

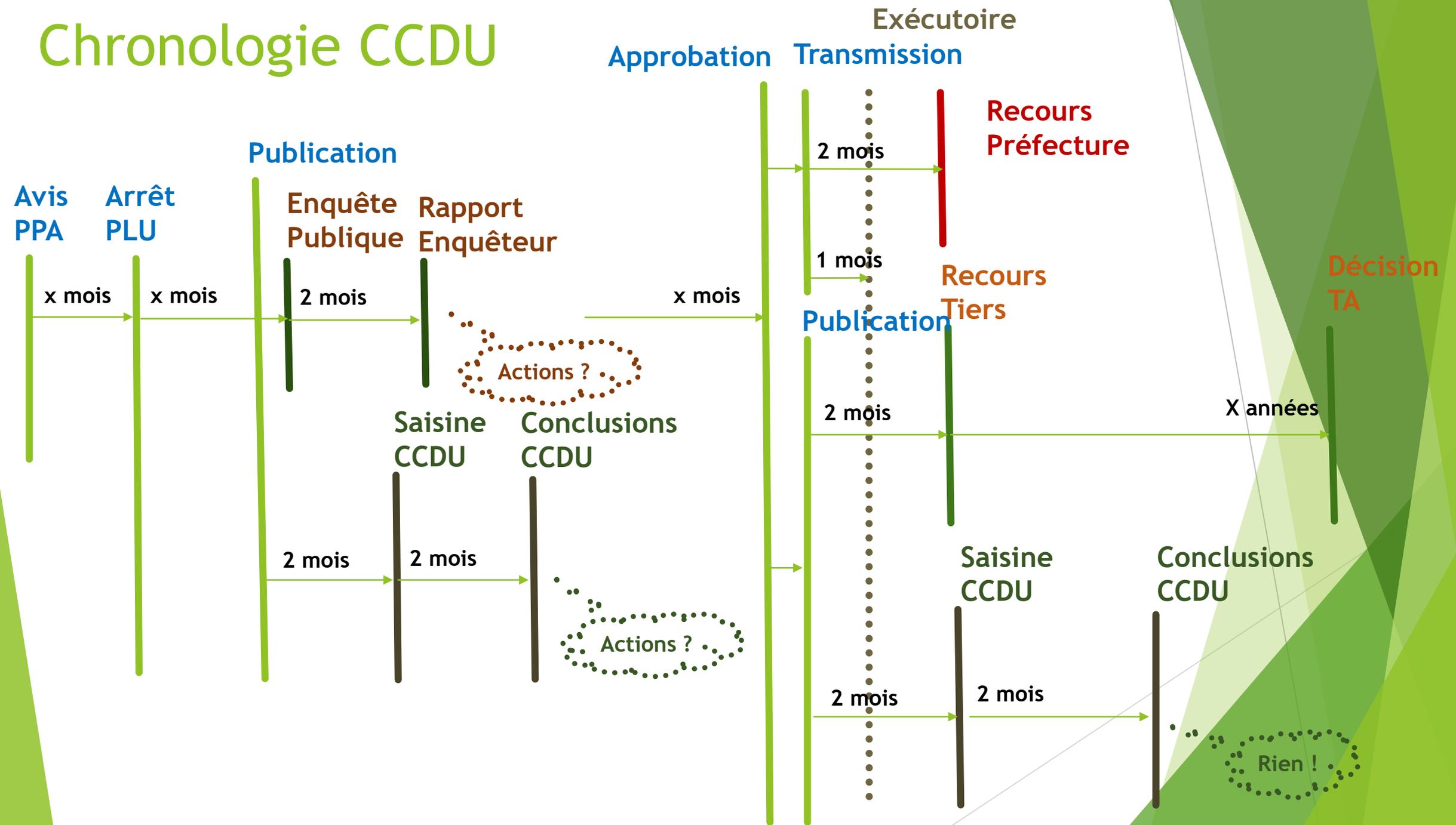
Saisine CCDU 06 - Gadseca

25 Novembre 2021

PLU de Valbonne



Chronologie CCDU



CCDU : Procédure Contradictoire

A la saisie:

- ▶ Dossier de Saisie

Instruction:

- ▶ Mémoire en Réponse du défendeur

A la défense:

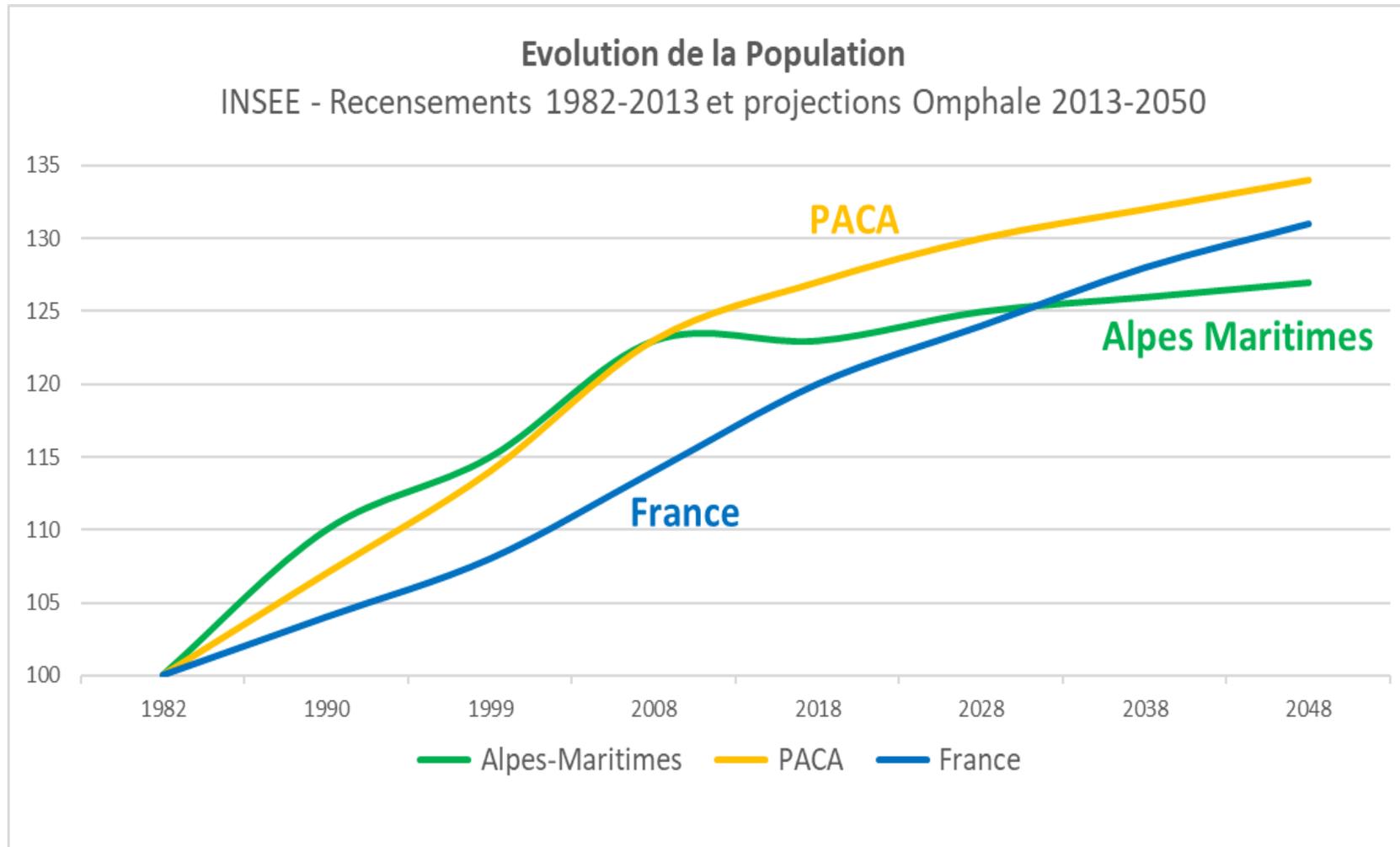
- ▶ Présentation de l'association qui saisit
- ▶ Débat contradictoire
- ▶ Propositions de la commission de conciliation
- ▶ Liste d'actions a suivre



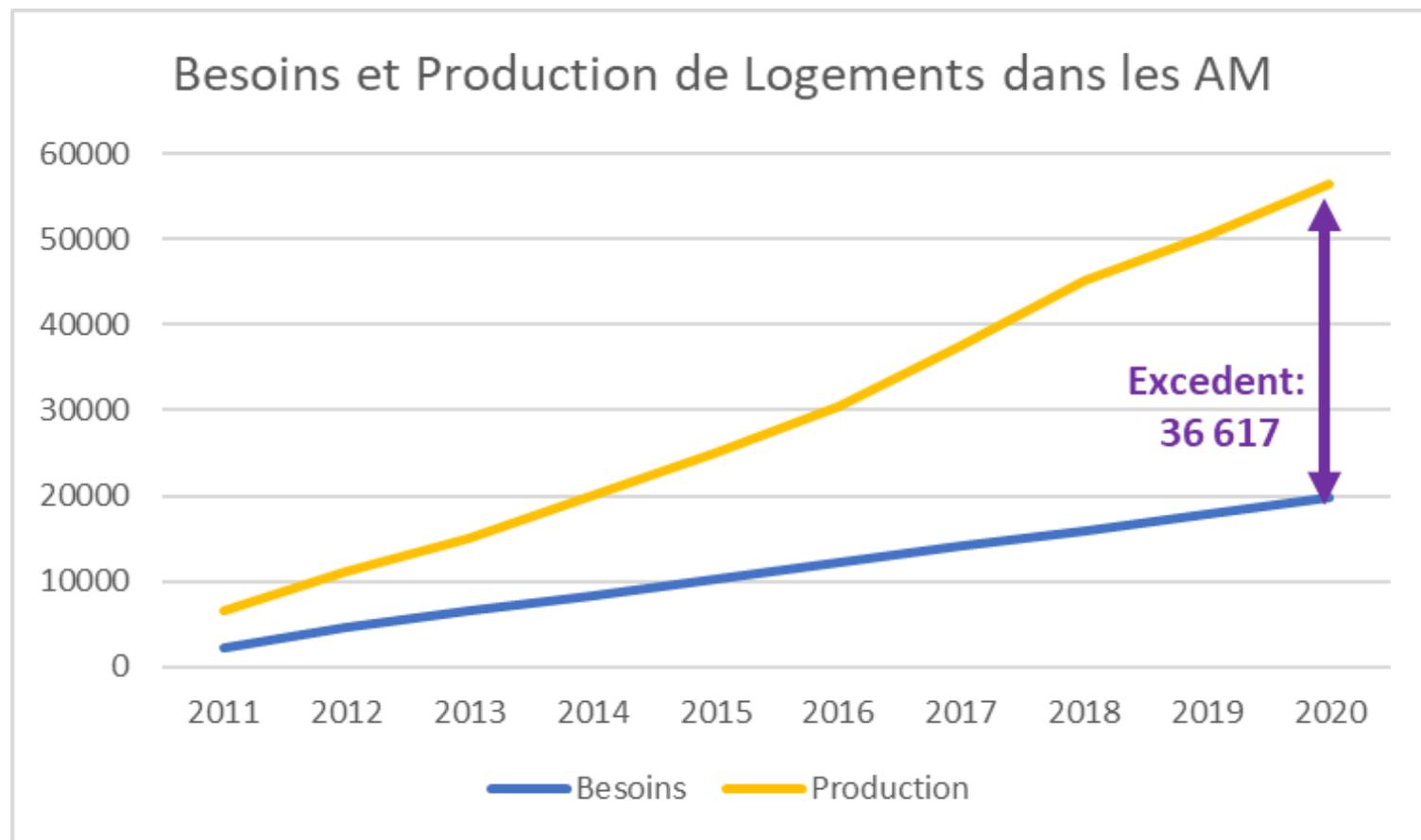
Excédent de Logements dans les Alpes Maritimes

Septembre 2021

Evolution de la Population



Alpes-Maritimes 2011-2020 : 523 hectares artificialisés inutilement !



Population 2011-2021:

- + 8026 Habitants
- + 0,074% / An

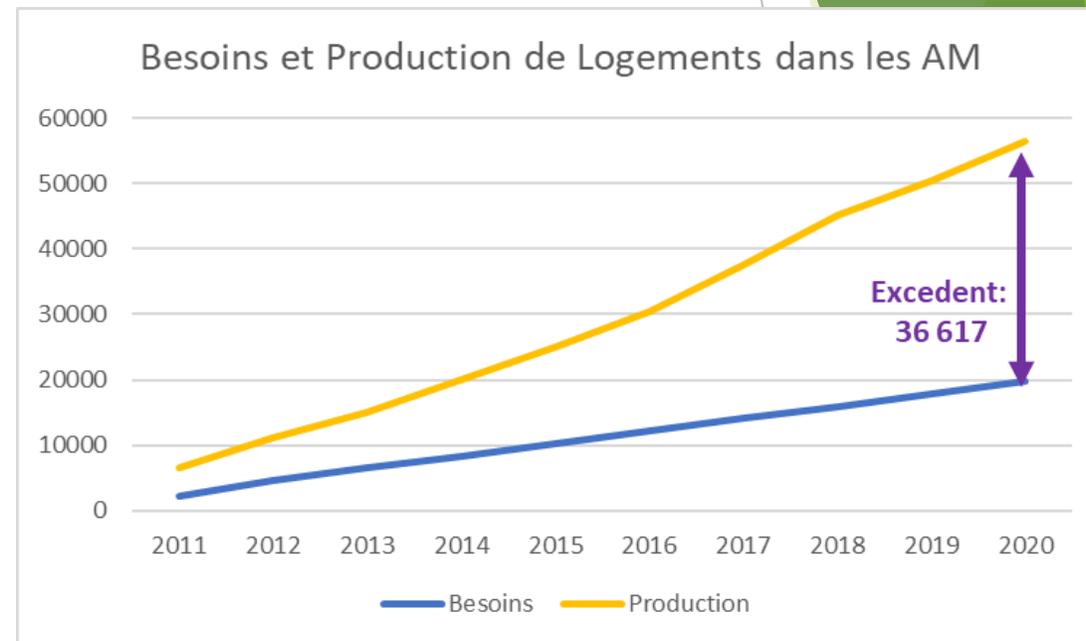
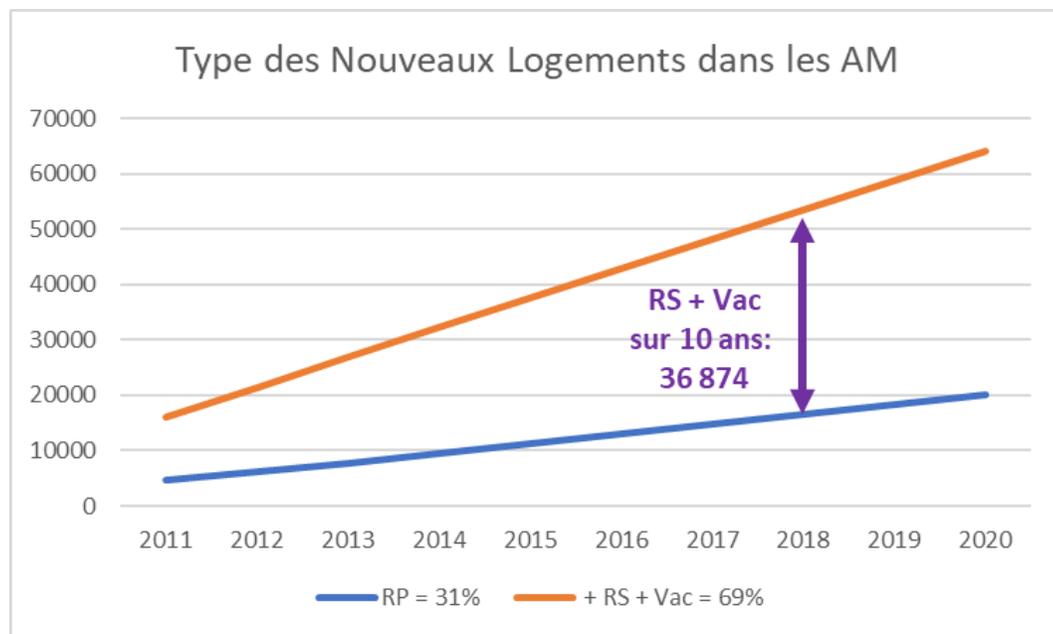
Taille des Ménages:

- 2011 : 2,116
- -0,006 / an
- 2021: 2,052

Logements:

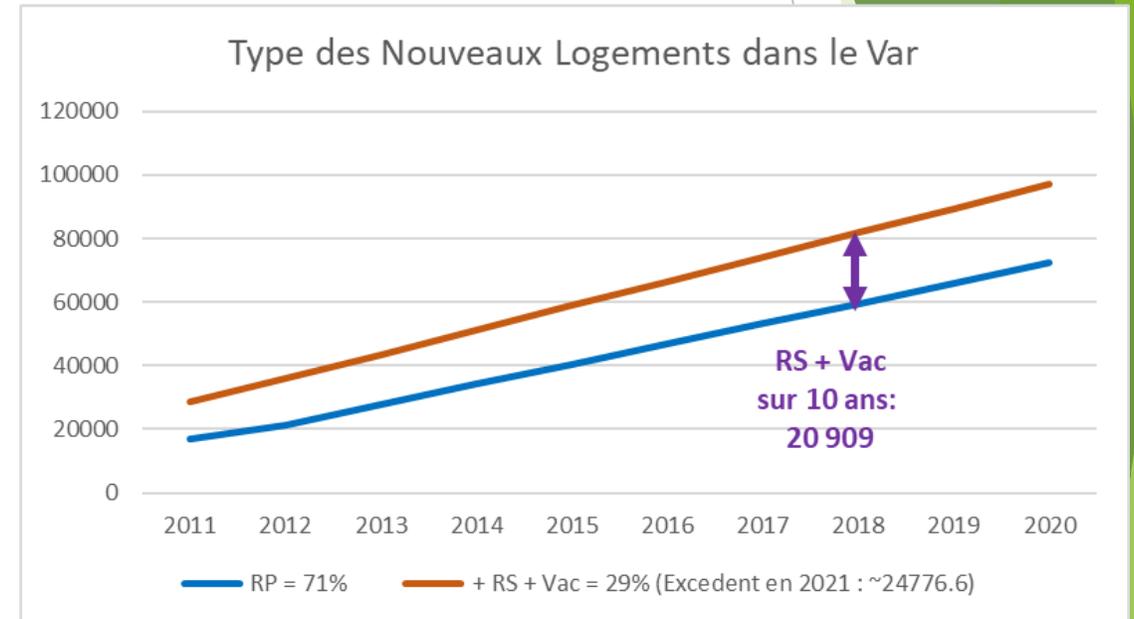
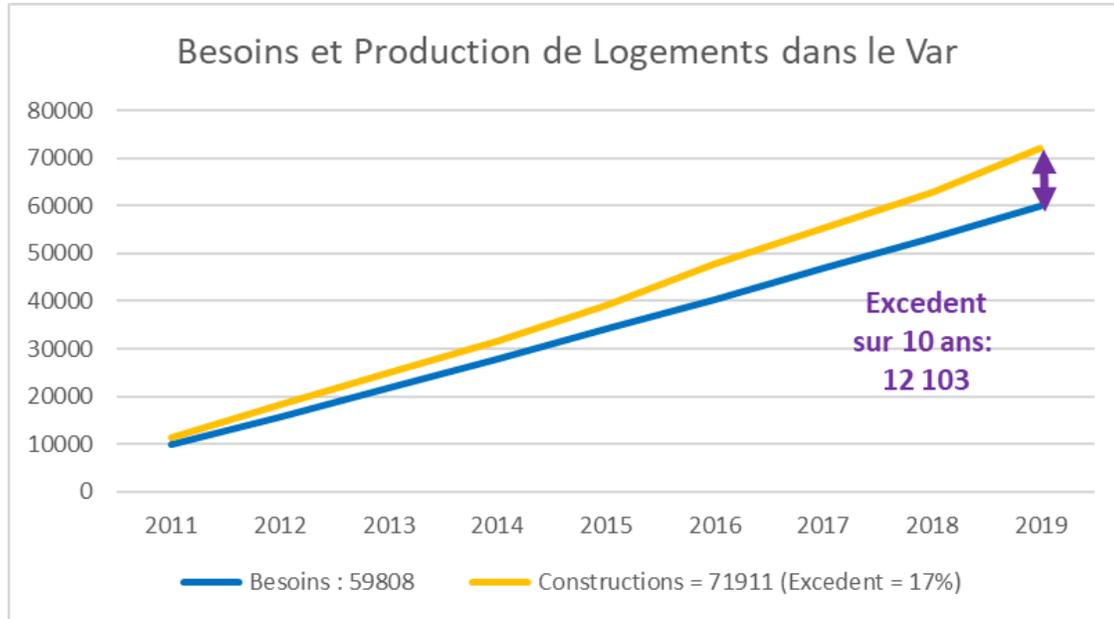
- Besoins Ménages : 19 848
- Production : 56 470
- Excédent: 36 617

L'excédent alimente exclusivement le parc des Résidences Secondaires !



