

Les essentiels du CdD du Pays de Grasse



Réflexions et propositions sur le
Plan Local de l'Habitat (PLH)
2025 de la CAPG

SOMMAIRE

| | |
|---|----|
| CONTRIBUTION DU CONSEIL DE DÉVELOPPEMENT | 1 |
| CHAPITRE 1 - PROPOSITIONS ASSOCIÉES AUX TEXTES NORMATIFS | 2 |
| 1.1 Le PLH : Outil stratégique au cœur de la planification territoriale | |
| 1.2. Vers un PLUi-H : Une piste pour la cohérence intercommunale | |
| 1.3. Sobriété foncière et stratégie territoriale : les défis de la loi ZAN | |
| 1.4. Le levier de la rénovation : sobriété énergétique et revitalisation | |
| 1.5. Anticipation des risques et résilience territoriale | 3 |
| 1.6. Respect du patrimoine, de la qualité architecturale et de l'identité provençale | |
| 1.7. Équilibre territorial : Quel avenir pour le Haut Pays ? | 4 |
| 1.8. Résumé des propositions concrètes pour le PLH | |
| CHAPITRE 2 - RAPPEL DE L'ÉTAT DES LIEUX DE L'HABITAT DE LA CAPG, ET PROPOSITIONS | 5 |
| 2.1. Besoins en logements sociaux | |
| 2.2. Report résidentiel des communes littorales vers le Moyen Pays | 6 |
| 2.3. Évolution démographique, hypothèses et projections | |
| 2.4. Mixité sociale | 7 |
| 2.5. Mixité fonctionnelle | |
| 2.6 Mixité spatiale | 8 |
| 2.7. Préserver le caractère provençal | 9 |
| 2.8. Limiter / freiner le nombre de résidences secondaires (RS) | 10 |
| 2.9. Résumé des propositions concrètes pour le PLH | |

CONTRIBUTION DU CONSEIL DE DÉVELOPPEMENT

Dans le cadre de l'élaboration du **Plan Local de l'Habitat (PLH) 2025** de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (CAPG), le Conseil de Développement a été sollicité en juillet 2024 pour apporter sa contribution sous forme de réflexions et de propositions.

Notre démarche s'est inscrite dans un dialogue constructif avec les services en charge du PLH et le cabinet d'études mandaté pour son élaboration. Plusieurs échanges ont eu lieu, nous permettant de mieux comprendre les enjeux locaux de l'habitat, les contraintes réglementaires, ainsi que les objectifs poursuivis à l'échelle intercommunale.

Notre contribution s'articule en deux chapitres complémentaires :

- Le premier rassemble des propositions concrètes en lien avec les orientations et les prescriptions du PLH, dans une logique d'enrichissement du document normatif.
- Le second revient sur l'état des lieux de l'habitat sur le territoire de la CAPG, en soulignant les éléments que nous considérons comme structurants pour la suite de la politique locale de l'habitat, accompagnés de propositions concrètes.



CHAPITRE 1 - PROPOSITIONS ASSOCIÉES AUX TEXTES NORMATIFS

1.1 Le PLH : Outil stratégique au cœur de la planification territoriale

Le PLH est l'instrument de pilotage de la politique locale de l'habitat. Il doit permettre de répondre aux besoins en logement sur le territoire de manière cohérente, équilibrée et durable. Il constitue également un cadre de coordination avec les autres documents d'urbanisme : SCoT, PLU ou PLUi.

♥ Selon la loi SRU, le PLH vise une répartition équilibrée de l'offre de logements et doit favoriser la mixité sociale. Il doit tenir compte des besoins de l'ensemble de la population, notamment les plus modestes, tout en intégrant les enjeux environnementaux et fonciers.

1.2 Vers un PLUi-H : Une piste pour la cohérence intercommunale

La fragmentation actuelle entre les PLU communaux nuit à la cohérence globale de l'aménagement. Le PLUi-H (PLU intercommunal tenant lieu de PLH) permettrait une stratégie plus lisible et intégrée, notamment en matière d'habitat. Et, tout particulièrement, de regrouper des communes de taille similaires dans le Haut et Moyen Pays, (celles principalement non soumises à la loi SRU).

♥ La loi ALUR favorise le transfert de la compétence PLU aux intercommunalités (PLUi et PLUi-H), incitant à une vision partagée du territoire. De nombreuses intercommunalités, comme Nantes Métropole ou le Grand Anecy, ont adopté ce modèle pour mieux articuler politique du logement et urbanisme.

