

Saisine de la CCDU 06 sur le SCoT Ouest

10 septembre 2021



SCoT Ouest Alpes Maritimes 2020 – 2040

Urbanisation : la fuite en avant à partir d'hypothèses totalement injustifiée !

*La protection des zones agricoles et humides n'est pas prescriptive :
sans être effective, elle ouvre la voie à la disparition de ces espaces résiduels.*

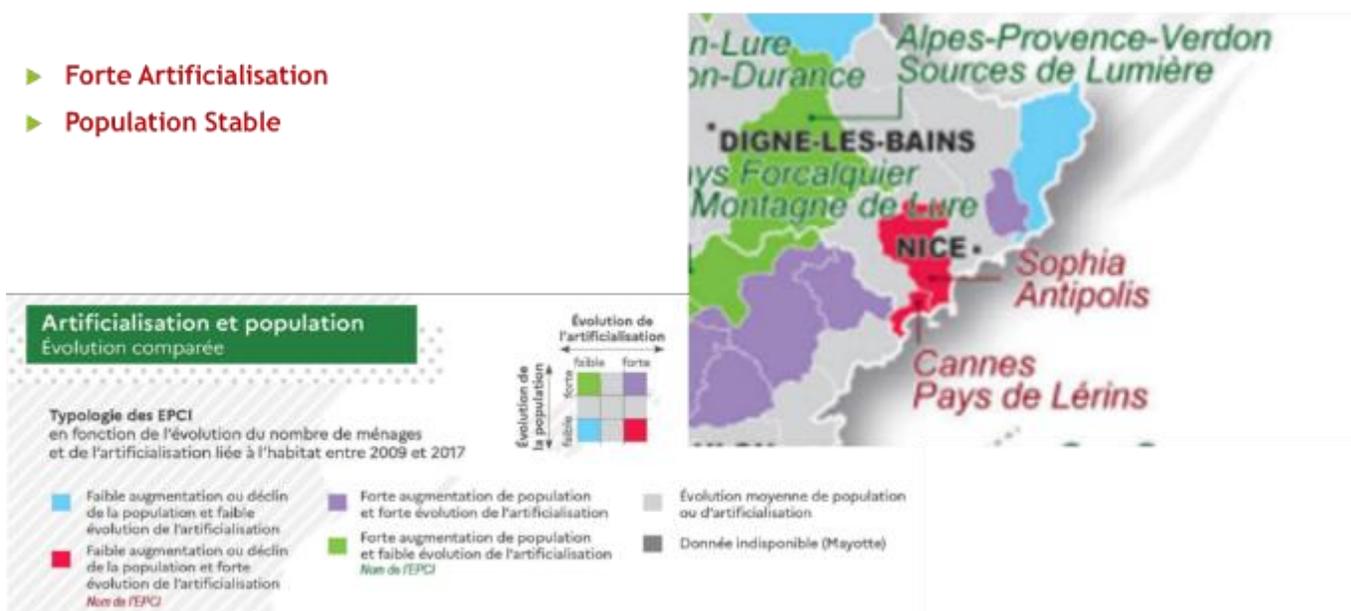
Préambule.....	1
Population, Besoins en Logements et Foncier.....	2
Foncier économique	21
Consommation foncière globale.....	26
Les espaces agricoles	32
Les zones humides	35
Trames Vertes et Bleues - Talweg.....	37
Ressources naturelles – l'Eau.....	38
Centrales solaires au sol.....	40
Les Pollutions	41
Conclusions et Demandes.....	43
Annexe : Remarques des PPA et de la Concertation	44

Préambule

L'[observatoire des territoires](#), note pour le territoire du SCoT Ouest entre 2009 et 2017, une évolution moyenne sur les Moyen et Haut Pays, mais, sur la bande littorale **une forte augmentation de l'artificialisation**, avec une **faible augmentation de la population**.

► <https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/visiotheque/2019-2020-rapport-planche-6-typologie-des-epci-selon-levolution-demographique-et>

- **Fort Artificiation**
- **Population Stable**



Le raisonnement suivi dans cette note repose sur des cas d'espèces qui sont généralisables à l'ensemble du territoire du SCoT.

Remerciements

Cette note du GADSECA a été réalisée avec le concours des associations suivantes :

- Groupe de Travail des représentants de l'Environnement aux CDPENAF en PACA
- France Nature Environnement PACA
- Grasse Environnement
- Ensemble Vivre Mougins
- Aspona

Population, Besoins en Logements et Foncier

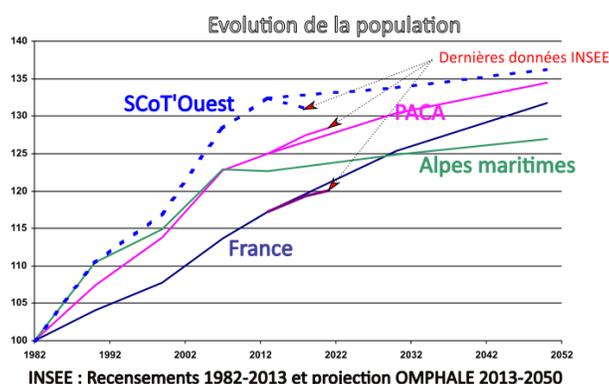
Besoin et excédents de logements dans les Alpes Maritimes

Alors que beaucoup de communes des Alpes-Maritimes sont en cours de révision du PLU, et à cette l'occasion révisent les besoins en logements du territoire, l'urbanisation de la Côte d'Azur devient une préoccupation citoyenne de plus en plus prégnante.

Le besoin en résidences principales est lié essentiellement au nombre d'habitants et à la taille des ménages.

Nous portons à votre attention les faits suivants :

- L'INSEE nous informe en 2019 que depuis 2007, la population des Alpes Maritimes s'est stabilisée autour de 1 085 000 habitants, sans perspectives de croissance significative à l'horizon 2030 et au-delà.
- Il en est de même pour le territoire du SCoT. A remarquer que les dernières données connues sont encore moins optimistes pour les Alpes maritimes et surtout pour le SCoT Ouest.



- [Selon l'INSEE](#), en 2011, la population des AM était de 1 081 244, en 2018 de 1 086 219 habitants, et [sera en 2021 de 1 089 270 habitants](#), soit une évolution de 0.074% par an, sans perspectives de croissance significative à l'horizon 2030 et au-delà.

06 - DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

Tableau 1 - Populations légales des arrondissements en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2021 - date de référence statistique : 1^{er} janvier 2018

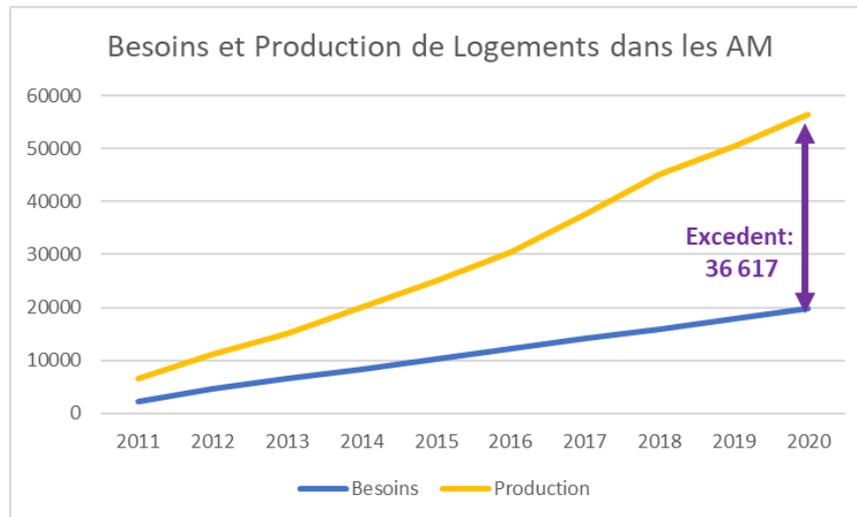
CODE	ARRONDISSEMENTS	Nombre de communes	Population municipale	Population totale (avec doubles comptes)
	TOTAL DU DEPARTEMENT	163	1 086 219	1 100 444

- [La taille des ménages](#) dans les AM (nombre d'habitants / résidences principales) continue à se réduire bien que de façon ralentie (-0,006 par an) passant ainsi de 2,10 en 2013 à 2,07 en 2018.

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968

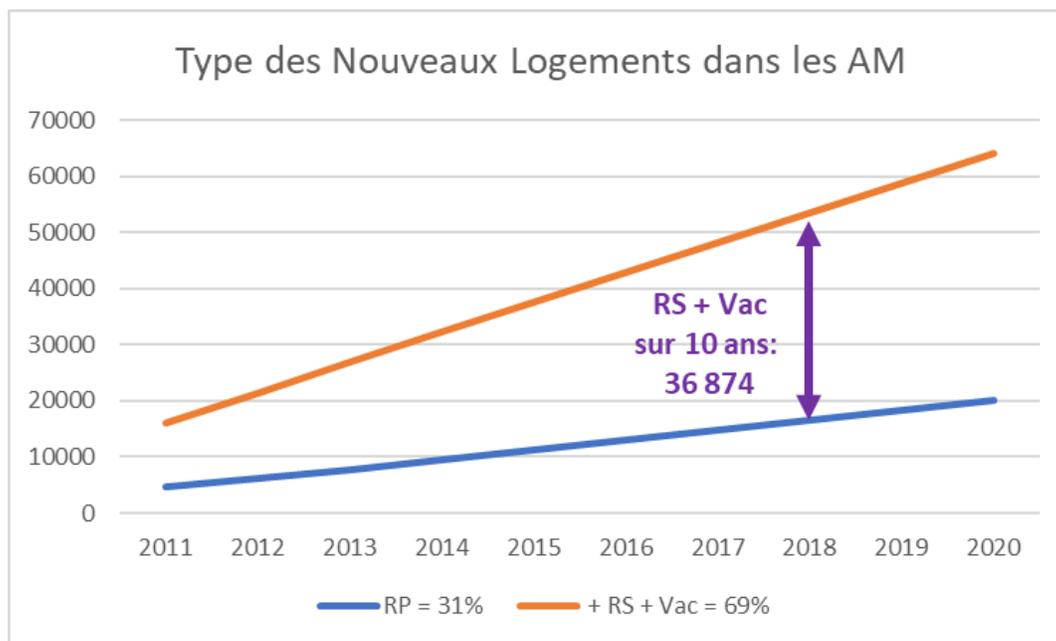
	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	2,66	2,47	2,33	2,26	2,17	2,14	2,10	2,07

- Il en a résulté un besoin de 19 848 logements sur la période 2011-2020 (1 081 244 / 2,116 – 1 089 270 / 2,052), soit 1 985 par an.
- Or [selon l'INSEE](#), sur cette même période, 7 670 logements par an en moyenne sont autorisés à la construction sur les Alpes-Maritimes. [Le taux de réalisation \(travaux commencés\) de ces autorisations est de 85% sur PACA](#). *Cependant, selon les données Sitadel, le nombre moyen de logements commencés dans les Alpes Maritimes entre 2011 et 2020 est de 56 470 par an (taux de réalisation de 74%). Ce sont donc 5 647 logements par an en moyenne qui ont été livrés.*
- Il en résulte la **production, entre 2011 et 2020 de 36 617 logements excédentaires**, par rapport aux besoins réels des Alpes Maritimes :



Excédents de logements et résidences secondaires

Selon l'INSEE, entre 2008 et 2018, le nombre de résidences principales à augmenter de 16 616, celui des résidences secondaires de 23 309, et l'augmentation des logements vacants de 8 566.



Ainsi, les logements excédentaires construits viennent alimenter le parc de logements vacants, et celui des résidences secondaires, construites, souvent, sur le peu de zones naturelles ou agricoles restantes en zone péri-urbaine, accentuant les risques d'inondations, contribuant à la saturation du trafic routier, à la pollution de l'air et de l'eau, et participant au réchauffement climatique en général.

Ces 36 617 logements excédentaires représentent, ces 10 dernières années, au moins **523 hectares artificialisés inutilement** (70 logements / hectares).

*Etant donné le niveau déjà élevé d'urbanisation du département,
n'est-il pas temps de mettre un terme à cet emballement ?*

Il est à noter que les ratios besoins / excédents et RP / RS sont très proches du ratio 30% / 70% du modèle classique de production de logements sociaux :

2011-2020			2008-2018			Modèle de production des LS	
Besoins	31%	19848	16613	35%	RP	30%	Logements Sociaux
Excédents	69%	36617	36875	65%	RS / Vacance	70%	Accession à la Propriété
<i>Depuis 2008, 99% de la production de logements sont des appartements</i>							

On peut s'interroger sur un possible phénomène de cause à effet.

Le modèle économique favorise la fuite en avant

Le modèle de production des logements sociaux

L'état pénalise les communes qui ne respectent pas la loi SRU, imposant un quota de logements sociaux.

Le mode de financement des logements sociaux le plus répandu dans les Alpes Maritimes est de financer la production de 30% de logements sociaux par la mise en vente à sur-prix des autres 70% de logements sur les programmes immobiliers, qui représentent à présent 99% de la production de logements.

Le foncier étant relativement cher sur un territoire contraint et attractif, et les logements d'accession à la propriété étant sur-facturés pour financer la production de logements sociaux à bas prix, les tarifs pratiqués sont très chers (de 4500 à 6000 euros du m²). Mais cela est soutenable essentiellement grâce au soutien du marché de la résidence secondaire, avec une clientèle étrangère fortunée.

Les actifs du territoire ne pouvant pas financer de tels budgets, les logements sont vendus en résidences secondaires, pour la location occasionnelle, ou pour la location aidée (Pinel). Les logements en location aidée génèrent une vacance par ailleurs, car ceux qui y emménagent libèrent une maison ou un appartement, qui sera souvent rénové pour la location touristique ou une résidence secondaire. In fine, un logement excédentaire est généré.

