

---

# GADSECA

**1 aout 2024**



---

## ***Beausoleil – PLU 2035 :***

*Besoins en logements surévalués.*

*Bilan de consommation foncière non-conforme.*

---

Madame la Commissaire Enquêtrice,

Veillez trouver ci-joint la contribution du Gadseca à l'enquête publique sur la révision du PLU de Beausoleil.

Le Gadseca est une association à portée départementale agréé au titre de l'environnement en application de l'article L 141-1 du Code de l'Environnement (Renouvellement d'agrément le 4 février 2019 par AP 2019-88 des Alpes-Maritimes, en cours de renouvellement)

En vous souhaitant bonne lecture.

## Table des Matières

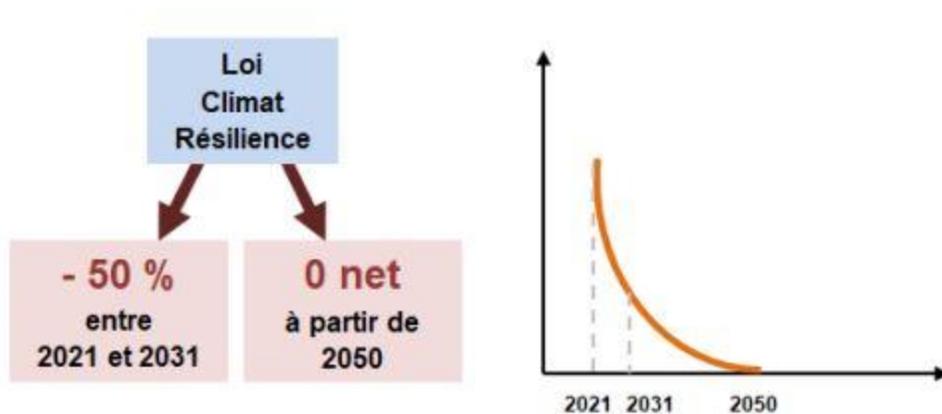
La loi ZAN .....	3
La Loi Climat et Résilience.....	3
Période transitoire de 2021 à 2031 : 50% de réduction de la consommation d'ENAF .....	3
Le diagnostic de la consommation d'ENAF .....	4
Mesurer la consommation d'espaces NAF .....	5
La méthode du Cerema.....	5
De la fiabilité des données du Cerema .....	6
Les méthodes alternatives .....	7
Le Bilan Triennal.....	7
La consommation foncière à Beausoleil .....	8
Le bilan de la Commune.....	8
Le bilan du Cerema .....	10
La vérification du Gadseca .....	10
La méthode du Gadseca.....	11
Analyse et Résultats selon la méthodologie .....	13
Propositions .....	18
Besoin en Logements.....	19
Besoin de Logements au PADD.....	19
Les chiffres de l'INSEE .....	20
Propositions .....	21
Conclusion de l'Avis Motivé.....	22
Annexe : Utilisation des Outils.....	23
Géoportail .....	23
Google Earth Pro Desktop.....	24

# La loi ZAN

## La Loi Climat et Résilience

Présentée à l'issue de la Convention citoyenne pour le climat, la loi Climat-Résilience » promulguée le 22 août 2021 a formulé, à l'échelle de la France, un double objectif de lutte contre l'artificialisation des sols:

- Une réduction de moitié du rythme de consommation nouvelle entre 2021 et 2031 , par rapport à la période 2011-2021 (donc - 50 % en 10 ans) ;
- À l'horizon 2050, l'atteinte d'une artificialisation nette de 0 %, le « ZAN » (c'est-à-dire autant ou plus de surfaces « renaturées » que de surfaces artificialisées).



Ces objectifs sont traduits, très concrètement, par des obligations applicables aux collectivités territoriales , qui doivent intégrer à leurs documents d'urbanisme et de planification d'ici 2027 des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols, définis pour chaque période décennale.

### Période transitoire de 2021 à 2031 : 50% de réduction de la consommation d'ENAF

En raison de l'absence, dans l'immédiat, de données pour mesurer l'artificialisation des sols sur la France entière en cohérence avec cette nouvelle définition, ce sont les données de « consommation d'Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (ENAF) » que la loi fait le choix de prendre en compte pour établir les objectifs de réduction de la première tranche décennale de 2021 à 2031, par rapport à la période de référence de 2011 à 2021.

Pour cette première tranche décennale de 2021 à 2031, les calculs au sein des documents de planification régionale et des documents d'urbanisme locaux se baseront sur la notion de « consommation d'espaces ». À l'échelle nationale, le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (dits « ENAF ») entre 2021 et 2031 doit donc, pour ce premier jalon décennal, être réduit de 50% par rapport à la période 2011 - 2021.

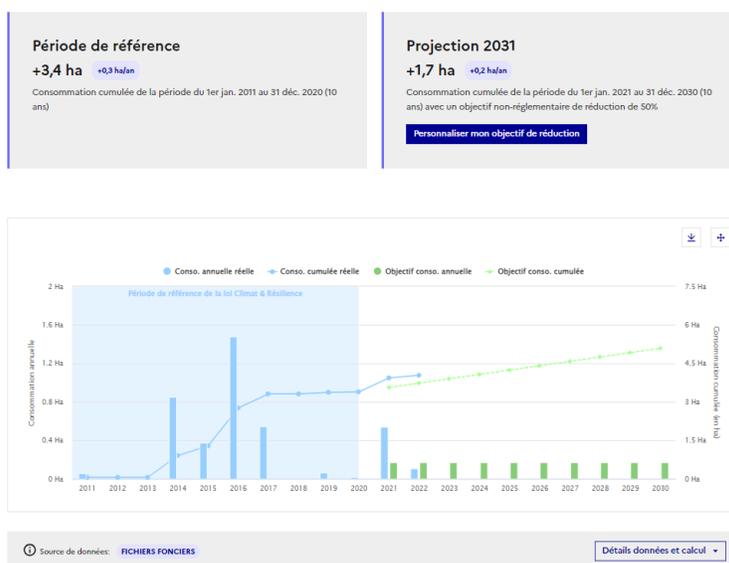
La loi précise, d'une part, que le calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers s'effectue au regard, non pas des zonages de PLU (en comptabilisant, par exemple, les nouvelles zones urbaines ou à urbaniser), mais de la consommation réelle observée, c'est-à-dire des aménagements,

constructions, installations, équipements, etc., réalisés sur des espaces initialement à vocation naturelle, agricole ou forestière. D'autre part, la définition précise que seules les extensions ou la création de nouveaux espaces urbanisés sur des espaces initialement vierges de toute urbanisation est prise en compte.

