GRASSENVIRONNEMENT
GRoupement **AS**sociatif pour la **S**auvegarde de l'**ENVIRONNEMENT** en pays de **GRASSE**

Association loi 1901 déclarée en s-préfecture le 18/12/1987 n° W 483 (ex n° 7727)
Affilié au GADSECA (groupement associatif de défense des sites et de l'environnement de la Côte d'Azur association agréée)
Nouvelle adresse : association Grassenvironnement
« le Mas du Collet » 6 av. Louis Cauvin le Plan de Grasse 06130 Grasse

Grasse le 14 Janvier 2020

Objet : Remarques concernant le Scot Ouest

Veuillez trouver ci-après nos remarques sur deux des documents composant le Scot ouest

- Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- le Document d'Orientation et d'Objectifs du Scot Ouest (DOO)

La Présidente Joëlle Faguer

GRASSENVIRONNEMENT
GRoupement **AS**sociatif pour la **S**auvegarde de l'**ENVIRONNEMENT** en pays de **GRASSE**

Association loi 1901 déclarée en s-préfecture le 18/12/1987 n° W 483 (ex n° 7727)
Affilié au GADSECA (groupement associatif de défense des sites et de l'environnement de la Côte d'Azur association agréée)
Nouvelle adresse : association Grassenvironnement
« le Mas du Collet » 6 av. Louis Cauvin le Plan de Grasse 06130 Grasse

Commentaires concernant le Plan d'Aménagement st de Développement Durable (PADD)

Nos commentaires sont répartis en trois groupes :

- les orientations donnant la priorité à la préservation de l'environnement et la qualité de vie des habitants, auxquelles nous sommes très favorables
- les orientations au sujet desquelles les membres de notre association ont exprimé quelques inquiétudes

- les orientations qui nous ont semblé manquantes ou insuffisamment développées

🗁◑ Orientations donnant la priorité à la préservation de l'environnement et à la qualité de vie

Page 8 « *…le Scot choisit de donner la priorité à la qualité du territoire en privilégiant la protection renforcée des paysages, des milieux et des sites……la primauté de l'emploi et de la croissance économique avant toute logique de croissance démographique, d'extension ou d'intensification urbaine »*

Page 12 *« Choisir une croissance démographique cohérente avec les capacités d'accueil des communes*

Page 14 dans le Haut Pays *« ce gain démographique doit être impérativement conditionné à la création d'emplois et être suivi dans le cadre de l'évaluation …..»*
« la reconquête de la vacance (ou plutôt la sortie de vacance ?) *et la réhabilitation de l'ancien doit être la priorité…et limiter la consommation foncière… »*
Ces orientations vertueuses ne devraient-elles pas aussi concerner le Moyen Pays ?
Nous y sommes très favorables.

Page 16 *« le PADD est … pour une urbanisation…de réduction …de la consommation foncière, la protection des entités écologiques et des espaces d'intérêt agronomique »*
« préserver les zones d'urbanisation diffuses et les espaces collinaires littoraux de toute densification excessive »
Pourquoi cette protection n'est elle pas envisagée pour les collines du **moyen pays ?**

Page 46 …. *Choisir un urbanisme intégré à son environnement,….la densification à tout prix et l'urbanisation hors d'échelle, sont des atteintes….à la qualité de vie…. » « … privilégier la réhabilitation ou la restructuration d'îlots à l'extension d'urbanisation… »*

Page 54 *Faire des grands ensembles agricoles des éléments majeurs de maintien …des filières agricoles… en stoppant la consommation et l'artificialisation des espaces agricoles, …en frange Littorale et le Moyen Pays, avec l'instauration de limites pérennes entre urbanisation*

GRASSENVIRONNEMENT
GRoupement **AS**sociatif pour la **S**auvegarde de l'**ENVIRONNEMENT** en pays de **GRASSE**

Association loi 1901 déclarée en s-préfecture le 18/12/1987 n° W 483 (ex n° 7727)
Affilié au GADSECA (groupement associatif de défense des sites et de l'environnement de la Côte d'Azur association agréée)
Nouvelle adresse : association Grassenvironnement
« le Mas du Collet » 6 av. Louis Cauvin le Plan de Grasse 06130 Grasse

et campagne, et en parvenant à faire reculer la superficie des terres urbanisables à l'échéance des 20 prochaines années »
« rechercher l'extension des zones agricoles sur les espaces…de bonne qualité agronomiques. »

Orientations suscitant nos inquiétudes

Page 33 Que représentent la légende *VHT village touristique d'hébergement* dans chaque commune du Haut Pays, et la légende *Unité touristique d'hébergement* à Caille, Séranon et Andon ?

Page 46 *« Réaliser au sein de l'axe structurant ….des opérations d'urbanisme à haute densité urbaine et mixité fonctionnelle en capacité de produire de nouvelles centralités….**cette ville dense en extension**….. »*
Alors que toujours Page 46 il est bien écrit …. *Choisir un urbanisme intégré à son environnement,….la densification à tout prix et l'urbanisation hors d'échelle, sont des atteintes….à la qualité de vie….adaptation du niveau de densité à chaque contexte local »*
« … privilégier la réhabilitation ou la restructuration d'îlots à l'extension d'urbanisation… »
Ces deux objectifs paraissent contradictoires.
Comment ces contradictions seront-elles gérées ?

Page 55 *« sur le long terme viser la protection de la moitié des terres agricoles…par divers outils de protection.…les grands ensembles agricoles seront les principaux espaces concernés… »*
Cela signifie-t-il que les autres espaces agricoles, en particulier au voisinage des zones urbaines, auraient une protection plus faible ?
Cela implique-t-il que ces terres agricoles non répertoriées comme de « grands ensembles agricoles » pourraient être urbanisées ? Sans considération de leur valeur agronomique ?

Page 59 *protéger un patrimoine paysager exceptionnel*
La légende *stopper le morcellement des ensembles agro-naturels* devrait aussi s'appliquer au plateau Roquevignon.

Page 72 *« Laisser la possibilité de développer la méthanisation sur le territoire »*
La recherche par le public, de produits locaux et bio de préférence, est-elle compatible avec l'épandage de digestats sur les terres agricoles ? D'autre part, la nature des sols du Haut-Pays souvent karstique, est-elle compatible avec ces épandages, qui risquent de polluer les nombreux cours d'eaux souterrains et les nappes phréatiques ?

GRASSENVIRONNEMENT
GRoupement **AS**sociatif pour la **S**auvegarde de l'**ENVIRONNEMENT** en pays de **GRASSE**

Association loi 1901 déclarée en s-préfecture le 18/12/1987 n° W 483 (ex n° 7727)
Affilié au GADSECA (groupement associatif de défense des sites et de l'environnement de la Côte d'Azur association agréée)
Nouvelle adresse : association Grassenvironnement
« le Mas du Collet » 6 av. Louis Cauvin le Plan de Grasse 06130 Grasse

Orientations manquantes ou insuffisamment développées

-→ Intégrer la lutte contre le bruit, notamment au voisinage des axes routiers structurants, dans la politique d'aménagement du territoire et de la mobilité, au même titre que les enjeux de la qualité de l'air (toujours au voisinage de ces axes routiers)
Un Plan de Prévention du Bruit dans l'environnement ne pourrait-il pas être élaboré ?

-→ Inventorier et faire connaître la faune et la flore protégées et ordinaires, composant la biodiversité présente sur le territoire du Scot.
Inscrire les mesures nécessaires à la préservation de leur habitat, et de leur circulation.
Evaluer périodiquement les variations de cette biodiversité et prendre les mesures correctrices nécessaires à leur préservation.
Un atlas de cette biodiversité ne devrait-il pas être élaboré par commune ?

-→ Inventorier les eaux profondes et mettre en œuvre un plan de gestion, de protection et de préservation de cette ressource.
Page 71 *« Au regard du changement climatique, rechercher une plus grande sécurisation de l'approvisionnement en eau…par la diversification de la ressource et l'augmentation du volume de stockage ?*
Ne faudrait-il pas surtout réfléchir aux moyens d'adapter les capacités d'accueil touristique aux ressources naturelles disponibles et ne pas exercer sur l'environnement une pression excessive voire destructrice ?

-→ Un autre objectif pourrait être la dés-imperméabilisation des sols sur les espaces publics ou privés, et d' envisager un objectif de zéro artificialisation nette pour les nouveaux projets d'urbanisation (OAP, ZAC, ZAD…).
Ainsi par exemple le Scot pourrait inciter les communes à ne pas délivrer de PC sur des zones non artificialisées (A,N,F,) avant d'avoir atteint un niveau minimal de constructions en secteurs de Renouvellement Urbain.
Il est rappelé que l'artificialisation des sols peut causer une perte irréversible de matière (excavation, érosion) mais aussi une perte des propriétés du sol, notamment perte de fertilité indispensable au support de la végétation. Ces sols peuvent être aussi soumis à diverses contaminations…hydrocarbures, métaux, hydrocarbures volatils non chlorés…(dans les zones industrielles)

-→ La protection des centres anciens des hameaux ou villages dans le moyen pays, n'est semble-t-il évoquée nulle part ;
Ainsi par exemple à Grasse, les centres anciens des hameaux de Plascassier, Magagnosc et Le Plan, ne comportent aucune protection particulière, ni du point de vue architectural, ni en termes de densification à proximité immédiate.

GRASSENVIRONNEMENT
GRoupement **AS**sociatif pour la **S**auvegarde de l'**ENVIRONNEMENT** en pays de **GRASSE**

Association loi 1901 déclarée en s-préfecture le 18/12/1987 n° W 483 (ex n° 7727)
Affilié au GADSECA (groupement associatif de défense des sites et de l'environnement de la Côte d'Azur association agréée)
Nouvelle adresse : association Grassenvironnement
« le Mas du Collet » 6 av. Louis Cauvin le Plan de Grasse 06130 Grasse

Commentaires concernant le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)

Glossaire :
UPRU unité prioritaire de renouvellement urbain
RU Renouvellement Urbain (sites urbanisés, sous optimisé) 370 ha
RU éco Renouvellement Urbain économique (sites économique urbanisés, sous optimisé) 230 ha
RU de mixité urbaine (site économique urbanisé autorisant l'habitat)
UNA Urbanisation Nouvelle d'Accompagnement (site non encore urbanisé à l'intérieur de l'agglomération) 45 ha
UNC Urbanisation Nouvelle Complémentaire (site non encore urbanisé en extension d'enveloppe urbanisée actuelle) 35 ha
A, N, F, Agricole, Naturel, Forestier
RS Résidence Secondaire
RP Résidence Principale
…….

synthese de Nos ANALYSES et remarques sur le DOO

-→ L'analyse du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), montre que

- **la réduction de la consommation foncière est présentée comme la ligne directrice majeure,**
- **La préservation de l'environnement au sens large du terme, et des espaces A,N,F, est aussi présente**

Mais en même temps ces principes sont accompagnés de dérogations, exceptions et reculs divers qui les vident en partie de leurs sens.