1.3 Sobriété foncière et stratégie territoriale : les défis de la loi ZAN

La loi Zéro Artificialisation Net (ZAN) bien qu'assouplie par la proposition de loi dite « TRACE » du 18/03/2025, impose une réduction drastique de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Cela appelle tout particulièrement sur notre territoire à mettre l'accent sur :

- L'identification des gisements fonciers existants en zones de renouvellement urbain ;
- La priorisation de la rénovation de l'existant, centres anciens, friches ;
- La lutte contre la vacance (logements vides) ;
- L'adaptation des constructions aux contraintes environnementales et aux risques.

♥ Selon le Cerema, « *le ZAN ne signifie pas arrêt de l'aménagement mais transformation profonde de ses modalités* ». L'objectif doit être de reconstruire « la ville sur la ville », notamment par la densification douce et la requalification du bâti.

1.4. Le levier de la rénovation : sobriété énergétique et revitalisation

La CAPG s'oriente dans la bonne direction avec :

- Le Service Public de la Rénovation de l'Habitat (SPRH),
- Des aides à la remise sur le marché des logements vacants,
- L'amélioration du soutien aux copropriétés fragiles (association systématique des syndics de copropriété)

♥ L'ANAH, l'ADEME et le rapport Rebsamen (2020)¹ soulignent l'enjeu stratégique de la rénovation dans les politiques locales de l'habitat : « Pour répondre aux impératifs climatiques, il faut multiplier les rénovations performantes, notamment en centre ancien ».

1.5. Anticipation des risques et résilience territoriale

Lorsqu'une catastrophe naturelle impacte un territoire déjà vulnérable, le bilan peut être lourd. Les catastrophes dites naturelles, ne sont pas seulement d'origine naturelle ! Elles adviennent quand les conditions d'aménagement du territoire, et les infrastructures n'ont pas été organisées pour protéger la vie et les biens des personnes, de manière anticipée.

Le document PLH souligne à juste titre la vulnérabilité du territoire :

- Inondations, ruissellement, feux de forêts, retrait-gonflement des argiles (quand il existe), glissements de terrain... ;
- Il est crucial de mobiliser les outils existants : PPR, données climatiques régionales, SRADeT, SCoT, PLU... ;
- Trames Verte et Bleue, nécessité de capacité suffisante des STEP, capacité suffisante en eau potable ;
- Espace Boisé Classé, zones de faune et flore protégées, de forêts et d'espaces naturels à préserver ;
- Consommation foncière de zones A, N, F qui doit être soumises à des restrictions renforcées.

D'autre part la notion de « capacité d'accueil » d'un territoire, est souvent évoquée mais peu explicitée. Cette capacité d'accueil est de fait encadrée par des normes et règles extra-communales et régionales, protectrices.

Ces normes sont indispensables :

- Pour protéger la vie / les biens des habitants, leur qualité de vie ;
- Pour imposer les protections nécessaires au maintien de la biodiversité, biodiversité dont nous dépendons !

L'exemple des communes du littoral totalement bétonnées est-il l'exemple d'un aménagement attractif / enviable pour les communes denses de la CAPG ? Nous ne le pensons pas.

♥ La résilience climatique devient une composante incontournable du logement durable. Le rapport du Haut Conseil pour le Climat (2023)² recommande de tenir compte des données climatiques.

Nous recommandons d'anticiper et de prendre en compte systématiquement l'évolution rapide des données climatiques dans toutes les étapes de la planification.

1.6. Respect du patrimoine, de la qualité architecturale et de l'identité provençale

La volonté affichée de « qualité architecturale » et « d'ambition urbaine » doit s'incarner concrètement :

- Respect du patrimoine bâti (ex : pas de toits plats en zone provençale),
- Revitalisation et protection des centres anciens,
- Formes urbaines conviviales et à taille humaine (types hameaux, habitats intermédiaires).

♥ Le CAUE et les travaux de l'ANRU recommandent une approche attentive au cadre bâti pour garantir acceptabilité sociale, qualité de vie et cohésion territoriale.