**Sur la première décennie, la consommation d'espaces vierges se mesure donc y compris en zone urbaine, mais étendre une construction sur une parcelle déjà construite n'augmente pas la consommation foncière.**

## Le diagnostic de la consommation d'ENAF

Pour la période 2021-2031, la loi fixe un objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) de 50%. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) est entendue comme « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné » (article 194 de la loi Climat et résilience). Au niveau national, elle est mesurée par les fichiers fonciers, retraités par le Cerema, repris par le gouvernement pour établir un diagnostic de la consommation foncière par commune. [Pour Beausoleil](#) :



Ce sont les données utilisées par l'état, et la distribution des quotas de consommation par territoire se décline selon ces chiffres (par exemple la région PACA s'est vue allouée des quotas de consommation qui correspondent aux chiffres du Cerema).

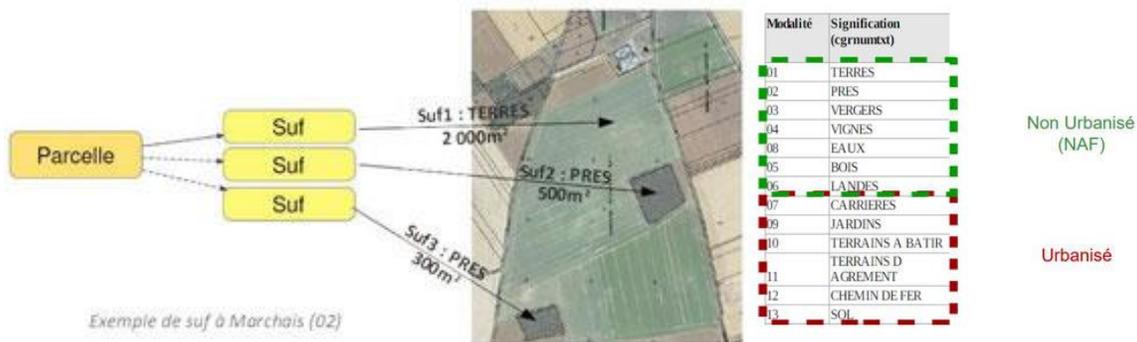
## Mesurer la consommation d'espaces NAF

### La méthode du Cerema

Les mesures de consommation du Cerema se base sur les registres cadastraux (MAJIC - fichiers fonciers enrichis), et mesure les changements d'affectation des parcelles sur bases fiscale (si nature de la base fiscale d'une parcelle a changé en terrain bâti, elle est considérée comme urbanisée et fait l'objet d'une estimation de sa consommation, etc. ).

Ce sont les données qui répondent au mieux aux contraintes pour de telles mesures :

- Rapidité de production
- Donnée fine et annuelle, capable de créer des données communales
- Accessible et homogène sur la France entière
- Choisie après un benchmark des bases de données disponibles



Chaque parcelle est divisée en une ou plusieurs subdivisions fiscales. Les subdivisions fiscales sont classées selon 13 catégories. On regroupe ensuite selon 2 modalités : urbanisé et non-urbanisé.

Les changements entre ces deux catégories sont fiables, car c'est la source des revenus cadastraux des communes, qui ont une motivation pour la collecte des taxes foncières lorsque l'on passe d'une catégorie peu taxée (= NAF) à une catégorie plus taxée (= urbanisé)

La mise à jour peut se faire via la déclaration du propriétaire, de façon parfois automatique, ou par l'administration fiscale à la suite d'un contrôle. La déclaration fiscale n'est pas liée clairement à la temporalité de l'aménagement (ex : pas de changement automatique lors de la création d'une ZAC).

Cependant, les mécanismes automatiques entraînent souvent un changement d'usage lors du démarrage de l'aménagement.

Cette méthode présente certaines limites :

- Les fichiers fonciers ne reprennent que la partie cadastrée du foncier => ce qui se passe dans la partie non cadastrée n'est pas visible. En particulier, ne sont pas cadastrés les voies publiques, voies communales et chemins ruraux. Cependant les corrections sur base d'autres source de données permettent de prendre en compte les routes.
- Les données fiscales ne prennent pas toujours en compte les données liées à des personnes ne payant pas d'impôts fonciers (structures agricoles, bâtiments publics,).
- Les données de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) courent du 1er janvier 2011 au 1er janvier 2021. Tandis que l'application stricte de la loi couvre la période de référence de septembre 2011 à septembre 2021. Toutefois, les données disponibles étant de périodicité annuelle (en particulier les fichiers fonciers), il est recommandé de s'appuyer sur les données de janvier 2011 à janvier 2021, en l'absence d'informations plus précises.

#### *De la fiabilité des données du Cerema*

Les mesures chiffrées du Cerema sont relativement fiables, avec une marge d'erreur de 6 à 8% par rapport aux autres méthodes ([ici extrait du Bilan de Consommation Foncière du SCoT Rochefort Océan, comparant plusieurs méthodes p10](#)):

Les 3 méthodes d'analyse exposées ci-avant amènent à des résultats de consommation d'espace restant sur un même ordre de grandeur, bien qu'il existe des différences en fonction des degrés de précisions d'analyse, des méthodes utilisées et des temporalités dissemblables.

Bilan : consommation d'espace selon les 3 méthodes d'analyse

	CEREMA / fichiers fonciers 2010-2020	Analyse fichiers fiscaux/Photo interprétation 2006-2016	OCS Régionale 2010-2020
Total	253,5 ha sur 10 ans	258 ha sur 10 ans	268 ha sur 10 ans
Total /an	25,35 ha/an	25,8 ha/an	26,8 ha/an

Parmi ces 3 méthodes d'analyses, l'OCS Régionale 2010-2020 <sup>5</sup> :

- Utilise les données les plus récentes disponibles à la date de réalisation du présent document ;
- Utilise la méthode la plus précise et la plus fidèle à la réalité ;
- Constitue le référentiel à l'échelle régionale.

Bilan Cerema - 2011/2021 : 246 ha.

Pour la période 2010/2020 :

- Cerema : 253 ha
- OCS : 268 ha (6% de plus)

A noter qu'à la date de ce bilan, les mesures du Cerema n'incluaient pas les routes, ce qui peut expliquer la différence.

### *Les méthodes alternatives*

La loi laisse les collectivités libres de définir leur propre méthodologie de mesure respectant, bien sûr, les critères de la loi. Cependant, pour les collectivités qui voudraient mettre en œuvre une autre méthode, une dérive de la mesure de la consommation foncière de plus de 10% par rapport au Cerema doit questionner.

La méthode la plus commune est la mesure à la parcelle, sur base de photos aériennes : dès qu'une parcelle cadastrale est construite de visu, c'est toute sa surface qui est comptabilisée dans la consommation foncière. Ce qui correspond relativement bien, dans notre région, à la topologie du Cerema, puisque les constructions sont pour la plupart entourée de jardins ou de terrains d'agrément, entrant dans la mesure de la consommation foncière du Cerema.

Dans ce contexte, la méthode de mesure à la parcelle sur base de photos aériennes ne doit pas non plus conduire à des déviations trop importantes par rapport aux chiffres du Cerema.

