

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DU BAR SUR LOUP (06)



3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Dates :

Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé par DCM du 17/06/1988

Modifications n°1 à 7 du POS approuvées de 1989 à 2000

Révision générale du POS / élaboration du PLU prescrite par DCM du 25/04/2002

Règlement National d'Urbanisme en vigueur le 27/03/2017 (POS rendu caduc)

PLU arrêté par DCM du

PLU approuvé par DCM du

DCM : Délibération du Conseil Municipal

DOCUMENT DE CONCERTATION - 28/03/2018



POULAIN URBANISME CONSEIL

223 ch du Malmont-Figanières, 2bis Les Hauts de l'Horloge, 83300 DRAGUIGNAN

Email : contact@poulain-urbanisme.com

SOMMAIRE

LA PROCEDURE.....	3
Partie législative du Code de l'urbanisme	3
Partie réglementaire du Code de l'urbanisme.....	3
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	4
 DISPOSITIONS PORTANT SUR LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT (ALINEA 1 DU L151-7 DU CU)	 6
Les actions et opérations non mises en œuvre	6
La prise en compte du risque allergène.....	6
La sauvegarde de la flore locale	6
Les espèces végétales interdites.....	7
 DISPOSITIONS GENERALES PORTANT SUR L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE (ALINEA 2 A 4 DU L151-7 DU CU)	 8
Mixité fonctionnelle et pourcentage minimal destiné à la réalisation de commerces (alinéa 2° du L151-7 du CU)	8
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (alinéa 3° du L151-7 du CU)	9
Orientations sur des quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager (alinéa 4° du L151-7 du CU)	9
<i>Les zones AUC à combler</i>	<i>9</i>
<i>Le stade</i>	<i>12</i>
<i>Les secteurs de mixité sociale autour du village</i>	<i>12</i>
 ORIENTATIONS SPECIFIQUES A LA ZONE AUE (ARTICLE R151-8 DU CU)	 17
Présentation	17
<i>L'occupation actuelle</i>	<i>17</i>
<i>Le Plateau de la Sarrée, un espace de développement d'activités</i>	<i>19</i>
Vers un projet d'aménagement durable	20
<i>Présentation</i>	<i>20</i>
<i>Restructurer et étendre la zone d'activités économiques (ZAE) existante – Une zone industrielle de qualité</i>	<i>20</i>
<i>Développer une offre en locaux d'activités mixtes adaptée aux besoins du territoire – Compléter l'offre pour répondre aux besoins du territoire</i>	<i>21</i>
<i>Organiser les activités de sports et de loisirs existantes sur le plateau</i>	<i>21</i>
<i>Créer une offre de services</i>	<i>21</i>
<i>Optimiser les accès, le stationnement et la sécurité des usages du site</i>	<i>21</i>



Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

<i>Veiller à la bonne intégration paysagère des programmes et à la qualité environnementale et énergétique des constructions et des espaces publics</i>	<i>22</i>
Les prescriptions imposées aux constructions et aménagements	22
<i>La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère</i>	<i>22</i>
<i>La mixité fonctionnelle et sociale</i>	<i>26</i>
<i>La qualité environnementale et la prévention des risques.....</i>	<i>26</i>
<i>Les besoins en matière de stationnement</i>	<i>27</i>
<i>La desserte par les transports en commun.....</i>	<i>28</i>
<i>La desserte par les voies et les réseaux.....</i>	<i>28</i>
Le schéma d'aménagement	30
 DISPOSITIONS PORTANT SUR LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS	 31
Adaptation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L151-35 et L151-36 du CU.....	31
Schémas d'aménagement et précisions sur les principales caractéristiques des voies et espaces publics (alinéa 5° du L151-7 du CU).....	31
Les continuités piétonnes	33



LA PROCEDURE

Partie législative du Code de l'urbanisme

L'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, précise que les orientations d'aménagement et de programmation **comprennent**, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, **des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements**.

A noter qu'en l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCoT), les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent également les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17 (article L.151-6 du Code de l'Urbanisme). Le Bar sur Loup n'est pas concerné par ce cas de figure.

L'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme, créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, précise que les orientations d'aménagement et de programmation **peuvent** notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.

