plus compactes le long des axes desservis par les transports en commun.

### Orientation 4 - Gestion du stationnement

#### OBECTIFS

- ☒ Imposer des obligations quantitatives et qualitatives suffisantes en termes de stationnement aux constructeurs pour lutter contre le stationnement sauvage.
- ☒ Favoriser le stationnement de courte et moyenne durée au village et à Saint Jean pour conforter leur attractivité.
- ☒ Etoffer l'offre en termes de stationnement public au village et à Saint Jean.

### Orientation 5 - Déploiement des communications numériques

#### OBECTIF

- ☒ Imposer des obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques aux aménageurs.

### Orientation 6 –Favoriser le développement des énergies renouvelables

#### OBECTIF

- ☒ Permettre dans les secteurs les moins sensibles paysagèrement le développement des dispositifs de production d'énergie renouvelable.





## ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS

### Orientation 1 - Accueil de nouvelles entreprises dans les zones d'activités

#### OBECTIFS

- ⊗ Optimiser le potentiel foncier résiduel des zones d'activités existantes.
- ⊗ Requalification et extension limitée du parc d'activités de la plaine en cohérence avec l'ensemble des contraintes qui couvrent la commune (PPRi, PPRif, protections environnementales, etc.) et en lien avec le projet de voie pénétrante de la Siagne.

### Orientation 2 - Dynamisation les pôles commerciaux existants

#### OBECTIFS

- ⊗ Engager une politique de redynamisation commerciale du village.
- ⊗ Améliorer l'attractivité de certains pôles commerciaux comme à Saint-Jean.
- ⊗ Permettre une extension maîtrisée de la zone commerciale du Bastidon/Les Prés Neufs en limite de Pegomas.

### Orientation 3 - Optimisation de la localisation des activités

#### OBECTIFS

- ⊗ Inciter le transfert des établissements non compatibles avec un milieu résidentiel dans des zones adaptées.
- ⊗ Promouvoir une mixité des fonctions urbaines au cœur des pôles de centralité.

### Orientation 4- Développement des activités touristiques et de loisirs

#### OBECTIFS

- ⊗ Développer une base de loisirs en cohérence avec le complexe sportif existant.
- ⊗ Favoriser et diversifier les structures d'accueil touristiques.
- ⊗ Développer les itinéraires de découverte du patrimoine bâti ou non bâti.



## ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES EN MATIERE D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

### Orientation 1 - Préservation et valorisation de la biodiversité

#### OBECTIFS

- ☒ Protéger les espaces naturels, notamment boisés de la commune recensés ou non comme périmètres de protection (au titre de la DTA) ou d'inventaire (au titre des ZNIEFF).
- ☒ Assurer le maintien ou la restauration des continuités écologiques d'échelle régionale ou communale afin de préserver les connexions entre les grands massifs.
- ☒ Protéger la trame bleue du territoire et ses corridors en veillant notamment à soustraire les cours d'eau principaux de toute urbanisation et/ou sources de pollution afin d'empêcher la formation ou le développement de coupures écologiques.
- ☒ Maintenir des poches de biodiversité au cœur du tissu urbain (parcs et alignements en milieu urbain).

### Orientation 2 - Affirmation de l'identité de la commune et valorisation de son paysage et de son patrimoine

#### OBECTIFS

- ☒ Préserver les perspectives visuelles sur les massifs ou sur le littoral.
- ☒ Pérenniser la dominante végétalisée de certains espaces urbanisés diffus sur le plateau ou les coteaux (pinèdes, chênes, oliviers, culture d'eucalyptus et de mimosas, restanques).
- ☒ Identifier et mettre en valeur le patrimoine bâti.
- ☒ Préserver et valoriser les abords de la Siagne ainsi que le cœur agricole de la vallée de la Siagne.

