

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

COMMUNE DE GARS



CARTE COMMUNALE

**B1**

RAPPORT DE PRESENTATION

Prescription par délibération du 24 Septembre 2016
Enquête publique du 13 octobre au 29 octobre 2021 inclus
Approbation par délibération du
Approbation Préfectorale le

## SOMMAIRE

PREAMBULE.....	4
PRESENTATION HISTORIQUE ET ADMINSTRATIVE.....	6
CHAPITRE I-LE CONTEXTE COMMUNAL.....	8
I.1 ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE.....	8
I.1.a Analyse démographique .....	8
I.1.b Analyse du parc de logements .....	10
I.1.c Les emplois et les activités de la commune .....	13
I.2 LES EQUIPEMENTS .....	14
I.2.a Les équipements d'infrastructures .....	14
I.2.b Les équipements et la vie associative .....	18
I.3 OCCUPATION ACTUELLE DU SOL.....	19
I.3.a Le milieu naturel .....	19
I.3.b Les zones habitées .....	21
I.3.c Les espaces boisés .....	23
I.3.d Les zones agricoles .....	23
I.3.e Le patrimoine communal .....	24
I.4 LES RISQUES NATURELS.....	25
I.4.a Le risque inondation.....	25
I.4.b Le risque mouvement de terrain.....	27
I.4.c Le risque incendie .....	28
CHAPITRE II-LE CADRAGE REGLEMENTAIRE.....	29
II.1 LES DISPOSITIONS LEGISLATIVES.....	30
II.1.a Les articles L101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme .....	31
II.1.b La loi Montagne .....	31
II.2 LES DOCUMENTS D'URBANISME LOCAUX .....	32
II.2.a Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE).....	32
II.2.b Le Plan de gestion du risque Inondation (PGRI) du bassin Rhône-méditerrané.....	33
II.2.c Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).....	34
II.2.d Le Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE).....	35
II.2.e Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET).....	35
II.2.f La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) .....	37
II.2.g Le Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur (PNRPA).....	41

II.2.h Le Plan Climat Energie Territorial (PCAET).....	42
II.2.i Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) .....	43
II.2.j Le Programme Local Habitat (PLH) .....	43
II.2.k Le Plan de Déplacement Urbain (PDU).....	44
II.3 LES SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES.....	45
CHAPITRE III – LES PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES.....	46
III.1 RAPPEL DES DONNEES DEMOGRAPHIQUES DE 1999 A 2015.....	46
III.2 LES OBJECTIFS DE LA COMMUNE.....	48
III.3 LES SCENARIOS DEMOGRAPHIQUES.....	48
III.4 LES PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES ET DU PARC DE LOGEMENT L'HORIZON 2030.....	49
CHAPITRE IV –JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE.....	50
IV.1 LES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE.....	50
IV.1.a Remarques générales sur les règles retenues.....	50
IV.1.b Les zones constructibles.....	50
IV.1.c Les espaces naturels.....	51
IV.1.d Tableau des superficies.....	51
IV.2 EXPLICATIONS DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE.....	52
IV.2.a Détermination des périmètres constructibles et inconstructibles.....	52
IV.2.a.1 – Le Village.....	52
IV.3 EXPLICATION DES CHOIX OPERES AU REGARD DES REGLES SUPRA- COMMUNALES.....	56
IV.3.a L'article L.121-1 du code de l'urbanisme.....	56
IV.3.b Le Schéma Régional de Cohérence écologique de la Région Paca (SRCE).....	56
IV.3.c La loi Montagne.....	57
IV.3.d La Directive Territoriale d'Aménagement.....	58
IV.3.e Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).....	59
IV.3.f Le Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur (PNRPA).....	60
IV.4 INCIDENCE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT .....	61

## PREAMBULE

La commune de Gars, a prescrit l'élaboration d'une carte communale, par délibération du Conseil Municipal du 24 Septembre 2016.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 Décembre 2000 consacre les cartes communales et leur donne un véritable statut de document d'urbanisme, elles ont désormais un caractère permanent.

Il s'agit d'un document d'urbanisme qui permet de définir les secteurs où les constructions sont admises.

Ce document bénéficie d'une procédure et d'un contenu simplifiés. Il est opposable aux tiers après enquête publique et approbation par le Préfet et le Conseil municipal.

Il est à noter que la carte communale doit respecter les documents supra-communaux au même titre qu'un Plan Local d'Urbanisme.

La carte communale de la commune de Gars a fait l'objet d'une demande de cas par cas concernant l'évaluation environnementale.

### Objectifs de la carte communale :

- La délivrance des autorisations des sols (instruction des permis de construire).
- L'instauration du droit de préemption urbain (selon l'article L 211-1 du Code de l'Urbanisme) en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement.
- La délimitation des secteurs constructibles et ceux non constructibles

### Contenu de la carte communale :

La carte communale doit préciser les principes généraux énoncés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme, notamment les objectifs d'équilibre, de gestion économe de l'espace, de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale.

Elle ne contient pas d'orientations d'aménagement et de programmation. Elle ne comporte pas non plus de règlement, et n'a donc pas pour objet de définir des règles relatives, par exemple, aux modes d'implantations des constructions, à leur aspect, à leur densité, à la délimitation des EBC ou à la délimitation d'emplacement.

Conformément à l'article L161-1 du Code de l'Urbanisme, elle comprend :

**Le rapport de présentation**, non opposable aux tiers :

1°-analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;

2°- explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L.101-1 et L.101-2, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations ;

3°- évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

**Les documents graphiques**, opposables aux tiers :

Le ou les document(s) graphique(s) délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Ils peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Ils délimitent, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.

Dans les territoires couverts par la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme.

## PRESENTATION HISTORIQUE ET ADMINISTRATIVE

Gars est un village du haut-pays grassois situé dans le centre-ouest du département des Alpes-Maritimes, à 77 km de Grasse et 87 km de Nice. Il est desservi par la départementale RD 84 qui le traverse du nord au sud.

Il se situe à 750 m d'altitude, au pied de la « montagne de Gars » au confluent de l'Estéron et de nombreux vallons, dans un cadre isolé et sauvage.

Le nom du village est d'origine celte, gar ou kar signifiant « gros rocher ».

Son histoire est connue à partir du Moyen Âge, le lieu de Gars est mentionné pour la première fois en 1125. En 1158, il est mentionné comme habitat fortifié, bâti sur le rocher dominant l'agglomération actuelle et son château est cité.

Il subsiste un abri fortifié, ou poste de guet, qui faisait partie de l'ancienne forteresse.

Située à son pied, son église, dédiée au saint Sauveur, est mentionnée en 1306, elle fut rattachée au prieuré des moines de Lérins de Briançonnet.

En 1158, Gars est donné en fief aux Chevaliers de Briançonnet par l'Abbé Boson.

En 1383, le Comte de Provence fait don de la Seigneurie à Pierre de Terminis, puis le fief passe aux Grasse Bar puis aux Grasse-Briançon et finalement aux Théas au XVème siècle.

À la fin du XIVe siècle, le village est dévasté par les guerres, la famine et la peste. Par la suite, probablement dès le début du XVe siècle, une nouvelle agglomération est reconstruite à son emplacement actuel, développée selon une organisation linéaire suivant les lignes de niveau.

Ce village, bien fourni en eau, eut de nombreuses fontaines, des lavoirs ainsi qu'un moulin à huile (de noix) et à farine. L'abondance de l'eau et la mise en place de turbines lui permirent d'être le premier village de la région à bénéficier de l'électricité, au début du siècle dernier.

Gars est aussi connu pour avoir vu naître Célestin Freinet (1896-1966), instituteur-pédagogue, fondateur de la Coopérative de l'enseignement laïque et auquel la commune dédie un musée.

La chapelle Saint Pancrace avec linteau daté surmonté d'une niche où loge une Pietà, utilisée à l'origine par une confrérie de pénitents, a été construite vers 1823.

Un oratoire édifié, en 1882, glorifie la Vierge de Lourdes et implore sa protection. De même, l'église Saint Sauveur renferme des chefs-d'œuvre datant du 18ème siècle : le maître-autel en marbre blanc, la statue de Saint Joseph et l'enfant Jésus, la peinture sur toile de la transfiguration du Christ.

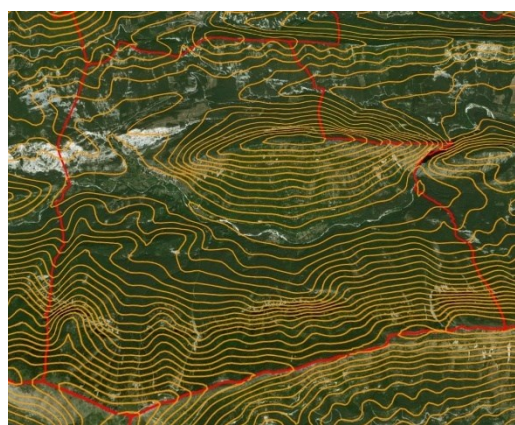
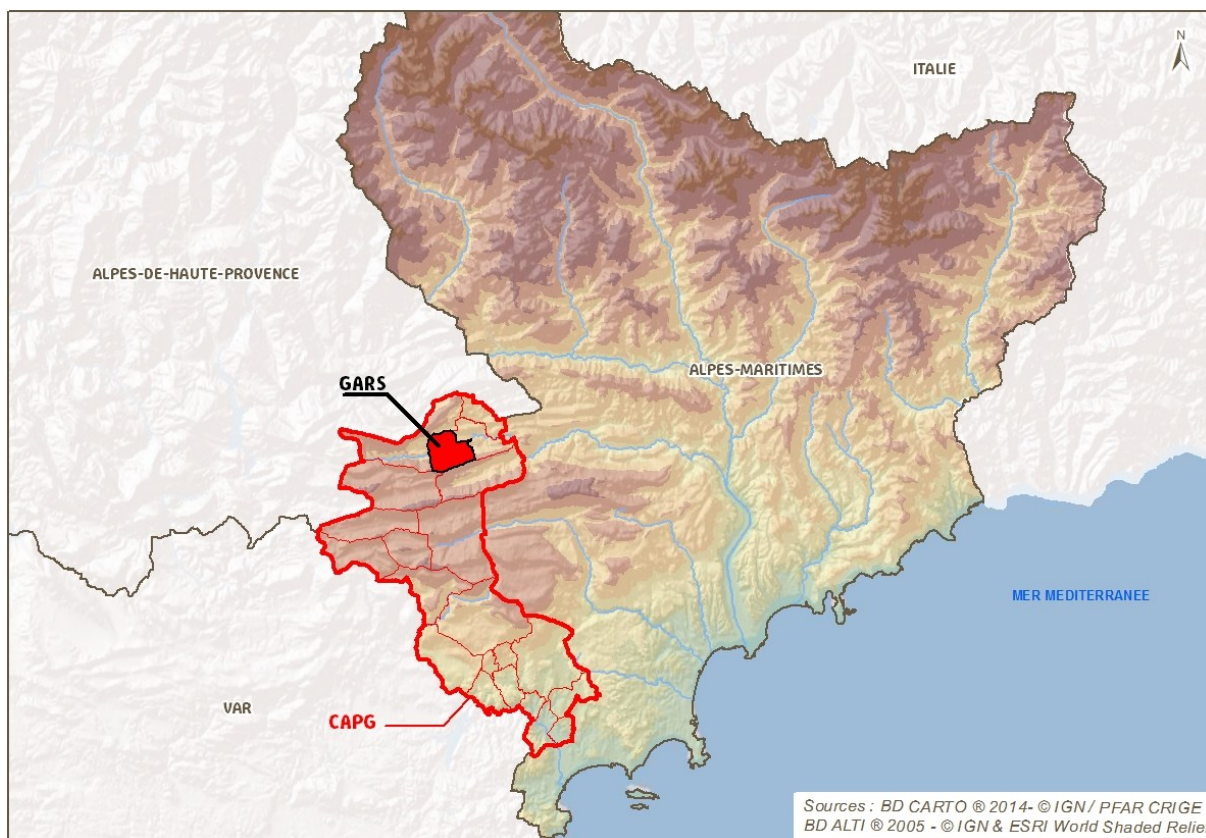
Le village est adossé à une barre rocheuse qui constitue la barre des Fournès, dominant l'Estéron, il se termine en cul de sac.

La commune est traversée par l'Estéron et l'eau est omniprésente au sein de ce village, fontaines, lavoirs et cascades dévalent le village.

Le village de Gars appartient à l'arrondissement de Grasse et au canton de Saint-Auban. Le code postal du village de Gars est le 06850 et son code Insee est le 06063. Les habitants de Gars se nomment les Garcinoises et les Garcinois.

Membre de la Communauté de Communes des Monts d'Azur entre 2000 et 2013, la commune de Gars fait désormais partie de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (CAPG) depuis la redéfinition du schéma départemental de coopération intercommunal qui a permis de fusionner la Communauté d'Agglomération Pôle Azur Provence, la Communauté de Communes des Terres de Siagne et la Communauté des Communes des Monts d'Azur au 1<sup>er</sup> janvier 2014.

Il est accessible via la RD 2211 (D2211 A).



## CHAPITRE I – LE CONTEXTE COMMUNAL

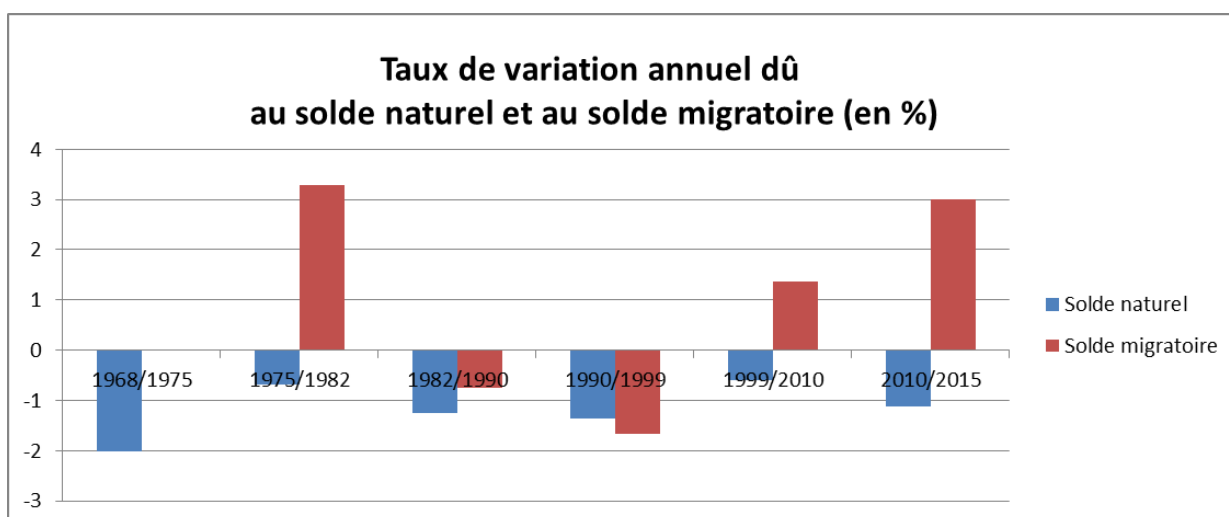
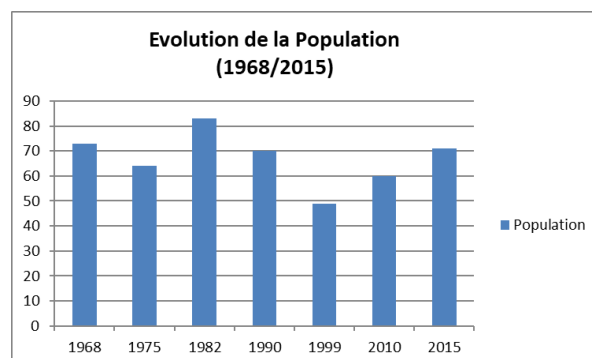
### I.1 ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

#### I.1.a Analyse démographique

L'évolution démographique de Gars est fluctuante. Après une augmentation de 30% entre 1975 et 1982, la population communale baisse fortement entre 1982 et 1999 (-41%), pour atteindre son niveau le plus bas en 1999, avec 49 habitants.

La croissance démographique repart à la hausse progressivement entre 1999 et 2015 (environ 2,8 %/an), 71 habitants au dernier recensement.

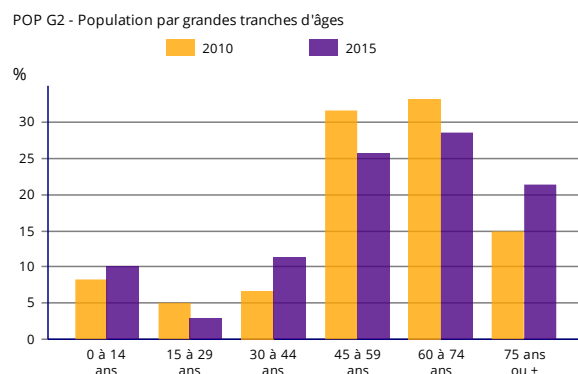
Sur l'ensemble de la période l'excédent naturel reste négatif mais le solde migratoire est nettement positif en raison d'un fort afflux migratoire entre 1975 et 1982 et entre 2010 et 2015.