	2011-2020		2008-2018		
Besoins	35%	19848	16613	31%	RP
Excedents	65%	36617	36875	69%	RS / Vacance

Var 2011-2021 : 28% en Résidences Secondaires



	2011-2020		2008-2018		
Besoins	83%	59808	53190	72%	RP
Excedents	17%	12103	20909	28%	RS / Vacan

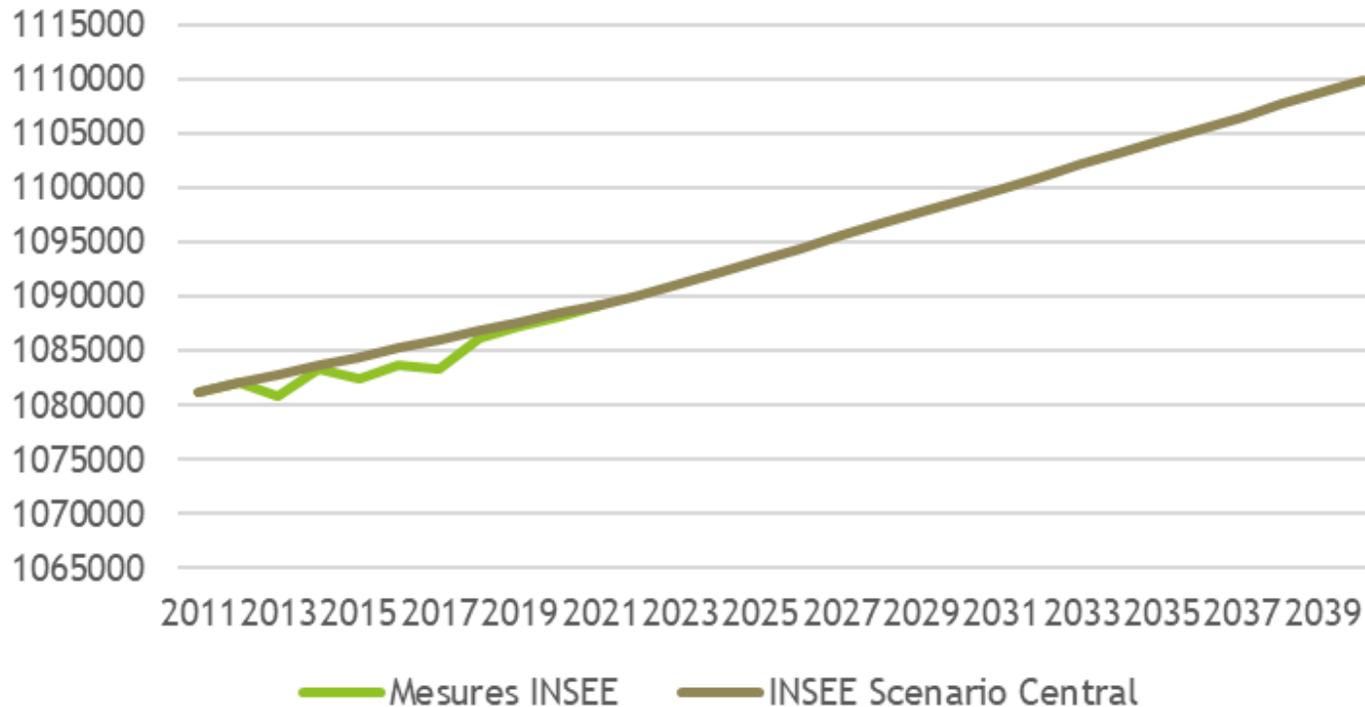
Application de la Loi SRU

- ▶ Objectifs triennaux 06 : 69 419 logements sociaux à réaliser à partir de 2017
- ▶ En utilisant le modèle de financement des logements sociaux 30% de logements sociaux (69 419) avec 70% d'accèsion à la propriété pour les financer (soit 231 390), c'est 230 190 logements à construire !
- ▶ Soit, avec 2 résidents par logement, une capacité pour plus de 460 000 habitants de plus, ce qui permettrait d'augmenter la population des Alpes-Maritimes de 45% en quelques années !
- ▶ Alors que le nombre de logements vacants s'élève déjà à 64 600 !
- ▶ **Une telle politique publique n'est plus tenable !**

INSEE : Evolution Population AM 2020-2040 : +21500 habitants

- ▶ 2011: 1081244 / 2021 : 1089270 => 0,074% / an
- ▶ 2040 @ +0,1% / an : 1109867 => + 21500 habitants en 2040

2011-2021: +0,075%/an - 2020-2040 : +0,01%



INSEE : +21500

Pas 460 000 !

De l'impact de la Fiscalite sur le Foncier

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€

. 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

Foncier :

- 63 % des recettes
- RS : 35% des recettes

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		

Plus de revenus des taxes sur les résidences secondaires

Résultat =>
Tendance a construire des résidence secondaires

Une réduction sur le non-bâti multiplie par 100 les recettes sur le foncier bâti !

Les résidences secondaires: plus de revenues et moins de couts de mobilité, d'écoles, de collecte d'ordures etc.

La production de logement social finance le développement des résidences secondaires !

	2011-2020	2008-2018		Modele de Production LS	
Besoins	19848	16613	RP	33%	30% Logements Sociaux
Excedents	36617	36875	RS / Vacance	67%	70% Accession a la Propriete
<i>Depuis 2008, 99% de la production de logements sont des appartements</i>					

Production d'excédent de logements en résidences secondaires:

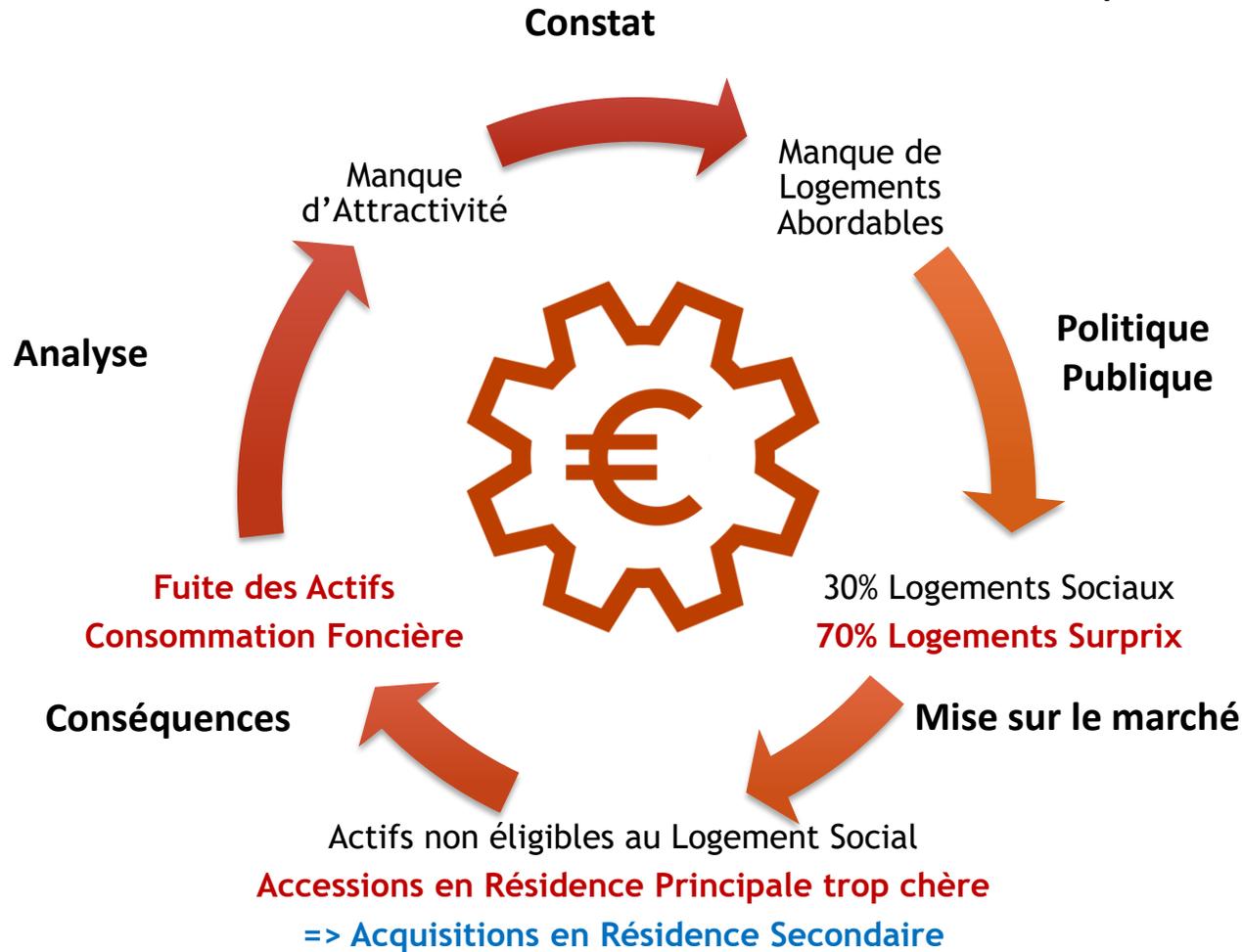
- ▶ Motivation du milieu économique : soutenir le secteur de la construction (+ *plus le logement de actifs ?*)
- ▶ Motivation des élus : les recettes sur le foncier bâti et les RS (+ *clientélisme valorisation foncière ?*)
- ▶ Motivation de l'Etat : logement social loi SRU (+ *soutient au secteur BTP ?*)

- ▶ Au détriment de l'environnement et de la protection des zones naturelles et agricoles
 - ▶ Risque de production de friches de logements a terme

Le cercle vicieux:

La motivation: Recettes Fiscales Municipales

- Foncier Bati 63% (Mougins)
- Dont RS plus taxées 40% (Mougins)



A chaque tour:

- Augmentation de la part des RS
- Consommation foncière

Grâce au logement, c'est le jackpot pour les finances publiques!

Le logement a rapporté plus de 80 milliards d'euros de recettes fiscales en 2019. Un record. Et pendant ce temps le montant des aides a baissé.

Prélèvements fiscaux sur le logement et aides au logement

En milliards d'euros

■ Aides au logement ■ Prélèvements liés au logement



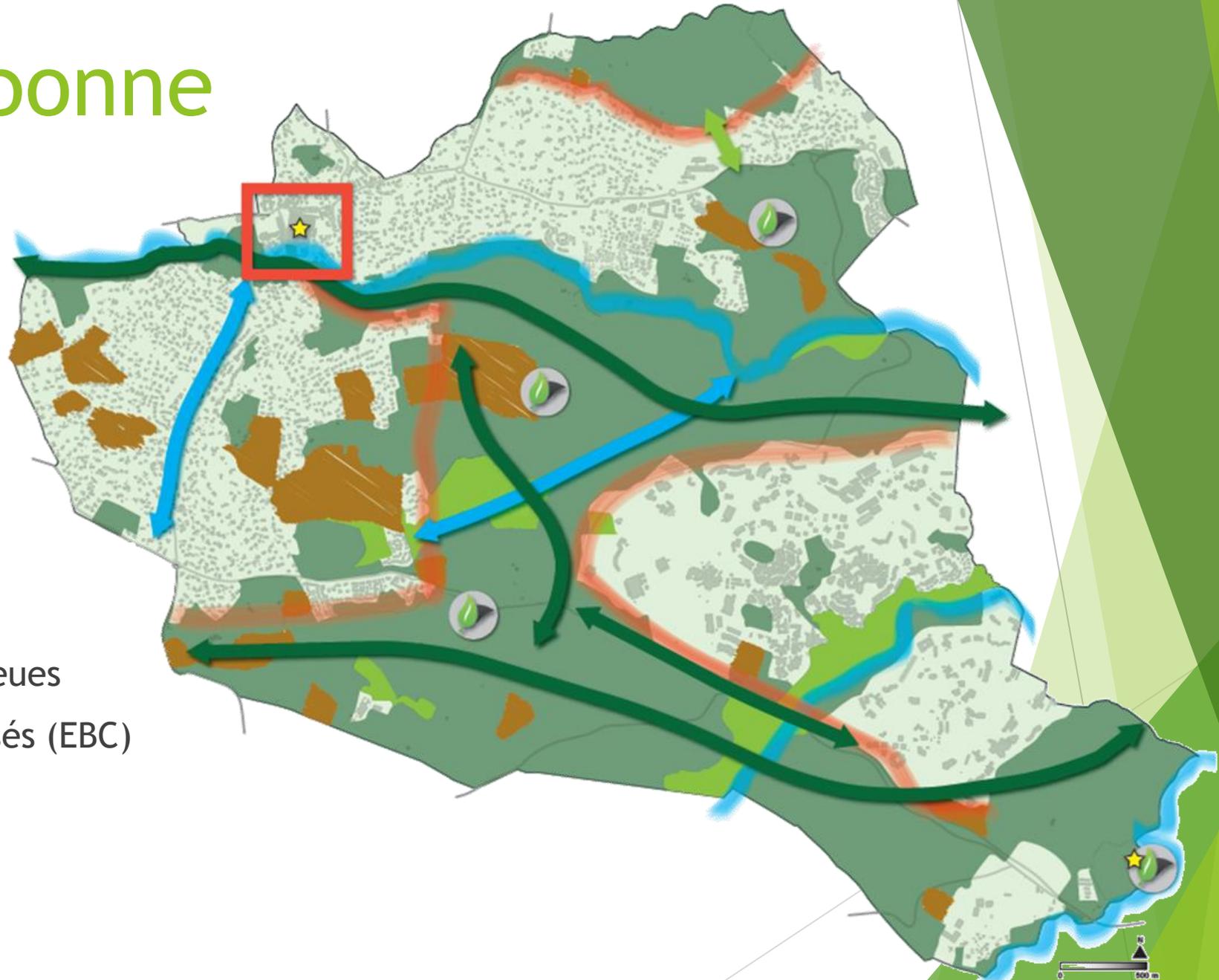
Source: Comptes du logement (ministère de la Transition écologique)



Nos demandes :

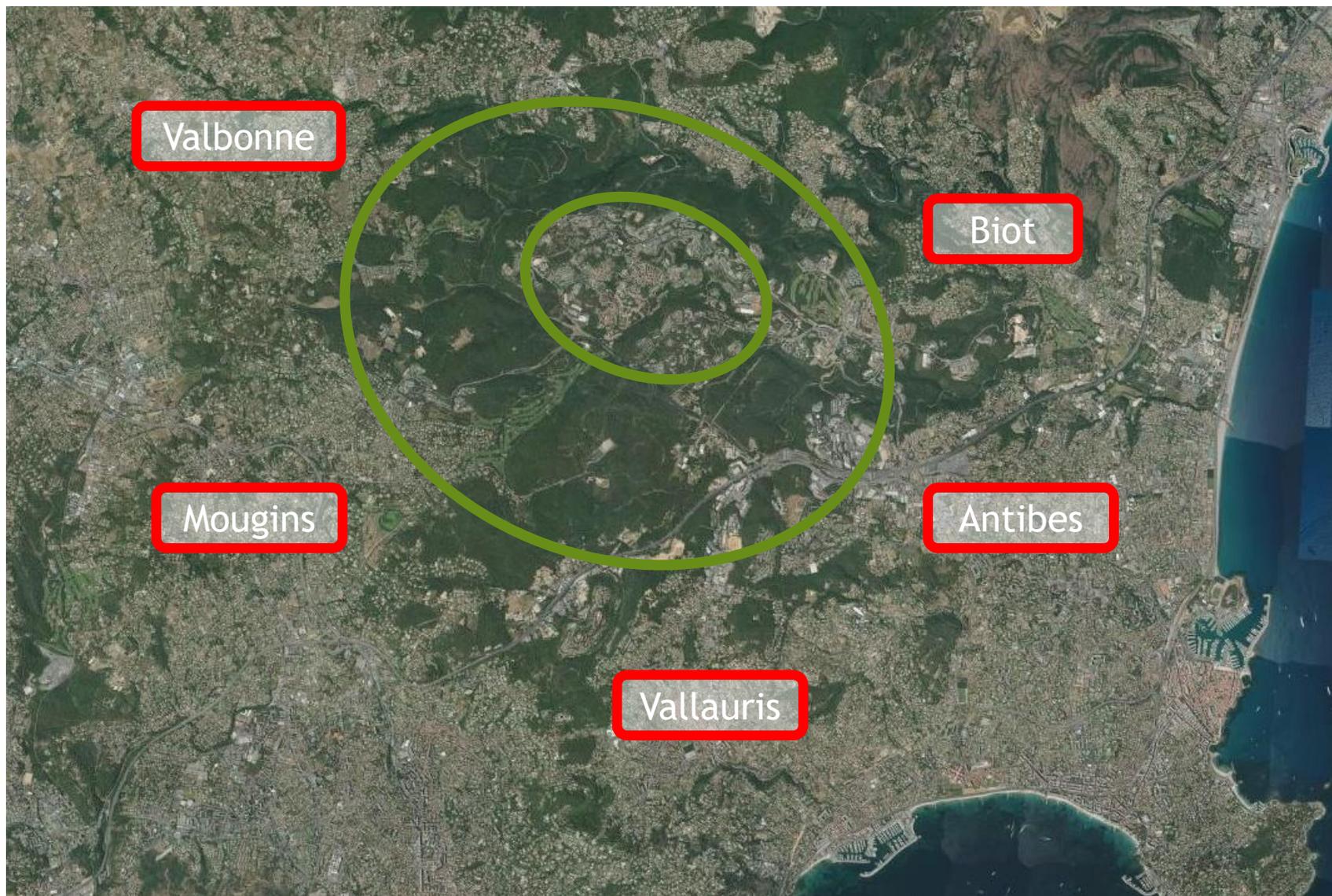
- Une politique de logements véritablement abordables pour les résidents des Alpes Maritimes, avec un changement de modèle de financement des logements sociaux (LLS et accession sociale à la propriété) qui défavorise l'accès à la propriété
- L'arrêt de toute urbanisation en extension dans les documents d'urbanisme et la sanctuarisation des zones naturelles et agricoles.