-→ nos données chiffrées évaluées à partir de nos analyses

- 4700 logts liés à la croissance démographique choisie par les entités territoriales
- 2500 logts pour le desserrement des ménages
- 2500 logts perdus reconstruits
- 3000 places en Ehpad pour personnes âgées dépendantes de plus de 90 ans
- soit un total de **11 000** logements (incluant 1300 résidences secondaires)
  + 3000 places Ehpad (et non un total de 20 750)
- 700 à 1000 lits touristiques d'hébergements dans le Haut Pays
- 1300 résidences secondaires
- ~ 5600 créations d'emplois estimées
- consommation foncière 195 ha + 65 ha pour centrales solaires au sol

GRASSENVIRONNEMENT
GRoupement **AS**sociatif pour la **S**auvegarde de l'**ENVIRONNEMENT** en pays de **GRASSE**

Association loi 1901 déclarée en s-préfecture le 18/12/1987 n° W 483 (ex n° 7727)
Affilié au GADSECA (groupement associatif de défense des sites et de l'environnement de la Côte d'Azur association agréée)
Nouvelle adresse : association Grassenvironnement
« le Mas du Collet » 6 av. Louis Cauvin le Plan de Grasse 06130 Grasse

Les écarts entre les données quantifiées du Scot et les conclusions provenant de nos propres analyses sont expliquées dans les commentaires au texte du DOO, et pour ce qui concerne la démographie et la création d'emploi, voir en fin de document :l'annexe démographie, et l'annexe emploi.

-→ Le modèle d'urbanisme du littoral tant décrié est en train d'envahir le territoire du moyen-pays

Rappel des données quantifiées fournies par le Scot

Superficies utilisées et utilisables prévues par le Scot
Superficie totale 565 ha
Renouvellement urbain et économique ~ 365 ha
- RU pour l'habitat ~ 135 ha
- RU pour l'économie ~ 230 ha

Superficie en extension d'enveloppe urbanisée ~195 ha soit
- UNA 140 ha
- UNC 55 ha

……..

Croissance démographique prévue par le PADD
- *+12 000 h 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 h

Version DOO
Résidences principales + 18 000 logts
- *Impact desserrement des ménages + 2 500 logts*
- *Besoins liés à l'accroissement démographique + 5 500 logts*
- *Promotion du logement abordable et fluidité + 10 000 logts*

FOCUS pour expliquer les *10 000 logts* (supplémentaires?)
- *Accroissement **estimé** des ménages soit ~ 8 000 résidences principales*
- *Remise à disposition des logts perdus soit ~ 2 500 logts*
- *La fluidité du parc 2 500 logts*
- *Perspective de 16 000 ménages entrés dans la dépendance (+ de 90 ans) soit 3 000 logts adaptés*
- *3 000 étudiants nouveaux* dont le besoin en logement n'est pas indiqué

GRASSENVIRONNEMENT
GRoupement **AS**sociatif pour la **S**auvegarde de l'**ENVIRONNEMENT** en pays de **GRASSE**

Association loi 1901 déclarée en s-préfecture le 18/12/1987 n° W 483 (ex n° 7727)
Affilié au GADSECA (groupement associatif de défense des sites et de l'environnement de la Côte d'Azur association agréée)
Nouvelle adresse : association Grassenvironnement
« le Mas du Collet » 6 av. Louis Cauvin le Plan de Grasse 06130 Grasse

Résumé de notre analyse des besoins en logement en fonction des données démographiques à notre disposition dans le texte, tous usages confondus.
A voir dans le détail dans l'annexe « démographie »

4700 logts liés à la croissance démographique choisie par les entités territoriales

- 2500 logts pour le desserrement des ménages
- 2500 logts perdus reconstruits
- 3000 places en Ehpad (pour personnes âgées de + de 90 ans dépendantes)
- 700 à 1000 lits touristiques d'hébergements dans le Haut Pays
- 1300 résidences secondaires
- Et ~ 5600 création d'emplois estimée

Les écarts entre les données quantifiées du Scot et les conclusions provenant de nos propres analyses sont expliquées dans les commentaires au texte du DOO en fin de document

Avant-Propos

Le territoire du Scot est encore attractif (mer, moyennes montagnes, collines, paysages, vallées, climat doux, événements culturels…etc) ; il attire donc les touristes et les retraités européens entre autres.
De ce fait il y a plus de 40% de résidences secondaires sur le territoire.

Cette attractivité crée les conditions d'un foncier cher, de logements chers et de locations chères structurellement.
La pression foncière se répercute aussi sur la taille des logements neuf de plus en plus réduite

L'attractivité du territoire se transforme en handicap avec son nombre de résidences secondaires d'une importance telle que leur production se fait au détriment de celle des résidences principales et provoque une pression foncière qui exclut les actifs locaux de leur propre territoire.
Ces actifs sont repoussés de la Bande Littorale vers le Moyen Pays et ceux du Moyen Pays sont repoussés vers la frange basse du Haut Pays.
Les **conséquences,** sur la saturation des routes liée au trafic pendulaire domicile-travail, la pollution de l'air, l'imperméabilisation des sols le ruissellement urbain, l'exposition aux risques sont devenues elles aussi **structurelles.**

GRASSENVIRONNEMENT
GRoupement **AS**sociatif pour la **S**auvegarde de l'**ENVIRONNEMENT** en pays de **GRASSE**

Association loi 1901 déclarée en s-préfecture le 18/12/1987 n° W 483 (ex n° 7727)
Affilié au GADSECA (groupement associatif de défense des sites et de l'environnement de la Côte d'Azur association agréée)
Nouvelle adresse : association Grassenvironnement
« le Mas du Collet » 6 av. Louis Cauvin le Plan de Grasse 06130 Grasse

Pour **casser l'engrenage de la hausse des prix**, il faudrait donner la priorité aux logements pour les actifs locaux dans leurs communes d'emploi s respectives, tel que :

- les logements en accession sociale à la propriété à destination des actifs locaux (par exemple les organismes fonciers solidaires introduits par la loi ALUR)
- les logements locatifs sociaux

et ne pas favoriser les produits d'investissements, ainsi que les résidences secondaires déjà en sur nombre.
D'autre part, dans le contexte actuel de stabilisation démographique, il est à noter que le maintien du rythme relativement constant de constructions nouvelles s'accompagne d'une **augmentation du nombre de logements vacants (cf Insee).**

D'autres **difficultés conjoncturelles** sont déjà présentes, et menacent l'attrait touristique :

- Les **changements climatiques**, se traduisent dans notre région, par des périodes de canicules et de sécheresses prolongées.
- Accroissement des risques inondations, incendies, glissement de terrain,….

La mondialisation a aussi pour effet l'arrivée de nombreux nuisibles :
moustiques tigres, xylelia fastidiosa , charançon rouge, frelon asiatique, pyrale du buis…etc

- La **sur-fréquentation touristique estivale,**

-→ met en péril la préservation et la capacité des milieux naturels à se régénérer (exemple : la Méditerranée est la mer la plus polluée au monde, …etc),
-→ nécessite un sur dimensionnement des services (eau potable, eaux usées, **déchets,** ….etc) pas toujours réalisable et coûteux.
-→ nécessite un surnombre de résidences secondaires et autres lits touristiques marchands, au détriment des espaces encore naturels, conduisant à augmenter
l' artificialisation / l'imperméabilisation des sols …etc.

La prise de conscience de ces dangers structurels, l'évaluation des conséquences des politiques d'urbanisme menées nous paraissent insuffisantes, et la recherche des moyens nécessaires pour faire face à ces dangers, est nous semble-t-il peu présente.

GRASSENVIRONNEMENT
GRoupement **AS**sociatif pour la **S**auvegarde de l'**ENVIRONNEMENT** en pays de **GRASSE**

Association loi 1901 déclarée en s-préfecture le 18/12/1987 n° W 483 (ex n° 7727)
Affilié au GADSECA (groupement associatif de défense des sites et de l'environnement de la Côte d'Azur association agréée)
Nouvelle adresse : association Grassenvironnement
« le Mas du Collet » 6 av. Louis Cauvin le Plan de Grasse 06130 Grasse

Introduction

L'analyse du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), montre que

- **la réduction de la consommation foncière est présentée comme la ligne directrice majeure,**
- **La préservation de l'environnement au sens large du terme, et des espaces A,N,F, est aussi présente**

mais en même temps ces principes sont accompagnés de dérogations, exceptions et reculs divers qui les vident en partie de leurs sens.

1) Commentaires généraux

Rappelons les principales orientations du PADD :

- *Le PADD est …pour une urbanisation … de réduction… de la consommation foncière, la protection des entités écologiques et des espaces d'intérêt agronomique » (p 16)*
- *…choisir un urbanisme intégré à son environnement…. La densification à tout prix et l'urbanisation hors d'échelle, sont des atteintes … à la qualité de vie… »*

« ….. privilégier la réhabilitation ou la restructuration d'îlots à l'extension d'urbanisation… » (p 46)

- *« le Scot mettra toujours en avant le développement économique par des solutions de renouvellement urbain, la satisfaction des besoins fonciers pourra …nécessiter de nouvelles ouvertures à l'urbanisation… » (p15)*
- *« le scénario ensemble du Scot* prévoit, *5 600 emplois* nouveaux » *(p 15)*
- *« sur le Littoral…le scénario choisi de 2 850 nouveaux emplois … »*
- *« les principes d'équilibres du Scot :*
  - ➔ ***Diviser par 5** la consommation foncière en extension urbaine…au cours des 10 dernières années, et passer sous la barre des 100 ha de consommation foncière…**en extension d'enveloppe** » (p16)*
- *« Faire des grands ensembles agricoles des éléments majeurs …des filières agricoles… » (p 54)*
- *« …faire reculer la superficie des terres urbanisables à l'échéance des 20 prochaines années (p54)*
- *« … et rechercher l'extension des zones agricoles sur les espaces reconnus de bonne qualité agronomique » (p 54)*
- *« L'axe structurant Cannes-Grasse… Le Scot n'entend pas cependant y généraliser des intensités de forte urbanisation… » (p24)*
- *« Accueillir 50% de la croissance urbaine au sein de l'axe structurant* Cannes-Grasse …..» *(p24)*

GRASSENVIRONNEMENT
GRoupement **AS**sociatif pour la **S**auvegarde de l'**ENVIRONNEMENT** en pays de **GRASSE**

Association loi 1901 déclarée en s-préfecture le 18/12/1987 n° W 483 (ex n° 7727)
Affilié au GADSECA (groupement associatif de défense des sites et de l'environnement de la Côte d'Azur association agréée)
Nouvelle adresse : association Grassenvironnement
« le Mas du Collet » 6 av. Louis Cauvin le Plan de Grasse 06130 Grasse

Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)

De nombreuses orientations du PADD, telles qu'elles ont été présentées au public et telles que nous les rappelons ci-dessus, sont ignorées par le DOO voire parfois même contredites par celui-ci.
Or, selon l'article L141-5 du Code de l'Urbanisme, **le contenu du DOO doit respecter les orientations du PADD**
« Dans le respect des orientations définies par le PADD, le DOO détermine … …etc »
(p 8 du DOO)

1.1) Les contradictions majeures concernent :

-→ **la consommation foncière** en **extension urbaine** qui est **divisée par 2 (195 ha) et non par 5 (100 ha) comme prévu par le PADD.**
On remarque en page 16 *« division par 5… »* et en page 19 *« … diviser par 2… »*.
Le DOO vient non seulement contredire l'objectif affiché dans le PADD mais prévoit de **doubler** la consommation foncière par rapport aux orientations du PADD.
De ce fait toutes les valeurs chiffrées de consommation foncière en UNA et UNC, disséminées dans le texte, devraient être revues à la baisse, dans le DOO.

