



RÉUNION PUBLIQUE N°1

—

DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE ET
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE
DÉVELOPPEMENT DURABLES

26 SEPTEMBRE 2025



Commune de Gourdon
06620 Gourdon
Tél : 04.93.42.92.00
Mail : contact@mairie-gourdon06.fr
Site internet : <https://www.gourdon06.fr/fr>



SOMMAIRE

- 1/ La procédure d'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU)
- 2/ Les principaux éléments de diagnostic
- 3/ Le projet de territoire traduit dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

1/ PROCÉDURE RÔLE DU PLU

- Gourdon disposait d'un **plan d'occupation des sols (POS)**, caduc depuis 2017
- Depuis, la commune est régie par le **règlement national d'urbanisme (RNU)**, applicable de manière uniforme à l'ensemble des communes non couvertes par un document d'urbanisme
- La commune a souhaité réaliser un **plan local d'urbanisme**, dont le rôle est multiple



1/ PROCÉDURE COMPOSITION D'UN PLU

Le rapport de présentation

- Dresse le **portrait du territoire** en exposant le diagnostic (démographie, habitat, économie, déplacements...) et l'état initial de l'environnement (risques, paysage, patrimoine, réseaux...)
- Explique et justifie les **choix retenus** pour élaborer le PLU
- Analyse les **conséquences** de la mise en œuvre du PLU **sur l'environnement**

Réponse aux enjeux

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

- Traduit le **projet politique** de la commune pour les 15 prochaines années
- Détermine les **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme**

Traduction dans les pièces opposables aux autorisations d'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- Définissent les intentions et orientations d'aménagement et de programmation
- Fixent sur des secteurs stratégiques ou des thématiques à enjeux le cadre d'un futur aménagement

Le règlement écrit et graphique

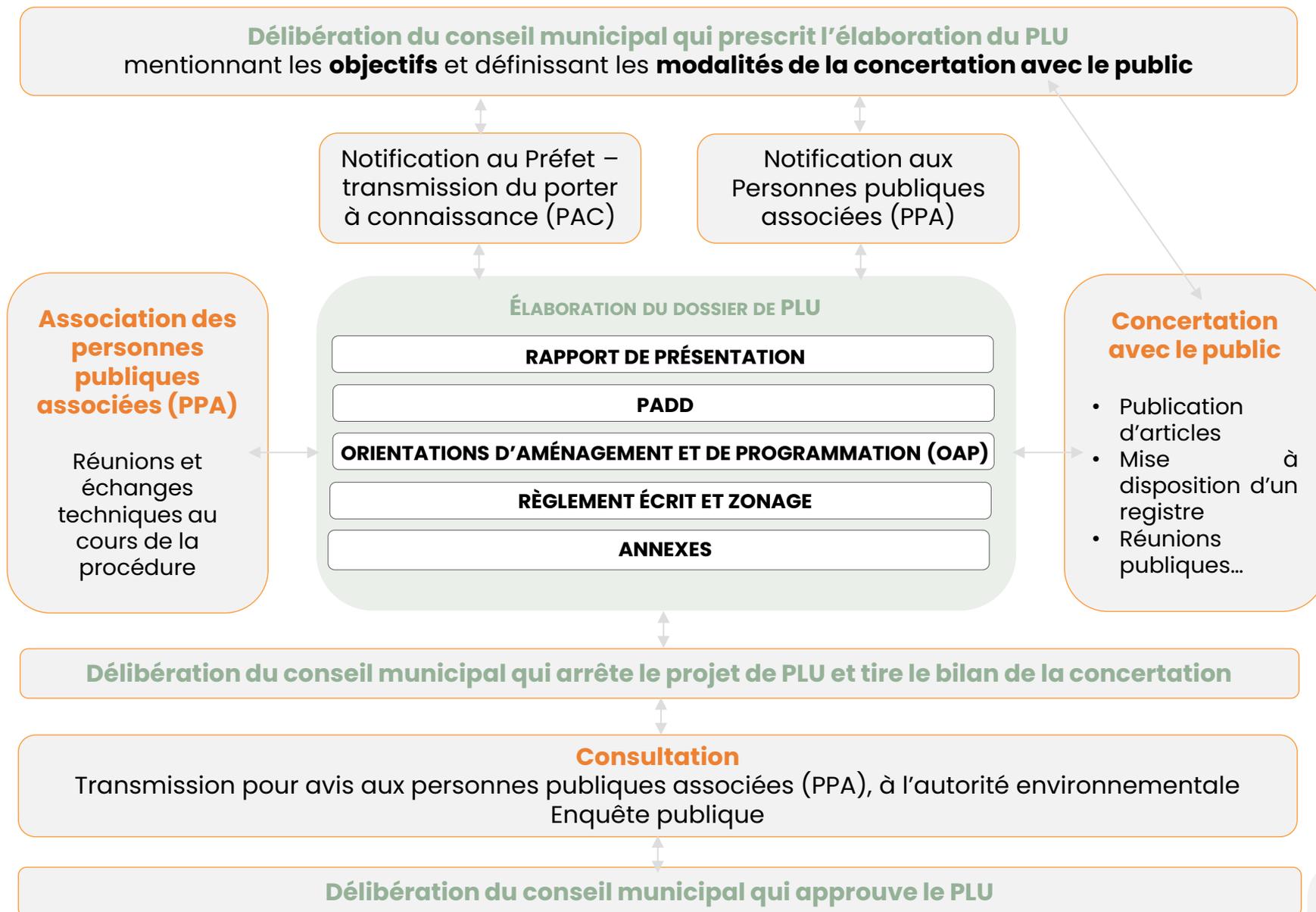
- Délimite les zones urbaines (U), à urbaniser (AU) le cas échéant, agricoles (A) et naturelles (N) et les prescriptions
- Fixe les règles applicables pour chacune des zones et des prescriptions

Compléments d'information

Les annexes

- Regroupent un ensemble de documents complémentaires qui renseignent sur la capacité du territoire à accueillir de nouvelles urbanisations (réseaux, servitudes d'utilité publique ...)

1/ PROCÉDURE ÉTAPES DE LA PROCÉDURE D'ÉLABORATION D'UN PLU



SOMMAIRE

- 1/ La procédure d'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU)
- 2/ Les principaux éléments de diagnostic
- 3/ Le projet de territoire traduit dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

2/ DIAGNOSTIC CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

Une évolution législative constante pour diminuer la consommation d'espaces, puis l'artificialisation des sols

Loi Montagne

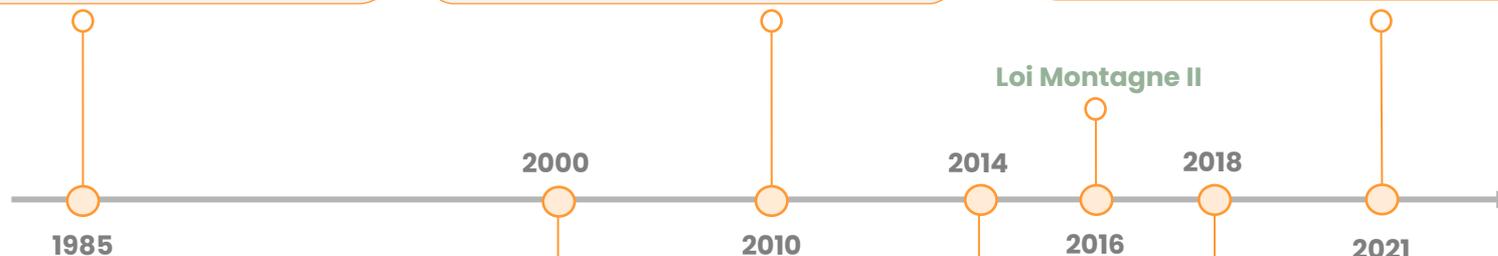
- Développement et protection des zones de montagne
- Extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante

Loi Grenelle II

- Limiter et évaluer la consommation d'espaces sur 10 ans

Loi Climat et Résilience

- Fixe l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050
- Impose, à l'échelle nationale un rythme de l'artificialisation des sols dans les 10 années suivant la présente loi, qui soit inférieur à la moitié de celle observée sur les 10 années précédant cette date



Loi SRU

- Éviter l'étalement urbain et favoriser le renouvellement urbain
- Densifier de manière raisonnée les espaces déjà urbanisés
- Passage du POS au PLU et des SDAU aux SCoT

Loi Montagne II

Loi ELAN

- Inscrit la lutte contre l'étalement urbain

Loi ALUR

- Production d'une analyse des capacités de densification du tissu urbain
- Limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles
- Obligation de fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain

Enjeu : Définir un véritable projet urbain résilient dans une logique de sobriété foncière et d'intégration des défis climatiques

2/ DIAGNOSTIC CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

Focus sur la loi Montagne

- **Régime d'urbanisation** : principe d'extension de l'urbanisation en continuité des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnels ou d'habitation existants

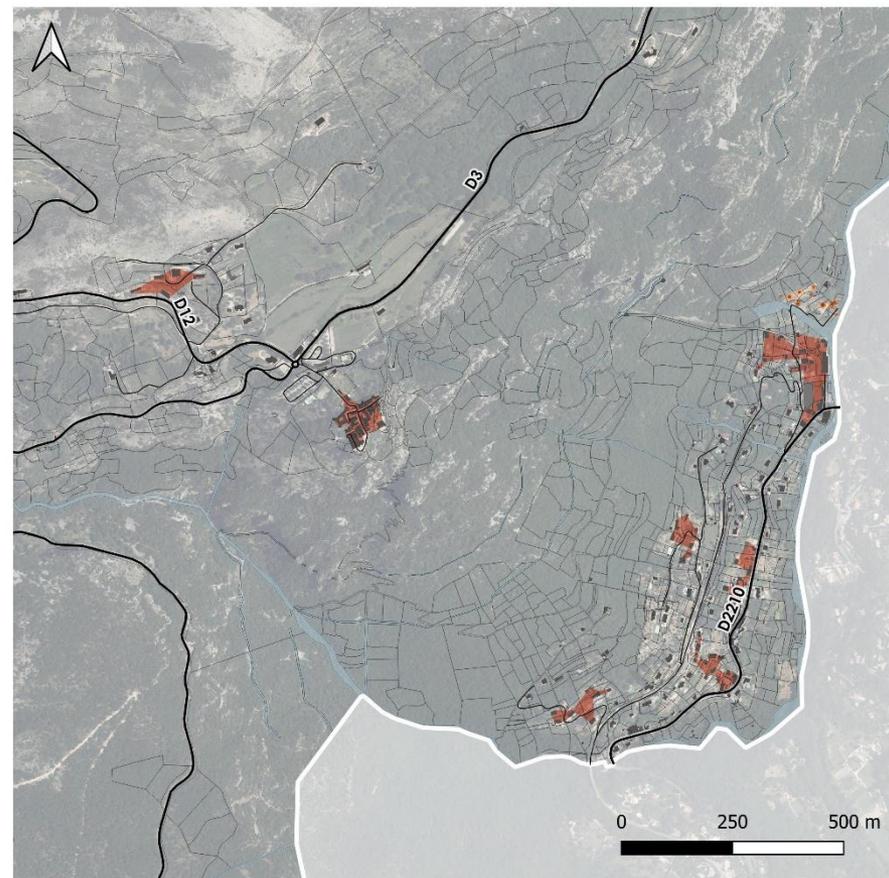
→ 7 identifiés sur Gourdon

- **La préservation des espaces naturels, paysages et milieux caractéristiques :**

- La préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard
- La préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières
- La préservation des parties naturelles des rives des plans d'eau d'une superficie <1000 ha sur une distance de 300 mètres à compter de la rive :

aucun identifié sur Gourdon

- **Développement touristique et UTN** : Possibilité de définir des UTN « locales » (opération de développement touristique contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard) dans le PLU



