



# Saisine CCDU 06 - Gadseca

10 Septembre 2021

**Scot** **QUEST**  
ALPES - MARITIMES

# Agenda

- ▶ Population et Besoins en Logements
- ▶ Zones d'Activité Economiques
- ▶ Zones Agricoles
- ▶ Zones Humides
- ▶ Ressources en Eau et Pollutions
- ▶ Conclusions

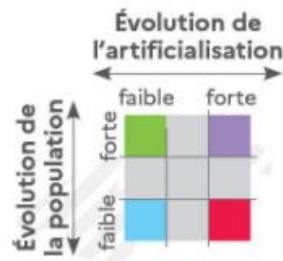
B



# ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE ET ARTIFICIALISATION 2009-2017

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

- **Forte Artificialisation**
- **Population Stable**



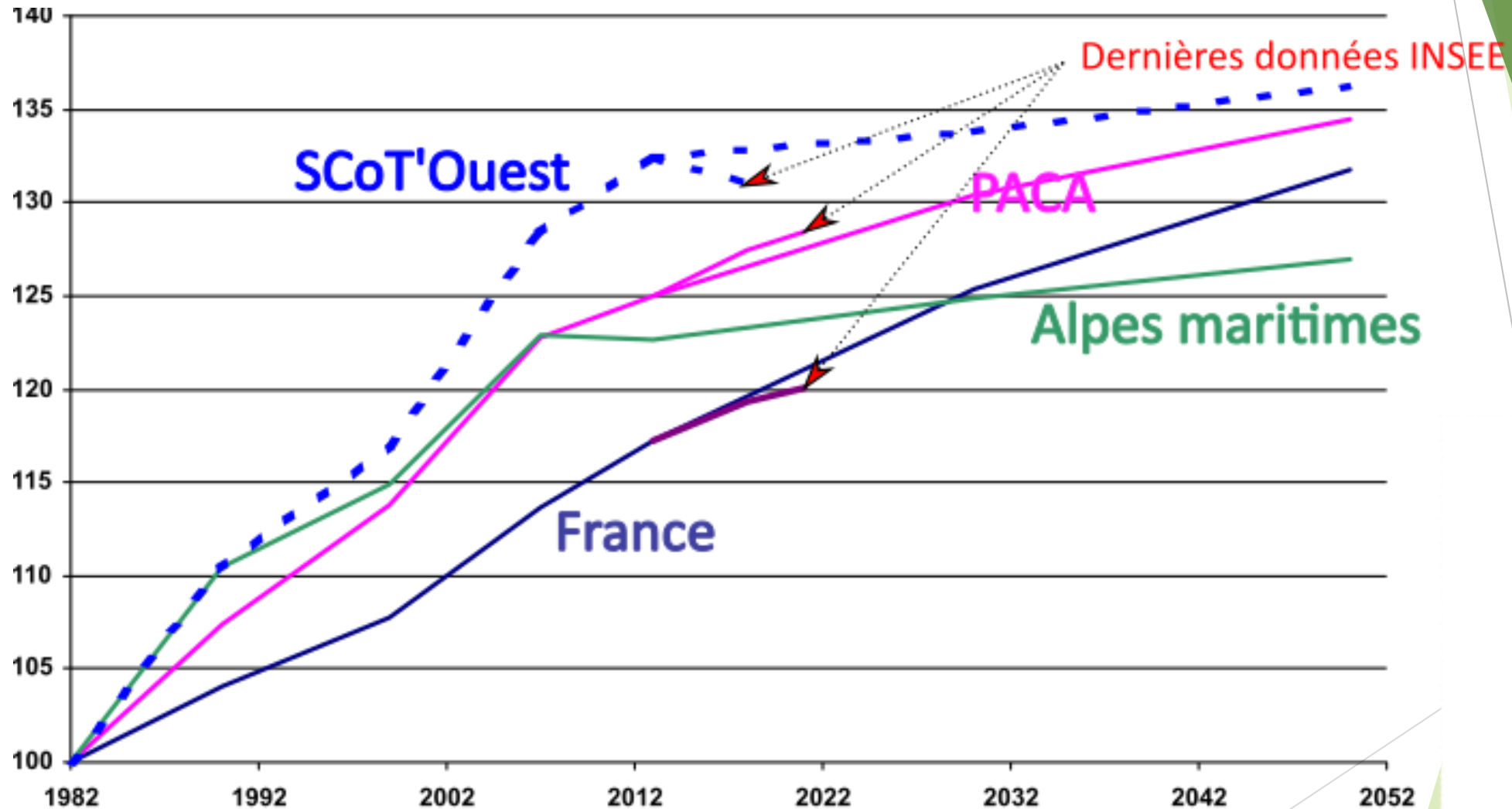
## Artificialisation et population Évolution comparée

**Typologie des EPCI**  
en fonction de l'évolution du nombre de ménages et de l'artificialisation liée à l'habitat entre 2009 et 2017

- Faible augmentation ou déclin de la population et faible évolution de l'artificialisation
  - Faible augmentation ou déclin de la population et forte évolution de l'artificialisation
  - Forte augmentation de population et forte évolution de l'artificialisation
  - Forte augmentation de population et faible évolution de l'artificialisation
  - Évolution moyenne de population ou d'artificialisation
  - Donnée indisponible (Mayotte)
- Nom de l'EPCI*



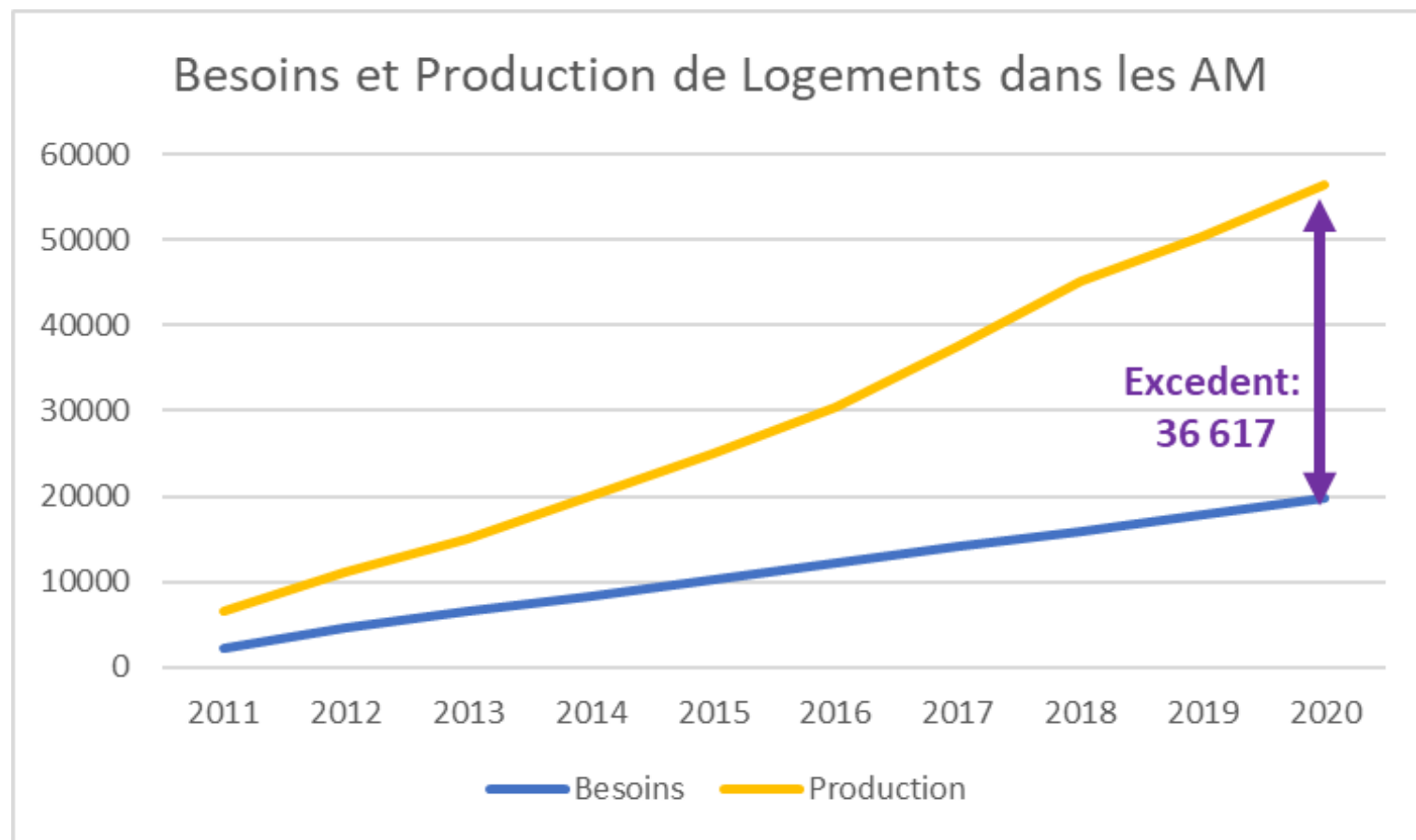
# Evolution de la Population



INSEE : Recensements 1982-2013 et projection OMPHALE 2013-2050



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



## Population:

- + 8000 Habitants
- + 0,0074% Tx / An

## Taille des Ménages:

- -0,006 / an
- 2021: 2,05

## Logements:

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

# Scot Ouest - Alignement avec “l’ambition” du SRADDET : + 0,27% /an

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

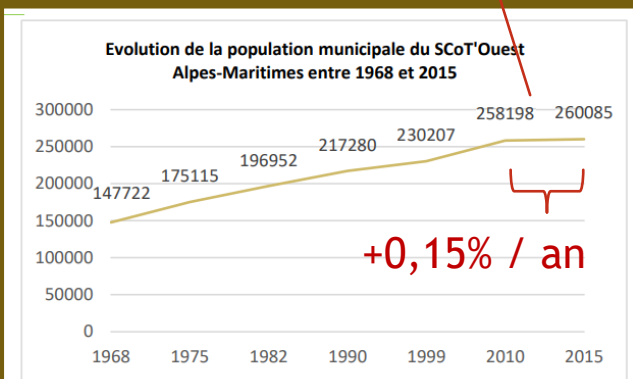
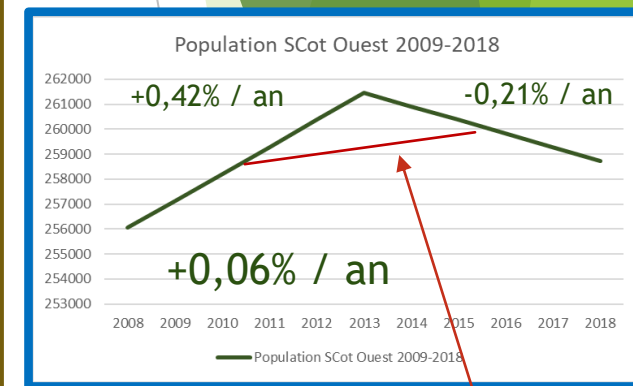
Le choix retenu dans le **DOO** est une croissance démographique annuelle moyenne de **0.27%**. Cette moyenne est décomposée entre les trois unités territoriales définies dans le **PADD** :

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

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

Le choix a été fait de limiter la croissance démographique sur la Bande Littorale, déjà fortement saturée, à +0.12% de croissance démographique, et à +0.4% sur le Haut-Pays, qui a connu une croissance démographique importante entre 2009 et 2013 (+ 2.4 %) dans un contexte de sensibilité environnementale et d’armature de transports encore limitée. Le Moyen-Pays se verra renforcé par une croissance démographique de + 0,3 % par an en moyenne, soit 57 % du scénario total d’accroissement démographique, dans une logique notable de renforcement des centralités existantes tel qu’exprimé dans le **PADD**.

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





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

**+ 20-40      2040**

**3878      163645**

**5901      101479**

**589      7673**

**10368      271787**

**+0,22% / an    2018-2041**

**22 ans au lieu de 20:**  
**- 1544 hab. / 2,17 = -711 Log**  
**- 711 / 70 log / ha = - 10,1 ha**

	Bande Littorale			Moyen-Pays			Haut-Pays			Total SCoT Ouest			Hypothese INSEE		
2018	159384	0.12%	191	95007	0.30%	285	7028	0.40%	28	261419	0.19%	507	258299	0.10%	258
2019	159575	0.12%	191	95292	0.30%	286	7056	0.40%	28	261926	0.19%	508	258567	0.10%	259
2020	159767	0.12%	192	95578	0.30%	287	7084	0.40%	28	262434	0.19%	509	258816	0.10%	259
2021	159958	0.12%	192	95865	0.30%	288	7113	0.40%	28	262943	0.19%	510	259075	0.10%	259
2022	160150	0.12%	192	96152	0.30%	288	7141	0.40%	29	263452	0.19%	511	259334	0.10%	259
2023	160343	0.12%	192	96441	0.30%	289	7170	0.40%	29	263963	0.19%	512	259603	0.10%	260
2024	160535	0.12%	193	96730	0.30%	290	7199	0.40%	29	264475	0.19%	513	259873	0.10%	260
2025	160728	0.12%	193	97020	0.30%	291	7227	0.40%	29	264988	0.19%	514	260143	0.10%	260
2026	160921	0.12%	193	97311	0.30%	292	7256	0.40%	29	265502	0.19%	515	260413	0.10%	260
2027	161114	0.12%	193	97603	0.30%	293	7285	0.40%	29	266016	0.19%	516	260683	0.10%	261
2028	161307	0.12%	194	97895	0.30%	294	7314	0.40%	29	266532	0.19%	517	260954	0.10%	261
2029	161501	0.12%	194	98188	0.30%	295	7343	0.40%	29	267047	0.19%	518	261225	0.10%	261
2030	161694	0.12%	194	98481	0.30%	295	7372	0.40%	29	267561	0.19%	519	261496	0.10%	261
2031	161888	0.12%	194	98775	0.30%	296	7401	0.40%	30	268075	0.19%	520	261767	0.10%	262
2032	162083	0.12%	194	99070	0.30%	297	7430	0.40%	30	268590	0.19%	521	262038	0.10%	262
2033	162277	0.12%	195	99365	0.30%	298	7459	0.40%	30	269105	0.19%	522	262309	0.10%	262
2034	162472	0.12%	195	99660	0.30%	299	7488	0.40%	30	269620	0.19%	523	262580	0.10%	262
2035	162667	0.12%	195	99955	0.30%	300	7517	0.40%	30	270135	0.19%	524	262851	0.10%	263
2036	162862	0.12%	195	100270	0.30%	301	7552	0.40%	30	270695	0.19%	525	262988	0.10%	263
2037	163057	0.12%	196	100571	0.30%	302	7582	0.40%	30	271219	0.19%	526	263251	0.10%	263
2038	163253	0.12%	196	100873	0.30%	303	7612	0.40%	30	271745	0.19%	527	263514	0.10%	264
2039	163449	0.12%	196	101175	0.30%	304	7643	0.40%	31	272272	0.19%	528	263778	0.10%	264
2040	163645	0.12%	196	101479	0.30%	304	7673	0.40%	31	272800	0.19%	529	264042	0.10%	264
2041	163842			101783			7704			273329			264306		
<b>2018-2041</b>	<b>4458</b>	<b>0.12%</b>		<b>6776</b>	<b>0.30%</b>		<b>676</b>	<b>0.40%</b>		<b>11910</b>	<b>0.194%</b>		<b>5226</b>	<b>0.100%</b>	
<b>2020-2040</b>	<b>3878</b>	<b>0.12%</b>		<b>5901</b>	<b>0.30%</b>		<b>589</b>	<b>0.40%</b>		<b>10366</b>	<b>0.194%</b>		<b>5226</b>	<b>0.100%</b>	
<b>DOO 20-40</b>	<b>4458</b>	<b>0.14%</b>		<b>6776</b>	<b>0.34%</b>		<b>676</b>	<b>0.45%</b>		<b>11910</b>	<b>0.223%</b>		<b>11910</b>	<b>0.223%</b>	
<b>Difference</b>	<b>-580</b>			<b>-875</b>			<b>-87</b>			<b>-1544</b>			<b>-6684</b>		
<b>Logement</b>	<b>-267</b>			<b>-403</b>			<b>-40</b>			<b>-711</b>			<b>-3080</b>		
<b>Hectares</b>	<b>4 Ha Sauves !</b>			<b>6 Ha Sauves !</b>			<b>1 Ha Sauves !</b>			<b>10 Ha Sauves !</b>			<b>44 Ha Sauves !</b>		

**Hab. en 2018 INSEE : 258 299 au lieu de 261 434**

**Croissance INSEE : +0,1% au lieu de +0,194%**



# INSEE Population à l'horizon 2030 et 2050

► <https://www.insee.fr/fr/statistiques/3202958?sommaire=3203271>

## SCOT Ouest des Alpes-Maritimes

- 24,5% de la population des AM

Projection selon quatre scénarios à l'horizon 2030 et 2050

	Population			Évolution en %	
	2013	2030	2050	2013-2030	2013-2050
Population haute	260 800	271 400	291 800	4,1	11,9
Central	260 800	263 800	268 300	1,1	2,9
Population basse	260 800	257 300	248 900	-1,3	-4,6
Sans migrations	260 800	249 800	233 200	-4,2	-10,6