¹ <https://www.info.gouv.fr/rapport/12460- rapport-rebsamen-commission-pour-la-relance-durable-de-la-construction-de-logements-tome-1> et <https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/Tome%20I1%20-%20VFF%20-%20Avec%20annexes%20pour%20publication%20seul.pdf>

² <https://www.hautconseilclimat.fr/publications/rapport-grand-public-2023/>

1.7. Équilibre territorial : Quel avenir pour le Haut Pays ?

Un point d'attention : le risque de concentration des efforts sur les pôles urbains au détriment des zones rurales.

Une politique équilibrée implique :

- Une offre adaptée dans le Haut Pays (logements accessibles, mobilité, services),
- Un soutien à la revitalisation (opérations programmées, logement des actifs locaux...).

♥ L'INRAE et l'Observatoire des territoires insistent sur la nécessité d'une "solidarité territoriale" pour éviter la désertification rurale.

1.8. Résumé des Propositions concrètes pour le PLH

- Élaborer un PLUi-H pour plus de cohérence, de coordination et de mutualisation de projets ;
- Intégrer des indicateurs de suivi quantifiés (vacance, rénovation, artificialisation, prix du foncier...) ;
- Formaliser une stratégie de résilience climatique : anticipation des risques, adaptation du bâti et des infrastructures ;
- Soutenir une rénovation énergétique performante et décarbonée ainsi que l'accompagnement des copropriétés ;
- Définir une politique spécifique pour le Haut Pays ;
- Assurer la qualité architecturale et une bonne intégration paysagère des bâtiments, en lien avec notre identité provençale.

CHAPITRE 2 - RAPPEL DE L'ÉTAT DES LIEUX DE L'HABITAT DE LA CAPG, ET PROPOSITIONS

La base des informations ci-dessous provient des documents de l'Insee et des documents provisoires du PLH.

2.1. Besoins en logements sociaux

Le PLH constate la stabilisation ou une légère diminution de la population qui est à prendre en compte dans la nouvelle définition des besoins en logements présents et futurs.

Ainsi le nombre de logements à prévoir sur la période 2025-2030 serait de 500 logements par an, pour la CAPG, dont la moitié en logements sociaux.

En 2023, la CAPG enregistre une demande de logements sociaux d'environ 2 970, et en octroie environ 350. Or, plus de la moitié des ménages du territoire est éligible au logement social.

Le parc social existant de la CAPG, ne couvre qu'une petite partie des besoins.

Il y a environ 4 750 logements sociaux existants sur le territoire de la CAPG en 2022.

La production de logements sociaux, selon les objectifs triennaux de rattrapage de la période 2025- 2030 serait de 2 638 logements à produire en 5 ans.

| Commune | Production de logements sociaux 2025 - 2030 |
|--------------------------|--|
| Grasse | 1 106 |
| Mouans-Sartoux | 267 |
| Pégomas | 371 |
| Peymeinade | 302 |
| Roquette-sur-Siagne | 188 |
| Saint-Cézaire-sur-Siagne | 235 |
| Saint-Vallier-de-Thiery | 169 |
| Total | 2638 |

Si les volumes de construction de logement ne sont pas atteints il est important de conserver la proportion de logements encadrés (LLS) selon le PLH.

Mais, compte tenu du besoin important en logements sociaux, (250 /an), il nous semble nécessaire de conserver ce nombre 250, même si les volumes totaux (de 500 Logements /an) ne sont pas atteints.

2.2. Report résidentiel des communes littorales vers le Moyen Pays

Le territoire de la CAPG est attractif, entre autres, pour les jeunes ménages actifs en provenance de la CACPL, de la CASA, voire de la métropole niçoise du fait des coûts de logement là-bas, hors d'atteinte pour les budgets limités, et du manque d'offre de logements sociaux de qualité et proposés dans un environnement « acceptable ».

Un report résidentiel s'opère donc depuis les communes du littoral vers le Moyen Pays de la CAPG, qui engendre à son tour un report résidentiel d'actifs de Grasse vers les communes rurales limitrophes.

Certaines communes de la CAPG deviennent, de ce fait, en partie des « villes-dortoirs », avec toutes les conséquences associées.

Dès lors, la CAPG doit gérer un volume important de mobilité pendulaire interne et externe à son territoire. Les politiques d'aménagement passées et présentes sont en partie responsables de l'engorgement des routes.

D'où l'intérêt du SCoT et d'encourager les coopérations intercommunales sur ces sujets, par exemple : la prise en compte du périmètre de Cap Azur défini comme un bassin de vie.