-→ **la consommation foncière pour les zones d'activité économique**, doit s'effectuer en priorité dans les secteurs de *renouvellement urbain économique* selon le PADD et cette superficie est évaluée à 230 ha, et le DOO note à ce sujet « *l'importance du foncier économique disponible en renouvellement urbain….créer de l'emploi sans pour autant gaspiller le foncier à disposition » (p 21)*
Page 24 il est rappelé *« ….c'est faire le choix des meilleures solutions urbanistiques …et rejeter l'étalement urbain, en donnant la* ***priorité à la recomposition plutôt que l'extension*** *»*

Or, en même temps, le DOO impose, en contradiction avec les engagements ci-dessus, de consommer « ***sans délais et sans argumentations préalables…*** » les espaces naturels et agricoles situés dans les secteurs « ***d'aménagement complémentaires »*** **en extension urbaine**
(voir p 28, 29, 55, 60,127) alors que ces secteurs ne devraient être mobilisés (éventuellement) qu'en dernier recours.
Là aussi le DOO semble **pousser à la consommation foncière immédiate.**

-→ **La réduction de la consommation foncière** sur le territoire du Scot est présentée comme une **ligne directrice majeure**. Est-ce réellement le cas ?

GRASSENVIRONNEMENT
GRoupement **AS**sociatif pour la **S**auvegarde de l'**ENVIRONNEMENT** en pays de **GRASSE**

Association loi 1901 déclarée en s-préfecture le 18/12/1987 n° W 483 (ex n° 7727)
Affilié au GADSECA (groupement associatif de défense des sites et de l'environnement de la Côte d'Azur association agréée)
Nouvelle adresse : association Grassenvironnement
« le Mas du Collet » 6 av. Louis Cauvin le Plan de Grasse 06130 Grasse

Pourquoi toute surface additionnelle de sol artificialisé / imperméabilisé, quelle que soit la zone (de renouvellement urbain habitat, mixte, économique, agricole, naturelle, forestière) et quelque soit l'usage (collectif, privé, public, infrastructure, économie, ,….etc) ne serait-elle pas **considérée comme de la consommation foncière ?**

Il est donc surprenant que le DOO, recommande de ne pas comptabiliser :
-→ « *le foncier obtenu à partir des opérations de renouvellement urbain* ***n'entre pas dans la consommation foncière communale… » (voir p 28)***
« les capacités foncières diffuses en enveloppe urbaine ***ne sont pas comptabilisées dans la consommation foncière… » (voir p 28).***
*« Les UPRU …. **Sans effet sur la consommation foncière** … » (p25)*
Et ceci en contradiction avec le texte *p 22 « limiter à 9 ha la consommation foncière par an y incluant le foncier interstitiel situé dans les enveloppes agglomérées »*
La connaissance précise de ces surfaces additionnelles imperméabilisées /artificialisées est pourtant indispensable pour évaluer, entre autres, l'importance des ruissellements urbains en résultant.
Le DOO lorqu'il n'utilise pas ces données ne se prive-t-il pas d'une information essentielle :
la réalité de la consommation foncière effective ?

-→ La répartition de la croissance urbaine sur « *la Diamétrale de Centralité Grasse-Cannes-Mandelieu* ». Le DOO préconise d'y regrouper *70% des logements neufs représentant 50% de la croissance ……etc.(p 39).*
Comment 70% de logements peuvent-ils représenter 50% de la « croissance urbaine » ?
Le DOO devrait respecter les objectifs du PADD, « *50 % de la croissance urbaine sur l'axe Grasse-Cannes »* et « *Le Scot n'entend pas cependant y généraliser des intensités de forte urbanisation… » (p24 du PADD).*

-→ Le nombre de logements nouveaux à prévoir évalué par le DOO (*20 750)* n'est semble-t-il pas justifié ;
une annexe spécifique démographie est dédiée à ce sujet

-→ le nombre d'emplois nouveaux mis en *perspective* par le DOO *(**10 000**)*est également différent de celui du PADD *(* **5600**), et semble être une *perspective très optimiste* voire surévaluée. Une annexe spécifique est dédiée au sujet.

On pourrait y voir une justification, à postériori, de l'augmentation de la consommation foncière : on surévalue les besoins en logements et en perspective d'emplois, et on sous comptabilise les espaces imperméabilisés.

Pour mémoire, entre 2004 et 2014 il y a eu 407 ha de consommation foncière tous usages confondus ; le DOO évalue à 565 ha la consommation foncière tous usages confondus.

GRASSENVIRONNEMENT
GRoupement **AS**sociatif pour la **S**auvegarde de l'**ENVIRONNEMENT** en pays de **GRASSE**

Association loi 1901 déclarée en s-préfecture le 18/12/1987 n° W 483 (ex n° 7727)
Affilié au GADSECA (groupement associatif de défense des sites et de l'environnement de la Côte d'Azur association agréée)
Nouvelle adresse : association Grassenvironnement
« le Mas du Collet » 6 av. Louis Cauvin le Plan de Grasse 06130 Grasse

Comment est-ce compatible avec les préconisations des 100 ha du PADD, rappelées ci-dessous :
« …faire reculer la superficie des terres urbanisables à l'échéance des 20 prochaines années (p54)
« Choisir un urbanisme intégré à son environnement,… la densification à tout prix et l'urbanisation hors d'échelle sont des atteintes … à la qualité de vie … » (p 46)
« *…Privilégier la réhabilitation ou la restructuration d'îlots à l'extension d'urbanisation… »(p 46).*

2) Commentaires détaillés du DOO

Ces commentaires recensent, sans prétendre être exhaustifs :

- les contradictions internes du texte,
- les directives de consommation foncière, obligatoires

qu'il serait souhaitable, selon nous, de mettre en cohérence avec les orientations du PADD, et à minima de considérer comme des valeurs indicatives à ne pas dépasser .

Page 14 *« les espaces Naturels, Forestiers et Agricoles représenteront à l'horizon 10 ans 80% du territoire …. »*
Ces informations sont **beaucoup trop vagues**, et leurs variations impossibles à suivre.
Les données chiffrées en ha, pour les espaces agricoles, forestiers, naturels, pris séparément, sont cependant connues ;
Elles devraient être rapportées dans le DOO, pour chaque commune du territoire, comme indiqué par exemple pour la bande Littorale p196 (superficie agricole)

P 16
« …le territoire… innovant dans sa capacité à … ..créer de nouveaux ensembles urbains d'importance régionale…tel que Cannes Grand Ouest et Le Grand Plan De Grasse »
P 26 « Le Grand Plan de Grasse …un vaste espace en restructuration…
Attribuer le caractère d'importance régionale, à des quartiers de ville, fussent-ils des espaces de restructuration, semble pour le moins grandiloquent ; la dénomination originelle du quartier nous paraît suffisante : Le Plan de Grasse.
Nous recommandons par exemple le rédactionnel suivant, plus simple :
§ « innovant dans sa capacité à mettre en œuvre le renouvellement urbain »

GRASSENVIRONNEMENT
GRoupement **AS**sociatif pour la **S**auvegarde de l'**ENVIRONNEMENT** en pays de **GRASSE**

Association loi 1901 déclarée en s-préfecture le 18/12/1987 n° W 483 (ex n° 7727)
Affilié au GADSECA (groupement associatif de défense des sites et de l'environnement de la Côte d'Azur association agréée)
Nouvelle adresse : association Grassenvironnement
« le Mas du Collet » 6 av. Louis Cauvin le Plan de Grasse 06130 Grasse

P 26 « *la notion de gisement foncier associé aux Unités Prioritaires de Renouvellement Urbain » UPRU …un potentiel de 365 ha… ce potentiel est une enveloppe exhaustive de mutabilité territoriale … »*
*Ce **potentiel** de mutabilité ne constitue ni une obligation de mise en œuvre, ni une donnée empêchant … de réaliser des opérations … de consommation foncières »*

P 27
*« Repérer si le besoin d'unités …**hors** enveloppe UNC qui peuvent répondre en dernier recours aux besoins…résidentiel, économique »*
Nous rappelons que les *UNC* **sont déjà des secteurs hors enveloppe urbaine**, c'est-à-dire en Agricole, Naturel, Forestier, dont la consommation foncière ne doit se faire qu'en dernier recours avec justification ; il est de ce fait **incompréhensible de déroger** aux orientations majeures de réduction de la consommation foncière, d'étalement urbain et de mitage, préconisées par le PADD et affichées par le DOO, en laissant la possibilité de faire encore plus de consommation foncière en zones A, N, F.
Et en même temps, il est écrit *p 28* « *le renforcement des enveloppes urbaines UPRU et UNA est prioritaire par rapport aux extensions d'enveloppe urbaine (UNC) »*. Ce principe est contredit en *p 27*.
Le schéma *Planification* argumente de « *l'insuffisance du foncier disponible en UPRU et UNA » » ou le retard pris dans le processus de RU »* pour tenter de justifier la consommation des *UNC*. Nous rappelons que selon le DOO le foncier mobilisable en *UPRU + UNA* représente déjà *90%* du foncier disponible ; l'argumentation invoquée ne semble pas vraiment recevable.
D'autre part, de quel retard s'agit-il, quand la période du Scot s'étale sur 20 ans ?

P 29 *« les documents d'urbanisme et les PLH, « **garantissent** les plafonds de consommation foncière » UNA et UNC … »*. Ces directives de consommation foncière ne sont-elles pas en contradiction avec le principe du développement prioritaire en UPRU ?. Que veut dire « garantissent » ?
Le texte devrait plutôt inciter les PLU et PLH à modérer leur consommation foncière, les valeurs chiffrées UNA et UNC devenant des valeurs indicatives à ne pas dépasser ..

De même pour les tableaux de *« répartition de la consommation foncière par entité » ;* cette répartition devrait être indicative (*p 29, 30 et 31)*
De même pour les secteurs UNA et UNC, il faudrait rappeler le principe déjà cité en secteurs *UPRU (p 26)*
« Ce potentiel de mutabilité UNA et UNC ne constitue ni une obligation de mise en œuvre, ni une donnée empêchant … de réaliser des opérations … de consommation foncières »

P 36 *« la mobilisation d'une partie de la vacance immobilière (plus de 10 000 logements vacants) voir annexe démographie*

GRASSENVIRONNEMENT
GRoupement **AS**sociatif pour la **S**auvegarde de l'**ENVIRONNEMENT** en pays de **GRASSE**

Association loi 1901 déclarée en s-préfecture le 18/12/1987 n° W 483 (ex n° 7727)
Affilié au GADSECA (groupement associatif de défense des sites et de l'environnement de la Côte d'Azur association agréée)
Nouvelle adresse : association Grassenvironnement
« le Mas du Collet » 6 av. Louis Cauvin le Plan de Grasse 06130 Grasse

P 37 Tableau de « *production de logements par entité territoriale »*
Là aussi, il faudrait indiquer que cette répartition est indicative, une autre répartition régulière ou lissée dans le temps est possible.
*« Le Scot permet l'instauration d'un glissant en cas de difficulté…*ajouter « en cas de sur estimation des besoins *» « …il permet aux PLH et aux documents d'urbanisme l'instauration … d'une révision à la baisse argumentée du volume de logements à réaliser, d'un maximum de 15% par rapport aux objectifs….. ».*
Chiffrer *la baisse à 15% maximum* c'est ignorer les évolutions possibles des conjonctures économiques, environnementales et législatives ainsi que l'éventuelle sur estimation des besoins, sur une période de 20 ans. Il faudrait supprimer du texte « *d'un maximum de 15% des objectifs »*

P 38 Tableau *« Répartition de la production de logements »*
Cette répartition devrait être indicative ; d'autre part que représente pour « *La bande littorale, diffus dans les entités »* la production de *« 3150 logements »* ? Est-ce du mitage, de l'étalement urbain, ou s'agit-il des secteurs UNC ?

