

Antibes, le 4 octobre 2021

A l'attention de monsieur le Directeur de la
Direction Départementale des Territoires et de la Mer,
Service aménagement, urbanisme et paysages
Pôle aménagement et planification,
Centre administratif départemental
147 Bd du Mercantour
06 286 NICE Cedex3

Courrier expédié par RAR n°

Objet : Saisine de la Commission de Conciliation en matière de documents d'urbanisme – PLU de Valbonne

Monsieur le Directeur,

En tant qu'association agréée pour la protection de l'Environnement dans les Alpes Maritimes, le GADSECA sollicite une saisine de la Commission de Conciliation en matière de documents d'urbanisme sur le PLU de Valbonne.

Ce PLU dont l'enquête publique s'est déroulée du 15 aout au 24 septembre 2021 a été mis à disposition du public le 15 aout 2021, à l'occasion de l'enquête publique.

Les raisons qui motivent notre demande ont été explicitées dans un DIRE de l'association Sauvons la Forêt Valbonnoise (membre du GADSECA) a déposé le 21 Septembre 2021, élaboré avec le GADSECA lors de l'enquête publique et lors d'un échange informel avec Monsieur Cesaro, Maire de Valbonne.

Parmi ces raisons figurent :

- Le maintien des protections EBC
- La protection des corridors écologiques
- La révision des projections des besoins de logements avec des hypothèses raisonnables
- Renoncer aux projets en zone forestière, qui ne se justifient pas au vu des besoins en logements (Air France, Pré du Bati).
- Résorber l'offre récente de bureau avant d'engager de nouveaux projets consommateur d'espaces naturels, et de les envisager dans le cadre d'une stratégie de territoire élargie, à l'horizon du SCoT CASA à venir

- Réserver une emprise sur la zone 2 des Clausonnes pour la future Gare de Sophia-Antipolis, proposer à la CASA de construire son siège sur un autre site et financer les emprises à destination de la Gare par un Etablissement Public Foncier
- Engager une concertation entre les acteurs ayant des enjeux relatifs à l'échangeur de l'A8 : DDTM, OpenSky, SNCF, Escota, CACPL, CASA, Associations agréées pour la protection de l'environnement
- Annexer un inventaire des zones humides
- Annexer un inventaire des bâtiments en friches, inoccupés sur Sophia Antipolis.

Nous souhaitons que tous ces observations puissent être prises en compte également dans un souci de pédagogie et d'apprentissage pour l'élaboration des futurs PLU dans le département.

Dans le cadre de la CCDU relative à cette saisine, nous nous tenons à votre disposition pour vous faire parvenir notre présentation plus détaillée pour la bonne information de ses membres.

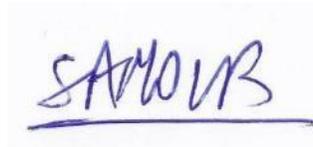
En l'attente, nous vous prions d'accepter Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments respectueux et dévoués.

Dans l'attente de votre réponse, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, l'assurance de notre haute considération.

Christophe Dubly,
Secrétaire du GADSECA



Stéphane Amour,
Président du GADSECA



Siège social : GADSECA, Maison des associations, 288 chemin Saint Claude - 06600 Antibes – gadseca.org

Correspondance électronique : gadseca1970@gmail.com

Secrétariat : cdubly@icloud.com Trésorerie : ellism@hotmail.fr Présidence : stephaneamour@gmail.com

Déclaration du 16 octobre 1970 / Agrément le 26 mars 2013 – n°006 100 3260 – Sous-Préfecture de Grasse (06131)

Agréée de protection de l'environnement en application de la loi n° 95101 du 02 Février 1995

Valbonne – PLU 2030 :

L'absence de protection forte des Corridors Écologiques menacés.

La perte de protection de 765 hectares précédemment identifiés comme des Espaces Boisés Classés.

*La destruction d'espace forestiers sur Pré du Bâti, Air France pour des logements -
basée sur des projections erronées des besoins en logements de la population.*

Table des Matières

Préambule.....	5
Les Trames Vertes Et Bleues	6
Etat des corridors écologiques.....	6
Corridor Ecologique du Fugueiret.....	7
Corridor Ecologique des Bourelles.....	9
Conclusions	9
Les Espaces Boisés Classés (EBC)	10
Inventaires Préalables.....	13
Déforestation et Risque inondation.....	13
Règlements EBC	14
La zone N interdit-elle le défrichement ?	14
Quel est l'effet d'un classement en EBC ?.....	15
Conclusions	15
Besoin en Logements.....	16
Besoin de Logements dans les Alpes Maritimes.....	16
La structure de la population à Valbonne.....	18
Comprendre la période récente.....	18
Quel scénario pour le futur ?	19
Besoin de Logements dans le PLU de Valbonne	20
Sur l'évolution de la taille des ménages à Valbonne :	20
De l'impact du solde naturel sur la taille des ménages :	21
De la constance de la baisse de la taille des ménages :.....	23
Sur l'impact de la taille des ménages sur la nature des logements :.....	23
Population hors ménages	23

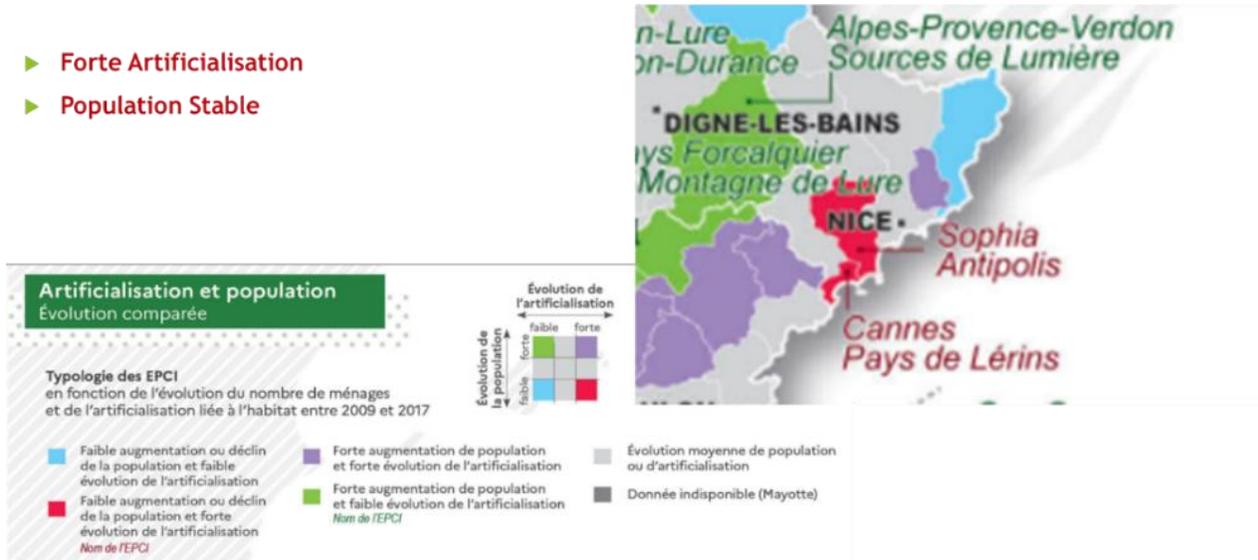
Sur l'augmentation de la population	24
Erreurs de raisonnements ?	26
Le même raisonnement biaisé ailleurs.	26
Des logements pour qui, pour quoi ?	27
Pour les jeunes actifs ?	27
Pour éviter la congestion routière ?	28
Valbonne construit pour les vacanciers !	29
Une masse de logements à venir dans les communes avoisinantes !	30
Conclusions	31
Besoin en Bureaux	32
Secteur Ouest de Sophia	33
Conclusions	33
Mobilité	34
Réseau de Bus vers l'Ouest	34
Pistes Cyclables en forêt et Plan Vélo	34
Echangeur des Bréguières	36
Gare de Sophia Antipolis	37
Conclusions	40
Autres Notes :	41
Clausonnes : Les logements y sont-ils comptabilisés ou pas ?	41
Clausonnes : La gare	41
Inondations	41
Station d'épuration des Bouillides	41
Fosses Sceptiques	41
Etudes non fournies	42

Préambule

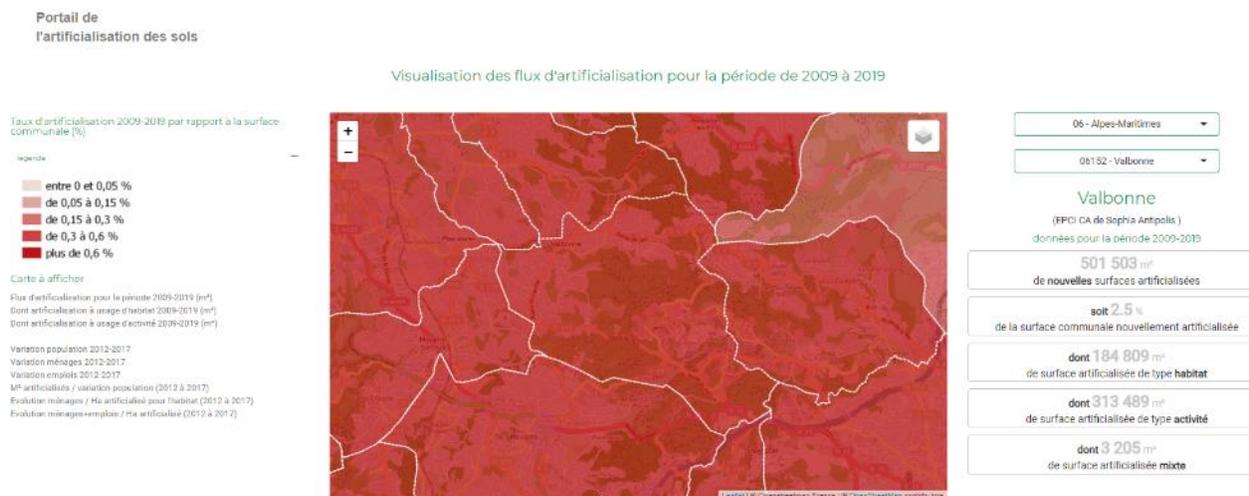
L'observatoire des territoires, note pour le territoire de la CASA entre 2009 et 2017, **une forte augmentation de l'artificialisation**, avec une **faible augmentation de la population**.

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

- Forte Artificialisation
- Population Stable



Pour Valbonne, l'observatoire de l'artificialisation des sols rapporte pour la période 2009-2019, une artificialisation de 31 hectares pour l'activité économique, et 19 pour l'habitat, pour un total de 50 hectares. **Soit une artificialisation supplémentaire de 2,5% de son territoire en 10 ans seulement.**



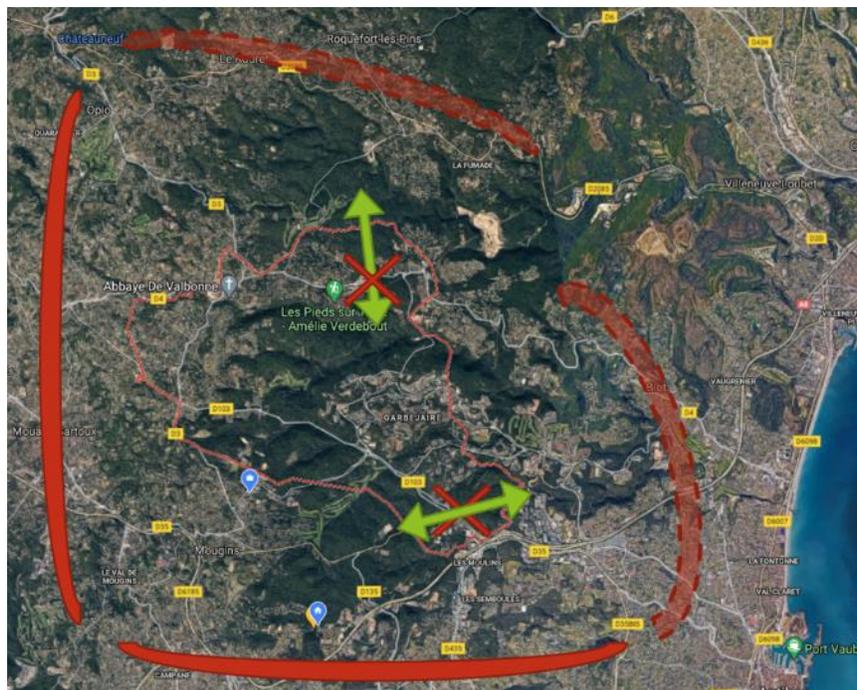
Les Trames Vertes Et Bleues

La continuité des trames verte et bleue est indispensable non seulement sur la commune de Valbonne mais aussi entre les communes riveraines, les sites Natura 2000 et la zone côtière. Il faut remettre de la continuité pour préserver la biodiversité.

Etat des corridors écologiques

L'état des trames est **préoccupant**. Certaines trames étant cassées par une fermeture des corridors écologiques, d'autres devant être élargies même si certains corridors verts existent encore au sein de la commune, parfois de qualité remarquable (pour exemple, Valbonne est la commune la plus riche du 06 en Odonates d'après les inventaires de naturalistes et aussi d'après la LPO). Des biotopes sont encore préservés, et de nombreuses espèces endémiques, protégées ou patrimoniales, y survivent encore malgré la fragmentation des habitats.

Il ne suffit cependant pas d'indiquer que les corridors écologiques sont protégés : il faut les restaurer et les inclure dans des EBC, et les sanctuariser. Des objectifs clairs doivent être fixés pour restaurer ces trames vertes.