2.3. Évolution démographique, hypothèses et projections

Le nombre de logements existants à la CAPG, en 2021 est d'environ 55 870, répartis entre résidences principales (RP), secondaires (RS) et vacantes :

| | Nombre de logements | En % des logements existants |
|-------------------------------|---------------------|------------------------------|
| Résidences Principales | ~ 43500 | ~78 % |
| Résidences Secondaires | ~ 7700 | ~14 % |
| Logements vacants | ~ 4600 | ~ 8% |

On constate sur notre territoire, en période de stabilisation ou de diminution de la population, une hausse significative de résidences secondaires et des logements vacants (+ 1 610 logements RS soit 14 %, et + 800 logements vacants soit 8% du parc de logements).

Le PLH prévoit de limiter le développement de résidences secondaires (RS), et une stabilisation du taux d'environ 14,7 % est attendue en 2030.

Le choix du PLH d'un taux de croissance démographique de 0,3 % par an est un choix « politique » de développement et d'urbanisation du territoire, il est une projection pour la période 2025-2030.

Selon ce choix, le territoire pourrait compter ~ 102 400 habitants, chiffre estimé pour 2030.

Pour mémoire, le PLH précédent 2017-2022, prévoyait d'appliquer un taux de croissance démographique de 0,9 %/an pour atteindre une population de 112 000 h en 2023.

Selon l'INSEE, en 2021 la CAPG avait 100 500 habitants.

Faire le choix d'hypothèses de croissance démographique optimistes, sans tenir compte des tendances, même fluctuantes, revient à majorer dans le même ordre les besoins du PLH.

Cela se traduira dans le PLU, par des ouvertures à l'urbanisation de zones A,N,F et /ou de densification de zones pavillonnaires, produisant principalement des résidences secondaires (RS) et des logements vacants.

À partir des données démographiques, le PLH définit les lieux de production de logements dont sociaux : à noter que 80 % de la production de nouveaux logements se fera en secteur de renouvellement urbain, c'est-à-dire dans les secteurs déjà urbanisés, dont par exemple les zones pavillonnaires (il s'agit du principe de reconstruire la ville sur la ville).

Nous sommes favorables à ce que soit fixé un objectif ambitieux de tendre vers 100 %, au lieu des 80% proposés de la production de logements. Cet objectif serait fixé en secteur de renouvellement urbain, ceci afin de conserver les limites actuelles des zones Agricoles, Naturelles, Forestières.

Concernant les zones 2AU (zones d'urbanisation à long-terme PLU) : pourquoi ne pas les faire revenir à leur zonage antérieur ? Ces espaces étant principalement des lieux de proximité de production alimentaire, ou de respiration et de détente.

2.4. Mixité sociale

La mixité sociale au sein de la production immobilière récente est faite de logements sociaux inclus dans des opérations immobilières conséquentes, selon le PLH.

Un parc social principalement réparti sur les secteurs densément urbanisés et marqués par des types d'ensemble immobiliers de taille moyenne ou grande.

On constate qu'aucun logement social n'est réalisé sur une opération de moins de 16 logements.

Pour les communes disposant de logements communaux, un effort de rénovation est prévu.

Selon les services préfectoraux, tout programme immobilier collectif ou lotissements devrait inclure au minimum 50% de logements sociaux (LLS et ou BRS).

Rénover / reconstruire les logements sociaux plutôt que les vendre au privé.

Continuer la politique de conventionnement de logements privés, est une bonne solution.

Peut-on rechercher les moyens de s'affranchir du privé pour réaliser des petits collectifs LLS / BRS ?

2.5 Mixité fonctionnelle

La mixité fonctionnelle habitats, activités, commerces n'est supportable que si elle s'exerce à l'échelle humaine (bourg ou village) mais devient source de nuisances et de conflits avec les riverains, lorsqu'elle est mise en œuvre à une trop grande échelle.

Les grandes zones d'activités / commerces devraient être séparées des zones d'habitats par des zones tampons. Une industrie / un Hyper ou tout autre activité, ne peut être uniquement un centre de profit.

Ces zones économiques de grandes dimensions devraient aussi s'adapter en tenant compte de leurs impacts (pollutions) sur leur environnement au sens large (air, eau, nuisances sonores, et autres risques technologiques).

L'aménagement du territoire devrait intégrer ces données dans un document tel que le PLH, dans les choix des localisations des zones d'habitat en général.