La population de Gars tend légèrement à rajeunir entre 2010 et 2015, avec une augmentation de la tranche d'âge 0/14 ans et 30/44 ans et une diminution de la tranche 45/74 ans.

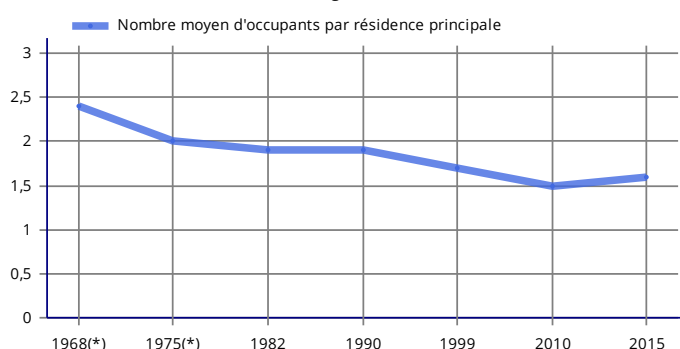
Cependant la tranche d'âge 75 ans ou + augmente de manière importante sur cette même période.

Cette tendance peut s'expliquer par l'installation de néo ruraux (jeunes couples avec enfants) non originaires de la commune et la présence de nombreux descendants des garcinois d'origine attachés à leurs racines.



Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales.

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages



(\*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2017.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2010 et RP2015 exploitations principales.

La taille des ménages sur la commune de Gars diminue progressivement depuis 1968 pour passer de 2,4 à 1,6 personnes par ménage en 2015.

EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2015	2010
<b>Ensemble</b>	<b>32</b>	<b>34</b>
<b>Actifs en %</b>	<b>75,0</b>	<b>61,8</b>
Actifs ayant un emploi en %	65,6	44,1
Chômeurs en %	9,4	17,6
<b>Inactifs en %</b>	<b>25,0</b>	<b>38,2</b>
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	0,0	0,0
Retraités ou préretraités en %	12,5	26,5
Autres inactifs en %	12,5	11,8

Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales.

La structure de la population par type d'activité, est caractérisée par une forte augmentation d'actifs entre 2010 et 2015. Le taux de population active ayant un emploi passe de 61,8 % en 2010 à 75 % en 2015, et celui des chômeurs chute notablement, passant de 17,6% à 9,4% sur cette même période.

La part des élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés est inexistante sur cette période. La part des retraités ou préretraités diminue de moitié et celle des autres inactifs reste stable.

### **A retenir :**

L'évolution démographique de Gars, entre 1968 et 2015, se caractérise par :

- une évolution en dents de scie jusqu'en 1999, suivi d'une progression régulière jusqu'en 2015, 75 habitants au dernier recensement.
- un léger rajeunissement de la population depuis 2010.
- une diminution de la taille des ménages, passant de 2,4 à 1,6 personnes par ménage en 2015.
- une population active prédominante et en hausse.

### I.1.b Analyse du parc de logements

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015
<b>Ensemble</b>	<b>63</b>	<b>73</b>	<b>84</b>	<b>97</b>	<b>106</b>	<b>117</b>	<b>115</b>
Résidences principales	30	32	44	36	29	39	45
Résidences secondaires et logements occasionnels	33	32	34	57	72	72	69
Logements vacants	0	9	6	4	5	6	1

(\*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2017.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2010 et RP2015 exploitations principales.

Sur l'ensemble de la période considérée (1968/2015), le parc de logement n'a cessé de croître à un rythme régulier, notamment pour les résidences secondaires, l'évolution des résidences principales étant beaucoup plus irrégulière.

La situation géographique de la commune (haut pays éloigné des centres urbains) explique la proportion de résidences secondaires importante, représentant 60% du parc de logement en 2015.

Les logements vacants baissent régulièrement pour devenir quasiment inexistant en 2015.

#### Catégories et types de logements

	2015	%	2010	%
<i>Maisons</i>	82	71,9	95	81,1
<i>Appartements</i>	32	28,1	20	17,2

Le parc de logements est essentiellement représenté par des maisons individuelles, 81,1 % du parc en 2010 et 71,9% en 2015, cependant la part des maisons individuelles diminue depuis 2010 au profit des logements collectifs et semi-collectifs. Cette tendance peut s'expliquer par la division des maisons de village en appartements.

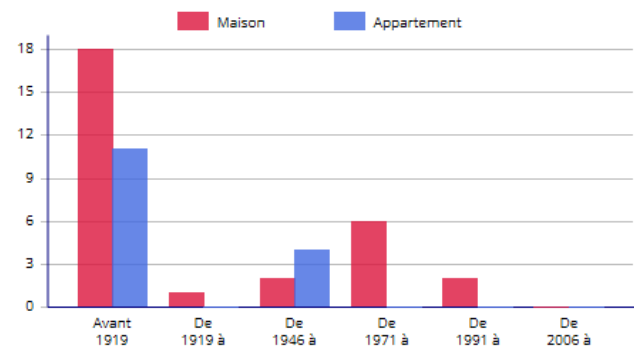
## LOG T4 - Nombre moyen de pièces des résidences principales

	2015	2010
<b>Ensemble des résidences principales</b>	<b>2,7</b>	<b>3,1</b>
Maison	2,9	3,4
Appartement	2,2	2,4

Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales.

La baisse sensible du nombre de pièces moyen des résidences principales entre 2010 et 2015, notamment pour les maisons, peut s'expliquer par des rénovations/divisions de logements existants anciens en plus petites unités de logement.

## LOG G1 - Résidences principales en 2015 selon le type de logement et la période d'achèvement



Résidences principales construites avant 2013.  
Source : Insee, RP2015 exploitation principale, géographie au 01/01/2017.

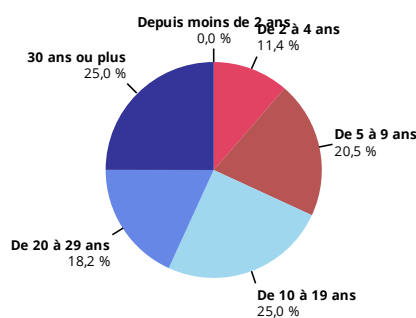
Le parc de logement de Gars est ancien.

L'évolution historique du parc de logement est marquée par une forte période de constructions de maisons individuelles et de logements collectifs avant 1919, puis quelques constructions, essentiellement de maisons, réparties entre 1919 et 2005.

Aucune construction entre 2006 et 2012.

Deux tiers de la population de Gars avait emménagé depuis plus de 10 ans en 2015 et un tiers au cours des 10 dernières années, ce qui traduit une attractivité résidentielle relativement importante pour la commune compte-tenu de sa situation géographique éloignée des principaux pôles de commerces et de services.

## LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2015



Source : Insee, RP2015 exploitation principale, géographie au 01/01/2017.

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2015				2010	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	45	100,0	71	18,1	39	100,0
Propriétaire	29	65,9	51	20,6	29	74,4
Locataire	11	25,0	11	13,3	8	20,5
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	0	0,0	0		0	0,0
Logé gratuitement	4	9,1	9	13,7	2	5,1

Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales.

La répartition des résidences principales selon le statut d'occupation montre une prédominance de propriétaires qui représentent les 2/3 des occupants. On note une légère hausse en proportion des locataires et des logés gratuits.

#### **A retenir :**

L'évolution du parc de logement de Gars, entre 1968 et 2015, se caractérise par :

- une augmentation régulière du nombre de logements, notamment pour les résidences secondaires dont la part est supérieure aux résidences principales, depuis 1990.
- un parc de logement constitué majoritairement de maisons, mais avec une production de logements collectifs nettement en hausse.
- une réduction du nombre de pièces, essentiellement pour les maisons.
- un parc de logement ancien, datant en majorité d'avant 1919.
- une prédominance de statuts de propriétaire.

### I.1.c Les emplois et les activités de la commune

Les emplois sur la commune sont essentiellement concentrés dans les domaines de l'agriculture et des commerces, transports et services divers.

Dans la grande majorité des cas, ce sont des activités sans effectifs salariés. Seules 2 établissements comptent au moins 1 salarié (dont la mairie).

CEN T1 - Établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2015

	Total	%	0 salarié	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
<b>Ensemble</b>	<b>7</b>	<b>100,0</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Agriculture, sylviculture et pêche	2	28,6	2	0	0	0	0
Industrie	0	0,0	0	0	0	0	0
Construction	1	14,3	0	1	0	0	0
Commerce, transports, services divers	3	42,9	3	0	0	0	0
<i>dont commerce et réparation automobile</i>	0	0,0	0	0	0	0	0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	1	14,3	0	1	0	0	0

Champ : ensemble des activités.

Source : Insee, CLAP en géographie au 01/01/2015.

CEN T3 - Établissements selon les sphères de l'économie au 31 décembre 2015

	Établissements		Postes salariés	
	Nombre	%	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>7</b>	<b>100,0</b>	<b>3</b>	<b>100,0</b>
Sphère productive	3	42,9	0	0,0
<i>dont domaine public</i>	0	0,0	0	0,0
Sphère présenteielle	4	57,1	3	100,0
<i>dont domaine public</i>	1	14,3	2	66,7

Champ : ensemble des activités.

Source : Insee, CLAP en géographie au 01/01/2015.

La sphère présenteielle (artisans, services, commerces) est plus importante sur la commune, avec 57 % du nombre d'établissements pour 43 % dans la sphère économique productive (agriculteurs) Seule l'économie présenteielle permet de proposer des postes de salariés sur la commune.

#### **A retenir :**

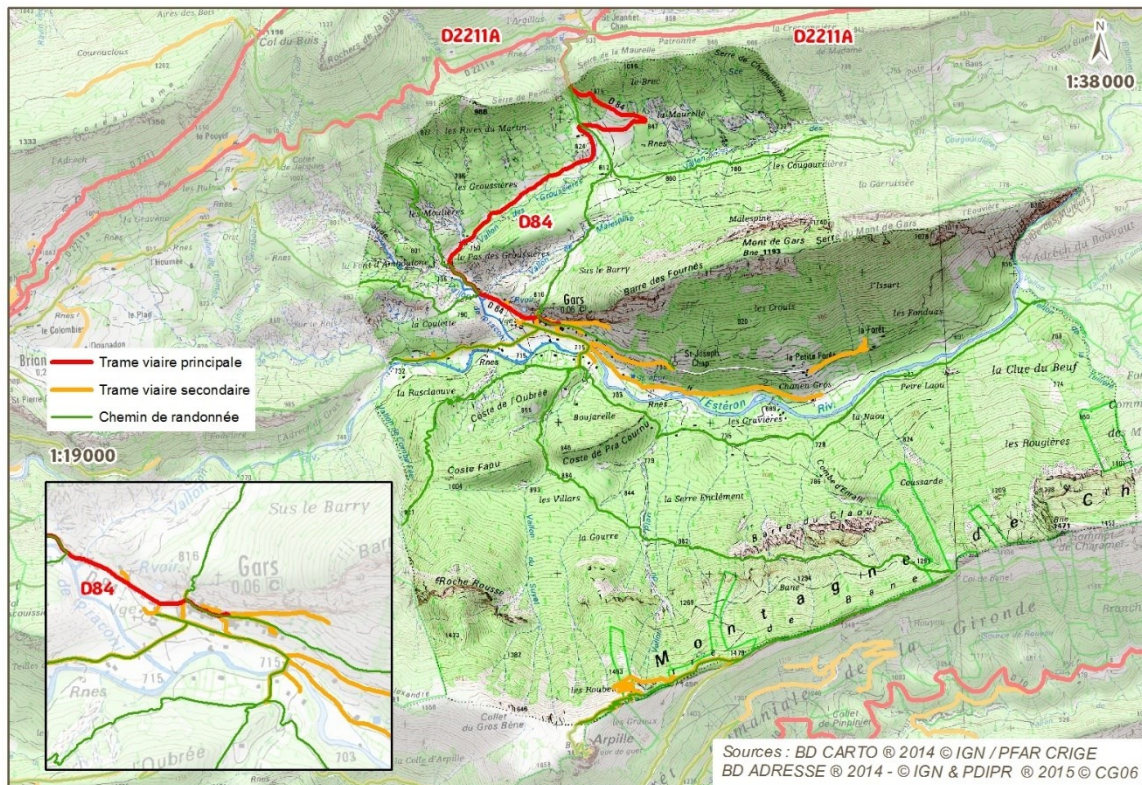
Les emplois et les activités de Gars, en 2015, se caractérisent par :

- une activité économique basée essentiellement sur les commerces, les transports et les services divers et un peu d'agriculture.
- une activité économique proposant très peu de postes salariés.

## I.2 LES EQUIPEMENTS

### I.2.a Les équipements d'infrastructures

#### I.2.a.1 Voirie



L'accessibilité à Gars se fait par la RD 2211A, axe principal de la vallée de l'Estéron, qui dessert l'ensemble des villages d'Est en Ouest, de Sallagriffon à Briançonnet.

La D84 qui part de la RD 2211A, permet l'accès au centre du village, qui se termine en impasse.

Le village est accessible par la route de l'Oratoire et traversé par la rue Célestin Freinet, rue principale.

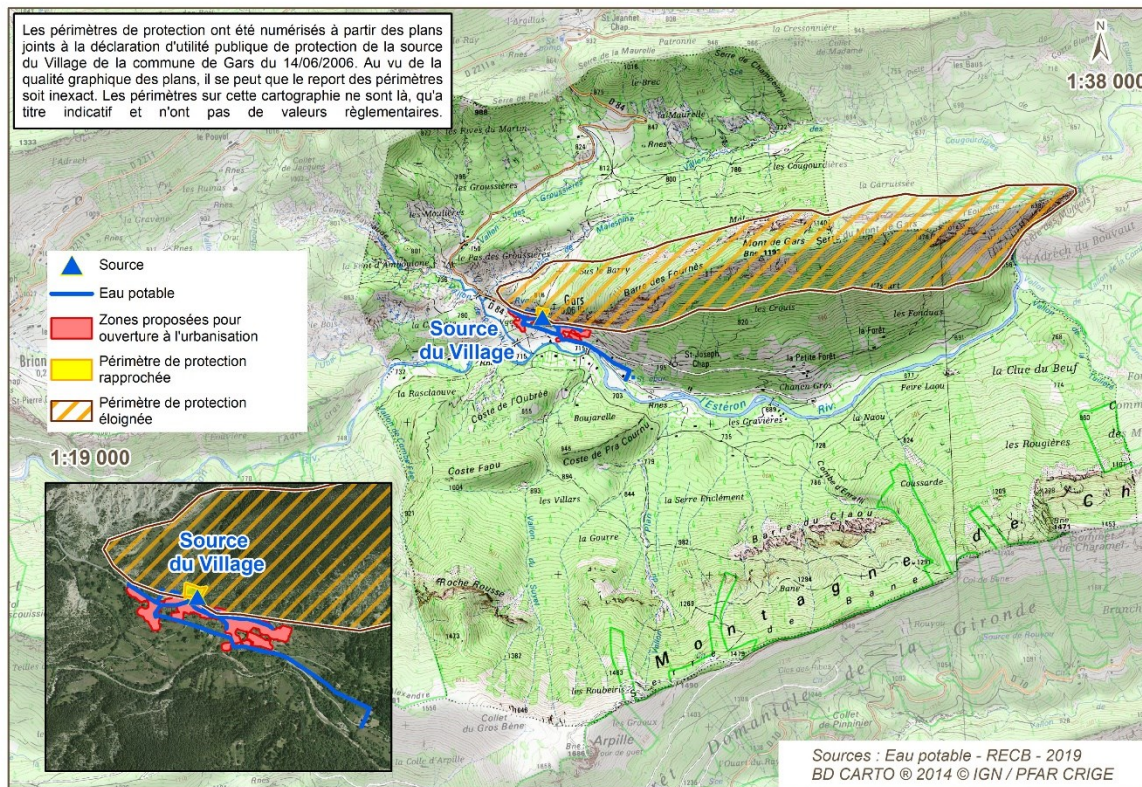
Le réseau secondaire suffisamment dimensionné, permet la desserte des habitations, les plus éloignées, par des voies communales ou des pistes.

Plusieurs sentiers de randonnées partent du village, notamment le GR 510 qui relie la commune de Gars à celle d'Amirat, et la piste forestière « René Peyron » qui relie le village des Mujouls.

A l'ouest, la clue des Mujouls, et au sud, le col de Bane au niveau de la montagne de Charamel, constituent de beaux itinéraires.

Le service de transports en commun est assuré par la Région sous forme de transport à la demande entre Briançonnet et Puget Théniers.

### I.2.a.2 Réseau d'eau potable



La commune possède en propre sur son territoire une ressource en eau destinée à la consommation humaine. L'alimentation s'effectue à partir de la source du village.