### Le Bilan Triennal

Disposition de la loi "climat et résilience" adoptée le 22 août 2021, l'article 206 de ce texte a instauré dans le Code général des collectivités territoriales l'article L. 2231-1 selon lequel :

"Le maire d'une commune ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doté d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale présente au conseil municipal ou à l'assemblée délibérante, au moins une fois tous les trois ans, un rapport relatif à l'artificialisation des sols sur son territoire au cours des années civiles précédentes".

Selon cette même disposition, ce rapport doit indiquer dans quelle mesure les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols ont été atteints sur le territoire en question.

Cette disposition de la loi Climat et résilience étant entrée en vigueur dès sa publication (soit le 24 août 2021), la première période triennale au cours de laquelle ces formalités doivent être effectuées arrivera donc à expiration le 24 août 2024.

# La consommation foncière à Beausoleil

## Le bilan de la Commune

Le PADD se fixe les objectifs suivants, sur base d'une consommation de **9,1 ha** entre 2011 et 2021:

### **ORIENTATION 5 : FIXER LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN**

Ainsi, à l'horizon 2035, la consommation de l'espace sur le territoire de Beausoleil s'élève à environ 4,8 hectares, soit environ 0,36 ha/an, pour répondre aux besoins en logements et équipements.  
Une consommation annuelle moyenne de 0,36 hectare pour la période 2021-2035 est en baisse par rapport à la période de référence 2011-2021.

Conformément à la loi Climat et Résilience, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est estimée à environ 3,6 hectares pour la période 2021-2031. Elle propose donc une réduction de plus de 50% par rapport à la période de référence 2011-2021.

Rappel de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2020 : 9,1 hectares soit 0,9 ha/an.

Le Rapport de Présentation, p 225, justifie ces **8,9 ha** de consommation, sans explications précises sur la méthode, ni sur les jeux de photos aériennes utilisées :

#### 2 - ÉVOLUTIONS PROBABLES DE L'URBANISATION

##### 2.1 - Évolution de la consommation d'espace

Le territoire de la commune de Beausoleil est majoritairement constitué d'espaces artificialisés à 58,9 %.

Les espaces naturels représentent le reste de la surface communale.

Depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme en 2008, soit depuis près de 13 ans, le territoire a vu son urbanisation progresser, principalement en continuité de l'urbanisation existante et au cœur du tissu urbain constitué.

La loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite "loi Climat et Résilience", vise à accélérer la transition écologique de la société et de l'économie françaises.

Le rythme d'artificialisation devra être divisé par deux d'ici 2030.

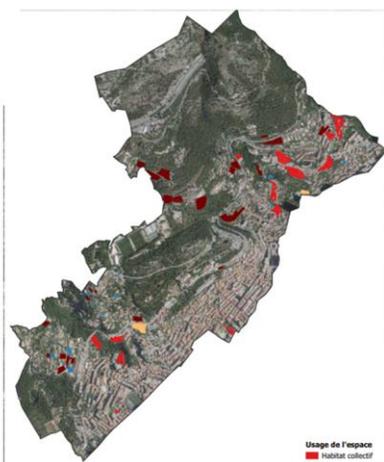
Le zéro artificialisation nette devra être atteint d'ici 2050. Cette mesure sera appliquée par l'ensemble des collectivités territoriales.

Le diagnostic doit ainsi s'attacher à calculer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour la période 2011-2021 afin de proposer des objectifs chiffrés de limitation de cette consommation de 50 %, à minima, pour la période 2021-2031.

L'estimation de la consommation d'espace réalisée sur la période 2011-2021 se base sur l'analyse de plusieurs sources de données :

- la BD Topo de l'IGN édition 2011 et 2020 ;
- le cadastre DGFIP édition 2021 ;
- les images aériennes pour la période 2011-2020. Ces dernières permettent une vérification visuelle des informations émanant de la BD Topo et du cadastre de la DGFIP.

Ainsi pour la période 2011-2021, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers s'élève à 8,9 hectares, principalement réalisée dans les zones UC et UB sous forme d'habitat collectif et en zone UD sous forme d'habitat individuel.



La consommation d'espace 2011-2021

La consommation passée des **9,1 ha** est détaillée par zone au Rapport de Présentation, p 419:

## 2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

### 2.1 - Potentiel de développement de la commune

OBJECTIF DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE :  
LOGEMENTS/ACTIVITÉS ET ÉQUIPEMENTS

Périodes	2011 - 2021 Ancien PLU	2022 - 2035 Projet de PLU
Nombre de logements produits	871 logements Données PC de la Mairie	1245 logements*
Surfaces consommées/ constructibles	Habitation : 6,6 ha Équipements : 2 ha Agricole : 0,1 ha Voirie : 0,4 ha <b>TOTAL : 9,1 ha</b>	Habitation : 4,1 ha Équipements : 0,7 ha <b>TOTAL : 4,8 ha</b>
Densité moyenne en logements	134 logements/ha	environ 150 logts/ha
Consommation annuelle	environ 0,9 ha/an	environ 0,36 ha/an

\* Nombre de logements après application de la rétention foncière.

L'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers réalisée entre 2011-2021 se base sur la photo-interprétation d'images aériennes et la reconnaissance des différents modes d'occupation du sol qui en résulte, croisée les données des permis de construire de la base de données fournie par la commune. La consommation foncière 2011/2021, issue du PLU antérieur se répartit sur le territoire de la manière suivante :

ZONES	Surface consommée en HA
N	0.51
UA	0.03
UBa1	0.10
UBap	0.25
UBb	0.10
UBb1	0.60

UBc5	0.04
UBe2	0.01
UCa	0.23
UCa1	1.00
UCb	0.80
UCbp	0.04
UDa	1.22
UDb	1.90
UEs	1.45
UG	0.04
UMa	0.70
UX	0.06
<b>TOTAL</b>	<b>9,08</b>

Cette consommation d'espace induite par le PLU antérieur produit un totale de 871 logements. La zone qui consomme le plus d'espace est la zone UD (3,09 ha), correspondant à des quartiers d'habitat individuel caractérisé par une densité de 33 logements à l'hectare (cf : diagnostic capacité d'accueil du PLU antérieur).

Pour les autres zones, la consommation d'espaces sera très faible du fait que le développement de la commune s'effectuera principalement par renouvellement urbain.

Concernant la période 2022-2035, au regard du projet de révision du PLU, la consommation d'espace s'effectue **uniquement en dents creuses** (pas d'ouverture à l'urbanisation) et se répartit de la façon suivante :

Logements : 4,1 hectares répartis sur les zones UB, UC, UD et UM.

Équipements collectifs d'intérêt public : 0,7 hectares et concerne le site du Devens, zone UEs.

Soit au total : 4,8 hectares.