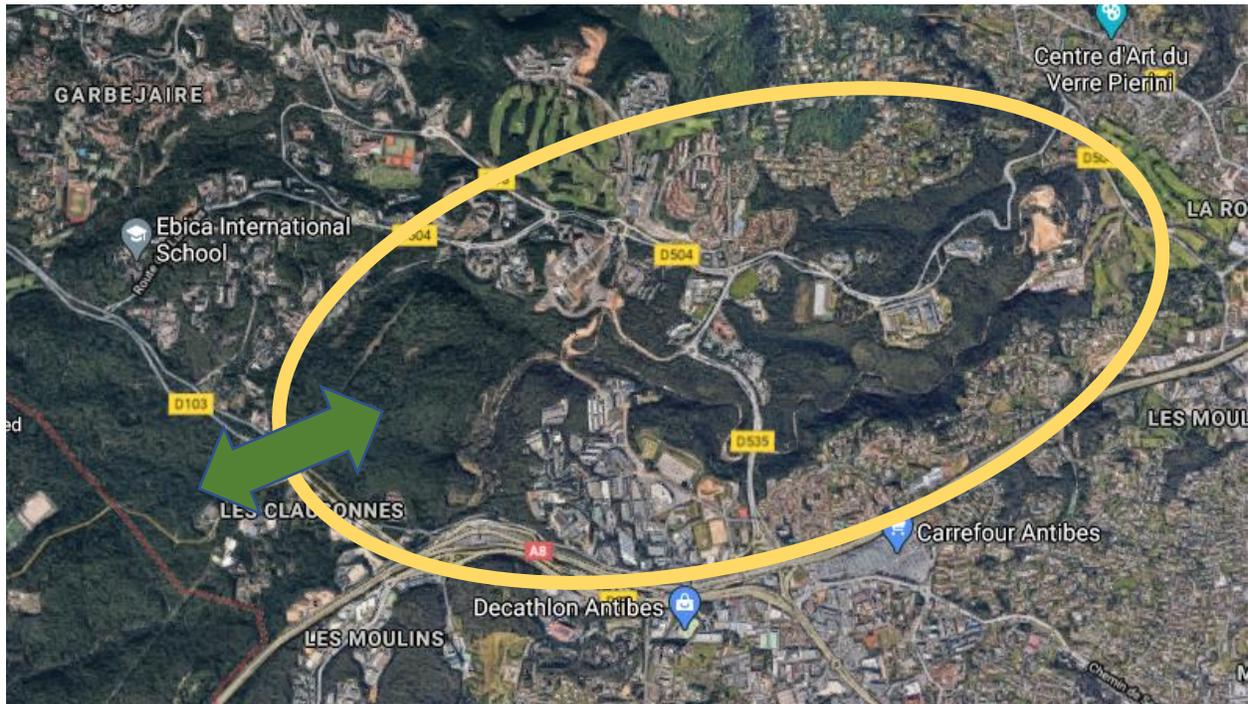


La continuité des trames vertes sur Valbonne se caractérise comme suit :

- **Faibles au nord de la commune**, d'où l'enjeu Bourrelles/Macaron/Peijeau qui sont des sites à remettre en état et à mettre en protection sans délai et à élargir si possible. La commune de Roquefort-les-Pins doit s'adjoindre à Valbonne, car plus au nord, la Trame verte est cassée.
- **Inexistantes au sud** où se perd la plus grande biodiversité Clausonnes/Trois Moulins, avec parfois des espèces uniques en PACA ou en France, en Liste Rouge, ou en voie d'extinction critique, et aucune mesure cohérente n'est prise. Au contraire, ce secteur semble menacé d'urbanisation alors que des espèces uniques dans le monde sont en train de s'éteindre définitivement. Hérésie, dans notre situation sanitaire actuelle.
- **Très préoccupante à l'est** : la situation des Trois Moulins est très critique, même si une mini-jonction avec la commune de Biot existe encore.
- **Catastrophique à l'ouest** : seule une minuscule maille relie Opio et la Trame Verte est en cul-de-sac. Le couloir reliant Mouans-Sartoux et la vallée de la Siagne est si mince qu'il peut être considéré comme inexistant. Un partenariat avec Mouans-Sartoux, Mougins et la Roquette-sur-Siagne, Opio et Grasse, est le seul moyen de rétablir la jonction avec la Vallée de la Siagne de manière cohérente.

Corridor Ecologique du Figueiret

La Forêt du Figueiret est complètement entourée de zones urbanisées. Comment est envisagé la préservation de ce corridor écologique, vitale pour le Figueiret, puisque c'est actuellement le dernier qui relie le Figueiret à la ceinture verte de Sophia ?

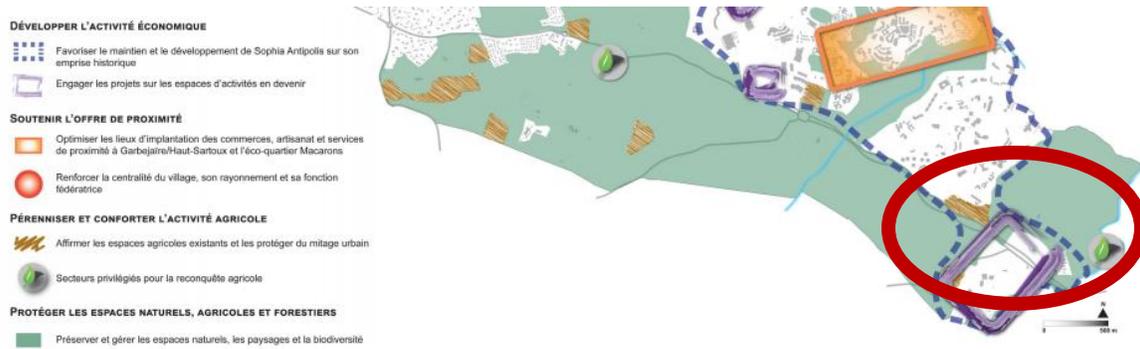


Ce corridor doit **absolument** être sanctuarisé, surtout dans le contexte de la gare à venir.

Au PADD p10, ce corridor écologique est identifié entre le Parc de la Valmasque et la Forêt du Figueiret :



Mais p14, des aménagements sont envisagés sur ce même secteur – Voirie pour Open Sky, siège de la CASA, Bus-Tram, ... :



De plus la SCNF a des projets de construction d'une gare à cet endroit. Les deux options envisagées sont les suivantes :

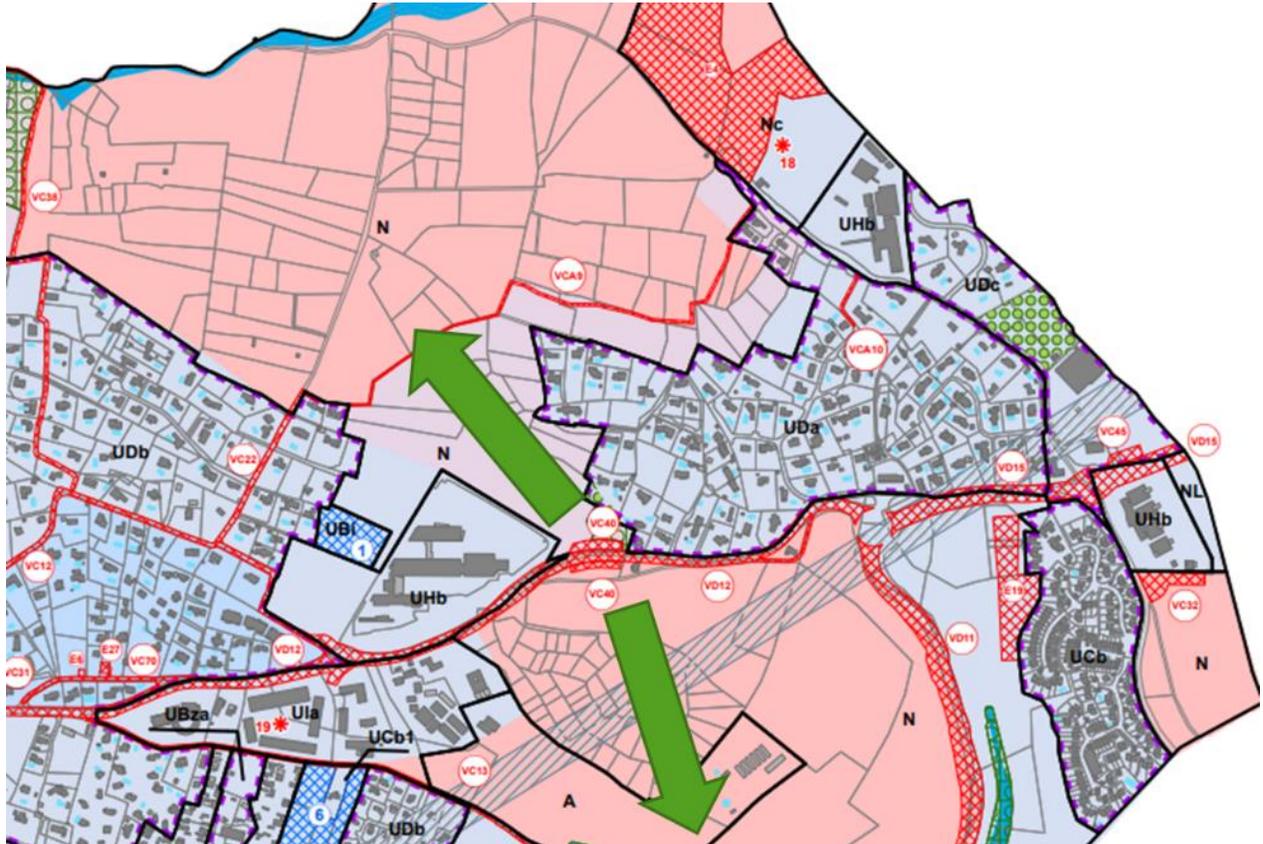


Comment dans ces conditions garantir la continuité du corridor écologique ?

Corridor Ecologique des Bourelles

L'emplacement réservé pour une passerelle dans le corridor écologique des Bourelles (VC40) doit être éliminé : il correspond à une période où des projets de logements étaient envisagés sur le quartier, ce qui n'est plus le cas.

Toute activité humaine sur passerelle, aussi discret soit-il comme celui de piétons ou de vélos est incompatible avec un passage de faune. Piétons et vélos ont tout loisir d'emprunter les voiries et passages existants.



Conclusions

Contre-Propositions :

- *Mettre en cohérence les différents aspects du PLU sur les corridors écologiques du Fugueiret et des Bourelles.*
- *Un passage vert au nord des Clausonnes doit être préservé et un passage pour la faune réalisé au-dessous ou au-dessus de la route.*
- *Restaurer les protections EBC, zones humides (présence du Vallon du Fugueiret)*

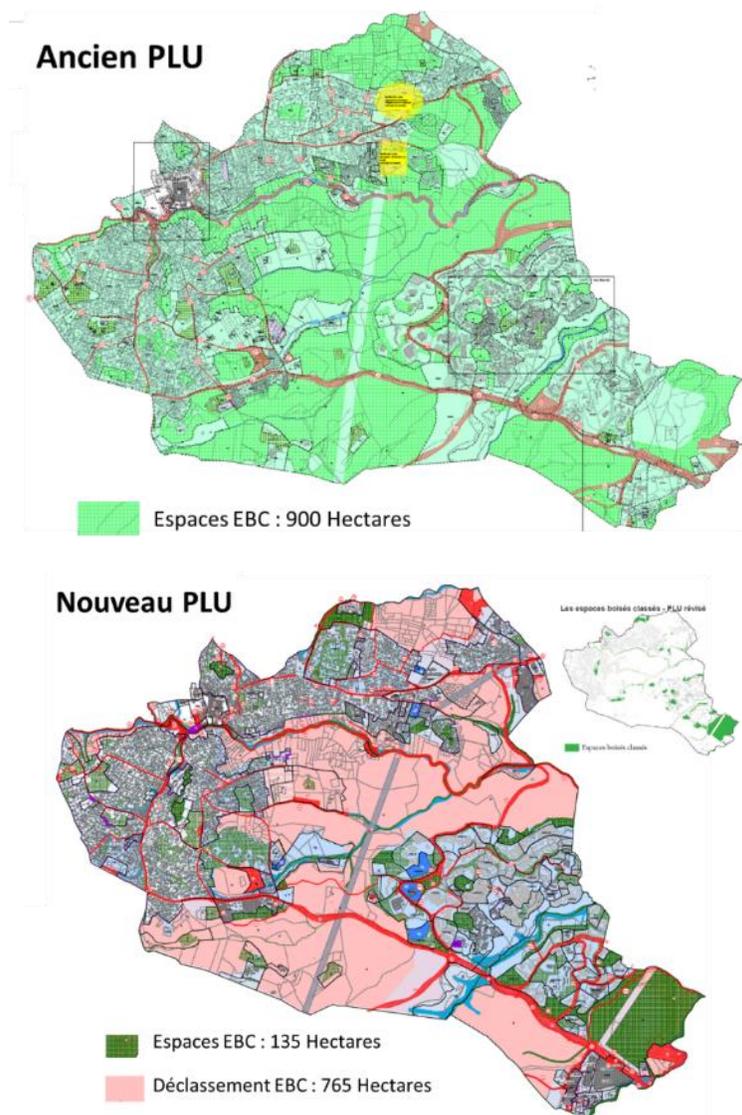
Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Les forêts assurent les fonctions suivantes :

- Climatiseur naturel
- Régulateur du ruissellement des eaux pluviales, et des inondations,
- Assure l'alimentation en eau des nappes phréatiques
- Dépollueur de l'air, des eaux, et un absorbeur de gaz carbonique
- Générateur d'oxygène,
- Facteur de lutte contre le réchauffement climatique
- Facteur de l'écosystème et de la biodiversité
- Est un Monument dans le Paysage

Il faut aussi rappeler que la destruction du bois dégage du gaz carbonique ce qui accentue l'effet de serre.

Le PLU révisé inscrit 134,8 hectares d'Espaces Boisés Classés (EBC), soit 7 % du territoire communal, alors que le PLU antérieur en comptait 900,2 hectares :



Quelle garantie est donnée sur la pérennité en espace verts des 765 ha de forêts en EBC déclassés ?

Au dossier CDPENAF, le déclassement de ces zones EBC correspond à une demande de « gestion forestière », qui permettra l'exploitation du bois et donc la coupe de ces espaces qui dans le contexte des Alpes Maritimes, mériterait plutôt d'être préservé en état naturel, surtout au vu de leur richesse en biodiversité.

C'est donc **765 hectares** d'espaces forestiers qui ne seront plus protégés de la **déforestation**. Toute demande de défrichement pourra être autorisée par les services de la préfecture (DDTM), **sans contrôle par la commune**.



Exploitation Forestière dans le Parc de la Valmasque, pourtant sous protection EBC

Ainsi des corridors écologiques et des espaces naturels pourront être totalement rasés si telle en est la volonté des propriétaires (pour la plupart le Conseil Général des Alpes Maritimes) – puisque dans les Alpes Maritimes, ces demandes de défrichement sont presque systématiquement autorisées.

