



## **MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1**

### **Notice de présentation**

**SCoT Approuvé le 20 mai 2021**

**Prescription de la Modification Simplifiée n°1 : 30/09/2021**

**Approbation par le Comité Syndical : 27/01/22**

## Contexte de la Modification Simplifiée

### // Préambule

- 1//** Correction de l'erreur matérielle rédactionnelle sur la délimitation de la zone agglomérée du village de Théoule-sur-Mer
- 2//** Correction des erreurs matérielles graphiques sur la délimitation des zones de captage de flux dans le Haut Pays et la Bande Littorale
- 3//** Correction d'une erreur matérielle rédactionnelle sur la possibilité de dérogation accordée aux opérations d'aménagement économique au regard des études de densification
- 4//** Amélioration de la définition du logement abordable dans le Document d'Orientations et d'Objectifs
- 5//** Amélioration de la notion de "glissant" pour la réalisation des objectifs de production de logements en cas d'impossibilité démontrée et manifeste
- 6//** Précision sur la répartition, sur chacun des EPCI, de la caractéristique des logements abordables au cours des 3 temps d'exécution du SCoT

# Préambule de la Modification Simplifiée n°1

Le Schéma de Cohérence Territorial de l'Ouest des Alpes Maritimes a été approuvé à l'unanimité le 20 mai 2021.

A cette suite, Monsieur le Président a informé le Comité Syndical dans son avis du 28 juillet 2021, reçu le 30 juillet 2021, des observations sur le contenu rédactionnel du Document d'Orientations et d'Objectifs et la représentation d'une règle graphique dans les 3 plans généraux qui lui sont associés.

Ces remarques du Contrôle de Légalité concernant des évolutions sémantiques et ponctuelles qui ne portent pas atteinte à l'économie générale du Schéma de Cohérence Territoriale en vigueur, relevant soit d'erreurs matérielles, soit d'amélioration dans la rédaction des objectifs.

Conformément à l'article L 143-37 du Code de l'Urbanisme, l'évolution du Schéma de Cohérence Territoriale par voie de Modification Simplifiée est permise :

a - pour la correction d'erreurs matérielles

b - pour l'évolution de règles du Document d'Orientations et d'Objectifs qui n'ont pas pour effet

\* de modifier les orientations générales d'organisation de l'espace et des grands équilibres entre les espaces .....(art L.141-5 Code urbanisme).

\* d'impacter la détermination des objectifs et principes de la politique de l'habitat ..... (art L.141-12 Code urbanisme)

\* d'intervenir sur les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés et définition des orientations en matière d'équilibre entre les enjeux environnementaux et climatiques d'une part et les activités notamment économiques, résidentielles et touristiques, d'autre part ; des orientations relatives à l'accès au littoral et au partage des usages..... (art L.141-13 Code urbanisme)

\* de définir de nouvelles orientations en matière d'équipement commercial et artisanal (art L.141-16 Code urbanisme)

\* de changer la programmation des grands projets d'équipements et de services (art L.141-20 Code urbanisme).

\* de modifier les orientations fondamentales de l'aménagement, de la protection et de la mise en valeur de la mer et du littoral (art L.141-24 Code urbanisme)

Dans ce cadre, le Comité Syndical a présenté lors de la séance du 30 septembre 2021 les points d'amélioration du Document d'Orientations et d'Objectifs proposant de faire évoluer le seul Document d'Orientations et d'Objectifs par voie de Modification Simplifiée sur 6 points dans le respect des dispositions de l'article L 143-37 du Code de l'Urbanisme.

## A// Corrections d'erreurs matérielles – 3 points

1/ Sur la description de l'agglomération du village de Théoule-sur-Mer – page 169 du DOO –

- préciser pour le quartier Saint Hubert que l'agglomération du village se limite à la seule partie déjà urbanisée de la ZAC en vigueur – **motif d'erreur matérielle car la carte des Modalités d'Application de la loi Littoral du SCoT classe la partie résiduelle de la ZAC en Espace Remarquable et Caractéristique de la loi Littoral, la délimitation de l'Agglomération est de ce fait inchangée**

2/ supprimer les zones de captages de flux le long de la RD 6085 au sein des espaces agricoles et naturels pour n'être maintenus qu'au sein des enveloppes agglomérées ainsi que le long de l'A8 sur le territoire de Mougins – **motif d'erreur matérielle puisque les zones concernées par la prescription sont protégées de toute urbanisation, la délimitation des Agglomérations demeure de ce fait inchangée.**

3/ Suite à la session de l'Instance de Conciliation Départementale en matière de documents d'urbanisme, il a également été convenu de corriger l'orientation 3B1 sur les opération d'aménagement économique où la possibilité de déroger au principe d'étude de densification préalable n'a pas été supprimée sur l'ensemble du document, contrairement à la décision prise par le Comité Syndical dans la délibération d'approbation du SCoT, en réponse à la réserve de la Chambre d'Agriculture des Alpes Maritimes – **motif d'erreur matérielle**

## B// Améliorations rédactionnelles sans incidences sur les conditions et les prévisions de l'aménagement de l'espace – 3 points

Ces améliorations rédactionnelles , toutes ponctuelles, consistent en 3 évolutions de texte sans effet sur "la détermination des objectifs et des principes de la politique d'habitat (article 141-12 du Code de l'Urbanisme) :

1/ reprendre la définition du logement abordable page 46 du DOO en reprenant la formulation des articles L 302.5 et L 255-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

2/ apporter les précisions sur les conditions de mise en place du dispositif du « glissant » à l'orientation 2A3 – page 37 du DOO - qui permet aux PLH et aux documents d'urbanisme de poser les termes de la revoyure pour la fixation des objectifs de production du logement abordable

3/ procéder à l'ajustement des objectifs de logements abordables agréés SRU par an sur les 3 temps d'exécution du SCoT entre 2020 et 2040, en combinant désormais la production neuve et l'acquisition amélioration .