► **Les règles du PLU permettent de réduire de près de la moitié la consommation de l'espace et poursuive les objectifs de densification et de renouvellement urbain de Beausoleil.**

PARTIE 4  
EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET ÉVOLUTION DU PLU

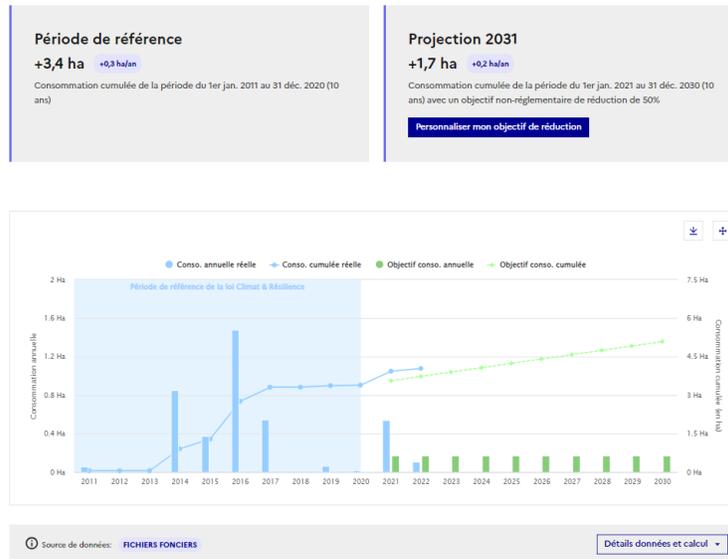
Avec un tel bilan de 8,9 ha de consommation pour la période de référence, la commune s'autorise à consommer 4,8 ha sur 13 ans (2022-2035), soit 0,37 Ha / an. Soit 3,7 Ha sur la période 2021-2031.

Il est à noter que dans son avis, l'état précise :

**Le renouvellement urbain ne doit pas être comptabilisé comme de la consommation foncière, raison pour laquelle le secteur de la Crémaillère ne devrait pas figurer comme capacité d'accueil sur la carte page 417.**

De la même manière, une parcelle déjà urbanisée avant 2011 ne doit donc pas apparaître du bilan de la consommation entre 2011 et 2021.

## Le bilan du Cerema



Le Cerema a mesuré une consommation de 3,4 ha sur la période 2011-2021, ce qui donne un droit à consommer de 1,7ha.

Par ailleurs, le Cerema mesure une consommation de 0,7 ha sur 2021 et 2022, ce qui laisse un résiduel disponible de 1,1 ha pour la période de 8 ans entre 2023 et 2031, soit 0,14 ha par an.

### La vérification du Gadseca

La consommation mesurée par la commune représente une différence de +260% et permet de consommer PLUS (3,7 ha) que la consommation mesurée par le Cerema la décennie précédente !

Un tel constat exigeait une vérification. L'analyse, basée sur des photos aériennes de 2006 et 2020 soulève des questions importantes quant à la sincérité du diagnostic et de la méthode de calcul de la consommation foncière.

## La méthode du Gadseca

La méthode du Gadseca consiste à vérifier l'état des parcelles avant 2011, entre 2011 et 2021, et après 2021.

Google Earth Pro Desktop met à disposition des photos aériennes de 2006 et 2020, et les photos les plus récentes sont disponibles sur Géoportail, Google Maps ou Bing Maps. [L'utilisation de ces outils est détaillée sur cette page](#), et en annexe à cette contribution.

Ainsi, pour chaque parcelle, si elle est :

- Vierge en 2006, Construite en 2020 :
  - > Doit apparaître au bilan conso 2011-2021, car urbanisée dans la période de référence
- Construite en 2006, Construite en 2020 :
  - > Ne doit pas apparaître au bilan, puisque c'est du renouvellement urbain.
- Vierge en 2006, Vierge en 2020, Construite en 2024 :
  - > Doit apparaître au bilan conso 2021-2031, car urbanisée après 2021

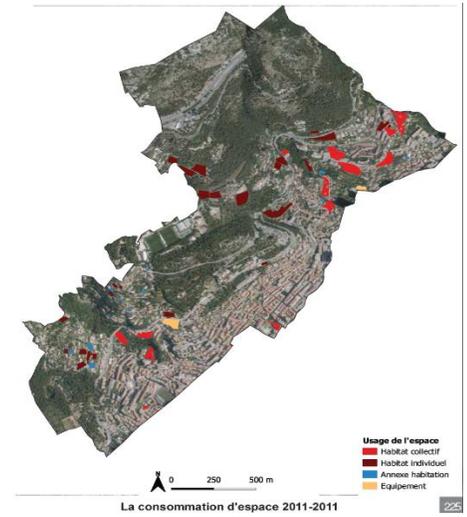
GeoPortail			PLU	Google Earth			Sitadel			ZAN			
Cadastré			Coordonnées	Zonage	Etat Parcelle			Date Travaux			Bilan de Consommation		
Zone	Parcelle	Surface			2006	2020	2024	Autor.	Debut	Fin	Conso 2011-2021	Conso 2022-2031	
AD	10	5089	43.747861, 7.425205	N	Construite	Construite	Construite	nov-14		sept-18	Non	Non	Ne doit pas apparaître au bilan
					Vierge	Construite	Construite				Oui	Non	Bilan 2011-2021
					Vierge	Vierge	Construite				Non	Oui	Bilan 2021-2031
					Vierge	Vierge	Vierge				Non	Non	Ne doit pas apparaître au bilan

Les mesures se font à la parcelle : une parcelle sur laquelle apparaît un bâtiment, c'est toute la surface de la parcelle qui est comptabilisée au bilan.

Cette mesure à la parcelle est celle utilisée par la commune, puisque la parcelle AD 10 de 5089 m<sup>2</sup>, seule parcelle en zone N (voir rapport de présentation p 419 ci-dessus), est comptabilisée en bilan à hauteur de 0,51 ha, même si la surface de plancher du permis de construire n'est que de 145 m<sup>2</sup> (voir fichier Sitadel, PC 00601213H0013).

