



ASPONA

ASSOCIATION POUR LA SAUVEGARDE DE LA NATURE ET DES SITES
DE ROQUEBRUNE – CAP MARTIN, MENTON ET ENVIRONS

B.P. 17 – 06501 MENTON CEDEX

AGRÉE N° SIREN 401 480 827 N° SIRET 401 480 827 000 21

Monsieur Paul COUFFET
Maire
Hôtel de Ville
30, rue Garibaldi
06500 GORBIO

Menton, le 26 janvier 2023

Objet : Observations de l'ASPONA sur le rapport de présentation, le PADD, le zonage, le projet de règlement et l'étude discontinuité – **PLU de Gorbio**

Monsieur le Maire,

Suite à la réunion des PPA du 28/11/22, j'ai l'honneur de vous transmettre les observations de l'ASPONA concernant le rapport de présentation, le PADD, le zonage, le projet de règlement et l'étude discontinuité du PLU de Gorbio.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, mes plus sincères salutations.

Frédérique LORENZI, Présidente

Cc : DDTM 06

PLU de la commune de Gorbio

Observations de l'ASPONA suite à la réunion des PPA du 28/11/22 concernant le rapport de présentation, le PADD, le zonage, le projet de règlement et l'étude de discontinuité

L'ASPONA remercie les parties prenantes de l'avoir invitée à la réunion des personnes publiques associées en vue de la révision du PLU de la commune de Gorbio lancée en 2015. Elle souhaite reprendre ci-dessous les principales observations émises en réunion, en se réservant la possibilité d'apporter ultérieurement des compléments à cette première analyse.

Observations générales

Nos points de désaccord concernent principalement les extensions d'urbanisation proposées et une meilleure prise en compte du cours d'eau toujours en eau, le Gorbio (FRDR11660) dans les dispositions et orientations du nouveau document d'urbanisme. Le rôle d'impluvium joué par la vallée et sa contribution à la recharge en eau de la nappe, qui est vitale pour les milieux naturels, devront également mieux être appréhendés dans un contexte de raréfaction d'au moins 30% de la ressource, sans compter les risques de laves torrentielles auxquels le territoire se trouve exposé sous les effets du changement climatique.

L'altération de la continuité des cours d'eau côtiers du Littoral des Alpes maritimes à la frontière italienne est identifiée dans le SDAGE 2022-2027 comme une pression à traiter pour l'atteinte du bon état des masses d'eau de surface (cf. p. 97 du rapport de présentation). Pour éviter la survenance de pollutions et des fermetures de baignade sur la commune de Menton en aval, le projet de PLU devra veiller au traitement des eaux pluviales et des eaux usées de la commune. Il est regrettable qu'une approche concertée de type OAP, à défaut de PLUi, n'ait pas été privilégiée pour traiter de ce bassin versant à l'échelle des trois communes concernées : Gorbio, Menton et Roquebrune. La révision du PLU engagée simultanément dans les trois communes devrait être saisie comme une opportunité pour corriger cette lacune initiale.

La commune de Gorbio est déjà caractérisée par une urbanisation diffuse le long de la vallée dont « *les quartiers relèvent pour beaucoup d'une urbanisation récente, peu concentrée et peu contrôlée, et réalisée par mitage progressif des espaces environnants. Les réseaux n'ont pas été calibrés de manière assez importante* ». Les effets de cette urbanisation « spontanée » sur le paysage et la qualité architecturale très disparate des constructions, qui sont très visibles vu leur dispersion sur les collines, amènent à suggérer un encadrement plus strict pour l'avenir. L'ASPONA salue l'effort de limitation qui est proposé, notamment par l'identification des quartiers selon leur enveloppe et leur forme urbaine dans le diagnostic afin de limiter leur emprise au sein des zones urbaines du plan de zonage et d'empêcher les constructions en extension du bâti.

Elle note avec satisfaction la volonté de la commune d'enrayer l'urbanisation sur les quartiers limitrophes à Menton et son engagement de parvenir à une densité de plus de 15 logements à l'hectare contre 5 actuellement, tout en respectant ses objectifs de développement et sa topographie. Elle relève enfin la diminution proposée de la superficie des zones classées U ou AU (50 ha au lieu de 75 ha actuellement).

Il s'agit aujourd'hui de *COMPOSER avec le "Déjà là"* et de trouver des réponses aux questions à venir.