**Il ne s'agit aucunement ici de modifier le nombre de logements fixés dans le DOO mais de préciser la notion de logements abordables, lesquels sont assimilables à du logement agréé SRU. Seul le terme est modifié.** Tant l'orientation que l'objectif en matière de logement SRU reste identique au document approuvé. Il est précisé également un souhait de développer les opérations d'acquisition/ amélioration en logements abordables sans objectifs minimum à atteindre.

A large green shape on the left side of the slide, consisting of a curved top edge and a straight bottom edge, resembling a stylized letter 'C' or a partial circle.

A// volet corrections d'erreurs matérielles

# 1// Correction de l'erreur matérielle rédactionnelle sur la délimitation de la zone agglomérée du village de Théoule-sur-Mer

Le Scot'Ouest a, conformément à la loi Elan, délimité les agglomérations et les villages des 3 Communes littorales qu'il couvre, à savoir Cannes, Mandelieu-la-Napoule et Théoule-sur-Mer.

Sur le territoire de Théoule-sur-Mer, il identifie en premier lieu l'agglomération du village et ses quartiers adjacents situés en continuité de celui-ci.

Parmi eux, page 169, du Document d'Orientations et d'Objectifs, il décrit l'enveloppe d'agglomération comme étendue jusqu'au quartier de Saint-Hubert, réalisé sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté.

Toutefois, en contradiction avec la cartographie des Modalités d'Application de la loi Littoral, le texte exposant les contours de l'agglomération à cet endroit stipule :

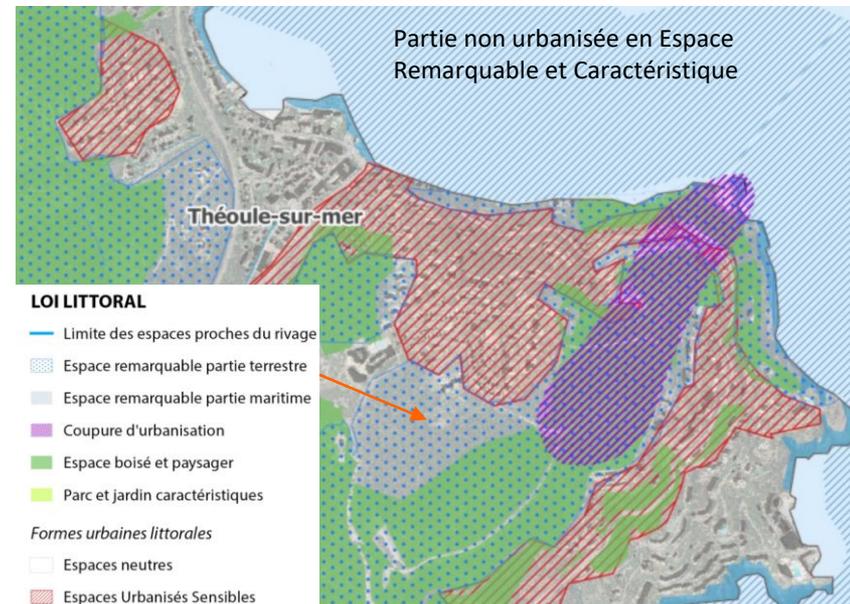
- agglomération continue du village qui englobe toutes les parties bâties ainsi que l'ensemble de l'actuelle Zone d'Aménagement Concertée Saint Hubert

Les Espaces Remarquables et Caractéristiques de la loi Littoral couvrant désormais toute la partie encore naturelle et non urbanisée de cette partie du collinaire de l'Estérel, la formulation du DOO n'est pas en cohérence avec le statut de protection de ces espaces.

Le paragraphe de description de l'agglomération du village de Théoule-sur-Mer doit en conséquence être adapté pour rectifier cette erreur matérielle en précisant :

- **l'agglomération continue du village qui englobe toutes les parties bâties.**

**L'erreur matérielle est corrigée.**



# 1// Correction de l'erreur matérielle rédactionnelle sur la délimitation de la zone agglomérée du village de Théoule-sur-Mer

## Version SCoT Approuvé – page 169 du DOO

### 1 / Les agglomérations littorales, les villages et les secteurs déjà urbanisés

Contrairement aux espaces littoraux ruraux composés de nombreux hameaux et écarts, le littoral du SCoT'Ouest est un secteur urbanisé de manière dense et présentant une urbanisation continue, comportant très peu de secteurs urbanisés implantés en dehors des périmètres agglomérés.

- Commune de Cannes - l'ensemble de l'urbanisation agglomérée de la Ville est continue et sans rupture (les Iles de Lérins ne sont pas considérées comme des zones urbanisées).

• Commune de Mandelieu-la-Napoule – l'ensemble de l'urbanisation agglomérée de la Ville est continue et sans rupture à l'exception de 2 secteurs urbanisés existants discontinus situés en dehors des espaces proches du rivage, inscrits comme Secteur Déjà Urbanisé au titre de la loi Elan :

- 1/ le périmètre de zone U actuelle du quartier du Grand Duc dans le collinaire du Tanneron : il s'agit d'un secteur à forte densité d'urbanisation, très structuré dans son organisation et parfaitement doté en matière de réseaux techniques.
- 2/ le périmètre de zone U actuelle du quartier du Tremblant le long de la RD6007 en direction de l'Estérel avec une plateforme anthropisée importante accueillant des terrains

de sport et de loisirs, des constructions et des installations diverses. Cette plateforme est un ancien terrain urbanisé qui est parfaitement équipé en réseaux techniques urbains et situés en dehors des périmètres de risque inondation actualisés dans le cadre de la révision du Plan de Prévention des Risques Inondations.