### Orientation 3 - Réduction de la vulnérabilité de la commune face aux risques et aux nuisances

#### OBECTIFS

- ☒ Réduire le risque incendie en stoppant le développement de l'habitat diffus sur les franges des espaces boisés et en améliorant la défense incendie des secteurs les plus sensibles.
- ☒ Lutter contre le risque d'inondation par débordement ou ruissellement via la préservation des zones d'expansion des crues, la création de nouveaux bassins de rétention et la lutte contre l'imperméabilisation des sols.
- ☒ Réduire les nuisances sonores aux abords des voies bruyantes et prendre en compte les dispositions du Plan d'Exposition au Bruit lié à l'aéroport de Cannes-Mandelieu.

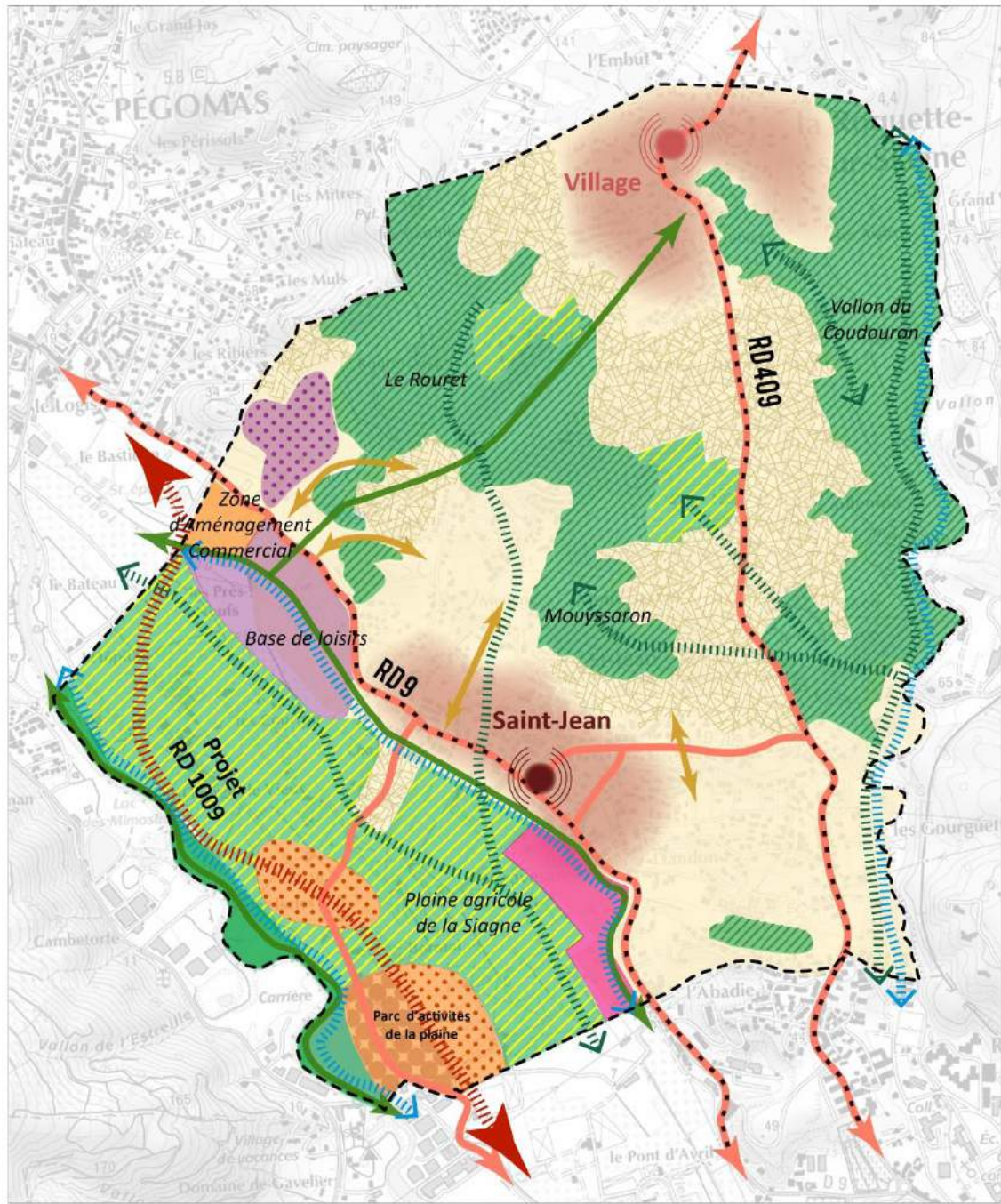
### Orientation 4 - Pérennisation de l'activité agricole