Partie réglementaire du Code de l'urbanisme

L'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme précise :

Les orientations d'aménagement et de programmation **par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement** garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R.151-10.

L'article R.151-7 du Code de l'Urbanisme précise que les orientations d'aménagement et de programmation **peuvent** comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles,



Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Enfin, l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme précise :

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R.151-20 **dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires** garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dont le débat sur les orientations générales a eu lieu le 19/12/2017.

Pour rappel, ce PADD se structure de la manière suivante :

Orientation n°1. Préserver le patrimoine naturel, paysager et bâti de la commune

- Objectif 1.1 : Protéger les espaces naturels du territoire
 - o Sauvegarder la trame bleue du territoire (corridors écologiques liés au Loup)
 - o Préserver la diversité des milieux terrestres et maintenir des passages pour la faune sur le territoire
- Objectif 1.2 : Valoriser les atouts paysagers du Bar sur Loup
 - o Apaiser les paysages depuis la RD 3
 - o Préserver les atouts paysagers le long de la RD 2210
 - o Mettre en évidence les attraits paysagers du Loup et ses principaux affluents
- Objectif 1.3 : Poursuivre les actions de requalification et de protection du village
 - o Veiller à la qualité intrinsèque du village
 - o Protéger les espaces cultivés et jardinés alentours, espaces qui forment le socle du village



Orientation n°2. Conforter le développement économique du territoire

- Objectif 2.1 : Développer l'activité agricole
 - o Protéger les terres exploitées ou exploitables
 - o Accompagner les exploitants agricoles au quotidien
- Objectif 2.2 : Asseoir le rayonnement économique du territoire lié aux grandes entreprises et activités
 - o Prendre en compte les besoins inhérents aux usines Mane le long de la RD 2210
 - o Maintenir l'activité de carrière sur le plateau de la Sarrée
 - o Conforter la zone d'activité de la Sarrée
- Objectif 2.3 : Conforter le commerce et l'artisanat de proximité
 - o Accueillir des commerces, services et artisans au sein du village tout en interdisant toute création de zone commerciale sur le territoire
 - o Renforcer la fréquentation du village
- Objectif 2.4 : Renforcer le rôle de loisir et de tourisme vert du territoire
 - o Valoriser les atouts touristiques du territoire
 - o Renforcer l'attractivité du plateau de la Sarrée et des berges du Loup

Orientation n°3. Recentrer le développement urbain autour du village

- Objectif 3.1 : Maîtriser le développement démographique et bâti du territoire
 - o Promouvoir une évolution démographique et bâtie raisonnée, dans le respect du cadre de vie local
 - o Modérer la consommation foncière et lutter contre l'étalement urbain en renforçant le rôle de centralité au village
- Objectif 3.2 : Répondre aux besoins des habitants en matière de services publics
 - o Conforter le parc d'équipements collectifs
 - o Améliorer la desserte par les réseaux
- Objectif 3.3 : Améliorer les déplacements sur le territoire
 - o Promouvoir les déplacements doux et communs
 - o Apaiser les flux routiers

DISPOSITIONS PORTANT SUR LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT (ALINEA 1 DU L151-7 DU CU)

Les actions et opérations non mises en œuvre

Sur la commune, les règlements graphique et écrit suffisent pour mettre en valeur les paysages et le patrimoine (recensement d'espaces paysagers et d'éléments bâtis au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme).

Il n'y a pas d'orientations spécifiques pour lutter contre l'insalubrité et permettre le renouvellement urbain (réhabilitations qui se poursuivent dans le village et ses alentours avec notamment des opérations spécifiques de créations de logements mixtes).

De même, il n'est pas nécessaire d'ajouter des orientations spécifiques pour mettre en valeur les continuités écologiques et renforcer leur protection. En effet, au PLU, les zones urbanisables ont été resserrées au plus près du village et des quartiers urbanisés existants (L'Escure, Saint Andrieux, etc.). Elles n'impactent pas les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques inscrits au Schéma Régional de Cohérence Ecologique.

Des coulées vertes sont maintenues, voire élargies, entre les différents quartiers grâce à l'établissement de secteurs naturels non constructibles Nh pour les quartiers les plus diffus, par la définition de zones naturelles N, d'espaces boisés classés et d'espaces paysagers inconstructibles. En sus, le PPRi renforce la protection des abords des cours d'eau devenus de fait inconstructibles.