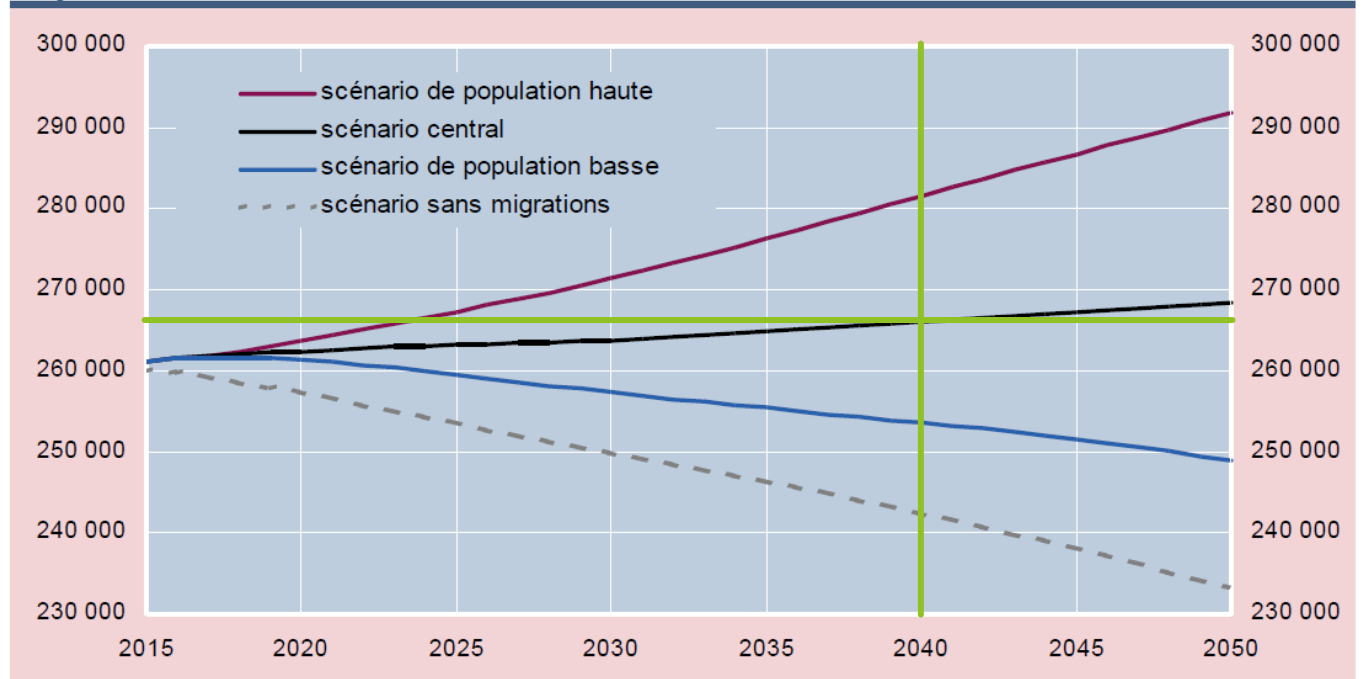
Source : Insee, Omphale 2017

Évolution de la population selon les scénarios

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

Source : Insee, Omphale 2017

Projection selon trois scénarios à l'horizon 2050



Source : Insee, Omphale 2017

## Habitants en 2040

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

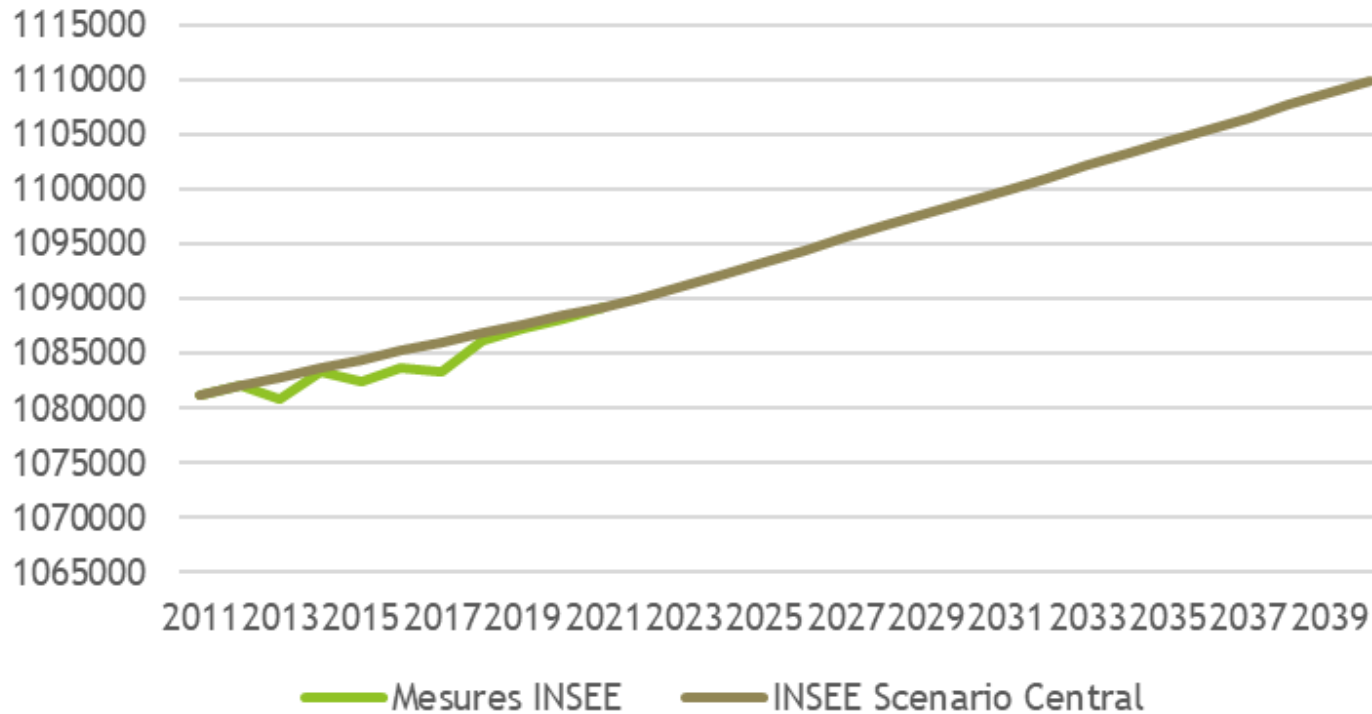




# Evolution Population AM 2020-2040 : +21500 habitants

- ▶ 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%



	Population %	+Population en 2040	
Scot Ouest	24.5%	+12000	+56%
Alpes Maritimes	100.0%	+21500	100.0%

SCoT Ouest + 12000 habitants

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

# Population, besoins en logements et en foncier

C'est pourtant un chiffre qui est pourtant repris comme un taux de croissance annuel, par exemple DOO p17 – ce qui porte réellement à confusion lors de la vérification des données.

	Population 2018	Taux de croissance annuelle 2020-2040	Accroissement population 2020-2040	Population 2040	
Bande Littorale	159 384	0,12	4 458	163 842	
Moyen Pays	95 007	0,3	6 776	101 783	
Haut Pays	7 028	0,4	676	7 703	
<b>Total</b>	<b>261 419</b>	<b>0,27</b>	<b>11 910</b>	<b>273 329</b>	
	Accroissement ménages par le desserrement	Accroissement ménages par l'apport démographique	Accroissement ménages	Total logements à produire	Dont résidences principales
Bande Littorale	985	2 263	3 247	10 500	3 125
Moyen Pays	1 356	2 946	4 303	9 625	5 150
Haut Pays	63	300	363	625	515
<b>Total</b>	<b>2 404</b>	<b>5 509</b>	<b>7 913</b>	<b>20 750</b>	<b>18 005</b>

Réponse du SCoT'Ouest Alpes Maritimes

Le scénario démographique du SCoT est effectivement la somme de 3 scénarios démographiques distincts (Haut Pays, Moyen Pays et Bande Littorale) dont la moyenne des 3 est un taux de croissance annuel moyen de 0,27%.

Le taux global du scénario d'ensemble est lui encore plus faible, calé à 0,21%.

Moyen Pays	Population Sans Double Compte 2008	Population Sans Double Compte 2014	racine enîme	Variation annuelle de la population	Mise à jour de la population municipale 01/2018	Perspectives démographiques à 2030	Perspectives démographiques à 2040
Tendancier constaté Moyen Pays 2008-2014			1,002	+ 0,15%	94 735	96 492	97 981
Scénario PLH 2017	93 296	94 157	1,0040	+ 0,40%	95 291	100 367	104 455
Scénario PADD 2018			1,0030	+ 0,30%	95 007	98 780	101 783

La base de données utilisée pour la conception des scénarios est la base légale INSEE de septembre 2017 (population municipale) projetée à 2018.

La comparaison de cette projection avec les dernières données statistiques INSEE publiées en 2020 montre une marge d'erreur de 0,5% pour le Moyen Pays et 0,4% pour la Bande Littorale.

La base du scénario démographique du SCOT - population mise à jour 2018 - est donc validée par les dernières publications INSEE aujourd'hui disponible.

La question n'est pas au sujet de la base de la population initiale retenue, mais comment les chiffres finaux de projection en 2040 ont été obtenus à partir de la base et des taux retenus. Au final, les calculs ont été fait pour la période 2018-2041 au lieu de 2020-2040 (voir tableau page suivante). Cette erreur, conduit à une surestimation de 1544 habitants en 2040.

	Ménages 2014	Nombres moyen d'occupant par ménage 2014	Nombre moyen d'occupant par ménage 2040	Nouveau ménages issus du desserrement du SCoT Ouest	Nouveau ménages issus de l'apport démographique	Total nouveaux ménages
Bande de côtière	79 921	1,99	1,97	1 050	2300	3 350
Moyen Pays	39 951	2,38	2,30	1 400	2 950	4 350
Haut Pays	3 061	2,31	2,25	60	300	360
<b>Total</b>	<b>122 933</b>	<b>2,23</b>	<b>2</b>	<b>2 510</b>	<b>5 550</b>	<b>8 060</b>
		arrondi	2,20	2 500	5 500	8 000

## Demande du GADSECA :

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

# Population, besoins en logements et en foncier



Non pas du tout : La marge d'erreur n'est pas de 0,5% pour le Moyen Pays et 0,4% pour la Bande Littorale, mais de 2,1% et 0,8%.

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

## Réponse du SCoT'Ouest Alpes Maritimes

Le scénario démographique du SCoT est effectivement la somme de 3 scénarios démographiques distincts (Haut Pays, Moyen Pays et Bande Littorale) dont la moyenne des 3 est un taux de croissance annuel moyen de 0,27%.

Le taux global du scénario d'ensemble est lui encore plus faible, calé à 0,21%.

Moyen Pays	Population Sans Double Compte 2008	Population Sans Double Compte 2014	racine enième	taux de croissance annuelle de la population	Mise à jour de la population municipale 01/2018	Perspectives démographiques à 2030	Perspectives démographiques à 2040
Tendancier constaté Moyen Pays 2008-2014			1,002	+ 0,15%	94 735	96 492	97 981
Scénario PLH 2017	93 296	94 157	1,0040	+ 0,40%	95 291	100 367	104 455
Scénario PADD 2018			1,0037	+ 0,30%	95 007	98 780	101 783

La base de données utilisée pour la conception des scénarios est la base légale INSEE de septembre 2017 (population municipale) projetée à 2018.

La comparaison de cette projection avec les dernières données statistiques INSEE publiées en 2020 montre une marge d'erreur de 0,5% pour le Moyen Pays et 0,4% pour la Bande Littorale.

La base du scénario démographique du SCOT - population mise à jour 2018 - est donc validée par les dernières publications INSEE aujourd'hui disponible.

	Ménages 2014	Nombres moyen d'occupant par ménage 2014	Nombre moyen d'occupant par ménage 2040	Nouveau ménages issus du desserrement du SCoT Ouest	Nouveau ménages issus de l'apport démographique	Total nouveaux ménages
Bande de côtière	79 921	1,99	1,97	1 050	2300	3 350
Moyen Pays	39 951	2,38	2,30	1 400	2 950	4 350
Haut Pays	3 061	2,31	2,25	60	300	360
Total	122 933	2,23	2,20	2 510	5 550	8 060
		arrondi	2,20	2 500	5 500	8 000

### Demande du GADSECA :

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

Population 2018	SCoT	Insee	écart
Bande littorale	159384	158111	0,8%
Moyen Pays	95007	93085	2,1%
Haut Pays	7028	7103	-1,1%
SCoT	261419	258299	1,2%

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

22 ans au lieu de 20:  
 - 1544 hab. / 2,17 = -711 Log  
 - 711 / 70 log / ha = - 10,1 ha

	Bande Littorale			Moyen-Pays			Haut-Pays			Total SCoT Ouest			Hypothese INSEE		
2018	159384	0.12%	191	95007	0.30%	285	7028	0.40%	28	261419	0.19%	507	258298	0.10%	258
2019	159575	0.12%	191	95292	0.30%	286	7056	0.40%	28	261926	0.19%	508	258567	0.10%	259
2020	159767	0.12%	192	95578	0.30%	287	7084	0.40%	28	262434	0.19%	509	258816	0.10%	259
2021	159958	0.12%	192	95865	0.30%	288	7113	0.40%	28	262943	0.19%	510	259075	0.10%	259
2022	160150	0.12%	192	96152	0.30%	288	7141	0.40%	29	263452	0.19%	511	259334	0.10%	259
2023	160343	0.12%	192	96441	0.30%	289	7170	0.40%	29	263961	0.19%	512	259593	0.10%	260
2024	160535	0.12%	193	96730	0.30%	290	7199	0.40%	29	264470	0.19%	513	259852	0.10%	260
2025	160728	0.12%	193	97020	0.30%	291	7227	0.40%	29	264979	0.19%	514	260111	0.10%	260
2026	160921	0.12%	193	97311	0.30%	292	7256	0.40%	29	265488	0.19%	515	260370	0.10%	260
2027	161114	0.12%	193	97603	0.30%	293	7285	0.40%	29	266000	0.19%	516	260629	0.10%	261
2028	161307	0.12%	194	97896	0.30%	294	7314	0.40%	29	266511	0.19%	517	260888	0.10%	261
2029	161501	0.12%	194	98190	0.30%	295	7343	0.40%	29	267022	0.19%	518	261147	0.10%	261
2030	161694	0.12%	194	98485	0.30%	295	7373	0.40%	29	267533	0.19%	519	261406	0.10%	261
2031	161888	0.12%	194	98781	0.30%	296	7402	0.40%	30	268044	0.19%	520	261665	0.10%	262
2032	162083	0.12%	194	99078	0.30%	297	7432	0.40%	30	268555	0.19%	521	261924	0.10%	262
2033	162277	0.12%	195	99376	0.30%	298	7462	0.40%	30	269066	0.19%	522	262183	0.10%	262
2034	162472	0.12%	195	99675	0.30%	299	7492	0.40%	30	269577	0.19%	523	262442	0.10%	262
2035	162667	0.12%	195	99975	0.30%	300	7522	0.40%	30	270088	0.19%	524	262701	0.10%	263
2036	162862	0.12%	195	100270	0.30%	301	7552	0.40%	30	270600	0.19%	525	262960	0.10%	263
2037	163057	0.12%	196	100571	0.30%	302	7582	0.40%	30	271111	0.19%	526	263219	0.10%	263
2038	163253	0.12%	196	100873	0.30%	303	7612	0.40%	30	271622	0.19%	527	263478	0.10%	264
2039	163449	0.12%	196	101175	0.30%	304	7643	0.40%	31	272133	0.19%	528	263737	0.10%	264
2040	163645	0.12%	196	101479	0.30%	304	7673	0.40%	31	272644	0.19%	529	264000	0.10%	264
2041	163842			101783			7704			273155			264306		
2018-2041	4458	0.12%		6776	0.30%		676	0.40%		11910	0.194%		5226	0.100%	
2020-2040	3878	0.12%		5901	0.30%		589	0.40%		10366	0.194%		5226	0.100%	
DOO 20-40	4458	0.14%		6776	0.34%		676	0.40%		11910	0.223%		11910	0.223%	
Difference	-580			-875			-87			-1544			-6684		
Logement	-267			-403			-40			-711			-3080		
Hectares	4 Ha Sauves !			6 Ha Sauves !			1 Ha Sauves !			10 Ha Sauves !			44 Ha Sauves !		





# Population, besoins en logements et en foncier

Réponse du SCoT'Ouest Alpes Maritimes

Le SCoT Ouest a été réalisé de manière concomitante au SRADDET de la Région Sud qui fixe un objectif de croissance démographique de 0,4% annuel à tous les territoires du Bassin Azzuréen.

Les élus du SCoT Ouest ont vivement contesté l'application forcée de cette dynamique d'accroissement de la population lors de la consultation des personnes publiques. Et au contraire, privilégier un scénario démographique différencié pour chaque entité territoriale du SCoT'Ouest :

Faible à 0,1% pour le littoral en raison de la saturation des capacités d'accueil liés aux contraintes de la loi Littoral et de la forte exposition aux risques naturels

- En recul à 0,3% sur le Moyen Pays comparé aux objectifs inscrits dans les PLU en vigueur, et dans le Programme Local de l'Habitat actuel
- En soutien sur le Haut Pays sous la condition que l'équilibre emploi/habitant soit constaté comme maintenu au cours des évaluations successives du SCoT.

**A contrario du constat fait l'Association GADSECA**, le projet politique des élus de l'Ouest des Alpes Maritimes entend aller à l'encontre de la tendance actuelle du fort report démographique sur les territoires périphériques (Pays de Fayence, CAVEM, Dracénie...) à l'origine de très nombreux dysfonctionnements (saturation routière, qualité de l'air, qualité de vie) et, à l'inverse, proposer un projet de territoire durable basé sur la proximité, le renouvellement urbain et la qualité de vie.

Le SRADDET porte une ambition irréaliste, mais a été élaboré avec les territoires. Si cette ambition était insoutenable aux élus, pourquoi l'avoir acceptée ? Qui d'autre décide à la place des élus ?

0,12% en fait selon le DOO, par rapport à 0,1% sur 2009-2013 au DOO (et en réalité -0,14% sur 2013-2018), dans tout les cas une accélération de la croissance sur le littoral – le plus peuplé, donc avec le plus d'impact sur la croissance démographique.

Objectif louable, mais ni exprimé au SCoT, ni véritablement justifié – voir page suivante.

*Demande du GADSECA :*

**1 Expliquer :**

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

Le Gadseca est heureux de noter que le Taux de 0,3% /an du moyen pays est le taux retenu par le Scot, et non celui du PLH de 1% /an.



# Une tendance actuelle à un fort report démographique sur les EPCI voisins ?

## Pas vraiment !



A) Parmi les EPCI voisins de taille quelque peu comparable au SCoT'Ouest:

- seule la **CAVEM** connaît une forte croissance (1%/an - dont plus de 20% d'entre eux venant de l'étranger) et de plus en augmentation par rapport au quinquennat précédent mais son SCoT reste bien raisonnable,
- la situation de **Sophia Antipolis** n'est pas vraiment différente de celle du SCoT'Ouest,
- quant à la **Dracénie**, sa forte croissance relève de l'histoire ancienne, même si le SCoT actuel basé sur les données relatives à 2014 n'a été approuvé qu'il y a 2 ans..

TCAM	Prévisions SCoT	Source INSEE recensements				
		2013-2018	2008-2013	2008-2018	Taille de l'EPCI / SCoT'Ouest	
<b>Territoires comparables</b>						
• CA de Sophia Antipolis	? ?	= 0,0%	-0,2%	-0,1%	0,7	
• CA Dracénie Provence Verdon Agglomération	! 1,0%	↓ 0,2%	1,4%	0,8%	0,4	
• CA Var Estérel Méditerranée (Cavem)	↓ 0,6%	↑ 1,0%	0,3%	0,7%	0,4	
<b>Petits territoires guère comparables</b>						
• CC du Pays de Fayence	Comparable ?	0,7%	1,9%	1,3%	0,1	
• CC Alpes d'Azur	Comparable ?	-0,2%	1,0%	0,4%	0,04	
<b>Rappel SCoT'Ouest</b>						
• Bande littorale	0,12%	-0,1%	0,4%	0,1%	0,6	
• Moyen Pays	0,31%	-0,3%	0,3%	0,0%	0,4	
• Haut Pays	0,42%	0,5%	1,9%	1,2%	0,03	
<b>Total SCoT'Ouest</b>	↑ 0,20%	= -0,2%	0,4%	0,1%	1,0	

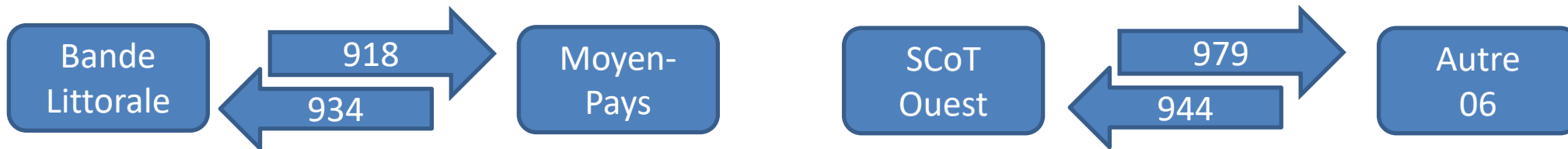
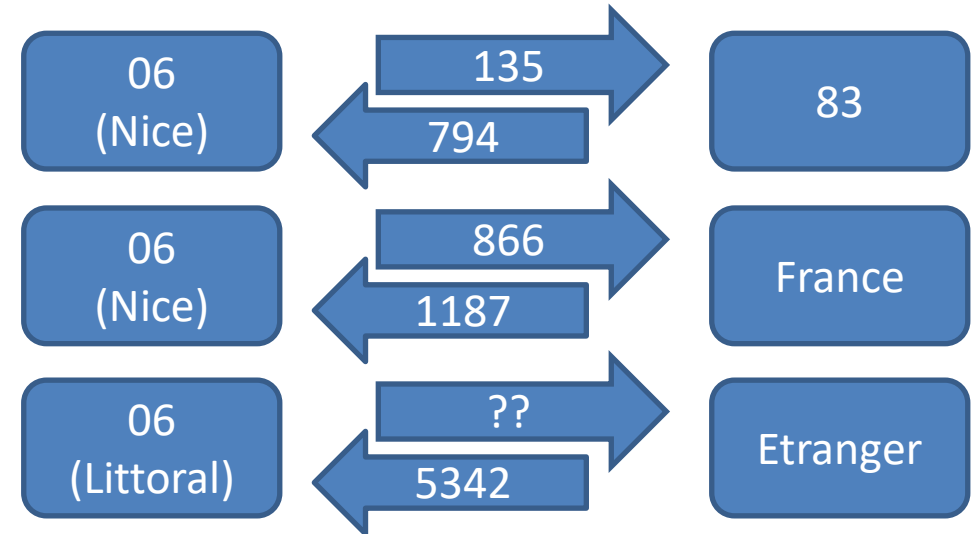
# Une tendance actuelle à un fort report démographique sur les EPCI voisins ?

## Pas vraiment !



B) Les flux migratoires significatifs (+ de 100 personnes) de commune à commune regroupés par secteur ne montrent pas du tout de mouvement migratoire déséquilibré vers le reste du département et sont négligeables vers l'extérieur du département (les départs vers l'étranger sont évidemment inconnus car les recensements interrogent les habitants présents et non ceux qui sont partis).