Ainsi la méthodologie de vérification consiste à :

- Identifier une zone de consommation sur la carte du RdP p 225
- La retrouver sur Géoportail, sur base de photo
- Identifier la parcelle avec le calque cadastre
- Noter la zone, le numéro de parcelle, la superficie, les coordonnées
- Retrouver la parcelle sur Google Earth Desktop avec les coordonnées
- Identifier l'état en octobre 2006 (Vierge / Construite)
- Identifier l'état en octobre 2020 (Vierge / Construite)
- Identifier l'état en octobre 2024 (Vierge / Construite)
- Rechercher dans Sitadel : date d'autorisation, début/fin travaux



Par exemple :



RDP, p 419

La consommation foncière 2011/2021, issue du PLU antérieur se répartit sur le territoire de la manière suivante :

ZONES	Surface consommée en HA
N	0.51

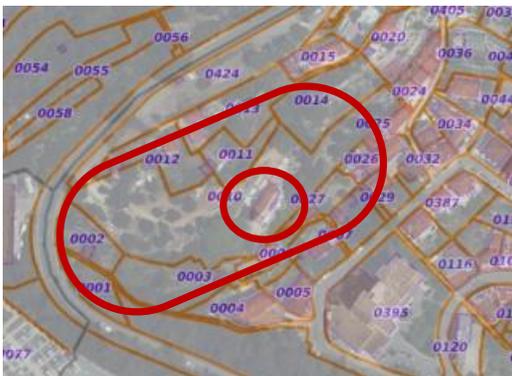
Géo Portail			PLU			Google Earth			Sitadel			ZAN		
Zone	Parcelle	Surface	Coordonnées	Zonage	Etat Parcelle	2006	2020	2024	Autor.	Date Travaux	Debut	Fin	Compo 2011-2021	Compo 2022-2031
A.D	10	5089	45.747861, 7.425205	N	Construite	Construite	Construite			10 oct-14		14 sept-18	Non	Non

Zonage : N

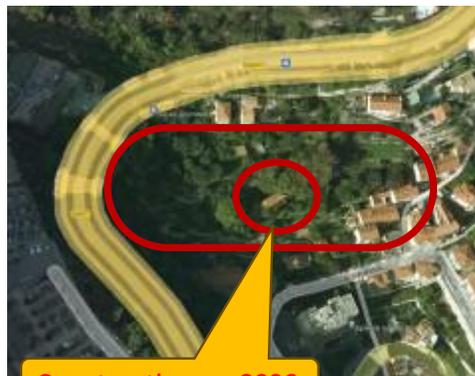


Ne doit pas apparaître au bilan

Cadastre



2006



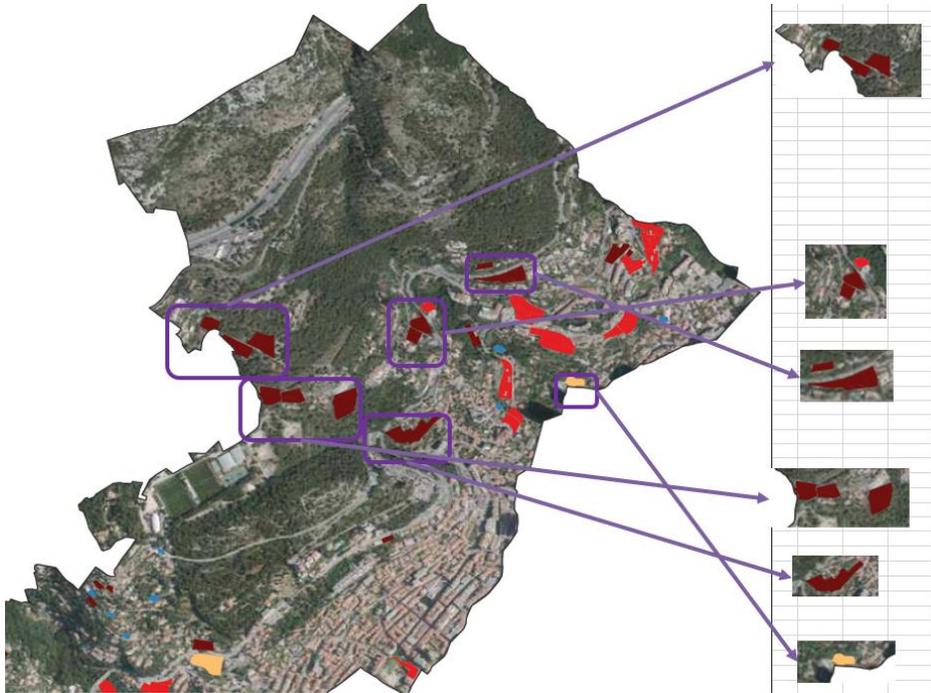
Construction en 2006

2021



*Analyse et Résultats selon la méthodologie*

Un échantillon de 20 parcelles a été vérifié:

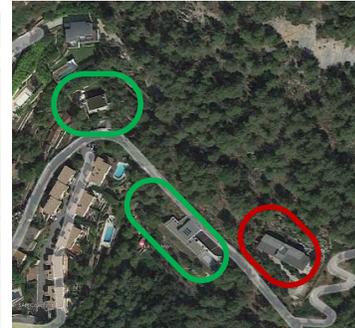


Cadastré			Google Earth		Sitadel		
Zone	Parcelle	Surface	2006	2020	Autor.	Début	Fin
AB	185	1503	Vierge	Construite		N/A	
AM	204	2371	Vierge	Construite		N/A	
AB	198	3971	Construite	Construite		N/A	

Cadastré

2006

2021



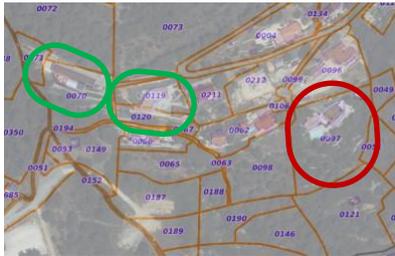


Cadastré			Google Earth		Sitadel		
Zone	Parcelle	Surface	2006	2020	Autor.	Debut	Fin
AM	70/71	3338	Vierge	Construite	mars-16		
AM	119/120	2090	Vierge	Construite	juil-13	oct-13	
AM	97	4345	Construite	Construite	juin-13	janv-14	

Cadastré

2006

2021



#

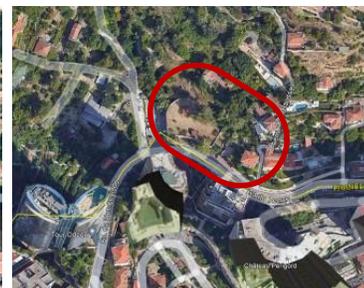


Cadastré			Google Earth		Sitadel		
Zone	Parcelle	Surface	2006	2020	Autor.	Debut	Fin
AC	580	3796	Construite	Construite			N/A

Cadastré

2006

2021





Cadastré			Google Earth		Sitadel		
Zone	Parcelle	Surface	2006	2020	Autor.	Debut	Fin
AD	10	5089	Construite	Construite		nov-14	sept-18

RDP, p 419

Zonage : N

La consommation foncière 2011/2021, issue du PLU antérieur se répartit sur le territoire de la manière suivante :

ZONES	Surface consommée en HA
N	0.51



Cadastré

2006

2021



Cadastré			Google Earth		Sitadel		
Zone	Parcelle	Surface	2006	2020	Autor.	Debut	Fin
AM	560/21	2754	Construite	Construite		déc-21	
AM	35	1957	Vierge	Construite		N/A	
AM	207/208	2063	Construite	Construite		sept-16	