Il n'y a pas de points noirs recensés concernant les entrées de ville.

La prise en compte du risque allergène

La présente orientation impose de prendre en compte le phénomène d'allergie. L'allergie est un problème de santé publique qui touche une partie importante de la population. En France 10 à 20% de la population est allergique au pollen. Les allergies respiratoires sont au premier rang des maladies chroniques de l'enfant.

Une bonne prise en compte du problème des allergies ne passe pas par une suppression de toutes les plantes incriminées, le résultat serait à l'inverse des objectifs sanitaires poursuivis. Il s'agit au contraire d'une réflexion raisonnée sur l'organisation et la gestion des espaces verts. L'allergie ne doit pas supplanter d'autres considérations, mais être un facteur pris en compte dans le choix d'un projet.

En particulier, la réduction du risque allergique ne doit en aucun cas conduire à la plantation ou à l'ensemencement de plantes invasives (Espèces Végétales Exotiques Envahissantes), telles que définies par la Communauté Européenne ou le Muséum National d'Histoire Naturelle.

De fait, il est recommandé de se référer au guide d'information sur la végétation et les allergies du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA) détaillé dans le rapport de présentation.

La sauvegarde de la flore locale

La présente orientation rappelle qu'il est recommandé l'usage d'espèces floristiques locales sur l'ensemble du territoire. Ces espèces sont listées en annexe 5 du règlement écrit et il convient de s'y référer. L'usage d'autres espèces floristiques doit être justifié lors d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

Les espèces végétales interdites

La présente orientation interdit l'usage de certaines essences considérées comme envahissantes par l'Inventaire Nationale du Patrimoine Naturel, Muséum National d'Histoire Naturelle.

Les espèces végétales exotiques envahissantes interdites à la plantation dans le cadre du PLU sont listées en annexe 6 du règlement écrit (Source : Inventaire Nationale du Patrimoine Naturel, Muséum National d'Histoire Naturelle).

DISPOSITIONS GENERALES PORTANT SUR L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE (ALINEA 2 A 4 DU L151-7 DU CU)

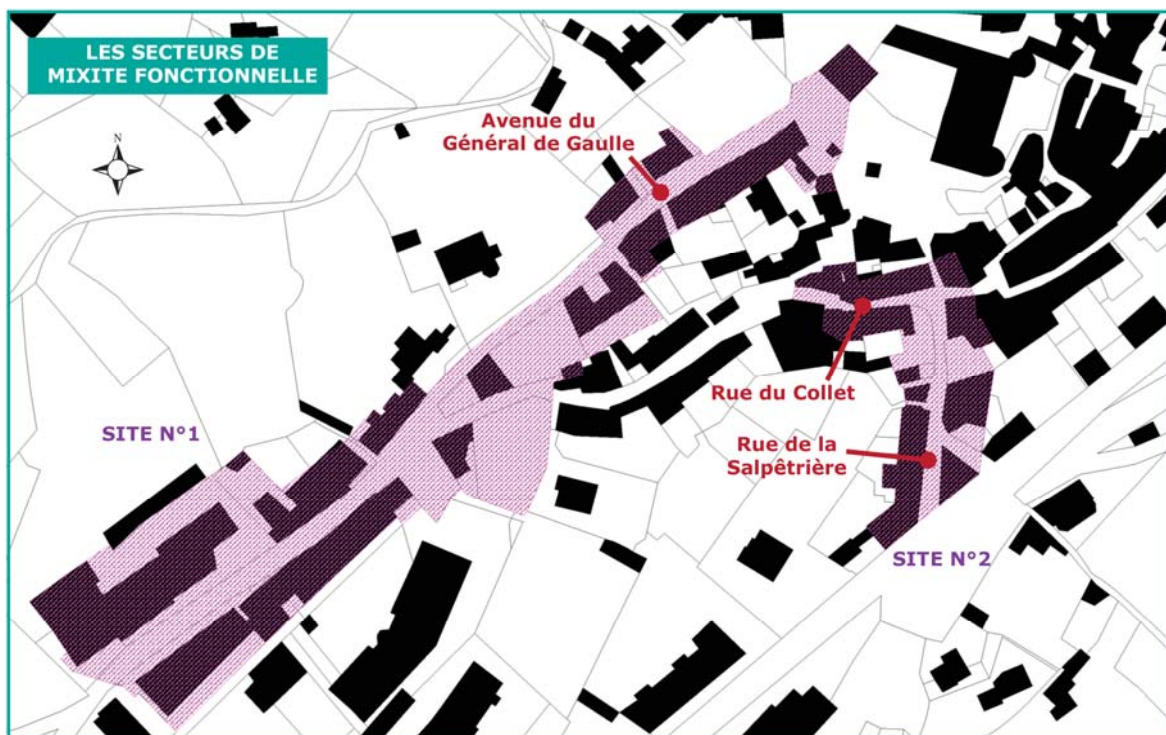
Mixité fonctionnelle et pourcentage minimal destiné à la réalisation de commerces (alinéa 2° du L151-7 du CU)

