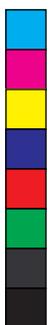
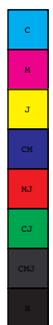




# Les essentiels du CdD du Pays de Grasse



*Le SCOT – Objectif 2040*



Février 2020



# Qu'est-ce que le SCOT ?

## C'EST UN DOCUMENT DE PROSPECTIVE

Concrètement, ce document d'urbanisme oriente et fixe l'aménagement du territoire des communautés d'agglomérations Pays de Grasse et Pays de Lérins.

Il balaye un spectre large allant de l'habitat au développement économique, en passant par les infrastructures routières et l'environnement et tente de répondre aux difficultés liées aux déplacements, au besoin en logement ou encore à l'accueil des entreprises, tout en affichant l'ambition de préserver la qualité de notre cadre de vie.

Les évolutions législatives, ont enrichi et complété les ambitions des SCOT en leur conférant un champ d'action renforcé dans divers domaines (réduction des émissions de gaz à effet de serre, organisation des mobilités et des déplacements, préservation de la biodiversité, réduction des consommations foncières, localisation des commerces...).

Il doit permettre d'établir un projet de territoire qui anticipe les conséquences du dérèglement climatique, et les transitions écologiques, énergétiques, démographiques, numériques...

## C'EST AUSSI UN DOCUMENT PRESCRIPTIF...

Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) est un document opposable juridiquement. Il définit des orientations localisées et parfois chiffrées en matière de logements, de grands équipements, de mobilités, d'aménagement commercial... dans un objectif de protection de l'environnement, des terres naturelles, agricoles et forestières, en intégrant des enjeux de qualité urbaine et paysagère.

En effet, le SCoT est chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs (SDAGE, SAGE, SRCE, SRADDET) et devient ainsi le document pivot : on parle de SCOT intégrateur, ce qui permet aux PLU/PLUi et cartes communales de ne se référer juridiquement qu'à lui.

À l'échelle intercommunale locale, il assure ainsi la cohérence des documents sectoriels intercommunaux (PLH, PDU), des plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi) ou communaux (PLU) et des cartes communales qui doivent tous être compatibles avec les orientations du SCoT.

Globalement, le mouvement a consisté notamment en assignant des objectifs environnementaux voir écologiques plus importants au SCOT à le faire évoluer de l'orientation à la prescription. L'ambition de notre SCOT ouest dans ce domaine pourrait être plus forte.

# ...ET UN SCHÉMA DE « COHÉRENCE » !

Ce schéma territorial est ainsi dénommé puisqu'il est le fruit d'un travail qui réunit 28 communes et les 260 800 habitant.es qui partagent un même bassin de vie. Ceci dans le but de les faire réfléchir ensemble à leur avenir et de définir des politiques communes, tout en prenant en compte les spécificités de chacun.e.



# SCOT ET PLU

Le PLU, démarche évidente de planification de proximité, est à la différence du SCOT, directement opposable aux demandes d'autorisation de construire.

En effet, le SCOT définissant des choix et orientations politiques n'a pas pour vocation de déterminer la destination et l'affectation des sols, contrairement au PLU qui, notamment, réglemente à la parcelle les occupations et utilisations des sols, en énonçant les règles générales relatives à l'interdiction de construire, la délimitation des zones urbaines ou à urbaniser, ainsi que celles relatives à la protection, l'implantation, la destination ou la nature des constructions autorisées, aux emplacements réservés.

Mais malgré cette différence d'échelle, d'une manière générale, les frontières semblent de plus en plus floues entre PLU et SCOT.

Les diagnostics de SCOT et de PLU sont similaires sur de nombreux points, permettant une économie d'échelle. Ensuite, pour l'élaboration simultanée des deux Projets d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), on peut estimer que leur contenu peut être identique au moins à 80%.

Il nous semble qu'à la suite de ce SCOT, une réflexion sur l'élaboration de PLU comme outils d'un développement encore plus coordonné devrait être engagée sur des périmètres pertinents partageant les mêmes spécificités.

Le périmètre du Pôle Métropolitain Cap Azur à l'ouest du Var correspond en tout état de cause à un vrai bassin de vie.