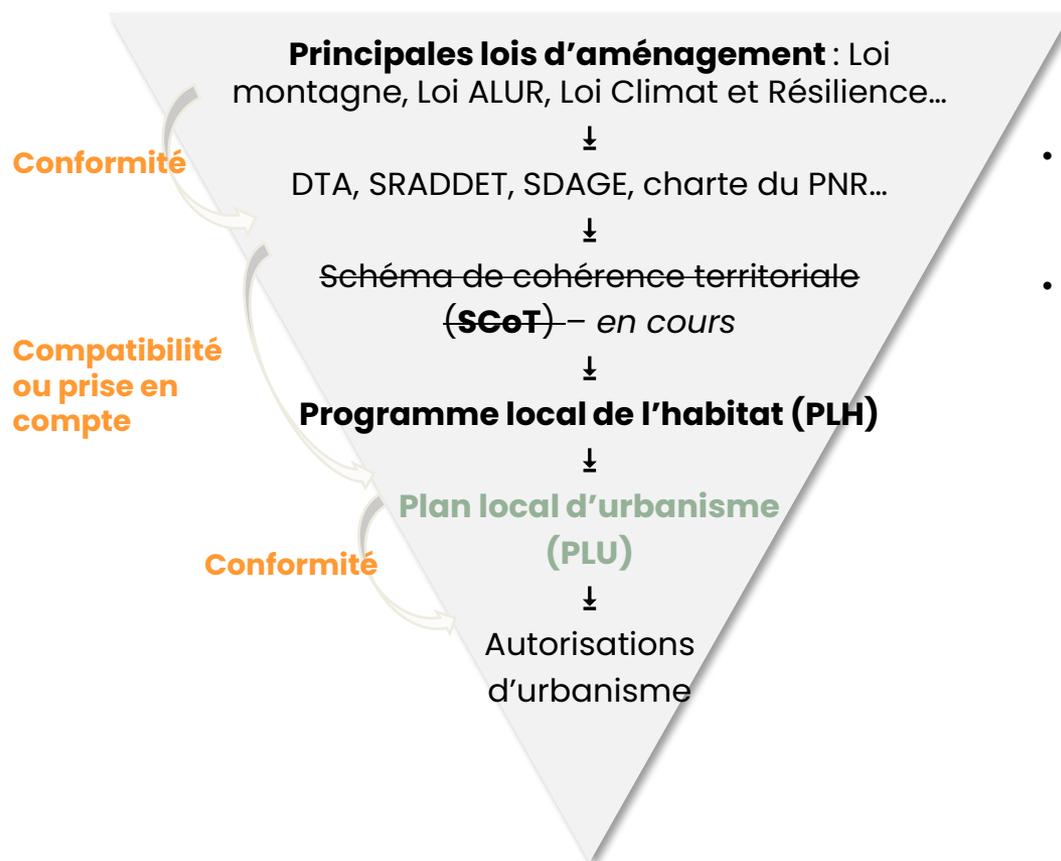
INTERPRÉTATION DE LA LOI MONTAGNE

- Bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnels ou d'habitation existants
- Bâtiment cadastré
- Bâtiment non cadastré
- ▨ Bâtiment démoli
- Parcelle cadastrale
- Cours d'eau
- Réseau routier

Sources : BD ORTHO (IGN), PCI vecteur (CRIGE PACA, 2025), BD TOPO (IGN, 2024)
Réalisation : Alpicité, 2025

2/ DIAGNOSTIC CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

Les documents supra-communaux que le PLU doit respecter



- **Une absence de schéma de cohérence territoriale (SCoT) opposable**, document intégrateur
- **Un PLU devant être compatible ou prendre en compte différents documents supra-communaux, tels que :**
 - Directive territoriale d'aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes
 - SRADDET de la région PACA
 - Fixe un **taux de croissance de 0,3%/an** en moyenne pour l'espace azuréen
 - Programme local de l'habitat (PLH) de la CASA (*bientôt caduc*)
 - Charte du parc naturel régional des Préalpes d'Azur
 - SDAGE Rhône-Méditerranée
 - PRGI Rhône-Méditerranée

- 
- **Conformité** : retranscription à l'identique de la règle – respect à la lettre
 - **Compatibilité** : respecter l'esprit de la règle
 - **Prise en compte** : ne pas s'écarter des orientations essentielles du document

Enjeu : Elaborer un projet compatible avec les orientations fixées à échelle supracommunale à travers les différents documents

2/ DIAGNOSTIC CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

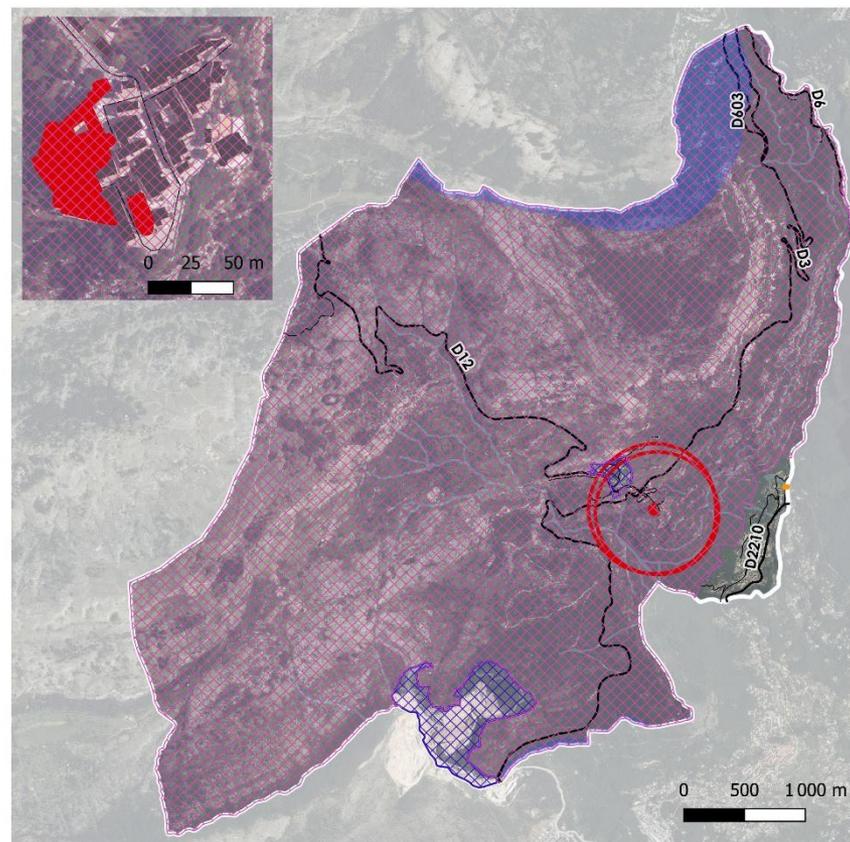
Différentes servitudes d'utilité publique (SUP) s'appliquant à Gourdon

Source : Porter à connaissance de l'Etat

Les servitudes d'utilité publique constituent des **limitations administratives** au droit de propriété. Elles sont instituées par une autorité publique dans un **but d'intérêt général**. [...] Elles sont créées par des lois et règlements particuliers, codifiés ou non et ont un caractère d'ordre public interdisant aux particuliers d'y déroger unilatéralement.

- 2 monuments historiques protégés ainsi que leurs abords sur 500 m
- 2 sites classés et 1 site inscrit
- 1 source d'alimentation en eau potable (Cipières) protégée
- Divers réseaux (canalisations eau et assainissement, transport de gaz, lignes HTB et HTA, télécommunication...)

Enjeux : Prendre en compte dans le projet de territoire les contraintes liées à ces servitudes, et les annexer au PLU



SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP)

 Servitude AC1 : Monument historique inscrit	 Bâtiment cadastré
 Servitude AC1 : Périmètre de protection du monument historique	 Cours d'eau
 Servitude AC2 : Site classé	 Réseau routier
 Servitude AC2 : Site inscrit	
 Servitude AS1 : Périmètre de protection éloignée des captages	
 Servitude I4 : Ligne à haute tension HTB	
 Servitude I4 : Périmètre de protection de la ligne à haute tension HTB	

Sources : BD ORTHO (IGN), PCI vecteur (CRIGE PACA, 2025), BD TOPO (IGN, 2024), SUP AC1/JAC2/J4 (Géoportail de l'urbanisme, 2025), SUP AS1 (AifaSanité, ARS, 2025)
Réalisation : Alpicité, 2025

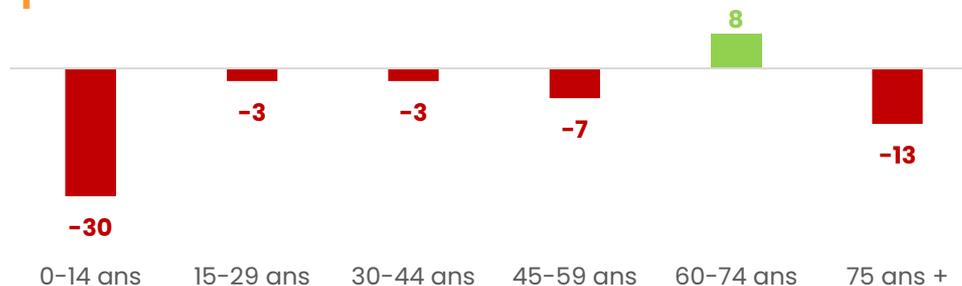
2/ DIAGNOSTIC DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

Source : INSEE

Une commune rurale connaissant une baisse de sa population

- **365 habitants** en 2022 (0,2% de la population de la CA)
- Une forte augmentation de la population à partir des années 1982 et jusqu'en 2006 (périurbanisation)
- Une population en forte baisse depuis
 - Un phénomène observé sur la CASA entre 2006 et 2016 mais qui s'est inversé entre 2016 et 2022 (+0,8%/an), ce qui ne se retrouve pas sur Gourdon
 - Un phénomène s'expliquant par un départ de population non compensé par l'arrivée de nouveaux habitants (solde migratoire négatif depuis 2006)

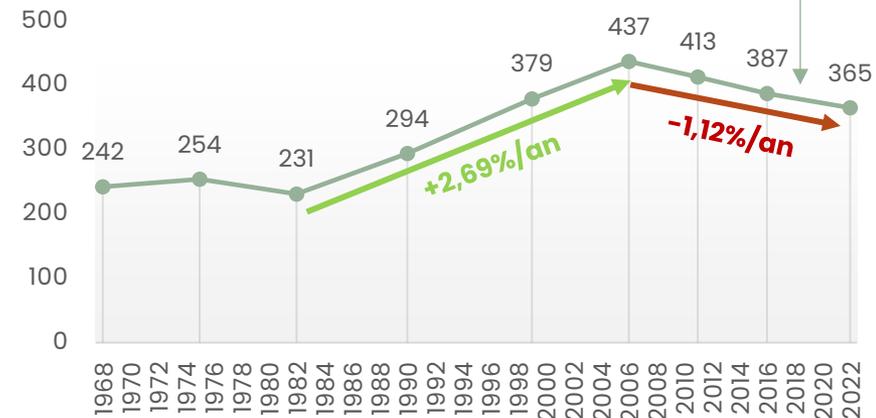
... marquée par une baisse de jeunes et probablement de familles



Evolution du nombre de personnes par tranche d'âge entre 2011 et 2022

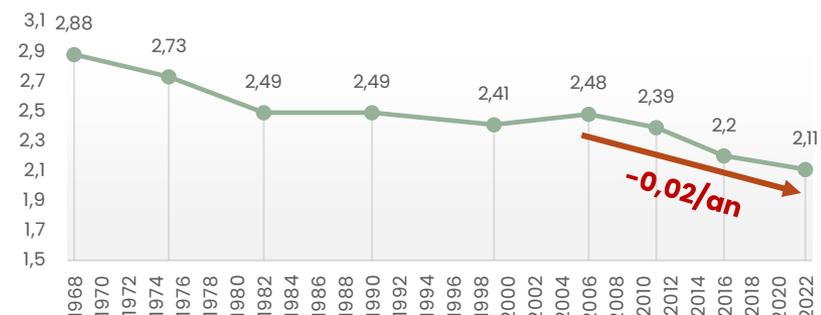
- Une population qui vieillit donc
- Un taux de mortalité supérieur au taux de natalité depuis 2006 → solde naturel négatif