2.6. Mixité spatiale

Veiller à assurer une mixité spatiale de l'habitat social.

Le PLH se propose de densifier les lotissements et habitats pavillonnaires : solution rencontrant souvent l'opposition des riverains, puisque les constructions collectives sont trop impactantes visuellement en taille, en aspect et en nombre de Logements.

Nous suggérons de préférer les constructions en R + 2, plutôt que R+3 / R+4.

Le PLH précédent, avait identifié des sites préférentiels à vocation d'installation de logements collectifs sociaux. Tous ces sites n'ont pas été utilisés.

Nous proposons de revoir l'intérêt de ces sites (taille trop importante des constructions), et suggérons d'investir des sites de superficies réduites, dès qu'une opportunité de vente de terrain se présente (vigilance accrue au niveau des DIA). Ce qui implique le classement de toutes les zones constructibles du PLU, en zones de servitudes de mixité sociale et l'utilisation du droit de préemption des communes, au profit des bailleurs sociaux.

Exemple du projet « Rosalia » au Plan de Grasse, chemin de St Marc :

Permis de Construire en R+2 pour 12 logements sur 1400 m² de terrain.

De notre point de vue, cette opération aurait été préférable pour des opérations types BRS / LLS, plutôt que proposée à l'accession à la propriété privé.

Les « petits projets » quelles que soient leurs localisations, se prêtent bien au système 100% LLS /BRS selon nous (ces petits projets étant de toute façon autorisés) car le système LLS / BRS permet d'en contrôler la destination.

Concentrer tous les logements sociaux, dans le ou les quartiers « repoussoirs » déjà en difficulté sociale sous prétexte de présence dans ces quartiers de transports en commun, ne nous semble pas judicieux.

La création / extension de « ghettos sociaux » est source de conflits futurs.

Il serait plus facile et préférable d'augmenter les fréquences d'une ligne de bus, vers des quartiers « résidentiels » en densification douce, que d'affronter au quotidien et sur le long terme les conséquences de quartiers « ghettoisés », même s'ils sont desservis par des transports en commun (TC).

Comment penser que la présence de TC supplémentaires va à elle seule régler les problèmes des quartiers ghettoisés ?

Ainsi, il nous paraît important d'envisager une campagne d'information auprès de locataires susceptibles de sortir des LLS, pour acheter en BRS, ce qui libérera des logements. Un principe souvent évoqué « produire plus pour faire baisser les prix » ... est un leurre. Cette politique pratiquée depuis plus de deux décennies a montré son inefficacité dans le O6, comme à la CAPG. Ou bien, « produire plus pour répondre aux besoins » ... sans préciser quels besoins, pour quelle population, majoritairement sociale, ce que les promoteurs ne veulent pas faire... est inefficace, le niveau de demande ne baisse pas.

Les besoins propres du territoire sont en concurrence inégale, avec les besoins des retraités aisés d'Europe du Nord et d'ailleurs, avec les Airbnb, les résidences secondaires... la demande extérieure ne faiblira pas et se confortera, au détriment des besoins locaux.

Ne serait-il pas temps de rompre avec le schéma dépassé des logements sociaux des années 1970, trop grands, trop gros, trop de logements : 300, 400, voire 700 ou plus, regroupés dans les mêmes quartiers, devenus des « quartiers repoussoirs ». La réponse aux besoins locaux, ne serait-elle pas de construire des logements sociaux, à taille humaine, ayant une belle intégration paysagère, et répartis sur tout le territoire... ces logements devraient « faire envie » et on ne devrait pas s'y sentir assigné à résidence faute de moyens financiers !

Chaque commune ne devrait-elle pas produire les LLS / BRS pour ses propres actifs, au prorata des emplois qu'elle génère, pour la population éligible. Certaines communes en zone tendue préfèrent payer une amende plutôt que de construire des logements sociaux, ce qui n'annule pas les besoins, mais reporte la demande sur les communes voisines.

Un nouveau type de logement apparaît, « le co-living » qui est la transformation d'appartements familiaux / pavillons ou immeubles / bureaux en y logeant un maximum de chambres / salle de bain et gardant une grande cuisine. Ainsi il est possible de louer 15 / 20 chambres par pavillon ou villa. La chambre se loue ~950 € / mois pour 10 m² en région parisienne (Le Monde 17/05/2025).