1. Observations sur le rapport de présentation

1.1 L'hypothèse d'évolution démographique est questionnable.

Le diagnostic retient un scénario de croissance de la population de 0,7% par an en projetant pour 2019 - 2035 le scénario tendanciel de la CARF 2013 - 2019, soit 176 habitants supplémentaires sur cette période, ce qui correspond à un peu moins de 12 nouveaux habitants par an. Il en découle **des besoins**

en logements de 134 unités, dont 129 logements pour accueillir les nouveaux habitants soit 9 logements par an (tableau de la p. 150).

Ce scénario volontariste est d'autant plus surprenant, qu'il ne concorde pas avec le renversement de tendance majeur observé pour cette partie du littoral des Alpes-Maritimes, marqué par une baisse ou une stagnation de la population depuis plusieurs décennies. Cette tendance a coïncidé avec une explosion de la part des résidences secondaires dans le parc immobilier, même si pour Gorbio, cette part est restée relativement limitée et pourrait être contenue (on se demande comment !).

« La part des résidences secondaires sur la commune, estimée à 20,8% du parc immobilier en 2019. Cette proportion est envisagée à la baisse, la commune souhaitant favoriser la résidence principale. La projection démographique se base sur 10% de résidences secondaires. »

A la page suivante, un autre chiffrage est établi prenant en compte le desserrement des ménages et la hausse tendancielle des résidences secondaires : *« sur la base de 2,06 personnes par foyer (projection à 2035), 97 logements sont nécessaires pour les accueillir, auxquels il convient d'ajouter 43 logements uniquement pour absorber la diminution de la taille des ménages. La part possible de résidences secondaires entraîne la production de 10 logements. A ces besoins, il faut retrancher les 2 logements existants mais actuellement vacants qui devraient réintégrer le marché immobilier. Le besoin total en logements est donc de **148 unités à l'horizon 2035**, soit la production moyenne de 9,25 logements par an. Ce chiffre est inférieur à la production observée entre 2013 et 2019, de 110 logements supplémentaires, soit 15,7 par an. »*

L'évolution de la décennie 2000, qui a été très dommageable en termes de consommation foncière et d'étalement urbain, pointe, à notre sens, la non-pertinence du raisonnement conduisant à déduire un besoin en logements à partir d'une prétendue évolution démographique.

L'argument selon lequel *« l'attractivité d'un territoire « moins urbain » post pandémie »* (cf p. 152) qui est utilisé pour valider l'hypothèse d'augmentation déjà très confortable retenue pour Gorbio dans le PLH (+0,5% + 180 habitants en 2035) est également fallacieux : encourager cet étalement reviendrait à priver l'étroite bande littorale très dense du bénéfice de la bio-climatisation « naturelle » apportée par les vallées et les collines en surplomb dès lors qu'elles restent « vertes ».

Pour rappel, le SRADDET ambitionne une augmentation de 0,4% en moyenne dans les Alpes-Maritimes. Mais cette évolution doit être pondérée selon le territoire : par exemple le SCoT Ouest table sur une augmentation de 0,12% pour les communes denses de la bande littorale, et plus élevée pour celle de l'arrière-pays. Gorbio faisant de fait désormais partie de l'agglomération littorale, c'est plutôt **ce type d'objectif + 0,12% qui devrait être visé pour un développement durable.**

Nous notons avec satisfaction la volonté de la commune de porter la densité de 5 à 15 habitants/ha et considérons que cela doit pouvoir être réalisé **à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante** (village et hameaux en discontinuité), **sans extensions.**

Cette approche beaucoup plus sobre nous paraît adaptée pour relever les enjeux mentionnés p. 50 du diagnostic, notamment :

- Poursuivre la diversification du parc de logements, par typologie (petit/grand logement, individuel/collectif) et par statut (accession libre/social, locatif libre/social)
- Développer une offre locative en adéquation avec la demande présente sur le territoire communal

1.2 L'état initial de l'environnement est à enrichir notamment en termes d'enjeux

Alors que le territoire communal est concerné par deux ZNIEFF de type I 1 Sainte Agnès (06100123) et Mont Agel (06100125)², ce qui montre bien l'intérêt patrimonial qu'il présente pour les espèces et les

¹ Sans compter la ZNIEFF de type II Collines de Rappalin et de la Coupière (06100123)

² Corriger la faute de frappe p. 65 du rapport de présentation « Agnel » pour Mont Agel

habitats naturels, il n'est quasiment pas couvert par un zonage N2000 qui permet d'engager des actions de gestion et de préservation compatibles avec ces enjeux (ouvertures de milieux, suivi scientifique, réalisation d'inventaires, etc.) et de toucher le grand public. En effet, seulement 83,4 ha du territoire communal relèvent du site Natura 2000 Vallée du Careï – Collines de Castillon (sur les 4 816 ha que totalise ce site (FR9301567)) et 54,17 m² du site Corniches de la Riviera (sur les 1 609 ha que compte ce site (FR9301568)).