Démolition de 7 habitations au Figueret



Evolution de la population entre 1968 et 2022

... impliquant une nette baisse de la taille des ménages



Evolution de la taille des ménages entre 1968 et 2022

Enjeu : Permettre le renouvellement de la population pour endiguer ces phénomènes

2/ DIAGNOSTIC DYNAMIQUES DE L'HABITAT

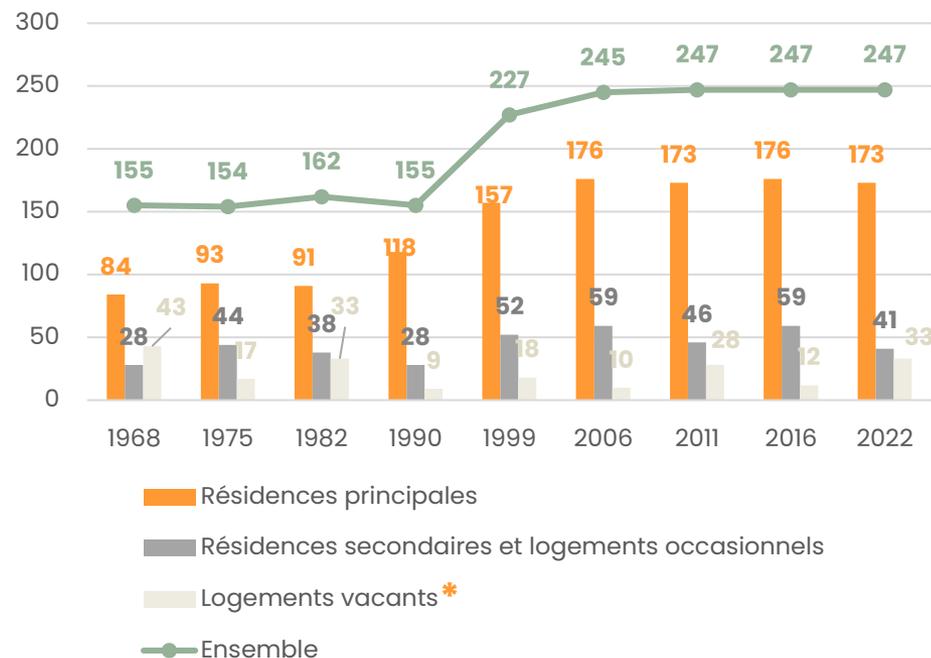
Source : INSEE

Une commune résidentielle

- **70% de résidences principales** en 2022
- Seulement **16,6% de résidences secondaires et logements occasionnels** (28,7% sur la CASA)
- Presque **80% de maisons** d'une moyenne de 4,4 pièces (pour les résidences principales)

Des phénomènes peu favorables à l'accueil de nouveaux ménages

- Une **dynamique de construction à l'arrêt** : seulement +2 logements entre 2006 et 2022 selon l'INSEE ; 1 permis de 16 logements annulé par le juge
- Un **parc insuffisamment diversifié** pour répondre aux besoins de certains ménages : la commune comprend environ 20% d'appartements, concentrés au village
- Un **faible turn-over des logements** : Plus de 60% de la population vivant dans le même logement depuis plus de 10 ans, et ¼ depuis plus de 30 ans ; peu de ventes ; faible nombre de logements vacants (*chiffre réévalué par les élus à **16 logements vacants**)
- Des **prix de l'immobilier élevés** : env. 3400 €/m² sur les ventes des 5 dernières années



Évolution du parc de logements entre 1968 et 2022

Enjeu : Assurer la production de nouveaux logements, et une diversité dans cette offre afin de répondre aux besoins des différents ménages, tout en prenant en compte les autres enjeux (consommation d'espaces – voir slides suivantes)

2/ DIAGNOSTIC EMPLOIS ET ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Une commune non polarisante en matière d'emplois

Source : INSEE

	Emplois 	Nombre d'actifs avec emplois 	Part des actifs travaillant sur le territoire
Gourdon	109	179	29,6%
CASA	82 086	77 595	39,2%

Des emplois principalement liés au tourisme

- Plus de **40% des établissements économiquement actifs** en 2022 relèvent du secteur de « **Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration** »
- Environ **300 000 visiteurs par an**
- Un **tourisme patrimonial** (village et son Château, sa place Victoria...) et **vert** (randonnée, parapente, canyoning...)
- Des **commerces** en lien avec le tourisme (activité principalement saisonnière) et concentrés au village (contrairement au Pont-du-Loup)
- Des hébergements touristiques limités (une dizaine de gîtes, de maison d'hôtes ou de PAP) → des lits tièdes ou froids (pas de lits chauds)

Bien que d'autres activités soient recensées

- **Plusieurs artisans**, intervenant dans les domaines suivants : ébénisterie, poterie, distillerie, verrerie
- **Carrière** : La société SEC, filiale de Eurovia exploite une carrière de pierres sur Gourdon, autorisée jusqu'en 2047



Commerces au village de Gourdon

Enjeu : Permettre la création de nouveaux emplois par le développement d'activités économiques diversifiées, afin de ne pas augmenter, voire de réduire les flux quotidiens

2/ DIAGNOSTIC EMPLOIS ET ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

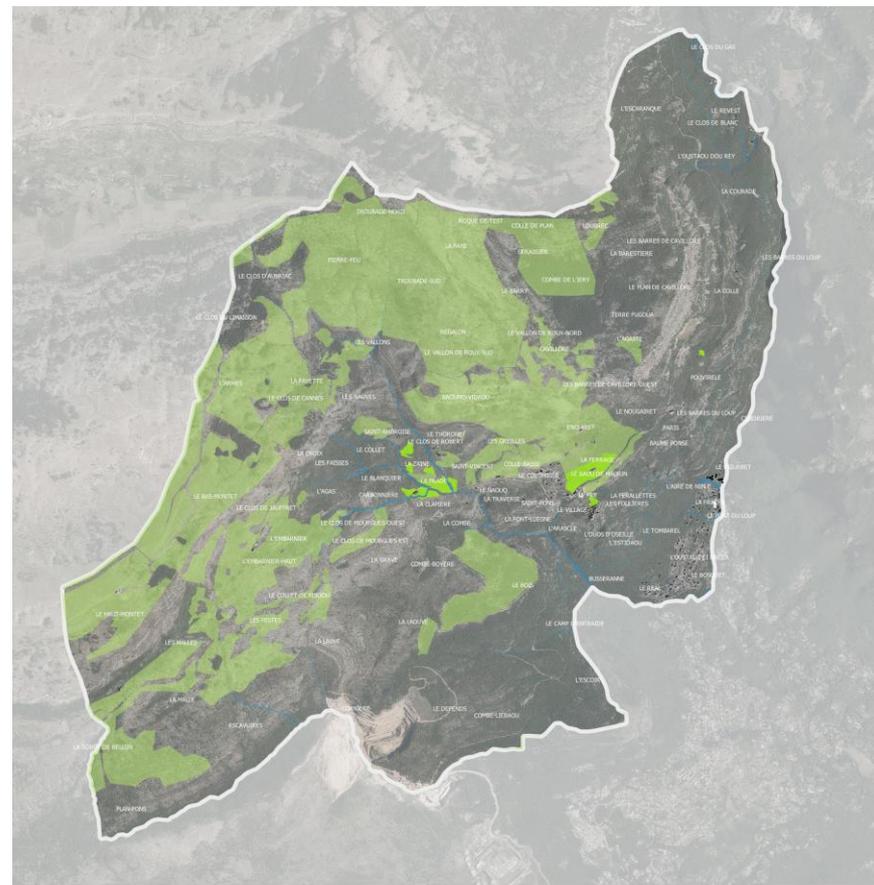
Un territoire historiquement agricole

Source : Recensement agricole de l'Agreste

	1988	2020
 Nb exploitations	7	4
 Surface agricole utilisée	1243 ha	818 ha

- **3 des 4 exploitations spécialisées en « ovins »** (la spécialisation de la dernière exploitation n'est pas connue) avec plus de 1000 têtes
- **815 hectares utilisés** pour les « ovins »
- **14 personnes employées** en 2020, dont 7 permanents et 7 saisonniers / **environ 6 Equivalent Temps Plein** générés par cette activité
- Un **âge moyen des chefs d'exploitation** d'environ **50 ans en 2020**, ce qui pose des enjeux de renouvellement des exploitations, pouvant être associé à des besoins selon la reprise...

Enjeux : Permettre le maintien, le développement voire l'accueil de nouvelles activités agricoles pour diverses raisons (reconquête agricole, évitement de la fermeture des paysages, création d'emplois...)



Registre parcellaire graphique

Agriculture

RPG (2022)

- Estives et landes
- Prairies permanentes

Cadastre (2023)

- Batiment non cadastré
- Commune
- Cours d'eau
- Batiment

Source : ORTHO [2020], RPG [2022], PCI Vecteur [2023]
Réalisation : Alpicité

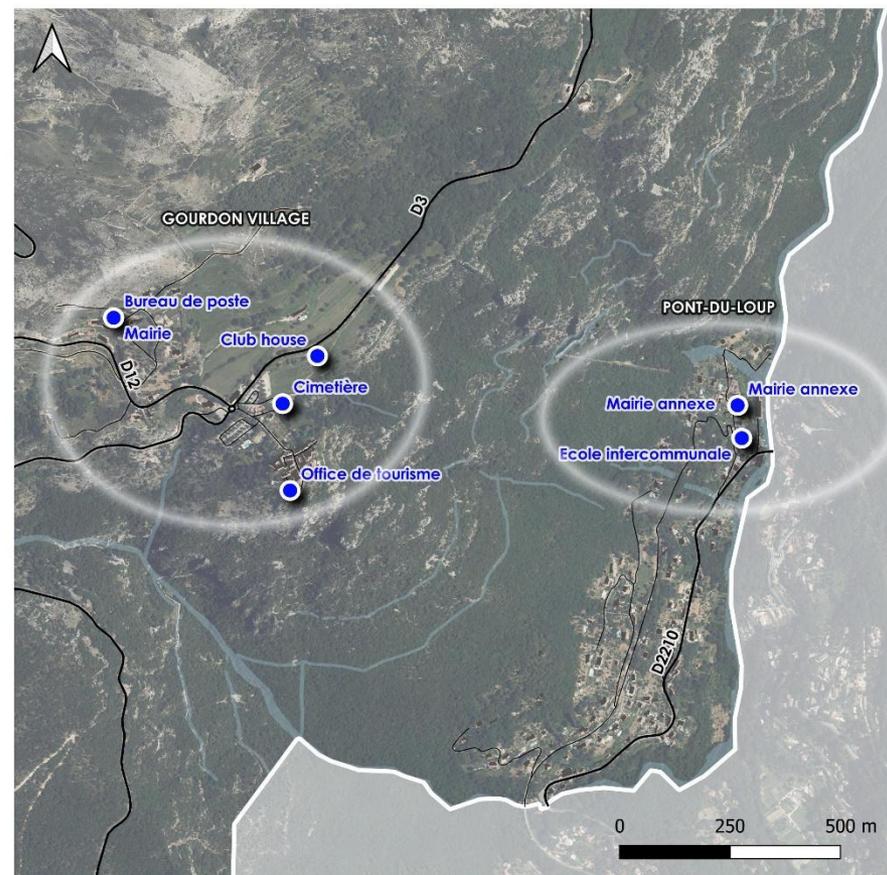
2/ DIAGNOSTIC ÉQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

Une double « polarisation » des équipements, malgré un « éclatement » au sein même de ces polarités

- **Gourdon village :**
 - Mairie principale
 - Bureau de poste
 - Office de tourisme
 - Club house
 - Nombreux équipements culturels, cimetière ...
- **Pont-du-Loup :**
 - Mairie annexe
 - Salle polyvalente
 - Nouvelle école intercommunale → Un lien étroit avec Tourrettes-sur-Loup

Une commune largement dépendante des communes polarisantes pour les équipements plus structurants

- **Le Rouret :** collège
- **Bar-sur-Loup :** pompiers, gendarmerie...
- **Grasse :** lycée, hôpital...



EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

- Equipements et services publics
- Bâtiment cadastré
- Cours d'eau
- Réseau routier

Enjeu : Anticiper, au regard de la temporalité du PLU, les besoins d'évolution et de renforcement des équipements publics en lien avec les communes limitrophes

2/ DIAGNOSTIC DÉPLACEMENTS

Une structuration du réseau corrélée à l'organisation du territoire

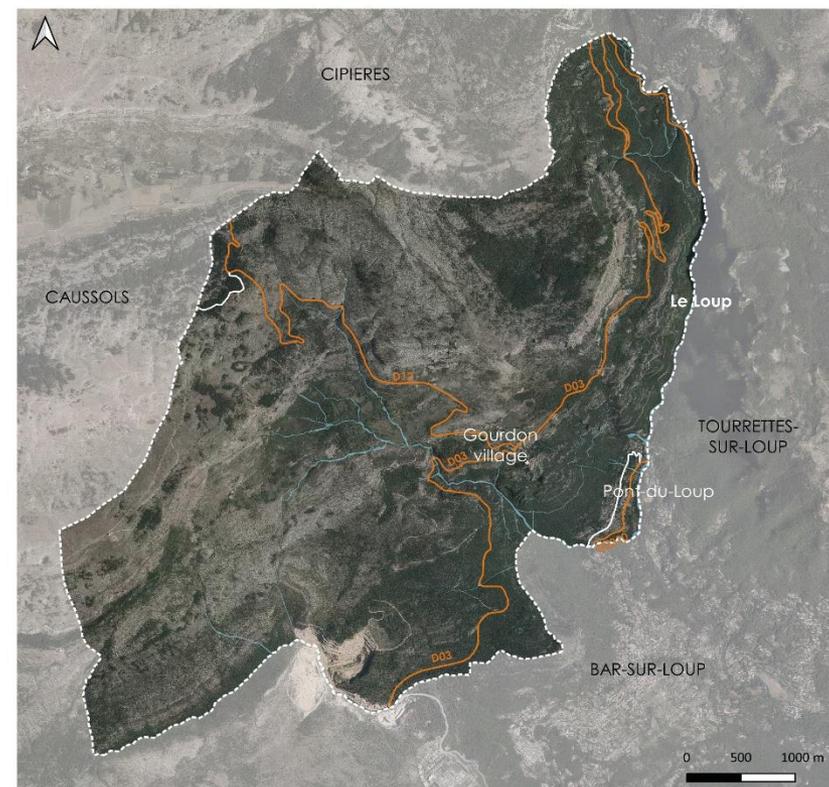
- Desserte du **village** par la **RD3** (Châteauneuf-Grasse ↔ Gréolières) et la **RD12** (plateau de Caussols) → lien avec l'arrière-pays
- Desserte du **Pont-du-Loup** par la **RD2210** (Châteauneuf-Grasse ↔ Tourrettes-sur-Loup) → lien avec le littoral
- Un réseau secondaire constitué de voies étroites, souvent en impasses, pour desservir les quartiers

Une capacité de stationnement importante... mais ponctuellement insuffisante

- Environ 230 places de stationnement « auto », principalement sous forme de parking de plein air (+ souterrain au Pont-du-Loup)
- Problème de stationnement pour les habitants et commerçants du village

Un territoire largement dépendant de la voiture, notamment pour le village

- 83% des déplacements domicile-travail en voiture
- Faiblesse de l'offre de transports en commun : pas de desserte par le réseau de la CASA (mais TAD), 1 seule ligne de bus du réseau ZOU! (Grasse ↔ Vence) desservant uniquement le Pont-du-Loup...
- Cheminements piétons peu développés, bien qu'un centre village piétonnier



RESEAU ROUTIER



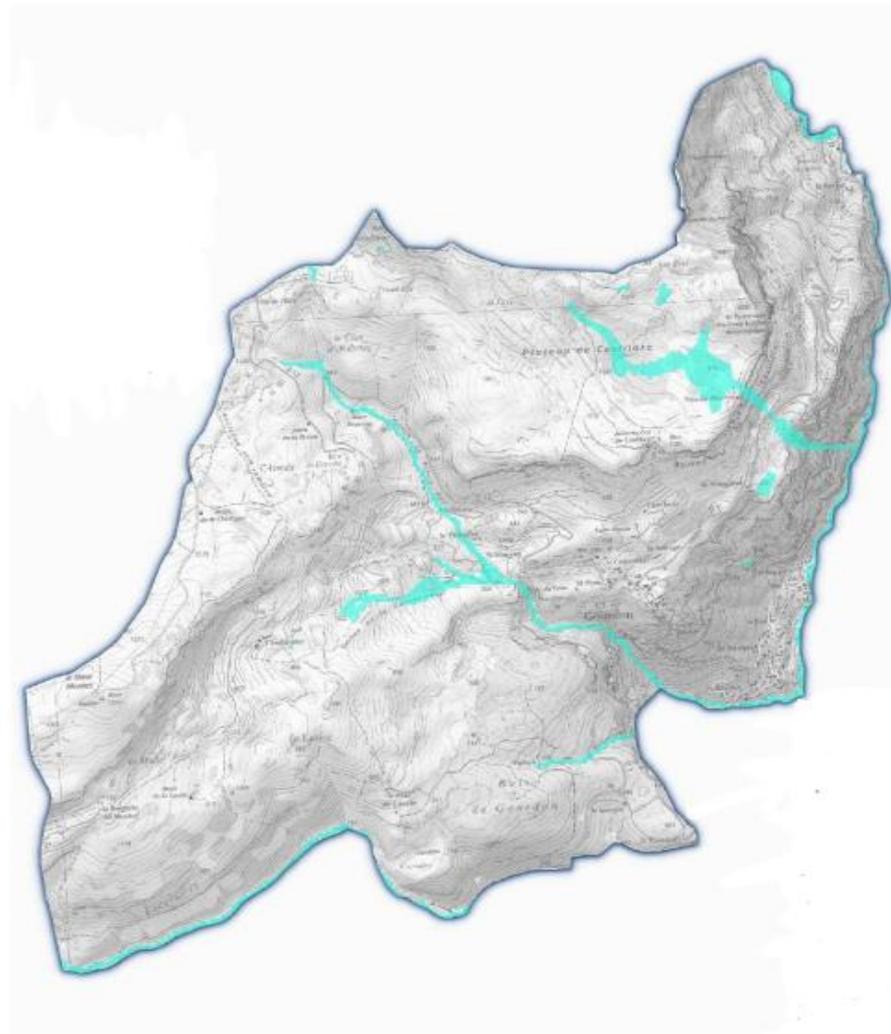
Sources : ORTHO 2020, CARTE DU RESEAU ROUTIER DEPARTEMENTAL 06
 Réalisation : Alpicité

Enjeux : Un développement cohérent avec les capacités des réseaux de transport ; un développement des moyens de transport alternatifs à la voiture (cf. schéma d'accueil Gorges du Loup du PNR)

2/ DIAGNOSTIC RISQUES

Une commune concernée par divers risques naturels

- **Inondation** : inondations potentielles identifiées le long du Loup et des vallons confluents



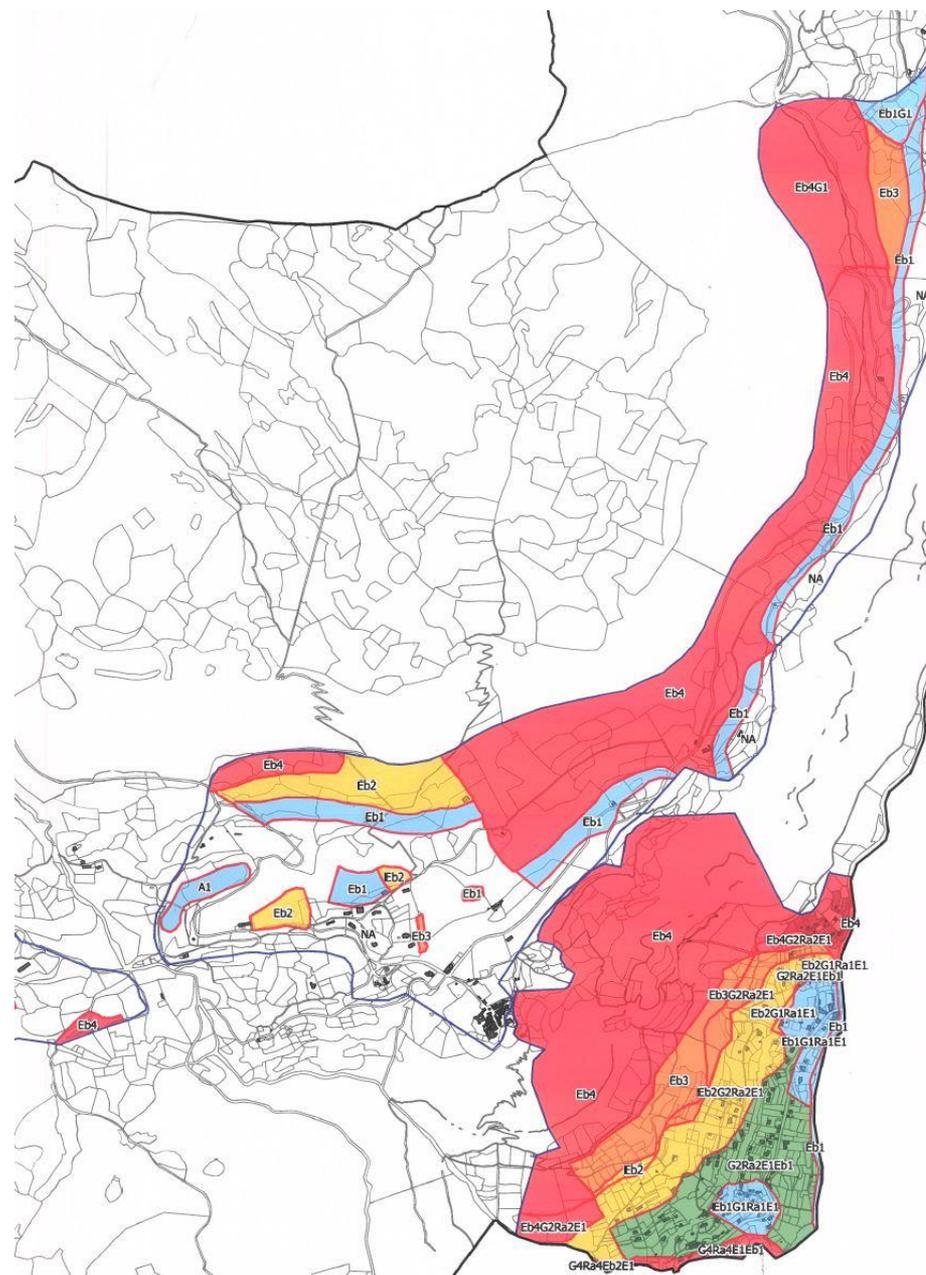
Carte de l'enveloppe approchée des inondations potentielles
Sources : DDTM 06, Agence de l'eau Rhône