P 39 Tableau « *Ventilation de logements sans consommation foncière* ajouter « comptabilisée»
Il est rappelé que les opérations de RU produisent une consommation foncière
voir texte *p 22 « limiter à 9 ha la consommation foncière par an y incluant le foncier interstitiel situé dans les enveloppes agglomérées »*
Cette répartition devrait être indicative.

P 41 *Les sites prioritaires de Renouvellement Urbain … ils forment **l'essentiel** de la nouvelle capacité d'accueil…plus de 130 ha à mobiliser au cours des 20 prochaines années »*
« cet indicateur correspond à un plancher de mise en œuvre »
Pour respecter le principe majeur de réduction de la consommation foncière, les 130 ha de RU devraient être *«* un indicateur plafond *de mise en œuvre » à ne pas dépasser*
Les données chiffrées des tableaux *« Sites prioritaires de RU structurant » p 41 et 42* devraient être indicatives.
Il en est de même pour les tableaux des *« sites prioritaires de RU villageois »*

P 43 « *Principes d'aménagement de l'ambiance villageoise……..les sites UNA et UNC »*
« ambiance d'urbanisation intégrée dans les UNC »
« Le Scot n'a pas pour fonction de fixer la liste exhaustive des sites …UNA et UNC, mais de modérer la consommation foncière … les PLU peuvent déterminer des sites alternatifs… »
Ces principes d'aménagement d'ambiance villageoise s'appliquent-ils aussi aux hameaux anciens du Moyen Pays (tel que Plascassier, Magagnosc, Le Plan, st Jacques) ?

GRASSENVIRONNEMENT
GRoupement **AS**sociatif pour la **S**auvegarde de l'**ENVIRONNEMENT** en pays de **GRASSE**

Association loi 1901 déclarée en s-préfecture le 18/12/1987 n° W 483 (ex n° 7727)
Affilié au GADSECA (groupement associatif de défense des sites et de l'environnement de la Côte d'Azur association agréée)
Nouvelle adresse : association Grassenvironnement
« le Mas du Collet » 6 av. Louis Cauvin le Plan de Grasse 06130 Grasse

P 44 *« Les principes de l'urbanisation intégrée…..lors d'une extension hors enveloppe… »*

Là aussi, les extensions hors enveloppes agglomérées que sont les secteurs UNC, et qui correspondent à la consommation foncière A,N,F, ne devraient se faire qu'après investissement des secteurs RU et UNA, en particulier dans les villages.

P 46 *« Focus le logement abordable … »* voir annexe démographie

P 47 *« le parc public d'habitat : il s'agit de logements privés, financés par ….des organismes publics qui peuvent être conservés dans le patrimoine du logement public…ou bien versés dans l'accession sociale à la propriété »* De quoi s'agit-il réellement ?
« Les phases de mise en œuvre du logement » Dans la mesure ou les besoins en logements pourraient être selon nous surévalués, la répartition dans le temps de production de logements devrait être indicative.
P 48 *« Le Scot comptait en 2015 **10 600** logements vacants »* Tous ces logements ne sont pas insalubres, et correspondent à de la vacance immobilière.
« … si l'offre d'habitat pour le grand âge existe dans le secteur marchand….ses coûts ne cadrent pas avec les revenus médians disponibles » voir annexe logement

P 51 *«… l'intégration des nouveaux projets dans leur environnement résidentiel…et en respectant l'ensemble des composantes paysagères…. »*. Voir notre commentaire p 129

P 55 *« .. dans les bassins de Cannes et Grasse, …les contraintes environnementales et réglementaires conduisent à des coûts fonciers et immobiliers très élevés…elles portent atteintes à l'attractivité de l'Ouest du 06… »*
La protection des biens et des personnes, contre les aléas climatiques récurrents (inondation, glissement de terrain, incendies de forêts, ruissellement urbains,….etc) aux moyens de Plan de Prévention des Risques (PPRi, PPRif, PPRg, PPR technologique, PAPI, GEMAPI, …etc) est indispensable.
L'intérêt de ces protections ne peut être remis en cause, et leurs attribuer à elles seules les coûts élevés du foncier est une analyse un peu sommaire ! (cf notre analyse dans le § Avant Propos)
« au sein des sites économiques actuels de … 230 ha … en RU…Cette mutabilité reste un objectif et non une prescription »
*« en dehors de ces espaces RU, le Scot accordera des secteurs pour l'économie **sans conditionner leur ouverture à l'optimisation en secteur RU** »* voir notre commentaire § Les contradictions majeures

P 56 *« Le Scot permet aux opérations de RU économique* [230 ha]*….d'évoluer, si nécessaire, vers des sites de RU de mixité urbaine, permettant d'accueillir des fonctions résidentielles et d'équipements…. »*
« …ce foncier économique faible, est le seul à offrir une quantité de surfaces disponibles et recomposables…230 ha…..s'avère être l'urbanisme économique le plus opérationnel…. »

GRASSENVIRONNEMENT
GRoupement **AS**sociatif pour la **S**auvegarde de l'**ENVIRONNEMENT** en pays de **GRASSE**

Association loi 1901 déclarée en s-préfecture le 18/12/1987 n° W 483 (ex n° 7727)
Affilié au GADSECA (groupement associatif de défense des sites et de l'environnement de la Côte d'Azur association agréée)
Nouvelle adresse : association Grassenvironnement
« le Mas du Collet » 6 av. Louis Cauvin le Plan de Grasse 06130 Grasse

Il nous semble que le principe de mixité fonctionnel ne peut pas s'appliquer n'importe où à n'importe quelle échelle et sans tenir compte du contexte.
Il n'est pas cohérent d'inciter les communes, à miter les zones RU économique avec de l'habitat collectif, tout en les obligeant à faire de la consommation foncière économique en UNC, c'est-à-dire hors enveloppe urbaine.

Ce procédé incite à la conservation de friches économique s qui sont de fait des réserves foncières. Les comportements attentistes passés et présents bien connus sont encouragés par la possible reconversion en zone d'habitat beaucoup plus lucrative.
Puisque selon le DOO, les secteurs RU économique de 230 ha….. … *»s'avère être l'urbanisme économique le plus opérationnel »* pourquoi amputer sa superficie si utile?
D'autre part la cohabitation de secteurs d'habitat collectif avec les secteurs d'activités est source de conflits continuels pour cause d'incompatibilité (risques technologiques bruits, odeurs, pollution de l'air, trafic de poids lourds,…etc), qu'il faudrait éviter à tout prix.
Ces secteurs d'habitat collectif, deviendront des zones de relégation pour un public n'ayant pas les moyens de se loger ailleurs

La possibilité offerte ici de voir l'usage des parcelles à vocation d'activité économique être détournée au profit de projets d'habitat ne devrait pas être autorisée,
et les tableaux p 57 et 58 devraient être revus.

P60 *Les conditions de mise en œuvre des zones économiques nouvelles*
*« **c'est sans délais et sans argumentations préalables de réinvestissement des sites existants…le Scot …sur la régénération de son foncier économique disponible »***
*« …**elles sont réalisées sans condition de densification préalable des UPRU et UNA** (voir orientation 1B5) »* l'orientation 1B5 n'existe pas !
Voir nos commentaires § Commentaires généraux sur les contradictions majeures.

Commentaires relatifs au tourisme d'affaires et culturel
Un état des lieux est fourni ci-dessous
P 66 *Tableau de l'hébergement touristique existant en 2015 sur le territoire du Scot*
« ~ 11 000 RS dans le Haut Pays et ~ 1200 lits marchands et ~ 7000 habitants
« ~ 18 000 RS dans le Moyen Pays et ~ 5500 lits marchands et ~ 95 000 habitants
« ~ 222 000 RS dans la bande Littorale et ~ 27 000 lits marchands et ~ 160 000 habitants

La préoccupation principale du Scot au sujet du tourisme, semble être la poursuite de la politique de toujours plus de résidences secondaires, sans que soit évoquée la nécessaire attention à la réduction de la consommation foncière, ni évalué l'intérêt économique versus la dégradation de l'environnement provoqués par cette politique (*voir p 67,68,69,70.)*

GRASSENVIRONNEMENT
GRoupement **AS**sociatif pour la **S**auvegarde de l'**ENVIRONNEMENT** en pays de **GRASSE**

Association loi 1901 déclarée en s-préfecture le 18/12/1987 n° W 483 (ex n° 7727)
Affilié au GADSECA (groupement associatif de défense des sites et de l'environnement de la Côte d'Azur association agréée)
Nouvelle adresse : association Grassenvironnement
« le Mas du Collet » 6 av. Louis Cauvin le Plan de Grasse 06130 Grasse

La bande Littorale, paraît accepter d' accueillir un tourisme de masse ; ce choix serait contre-productif pour le Moyen et le Haut Pays car destructeur de paysages, de l'environnement, de la biodiversité, et consommateur de foncier.

P 67 « la bande Littorale doit rester un territoire d'accueil majeur… résidentiel touristique… »
P 68 *« La bande Littorale… poursuit …l'accueil de la résidence secondaire »*
P 69 *« Dans le Haut Pays,…. le Scot incite à accentuer les actions….de remise sur le marché des lits froids…. »*
« Plus de 80 % du parc d'hébergement du Pays de Grasse est composé de résidences secondaires » ***(!?)***
P 70 *« Doter le Scot d'au moins 17 000 lits touristiques supplémentaires, avec un plancher minimum de 3500 lits marchands …pour rééquilibrer l'offre sur le Moyen et Haut Pays.*
« rester un territoire d'investissement locatif…un objectif de 13000 lits supplémentaires en résidences secondaires.
En page 14, il est mentionné *3300 lits marchands ;* pourquoi « *3500 minimum »* ici ?
Ces résidences secondaires, en surnombre sont inoccupées, la majeure partie de l'année (*lits froids*), que ce soit dans le Haut Pays ou sur la bande Littorale, ou ailleurs.
Y a t-'il vraiment un intérêt économique significatif pour les communes à favoriser l'augmentation continue du nombre de résidences secondaires au détriment des résidences principales ?
Faut-il dimensionner le nombre de logements touristiques, en fonction des pics de fréquentions événementiels ou estivaux, sachant que le taux moyen annuel de remplissage de l'hôtellerie n'est que d'environ 60% ?