Départs vers > Arrivée de √	Bande littorale	Moyen Pays	SCoT'Ouest	Autre 06	Total
Bande littorale	2168	934	3102	632	3734
Moyen Pays	918	692	1610	347	1957
SCoT'Ouest	3086	1626	4712	979	5691
Autre 06	756	188	944		944
Etranger	536	174	710		710
	4378	1988	6366	979	7345



Source : Insee Recensement 2018 (<https://www.insee.fr/fr/statistiques/5393826>)

# Population, besoins en logements et en foncier

Sur les 58 EPCI en PACA, seules 2 ont des ratios (population/RP) en dessous de 2 :  
 - la CA Cannes Pays de Lérins à 1,99 et la CC Alpes-Provence-Verdon à 1,98,  
 Tous les autres EPCI sont au dessus de 2,06, la médiane étant à 2,19

TABLEAU DU BESOIN EN LOGEMENTS PAR ENTITES TERRITORIALES

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

	Accroissement ménages par le desserrement	Accroissement ménages par l'apport démographique	Accroissement ménages	Total logements à produire 2040	Dont résidences principales
Bande Littorale	985	2 263	3 247	10 500	9 115
Moyen Pays	1 356	2 946	4 303	9 625	8 270
Haut Pays	63	300	363	625	510
<b>Total</b>	<b>2 404</b>	<b>5 509</b>	<b>7 913</b>	<b>20 750</b>	<b>18 005</b>

	Ménages 2014	Nombres moyen d'occupant par ménage 2014	Nombre moyen d'occupant par ménage 2040	Ménages issus du desserrement du SCoT Ouest	Nouveau ménages issus de l'apport démographique	Total nouveaux ménages
Bande de côtière	79 921	1,99	1,97	1 050	2 300	3 350
Moyen Pays	39 951	2,38	2,30	1 400	2 950	4 350
Haut Pays	3 061	2,31	2,25	60	300	360
<b>Total</b>	<b>122 933</b>	<b>2,23</b>	<b>2</b>	<b>2 510</b>	<b>5 550</b>	<b>8 060</b>
		arrondi	2,20	2 500	5 500	8 000

## Demande du GADSECA :

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

Réponse du SCoT'Ouest Alpes Maritimes

En réponse à la justification de l'évolution du nombre des ménages



Le très faible écart de valeur du nombre de ménages entre les deux tableaux (un SCoT reste un exercice de prospective) provient de la schématisation à l'arrondi des données du second tableau – la somme produisant 8 000 ménages.

Le choix de fixer à 1,97 personne par ménage le taux moyen d'occupant sur la bande littorale est un objectif volontariste du SCoT de **continuer à accueillir des actifs sur les 5 Communes** de cette entité territoriale, et donc de **stopper la dynamique d'effondrement** du nombre moyen d'occupant par ménage.

Cette ambition forte des élus du SCoT'Ouest explique le faible besoin en desserrement (1050) comparé aux projections inscrites pour le Moyen Pays et le Haut Pays où a été appliqué le taux moyen national de - 0,6%/an du nombre moyen d'occupant par ménage.

A noter que Le rapport Population totale / Nb de résidences principales n'est pas véritablement la taille des ménages, puisqu'il y a plus de 7000 personnes qui n'habitent pas dans un logement.

La prise en considération de cette donnée fait passer la taille des ménages en 2018 de 2,13 à 2,07, et pour 2040, à 1,94 en 2040 au lieu de 2,09 au SCoT.

TABLEAU DU BESOIN EN LOGEMENTS PAR ENTITES TERRITORIALES

	Accroissement ménages par le desserrement	Accroissement ménages par l'apport démographique	Accroissement ménages	Total logements à produire 2040	Dont résidences principales
Bande Littorale	985	2 263	3 247	10 500	9 125
Moyen Pays	1 356	2 946	4 303	9 625	8 365
Haut Pays	63	300	363	625	515
<b>Total</b>	<b>2 404</b>	<b>5 509</b>	<b>7 913</b>	<b>20 750</b>	<b>18 005</b>

12 000 habitants / TM 2.16  
= ~5555 ménages

18 000 Logements pour 8 000 ménages

Si ce ne sont pas des résidences principales  
C'est quoi ?

**1. Phase 1 : le rattrapage (5 ans)**

La phase 1 tient compte des PLH des Plans Locaux de l'Habitat (PLH) en vigueur sur les deux Communautés d'Agglomération du SCoT'Ouest. C'est une dynamique de « rattrapage » du besoin en logements sur les 5 premières années actives du SCoT'Ouest. L'objectif de production de logements s'élève à **1430 logements annuels**, dont 61% de logements sociaux, selon les modalités suivantes :

Phase 1 - 2020-2025	Bande Littorale	Moyen-Pays	Haut-Pays	Total
Total (par an)	700	700	30	1430
dont logements sociaux	400	375	5	780
Total (5 ans)	3500	3500	150	7150
dont résidences principales	3135	3130	120	6385
dont résidences secondaires	365	370	30	765
dont logements sociaux	2000	1875		3900 (61%)
et acquisition amélioration de l'existant en LLS	125	125	25	275

61% de Logements Sociaux - Pas repris au DOO

**FOCUS**

**Pourquoi 18 000 nouvelles résidences principales et seulement 8 000 ménages nouveaux**

Le logement est un bien à part dans nos économies modernes et la capacité du parc d'habitat à répondre aux besoins des territoires diverge en fonction des contextes.  
Le besoin en logements du SCoT'Ouest ne représente pas le nombre de logements neufs à produire. Des logements non occupés ou à réaliser au sein de la construction existante vont représenter une part significative de la mise à disposition.

Le besoin en logements estimé à 18 000 résidences principales est décliné de la façon suivante :

- en premier lieu répondre à l'accroissement estimé des ménages - "le besoin organique" - soit l'équivalent de 8 000 résidences principales
- la remise à disposition des logements perdus (destruction, changement de destination, agrandissement...) dont on peut évaluer le taux de remplacement à 1/1000 par an, soit 2 500 logements en surplus à réaliser
- à la fluidité du parc immobilier, qui est extrêmement tendu sur toute la Côte d'Azur où existe un fort niveau de cohabitation imposée compte tenu du coût de l'immobilier, et qui va représenter un tiers en plus du besoin organique, soit 2 500 logements en surplus à réaliser
- aux défis démographiques rencontrés par le SCoT'Ouest durant les 20 prochaines années avec une accélération du grand vieillissement et la perspective de 16 000 ménages nouveaux entrés dans la dépendance (plus de 90 ans), et pour lequel on peut estimer la nécessité de produire au minimum 3 000 logements supplémentaires adaptés
- la montée en puissance du bipôle universitaire Cannes-Grasse avec à terme 3 000 étudiants accueillis et l'opportunité de créer du logement étudiant au sein des centralités du SCoT 'Ouest.

# Pourquoi 18 000 nouvelles résidences principales pour 8 000 ménages nouveaux ?

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

- **Avis de l'ETAT** p 9/28 « Se fondant sur le ralentissement actuel du solde migratoire et sur la faiblesse des réserves foncières, le Scot prévoit une croissance démographique moyenne faible de + 0,27% par an soit 11 910 nouveaux habitants et 8 000 nouveaux ménages d'ici 2040. Face à cette croissance démographique la production **de 20 750 logements, dont 18 000 en résidences principales** et 2 750 en résidences secondaires, afin de répondre à l'accueil de ces 8 000 ménages, **pose question.** »



## Origine de la différence en nombre de logements entre le PADD et le DOO Aucune justification à priori du besoin de ces 10 000 logements n'est fournie

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

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

- ▶ **Avis de la MRAE** p 4/28 « Même si le Scot affiche une consommation d'espace globale très en deçà des consommations passées, le dossier est trop peu prescriptif pour maîtriser le développement urbain » P 9/28 « **Ces besoins en logements très importants au regard du nombre de nouveaux ménages, manquent de justification**. .....la méthode d'évaluation des besoins n'est pas clairement expliquée »
- ▶ **Avis de la Chambre d'Agriculture 06** : « **Le potentiel foncier en enveloppe urbaine (140 ha) constitue un stock suffisant pour revoir à la baisse les urbanisations en extension urbaine** »
- ▶ Document : Bilan de la concertation Synthèse des échanges partie 4 p 51 « Ainsi **les élus ont émis le besoin de connaître l'évolution démographique dans chacune de leur commune et leur prévision**. La production de **10 000 logements** sur la diamétrale Grasse-Cannes pourrait être alors creusée à l'aide d'outils permettant de quantifier et de modéliser ces logements »

- ▶ Aucune justification à priori du besoin de ces 10 000 logements n'est fournie.

Pour justifier cette décision sans fondement et en contradiction avec le PADD, des justifications à posteriori, sont fournies dans le DOO, dont certaines fausses ou incohérentes.

Ainsi, le taux de croissance démographique de 0,27% /an est toujours présenté comme valide, de même que les 12 000 habitants supplémentaires !!

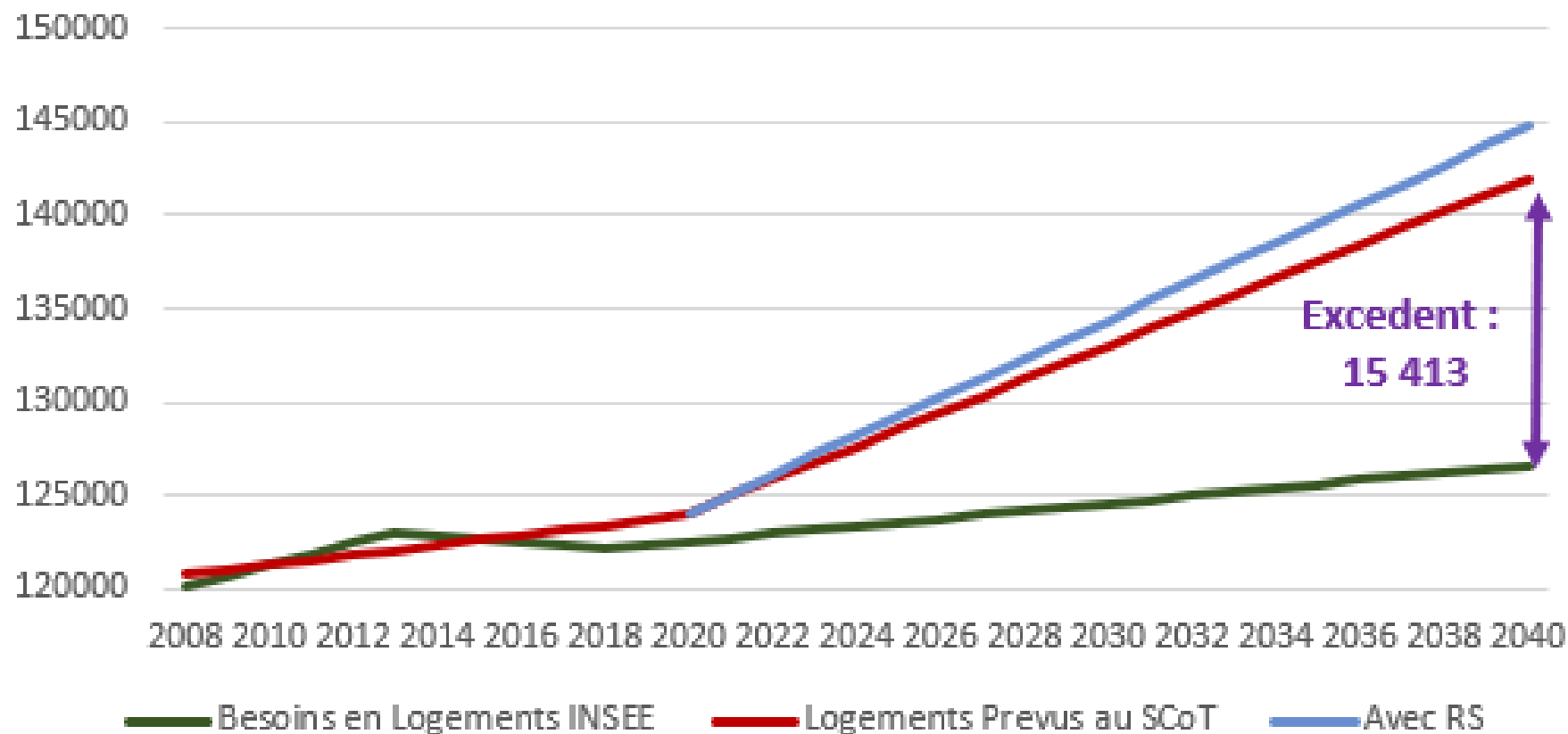


On collecte les remarques ...  
Dans un beau rapport )))

# SCoT Ouest - Excédent de logements 2008-2040

## Hors Résidences Secondaires - Avec RS

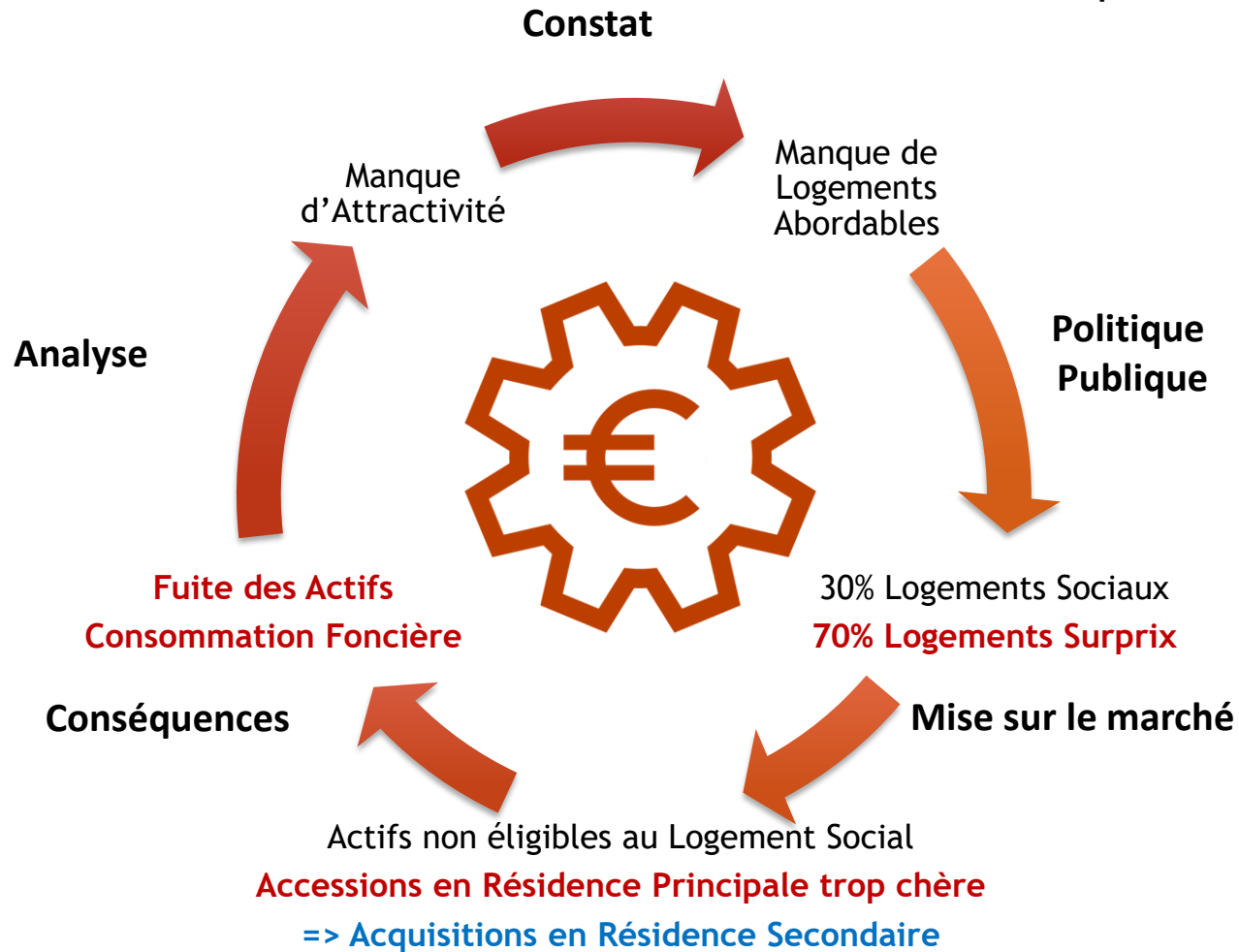
Besoins en Logements 2008-2040 et SCoT Ouest



# 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

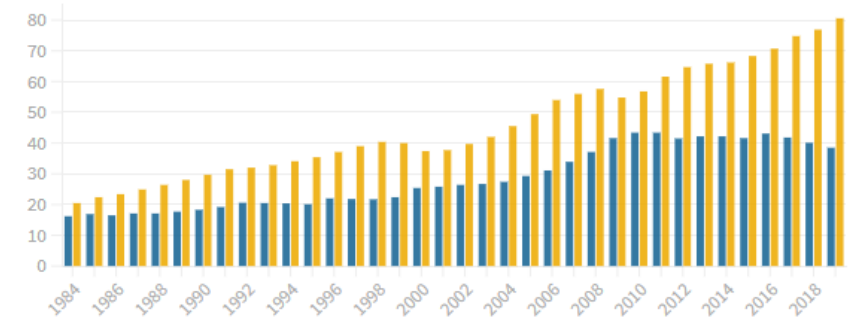
Grâce au logement, c'est le jackpot pour les finances publiques!

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)



# Besoins en logements et Consommation Foncière

Accroissement ménages	Total logements à produire 2040	Dont résidences principales
7 913	20 750	18 005

- ▶ **PADD** : +12 000 hab. = **8000 logements**
- ▶ **DOO** : 20 750 log. , dont **18 005 RP** ;  
18 005 \* 2,16 h/m => + 38925 hab.

▶ **Aucune consommation foncière n'est réellement nécessaire !**

- ▶ L'Urbanisation Nouvelle Complémentaires (UNC) pour le logement et le tourisme de 15 + 5 ha **<= A Refuser !**

## OBJECTIF 09

### VENTILATION DE LOGEMENTS SANS CONSOMMATION FONCIÈRE

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

- ▶ **13 500** Logements possibles sans consommation foncières
- ▶ **10 500** Logements réellement nécessaires + 2000 RS

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



# Population, besoins en logements et en foncier

Oui, mais ce SCoT avait une croissance effective bien plus élevée, et limite cette croissance, tandis que le SCoT Ouest double sa croissance (voir tableau précédent) !

## Questions posées par l'Association GADSECA

Comment justifier que sur le territoire du SCoT Ouest, l'évolution anticipée de la population (0,27% par an) soit 6 fois plus importante que la trajectoire historique de ces 10 dernières années dans les Alpes Maritimes (0,045% par an) ?

Vous ne répondez pas aux objections formulées dans le tableau du paragraphe « de 8000 à 18000 logements » qui sous-tend la question 2 « additionne-t-on les logements abordables et ceux liés à l'évolution démographique »

Or le SCoT prévoit la production de 18 000 logements en résidences principales (DOO p17) sur une période de 20 ans, soit 900 par an – soit 3 fois plus que les besoins en logements de la population selon l'INSEE.

### FOCUS

#### Pourquoi 18 000 nouvelles résidences principales et seulement 8 000 ménages nouveaux

Le logement est un bien à part dans nos économies modernes et la capacité du parc d'habitat à répondre aux besoins des territoires diverge en fonction des contextes.

Le besoin en logements du SCoT'Ouest ne représente pas le nombre de logements neufs à produire. Des logements non occupés ou à réaliser au sein de la construction existante vont représenter une part significative de la mise à disposition.

Le besoin en logements estimé à 18 000 résidences principales est décliné de la façon suivante :

- en premier lieu répondre à l'accroissement estimé des ménages - "le besoin organique" - soit l'équivalent de 8 000 résidences principales
- la remise à disposition des logements perdus (destruction, changement de destination, agrandissement...) dont on peut évaluer le taux de remplacement à 1/1000 par an, soit 2 500 logements en surplus à réaliser
- à la fluidité du parc immobilier, qui est extrêmement tendu sur toute la Côte d'Azur où existe un fort niveau de cohabitation imposée compte tenu du coût de l'immobilier, et qui va représenter un tiers en plus du besoin organique, soit 2 500 logements en surplus à réaliser
- aux défis démographiques rencontrés par le SCoT'Ouest durant les 20 prochaines années avec une accélération du grand vieillissement et la perspective de 16 000 ménages nouveaux entrés dans la dépendance (plus de 90 ans), et pour lequel on peut estimer la nécessité de produire au minimum 3 000 logements supplémentaires adaptés
- la montée en puissance du bipôle universitaire Cannes-Grasse avec à terme 3 000 étudiants accueillis et l'opportunité de créer du logement étudiant au sein des centralités du SCoT 'Ouest.