2/ DIAGNOSTIC RISQUES

Une commune concernée par divers risques naturels

- **Inondation** : inondations potentielles identifiées le long du Loup et des vallons confluents
 - **Incendie feu de forêt** : massif à sensibilité modérée
- Débroussaillage encadré par arrêté préfectoral
- **Mouvements de terrain** :
 - Chutes de blocs, glissement, effondrement, affaissement et ravinement
 - → 7 constructions ont été démolies de manière préventive (secteur Figueret)
 - Un porter à connaissance de l'Etat recommandant **l'inconstructibilité** dans les zones d'aléas forts ou cumulés, qui concernent notamment la partie nord-ouest du Pont-du-Loup
 - ⇒ **Un PPR en cours d'élaboration concernant cet aléa**

Carte des aléas de mouvements de terrain
 Source : PAC aléas de mouvements de terrain
 (décembre 2022)



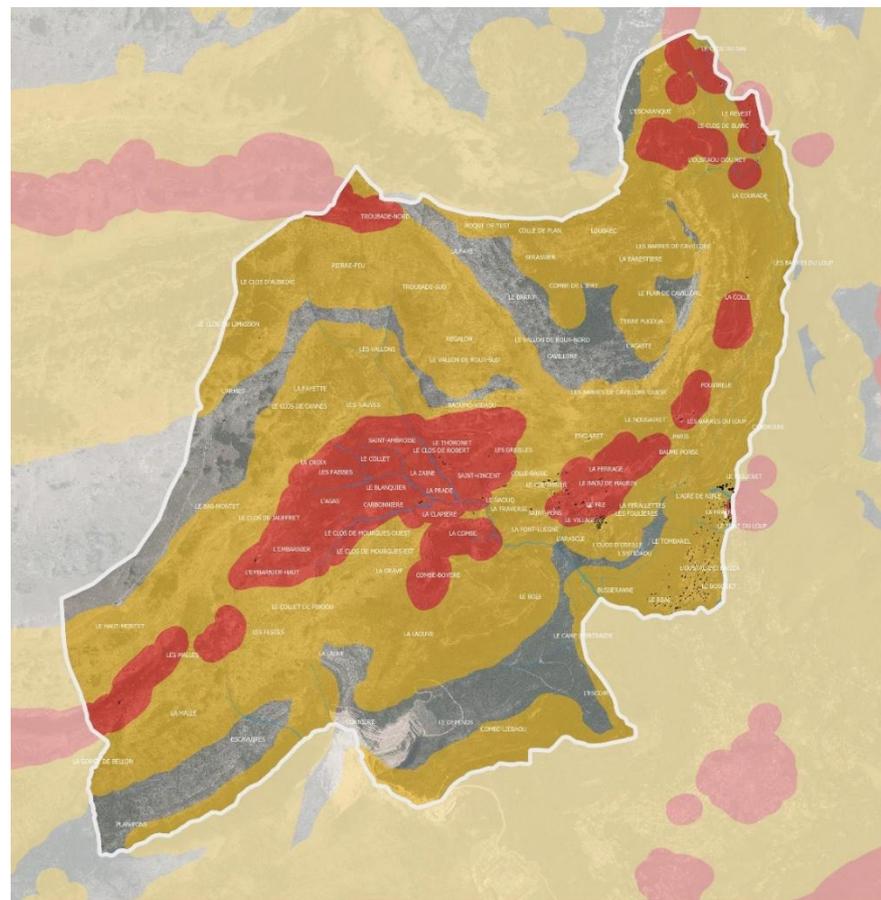
2/ DIAGNOSTIC RISQUES

Une commune concernée par divers risques naturels

- **Inondation** : inondations potentielles identifiées le long du Loup et des vallons confluents
- **Incendie feu de forêt** : massif à sensibilité modérée
- **Mouvements de terrain** :
 - Chutes de blocs, glissement, effondrement, affaissement et ravinement
 - Sismicité de niveau 3 (modérée)
 - Retrait-gonflement des argiles de niveau moyen à fort
 → Etude géotechnique à réaliser dans ces zones d'aléa au regard de la loi ELAN
- **Émanation de radon** : niveau faible

Des risques technologiques limités

- Liés à la **carrière** et la présence d'une **canalisation de gaz naturel** (nord de la commune, éloignée des habitations)



Aléa retrait-gonflement des argiles

Cadastre (2023)

- Bâtiment non cadastré
- Commune
- Cours d'eau
- Bâtiment

Aléa retrait-gonflement des argiles

- Fort
- Moyen

Enjeu : Prendre en compte les risques et aléas connus dans les choix de développement

Source : ORTHO [2020], PCI Vecteur [2023], Aléas retrait-gonflement des argiles (géorisques)
Réalisation : Alpicité

2/ DIAGNOSTIC ÉCOLOGIE

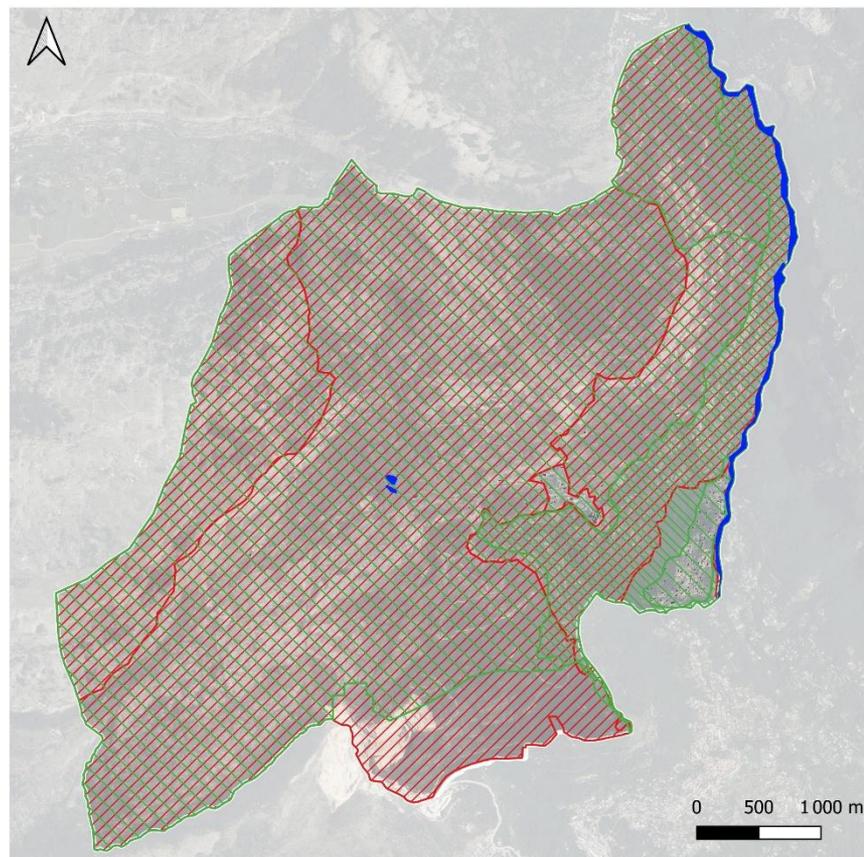
De nombreux zonages écologiques témoignant de la qualité écologique du territoire...

- **4 ZNIEFF**, dont 2 de type II et 2 de type I
→ Concernent principalement les espaces naturels
- **2 zones humides** : cours d'eau du Loup et 1 prairie humide de la Carbonnière
- **3 sites Natura 2000**
→ Concernent la plupart du territoire, hormis la carrière et une partie des Gorges du Loup notamment

... du fait de la présence d'habitats naturels et de fonctionnalités écologiques de bonne qualité

- **Milieus rocheux, boisés, semi-ouverts** (déprise agricole), **humides** (cours d'eau et ripisylves), **agricoles**...
- A contrario, des **surfaces anthropisées minoritaires** concentrées au village et au Pont-du-Loup

Enjeu : Préserver les milieux sensibles et la biodiversité



ZONAGES ÉCOLOGIQUES

- ▨ ZNIEFF
- Zones humides
- ▨ Sites Natura 2000
- Bâtiment cadastré

2/ DIAGNOSTIC PAYSAGE / PATRIMOINE

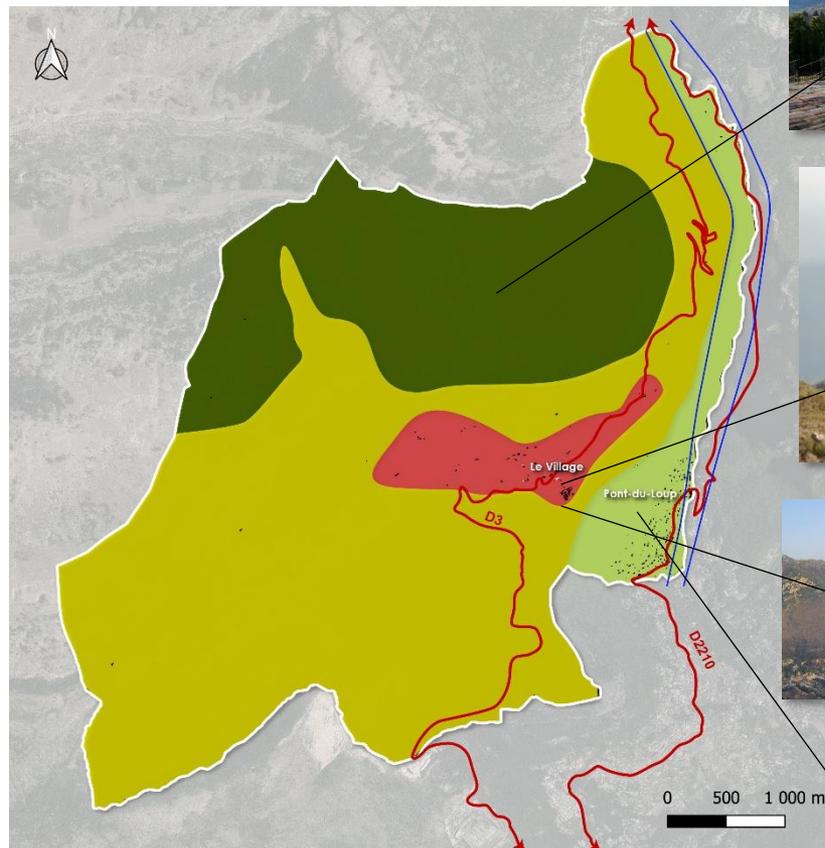
Un paysage caractérisé par la diversité des milieux depuis la vallée du Loup aux plateaux de Caussols

• Partie haute :

- Plateaux supérieurs karstiques, qui offrent une ouverture sur le paysage
- Versants de coteaux : restanques et terrasses anciennement agricoles, mais également landes et rochers ruiniformes
- Village placé sur un rocher offrant une perspective sur le paysage méditerranéen et ceinture présentant des covisibilités avec le village

• Partie basse :

- Gorges du Loup, taillées entre les plateaux calcaires
- Pont-du-Loup développé sur d'anciennes restanques



UNITÉS PAYSAGÈRES

- Le village et sa ceinture
- Les versants de coteaux
- Le Pont-du-Loup / Gorges du Loup
- Les plateaux supérieurs
- Principale route départementale
- Bâtiment cadastré



2/ DIAGNOSTIC PAYSAGE / PATRIMOINE

Des paysages et patrimoines protégés

- **2 sites classés** : cascade de Courmes ; et plateaux de Calern et Caussols et leurs contreforts
- **1 site inscrit** : restant du plateau de Caussols
- **2 monuments historiques inscrits** : église Notre-Dame ; et Château de Gourdon