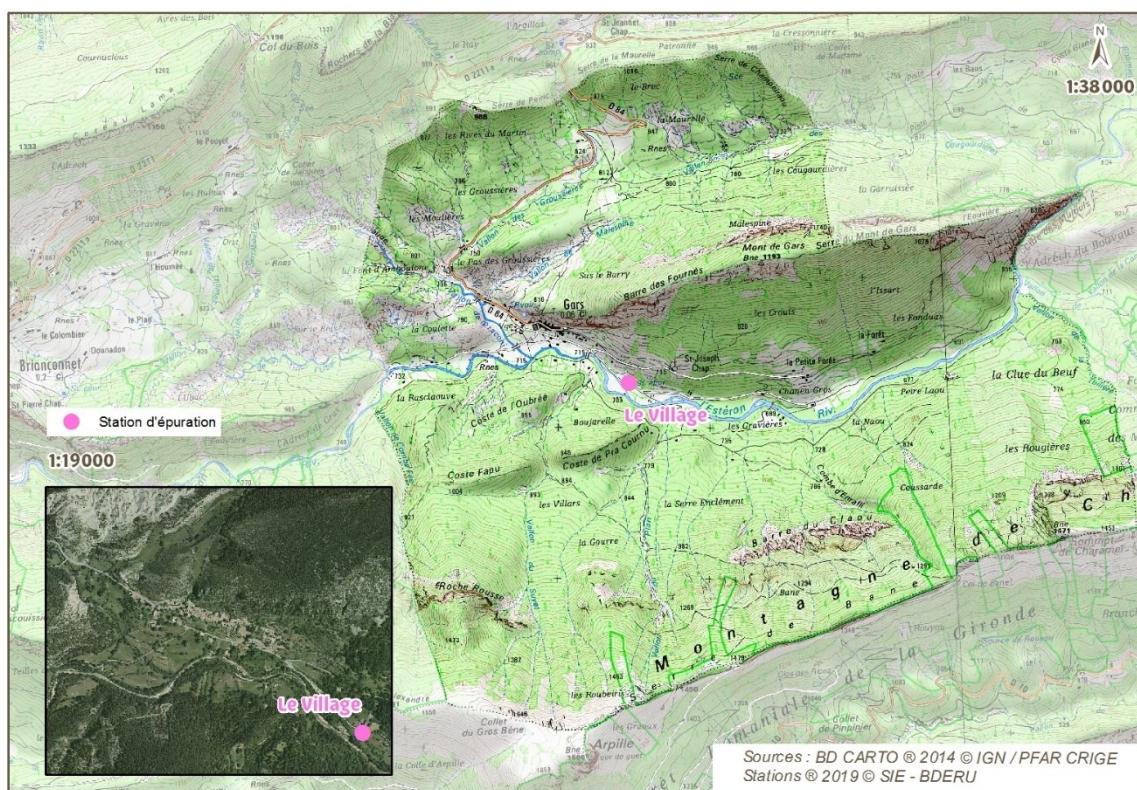
Le territoire communal est concerné par l'instauration des périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée du village.

La consommation en eau potable sur la commune de Gars représente en 2018, pour 97 abonnés :

- un volume d'eau prélevé de 9997 m<sup>3</sup>
- un volume d'eau vendu (consommé) de 9230 m<sup>3</sup>

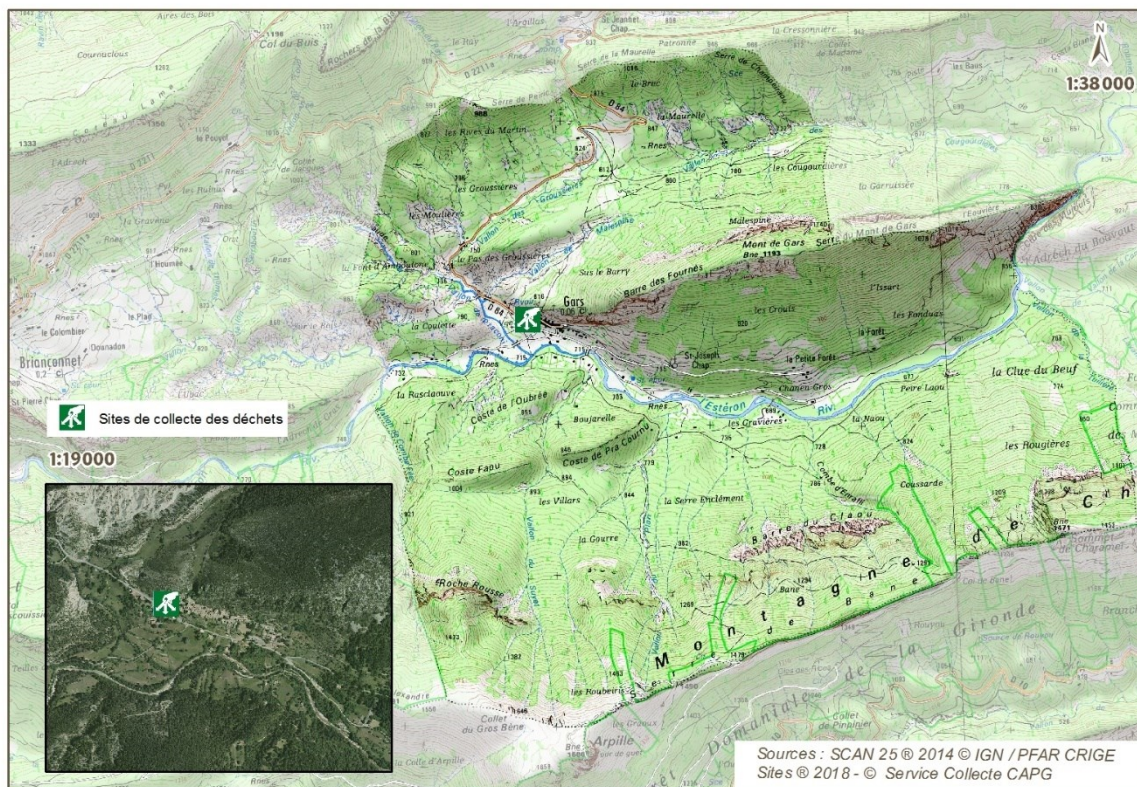
La capacité résiduelle en eau est donc équivalente à 767 m<sup>3</sup>/an. Cette capacité peut absorber la population supplémentaire estimée dans le cadre de l'évolution démographique induite par le projet communal.

### I.2.a.3 Assainissement



La commune dispose d'une station d'épuration (STEP) pour traiter les eaux usées d'une capacité de 200 équivalents-habitants, mise en service en 2014.

## I.2.a.4 Déchets



La collecte des déchets de la commune est gérée par la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (CAPG) et le traitement par le Syndicat Mixte d'élimination des déchets (SMED o6).

Le ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif est effectué une fois par semaine, doublé en été pour les ordures ménagères.

Les déchets sont acheminés au quai de transfert de Valderoure, puis pris en charge par le SMED.

## I.2.b Les équipements et la vie associative

### 1.2.b.1 – Les équipements

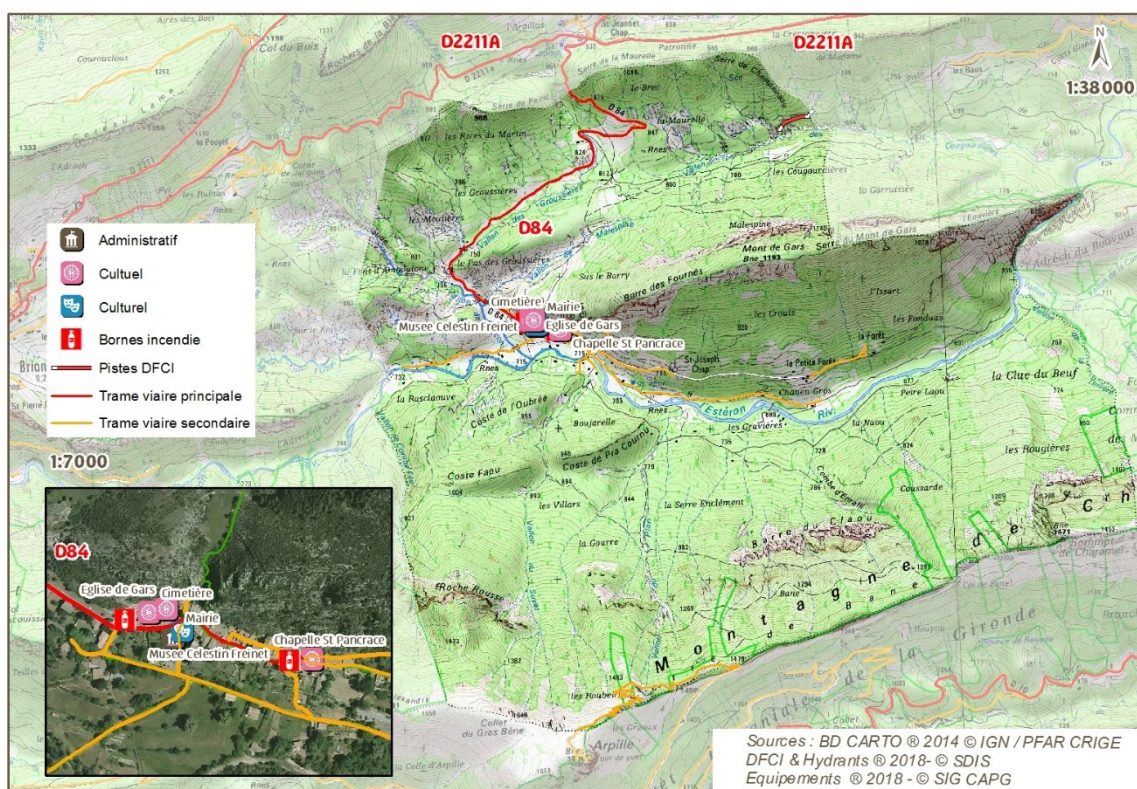
Les équipements de la commune sont composés de :

- la mairie
- la salle des fêtes
- une station d'épuration
- un cimetière
- un réseau de bornes incendie (hydrants)
- l'Eco musée Célestin Freinet, au sein du village (2 salles d'exposition)
- Douze gîtes communaux, dont 2 classés gîtes de France, situés au sein du village, Place de la Petite Fontaine :
  - le gîte Freinet (3 personnes)
  - le gîte Vernis (6 personnes)
- un gîte privé (4 personnes) est également à la location, situé dans une maison indépendante au sein du village.



Les commerces et services, se trouvent à Saint Auban, à environ 15 km.

### Carte des équipements



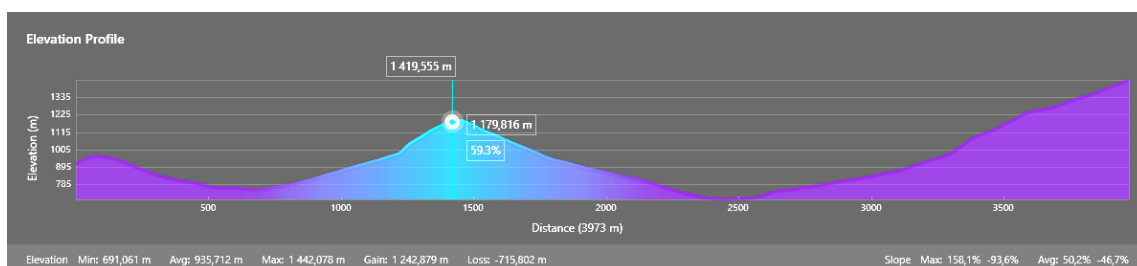
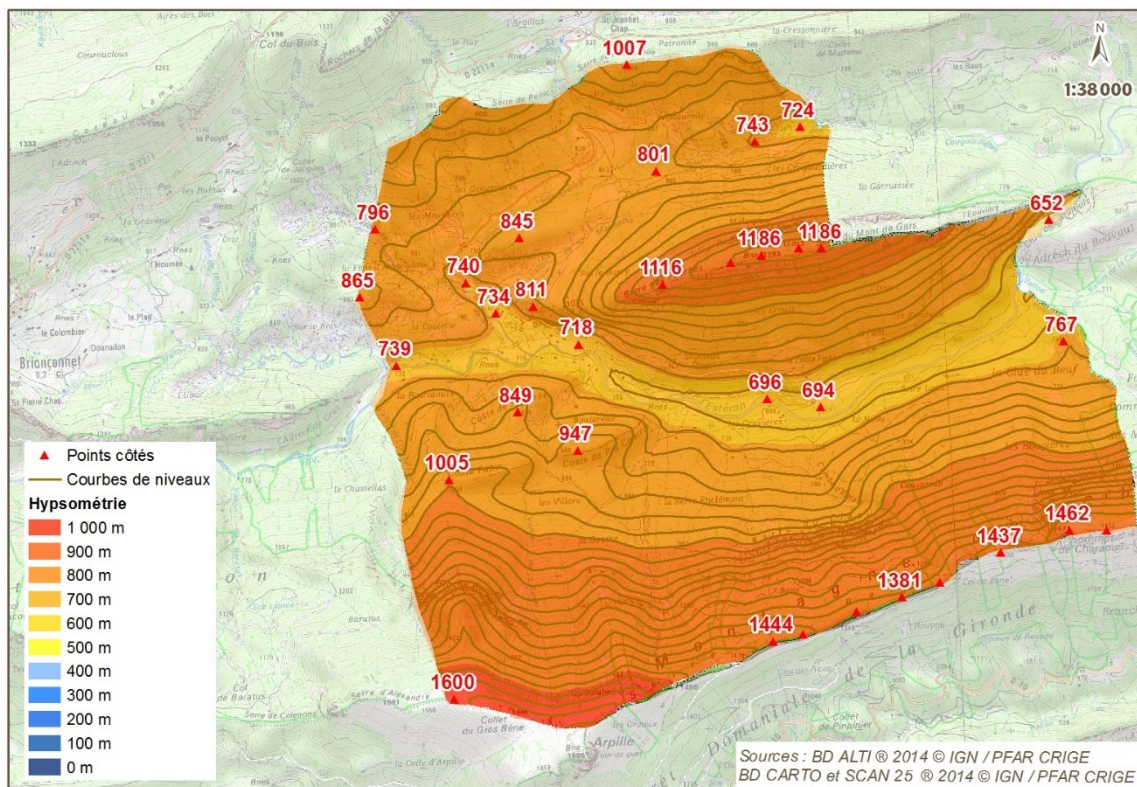
### 1.2.b.2 La vie associative

Des manifestations locales (brocantes, , festivals, concerts, danses, lotos) sont organisées, tout au long de l'année sur la place principale du village ou dans la salle des fêtes.

## I.3 OCCUPATION ACTUELLE DU SOL

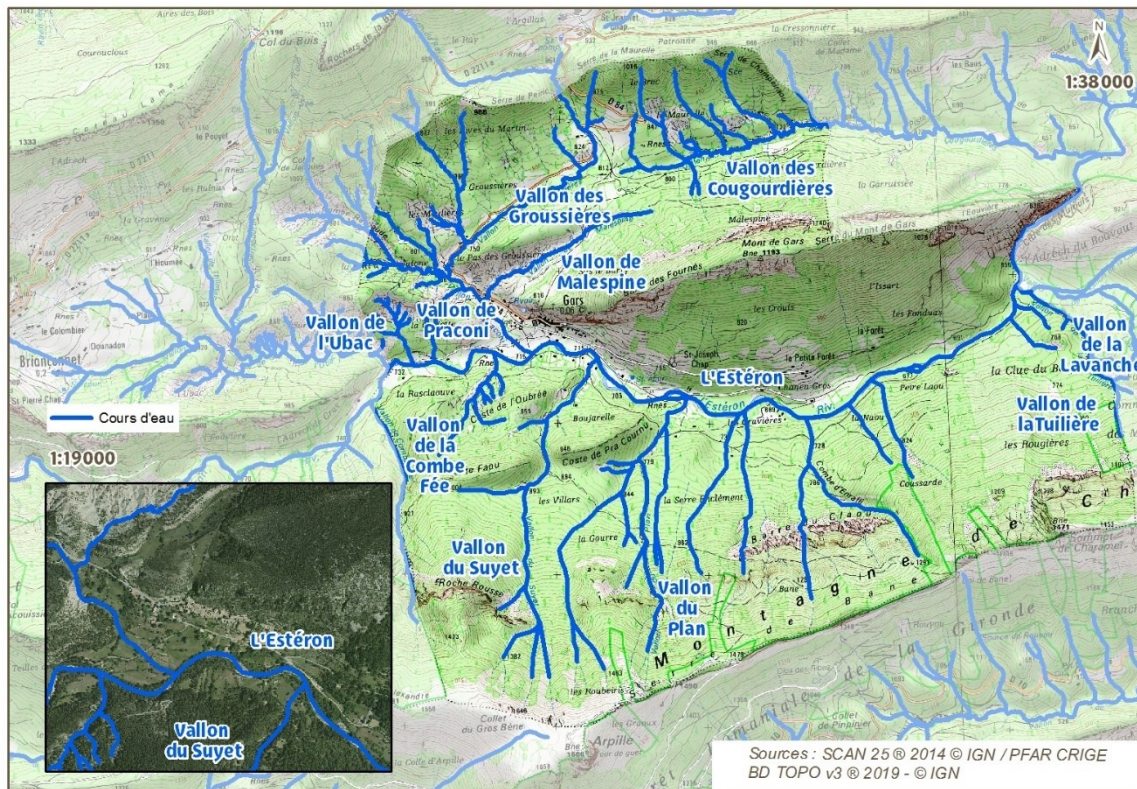
### I.3.a Le milieu naturel (Cf. Etat initial de l'environnement)

#### I.3.a.1 – Topographie



Le village de Gars est situé à 750 mètres d'altitude, adossé à une barre rocheuse qui constitue la barre des Fournès, et dominant l'Estéron. Gars constitue une des 45 communes du territoire du Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur. La Montagne de Charamel (1432 m), plus communément appelée l'Arpille, est le point culminant de la commune.