Les EBC ont pourtant vocation, selon les termes même du PADD, à :

- **la préservation d'écosystèmes boisés à valeur spécifique** tels que des zones où des espèces protégées ont été précisément localisées et où un classement en N ne suffirait pas, **des zones humides boisées...** ;

>> Or la vallée de la Brague, zone humide par excellence, perdra la protection de sa ripisylve (boisements aux abords d'un cours d'eau)

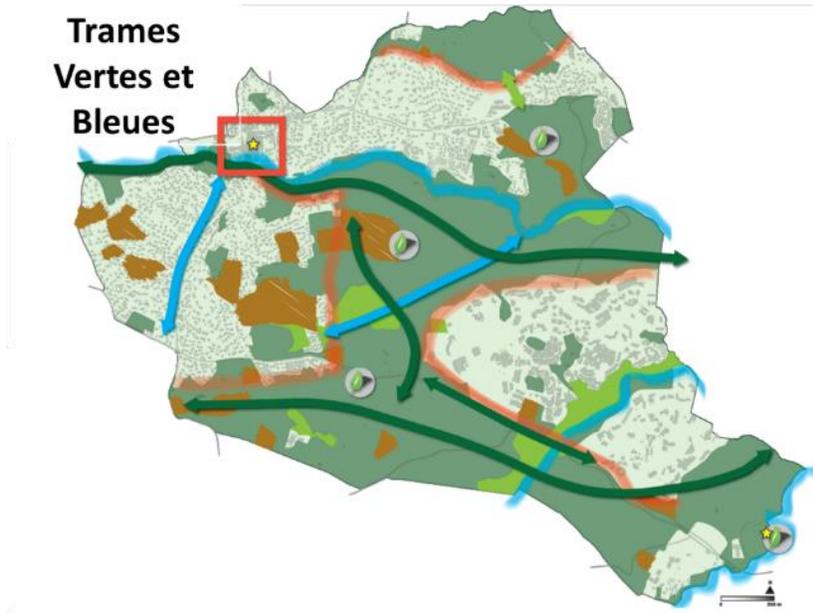
- **des tènements et linéaires boisés constitutifs de corridors biologiques existants [...], pour l'entretien des cours d'eau, les bandes boisées entre deux massifs importants, [...]**

>> Or les corridors écologiques (trames vertes) et cours d'eau (trames bleues) identifiés au PADD perdent leur classement EBC !

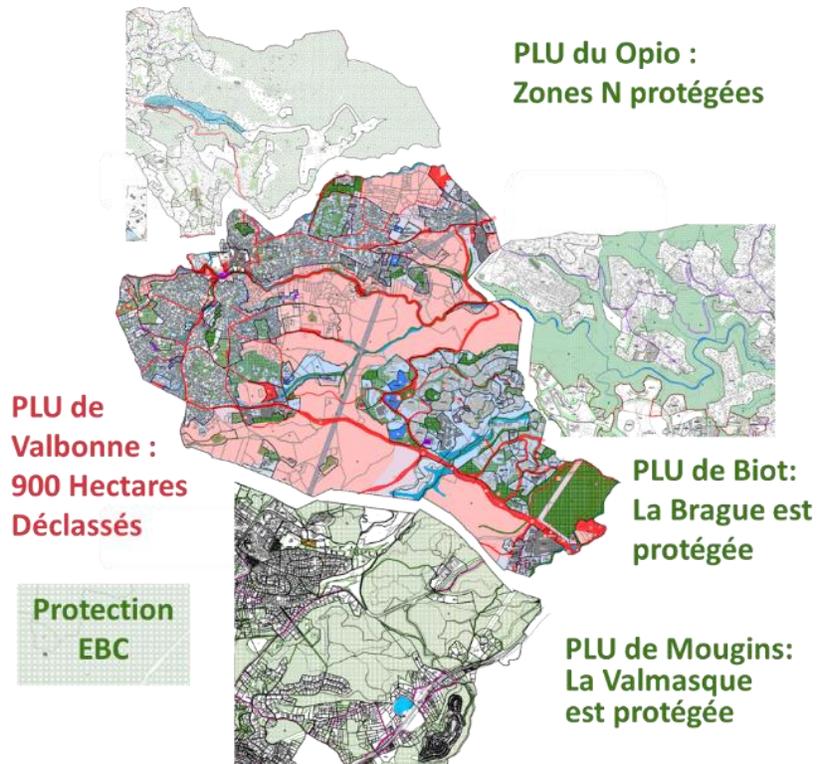
- **des coupures vertes, paysages boisés à protéger, espaces de respiration à l'intérieur des zones bâties ;**

>> Ceci ne correspond-il pas à la définition même de la ceinture verte autour de Sophia, qu'il conviendrait de préserver ?

Trames Vertes et Bleues



C'est d'autant plus surprenant les communes voisines ne soumettent pas leurs zones naturelles à une perte de protection. Ainsi le Parc de la Valmasque sera EBC sur Mougins, mais pas sur Valbonne !



Pour rappel, le régime forestier de l'ONF propose des « programmes annuels de coupe » et des « récoltes de bois ».

Le déclassement de ces espaces EBC **correspond de fait à une réduction de leur protection environnementale** : en effet, le zonage en zone naturelle « N » et zone rouge « R » au PPRIF les maintient inconstructibles, mais ne les protègent en aucun cas de la **déforestation** en vue de l'exploitation forestière.

Il parait donc indispensable de supprimer le déclassement des EBC sur tout le Parc de la Brague ! La richesse environnementale autour de la rivière doit en effet être protégée. Idem pour la prolongation de la Valmasque.

Inventaires Préalables

Sans inventaires de la flore et de la faune réalisés au préalable (espèces communes et protégées) ; les protections nécessaires à l'habitat, et aux espèces présentes, ne sont pas assurées dans le présent PLU.

Nous estimons indispensable la réalisation de ces inventaires, avant toute évolution de zonage.

Contre-Propositions :

- *Réalisation des inventaires de la flore et de la faune sur les zones naturelles sans protection EBC.*
-

Déforestation et Risque inondation

Les déboisements sont facteur d'aggravation des catastrophes naturelles. Ils entraînent l'érosion du sol et l'envasement des cours d'eau ce qui réduit l'accès à l'eau potable à la fois en terme qualitatif et quantitatif. L'impact du déboisement sur les crues est préjudiciable et aggrave les inondations. Il faut noter que l'ombrage des forêts permet la persistance des zones humides indispensables à la biodiversité.

Nul n'est sans ignorer que Valbonne est située sur le bassin versant de la Brague, et qu'ajouter un risque de déforestation à une urbanisation galopante augmente le risque de ruissellement.

- Les conséquences de l'exploitation forestière, c'est aussi le ruissellement ...



- Aggrave le risque inondation ...



Règlements EBC

La zone N interdit-elle le défrichement ?

Pas systématiquement : sans précision dans le règlement, le défrichement est autorisé en zone N. Il est toutefois possible de le limiter dans cette zone (surface maximale par parcelle, pourcentage de la surface à ne pas dépasser...).

Il est souhaitable d'argumenter les règles relatives au défrichement dans les zones N, notamment en se basant sur les éléments cités à l'article R151-24 du Code de l'Urbanisme. Celui-ci donne les motifs de protection des milieux classés en zone N :

- Milieu naturel intéressant du point de vue paysager ou écologique,
- Existence d'une exploitation forestière,
- Nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- Nécessité de prévenir les risques d'expansion des crues.

Les sous-zones N avec une règle particulière doivent faire l'objet d'une partie spécifique dans le règlement, et être clairement identifiables dans le règlement graphique.

Quel est l'effet d'un classement en EBC ?

Prévus par l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, les EBC interdisent formellement tout défrichement : une demande d'autorisation de défrichement dans un EBC ne sera pas instruite par le service forestier de la DDTM, mais simplement refusée de plein droit.

Ces zones permettent donc de "combler" l'absence de contraintes dans les petits massifs dispensés d'autorisation de défrichement. De plus, une coupe dans un EBC doit faire l'objet d'une déclaration préalable, instruite en mairie. L'EBC peut ainsi constituer un frein à la gestion forestière dans le sens où il impose des formalités pour effectuer des opérations sylvicoles.

Conclusions

Le PLU 2006 indiquait un objectif de maintien des surfaces forestières même si cela n'a pas été respecté.

Sur ce PLU, l'augmentation affichée des zones naturelles N masque une réelle réduction des zones forestières protégées par rapport à l'état actuel.

L'objectif de maintien de la surface globale forestière doit être fixé dans le PLU afin de tendre vers l'objectif « Zéro Artificialisation nette » inscrite dans la loi de Biodiversité 2018.

Dans le nouveau projet de PLU, cet objectif n'est pas maintenu puisque des destructions de zones forestières sont envisagées pour réaliser des constructions (Air France, Pre de Bati...), sans compensation par ailleurs.

Il convient de construire uniquement dans les zones déjà artificialisées, ou de ne pas construire, puisque comme nous le montrons ci-après, les projections de besoins en logements sont largement surévaluées.

Contre-Propositions :

- *Maintenir les protections EBC sur les Parcs Naturels, les abords des rivières et vallons,*
 - *Renoncer aux projets qui ne se justifient pas sur des surfaces forestières (Air France, Pré du Bati).*
-

Besoin en Logements

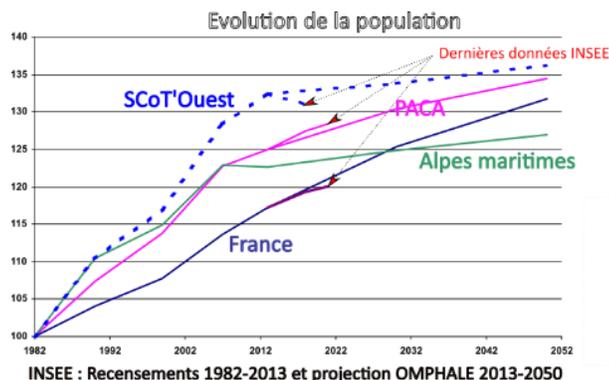
Besoin de Logements dans les Alpes Maritimes

Comme Valbonne, 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. Or 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

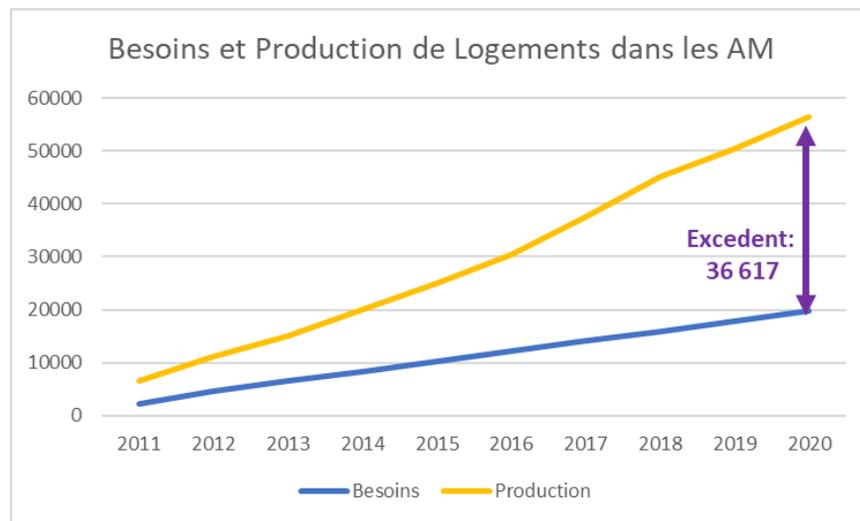
- [La taille des ménages](#) dans les AM (nombre d'habitants / résidences principales) continue à se réduire bien que de façon ralentie (-0,006 par an) passant ainsi de 2,10 en 2013 à 2,07 en 2018.

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 23 670 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 :



Les logements excédentaires ne peuvent que venir alimenter le parc de logements vacants, ou 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 ?*

La structure de la population à Valbonne

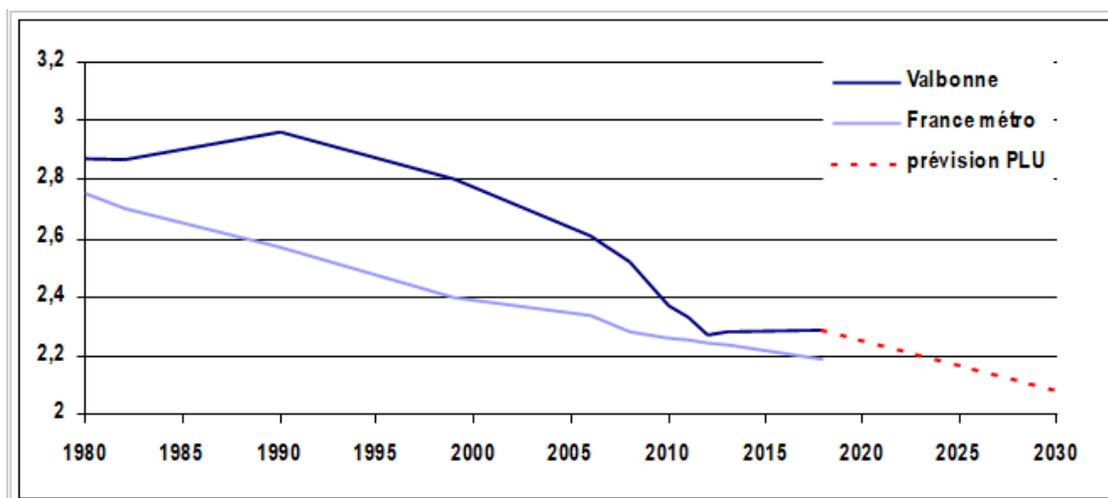
Comprendre la période récente

Le rapport de présentation du PLU se contente de décrire les caractéristiques de la population en 2017 sans analyser aucunement leurs évolutions mais infère par contre de la baisse régulière au niveau national de la taille moyenne des ménages qu'il doit en être de même concernant Valbonne, cet indicateur devant passer de 2,28 à 2,08 personnes par ménage.