De nombreux autres éléments de patrimoine, témoin de l'histoire

- **Patrimoine historique** : Haut Montet, bergerie du Montet, Troubade
- **Patrimoine religieux** : chapelles Saint-Vincent (en cours de restauration), Saint-Pons, Pont-du-Loup ; oratoires et calvaires
- **Patrimoine vernaculaire** : fontaines, lavoirs, cadrans solaires
- **Ouvrages ferroviaires** : viaducs, halte du Loup, en lien avec la présence d'une ancienne voie de chemin de fer (fermée en 1950)

Des jardins et places remarquables

- Jardins du château de Gourdon
- Place Victoria

Enjeux : Prendre en compte au PLU les contraintes réglementaires liées aux protections ; protéger le patrimoine



Le Château de Gourdon



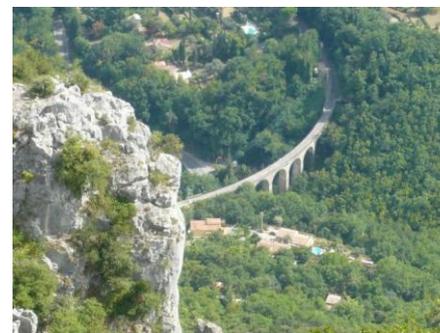
Jardins du Château



Eglise Notre-Dame



Chapelle de Saint-Vincent



Viaduc ferroviaire du Riou



Fontaine

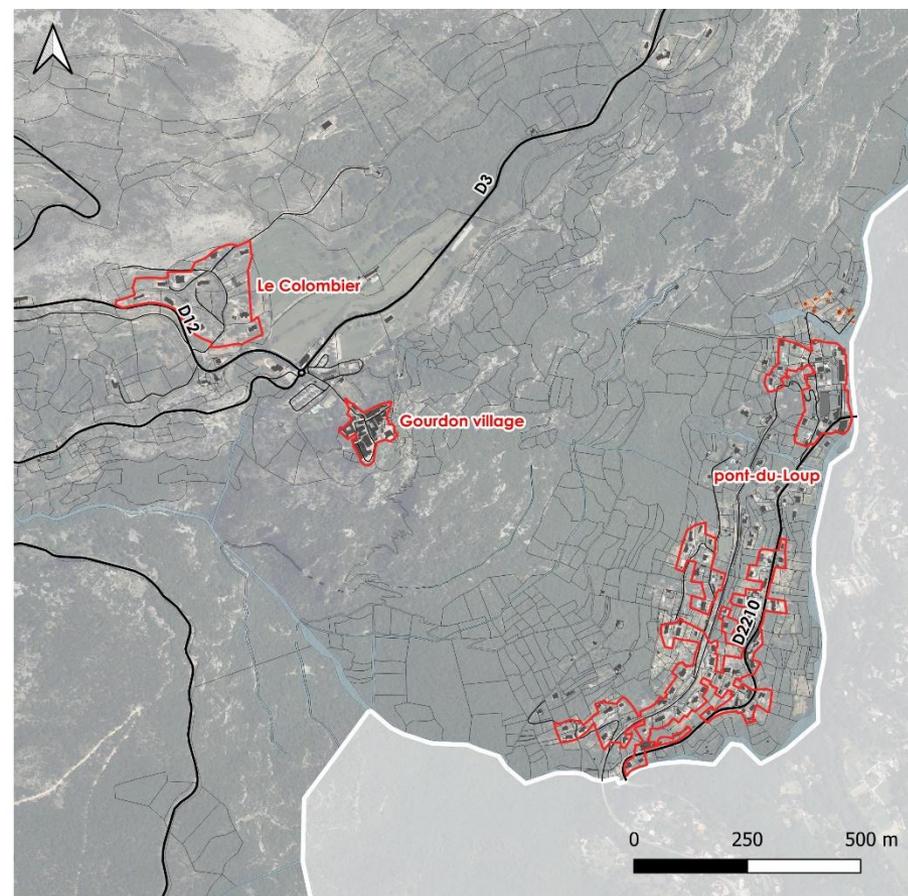
2/ DIAGNOSTIC URBANISATION

Des « zones urbanisées » concentrées au village et sa ceinture et au Pont-du-Loup, aux caractéristiques divergentes

- **Le village** : maisons de village, bâti dense, ruelles étroites et sinueuses, places et placettes nombreuses, mixité des fonctions
- **Ceinture du village (Le Colombier)** : habitations pavillonnaires, un tissu peu dense et désorganisé, et une fonction résidentielle principale
- **Pont-du-Loup** : semblable au Colombier mais présentant une densité plus élevée

De nombreuses constructions situées en dehors des « zones urbanisées »

- Habitations ou groupes d'habitations « isolés », et ne répondant pas aux critères de définition des « zones urbanisées »
- Locaux et hangars agricoles



ZONES URBANISÉES (OU ENVELOPPE URBAINE)

- ▭ Zones urbanisées (ou enveloppe urbaine)
- Bâtiment cadastré
- Bâtiment non cadastré
- ▨ Bâtiment démolé
- Parcelle cadastrale
- Cours d'eau
- Réseau routier

Sources : BD ORTHO (IGN), PCI vecteur (CRIGE PACA, 2025), BD TOPO (IGN, 2024)
Réalisation : Alpicité, 2025

2/ DIAGNOSTIC CONSOMMATION D'ESPACES

Définition de la consommation d'espaces : Création ou extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné. Est considéré comme consommé : les terrains **en extension de l'urbanisation**, les **terrains de +2500 m²** et les terrains **à vocation agricole** ou **constitutifs de la trame verte et bleue (TVB)**.

Une consommation d'espaces passée nulle

- 2 nouvelles constructions réalisées en densification, sur des parcelles de $< 2500 \text{ m}^2$ et sans enjeux agricoles ou de TVB = **0 ha consommé**
- 7 logements démolis sur le Figueret, soit une surface de **0,44 ha désartificialisée**

Une consommation d'espaces pouvant être mobilisée au PLU de fait très limitée

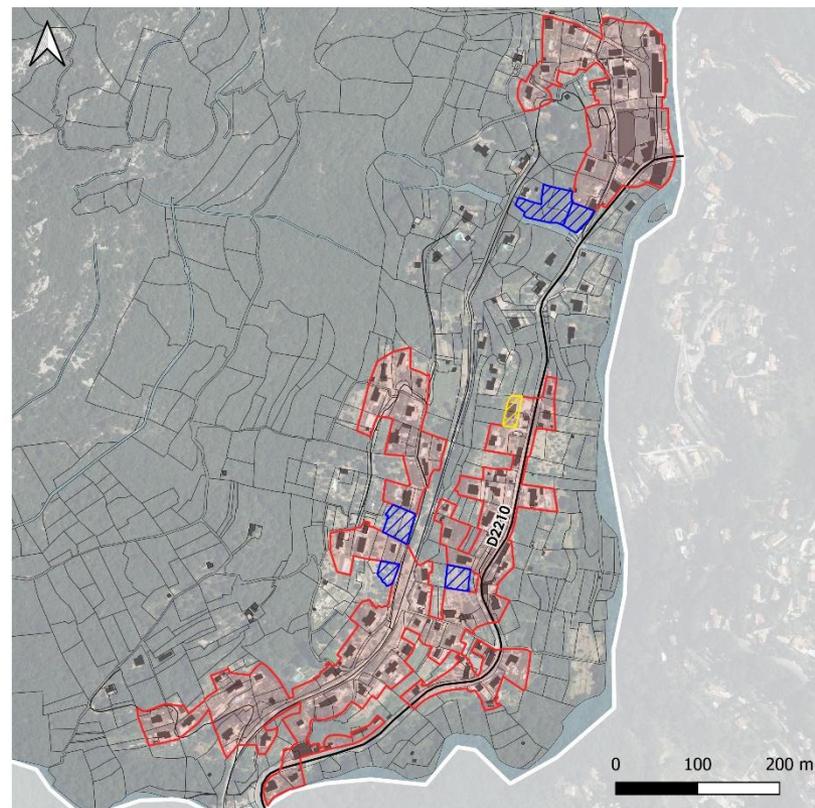
- Une consommation à techniquement diviser par deux sur la période 2021-2031... soit 0 ha
- MAIS une possibilité offerte par la loi de **mobiliser 1 hectare de consommation d'espaces entre 2021 et 2031** si des besoins sont avérés et justifiés

Mais des « coups partis » à déduire

- 0,06 ha consommé depuis 2021
- 0,54 ha de consommation d'espaces dans les PC accordés en cours de validité

⇒ **0,6 ha de « coups partis d'urbanisation »**

⇒ **Une consommation supplémentaire de fait limitée à horizon 2031 (de l'ordre de 0,4 ha)**



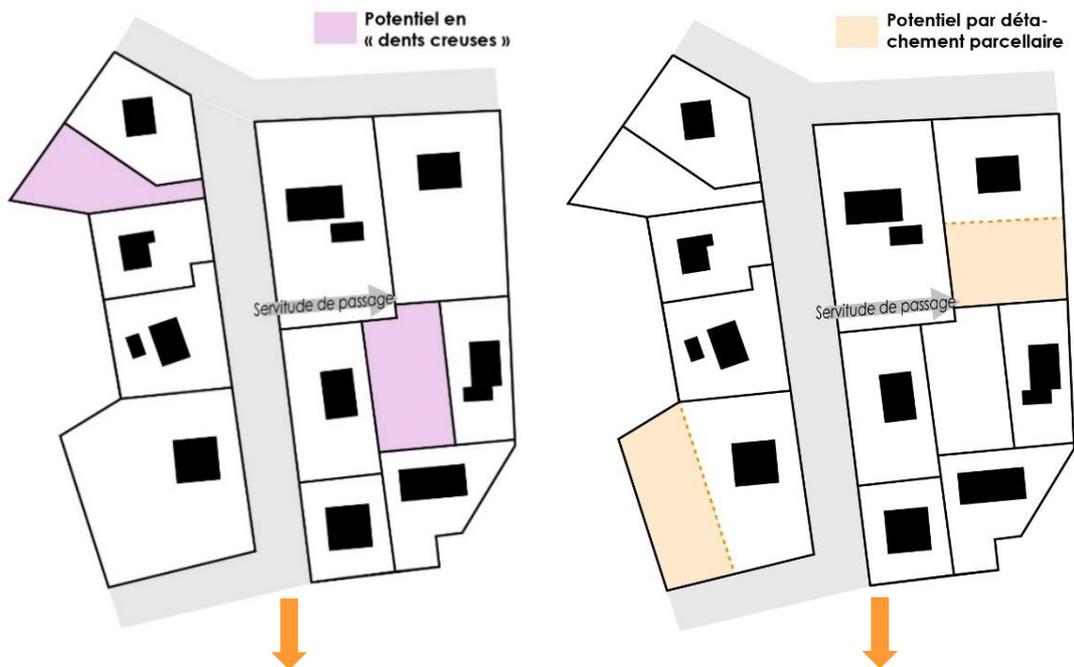
CONSOMMATION D'ESPACES

- ▭ Zones urbanisées (ou enveloppe urbaine)
- ▭ Espace consommé depuis 2021
- ▭ Permis de construire accordé en cours générant de la consommation d'espaces
- Bâtiment cadastré
- Bati_non_cadastre
- ▭ Parcelle cadastrale
- ▭ Cours d'eau
- Réseau routier

2/ DIAGNOSTIC POTENTIEL DE DENSIFICATION DU TERRITOIRE ET DE MUTATION

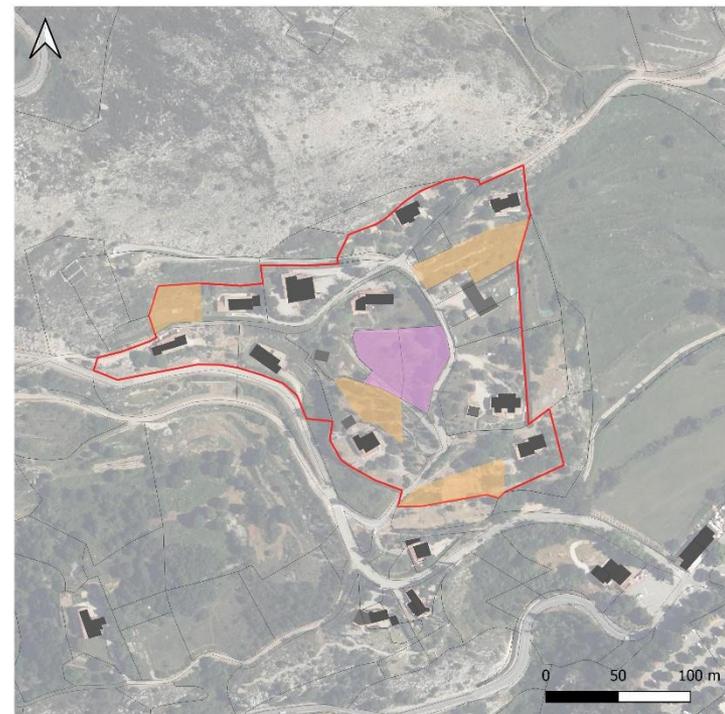
Rappel du code de l'urbanisme : le PLU « ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une **étude de densification des zones déjà urbanisées**, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés ».