Ces 2 secteurs sont délimités sur le document graphique dit Modalités d'Application de la loi Littoral.

• Commune de Théoule-sur-Mer : le territoire communal est composé de deux agglomérations séparées par la coupure d'urbanisation de la Pointe de l'Aiguille

- a/ l'agglomération continue du village qui englobe toutes les parties bâties ainsi que l'ensemble de l'actuelle Zone d'Aménagement Concertée Saint Hubert
- b/ l'agglomération qui s'étend du Trayas à Port la Galère qui comporte plusieurs sous-ensemble urbanisés continus (Espero Pax, Figuierette, Miramar et Port-la-Galère).

## Version SCoT Modifié

### 1 / Les agglomérations littorales, les villages et les secteurs déjà urbanisés

Contrairement aux espaces littoraux ruraux composés de nombreux hameaux et écarts, le littoral du SCoT'Ouest est un secteur urbanisé de manière dense et présentant une urbanisation continue, comportant très peu de secteurs urbanisés implantés en dehors des périmètres agglomérés.

- Commune de Cannes - l'ensemble de l'urbanisation agglomérée de la Ville est continue et sans rupture (les Iles de Lérins ne sont pas considérées comme des zones urbanisées).

• Commune de Mandelieu-la-Napoule – l'ensemble de l'urbanisation agglomérée de la Ville est continue et sans rupture à l'exception de 2 secteurs urbanisés existants discontinus situés en dehors des espaces proches du rivage, inscrits comme Secteur Déjà Urbanisé au titre de la loi Elan :

- 1/ le périmètre de zone U actuelle du quartier du Grand Duc dans le collinaire du Tanneron : il s'agit d'un secteur à forte densité d'urbanisation, très structuré dans son organisation et parfaitement doté en matière de réseaux techniques.
- 2/ le périmètre de zone U actuelle du quartier du Tremblant le long de la RD6007 en direction de l'Estérel avec une plateforme anthropisée importante accueillant des terrains

de sport et de loisirs, des constructions et des installations diverses. Cette plateforme est un ancien terrain urbanisé qui est parfaitement équipé en réseaux techniques urbains et situés en dehors des périmètres de risque inondation actualisés dans le cadre de la révision du Plan de Prévention des Risques Inondations.

Ces 2 secteurs sont délimités sur le document graphique dit Modalités d'Application de la loi Littoral.

• Commune de Théoule-sur-Mer : le territoire communal est composé de deux agglomérations séparées par la coupure d'urbanisation de la Pointe de l'Aiguille

- a/ l'agglomération continue du village qui englobe toutes les parties bâties ~~ainsi que l'ensemble de l'actuelle partie déjà urbanisée du quartier Saint Hubert~~
- b/ l'agglomération qui s'étend du Trayas à Port la Galère qui comporte plusieurs sous-ensemble urbanisés continus (Espero Pax, Figuierette, Miramar et Port-la-Galère).

## 2// Correction des erreurs matérielle graphique sur la délimitation des zones de captage de flux

Afin de mieux contenir l'aménagement commercial, et prévenir des implantations commerciales nouvelles le long des grands axes de circulation (notion d'entrée de ville ou de village), le Scot'Ouest a composé une prescription d'aménagement consistant à conditionner ces installations dans les faisceaux entourant les grandes voies de circulation du territoire.

Ces zones de captage de flux doivent néanmoins respecter les prescriptions de lutte contre l'étalement urbain et la protection des terres agricoles et des espaces naturels et de biodiversité.

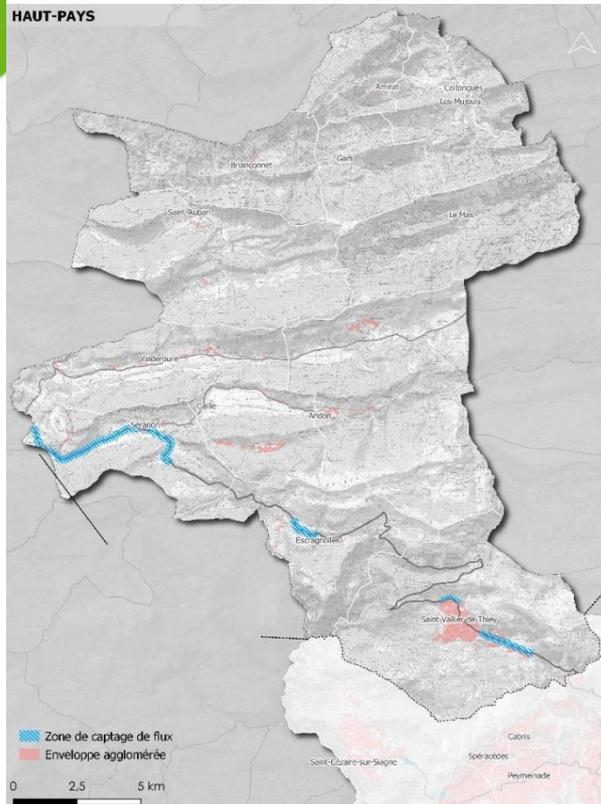
En conséquence, le caractère continu des zones de captage de flux le long des grands axes de circulation, notamment le long de l'A8 et de la RD 6085 dans le Haut Pays représente une erreur matérielle au regard de l'orientation 3E-4 du Document d'Orientations et d'Objectifs, et doivent être réduites aux seules parties non couvertes par une prescription de protection. **L'erreur matérielle est corrigée.**

Ci après les extraits de réduction des zones de captage de flux sur :

- les communes de Séranon, Escragnoles et Saint Vallier de Thiey pour la RD 6085
- la communes du Tignet le long de la RD13
- les communes de Grasse puis Mouans-Sartoux le long de la RD 6185
- la Basse Vallée de la Siagne pour la Liaison Intercommunale de la Siagne et le long de l'A8 sur la Commune de Mougins.