Pourtant, comparée à la référence France métropolitaine utilisée pour justifier cette prévision, cet indicateur évolue à Valbonne de manière très différente sur le long terme mais aussi récemment :

Sur le long terme, le maintien d'un niveau très élevé entre les années 80 et 90 s'explique facilement avec la création de Sophia Antipolis qui triple la population communale durant la décennie 80 avec l'arrivée non pas de retraités ou pré-retraités comme sur le reste de la Côte d'Azur mais de très nombreux jeunes actifs dont la grande majorité vivaient en couple et/ou avec des enfants. Les taux de natalité et de mortalité sur cette période sont d'ailleurs atypiques : vraiment élevés pour les premiers, et deux fois plus faibles pour les seconds comparés aux taux pour la France.

Cet afflux est fini depuis longtemps, et ce n'est que depuis les années 2000 après cette période de renouvellement important de la population que l'évolution de la taille des ménages mérite d'être observée pour en tirer des leçons pour l'avenir.



Source : [Insee](#), Recensements

Durant presque toute la décennie 2000, la baisse de la taille moyenne des ménages correspond simplement aux effets classiques du vieillissement :

- Stabilité de la population de moins de 45 ans y compris des enfants,
- Mais augmentation de moitié de celle de 45 à 60 ans et plus légère des plus anciens, des âges correspondant naturellement à des ménages de taille plus restreinte.

Autour de l'année 2010, cette évolution se poursuit mais pour une raison différente : l'arrivée de presque un millier de jeunes aux âges d'étude (tranche 15-29 ans) dont la grande majorité vit seul. La part des ménages d'une personne qui était bien plus faible en 2007 qu'en moyenne française a ainsi même légèrement dépassé cette moyenne passant de 26% à 38% en 2012 contre une évolution nationale de 33 à 35%.

Sans cette arrivée importante, la tendance à la baisse effective jusqu'en 2012 aurait été interrompue dès le milieu des années 2000.

Depuis 2012,

- Cet afflux de population jeune vivant seule de manière dominante est remplacé par une baisse significative de cette tranche d'âge ;
- Le nombre d'enfants et la population entre 30 et 59 ans correspondant en gros à leurs parents restent stables

- La population dépassant les 60 ans augmente de façon continue mais à Valbonne, ces personnes vivent bien plus souvent en couple qu'en moyenne française (un écart de l'ordre de 10 points comparé à la situation moyenne en France à cette période).

Conclusion sur la période récente pour imaginer la suite :

- La part des ménages sans famille qui avait beaucoup augmenté reste stable à 17% ;
- La part de ceux comportant une famille reste également stable à un niveau identique à la moyenne nationale (61% contre 62%) mais leur taille moyenne, si elle diminue légèrement presque comme au niveau national, reste à un niveau sensiblement supérieur (3,06 contre 2,91 en 2017).

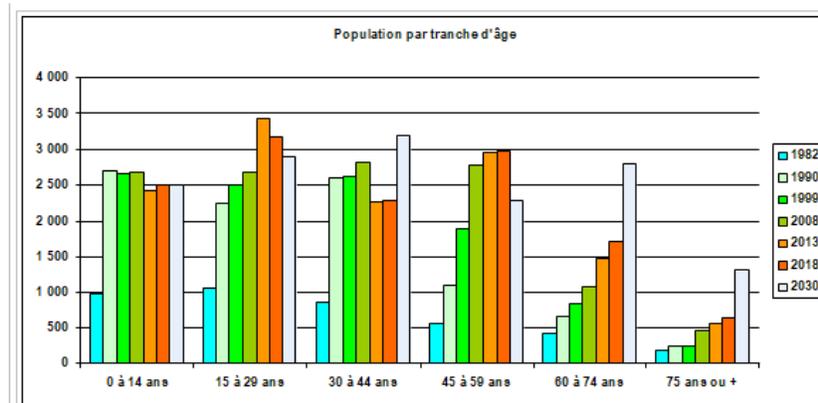
Au final, la taille moyenne des ménages avec et sans famille reste stable sur maintenant 6 années pour lesquelles on dispose de données.

Quel scénario pour le futur ?

La question porte sur l'évolution de la pyramide des âges :

- Rien ne laisse supposer une nouvelle arrivée massive de jeunes comme en 2010-2011, laquelle aurait pour effet de diminuer fortement la taille moyenne des ménages.
- Le vieillissement de la population devrait se poursuivre entraînant :
 - Une augmentation très limitée à l'échéance 2030 de la population très âgée qui vit plus souvent seule que la population plus jeune ; toutefois à Valbonne les personnes de 75 ans et + vivent deux fois moins souvent seules qu'en moyenne nationale (effets de la répartition en catégories sociales et de la répartition par âge) ;
 - Une forte augmentation des jeunes retraités qui, à Valbonne, vivent pour une grande majorité en couple là encore plus souvent qu'en moyenne nationale ;
 - Une stabilité aux âges parentaux (probablement plus de 30 à 44 ans et un peu moins de plus jeunes) et donc un nombre assez constant d'enfants ;

Le graphique ci-dessous illustre cette analyse cadrée pour 2030 sur la population prévue par le projet de PLU :



Source : 1968 à 2018 : Insee recensements, 2030 : projection réaliste

==> La taille moyenne des ménages ne devrait donc pas vraiment évoluer : la réduction due à l'augmentation des tranches d'âge très âgées devrait être annulée par la diminution de la population des jeunes adultes. Le besoin en résidences principales est donc inférieur à 750 et non de l'ordre de 1100

Besoin de Logements dans le PLU de Valbonne

Air-France (155), Pre-du-Bati (162), Terrasses (251) = 560 logements + Clausonnes 125 ?

Sur l'évolution de la taille des ménages à Valbonne :

HYPOTHÈSES D'ÉVOLUTION DE LA TAILLE DES MÉNAGES

Scénario de croissance retenu	- 0,53 %
Perspectives d'évolution de la taille des ménages	
Taille des ménages en 2013	Taille des ménages estimée en 2030
2,28 personnes par ménage	2,08 personnes par ménage

RDPT1, p182 : « A l'image du phénomène qui s'exerce à l'échelle nationale, la taille des ménages (c'est-à-dire le nombre de personne par foyer) diminue progressivement, même si ce phénomène reste très réduit sur le territoire communal. Il s'agit du « desserrement des ménages ».

Les besoins projetés pour la commune de Valbonne Sophia Antipolis à l'horizon 2030 sont donc établis à partir d'une hypothèse de diminution très faible de la taille des ménages, de - 0,53 % par an.

En appliquant la taille des ménages attendue (2,08 personnes par ménages en 2030), il est possible d'estimer le nombre de logements à produire pour répondre à la fois au desserrement des ménages et à la croissance démographique projetée pour 2030. »

2,08 correspond à une diminution de 0,53% par an de 2013 à 2030, en commençant à 2,28 en 2013 ...

Mais d'où sort le chiffre de 2,28 ? Et d'où sort la diminution de 0,53% par an sur une si longue période ?

Car RDPT1, p181 on apprend qu'en 2013, le nombre d'habitants était de 13092 et celui de résidences principales de 5531, ce qui correspond à une taille des ménages de **2,367** en 2013 (13092/5531) – arrondie a 2,3 dans le document. Loin donc des 2,28 pris pour hypothèse sur la page suivante.

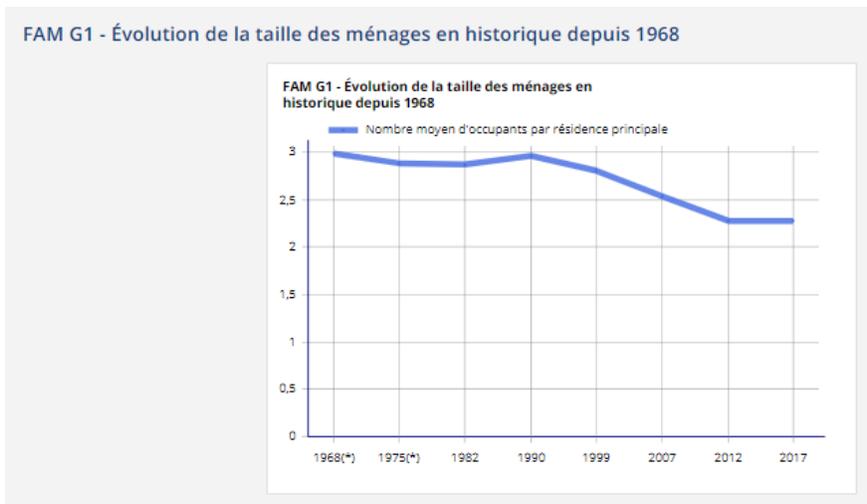
HYPOTHÈSES D'ÉVOLUTION DU NOMBRE D'HABITANTS

Scénario de croissance retenu	0,8 %
Perspectives d'évolution de la population	
Population totale en 2013	Population totale estimée en 2030
13 092 habitants	14 991 habitants
+ 1 899 nouveaux habitants entre 2013 et 2030 + 1 435 nouveaux habitants par an	

En prenant 2,367 de taille de ménages comme point de départ en 2013, et avec la même hypothèse de 0,53% de réduction de la taille de ménages, on aboutit à une taille de ménages de 2,16 en 2030.

Entre 2,08 et 2,16, pour 15000 habitants, la différence de besoins en logements est de 272 en moins !

[L'INSEE nous apprend pas ailleurs qu'en 2017](#), le nombre de logements à Valbonne était de 6685 avec 84% de résidences principales, soit 5612 résidences principales, pour 13325 habitants. Soit une taille des ménages établie à 2,373 ([autre source INSEE](#)) :



Population	Valbonne (06152)
Population en 2017	13 325
Densité de la population (nombre d'habitants au km ²) en 2017	702,4
Superficie en 2017, en km ²	19,0
Variation de la population : taux annuel moyen entre 2012 et 2017, en %	1,1
dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 2012 et 2017, en %	0,5
dont variation due au solde apparent des entrées sorties : taux annuel moyen entre 2012 et 2017, en %	0,6
Nombre de ménages en 2017	5 612

Sur cette période, la taille des ménages **a donc légèrement augmenté**, contrairement à la supposition p182 de 0,53% de réduction par an faite pour justifier la construction de logements sur Valbonne.

En prenant une hypothèse de réduction de la taille de ménages de 0,53% par an **à partir de 2017, en partant de 2,373** on aboutit en 2030 à une taille des ménages de 2,21.

Entre 2,08 et 2,21 de taille de ménages, pour 15000 habitants, la différence de besoins en logements est de 435 en moins !

Des hypothèses de valeur sont posées sur des chiffres alors que les valeurs sont disponibles pour certaines périodes. Les valeurs retenues entraînent une sur-projection du nombre nécessaire de logements.

De l'impact du solde naturel sur la taille des ménages :

RDPT1, p14 :

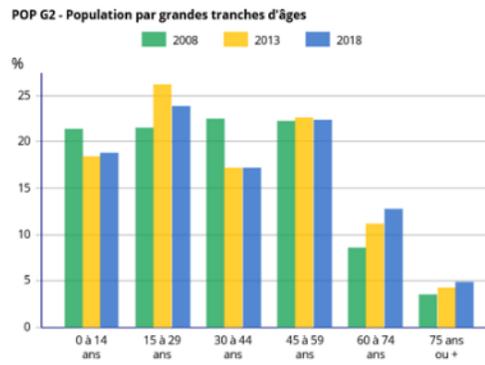
A Valbonne Sophia Antipolis, la croissance communale observée ces dernières années suit globalement la tendance nationale. C'est le solde naturel qui conditionne le plus fortement les variations de la population depuis 1990 (entre 1 % et 0,6 %). Le nombre de naissance est donc supérieur au nombre de décès.

Les décès font disparaître les petits ménages de 1 ou 2 personnes, tandis que les naissances ont tendance à augmenter la taille des ménages de 2 à 3 personnes, ou de 1 à 2. Parmi d'autres raisons, un solde naturel (naissance - décès) positif fait évoluer à la hausse la taille des ménages.

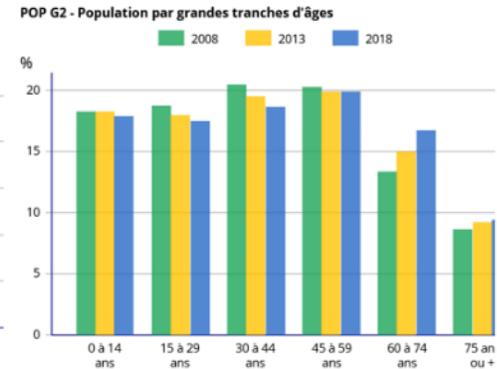
Cette tendance peut être corrélée avec l'essor démographique observé entre 1982 et 1990 et la création de la technopole de Sophia Antipolis. L'installation de nombreux jeunes ménages sur la commune durant cette période – le solde migratoire culmine à 10,5 % entre 1982 et 1990 – a redynamisé l'accroissement naturel de la population communale les années suivantes.

La population de Valbonne est relativement jeune (près de 25% de 15-29 ans) par rapport à celle des communes voisines (approximativement 15% pour Antibes et Mougins). Or la présence jeunes ménages qui aspirent à une famille a tendance à augmenter la taille des ménages à moyen terme.

Valbonne

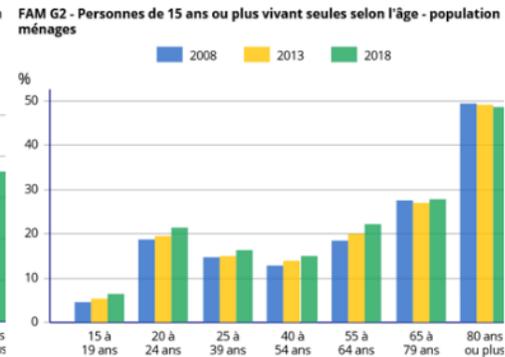
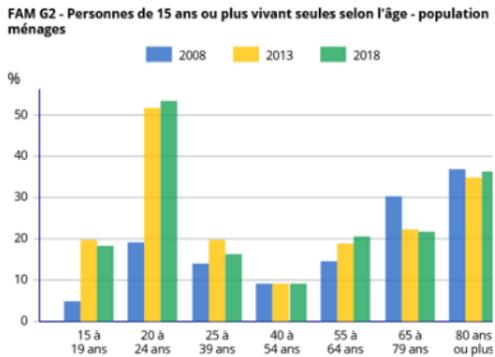


France Métropolitaine



A Valbonne, la population est plus jeune que celle de la France

Ainsi l'impact d'un solde naturel positif et l'apport migratoire de jeunes actifs ont eu tendance à augmenter la taille des ménages (ce que l'on observe entre 2013 et 2017), et contiendront la baisse de la taille de ménages dans un futur proche.