Si le territoire « *veut rester un territoire d'investissement locatif… »,* pourquoi favoriser les résidences secondaires (qui sont rarement mises en location) au détriment des « *lits marchands »* en hôtellerie, auberges de jeunesse, résidences hôtelières, campings,…etc ?
D'autre part, les emplois de services (ponctuels,intermittents) assurés par les actifs locaux, liés à cette économie présentielle, créent des besoins en termes de logements abordables.
Compte tenu du coût élevé du logement sur la bande Littorale, la demande de logements abordables se reporte sur le Moyen Pays, (voir nos arguments dans le § avant propos)

Commentaires concernant le développement commercial et artisanal

P72 *« Etat de l'urbanisme commercial existant en 2019 (voir Tableau)*
On constate que le territoire du Scot a la plus forte densité commerciale du 06, à égalité avec Sophia Antipolis.
Cependant le Scot écrit *« le besoin d'accroissement commercial…est sans commune mesure avec les volumes autorisés ou en cours d'études sur les Scot voisins »*
Les arguments invoqués sont : *+ 12 000 habitants …+ 17 000 lits supplémentaires…*
+ 10 000 emplois supplémentaires. + 3000 actifs venant des territoires voisins... »

GRASSENVIRONNEMENT
GRoupement **AS**sociatif pour la **S**auvegarde de l'**ENVIRONNEMENT** en pays de **GRASSE**

Association loi 1901 déclarée en s-préfecture le 18/12/1987 n° W 483 (ex n° 7727)
Affilié au GADSECA (groupement associatif de défense des sites et de l'environnement de la Côte d'Azur association agréée)
Nouvelle adresse : association Grassenvironnement
« le Mas du Collet » 6 av. Louis Cauvin le Plan de Grasse 06130 Grasse

Les *17 000 lits* sont une donnée indicative, et les *13 0000 lits* en résidences secondaires représentent ~ 2 600 RS, dont les propriétaires sont absents la majeure partie de l'année,
Les *10 000 emplois,* ne sont que des *perspectives,* quant aux *3000 actifs,* sur quelle base est-ce évalué?
La course au gigantisme commercial hors centres villes est-elle encore d'actualité ?

P 73 Tableau *« hiérarchiser les centralités commerciales »*
Dans la ligne *« Moyen Pays » et* colonne *« Centre quartier »* il manque St Antoine à Grasse
D'autre part « *Grasse centre »* et « *le grand Plan de Grasse »* n'auront jamais la même importance historique, et ce dernier devrait être, selon nous, classé dans la colonne *« centre quartier ».*
De plus dans la colonne « *Centre quartier » le Plan et La Paoute* sont déjà cités, il n'y a donc pas lieu de citer deux fois *« le grand Plan de Grasse »,* celui-ci devrait être supprimé de la colonne *« centre urbain ».*

Commentaires concernant les mobilités
A partir du constat, déjà ancien, de l'engorgement des routes, lié au trafic pendulaire domicile – travail majoritairement sur le Littoral et le Moyen Pays, des solutions d'amélioration sont proposées. Ces solutions cherchent à pallier momentanément aux effets, en modifiant la répartition des flux, mais non à agir sur leurs causes premières. Aucune réflexion sur ces causes n'est d'ailleurs envisagée.

P 86 « Le Scot dessine un réseau de mobilité publique composé de deux niveaux de densité de déplacement... »
« les liaisons structurantes sont prioritaires … et organisent le nouveau développement du territoire…en offrant des solutions de massification des déplacements, aux grands projets… »

Les engorgements sur l'A8, la Pénétrante Cannes-Grasse, les ex Routes Nationales (devenues communales) et les Routes Départementales, sont récurrents, *« toutes liaisons structurantes »* soient-elles ; y massifier encore plus le trafic produira-t-il de la fluidité ici ou ailleurs ?

D'autre part on peut réfléchir à cette question :
les TC peuvent ils être adaptés pour être au service des habitants, ou ces derniers sont-ils tenus d'habiter systématiquement au droit des grands axes quitte à subir les nuisance (bruit pollution) inhérentes à cet objectif , ce que semble organiser le Scot, qui *«… organisent le nouveau développement du territoire »* en fonction « *des réseaux de mobilités » ?*
Ou bien *p 91 « la densification des espaces les mieux desservis par les infrastructures de transport, et l'intégration du développement urbain au réseau de transport… »*
P 91 Tableau liste des points d'interconnexion niveau 1… »
Colonne « *point d'interconnexion niveau 1 »* ligne « *Moyen-Pays » « Grasse gare SNCF-ste Marguerite, lePlan, la Paoute, chemin du Plan »* de quel chemin du Plan s'agit-il ?

GRASSENVIRONNEMENT
GRoupement **AS**sociatif pour la **S**auvegarde de l'**ENVIRONNEMENT** en pays de **GRASSE**

Association loi 1901 déclarée en s-préfecture le 18/12/1987 n° W 483 (ex n° 7727)
Affilié au GADSECA (groupement associatif de défense des sites et de l'environnement de la Côte d'Azur association agréée)
Nouvelle adresse : association Grassenvironnement
« le Mas du Collet » 6 av. Louis Cauvin le Plan de Grasse 06130 Grasse

P 92 « les documents d'urbanisme programment le renouvellement urbain et l'urbanisation nouvelle en fonction de sa desserte par les liaisons structurantes.. »

La cherté des logements dans les communes offrant un bassin d'emplois conséquent (Antibes, Biot, Mougins, Valbonne, Cannes) est la cause principale de l'éloignement des domiciles des actifs, vers des communes périphériques ou plus lointaines, où les prix des logements sont compatibles avec leurs revenus.
Ne faudrait-il agir sur cette cause, dès à présent, produire et proposer des logements de bonne qualité en accession sociale à la propriété, dans les communes citées, aux actifs travaillant sur place et logeant ailleurs ?
A ce sujet, il est souvent mentionné (origine services communaux de la mobilité) qu'une réduction de 5% du nombre de voitures dans un trafic routier saturé, permettrait d'en rétablir la fluidité.

Commentaires concernant l'Agriculture

P 99 *« L'Agriculture …assurer des conditions favorables au maintien et à la reprise des activités agricoles… »*
P 99 « réserver certains sites économiques…..filière agro-alimentaire » De quoi s'agit-il pour le territoire du Scot, qui ne comporte ni agriculture ni élevage intensif ?
« justifier …le potentiel de densification ou de RU avant toute ouverture de nouvelle zone à l'urbanisation d'espaces agricoles… ».
Le Scot offre déjà suffisamment d'espace en secteur RU économique (230 ha). La consommation foncière des zones agricoles ne doit pas être autorisée, sur le Littoral et le Moyen Pays, quant au Haut Pays, ce devrait n'être que de façon très exceptionnelle et avec des justifications dûment argumentées sur le principe E,R,C : éviter, réduire, compenser, sur le fait de ne pas avoir trouvé un site en RU ou UNA,

P 99 Le Scot note justement à ce sujet

- *« Le foncier …considéré comme une ressource limitée et l'urbanisation comme un processus irréversible…les espaces artificialisés sur les espaces agricoles sont…définitivement perdus » « …il est plus que nécessaire de …mettre l'accent sur la préservation des espaces agricoles face aux divers processus d'artificialisation » .*

*P 107 « Accompagner le territoire vers une **reconquête** de ses milieux agricoles… »*

- *« …faire reculer la superficie des terres urbanisables à l'échéance des 20 prochaines années (p54 du PADD)*

Ces **objectifs sont affaiblis** par les possibilités exprimées p 102 et p 104 ci-dessous :
P 102 *« les espaces agricoles sous tension urbaine …..justifiant toute extension de l'urbanisation …etc »*
P 104 *« les équipements d'intérêt général et les infrastructures routières sont admis en zone agricole sous réserve d'être limités et justifiés par des nécessités techniques quant à leur localisation »*

GRASSENVIRONNEMENT
GRoupement **AS**sociatif pour la **S**auvegarde de l'**ENVIRONNEMENT** en pays de **GRASSE**

Association loi 1901 déclarée en s-préfecture le 18/12/1987 n° W 483 (ex n° 7727)
Affilié au GADSECA (groupement associatif de défense des sites et de l'environnement de la Côte d'Azur association agréée)
Nouvelle adresse : association Grassenvironnement
« le Mas du Collet » 6 av. Louis Cauvin le Plan de Grasse 06130 Grasse

Dans le Moyen Pays et la bande Littorale, largement pourvus en voiries de toutes sortes, ce ne devrait pas être accepté ; les espaces de bonne qualité agronomique ne devraient pas avoir vocation à servir de réserves foncières. Quant aux équipements d'intérêt général, leur place ne serait-elle pas en priorité dans les espaces *RU* ?

Le Scot devrait, de ce fait :

- inciter les PLU, à fixer des limites claires et invariantes entre les zones agglomérées
- (ou taches urbaine) et les zones A,N,F.
- affirmer que les espaces agricoles ne sont pas des réserves foncières pour quelle qu'urbanisation que ce soit.

« les projets Photovoltaïques au sol,…garantir la pérennité à long terme du potentiel agricole (réversibilité).
Le Scot écrit aussi *p 157 « ….. les panneaux au sol constituent une anthropisation et une perte des valeurs agronomiques des sols »*
Les 65 ha de foncier A,N,F, attribués aux centrales solaires au sol, dans le Haut Pays, ne sont pas comptabilisés dans les 195 ha de consommation foncière économique en extension d'agglomération ; Ils devraient pourtant l'être.
L'installation des centrales solaires au sol est subordonnée à une révision du PLU, faisant passer les espaces A,N,F, concernés en zone d'activité économique.
D'autre part, ce n'est pas l'hypothèse lointaine (en 2040) d'un éventuel démontage des centrales (pour quelle raison économique ?) et la renaturation du sol, qui doit les exonérer d'être pendant toute la durée du Scot comptabilisées en zone économique de consommation foncière.
De ce fait la consommation foncière du Scot **se monte à 195 h + 65 ha** = 260 ha
A comparer avec l'objectif du PADD « *passer sous la barre des 100 ha)*

P 100 *« les espaces agricoles structurants ….au nombre de 8… »*
7 sont dans le Haut Pays, 1 sur le Littoral.
Il faudrait ajouter **dans le Moyen Pays** :

- le domaine de Grangeneuve sur les communes de Peymeinade et Le Tignet,
- la plaine de st Marc,(cf DTA), les coteaux de st Antoine, sur les communes de Grasse et Mouans-Sartoux.