### I.3.a.2 - Hydrographie



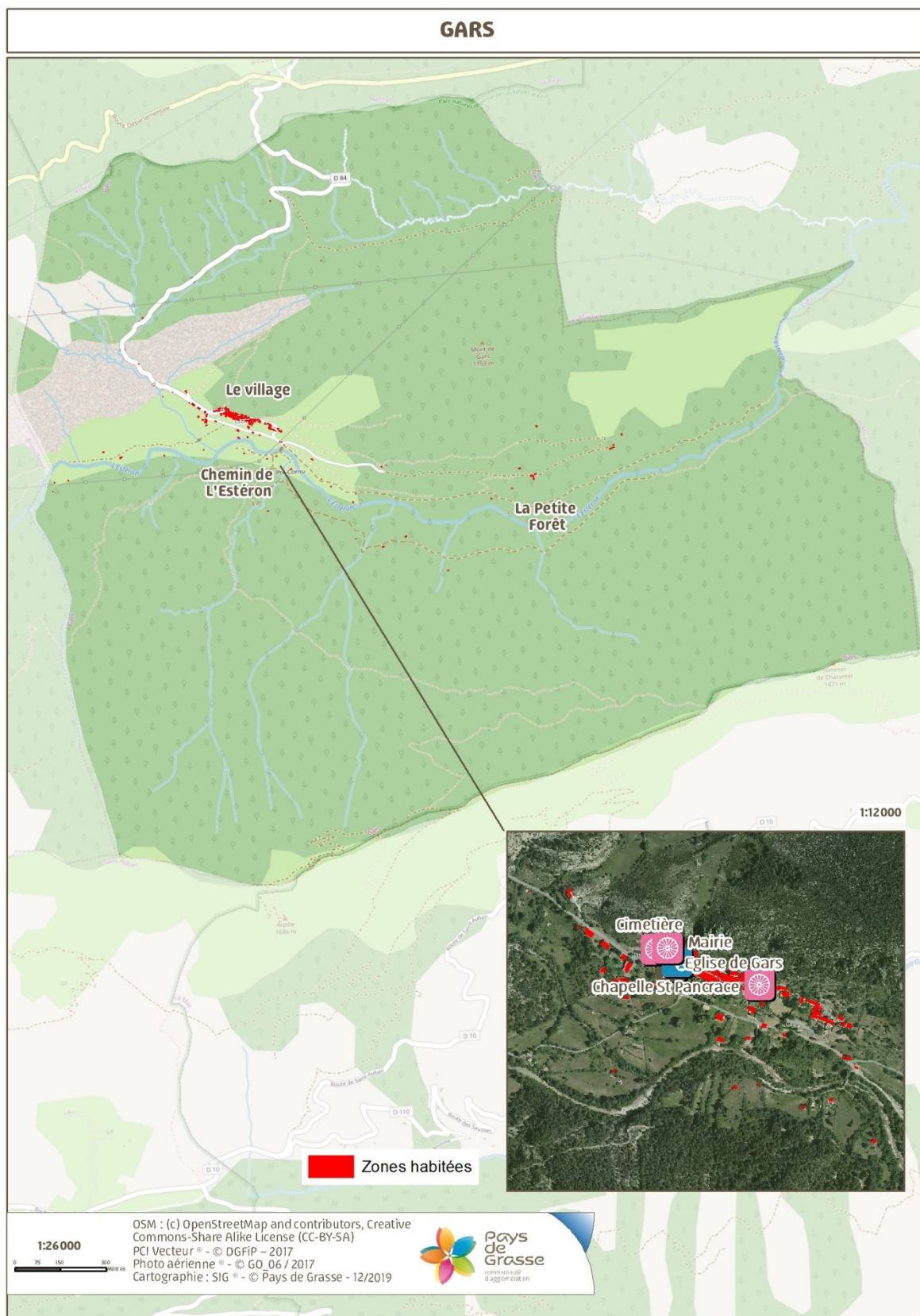
Le village est situé au confluent de l'Estéron et de nombreux vallons :

- Vallons de l'Ubac,
- de Paconi,
- de Combe fée,
- des Groussières,
- de Malespine,
- des Cougourdières,
- du Suet,
- de la Tuilière,
- de Lavanche

La commune est traversée par l'Estéron et l'eau est omniprésente au sein du village. Une multitude de sources alimentent les fontaines, lavoirs et cascades qui dévalent le village.

### I.3.b Les zones habitées

#### Plan de situation



Détail des zones

De configuration linéaire, le village de Gars adossé contre des barres rocheuses, est niché au creux d'un vallon dans un cadre sauvage. Des jardins potagers, en contre bas, agrémentent les maisons de village.

Les habitations sont réparties sur le territoire communal :

Le **centre village**, bourg principal, regroupe les maisons de villages, datant d'avant 1919, le long de la rue centrale.



Le **chemin de l'Estéron**, situé en contre bas du bourg principal, est jalonné de quelques habitations datant des années 90.



La **piste de l'Estéron**, partant du village, sur 2,5 km, est composée de quelques habitations datant d'avant 1919.



Le **quartier la Petite Forêt**, est constitué de 3 habitations plus récentes, datant des années 70-80.



Le **quartier la Forêt**, est constitué de 3 habitations plus récentes, datant des années 70-80.



### **I.3.c Les espaces boisés**

La forêt occupe une part très importante sur le territoire communal, marquant une forte identité paysagère. Elle est composée majoritairement de pins sylvestres, de chênes et d'hêtres.

### **I.3.d Les espaces agricoles**

Deux sites d'activités agricoles sont recensés sur la commune :

- 1 exploitation agricole et élevage caprin
- 1 lieu de transformation et de vente de fromages de chèvre situé sous le village

### I.3.e Le patrimoine

Le patrimoine bâti est composé de :

#### L'Église St Sauveur XII e siècle

Cette église est caractéristique des édifices monastiques de la région. Elle possède une nef unique à trois travées, un clocher double et une porte en cintre brisé. Elle a été rénovée en 2002.



#### La chapelle St Pancrace

Construite à la sortie du noyau le plus ancien du village, elle date probablement de la fin du XVIIIème ou du début du XIXème siècle. La date de 1823 inscrite sur le linteau pourrait être celle de sa construction.



#### La Chapelle Notre Dame

Située à l'entrée du village et datant de 1906.



#### La Chapelle St Joseph

Située entre deux anciens chemins, un vers St Auban et l'autre vers l'Estéron et datant de 1906.

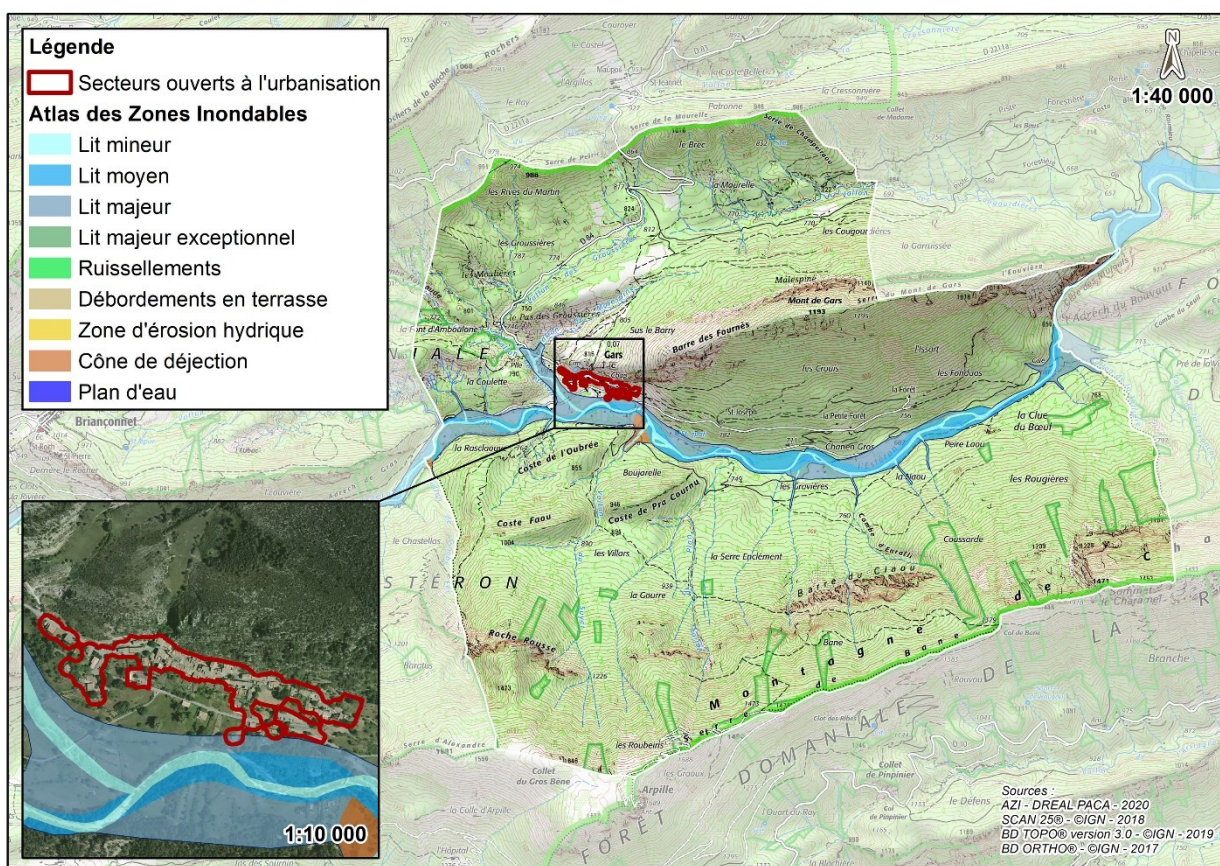


## I.4 LES RISQUES NATURELS

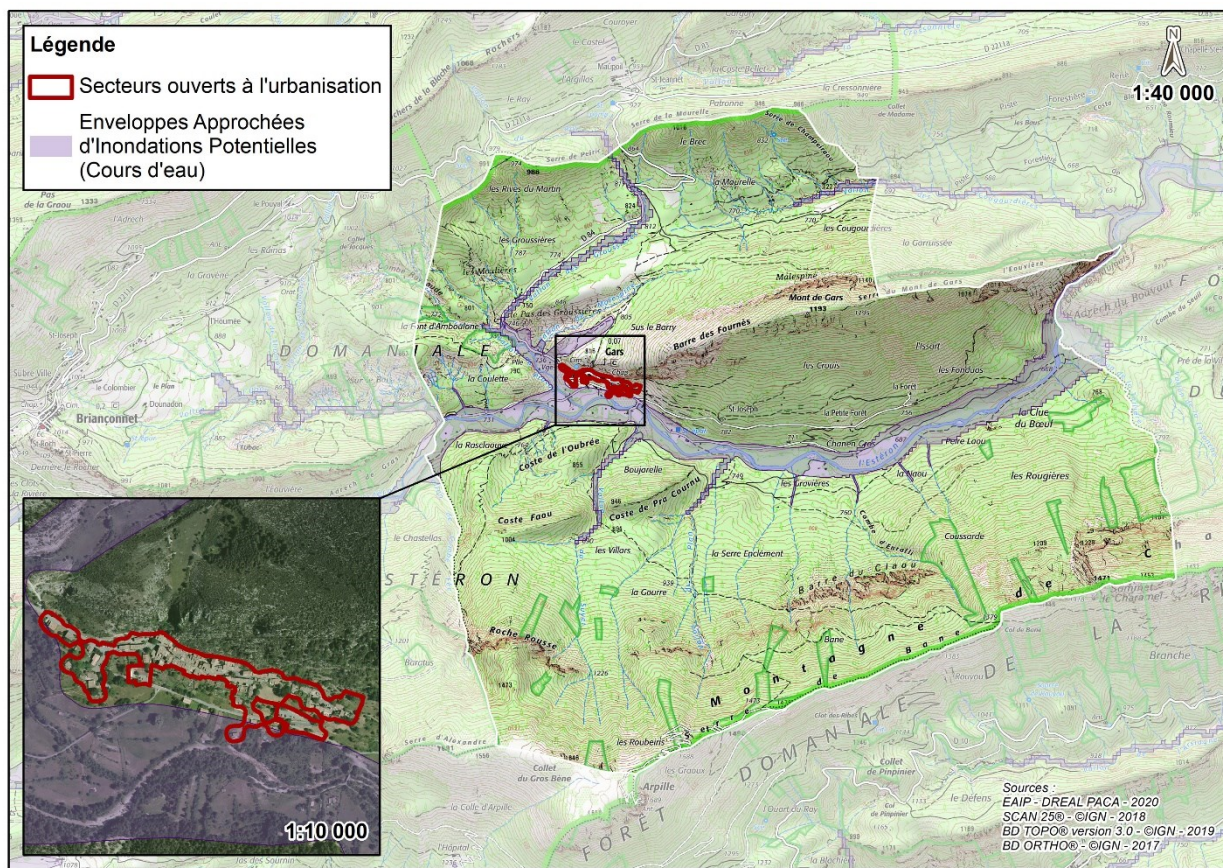
Il n'existe pas de PPR prescrits ou approuvés, cependant les risques naturels peuvent être présents sur la commune.

### I.4.a Le risque inondation

#### Atlas des Zones inondables (AZI)



## Enveloppes Approchées des Inondations Potentielles (EAIP)

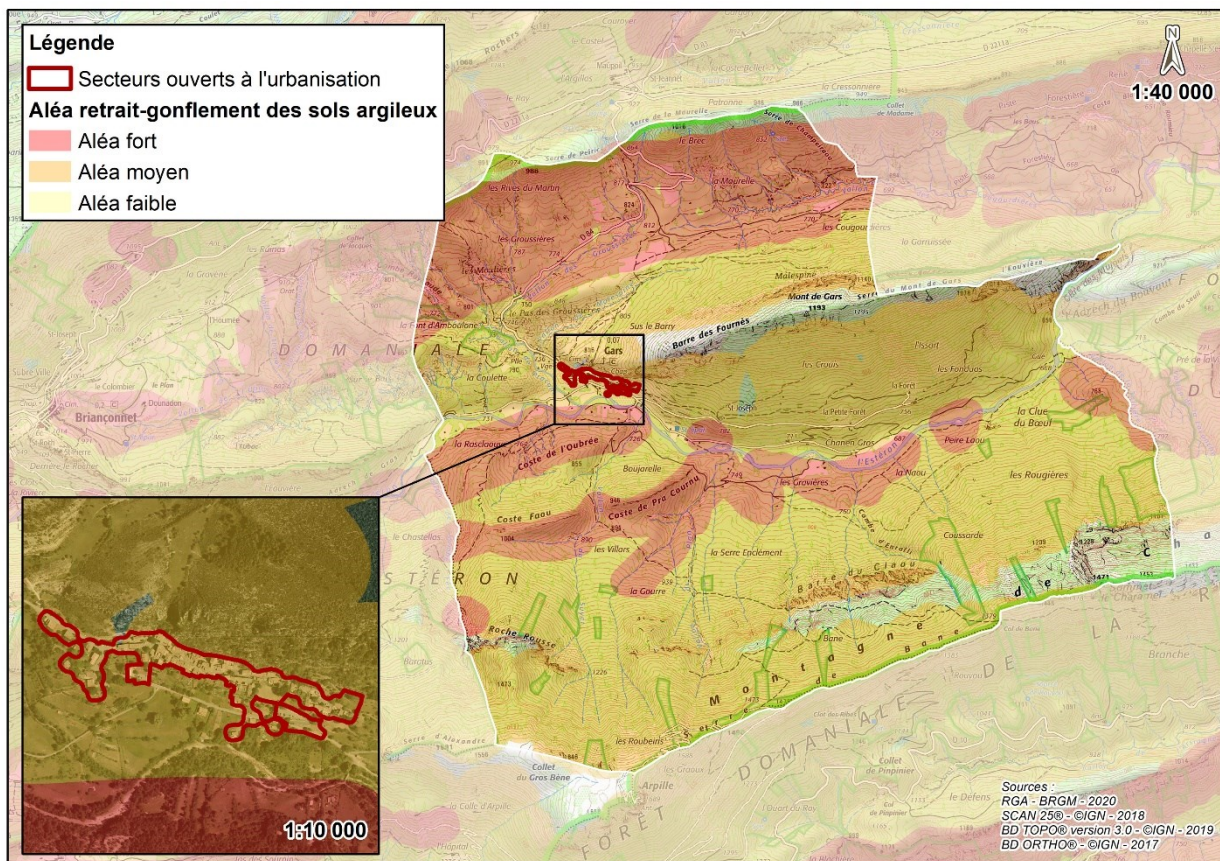


Le village de Gars est concerné par le risque d'inondation.