Doit compter dans la conso  
2021-2031

Division

Cadastré

2006

2021



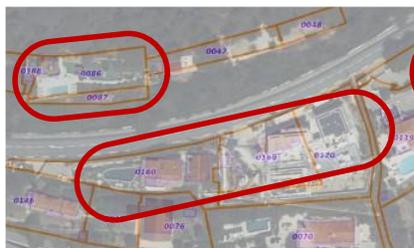


Cadastre			Google Earth		Sitel		
Zone	Parcelle	Surface	2006	2020	Autor.	Debut	Fin
AB	86/87	718	Construite	Construite		N/A	
AB	160/169	2160	Construite	Construite		N/A	
AB	170	1265	Vierge	Construite		août-16	

Cadastre

2006

2021



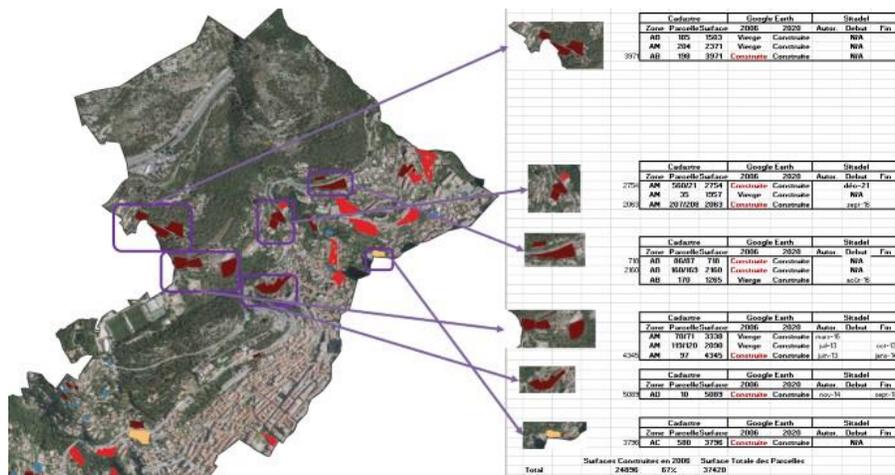
Siège social : GADSECA, Maison des associations, 288 chemin Saint Claude - 06600 Antibes – [gadseca.org](http://gadseca.org)

Correspondance électronique : [gadseca1970@gmail.com](mailto:gadseca1970@gmail.com)

Déclaration du 16 octobre 1970 / Agrément le 26 mars 2013 – n°006 100 3260 – Sous-Préfecture de Grasse (06131)

Agréée de protection de l'environnement en application de la loi n° 95101 du 02 Février 1995

# Résultats sur Echantillon de 20 parcelles



66% de la surface des parcelles comptabilisées au bilan de la consommation entre 2011 et 2021, **étaient déjà construites en 2006 !**

**Conclusions :** Sur base d'un échantillon de 20 parcelles, 66% de la surface des parcelles comptabilisées au bilan de la consommation entre 2011 et 2021, étaient déjà construites en 2006, et ne devraient pas apparaître au bilan de la consommation 2011-2021.

Ce biais de mesure donne du droit à consommer dans le futur, ce qui est contraire à l'esprit de la loi Climat et Résilience.

Sur base d'un échantillon vérifié au hasard, non exhaustif, c'est déjà 2,5 ha comptés indument au bilan de la période de référence, donnant un droit indu a artificialiser de 1,25 ha.

**Le bilan de la consommation foncière à Beausoleil n'est pas sincère.**

### **Contre-Propositions :**

- *Demander à la commune la production du bilan triennal de la consommation 2021-2024, qui doit être disponible à la date du 21 aout 2024.*
  - *Demander de joindre au dossier d'enquête publique, les photos aériennes utilisées pour la vérification des états des parcelles avant 2011, entre 2011 et 2021, et en 2024.*
  - *Demander à la commune de corriger le bilan de consommation foncière 2011-2021 en fonction des parcelles déjà construite en 2006 et en tirer les conséquences sur les objectifs à venir, prenant aussi en compte le bilan triennal.*
  - *A défaut ne pas donner un avis favorable au PLU car organisant une consommation foncière contraire aux dispositions de la loi.*
- 

Un tel précédent dans les Alpes-Maritimes est préjudiciable car il mènera à des pratiques similaires dans d'autres communes, ce qui compromettra les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols de la loi climat et résilience, qui a été votée a 99,4% des députés et sénateurs de la représentation nationale.

Le Gadseca se réserve le droit de recourir au Tribunal Administratif afin d'empêcher un tel précédent dans les Alpes-Maritimes.

# Besoin en Logements

## Besoin de Logements au PADD

### **ORIENTATION 5 : FIXER LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN**

#### **REMISE EN PERSPECTIVE DES BESOINS COMMUNAUX**

Le scénario de développement démographique retenu est basé sur les derniers chiffres de l'INSEE soit une population en 2019 de 13 358 habitants.

Ce chiffre est en hausse par rapport à 2013 : 13 279 habitants.

Le taux de croissance annuel moyen observé entre 2013 - 2019 s'élevait à + 0,1 %.

Sur la base de ce constat, la commune de Beausoleil a choisi de retenir un scénario de croissance positif cohérent par rapport aux dernières tendances de l'INSEE et qui permet à la commune d'accueillir de jeunes actifs, de répondre aux objectifs du PLH de la CARF tout en maîtrisant le développement urbain.

Les perspectives de croissance démographique sont fixées à environ 0,5% par an à l'horizon 2035, soit + 69 habitants par an et + 69 logements par an.

Taux de croissance annuel moyen	0,5 %
Population en 2019	13 358 habitants
Population estimée en 2035	14 468 habitants
Taille des ménages en 2019	2,13
Taille des ménages en 2035	1,97
Résidences principales en 2019	6 221 logements
Besoin en logements estimé en 2035 pour répondre au desserrement des ménages et à la croissance démographique	1 116 logements
Nombre de logements à réhabiliter	11 logements
Nombre de logements à créer à l'horizon 2035	1 105 logements

## Les chiffres de l'INSEE

Dans son dossier sur [Beausoleil](#), l'INSEE fournit les données suivantes :

Évolution et structure de la population en 2021						
Commune de Beausoleil (06012)						
POP T0 - Population par grandes tranches d'âges						
Âge	2010	%	2015	%	2021	%
Ensemble	13 515	100,0	13 625	100,0	12 674	100,0

POP T1 - Population en historique depuis 1968								
	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Population	14 144	12 208	11 664	12 326	12 775	13 515	13 625	12 674

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968								
	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	2,63	2,44	2,22	2,17	2,14	2,21	2,20	2,07

Ces données montrent une inversion de tendance avec forte chute de la population depuis 2015-2021 et un retour au niveau de 2000, soit une perte annuelle de - 1,2% des habitants par an.