Le potentiel de densification des zones déjà urbanisées



- 1 « dent creuse » mobilisable au Colombier
- **Superficie de 2700 m² => génère de la consommation d'espaces**

- 4 potentiels par détachement parcellaire mobilisables au Colombier
- **Pas de terrains > 2500 m² => ne génère pas de la consommation d'espaces**



POTENTIEL DE DENSIFICATION

- Potentiel en dent creuse
- Potentiel par détachement parcellaire
- ▭ Zones urbanisées (ou enveloppe urbaine)
- Bâtiment cadastré
- Bati_non_cadastré
- ▭ Parcelle cadastrale

Sources : BD ORTHO (IGN), PCI vecteur (CRIGE PACA, 2023), BD TOPO (IGN, 2024)
Réalisation : Alpicité, 2025

2/ DIAGNOSTIC POTENTIEL DE DENSIFICATION DU TERRITOIRE ET DE MUTATION

Rappel du code de l'urbanisme : le PLU « ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une **étude de densification des zones déjà urbanisées**, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés ».

Le potentiel en renouvellement urbain

- Un potentiel par remobilisation du logement vacant faible (faible nombre de logements vacants, qui sont nécessaires à la fluidité du parc de logements)
- Une absence de friches
- Un potentiel de renouvellement urbain en revanche très intéressant sur le secteur de Ferrage / Saint-Pons
- Un potentiel de mutation de l'ancienne école intercommunale au Pont-du-Loup
- Un autre potentiel sur l'ancien hôtel du Pont-du-Loup



Enjeux : Mobiliser le potentiel de densification et de renouvellement urbain pour éviter toute extension de l'urbanisation impactant des espaces naturels, agricoles ou forestiers, dans un contexte réglementaire très contraint

*La Ferrage (en haut) et
Saint-Pons (en bas)*

SOMMAIRE

- 1/ La procédure d'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU)
- 2/ Les principaux éléments de diagnostic
- 3/ Le projet de territoire traduit dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

3 / PADD PRÉSENTATION DU PADD

Les éléments présentés sont ceux élaborés à ce jour, et sont encore susceptibles d'évoluer.

Objet du PADD

- Exprime le projet politique des élus en matière de développement, d'urbanisation et d'aménagement
- Doit répondre aux besoins et enjeux de la commune identifiés dans le diagnostic
- Doit être traduit dans les documents opérationnels et réglementaires du PLU

Contenu du PADD

- Doit être un document concis et compréhensible par tous
- Peut être constitué de documents graphiques
- Ne doit pas être constitué d'orientations très générales applicables à n'importe quel territoire

Débat du PADD

- Doit faire l'objet d'un débat par le conseil municipal au moins 2 mois avant l'« arrêt » du PLU

Le Code de l'urbanisme définit les thématiques à aborder dans le PADD :

- Aménagement
- Equipements
- Urbanisme
- Paysage
- Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Préservation ou remise en état des continuités écologiques
- Habitat
- Transports et déplacements
- Réseaux d'énergie
- Développement des communications numériques
- Equipement commercial
- Développement économique et de loisirs
- Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

3 / PADD LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD**1**

Assurer un développement maîtrisé et structuré de la commune, en lien avec le développement des communes limitrophes et de la CASA

2

Agir sur le maintien de la vitalité de la commune, en développant l'artisanat, le commerce et les services de proximité

3

Inscrire le développement agricole au cœur de l'ambition communale

4

Inscrire le développement communal dans une démarche de préservation du patrimoine historique, naturel et environnemental et de prise en compte des risques naturels

5

Intégrer une réelle politique énergétique au projet communal



3 / PADD LES OBJECTIFS PAR ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD**1 Assurer un développement maîtrisé et structuré de la commune, en lien avec le développement des communes limitrophes et de la CASA****LES OBJECTIFS**

- Relancer l'accueil d'une population permanente et consolider l'offre de logement en limitant les constructions nouvelles et en autorisant l'extension des habitations existantes en fonction des secteurs
- Anticiper les besoins en équipements et services nécessaires, en réponse au développement futur afin de créer des polarités dynamiques fonctionnant avec les communes limitrophes
- Conforter les réseaux en cohérence avec les projets de développement futur et l'accueil de population en s'associant aux politiques communautaires en charge de leur gestion
- Mettre en place des conditions de déplacements et de stationnement sécurisées et adaptées aux usages



3 / PADD LES OBJECTIFS PAR ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

2 Agir sur le maintien de la vitalité de la commune en développant l'artisanat, le commerce et les services de proximité



LES OBJECTIFS

La municipalité souhaite veiller à maintenir la mixité « activité touristique et habitat » du village, pérenniser l'activité extractive de la carrière et s'efforcer de créer des commerces et des services de proximité au Pont-du-Loup. La commune s'efforcera d'améliorer et renforcer les conditions d'accueil sur les sites touristiques les plus attractifs.

- Développer une activité économique qui répondra à la fois aux besoins des populations permanentes et touristiques



3 Inscrire le développement agricole au cœur de l'ambition communale



LES OBJECTIFS

- Révéler le patrimoine témoin du passé agricole, développer et diversifier l'activité agricole



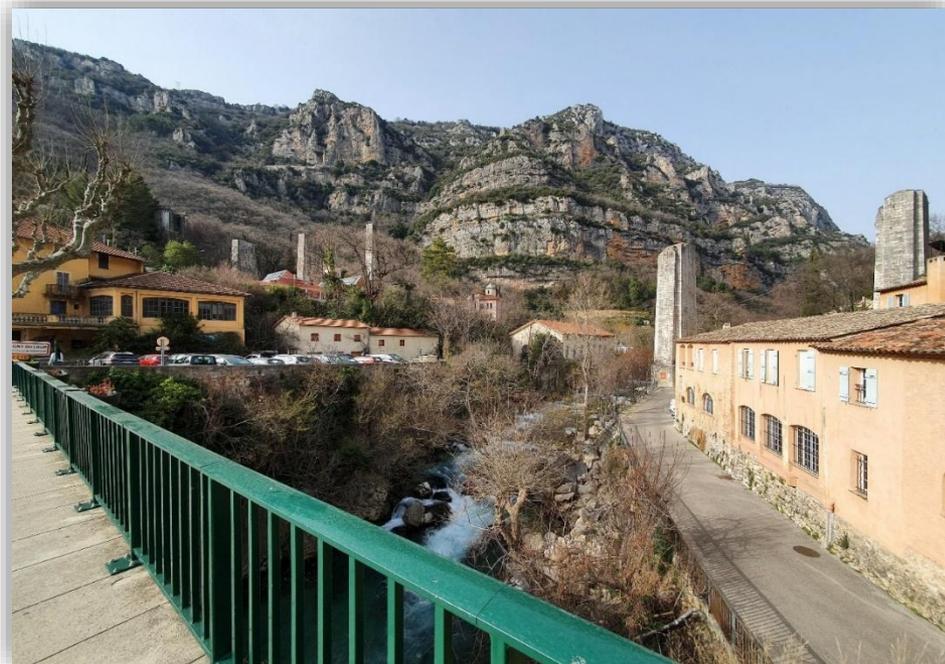
3 / PADD LES OBJECTIFS PAR ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD**4****Inscrire le développement communal dans une démarche de préservation du patrimoine historique, naturel et environnemental et de prise en compte des risques naturels****LES OBJECTIFS**

- Modérer la consommation d'espaces dans une démarche de préservation du territoire communal et dans le respect de la réglementation et des objectifs nationaux et régionaux en matière de lutte contre l'artificialisation des sols
- Préserver le patrimoine bâti et paysager qu'offre la commune, notamment en prenant en compte les zonages de protection et spécificités du territoire, et en particulier le caractère de paysage emblématique
- Préserver les milieux naturels sensibles et la biodiversité de Gourdon en s'appuyant notamment sur les zonages d'intérêt écologique
- Prendre en compte les risques naturels, la protection des biens et personnes dans les projets de développement de la commune



3 / PADD LES OBJECTIFS PAR ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD**5** Intégrer une réelle politique énergétique au projet communal**LES OBJECTIFS**

- Inscrire l'aménagement du territoire communal dans une démarche d'urbanisme durable et de transition énergétique



3 / PADD CARTOGRAPHIE GÉNÉRALE DU PADD

PLAN LOCAL D'URBANISME - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) CARTE DES ORIENTATIONS - COMMUNE



Assurer un développement maîtrisé et structuré de la commune, en lien avec le développement des communes limitrophes et de la CASA

- Réaliser un projet de renouvellement mixte habitat / activités économiques / équipements et services publics sur le secteur Ferrage / Saint-Pons
 - Adapter l'accueil de logements dans le secteur du Colombier
 - Prendre en compte le potentiel de densification très restreint sur le Pont-du-Loup ou le village de Gourdon
 - Maîtriser très fortement la constructibilité au Pont-du-Loup autour de la route départementale RD 2210 et la route de l'ancien Chemin de fer
- Renforcer la polarité du Pont-du-Loup :
- Permettre l'évolution de l'ancienne école en commerces et services de proximité, équipements complémentaires voire d'autres activités économiques
 - Créer sur de l'immobilier communal des locaux pour accueillir de nouvelles activités
 - Anticiper l'agrandissement éventuel de l'école intercommunale du Pont-du-Loup
 - Permettre l'évolution de la salle du Club House à Gourdon afin d'améliorer les conditions d'accueil
 - Envisager, sur le long terme, le déplacement de la mairie sur Saint-Pons
 - Adhérer au projet départemental de création de pistes cyclables et piétonnes

Agir sur le maintien de la vitalité de la commune en développant l'artisanat, le commerce et les services de proximité

- Assurer la création de commerces et services de proximité par une action communale, a minima sur les projets de mixité fonctionnelle de la Ferrage / Saint-Pons, et sur l'ancienne école au Pont du Loup
- Renforcer l'activité économique du village de Gourdon
- Permettre le maintien, voire le renforcement de l'offre de lits marchands (...) notamment sur l'Auberge de la Ferrage
- Conforter les espaces touristiques du village de Gourdon et du Saut du Loup
- Prendre en compte l'activité de la structure EDF existante
- Maintenir les possibilités pour l'activité de la carrière
- Etendre l'activité forestière sur des zones non exploitées notamment sur des terrains situés en limite du Bar-sur-Loup, au nord de la route de Grasse