Le Bar sur Loup, comme de nombreux villages, connaît aujourd'hui une désertification de ces commerces. Or, comme énoncé dans le PADD, il est important de maintenir une vie sociétale au sein du village et par conséquent une vie économique.

En multipliant les logements autour du village, le PLU va permettre d'augmenter la clientèle potentielle de commerces, artisanat de proximité et services. Mais pour que de telles activités se réimplantent, il est important de préserver des locaux.

Par conséquent, la présente orientation permet d'intervenir sur deux sites :

- Site n°1 : Avenue du Général de Gaulle, depuis la gendarmerie jusqu'à la mairie. La destination des rez-de-chaussée est exclusivement réservée aux commerces et à l'artisanat de proximité, aux services, aux activités recevant du public et aux équipements collectifs. Aucun nouveau logement et aucune nouvelle annexe (dont les garages) ne sont autorisés en rez-de-chaussée.
- Site n°2 : Rues du Collet et de la Salpêtrière. La destination des rez-de-chaussée est exclusivement réservée aux commerces et à l'artisanat de proximité, aux services, aux activités recevant du public et aux équipements collectifs. Les garages existants à la date d'approbation du PLU peuvent être conservés dans leur vocation de stationnement mais en aucun cas servir d'extension au logement ou d'annexe autre. Aucun nouveau logement et aucune nouvelle annexe ne sont autorisés en rez-de-chaussée.



Les secteurs de mixité fonctionnelle

Imposer un pourcentage minimal destiné à la réalisation de commerces est un outil disproportionné par rapport aux caractéristiques du territoire. Il n'est pas mis en œuvre.

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (alinéa 3° du L151-7 du CU)

La zone à urbaniser AUE définie au PLU concerne le projet de ZAC du Plateau de la Sarrée, projet porté par la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis. L'aménagement est prévu à court terme.

Pour les zones AUC définies de part et d'autre du village, elles sont déjà urbanisées en grande partie. Le comblement des dents creuses est soumise à une double contrainte : améliorer la desserte viaire et étendre le réseau collectif d'assainissement. Ces travaux sont prévus entre 2 et 9 années.

<i>Nom de la zone à urbaniser</i>	<i>Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation</i>
AUE Plateau de la Sarrée	Entre 1 et 3 années (2020 à 2022)
AUC Les Fontaites / Sainte Claude	Entre 2 et 9 années (2021 à 2030)
AUC Les Vergers	Entre 2 et 9 années (2021 à 2030)

Orientations sur des quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager (alinéa 4° du L151-7 du CU)

Les zones AUC à combler

Les deux zones AUC définies au PLU se situent au lieudit Les Vergers (chemin du Laquet), d'une part, et aux lieudits Sainte Claude et Les Fontaites (chemin du Bosquet), d'autre part. Elles sont dans la continuité du village.

Ces deux zones sont quasi-totalement urbanisées. Il n'y a pas d'enjeu en termes de logements (pas de densités particulières prévues sur ces sites, de mixité sociale). Il s'agit surtout de permettre le comblement des quelques dents creuses après y avoir amélioré l'accessibilité viaire et/ou la desserte par le réseau d'assainissement collectif.

En effet, ces deux zones sont en assainissement autonome alors que le bilan des installations est assez défavorable. Pour éviter des pollutions des sols et autres nuisances, le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées préconise de raccorder ces zones à l'assainissement collectif.