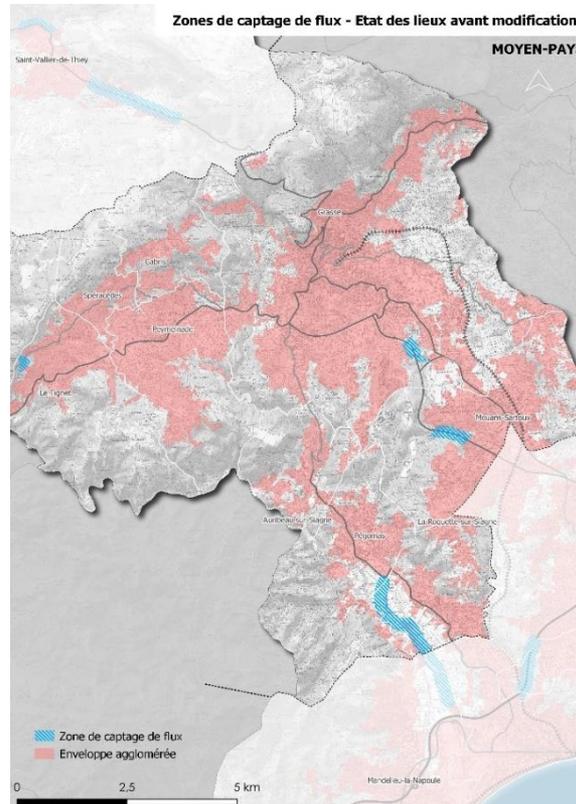
Zones de captage de flux - Etat des lieux avant modifications

HAUT-PAYS



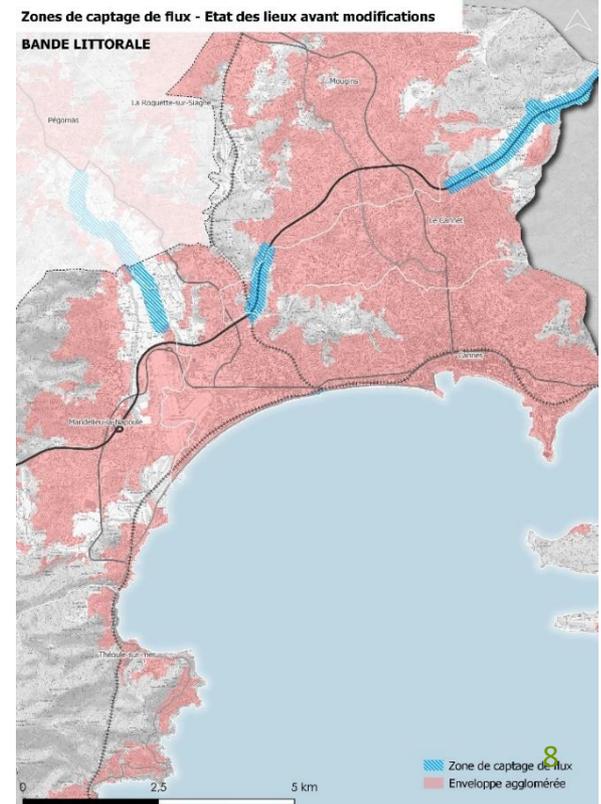
Zones de captage de flux - Etat des lieux avant modifications

MOYEN-PAYS



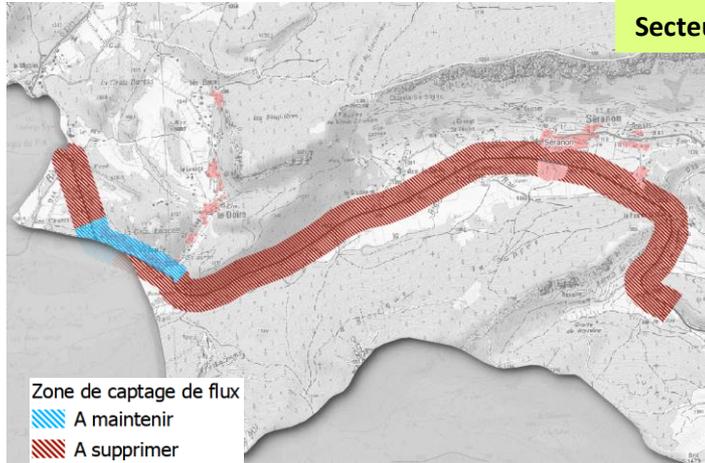
Zones de captage de flux - Etat des lieux avant modifications

BANDE LITTORALE



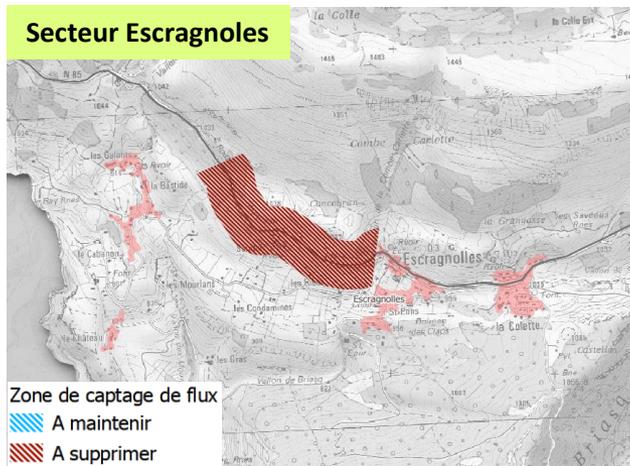
## 2// Correction des erreurs matérielle graphique sur la délimitation des zones de captage de flux