L'état, dans son avis reprend d'ailleurs ce constat (chapitre 2) :

Depuis 2009, la commune de Beausoleil accuse donc une décroissance démographique (14 194 habitants en 2009, 13 618 en 2014, 13 153 en 2020 et désormais 12 918 au 1<sup>er</sup> janvier 2024).

Partant de ces chiffres récents, et en appliquant les mêmes hypothèses de croissance de la population de 0,5% et de diminution de la taille des ménages à 1,97 en 2035, les besoins se réduisent :

Besoins au PADD :		Besoins actualisés :		
Taux de croissance annuel moyen	0,5 %		0,5%	
Population en 2019	13 358 habitants	2021	12674	habitants
Population estimée en 2035	14 468 habitants	2035	13150	habitants
Taille des ménages en 2019	2,13	2021	2,07	
Taille des ménages en 2035	1,97	2035	1,97	
Résidences principales en 2019	6 221 logements	2021	6078	logements
Besoin en logements estimé en 2035 pour répondre au desserrement des ménages et à la croissance démographique	1 116 logements		821	logements
Nombre de logements à réhabiliter	11 logements		11	logements
Nombre de logements à créer à l'horizon 2035	1 105 logements		810	logements
Par an :	69 logements		58	logements

Il est à noter un stock considérable mobilisable dans les résidences secondaires (41,5% des logements de la commune) : 4161 logements, correspondant à cinq fois les besoins :

**Logement en 2021**  
Commune de Beausoleil (06012)

**LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968**

Catégorie de logement	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015	2021
<b>Ensemble</b>	<b>5 766</b>	<b>5 782</b>	<b>6 168</b>	<b>6 914</b>	<b>8 108</b>	<b>9 157</b>	<b>9 312</b>	<b>10 262</b>
Résidences principales	5 368	4 994	5 224	5 617	5 934	6 042	6 118	6 078
Résidences secondaires et logements occasionnels	214	468	550	765	1 251	2 244	3 165	4 161
Logements vacants	184	320	394	532	923	871	29	24

## Propositions

---

### **Propositions :**

- Réviser les projections des besoins en logements avec des hypothèses actualisées
  - Prendre en compte la mobilisation d'une partie des résidences secondaires pour couvrir ces besoins
  - Ajuster les besoins en consommation foncières découlant de la baisse de besoins en logements, pour s'approcher des objectifs de réduction de la consommation foncière révisés.
-

## Conclusion de l'Avis Motivé

Madame la Commissaire Enquêtrice,

En l'état, nous vous demandons de ne pas donner un avis favorable au PLU, car, sur base d'un bilan manifestement insincère de la consommation foncière, il organise une artificialisation des sols excessive, contraire aux dispositions de la loi Climat et Résilience.

Cordialement,

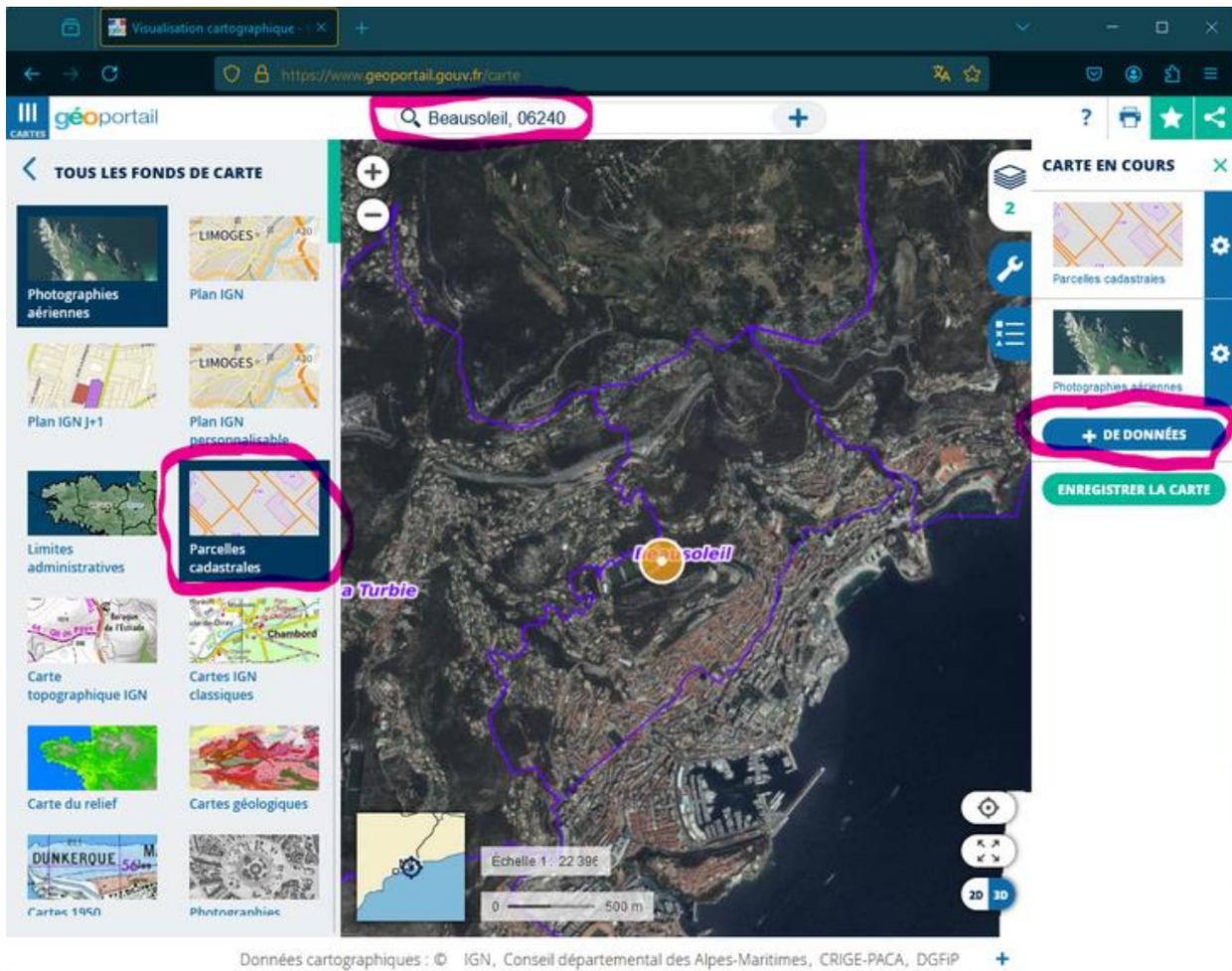
Bernard Heuse,

Vice-Président du Gadseca.