## Réponse du SCoT'Ouest Alpes Maritimes

Parallèlement aux orientations du SRADDET qui fixe l'objectif démographique à 0,4%, le SCoT Ouest avec un taux de croissance démographique moyen de 0,27%/an entend rompre avec la dynamique de report démographique liée à l'inadaptation de son offre d'habitat (volume, coût), incompatible avec une démarche de cohérence territoriale. Ce taux reste bien inférieur aux taux de croissance démographiques choisis récemment par les SCoT voisins en vigueur (0,6%/an pour le SCoT Var Esterel Méditerranée, 1,3%/an pour le Pays de Fayence).

Le SCoT Ouest justifie pleinement son besoin de 18 000 résidences principales pour l'échéance des 20 prochaines années – page 17 du DOO. Et ce besoin en résidences principales sera satisfait à presque 25% en dehors de la construction neuve comme l'explique et le justifie le focus présenté page 36 du DOO.

#### L'apport du logement existant mobilisé

Dans un territoire tendu et limité comme l'Ouest Alpes-Maritimes, notamment en raison de l'accumulation des risques naturels qui limitent l'extension de l'urbanisation, la construction neuve n'est plus aujourd'hui la seule réponse à la satisfaction des besoins.

Les solutions complémentaires pour la création de logements nouveaux sans foncier sont :

- la mobilisation d'une partie de la vacance immobilière (plus de 10 000 logements sans occupants actuellement).
- la promotion et l'accompagnement de l'auto-production du logement à partir de l'existant, et notamment la conversion de l'habitat individuel vers un habitat partagé
- la transformation des segments de résidence secondaire devenus obsolètes par rapport aux standards d'accueil du marché vers de l'hébergement touristique (le territoire accueille 51 000 résidences secondaires).

« Renouvellement urbain », ce n'est pas la même chose que « renouvellement du parc ».

Le renouvellement urbain et le logement mobilisé représentent 62% de la production totale du besoin en logement du SCoT Ouest pour la période 2020/2040.

Le projet de territoire priorise ainsi au maximum les alternatives à toute artificialisation.

#### OBJECTIF 06 ESTIMATION DE LA CONTRIBUTION DU LOGEMENT EXISTANT MOBILISÉ À L'OFFRE D'HABITAT DU SCOT'OUEST

	Le logement existant mobilisé 2020-2040	par an
Bande littorale	2 900	145
Moyen Pays	1 100	55
Haut Pays	250	10
Total SCoT	4 250	210



## Besoin de 18 000 résidences principales

Ce n'est pas une réponse puisqu'à part le desserrement (comptée 2 fois comme indiqué dans le tableau ci-dessous) et la hausse démographique, les autres motifs ne justifient en rien de l'utilisation de foncier. Un SCoT n'est pas un PLH même si il y a un lien entre les deux, le PLH évoque le volume de rénovations, constructions (et démolitions) de logements, le SCoT se préoccupe de l'usage du foncier.

- Il est donc logique de mettre en évidence :
- le volume de logements à réaliser pour satisfaire les besoins du territoire à 20 ans (desserrement des ménages, légère hausse démographique, renouvellement du parc....)
  - Le volume de logements à réaliser pour l'équilibre chiffré à 10 000 résidences principales supplémentaires au besoin actuel (pour mémoire, les deux Programmes Locaux de l'Habitat actuels en vigueur sur le SCoT fixent le volume annuel de logement abordable à 780 unités par an).

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



# Population, besoins en logements et en foncier

## Questions posées par l'Association GADSECA

*Demande du GADSECA :*

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

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

Si le nombre de Résidences Principales est de 18000, 13% représentent 2340, et non 2750.  
**Ceci représente un écart excédentaire de 410 RS.**

En effet, mais cela affaiblit encore la crédibilité des chiffres présentés.

Pourquoi 13% alors que sur le long terme, on constate plus de 60% de RS ? Et pourquoi 13% sur les 20 750, un chiffre qui compte les logements pour le vieillissement et les étudiants – aura-t-il des RS a destination de ces population ?

Alors oublié le taux de croissance démographique de 0,3% pour le moyen pays ? Maintenant le Scot se cale sur le PLH et sa croissance de 1% !

Réponse du SCoT'Ouest Alpes Maritimes

La situation très tendue de l'offre d'habitat dans l'Ouest des Alpes Maritimes et ses conséquences sur ses ménages et ses habitants ne doivent pas perdurer (mal-logement, sur-occupation, cohabitation forcée, impact du loyer dans le revenu des ménages, temps d'attente à un logement public....)

Les Communes du SCoT'Ouest s'impliquent considérablement depuis des années pour restaurer l'équilibre dans toute la chaîne du logement.

Il est donc logique de mettre en évidence :

- le volume de logements à réaliser pour satisfaire les besoins du territoire à 20 ans (dessalement des ménages, légère hausse démographique, renouvellement du parc....)
- Le volume de logements à réaliser pour l'équilibre chiffré à 10 000 résidences principales supplémentaires au besoin actuel (pour mémoire, les deux Programmes Locaux de l'Habitat actuels en vigueur sur le SCoT fixent le volume annuel de logement abordable à 780 unités par an).
- Concernant le taux de 13% de résidences secondaires, ce taux représente **le pourcentage sur le volume total de logements programmés par le SCoT** (2750 résidences secondaires pour un total de 20 750 logements)

Le SCoT se préoccupe de l'usage du foncier et doit présenter l'évolution du stock impactant la consommation foncière. Le flux, comprenant le renouvellement, est plutôt du ressort des PLH. La présentation indissociée des deux est trompeuse.

## Questions posées par l'Association GADSECA

### *Demande du GADSECA :*

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

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

Déroger a une condition est facilement justifiable – et d'ailleurs qui juge une telle dérogation ?

Comme nous l'avons démontré, aucune consommation en UNC n'est nécessaire, le RU et UNA permettant de couvrir les besoins. De plus, un fort gisement foncier de ZAE peut-être d'abord recyclé pour le logement.

Nous maintenons que les UNC doivent être exclues sur le SCoT Ouest.

## Réponse du SCoT'Ouest Alpes Maritimes

Les Urbanisations Nouvelles Complémentaires représentent les extensions d'urbanisation en dehors des enveloppes agglomérées actuelles. Elles sont désormais formellement conditionnées à une densité de densification qui justifierait le besoin de foncier d'urbanisation nouvelle au regard de l'incapacité du document d'urbanisme de réaliser l'aménagement envisagé d'abord par un renouvellement urbain, ou une urbanisation en enveloppe agglomérée. De ce fait, l'extension de l'urbanisation est désormais très contrainte sur l'ensemble du SCoT Ouest, avec un plafond limité à 15 hectares pour l'ensemble des 28 communes. Pour rappel, le SCoT Ouest a reçu un avis favorable lors de son examen par la CDPENAF des Alpes Maritimes en décembre 2019.

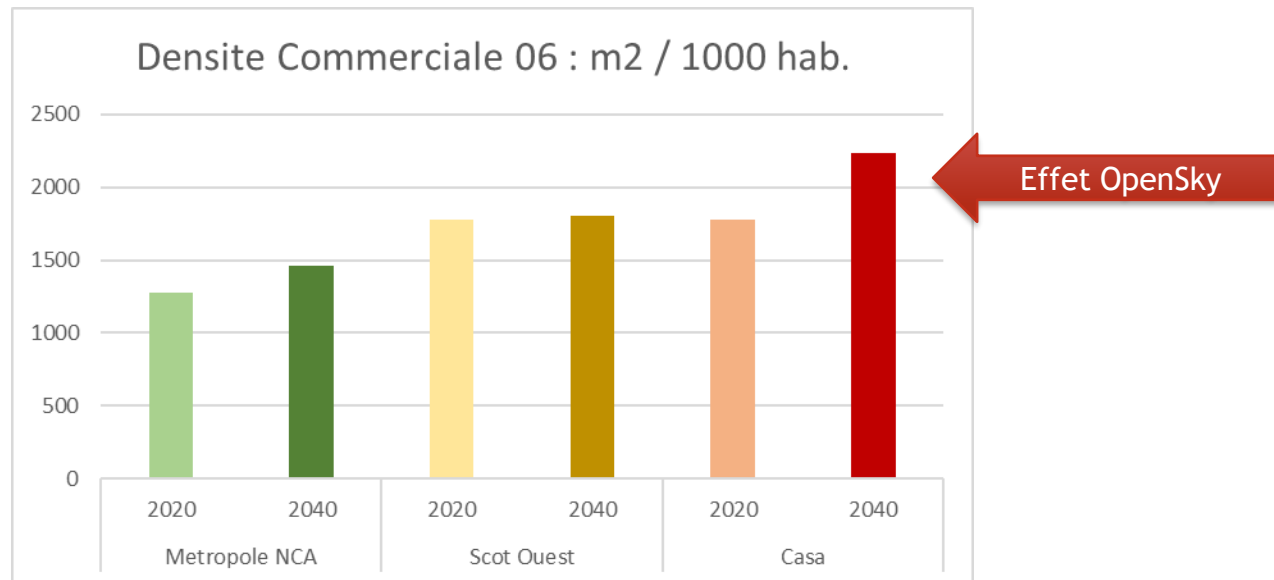
Concernant la méthodologie de comptage des logements produits, elle sera réalisée lors de l'évaluation du SCoT, désormais obligatoire tous les 6 ans, et qui fera l'objet d'un débat en Conseil Syndical.

Comment seront comptabilisés les places en Ehpad, les logts détruits-reconstruits ? Il faudrait les différencier des logts pour la croissance démographique + le desserrement. Comment sont comptabilisés les logements existants mobilisés, dans le temps, ? ainsi que leurs localisations ?

Une méthodologie définie a posteriori peut facilement s'adapter aux objectifs du moment que l'on veut démontrer – et ne permet pas aux communes de savoir où elles en sont.

# Développement Commercial

- ▶ Le territoire du Scot Ouest a la plus forte densité commerciale du 06 (à égalité avec Sophia Antipolis).
- ▶ **Cependant** le SCoT précise : « *Le besoin d'accroissement commercial... est sans commune mesure avec les volumes autorisés ou en cours d'études sur les Scot voisins* »  
Les arguments invoqués sont : + 12 000 habitants, + 17 000 lits de résidences secondaires, + 10 000 emplois, + 3000 actifs venant des territoires voisins...



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

▶ → **Proposition:** Justifier les bases sur lesquelles les besoins en accroissement commercial augmentent ...





## Questions posées par l'Association GADSECA

---

*Demande du GADSECA :*

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

---

Réponse du SCoT'Ouest Alpes Maritimes

Le SCoT'Ouest interdit désormais toute nouvelle zone d'aménagement commercial, impose le retour du commerce dans les centralités et dans les grandes opérations de renouvellement urbain.

L'état de l'urbanisme commercial existant est tiré des études de la Chambre de Commerce et d'Industrie des Alpes Maritimes de 2019. Il montre une densité commerciale dans le SCoT'Ouest comparable à celle de la CASA et de la Métropole NCA, notamment en l'absence de projets de zones commerciales périphériques nouvelles.

Le SCoT'Ouest prescrit la stabilisation de cette densité commerciale à l'échéance 2040.

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

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

# 10000 Emplois pour 12000 Habitants ... ?

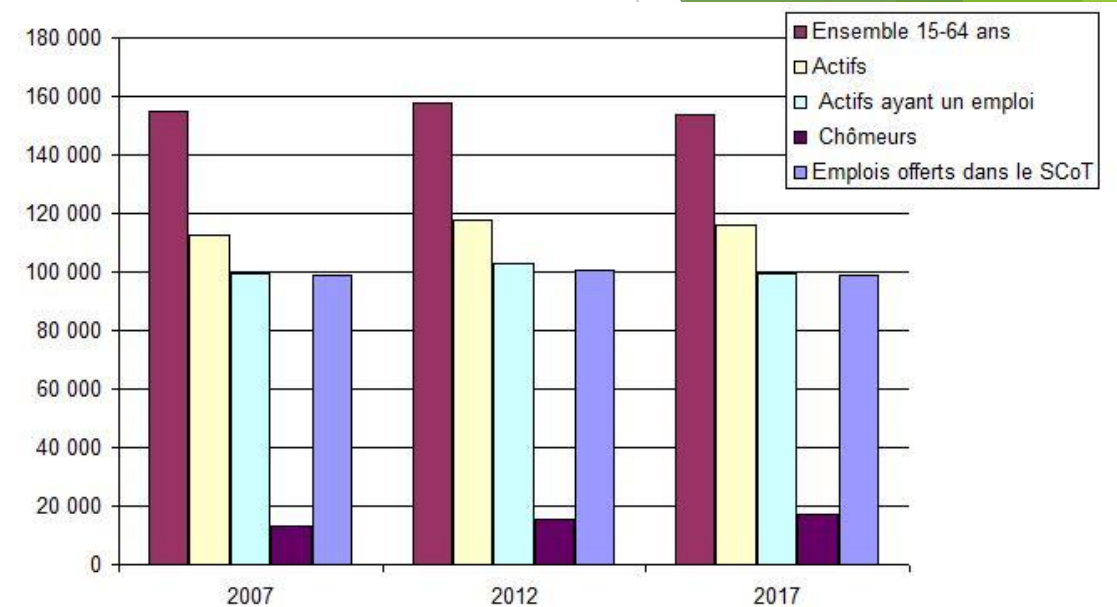
- ▶ Taux de chômage : 8,9 (France 8,2)
- ▶ 59% de la population entre 15 et 64 ans
- ▶ Taux d'activité des 15 à 64 ans (en %) : 76%

▶  $12000 * 59% * 76% = 5380$  Emplois

- ▶ Population Vieillissante
- ▶ Accueil de 3000 étudiants

Qui n'occupent pas d'emplois

▶ Historique :  $+ 2800$  Emplois / 10 ans =  $5600$  Emplois en 20 ans



	2007	%	2012	%	2017	%
<b>Ensemble</b>	<b>1 082 464</b>	<b>100,0</b>	<b>1 082 014</b>	<b>100,0</b>	<b>1 083 310</b>	<b>100,0</b>
0 à 14 ans	174 824	16,2	171 461	15,8	170 231	15,7
15 à 29 ans	181 458	16,8	179 100	16,6	170 264	15,7
30 à 44 ans	216 874	20,0	203 278	18,8	195 778	18,1
45 à 59 ans	213 783	19,7	215 115	19,9	218 112	20,1
60 à 74 ans	171 368	15,8	182 810	16,9	193 897	17,9
75 ans ou plus	124 156	11,5	130 250	12,0	135 028	12,5

# Consommation Foncière des ZAE

Hypothèse DOO - 100% des nouveaux emplois en ZAE ?

310 Hectares pour 10000 Emplois  
= 32 Emploi / Ha

- ▶ Ambitieux: 10 000 Emplois
- ▶ 40% d'Emplois en ZAE
- ▶ 20 Emplois / Hectare
- ▶ (40% de 10000) / 20 = 200 Ha
- ▶ Au DOO : 310 Hectares
- ▶ 110 Hectares non justifiés !

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

230 Ha en RU !  
 - Soit c'est du renouvellement : dans ce cas on ne gagne pas des emplois, on les remplace  
 - Soit ce sont des friches (beaucoup) : dans ce cas une partie peut être mobilisée pour le logement  
 +65 Ha Photovoltaïque

▶ Aucune consommation foncière n'est réellement nécessaire !

▶ L'Urbanisation Nouvelle Complémentaires (UNC) pour l'activité économique de 35 ha **<= A Refuser !**

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

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

« En dehors de ces espaces en renouvellement urbain, le SCoT'Ouest accordera des secteurs pour l'économie sans conditionner leur ouverture à l'optimisation en secteur de renouvellement. »

# Consommation foncière des zones d'activités économiques

## Questions posées par l'Association GADSECA

*Demande du GADSECA :*

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

Nous maintenons que les UNC doivent être exclues sur le SCoT

### OBJECTIF 13

#### DES SITES ÉCONOMIQUES D'URBANISATION NOUVELLE

	En Urbanisation Nouvelle	
	En UNA	En UNC
<b>CANNES</b>		
ZA Jourdan / petite Frayère	0,5	
Agritech Basse Vallée de la Siagne		3
<b>MANDELIEU-LA-NAPOULE</b>	En UNA	En UNC
Parc Activités de la Siagne	4,2	
Pôle nautique La Roubine*	10,0	
<b>MOUGINS</b>	En UNA	En UNC
Parc Activités de la Plaine	0,9	

	En Urbanisation Nouvelle	
	En UNA	En UNC
<b>GRASSE</b>		
Sainte Marguerite	15,0	
Saint Marc		6,4
<b>MOUANS-SARTOUX</b>	En UNA	En UNC
L'Argile		2,4
<b>PEYMEINADE</b>	En UNA	En UNC
Picourenc		3,0
La Bléjarde		5,0
<b>LA ROQUETTE DE SIAGNE</b>	En UNA	En UNC
Parc d'activités de la Basse Siagne		0,8
Prés Neufs	1,4	
<b>SAINT CEZAIRE SUR SIAGNE</b>	En UNA	En UNC
Saint Cezaire La Festre	6,0	
<b>SAINT VALLIER DE THIEY</b>	En UNA	En UNC
Le Pilon	5,0	
Saint Anne		1,4
<b>SERANON</b>	En UNA	En UNC
Les Courtils / Logis du Pin		3,8

\* Le pôle nautique de La Roubine est composé de deux typologies de site de consommation foncière en RU et UNA représentant 18 hectares

Réponse du SCoT'Ouest Alpes Maritimes

Le SCoT'Ouest a inventorié un gisement de 230 hectares de zones d'activités pouvant faire l'objet d'un renouvellement urbain anticipant la récente loi Climat exigeant désormais que ces inventaires donnent lieu désormais à des études opérationnelles.

Ce gisement forme la capacité d'accueil prioritaire pour les 20 prochaines années.

Près de 10 sites d'urbanisation nouvelle complémentaire, représentant 25 hectares sur le volume de 35 hectares permis d'ici 2040, ont été inscrits dans le DOO car il s'agit d'opérations engagées (maîtrise foncière EPF ou publique, Déclaration de Projet engagée....) voire déjà en cours de réalisation.

Par définition les UNC sont des zones A,N,F donc inconstructibles dans les PLU en vigueur. Il ne peut donc y avoir de projet en cours de réalisation!

Pourquoi la maîtrise foncière EPF doit elle être prise en compte dans ce gisement ? Les terrains en UNC acquis peuvent être laissés en l'état, et les projets envisagés repartis sur le gisement en RU/UNA, d'autant plus que nous avons démontré que le besoin en ZAE est très, très surestimé. Quelles sont réellement les opérations engagées (dépôt de PC par ex)

Il n'y a pas d'explications sur la question de base à cette consommation : 10 000 emplois supplémentaires, pourquoi ? Comment ?

Pour une population de 273 000 habitants en 2040, le taux d'emploi des personnes de 15 à 64 ans passerait de 64% (taux stable de 2007 à 2017) à 71% ! ( une réduction des 2/3 du taux de chômage, une vraie prouesse!)



# Consommation foncière des zones d'activités économiques

Pas vraiment, puisque des UNC sont envisagées, alors que ces conditions sont impossibles à remplir ?

## Questions posées par l'Association GADSECA

### Demande du GADSECA :

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

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

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

Réponse du SCoT'Ouest Alpes Maritimes

Le SCoT Approuvé applique les conditions demandées par l'Association GADSECA :

- interdit désormais toute fonction commerciale (hormis le service aux entreprises) dans toutes les zones économiques (rejet de toute nouvelle d'aménagement commercial)
- Impose la compacité et la densité de ces sites.

**La dérogation à la densification préalable de l'orientation 3B1 sera supprimée lors de la première actualisation du SCoT.**

Cela donne donc 6 ans pour consommer en UNC !  
Quand aura lieu la prochaine modification du Scot? !

Vous voulez dire des que le projet Diagona sera réalisé ?

## FOCUS

### Conditions de mise en œuvre d'une urbanisation nouvelle complémentaire

La programmation d'une urbanisation nouvelle complémentaire est le résultat d'un constat argumenté d'une insuffisance foncière pour la satisfaction des besoins d'habitat, de développement économique, d'équipements publics. Toute urbanisation complémentaire est adossée à une analyse des alternatives et des conclusions tirées d'une étude de densification démontrant la nécessité de recourir à une extension de l'urbanisation du SCoT'Ouest.