PLU de Valbonne



- ▶ Les Trames Vertes Et Bleues
- ▶ Les Espaces Boisés Classés (EBC)
- ▶ Besoin en Logements
- ▶ Mobilité
- ▶ Sujets Divers

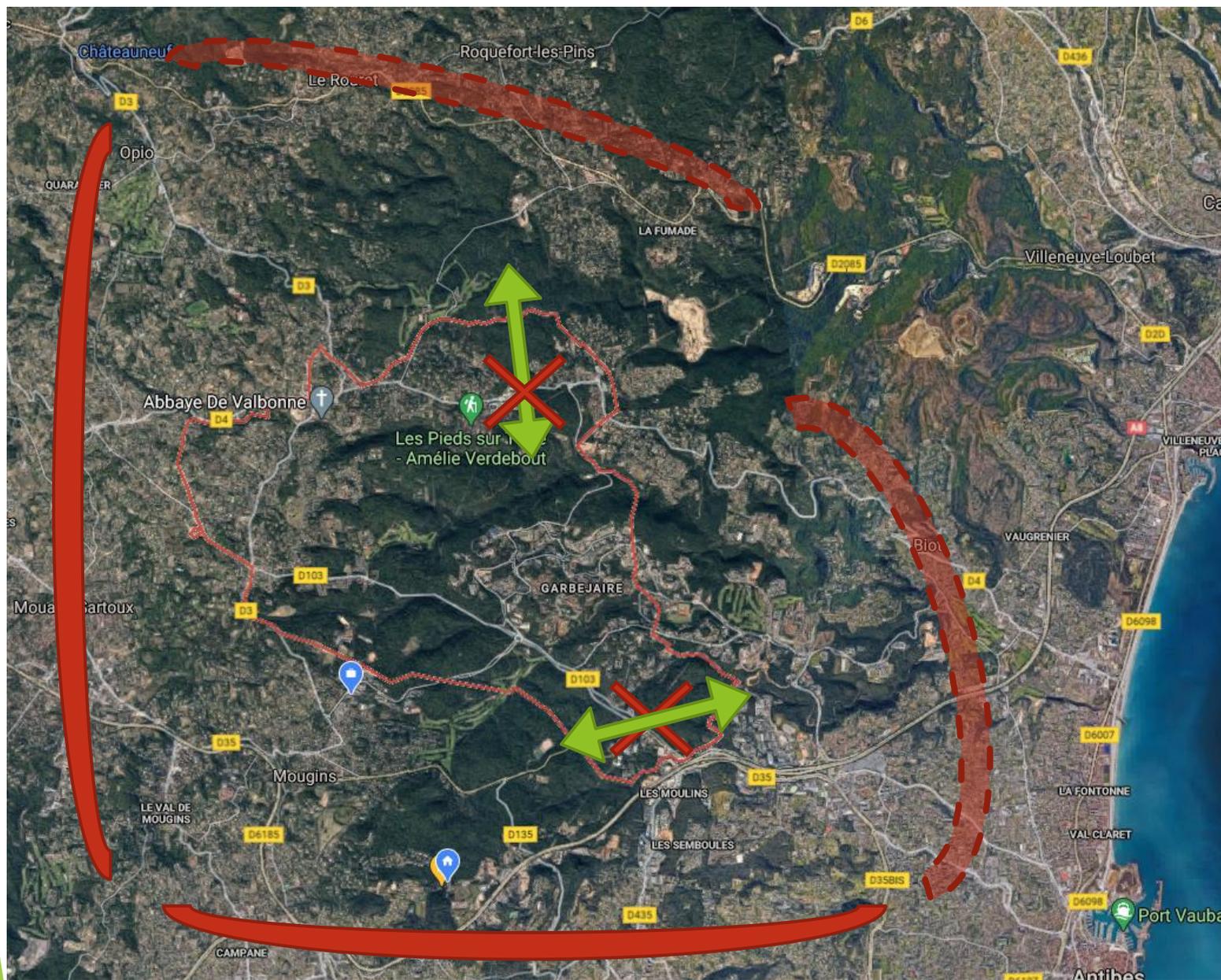
Protégeons la Ceinture Verte de Sophia !



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. Des objectifs clairs doivent être fixés pour restaurer ces trames vertes.
- ▶ La continuité des trames vertes sur Valbonne se caractérisent comme suit :
 - ▶ **Faibles au nord de la commune**, d'où l'enjeu Bourrelles/Macaron/Peijean 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 existent 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.

Etat des corridors écologiques



- ▶ Il ne suffit pas d'indiquer que les corridors écologiques sont protégés : il faut les restaurer et les inclure dans des EBC

Corridor Ecologique du Fugueiret

- Au PADD p10, un corridor écologique est identifié entre le Parc de la Valmasque et la Foret du Fugueiret :

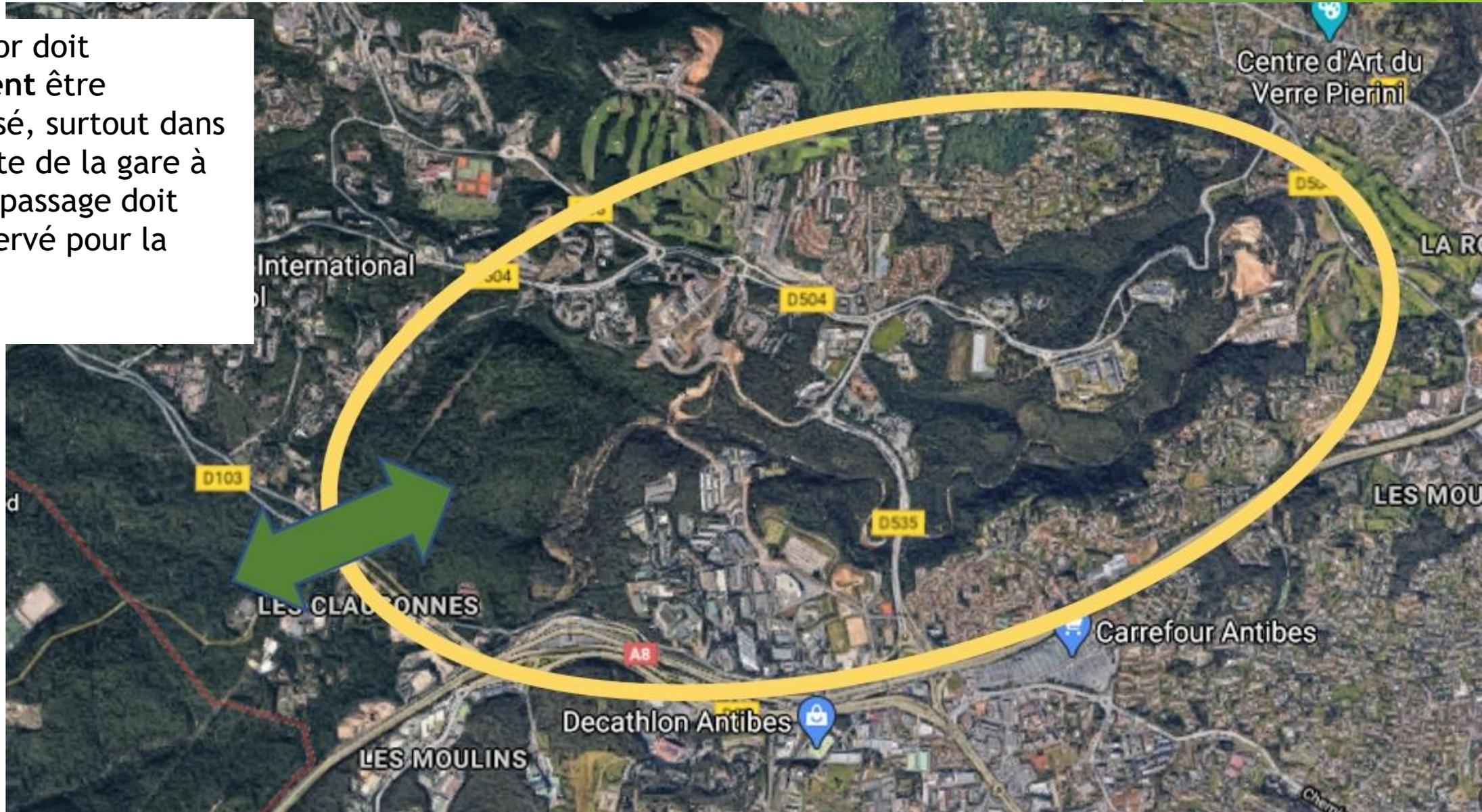


- Mais p14, des aménagements sont envisagés sur ce même secteur - Voirie pour Open Sky, siège de la CASA, Bus-Tram, ... :



- La Forêt du Fugueiret est complètement entourée de zones urbanisées. La préservation de ce corridor écologique est vitale pour le Fugueiret: le dernier qui relie le Fugueiret a la ceinture verte de Sophia.

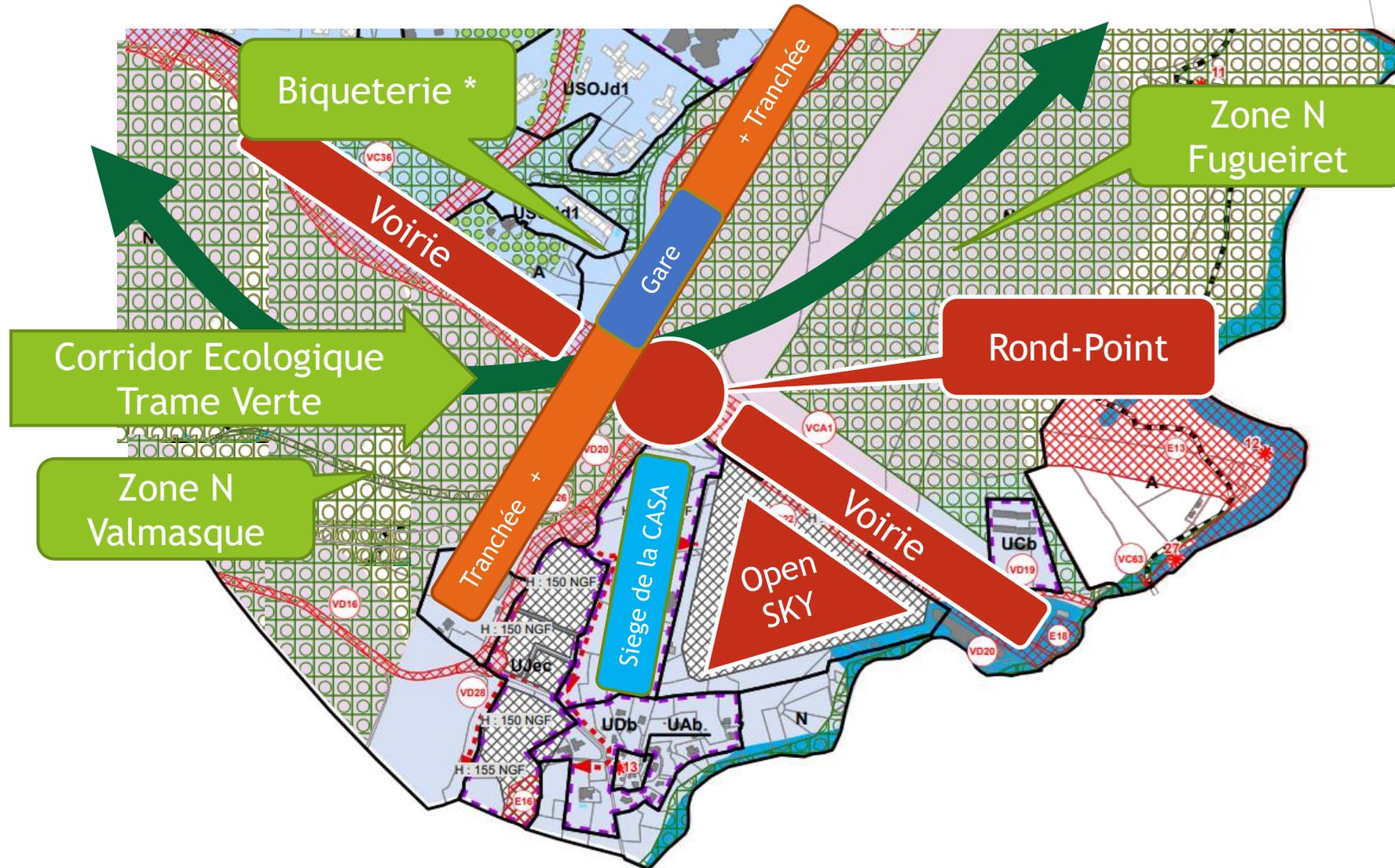
Ce corridor doit **absolument** être sanctuarisé, surtout dans le contexte de la gare à venir. Un passage doit être préservé pour la faune.



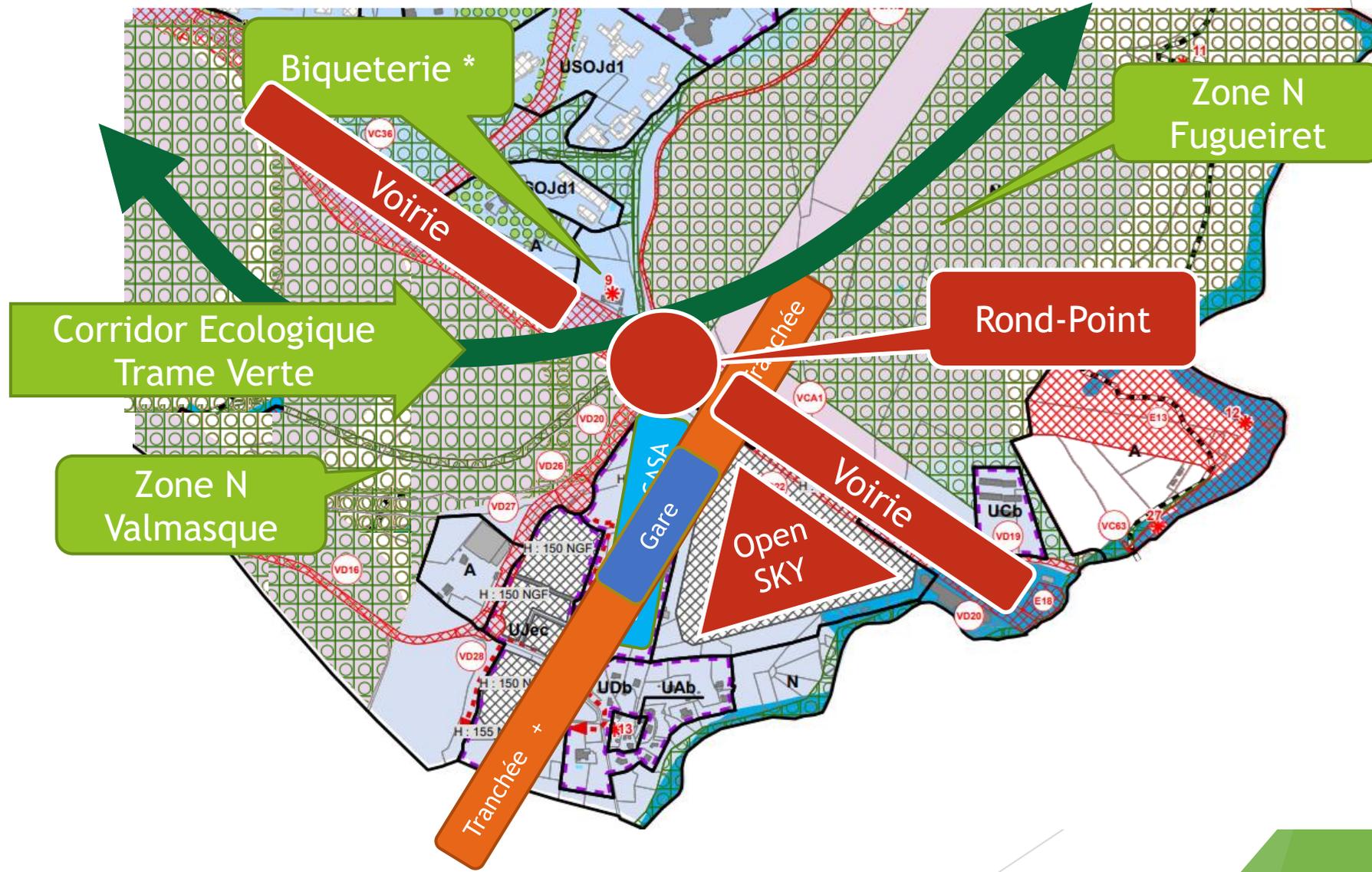
SCNF : Projet de Gare a Sophia



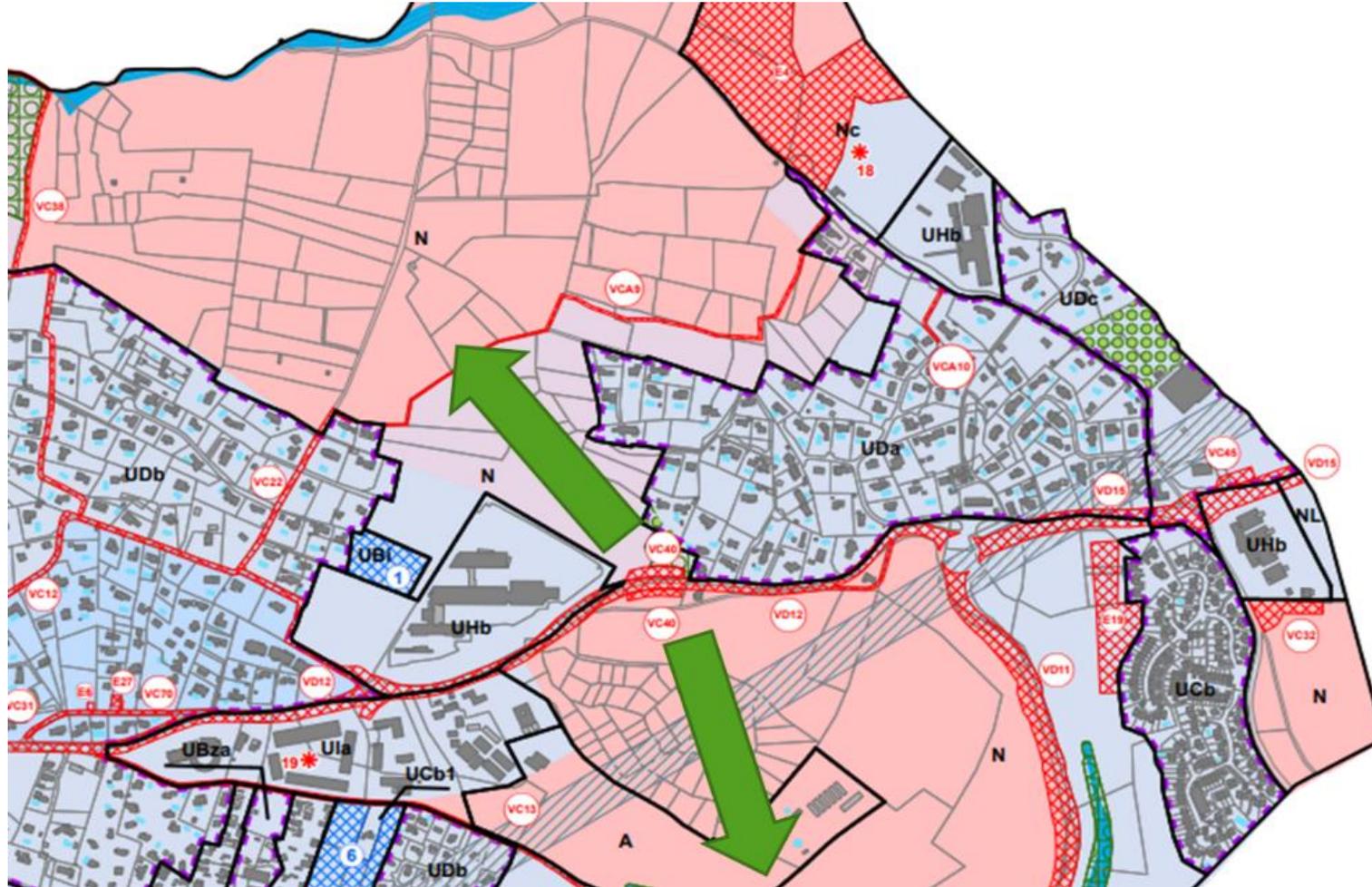
Briqueterie - Corridor Ecologique + * Elément du Patrimoine Remarquable



Alternative SNCF : Proposer a la CASA un autre emplacement !