La frilosité relative de la commune à l'égard d'un classement N2000 devrait être corrigée afin d'étendre la couverture du zonage actuel en peau de léopard du site Corniches de la Riviera sur le flanc Sud-Ouest de la commune. Ainsi, la commune marquerait sa volonté de **s'inscrire dans la Stratégie nationale des aires protégées 2030 et du programme national d'action 2022 – 2031 pour la Nivéole de Nice et ses espèces associées** qui sera opérationnel à l'issue de l'enquête publique préalable. Ces informations relatives à la SNAP et au PNA devraient être portées dans cette partie du rapport de présentation en tant que nouveaux éléments de contexte.

S'agissant du réseau hydrographique, l'ASPONA relève avec satisfaction la référence à la problématique de la recharge en eau des nappes souterraines, en particulier pour la masse d'eau « *Massifs calcaires jurassiques des Préalpes niçoises* » (FRDG175) qui s'étend entre la formation des poudingues pliocènes de la basse vallée du Var à l'Ouest et la frontière italienne à l'Est. « *Cette masse d'eau est désignée comme ressource stratégique pour l'AEP dans le SDAGE ; elle est aussi désignée comme ressource patrimoniale. (...) Dans un avenir proche, elle pourrait jouer un rôle important pour l'alimentation en eau potable des communes littorales et de l'arrière-pays niçois (Vallée du Paillon), jusqu'à la frontière italienne. Sa potentialité paraît importante à la vue des débits estimés sur l'ensemble des sources à influence marine. Une première approche de la réserve renouvelable par la seule infiltration des eaux de pluie donne une estimation de la recharge de l'ordre de 50 Mm3/an.* »

L'ASPONA constate toutefois que les rédacteurs considèrent, à tort, qu'elle ne présente qu'un intérêt écologique marginal (p. 55) au motif que les principaux exutoires se situent en mer. En effet, les milieux marins ont également besoin d'apports en eau douce de qualité (condition essentielle à la présence des prairies de cymodocées, espèce protégée), en minéraux et en nutriments. Cette rédaction devrait être révisée.

L'indication p. 55, selon laquelle les aires de recharge de cette masse d'eau sont en partie protégées par des parcs départementaux (notamment le Mont Camps de l'Alle, le Plateau de la Justice et le Mont Vinaigrier) et les zones Natura 2000 et notamment les Zones Spéciales de Conservation (ZSC), n'apporte rien à la démonstration puisque la commune est faiblement couverte (voir *supra*) et qu'aucune préconisation n'en ressort pour le territoire du PLU.

Pour pallier à cette carence, il serait souhaitable comme le font d'autres collectivités d'établir des cartes du socle géologique, du potentiel agronomique, de la ressource en eau et des perméabilités et vulnérabilités afin de **délimiter les zones à enjeux climatiques à préserver ou à reconquérir dans le PLU**. Certaines règles du SRADDET (voir annexe) et notamment celle relative à l'identification et la sécurisation des secteurs vulnérables des ressources stratégiques ou zones potentielles pour la recharge qualitative des nappes phréatiques devraient être rappelées et surtout considérées.

Il est intéressant d'apprendre (p 61) que « *Le territoire communal possède une grande variété de végétation tant dans le val de Gorbio que sur les collines et piémonts. (...). La forêt de Varmau, qui couvre à l'Ouest de la commune la majeure partie du Mont Agel, est considérée comme la dernière forêt de pins sylvestres en façade maritime pour l'ensemble du territoire national.* » Mais de quelles dispositions et orientations le nouveau document d'urbanisme est-il assorti pour protéger ces espaces forestiers exceptionnels ?

S'agissant de la prise en compte du Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), la conclusion est à nourrir et à préciser puisque la rédaction actuelle est extrêmement floue : « *La commune de Gorbio se situe à l'interface entre un réservoir préservé identifié comme « en recherche de préservation optimale » sur la partie Nord de la commune et un réservoir « en recherche de remise en état optimale.*

Des actions en faveur de la nature devront être réalisées dans ces zones » (p. 69 du rapport de présentation). Il serait souhaitable d'en lister quelques-unes.