La partie sud du village est proche d'une zone inondable (lit majeur sur la carte AZI) et d'un EAIP, cependant ces zones ne sont pas à proximité immédiate des secteurs d'ouvertures à l'urbanisation.

## I.4.b Le risque mouvement de terrain

### Aléa Retrait-Gonflement des sols argileux (RGA)



La commune dispose d'un porter à connaissance de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux en date du 27 janvier 2012.

Les zones d'ouverture à l'urbanisation ne sont pas concernées par des risques de mouvement de terrain.

### **I.4.c Le risque incendie**

La commune est concernée par le massif de Saint-Auban, pouvant présenter un risque d'incendie de forêt bien que l'aléa soit plus faible que dans la vallée de l'Estéron situé plus à l'est et qui présente un aléa feu de forêt fort (cf. PDPFCI 2019). En outre, le projet de carte communale concerne principalement des extensions d'urbanisation limitées autour de zones déjà urbanisées. Les massifs forestiers sont néanmoins souvent très proches des premières habitations, qui peuvent alors être soumises à un risque de feu de forêt.

## CHAPITRE II – LE CADRAGE REGLEMENTAIRE

### Les principes généraux

Conformément aux articles L 131-4 à L 131-7 du Code de l'urbanisme, la carte communale de Gars, doit être compatible avec les éléments suivants :

Les dispositions législatives :

- Les articles L 101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme
- Les dispositions de la loi montagne

Les documents d'urbanisme locaux de portée supérieure

- Les orientations et les objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des Eaux du bassin Rhône méditerranée (SDAGE)
- Les objectifs de gestion des inondations, les orientations fondamentales et les dispositions du Plan de gestion du Risque Inondation (PGRI) du bassin Rhône-méditerranée
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de PACA (SRCE)
- Le Schéma Régional Climat-Air-Energie de PACA (SRCAE)
- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)
- Les modalités d'application de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes
- Les orientations de la charte du Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur (PNRPA)
- Le Plan Climat Energie Territorial (PCET)
- Le schéma de Cohérence Territoriale (SCoT Ouest arrêté en 2019 et en cours d'approbation)
- Le Programme Local Habitat (PLH)
- Le Plan de Déplacement Urbain (PDU)

Par ailleurs, plusieurs documents complémentaires conditionnent l'aménagement du territoire et nécessitent d'être pris en considération. Plusieurs d'entre eux font l'objet de servitudes d'utilités publiques, présentées dans cette partie, les autres sont détaillées dans le rapport environnemental.

Comme il est prévu à l'article L131-4 du Code de l'urbanisme, les cartes communales doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions des principaux schémas, plans ou programmes d'échelle intercommunale ou supra communale. La carte communale respecte les principes énoncés aux articles L 101-1 et L 101- 2 (article L 161-3 du code de l'urbanisme).

## II.1 LES DISPOSITIONS LEGISLATIVES

### II.1.a Les articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme

#### II.1.a.1 Article L.101-1 du code de l'urbanisme

*« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L.101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »*

#### II.1.a.2 Article L.101-2 du code de l'urbanisme

*« Dans le respect des objectifs de développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

*1° L'équilibre entre :*

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

*2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

*5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables »*

### **II.1.b La loi Montagne (loi n°85-30 du 9 janvier 1985)**

La commune de Gars est classée en zone montagne.

En conséquence, sont notamment applicables les dispositions des articles L.122 et R.122 et suivants du Code de l'urbanisme qui fixent les principes d'aménagement et de protection à respecter en zone de montagne ainsi que les dispositions applicables aux unités touristiques nouvelles.

Cette loi définit la montagne comme une zone où les conditions de vie sont plus difficiles, freinant ainsi l'exercice de certaines activités économiques, en raison de l'altitude, des conditions climatiques et des fortes pentes.

Les principes d'aménagement et de protection en zone de montagne sont les suivants :

- Faciliter le développement de la pluriactivité ;
- Développer la diversité de l'offre touristique ;
- Protéger et valoriser le patrimoine naturel et culturel.

L'urbanisation nouvelle doit se réaliser en continuité des bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes.

Lorsqu'elle ne peut être réalisée en continuité, elle pourra s'effectuer sous forme de hameaux ou de groupes d'habitations nouveaux intégrés à l'environnement ou, à titre exceptionnel, de zone d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées.

## **II.2 LES DOCUMENTS D'URBANISME LOCAUX**

### **II.2.a Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE)**

Le schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un document de planification pour l'eau et les milieux aquatiques à l'échelle du bassin, mis en œuvre par la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, instaurant l'eau et les milieux aquatiques comme fragiles et communs à tous. Il concourt à l'aménagement du territoire et au développement durable d'un bassin par la mise en œuvre d'une gestion globale et équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques.

La carte communale doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE.

La commune de Gars appartient au bassin hydrographique du SDAGE Rhône-méditerranée.

Le SDAGE du bassin Rhône-méditerranée de 2016-2021 a été adopté le 20 novembre 2015. Il a été approuvé par arrêté du préfet coordonnateur de bassin le 3 décembre 2015.

Les 9 orientations fondamentales de préservation et de mise en valeur des milieux aquatiques, ainsi que les objectifs de qualité à atteindre d'ici 2015 sont les suivants :

- S'adapter aux effets du changement climatique
- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
- Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement
- Renforcer la gestion locale de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau
- Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
- Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques des milieux aquatiques et des zones humides
- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

## **II.2.b Le Plan de gestion du risque Inondation (PGRI) du bassin Rhône-méditerranéen**

La carte communale doit être compatible avec les objectifs de gestion des inondations, les orientations fondamentales et les dispositions du Plan de gestion du Risque Inondation (PGRI) du bassin Rhône-méditerranéen.

Elaboré par l'état en concertation avec les parties prenantes, ce plan vise à coordonner l'ensemble des actions de gestion des risques d'inondation au travers :

- de dispositions opposables aux documents d'urbanisme, aux PPRI et aux autorisations administratives dans le domaine de l'eau sur l'ensemble du bassin Rhône-méditerranéen,
- d'une priorisation d'objectifs pour les 31 Territoires à Risques Important (TRI) du bassin Rhône-méditerranéen qui devront être mis en œuvre au travers de stratégies locales de gestion des risques adaptées avec les acteurs du territoire.

Le PGRI traite d'une manière générale de la protection des biens et des personnes. Il se structure autour de cinq grandes priorités qui ont été identifiées sur le bassin Rhône-Méditerranéen :

1. Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation.
2. Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.
3. Améliorer la résilience des territoires exposés.
4. Organiser les acteurs et les compétences.
5. Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation.

La commune de Gars, n'est pas intégrée au TRI, les dispositions concernant le territoire communal correspondent donc aux dispositions générales du PGRI qui s'appliquent à l'ensemble du bassin.

Ces dispositions peuvent relever :

- de l'opérationnel (expertises, animation, actions...) avec des priorités d'actions, notamment sur des territoires particuliers ;
- de recommandations ;
- de doctrines applicables aux décisions administratives en vue d'asseoir et d'harmoniser les pratiques sur le bassin, notamment pour la prise en compte des risques dans l'aménagement du territoire.

Quinze objectifs et cinquante-deux dispositions ont ainsi été définis. Ils s'inscrivent dans la stratégie nationale et forment les bases de la politique de gestion du risque d'inondation sur le bassin Rhône-méditerranéen.

## II.2.c Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) est le document qui identifie, à l'échelle régionale, les réservoirs de biodiversité et les corridors qui les relie entre eux, constituant la Trame Verte et Bleue (TVB) du territoire. Il doit être pris en compte par la carte communale.

Le SRCE PACA, approuvé par arrêté préfectoral du 07 novembre 2014, définit des objectifs de remise en état ou de préservation :

- Les éléments de la TVB subissant une pression importante doivent faire l'objet d'une « recherche » de remise en état optimale sur ces territoires, il s'agit de favoriser la mise en place d'actions qui participent au maximum à la remise en état de ces milieux.

- Les éléments de la TVB pour lesquels l'état de conservation des fonctionnalités écologiques est jugé meilleur (au regard des pressions) doivent faire plutôt l'objet d'une « recherche de préservation optimale », afin de ne pas dégrader les bénéfices présents.

- Les autres éléments de la TVB issus des choix particuliers d'intégrer des espaces complémentaires et sur lesquels des outils de protection ou de gestion existent déjà.

La carte communale doit prendre en compte le SRCE. La prise en compte reste néanmoins l'obligation de compatibilité sous réserve de dérogations motivées.

Le plan d'action stratégique du SRCE présente les différentes actions pouvant être mises en œuvre pour atteindre ces objectifs. Certaines actions sont applicables directement par la carte communale :

Orientation stratégique 1 : « agir en priorité sur la consommation d'espace par l'urbanisme et les modes d'aménagement du territoire pour la préservation des réservoirs de biodiversité et le maintien de corridors écologiques » :

- Action 1. Co-construire la trame verte et bleue à l'échelle des documents d'urbanisme SCoT, PLU, PLUI, cartes communales.

- Action 2. Maitriser une urbanisation pour des modes de vie plus durables.

- Action 3. Transcrire dans les documents d'urbanisme les objectifs de préservation et de remise en état des continuités grâce aux sous-trames identifiées dans le SRCE.

- Action 4. Développer de nouvelles formes urbaines et gérer les espaces de respiration.

Orientation stratégique 2 : « Maintenir du foncier naturel, agricole et forestier et développer des usages durables au regard des continuités écologiques » :

- Action 13. Valoriser les fonctionnalités écologiques potentielles de l'agriculture.

## **II.2.d Le Schéma Régional de Climat Air Energie (SRCAE)**

Le SRCAE de Provence-Alpes-Côte d'Azur a été approuvé par l'assemblée régionale le 28 juin 2013 et arrêté par le préfet de région le 17 juillet 2013.

Il constitue la feuille de route régionale pour réaliser la transition énergétique, lutter contre le changement climatique et s'y adapter et améliorer la qualité de l'air.

Le SRCAE définit les objectifs et les orientations régionales aux horizons 2020 - 2030 - 2050 en matière de maîtrise de l'énergie, de développement des énergies renouvelables, de baisses des émissions de gaz à effet de serre et de polluants, et d'adaptation au changement climatique, pour contribuer à l'atteinte des objectifs nationaux et internationaux.

Document d'orientation stratégique, le SRCAE sera décliné de manière opérationnelle dans différents plans d'action, en fonction des territoires auxquels ils s'appliquent :

- les Plans Climat-Air—Energie-Territoriaux (PCAET) élaborés par les collectivités territoriales ;
- les Plans de Protection de l'Atmosphère (PPA) élaborés par les préfets ;
- les Plans de Déplacements Urbains (PDU) élaborés par les autorités organisatrices de transports urbains.

Les PCET sont les applications opérationnelles par territoire pour la mise en œuvre du SRCAE.

## **II.2.e Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)**

Issu de la loi NOTRe (loi portant sur la nouvelle organisation territoriale de la république - 7 août 2015), le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) est un document d'orientation, chargé d'organiser la stratégie régionale à moyen et long terme (2030 et 2050).

C'est un document de planification stratégique et prescriptif, élaboré en concertation avec les acteurs locaux.

Le SRADDET permet la mise en œuvre d'une politique régionale cohérente couvrant 11 domaines obligatoires.

La mise en commun des problématiques ainsi que leur confrontation permettent de construire une vision plus globale et cohérente, plus transversale et plus explicite.

Les 11 domaines concernés :

- Équilibre et égalité des territoires
- Implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional
- Désenclavement des territoires ruraux
- Habitat
- Gestion économe de l'espace

- Intermodalité et de développement des transports

- Maîtrise et de valorisation de l'énergie
- Lutte contre le changement climatique
- Pollution de l'air
- Protection et de restauration de la biodiversité
- Prévention et de gestion des déchets.

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur a été approuvé par délibération du Conseil Régional du 26 Juin 2019 et par arrêté préfectoral le 15 Octobre 2019.

Ses dispositions sont opposables aux documents d'urbanisme élaborés par les communes. Il se substitue aux schémas suivants :

- le schéma régional climat-air-énergie (SRCAE) ;
- le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ;
- le schéma régional de l'intermodalité (SRI), et dans l'attente de son éventuelle élaboration, le Schéma régional des infrastructures et des transports (SRIT) ;
- le plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD).

## II.2.f La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA)

La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes a été approuvée par décret le 2 décembre 2003.

Elle fixe les orientations fondamentales et les principaux objectifs de l'état. La DTA précise également les modalités d'application de la loi montagne et exprime les orientations qui doivent contribuer à « réduire les dysfonctionnements et à favoriser une croissance maîtrisée et un développement équilibré, respectueux du cadre et de la qualité de vie des habitants du département ».

La DTA poursuit les objectifs généraux suivants :

- conforter le positionnement de la Côte d'Azur en améliorant la qualité des relations et en confortant les « pôles d'excellence »,
- maîtriser le développement urbain de l'ensemble azuréen, tout en répondant aux besoins présents et futurs, prévenir les déséquilibres sociaux et spatiaux,
- préserver et valoriser un cadre patrimonial d'exception : prise en compte des risques naturels, préservation des paysages, des espaces et milieux naturels, pérennisation des activités agricoles et gestion de la question du cycle de l'eau, des déchets et des nuisances.

En plus des objectifs généraux, la DTA définit également des objectifs spécifiques s'appliquant à certains groupes de communes présentant des caractéristiques et des enjeux communs.

La commune de Gars fait partie du secteur du « Haut Pays » pour lequel la DTA prévoit :

*« Le Haut-Pays présente une richesse patrimoniale exceptionnelle qu'il convient de préserver et de valoriser. Cette richesse, qui contribue à l'image de qualité de la Côte d'Azur, constitue une source d'attractivité pour le tourisme et les loisirs.*

*Ainsi, au titre des modalités d'application de la loi Montagne, le patrimoine naturel et culturel montagnard a été étudié afin de :*

- désigner les espaces paysages et milieux « les plus remarquables » (art. L 145-7.2 du code de l'urbanisme) et définir les modalités de leur préservation ;
- dresser une typologie des espaces paysages et milieux « caractéristiques » (art. L 145-3-II du code de l'urbanisme).