Secteur Séranon

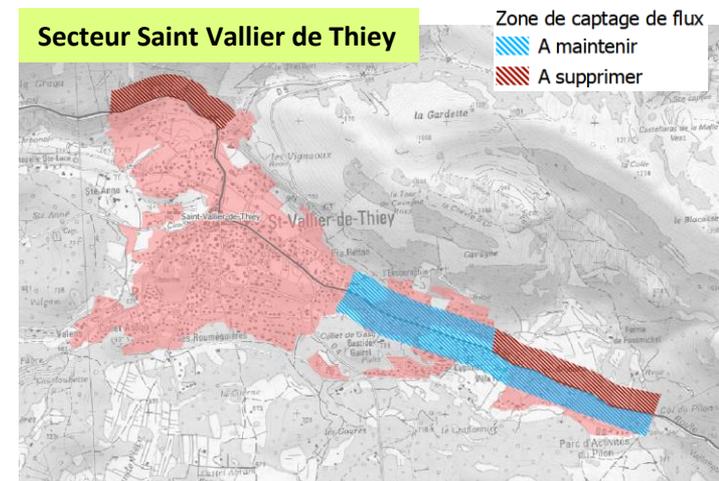


Version SCOT Modifié Haut Pays

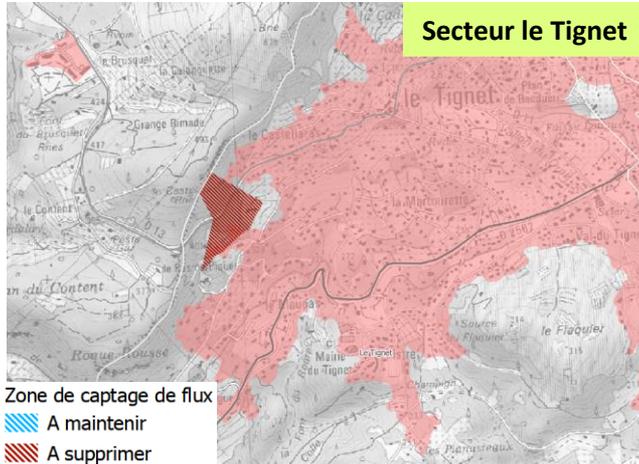
Secteur Escagnolles



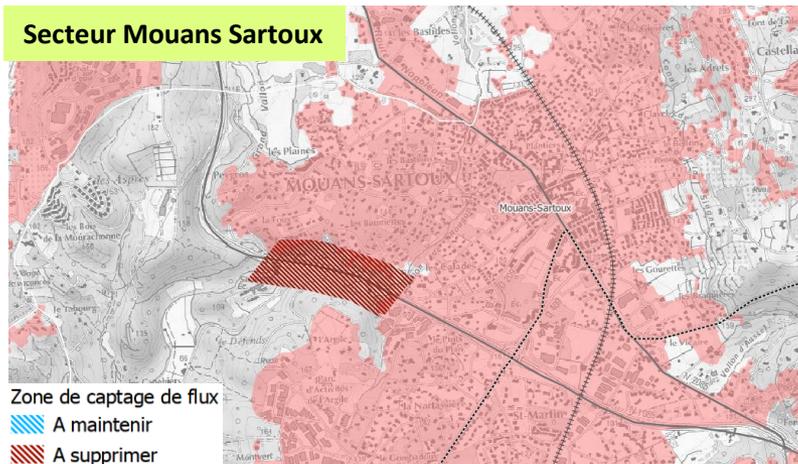
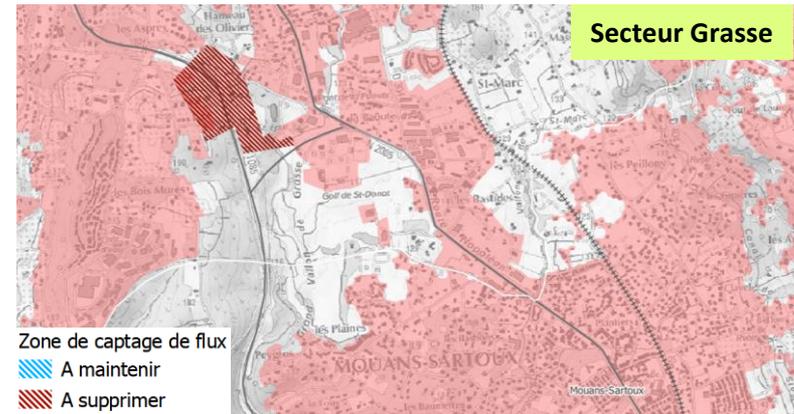
Secteur Saint Vallier de Thieu



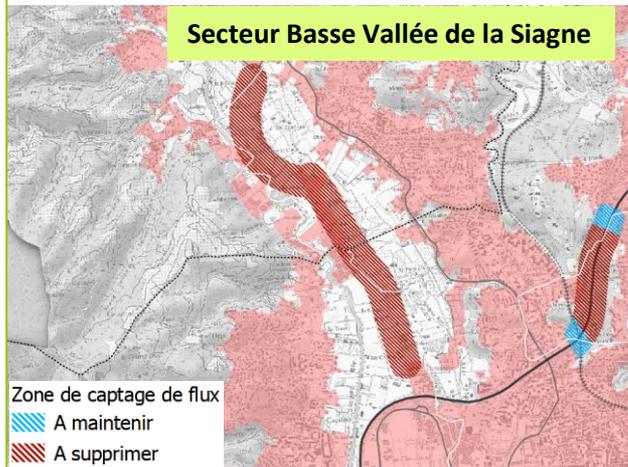
# 2// Correction des erreurs matérielle graphique sur la délimitation des zones de captage de flux