Dans le tableau Synthèse et enjeux (p. 104), une entreprise ICPE est mentionnée : il convient d'apporter quelques précisions car il n'en est pas fait état dans le texte du rapport qui précède.

Il est mentionné « *Les éléments urbains, peu représentés sur le territoire, présentent une composante végétale marquée qui offre aux habitants un cadre de vie paysager qualitatif* » p. 181, mais en omettant que ce cadre de vie, certes attractif pour les habitants, a été détérioré par un mitage et une urbanisation fragmentée qu'il faut chercher absolument à contenir.

La loi « Climat et résilience » promulguée le 22 août 2021 oblige désormais les documents d'urbanisme à intégrer des Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) dites « Trames Vertes et Bleues » dans le but de mettre en valeur les continuités écologiques. Celles-ci restent très floues s'agissant de la préservation du cours d'eau et de sa ripisylve et de son intégration dans le projet urbain.

L'affirmation selon laquelle la morphologie éclatée du bâti serait le fruit d'une urbanisation progressive, partie du village historique, est à nuancer puisque cette urbanisation s'inscrit surtout plus récemment dans un continuum urbain depuis Menton. Sur quels éléments de l'analyse peut-on s'appuyer pour affirmer que le centre-historique, qui est l'enveloppe la plus dense, tendrait à se développer, compte tenu des contraintes imposées dans les quartiers disposés en grappe à proximité de la rivière plus précisément sur les secteurs du Pian et de La Sigua ? (p. 131). Une approche soucieuse de limiter la consommation foncière et les déplacements veillerait plutôt à densifier ces grappes au vu de la faible densité et du type d'habitat (logements individuels de type pavillonnaire et petits collectifs) qui les caractérisent plutôt que d'aller créer de nouveaux îlots d'habitations.

Il nous semble que les contraintes décrites pour ces quartiers de type première couronne sont exagérées et mériteraient d'être nuancées « *En effet, ces quartiers sont encerclés par des contraintes environnementales (AOP/AOC « les citrons de Menton ») ou des zones de risques naturels* ». Il est pour le moins surprenant de lire que, faute d'avoir opté pour une urbanisation plus compacte respectueuse de la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prenant en compte l'exposition aux risques naturels qui, dans le contexte du changement climatique, est amenée à s'aggraver, les îlots déjà bâtis sont menacés dans leur future expansion par la nature ou les dispositifs de protection nationaux ou locaux.

Cette situation témoigne surtout d'une gestion des ouvertures à l'urbanisation établie à l'échelle de la parcelle et plutôt laxiste, conséquence probable du manque de planification territoriale établie à l'échelle de la Communauté d'agglomération ou, à tout le moins, élargie à Menton et à Roquebrune Cap Martin comme déjà évoqué, pour englober l'ensemble du bassin versant et prendre en compte le cours d'eau sur toute sa longueur.

2. Observations sur le règlement

Compte-tenu des contraintes générales liées au changement climatique et à l'érosion de la biodiversité et aux spécificités communales liées à la géologie, à l'hydrologie, au relief et à la proximité du littoral, à l'instar des règlements d'urbanisme des communes voisines, une grande partie des **surfaces non construites devraient être traitées en « pleine terre » et non pas en « espaces verts »**.

En effet, alors qu'une surface de « pleine terre » dont la profondeur n'est pas limitée permet la plantation ou le développement d'une végétation spontanée avec des arbres de 1^{ère} ou 2^{ème} grandeur (platanes, châtaignier, charmes, caroubiers, pins, platanes, oliviers, etc.), un « espace vert » de faible profondeur (jusqu'à moins de 2 m) ne pourra accueillir au mieux que des végétaux de 3^{ème} grandeur (citronniers ou orangers, arbousiers, arbres fruitiers divers) ne faisant pas d'ombre, ayant un pouvoir de captation de carbone assez faible et surtout nécessitant un arrosage en période sèche.

Dès lors, il conviendrait de préciser pour toutes les zones / secteurs que « *Un minimum de la surface du terrain doit être traité en espaces verts (profondeur sur dalle d'au moins 0,80 m) tels que jardin, plantation, terrasses plantées sur parkings semi enterrés, terrains de jeux paysagers, dont une partie devra rester en pleine terre (profondeur non limitée)* ».