A Valbonne, moins de personnes vivent seules qu'en France – les ménages sont plus grands.

Ainsi tabler sur une diminution significative de la taille des ménages à court terme sur Valbonne est une hypothèse discutable. Des chiffres récents sur le nombre d'habitants et de résidences principale devrait être fourni pour valider la tendance et conforter ou infirmer cette hypothèse.

De la constance de la baisse de la taille des ménages :

[Un article récent](#) de Centre d'Observation de la Société met en évidence que la baisse de la taille des ménages s'est tassée depuis 2009, avec seulement une diminution seulement de 0,2 en 10 ans, soit 0,02 par an :

25 novembre 2019

Imprimer



« Depuis quelques années le rythme de la diminution se ralentit, là aussi pour plusieurs raisons. La vie en solo semble se stabiliser. Le taux de divorce n'augmente plus. De plus en plus de jeunes ont du mal à accéder rapidement à un logement autonome avec un seul revenu et beaucoup doivent se contenter de rester chez leurs parents ou de vivre en colocation. La taille des familles se stabilise. Au bout du compte, la baisse du nombre de personnes par ménage est moins nette. »

Ainsi tabler sur une diminution constante de la taille des ménages de 0,53% par an, soit de 0,1 par an sur une longue période semble une hypothèse peu soutenable. Une telle supposition est d'autant plus spéculative qu'aucune projection récente de l'INSEE ne vient corroborer un tel chiffre (les dernières projections datant de 2006, avant la mise en évidence de ces phénomènes).

Sur l'impact de la taille des ménages sur la nature des logements :

La taille des ménages sur Valbonne est en 2017, de 2,37 personnes par Résidence Principale (13325 habitants pour 5612 résidences principales). Valbonne se différencie sur ce point par rapport aux autres communes des Alpes-Maritimes, avec une population plus importante de ménages avec enfants.

Les nouveaux logements créés semblent être de petite taille (84 logements pour 110 habitants, soit 1,3 habitant par logement en moyenne), et ne correspondront donc pas aux besoins de tels ménages.

En construisant plutôt des résidences principales de taille appropriées, même en considérant que la taille des ménages se réduirait à 2 pour les nouveaux logements, et en gardant l'hypothèse de 110 nouveaux habitants par an, les besoins en résidences principales seraient de $110/2$, soit 55 logements par an, et non pas 84.

Soit, sur 10 ans, une différence de 300 logements excédentaires – qui de plus ne seraient pas appropriés à la demande, car trop petits pour le profil démographique des Valbonnais.

Population hors ménages

Il est à noter que la population hors ménages (résidence universitaire, EPHAD, ...) s'est accrue depuis 2012 (de 486 à 599 en 2017 et 632 en 2018), réduisant d'autant les besoins en résidences principales.

Cet aspect n'a pas été repris dans les calculs de cette note, mais il accentue encore les excédents en besoin de logements.

Sur l'augmentation de la population

Au PADD (p12), le PLU table sur **+1500** habitants en 2030, soit +110 habitants par an en 13 ans (entre 2017 et 2030) soit 0,83% de croissance annuelle :

SITUATION ACTUELLE, PERSPECTIVES DE CROISSANCE ET BESOINS - PLU REVISÉ -	
SITUATION DÉMOGRAPHIQUE - INSEE 2013 - PADD	DONNÉES ACTUELLES - INSEE 2017
<ul style="list-style-type: none"> • 13 092 habitants - Population 2013 (INSEE) - 6 480 logements - 2013 (INSEE) dont : <ul style="list-style-type: none"> - 5 531 résidences principales (85,4 %) - 569 résidences secondaires (8,8 %) - 380 logements vacants (5,9 %) • + 0,9 % en moyenne par an : Croissance de la population observée entre 2008-2013 	<ul style="list-style-type: none"> • 13 325 habitants - Population 2017 (INSEE) • 6 646 logements - 2017 (INSEE) dont : <ul style="list-style-type: none"> - 5 612 résidences principales (84,4 %) - 638 résidences secondaires (9,6 %) - 434 logements vacants (6,5 %) Croissance de la population observée entre 2012-2017 : + 1,1% en moyenne par an
PERSPECTIVES DE CROISSANCE DE LA POPULATION ET DES LOGEMENTS 2013-2030	
<ul style="list-style-type: none"> • Environ 15 000 habitants en 2030 soit 110 habitants supplémentaire par an • Environ 84 résidences principales à créées par an 	

Or l'évolution selon l'INSEE ([Source](#)), pour les Alpes Maritimes de l'accroissement de population entre 2012 (1082014) et 2017 (1083310) était à lui seul de **1296** habitants, soit de 0,12% en 5 ans, soit 0,024% par an.

POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2007	2012	2017
Population	722 070	816 681	881 198	971 829	1 011 326	1 082 465	1 082 014	1 083 310
Densité moyenne (hab/km ²)	168,0	190,0	205,0	226,1	235,3	251,8	251,7	252,0

(*) 1967 et 1974 pour les DOM
 Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2020.
 Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2007 au RP2017 exploitations principales.

Le SCOT Ouest arrêté en 2020, table-lui sur une augmentation de la croissance annuelle de 0,27% par an :

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

L'hypothèse d'évolution de la population ne tient pas compte des remarques de la [MRAE PACA](#) (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) sur le PLU de Valbonne :

Le scénario d'évolution de la croissance démographique retenu à l'horizon du PLU est de 0,8 % en moyenne annuelle. La commune devrait ainsi compter 14 991 habitants en 2030, soit 106 habitants supplémentaires par an. Le dossier compare cette prévision avec la croissance de la population constatée entre 2008 et 2013 : 0,9 % et conclut (PADD, p. 23) : « le scénario d'évolution de la croissance démographique s'établit selon une tendance stable, voire très légèrement à la baisse ». Ce scénario est cohérent avec le rythme d'évolution démographique retenu par le SCOT de la communauté d'agglomération Sophia Antipolis (0,8 %). Toutefois, le rapport ne s'appuie pas sur les données les plus récentes de l'INSEE (taux annuel moyen de la variation de population entre 2011 et 2016 de 0,4 % seulement). **Ce choix directement lié au choix du scénario (nombre de logements, consommation d'espace, ...) nécessite d'être justifié, voire d'être revu à la baisse.**

Notre analyse est la même : les données INSEE montre une évolution de population de +0,044% par an et d'une augmentation de la taille des ménages de +0,08%, alors que le PLU fait prendre respectivement comme base +0,8% et -0,53%. Ceci fausse toutes les projections futures.

INSEE	Calcul Des Variations Hab/Taille des Menages				
	Habitants		Taille des Menages		
	Hab	+H/an%	RP	TM	+TM/an%
2013	13092	0.44%	5531	2.367	0.08%
2014	13150	0.44%		2.369	0.08%
2015	13208	0.44%		2.371	0.08%
2016	13266	0.44%		2.372	0.08%
2017	13325	0.44%	5612	2.374	0.08%
2018					
2019	Donnees INSEE			Valeurs Calculees	

L'erreur d'appréciation vient du fait qu'en 2012, la population recensée était de 12 619 habitants, en 2013 de 13 092 et de 13325 en 2017. Ce qui donne une évolution annuelle de 1,1% de 2012 à 2017, mais seulement de 0,44% de 2013 à 2017. La tendance est donc à une baisse significative de l'augmentation de la population.

De plus, l'INSEE nous indique que la population 2018 est en baisse par rapport à 2017, et que le taux de croissance 2013-2018 n'est plus que de 0,3%/an :

POP T1 - Population en historique depuis 1968								
	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Population	1 878	2 264	3 918	9 514	10 746	12 500	13 092	13 257

POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968							
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2018
Variation annuelle moyenne de la population en %	2,7	8,1	11,7	1,4	1,7	0,9	0,3
dû au solde naturel en %	0,4	0,7	1,2	1,0	0,8	0,6	0,4
dû au solde apparent des entrées sorties en %	2,3	8,0	10,5	0,4	0,9	0,3	-0,1
Taux de natalité (‰)	15,2	10,5	18,1	14,2	12,1	10,3	8,7
Taux de mortalité (‰)	10,8	9,5	6,3	4,4	3,8	4,0	4,8

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2021.
Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2008 au RP2018 exploitations principales - Etat civil.

Le solde migratoire, source pour moitié de l'augmentation de la population, est essentiellement une augmentation choisie et non subie, car c'est la mise par la mise à disposition d'une offre de logements qui permet à de nouveaux arrivant de s'installer. Limiter l'offre revient mécaniquement à diminuer l'augmentation de la population. Ainsi, les tendances du passé ne présagent pas de tendances futures, puisqu'elles sont contrôlées par les politiques de logement mises en place. C'est la mise à disposition délibérée de logements qui cause l'augmentation de la population par migration, et non l'inverse.

Comment justifier que sur le territoire de Valbonne Ouest, que l'évolution anticipée de la population (0,83% par an) soit 34 fois plus importante que l'historique sur les Alpes Maritimes (0,024% par an), et 3 fois plus que sur le territoire du SCOT voisin, et deux fois plus important que le STRADDET Paca et le SCOT Casa (0,4%) ?

Le Bus-Tram fluidifiera la mobilité, l'activité d'Amadeus à Sophia est en berne. La pandémie a par ailleurs démontré la possibilité de plus en plus grande du télétravail, tout cela devrait limiter les déplacements domicile travail dans le futur – il n'est donc pas certain que les nouveaux logements créés, de petite taille (84 logements pour 110 habitants, soit 1,3 habitant par logement en moyenne) soient attractifs pour des jeunes actifs qui envisageraient d'avoir des enfants.

Cela est d'autant plus dommageable que toutes les communes des Alpes Maritimes font des prévisions de besoins en logements des biais de calcul semblables (cf. L'analyse du PLU d'Antibes ci jointe), menant à une sur-urbanisation des territoires non justifiée par des besoins.

Rappelons aussi que Valbonne n'est pas carencée en matière de logements sociaux – la politique de logements est donc purement liée à un choix délibéré d'urbanisation de la commune.

Ce choix d'urbanisation délibéré, qui détruit nos forêts, n'est justifié par aucune projection démographique vérifiable.

Erreurs de raisonnements ?

En ce qui concerne les projections des besoins de logements, le rapport de présentation semble truffé d'erreur de raisonnements, d'hypothèses non justifiées, et de chiffres qui tombent du ciel :

- Page 182 : Si en 2030, la population s'établit à 14991 habitants et la taille de ménage tombe à 2,08, le nombre de logements devrait s'établir à 7197, et donc une évolution de +1666 logements entre 2013 et 2030. Or ce chiffre n'est repris nulle part.
- Page 181 : « + 1 435 nouveaux habitants par an » !
- Page 182 : « + 1 435 nouveaux logements » : d'où vient ce chiffre, comment a-t-il été calculé, pour quelle période ?
- Page 187 : « rappelons que les besoins en logements pour la population à l'horizon 2030 sont établis à environ 2 000 nouveaux logements » : Pourquoi 2000, en contradiction avec les autres chiffres ?
- « + 110 habitants et 84 logements par an entre 2013 et 2030 » : comment ces chiffres ont-ils été calculés, pour quelle période ?
- Des chiffres récents sur le nombre d'habitants et de résidences principale devrait être fourni pour conforter ou infirmer la tendance sur la taille des ménages
- Entre 2017 et 2021, des logements ont été construits. Or le chiffre du nombre de résidences principales en 2020 manque dans les rapports. Celui-ci permettrait de calculer le reste à bâtir d'ici 2030 pour les projections envisagées. Un simple recensement des permis accordés sur cette période devrait permettre d'avoir cette information. Cette information devrait être présente au PADD (cf. version précédente du PADD, p17)
- Page 182 : 0,53% : aucune justification sur l'hypothèses d'évolution de la taille des ménages retenue
- Entre 2013 et 2017, selon l'INSEE, la population évolue de 13092 à 13325, soit une augmentation annuelle de 0,44%. Alors que page 13, un chiffre de 1,1% est avancé, et utilisé ensuite pour justifier une continuité à 0,8% !

Ces trois derniers biais à eux seuls faussent toutes les projections de besoins nécessaires à partir des chiffres disponibles.

L'impossible de vérifier les chiffres est d'autant plus déplorable que les enjeux sont ceux pour lesquels cette équipe a été élue : la préservation de notre territoire contre la bétonisation.

Le même raisonnement biaisé ailleurs.

Des raisonnements similaires ont été utilisés lors de l'élaboration du PLU d'Antibes. Lorsque les éléments d'information ci-dessus ont été portés à la connaissance de la Mairie lors de la concertation, par questions orales et par éléments portés au Registre de la Concertation en enquête publique, aucune réponse justifiant les hypothèses n'a été apportée. Il a simplement été indiqué que les chiffres de l'INSEE ne pourraient pas être fiables :

« Les données de population sont à prendre avec vigilance. En effet, il s'agit de données statistiques de l'INSEE issues de recensement annuel de population. Selon l'échantillonnage, les chiffres peuvent varier. »

Il est pour le moins surprenant de voir les valeurs INSEE contestées, qui sont les références nationales unanimement reconnues pour le sérieux de ses analyses et de ses projections. Et nous notons qu'après avoir réfuté les chiffres de l'INSEE, aucune autre justification n'est avancée par la Mairie.

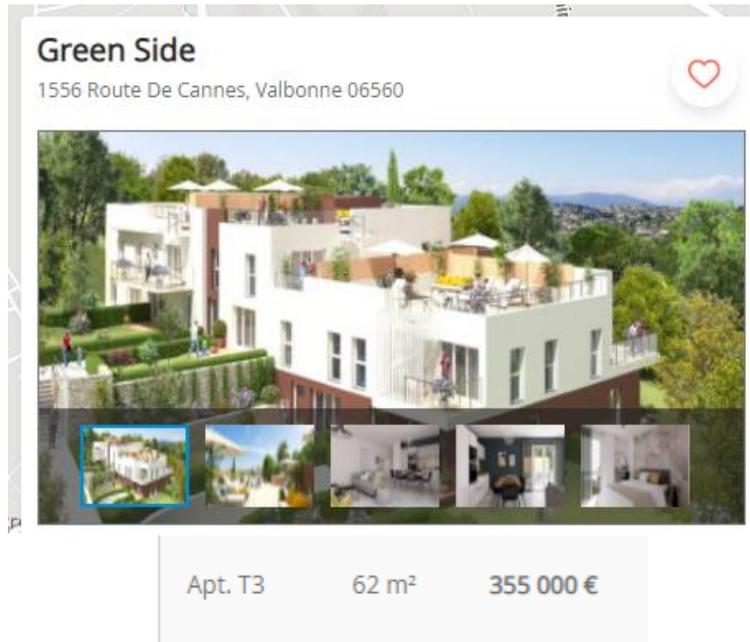
Ainsi, ajuster les hypothèses semble être construit pour correspondre à des objectifs non justifiables ...

