

## **Le SCOT. Schéma de Cohérence Territorial**

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

### **C'est un document de prospective**

#### **Objectif 2040.**

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 écologique, énergétique, démographique, numérique...**

Nous aurions aimé voir les moyens pour la mise en œuvre de ce projet plus précisément explicités dans certains domaines.

### **C'est aussi un document prescriptif**

**Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) est le 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.

[\*SDAGE : Schéma Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux. \*SAGE : Schéma d'Aménagement des Eaux. \*SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique. \*SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires. \*PLH : Programme Local de l'Habitat. \*PDU : Plan de Déplacement Urbain]

## **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 habitants 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.

### **Réflexion sur l'avenir : le PLUIntercommunal**

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 est un nouvel outil mais il est peu utilisé car les communes sont 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.

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. La mutualisation recherchée ne peut donc pas être totale mais elle existe néanmoins. Les diagnostics de SCoT et de PLUi 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 PLUi comme outils d'un développement encore plus coordonné devrait être engagée sur des périmètres pertinents partageant les mêmes spécificités.

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

### ***La problématique foncière***

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, avec l'évolution des enjeux et la montée des préoccupations environnementales, les questions foncières doivent se poser en des termes nouveaux. La préservation voire la **reconquête** des espaces agricoles de bonne valeur agronomique nous semble essentielle. Et pas seulement dans le Haut pays.

### ***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 Par exemple 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.

### ***Remarques détaillées***

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 ex 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 (voir dire) 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 par exemple

- « Lister de façon précise...l'**ensemble des cours d'eau pérennes et temporaires, les vallons, les canaux** ainsi que **leurs berges et ripisylves** afin de les protéger.... ». Un calendrier de réalisation des inventaires serait utile. (P 121 du DOO).
- « **Faire un inventaire des peuplements et ensembles forestiers et évaluation de leur potentiel économique** »

**Un calendrier de réalisation des inventaires serait utile. (p 140 du DOO).**

- « **Garantir l'intégration urbaine et paysagère des zones d'activités en entrée de ville...** » La rédaction d'une Charte architecturale et paysagère permettant la protection de l'identité architecturale et paysagère de chacune des trois entités s'avère nécessaire. Un Calendrier de réalisation de cette charte serait utile. (p 124 du DOO).

**Des données manquent parfois cruellement :**

Par exemple, les données sur les surfaces agricoles de la basse vallée de la Siagne sont les seules à figurer dans le document.

- **Liste des espaces agricoles existants** (localisation, surface en ha) **par commune**. Calendrier de réalisation à préciser.
- **Liste des espaces naturels** (localisation, surface en ha) par commune. Calendrier de réalisation à préciser.

## **Déplacements**

La solution n'est 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.

## **Entrées de villes**

Le problème n'est pas traité. Les entrées de ville (avec des centres commerciaux d'une architecture banale) sont laides. La logique d'enseigne est toujours très présente.

## **Centres commerciaux**

L'objectif de réinvestir les centres villes devrait être clairement affiché mais ne sera atteint que si la frénésie de construction de super et d'hyper en périphérie cesse.

Mettre en place une charte architecturale et paysagère pour préserver leur identité par entité de territoire.

## **Environnement**

Ce qui est peut être insuffisamment traité et pourrait figurer comme des objectifs à atteindre.

**Problème de la qualité de l'air :** diagnostics à affiner sur le territoire entre autres pour les microparticules. Affiner les diagnostics, les rendre systématiques sur tous les territoires et en tenir compte dans les politiques d'urbanisation (pas de crèche, pas d'école, etc... au droit d'un axe structurant polluant. Des cartes existent.

## **Eau :**

Qualité et besoin en ressource à mettre en lien avec la démographie en particulier saisonnière.

## **Bruit**

Pas suffisamment de prise en compte du problème (autoroute et pénétrante). Ne pas encourager les itinéraires « malins » qui polluent les quartiers résidentiels. Les nuisances aériennes dans la vallée de la Siagne et aux alentours. Mettre en place une cartographie du bruit sur les secteurs urbanisés et le long des axes structurants de trafic routier.

## **Plans de Prévention des Risques (PPR)**

### **Incendie (PPRIF)**

Les risques liés aux incendies sont évoqués, mais la prescription d'un PPR Incendie de Forêt ne l'est pas. Un PPRIF par commune devrait être prescrit et un calendrier de réalisation de ce document serait utile. (p143 du DOO).

### **Glissement**

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 précis. (p 143 du DOO)

### **Inondation (PPRI)**

Conditionner l'autorisation des permis de construire à la réalisation de bassins de rétention.  
Accélérer la mise en place des PPRI. 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.  
Intégrer des schémas de ruissellement dans les PLU.

### **Biodiversité**

Envisager un inventaire de la biodiversité par commune en fixant un calendrier. Restaurer les trames vertes et bleues sans utiliser les espaces agricoles traités par des pesticides fongicides etc...

La volonté de mettre en œuvre une politique d'économie du foncier forte. 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...**

### **Agriculture**

La tendance à la consommation foncière des zones agricoles est insuffisamment limitée dans le SCOT. Aller au contraire vers une « reconquête » des zones agricoles de qualité serait un objectif essentiel

### **Tourisme**

Le DOO prévoit de construire 2750 résidences supplémentaires on peut se demander pourquoi...Il en existe déjà environ 40% sur le territoire du SCOT. Que recouvre l'objectif de « développement de tourisme durable ? »

### **Déchets**

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. Pourquoi ne pas envisager d'aller vers le système de la pesée embarquée avec paiement au poids de la poubelle non triée ?

Le Scot prévoit de continuer les démarches engagées avec les EPCI voisines sur la valorisation énergétique des déchets (p 147 du DOO). Un CVE est un incinérateur! Est-ce une solution d'avenir?

### **Urbanisme**

Il serait important de mettre en œuvre une protection des hameaux anciens spécifiquement dans le moyen pays.

### **Transition écologique**

Préciser les moyens envisagés pour adaptation et mitigation.