Des impératifs fonctionnels (équipements publics, Procédures d'Intérêt Majeur, ouvrages de sécurité...) sont admis à partir du moment où ils justifient les raisons des choix du site et l'absence d'alternative.



### ORIENTATION 3B1 LES CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE DES ZONES ECONOMIQUES NOUVELLES

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

### Consommation Fonciere Scot Ouest 2020-2040 - Hypothese DOO

#	Renouvellement Urbain	Consommation en Enveloppe	Consommation en Extension	Total
Logements	135	85	15	235
Economique	230	45	35	310
Tourisme		10	5	15
<b>Total Scot</b>	<b>365</b>	<b>140</b>	<b>55</b>	<b>560</b>
Env + Extension 2020/2040			195	
Reference 2009/2019			234	
Reduction Consommation			58%	

### Consommation Fonciere Scot Ouest 2020-2040 - Hypothese Centrale

	Renouvellement Urbain	Consommation en Enveloppe	Consommation en Extension	Total
Logements	100	41	0	141
Economique	92	32	0	124
Tourisme		15	0	15
<b>Total Scot</b>	<b>192</b>	<b>88</b>	<b>0</b>	<b>280</b>
Env + Extension 2020/2040			88	
Reference 2009/2019			234	
Reduction Consommation			81%	

### Consommation Fonciere Scot Ouest 2020-2040 - Hypothese INSEE

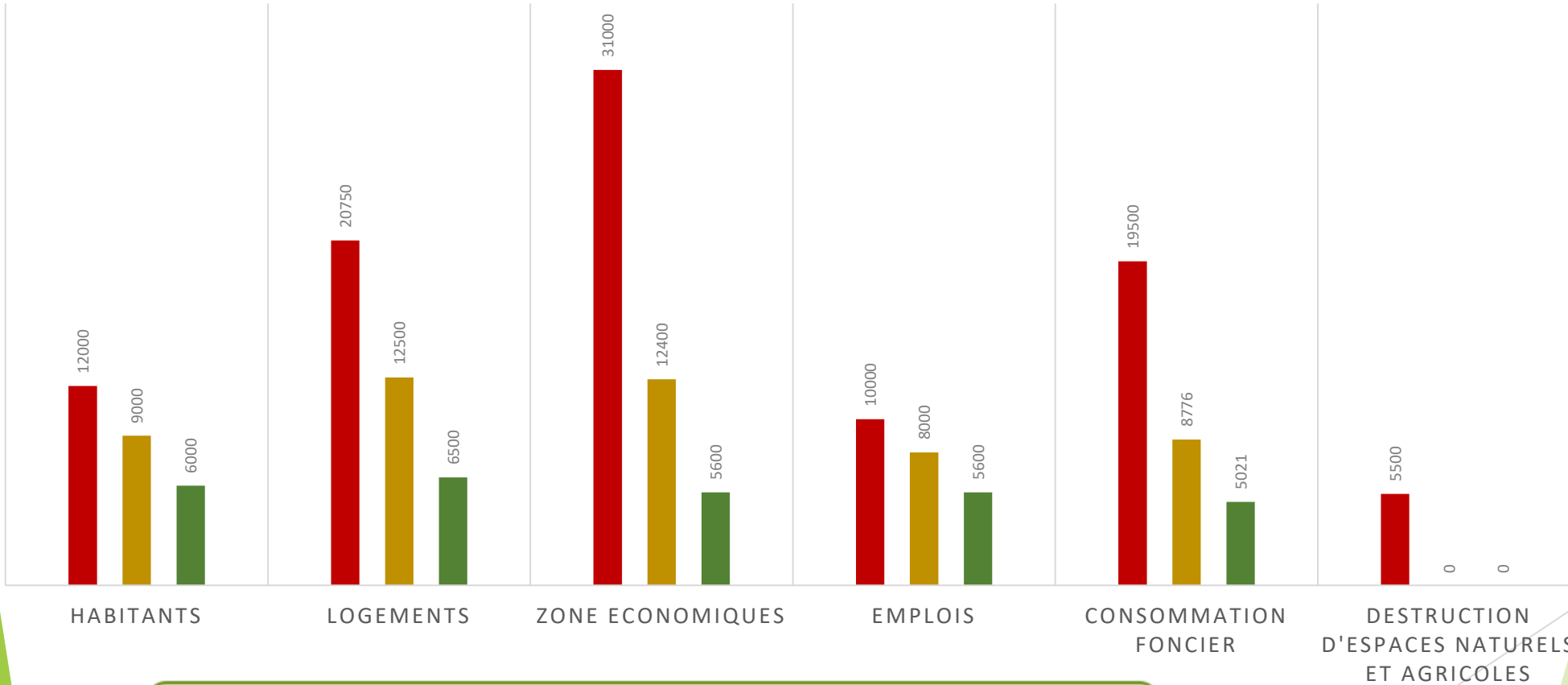
	Renouvellement Urbain	Consommation en Enveloppe	Consommation en Extension	Total
Logements	48	26	0	74
Economique	42	14	0	56
Tourisme	5	10	0	15
<b>Total Scot</b>	<b>94</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>145</b>
Env + Extension 2020/2040			50	
Reference 2009/2019			234	
Reduction Consommation			89%	

+65 Ha Photovoltaïque



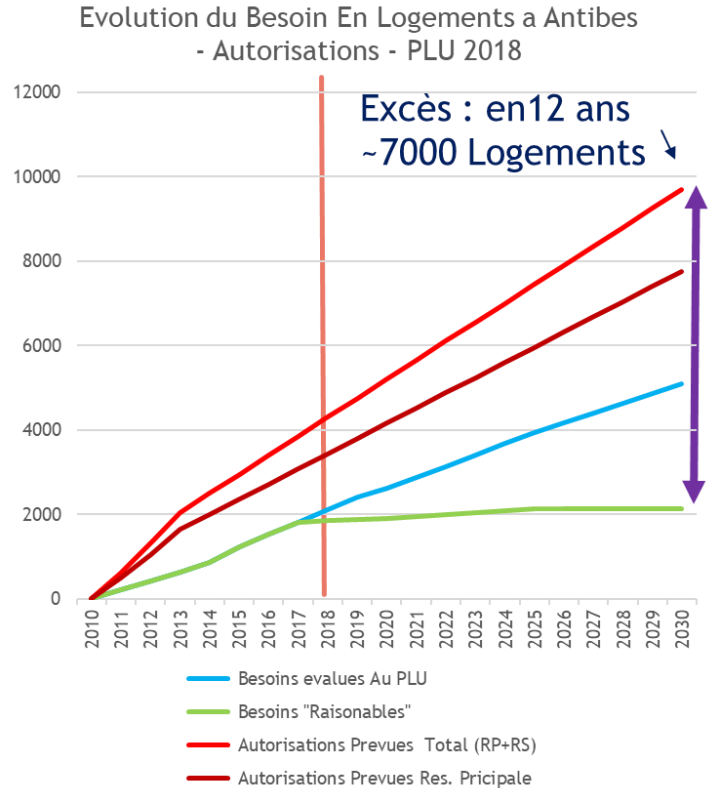
# HYPOTHESES COMPAREES 2020-2040

■ Hypothese Scot Ouest   ■ Hypothese Centrale   ■ Hypothese INSEE

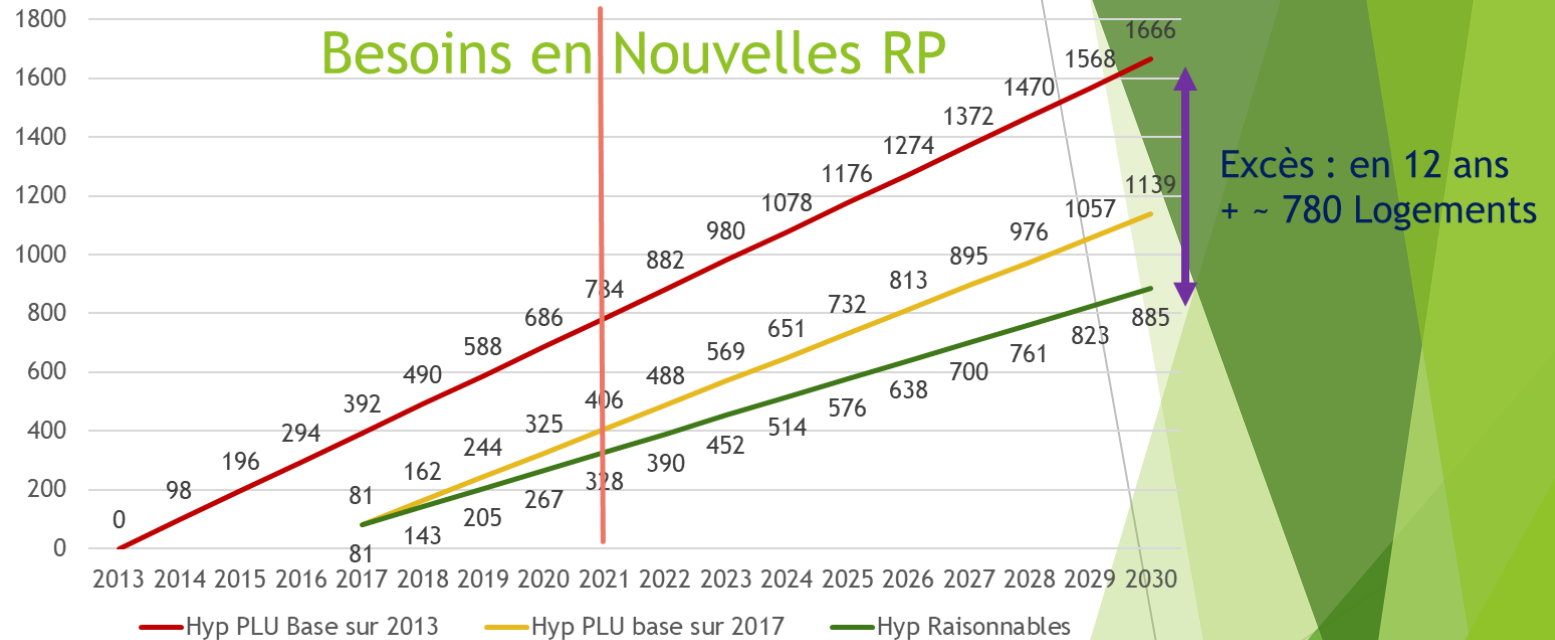


La réduction de la consommation foncière et la priorité au renouvellement urbain économique ont disparu !

# PLU Antibes



# PLU Valbonne



Cela est d'autant plus dommageable que toutes les communes des Alpes Maritimes font des prévisions de besoins en logements avec des biais d'hypothèses semblables ...

(cf. L'analyse des PLU d'Antibes : autorisations de construction au-delà des objectifs du PLU => **7000 Log. en excès** et de Valbonne : décroissance de la taille des ménages irréaliste => **780 Log. en excès**).





## Cartographies de zones ?

- RU (renouvellement)
- UNA (en enveloppe = enveloppes agglomérées)
- UNC (en extension = enveloppes non agglomérées))

### ORGANISATION DE LA TRAME URBAINE

- Enveloppe urbaine (à titre indicatif)
- Espaces non agglomérés

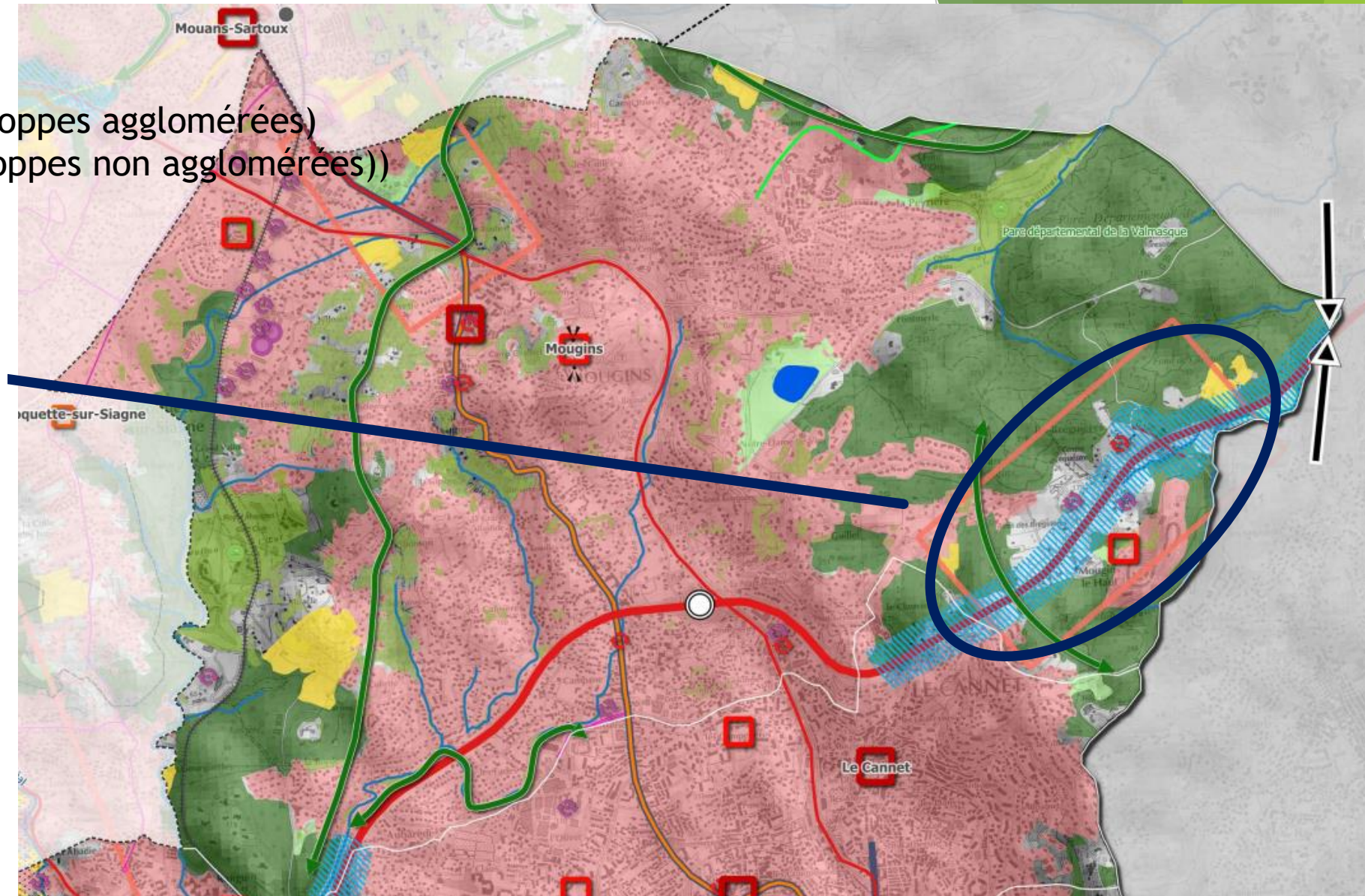
#### Les projets de mixité urbaine

- Site de renouvellement urbain

#### Les projets économiques

- Site de renouvellement urbain
- Site des urbanisations nouvelles d'accompagnement (UNA)
- Site des urbanisations complémentaires (UNC)

► RU hors Enveloppe Urbaine ?





# Consommation foncière globale

## Questions posées par l'Association GADSECA

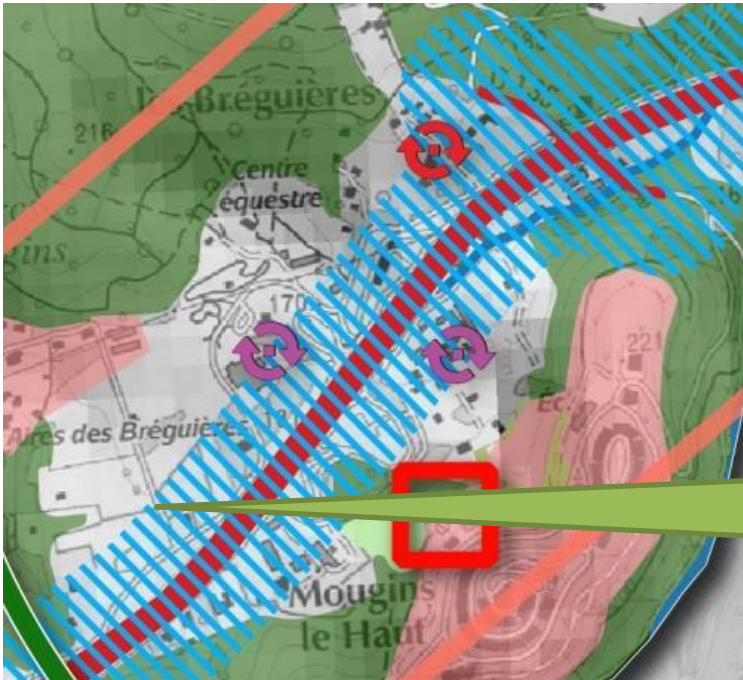
### CLARIFIER :

- 9 Que signifie « Enveloppe Urbaine à Titre indicatif » ?

- 10 Si les documents du DOO ne sont qu'indicatifs, comment le SCoT est-il prescriptif pour les PLU, qui peuvent, par exemple, redéfinir l'enveloppe urbaine ? Peut-on considérer que le périmètre défini en rouge est le périmètre maximal de l'enveloppe urbaine, mais que les PLU peuvent la réduire ? – ce qui rendrait le SCoT réellement prescriptif.

- 11 Pourquoi des projets de renouvellement urbain sont-ils envisagés dans les espaces non-agglomérés, qui ne font pas partie de l'enveloppe urbaine, comme le montre la dernière carte ?

- 12 La consommation de foncier des espaces non-agglomérés sera-t-elle comptabilisée au titre de la consommation du foncier en extension (UNC) ?



## Réponse du SCoT'Ouest Alpes Maritimes

La notion d'enveloppe urbaine à titre indicatif signifie que chaque document d'urbanisme doit impérativement délimiter les limites de son urbanisation continue et l'argumenter dans le détail dès la phase de diagnostic territorial. **Les cartographies très précises du SCoT sont opposables à tous les PLU**, avec néanmoins la possibilité de rectifier des délimitations de détail, ou alors de constater que la délimitation de l'enveloppe peut être restreinte.

Concernant les 3 sites de renouvellement urbain situés sur le territoire de Mougins, ils correspondent à l'opération du Ferrandou menée par la CACPL, et deux sites déjà urbanisés en voie de restructuration dans les Bréguières (dont l'eco-parc le long de l'A8).

Toute consommation foncière située en dehors d'une enveloppe agglomérée **relève effectivement d'une urbanisation nouvelle complémentaire**, et est donc très contrainte dans sa réalisation.

Le DOO approuvé p 10 écrit "le DOO est la combinaison de doc écrit et des doc graphiques. En cas de divergence d'interprétation le doc écrit reste la norme prescriptive applicable"  
Comment concilier ce texte avec "les cartographies du Scot sont opposables aux PLU"

Pourquoi ne pas distinguer, dans les zones non-agglomérées (et sous EPF), les secteurs déjà artificialisés et ceux qui ne le sont pas, qui doivent être préservés ?  
Par exemple, cette zone, encore cultivée, sera-t-elle sujette a une opération ?

# Consommation foncière globale

## Questions posées par l'Association GADSECA

### Demandes du GADSECA :

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

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

- **14** L'absence de comptabilisation des capacités foncières de moins de 2500 m<sup>2</sup> avant 6 ans ne poussera-t-elle pas les particuliers à réaliser une construction avant qu'il ne soit trop tard, accélérant le rythme de l'urbanisation ? Si au terme de ces 6 années, cette consommation de petites capacités s'avérait au-delà des objectifs, l'excédent serait-il déduit des objectifs de la période suivante ?

- **15** Ne suffira-t-il pas de faire une division parcellaire sous les 2500 m<sup>2</sup> pour échapper à la comptabilisation foncière ?

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

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

Non répondu !

Non répondu !

Ainsi que les zones agricoles et les espaces de bonne qualité agronomique ?

Réponse du SCoT'Ouest Alpes Maritimes

Toute unité de site de plus de 2500 m<sup>2</sup> (parcelles adjacentes et/ou unités foncières contiguës) relève de la consommation foncière sous forme d'urbanisation nouvelle, limitée par le SCoT. Elle doit faire l'objet d'une réflexion dans le document d'urbanisme pour éviter l'étalement urbain, protéger les milieux naturels sensibles et le paysage.