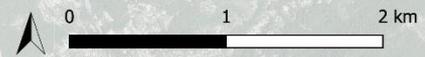
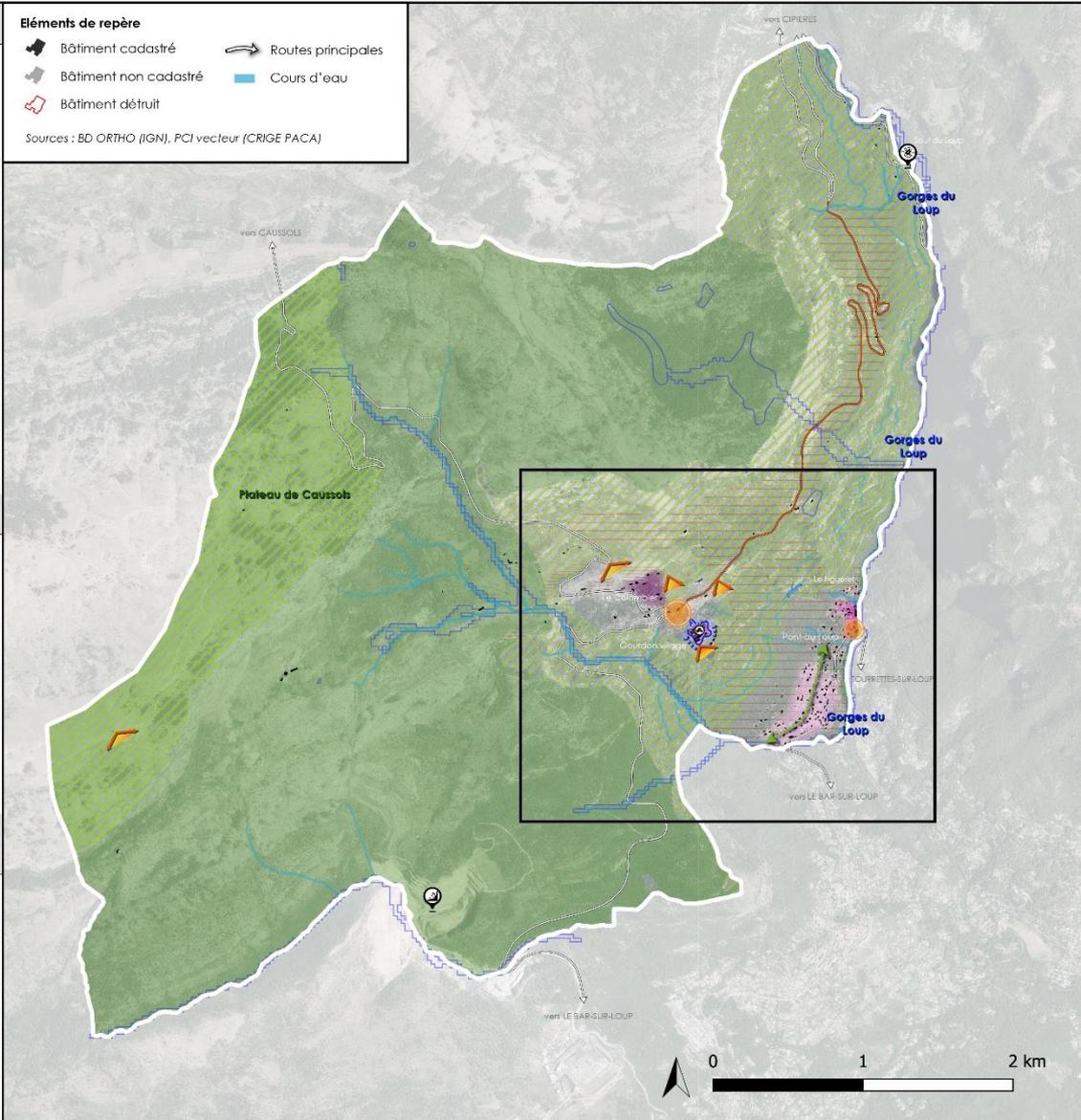
Inscrire le développement communautaire dans une démarche de préservation du patrimoine historique, naturel et environnemental et de prise en compte des risques naturels

- Assurer une préservation des espaces naturels remarquables
- Maintenir la perspective remarquable sur le village groupé-perché
- Maintenir les points de vues remarquables sur le grand paysage, notamment :
 - Depuis le village perché
 - Sur les routes paysagées
 - Depuis le Colombier
- Préserver et maintenir les secteurs à enjeux écologiques, notamment :
 - ZNIEFF de type I
 - ZNIEFF de type II
- Assurer la protection des biens et des personnes au regard des risques naturels :
 - Inondations (EAIP)
 - Mouvements de terrain (PAC)

Éléments de repère

- Bâtiment cadastré
- Bâtiment non cadastré
- Bâtiment détruit
- Routes principales
- Cours d'eau

Sources : BD ORTHO (IGN), PCI vecteur (CRIGE PACA)



3 / PADD CARTOGRAPHIE GÉNÉRALE DU PADD

PLAN LOCAL D'URBANISME - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

CARTE DES ORIENTATIONS - ZOOM SUR LES PARTIES URBANISEES

Assurer un développement maîtrisé et structuré de la commune, en lien avec le développement des communes limitrophes et de la CASA

- Réaliser un projet de renouvellement mixte habitat / activités économiques / équipements et services publics sur le secteur Ferrage / Saint-Pons
 - Adapter l'accueil de logements dans le secteur du Colombier
 - Prendre en compte le potentiel de densification très restreint sur le Pont-du-Loup ou le village de Gourdon
 - Maîtriser très fortement la constructibilité au Pont-du-Loup autour de la route départementale RD 2210 et la route de l'ancien Chemin de fer
- Renforcer la polarité du Pont-du-Loup :
- Permettre l'évolution de l'ancienne école en commerces et services de proximité, équipements complémentaires voire d'autres activités économiques
 - Créer sur de l'immobilier communal des locaux pour accueillir de nouvelles activités
 - Anticiper l'agrandissement éventuel de l'école intercommunale du Pont-du-Loup
 - Permettre l'évolution de la salle du Club House à Gourdon afin d'améliorer les conditions d'accueil
 - Envisager, sur le long terme, le déplacement de la mairie sur Saint-Pons
- Adhérer au projet départemental de création de pistes cyclables et piétonnes

Agir sur le maintien de la vitalité de la commune en développant l'artisanat, le commerce et les services de proximité

- Assurer la création de commerces et services de proximité par une action communale, a minima sur les projets de mixité fonctionnelle de la Ferrage / Saint-Pons, et sur l'ancienne école au Pont du Loup
- Renforcer l'activité économique du village de Gourdon
- Permettre le maintien, voire le renforcement de l'offre de lits marchands (...) notamment sur l'Auberge de la Ferrage
- Conforter les espaces touristiques du village de Gourdon et du Saut du Loup
- Prendre en compte l'activité de la structure EDF existante
- Maintenir les possibilités pour l'activité de la carrière
- Etendre l'activité forestière sur des zones non exploitées notamment sur des terrains situés en limite du Bar-sur-Loup, au nord de la route de Grasse

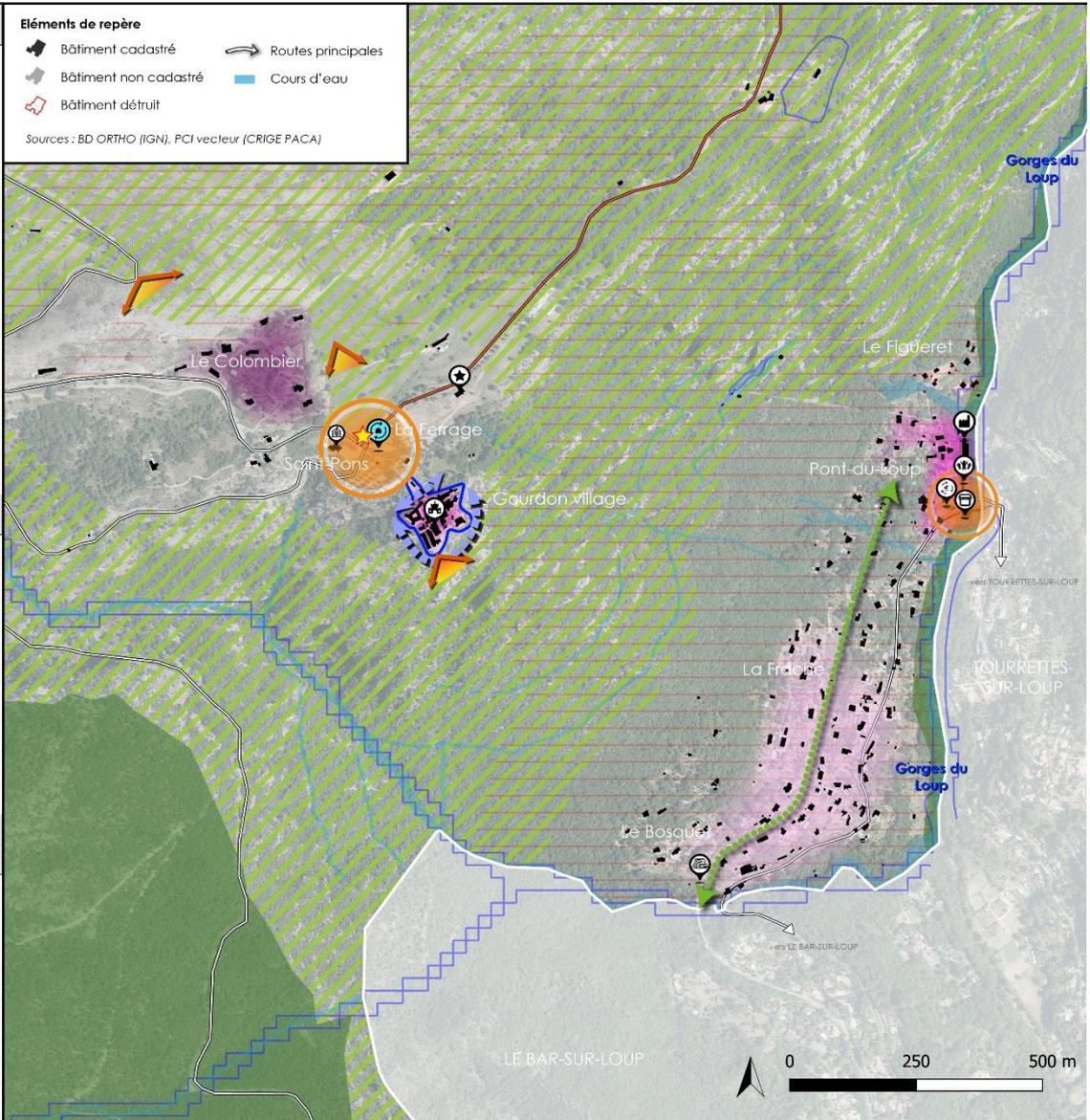
Inscrire le développement communautaire dans une démarche de préservation du patrimoine historique, naturel et environnemental et de prise en compte des risques naturels

- Plateau de Coursis Gorges du Loup**
- Assurer une préservation des espaces naturels remarquables
 - Maintenir la perspective remarquable sur le village groupé-perché
 - Maintenir les points de vues remarquables sur le grand paysage, notamment :
 - Depuis le village perché
 - Sur les routes paysagères
 - Depuis le Colombier
 - Préserver et maintenir les secteurs à enjeux écologiques, notamment :
 - ZNIEFF de type I
 - ZNIEFF de type II
 - Assurer la protection des biens et des personnes au regard des risques naturels :
 - Inondations (EAIP)
 - Mouvements de terrain (PAC)

Éléments de repère

- Bâtiment cadastré
- Bâtiment non cadastré
- Bâtiment détruit
- Routes principales
- Cours d'eau

Sources : BD ORTHO (IGN), PCI vecteur (CRIGE PACA)





**MERCI POUR VOTRE
ATTENTION**



Commune de Gourdon
06620 Gourdon
Tél : 04.93.42.92.00
Mail : contact@mairie-gourdon06.fr
Site internet : <https://www.gourdon06.fr/fr>