Plus précisément, pour reprendre la classification proposée, il faudrait indiquer :

« *En zone UDp, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la surface de l'unité foncière ; un minimum de la surface du terrain qui ne pourra être inférieur à 50% doit être traité en espaces verts, dont 40 % en pleine terre ;*

- *Dans les secteurs UDa et UDap l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20% de la surface de l'unité foncière ; un minimum de la surface du terrain qui ne pourra être inférieur à 60% doit être traité en espaces verts, dont 40 % en pleine terre ;*

- *Dans le secteur UDb, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25% de la surface de l'unité foncière ; un minimum de la surface du terrain qui ne pourra être inférieur à 50% doit être traité en espaces verts dont 40 % en pleine terre ;*

- *Dans le secteur UDC, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10% de la surface de l'unité foncière ; un minimum de la surface du terrain qui ne pourra être inférieur à 70 % doit rester en pleine terre. »*

S'agissant de la zone US qui recouvre le secteur de l'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) / Sanatorium, il serait opportun de pouvoir disposer d'une description précise des capacités actuelles des bassins de rétention et d'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Au vu de la topographie du site et de sa forte exposition en cas de phénomènes météorologiques extrêmes (laves torrentielles), des prescriptions techniques seraient également utiles s'agissant des aménagements requis pour tenir compte de l'imperméabilisation induite par l'extension envisagée (1,2 ha). La rédaction actuelle « *En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements* » apparaît sur ce point, trop générale, voire inquiétante quant à la situation présente.

3. Observations sur l'étude de discontinuité et les extensions proposées

La commune envisage plusieurs extensions d'urbanisme dont certaines en discontinuité.

Il est à noter qu'en l'absence de SCoT, la commune est soumise à la règle d'extension limitée de l'urbanisation. « *Elle doit veiller à ce que l'urbanisation envisagée ne nuise pas à la protection des espaces naturels agricoles et forestiers ou à la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. Le projet ne doit pas conduire à une consommation excessive de l'espace ; il ne doit pas générer d'impact excessif sur le flux de déplacement, ni nuire à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerce et services* » (art. L142-tiret 4 du Code de l'Urbanisme).

Deux informations sont à rapporter dans ce contexte :

- Non-adoption du SCoT de la CARF considéré comme insuffisamment protecteur des terres agricoles et des zones naturelles, conduisant au retrait du dossier par la DDTM en CDPENAF fin 2019 et nouvel exercice d'élaboration à conduire ;
- Outre la règle d'extension de l'urbanisation limitée en l'absence de SCoT approuvé, le principe de l'urbanisation en continuité avec les bourgs, villages, hameaux et les groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants posé par la Loi Montagne (article L. 122-5 du Code de l'urbanisme ou CU) s'applique à une partie du territoire de la commune.

	Extension	Discontinuité		Densification	Total
Le village	0,33 ha				
Condamine & Vignasse	1,08 ha	1,23 ha			
Saint-Sauveur	0,13 ha				
Val de Capus	0,02 ha	1,04 ha			
Le Pian	0,13 ha				
EHPAD	1,2 ha				
			5,17 ha	4,38	9,55 ha

Pour la **Condamine**, les parcelles sont de grande taille, les plus grandes qui restent sur Gorbio. L'exposition Est et la disponibilité en eau sont des points importants pour des vergers d'agrumes (et il y en a en partie basse récemment plantés). La signification de Condamine est intéressante, utilisée essentiellement pour des regroupements/ensembles de terres agricoles. Il conviendra de vérifier si le Domaine des Sources fait partie de ce secteur via la SAFER, ce qui confirmerait la disponibilité de ressources en eau de ce secteur par ailleurs doté d'un moulin et bordé par des zones agricoles au Nord. Il convient surtout de stopper le phénomène de forte déprise constaté depuis la fin des années 1980 (p.47) notamment en termes de surface agricole utile (SAU) (- 122 ha soit -92 % de la surface).



Le projet d'ouverture à l'urbanisation en discontinuité avec le bâti existant devrait être abandonné sur le secteur de la Condamine situé en rive droite du Gorbio au vu de l'intérêt que présentent les surfaces agricoles à fort potentiel agronomique qui le composent. Leur proximité avec le vallon permet d'envisager l'installation de dispositifs d'irrigation en gravitaire si elles n'en sont pas déjà équipées, vu le moulin qui les borde, et de bénéficier d'une bio-climatisation naturelle favorable aux cultures maraichères. Cet ubac NE constitue également une zone de recharge importante de la nappe alluviale et souterraine en raison de son exposition et surtout de la couronne boisée qui le surplombe.