L'impact de la fiscalité communale

L'impact de la fiscalité communale n'est pas à négliger : sur une commune comme Mougins, le revenu des taxes sur le foncier représente 63% des recettes (21,6 M sur 34,5), et la fiscalité de résidences secondaires 35% des recettes (9,8M de taxes habitation avec majoration + 20% de RS de 11,5M de taxe foncière, sur 34,5).

Fonctionnement -Recettes

Chap.	Libellé	Propositions nouvelles
13	Atténuations de charges	40 000,00
70	Produits services, domaine et ventes div	1 094 427,00
73	Impôts et taxes	31 396 371,00
74	Dotations et participations	1 304 400,00
75	Autres produits de gestion courante	507 200,00
77	Produits exceptionnels	40 000,00
42	Opérat* ordre transfert entre sections (5)	71 300,00
TOTAL		34 453 698,00

1) **Impôts et taxes : 31 396 K€**

MOUGINS
CÔTE D'AZUR

La fiscalité locale directe : 21 628 K€

Taxes	Bases d'imposition prévisionnelles 2020	Bases d'imposition prévisionnelles 2021	Variations des bases
Habitation résidence secondaire	22 070 938	22 695 640	624 702
Foncier Bâti	50 698 000	51 446 594	748 594
Foncier non bâti	473 100	466 480	-6 620
Total	73 242 038	74 608 714	1 366 676

Taxes Communales Directes - Foncier	Taux	2020		Previsions 2021		Variation des Bases	Variation des Recettes
		Bases d'imposition	Recettes	Bases d'imposition	Recettes		
Résidence secondaire (Habitation + Majoration)	43.4%	22071	9583	22696	9854	625	271
Foncier Bâti (Taxe Fonciere)	22.4%	50698	11356	51447	11524	749	168
Foncier non bâti (Taxe Fonciere)	53.5%	473	253	466	250	-7	-4
Recettes sur le Foncier			21193		21628		
					435		

On constate que la baisse de 4000 euros de recettes sur le foncier non bâti permet de générer 439000 euros de recettes sur le foncier bâti !

Et force est de constater qu'une résidence secondaire rapportent plus en taxe, et pèse beaucoup moins lourd sur les charges d'une, puisqu'elles exigent moins de services à la population, comme la mobilité, l'école, la collecte des déchets ménagers etc.

Construire est donc une opération très rentable pour les communes ! Encore plus s'il s'agit de résidences secondaires ! Et si l'état les y obligent en les pénalisant si les quotas de logements sociaux ne sont pas réalisés, la tentation est grande de laisser se développer le marché des résidences secondaires

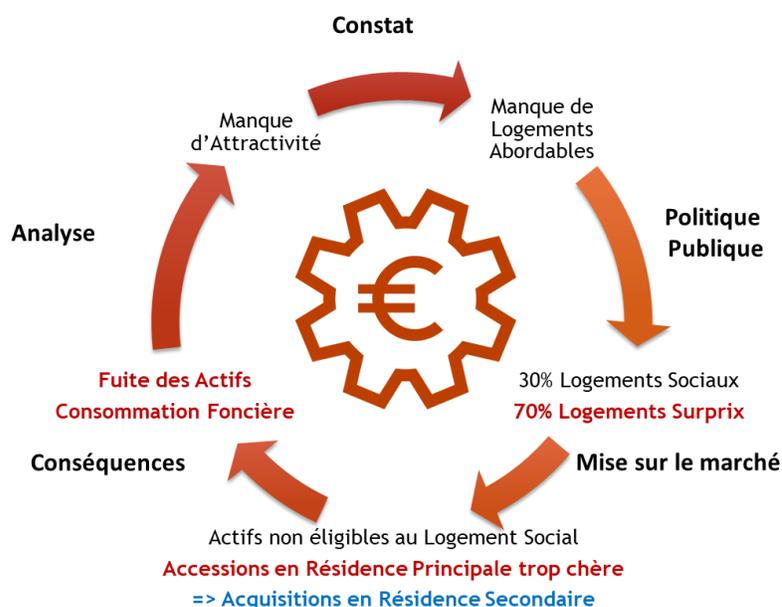
Le cercle vicieux

Ainsi, tous les acteurs du secteur ont des motivations qui poussent à la production d'excédents de logements en résidences secondaires :

- **Motivation du milieu économique** : soutenir le secteur de la construction, qui ne peut que continuer à construire pour se maintenir, et accessoirement fournir des logements abordables aux actifs que les autres secteurs doivent héberger ;
- **Motivation des Communes** : les élus, dissuadés par les pénalités de la loi SRU, attirés par les recettes sur le foncier bâti et des résidences secondaires (plus de 60% des recettes sur certaines communes), et sans doute sujet à une rémanence de clientélisme visant à la valorisation foncière des espaces encore non-bâties, en particulier les anciennes zones agricoles ;
- **Motivation de l'Etat** : faire respecter la loi SRU exigeant la production de logements sociaux, et accessoirement un soutien à l'économie.

La pression pour de la consommation foncière facile, sur les zones non encore bâties, est donc énorme, avec peu de résultats au service des actifs qui aspirent à s'installer en accession à la propriété, mais impossible vu les prix.

Cela mène au cercle vicieux suivant, alimenté par les motivations ci-dessus :



Chaque tour de roue génère de la consommation foncière, majoritairement en faveur des résidences secondaires, et ceci au détriment de l'environnement et de la protection des zones naturelles et agricoles

Et avec le risque de production de friches de logements à terme, car quand que le territoire ne ressemblera plus qu'à une longue banlieue péri-urbaine de Cannes à Menton, son attractivité se dégradera, et il est moins évident que le marché exigeant des résidences secondaires se maintienne.

Des tableaux qui faussent les données de base

Page 16 du DOO, le tableau suivant est repris :

	Population 2018	Taux de croissance annuelle 2020-2040	Accroissement population 2020-2040	Population 2040
Bande Littorale	159 384	0,12	4 458	163 842
Moyen Pays	95 007	0,3	6 776	101 783
Haut Pays	7 028	0,4	676	7 703
Total	261 419	0,27	11 910	273 329

Le taux de croissance annuel total de 0,27% représente en fait la moyenne des taux des trois unités territoriales, alors qu'une moyenne pondérée devrait être présentée pour ce total : la valeur correcte est proche de 0,19%.

L'accroissement de population 2020-2040 est calculé sur une période de 22 ans (2018 -2040) et non de 20 ans.

	Bande Littorale			Moyen-Pays			Haut-Pays			Total SCoT Ouest			Hypothese INSEE		
2018	159384	0.12%	191	95007	0.30%	285	7028	0.40%	28	261419	0.19%	507	258299	0.10%	258
2019	159575	0.12%	191	95292	0.30%	286	7056	0.40%	28	261926	0.19%	508	258557	0.10%	259
2020	159767	0.12%	192	95578	0.30%	287	7084	0.40%	28	262434	0.19%	509	258816	0.10%	259
2021	159958	0.12%	192	95865	0.30%	288	7113	0.40%	28	262943	0.19%	510	259075	0.10%	259
2022	160150	0.12%	192	96152	0.30%	288	7141	0.40%	29	263452	0.19%	511	259334	0.10%	259
2023	160342	0.12%	193	96440	0.30%	289	7170	0.40%	29	263961	0.19%	512	259593	0.10%	260
2024	160534	0.12%	193	96728	0.30%	290	7199	0.40%	29	264470	0.19%	513	259852	0.10%	260
2025	160726	0.12%	194	97016	0.30%	291	7228	0.40%	29	264979	0.19%	514	260111	0.10%	261
2026	160918	0.12%	194	97304	0.30%	292	7257	0.40%	30	265488	0.19%	515	260370	0.10%	261
2027	161110	0.12%	195	97592	0.30%	293	7286	0.40%	30	266000	0.19%	516	260629	0.10%	262
2028	161302	0.12%	195	97880	0.30%	294	7315	0.40%	30	266511	0.19%	517	260888	0.10%	262
2029	161494	0.12%	196	98168	0.30%	295	7344	0.40%	30	267022	0.19%	518	261147	0.10%	263
2030	161686	0.12%	196	98456	0.30%	296	7373	0.40%	31	267534	0.19%	519	261406	0.10%	263
2031	161878	0.12%	197	98744	0.30%	297	7402	0.40%	31	268045	0.19%	520	261665	0.10%	264
2032	162070	0.12%	197	99032	0.30%	298	7431	0.40%	31	268557	0.19%	521	261924	0.10%	264
2033	162262	0.12%	198	99320	0.30%	299	7460	0.40%	31	269068	0.19%	522	262183	0.10%	265
2034	162454	0.12%	198	99608	0.30%	300	7489	0.40%	31	269580	0.19%	523	262442	0.10%	265
2035	162646	0.12%	199	99896	0.30%	301	7518	0.40%	31	270091	0.19%	524	262701	0.10%	266
2036	162838	0.12%	199	100184	0.30%	302	7547	0.40%	32	270603	0.19%	525	262960	0.10%	266
2037	163030	0.12%	200	100472	0.30%	303	7576	0.40%	32	271114	0.19%	526	263219	0.10%	267
2038	163222	0.12%	200	100760	0.30%	304	7605	0.40%	32	271626	0.19%	527	263478	0.10%	267
2039	163414	0.12%	201	101048	0.30%	305	7634	0.40%	32	272137	0.19%	528	263737	0.10%	268
2040	163606	0.12%	201	101336	0.30%	306	7663	0.40%	32	272649	0.19%	529	264000	0.10%	268
2041	163800	0.12%	202	101624	0.30%	307	7692	0.40%	33	273160	0.19%	530	264259	0.10%	269
2018-2041	4458	0.12%	191	6776	0.30%	285	676	0.40%	28	11910	0.194%	507	11910	0.100%	258
2020-2040	3878	0.12%	196	5901	0.30%	303	589	0.40%	30	10366	0.194%	527	5226	0.100%	263
DOO 20-40	4458	0.14%	196	6776	0.34%	304	676	0.45%	31	11910	0.223%	527	11910	0.223%	264
Difference	-580		0	-875		0	-87		0	-1544		0	-6684		0
Logement	-267			-403			-40			-711			-3080		
Hectares	4 Ha Sauves !			6 Ha Sauves !			1 Ha Sauves !			10 Ha Sauves !			44 Ha Sauves !		

Cette seule dernière erreur, conduit à une surestimation de 1542 habitants en 2040, soit avec une taille des ménages de 2,17 (hypothèse du SCoT), un excédent de 710 logements, ce qui représente **10,1 hectares d'artificialisation injustifiée** (hypothèse du SCoT : 235 ha pour 16500 logements en RU/UNA/UNC, soit 70 logements par hectare).

De plus, selon l'INSEE, la population de la [CACPL en 2018](#) était de 158 111, et pour la [CAPG de 100 188](#) soit un total de 258 299 pour le territoire du SCoT Ouest, et non de 261 419 comme indique au DOO. En considérant la projection Omphale de l'INSEE de taux de croissance annuel de 0,1%, cette seule différence de 3 120 en 2018 habitants représentent au final 6 684 habitants en moins en 2040 par rapport au DOO, **soit 3080 logements excédentaires au DOO**.

TABLEAU DU BESOIN EN LOGEMENTS PAR ENTITES TERRITORIALES					
	Population 2018	Taux de croissance annuelle 2020-2040	Accroissement population 2020-2040	Population 2040	
Bande Littorale	159 384	0,12	4 458	163 842	
Moyen Pays	95 007	0,3	6 776	101 783	
Haut Pays	7 028	0,4	676	7 703	
Total	261 419	0,27	11 910	273 329	
	Accroissement ménages par le desserrement	Accroissement ménages par l'apport démographique	Accroissement ménages	Total logements à produire 2040	Dont résidences principales
Bande Littorale	985	2 263	3 247	10 500	9 125
Moyen Pays	1 356	2 946	4 303	9 625	8 365
Haut Pays	63	300	363	625	515
Total	2 404	5 509	7 913	20 750	18 005

	Ménages 2014	Nombres moyen d'occupant par ménage 2014	Nombre moyen d'occupant par ménage 2040	Nouveau ménages issus du desserrement du SCoT Ouest	Nouveau ménages issus de l'apport démographique	Total nouveaux ménages
Bande de côtière	79 921	1,99	1,97	1 050	2300	3 350
Moyen Pays	39 951	2,38	2,30	1 400	2 950	4 350
Haut Pays	3 061	2,31	2,25	60	300	360
	122 933	2,23	2	2 510	5 550	
		arrondi	2,20	2 500	5 500	8 000

Demande du GADSECA :

1 Expliquer :

Comment ont été obtenus les chiffres marqués en jaune ?
 Nous n'avons pas pu retrouver les formules de calcul menant aux valeurs indiquées. Une feuille Excel serait bienvenue.

Des projections d'évolution hors tendance

Page 15 de la justification des choix, le tableau suivant justifie les orientations du SCoT :

Le choix retenu dans le **DOO** est une croissance démographique annuelle moyenne de **0,27%**. Cette moyenne est décomposée entre les trois unités territoriales définies dans le **PADD** :

	Variation annuelle de la population 2009-2013	Scénario SCoT'Ouest 2020-2040	Accroissement population 2020-2040 2018-2040	Population en 2040 2040	%age du scénario
Bande Littorale	+0,1%	+0,12%	4 458	163 842	37%
Moyen-Pays	+0,9%	+0,30%	6 776	101 783	57%
Haut-Pays	+2,4%	+0,40%	676	7 703	6%
Total	+1,13%	+0,27%	11 910	273 329	100%

+0,15% / an +0,20% / an 2020-2040 : 10 166 (- 1544)

Le choix a été fait de limiter la croissance démographique sur la Bande Littorale, déjà fortement saturée, à +0,12% de croissance démographique, et à +0,4% sur le Haut-Pays, qui a connu une croissance démographique importante entre 2009 et 2013 (+ 2,4 %) dans un contexte de sensibilité environnementale et d'armature de transports encore limitée. Le Moyen-Pays se verra renforcé par une croissance démographique de + 0,3 % par an en moyenne, soit 57 % du scénario total d'accroissement démographique, dans une logique notable de renforcement des centralités existantes tel qu'exprimé dans le **PADD**.