*Cependant, il faut constater que la problématique d'aménagement du Haut-Pays se pose, moins en termes de protection, qu'en termes de gestion du territoire car :*

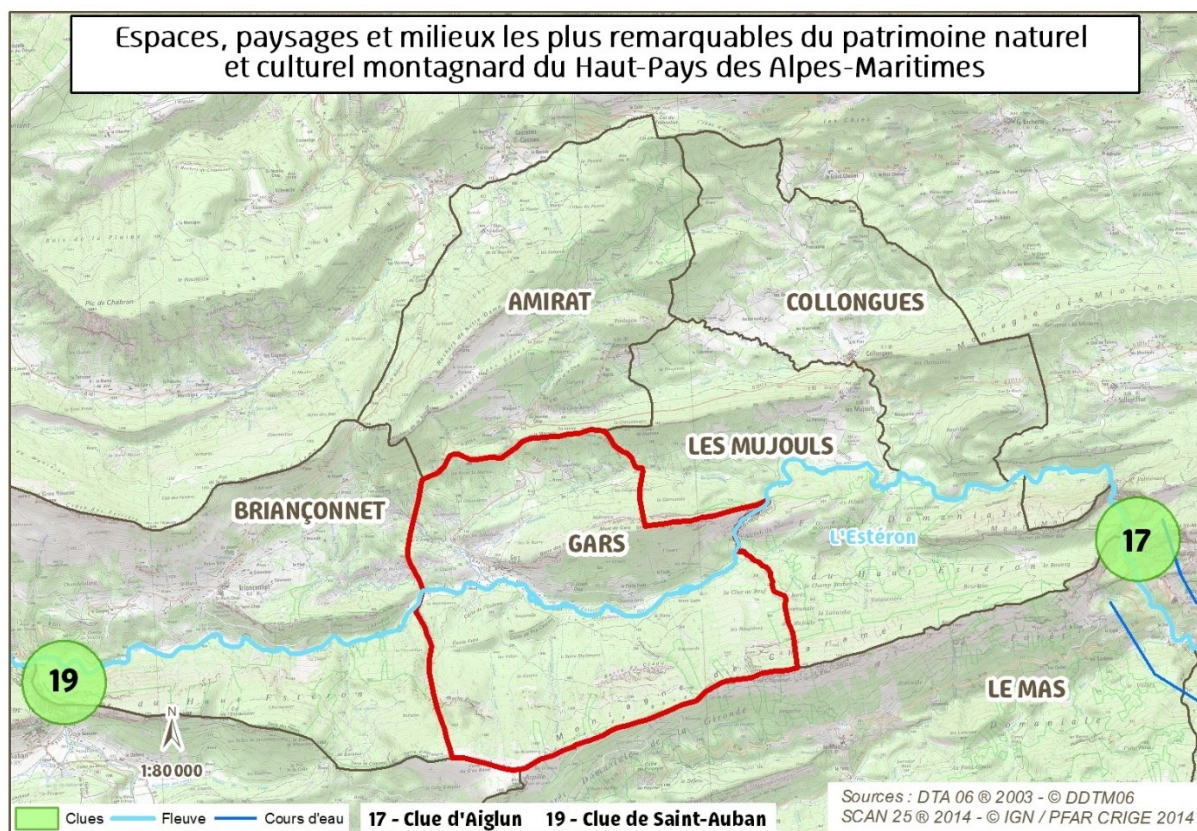
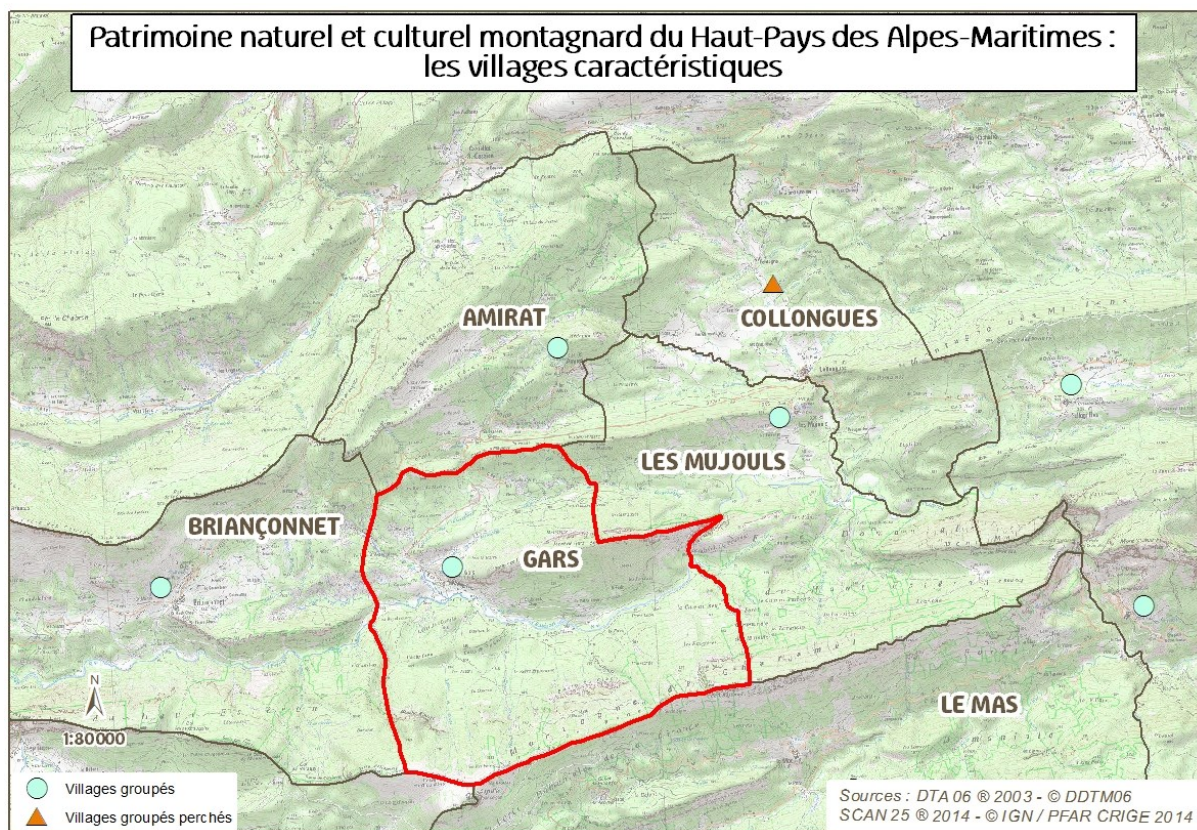
- d'une part, les grands espaces naturels, déjà largement couverts par des protections réglementaires existantes ou en gestation, ne connaissent que des menaces très ponctuelles et en cours de règlement ; par exemple : surpâturage dans quelques secteurs d'alpage ou surfréquentation de certains sites comme la vallée des Merveilles ;
- d'autre part, ce sont la déprise humaine et la régression des activités gestionnaires de l'espace qui font peser les plus grandes menaces sur le Haut-Pays : fermeture des paysages, perte de biodiversité, augmentation des risques naturels

....

*Ainsi, le maintien de la présence humaine est la condition indispensable à la préservation de la qualité patrimoniale du Haut-Pays.*

*Plusieurs orientations et objectifs doivent permettre d'assurer ce maintien et, au-delà, de permettre un développement durable du Haut-Pays :*

- diversifier les produits touristiques (cf. chapitre II-121, page 43, relatif au tourisme et à la culture) ;*
- maintenir et développer les activités traditionnelles au premier rang desquelles figurent l'agriculture, le pastoralisme - qui jouent un rôle majeur dans l'entretien de l'espace et des paysages - et les activités forestières (cf. chapitre II-24, page 49) ;*
- favoriser la diversification d'activités s'appuyant sur les nouvelles technologies de l'information et de la communication et le développement du télétravail ;*
- assurer un niveau d'équipement et de services à une échelle de territoire adaptée aux besoins de la population, notamment en confortant les bourgs centres. À noter, en particulier, la nécessité de disposer d'infrastructures de qualité entre le Littoral et le Haut-Pays répondant aux besoins multiples des résidents du Haut-Pays, des citoyens habitant la Bande Côtière et des touristes ;*
- définir des conditions d'extension de l'urbanisation compatibles avec le développement envisagé et la protection de l'environnement. »*

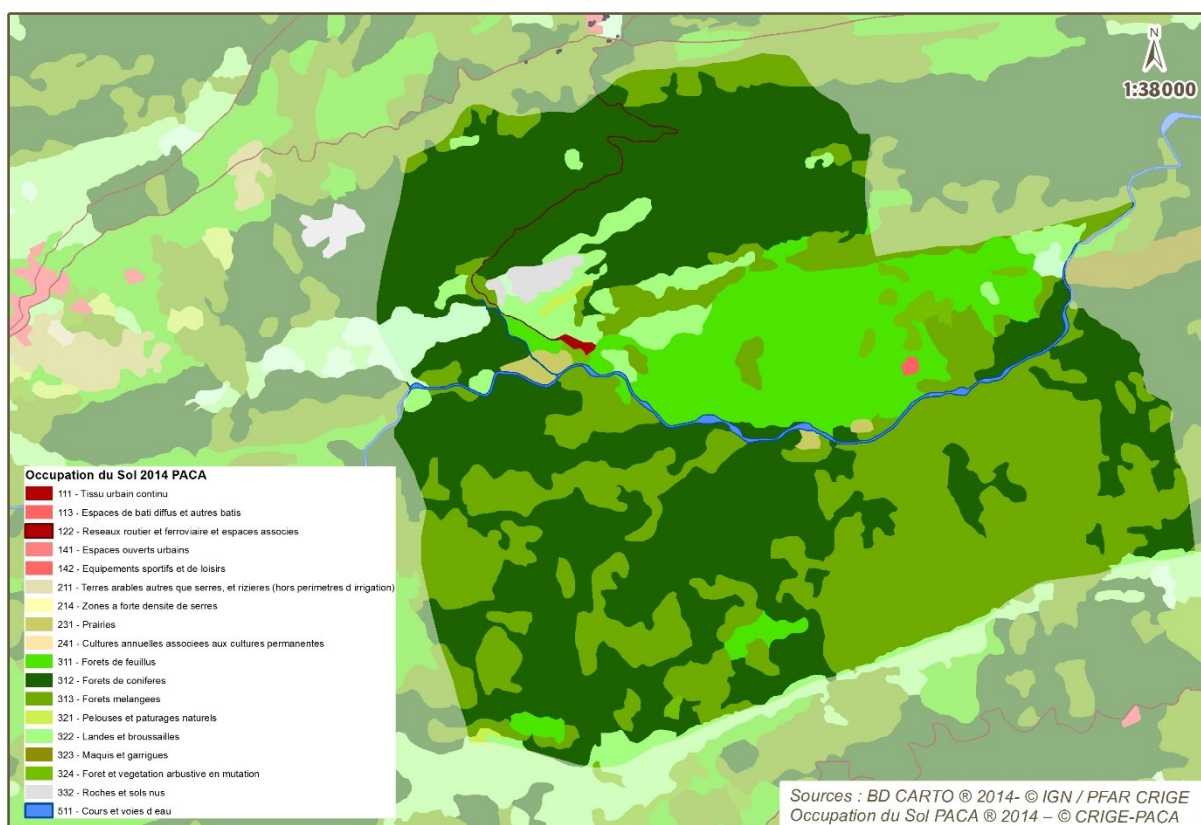


### Les modalités d'application de la loi montagne sur la commune de Gars

Afin de prendre en compte la DTA dans l'élaboration de la carte communale, il convient d'identifier et de cartographier les différents éléments remarquables du territoire.

La carte d'occupation du sol fournie par la base de données Occsol 2006 (actualisée 2014) permet également d'identifier des secteurs à préserver. Cette base de données résulte d'une analyse automatique de photographies satellites. Elle est très performante pour tout ce qui concerne les boisements et les secteurs d'habitat. En revanche, les zones agricoles sont parfois mal identifiées. Par exemple, nous constatons qu'aucune terre agricole n'est répertoriée sur la commune.

Ainsi, les grandes masses boisées de feuillus, de conifères et de forêts mixtes sont nettement identifiables. Ce sont des secteurs d'une grande richesse biologique qu'il faudra préserver à la fois pour leur valeur intrinsèque et également pour être compatible avec les recommandations de la DTA et du volet biodiversité du SRADDET.



## **II.2.g Le Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur (PNRPA)**

La commune de Gars fait partie du Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur.

Le PNR des Préalpes d'Azur a été institué par Décret Ministériel portant création du 48eme PNR de France, paru au Journal Officiel du 30 mars 2012. Ce PNR, le 6eme de la région Provence Alpes-Côte d'Azur, inclut 47 communes des Préalpes de Grasse et de la vallée de l'Estéron, soit près de 90 000 hectares et concerne 31 300 habitants.

Le PNR des Pré Alpes d'Azur est un élément d'un continuum plus vaste d'espaces protégés qui s'étend de la Camargue à l'Italie. Entité géographiquement cohérente, il relie les grands espaces pastoraux du plateau de Canjuers (PNR du Verdon 83) au parc national du Mercantour. En cela, le parc constitue un chaînon essentiel du SRCE PACA.

La charte du Parc, document de référence, traduit les ambitions de cet espace de projet, et la volonté d'allier activités humaines, protection des paysages et de la nature et mise en valeur des patrimoines.

Ainsi ce document s'articule autour de 4 grands axes, eux même déclinés en 12 orientations stratégiques :

- Fédérer les acteurs du territoire autour de la protection et de la gestion de l'exceptionnelle biodiversité et du paysage des Préalpes d'Azur.
- Permettre le développement d'un territoire exemplaire, solidaire et dynamique.
- Consolider l'identité du territoire par la valorisation des patrimoines.
- Positionner l'homme comme acteur du projet de territoire.

## **II.2.h Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)**

Le Plan Climat- Air- Énergie- Territorial (PCAET) est un projet territorial de développement durable dont la finalité est la lutte contre le changement climatique et l'adaptation du territoire.

Ce plan s'appuie sur la réalisation obligatoire d'un bilan des émissions de gaz à effet de serre liées au patrimoine et à l'exercice des compétences de la collectivité. Il concerne les collectivités territoriales de plus de 50.000 habitants. Il a été modernisé pour devenir le Plan climat-air-énergie territorial (PCAET) en 2015 à travers la loi de transition énergétique.

Depuis 2010, La CAPG s'est associée à la Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis, à la Communauté d'agglomération des pays de Lérins et aux villes d'Antibes, Cannes et Grasse pour la mise en œuvre d'un PCAET, le PCAET Ouest 06.

Ce plan, rendu obligatoire par le Grenelle de l'Environnement, vise à développer une politique commune permettant l'atténuation/réduction des émissions de gaz à effet de serre et l'adaptation au changement climatique sur un bassin de vie cohérent

L'objectif du PCAET Ouest 06 est de mettre en œuvre :

- des actions communes, à partir des enjeux partagés sur l'ensemble du territoire
- des actions spécifiques à chaque collectivité, en fonction de leur contexte local et de leurs compétences.

Le Plan Climat Air Energie concerne :

- le bâtiment
- les transports
- le développement économique durable
- l'adaptation au changement climatique sur le département

La réalisation de ce plan d'action doit aboutir à une diminution de 30% les émissions de gaz à effets de serre à l'horizon 2020.

### **II.2.i Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)**

L'arrêté préfectoral en date du 3 juin 2008 a créé le syndicat mixte en charge d'élaborer, d'approuver, de suivre et de réaliser le SCOT de l'arrondissement Ouest dont fait partie la commune.

La carte communale devra être compatible avec les orientations du SCOT dès qu'il sera approuvé.

Il est donc nécessaire dans le cadre des études du document d'urbanisation de tenir compte des premières réflexions du projet SCOT, arrêté par délibération du conseil syndical le 13 Septembre 2019.

### **II.2.j Le Programme local de l'Habitat(PLH)**

La communauté d'agglomération du Pays de Grasse à laquelle appartient la commune de Gars, est compétente en matière d'équilibre social de l'habitat.

À ce titre et conformément à l'article L 302-1 du code de la construction et de l'habitation, le Pays de Grasse a défini son PLH pour une durée de 6 années (2017-2022).

Ce document fixe les principes et objectifs d'une politique visant à répondre aux besoins en logement et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées, en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Pour cela, le PLH prévoit un programme d'actions détaillées par commune, ou par secteur géographique. Ce programme détaille le nombre et le type de logements à réaliser, les moyens à mettre en œuvre, ainsi qu'un échéancier prévisionnel de production de logements.

Le document identifie quatre secteurs de cohérence territoriale, dont le secteur « Haut pays nord », situé en partie nord du territoire intercommunal et constitué des communes de Saint Auban, Briançonnet, le Mas, Amirat, Collongues, Gars et les Mujouls. Ces communes ne se sont pas assujetties aux dispositions de la loi SRU en matière de mixité sociale et de production de logements.

Pour autant, Le PLH pointe des besoins : la faible proportion de logements sociaux présents sur ce territoire (6), ainsi que leur taux d'occupation élevé (100%). La programmation retenue pour les 6 années du PLH pour le Haut Pays nord est de 20 logements, dont 50% en locatif social, venant en complément de la mobilisation du parc ancien dans le cadre de la réhabilitation des centre-bourgs.

## **II.2.k Le Plan de Déplacement Urbain (PDU)**

Conformément aux termes de la loi MAPTAM du 27 janvier 2014, la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse compétente en matière de Déplacements, est l'Autorité Organisatrice de la Mobilité (AOM). À ce titre elle a pour mission outre d'organiser les transports publics, d'élaborer un plan de déplacement urbain, le PDU.

Approuvé en conseil de communauté en juin 2019, ce document stratégique vise à optimiser l'organisation des déplacements et de la circulation sur le territoire du Pays de Grasse.

L'objectif principal souhaité est la diminution de la part modale de la voiture de 78 à 70%, tout en augmentant l'usage des transports collectifs (de 4 à 6%), du vélo (de 1 à 3%), de la marche à pied (de 17 à 21%) et enfin celle du covoiturage (de 4 à 10%).

Pour parvenir à ce report modal (objectifs 2027), le PDU développe 4 axes principaux :

Axe 1 : Structurer les déplacements autour d'axes forts ;

Axe 2 : Articuler un système de déplacement global autour de l'armature des transports en commun ;

Axe 3 : Améliorer la qualité des espaces publics pour favoriser les modes actifs ;

Axe 4 : Organiser la chaîne logistique dans une stratégie de développement économique et de la préservation de la qualité de vie urbaine.

**Concernant le Haut Pays dont fait partie la commune de Gars, des actions plus spécifiques sont proposées comme par exemple :**

- la création des aires de covoiturage aux points d'entrée du réseau routier structurant,
- le développement du voiturage dynamique
- la sécurisation de la marche à pied et des arrêts de bus.

### **II.3 LES SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES (SUP)**

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. Qualifiées aussi parfois de « servitudes administratives » ou de « servitudes de droit public », 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.

L'article L 161-1 du Code de l'urbanisme prévoit que les cartes communales doivent comporter en annexe les servitudes d'utilité publique qui figurent dans une liste dressée par décret en conseil d'État.