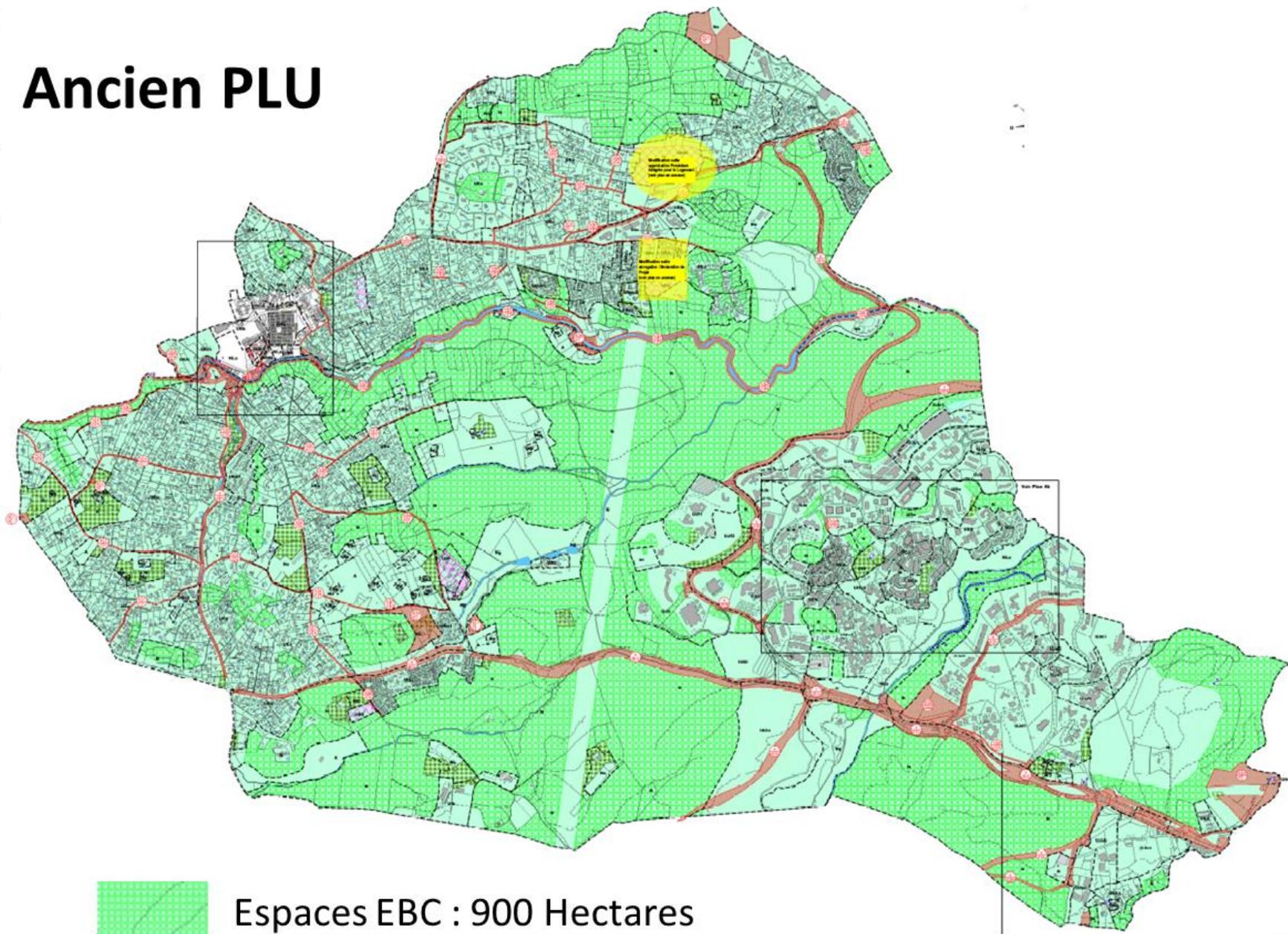
Corridor Ecologique des Bourelles



Contre-Propositions

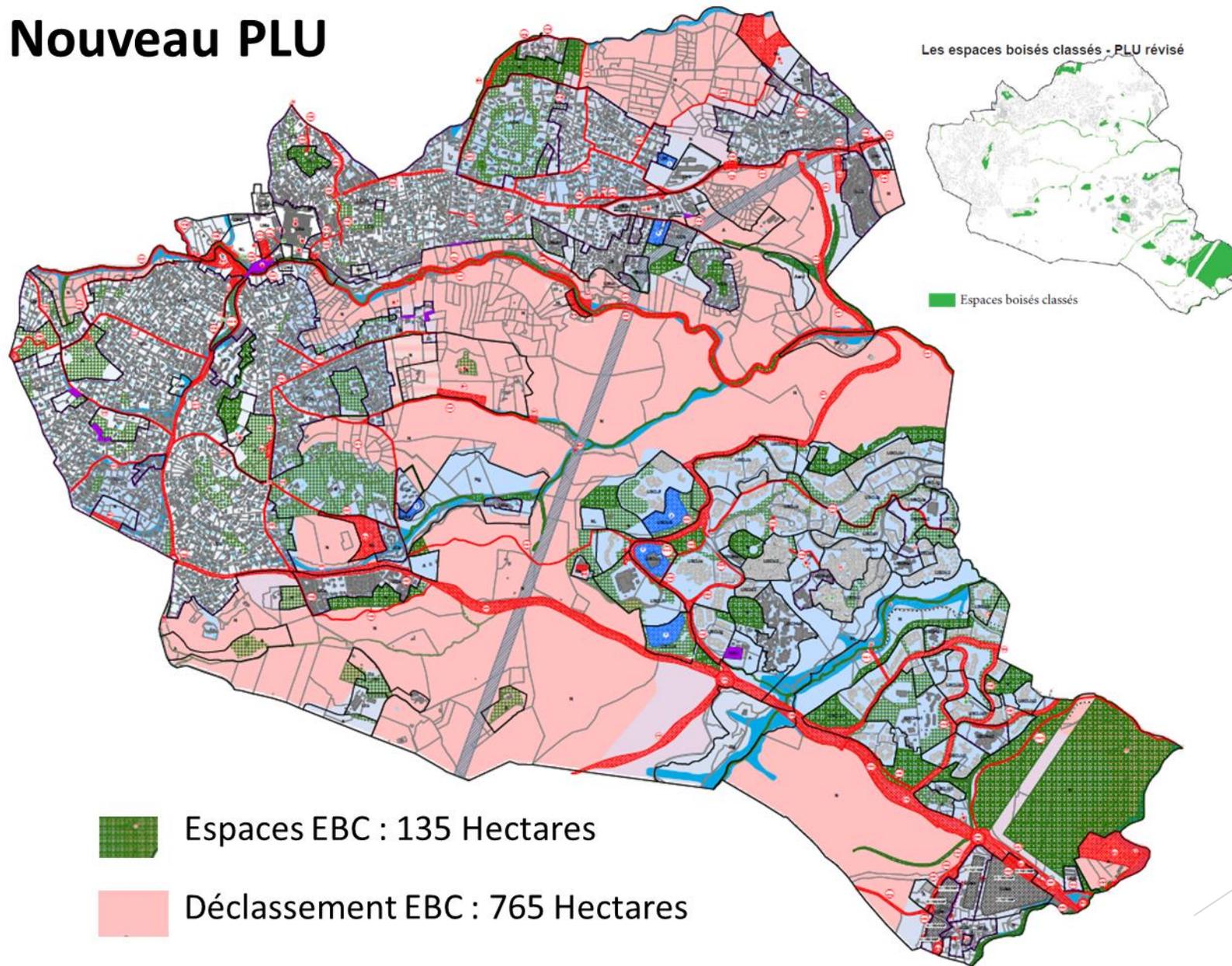
- *Mettre en cohérence les différents aspects du PLU sur les corridors écologiques du Fugueiret et des Bourelles.*
- *Un passage vert au nord des Clausonnes doit être préservé et un passage pour la faune réalisé au-dessous ou au-dessus de la route.*
- *Restaurer les protections EBC, zones humides (présence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

Ancien PLU



Espaces EBC : 900 Hectares

Nouveau PLU



- ▶ Au dossier CDPENAF, le déclassement de ces zones EBC correspond à une demande de « gestion forestière », qui permettra donc l'exploitation du bois et donc la coupe de ces espaces qui mériteraient plutôt d'être préservés en état naturel, surtout au vu de leur richesse en biodiversité.



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

- ▶ 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.**

Les EBC ont pourtant vocation, au PADD:

- ▶ *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 ?

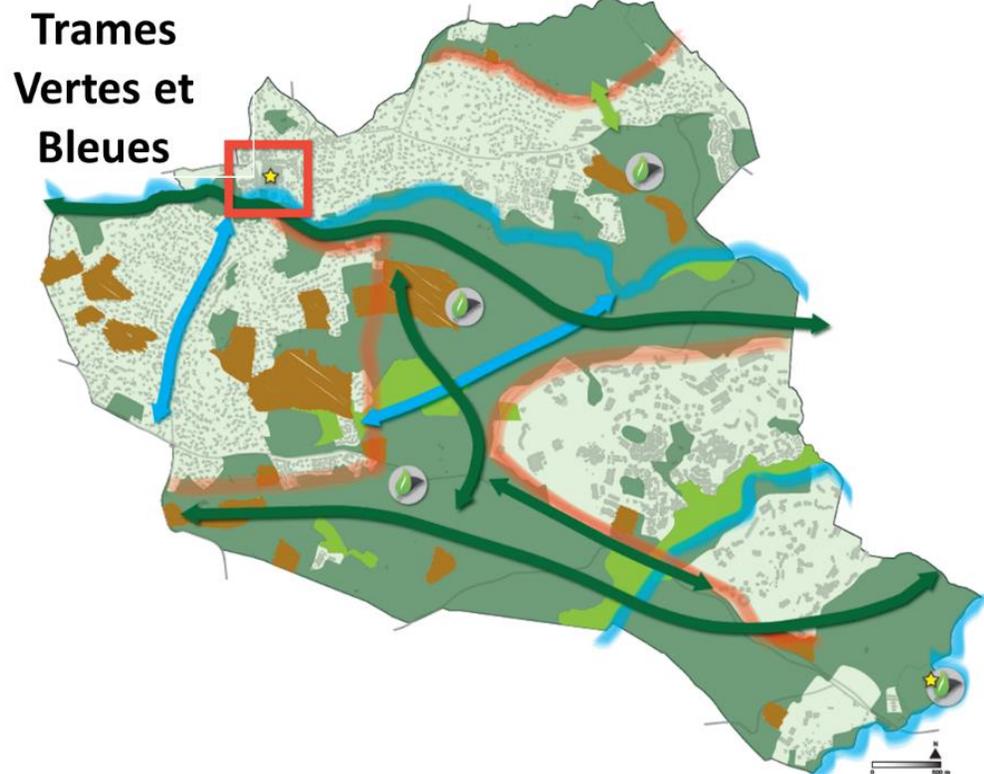
QUELS SONT LES EFFETS DU CLASSEMENT EBC ?

- ▶ Le classement en Espaces Boisés Classés (EBC) a pour effet d'interdire les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- ▶ Ce classement entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement prévues par le Code forestier et entraîne la création d'un régime de déclaration administrative avant toutes coupes et abattages d'arbres.
- ▶ Toutefois, le classement en EBC n'interdit pas les opérations de simple élagage ou aménagement de sentier, comme la création d'une passerelle cyclable.
- ▶ Ainsi, des travaux publics d'une part ne prévoyant pas de coupes ni d'abattage d'arbres, mais seulement des opérations d'élagage et d'autre part de ne créant pas d'emprise supplémentaire au sol qui pourrait être qualifiée de changement d'occupation du sol de nature à compromettre les boisements, seront dès lors conformes aux prescriptions concernant les espaces EBC et ne nécessiteront pas d'autorisation particulière à ce titre.

Elagage et Travaux - OUI !
Défrichements NON !

Pourquoi Déclasser ?

- ▶ 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.



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.

Cette directive a été retrouvée [ici](#) : sur le site de l'Union Régionale des Syndicats de Forestiers Privés de Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Cette [tribune libre](#) d'elle-même: cela ressemble à une réglementation inspirée des lobby de l'exploitation forestière. Doit-elle s'appliquer à la ceinture verte de Sophia, qui n'est pas vouée à une telle exploitation ?

PLU du Opio : Zones N protégées

Le nouveau PLU déclassé (en rouge) 900 hectares d'Espaces Boisés Classes (EBC).

Ce déclassement permettra de déboiser les forêts sans aucune autorisation de la Mairie, ni de la Préfecture.

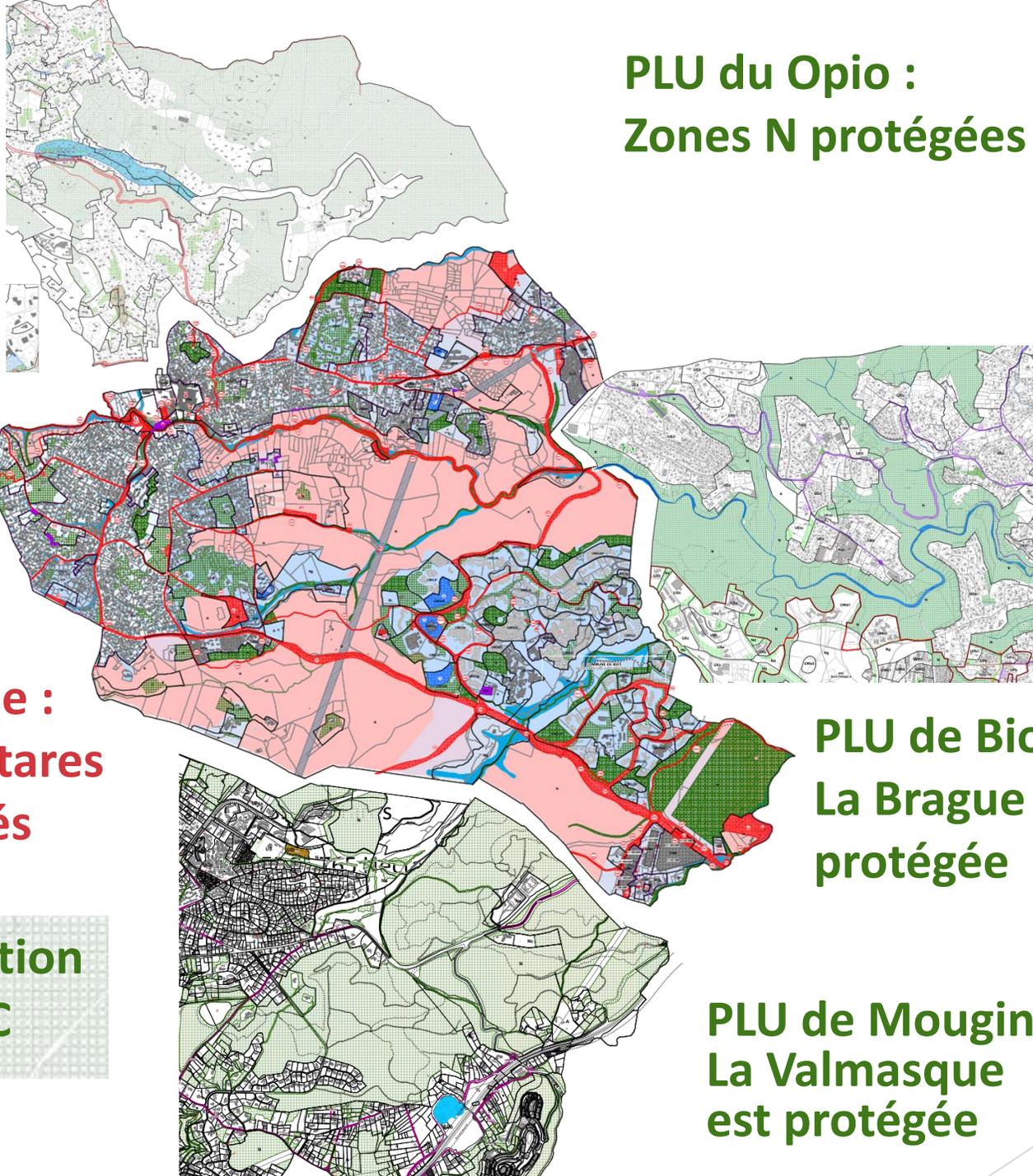
Une décision incompréhensible lorsqu'il s'agit de Parcs Naturels, des Trames Vertes et Bleues de la ceinture verte de Sophia, totalement à l'encontre de ce que mettent en place les communes voisines.

PLU de
Valbonne :
900 Hectares
Déclassés

Protection
EBC

PLU de Biot:
La Brague est
protégée

PLU de Mougins:
La Valmasque
est protégée



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



- Aggrave le risque inondation ...