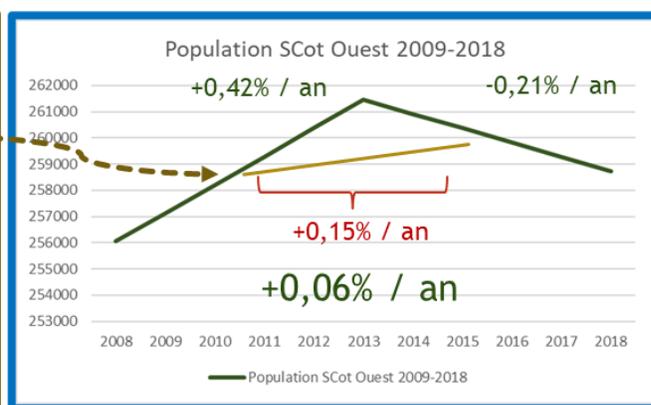
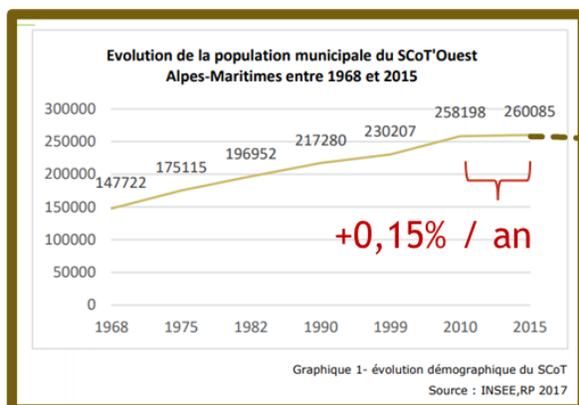
INSEE 2009-2013 : + 0,42% 2013-2018 : -0,21% 2020-2040: +0,1%

La démarche de projection démographique a été visiblement menée pour chacun des 3 secteurs du SCoT plutôt que pour l'ensemble du territoire qui n'apparaît ainsi que comme la somme de ses trois composantes. Cette démarche est a priori intéressante puisque les trois secteurs vivent des scénarios démographiques assez différents.

Mais sa mise en œuvre présente néanmoins quelques défauts :

- Le premier déjà signalé qui renvoie au taux de croissance du territoire entier calculé comme moyenne arithmétique des trois taux projetés par secteur, 0,27%/an au lieu de 0,20%/an. Erreur en fait sans conséquence mais qui laisse planer quelques doutes sur le sérieux de ce travail.
- Le second réside dans les différences entre les objectifs du PADD et ceux retenus dans le DOO pour chacun des trois secteurs (respectivement Bande littorale +5030, Moyen Pays +6000 et Haut Pays +759 dans le PADD contre +4458, +6776 et +676 dans le DOO, malgré l'affichage des mêmes taux d'évolution).
- Le troisième résulte des erreurs les périodes (2018-2040 au lieu de 2020-2040), et l'appréciation de la population de départ (261419 en 2018 selon le SCoT, 258 299 selon l'INSEE).
- Le quatrième, plus important, est que les références aux évolutions passées 2009-2013 dans chaque secteur qui sont rappelées dans la justification des choix (p. 15) et ont donc servi de base au raisonnement sont radicalement fausses comme indiqué ci-dessous dans les colonnes du tableau de gauche ci-dessous :

Variation annuelle de la population						
	SCoT : justif. des choix p. 15	INSEE	INSEE	INSEE	Scénario SCoT	INSEE
	2009-2013	2013-2018	2008-2018		2020-2040	
Bande littorale	0,1%	0,18%	- 0,14%	0,11%	+ 0,12%	
Moyen Pays	0,9%	0,19%	- 0,34%	- 0,02%	+ 0,30%	
Haut Pays	2,4%	1,93%	0,51%	1,21%	+ 0,40%	
Total	0,15%	0,42%	- 0,21%	0,06%	+ 0,20 %	0.10%
	(et non pas 1,13%)				(et non pas 0,27%)	



Au vu des erreurs manifestes sur la courte période de référence 2009-2013 choisie pour le SCoT, et encore plus au vu des données plus récentes sur 5 ou 10 années, seul le scénario relatif au Haut-Pays paraît raisonnable, voire même assez faible mais une telle volonté peut effectivement trouver à s'exercer ; mais les scénarios souhaités pour les deux autres secteurs apparaissent d'un volontarisme tout à fait surréaliste et d'ailleurs contradictoire avec le texte les accompagnant dans cette justification des choix :

- « Le choix a été fait de limiter la croissance démographique sur la Bande Littorale, déjà fortement saturée, à +0.12% de croissance démographique », alors qu'elle est annoncée à +0.10% sur 2009-2013, et en réalité -0,14% sur 2013-2018. Le choix est donc d'encourager la croissance démographique sur la bande littorale.
- « Le Moyen-Pays se verra renforcé par une croissance démographique de + 0,3 % par an en moyenne, soit 57 % du scénario total d'accroissement démographique, dans une logique notable de renforcement des centralités existantes tel qu'exprimé dans le PADD. »

En réalité, dans ces deux cas, le SCoT imagine une véritable rupture de tendance malgré la forte saturation dans la bande littorale dénoncée dans la même phrase, et en considérant l'ensemble du Moyen-Pays comme une centralité alors que seule la ville de Grasse qui rassemble la moitié de la population relève de ce qualificatif dans l'esprit du SRADDET.

Une « ambition » alignée sur le SRADDET, mais irréaliste

Les hypothèses retenues sont cohérentes avec les objectifs du SRADDET :

OBJECTIF 52	Contribuer collectivement à l'ambition démographique régionale
LD3 - OBJ52	<p>Contribuer à l'ambition démographique régionale en priorisant l'accueil de la croissance démographique dans les trois niveaux de centralité définis par le SRADDET, en cohérence avec les objectifs démographiques par espace.</p> <p>Rappel des objectifs régionaux par espaces</p> <ul style="list-style-type: none"> - Espace provençal: 200 000 habitants supplémentaires en 2030 et 450 000 habitants supplémentaires en 2050, calculé sur la base d'un taux de référence de 0,5 %; - Espace azuréen: 85 000 habitants supplémentaires en 2030 et 200 000 en 2050, calculé sur la base d'un taux de référence de 0,3 %;

Le SCoT note que le besoin en logements sera essentiellement dû à l'apport démographique :

ORIENTATION 2A1 | CONSERVER UN TERRITOIRE ADAPTE A TOUTES LES TYPOLOGIES DES MENAGES

Le Pays de Grasse et l'Agglomération Cannes Pays de Lérins accueilleront 273 330 habitants (+12 000 habitants par migration - les soldes naturels du territoire étant quasi-nuls) à l'échéance des deux prochaines décennies. Cette augmentation de population, bien plus faible que celles choisies par les

territoires limitrophes, implique un effort de mise à disposition de **5 500 résidences principales (nouveaux ménages issus de l'apport démographique** - voir tableau de l'évolution des ménages).

OBJECTIF 05

EVOLUTION DE LA TAILLE DES MÉNAGES À 2040

	Ménages 2014	Nombres moyen d'occupant par ménage 2014	Nombre moyen d'occupant par ménage 2040	Nouveau ménages issus du desserrement du SCoT Ouest	Nouveau ménages issus de l'apport démographique	Total nouveaux ménages
Bande de côtière	79 921	1,99	1,97	1 050	2300	3 350
Moyen Pays	39 951	2,38	2,30	1 400	2 950	4 350
Haut Pays	3 061	2,31	2,25	60	300	360
	122 933	2,23	2	2 510	5 550	
		arrondi	2,20	2 500	5 500	8 000

Mais cette ambition n'est pas réaliste par rapport [aux projections de l'INSEE pour les Alpes Maritimes](#) :

SCOT Ouest des Alpes-Maritimes

- 24,5% de la population des AM

Projection selon quatre scénarios à l'horizon 2030 et 2050

	Population			Évolution en %	
	2013	2030	2050	2013-2030	2013-2050
Population haute	260 800	271 400	291 800	4,1	11,9
Central	260 800	263 800	268 300	1,1	2,9
Population basse	260 800	257 300	246 900	-1,3	-4,6
Sans migrations	260 800	249 800	233 200	-4,2	-10,6

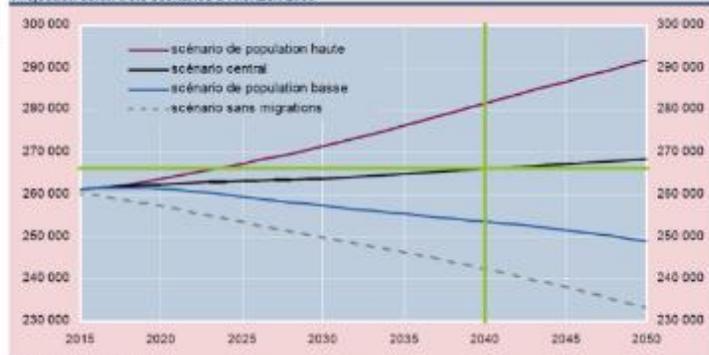
Source : Insee, Omphale 2017

Évolution de la population selon les scénarios

	Période 2013-2030					Période 2013-2050				
	En nombre	En moyenne annuelle	Taux annuel moyen %	dont contribution du solde naturel	solde migratoire	En nombre	En moyenne annuelle	Taux annuel moyen %	dont contribution du solde naturel	solde migratoire
Population haute	+10 600	+620	+0,2	-0,0	+0,3	+31 000	+840	+0,3	-0,1	+0,4
Central	+3 000	+170	+0,1	-0,2	+0,2	+7 500	+200	+0,1	-0,3	+0,4
Population basse	-3 500	-200	-0,1	-0,3	+0,2	-11 900	-320	-0,1	-0,4	+0,3

Source : Insee, Omphale 2017

Projection selon trois scénarios à l'horizon 2050



Source : Insee, Omphale 2017

Habitants en 2040

- Haut : 281 000 / +21 000
- Central : 267 000 / +6 000

Le scénario bas semble le plus réaliste, étant donné la structure d'âge et le coût de la vie sur la Côte d'Azur (population qui n'est pas renouvelée faute de nouveaux arrivants disposant des moyens pour s'y installer).

Dans l'hypothèse heureuse du scénario central, la population sur le territoire du Scot Ouest, serait de 267 000 habitants en 2040, soit moins de 6000 de plus par rapport à 2020.

Or le SCOT table sur 12 000 habitants de plus, **soit au moins 6000 de trop**. Pour rappel, 6000 habitants induisent 40 hectares d'artificialisation.

Le SCoT Ouest, 56% des nouveaux habitants dans les Alpes Maritimes !

En retenant la population légale du département en 2021, soit 1 089 272 habitants, et une évolution ambitieuse de la population de 0,1%, les Alpes Maritimes compteraient 21 400 habitants de plus en 2040.

	% Population AM	+ Population en 2040	
Scot Ouest	24.5%	+ 12000	56%
INSEE Alpes M	100.0%	+ 21400	100.0%

Alors que le territoire SCOT Ouest ne représente actuellement que 24,5% de la population du 06, absorbera-t-il réellement 56% de la croissance des habitants des Alpes Maritimes ?

Besoin de logements dans le SCoT Ouest

Au PADD (p12), le SCOT table sur +12000 habitants en 20 ans soit 0,27% de croissance annuelle :

1A Choisir une croissance démographique cohérente avec les capacités d'accueil des Communes

D'ici 2040



- + 12 000 habitants en 20 ans soit 0,27% de croissance annuelle
- + 2 500 ménages issus de la population existante
- + 5 460 nouveaux ménages issus de la croissance démographique, soit 8 000 nouveaux ménages / 12 000 habitants

Or l'évolution selon l'INSEE, pour les Alpes Maritimes de la population entre 2011 (1 081 244) et 2021 (1 089 270) est de 8 026 habitants, soit 0,074% par an.

Comment justifier que sur le territoire du SCoT Ouest, l'évolution anticipée de la population (0,27% par an) soit 3,5 fois plus importante que la trajectoire historique de ces 10 dernières années dans les Alpes Maritimes (0,074% par an) ?

Encore selon l'INSEE, il y aura +21 500 habitants dans les Alpes Maritimes entre 2020 et 2040, soit une évolution de la population de **+ 0,1% par an**, ce qui se reflète dans les hypothèses **du PLU voisin d'Antibes : + 0,1%**.

Le Pays de Grasse et l'Agglomération Cannes Pays de Lérins accueilleront 273 330 habitants (+12 000 habitants par migration - les soldes naturels du territoire étant quasi-nuls) à l'échéance des deux prochaines décennies. Cette augmentation de population, bien plus faible que celles choisies par les territoires limitrophes, implique un effort de mise à disposition de 5 500 résidences principales (nouveaux ménages issus de l'apport démographique - voir tableau de l'évolution des ménages).

- **PLU Antibes : +0,1%/an**
- **SCOT Ouest : +0,27%/an**

En réalité, le SCoT Ouest choisit une augmentation de population plus importante que les territoires limitrophes.

Cette base de 0,20%/an (*et non pas 0,27%/an*), injustifiée dans le dossier, fausse tous les calculs de besoins en logements. Sur le territoire du SCOT Ouest, si l'on suppose :

- que la population reste quasi stable (+0,1% par an),
- que la population hors ménage se stabilise (*et non pas 2,17*), peu probable avec le vieillissement accéléré)
- et que la taille des ménages se stabilise à 2,09 en 2040 (hypothèse corrigée du SCoT en 2040, *et non pas 2,17*),

il en résulte un besoin de 4 790 logements sur la période 2018-2040 (261 500 / 2,124 - 267 200 / 2,089), soit un besoin de 217 logements par an sur le territoire du SCoT.

Ce besoin, réaliste, pourrait être en grande partie couvert par la seule mobilisation des logements existants offerts sur le marché, qui est de 210 par an (DOO p.36).

Or le SCoT prévoit la production de 18 000 logements en résidences principales (DOO p14) sur une période de 20 ans, soit 900 par an – soit 4 fois plus que les besoins en logements de la population selon l'INSEE.