P 101 *« les espaces agricoles emblématiques »*
Les **collines du Moyen Pays, complantées d'oliveraies** devraient être prises en considération par le DOO, quant à leur préservation, et la promotion du Moyen Pays comme territoire oléicole (rattaché à l'AOP olives de Nice)

GRASSENVIRONNEMENT
GRoupement **AS**sociatif pour la **S**auvegarde de l'**ENVIRONNEMENT** en pays de **GRASSE**

Association loi 1901 déclarée en s-préfecture le 18/12/1987 n° W 483 (ex n° 7727)
Affilié au GADSECA (groupement associatif de défense des sites et de l'environnement de la Côte d'Azur association agréée)
Nouvelle adresse : association Grassenvironnement
« le Mas du Collet » 6 av. Louis Cauvin le Plan de Grasse 06130 Grasse

P 104 *« Le développement des parcs photovoltaïques n'a pas vocation à se réaliser sur les espaces ayant …une activité agricole… ».*
« le territoire est amené, …à remplir de nouvelles fonctionnalités, et notamment assurer la production d'énergies renouvelables ».
Ne faudrait-il pas préciser, que la production des ENR, doit se faire en priorité dans les zones anthropisées, au plus près des consommateurs, c'est-à-dire sur la bande Littorale et le Moyen Pays, et non pas uniquement au moyen de centrales solaires au sol, dans le Haut Pays ?
La limitation du nombre de centrales solaires au sol, pourrait être précisée ici par le Scot. (cf p 157)

Commentaires concernant la préservation de la Trame Verte et La biodiversité et son maintien
P 116 *«… les espaces naturels qui ont une fonction écologique forte sont :*
- *Plateau de Calern, ….le Tanneron, les collines boisées de Cannes »*

Il faudrait ajouter **: les coteaux en oliveraies du Pays de Grasse**

P 117 « *les milieux agricoles….participent à la Trame Verte et Bleue »*
Il faudrait ajouter : sous réserve de ne pas utiliser dans les cultures, champs et prairies des pesticides, herbicides et autres fongicides, nuisibles à la biodiversité.
« Les grands plans agricoles des Préalpes…mais aussi la plaine de la Siagne et les restanques oléicoles sont …à maintenir pour leur intérêt écologique »
Il faudrait préciser « *les restanques oléicoles* **du Moyen Pays** »
« *… les compensations écologiques qui accompagnent certains projets d'aménagement, ne doivent pas intervenir sur des espaces agricoles… »*
Il faudrait préciser « *ces compensations* devront se faire sur des secteurs **anthropisés** à **renaturer** (ex carrières)»

p 119 *« engager des actions en faveur de la Trame Noire… »*
Se fixer un **objectif de réduction d'intensité lumineuse** dans le Moyen Pays et le Littoral, d'environ 50%.
Inciter les communes du Haut Pays à adhérer à la Réserve de Ciel étoilée.

P 121 *« … préserver strictement les zones humides sur la base de l'inventaire réalisé par le CEN PACA. Des **exceptions** peuvent être autorisées pour les constructions d'intérêt collectif… touristiques et de loisirs… »*
L'inventaire des zones humides du CEN Paca devrait être joint au Scot, et les PLU devraient être invités à en tenir compte.
La préservation des zones humides doit être un **impératif absolu,** sans exception, ni dérogation, quel que soit le projet « d'intérêt collectif » ou de loisirs, ou touristique…etc.
Les projets d'intérêt collectif ne devraient-ils pas être localisés dans les secteurs de renouvellement urbain, ou *en urbanisation nouvelle d'accompagnement* ?

GRASSENVIRONNEMENT
GRoupement **AS**sociatif pour la **S**auvegarde de l'**ENVIRONNEMENT** en pays de **GRASSE**

Association loi 1901 déclarée en s-préfecture le 18/12/1987 n° W 483 (ex n° 7727)
Affilié au GADSECA (groupement associatif de défense des sites et de l'environnement de la Côte d'Azur association agréée)
Nouvelle adresse : association Grassenvironnement
« le Mas du Collet » 6 av. Louis Cauvin le Plan de Grasse 06130 Grasse

« Préserver les abords des cours d'eau…ripisylves de toute urbanisation massive… »
Face aux inondations récurrentes, il serait prudent d'éviter toute urbanisation qu'elle soit massive ou non.

Commentaires concernant les équilibres paysagers et les Entrées de Villes

P 127 *« L'objectif de limitation de l'étalement urbain…. Une volonté de préserver au maximum les espaces agricoles, naturels et forestiers, sans toutefois remettre en cause l'ambition du développement … »*
« Le Scot souhaite fixer une consommation économe de l'espace ….à vocation principale d'habitat, mais sans freiner le rythme de développement pour les autres espaces….qui nécessite une mobilisation du foncier… ».
Le projet ambitieux de réduction de la consommation foncière tel que présenté, plusieurs fois, au public serait-il remis en question ?
La mise à contribution des zones A, N, F, sans investissement préalable des zones RU et UNA économiques, est incompatible avec les orientations exprimées :
- p 99 rappelé plus haut et
  - *p 114 » la préservation du réseau écologique du Scot passe d'abord par la maîtrise de l'urbanisation instaurée par le Scot … » « la gestion économe de l'espace… pour garantir la qualité des espaces à haute valeur écologique et….**le fonctionnement de la TVB** »*

Nous notons que les TVB souffrent d'une absence de continuités sur lesquelles il serait urgent de trouver des solutions.
- ainsi que *« …faire reculer la superficie des terres urbanisables à l'échéance des 20 prochaines années (p54 du PADD)*

P 127 il est aussi écrit *« Les PLU **devront** évaluer cette consommation d'espace par catégorie et **justifier leur modération…. »***
Nous rappelons le principe du DOO en p 26 « *Ce potentiel de mutabilité ne constitue ni une obligation de mise en œuvre, ni une donnée empêchant … de réaliser des opérations … de consommation foncières »,*
« *l'importance du foncier économique disponible en renouvellement urbain….créer de l'emploi sans pour autant gaspiller le foncier à disposition » (p 21 DOO)*

il n'y a donc pas lieu d'obliger les PLU à faire de la consommation foncière tous azimuts (en A,N,F) compte tenu de l'importance du potentiel foncier en RU, et UNA.
Nous proposons la ré écriture du texte « les PLU sont invités à évaluer cette consommation d'espace……et veilleront à en inverser la tendance »

P 128 *« La cartographie Paysage illustre les grands principes…en décrivant le rôle de chacun des espaces »*

GRASSENVIRONNEMENT
GRoupement **AS**sociatif pour la **S**auvegarde de l'**ENVIRONNEMENT** en pays de **GRASSE**

Association loi 1901 déclarée en s-préfecture le 18/12/1987 n° W 483 (ex n° 7727)
Affilié au GADSECA (groupement associatif de défense des sites et de l'environnement de la Côte d'Azur association agréée)
Nouvelle adresse : association Grassenvironnement
« le Mas du Collet » 6 av. Louis Cauvin le Plan de Grasse 06130 Grasse

« les grands espaces agricoles et naturels…bénéficient de mesures de protection strictes… »
Pourquoi seulement *les grands espaces* ?
« les espaces supports de projet de développement,…contenus au sein des limites définies autour des espaces urbanisés… » sont listées les 14 communes formant la conurbation littorale de Cannes à Grasse, et les 14 villages du Haut Pays. Ces espaces sont-ils les zones UNC ? ou hors UNC ?
Aucune mesure de protection n'est proposée ! aucun renvoi à des protections listées ailleurs n'est fait !
Quelles légendes représentent ces espaces : *« limiter la densification des zones urbaines diffuses et assurer leur intégration paysagère »* et / ou « *limiter la densification des coteaux sensibles »* ?
« *les continuités écologiques…participent au maintien de la biodiversité »* aucune protection n'est évoquée, aucun renvoi à des protections listées ailleurs !
« les autres espaces naturels, agricoles, forestiers……doivent être préservés, mais …..peuvent accueillir des projets de reconquête, de diversification de tourisme /loisirs, de production d'ENR… ». Que représente le « *tourisme / loisirs* », des UTN ? l'intérêt du « *tourisme / loisirs » ne* devrait-il pas être justifié au préalable par un bilan avantages versus dégâts environnementaux ?

« *…détermination des limites….préserver* ***les 7 grandes unités paysagères…*** »
en p 100 il en est mentionné **8,** laquelle est oubliée ?

Commentaires concernant les grands paysages et leurs perceptions
P 129 *« garantir l'intégration urbaine et paysagère des zones et bâtiments d'activités en entrée de ville… »*
L'établissement d'une **Charte architecturale et paysagère** est de ce fait indispensable, dans les zones d'activités et les zones d'habitats, pour préserver le caractère identitaire des lieux, en accord avec les spécificités du Littoral, du Moyen Pays et du Haut Pays.

P 131 *« Dans le Moyen et Haut Pays, les documents d'urbanisme veilleront …à préserver les coteaux et lignes de crêtes… »*
Il manque les préservations suivantes: le canal de la Siagne, et les vallons secs structurants associés « *aux coteaux »*, dans le Moyen Pays, alors que cela existe sur le littoral

Commentaires concernant la qualité paysagère des espaces urbains et périurbains
*P 134 «… à l'intérieur des limites d'urbanisation définies par le Scot….de densification des secteurs d'habitat peu denses et diffus …..créer des conditions acceptables de mobilisation de ces ressources foncières ».*la densification de ces espaces peu dense ou diffus, qui sont souvent d'anciens lotissements arborés, participant à la trame verte ou plus spécialement à des corridors écologiques, affaiblira encore plus ces derniers. Une attention particulière devrait être portée au maintien de ces corridors, qui devrait être prioritaire versus la densification.

GRASSENVIRONNEMENT
GRoupement **AS**sociatif pour la **S**auvegarde de l'**ENVIRONNEMENT** en pays de **GRASSE**

Association loi 1901 déclarée en s-préfecture le 18/12/1987 n° W 483 (ex n° 7727)
Affilié au GADSECA (groupement associatif de défense des sites et de l'environnement de la Côte d'Azur association agréée)
Nouvelle adresse : association Grassenvironnement
« le Mas du Collet » 6 av. Louis Cauvin le Plan de Grasse 06130 Grasse

Commentaires concernant les risques

P 140 « Conditionner l'évolution du tissu bâti à la réalisation d'ouvrages de rétention d'eau pluviale…. » Il faudrait préciser, que la réalisation de bassins de rétention, est nécessaire quelle que soit la zone (RU, UNA,UNC) et quelle que soit la nature du bâti (habitat, économique, commercial,…etc)
Le responsable de l'imperméabilisation du sol devrait systématiquement supporter la charge de la compensation nécessaire dans ses limites de propriété à chaque fois que cela est possible.
P 140« … inscrire dans les zones sensibles, |de ruissellement des eaux pluviales], , coteaux, reliefs, des emprises au sol faibles,…et imposer une part élevée d'espaces non artificialisés et végétalisés… ». Ces zones sensibles, sont majoritairement des coteaux d'habitat diffus, ou peu dense, dont il conviendrait de préserver les sols naturels afin de prévenir les risques en matière de ruissellement (cf commentaire p 134)

P 143 « spécialiser les zones industrielles accueillant des risques technologiques…à l'écart des incidences nouvelles sur la population… » « maîtriser l'urbanisation à proximité des sites à risques existants ».
Il faudrait ajouter : Donner la priorité à l'installation des nouvelles activités industrielles à risques, dans les sites déjà à risques technologiques
Le grand Plan de Grasse comporte quatre sites classés à risques : zone du Carré, Ste marguerite et La Paoute, et une urbanisation dense y est pourtant prévue...