Contre-Propositions

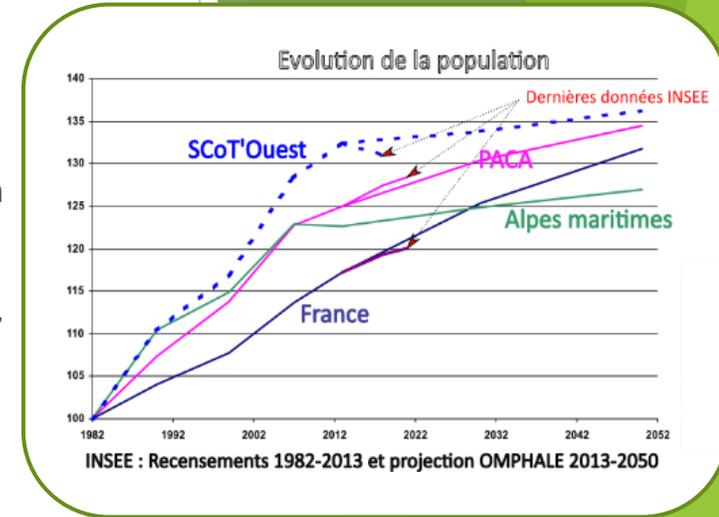
- *Maintenir les protections EBC sur les Parcs Naturels, les abords des rivières et vallons,*
- *Renoncer aux projets qui ne se justifient pas sur des surfaces forestières (Air France, Pré du Bati).*

Logements prévus au PLU de Valbonne

- ▶ Air-France (155)
 - ▶ Pre-du-Bati (162)
 - ▶ Terrasses (251)
 - ▶ Clausonnes 125 ?
- } = 560 logements - Données PADD

Besoin de Logements dans les Alpes Maritimes

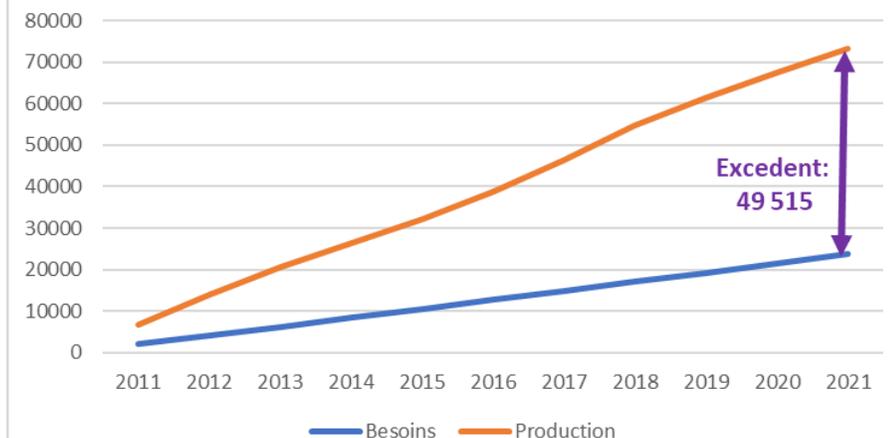
- ▶ Selon l'INSEE, en 2011, la population des AM était de 1 081 244, et sera en 2021 de 1 089 270 habitants, soit une évolution de 0.074% par an, sans perspectives de croissance significative à l'horizon 2030 et au-delà.
- ▶ La taille des ménages dans les AM (nombre d'habitants / résidences principales) se réduit de 0,007 par an depuis 2008, avec une valeur de 2,07 pour 2018.
- ▶ Il en résulte un besoin de 23 670 logements sur la période 2011-2021 ($1\ 081\ 244 / 2,114 - 1\ 089\ 270 / 2,049$), soit 2 152 par an (période de 11 ans).
- ▶ Or selon l'INSEE, sur cette même période, 7 827 logements par an en moyenne sont autorisés à la construction sur les Alpes-Maritimes. Le taux de réalisation (travaux commencés) de ces constructions est de 85%. Ce sont donc 6 653 logements par an en moyenne qui sont livrés, soit 73 185 en 11 ans.
- ▶ Il en résulte la **production, entre 2011 et 2021 de 49 515 logements excédentaires**, par rapport aux besoins réels des Alpes Maritimes. Ce qui représente, ces 10 dernières années, au moins **684 hectares artificialisés inutilement** (70 logements / hectares).
- ▶ 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.
- ▶ *Etant donné le niveau déjà élevé d'urbanisation du département, n'est-il pas temps de mettre un terme à cet emballement ?*



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

	1999	2008	2013	2018
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	2,17	2,14	2,10	2,07

Besoins et Production de Logements dans les AM



Sur l'évolution de la taille des ménages (1/2)

- ▶ « Les besoins projetés pour la commune de Valbonne Sophia Antipolis à l'horizon 2030 sont donc établis à partir d'une hypothèse de diminution 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. »
- ▶ **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 13 092 et celui de résidences principales de 5 531, ce qui correspond à une taille des ménages de 2,367 en 2013 (13092/5531) - arrondi à 2,3 dans le document. Loin donc des 2,28 pris pour hypothèse sur la page suivante.
- ▶ 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 !**

HYPOTHÈSES D'ÉVOLUTION DE LA TAILLE DES MÉNAGES

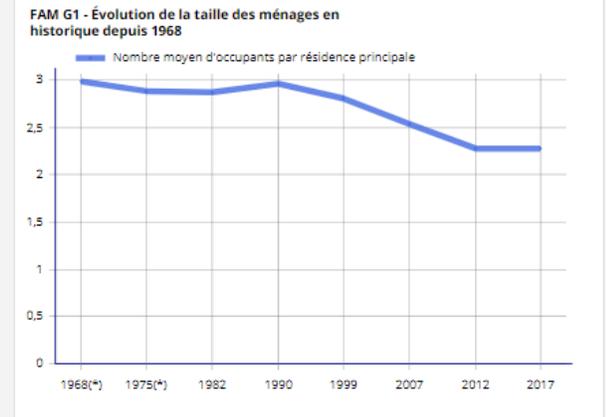
Scénario de croissance retenu	- 0,53 %
Perspectives d'évolution de la taille des ménages	
Taille des ménages en 2013	Taille des ménages estimée en 2030
2,28 personnes par ménage	2,08 personnes par ménage

- Parc de logement constitué en 2013 de :
 - . 5 531 résidences principales (85,3 % du parc total de logement)
 - . 569 résidences secondaires (8,8 % du parc total)
 - . 380 logements vacants (5,9 % du parc total)
- Taux moyen d'occupation des résidences principales : 2,3 personnes en 2013*

Sur l'évolution de la taille des ménages (2/2)

- ▶ 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 13 325 habitants. **Soit une taille des ménages établie à 2,373 pour 2017** (autre source INSEE) :
- ▶ Sur la période 2013-2017, 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 d'au moins 435 du nombre nécessaire de logements.**

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



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

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

- ▶ 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. Lorsque le solde naturel (naissance - décès) est positif, globalement, la taille des ménages augmente.
- ▶ 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.
- ▶ 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.
- ▶ **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.**

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.

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.

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 :

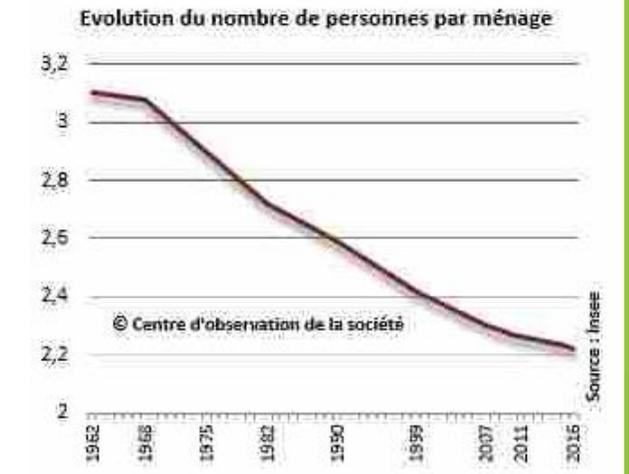
« Depuis quelques années le rythme de la diminution se ralentit, là aussi pour plusieurs raisons. La vie en solo semble se stabiliser. Le taux de divorce n'augmente plus. De plus en plus de jeunes ont du mal à accéder rapidement à un logement autonome avec un seul revenu et beaucoup doivent se contenter 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).

25 novembre 2019

Imprimer

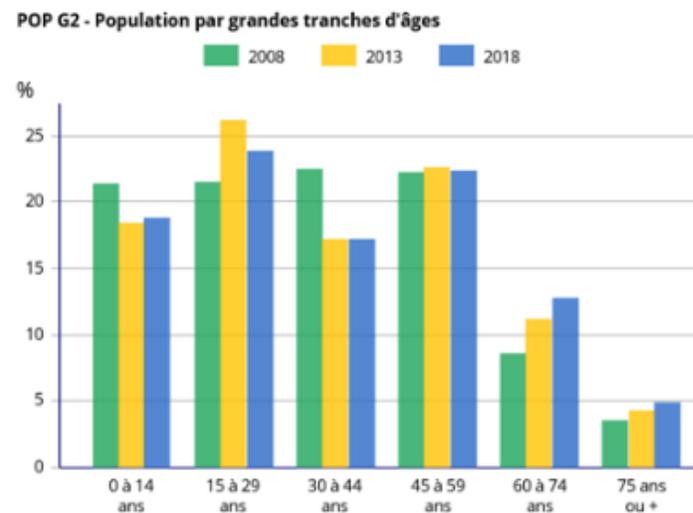


De l'impact du solde naturel sur la taille des ménages :

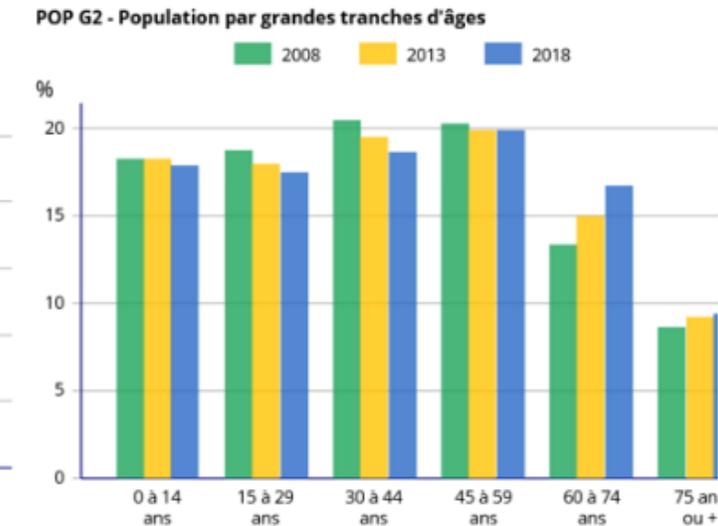
La population de Valbonne est relativement jeune (25% de 15-29 ans) par rapport à celle des communes voisines (~ 15% pour Antibes et Mougins). Or la présence jeunes ménages qui aspirent à une famille a tendance à augmenter la taille des ménages à moyen terme.

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.

Valbonne



France Métropolitaine



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.

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

- ▶ La taille des ménages sur Valbonne est en 2017, de 2,37 personnes par Résidence Principale (13 325 habitants pour 5 612 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.

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 :
- ▶ Or l'évolution selon l'INSEE ([Source](#)), pour les Alpes Maritimes de l'accroissement de population entre 2011 (1081244) et 2021 (1086219) était à lui seul de 4975 habitants, soit 0,045% par an.
- ▶ Le SCOT Ouest arrêté en 2020, table lui sur une augmentation de la croissance annuelle de 0,27% par an :
- ▶ Comment justifier que sur le territoire de Valbonne Ouest, que l'évolution anticipée de la population (0,83% par an) soit 10 fois plus importante que l'historique sur les Alpes Maritimes (0,074% 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%) ?
- ▶ 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.

SITUATION ACTUELLE, PERSPECTIVES DE CROISSANCE ET BESOINS - PLU REVISÉ -

SITUATION DÉMOGRAPHIQUE - INSEE 2013 - PADD

- 13 092 habitants - Population 2013 (INSEE)
- 6 480 logements - 2013 (INSEE) dont :
 - 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

DONNÉES ACTUELLES - INSEE 2017

- 13 325 habitants - Population 2017 (INSEE)
- 6 646 logements - 2017 (INSEE) dont :
 - 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

- Environ 15 000 habitants en 2030 soit 110 habitants supplémentaire par an
- Environ 84 résidences principales à créer 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/km²)	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 dénombremments, RP2007 au RP2017 exploitations principales.

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'avis de la MRAe avait relevé cette incohérence

- 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:

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 +0,44% 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.

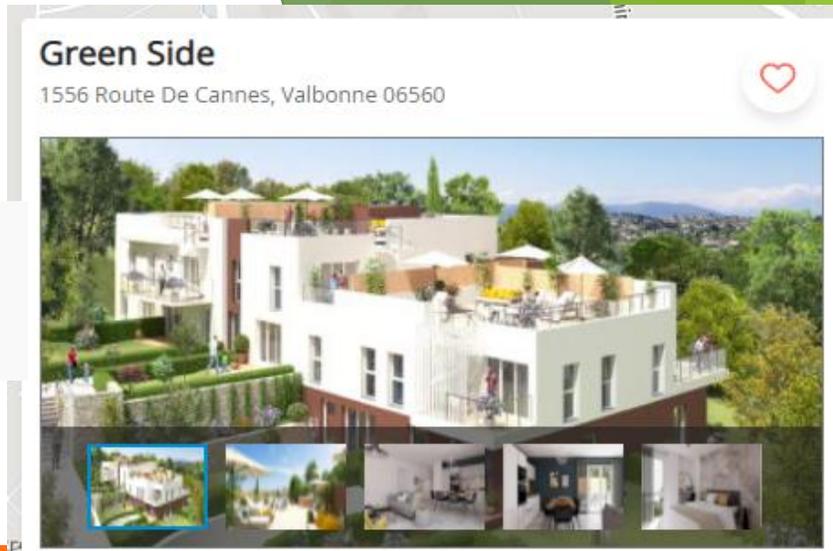
12619	1.1%
12758	1.10%
12898	1.10%
13040	1.10%
13183	1.10%
13328	1.10%

Erreurs de raisonnements ?

- ▶ En ce qui concerne les projections des besoins de logements, le rapport de présentation semble truffé d'erreurs 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 principales devraient être fournis 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'hypothèse 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'impossibilité 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.

Pas assez de logements bon marché ? Il faut construire !

Apt. T3 62 m² 355 000 €



► GreenSide : 3p 62 m²: 350 KE

Offres Demandes

Ventes immobilières Que recherchez-vous ? Valbonne (06560) - 5 km

Maison, Appartement 150 000 - 325 000 € 50 - 70 m² Pièces Type de vente

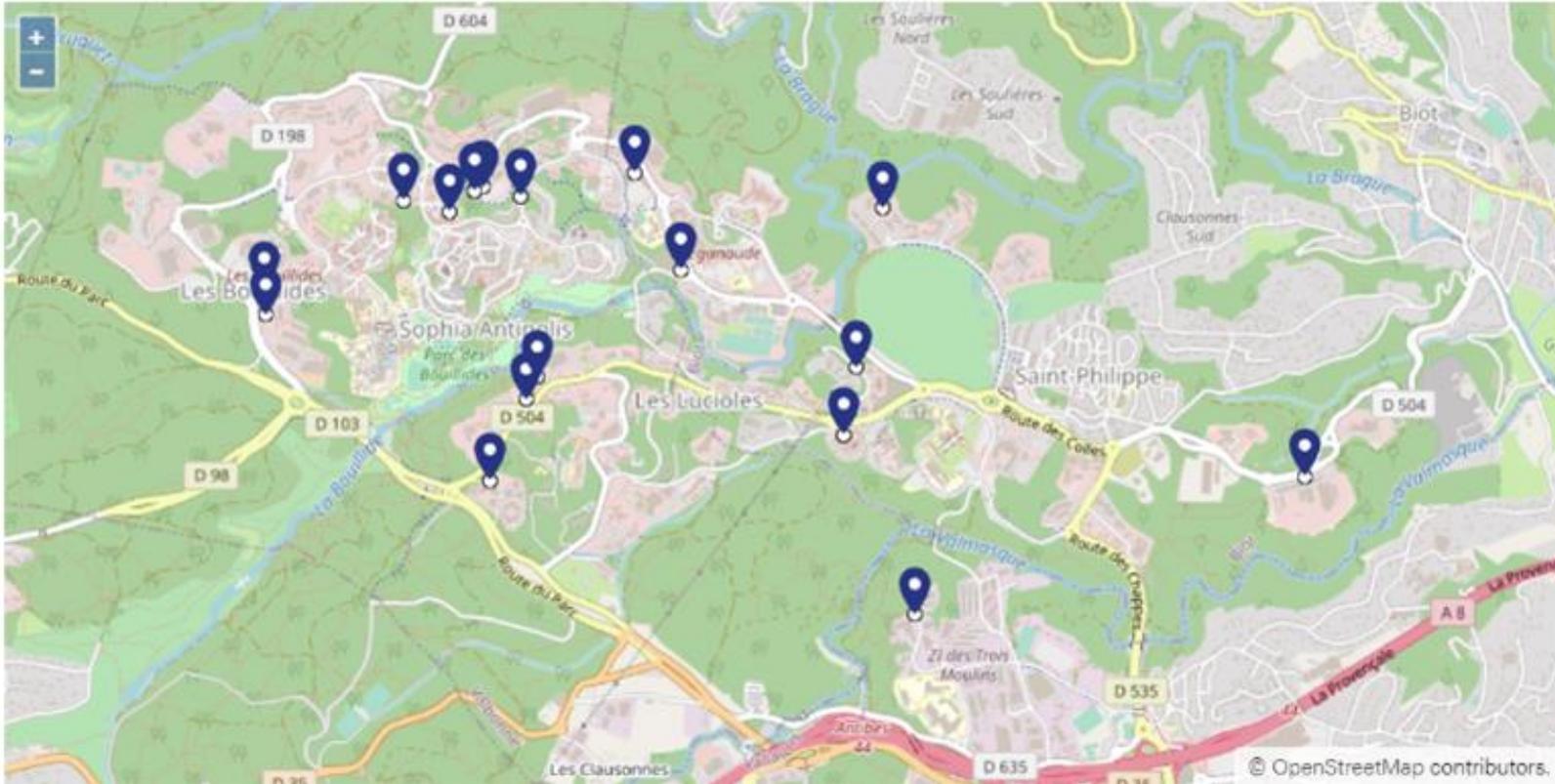
[Sauvegarder la recherche](#)

Rechercher (1 086 résultats)

► 1000 Offres 50-70 m² 5 KM Autour de Valbonne Sophia < 355 KE

Le neuf plus cher que l'ancien ...

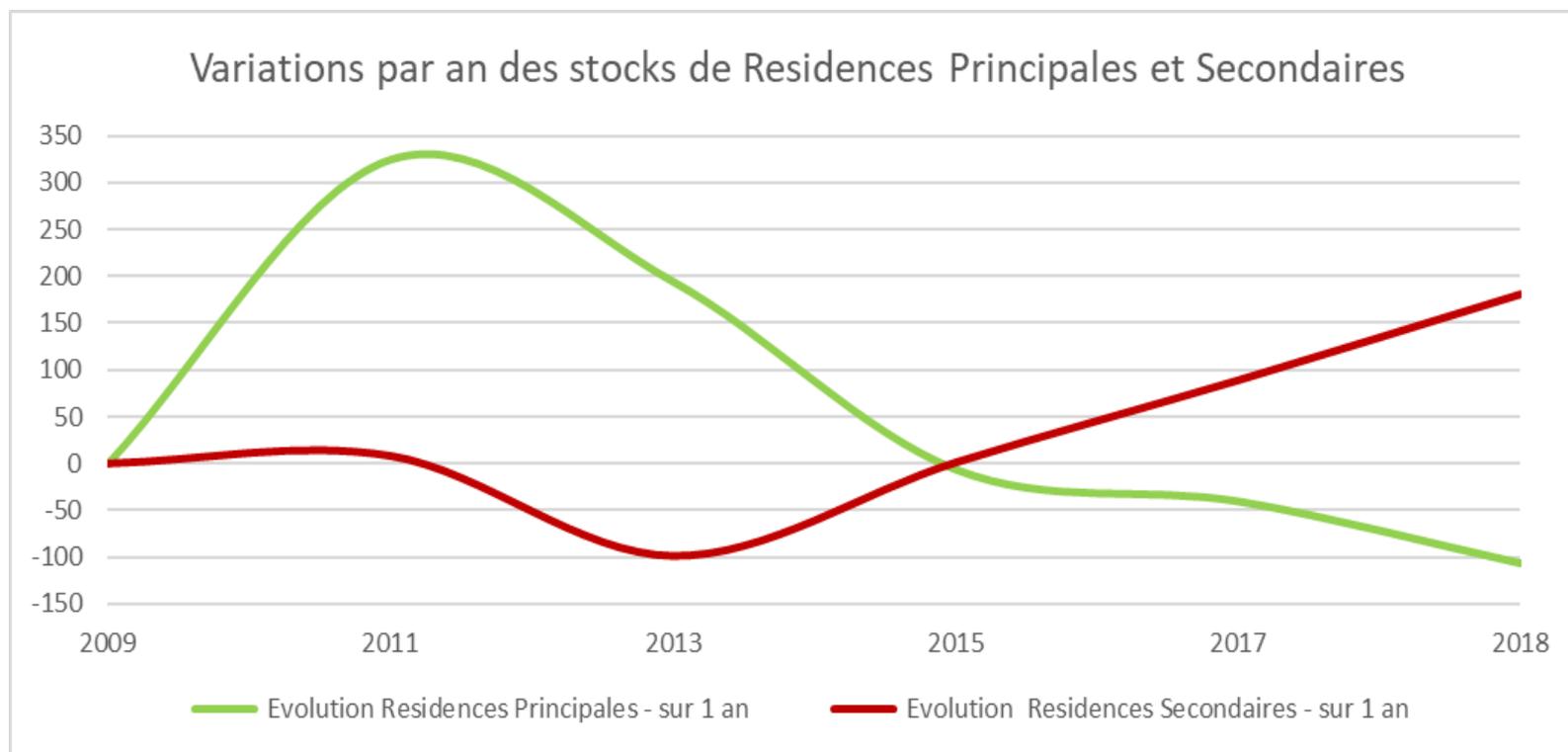
Pas assez de logements pour éviter la congestion routière ?