## Réflexions sur l'avenir : les PLU

La loi ALUR en mettant en avant l'intercommunalité entend promouvoir l'échelon intercommunal comme l'échelon le plus stratégique pour la planification urbaine.

Le Plan local d'urbanisme à l'échelon intercommunal (PLU) est un nouvel outil mais il est encore peu utilisé, car les communes sont majoritairement réticentes. Pourtant l'articulation de cet outil avec le SCOT, est une possibilité – facultative – pour que le PLU constitue un document « intégrateur », tenant lieu de programme local de l'habitat et de plan de déplacements urbains.

# PROBLÉMATIQUE FONCIÈRE ET DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Le développement territorial renvoie implicitement à des questions foncières. Les traductions des projets d'aménagement ou de développement ont des dimensions foncières : acquisitions, zonage, changement d'usage ou de statut du sol, etc... Par ailleurs, l'activité agricole a par nature une forte composante foncière. La préservation voire la reconquête des espaces agricoles de bonne valeur agronomique nous semble essentielle, et pas seulement dans le Haut-Pays.

Avec l'évolution des enjeux et la montée des préoccupations environnementales, la ressource foncière occupe une place particulière, posant ainsi de manière récurrente la question de la concurrence, des conflits, et des arbitrages entre usages du foncier.

L'impact sur l'espace, direct ou indirect, des choix opérés se révèle un bon marqueur des options ou des processus de développement et des choix stratégiques de notre SCOT ouest qui à la fois prévoit une politique de « renouvellement » urbain dans le but d'économiser l'espace tout en incitant parfois à la consommation foncière : « en dehors de ces espaces le Scot accordera des espaces pour l'économie sans conditionner leur ouverture à l'optimisation en secteur RU ».

Notre SCOT s'était donné par exemple pour ambition dans son PADD de ne pas sortir pour sa consommation des périmètres « d'enveloppes urbaines » Ce choix (lorsqu'on rentre dans le détail) semble pouvoir souffrir dans son application de dérogations, ce qui n'est peut-être pas souhaitable. L'exemple de mise en œuvre des zones économiques nouvelles est significatif zones qui peuvent être réinvesties « sans délai et sans avoir au préalable densifié les unités prioritaires de renouvellement urbain ou les UNA ( unités nouvelles d'accompagnement ).»

Par ailleurs le PADD prévoit une consommation foncière divisée par 5 par rapport à celle constatée entre 2004 et 2014. Or le DOO, lui, prévoit une consommation foncière divisée par 2 seulement soit 195 ha au lieu des 100 ha prévus par le PADD. Son ambition a donc été malheureusement revue à la baisse.

L'obligation d'une évaluation du SCOT, au plus tard 6 ans après son approbation, implique une organisation adaptée : pilotage partenarial, observatoire, indicateurs de suivi y compris dans le domaine de l'environnement (ex : suivi de l'évolution de la qualité de l'air, de la biodiversité etc...).

Nous rappelons l'existence de l'Agenda 21 dont on ne parle plus beaucoup...

Le CDD est prêt à accompagner la réflexion sur les documents d'urbanisme ce qui implique si nous voulons être utiles d'y être associés dès le début.

Des expériences sensorielles,  
olfactives, sonores et vibratoires...

## Quelques points du SCOT à éclaircir

Tout en soutenant l'esprit intégrateur qui préside à l'élaboration de ce SCOT nous avons relevé quelques points dans les modalités d'application qui mériteraient des éclaircissements ou un complément d'informations.

### Par exemple :

- ◆ Les données sur l'état des surfaces agricoles de la basse vallée de la Siagne sont les seules à figurer dans le document.
- ◆ En matière de démographie et d'habitat, on ne comprend pas toujours pourquoi l'hypothèse de l'arrivée de 12000 habitants devrait entraîner la construction de 18000 résidences principales supplémentaires compte tenu du grand nombre de logements disponibles sur le territoire (10 000 logements sans occupants et 51 000 résidences secondaires). Les justifications en termes de croissance démographique, desserrement des ménages, fluidité du parc, reconstruction des logements perdus reconstruits, logements pour personnes âgées dépendantes et la construction de logements étudiants pourraient être explicitées. Par ailleurs si dans le domaine de l'habitat et de la démographie les objectifs et les calendriers sont indiqués certains autres enjeux pourraient être traités de façon plus concrète et les engagements précisés.
- ◆ En matière d'environnement, certains points peut être insuffisamment traités pourraient figurer comme des objectifs à atteindre.