Des logements pour qui, pour quoi ?

Pour les jeunes actifs ?

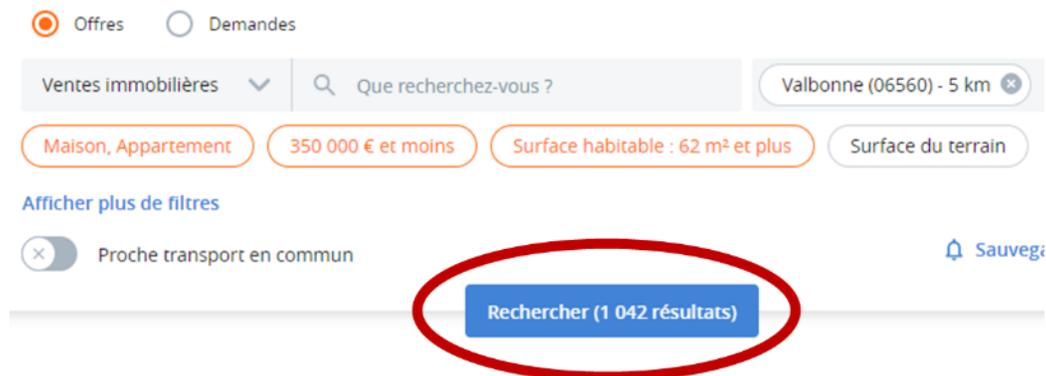
L'argument souvent avancé est le coût du logement, dont les prix actuels ne permettraient pas aux jeunes d'accéder à la propriété. Or il y a en permanence une offre significative de logements anciens à la vente, disponible à un prix inférieur au logement neuf.

A l'entrée de Valbonne, route de Cannes, le programme neuf « Green Side » propose des 3 pièces de 62 m² à 355 000 Euros.



270 000 euros le 2 pièces, nos jeunes peuvent-ils se le permettre ? Pour une famille, c'est 430 000 euros le 4 pièces. A ce prix-là, ils vont vivre ailleurs de toute façon.

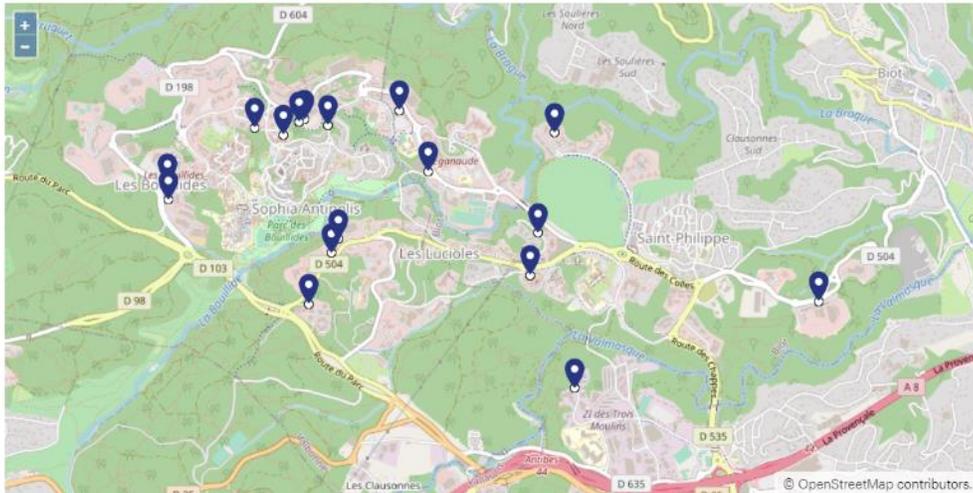
Or, il y a sur le marché à moins de 5km autour de Valbonne Sophia actuellement plus de 1000 offres de logements de 62 m² et plus, pour moins de 350 000 euros :



Est-il nécessaire de construire des logements neufs pour les héberger ?

Pour éviter la congestion routière ?

Plusieurs complexes de bureaux sont en cours de réalisation, ou sont planifiés ces dernières années sur Sophia :



Un projet de 10 000 m2 est encore annonce sur Biot, et 8000 m2 sur le secteur Air France à Valbonne.

A 20 m2 par personne, ces structures peuvent chacune héberger 250 emplois par tranche de 5000 m2. Et de fait, hors pandémie, la CCI se targue de créer 1000 emplois par an sur la technopole, qui chacun génère un déplacement.

Sur la masse des déplacements existants et la création de structures générant du trafic (OpenSky 22 000 véhicules par jour), et la masse des emplois créés, l'impact des 310 logements de Pre du Bati et d'Air France sur Sophia aura-t-il vraiment un effet perceptible ?

Faut-il vraiment sacrifier nos espaces naturels pour un effet nanoscopique ?

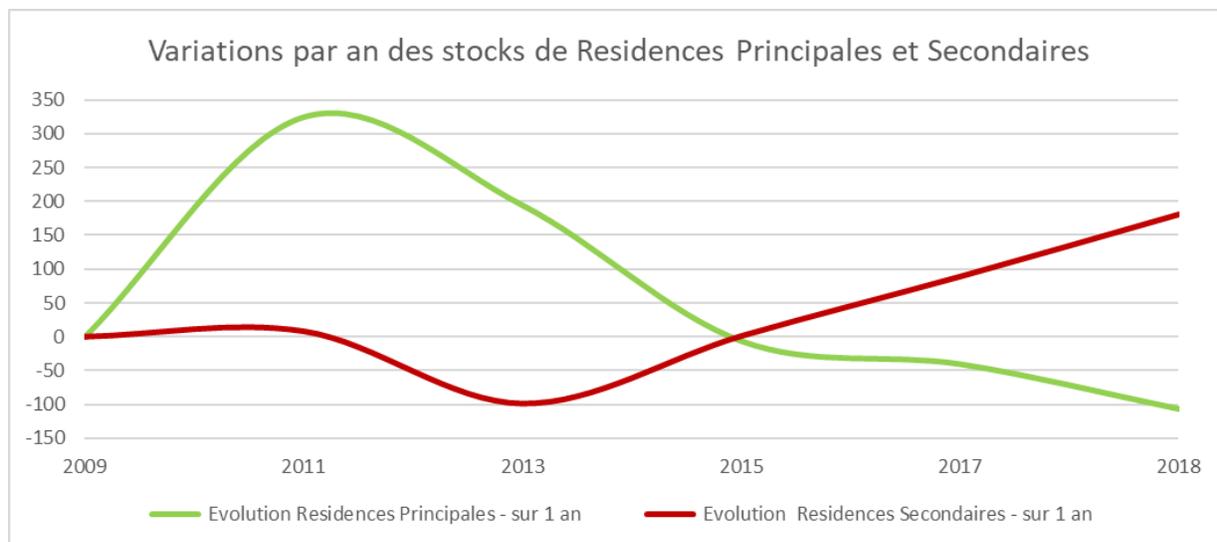
Ne vaut-il pas mieux distribuer les emplois sur la côte d'azur, pour éviter la convergence de la mobilité sur un seul secteur ?

Valbonne construit pour les vacanciers !

La construction neuve a semble-t-il depuis plusieurs années plus profitée aux résidences secondaires, voire à la vacance, plutôt qu'à satisfaire un besoin faible en résidences principales correspondant à la stagnation de la population et de la taille des ménages depuis 2013.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Population	12054	12275	12802	12619	13092	13190	13183	13325	13070	13257
Residences Principales	4712	4977	5301	5337	5531	5665	5659	5652	5612	5506
Residences Secondaires	661	729	737	668	569	562	563	549	638	819
Logements Vacants	292	328	342	360	380	388	411	445	434	407
RS + LV	953	1057	1079	1028	949	951	974	994	1072	1226

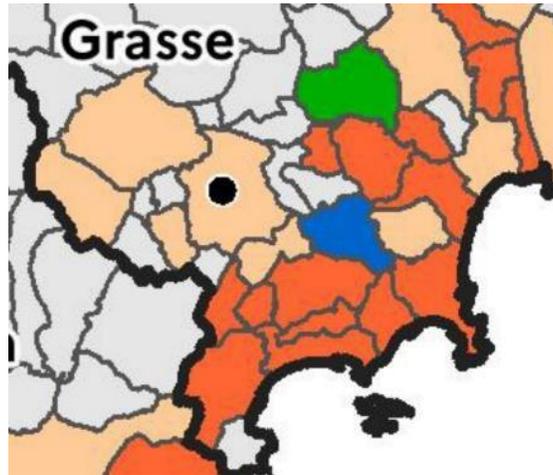
L'évolution récente du parc est impressionnante :



A partir de 2015, des residences principales disparaissent en faveur de residences secondaires.

Une masse de logements à venir dans les communes avoisinantes !

L'Etat pénalise les communes qui ne respectent pas la loi SRU, imposant un quota de logements sociaux. Les communes voisines de Valbonne sont fortement carencées et effectuent un rattrapage accéléré, sous la pression de l'état :



Communes en carence en LLS (orange clair et foncé), et ayant atteint les objectifs de 25% (bleu, vert)

[Les objectifs triennaux 2020-2022 pour les communes d'Antibes, Mougins, Vallauris et Biot](#) faisant partie de Sophia Antipolis comptant à elles seules un objectif de 4737 Logements Sociaux. Avec un modèle de financement de 40% de logements sociaux par programme immobilier, c'est plus de 10 000 logements qui devraient être mis sur le marché en 3 ans dans les communes adjacentes à Valbonne, et plus de 30 000 dans les 10 km.

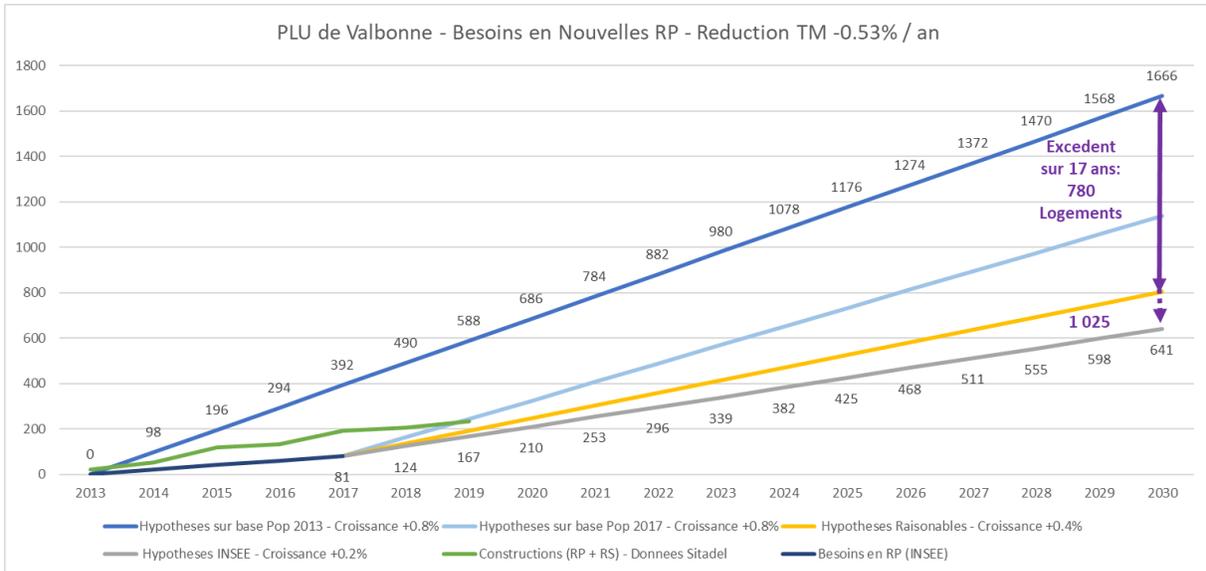
Alors que Valbonne elle respecte a déjà atteint les objectifs en logements sociaux, faut-il vraiment sacrifier nos espaces naturels alors que la région va-être inondée d'appartements par ailleurs ?

Conclusions

Le PLU table sur **+1500** habitants entre 2017 et 2030, soit 0,83% de croissance annuelle. Sur base de cette hypothèse infondée, la PLU conduit à un accroissement injustifié de l'artificialisation du territoire en programmant le Pré du Bati et Air France.

En combinant les deux effets :

- En limitant l'augmentation de la population à 0,4% par an depuis 2017, la population en 2030 sera de 14035
- En supposant une taille des ménages à 2,216 à cette date (soit une diminution de 0,53% par an depuis 2017),



Le nombre de résidences principales nécessaires sera de 6334 en 2030, soit +722 sur la période 2017-2030, soit 56 logements par an (et non 84 par an selon les hypothèses du PLU).

Ces 722 logements en résidences principales sont largement couverts par le potentiel de développement hors rétention foncière, qui est de 1430 (p190 du RDPT2), laissant place à des nombreuses résidences secondaires.

Un excédent de 780 logements ne peut être justifié raisonnablement par des besoins, qui de plus profitent essentiellement aux résidences secondaires plutôt que de couvrir un besoin local. Une différence qui pourrait sauver les secteurs forestiers du Pré du Bati (162), d'Air France (155) et des Clausonnes (258).