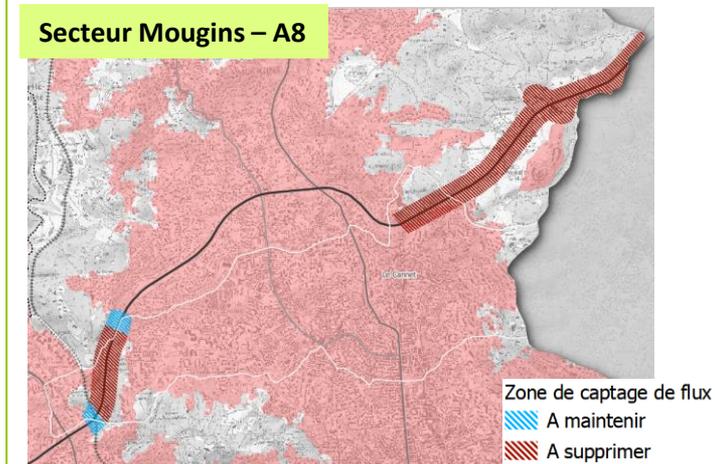
Version SCot Modifié Moyen Pays



## 2// Correction des erreurs matérielle graphique sur la délimitation des zones de captage de flux dans le Haut Pays et la Bande Littorale



Version SCoT Modifié Moyen Pays



Version SCoT Modifié Bande Littorale

A large green shape on the left side of the slide, consisting of a curved top edge and a straight bottom edge, resembling a stylized letter 'C' or a partial circle.

B// volet améliorations rédactionnelles

# 3// Correction d'une erreur matérielle rédactionnelle sur la possibilité de dérogation accordée aux opérations d'aménagement économique au regard des études de densification

Dans son avis lors de la consultation des Personnes Publiques suite à l'Arrêt du SCoT, la Chambre d'Agriculture a demandé dans ses conclusions que la dérogation de réalisation urgente de nouvelles zones économiques sous forme d'extension de l'urbanisation, sans étude de densification préalable, soit retirée du SCoT Approuvé,

Le Comité Syndical a accédé à cette demande dans le cadre de la délibération d'Approbation du SCoT du 20 mai 2021, comme en témoigne l'extrait ci après

Conformément à l'avis de la Chambre, le projet de SCoT approuvé durcit les conditions d'ouverture à l'urbanisation (suppression de la dérogation à l'étude de densité préalable pour les activités économiques notamment) et accroît sensiblement les terres agricoles identifiées sur les documents graphiques avec le report des périmètres inscrits à la Directive Territoriale d'Aménagement 06.

Or, une mention de cette dérogation n'a pas été retirée dans le DOO approuvé, à l'orientation 3B1 de la page 59 du document.  
**L'erreur matérielle est corrigée.**

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

Version SCoT Approuvé – page 59 du DOO

- 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.

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)

- 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.

Version SCoT Modifié

~~C'est sans délais et sans argumentation préalable de réinvestissement des sites existants (à la différence du foncier sur l'habitat) que le SCoT s'entend intervenir sur la régénération de son foncier économique disponible. L'effort sur la très faible consommation foncière dévolue à la satisfaction des besoins d'habitat permet ce positionnement.~~

## 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.

~~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)~~

- 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.

## 4// Amélioration de la définition du logement abordable dans le Document d'Orientations et d'Objectifs

En plaçant la notion de logement abordable au cœur des nouvelles politiques d'habitat des deux Communautés d'Agglomération, le SCoT'Ouest garantit la diversité de la chaîne du logement en intégrant aux objectifs volontaristes de production, toutes les facettes du logement accessible aux ménages qui y résident.

Dans leur avis, les services de l'Etat considèrent la notion de logement abordable, décrite dans le focus du DOO page 46 du document comme insuffisamment normative, pouvant prêter à interprétation, et notamment contredire les objectifs de mixité sociale en vigueur à travers l'article 55 de la loi Solidarités et Renouvellements Urbains.

Afin d'écartier toute éventualité d'interprétation, et assurer à travers les Programmes Locaux de l'Habitat une politique d'habitat conforme à la législation, l'écriture du SCoT'Ouest est améliorée et rendue plus lisible sur les exigences en matière de logement abordable. Le focus qui décrit ce que recouvre le terme de logement abordable est recomposé en adossant cette notion au Code de la Construction et de l'Habitat qui la définit, en écartant de ce fait la possibilité aux PLH et aux documents d'urbanisme de le moduler.

Le logement abordable représente l'ensemble de l'offre de logements au titre des articles L302-5 et L255-1 du Code de la Construction et de l'Habitat, dans toute sa diversité locative et d'accession.

FOCUS

### Version SCoT Approuvé – page 46 du DOO

#### Le logement abordable

Le logement abordable correspond à l'ensemble de l'offre de logements mise à disposition des ménages du SCoT'Ouest.

Il inclut l'ensemble des solutions de la mixité sociale (comme le logement social, l'accession sociale, les logements aidés, le logement spécifique...), mais va plus loin dans l'offre d'habiter et sa diversité.

Il recouvre, au-delà des conventionnements classiques :

- le logement public (souvent communal) mis en œuvre par les collectivités ou leurs gestionnaires de parc, sans qu'il n'ait vocation à être rattaché au logement social,
- le logement faisant l'objet d'aides au maintien à domicile dans le cadre de la dépendance,
- le logement mis en œuvre par les acteurs patronaux du SCoT'Ouest au sein d'opérations spécifiques....