# OBSERVATIONS SUR LES THÉMATIQUES ISSUES DU SCOT'OUEST

## LA TRANSITION ECOLOGIQUE

Préciser les moyens envisagés pour adaptation et mitigation.

### LA VILLE

Une nécessaire réflexion doit être menée : où commence-t-elle, où s'arrête-t-elle, comment gérer la transition entre espace rural/espace urbain / espace campagne habitée / espace d'activités en général / espace agricole / espace naturel...

Traiter la question des entrées de villes (avec des centres commerciaux d'une architecture banale) pour qu'elles soient plus qualitatives. La logique d'enseigne est toujours très présente.

La fluctuation continue des limites de zonage, et le grignotage continu des espaces agricoles, naturels ou peu bâtis.

La stabilisation des limites de zonage, voire une réduction des surfaces urbaines, devrait être un impératif à mettre en œuvre sans attendre 20 ans.

Prioriser la réhabilitation de l'habitat ancien, à la rénovation/reconstruction de logements vacants, avant toute forme d'étalement urbain ou de mitage.

Préserver les zones d'urbanisation diffuses, les espaces collinaires et les quartiers pavillonnaires anciens de toute densification additionnelle.

Freiner voire stopper la production de résidences secondaires.

Promouvoir, la mise en œuvre d'un Office Foncier Solidaire, permettant l'accès à la propriété de son logement au public dépendant des LLS.

Initier et mettre en œuvre un plan de réduction de l'imperméabilisation des sols.

### LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

N'est-il pas nécessaire de définir la qualité de vie que l'on veut assurer à la population, pour pouvoir ensuite fixer la capacité d'accueil socialement acceptable d'une nouvelle population sur le territoire ?

Prévoir et mettre en place un suivi de l'évolution démographique basé sur le nombre de logements nouveaux autorisés et de logements vacants réhabilités, tous les deux ans, dès l'adoption du SCOT par les trois entités. Des actions correctrices, en cas de dérive identifiée pourraient ainsi être prévues.

### LA CREATION D'EMPLOIS INDUSTRIELS OU ARTISANAUX

Donner la priorité à la rationalisation des espaces en zones d'activités (augmenter les droits à bâtir, construire sur les surfaces de parkings et mettre en sous-sol le stationnement...etc), reconstruire l'industrie sur l'industrie et lutter contre les dents creuses.

### LA CREATION DE NOUVEAUX HYPERMARCHES

Le territoire en est largement pourvu, il semble donc peu utile de favoriser de nouvelles implantations. Redonner la priorité aux commerces de proximité.

### LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

C'est tout le territoire qui doit tendre vers une certaine autonomie énergétique.

Promouvoir l'autoconsommation, pour assurer une certaine indépendance en sécurisant les échanges (entre professionnels et particulier : Block Chain).

Soutenir toutes les actions tendant à favoriser les économies d'énergies, par exemple la réduction de 50 % minimum l'intensité lumineuse de l'éclairage urbain public sur la bande littorale et le Moyen-Pays.

Faire respecter la législation relative à l'extinction des éclairages privés commerciaux/artisanaux/industriels de 23h à 6h.

Inciter les communes du Haut-Pays Grassois à adhérer à la réserve internationale de ciel étoilé (RICE).

### L'URBANISME

Mettre en œuvre une protection des hameaux anciens spécifiquement dans le Moyen-Pays qui ne sont accompagnés ni par la loi Montagne ni par la loi Littoral.

### L'AGRICULTURE, ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE À PART ENTIÈRE

Préserver les zones agricoles, quelques soient leurs tailles, et notamment celles à proximité des zones urbaines, par exemple dans le Moyen-Pays.

Préserver et reconquérir les espaces de bonne qualité agronomique pour une vocation Agricole (plantes à parfum maraîchage, fruitiers).

Soutenir et faire connaître auprès du public l'oléiculture sur l'ensemble du territoire.