Ainsi, en zone AUC aux lieudits Sainte Claude et Les Fontaites, toute nouvelle construction et tout projet de destruction/reconstruction ne pourra être autorisé qu'à condition que :

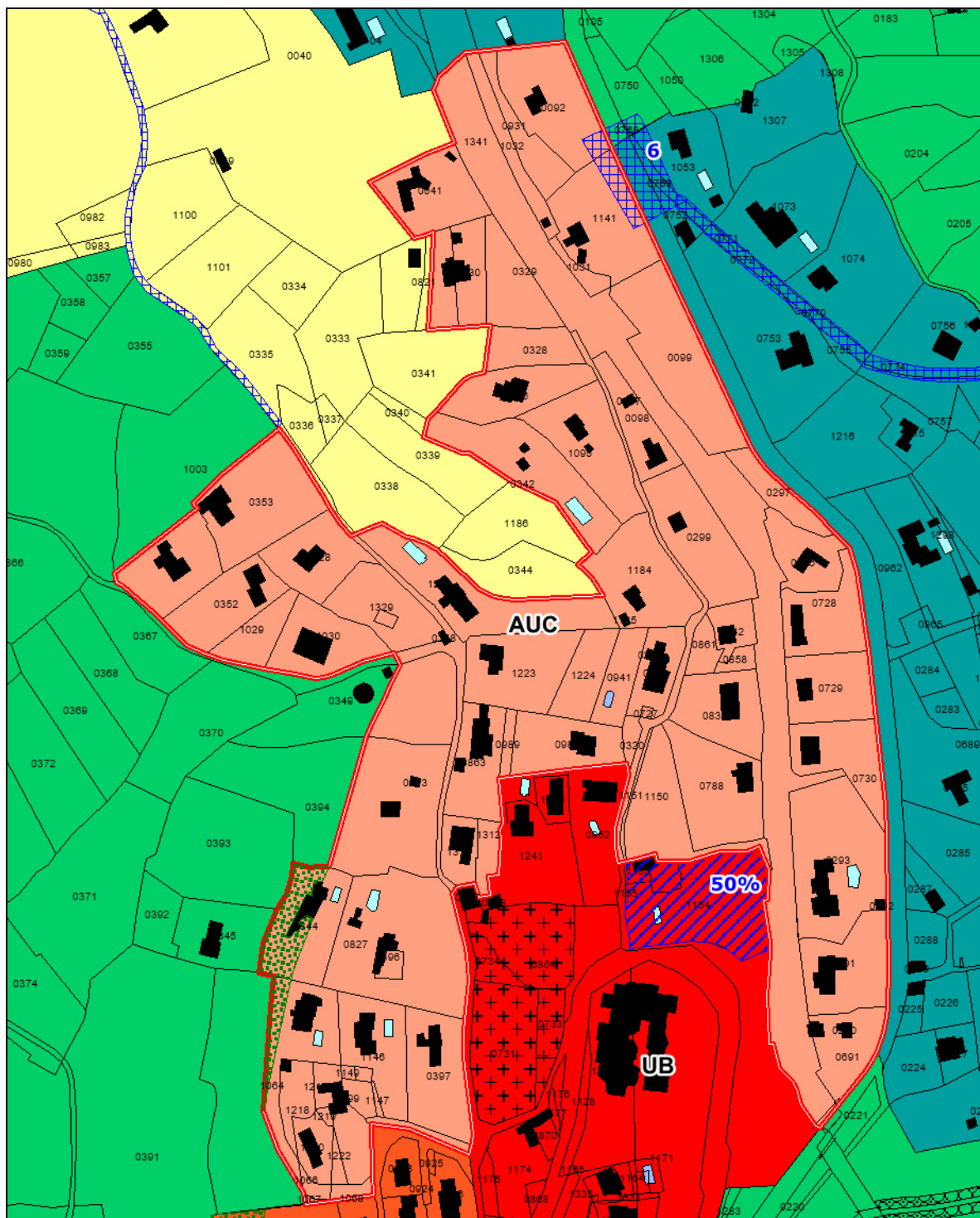
- Le terrain concerné par le projet de construction soit desservi par le réseau collectif d'assainissement

Pour sa part, pour la zone AUC des Vergers, toute nouvelle construction et tout projet de destruction/reconstruction ne pourra être autorisé qu'à condition que :