Pour les entités inférieures à 2500 m<sup>2</sup>, le SCoT les écarte de la consommation foncière **car aucun document d'urbanisme ne peut présager de leur aménagement à venir** (il s'agit le plus souvent de jardins dans les propriétés des anciennes zones NB, de cœur d'îlots verts en copropriété.....

).  
Cependant, le suivi de l'artificialisation des sols sera l'occasion d'évaluer au bout de 6 ans leur évolution et de moduler leur potentialité d'aménagement si leur artificialisation est trop forte. Cette évaluation sera concertée (donc rendue publique) avec les Personnes Publiques partenaires du SCoT'Ouest.

Enfin, un SCoT reste un document de planification à grande échelle. Il n'est pas opposable aux divisions foncières, ni aux autorisations d'urbanisme.

Il est pourtant facile d'ajouter les surfaces imperméabilisées, de chaque projet portant sur un tènement foncier < 2500m<sup>2</sup>. Ce qui est souvent le cas lors de la destruction d'une villa dans un lotissement pour y bâtir un immeuble.

Les PLU encouragent cette transformation en densifiant le zonage.

Cette consommation foncière réelle (disparition de jardin au profit d'une surface bétonnée) est fréquente, et doit être comptabilisée.

# Consommation foncière globale

Questions posées par l'Association GADSECA

Les 60 ha de centrales solaires au sol, dans le haut pays, qui neutralisent le sol (sol mis à nu, coupe à blanc des forêts) représentent une perte de biodiversité; ces 65 ha sont vite oublié dans la consommation foncière à l'échelle du Scot.

**Demandes du GADSECA :**

- 18 Pourquoi les 6 Hectares en RU pour l'hébergement touristique ont-ils disparus du bilan foncier ?
- 19 Sachant que la consommation foncière entre 2009 et 2019 est de 236 Ha sur 10 ans (Diagnostic Territorial du SCoT Ouest p71), comment est calculée une réduction de 65,2% ?

Le parc résidentiel de loisir de Séranon (~ 2 ha) est-il comptabilisé dans ces 6 ha?

Réponse du SCoT'Ouest Alpes Maritimes



Les 6 hectares de gisement de renouvellement urbain pour les opérations touristiques sont maintenus dans le SCoT Approuvé. Il s'agit notamment du parc Résidentiel de Loisirs de Saint-Vallier-de-Thiery et d'autres sites de type Résidences de Tourisme.

Concernant la consommation foncière passée, le SCoT Ouest a conformément au Code de l'Urbanisme actualisé juste avant l'Arrêt en septembre 2019 son bilan de la consommation foncière (voir pages 71 et 72 du Diagnostic Territorial). **Ce bilan chiffre la consommation foncière à 236 hectares pour la décennie 2009-2019** (contre 407 hectares sur la période 2004-2014).

Tableau de synthèse du DOO – page 14

21 hectares pour l'hébergement touristique dont :

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

En hectares	Renouvellement urbain	Consommation en enveloppe	Consommation en extension	Total foncier
Habitat Mixité urbaine	135	85	15	235
Développement économique	230	45	35	310
Tourisme		10	5	15
<b>Total SCoT Ouest</b>	<b>365</b>	<b>140</b>	<b>55</b>	
dont consommation foncière enveloppe et extension			195	
Réduction par rapport à la consommation foncière 2009/2019		65,2%		560

Le chiffre de consommation foncière maximale autorisée par le SCoT entre 2020 et 2040 est de 195 hectares ,soit 97 hectares par décennie. Soit une réduction de l'ordre de 65% par rapport à la décennie 2009-2019.

En fait, 65,2% c'est (560-195)/560 – et représente donc le % de consommation en enveloppe et en extension sur la durée du SCoT, et non pas une réduction pas rapport a une période précédente.

La période de référence 209/2019, c'est 236 ha de consommation foncier, la réduction n'est donc que de 59%.

Un détail, mais qui sème encore un doute sur les méthodologies utilisées par ailleurs.

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

Tableau 5 – Consommation foncière entre 2009 et 2019 en hectares

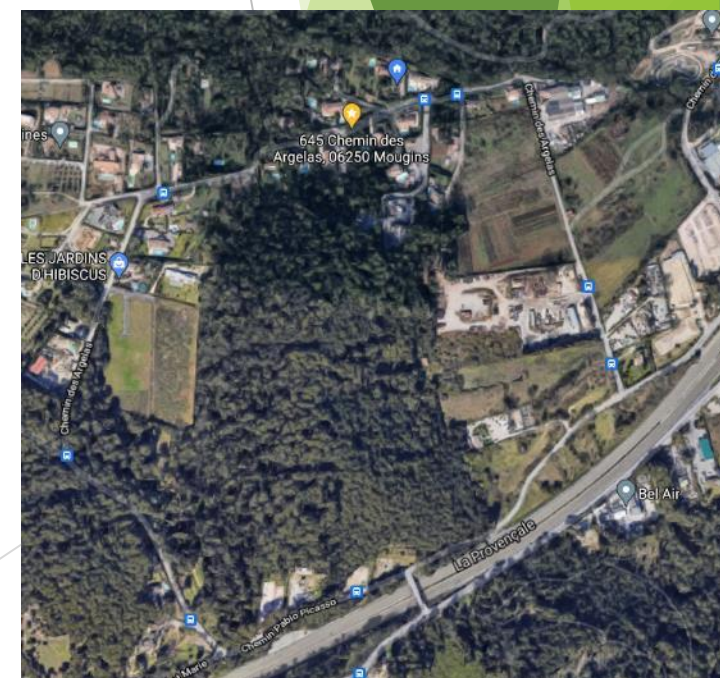


# Scot OUEST - Les espaces agricoles

- ▶ **Objectif 49 du SRADET stipule que les collectivités doivent :**
  - ▶ **Identifier et protéger les espaces agricoles à enjeux et à potentiel**
  - ▶ **LD2 - OBJ49A : Éviter l'ouverture à l'urbanisation et le déclassement des surfaces agricoles équipées à l'irrigation pour atteindre zéro perte de surfaces agricoles équipées à l'irrigation à l'horizon 2030.**

▶ Malgré l'objectif affiche au DOO d'identifier et de préserver les espaces agricoles du territoire, le SCOT ne propose pas de recensement exhaustif des espaces à potentiels agricoles, et ceux-ci ne sont pas protégés.

- ▶ **Le DOO prévoit** de laisser aux communes le soin d'identifier les espaces agricoles a protéger.
- ▶ Quartiers Vicaire / Breguières à Mougins, plusieurs terrains qui il y a à peine deux ans, étaient des terres de cultures maraichères équipées à l'irrigation, sont catégorisées comme UBA.



# Exemple aux Breguieres de Mougins

## Terre irriguée : définition, explications

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



Espace Cultivé  
Irrigué + Zone  
Humide CEN Paca



Non Identifié comme  
Agricole au SCOT



Projet Urbain  
(PPRI Mougins)



# Exemple aux Breguieres de Mougins

## Terre irriguée : définition, explications

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



Espace Cultivé  
Irrigué + Zone  
Humide CEN Paca





## Questions posées par l'Association GADSECA

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

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

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

## Réponse du SCoT'Ouest Alpes Maritimes

La cartographie des terres agricoles a été réalisée à une échelle très précise et sous format géomatique (SIG), ces documents devant être prochainement publiés dans le Géoportail de l'urbanisme. **La délimitation des terres agricoles a été présentée devant la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers en décembre 2019, incluant les Communes de Mougins, Peymeinade, Spéracèdes et Cabris.**

L'inventaire, le recensement et la délimitation des espaces agricoles protégés sont présentés de manière très détaillée (jusqu'à l'échelle parcellaire dans le schéma de la Basse Vallée de la Siagne), reportés sur des plans de détail au format AO, accompagnés par une réglementation très stricte (pages 97 à 106 du DOO).

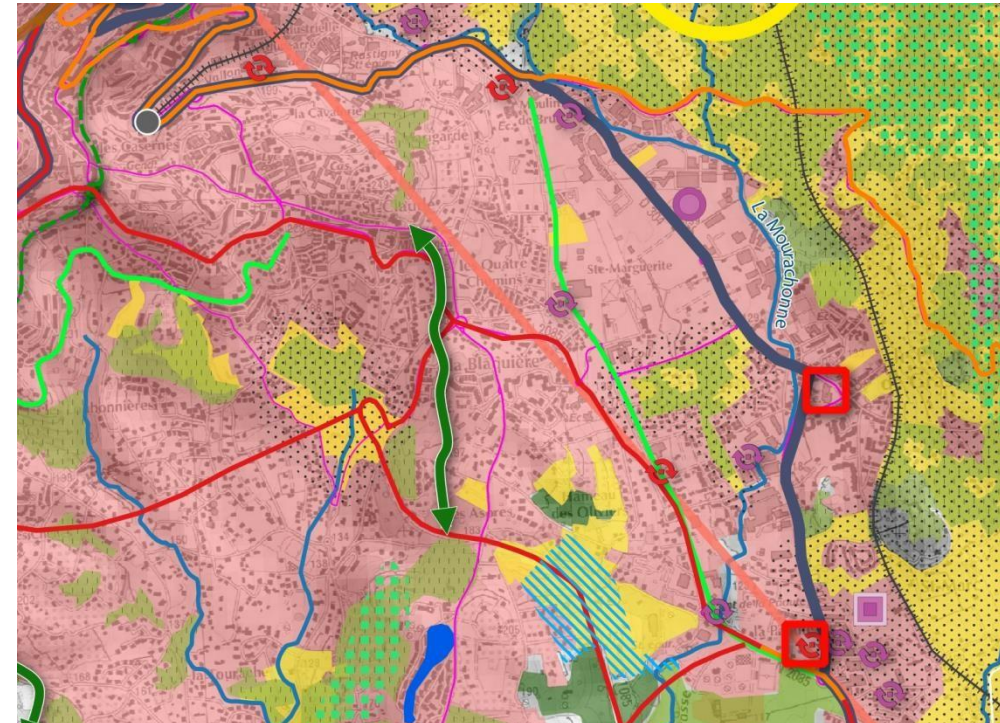
## Tableau de correspondance SCoT DTA dans le DOO

Tableau des superficies agricoles du SCoT correspondant aux protections agricoles stratégiques inscrites à la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes Maritimes

Unité territoriale	Communes	Numéro	Superficie agricole minimale à maintenir (DTA)	Surface minimum attendu par le SCoT (ha)
Haut-Pays	Saint-Vallier-de-Thiery	1	20 à 50 ha	25
	Saint-Vallier-de-Thiery	2	20 à 50 ha	42
	Saint-Vallier-de-Thiery	3	20 à 50 ha	166

Par ailleurs, Copié – Collé des ZA de PLU, et non un recensement des surfaces à potentiel agricole selon la définition du SRADDET !

Exemple Plaine des Bréguières



# Les espaces agricoles

## Questions posées par l'Association GADSECA

### Demandes du GADSECA :

**20 RECENSER :** *Le SCoT doit proposer un recensement des Espaces Agricoles à protéger, établi selon les critères du SRADDET.*

**21 PRESERVER :** *réellement les espaces agricoles en supprimant les urbanisations complémentaires (UNC).*

### Réponse du SCoT'Ouest Alpes Maritimes

Si la réalisation du SCoT'Ouest est antérieure à l'entrée en vigueur du SRADDET de la Région Sud (Arrêt du SCoT'Ouest le 13 septembre 2019), le document comprend un volet agricole très détaillé, caractérisant toutes les terres agricoles à partir de 5 typologies spécifiques (voir extrait légende ci-dessous) permettant de différencier les réglementations, et notamment le droit des sols applicables afin de les protéger contre l'artificialisation.

En outre, **la réglementation du DOO ne permet pas la réalisation d'urbanisation complémentaire dans les espaces agricoles.**

#### O-1.1 / Identifier et préserver les milieux agricoles du territoire

- Préserver et pérenniser les espaces agricoles emblématiques
- Protéger l'intégrité des espaces agricoles structurants
- Maintenir et valoriser les espaces agricoles stratégiques
- Sauvegarder la fonctionnalité des espaces à forts enjeux environnementaux
- Garantir la viabilité agricole des espaces sous pression urbaine

- 1 Plaine de Collongues
- 2 Plan du Briançonnet
- 3 Plaine de Saint-Auban
- 4 Plan de Valderoure et du Bas Thorenc
- 5 Plaine de Caille-Séranon
- 6 Vallon de la Moulière
- 7 Plan d'Escragnolles
- 8 Plaine de la Siagne

#### O-1.2 / Mettre en place une stratégie durable de protection des milieux agricoles

- ★ Privilégier les organisations en hameau agricole
- Assurer la préservation des zones paysagères emblématiques du PNR

#### O-1.3 / Soutenir et développer les activités agricoles sur le territoire

- (Re)Mettre en valeur les espaces au potentiel de reconquête accru
- Soutenir les activités pastorales et maintenir les milieux associés
- Renouer avec les circuits courts en tissant une relation producteur/consommateur

Sauf que les espaces agricoles selon les termes du SRADDET (terrain à vocation agricole récente, ou irrigue) ne sont pas identifiés, et seront sans doute consommés en catimini les premiers !

Le tableau correspondance Scot/DTA, dans la colonne surface minimum attendue par le Scot, le Gadseca constate que Mougins, Peymeinade, Spéracédès et le Tignet, ne proposent aucune surface agricole.

Le Gadseca ne comprend pas cette position de Scot, et demande que ces communes proposent des superficies agricoles.



# Scot OUEST - Les zones humides

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

- ▶ **SDAGE : OF-6** : préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides
  - ▶ B : préserver, restaurer et gérer les zones humides
- ▶ Le **SRADDET** définit les objectifs et règles suivants :
  - ▶ **Objectif 14** : Préserver les ressources en eaux souterraines, les milieux aquatiques, et les zones humides
  - ▶ **Objectif 15** : Préserver et promouvoir la biodiversité et les fonctionnalités écologiques des milieux terrestres, littoral et marin
  - ▶ **RÈGLE LD2-OBJ50 C** : Restaurer les fonctionnalités naturelles des cours d'eau et préserver les zones humides

▶ Malgré l'objectif affiché au DOO d'identifier et de protéger les zones humides (p121 - sur la base de l'inventaire réalisé par le CEN PACA), force est de constater que **le SCOT ne propose pas de recensement exhaustif des zones humides** ou riches en biodiversité, et celles-ci ne sont pas toutes protégées.

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

▶ Des exceptions peuvent être autorisées pour les constructions d'intérêt collectif...touristique et de loisirs...

**<= A Refuser !**



# Exemple aux Breguieres de Mougins

B



2019



Secteur Agricole +  
Zone Humide CEN  
PACA



Zone à l'ombre,  
moins propice à la culture

Zone au soleil  
Construction en cours



2021





# Domaine du Colombier- Zone Humide déjà en zone Urbaine !



## ORIENTATION 7B1 PROTÉGER LES ZONES HUMIDES

- Des exceptions peuvent être autorisées pour les constructions d'intérêt collectif ou bien les constructions et aménagements participant à la valorisation écologique, paysagère, pédagogique, touristique et de loisirs des espaces et des milieux, ou concourant à la protection contre les inondations, sous réserve de démontrer l'absence de solution alternative satisfaisante, l'absence d'intérêt écologique majeur de la zone et la possibilité de compenser la perte de fonctionnalité de la zone humide à raison de 150% selon une fonctionnalité écologique et environnementale équivalente.



## 06CEN098- La Peyrière



Sous-bassin :	Brague
Type de zone humide :	Annexes fluviales, ripisylves et prairies inondables
Surface :	4,5 Ha
Etat des connaissances :	Bon

### Valeurs patrimoniale et fonctionnelle

Valeur patrimoniale biologique / intérêt patrimonial : Habitat naturel d'intérêt. Rôle de corridor écologique.

Fonctions hydrologiques / intérêt fonctionnel : Protection du milieu physique (structuration des berges). Epuration.







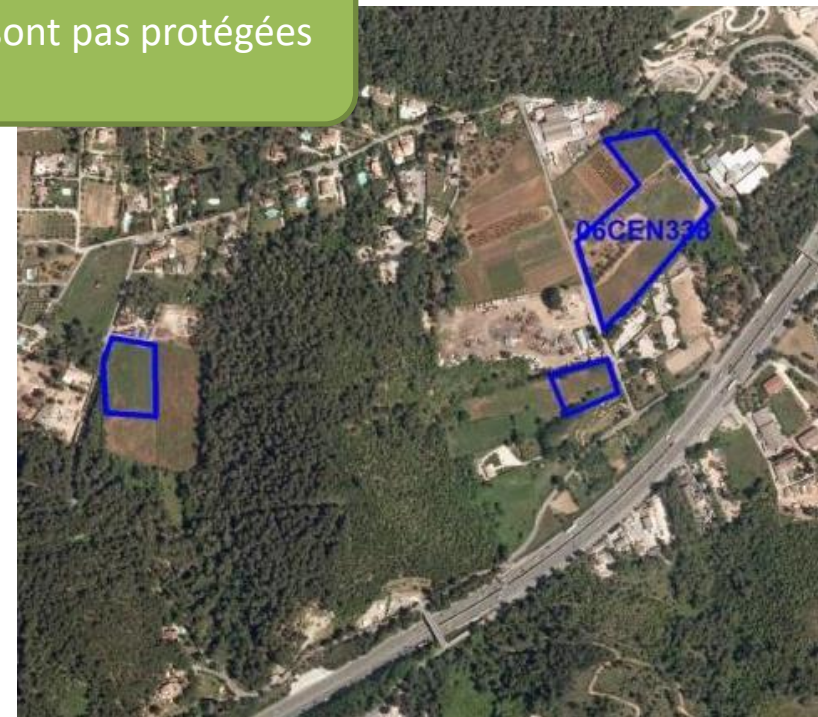
# TVB



# CEN PACA

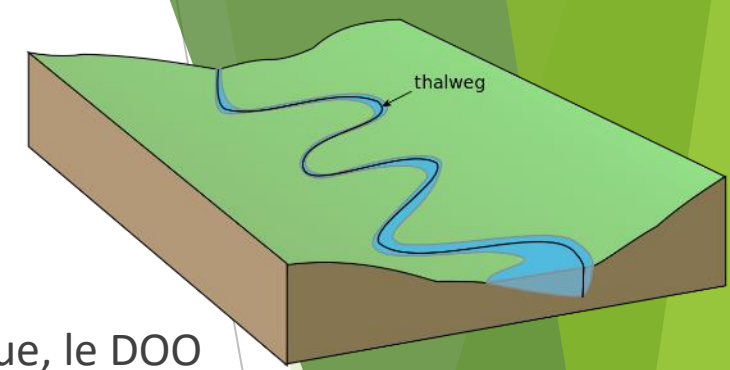


Que restera-t-il des zones humides, dans le nouvel inventaire, si elles ne sont pas protégées déjà de manière stricte?





# Trames vertes et bleues - Talweg :



- ▶ Orientation 7B2 « protéger le réseau hydrographique et les ripisylves » :

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

- ▶ L'importance des têtes de vallon ne doit pas être sous-estimée, c'est pourquoi il est recommandé de faire porter cette distance jusqu'aux parties amont des cours d'eau.
- ▶ Or le SCOT Ouest laisse le soin aux communes de définir la marge de recul la plus adaptée à la sensibilité des cours d'eau.
- ▶ Cette liberté laissée aux communes est source d'incohérences pour une même TVB entre les communes adjacentes et quelquefois à l'intérieur même d'un territoire communal.

- ▶ ➔ **Proposition:** Définir une distance minimale de part et d'autre du talweg qui s'impose à toutes les communes qu'il traverse. Les seules exceptions s'appliquent aux bâtis préexistants. La même proposition vaut pour le maintien de tous les couloirs écologiques non bâtis à protéger dans les zones d'urbanisation future (page 122 du DOO).

▶ Une valeur de 20 mètres serait un ordre de grandeur.

# Trames vertes et bleues - Talweg

## Questions posées par l'Association GADSECA

---

*Demande du GADSECA :*

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

---

## Réponse du SCoT'Ouest Alpes Maritimes

La protection du réseau hydraulique est largement développée dans le DOO au sein des pages 121 et 122, et intervient dans le sens de la remarque formulée.