Ces servitudes, communiquées par les services de l'état, sont prises en compte dans l'élaboration de la carte communale. Elles figurent en annexe du document.

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol à Gars sont :

- A5 : Servitudes relatives à la pose des canalisations publiques d'eau et d'assainissement
- A8 : Servitudes relatives à la Protection des bois, forêts et dunes
- AC1 : Servitudes de protection des monuments historiques
- AS1 : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables (souterraines ou superficielles) et des eaux minérales
- DUP : Déclaration d'utilité publique des périmètres de protection de la Source village (arrêté du 10/10/57)
- I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques - servitudes d'ancrage, d'appui, de passage, d'élagage et d'abattage d'arbres
- PT3 : Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques, concernant l'établissement, l'entretien et le fonctionnement des lignes et des installations de télécommunication
- T7 : Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne - servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières

## CHAPITRE III – LES PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES

### Présentation

Les perspectives d'évolution démographique ont été établies sur la base du bassin de vie de la Vallée de l'Estéron regroupant plusieurs communes (Amirat, Gars, Collongues, les Mujouls,..) qui présentent sensiblement les mêmes caractéristiques socio-démographiques et géographiques.

Cette analyse globale permet d'avoir ainsi une tendance plus homogène sur le secteur, en gommant les variations parfois contrastées que l'on peut constater sur les petites communes.

Les besoins en logements pour la commune de Gars ont donc été évalués en prévision du nombre d'habitants estimés au regard des évolutions démographiques entre 1999 et 2015, sur l'ensemble du bassin de vie, pondérés avec les évolutions constatées sur la Communauté d'agglomération du pays de Grasse.

Ces prévisions, prennent également en compte l'évolution du nombre de personnes par ménage (chaque ménage représentant une résidence principale) sur cette même période.

### III.1 RAPPEL DES DONNEES DEMOGRAPHIQUES DE 1999 A 2015

#### Variation annuelle de la population

	Population 1999	Population 2010	Population 2015
<b>Gars</b>	49	60	74
<b>Variation annuelle</b>		<b>2 %</b>	<b>4,6%</b>
<b>Bassin de vie</b>	222	259	289
<b>Variation annuelle</b>		<b>+1,5%</b>	<b>+2,3%</b>
<b>Pays de Grasse</b>	85 528	99 973	101 860
<b>Variation annuelle</b>		<b>+1,5%</b>	<b>+0,4%</b>

(Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2010 et RP2015)

La croissance démographique de la commune est positive et à la hausse depuis 1999.

Cette croissance démographique concerne l'ensemble du Pays de Grasse et notamment le bassin de vie de Gars avec un taux de croissance annuel élevé de 2,3 % entre 2010 et 2015.

Cette tendance reflète une certaine attractivité pour le secteur, compte tenu de l'éloignement des commerces et des services.

Variation annuelle de la taille des ménages entre 1999 et 2015

	1999	2010	2015	Variation annuelle 1999/2015
Gars	1,7	1,5	1,6	<b>-0,36%</b>
CAPG	2,5	2,4	2,3	<b>-0,62%</b>

(Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2010 et RP2015)

L'évolution de la taille des ménages sur le bassin de vie, est marqué par de grandes disparités entre les communes.

En effet, les mouvements de population impactent fortement l'évolution de la taille des ménages sur chaque commune, compte tenu du faible volume d'habitants.

Pour garder une homogénéité sur le bassin de vie, le taux de variation annuelle de la taille des ménages a été établi sur la base de l'évolution des taux de la CAPG.

La variation annuelle de la taille des ménages est calculée sur la période 1999/2015, et non pas 2010/2015, afin de lisser les évolutions sur une période plus longue et d'atténuer ces mouvements de population.

La taille des ménages sur la CAPG, diminue progressivement depuis 1999.

Cette tendance au desserrement est un phénomène national, du au vieillissement de la population et aux changements de modes de vie.

Ce desserrement devrait se poursuivre, mais de manière plus lente.

### III.2 LES OBJECTIFS DE LA COMMUNE

L'objectif de la commune est de permettre l'installation de nouveaux habitants en ouvrant de nouvelles zones à l'urbanisation tout en les limitant à la continuité bâtie du village.

L'accueil de nouveaux habitants permettra ainsi de :

- éviter la paupérisation
- dynamiser le territoire
- maintenir et développer la vie du village (vie associative)
- assurer un niveau d'équipements
- optimiser l'aménagement de la commune

Les projets de la commune sont les suivants :

- préserver le patrimoine existant, et notamment les jardins entourant le village
- privilégier la rénovation des maisons au cœur du village.

### III.3 LES SCENARIOS DEMOGRAPHIQUES

Scénario hypothèse basse : + 0,5%

Un scénario basé sur une croissance quasi nulle qui tient compte du desserrement des ménages.

**Scénario retenu (choix de la commune) : +0,5 % par an**

**Un scénario basé sur la volonté politique de contenir les extensions à l'enveloppe urbaine existante tout en permettant le desserrement des ménages.**

Scénario hypothèse haute : +3% par an

Un scénario basé sur un taux de croissance annuel élevé, observé sur la période de 2010 à 2015 sur la commune et le bassin de vie.

La taille des ménages est estimée en fonction de la tendance constatée sur le territoire de la CAPG entre 1999 et 2015 (-0,62% par an), afin d'éviter le biais statistique lié à la forte disparité de l'évolution de la taille des ménages.

Les besoins en logements sont donc calculés sur la base de l'accueil des nouveaux habitants estimés en fonction des perspectives démographiques et de l'évolution de la taille des ménages.

Les perspectives démographiques concernent uniquement la population résidente à l'année ; les demandes pour les résidences secondaires n'étant pas prises en compte dans ces scénarios.

Synthèse des données du parc des logements en 2015

Résidences principales : 45 (39% du parc total de logement)

Résidences secondaires : 69 (60% du parc total)

Logements vacants : 1 (1% du parc total)

### III.4 LES PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES ET DU PARC DE LOGEMENT A L'HORIZON 2030

Population communale 2015	71			
Scénarios démographiques	Période	Scenario hyp basse	Scenario retenu	Scenario hyp haute

Evolution Population	Taux variation annuel	2015-2030	0,5%	0,5%	3%
	Evolution estimée (Nb hab)	2015-2030	5	5	39
	Population projetée à l'horizon	2030	76	76	110

Ménage	Taille des ménages constatée sur la commune	2015	1,6	
	Taille des ménages estimée (-0,62% par an, Taux CAPG)	2030	1,4	

Besoins logements	Besoins en logements pour l'accueil de nouveaux habitants (1)	2030	4	4	28
	Besoins en logements pour le desserrement des ménages (2)	2030	5 logements manquants		
	Besoins en Logements supplémentaires (hors besoins en résidences secondaires) (3)	2030	9	9	33

\* Scénario perspectives démographiques retenu

(1) Accueil des nouveaux habitants : Nb hab supplémentaire en 2030 / taille des ménages en 2030

(2) Besoins en logements pour le desserrement des ménages : Nb d'habitants en 2015/taille des ménages en 2030-Nb de résidences principales en 2015 (Nb de résidences principales en 2015 : 45)

(3) Besoins en logements sup : Nb logements pour desserrement des ménages + Nb logements pour accueil des nouveaux habitants

## CHAPITRE IV – JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

### IV.1 LES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALES

#### IV.1.a Remarques générales sur les règles retenues

La carte communale est définie par les articles R.161-1 et R.162-2 du code de l'urbanisme. Le code expose que « *La carte communale comprend un rapport de présentation et un ou plusieurs documents graphiques* ».

« *Les documents graphiques sont opposables aux tiers.* »

De plus, la carte communale ne dispose pas de règlement prévoyant les conditions d'occupation et d'utilisation du sol. Les documents graphiques tiennent lieu dès lors de règlement et de plans de zonage. Ils sont définis par l'article R.124-3 :

« *Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.*

*Ils peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.*

*Ils délimitent, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.*

*Dans les territoires couverts par la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre Ier du titre Ier du livre Ier et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.* » (RNU)

#### IV.1.b Les zones constructibles

Le village est le seul secteur constructible. Trois zones d'extension à l'urbanisation ont été retenues :

- Zone 1 : 303 m<sup>2</sup>
- Zone 2 : 1 112 m<sup>2</sup>
- Zone 3 : 3 389 m<sup>2</sup>

L'ensemble du secteur est accessible par des voies publiques, desservi par les réseaux d'électricité et d'eau potable et dispose d'un réseau d'assainissement collectif.

Les zones d'extension à l'urbanisation sont en continuité des groupes d'habitations existants, conformément à l'article L.122-5 du code de l'urbanisme.

Compte tenu des remarques opportunes tant de la Chambre d'Agriculture que de la CDPENAF, la commune de Gars a supprimé une quatrième proposition d'ouverture à l'urbanisation, située au Nord Est du village. En effet, cette zone constitue un vaste espace à vocation pastorale, de surcroît soumise à des risques de mouvements de terrain.

#### IV.1.c Les espaces naturels

Les espaces naturels recouvrent la quasi-totalité du territoire communal.

Les secteurs non constructibles (N) identifiés sur la carte communale correspondent :

- d'une part aux espaces naturels communaux,
- d'autre part à des espaces comprenant des constructions existantes.

Les grands espaces naturels communaux sont protégés par des contraintes supra communales :

- ▶ les zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique (ZNIEFF),
- ▶ le volet biodiversité du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) constituant la Trame Verte et Bleue (TVB) du territoire,
- ▶ la loi Montagne du 09 janvier 1985
- ▶ la loi Paysages du 08 janvier 1993.

Les espaces comprenant des constructions existantes n'ont pas été classés en zone constructibles C pour les raisons suivantes :

- absence de hameau constitué au sens de la loi Montagne,
- faiblesse des réseaux de desserte (voirie, eau potable)

Dans ces secteurs N, l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole et à la mise en valeur des ressources naturelles sont autorisées.

#### IV.1.d Tableau des superficies

3 zones (1, 2, et 2) font l'objet d'une Ouverture à l'Urbanisation en extension de la PAU.

Zones d'extension	Surfaces		Potentiel de logements	
	Constructible ha	Dont extension	Neufs	Vacants
Zone 1	-	0,0303	1	-
Zone 2	-	0,1112	1 à 2	-
Zone 3	-	0,3389	4 à 5	-
<b>Sous total</b>	<b>3 ha</b>	<b>0,48 ha</b>	<b>6 à 8</b>	<b>1</b>
Espaces naturels	1554 ha			
<b>Total</b>	<b>1557 ha</b>		<b>6 à 9</b>	

**Les besoins ont été évalués à 9 logements à l'horizon 2030. Les capacités de la carte communale permettent de répondre à cette demande.**

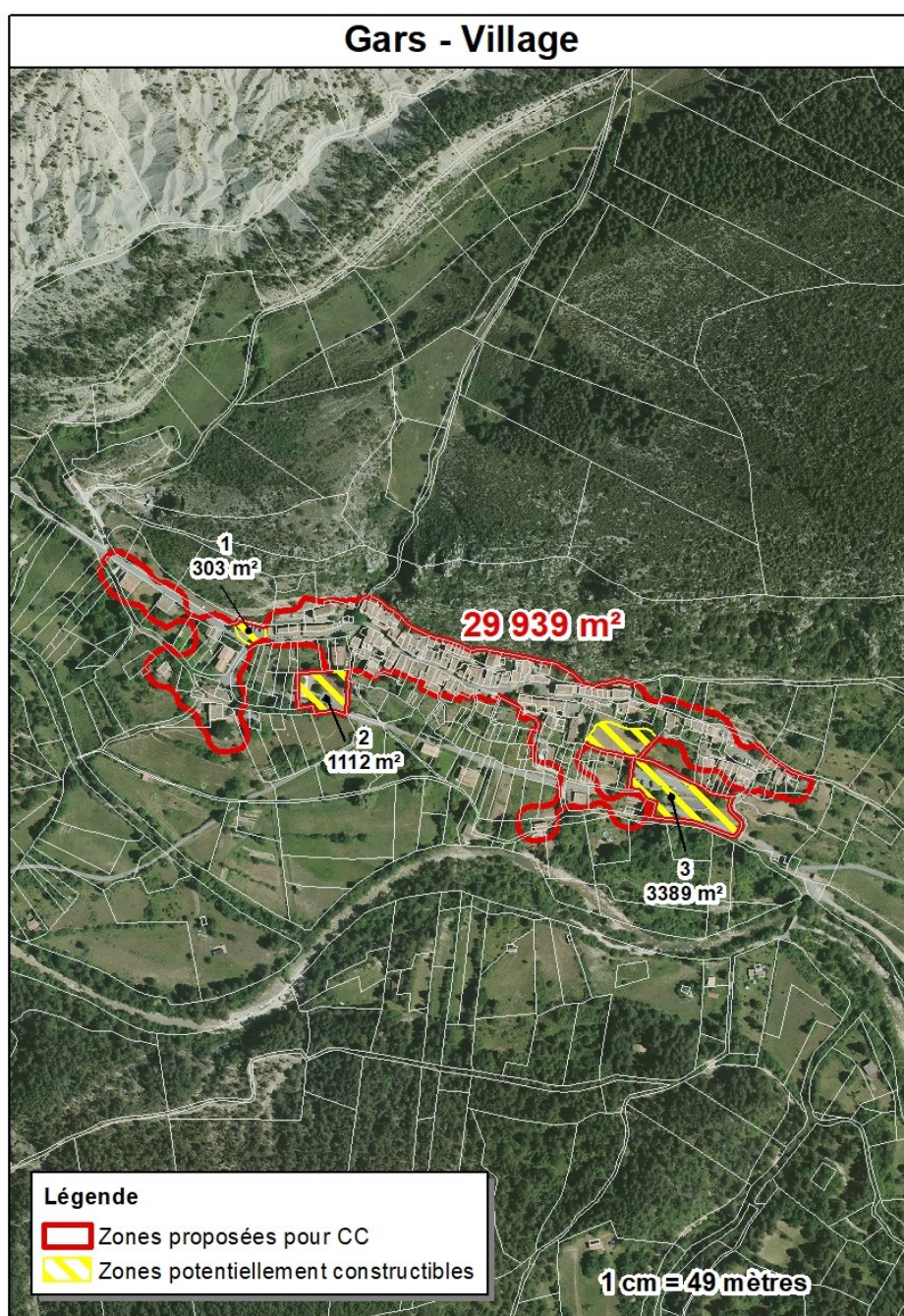
## IV.2 EXPLICATIONS DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

### IV.2.a Détermination des périmètres constructibles et inconstructibles

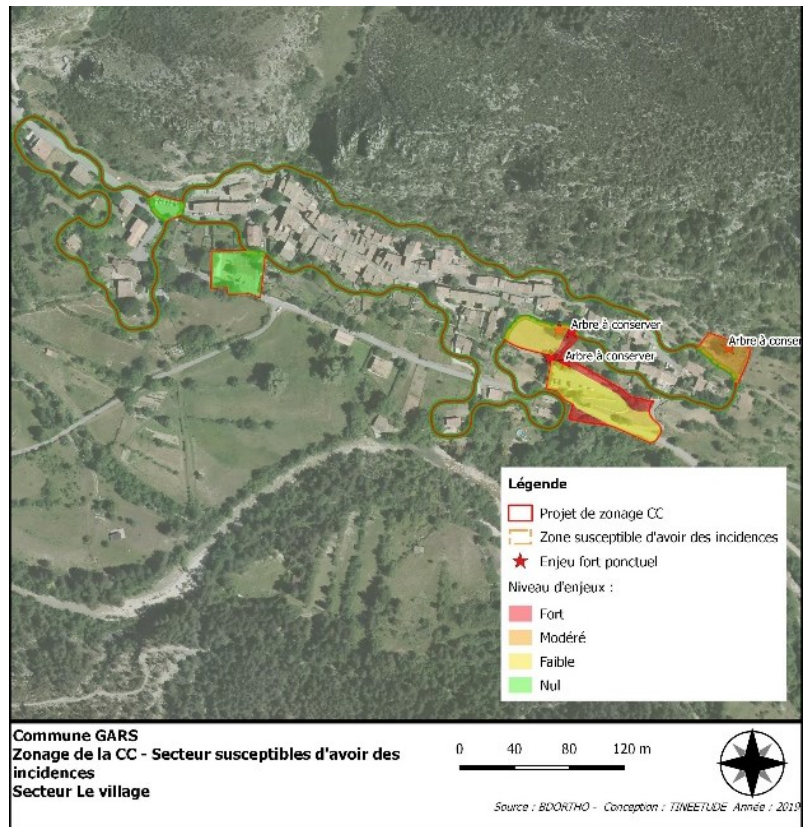
#### IV.2.a.1 – Le Village

Adossé à des barres rocheuses, le village de Gars est un site très contraint par une topographie accidentée. De plus, le village est bordé sur son socle en partie sud, de jardins familiaux traditionnels, éléments dont la conservation est incontournable afin de préserver un patrimoine rare et une grande qualité paysagère au lieu.