Résidences principales : + 18 000 logements

- Impact du desserrement des ménages : + 2 500 logements
- Besoin lié à l'accroissement démographique : + 5 500 logements (2,17 pers/ménage)
- Promotion du logement abordable et fluidité : + 10 000 logements

Le SCoT prévoit la réalisation de 18 000 logements en RP avec 2,17 personnes par ménage, soit des logements pour 39 000 personnes, dont 12 000 par apport démographique et 5 000 par desserrement des ménages. Cela induit que 22 000 résidents représentant 10 000 logements vont donc déménager de leur résidence actuelle pour occuper ces nouveaux logements. Qu'advient-il des logements qu'ils quitteront ?

Ceux qui participent à la fluidité par mutation dans un logement abordable, libèrent par ailleurs un logement qui sera remis à disposition pour l'accroissement de la population

Demande du GADSECA :

2 Pourquoi additionne-t-on les logements abordables et ceux liés à l'évolution démographique ?

De 8000 ménages à 18000 logements !

Alors qu'aucune justification a priori du besoin de ces 10 000 logements supplémentaires n'est fournie, pour motiver cette décision en contradiction avec le PADD, **des explications à posteriori**, sont fournies dans le DOO, dont certaines fausses ou incohérentes.

Et parmi les hypothèses infondées vues çà et là dans les PLU et autres SCoT pour justifier une explosion des besoins en logements, le SCoT Ouest est le plus créatif. Florilège et commentaires du Gadseca :

Commentaire DOO		DOO	Commentaire Gadseca	Gadseca
Accroissement estimé des ménages (besoin organique) - soit l'équivalent de 8 000 résidences principales	Desserrement + Accroissement (1)	8000	Ces données sont discutables au vu des projection de l'INSEE.	8000
Remise à disposition des logements perdus (destruction, changement de destination, agrandissement...) 1/1000 par an, soit 2 500 logements en surplus à réaliser	Renouvellement	2500	Reconstruit in situ, ne peut pas être maîtrisé. Ne produit pas de nouvelle capacité de logements.	0
A la fluidité du parc immobilier, qui est extrêmement tendu sur toute la Côte d'Azur où existe un fort niveau de cohabitation imposée compte tenu du coût de l'immobilier, et qui va représenter un tiers en plus du besoin organique, soit 2 500 logements en surplus à réaliser	Décohabitation	2500	Décohabitation = Desserrement - Inclus dans (1) = Double comptage	0
Accélération du grand vieillissement, 16 000 ménages entrant dans la dépendance (plus de 90 ans), avec nécessité de produire 3 000 logements supplémentaires adaptés	Dépendance	3000	Ces mutation libèrent des logements, qui peuvent être utilisés par (1) – Places en Ephad ne sont pas des logements (Economique) = Ménages en moins = Double Comptage	0
Montée en puissance du bipôle universitaire Cannes-Grasse avec à terme 3 000 étudiants accueillis et l'opportunité de créer du logement étudiant au sein des centralités du SCoT 'Ouest.	Etudiants	2000 ?	INSEE considère que logements pour étudiant sont inclus dans la croissance démographique (hyp haute), donc (1) . De plus, ne peuvent-ils se loger dans les nombreux studios de vacants en période scolaire = Double Comptage	0
	Total	18000	Les explications fournies sont des estimations « a la louche » - sans justifications fondées.	8000

Et nous ne sommes pas les seuls à être étonnés :

- ▶ **Avis de l'ETAT p 9/28** « *Se fondant sur le ralentissement actuel du solde migratoire et sur la faiblesse des réserves foncières, le Scot prévoit une croissance démographique moyenne faible de + 0,27% par an soit 11 910 nouveaux habitants et 8 000 nouveaux ménages d'ici 2040. Face à cette croissance démographique la production de 20 750 logements, dont 18 000 en résidences principales et 2 750 en résidences secondaires, afin de répondre à l'accueil de ces 8 000 ménages, pose question.* »
- ▶ **Avis de la MRAe p 4/28** « *Même si le Scot affiche une consommation d'espace globale très en deçà des consommations passées, le dossier est trop peu prescriptif pour maîtriser le développement urbain* » P 9/28 « **Ces besoins en logements très importants au regard du nombre de nouveaux ménages, manquent de justification ... la méthode d'évaluation des besoins n'est pas clairement expliquée** »
- ▶ Document : Bilan de la concertation Synthèse des échanges partie 4 p 51 « **Ainsi les élus ont émis le besoin de connaître l'évolution démographique dans chacune de leur commune et leur prévision. La production de 10 000 logements sur la diamétrale Grasse-Cannes pourrait être alors creusée à l'aide d'outils permettant de quantifier et de modéliser ces logements** »

Le SCoT se préoccupe de l'**usage du foncier** et doit travailler sur l'**évolution du stock** et non pas sur le flux positif sans compter le flux négatif (destructions, ...). Ainsi pour le renouvellement, le foncier sauf exception sera réutilisé. Il ne faut donc pas compter ces constructions neuves en plus de celles nécessaires selon la ligne précédente, pour créer de nouvelles capacités de logements, ou bien de façon très marginale.

De plus, le DOO devrait prescrire que les PLU devront justifier du foncier libéré de constructions actuelles et rendu à d'autres usages que l'habitat et ainsi le déduire de leurs besoins en foncier pour les autres destinations.

Les résidences secondaires

Résidences secondaires : + 2 750 logements (environ 13% du total de RP)

Si le nombre de Résidences Principales est de 18000, 13% représentent 2340, et non 2750.

Ceci représente un écart excédentaire de 410 RS.

*« Sur la base des besoins actuels en logements, du scénario démographique précédemment exposé et de l'impact du desserrement des ménages, le besoin en logements a été estimé à **18000 logements**. En y ajoutant un ratio de résidences secondaires à hauteur de **13%** des résidences principales, s'ajoutent 2 750 logements en résidence secondaire, soit un total de 20 750 logements à l'échéance 2040. »*

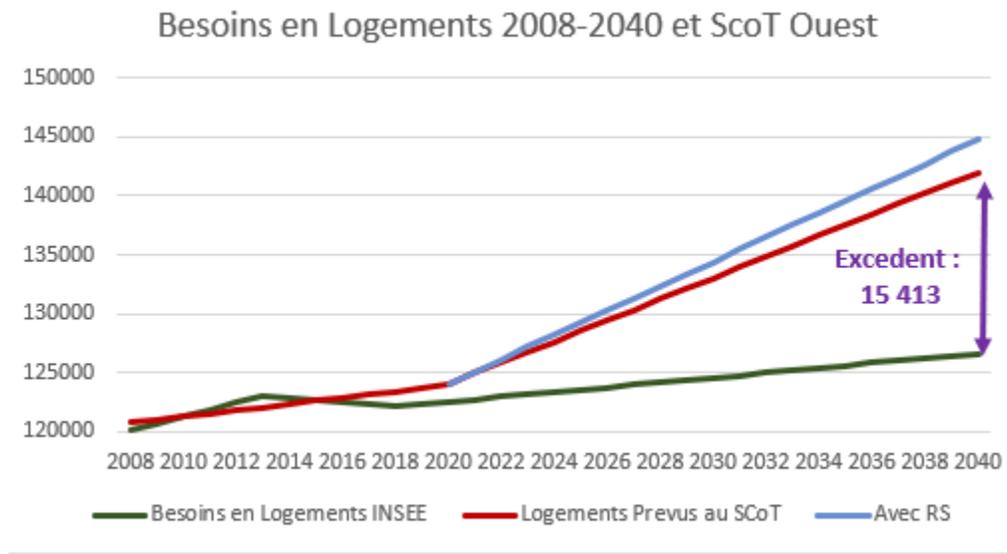
Pourquoi ce ratio de 13%, d'où sort-il ? Par exemple ce ratio a été de 387% entre 2012 et 2017 puisque le parc de RP a très peu grossi (+1187 RP contre +4588 RS). Sur une période plus longue, par exemple 1999-2018, il est de 59% (19330 RP et 11442 RS).

Ce nombre de résidences secondaires attendues entre 2020 et 2040 ne reçoit aucune justification sauf un ratio de 13% des 18000 résidences principales attendues alors que :

- Ce nombre de 18000 est dépourvu de sens
- Que ce ratio sur longue période est plutôt de 60% voire beaucoup plus dans la période récente qui a vu une quasi-stabilité du parc de résidences principales tandis que celui des résidences secondaires continuait à croître rapidement.

L'expérience récente montre que lorsque le besoin en résidences principales n'est pas très fort (par exemple entre 2013 et 2018), ce sont les résidences secondaires qui se multiplient profitant des droits à construire ainsi libérés.

Excédent de logements 2008-2040



Besoins en logements et Consommation Foncière

Le SCoT annonce la nécessité de construire 20 750 logements : 2 750 résidences secondaires et 18 000 résidences principales.

Mais les besoins en logements ne représentent pas le nombre de logements neufs à produire. Des logements non occupés ou à réaliser au sein de constructions existantes vont représenter une part significative de la mise à disposition. Ainsi le Scot indique que 13 500 logements pourront être construits sans consommation foncière :

OBJECTIF 09
VENTILATION DE LOGEMENTS SANS CONSOMMATION FONCIÈRE

Volume de logements y compris résidences secondaires sans consommation foncière					
	Renouvellement urbain	Le logement existant mobilisé	Total RU et logement existant mobilisé	Rappel Besoins logements DOO	Pourcentage de la production
Bande littorale	6 176	2 900	9 076	10 500	86%
Moyen Pays	3 000	1 100	4 100	9 625	43%
Haut Pays		250	250	625	40%
Total SCoT	9 176	4 250	13 426	20 750	65%

Or, si comme nous l'avons vu ci-dessus, seuls 10 500 logements sont nécessaires pour la population résidente, et 2 750 résidences secondaires sont envisageables, **aucune consommation foncière au titre des logements n'est réellement nécessaire.**

- **Avis de la Chambre d'Agriculture 06 : « *Le potentiel foncier en enveloppe urbaine (140 ha) constitue un stock suffisant pour revoir à la baisse les urbanisations en extension urbaine* »**

Ces projections montrent en effet qu'avec des besoins en logement raisonnable, aucun foncier en extension n'est nécessaire :

Logements			
	DOO	Central	INSEE
+ Habitants	12000	9000	6000
Mobilise In Situ	4250	3188	2125
Logements	16500	9313	4375
Log / Hectare	70	70	70
Ha pour Logements	235	133	62
	Logements + Tourisme		
Foncier Necessaire	250	174	77
- RU	54%	135	94
- Enveloppe		95	80
- Extension		20	0

Demande du GADSECA :

3 REFUSER : *l'Urbanisation Nouvelle Complémentaires (UNC)
en extension - pour le logement et le tourisme (15 ha)*

4 CLARIFIER : *Comment la méthodologie de comptage des logements produits
comptabilisera-t-elle les RS, les logements en Ehpad, les logements
perdus-reconstruits, les logements étudiants, etc. ?*

Si ces besoins de production de logements pour la dépendance et les étudiants correspondent à la nécessaire mise en conformité à la loi SRU de production de logements sociaux, pourquoi ne pas le justifier ainsi explicitement, et indiquer que lors de la phase de rattrapage jusque 2025, une proportion importante de logement sociaux devra être produites (avec la nécessité de consacrer au minimum 50% de la production totale de logements à une offre de logements abordables). Mais ceux-là, qui relèvent du desserrement des ménages, de déménagements ou de l'arrivée de nouveaux habitants, rentrent nécessairement dans les 8 000 logements justifiés par l'évolution de la population. **L'entrée en Ehad libère par ailleurs des logements qui peuvent être occupés par les étudiants.**

Sachant qu'il y a de nombreux logements vacants (~10 600) et déjà énormément de résidences secondaires sur le territoire du SCoT (plus de 40 % sur le littoral, et plus de 60% dans le haut pays), aucune étude ne permet de déterminer ce qu'il adviendra de cet excédent de logements : augmentera-t-il la vacance, ou augmentera-t-il le contingent de résidences secondaires ? Ou encore déstabilisera-t-il la sociologie dans le parc ancien ?

Le modèle de production de logements sociaux, 30% des logements collectifs financés par un surpris des autres 70% logements mis à la vente, créent les conditions de logements à l'accession chers et de locations chères, qui favorisent l'acquisition en résidence secondaire, en excluant les actifs locaux de leur propre territoire.

Et de fait, l'argument souvent avancé est le coût du logement, dont les prix actuels ne permettraient pas aux jeunes d'accéder à la propriété. Or il y a en permanence une offre significative de logements anciens à la vente, disponible à un prix inférieur au logement neuf. Ne devrait-on pas orienter les logements sociaux vers la rénovation du parc ancien, plutôt que via la construction de bâtiments neufs ? Et ce d'autant plus qu'une part grandissante des résidences secondaires pourrait revenir sur le marché des résidences principales par les successions "naturelles" inévitables à venir des seniors souvent propriétaires de ces biens.

Trop de questions d'importance se posent pour ne pas arrêter cette fuite en avant.

Foncier économique

10 000 Emplois pour 12 000 Habitants ... ?

Le DOO p 21 affiche la perspective de créer **10 000 emplois** en 20 ans, mais pour qui ? Nous avons déjà vu que 12 000 habitants représentaient une ambition irréaliste. Or, même en supposant que la population augmente de 12 000 habitants, 10 000 emplois sont-ils nécessaires ?

Pour rappel, le taux de chômage dans les Alpes-Maritimes est de 8,9%, assez proche de la moyenne nationale de 8,2% - réduire ce taux qui relève du structurel, ne dépend pas de l'offre d'opportunités économiques.

Selon l'INSEE, 59% de la population a entre 15 et 64 ans (en âge de travailler), et le taux d'activité est de 76%. Le besoin en emplois de 12000 nouveaux habitants est donc de $12000 * 59% * 76%$, soit 5380 emplois.

Or historiquement, ce territoire a créé 2 800 emplois sur ces 10 dernières années, ce qui correspond à 5600 emplois en 20 ans, durée du SCoT.