Au sens du Code de l'Urbanisme, un SCoT réglemente la conformité et la compatibilité avec les documents de planification à partir d'objectifs et d'orientations.

**Ce n'est pas son rôle d'introduire des prescriptions et normes chiffrées** autant précises que le recul minimum d'implantation par rapport à des berges ou des thalwegs.

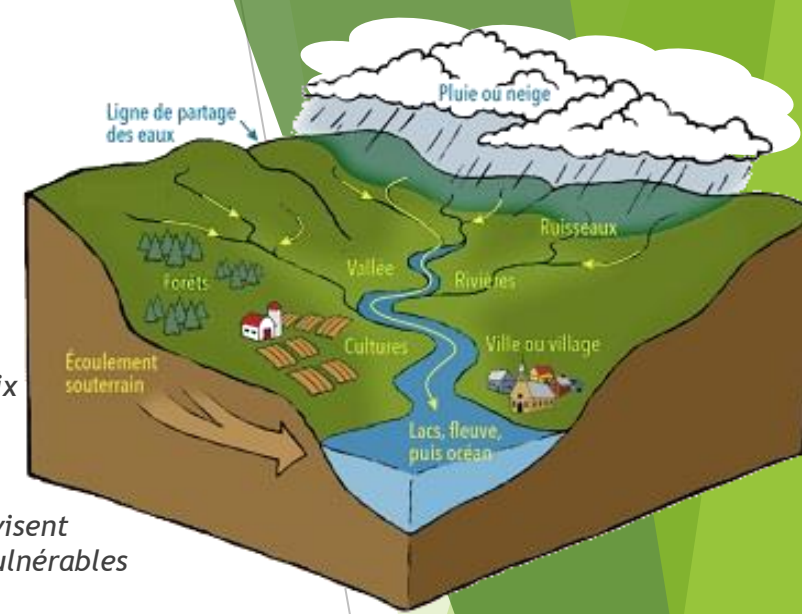
# Ressources Naturelles - Eau

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

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

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

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



## Questions posées par l'Association GADSECA

### *Demande du GADSECA :*

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

### ORIENTATION 11B2 | SECURISER L'APPROVISIONNEMENT EN EAU POTABLE

#### *Adaptation au changement climatique*

Le stress hydrique subi en région PACA amène le SCoT à engager des démarches pour garantir l'approvisionnement en eau potable. En parallèle des économies d'eau potable, le SCoT'Ouest prévoit de :

- En cohérence avec le SDAGE, les Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) et le Plan de Gestion de la Ressource en Eau (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 qui prévoit les actions à mener et les travaux à réaliser.
- Poursuivre le renouvellement des réseaux d'adduction, de distribution et des branchements en Eau Potable pour garantir les meilleurs rendements de réseaux (publics et privés) ;
- Conditionner la réalisation des projets urbains (de renouvellement ou d'extensions de l'urbanisation) à la présence ou la création de réseaux et d'infrastructures suffisants.

En lien avec les règles du SRADDET, le territoire du SCoT en s'appuyant sur le SMIAGE s'engagera à :

- Évaluer la disponibilité des ressources en eau du territoire dans une perspective d'évolution liée au changement climatique et aux besoins des usages du territoire
- Évaluer les incidences économiques et environnementales des choix d'aménagement sur les ressources en eau et les usages préexistants, voire sur les territoires partageant les mêmes ressources
- Dans un programme de maîtrise de la demande, d'économies d'eau, de recours à des ressources alternatives telles que la réutilisation des eaux usées et de reconquête de la qualité des ressources locales dégradées.
- Les PLU devront intégrer ces données afin d'assurer la cohérence entre le développement souhaité et la disponibilité de la ressource en eau.

Dans ce cadre, le besoin supplémentaire en eau potable a été évalué à un besoin de 660 000m<sup>3</sup> par an à l'horizon du SCoT. Pour permettre l'approvisionnement du territoire il s'agit de viser :

- o fuite de réseaux à l'horizon SCoT;
- des économies d'eau potable par l'utilisation d'eau brute ;
- Un tourisme sobre en consommation d'eau potable.

## Réponse du SCoT'Ouest Alpes Maritimes

Le volet ressources en eau potable du DOO a défini les besoins en eau potable supplémentaire nécessaire à l'échéance 2040. Avec le concours du SMIAGE, et dans le cadre du futur SAGE de la Siagne notamment, le SCoT'Ouest pose des objectifs très ambitieux en matière d'économie de l'eau et de réutilisation de la ressource qui seront au cœur de la démarche d'évaluation permanente de son application.



# Centrales solaires au sol

- ▶ *65ha pris sur des espaces naturels pour des centrales solaires*
- ▶ Le haut pays, ne comptant qu'environ 7 000 habitants, n'a pas besoin de 4 centrales solaires !
- ▶ Or de tels déploiement peuvent se réaliser *sur les sites déjà anthropisés*



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

# Centrales solaires au sol

## Questions posées par l'Association GADSECA

*Demande du GADSECA :*

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

### FOCUS

#### Le positionnement du SCoT concernant le photovoltaïque au sol autour du Poste Source de Valderoure

Le SCoT'Ouest s'engage dans le développement des énergies renouvelables sur son territoire, et l'énergie solaire y a toute sa place dans une région où l'ensoleillement n'est plus à démontrer.

Dans ce cadre, les élus se sont positionnés en faveur du développement de panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) sur les toitures et sur les sites déjà anthropisés, et ce dans le respect des qualités paysagères qui font la renommée de notre territoire.

En accord avec certains partenaires du territoire (et notamment la charte départementale discutée en CDNPS et la Chambre d'Agriculture), le développement d'unités de production au sol sur des sites agricoles ou naturels n'est pas privilégié par le SCoT'Ouest, dans un souci de maintien de l'activité économique agricole et en vue de limiter la consommation foncière - étant entendu que les panneaux au sol constituent une anthropisation et une perte des valeurs agronomiques des sols.

Pour autant, la mise en œuvre du poste source de Valderoure constitue une opportunité intéressante pour produire de l'énergie renouvelable en quantité, à hauteur de 180MGW. Le territoire souhaite ainsi accompagner au mieux

les projets qui seront amenés à se développer sur potentiellement presque 600 hectares dans le périmètre utile de cette infrastructure (à cheval sur 3 départements), pour qu'ils soient en cohérence avec les préoccupations environnementales, paysagères et économiques portées par les différents acteurs impliqués.

Un travail mené par le PNR des Prealpes d'Azur a permis, de déterminer des secteurs sensibles où les projets seront exclus, et ce dans un périmètre de 15 km autour du poste source.

À partir du poste Source de Valderoure, permettre l'émergence de projets photovoltaïque au sol en cohérence avec les préoccupations environnementales, agricoles, paysagères et économique en s'appuyant sur les études menées par le PNR.

Le SCoT détermine quatre projets prioritaires de développement du photovoltaïque au sol autour du poste source de Valderoure. Ces projets sont situés dans les communes de Valderoure, Saint-Auban, Andon et Séranon. La surface totale estimée est de 65 hectares. Ces projets devront prévoir une remise en état agronomique et une restauration écologique forte.

## Quid des zones naturelles ?

### Réponse du SCoT'Ouest Alpes Maritimes

La règle générale du SCoT'Ouest en matière de production d'énergie renouvelable est l'interdiction des sites de production dans les espaces agricoles et naturels et la priorité absolue à la fonctionnalisation des espaces déjà anthropisés. Tout impact d'une zone agronomique avérée est désormais étroitement conditionné par une co-instruction avec la Chambre d'Agriculture.

En parallèle des économies d'énergie, le SCoT s'engage dans le développement des énergies renouvelable, les objectifs sont les suivants :

- Le développement des énergies renouvelables doit se faire prioritairement sur des espaces anthropisés et dans le respect de la qualité de l'air avec pour objectif la valorisation des surfaces bâties existantes pour le déploiement des solutions de production d'énergies durables ; En cas d'impact d'un projet de production d'ENR sur une zone à valeur agronomique avérée, le SCoT Ouest conditionne sa réalisation aux modalités suivantes :
  - consultation systématique de la Chambre d'Agriculture
  - réalisation d'une étude d'impact agricole
  - localisation sur les cartes du SCoT par évolution du document d'urbanisme
- Le SCoT encourage les PLU à se doter progressivement d'une OAP thématique "transition énergétique" pour permettre une traduction pré-opérationnelle des objectifs du SRCAE, du PCAET et pour afficher les ambitions communales en matière de production d'énergie ;
- Favoriser la production d'énergie renouvelable locale, notamment à partir de l'énergie solaire, de l'hydroélectricité...
- Structurer la filière bois-énergies du SCoT autour de la démarche d'agro-sylvo-pastoralisme pour doter les acteurs de véritables plans de gestion, de solutions de collectes, de traitement et de valorisation énergétique in situ (réseau de chaleur bois à réaliser) ;
- En relation avec le tissu industriel, étudier les possibilités d'utilisation de l'énergie/chaleur fatale ;
- Développer la valorisation énergétique des eaux usées (récupération de chaleur et des boues, méthanisation...)

Le SCoT'Ouest argumente amplement dans le DOO (voir focus ci-contre) le choix d'inscrire les 4 projets prioritaires de centrale photovoltaïque autour du poste source de Valderoure dans le Haut Pays.

Ces réalisations très contraintes devront impérativement respecter les conclusions des études menées par le Parc Naturel Régional, et prévoir une remise en état agronomique et une restauration écologique forte au terme de leur exploitation.

Pourquoi consommer 65 ha de zones naturelles ?

Il y a un gisement à exploiter des les 230 ha en RU des ZAE



Les axes structurants de Scot sont la diamétrale de centralité Grasse-Cannes – Mandelieu (Nord <-> Sud) et l'axe Est-Ouest (Le Tignet <-> Grasse). Sur l'axe Grasse <-> Cannes, le Scot prévoit d'y implanter 70% des besoins en logt (soit 70 % des 20750 logts).

## Questions posées par l'Association GADSECA

*Demande du GADSECA :*

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

*Demande du GADSECA :*

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

*Demande du GADSECA :*

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

Réponse du SCoT'Ouest Alpes Maritimes

**Les axes structurants du SCoT'Ouest sont essentiellement les grands corridors de transport public à haute capacité** (train, TCSP, grandes voies cyclables...).

A l'inverse, dans son volet qualité de l'air, le DOO impose aux documents d'urbanisme de rechercher les alternatives à la réalisation de nouvelles capacités d'accueil résidentielles le long des infrastructures sensibles à la pollution atmosphérique que sont l'autoroute A8, les zones industrielles, la plateforme aéroportuaire de Cannes-Mandelieu...

Le SCoT'Ouest valide cet objectif à atteindre et veillera à sa bonne mise en œuvre dans le cadre de son évaluation environnementale et le suivi des documents d'urbanisme des territoires qui le compose.

Sans prescriptions précises, comme celle proposés, cela restera au stade des bonnes intentions.

Cet objectif de meilleure protection de la trame noire est actuellement en cours d'étude dans le cadre du futur PCAET mené conjointement par le SCoT Ouest et les deux Communautés d'Agglomération.

Quand peuvent être attendu les résultats des études?



# Conclusions

B

- ▶ Le SCOT Ouest pourrait avoir l'ambition de réaliser dès 2030, l'objectif de **Zéro Artificialisation Nette**.
- ▶ Mais il contribuera à l'artificialisation injustifiée de son territoire.

## Nos demandes :

- ▶ L'abandon d'urbanisation des UNC, quelles que soit les conditions (les UNA suffisent, il faut viser le ZAN)
- ▶ L'enveloppe urbaine "indicative" n'est pas extensible, y compris sur les espaces non-agglomérés.
- ▶ La comptabilisation des petites capacités foncières (de moins de 2500 m<sup>2</sup>) au fil de l'eau
- ▶ Le recensement exhaustif des zones agricoles selon le critère du SRADDET
- ▶ La protection immédiate des zones humides CEN PACA (sans attendre les PLUs)



Merci !



Gadseca

# Avis sur le SCOT OUEST du 06 - 02/06/2021

Le 10/12/2020 Réunion en visio-conférence avec la DDTM

Le GADSECA présente ses inquiétudes concernant les principaux manques et incohérences, selon lui, des données qualitatives et quantitatives suite au non-respect des orientations du PADD par le DOO. (Pj 1 document GADSECA du 10 décembre 2020)

Le 20/05/2021 le quotidien Nice-Matin p 15, mentionne le vote du Scot Ouest par les 28 communes de CAPG et CAPL, et résume en chiffres les principales orientations du DOO.

Les chiffres affichés par orientation, sont exactement ceux que le GADSECA contestait

Le contenu détaillé de la version arrêtée du Scot Ouest, n'est pas publique ; cependant les services de la DDTM en ont été certainement informés au préalable, nous aimerions donc recevoir des réponses aux questionnements de la Pj 1 et ci-après :

D'autre part, nos questionnements ne sont guère différents de ceux des PPA, que nous rappelons ici ;



# → thématique du logement et du développement urbain

## Avis de l'ETAT p 9/28

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

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

## Avis du CD 06

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

## Avis de la MRAe p 4/28

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

*P 9/28 « Ces besoins en logements très importants au regard du nombre de nouveaux ménages, manquent de justification. ....la méthode d'évaluation des besoins n'est pas clairement expliquée » cf recommandation 2 p10/28*

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

Document : Bilan de la concertation

Synthèse des échanges partie 4 p 51

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

Aucune justification à priori du besoin de ces 10 000 logements n'est fournie.

Mais pour justifier cette décision sans fondement et en contradiction avec le PADD, des justifications à posteriori, sont fournies dans le DOO, dont certaines fausses ou incohérentes.

Ainsi, le taux de croissance démographique de 0,27% /an est toujours présenté comme valide, de même que les 12 000h supplémentaires !!



# → thématique du logement et du développement urbain

## Avis de l'Etat ( Préfet)

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

Cette dérogation (permettre les urbanisations nouvelles sans condition) devra être retirée du DOO concernant les projets de mixité urbaine.

## Avis de la Région PACA

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

*Cette production .....réalisée prioritairement par le renouvellement urbain et la réhabilitation .*

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

## Avis de la MRAe

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

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

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

# → thématique des zones Agricoles

## Avis de la Région PACA p 18/29

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

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

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

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

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

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

## Avis de la Chambre d'Agriculture 06

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

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

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

« La mise en place d'une dérogation pour la réalisation de zones d'activités économiques

( UNC) constitue un risque de consommation injustifiée d'espaces naturels et agricoles.

Nous vous invitons à retirer cette disposition... »

## Avis de l'Etat ( Préfet)

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

Le DOO devra être précisé afin de chiffrer commune par commune, secteur par secteur, les surfaces agricoles minimales à préserver selon la DTA ( ronds jaunes)

62de façon à pouvoir vérifier de manière plus certain la compatibilité du Scot avec la DTA.





→ **thématique des résidences secondaires ( 2 750 nouvelles RS)**

Avis de la Région PACA p 13/29

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

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

→ **thématique consommation foncière pour l'économie**

Avis de la Région PACA p 7/29 et 8/29

« la Région .....rappelle que sur la période 2006- → 2015 il n'a été créé que 2 611 emplois

( soit 290 emplois/an)principalement sur le moyen et le haut pays... » ce qui est proche de l'hypothèse du PADD soit 5 600 création d'emplois en 20 ans et non 10 000 qualifié de perspective dans le DOO!

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

Avis de la Région PACA p 28/29

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

→ **thématique des logements pour étudiants**

Avis de la Région PACA p 13/29

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

→ **thématique de la qualité de l'Air**

Avis de la MRAE, p 17/28

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



→ **thématique urbanisme commercial**

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

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

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

→ **thématique parcs photovoltaïque**

Avis de la Région PACA p 23/29

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

→ **thématique ressources en eau**

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

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

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

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

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

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

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

→ **thématique les risques inondations**

Avis du CD 06

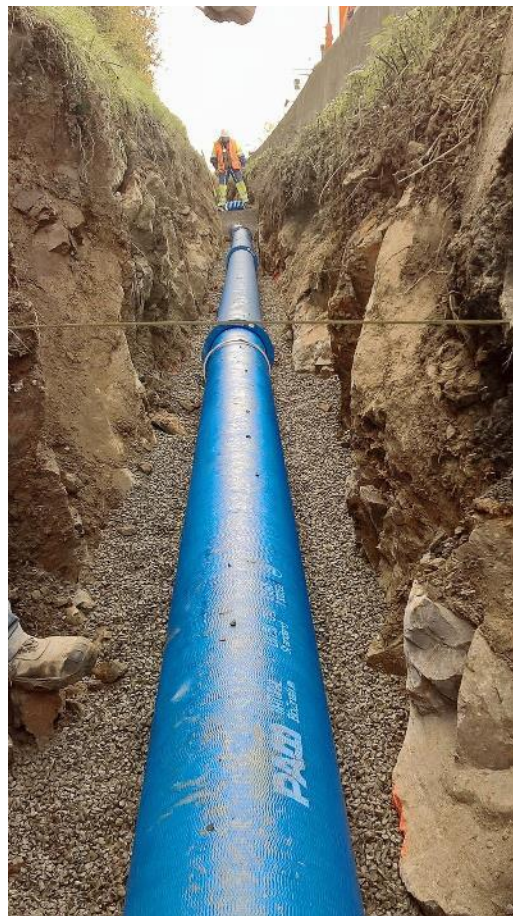
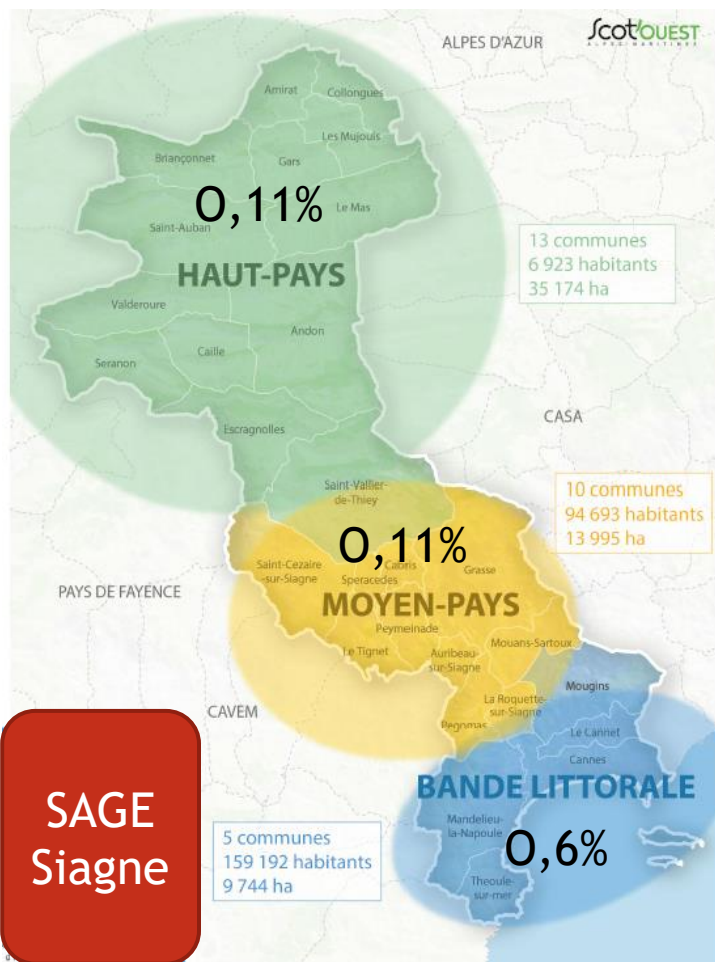
« Le CD 06 souhaite que la prise en compte des inondations et les mesures concrètes de réduction de l'imperméabilisation dans les projets d'aménagements soient mieux mises en avant dans le Scot »

- ▶ **Thématique du logement et de la consommation foncière**
- ▶ Comptabiliser et traiter séparément les différentes catégories de logts
- ▶ → Croissance démographique + desserrement= **8 000** logts à répartir à 50% sur l'axe structurant Cannes-Grasse.
  - ▶ Calendrier de réalisation 50% entre 2020→ 2030, le restant entre 2030→ 2040.
- ▶ → Les **3000** logts pour personnes âgées dépendantes de + 90 ans = lits en EPHAD,
  - ▶ Calendrier de réalisation et localisation à définir indépendamment des logts classiques
- ▶ → les **2750** résidences secondaires,
  - ▶ Calendrier de réalisation et localisation à définir indépendamment des logts classiques
- ▶ → les **logts pour étudiants** ( non chiffrés) sont inclus dans la croissance démographique
  - ▶ le calendrier de réalisation et la localisation sont à définir indépendamment des logts classiques
- ▶ → les **2500** logts détruits - reconstruits sont à être comptabiliser séparément
  - ▶ un bilan triennal serait à faire
- ▶ → les **4250** logts existants prévus d'être mobilisés (requalification de logts vacants et division de logts) sont à être comptabilisés séparément ;
  - ▶ un bilan triennal serait à faire
- ▶ → Evaluer le nombre de LLS à réaliser par commune ;
  - ▶ calendrier de réalisation et localisation à préciser.
  - ▶ Un taux de 50 à 60 % minimum de LLS ( locatif et accession à la propriété) par projet serait nécessaire pour résorber la carence.
  