Commentaire concernant la maîtrise des besoins en eau et l'adaptation de la croissance à la ressource

P 153 *« Sécuriser l'approvisionnement en eau potable »*
« en cohérence avec le SDAGE et le PGRE, envisager la réalisation d'un schéma directeur d'eau potable qui s'assure de l'adéquation entre les besoins (présents et futurs) et la ressource, et …prévoit… les travaux à réaliser »
Il manque un état des lieux de la ressource disponible (volume en m3 des eaux de surface disponible, besoins en eau en été et en hiver par entité territoriale, etc…)
D'autre part, **l'objectif présenté est l'adaptation de la ressource aux besoins, et non l'**inverse **contrairement au titre du chapitre**

Commentaires concernant la sobriété énergétique et l'augmentation des ENR

P 156 *« Le Scot souhaite réaffirmer la nécessité de rénover le parc existant, …… pour les économies d'énergie, notamment dans le Haut Pays »*
Ajouter : Cette rénovation est aussi nécessaire dans le Moyen Pays et le Littoral.

GRASSENVIRONNEMENT
GRoupement **AS**sociatif pour la **S**auvegarde de l'**ENVIRONNEMENT** en pays de **GRASSE**

Association loi 1901 déclarée en s-préfecture le 18/12/1987 n° W 483 (ex n° 7727)
Affilié au GADSECA (groupement associatif de défense des sites et de l'environnement de la Côte d'Azur association agréée)
Nouvelle adresse : association Grassenvironnement
« le Mas du Collet » 6 av. Louis Cauvin le Plan de Grasse 06130 Grasse

« dans les sites structurants, des bonifications de droits à construire peuvent être accordés, ….lorsque les constructions respectent des normes supérieures à la réglementation minimale »
Ne faudrait-il pas donner la priorité aux projets de qualité supérieure, versus ceux de qualité minimale, plutôt que de favoriser la densification *« hors d'échelle* » avec des droits à construire supplémentaires ?

P 157 *« …le Scot s'engage dans le développement des énergies renouvelables…les objectifs sont les suivants :…. »*
Ajouter aux objectifs déjà cités : promouvoir l'auto consommation photovoltaïque partagée
« …4 projets prioritaires de développement du photovoltaïque au sol… Valderoure, St Auban, Andon et Séranon.. …surface totale estimée 65 ha »

Pour le Scot *« ….. les panneaux au sol constituent une anthropisation et une perte des valeurs* ***agronomiques des sols »***
Le Scot devrait privilégier la production d'énergie solaire dans les zones déjà anthropisées.
La solution de facilité qui consiste à laisser au seul Haut Pays la tâche d'assurer la nécessaire transition énergétique doit être remise en question.
Les possibilités et les outils existent pour les territoires du moyen Pays et du littoral de contribuer efficacement à cette transition et les réglementations des PLU devraient les y inciter.

Commentaires concernant les Unité Touristiques Nouvelles

P 175 » …les UTN d'accompagnement sans en préciser le nombre et leur localisation »
Cela signifie-t-il que ces UTN sont hypothétiques, et qu'il n'y a pas lieu de prévoir des lits touristiques pour cela ?
« c) UTN hébergement touristique »
« Préférence du Scot pour l'hébergement marchand…préférence pour des unités de petites tailles... de 10 à 30 lits » « objectifs de 700 à 1000 lits diffus en petites structures ».
Cela représente 1000 lits : 30 lits= ~ 33 unités de petites structures de 30 lits (ou 15 chambres) chacune à répartir sur les 10 ou 11 communes du Haut Pays ; est-ce crédible ?

Le nombre de 1000 lits marchands évoqué ici est à comparer avec celui en p 14
« 700 lits en UTN, 1300 en hôtellerie itinérante de haute montagne, 1300 lits en hôtelleries et résidences de tourisme, total = 3300 lits.

D'autre part n'y a-t-il pas là encore une surestimation des besoins, puisque seul l'objectif « *de 700 à 1000 lits diffus en petites structures »* est identifié ?
C'est d'ailleurs cet objectif quantifié que nous prendrons en compte dans le décompte général.

GRASSENVIRONNEMENT
GRoupement **AS**sociatif pour la **S**auvegarde de l'**ENVIRONNEMENT** en pays de **GRASSE**

Association loi 1901 déclarée en s-préfecture le 18/12/1987 n° W 483 (ex n° 7727)
Affilié au GADSECA (groupement associatif de défense des sites et de l'environnement de la Côte d'Azur association agréée)
Nouvelle adresse : association Grassenvironnement
« le Mas du Collet » 6 av. Louis Cauvin le Plan de Grasse 06130 Grasse

Commentaires concernant la basse Vallée de la Siagne

P 196 *« La Basse Vallée de la Siagne ….. répartition des typologies agricoles dans le périmètre opérationnel*
Cannes ~ 50 h
La Roquette ~124 ha
Mandelieu ~ 77 ha
Pégomas ~ 24 ha
Soit un total ~ 250 ha
Pourquoi une information semblable par commune du Moyen Pays et du Haut Pays n'est-elle fournie, pour un meilleur suivi de leurs évolutions ?

Commentaires concernant Cannes Grand Ouest

P 203 *« La Technopôle Bastide Rouge… le projet compte un campus universitaire (900 à 1000 étudiants….et une résidence étudiante de 145 logements »*
Le DOO dans son § démographie prévoit 3000 étudiants nouveaux, cela signifie-t-il qu'il en est prévu 2000 à Grasse ? comment cette hypothèse est-elle étayée ?
voir annexe démographie

Annexe : Analyse des données démographiques du DOO

Ce que dit le DOO p16 dans l'encart « *d'ici à 2040 »*

- *Taux de croissance démographique moyen sur le territoire 0,27% par an*
- *+12 000 h en 20 ans soit 0,27% de croissance annuelle*
- *+2 500 ménages issus de la population existante*

GRASSENVIRONNEMENT
GRoupement **AS**sociatif pour la **S**auvegarde de l'**ENVIRONNEMENT** en pays de **GRASSE**

Association loi 1901 déclarée en s-préfecture le 18/12/1987 n° W 483 (ex n° 7727)
Affilié au GADSECA (groupement associatif de défense des sites et de l'environnement de la Côte d'Azur association agréée)
Nouvelle adresse : association Grassenvironnement
« le Mas du Collet » 6 av. Louis Cauvin le Plan de Grasse 06130 Grasse

- *+5 460 nouveaux ménages issus de la croissance démographique*

Soit 8 000 nouveaux ménages / 12 000 h

conduisant à 20 750 logts nouveaux (incluant 2 750 résidences secondaires)

- *Population en 2018 sur le territoire 261 419 habitants*
- *1 ménage = 2,17 habitants = 1 logement*

Commentaire n°1

18 000 résidences principales additionnelles en 20 ans, cela représente la population (en 2016) de Mandelieu (~11 500 ménages) + de Mouans-Sartoux (4200 ménages) + celle de St Vallier (1500 ménages) = ~ 17 200 ménages ou logements

Cette population nouvelle étant concentrée sur les axes structurants du Moyen Pays et le Littoral on aboutira effectivement à une continuité sans rupture d''urbanisation c'est à dire à une « conurbation »

Le modèle d'urbanisme du littoral tant décrié est en train d'envahir le territoire du moyen-pays

Commentaire n° 2

12 000 habitants (croissance démographique) : 2,17 h/logt = 5530 logts
5 530 logts (croissance démographique) + 2 500 logts (liée au desserrement) = ~ 8 000 nouveaux logts
Mais le tableau en p 16, partie basse, présente 18 000 logts rp

Commentaire n° 3

Rappel :

-→ la croissance démographique d'un territoire est la somme du **solde naturel** (naissance versus décès) et du **solde migratoire** (arrivée versus départ).

« ***Taux de croissance démographique*** « et « ***croissance annuelle en population***», sont deux termes représentant la même chose, et ici représenté par *le taux de croissance démographique de 0,27% par an en moyenne*

Commentaire n° 4

Analyse du tableau *Besoin en logements* page 16 partie haute du tableau

GRASSENVIRONNEMENT
GRoupement **AS**sociatif pour la **S**auvegarde de l'**ENVIRONNEMENT** en pays de **GRASSE**

Association loi 1901 déclarée en s-préfecture le 18/12/1987 n° W 483 (ex n° 7727)
Affilié au GADSECA (groupement associatif de défense des sites et de l'environnement de la Côte d'Azur association agréée)
Nouvelle adresse : association Grassenvironnement
« le Mas du Collet » 6 av. Louis Cauvin le Plan de Grasse 06130 Grasse

(les chiffres de population ont été arrondis)
Bande Littorale ~ 159000 h x 0,12% par an x 20 ans = 3 900 h et non *4 458 h*
Moyen Pays ~ 95 000 h x 0,30% par an x 20 ans = 5 700 h et non *6 776 h*
Haut Pays ~ 7000 h x 0,40 % par an x 20 ans = 562 h et non *676 h*

Soit un total de
3 900 h + 5 700 h + 562 h = ~ **10 100 h** de plus, représentant l'augmentation démographique liée aux taux de croissance spécifiques (et non 12 000 h)

La méthode de calcul n'est pour nous pas compréhensible.
Les taux de croissance démographique, spécifiques à chaque entité territoriale, sont plus représentatifs de l'évolution recherchée par chacune d'elle, et sont ceux pris en compte, pour notre analyse.

Analyse du tableau *Besoin en logements* partie basse du tableau, page 16 du DOO
Le desserrement des ménages est de *986 ménages* sur la Bande Littorale et de *1 356 ménages* sur le Moyen Pays ; comment est-ce justifié, sachant que le Littoral est 1 fois et demie plus peuplé que le Moyen Pays ?

Sachant qu'un ménage occupe un logement, le nombre de logements par entité territoriale devient ;
Bande Littorale 3 900 h : 2,17 = ~ 1 800 logts
Moyen Pays 5 700 h : 2,17 = ~ 2 630 logts
Haut Pays 562 h : 2,17 = ~ 260 logts
Total logements :
1 800 + 2 630 + 260 = ~ **4 700 logts nouveaux représentant l'accroissement démographique lié aux taux de croissance spécifique à chaque entité territoriale.** (et non 5500)

Explications fournies par le DOO relatives au 20 750 nouveaux logements page 17 du DOO

Encart *Résidences principales + 18 000 logts*
- *Impact desserrement des ménages + 2 500 logts*
- *Besoin lié à l'accroissement démographique + 5 500 logts*
- *Promotion du **« logement abordable ?** » et fluidité + 10 000 logts*

GRASSENVIRONNEMENT
GRoupement **AS**sociatif pour la **S**auvegarde de l'**ENVIRONNEMENT** en pays de **GRASSE**

Association loi 1901 déclarée en s-préfecture le 18/12/1987 n° W 483 (ex n° 7727)
Affilié au GADSECA (groupement associatif de défense des sites et de l'environnement de la Côte d'Azur association agréée)
Nouvelle adresse : association Grassenvironnement
« le Mas du Collet » 6 av. Louis Cauvin le Plan de Grasse 06130 Grasse

FOCUS

- *Accroissement **estimé** des ménages soit ~ 8 000 résidences principales*
- *Remise à disposition des logts perdus soit ~ 2 500 logts*
- *La fluidité du parc 2 500 logts*
- *Perspective de 16 000 ménages entrés dans la dépendance (+ de 90 ans) soit 3 000 logts adaptés*
- *3 000 étudiants nouveaux* dont le besoin en logement n'est pas indiqué

Commentaire n° 5

On remarque qu'entre l'encart (p 16) et celui p 17, il a été ajouté 10 000 logts.
On note cependant que l'encart p 17 du DOO, est conforme à ce que le PADD prévoit (p 12) et rappelé ici :
« + 12 000 h en 20 ans
+ 2500 ménages issus de la population existante
+ 5460 nouveaux ménages issus de la croissance démographique
Soit 8000 nouveaux ménages/ 12 000 habitants »

Analyse du tableau FOCUS p 17

On peut noter que la somme des chiffres du tableau Focus représente en fait 16 000 résidences principales(rp) : en effet
8000 rp + 2500 logts perdus + 2500 fluidité du parc + 3000 **places** Ehpad = 16 000 rp et non 18 000 rp puisque les logements pour étudiants ne sont pas chiffrés.
D'autre part, *les logements adaptés pour les personnes âgées dépendantes de + de 90 ans,* correspondent à des **places** en Ehpad ou maisons de retraites, et ne sont pas comptabilisés avec les autres logements classiques (résidence principale).
In fine le Scot prévoit 13 000 résidences principales et 3000 places en Ehpad.