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 ?

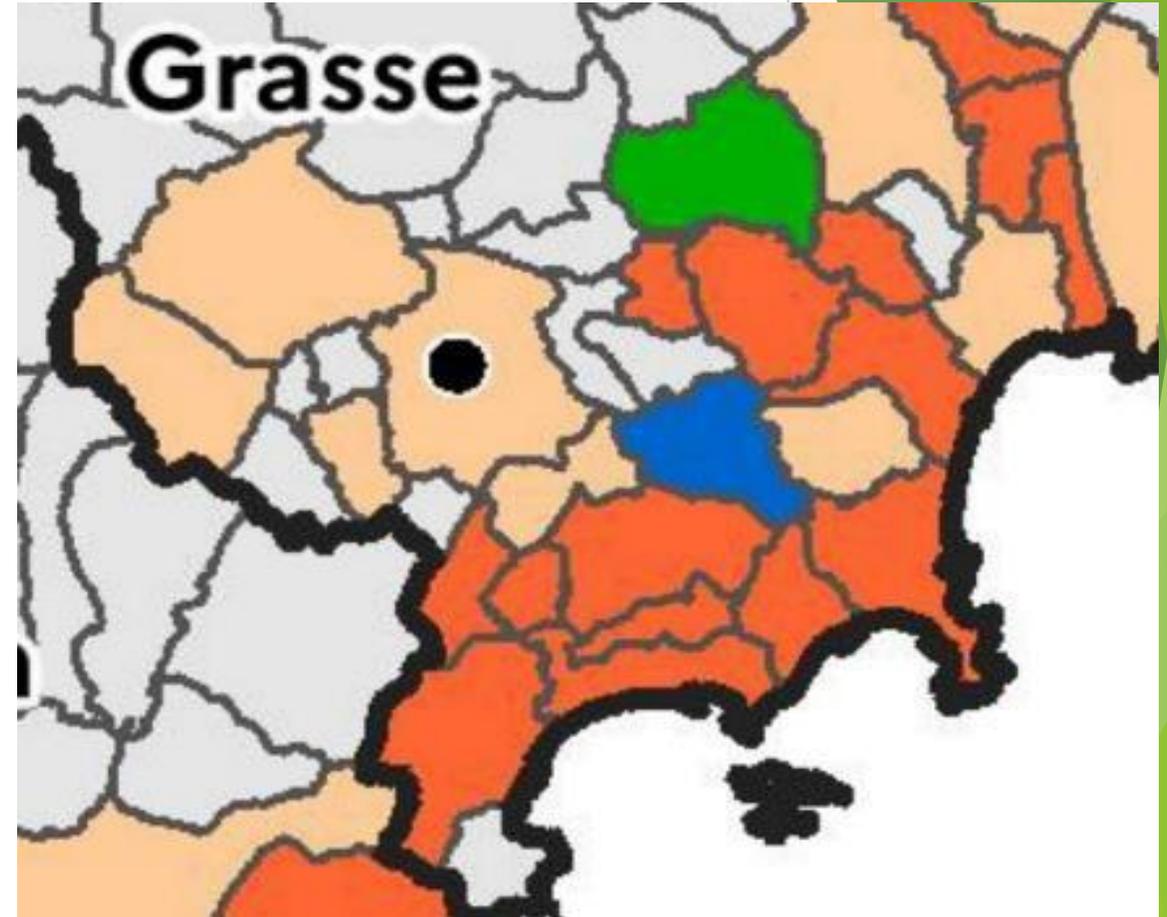
Valbonne construit pour les vacanciers !

- ▶ A partir de 2015, des résidences principales disparaissent en faveur de résidences secondaires.



Une masse de logements à venir dans les communes avoisinantes !

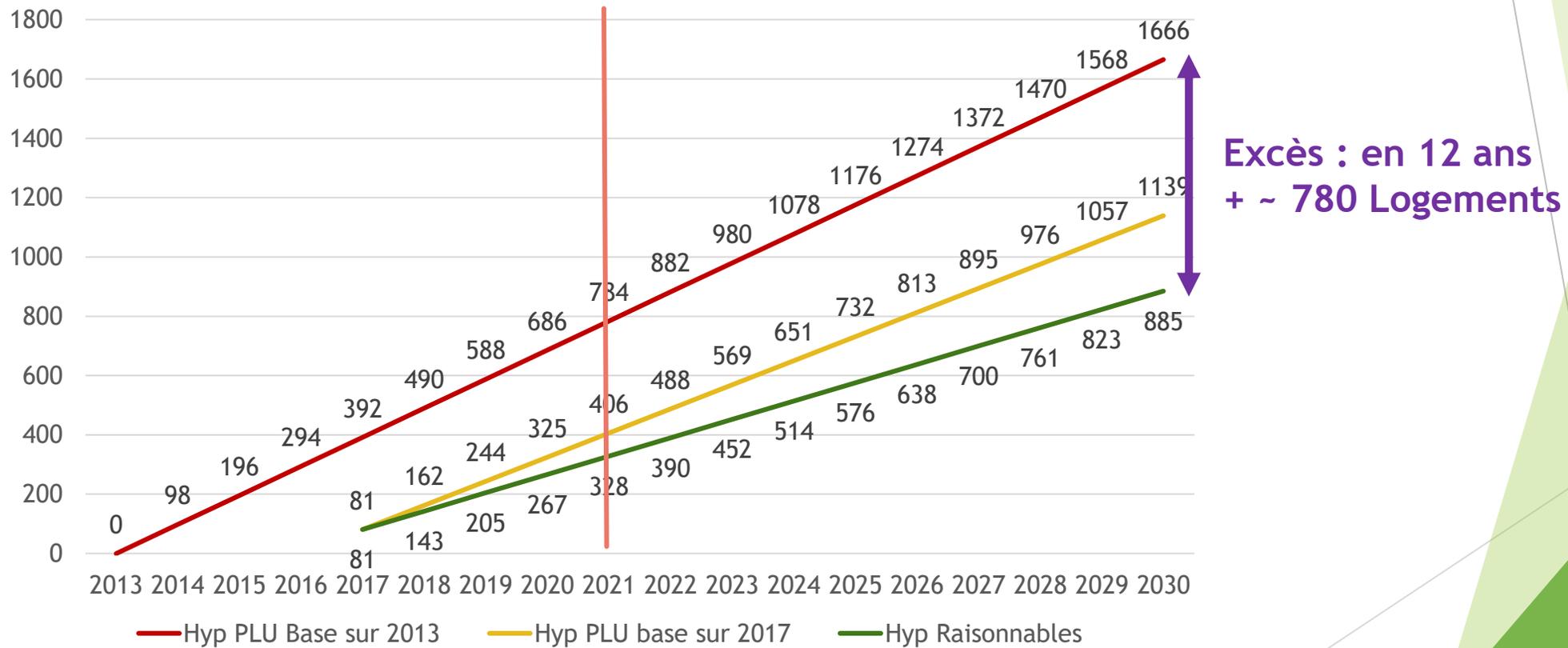
- ▶ Les objectifs triennaux 2020-2022 pour les communes d'Antibes, Mougins, Vallauris et Biot faisant partie de Sophia Antipolis comptant à elles seules un objectif de 4737 Logements Sociaux. Avec un modèle de financement de 40% de logements sociaux par programme immobilier, c'est plus de 10 000 logements 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 ?



Logements - Conclusions

- ▶ En combinant les deux effets :
 - ▶ En limitant l'augmentation de la population à 0,5% par an depuis 2017, la population en 2030 sera de 14218
 - ▶ En supposant une taille des ménages à 2,22 à cette date (soit une diminution de 0,53% par an depuis 2017),
 - ▶ Le nombre de résidences principales nécessaires sera de 6142 en 2030, soit +804 sur la période 2017-2030 (et non +1585 selon les hypothèses du PLU), soit 62 logements par an.
 - ▶ Pour la période 2021-2030, cela représente 558 restants à envisager. Ces 558 logements sont largement couverts par le potentiel de développement hors rétention foncière, qui est de 1430 (p190 du RDPT2).
 - ▶ Le potentiel représente donc un excédent de 870 logements qui ne peut être justifié raisonnablement par des besoins. 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).
 - ▶ Pour rappel, aucune carence en logements sociaux !

Besoins en Logements selon les Hypothèses



Contre-Propositions

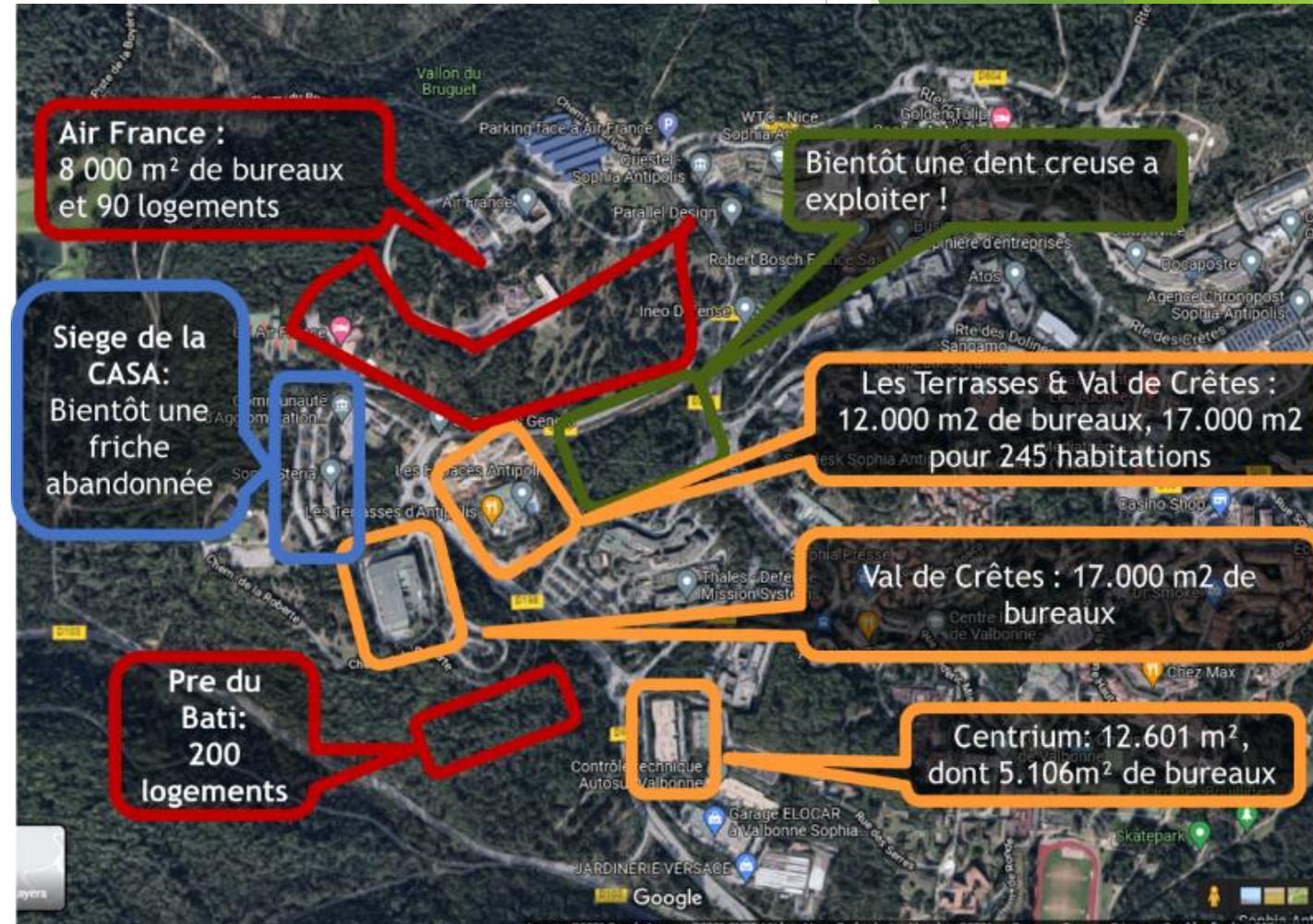
- *Réviser les projections des besoins avec des hypothèses raisonnables*
- *Renoncer aux projets qui ne se justifient pas au vu des besoins en logements (Air France, Pré du Bati).*

Secteur Ouest de Sophia

- ▶ 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)
- ▶ La crise sanitaire a libéré beaucoup de bâtiments à proximité immédiate (Amadeus)

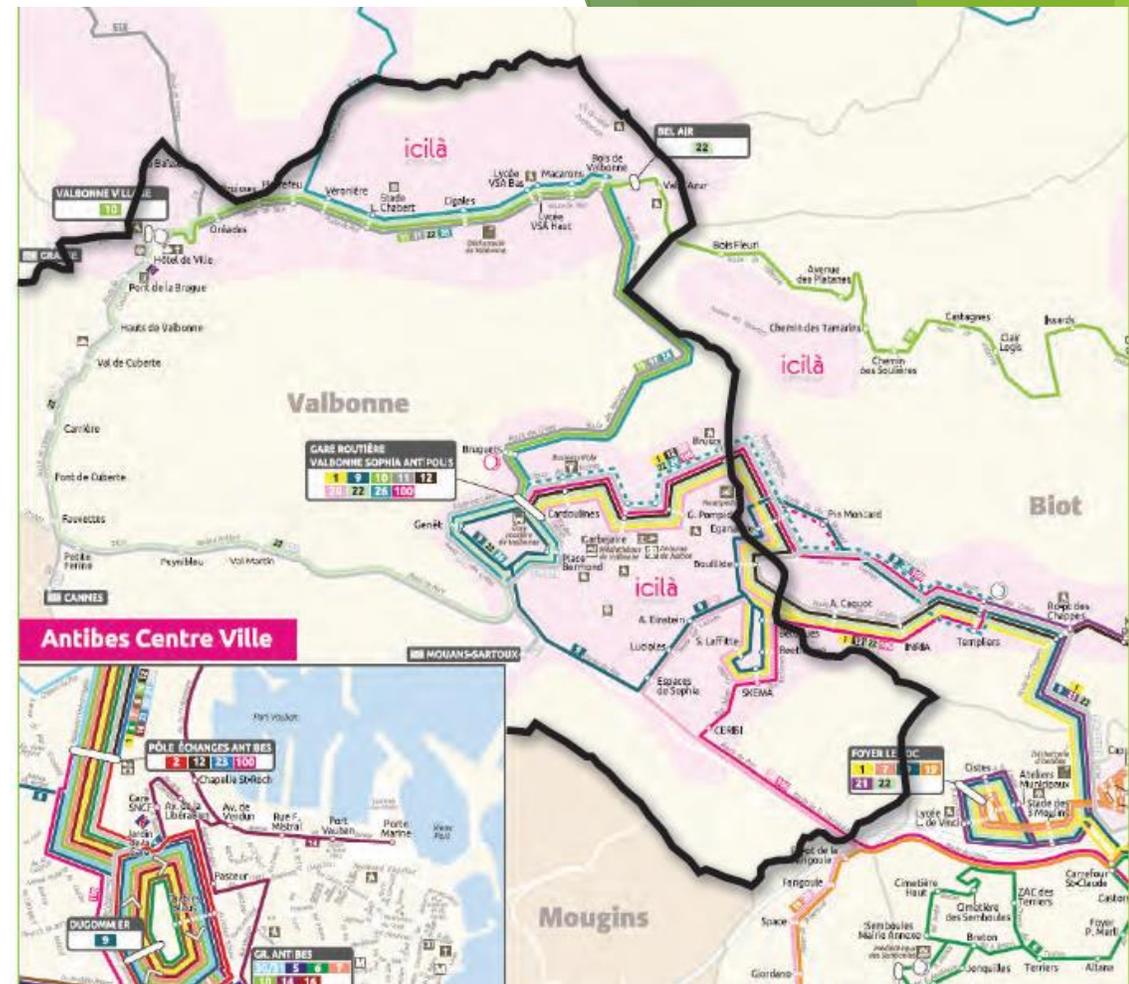
Contre-Propositions :

- *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.*



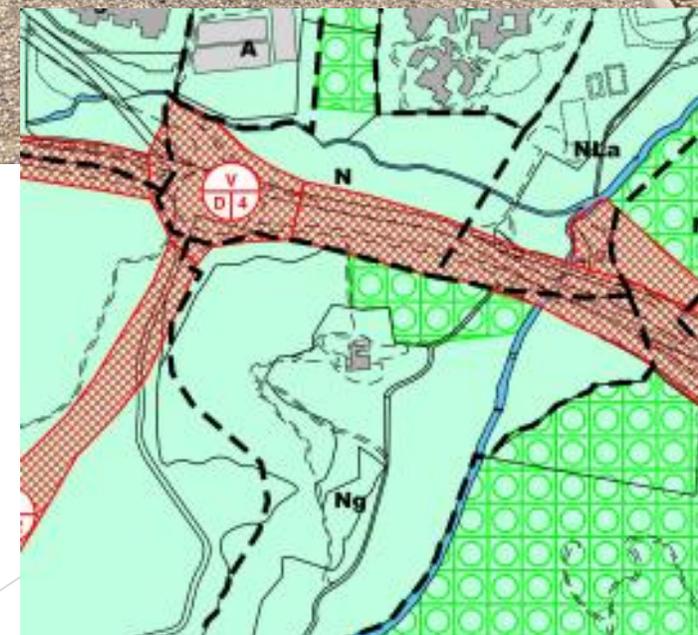
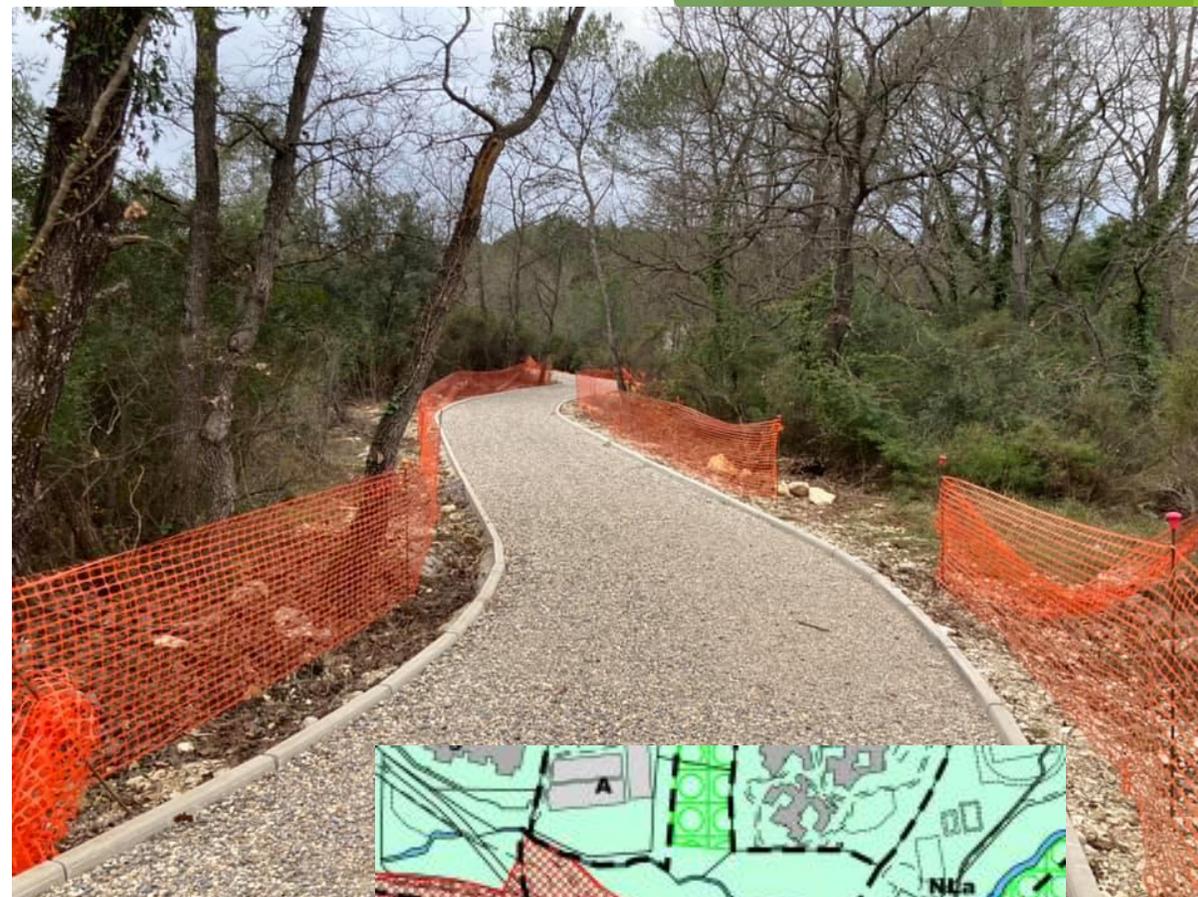
Réseau de Bus vers l'Ouest

- ▶ 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.
- ▶ BHNS des Bouillides vers Mougins / Cannes / Mouans-Sartoux / Grasse



Pistes en Foret, Ultime Recours !