### LA QUALITE DE VIE /BRUIT/QUALITÉ DE L'AIR

Intégrer la lutte contre le bruit, notamment au voisinage des axes routiers structurants, dans la politique d'aménagement du territoire et de la mobilité, au même titre que les enjeux de la qualité de l'air.

Elaborer un Plan de Prévention du Bruit ne pourrait-il pas être élaboré et mettre en place une cartographie du bruit sur les secteurs urbanisés et le long des axes structurants de trafic routier.

AIR : diagnostics à affiner sur le territoire entre autres pour les microparticules, les rendre systématiques sur tous les territoires et en tenir compte dans les politiques d'urbanisation (pas de crèche, pas d'école etc par ex au droit d'un axe structurant polluant). Des cartes existent et nécessitent d'être tenues à jour.

### LES DECHETS

Le SCOT prévoit de « promouvoir une gestion optimale des déchets ». Ce thème mérite d'être développé et précisé compte tenu de l'importance du problème en particulier l'été.

Le système de la pesée embarquée avec paiement au poids de la poubelle non triée mériterait d'être étudié.

Le SCOT prévoit de continuer les démarches engagées avec les EPCI voisins sur la valorisation énergétique des déchets (p147 du DOO).

Un CVE est un incinérateur, cette solution interroge.

### LE FONCIER

Le PADD prévoyait de diviser par 5 la consommation foncière constatée entre 2004 et 2014 et de passer sous la barre des 100 ha; le DOO lui, limite cette ambition en préconisant de diviser par 2 seulement la consommation foncière, ce qui permet de consommer 195 ha...

### LES RISQUES

Les risques liés aux incendies sont évoqués sans que la prescription d'un PPR incendie de forêt ne concerne encore toutes les communes.

Un PPRif par commune devrait être prescrit et un calendrier de réalisation de ce document serait utile. ( p 143 du DOO)

Il en est de même pour les risques de glissement de terrain ; ce risque est évoqué sans prescription d'un PPRg.

Ce document par commune concernée devrait être édité et un calendrier de réalisation précisé. ( p 143 du DOO)

### LES INNONDATIONS

Conditionner l'autorisation des permis de construire à la réalisation de bassins de rétention partout où cela est nécessaire en fonction des schémas de gestion des eaux.

Envisager un objectif de zéro artificialisation nette pour les nouveaux projets d'urbanisation (OAP,ZAD,ZAC...)

D'autre part le SCOT pourrait inciter les communes à ne pas délivrer de PC sur des zones non artificialisées ( A,N,F) avant d'avoir atteint un niveau moyen de constructions en secteur de renouvellement urbain.

Accélérer la mise en place des PPRI et intégrer des schémas de ruissellement dans les PLU.

### LE TOURISME DURABLE

Le DOO prévoit de construire 2750 résidences supplémentaires, on peut se demander pourquoi...Il existe déjà environ 40% sur le territoire du SCOT.

Que recouvre l'objectif de « développement de tourisme durable ? »

### LES DEPLACEMENTS

La solution ne réside pas dans l'élargissement ou l'augmentation des réseaux routiers, elle est dans la construction de transports en commun qui devraient à chaque fois que cela est possible disposer d'un site propre.

### LA BIODIVERSITE

Envisager un inventaire par commune en fixant un calendrier.

Restaurer et instaurer des trames vertes et bleues sans utiliser les espaces agricoles traités par des pesticides fongicides etc.

Évaluer périodiquement les variations de cette biodiversité et prendre les mesures correctrices nécessaires à sa préservation.

Mieux faire connaître la faune et la flore, protégées et ordinaires, composant la biodiversité présente sur le territoire du SCOT, par exemple par le biais d'associations et d'observatoires locaux.



# Conseil de Développement

de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse

57 avenue Pierre Sémard - 06130 GRASSE

[cdd@paysdegrasse.fr](mailto:cdd@paysdegrasse.fr)

[www.paysdegrasse.fr](http://www.paysdegrasse.fr)

Conception, Direction de la Communication du Pays de Grasse 2017. ©Paysdegrasse ©Fotolia - Impression Sud Graphic



Document réalisé avec la participation des membres CdD du Pays de Grasse : Sabine BEGUE, Silouane FAXEL, Joëlle FAGUER, Jacqueline MAYCHMAZ et Jean-Pierre ROZELOT.