- **Avis de la Région PACA p 7/29** : « la Région ...rappelle que sur la période 2006-2015 il n'a été créé que 2 611 emplois »

Rappelons aussi que la population des Alpes Maritimes est vieillissante, que celle-ci n'occupe pas d'emplois, et que les ECPI ont pour ambition d'accueillir 3000 étudiants, qui n'occupent pas d'emplois non plus.

L'ambition de créer 10 000 emplois, bien que louable, est irréaliste.

Consommation foncière des Zones d'Activités Economiques

Le diagnostic indique p. 122 que de l'ordre de 25% des emplois actuels sont situés en ZAE et que leur densité est 25 emplois/ha, données d'ailleurs comparables à celles dans la plupart des territoires hormis ceux à dominante industrielle. Il est peu vraisemblable que ces deux données évoluent fortement à l'avenir, la 1ère parce que le commerce n'est plus appelé à se développer hors des villes, la 2de parce que la sobriété foncière s'impose maintenant encore plus qu'avant.

En supposant nécessaire de créer 10 000 emplois, et à condition qu'aucun espace résiduel ne soit disponible sur les ZAE existantes, il faudrait donc 100 ha supplémentaire et non pas 310.

310 hectares pour 10 000 emplois correspondent à 32 emplois par hectare, avec 100% des emplois en ZAE.

Or :

- **Avis de la Région PACA p 8/29 :** « La Région considère que les emplois dans les Zones d'activités économique (ZAE) représentent $\sim \frac{1}{4}$ des emplois du Scot ; il serait donc souhaitable que le Scot explicite l'évaluation faite des besoins en foncier économique. »

Et :

[7] Normes de densité d'emplois à l'hectare par typologie de sites d'activités

Typologie des zones d'activités	Nombre d'emplois à l'hectare
Commerciale	20 à 40
Industrielle	30 à 50
Logistique	10 à 20
Artisanale	10 à 20
Tertiaire	30 à 150

Source : Adrn

Même en supposant nécessaire de créer 10 000 emplois, en considérant que 40% des emplois seront localisés en ZAE avec une densité assez faible de 20 emplois par hectare, il faudrait mobiliser $(40\% \text{ de } 10\,000) / 20 = 200$ hectares de foncier.

De façon plus réaliste, et sans même sans compte de la poursuite de la réduction de la part des âges en activité au profit des âges plus avancés réduisant encore ce besoin d'emplois, le nombre d'emplois nécessaire se situera autour de 5600, dont 30% en ZAE et, avec un taux de 30 emplois par ha, le besoin foncier sera de 56 hectares.

Or le DOO en exige 310 !

Ces projections montrent en effet qu'avec des hypothèses raisonnables, aucune consommation foncière en extension n'est nécessaire :

Zone d'Activite Economique				
		DOO	Central	Raisonnaible
Emplois		10000	8000	5600
% Emploi en ZAE		100%	50%	30%
Emploi / Ha		32	32	30
Hectares pour ZAE		310	124	56
Foncier Necessaire		310	124	56
- RU	74%	230	92	42
- Enveloppe		45	32	14
- Extension		35	0	0

Note sur les 230 ha en Renouvellement Urbain :

- Soit c'est du renouvellement : dans ce cas on ne gagne pas d'emplois, on les remplace
- Soit ce sont des friches (beaucoup) : dans ce cas une partie peut être mobilisée pour le logement

Demande du GADSECA :

5 REFUSER : *l'Urbanisation Nouvelle Complémentaires (UNC)
en extension - pour les Zones d'Activité Economique*

ORIENTATION 3B1 | LES CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE DES ZONES ÉCONOMIQUES NOUVELLES

- le SCoT prévoit la mise en œuvre prioritaire (10 ans) de l'extension ou la création des sites économiques préférentiels dans la limite du potentiel foncier maximum qu'il fixe.
 - les nouvelles zones économiques sont dédiées prioritairement à l'accueil **des activités incompatibles avec l'habitat** et n'accueillent aucune fonction commerciale autre que la restauration et les services nécessaires au fonctionnement de la zone d'activités **lorsque cette dernière accueille beaucoup d'emplois (voir orientation 3A1)**
- Compte tenu du retard pris dans l'aménagement de zones économiques dédiées, **elles sont réalisées sans condition de densification préalable des unités prioritaires de renouvellement urbain et des urbanisations nouvelles d'accompagnement (voir orientation 1B5)**
- leur compacité, leur intensification, leur urbanisation en profondeur tendent à l'exemplarité.

- P 55 : « En dehors de ces espaces en renouvellement urbain, le SCoT 'Ouest accordera des secteurs pour l'économie **sans conditionner** leur ouverture à l'optimisation en secteur de renouvellement. »
- P 59 : « Compte tenu du retard pris dans l'aménagement de zones économiques dédiées, elles sont réalisées **sans condition de densification préalable** des unités prioritaires de renouvellement urbain et des urbanisations nouvelles d'accompagnement. »

Demande du GADSECA :

6 RETIRER : *les dérogations permettant les urbanisations nouvelles sans condition*

7 CONDITIONNER : *Etant donné la disponibilité de foncier économique en UNA, l'ouverture de Zones Economiques Nouvelles en UNC, doivent être conditionnées au fait :*

- *d'être incompatible avec l'habitat,*
 - *ne pas remplir une fonction commerciale, et*
 - *être pourvoyeuse de plus de 30 emplois par hectare.*
-

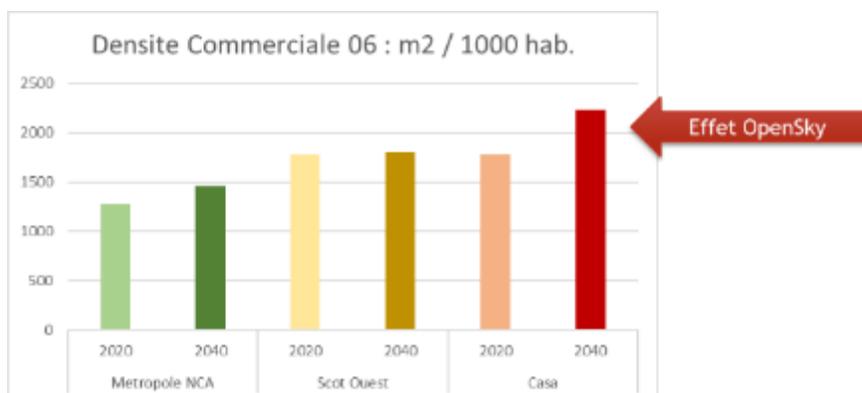
Développement commercial

Le SCoT précise : « Le besoin d'accroissement commercial... est sans commune mesure avec les volumes autorisés ou en cours d'études sur les SCoT voisins »

Les arguments invoqués sont : + 12 000 habitants, + 17 000 lits de résidences secondaires, + 10 000 emplois, + 3 000 actifs venant des territoires voisins...

Or, à égalité avec Sophia Antipolis, le territoire du SCoT Ouest a la plus forte densité commerciale du 06 :

	Habitants 2019	appareil commercial existant			en cours ou en étude	
		Densité Commerciale m ² /1000 habitants	dont densité Commerciale >200m ² /1000 habitants	Part du Commerce de plus de 300 m ²	Volume supérieur à 2000m ² accordés CDAC	Projets en cours d'études
SCoT Ouest	260 171	1 774	1 307	74%	17 168	12 000
Sophia Antipolis	175 908	1 776	1 314	74%	65 117	33 500
Métropole NCA	538 574	1 277	851	67%	97 359	36 544
Pays des Pailons	26 518	305	121	40%		
Riviera Française	71 666	835	419	50%		2 000
Moyenne Alpes Maritimes		1 418	984	69%		



Demande du GADSECA :

8 JUSTIFER : les bases sur lesquelles sont fondés les besoins d'accroissement commercial.

Consommation foncière globale

Lecture des cartes

L'interprétation des cartes par rapport au texte est rendue difficile par la différence de terminologie entre les supports :

DOO	Définitions	Carte
UPRU	Renouvellement	Renouvellement Urbain
UNA	Enveloppe Urbaine	Enveloppe Urbaine
UNC	Extension Urbaine	Espaces non-agglomérés ?

Quelques définitions méthodologiques pour mettre en œuvre les documents d'urbanisme

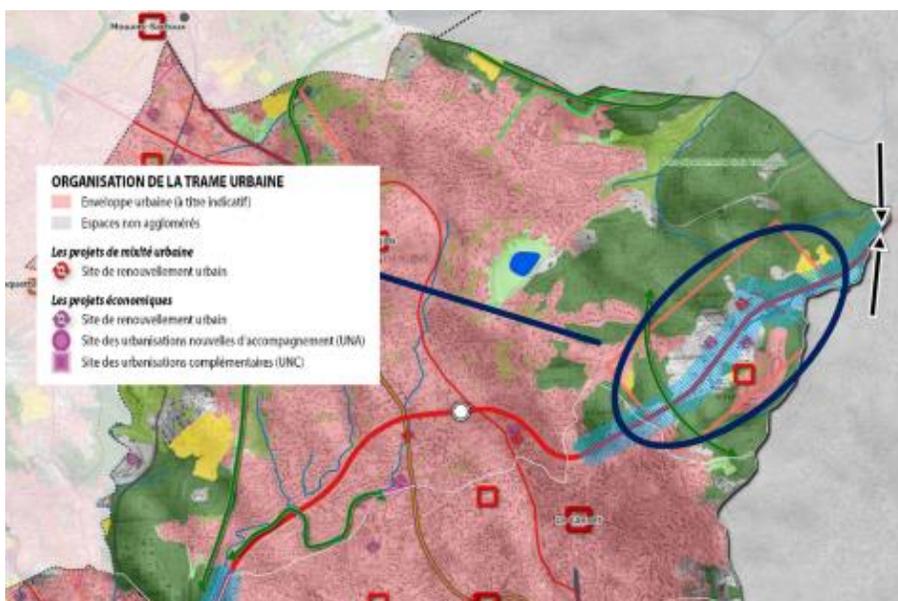
- **Renouvellement** – Processus d'optimisation de l'urbanisation existante soit par l'extension du tissu bâti, la densification par détachement parcellaire ou bien la démolition-reconstruction
- **Enveloppe urbaine** – Représente l'agglomération continue d'une unité urbaine (ville, village, chef-lieu, hameau) qui peut contenir dans son enveloppe des terrains libres encore non bâtis.
- **Extension urbaine** – représente une consommation foncière située en dehors des enveloppes urbaines.



En gris : enveloppe urbaine
 En rouge : secteurs d'urbanisation nouvelle d'accompagnement
 En orange : secteurs d'urbanisation nouvelle complémentaire

3 catégories d'espaces urbains

<p>365 hectares 65% du besoin foncier</p>	<p>Définition : Site urbanisé sous-optimisé, à recomposer</p> <p>Nombre et superficie de sites de projets :</p> <p>24 sites mixité urbaine – 135 hectares 43 sites économiques – 230 hectares</p>	<p>Les Unités Prioritaires de Renouvellement Urbain</p>
<p>140 hectares 25% du besoin foncier</p>	<p>Définition : Site non encore urbanisé contenu à l'intérieur de l'agglomération (le SCoT ne les dénombre pas mais fixe l'objectif de consommation)</p> <p>Mixité urbaine – 85 hectares Zones économiques – 45 hectares Zones de dev. Touristique – 10 hectares</p>	<p>Les Urbanisations nouvelles d'Accompagnement</p>
<p>55 hectares 10% du besoin foncier</p>	<p>Définition : Site non encore urbanisé en extension de l'enveloppe urbanisée actuelle (le SCoT ne les dénombre pas mais fixe l'objectif de consommation)</p> <p>Mixité urbaine – 15 hectares Zones économiques – 35 hectares Zones de dev. Touristique – 5 hectares</p>	<p>Les Urbanisations Nouvelles Complémentaires</p>



EXPLICATIONS DE LA DISTINCTION DE L'ORGANISATION DE LA TRAME URBAINE SUR LES DOCUMENTS PLAN GÉNÉRAL DU DOO

ORGANISATION DE LA TRAME URBAINE

- Enveloppe urbaine
- Espaces non agglomérés

Enveloppe urbaine : zone urbaine constituée incluant les opérations de renouvellement urbain et les urbanisations nouvelles d'accompagnement.

Espace non agglomérés : secteur non urbanisé mais pouvant comporter des sensibilités ou des prescriptions paysagères.

ORIENTATION 1C3 | ETABLIR UNE PRIORISATION DES SITES A AMENAGER

Dans les documents d'urbanisme et les Programmes Locaux de l'Habitat, la réduction de la consommation foncière du SCoT sera mise en œuvre de la manière suivante :

1/ Déterminer dans chaque PLU l'enveloppe urbaine et la porter au PADD en tant qu'élément d'arbitrage de la consommation foncière, celle portée aux documents graphiques du DOO n'étant qu'indicative.

Si notre interprétation est correcte, les espaces non agglomérés ne font pas partie de l'enveloppe urbaine, et ne peuvent pas faire l'objet de renouvellement urbain.

Demandes du GADSECA :

CLARIFIER :

- 9 Que signifie « Enveloppe Urbaine à Titre indicatif » ?
- 10 Si les documents du DOO ne sont qu'indicatifs, comment le SCoT est-il prescriptif pour les PLU, qui peuvent, par exemple, redéfinir l'enveloppe urbaine ? Peut-on considérer que le périmètre défini en rouge est le périmètre maximal de l'enveloppe urbaine, mais que les PLU peuvent la réduire ? – ce qui rendrait le SCoT réellement prescriptif.
- 11 Pourquoi des projets de renouvellement urbain sont-ils envisagés dans les espaces non-agglomérés, qui ne font pas partie de l'enveloppe urbaine, comme le montre la dernière carte ?
- 12 La consommation de foncier des espaces non-agglomérés sera-t-elle comptabilisée au titre de la consommation du foncier en extension (UNC) ?