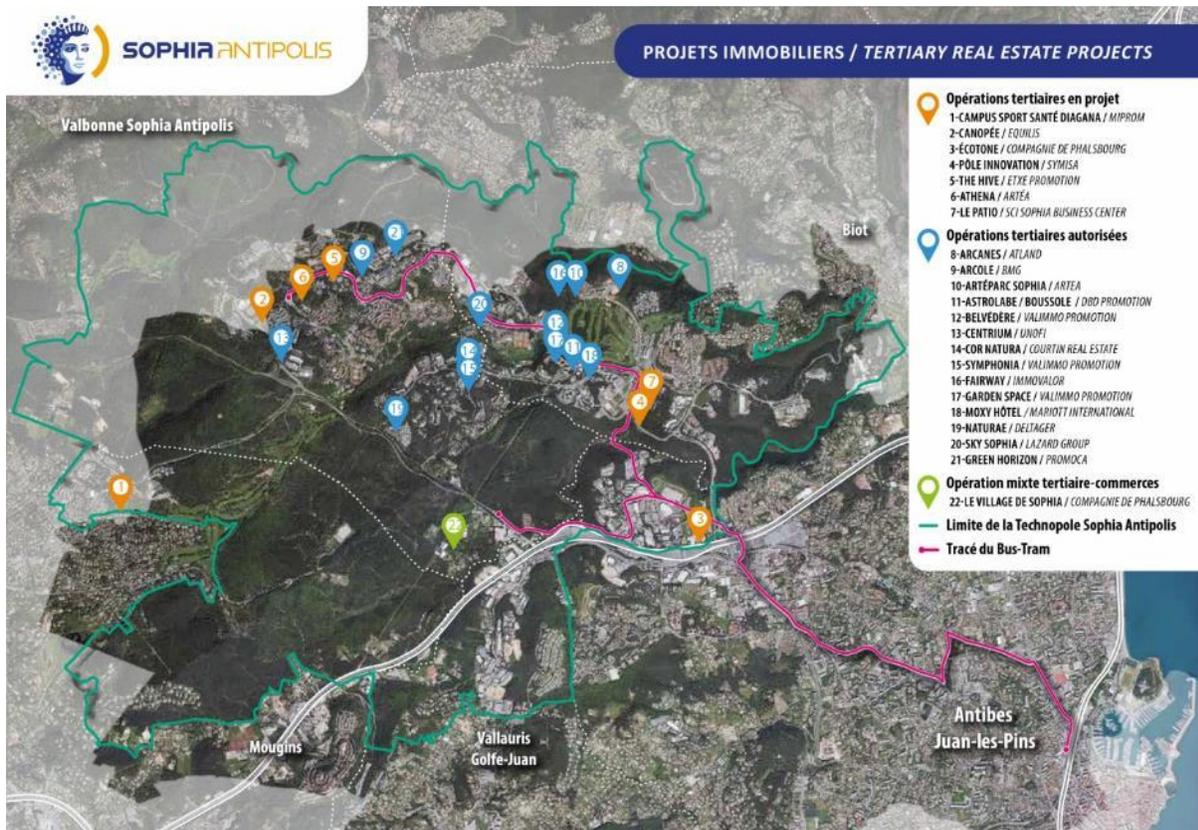
Les nouveaux logements envisagés se situent en partie sur des secteurs forestiers et des corridors écologiques (Pré du Bati, Air-France, Clausonnes). Ces secteurs boisés pourraient être préservés si les nouveaux logements, moins nombreux, se limitaient aux secteurs déjà urbanisés (par exemple les Terrasses de Sophia).

Contre-Propositions :

- Réviser les projections des besoins avec des hypothèses raisonnables
 - Renoncer aux projets qui ne se justifient pas au vu des besoins en logements (Air France, Pré du Bati).
-

Besoin en Bureaux

Les projets immobiliers sur Sophia-Antipolis déjà autorisés cette dernière demi-décennie sur les secteurs de Valbonne et Biot (en bleu) représentent plus de 100 000 m² (Ecotone à lui seul représente 35 000 m²) – soit une capacité d'accueil de plus de 5000 emplois.

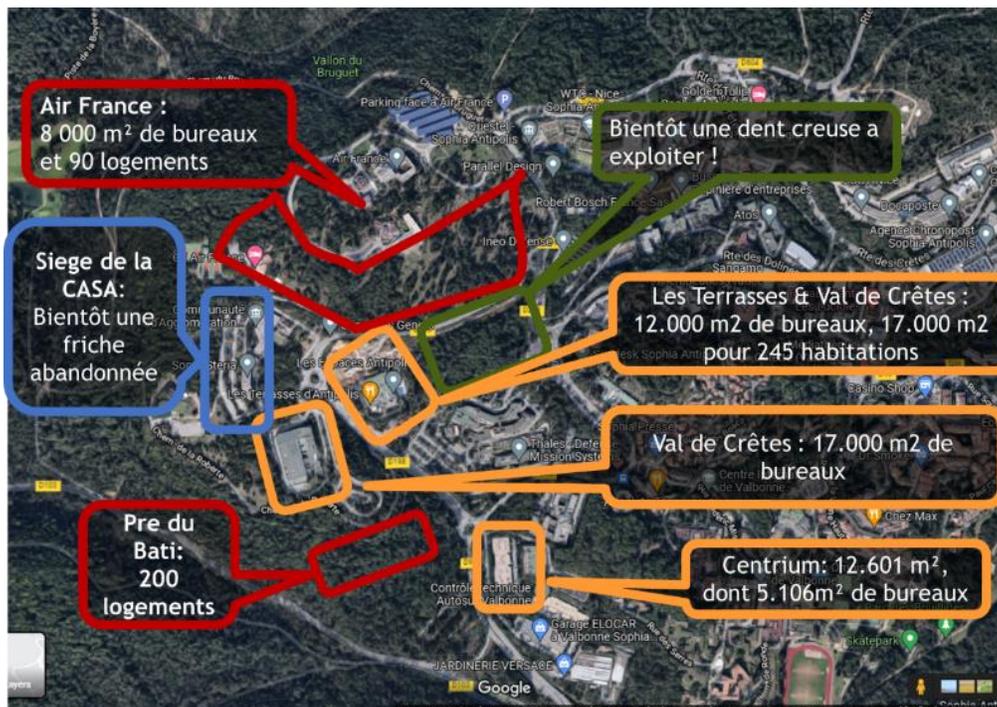


Secteur Ouest de Sophia

Le secteur ouest de Sophia, situé sur Valbonne est en restructuration : beaucoup de bâtiments de bureaux, en friche, sont en cours de recyclage. Pour ne citer que ceux à proximité du centre de vie de la Place Bermond :

- Val de Crêtes : projet de 17 000 m² de bureaux
- Les Terrasses de Sophia : 12 000 m² de bureaux, 245 logements
- Centrium : 5 000 m² de bureaux, 7000 m² de services.
- Le siège de la CASA, que la CASA envisage de quitter, et qui devra être rénové

Cela ouvrira sur ce secteur, 245 logements et 35 000 m² de bureaux (une capacité de 1 750 emplois sur ce seul secteur alors que Sophia n'en crée que 1000 par an, et que plusieurs dizaines de milliers de m² ont été mis à disposition ces dernières années).



Amadeus, la plus grosse entreprise de Sophia avec 4 500 emplois, acteur du transport aérien qui a beaucoup souffert de la crise sanitaire, a libéré beaucoup de bâtiments à proximité immédiate.

Avant d'ouvrir ce secteur à une urbanisation plus étendue sur Air France et Pré du Bati (290 logements et 8 000 m² de bureaux), ne serait-il pas judicieux, dans un contexte de télétravail post-pandémie, d'attendre que l'offre à venir soit absorbée par le marché ?

Conclusions

Contre-Propositions :

- *Mettre ces projets dans l'horizon du SCoT CASA à venir : il est urgent d'attendre que l'offre récente de bureau se résorbe avant d'engager de nouveaux projets consommateur d'espace naturel, et de les envisager dans le cadre d'une stratégie de territoire élargie.*

Mobilité

Réseau de Bus vers l'Ouest

Transports collectifs - RDPT1, p41 : « La commune de Valbonne Sophia Antipolis, intégrée dans le périmètre de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, bénéficie du réseau urbain Envibus. 9 lignes régulières desservent les principaux équipements, entreprises »

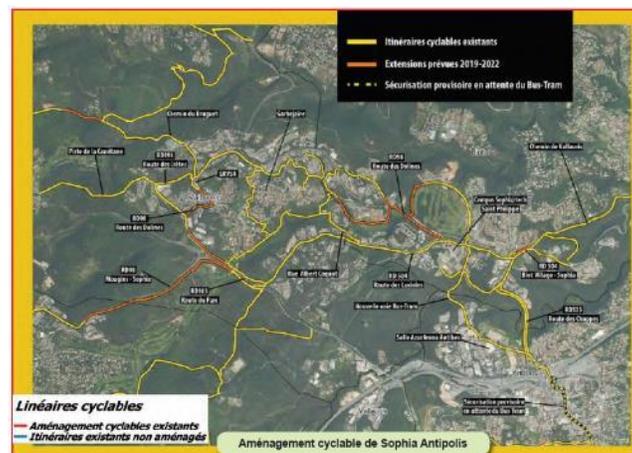
La carte montre clairement que le réseau de transport collectif intercommunal est exclusivement orienté vers les communes de la CASA, vers le sud et l'est :



Or une part significative des travailleurs sur Sophia viennent de l'ouest (Mougins, Cannes, le Cannet, ... et plus loin du Var). Un plan de déplacements en transport collectif devrait être mis en place vers ces secteurs, car les déplacements en voiture en provenance de ces secteurs contribuent significativement à la congestion de Sophia.

Pistes Cyclables en forêt et Plan Vélo

RDPT1, p46 : « Les aménagements cyclables sont peu nombreux, déconnectés les uns des autres, et le relief accidenté, entraîne la vulnérabilité des cyclistes. Néanmoins, la commune de Valbonne et la CASA travaillent en étroite relation sur les problématiques de discontinuités dans le cadre du Plan Vélo. »



Au vu de la carte, qui par ailleurs n'est pas à jour, puisque les extensions prévues ont été pour la plupart réalisées, les aménagements cyclables semblent au contraire bien desservir le territoire.

Aucun « Plan Vélo » pour la commune n'est présenté. Vu les investissements réalisés jusqu'à présent, une étude des pratiques résultants des aménagements déjà réalisés semble nécessaire pour estimer les futurs choix à retenir pour établir les orientations d'aménagement et de programmation relatives aux mobilités, avant de continuer à investir dans de nouvelles pistes cyclables.

Pour rappel, sur Valbonne, les pistes cyclables sont réalisées en partie par des pistes goudronnées dans des espaces naturels, y compris en EBC, et sans avis de l'ABF, alors qu'il est obligatoire pour les sites inscrits à la loi paysage !

Il est injustifiable d'impacter de tels espaces riches en biodiversité pour un usage ludique ou confidentiel de ces pistes : le bétonnage des forêts doit être le dernier recours (cf. Bus-Tram dans le Fugueiret).



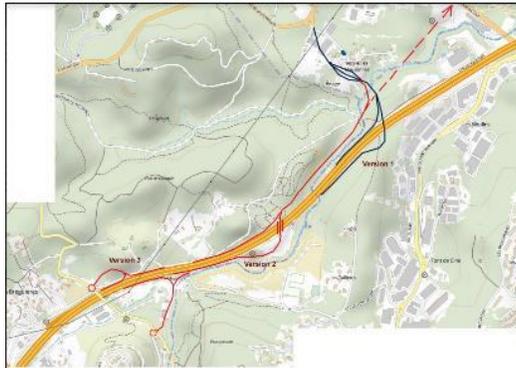
Par ailleurs, si « le relief accidenté entraîne la vulnérabilité des cyclistes », pourquoi investir dans des pistes qui mettent les cyclistes en danger, ce qui freine l'adoption de ce mode de mobilité ?

Contre-Propositions :

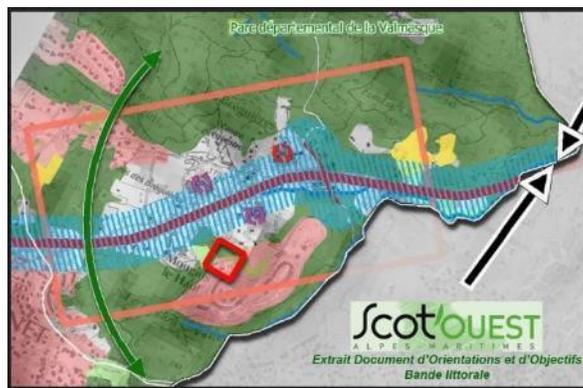
- *Sanctuariser les espaces naturels*
 - *Envisager les aménagements de pistes cyclables le long des voies existantes*
-

Echangeur des Bréguières

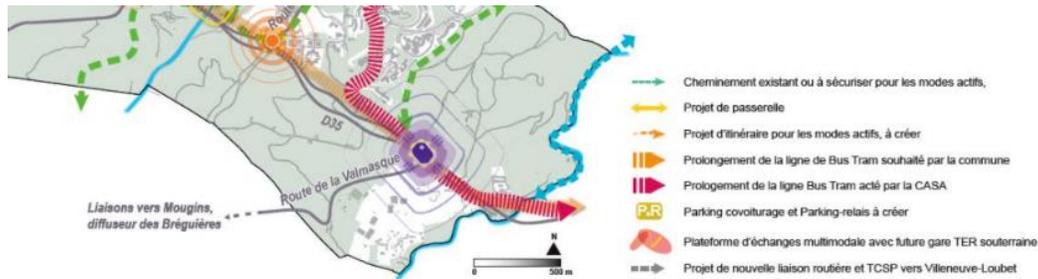
Un échangeur aux Bréguières est de plus en plus évoqué pour diffuser le trafic routier vers la route du parc. Il n'y a guère que trois solutions :



Le Scot Ouest positionne le diffuseur vers la version 1 :



Le PLU de Valbonne ne figure rien sur son plan de zonage cependant sur le document "Orientations Aménagement et Programmation il indique le diffuseur des Bréguières vers le D135 donc la version 3.