Le logement abordable représente un engagement des communes du SCoT'Ouest auprès des classes moyennes, des familles, des salariés pour trouver une offre d'habitat adaptée à leur capacité financière et leurs attentes en matière de confort et de sobriété énergétique.

Il est un atout fort pour l'avenir de l'Ouest des Alpes-Maritimes, notamment dans sa capacité à attirer les actifs et leurs familles, d'offrir un bon logement, de rompre avec l'allongement des déplacements domicile-travail et d'apporter une réponse aux difficultés actuelles des trajectoires résidentielles d'une grande partie des ménages.

FOCUS

### Version SCoT Modifié

#### Le logement abordable

Le logement abordable représente un engagement des communes du SCoT'Ouest auprès des classes moyennes, des familles, des salariés pour trouver une offre d'habitat adaptée à leur capacité financière et leurs attentes en matière de confort et de sobriété énergétique.

Il est un atout fort pour l'avenir de l'Ouest des Alpes-Maritimes, notamment dans sa capacité à attirer les actifs et leurs familles, d'offrir un bon logement, de rompre avec l'allongement des déplacements domicile-travail et d'apporter une réponse aux difficultés actuelles des trajectoires résidentielles d'une grande partie des ménages.

Le logement abordable correspond à l'ensemble de l'offre de logements mise à disposition des ménages du SCoT'Ouest au titre des articles L302-5 et L255-1 du Code de la Construction et de l'Habitat, dans toute sa diversité locative et d'accession.

## 5// Amélioration de la notion de "glissant" pour la réalisation des objectifs de production de logements en cas d'impossibilité démontrée et manifeste

La complexité de l'aménagement dans l'Ouest des Alpes Maritimes où se combinent une des plus fortes pressions foncières du pays, une rareté des disponibilités d'accueil et la prévalence de risques naturels majeurs est au cœur de la conception du SCoT'Ouest.

Désormais devenu un territoire urbanisé fini, contraint et complexe, l'Ouest des Alpes Maritimes est aujourd'hui un territoire de renouvellement urbain, et non plus un territoire d'expansion de l'urbanisation.

Dans ce contexte de rareté et de vulnérabilité, le SCoT'Ouest a harmonisé et renforcé les dispositions prises pour la protection des terres agricoles, naturelles et forestières, et en conditionnant désormais toute urbanisation nouvelle dans les documents d'urbanisme à des études préalables de solution alternative à l'artificialisation des sols.

Le corollaire de cet état de rareté et de tension foncière est la difficulté pour les Collectivités Locales de tenir dans le temps les objectifs de production d'habitat décidés au sein des Programmes Locaux de l'Habitat, en rappelant que le SCoT'Ouest a pris l'engagement de rester un territoire d'accueil des familles et des actifs, et de résoudre dans les meilleurs délais le déficit de l'offre de logements actuel et de garantir sa diversité à travers la notion de logement abordable.

Pour que le SCoT'Ouest demeure un outil opérationnel de la cohérence territoriale, et accompagne la transformation des 28 Communes, il a été décidé de permettre aux deux Programmes Locaux de l'Habitat, sous réserve d'une argumentation chiffrée et spatialisée, de moduler ces objectifs d'effort de production de logements, notamment parce que les opérations de renouvellement urbain sont longues, que des secteurs urbains entiers doivent aujourd'hui être mieux protégés face au changement climatique, parce que le niveau d'équipement public ou de transport public nécessite des temporisations.....

Ce principe du glissant pour la réalisation des objectifs de logements en cas d'impossibilité démontrée et manifeste, après concertation avec les Communes et les services de l'Etat mérite une définition plus claire, partagée par les partenaires du Syndicat Mixte. C'est pourquoi il est proposé de modifier la formulation de l'orientation 2A3 – page 37 du Document d'Orientations et d'Objectifs en fixant comme condition à l'application du glissant par les deux Programmes Locaux de l'Habitat les 3 points suivants :

- une insuffisance en matière de foncier opérationnel disponible permettant de réaliser les objectifs de production du logement abordable
- des contraintes fortes en matière d'exposition aux risques naturels et aux conséquences du changement climatique
- des contraintes en matière d'application du droit des sols (procédures environnementales ou juridiques)

# 5// Amélioration de la notion de "glissant" pour la réalisation des objectifs de production de logements en cas d'impossibilité démontrée et manifeste

## Version SCoT Approuvé – page 37 du DOO

### ORIENTATION 2A3 L'INSTITUTION D'UN GLISSANT EN CAS DE DIFFICULTE MANIFESTE DE MISE EN OEUVRE DU RENOUVELLEMENT URBAIN

Le SCoT'Ouest entend anticiper les difficultés de mise en œuvre de ces deux processus innovants de la production de l'habitat et de la mixité urbaine, qui peuvent notamment être liées à l'extension ou l'émergence de nouveaux risques, l'absence d'opportunité foncière, de nouvelles contraintes juridiques, l'insuffisance des réseaux techniques et du réseau de transport en commun... C'est pourquoi il permet aux Programmes Locaux de l'Habitat et aux documents d'urbanisme l'institution d'un

glissant, c'est à dire une révision à la baisse argumentée du volume de logements à réaliser, en fonction :

- d'un retard significatif en matière de restructuration du gisement du renouvellement urbain
- de bilan déficitaire reconnu lors des suivis triennaux des politiques d'habitat

Chaque Programme Local de l'Habitat fixe des objectifs de mixité sociale, dont le SCOT garantit la mise en oeuvre dans le respect des objectifs de contractualisation avec l'Etat.