- Le terrain concerné par le projet de construction soit desservi par le réseau collectif d'assainissement

Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

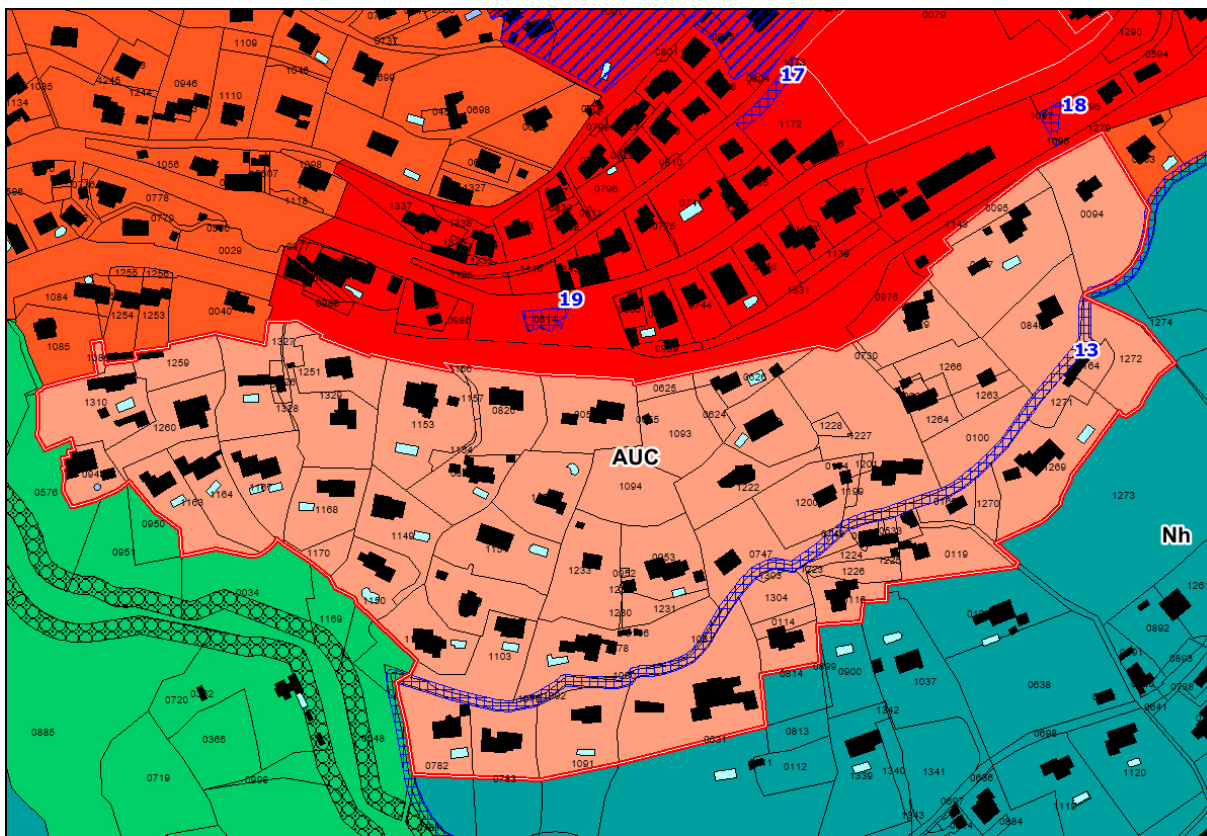
- Le chemin du Laquet soit élargi ou soit passé en sens unique si le terrain est desservi par ce chemin (l'objectif est d'éviter d'y multiplier le nombre d'usagers sans avoir amélioré préalablement les conditions de croisement)



La zone AUC de Sainte Claude et Les Fontaites



Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation



La zone AUC des Vergers

Dans ces deux zones, sont cependant possibles si l'assainissement autonome ait une capacité suffisante et soit aux normes :