#### OBECTIFS

- ☒ Préserver la vocation agricole dominante de la plaine de la Siagne en compatibilité avec les orientations de la DTA et du SCOT en cours d'élaboration.
- ☒ Soutenir les filières agricoles identitaires de la commune (plantes à parfum, maraîchage, mimosas, feuillages).
- ☒ Permettre la reconquête d'anciens espaces agricoles.



CARTE DE SYNTHESE DES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS



Habitat - Cadre de vie	Economie	Environnement	Déplacements
<ul style="list-style-type: none"> <li>Optimiser le tissu urbain existant</li> <li>Intensifier l'urbanisation autour des centralités</li> <li>Maîtriser l'évolution des zones d'habitat diffus</li> <li>Conforter la centralité</li> <li>Renforcer la centralité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Conforter les zones d'aménagement commercial</li> <li>Requalifier et optimiser le parc d'activités de la Plaine</li> <li>Extensions limitées du Parc d'activités de la plaine</li> <li>Affirmer la base de loisirs</li> <li>Extensions du pôle touristique et de loisirs</li> <li>Conforter la zone artisanale (commerces liés à l'activité artisanale - logements de fonction)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver les réservoirs de biodiversité</li> <li>Protéger les autres espaces naturels constitutifs de la TVB</li> <li>Préserver la capacité productive des espaces agricoles</li> <li>Protéger et restaurer les continuités écologiques de la trame verte</li> <li>Protéger et restaurer les continuités écologiques de la trame bleue</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Détourner les flux de transit par le projet RD1009</li> <li>Améliorer les liaisons structurantes</li> <li>Affirmer les axes multimodaux</li> <li>Développer des liaisons douces structurantes</li> <li>Améliorer les liaisons interquartiers</li> </ul>



## PARTIE 4 : DEFINITION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

### RAPPEL DU CONTEXTE

Les objectifs de modération de la consommation d'espace sont conditionnés par les scénarios de développement indiquant la croissance démographique attendue, le nombre de logements à produire pour l'accueil de nouveaux habitants, les besoins recensés en matière de développement économique, de loisirs et les incidences foncières induites.

La commune de la Roquette sur Siagne prévoit un développement modéré de sa croissance démographique induisant un besoin en logement d'environ 450 logements d'ici 10 ans.

Forte des orientations déclinées précédemment et des conséquences de la dilatation de la tâche urbaine, la commune entend d'une part **optimiser les espaces déjà urbanisés et le potentiel de greffes urbaines et d'autre part réduire la consommation d'espace hors de l'enveloppe urbaine.**

L'objectif étant à terme d'inscrire la commune dans une nouvelle phase de son histoire, en porte à faux de l'étalement caractéristique de ces 40 dernières années. Il convient pour cela de produire plus de logements mais aussi plus d'emplois et de services au cœur même des espaces déjà urbanisés afin d'économiser les espaces agricoles et naturels de la commune.

### Rappel des chiffres de consommation de l'espace au POS:

**L'analyse de la consommation des espaces agricoles et naturels entre 1999 et 2012 a fait état d'une consommation foncière de l'ordre de 27,86 ha dont :**

- \* 15,03ha d'espaces naturels consommés
- \* 12,82ha d'espaces agricoles consommés.