Comment le PLH peut-il se prémunir contre ce type de dévoiement de la gestion du logement, qui apparaîtra bientôt sur le territoire de la CAPG ?

2.7. Préserver le caractère provençal

Nous préconisons encore une fois de privilégier un urbanisme à taille humaine, cohérent avec le caractère provençal d'habitations préexistantes, tout en intégrant les techniques modernes aux techniques ancestrales.

Aménagement dans une logique de petits quartiers avec des placettes, commerces de proximité, ambiance village, qualité de vie ; pourquoi pas à Grasse, et ailleurs... ?

Grasse RÉGION nice-matin
Vendredi 2 août 2024

La révélation d'Emerige des Comtes de Provence

Au Rouret, 58 nouveaux logements seront situés dans une résidence originale, s'inscrivant entre tradition et modernité

Tout récemment s'est tenu une cérémonie, pas vraiment une inauguration mais plutôt un avant-goût de ce que vont être les logements du chemin des Comtes de Provence qui seront bientôt livrés. Comme une ode à la région provençale, un espace de vie composé de quatre bâtiments ouverts sur une place de village entièrement pensé par une équipe soudée par une vision commune patrimoniale entre le maire **Gérald Lombardo**, les architectes de renom **Nada** et **Marc Breitman**, et le promoteur **Emerige**. Les codes de l'architecture provençale sont réunis, l'ensemble fait montre d'une parfaite intégration dans le paysage du centre historique.



La résidence Les Comtes de Provence sera bientôt livrée. (Photos F. B.)

Quelques chiffres
La résidence compte 58 logements, dont 27 à accès libre, 9 en logements locatifs intermédiaires, 22 logements sociaux, et notera 891 m² de surfaces commerciales et deux locaux dédiés aux équipements publics (police municipale et médiathèque).

Lombardo : « Un maire seul ne peut rien faire »
Un campanile, des arcades, des tourelles, des façades couleurs sienne et ocre, des triples génoises, des balcons et terrasses, entre les bâtiments une place, une fontaine. Autant d'éléments qui confèrent son originalité à la résidence. « Nous avons le sens de l'engagement, nous avons tenu promesse tant dans la qualité des matériaux des logements, la pérennité de cette réalisation,

témoigne le P-D.G. d'Emerige Méditerranée, **Alexandre Elbel**. *L'acte de bâtir peut aussi donner de belles choses.* Et le maire **Gérald Lombardo** d'enchaîner : « Un maire seul ne peut rien faire, ici c'est la réalisation de toute une équipe, c'est l'addition de talent. » À son tour le sénateur **Dominique Sassone-Estrosi** confirmait qu'ici « le maire a une vision pour sa population, des logements, des équipements publics, cet ensemble s'inscrit entre tradition et modernité ».



Le P-D.G. d'Emerige (au centre) donne sa « révélation » du pr

FAB. BONGIOVANNI

2.8. Limiter / freiner le nombre de résidences secondaires (RS)

Les résidences secondaires ne sont pas comptabilisées dans l'assiette des résidences principales sur laquelle s'applique la loi SRU (25 % des logements sociaux), ce qui incite certaines communes à préférer les RS aux RP.

Un contrôle systématique des Airbnb, et autres locations de courtes durées, permettrait peut-être d'en limiter l'usage abusif ?

Sachant qu'il est impossible d'avoir un contrôle sur l'utilisation future de l'affectation du logement (RS ou RP) en résidence collective, ne faudrait-il pas porter une attention particulière sur les droits à bâtir attribués dans les zones de campagne habitées, lieux privilégiés pour la construction de RS ?

Pourquoi ne pas imposer la présence de logements sociaux, dès 400 m² de surface de plancher et 4 logements, en collectif comme en pavillonnaire, pour éviter le contournement des règles de mixité sociale et de densité par les promoteurs ?