- Les extensions d'habitations légalement édifiées à condition que :
 - o L'extension se fasse au sein du bâtiment existant ou en continuité d'un bâti existant d'au moins 50 m² de surface de plancher ;
 - o L'extension représente au maximum 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et si la surface de plancher (existant + projet) ne dépasse pas 200 m² pour l'ensemble du bâti (ainsi, deux logements existants dans un même bâtiment ou dans des bâtiments accolés ne peuvent pas faire l'objet d'extensions jusqu'à atteindre 2 x 200 m²) ;
- Les piscines si :
 - o Une habitation existe sur l'emprise foncière,
 - o L'emprise au sol du bassin ne dépasse pas 50 m²
- Les annexes* si :
 - o Elles sont liées à une habitation existante sur l'emprise foncière
 - o Dans la limite de 35 m² de surface au sol maximum pour l'ensemble des annexes* fermées
 - o Dans la limite de 35 m² de surface au sol maximum pour l'ensemble des annexes* ouvertes

Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les extensions, piscines et annexes situées sur un terrain desservi par le réseau collectif d'assainissement ne sont pas soumises aux contraintes listées ci-avant.

Le stade

Bien que située en zone UB, la présente orientation fige la destination du stade et ses abords. Seuls des équipements collectifs y sont possibles. Aucun autre aménagement ou construction n'est possible (logements, commerces, etc.).



Le site pour lequel la destination est figée (équipements collectifs)

Les secteurs de mixité sociale autour du village

1. Les objectifs quantitatifs

Pour s'assurer que les objectifs de mixité sociale évoqués dans le PADD soient atteints (88 Logements Locatifs Sociaux - LLS – sur 133), la présente orientation impose une typologie et un pourcentage de LLS sur plusieurs sites (cf. tableau page suivante).

Sur certains sites, des prescriptions paysagères et architecturales s'imposent par ailleurs au regard des enjeux patrimoniaux (cf. chapitre 2.).

Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

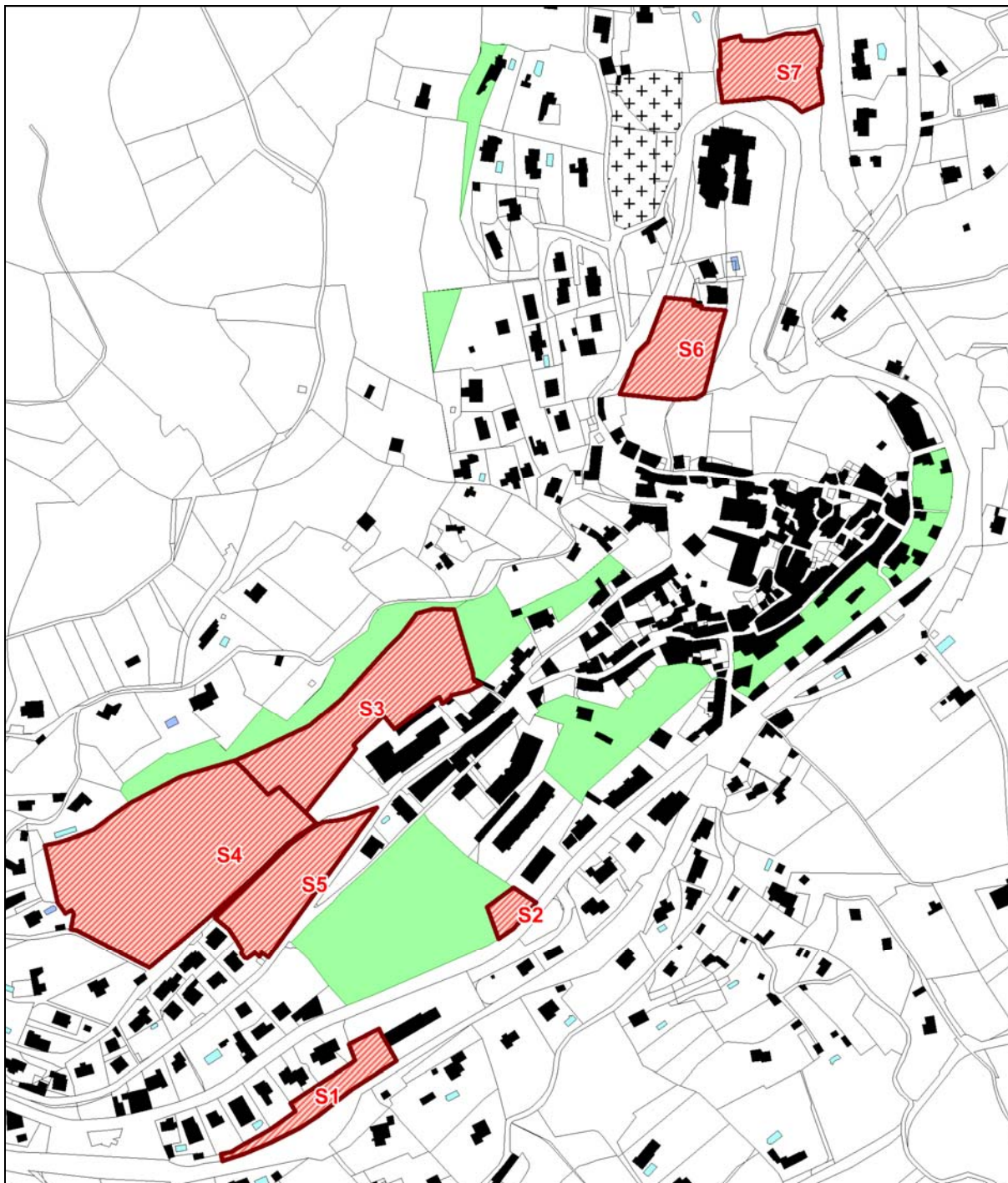
Site		Typologie et/ou densité imposés	Pourcentage de LLS minimum parmi les logements à créer	Nombre de LLS minimum attendus
S1	Célestin Frénet	Appartements imposés / 24 logements minimum	50%	12
S2	Ancienne perception	Appartements imposés / 14 logements minimum	50%	7
S3	Nord de la gendarmerie	Appartements imposés / Densité d'environ 40 logt/ha / / 34 logements minimum	50%	17
S4	Saint Michel Nord	Appartements imposés / Densité d'environ 40 logt/ha / / 62 logements minimum	50%	31
S5	Saint Michel Sud	Appartements ou Logements individuels semi-groupés imposés / Densité d'environ 25 logt/ha / 12 logements minimum	50%	6
S6	Sud de l'école	Appartements imposés / Densité d'environ 40 logt/ha / / 14 logements minimum	50%	7
S7	Nord de l'école	Logements individuels semi-groupés imposés / Densité d'environ 25 logt/ha / 8 logements minimum	50%	4
Total				84 LLS