## Annexe : Utilisation des Outils

### Géoportail

- Accéder au site Géoportail : <https://www.geoportail.gouv.fr/>
- Chercher la commune : ici Beausoleil
- Sélectionner "+ de données" à droite
- Sélectionner "Parcelles Cadastreales" à gauche



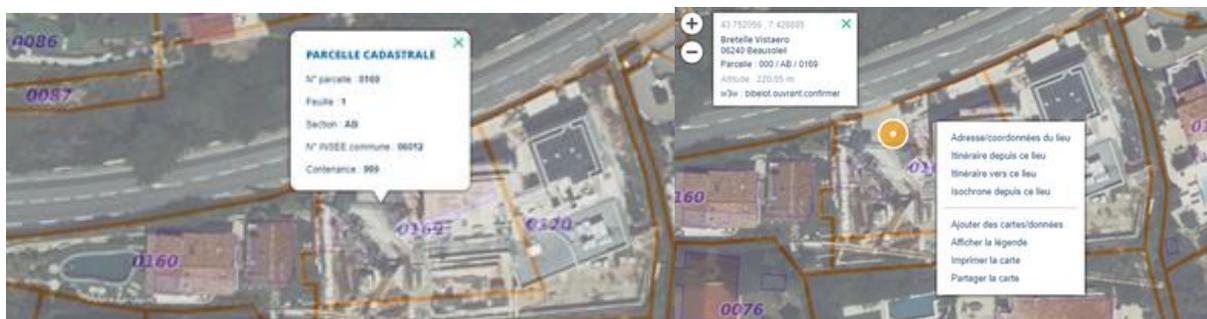
Siège social : GADSECA, Maison des associations, 288 chemin Saint Claude - 06600 Antibes – [gadseca.org](http://gadseca.org)

Correspondance électronique : [gadseca1970@gmail.com](mailto:gadseca1970@gmail.com)

Déclaration du 16 octobre 1970 / Agrément le 26 mars 2013 – n°006 100 3260 – Sous-Préfecture de Grasse (06131)

Agréée de protection de l'environnement en application de la loi n° 95101 du 02 Février 1995

Retrouver visuellement sur la carte cadastrale de Géoportail, les zones considérées comme consommées au bilan de la commune:



Collecter les données de Géoportail :

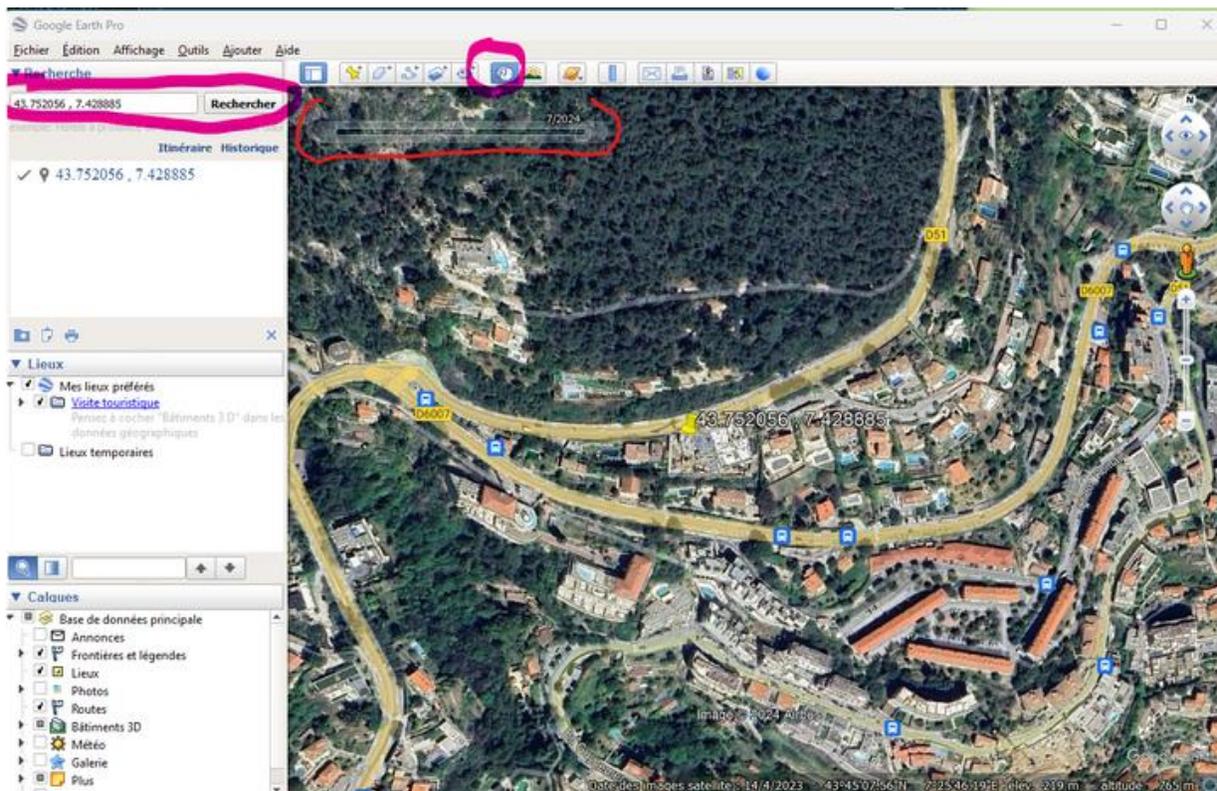
- Référence de la Parcelle : Zoomer sur la parcelle, et click gauche : ici AB 169
- Superficie de la Parcelle : ici 999 m2
- Coordonnées de la Parcelle : Click droit sur la parcelle, puis adresse / coordonnées : 43.752056 , 7.428885
- Coordonnées de la Parcelle : Bretelle Vistaero

## Google Earth Pro Desktop

Google Earth PRO Desktop propose des photos aériennes entre 204 et 2024.

Télécharger et Installer [Google Earth Pro Desktop](https://www.google.com/earth/about/versions/#download-pro) : <https://www.google.com/earth/about/versions/#download-pro>

- Rechercher la parcelle par ses coordonnées : 43.752056 , 7.428885
- Activer l'historique (l'horloge dans les outils)



Sélectionner les dates sur la règle temporelle et vérifier de visu si des bâtiments sont présents sur les photos a proximité du repère:

- En octobre 2006 (date la plus proche antérieure à janvier 2011)
- En aout 2021 (date la plus proche postérieure à janvier 2021)



On peut ainsi construire le bilan suivant :

Cadastré			Google Earth	
Zone	Parcelle	Surface	2006	2020
AB	86/87	718	Construite	Construite
AB	160/169	2160	Construite	Construite
AB	170	1265	Vierge	Construite

Siège social : GADSECA, Maison des associations, 288 chemin Saint Claude - 06600 Antibes – [gadseca.org](http://gadseca.org)

Correspondance électronique : [gadseca1970@gmail.com](mailto:gadseca1970@gmail.com)

Déclaration du 16 octobre 1970 / Agrément le 26 mars 2013 – n°006 100 3260 – Sous-Préfecture de Grasse (06131)

Agréée de protection de l'environnement en application de la loi n° 95101 du 02 Février 1995