Le projet d'extension/densification du secteur de la Condamine situé en rive gauche du Gorbio exposé Sud – Sud-Ouest pourrait être envisagé pour parvenir à la densification recherchée avec une exigence renforcée s'agissant des surfaces à conserver en pleine terre. Ainsi, dans la mesure où il est envisagé que l'emprise au sol ne doit pas excéder 45% de l'unité foncière, il devrait être prévu « *Un minimum de 40% la surface du terrain doit être traité en espaces verts : jardin, plantation, terrasses plantées sur dalle (0,80 m de profondeur) ou parkings semi enterrés, terrains de jeux paysagers, dont 30 % de pleine terre.* »

Pour ce qui est du **Val de Capus**, les parcelles relativement planes situées en discontinuité et en contrebas de l'urbanisation résidentielle, qui s'est développée le long du vallon jusqu'à toucher en partie haute les Serres de Madone, devraient être sanctuarisées. L'agglomération pourrait en faire l'acquisition afin de favoriser les productions de terroir telles que *Citrons de Menton*, *Oignon rose de Menton*, etc. Gorbio a toujours été une zone d'approvisionnement agricole pour Menton.

Ces parcelles fertiles directement accessibles par la route ont été exploitées jusqu'à récemment. Elles constituent un poumon vert et un réceptacle perméable pour les eaux de ruissellement en provenance du Val de Capus fortement artificialisé, sans compter la valeur paysagère qu'elles présentent car visibles depuis la route. Les eaux du Gorbio sont également proches, rendant possible l'installation d'équipements à l'irrigation. Ce secteur identifié comme « zone submersible bien que suffisamment en hauteur » constitue aussi un espace propice au rechargement de la nappe et à la filtration des pluviées préalablement à leur arrivée dans le Gorbio constituant une solution fondée sur la nature.

Extensions en discontinuité	Surface (ha)	Emprise (m ²)	Commentaires	Villas	Logements collectifs
Condamine 1AUA	1,3	45% 8 500 m ² uniquement calculée pour l'habitat collectif (à confirmer) 5 850 m ² sinon	Quel coeff d'emprise pour la partie villas ?	10	20
Val de Capus 1AUB	1,04	Densité d'environ 7-8 logements à l'hectare	Le projet vise une densité minimale de 20 logements à l'hectare (p. 176) : par quel moyen en dehors de l'OAP ?	20 à 25 logements	

Annexe

– Données statistiques –

	2008	2019	2019/2008
Population totale	1280	1493	+ 2% par an depuis 2013 Stabilité entre 2008 et 2013
Ensemble des logements	684	852	+ 24%
Résidences principales	476	628	+ 32% sur la période 1/3 d'appartements - 2/3 de villas 75% de propriétaires
Résidences secondaires	145	177	21% du parc de logements en 2019
Logements vacants	64	47	
Consommation foncière 2011-2021			7,98 ha
Capacité foncière résiduelle			36,7 ha dont 11,9 ha pris sur des zones à typologie naturelle et 24,7 ha sur des zones à typologie agricole

Source : INSEE (dossier complet publié le 22/9/2022)

Rappel des règles du [SRADDET](#)

Règle N°LD1-Obj10a : S'assurer de la disponibilité de la ressource en eau à moyen et long terme en amont du projet de planification

Règle LD1 Obj10c : Eviter et réduire l'imperméabilisation des sols en adaptant les pratiques en matière d'urbanisation ;

Règle LD1 Obj11a : Définir pour les opérations d'aménagement et de construction des orientations et des objectifs de [...] préservation de la ressource en eau à l'échelle du projet et de limitation de l'imperméabilisation et du ruissellement ;

Règle N°LD1-Obj14a : Identifier et sécuriser les secteurs vulnérables des ressources stratégiques ou zones potentielles pour la recharge qualitative des nappes phréatiques ;

Règle N°LD2-Obj49a : Eviter l'ouverture à l'urbanisation et le déclassement des surfaces agricoles équipées à l'irrigation pour atteindre zéro perte de surfaces agricoles équipées à l'irrigation à l'horizon 2030