La mesure de la consommation foncière

ORIENTATION 1C4 | LES CONDITIONS DE L'URBANISATION NOUVELLE D'ACCOMPAGNEMENT

Dans les documents d'urbanisme et les Programmes Locaux de l'Habitat, la réduction de la consommation foncière du SCoT sera mise en œuvre à partir du suivi du tableau de consommation foncière envisagée de la page 27 et des principes suivants :

- le foncier obtenu à partir des opérations de renouvellement urbain n'entre pas dans le calcul de la consommation foncière communale mais il regroupe les espaces prioritaires de réalisation des capacités d'accueil nouvelles (notion de gisement foncier évoquée page 26 du DOO)
- les capacités foncières diffuses en enveloppe urbaine inférieures à 2 500 m² ne sont pas comptabilisées dans la consommation foncière du SCoT mais leur consommation fera l'objet d'une évaluation au terme des 6 premières années de mise en œuvre.
- les sites non bâtis de plus de 2500 m² en enveloppe urbaine sont des sites d'Urbanisation Nouvelle d'Accompagnement. Ils font l'objet de schémas simplifiés dans les rapports de présentation afin de garantir leur cohérence d'aménagement.
- les sites non bâtis de plus de 5000 m² en enveloppe urbaine sont des sites d'Urbanisation Nouvelle d'Accompagnement. Ils peuvent faire l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation pour garantir leur cohérence d'aménagement au regard de tous les objectifs et orientations du SCoT'Ouest
- toute urbanisation nouvelle complémentaire dans un document d'urbanisme est calculée et évaluée en matière de compatibilité avec le SCoT'Ouest

ORIENTATION 1C6 | LES CONDITIONS DES URBANISATIONS NOUVELLES COMPLEMENTAIRES

Les documents d'urbanisme et les Programmes Locaux de l'Habitat garantissent les plafonds de consommation foncière (Urbanisation Nouvelle d'Accompagnement et Urbanisation Nouvelle Complémentaire) consacrés à la réalisation de la mixité urbaine et résidentielle pour les entités foncières de plus de 2500m² à partir de la répartition suivante :

- 0,5 hectare tous les 10 ans entre 2020 et 2040 pour les villages Haut Pays du SCoT'Ouest
- 1 hectare tous les 10 ans entre 2020 et 2040 pour les villages du SCoT Ouest
- 2 hectares tous les 10 ans entre 2020 et 2030 puis 1 hectare entre 2030 et 2040 pour les bourgs du SCoT'Ouest
- 4 hectares tous les 10 ans entre 2020 et 2040 puis 2 hectares entre 2030 et 2040 pour les 3 villes du Moyen Pays

- 5 hectares tous les 10 ans entre 2020 et 2040 puis 2 hectares entre 2030 et 2040 pour les 3 villes de la Bande Cotière
- 10 hectares tous les 10 ans entre 2020 et 2040 puis 5 hectares entre 2030 et 2040 pour les centres urbains de Grasse et Cannes

Le SCoT'Ouest établit 2 bilans de consommation foncière à chaque phase d'évaluation de suivi (6 ans), notamment à partir des bilans triennaux de satisfaction des besoins en logement que réalise chaque commune.

Demandes du GADSECA :

Le DOO ne définissant pas la notion de « site », ou de « capacité foncière », sur quelle base la consommation foncière sera-t-elle effectivement recensée ?

- **13** *Un site est-il une combinaison de parcelles cadastrale adjacentes ?*

- **14** *L'absence de comptabilisation des capacités foncières de moins de 2500 m² avant 6 ans ne poussera-t-elle pas les particuliers à réaliser une construction avant qu'il ne soit trop tard, accélérant le rythme de l'urbanisation ? Si au terme de ces 6 années, cette consommation de petites capacités s'avérait au-delà des objectifs, l'excédent serait-il déduit des objectifs de la période suivante ?*

- **15** *Ne suffira-t-il pas de faire une division parcellaire sous les 2500 m² pour échapper à la comptabilisation foncière ?*

- **16** Par qui, sur quels critères sera-t-elle comptabilisée (surface de la parcelle ?), et sur quelle période de référence (les permis de construire déposés depuis le 1^{er} Janvier 2020, ou les constructions engagées après l'état des lieux du Diagnostic de 2019, Rapport de Présentation, Diagnostic Territorial, p74) ?

- **17** Ce recensement sera-t-il public ?

Bilan des consommations foncières

Résumé des objectifs P14 et bilan foncier p 20 :

21 hectares pour l'hébergement touristique dont :

- **6 hectares en renouvellement urbain**
- 10 hectares en urbanisation nouvelle d'accompagnement
- 5 hectares en urbanisation nouvelle complémentaire

TABLEAU GÉNÉRAL DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE DU SCOT OUEST 2020-2040				
En hectares	Renouvellement urbain	Consommation en enveloppe	Consommation en extension	Total foncier
Habitat Mixité urbaine	135	85	15	235
Développement économique	230	45	35	310
Tourisme		10	5	15
Total SCoT Ouest	365	140	55	
dont consommation foncière enveloppe et extension			195	
réduction par rapport à la consommation foncière 2009/2019	65,2%			560

ENTITE TERRITORIALE	AGRICOLE	FORESTIER	NATUREL	Total général	RENOUVELLEMENT URBAIN
BANDE LITTORALE	7	1	67	75	38
HAUT PAYS	5	3	11	19	0
MOYEN PAYS	24	5	113	142	19
Total général	36	9	191	236	57

Tableau 5 – Consommation foncière entre 2009 et 2019 en hectares

Demandes du GADSECA :

- **18** Pourquoi les 6 Hectares en RU pour l'hébergement touristique ont-ils disparus du bilan foncier ?

- **19** Sachant que la consommation foncière entre 2009 et 2019 est de 236 Ha sur 10 ans (Diagnostic Territorial du SCoT Ouest p71), comment est calculée une réduction de 65,2% ?

Sans compter les +65 ha pour l'installation de parcs photovoltaïques, les différentes hypothèses mènent aux consommations foncières suivantes :

Consommation Foncière Scot Ouest 2020-2040 - Hypothèse DOO				
#	Renouvellement Urbain	Consommation en Enveloppe	Consommation en Extension	Total
Logements	135	85	15	235
Economique	230	45	35	310
Tourisme		10	5	15
Total Scot	365	140	55	560
Env + Extension 2020/2040	Sur 20 ans		195	
Reference 2009/2019	Sur 10 ans		236	
Reduction Consommation	Sur 10 ans		59%	
Reference 2004/2014	Sur 10 ans		407	
Reduction Consommation	Sur 10 ans		76%	

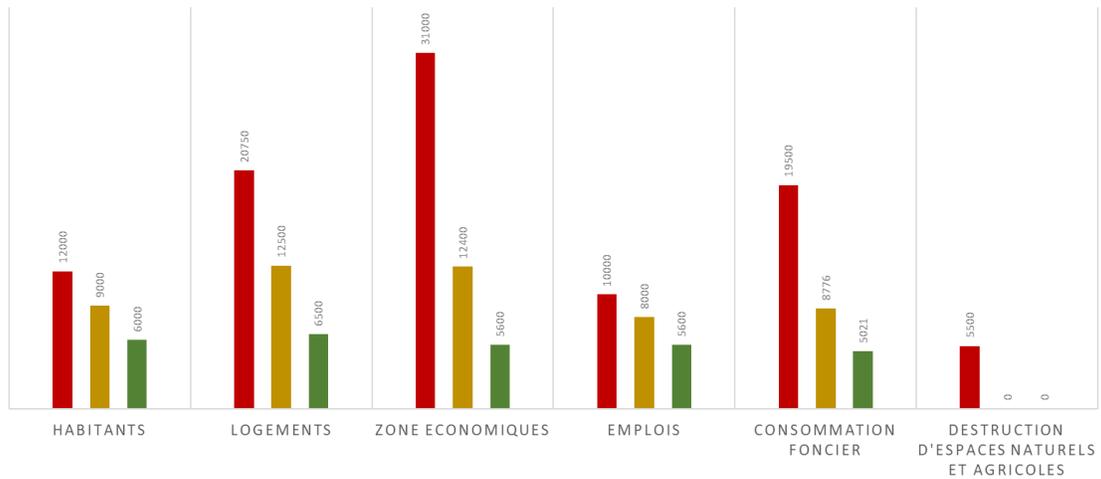
Consommation Foncière Scot Ouest 2020-2040 - Hypothèse Centrale				
#	Renouvellement Urbain	Consommation en Enveloppe	Consommation en Extension	Total
Logements	94	36	0	130
Economique	92	32	0	124
Tourisme		15	0	15
Total Scot	186	83	0	269
Env + Extension 2020/2040	Sur 20 ans		83	
Reference 2009/2019	Sur 10 ans		236	
Reduction Consommation	Sur 10 ans		83%	

Consommation Foncière Scot Ouest 2020-2040 - Hypothèse INSEE				
#	Renouvellement Urbain	Consommation en Enveloppe	Consommation en Extension	Total
Logements	42	21	0	62
Economique	42	14	0	56
Tourisme	5	10	0	15
Total Scot	88	45	0	133
Env + Extension 2020/2040	Sur 20 ans		45	
Reference 2009/2019	Sur 10 ans		236	
Reduction Consommation	Sur 10 ans		90%	

Avec des hypothèses raisonnables, et en utilisant les mêmes règles de calcul que celles du SCoT, la consommation foncière en extension pourrait être éliminée, et aboutir à une réduction de la consommation foncière de près de 83 à 90% par rapport à la période de référence précédente.

HYPOTHESES COMPAREES 2020-2040

■ Hypothese Scot Ouest ■ Hypothese Centrale ■ Hypothese INSEE



Nous constatons que la réduction de la consommation foncière affichée au PADD, pourtant possible, ainsi que la priorité donnée au renouvellement urbain économique, ont disparu au DOO.

Les espaces agricoles

Le SRADET s'impose aux SCoT, or le SCoT OUEST ne respecte pas les objectifs du SRADET en ce qui concerne les espaces agricoles.

Le SRADET stipule que les collectivités doivent :

- Permettre l'accélération de la transition énergétique et environnementale
- Favoriser l'agriculture de proximité et l'alimentation locale
- Identifier et protéger les espaces agricoles à enjeux et à potentiel

En effet, l'objectif 49 du SRADET est :

Objectif 49 Préserver le potentiel de production agricole régional

LD2 - OBJ49 A

Éviter l'ouverture à l'urbanisation et le déclassement des surfaces agricoles équipées à l'irrigation pour atteindre zéro perte de surfaces agricoles équipées à l'irrigation à l'horizon 2030.

Application territoriale : Application régionale. Un assouplissement pourra être envisagé dans les territoires intégralement équipés à l'irrigation.

LD2 - OBJ49 B

Identifier les espaces agricoles à enjeux et à potentiel sur la base d'un ou des critères suivants :

- Potentiel agronomique ou valeur économique.
- Potentiel d'agriculture urbaine ou périurbaine.
- Cultures identitaires.
- Productions labellisées.
- Espaces pastoraux.

Et favoriser la mise en place des dispositifs de protection réglementaire à une échelle intercommunale.

Le PADD p 54 propose de stopper la consommation et l'artificialisation des espaces agricoles sur le littoral et le moyen pays et de rechercher l'extension des zones agricoles.

Or selon le DOO p 31, 67 hectares de zones agricoles seront consommés, dont 59 sur la bande littorale et le Moyen Pays !

Tableau de synthèse de la consommation foncière en fonction de la typologie des sols

Impact de l'urbanisation nouvelle de la mixité urbaine

Impact urbanisation nouvelle	Agricole	Naturel ou Forestier
Haut Pays	4	11
Moyen Pays	22	23
Bande Littorale	9	31
Total	35	65

Impact de l'urbanisation nouvelle des zones économiques

	Agricole	Naturel ou Forestier
Bande littorale	8	11
Moyen Pays	21	11
Haut Pays	4	5
Total	32	27

Malgré l'objectif affiché au DOO d'identifier et de préserver les espaces agricoles du territoire (p99, p105), force est de constater que le SCoT ne propose pas de recensement exhaustif des espaces à potentiel agricole, et que ceux-ci ne sont pas protégés.

Le DOO prévoit de laisser aux communes le soin d'identifier les espaces agricoles à protéger, qui seront donc juges et parties, et sans objectif quantitatif à atteindre.

Une telle approche n'est pas prescriptive, et donc non conforme à la loi.

En dehors des protections agricoles stratégiques inscrites à la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes Maritimes, cités p 97 au DOO, aucun objectif chiffré de protection des espaces agricoles sujet à enjeux environnementaux ou sous tension urbaine n'est identifié.

Hors des zones agricoles identifiées au SCoT, de telles surfaces (irriguées, en exploitation actuellement ou récemment) existent pourtant à Mougins, Peymeinade, Spéracèdes, Cabris. **Ces communes ne proposent-elles donc aucune surface agricole préservées ?**

Par exemple, dans le quartier des Bréguières à Mougins, plusieurs terrains qui étaient, il y a à peine deux ans, des terres de cultures maraichères équipées pour l'irrigation, sont catégorisées comme zones à urbaniser, avec des projets d'urbanisation confirmés à l'occasion du dernier PPRI. Ceci est d'autant plus regrettable que ce secteur est situé sur un corridor écologique, alors que l'orientation 7A2 visait à « garantir la fonctionnalité écologique des milieux agricoles »

Exemple aux Breguieres de Mougins



Espace Cultivé
Irrigué - Zone
Humide CEN Paca



Non Identifié comme
Agricole au SCOT



Projet Urbain
(PPRI Mougins)

Terre irriguée : définition, explications

Les terres irriguées sont des zones auxquelles on fournit artificiellement de l'eau, autre que l'eau de pluie, afin d'améliorer les pâturages ou la production agricole.



Il en est de même pour les oliveraies, qui devraient être recensées et protégées comme élément patrimonial de culture identitaire (comme cela a été fait à Valbonne).