Contre-Proposition :

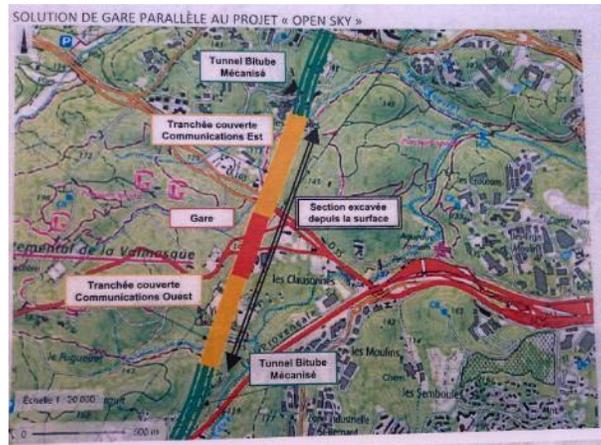
- Engager une concertation entre les acteurs ayant des enjeux sur le secteur : DDTM, OpenSky, SNCF, Escota, CACPL, CASA, Associations agréés pour la protection de l'environnement
-

Gare de Sophia Antipolis

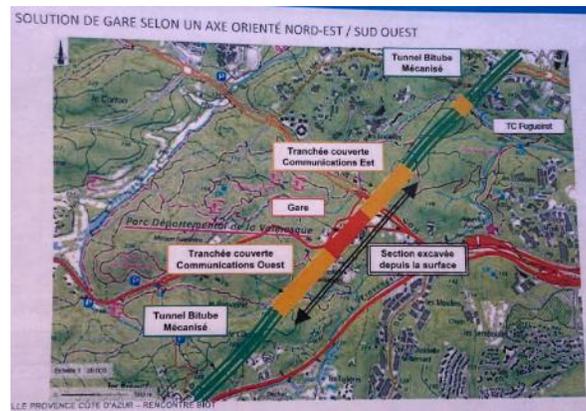
Par ailleurs, il y a l'emplacement de la gare à venir à prendre en compte :



Après avoir envisagé un emplacement pour la Gare de Sophia-Antipolis sur le site d'OpenSky, et suite aux pressions du promoteur, une solution avait finalement été envisagée en parallèle de la face ouest du bâtiment à venir.

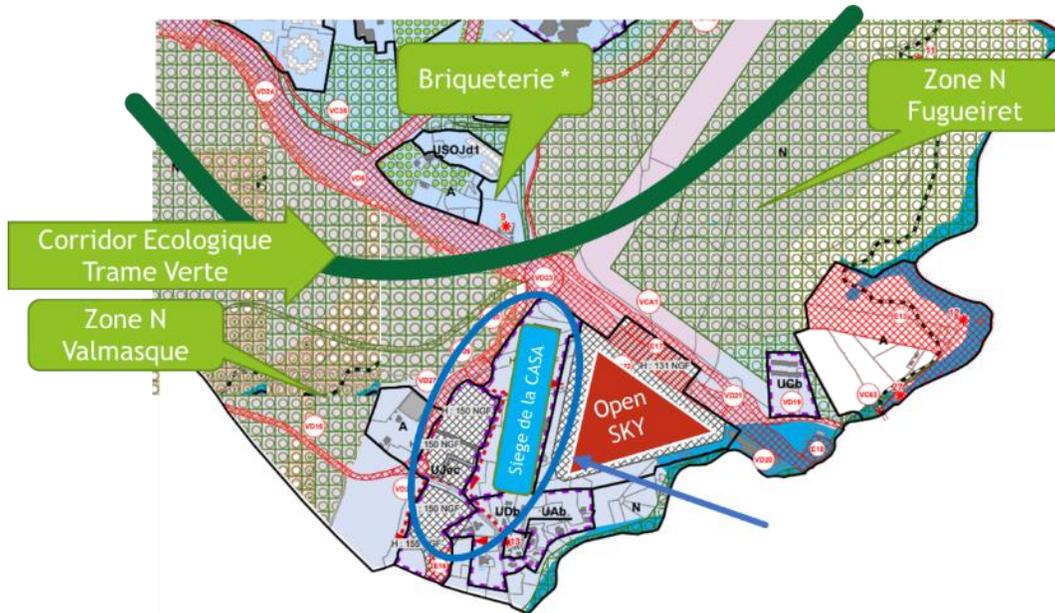


Une autre option, plus consommatrice d'espaces naturels, est aussi envisagée (cependant dernière est peu envisageable en l'état car sur l'emprise de la partie Nord d'OpenSky) :

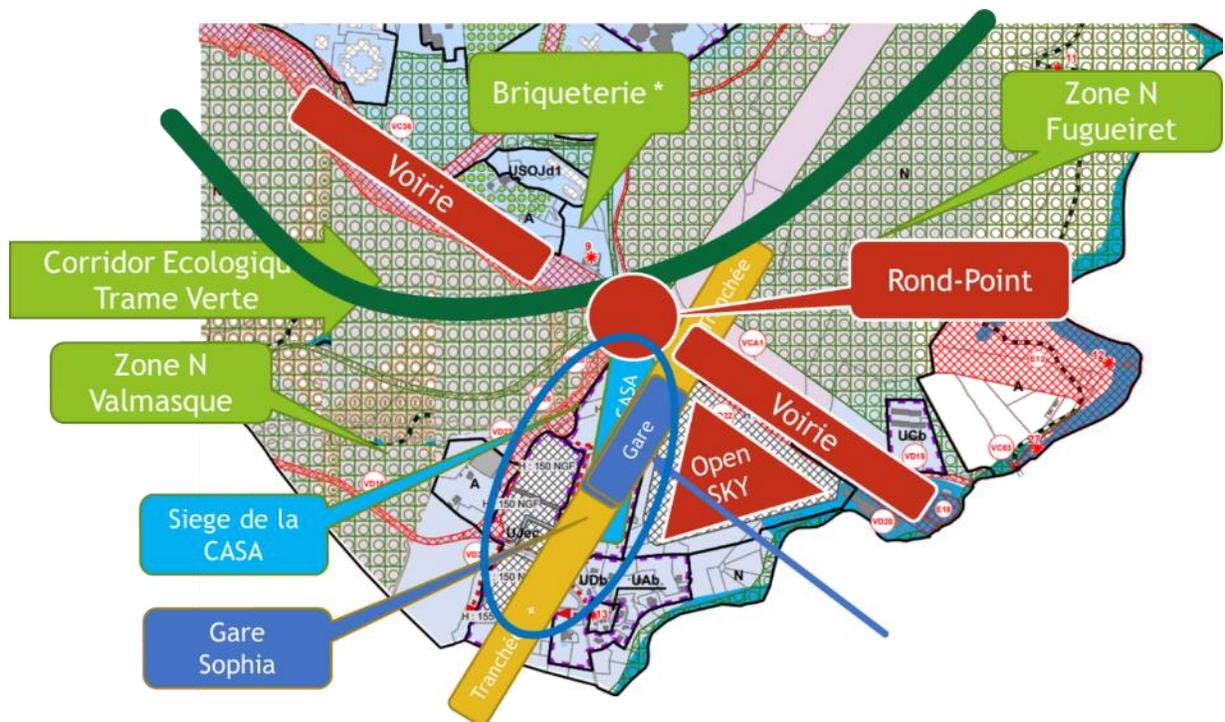


Ces deux options ont pour avantages de maintenir un semblant de corridor écologique, les tranchées étant couvertes, et l'emprise en surface de la gare, pour les accès, les parkings, le pôle multimodal sur des sols déjà artificialisés.

De plus pour réduire la consommation foncière sur l'espace forestier du Fugueiret au nord, ou la CASA envisageaient de construire son nouveau siège, la commune de Valbonne a proposé de construire le siège de la CASA sur la zone 2 des Clausonnes (Udeb, Udec) :



Or c'est justement le site envisagé pour la Gare par la SNCF.

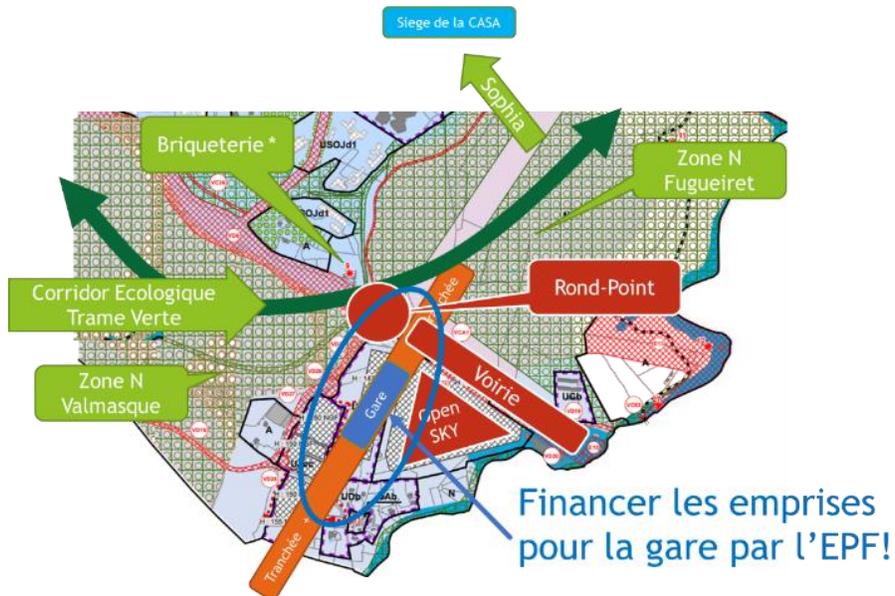


Du coup, l'option proposée, reporte la gare un peu plus au Nord-Ouest, sur le site de la Briqueterie, **qui est inscrite au PLU comme construction remarquable**. La Briqueterie est en effet recensée comme un élément du patrimoine Valbonnais, située sur le corridor écologique.

Cette option couperait complètement la continuité du corridor écologique de la Trame Verte entre les massifs forestiers de la Valmasque et du Fugueiret :



Une des propositions encore possibles est conserver le siège de la CASA sur son site actuel, ou de le déplacer sur un site où existe des friches de bureaux sur Sophia, et de réserver la zone 2 des Clausonnes pour un aménagement futur de la Gare. Pour équilibrer financièrement l'opération sur les Clausonnes, la commune pourrait proposer de vendre cette zone à la SNCF ou un EPF comme réserve foncière future.



Contre-Propositions :

- Réserver l'emprise sur la zone 2 des Clausonnes pour la future Gare de Sophia-Antipolis
 - Proposer à la CASA de construire son siège sur un autre site
 - Financer les emprises à destination de la Gare par un Etablissement Public Foncier
-

Conclusions

Valbonne devrait examiner les cohérences entre les projets du secteur des Clausonnes : Open Sky, les voiries attenantes, la Gare de la ligne nouvelle, le bus tram, l'échangeur des Bréguières et le pôle multimodal, le tout sur un corridor écologique abritant des constructions remarquables.

Un beau défi puisque les différents partenaires impliqués et les niveaux d'études sont loin d'être coordonnés.

Autres Notes :

Clausonnes : Les logements y sont-ils comptabilisés ou pas ?

RDPT2, p188 Dans le cas de la présente révision du PLU, en l'absence de données précises sur le projet d'aménagement des Clausonnes, **le potentiel de création de nouveaux logements [aux Clausonnes] n'est pas comptabilisé dans ce chapitre.**

RDPT2, p189 : Les zones USO et UJ de la technopole de Sophia Antipolis. La totalité du potentiel de développement urbain de cette zone se situe dans le sous-secteur USOc. Il comprend notamment 3 sites de développement majeur (Air France, Pré de Bâti et Les Terrasse de Sophia) qui génèrent la création d'environ 568 logements. **L'autre partie du potentiel de développement urbain est généré par le secteur des Clausonnes (UJ) qui permet la création d'environ 258 logements.** Ainsi, ces deux zones représentent la majeure partie du potentiel de développement de la commune en générant 52% des capacités d'accueils.

RDPT2, p190 : En appliquant un coefficient de rétention foncière de 1/5 hors des surfaces concernées par une SMS, le nombre total de logements potentiellement réalisable avec l'application des dispositions du PLU révisé pourrait être estimé à environ 1 430 logements à l'horizon 2030 en tenant compte des projets site Air France, Pré de Bâti, les Terrasses de Sophia **et des Clausonnes.**

Clausonnes : La gare

RDPT1, p45 « Le 17 mai 2017, le Préfet des Alpes-Maritimes a informé la commune de Valbonne Sophia Antipolis de la décision ministérielle de l'implantation d'une gare dans le secteur des Clausonnes. » Ne serait-il pas pertinent d'en savoir plus sur l'emprise au sol de ce projet et de prendre en compte cette contrainte au PLU ?

RDPT2, p145 – Projet des Clausonnes - pas à jour.

Inondations

1. **PPRI** : Valbonne n'en n'a pas. C'est regrettable car en novembre 2019, la commune a été tellement inondée que plus aucune route n'a été praticable.
2. **PAPI Casa** : Il faut prévoir plusieurs bassins de rétention des eaux pluviales et de ruissellement afin de préserver les communs aval de Biot et d'Antibes des inondations de la Brague.
3. **Bassins de Rétention individuel** : la référence au règlement de la Casa est vague. Il serait utile de rappeler qu'il impose un volume de 100l/m² imperméabilisé. Comme sur Mougins, lors de travaux d'extension, il devrait être applicable à l'ensemble de la surface imperméable de la parcelle.
4. **OpenSky** : L'imperméabilisation des sols peut avoir des conséquences désastreuses sur les zones urbanisées situées en aval sur la commune de Biot. Les bassins de rétention prévus sont insuffisants pour éviter des catastrophes. Le calcul du volume de rétention doit se faire à minima sur la base définie par la CASA à 100l par m² imperméabilisé, et ce dans l'emprise du projet.

Station d'épuration des Bouillides

La station d'épuration des Bouillides contamine la Bouillides qui se jette dans la Brague qui se trouve eutrophisée par les eaux usées dix mois par an. Il est à craindre une pollution importante de la nappe phréatique par les infiltrations de ces eaux. Les programmes immobiliers énormes consentis par la commune et l'apport de population qui en découle font que la station sera sous-dimensionnée et qu'il faudra que sa capacité soit très largement augmentée, ce qui ne semble pas prévu. Et ce, sans même compter OpenSky.

Fosses Sceptiques

Sur l'ensemble de la commune de Valbonne, il y a 600 installations de fosses septiques dont 110 seraient non conformes. Cela augmente encore les rejets polluants.

Etudes non fournies

Il manque au dossier :

1. Les études hydrogéologiques.
2. Les inventaires des zones humides et des zones d'expansion des crues (ZEC) et leur cartographie.
3. L'inventaire des friches industrielles, des bâtiments inoccupés sur Sophia Antipolis. Une meilleure occupation des surfaces existantes permettrait de diminuer les besoins de constructions nouvelles qui augmentent l'imperméabilisation des sols au détriment du maintien des espaces naturels.