### Rappel du potentiel foncier résiduel au POS

**L'analyse du foncier résiduel du POS fait état d'un potentiel foncier résiduel de l'ordre de 62 hectares.**

**Ce potentiel foncier représente un potentiel de production d'environ 630 logements (prenant en compte les mécanismes classiques de rétention foncière), soit une densité de 10 logements à l'hectare.**



## OBJECTIFS DE MODERATION

Alors qu'elle est contrainte par la pression foncière et immobilière de la Côte d'Azur et par sa proximité avec plusieurs pôles majeurs de développement des Alpes-Maritimes (Cannes, Grasse, Sophia-Antipolis...), la commune de La Roquette sur Siagne dispose encore, à l'inverse de beaucoup d'autres communes, de nombreux espaces agricoles et naturels de qualité qu'il convient de préserver. Elle doit donc faire face à un enjeu spécifique : accepter mais encadrer son développement. La commune souhaite donc pérenniser ses espaces naturels et agricoles et contenir son urbanisation afin de préserver le cadre de vie, tout en répondant aux besoins de la collectivité et des citoyens en termes d'habitat, d'activités et d'équipements.

La commune entend donc maîtriser son urbanisation et préserver les espaces agricoles et naturels de son territoire en **réduisant la superficie des zones constructible du document d'urbanisme**. L'ambition portée par le projet communal est de réduire les zones constructibles d'environ 10 %. Cet objectif chiffré doit permettre d'établir un équilibre entre les contraintes opposées de développement (nombre de logements à produire pour l'accueil de nouveaux habitants, besoins recensés en matière de développement économique, des loisirs...) et de préservation de l'environnement qui s'appliquent sur le territoire.

La réduction pure des réserves foncières destinées à être urbanisées ne constitue pas cependant à elle seule un objectif viable sur le long terme pour répondre aux besoins de la collectivité et des citoyens sur ces thématiques. La réduction de la consommation d'espace doit nécessairement s'intégrer à une politique plus vaste d'utilisation raisonnée et réfléchie de l'espace.

Pour cela, le présent PLU, fort des orientations déclinées précédemment, entend également :

- **Optimiser les espaces déjà urbanisés** - ceux qui se prêtent le mieux à une densification ou à du renouvellement urbain, sans altérer la ville et le cadre de vie

Il s'agit de prioriser le développement de la commune en optimisant les espaces déjà urbanisés, ou prévu de l'être avec, en priorité, la densification des secteurs susceptibles de conforter les deux pôles de centralité du village et se Saint-Jean. Pour ce faire, la commune s'engage, grâce à la mise en place de coefficients d'emprise au sol adaptés et la suppression des superficies minimales, à faire supporter aux dites zones plus de 90% des besoins en logements identifiés par densification, renouvellement urbain ou greffe urbaine. De plus, une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur les anciennes zones NA autour du village devra permettre, dans cette logique, de conforter le pôle urbain du village. En ce qui concerne le développement économique, et les zones d'activités en particulier, là encore l'objectif est d'optimiser le foncier déjà utilisé en redéfinissant les zones d'occupations réelles et en limitant l'implantation d'activité nuisible dans les zones d'habitat. Les activités non nuisibles seront en revanche favorisées dans les zones de centralité, en particulier pour les constructions intégrant des commerces en rez-de-chaussée.

- **Favoriser les développements urbains judicieux**, permettant de répondre à la fois à la question de la production de logements, de développement de l'activité et d'amélioration du fonctionnement urbain.

Le processus de renouvellement urbain demeure lent et aléatoire et repose principalement sur l'initiative privée. Les protections patrimoniales qui préservent le territoire et le cadre de vie limitent, de plus, sur une grande partie de celui-ci, sa capacité d'évolution. Cela nécessite que la collectivité prévoie des secteurs de développement pour répondre quantitativement et qualitativement aux besoins en constructions (résidentiels et économiques). Cela est également vrai dans la plaine de la Siagne. Plusieurs espaces potentiels de développement situés dans la plaine, sont d'ores et déjà identifiés dans le présent PADD, mais ne pourront être mis en œuvre que dans le cadre d'une prochaine révision du PLU, dès lors qu'une vision intercommunale aura été définie.