Demandes du GADSECA :

- 20 RECENSER :** *Le SCOT doit proposer un recensement des Espaces Agricoles à protéger, établi selon les critères du SRADDET.*
- 21 PRESERVER** *réellement les espaces agricoles en supprimant les urbanisations complémentaires (UNC).*
-

Les zones humides

Le SRADDET s'impose aux SCoT, or le SCoT OUEST ne respecte pas les objectifs du SRADDET en ce qui concerne les zones humides.

Le SCoT OUEST est en contradiction avec les objectifs du SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux - pour nous, le SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse d'une durée de 6 ans actuellement 2016-2021 en cours de renouvellement -) qui est opposable aux documents administratifs (SAGE-SCoT-PLU-SRADDET...) et se compose de 9 Orientations Fondamentales (OF), dont la sixième est :

- **OF-6** : préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides
 - B : préserver, restaurer et gérer les zones humides

Par application spécifique définie par le SDAGE, les documents d'urbanisme doivent préconiser la limitation du développement de l'urbanisation en lien avec la disponibilité de la ressource en eau.

Le SRADDET définit les objectifs et règles suivants :

- **Objectif 14** : Préserver les ressources en eaux souterraines, les milieux aquatiques, et les zones humides
- **Objectif 15** : Préserver et promouvoir la biodiversité et les fonctionnalités écologiques des milieux terrestres, littoral et marin
- **RÈGLE LD2-OBJ50 C** : Restaurer les fonctionnalités naturelles des cours d'eau et préserver les zones humides

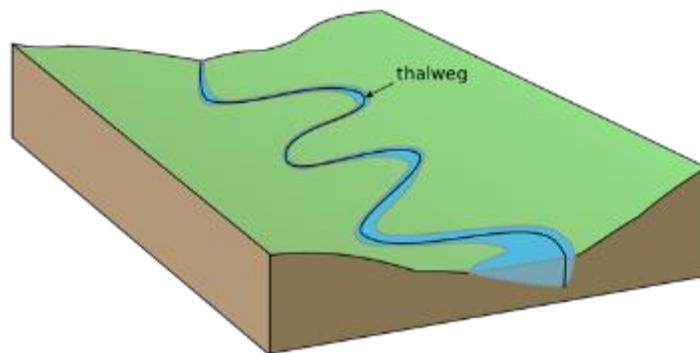
Les zones humides sont déjà rares dans les Alpes Maritimes : alors que la moyenne nationale est de 5%, que le Vaucluse est à 3,2% et le Var voisin à 2,7%, les Alpes-Maritimes sont à 2,07% de zones humides, en deçà de la moyenne régionale ([Source](#)).

Le SCoT précise concernant les zones humides : *« Des exceptions peuvent être autorisées pour les constructions d'intérêt collectif ou bien les constructions et aménagements participant à la valorisation écologique, paysagère, pédagogique, touristique et de loisirs des espaces et des milieux, [...] sous réserve de [...] de compenser la perte de fonctionnalité de la zone humide à raison de 150% selon une fonctionnalité écologique et environnementale équivalente »*

Malgré l'objectif affiché au DOO d'identifier et de protéger les zones humides (p121), force est de constater que le recensement des zones humides ou riches en biodiversité proposé par le CEN PACA n'est ni effectif, ni exhaustif, et que celles-ci ne sont donc pas toutes protégées.

Par exemple, le secteur Devens / Colombier au Domaine du Pigeonnier à Mougins, identifié comme zone humide dans l'inventaire du Conservatoire des Espèces Naturelles PACA, et riche en biodiversité par le CSRPN (Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel) ([Source](#)), est considéré comme zone urbaine au SCoT.

Trames Vertes et Bleues - Talweg



L'orientation 7B2 « protéger le réseau hydrographique et les ripisylves » :

Pour éviter le risque de discontinuité sur la longueur d'une même trame verte ou bleue (TVB), le DOO devrait définir une distance minimale de part et d'autre du talweg applicable sur l'intégralité de chaque cours d'eau permanent, intermittent ou vallon sec, définissant un espace réservé à la circulation des espèces, inconstructible, qui s'impose à chaque commune.

L'importance des têtes de vallon ne doit pas être sous-estimée, c'est pourquoi il est recommandé de faire porter cette distance jusqu'aux parties amont des cours d'eau.

Or le SCoT Ouest laisse le soin aux communes de définir la marge de recul la plus adaptée à la sensibilité des cours d'eau.

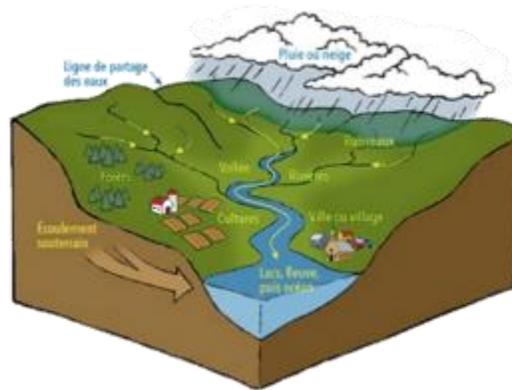
Cette liberté laissée aux communes est source d'incohérences pour une même TVB entre les communes adjacentes et quelquefois à l'intérieur même d'un territoire communal.

Demande du GADSECA :

25 DEFINIR dans le SCoT une distance minimale de part et d'autre du talweg qui s'impose à toutes les communes qu'il traverse. Les seules exceptions s'appliquent aux bâtis préexistants. La même proposition vaut pour le maintien de tous les couloirs écologiques non bâtis à protéger dans les zones d'urbanisation future (page 122 du DOO), et sur le Canal de la Siagne).

Une valeur de 20 mètres serait un ordre de grandeur, modulable selon le type d'écoulement (vallon sec, grand vallon, ruisseaux, rivières).

Ressources naturelles – l'Eau



Avis de la Région PACA (p 23/29 et 24/29) :

- « Évaluer la disponibilité des ressources en eau du territoire ... »
- « Évaluer les incidences économiques et environnementales des choix d'aménagement sur les ressources en eau ... »
- « Deux règles du SRADDET visent à protéger les ressources vulnérables stratégiques...
- « L'adéquation entre besoins et ressources est à peine évoquée par le DOO »
- « Cela ne correspond ni aux orientations du SDAGE, ni à la règle LDI-Obj10a du SRADDET qui mentionnait la nécessité de développer sur le bassin versant de la Siagne, une politique ambitieuse de maîtrise de la demande en eau potable, ...auprès des acteurs du tourisme et des ménages »
- « Les propositions du DOO sont bien en deçà des ambitions affichées dans le volet 4b du PADD... »

Avis du Gadseca :

- Orientation 11A1 (QUALITE DES EAUX) : Cette orientation ne comporte aucune mesure spécifique à la **protection des ressources en eau souterraines**. Il est nécessaire de s'appuyer sur le diagnostic du SAGE pour développer (réseau de surveillance à étoffer, indicateurs de suivi de polluants spécifiques, suivi piézométrique...).
- Orientation 11A2 du DOO (EQUILIBRE QUANTITATIF DES COURS D'EAU): Faire reposer le bon équilibre quantitatif des cours d'eau sur le seul projet pilote de REUT n'est pas à la hauteur des enjeux de ce bassin versant classé au SDAGE RM en Zone de Répartition des Eaux. Il est nécessaire d'étayer cette orientation et de faire référence aux éléments du SAGE 2021 en cours d'élaboration.
- Orientation 11B2 du **DOO** (SECURISER L'APPROVISIONNEMENT EN EAU POTABLE) : Compte-tenu des enjeux sur ce bassin, il est nécessaire d'inscrire au SCoT la protection réglementaire des espaces à enjeux pour la ressource en eau (obj. 14 du SRADDET).
- Cf recommandation 4 du rapport du CE qui lie les ressources en eau et les scénarios démographique

Développement du haut et moyen pays prévu par le SCOT est incompatible avec la distribution de la ressource en eau prévue au SAGE



Evolution de la Population %/an

Aucune analyse détaillée relative aux ressources en eau n'est effectuée.

- Le SCOT est particulièrement passif devant de nombreux constats alarmants. **Les nappes phréatiques, les cours d'eau souterrains et les sources ne sont pas étudiés.**
- **L'adéquation entre la ressource en eau disponible à moyen et long terme et les besoins en eau** notamment en saison estivale et en période de sécheresse, **n'est pas analysée.**
- Ni les incidences de la dynamique de croissance de la population du Scot sur la ressource en eau, à moyen et long terme.

Demande du GADSECA :

26 AJOUTER un chapitre relatif aux nappes phréatiques, et cours d'eau souterrains : localisations des nappes phréatiques et des sources, volume d'eau, qualité de l'eau, quantité prélevée par site, menaces notamment liées à la pollution par les infiltrations de surface, à la pénétration d'eau de mer, aux prélèvements excessifs ou non contrôlés ... etc.

Centrales solaires au sol

Le PADD incite à *transformer le haut pays en un territoire à autonomie énergétique et énergie positive en ENR*. Selon le DOO p 159, *des centrales solaires au sol sont prévues à Valderoure, st Auban, Andon, et Séranon, soit une superficie de 65ha prise sur des espaces naturels*.

Le haut pays, ne comptant qu'environ 7 000 habitants, n'a pas besoin de 4 centrales solaires ! Or, ce type de déploiement *des panneaux solaires* peut se réaliser *sur les sites déjà anthropisés*

Demande du GADSECA :

27 STOPPER *les nouveaux projets de centrales solaires dans le haut pays,*

28 INCITER *et porter tous les efforts sur le déploiement de panneaux solaires les toitures des bâtiments administratifs, des écoles, collèges, lycées, des zones industrielles et commerciales, ainsi que sur les parkings à ciel ouvert (ombrières) jusqu'à concurrence de ~ 65 ha de panneaux solaires photovoltaïques, à court et moyen terme, sur le moyen pays et le littoral.*

Les Pollutions

Pollution de l'air

Selon le DOO p 145, le SCoT s'engage à *réduire la pollution de l'air dans les zones d'habitat* : Les PLU **devront** mettre en place une réflexion sur la localisation des zones d'habitat afin de limiter l'exposition aux pollutions atmosphériques (autoroute, zones industrielles, aéroport...)

Cette **directive est contredite** par **l'obligation de concentrer** les nouveaux logements aux abords des axes structurants.

Demande du GADSECA :

29 Rendre facultative la localisation des zones d'habitats aux abords des axes structurants.

Pollution de l'eau

Selon l'Etat Initial de l'Environnement (EIE), p 125 : *la Siagne est le cours d'eau le plus touché par les polluants du SCoT.*

P 208 : *au tableau de synthèse des masses d'eau, récapitulant les objectifs d'état écologique, quantitatif et chimique pour les différentes masses d'eau du bassin, on note que, pour les cours d'eau du moyen pays et du littoral, les objectifs d'état écologiques sont **moyens**, et la confiance pour atteindre ces objectifs est **faible ou moyenne**, concernant la Mourachonne et son affluent le Grand Vallon, la Frayère, et la Siagne inférieure. L'état chimique de la Mourachonne est **mauvais**.*

Demande du GADSECA :

30 FIXER *un objectif de retour à des eaux de qualité chimique irréprochable des eaux des rivières du moyen pays et du littoral, pour 2028/2030*

Quelques mesures possibles :

- **Effectuer 2 contrôles incognito, par mois, à des dates aléatoires,**
- Faire effectuer ces contrôles par un organisme indépendant certifié.
- Diffuser ce rapport d'analyses à tous les services hygiène et santé des communes concernées,
- Identifier les auteurs des pollutions chimiques, et chercher avec eux des solutions pour améliorer les processus de fabrication.

Pollution lumineuse

Selon l'EIE p 225, 226,227 le secteur de Cannes-Grasse-Antibes est la région présentant le plus de pollution lumineuse du département

Le DOO p 119 suggère d'*engager des actions en faveur de la trame noire.*

Le remplacement des ampoules à incandescence par des ampoules LED, a réduit la consommation d'énergie ; mais l'intensité lumineuse est restée la même

Demande du GADSECA :

31 FIXER : *un objectif de réduction de l'intensité lumineuse de 50 % par rapport à celle existante.*

Quelques mesures possibles :

- Installer des **luminaires à détecteur de présence**, sur les voies publiques peu fréquentées.
- **Interdire les lampadaires à deux hauteurs d'éclairage** (par exemple à 4m puis 8m de hauteur) ; requalifier ceux existants.
- Mener une politique d'extinction de l'éclairage public entre 23h et 5h du matin, pour toutes les voies sans détecteur de présence.
- Faire respecter les obligations légales d'extinction des enseignes lumineuses et des vitrines de 1h à 5h du matin.

Conclusions et Demandes

Le SCoT Ouest, le seul qui devrait être en vigueur prochainement dans les Alpes Maritimes, servira de référence à ceux à venir, et devrait d'être exemplaire et rigoureux dans sa méthodologie, et sans laxisme sur les thèmes de la protection de l'environnement.

Le SCoT Ouest pourrait avoir l'ambition de réaliser dès 2030, l'objectif de **Zéro Artificialisation Nette**.

Mais, sur base d'hypothèses infondées, il risque de conduire à un accroissement inconsidéré de l'artificialisation du territoire, et en l'absence d'objectifs quantifiés et véritablement prescriptifs, à la destruction des zones agricoles et humides résiduelles.

Nous demandons :

- L'abandon des UNC, quelles que soit les conditions (les UNA suffisent, il faut viser la ZAN)*
 - L'enveloppe urbaine "indicative" n'est pas extensible, y compris sur les espaces non-agglomérés.*
 - la comptabilisation des petites capacités foncières (de moins de 2500 m2) au fil de l'eau*
 - le recensement exhaustif des zones agricoles selon le critère du SRADDET*
 - la protection immédiate des zones humides CEN PACA (sans attendre les PLUs)*
 - des réponses écrites au points numérotés*
-

Annexe : Remarques des PPA et de la Concertation

Thématique du logement et du développement urbain

Avis de l'ETAT

p 9/28 : « Se fondant sur le ralentissement actuel du solde migratoire et sur la faiblesse des réserves foncières, le Scot prévoit une croissance démographique moyenne faible de + 0,27% an soit 11 910 nouveaux habitants et 8 000 nouveaux ménages d'ici 2040.