Combien de *logts abordables* y aura-t-il réellement ?

Les *10 000 logements abordables et pour la fluidité* sont donc en fait *8000* (logts étudiants non chiffrés)
Les *2500* logts pour *la fluidité* ne sont pas mentionnés comme *« abordables »*
-→ D'autre part *« la fluidité du parc, …extrêmement tendu sur la Côte d'Azur où existe un fort niveau de cohabitation imposée…2500 logts…. ».*
Cette description de *la fluidité* correspond au *desserrement des ménages*, déjà comptabilisé dans les *8 000 nouveaux ménages (cf encart p 16).*Il n'y a donc pas lieu de les comptabiliser deux fois.

Il resterait 8000 – 2500 *fluidité = 5500 abordables*

GRASSENVIRONNEMENT
GRoupement **AS**sociatif pour la **S**auvegarde de l'**ENVIRONNEMENT** en pays de **GRASSE**

Association loi 1901 déclarée en s-préfecture le 18/12/1987 n° W 483 (ex n° 7727)
Affilié au GADSECA (groupement associatif de défense des sites et de l'environnement de la Côte d'Azur association agréée)
Nouvelle adresse : association Grassenvironnement
« le Mas du Collet » 6 av. Louis Cauvin le Plan de Grasse 06130 Grasse

Les *3000 places* en Ehpad, seront-elles toutes *abordables ?* Aucun engagement en ce sens n'est envisagé.
Finalement seuls les *logements perdus et reconstruits,* soit *2500 logts* pourraient être considérés comme *abordables.*

-→ Le terme de *logement abordable* représente un type de logement (LLS ou accession sociale à la propriété ….).
Le nombre de *LLS* à produire pour respecter la loi SRU et rattraper l'arriéré n'est pas indiqué; ne devrait-il pas l'être ?
La production de *LLS* ou *d'accession sociale à la propriété,* libère des logements qui participent au *desserrement des ménages,* ou à *la fluidité du parc, et au logement abordable.*
D'autre part il y a 10 000 logements vacants sur le territoire, dont une partie peut être mobilisée et/ ou réhabilitée/reconstruite pour produire des *« logements abordables »* comme indiqué ci-dessous :
P36 « …la création de logements nouveaux sans foncier…la mobilisation d'une partie de la vacance immobilière plus de 10 000 logements sans occupant actuellement »
-→ *La remise à disposition des logements perdus* vient en réduction en partie des 10 000 logements vacants.
La reconstruction de ces *logements perdus (rénovation/reconstruction)* participe à la *fluidité du parc* , et aussi à la création de *logements abordables.*

-→ Les *logements pour les personnes âgées dépendantes de + de 90 ans,* sont principalement des places en Ehpad ou en maisons de retraites.
Lorsque les personnes âgées vont en Ehpad, elles libèrent leurs logements, ce qui participe à *la fluidité du parc, à la vacance immobilière* ou la libération de *logements abordables.*
Le DOO n'évalue pas le nombre d'Ehpad qu'il faudra réaliser, ni s'il s'agit d'établissements publics ou privés.
Supposons 100 places par EHPAD, cela représenterait ~30 nouveaux Ehpad.
Est-ce crédible ?

- Les *nouveaux étudiants attendus,* sont comptabilisés dans le taux de croissance démographique (cf Insee) ;il n'y a pas lieu de les compter séparément.

Cannes prévoit d'en accueillir ~ 900 à 1000, et envisage de construire 145 logements pour eux.
Cela signifie-t-il que Grasse pourrait en accueillir 2000 ? Cette hypothèse nous paraît surévaluée. (ex : les 12 étudiants de la promotion Symrise du Grasse Institute of perfumery…..)
D'autre part cela représenterait l'équivalent de 3 collèges de 600 élèves en termes de bâtiments, sur la commune, est-ce crédible ?

Les explications fournies, par le tableau FOCUS, nous paraissent peu compréhensibles, et semblent être des estimations larges,

GRASSENVIRONNEMENT
GRoupement **AS**sociatif pour la **S**auvegarde de l'**ENVIRONNEMENT** en pays de **GRASSE**

Association loi 1901 déclarée en s-préfecture le 18/12/1987 n° W 483 (ex n° 7727)
Affilié au GADSECA (groupement associatif de défense des sites et de l'environnement de la Côte d'Azur association agréée)
Nouvelle adresse : association Grassenvironnement
« le Mas du Collet » 6 av. Louis Cauvin le Plan de Grasse 06130 Grasse

Commentaire n° 6

Résumons : Nombre de logements nouveaux tous usages confondus

~**4 700 logts nouveaux représentent l'accroissement démographique** lié aux taux de croissance spécifiques à chaque entité territoriale
Auxquels nous ajoutons d'autres logements, avec une quantification à grosse maille :
- → *Desserrement des ménages 2500 logements* (qui peuvent être des LLS ou en accession sociale à la propriété)
La fluidité du parc est représentée par une partie des 10 000 logements vacants existants, et par *le Desserrement des ménages* ; à ne pas compter deux fois
- → *les logements en Ehpad* soit *3000 logements* sont en fait **des places** qu'il ne faudrait pas comptabiliser avec l'habitat classique.
- → *La rénovation/reconstruction des logement perdus soit 2500 logements*

Soit un total de :
4 700 + 2500 desserrement +[3000 Ehpad] + 2500 logts perdus = **9 700 logts nouveaux en résidences principales + 3000** places **Ehpad** (et non **18 000**)

Quand aux *résidences secondaires* (51 000 présentes sur le territoire) elles participent pour partie à *la fluidité du parc,* avec *les logements vacants.*

D'autre part comment est justifié ce chiffre de 13 % de résidences secondaires ?
Pourquoi ce %, s'applique-t-il sur **les places** en Ehpad ? selon nous il ne le devrait pas.
Ajoutons 13% de résidences secondaires supplémentaires
soit un total général de 9 700 x 1,13 = ~ **11 000** logements (incluant 1300 résidences secondaires) **+ 3000** places Ehpad (et non 20 750)

nota : comment distinguer dans le PC d'un ensemble immobilier, s'il s'agit de résidences principales ou secondaires ? Sur quels critères et règlements d'urbanisme, les résidences secondaires seront-elles distinguées des résidences principales ?

- Les chiffres relatifs au logement (p 14,16 et 17, 21…etc du DOO, et lorsque cité ailleurs) et leur répartition par entité territoriale devraient être revus ;

quant à la répartition des places en Ehpad, elle serait à traiter à part dans les PLH.
Or on constate dans la suite du DOO, que les places en Ehpad, sont englobées dans le nombre total de logements pour habitat classique, et ainsi détournées de leur destination spécifique.

GRASSENVIRONNEMENT
GRoupement **AS**sociatif pour la **S**auvegarde de l'**ENVIRONNEMENT** en pays de **GRASSE**

Association loi 1901 déclarée en s-préfecture le 18/12/1987 n° W 483 (ex n° 7727)
Affilié au GADSECA (groupement associatif de défense des sites et de l'environnement de la Côte d'Azur association agréée)
Nouvelle adresse : association Grassenvironnement
« le Mas du Collet » 6 av. Louis Cauvin le Plan de Grasse 06130 Grasse

Résumé de notre analyse démographique tous usages confondus

- 4700 logts liés à la croissance démographique, choisie par les entités territoriales
- 2500 logts pour le desserrement des ménages
- 2500 logts perdus reconstruits
- 3000 places en Ehpad
- 700 à 1000 lits touristique s d'hébergements dans le Haut Pays
- 1300 résidences secondaires
- Et ~ 5600 créations d'emplois estimées

Annexe : Analyse des données de créations d'emplois par filières du DOO

Ces données (p 21) sont présentées comme des « ***Perspectives*** », et devraient donc être considérées comme telles, sans obligation de résultats

Ce que dit le PADD *(p15)* « *choisi le scénario de 2850 emplois nouveaux en 2040 sur la bande Littorale* », et *5 600 emplois* pour *l'ensemble du Scot.*
« L'agglomération de Cannes reste le principal moteur de création de l'emploi nouveau d'ici 2040… »

Les aléas économiques et politiques mondiaux et nationaux, les changements de mode de vie, les nouveaux modes de travail d'ici à 2040, et leurs effets sur l'économie locale sont difficilement prévisibles (notamment sur l'économie touristique, et commerciale).
Le scénario du PADD ne serait-il pas plus réaliste, que ces « *perspectives* » ?
(Exemple de création d'emplois sur Grasse : Innova Grasse 80 emplois crées 2014-2018)
Telle serait notre recommandation.

Parmi les filières citées :

- Certaines intervenant sur les marchés mondialisés peinent à maintenir leurs emplois ; le premier défi ne serait-il pas de préserver les emplois existants ?
- D'autres auraient mérité plus d'explications (*économie scientifique et créative, Filière technopolitaine… accompagnement tertiaire de Sophia Antipolis, économie sociale et solidaire ,…)*
- Une réflexion continue sur le type d'emploi à accueillir (avantages versus nuisances), et la densité d'emplois net par hectare, devrait être menée.

Exemple : la création d' 1 emploi en grande surface détruit 3 emplois dans le commerce de proximité, (source CCI) d'où la vacance commerciale en centres villes, depuis 20 ans avec consommation foncière associée garantie

- Selon Pôle Emploi, dans le 06, les intentions d'embauche issues de l'enquête Besoin en main d'œuvre en 2018 représentent ~ 51 900 embauches potentielles.

GRASSENVIRONNEMENT
GRoupement **AS**sociatif pour la **S**auvegarde de l'**ENVIRONNEMENT** en pays de **GRASSE**

Association loi 1901 déclarée en s-préfecture le 18/12/1987 n° W 483 (ex n° 7727)
Affilié au GADSECA (groupement associatif de défense des sites et de l'environnement de la Côte d'Azur association agréée)
Nouvelle adresse : association Grassenvironnement
« le Mas du Collet » 6 av. Louis Cauvin le Plan de Grasse 06130 Grasse

Ne faudrait-il pas prévoir, aussi, les actions nécessaires (formation, aide à la mobilité…) pour répondre à ces emplois non pourvus qui brident l'économie (sans consommation foncière).

Quant au *(**) ratio appliqué en 2018 … études d'impact économique de grands projets nationaux,* comparer l'économie du Scot Ouest avec celle de grands projets nationaux est peut être un peu ambitieux !...