- ▶ Pour rappel, sur Valbonne, les pistes cyclables sont réalisées en partie par des pistes goudronnées dans des espaces naturels !
- ▶ 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).



Pistes en EBC / Site Inscrit :

Pistes en EBC / Site Inscrit

- ▶ Cette section de piste bétonnée est illégale - il est interdit de réaliser des aménagements dans les Espaces Boisés Classes.

- ▶ Règlementation et Jurisprudence:

Seule l'implantation d'aménagements légers, « lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, ou, le cas échéant, à leur ouverture au public » est permise. Ce qu'il faut entendre par aménagements légers : les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ***ni cimentés, ni bitumés.***

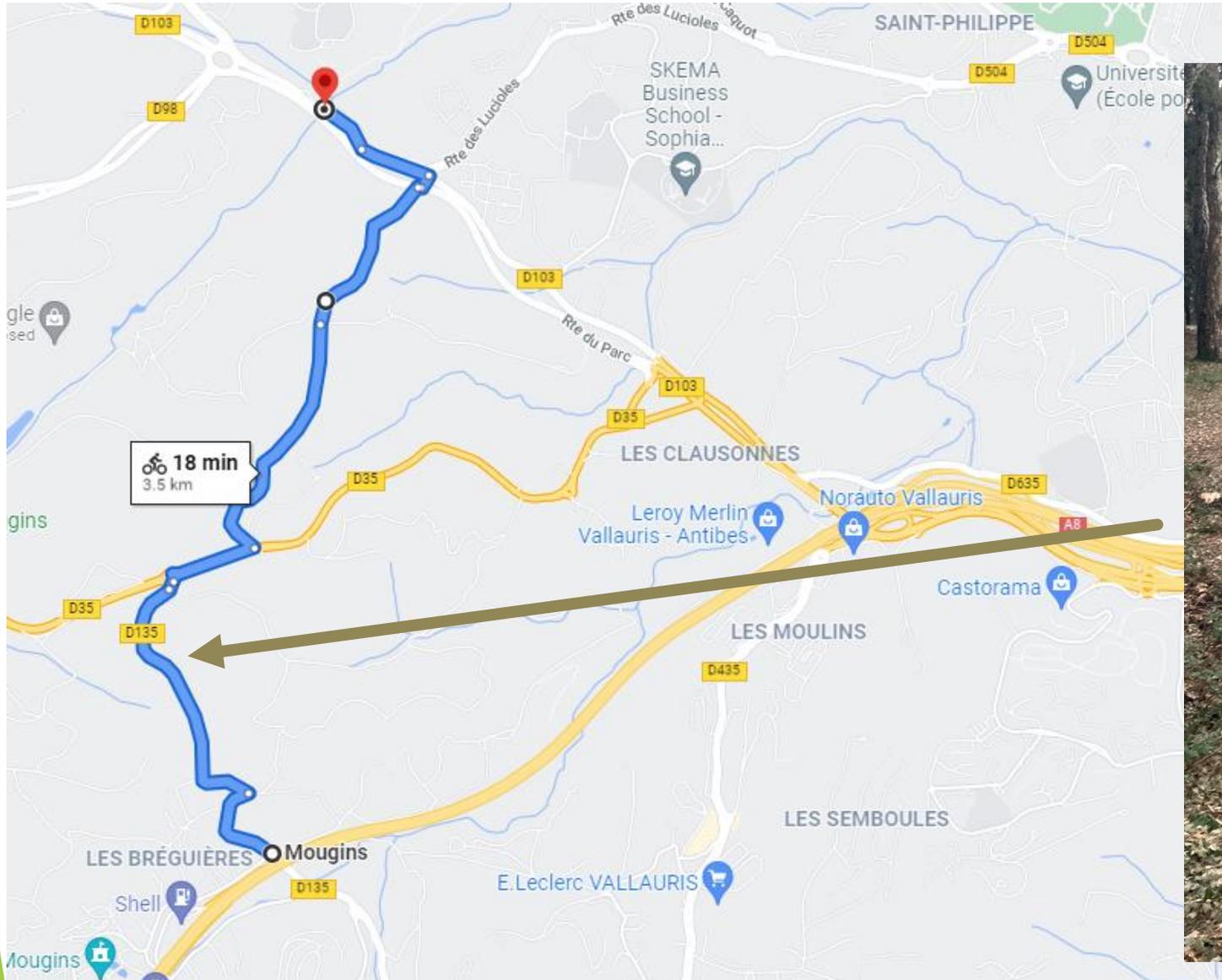
- ▶ ***Législation site inscrit paysage: Avis ABF***



Piste cyclable alternative : entre Mougins-le-Haut et Sophia



Trace en cours de Réalisation



Trace Alternatif



Restructuration
OpenSky

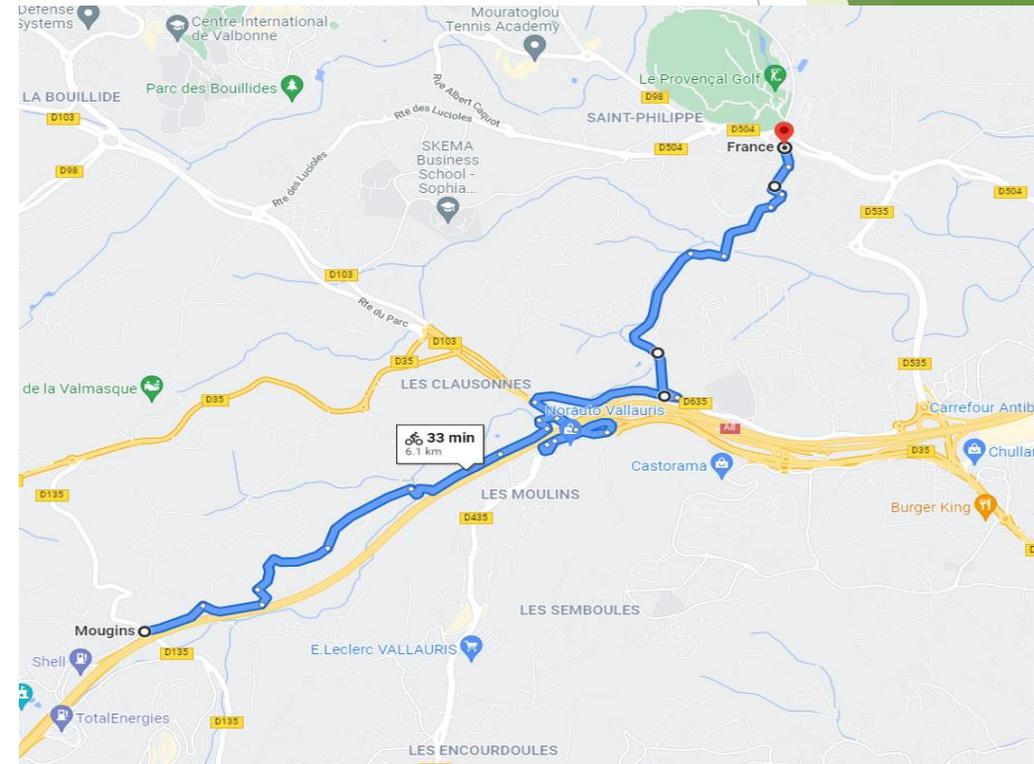
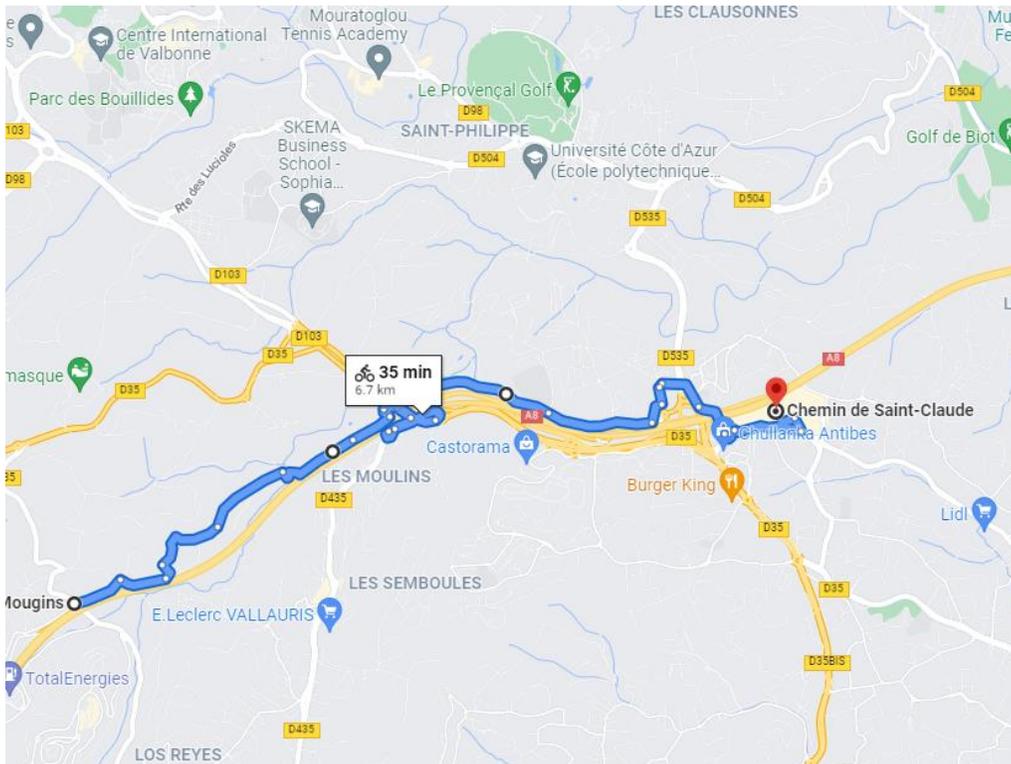


Chemins
Existants
à aménager

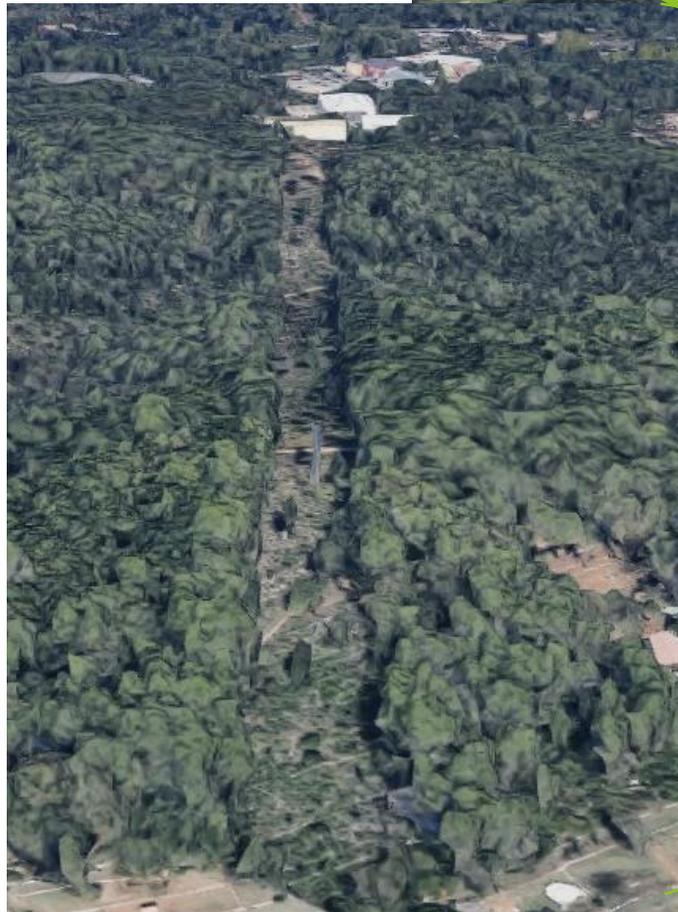


Dessert : Sophia, via le Parc des Bouillides

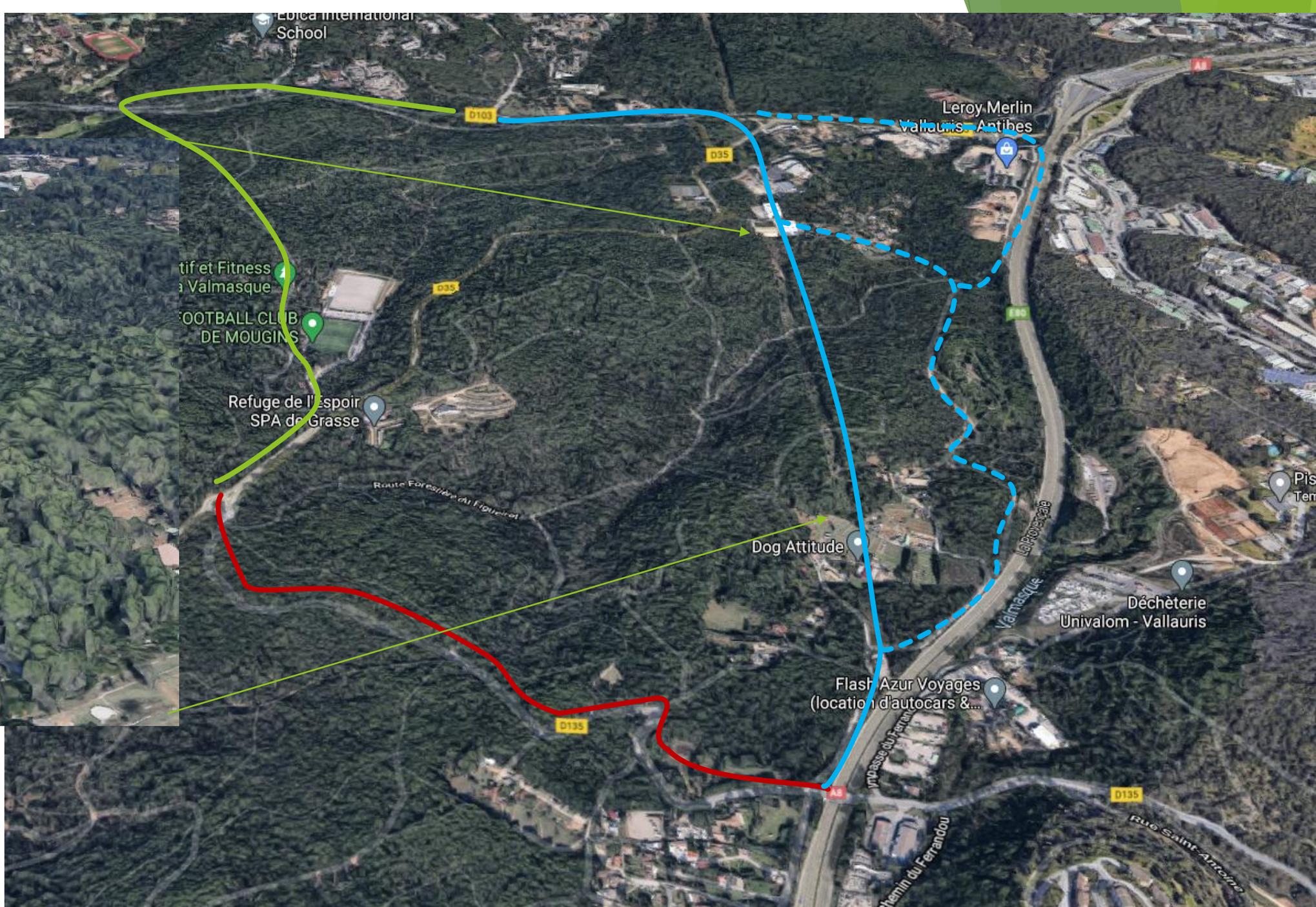
- Secteur OpenSky, future gare de Sophia
- Antibes Nord, Commerces, Lycée
- Vers Saint Philippe, Bus 230 vers Nice



► Section déjà défrichée !