Face à cette croissance démographique la production de 20 750 logements, dont 18 000 en résidences principales et 2 750 en résidences secondaires, afin de répondre à l'accueil de ces 8 000 ménages, pose question.

Avis du CD 06

« Le Scot prévoit une forte part de renouvellement urbain, cependant il conviendra de suivre le respect de ces engagements et de veiller à ce que la production nouvelle soit répartie de façon équilibrée sur le territoire »

Avis de la MRAe

p 4/28 : « Même si le Scot affiche une consommation d'espace globale très en deçà des consommations passées, le dossier est trop peu prescriptif pour maîtriser le développement urbain »

p 10/28 : « Ces besoins en logements très importants au regard du nombre de nouveaux ménages, manquent de justification.la méthode d'évaluation des besoins n'est pas clairement expliquée » cf. recommandation 2

p10/28 : Origine de la différence en nombre de logements (= nb de ménages) entre le PADD et le DOO

Document : Bilan de la concertation

Synthèse des échanges partie 4, p 51 : « Ainsi les élus ont émis le besoin de connaître l'évolution démographique dans chacune de leur commune et leur prévision. La production de **10 000 logements** sur la diamétrale Grasse-Cannes pourrait être alors creusée à l'aide d'outils permettant de quantifier et de modéliser ces logements »

Avis de l'Etat (Préfet)

« La loi du 23/11/2018 ELAN, ...a introduitla notion de **secteurs déjà urbanisés (SDU)** au sein desquels une densification est possible. Il revient au Scot de déterminer les critères d'identification de ces secteurs et leur localisation... (article L.122_8 du code de l'urbanisme). ...à défaut de détermination de ces SDU, les secteurs concernés dans les PLU seront inconstructibles. P 7/28

Avis de la Région PACA

« Consacrer au minimum 50% de la production totale de logements de chaque territoire de projet à une offre de logements abordables à destination des jeunes et des actifs.

Cette productionréalisée prioritairement par le renouvellement urbain et la réhabilitation.

« Des compléments d'informations relatifs à la localisation et à la répartition territoriale des logements seraient donc nécessaire » p 13/29

Avis de la MRAe

« La méthode d'élaboration de l'enveloppe urbaine (ou dite tache urbaine), ainsi que l'analyse du potentiel de densification souffrent d'un manque d'explication.

Outre le gisement de renouvellement urbain au contact des grands axes de 276 ha, l'étude doit déterminer également les gisements d'urbanisations nouvelles en dents creuses...et justifier pourquoi le renouvellement urbain retenu dans le DOO est supérieur, soit 365 ha.

Il est attendu que cette partie très importante du Scot soit expliquée clairement et illustrée par des exemples et des cartographies adaptées. p 12/28

Thématique des zones agricoles

Avis de la Région PACA p 18/29

« Toutefois, il aurait été souhaitable que le DOO puisse ventiler cette consommation foncière nouvelle (195 ha) par nature d'espaces impactés : espaces agricoles, espaces naturels et forestiers, et par secteur (bande littorale, moyen-pays, et haut-pays) comme cela est le cas pour la consommation foncière en renouvellement urbain.

De même, un focus en termes d'incidences sur les espaces agricoles équipés à l'irrigation aurait été appréciables au regard des objectifs régionaux en la matière, à savoir « atteindre zéro perte de surface à l'horizon 2030 »

« ...sur la bande littorale et le moyen-pays, la surface agricole utilisée (SAU) ne représente plus que 481 ha »

« Les 195 ha de consommation foncière représentent plus de 40 % de la SAU du moyen-pays et de la bande littorale »

« Dans ces conditions il est difficile d'apprécier les incidences des objectifs du Scot sur les espaces agricoles du territoire, notamment les espaces agricoles irrigables »

P 19/29 « ...la Région souligne la nécessité de préserver impérativement les terres agricoles irriguées... »

Avis de la Chambre d'Agriculture 06

« Le potentiel foncier en enveloppe urbaine (140 ha) constitue un stock suffisant pour revoir à la baisse les urbanisations en extension urbaine »

« Le Scot présente l'opportunité de remettre en question le caractère constructible de terrains agricoles ou naturels à enjeux, dans la basse vallée de la Siagne et au Plan de Grasse notamment. Nous invitons donc le Scot à assurer la préservation de ces espaces... »

En accord avec le cadrage départemental pour le développement de l'énergie photovoltaïque dans le 06, la Chambre d'Agriculture est opposée à toute installation photovoltaïque au sol portant préjudice aux espaces et activités agricoles »

« La mise en place d'une dérogation pour la réalisation de zones d'activités économiques (UNC) constitue un risque de consommation injustifiée d'espaces naturels et agricoles. Nous vous invitons à retirer cette disposition... »

Avis de l'Etat (Préfet)

« Le chiffre de consommation des espaces est défini globalement ; Le Scot devra être complété afin que l'on puisse connaître la part prise sur les espaces agricoles et celles sur les espaces naturels. P 3/28

Le DOO devra être précisé afin de chiffrer commune par commune, secteur par secteur, les surfaces agricoles minimales à préserver selon la DTA (ronds jaunes) de façon à pouvoir vérifier de manière plus certaine la compatibilité du Scot avec la DTA.

Thématique des résidences secondaires (2 750 nouvelles RS)

Avis de la Région PACA p 13/29

« Les résidences secondaires sont majoritairement concentrées sur la bande littorale, où le taux est de 35,8 % et le taux de vacance est < 4%. Un tel choix risque de renforcer les tensions foncières déjà fortes sur cette zone et interroge sur son adéquation par rapport à l'objectif d'accueillir sur l'ensemble du territoire 10 000 emplois qui nécessitent de recréer les conditions d'une offre suffisantes de logements abordables »

« La Région interroge ce choix (3 500 lits marchands, et 17 000 lits en résidences secondaires) compte tenu de la forte pression foncière et de la rareté immobilière dans le 06, et des difficultés reconnues sur ce territoire pour les travailleurs à se loger, facteurs contreproductifs à l'installation d'entreprises »

Thématique consommation foncière pour l'économie

Avis de la Région PACA p 7/29 et 8/29

« La Région ...rappelle que sur la période 2006- → 2015 il n'a été créé que 2 611 emplois (Soit 290 emplois/an) principalement sur le moyen et le haut pays... » Ce qui est proche de l'hypothèse du PADD soit 5 600 créations d'emplois en 20 ans et non 10 000 qualifié de perspective dans le DOO !

« La Région considère que les emplois dans les Zones d'activités économique (ZAE) représentent ~ ¼ des emplois du Scot ; il serait donc souhaitable que le Scot explicite l'évaluation faite des besoins en foncier économique.

Avis de la Région PACA p 28/29

« Une insuffisance de la justification des surfaces nouvelles d'urbanisation consacrées au foncier économique »

Thématique des logements pour étudiants

Avis de la Région PACA p 13/29

Toutefois même si le campus de Cannes est amené à se développer, une production de 2 000 logements paraît totalement disproportionnée.

Thématique de la qualité de l'Air

Avis de la MRAE, p 17/28

« ...il faudrait éviter toute implantation de population dans les zones à risques sanitaires » « la question de...la mauvaise qualité de l'air à proximité des infrastructures routières doit se poser toute l'année » « le Scot doit identifier les zones particulièrement exposées avec le nombre d'habitants concernés, l'objectif étant d'éviter toute implantation de population dans les zones à risque sanitaire »

Thématique urbanisme commercial

Avis CCI Nice Côte d'Azur p 3/5 et 4/5

« Nous attirons votre attention sur le fait qu'autoriser une certaine mixité... l'autorisation de l'habitat sur des sites ...à vocation économique stricte aura des conséquences pour certaines activités. Le développement de l'habitat risque d'augmenter la pression foncière mais aussi créer des conflits d'usage »

« Le territoire du Scot possède la densité la plus élevée du département »

Thématique parcs photovoltaïques

Avis de la Région PACA p 23/29

« Dans un souci de gestion économe de l'espace, le Scot ouest devra faire l'hypothèse d'un mix énergétique renforçant la production photovoltaïque dans les espaces urbanisés... »

Thématique ressources en eau

Avis de la Région PACA p 23/29 et 24/29

« Évaluer la disponibilité des ressources en eau du territoire... »

« Évaluer les incidences économiques et environnementales des choix d'aménagement sur les ressources en eau... »

« Deux règles du SRADDET visent à protéger les ressources vulnérables stratégiques... »

« L'adéquation entre besoins et ressources est à peine évoquée par le DOO »

« Cela ne correspond ni aux orientations du SDAGE, ni à la règle LDI-Obj10a du SRADDET...qui mentionnait la nécessité de développer sur le bassin versant de la Siagne, une politique ambitieuse de maîtrise de la demande en eau potable, ...auprès des acteurs du tourisme et des ménages »

« Les propositions du DOO sont bien en deçà des ambitions affichées dans le volet 4b du PADD... »

Thématique les risques inondations

Avis du CD 06

« Le CD 06 souhaite que la prise en compte des inondations et les mesures concrètes de réduction de l'imperméabilisation dans les projets d'aménagements soient mieux mises en avant dans le Scot »

Article L123-1 c urb :

Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Le PLU doit respecter tout un ensemble de grands principes, pour la plupart liés à la protection de l'environnement. Le juge administratif veille au respect de ces principes dans le cadre d'un contrôle de l'appréciation faite par l'organe délibérant.

Ces différents principes sont les suivants :

- **L'offre de capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général, d'équipements publics et d'équipement commercial selon un mode de développement maîtrisé.**
- **La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables**
- **La gestion économe des sols,**
- **La maîtrise de l'énergie et des ressources, des transports et des déplacements,**
- **La sécurité et la salubrité publiques et notamment la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des nuisances,**
- **La diversité des fonctions urbaines et rurales et mixité sociale dans l'habitat,**
- **Une préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des paysages, et de la biodiversité, notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques,**

- Une réduction des émissions de gaz à effet de serre.

A-1

A-1) Le rapport de présentation

**Le défaut de prise en compte des données économiques et sociales actuelles
CAA de Marseille, 14 juin 2007, n° 04MA02555 / n° 04MA02549**

« Relatif à la révision d'un POS de 1987 : le rapport de présentation, établi au mois de janvier 2000, devait s'appuyer sur des données quantitatives récentes et actualisées à la date de l'approbation de la révision ; que **les données économiques et sociales concernant l'agriculture, l'emploi, le tourisme et l'habitat sont pour la plupart antérieures à l'année 1990 et n'ont pas fait l'objet d'une mise à jour permettant d'appréhender avec précision les perspectives d'avenir qui ont justifié les motifs de cette révision ;** »

L'incohérence entre les données démographiques et les besoins fixés dans le rapport

CAA de Marseille, 16 juin 2011, n° 09MA02670

« Considérant que selon les calculs effectués par la COMMUNE DE SAINT-JEAN DE CEYRARGUES lors de l'élaboration du PLU, l'accroissement de la population attendu pour les dix années à venir s'élève à 30 nouveaux habitants environ, ce qui, selon la commune, appelle la construction de dix logements ; que le PLU prévoit la création de zones UC pour une superficie totale de 16,5 hectares qui permet la construction de 130 habitations nouvelles ; que **ces capacités sont manifestement disproportionnées par rapport au besoin identifié par le rapport de présentation.** »

Le manque d'évaluation des incidences des changements voulus par la modification/ révision sur l'environnement

CE 20 mai 2011 n° 321440

« En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par **l'exposé des motifs des changements apportés** ; que, si le dossier soumis à enquête publique tenant lieu de rapport de présentation du projet de révision d'un plan d'occupation des sols n'a pas à être aussi complet que lors de l'établissement initial de ce plan, il doit néanmoins répondre, y compris en cas de **révision simplifiée** engagée sur le fondement de l'article R. 123-21-1 du code de l'urbanisme, aux prescriptions de l'article R. 123-2 de ce code, notamment à celles relatives à **l'évaluation des incidences des changements sur l'environnement et à l'exposé de la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur** ; que, par suite, en jugeant que les dispositions de l'article R. 123-2 avaient été méconnues, dès lors que le dossier soumis à enquête publique tenant lieu de rapport de présentation pour la révision simplifiée du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Joseph **ne comporte aucune analyse des incidences sur l'environnement de l'urbanisation partielle du secteur de Vincendo**, appartenant à un site classé en zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique, et **ni préservation du milieu et à assurer sa mise en valeur**, la cour administrative d'appel n'a pas commis d'erreur de droit ; »

Non respect du principe d'équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces agricoles // Non respect du principe de l'utilisation économe et équilibrée des espaces naturels

CAA de Nantes, 8 avril 2011, n° 10NT00006

« Considérant que si le rapport de présentation mentionne à plusieurs reprises l'existence de zones artisanales peu occupées et le projet de création de la ZAC des Mesliers, en insistant sur son étendue et sa vocation intercommunale, il ne comporte pas le diagnostic prévu par l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme établi en particulier au regard des prévisions économiques et n'expose les motifs ni de la délimitation du sous-secteur 1AUez recouvrant cette zone, ni des règles qui y sont applicables [...] / de plus que dans ces conditions, les auteurs du plan ont également **méconnu les dispositions de l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme en n'assurant, ni le respect de l'équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles, ni l'utilisation économe et équilibrée des espaces naturels.** »

Absence de motivation de changement de zonage

CAA de Douai, 14 octobre 2010, n° 09DA00815

« Considérant que le rapport de présentation du plan local d'urbanisme **ne contient aucune motivation relative à la délimitation des zones 1 AUE et 2 AU** qui permettent, dorénavant, l'implantation d'habitations ou d'activités économiques dans des zones auparavant uniquement destinées à des activités agricoles ; que, par suite et en tout état de cause, la COMMUNE DE SAINS EN GOHELLE n'est pas fondée à soutenir que les premiers juges auraient entaché leur jugement d'une erreur manifeste d'appréciation sur ce point ; »

Absence