2.9- Résumé des propositions concrètes pour le PLH

- Même si le rythme global de construction de logements diminue, il est essentiel de maintenir l'objectif de 250 logements sociaux par an, en raison de la forte demande.
- Il est important de renforcer la coopération intercommunale, notamment via les SCoT, pour mieux coordonner les enjeux d'aménagement à l'échelle d'un territoire élargi (ex. CAPG, CASA, Cap Azur).
- L'élaboration d'un PLUi devenant PLUIH serait un moyen d'atteindre plus facilement cet objectif.
- Même si l'hypothèse de croissance démographique du PLH est modérée, il faudrait rechercher / privilégier un objectif de 100 % de construction en renouvellement urbain, afin de préserver les zones agricoles, naturelles, forestières. Il faudrait aussi réévaluer l'intérêt de rendre les zones 2AU à leurs zonages antérieurs, plutôt que de les garder en réserves foncières.
- Rechercher les moyens de s'affranchir du privé pour réaliser des petits collectifs LLS / BRS ?
- Les zones d'activités et commerciales devraient être séparées des zones d'habitat par des zones tampons de façon à limiter les effets de leurs nuisances. Ces critères devraient être intégrés dans les choix d'aménagement du PLH, pour tout type de logement.
- Chaque commune devrait produire des logements sociaux (LLS/BRS) à proportion des emplois qu'elle génère pour répondre aux besoins de sa population éligible, et le PLH doit anticiper les dérives possibles du marché comme le détournement des logements vers d'autres usages inadaptés.
- Promouvoir un urbanisme à taille humaine respectueux du style provençal local, tout en intégrant des techniques modernes et traditionnelles et l'utilisation de matériaux durables afin d'atteindre la décarbonation du secteur de la construction.
- Face au risque d'augmentation incontrôlée de résidences secondaires, il conviendrait de mieux réglementer les droits à bâtir en zones de campagne habitées et imposer la réalisation de logements sociaux dès 400 m² de surface de plancher et à partir d'un seuil de 4 logements, pour limiter les contournements des règles de mixité sociale par les promoteurs.
Ce qui implique le classement de toutes les zones constructibles du PLU, en zones de servitudes de mixité sociale ».

GLOSSAIRE

| | |
|---------------|--|
| ADEME | Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie |
| ANAH | Agence Nationale de l'Habitat |
| ANRU | Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine |
| BRS | Bail Réel Solidaire |
| CAUE | Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement |
| DIA | Déclaration d'Intention d'Aliéner |
| EBC | Espaces Boisés Classés |
| EPCI | Établissement Public de Coopération Intercommunale |
| INRAE | Institut National de Recherche pour l'Agriculture, l'Alimentation et l'Environnement |
| LLI | Logement Locatif Intermédiaire |
| LLS | Logements Locatifs Sociaux |
| NPNRU | Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain |
| PCAET | Plan Climat-Air-Énergie Territorial |
| PDU | Plan de Déplacements Urbains |
| PLAI | Prêt Locatif Aidé d'Intégration |
| PLH | Programme Local de l'Habitat |
| PLU | Plan Local d'Urbanisme |
| PLUS | Prêt Locatif à Usage Social |
| PLUI | Plan Local d'Urbanisme Intercommunal |
| PLUI-H | Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant PLH |
| PPR | Plan de Prévention des Risques |
| PSLA | Prêt Social Location-Accession |
| PSMV | Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur |
| RNU | Règlement National d'Urbanisme |
| RP | Résidence Principale |

| | |
|-----------------|--|
| RS | Résidence Secondaire |
| SCOT | Schéma de Cohérence Territoriale |
| SPL | Société Publique Locale |
| SPRH | Service Public de la Rénovation de l'Habitat |
| STEP | Station d'Épuration |
| STRADDET | Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires |
| TVB | Trames Vertes et Bleues |
| ZAN | Objectif Zéro Artificialisation Nette des Sols en 2050 |

Remerciements

Ce document a été réalisé avec la participation des membres du groupe ad-hoc du Conseil de Développement:

Mmes Joëlle Faguer, Sylvie Leroux, Jacqueline Maychmaz, Isabelle Murard, Laetitia Wolff, Mrs Jean-Pierre Rozelot, Gabriel Bouillon, Mme Christine Roure, ainsi qu'avec celle du service habitat de la CAPG, notamment Mmes Claire Vanden-Abeelee et Sandy Berend.

Conseil de Développement
de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse
57 avenue Pierre Séward - 06130 GRASSE
cdd@paysdegrasse.fr

cdd@paysdegrasse.fr



**Toute l'actualité du
Conseil de Développement
du Pays de Grasse**



Document réalisé notamment avec la participation des membres du groupe PLH :
Mmes Joëlle Faguer, Sylvie Leroux, Jacqueline Maychmaz, Isabelle Murard, Laetitia Wolff
Mrs Jean-Pierre Rozelot, Gabriel Bouillon

www.paysdegrasse.fr