## Version SCoT Modifié

### ORIENTATION 2A3 L'INSTITUTION D'UN GLISSANT EN CAS DE DIFFICULTE MANIFESTE DE MISE EN OEUVRE DU RENOUVELLEMENT URBAIN

Le SCoT'Ouest entend anticiper les difficultés de mise en œuvre de ces deux processus innovants de la production de l'habitat et de la mixité urbaine, qui peuvent notamment être liées à l'extension ou l'émergence de nouveaux risques, l'absence d'opportunité foncière, de nouvelles contraintes juridiques, l'insuffisance des réseaux techniques et du réseau de transport en commun... C'est pourquoi il permet aux Programmes Locaux de l'Habitat et aux documents d'urbanisme l'institution d'un glissant, c'est à dire un mécanisme de revoyure sur les objectifs du volume de logements à réaliser en fonction :

- d'une insuffisance en matière de foncier opérationnel disponible permettant de réaliser les objectifs de production du logement abordable
- de contraintes fortes en matière d'exposition aux risques naturels et aux conséquences du changement climatique
- de contraintes en matière d'application du droit des sols (procédures environnementales ou juridiques)

Chaque Programme Local de l'Habitat fixe des objectifs de mixité sociale, dont le SCOT garantit la mise en oeuvre dans le respect des objectifs de contractualisation avec l'Etat.

# 6// Précision sur la répartition, sur chacun des EPCI, de la caractéristique des logements abordables au cours des 3 temps d'exécution du SCoT

Ce dernier point de la Modification Simplifiée du SCoT'Ouest consiste à harmoniser les objectifs de production de logements abordables assignés aux deux Programmes Locaux de l'Habitat, déclinés sur les 3 temps de réalisation du SCoT'Ouest.

La Modification Simplifiée n'impacte par le nombre de logements abordables à réaliser par séquence tel que figurant dans la version du SCoT Approuvé. Elle simplifie les distinctions de catégories de logement abordable à réaliser, et unifie au sein de la même valeur la part de logement abordable globale à celle programmée sous le mode de l'acquisition-amélioration.

## ORIENTATION 2B2 | LES PHASES DE MISE EN ŒUVRE DU LOGEMENT

En combinant les deux typologies du logement abordable, la poursuite de la couverture du taux de 25% reste un des objectifs majeurs de l'urbanisme de l'Ouest des Alpes-Maritimes à l'échéance 2040.

Tout en visant la réalisation de 10 000 logements abordables en 20 ans, parc social et parc public cumulés; le territoire du SCoT met en place une stratégie en trois temps, tel qu'indiqué dans l'objectif et orientation 2A2:

- **temps 1 de 2020 à 2025 - le rattrapage** à travers les deux Programmes Locaux de l'Habitat actuels ou prolongés qui répartissent l'effort de production d'un minimum de 780 logements abordables par an (400 EPCI Cannes Pays de Lérins, 380 Pays de Grasse) incluant un potentiel de 300 logements abordables en acquisition-amélioration.
- **temps 2 de 2025 à 2035 - le soutien** à la mixité sociale avec la montée en charge des secteurs prioritaires de renouvellement urbain permettant de revenir à un rythme de 300 logements abordables par an (150 EPCI Cannes Pays de Lérins, 150 Pays de Grasse) auxquels s'ajoute un potentiel de 500 logements abordables en acquisition-amélioration
- **temps 3 de 2035 à 2040 - l'accompagnement** à la mixité sociale, 300 logements abordables par an (150 EPCI Cannes Pays de Lérins, 150 Pays de Grasse) auxquels s'ajoute un potentiel de 300 logements abordables en acquisition-amélioration

Chaque Programme Local de l'Habitat fixe des objectifs de mixité sociale, dont le SCOT garantit la mise en oeuvre dans le respect des objectifs de contractualisation avec l'Etat.

Version SCoT Approuvé – page 47 du DOO

## Version SCoT Modifié

## ORIENTATION 2B2 | LES PHASES DE MISE EN ŒUVRE DU LOGEMENT

En combinant toutes les typologies du logement abordable, la poursuite de la couverture du taux de 25% reste un des objectifs majeurs de l'urbanisme de l'Ouest des Alpes-Maritimes à l'échéance 2040.

Tout en visant la réalisation de 10 000 logements abordables en 20 ans; le territoire du SCoT met en place une stratégie en trois temps, tel qu'indiqué dans l'objectif et orientation 2A2:

- **temps 1 de 2020 à 2025 - le rattrapage** à travers les deux Programmes Locaux de l'Habitat actuels ou prolongés qui répartissent l'effort de production d'un minimum de **780 logements abordables agréés SRU** par an (400 EPCI Cannes Pays de Lérins, 380 Pays de Grasse) **incluant un objectif de 168 logements abordables en acquisition-amélioration**
- **temps 2 de 2025 à 2035 - le soutien** à la mixité sociale avec la montée en charge des secteurs prioritaires de renouvellement urbain permettant **maintenir un rythme a minima de 800 logements abordables par an (440 EPCI Cannes Pays de Lérins, 360 Pays de Grasse) dont un potentiel de 500 logements abordables en acquisition-amélioration,**
- **temps 3 de 2035 à 2040 - l'accompagnement** à la mixité sociale, **a minima 600 logements abordables par an (320 EPCI Cannes Pays de Lérins, 280 EPCI Pays de Grasse) dont un potentiel de 300 Logements abordables en acquisition-amélioration.**

Chaque Programme Local de l'Habitat fixe des objectifs de mixité sociale, dont le SCOT garantit la mise en oeuvre dans le respect des objectifs de contractualisation avec l'Etat.

de maintenir