Aussi, l'ouverture à l'urbanisation se limitera aux seules surfaces relativement planes et accessibles, situées hors parties actuellement urbanisées.



- Le croisement des cartes des unités foncières et des enjeux environnementaux ont permis d'identifier 3 zones d'extension de l'urbanisation, présentant un impact limité sur l'environnement et le paysage. Le choix de ces secteurs repose aussi sur le constat qu'ils sont déjà partiellement anthropisés (stationnements, équipements sportifs) et de maîtrise publique.
- Le village est desservi par l'ensemble des réseaux nécessaires, électricité, eau potable et assainissement collectif.



Capacité d'accueil : 6 à 8 nouveaux logements + 1 logement vacant à réhabiliter

NB: Ce secteur fait l'objet d'une saisine de M. Préfet pour accord au titre des ouvertures à l'urbanisation (article L. 142-5 du Code de l'Urbanisme).

### Les 3 secteurs en détail

#### Secteur 1 : 1 logement

Surface de 330 m<sup>2</sup>, aire de stationnement et terrain en surplomb en entrée de village, foncier public



**Secteur 2 : 2 logements**

Surface de 1 112 m<sup>2</sup>, aire de jeux, site totalement anthropisé, foncier public

**Secteur 3 : 3 389 m<sup>2</sup>, 4 à 5 logements**

Au sud-est du village, actuellement zone de voirie et stationnements ainsi qu'un pré (1 000m<sup>2</sup>). Les 2 arbres remarquables identifiés par le diagnostic environnemental seront conservés.





### **IV.3 EXPLICATION DES CHOIX OPÉRÉS AU REGARD DES REGLES SUPRA-COMMUNALES**

#### **IV.3.a L'article L.121-1 du code de l'urbanisme**

Les choix opérés dans le cadre des dispositions de la carte communale sont compatibles avec les principes énoncés par l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

En effet, ils favorisent le développement urbain en continuité du village et des hameaux existants et ils permettent également l'ouverture à l'urbanisation, favorisant le développement économique du haut pays.

Les capacités urbanisables définies par la carte communale sont suffisantes pour les besoins présents et futurs de la commune.

Les périmètres non urbanisables déterminés par la carte communale assurent la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels. Ils représentent 99,8 % de la superficie totale du territoire communal.

#### **IV.3.b Le Schéma Régional de Cohérence écologique de la Région Paca (SRCE) dont les orientations sont reprises dans le SRADDET**

Le SRCE identifie, à l'échelle régionale, les réservoirs de biodiversité et les corridors qui les relient entre eux, constituant la Trame Verte et Bleue (TVB) du territoire.

La carte communale prend en compte les objectifs de préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques existants en menant une réflexion d'urbanisation évitant les zones à enjeux forts et modérés.

La carte communale répond à ces objectifs par :

- l'optimisation de la densification des zones déjà urbanisées,
- l'arrêt du développement de l'urbanisation au niveau des boisements et des espaces et sites de grande qualité,
- la protection et la préservation des espaces, sites et paysages de grande qualité écologique tels que les grandes masses boisées,
- la préservation des cours d'eau et vallons (Riou...) traversant le territoire, constituant la trame bleue communale.

### IV.3.c La loi Montagne

Les principes d'urbanisation édictées par la loi montagne, notamment le principe visant à limiter l'urbanisation en continuité des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, ont été intégrés lors de l'élaboration des périmètres constructibles.

En effet, le développement de l'urbanisation s'effectue en périphérie immédiate du village.

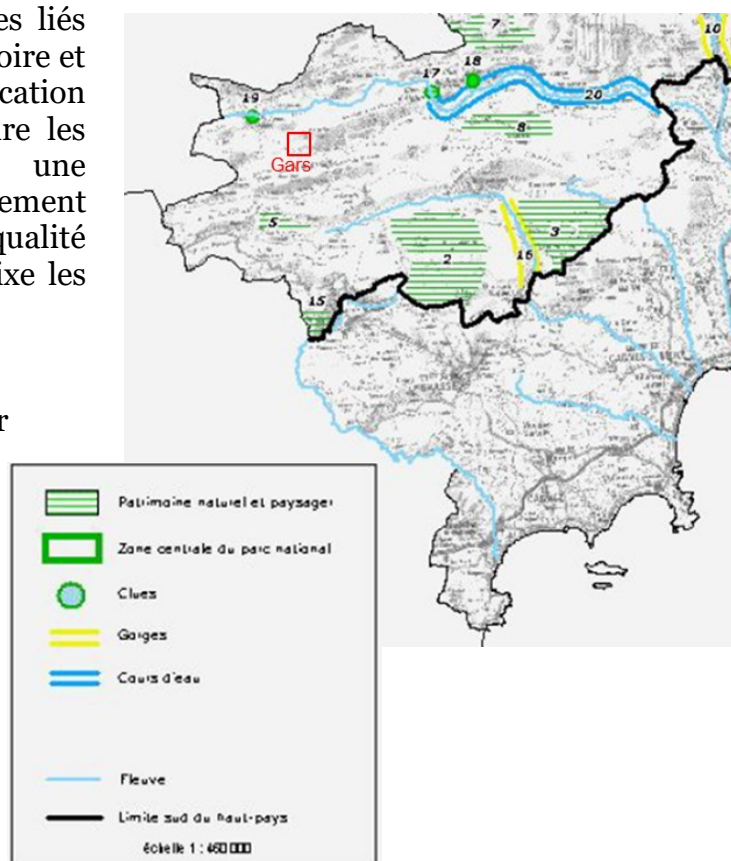
Les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières sont préservées par la carte communale. Les éléments caractéristiques du patrimoine naturel identifiés dans le diagnostic sont épargnés de toute urbanisation nouvelle.

Ainsi, Les dispositions retenues dans le cadre de la carte communale respectent les orientations prévues dans la DTA au titre de la Loi Montagne.

### IV.3.d La Directive Territoriale d'Aménagement

La DTA identifie des objectifs spécifiques liés aux particularités géographiques du territoire et précise notamment les modalités d'application de la loi Montagne. Elle vise à « réduire les dysfonctionnements et à favoriser une croissance maîtrisée et un développement équilibré, respectueux du cadre et de la qualité de vie des habitants » (DTA III-22) et fixe les grandes orientations d'aménagement.

La commune n'est pas concernée par la trame du patrimoine naturel et paysager du haut pays les plus remarquables (extrait carte DTA carte ci-contre)



Par ailleurs, la D.T.A prévoit des objectifs spécifiques pour les communes du haut pays, notamment, de définir des conditions d'extension de l'urbanisation compatibles avec le développement envisagé et la protection de l'environnement.

De plus, la DTA encourage la lutte contre la déprise humaine de ce secteur à travers le développement d'activités traditionnelles, et en maintenant un niveau d'équipements et de services suffisamment adoptés pour garantir la qualité de vie des habitants, confortant ainsi les centralités.

Les dispositions retenues par la carte communale respectent les orientations pour l'aménagement et le développement du haut pays.

#### IV.3.e Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)



##### ORIENTATION 2 / LA PRÉSERVATION DES ÉQUILIBRES PAYSAGERS

###### O-2.1 / Limiter l'étalement urbain

- Préserver les espaces naturels forestiers
- Préserver les espaces naturels ouverts
- Préserver les espaces agricoles

###### O-2.2 / Préserver les grands paysages emblématiques du territoire

- Sommets
- Lignes de crêtes structurantes
- Cours d'eau

###### Préserver et valoriser les grands paysages naturels et agricoles

- Préserver la qualité des zones paysagères emblématiques (PNR)

###### Améliorer la perception de la diversité des paysages du territoire

- Préserver la qualité des abords de routes touristiques et valoriser les perceptions
- Maintenir les perspectives visuelles sur les éléments emblématiques du territoire (sommets, lignes de crêtes, coteaux boisés, barres calcaires, plans agricoles, silhouettes villageoises, littoral)

###### Préserver les espaces forestiers par le maintien de l'équilibre actuel

- Protéger et gérer le paysage forestier

###### Maintenir la qualité et les caractéristiques architecturales des centre-villes et villages

- Centre historique

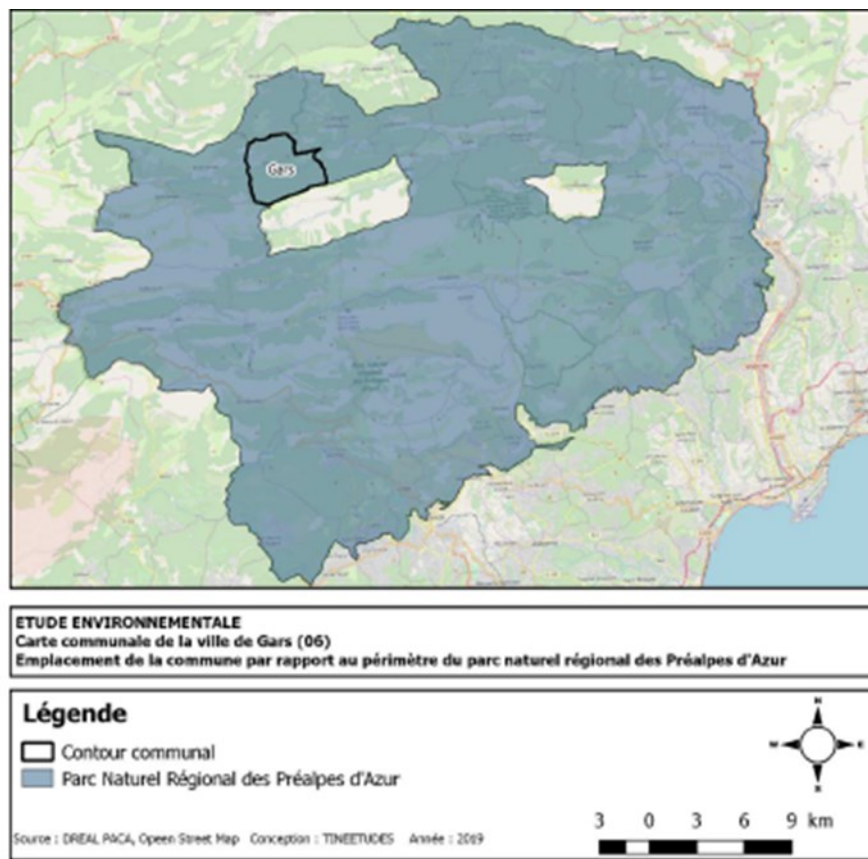
L'objectif du SCOT de réduction de la consommation foncière (SCOT 1B6)

Les nouvelles zones économiques sont dédiées prioritairement à l'accueil des activités incompatibles avec l'habitat (SCOT 3B1)

Les besoins en habitat dans le haut pays : 625 entre 2020 et 2040, dont 475 diffus dans les entités (SCOT 2A4).

La commune de Gars est en conformité avec le SCOT

### IV.3.f Le Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur (PNRPA)



L'ensemble de la commune de Gars se situe dans le périmètre du PNR. Les dispositions retenues dans le cadre de la carte communale respectent les 4 grands axes définis par la charte du PNR (art. L333-1 et R333-13 du code de l'environnement)

- Fédérer les acteurs du territoire autour de la protection et de la gestion de l'exceptionnelle biodiversité et du paysage des Préalpes d'Azur.
- Permettre le développement d'un territoire exemplaire, solidaire et dynamique.
- Consolider l'identité du territoire par la valorisation des patrimoines.
- Positionner l'homme comme acteur du projet de territoire.

#### **IV.4 INCIDENCE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT**

La commune de Gars ne comprend aucun site Natura 2000 sur son territoire. Le site le plus proche se situe dans les Préalpes de Grasse, sur la commune de Roquestéron. Il s'agit du Site d'intérêt communautaire FR9312002.

La carte communale a retenu le principe de création de 3 zones d'extension à l'urbanisation attenantes au village :

Le secteur du village, avec une superficie de 3 ha dont une extension à l'urbanisation de 0,48 ha et une capacité théorique 6 à 8 logements et 1 logement vacant à réhabiliter.

Le secteur constructible représente 0,16 % de la superficie du territoire communal. Ainsi 99,8 % du territoire de Gars demeure en zone naturelle inconstructible dans laquelle les constructions nouvelles sont interdites, conformément à l'article 161-4 du code de l'urbanisme.

Au regard des deniers chiffres de recensement de 2015, la commune dispose d'un parc de logement de 114 unités. Les capacités urbanisables dégagées par la carte communale sont de 10 logements au plus, soit une augmentation de 8,8 % du parc total de logement à l'horizon 2030.

Les zones constructibles retenues par la carte communale sont géographiquement limitées et s'appuient sur l'urbanisation existante (village). Ainsi, ces zones constructibles sont desservies par la voirie existante et par le réseau d'eau potable.

Considérant qu'une faible part du territoire communal est classée en zone constructible et que lesdites zones sont situées en continuité du village, les impacts sur le milieu naturel sont négligeables.

Par ailleurs, les périmètres constructibles sont localisés en dehors de site Natura 2000.

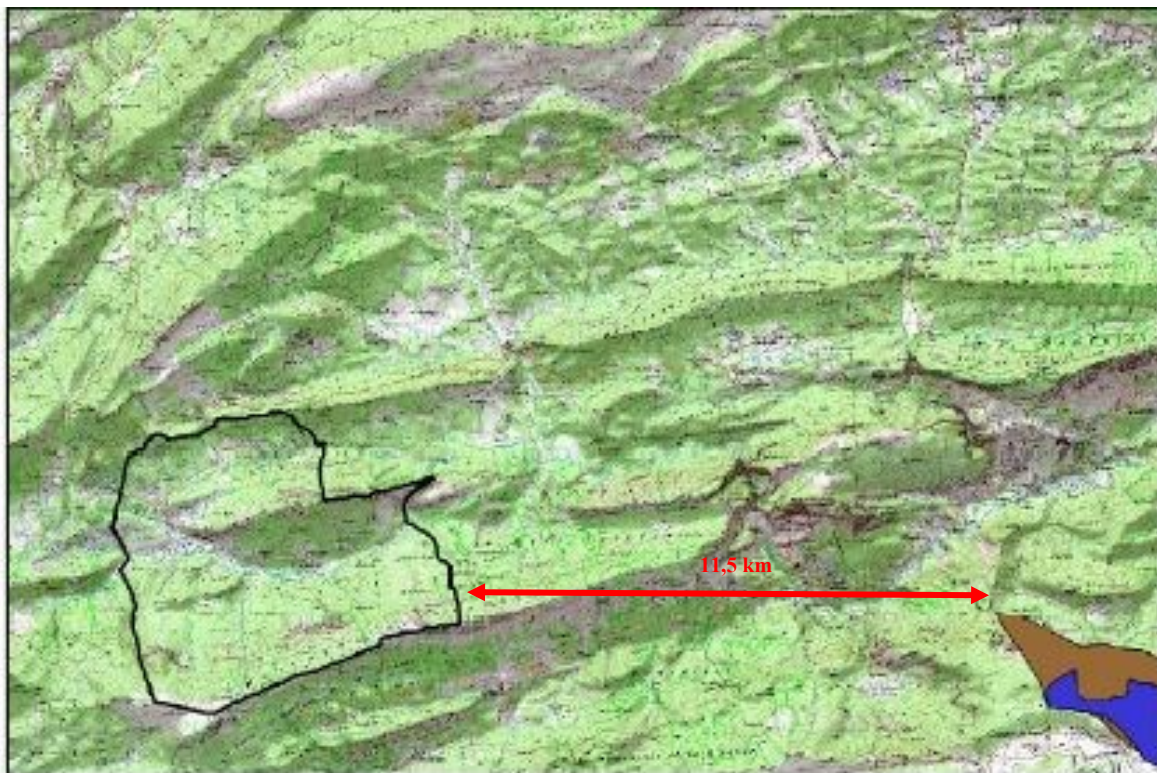
De plus, le secteur urbanisé de la commune ne se situe pas à l'intérieur du périmètre de protection des sources instauré par arrêté préfectoral en date du 14 juin 2006, pour la source Village. Ainsi, la protection des eaux souterraines et des eaux de surfaces est assurée.

Les capacités en eau potable sont suffisantes pour permettre la satisfaction des besoins actuels augmentés des capacités d'accueil de la carte communale.

La zone d'urbanisation de la commune de Gars (village) est à 11,5 km du site Natura 2000 le plus proche. Son influence est donc peu probable.

La cartographie ci-dessous, montre les périmètres Natura 2000 par rapport à la commune.

Ainsi, les dispositions retenues dans le cadre de la carte communale sont sans incidence sur les habitats et les espèces protégés par le site Natura 2000.



**ETUDE ENVIRONNEMENTALE**  
Carte communale de la ville de Gars (06)  
Zone Natura 2000 présentes à proximité de la commune

### Légende

□ Contour communal

Zone Natura 2000

■ Directive Oiseaux - zone de protection spéciale

■ Directive Habitat - zone de protection spéciale



1 0 1 2 3 km



Source : OREAL PACA, IGN - Conception : TENEETUDES - Année : 2019