► Ne pas trancher dans la forêt



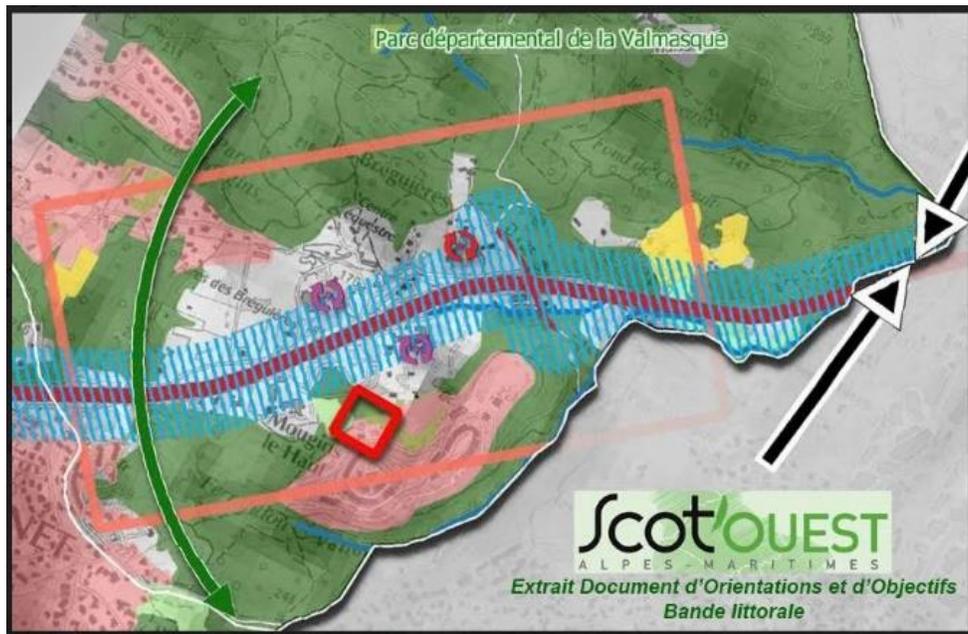
Contre-Propositions :

- *Sanctuariser les espaces naturels*
- *Envisager les aménagements de pistes cyclables sur des voies ou pistes existantes*
- *Plan vélo : une vision a long terme !*

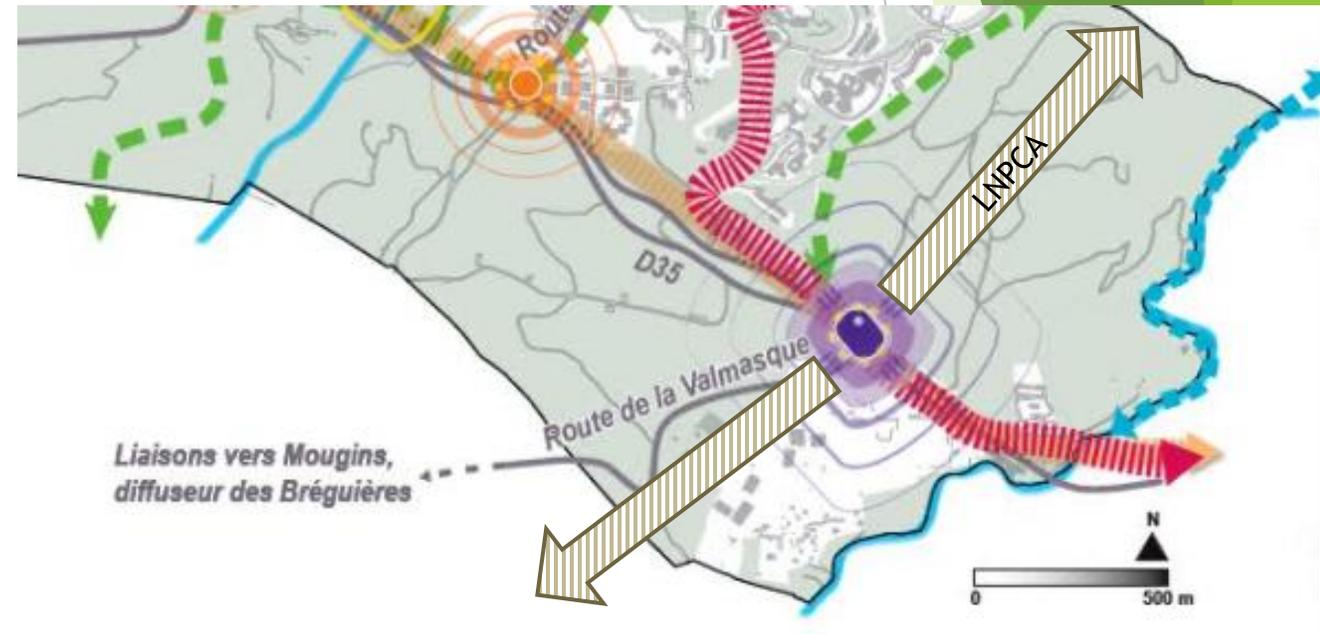
Echangeur A8 des Bréguières

**NOUS VOULONS ABSOLUMENT PRESERVER
LE PARC DE LA VALMASQUE.**

► Scot Ouest



► PLU de Valbonne

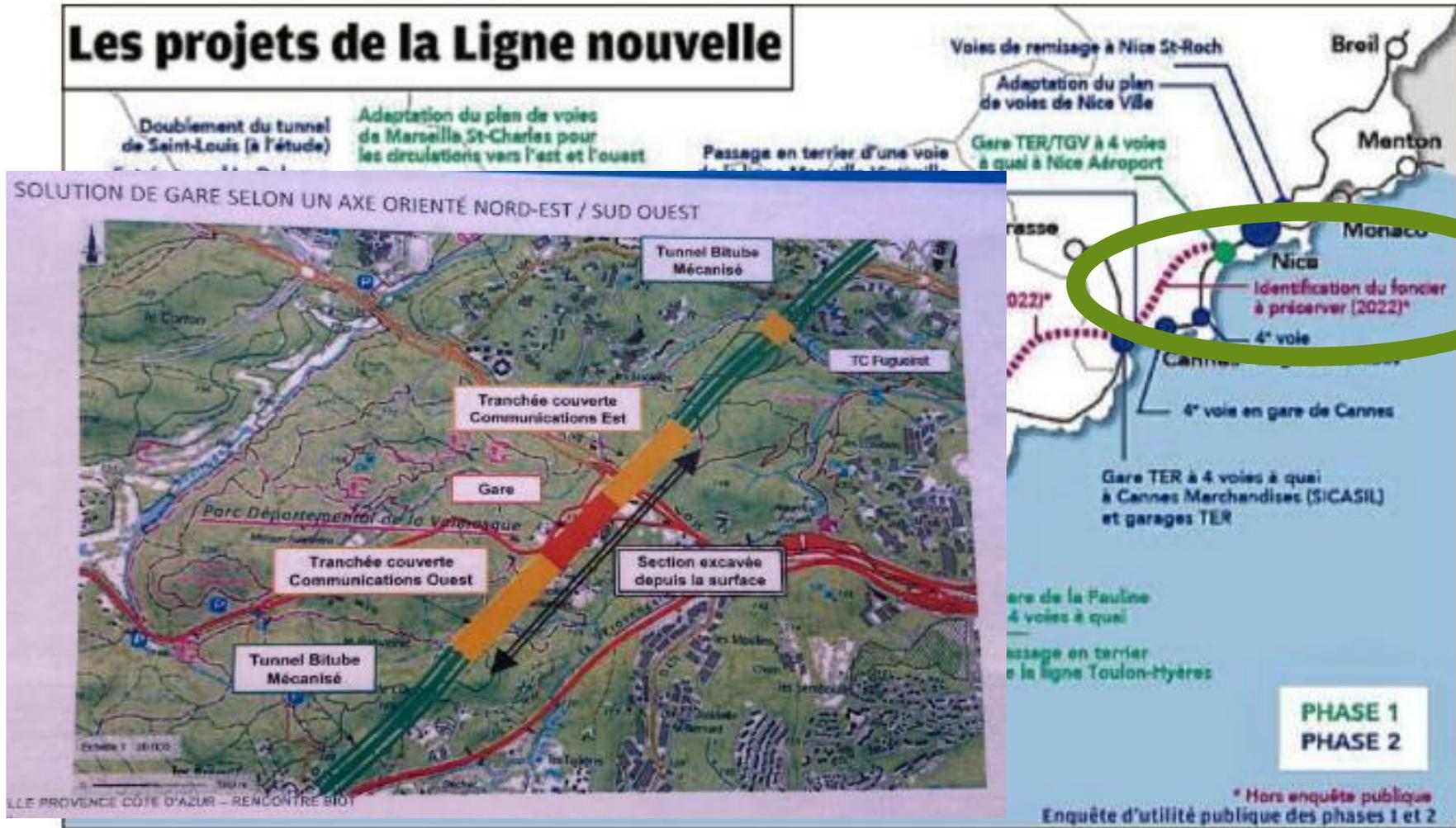


Echangeur A8 des Bréguières

- ▶ Trois Solutions ...
- ▶ Valbonne, Mougins et la CASA devraient examiner les cohérences entre les projets aux Clausonnes : Open Sky, la gare RER de la ligne nouvelle, le bus tram, l'échangeur des Bréguières et le pôle multimodal. Sans compter la nouvelle piste cyclable.
- ▶ Un beau défi puisque les différents partenaires impliqués et les niveaux d'études sont loin d'être coordonnés.



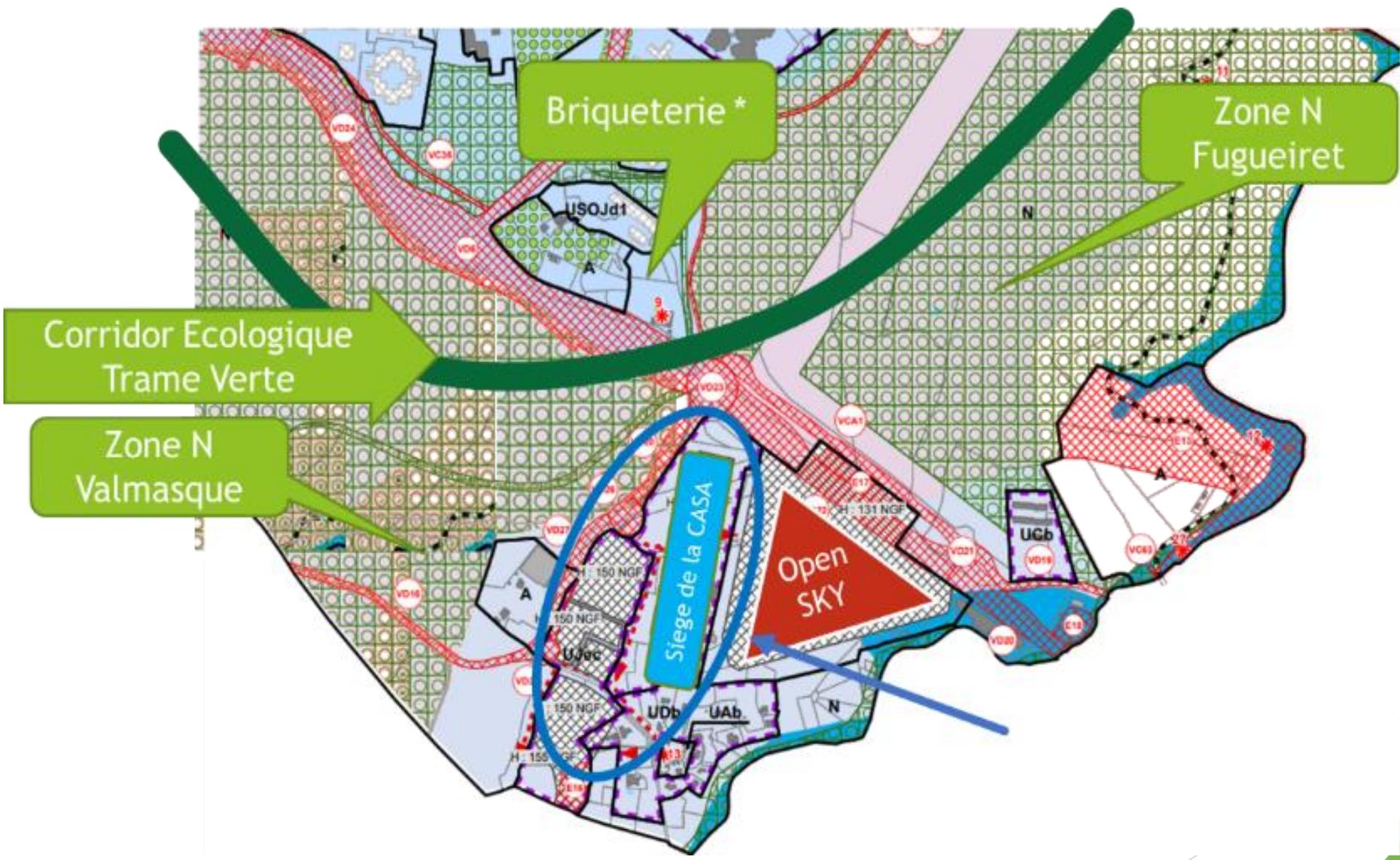
Gare de Sophia - Identification du Foncier



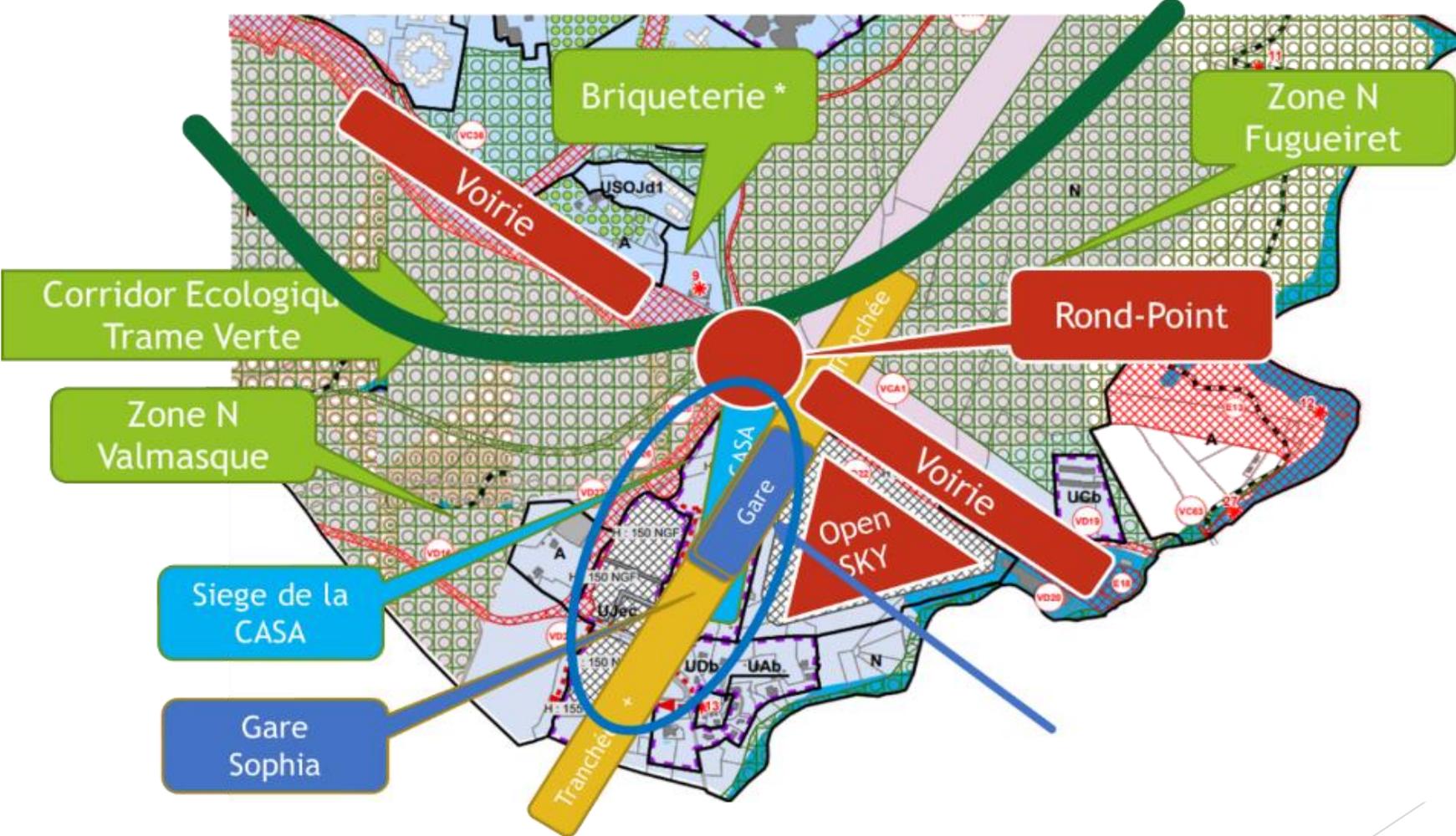
Contre-Proposition :

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

Situation Actuelle :



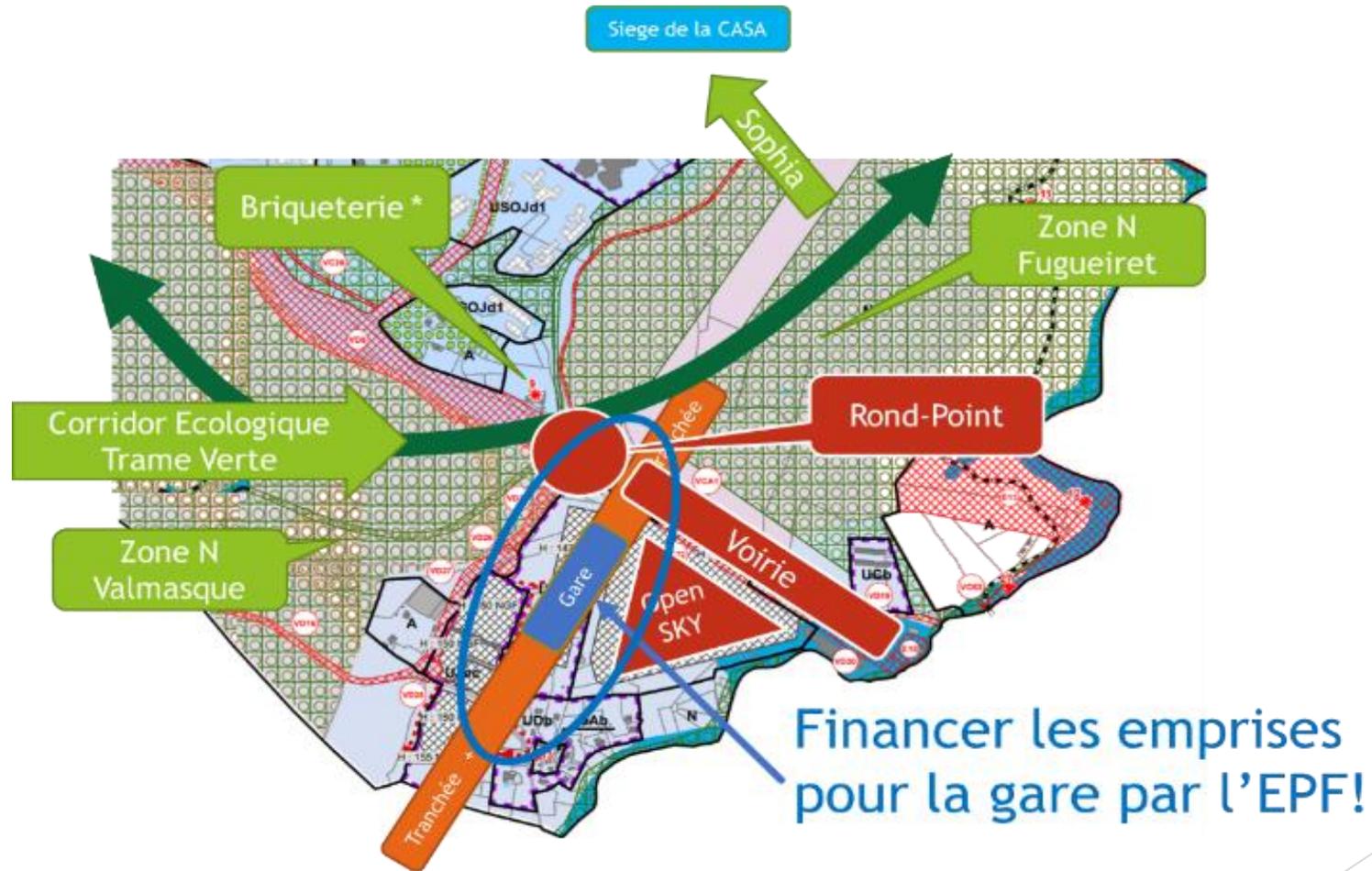
Site envisagé pour la Gare par la SNCF:



Report de la gare au Nord-Ouest :



Conserver le siège de la CASA sur son site
actuel, ou un site de friches de bureaux
Vente à l'EPF comme réserve foncière future



Contre-Proposition :

- *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*

Citations



Louis Schweitzer

Le développement durable n'est ni une utopie ni même une contestation, mais la condition de survie de l'économie de marché.



Daniel Quinn

Vous êtes prisonnier d'un système de civilisation qui vous pousse plus ou moins à détruire le monde pour survivre.



Margret Mead

Ne doutez jamais qu'un petit groupe de citoyens engagés et réfléchis puisse changer le monde. En réalité c'est toujours ce qui s'est passé.

PLU de Valbonne