- ▶ Les 15% glissant de réduction du nombre de logts, ne doivent pas s'appliquer au logement social ( locatif social, et accession sociale à la propriété) , mais peuvent s'appliquer aux autres catégories de logts.
- ▶ Cartographier les zones UPRU, UNA et UNC pour le logt, commune par commune.
- ▶ Calendrier de réalisation en priorité aux UPRU ( 2020→ 2030) puis aux UNA
- ▶ (2030→ 2040) ; Interdire l'utilisation des UNC

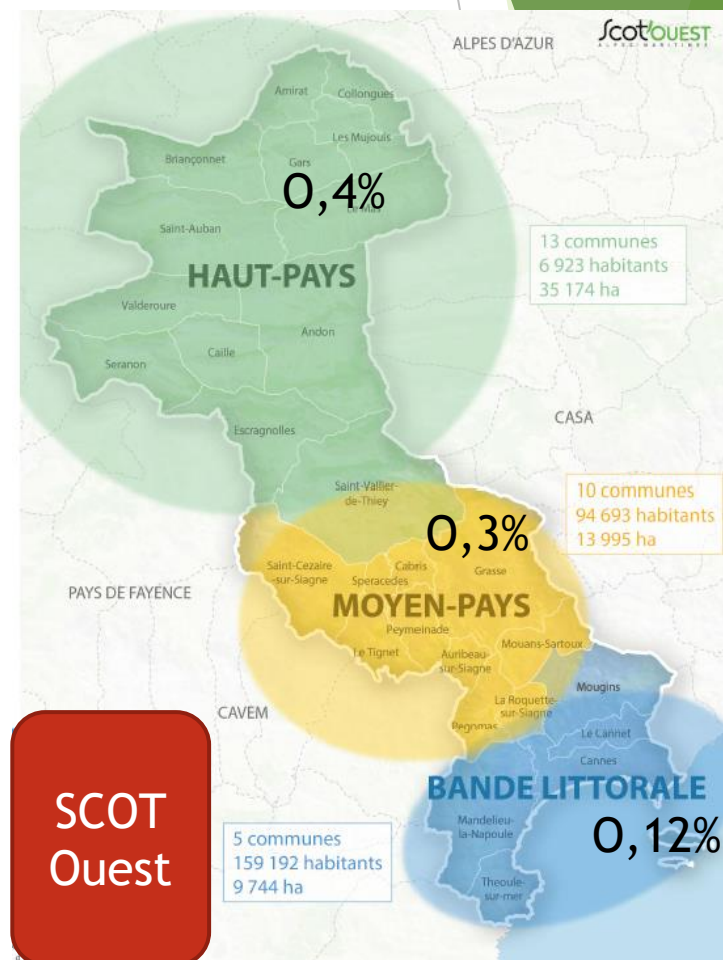


# Développement du haut et moyen pays prévu par le SCOT est incompatible avec la distribution de la ressource en eau prévue au SAGE

Global 0,27%



Global 0,27%



Evolution de la Population %/an

# Ressources en eau

## ► Orientation 11A1 (QUALITE DES EAUX) :

Cette orientation ne comporte aucune mesure spécifique à la **protection des ressources en eau souterraines**.

Il est nécessaire de s'appuyer sur le diagnostic du SAGE pour développer (réseau de surveillance à étoffer, indicateurs de suivi de polluants spécifiques, suivi piézométrique...).

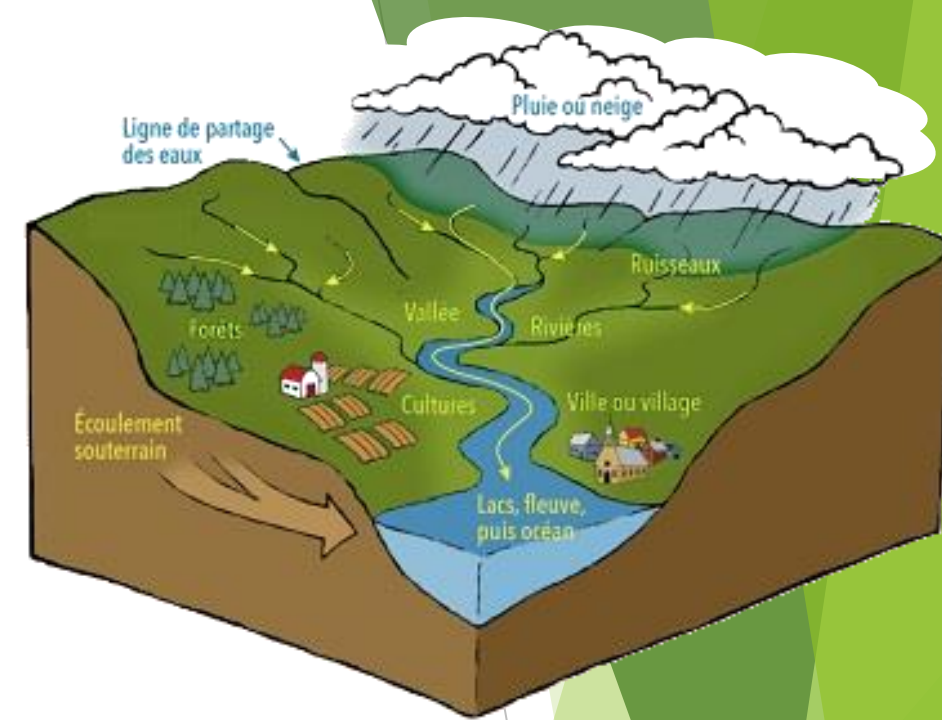
## ► Orientation 11A2 du DOO (EQUILIBRE QUANTITATIF DES COURS D'EAU):

Faire reposer le bon équilibre quantitatif des cours d'eau sur le seul projet pilote de REUT n'est pas à la hauteur des enjeux de ce bassin versant classé au SDAGE RM en Zone de Répartition des Eaux. Il est nécessaire d'étayer cette orientation et de faire référence aux éléments du SAGE 2021 en cours d'élaboration.

## ► Orientation 11B2 du DOO (SECURISER L'APPROVISIONNEMENT EN EAU POTABLE) :

Compte-tenu des enjeux sur ce bassin, il est nécessaire d'inscrire au SCOT la protection réglementaire des espaces à enjeux pour la ressource en eau (obj 14 du SRADDET).

## ► Cf recommandation 4 du rapport du CE qui lie les ressources en eau et les scénarios démographique



# Projection de population - Sage / SCOT

- ▶ Les évolutions démographiques du SCOT Ouest ne sont pas cohérentes avec celles retenues pour le SAGE Siagne 2021.  
Le risque est que le développement du haut et moyen pays prévu par le SCOT ouest soit rendu incompatible avec la ressource en eau disponible.
- ▶ *Pour mémoire, le diagnostic du SAGE Siagne retient une croissance de +0,27% sur la partie 06 (SCOT Ouest),*
  - > *avec une quasi stabilité de la population sur tout le moyen et haut pays.*
  - > *Or le PADD du SCOT Ouest prévoit une croissance de 0,12% par an pour le littoral, de 0,30% sur le moyen-pays et 0,40% sur le haut-pays.*
- ▶ L'objectif 11B du DOO conditionne la croissance à la ressource. En vertu de la hiérarchie des normes le SAGE s'impose au SCOT Ouest.
- ▶ Il est nécessaire de préciser la source des données démographiques utilisées et de mettre en cohérence les deux documents.



# Coeur de Mougins

- ▶ 500 Logements sur un seul projet en 2022!



Coeur de Vie		Logements	Residents	TM	Ha	Log/Ha
	Residence Seniors	88				
	Accession Libre	382	824	1.72		
	Aides	97				
<b>Total</b>		<b>567</b>	<b>912</b>		<b>3.7</b>	<b>153</b>
Diagana		Logements	Residents	TM	Ha	Log/Ha
	Accession Libre	74	198	1.72		
	Aides	41				
<b>Total</b>		<b>115</b>			<b>1</b>	<b>115</b>
			Emplois			Emploi/Ha
	Campus		60		4	15



## Lieu de vie

- 3,7 hectares de friches artisanales réaménagés
- Une résidence seniors
- 382 appartements en accession libre
- 97 logements aidés pour actifs
- Total logement : 479
- Mouginois dans le Coeur de Vie : 824\*
- \*Taux officiel INSEE du nombre d'habitants par logement à Mougins : 1,72 habitants

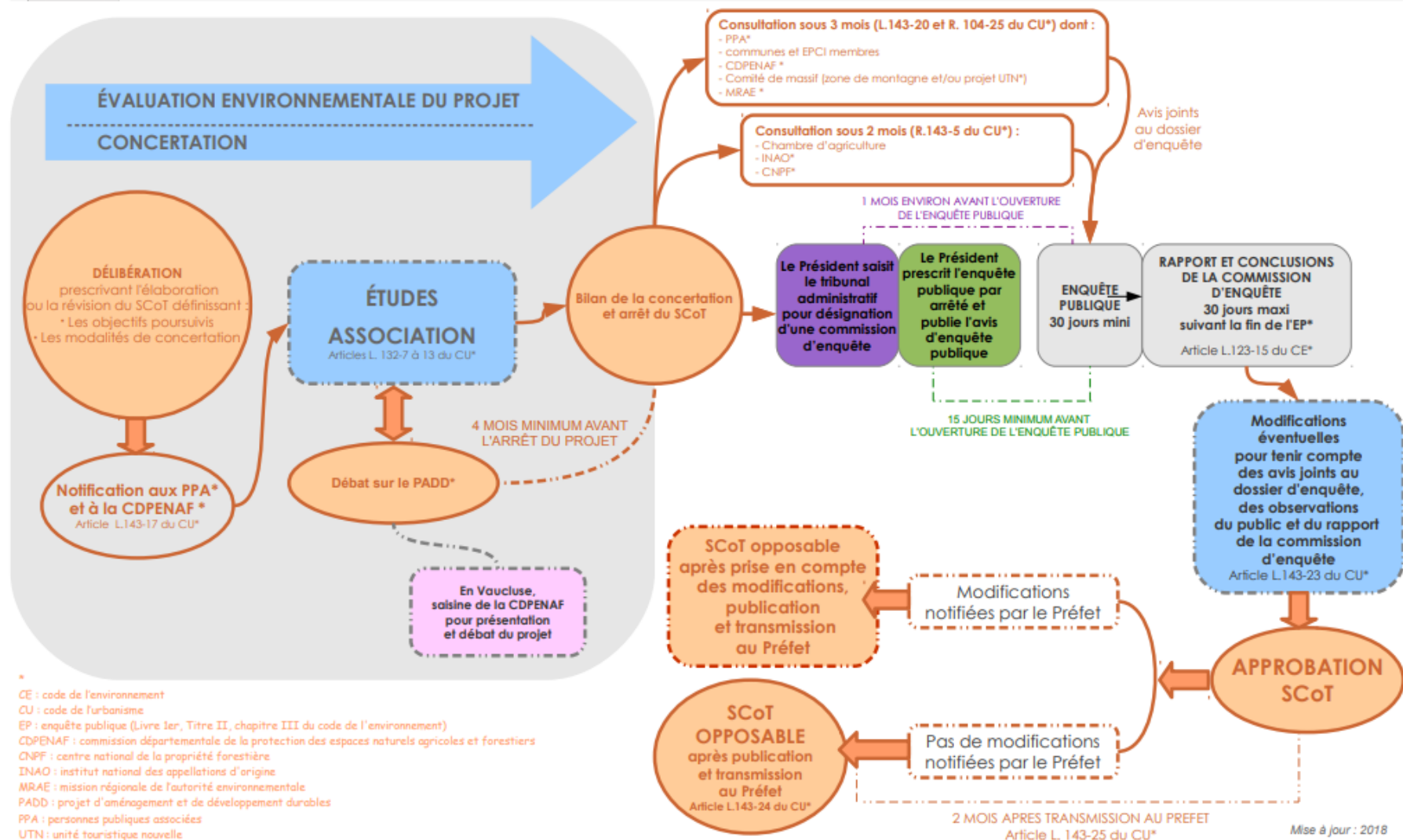


## Des services et commerçants de proximité

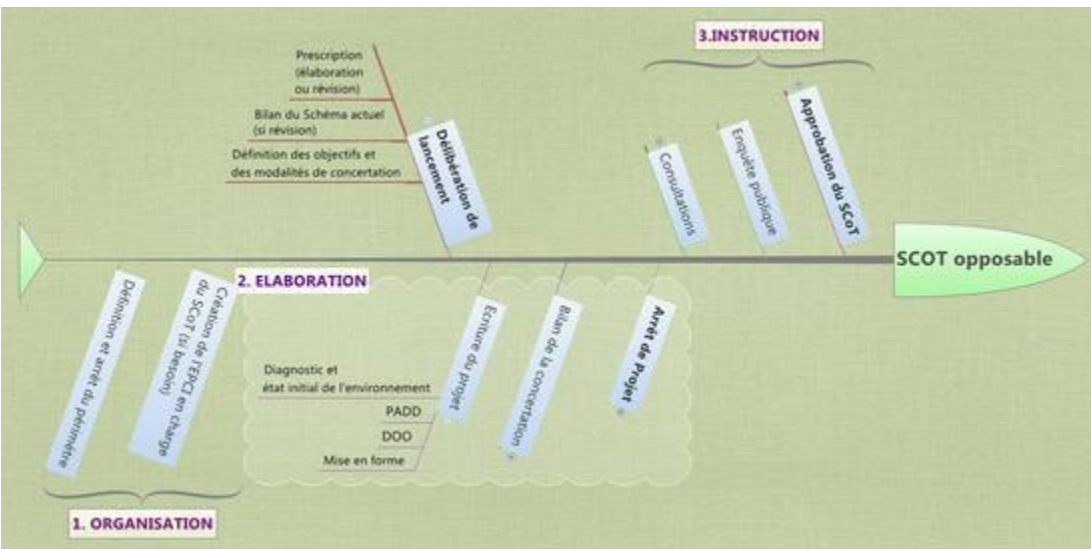
- 24 boutiques complémentaires aux activités du Val et de Tournamy
- Activités de bien-être, restauration, salon de thé, glacier et bar à vin avec terrasses...
- Cinéma de quartier de 300 places
- 353 places pour les clients des commerces (gratuité 2h)
- Création de 108 emplois
- Des espaces de rencontres intergénérationnelles

# PROCÉDURE

## d'élaboration ou de révision d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)



\* CE : code de l'environnement  
CU : code de l'urbanisme  
EP : enquête publique (Livre 1er, Titre II, chapitre III du code de l'environnement)  
CDPENAF : commission départementale de la protection des espaces naturels agricoles et forestiers  
CNPF : centre national de la propriété forestière  
INAO : institut national des appellations d'origine  
MRAE : mission régionale de l'autorité environnementale  
PADD : projet d'aménagement et de développement durables  
PPA : personnes publiques associées  
UTN : unité touristique nouvelle



- Le projet, accompagné des avis émis et, éventuellement, de tout ou partie du porter à connaissance, est ensuite soumis à enquête publique ([article L.143-22](#) et [article R.143-9](#)).
- Après celle-ci, le projet est éventuellement modifié (sans qu'il soit porté atteinte à son économie générale) puis approuvé par délibération de l'établissement public ([article L.143-23](#)). Il est ensuite transmis aux personnes publiques associées et tenu à la disposition du public.

Le SCoT devient opposable deux mois après sa transmission au préfet, à moins que, dans ce délai, le préfet demande des modifications par courrier motivé (seulement dans le cas de problèmes de compatibilité avec des normes supérieures ou d'atteinte grave aux principes définis aux [articles L.101-1 et L.101-2](#) du Code de l'Urbanisme, ou de dispositions du SCoT contraires à un projet d'intérêt général, autorisant une consommation excessive d'espace ou ne prenant pas en compte les enjeux relatifs à la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques). Dans ce cas, le schéma est exécutoire dès publication de la délibération apportant les modifications demandées ([article L.143-23](#)).

**Article 3** : Le présent arrêté peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des mesures de publicité prévues à l'article 2 du présent arrêté :

- soit d'un recours gracieux adressé au préfet de la Corrèze,
- soit d'un recours hiérarchique adressé à la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie.

Il peut également, en application de l'article R 312-1 du code de justice administrative, faire l'objet d'un recours contentieux exercé auprès du tribunal administratif de Limoges :

- soit directement en l'absence de recours gracieux ou hiérarchique, dans le délai de deux mois à compter de la plus tardive des mesures de publicité prévues à l'article 2 du présent arrêté,
- soit à l'issue d'un recours gracieux ou hiérarchique, dans les deux mois à compter de la réponse obtenue de l'administration ou, au terme d'un silence gardé par celle-ci pendant deux mois à compter de la réception de la demande.



# 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
<b>TOTAL</b>		<b>34 453 698,00</b>

1) **Impôts et taxes : 31 396 K€**

**MOUGINS**  
CÔTE D'AZUR

. **La fiscalité locale directe : 21 628 K€**

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

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
<b>Recettes sur le Foncier</b>			<b>21193</b>		<b>21628</b>		
					435		

Plus de revenus de Taxes sur les residence secondaires

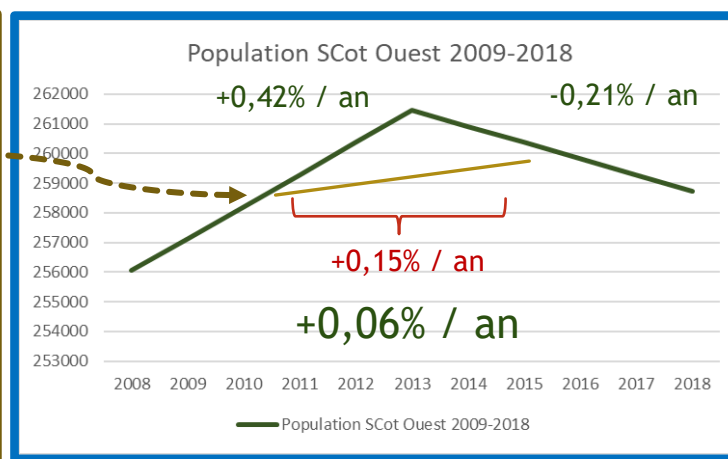
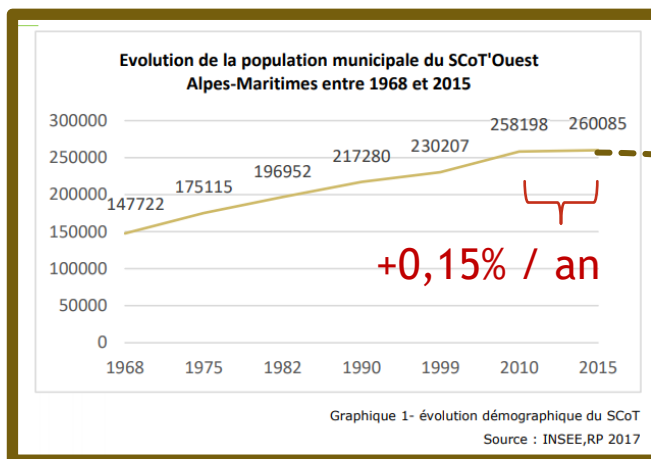
Résultat =  
Tendance a construire des résidence secondaires

Une réduction de la base non bâties multiplie par 200 les bases bâties !

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



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





# CTRL-C CTRL-V

- ▶ Le Scot est un copié collé des PLUs en cours.
- ▶ Le DOO ne semble pas vraiment prescriptif !
- ▶ Les « orientations » sont elles des « prescriptions » ou des « recommandations » ?
- ▶ Exemple: pas de localisations précises
  - des zones/friches agricoles et
  - zones d'activité économique
  - RU, UNA, UNC ...