Au-delà des 84 LLS à créer, la Commune s'engage à réhabiliter et conventionner 10 LLS dans le parc existant sur les sites suivants :

Site	Nombre de logements à conventionner
Annexe de la Gendarmerie	3 LLS
Maison Raybaud	3 LLS
Au-dessus de la Poste	2 LLS
15 rue du Collet	1 LLS
4 rue des Abris	1 LLS
Total	10 LLS

Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Via les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le PLU affiche un total potentiel minimal de création de 94 Logements Locatifs Sociaux.



Localisation des sites faisant l'objet de prescriptions propre à la mixité sociale (en vert les espaces inconstructibles en zones urbaines)

De manière compatible avec le Programme Local de l'Habitat de la CASA, les catégories de logements sociaux pour chaque projet doivent correspondre à celles imposées dans le PLH (jusqu'en 2020 : 65% PLUS, 20% PLAi et 15% PLS).

Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

2. Les objectifs qualitatifs

Au regard des enjeux patrimoniaux autour du village, plusieurs mesures doivent être mises en œuvre :

Site		Mesures imposées
S1	Célestin Frénet	-
S2	Ancienne perception	-
S3	Nord de la gendarmerie	Attente retour de l'étude CASA
S4	Saint Michel Nord	La hauteur des constructions ne peut dépasser 11 m pour la partie haute du site et 13 m pour la partie la plus basse (4 niveaux) Un linéaire façade ne peut dépasser 30 m et il est imposé des ruptures bâties et boisées pour éviter un effet masse en entrée de ville Des décrochements de toitures sont conseillées pour éviter un paysage trop linéaire Les bâtiments doivent s'implanter parallèlement aux courbes de niveau Les voiries d'accès doivent être limitées au maximum et s'inscrire parallèlement aux courbes de niveau autant que possible pour éviter les impacts paysagers La moitié des stationnements créés doit être en souterrain pour éviter d'impacter le paysage d'entrée de ville Les espaces paysagers doivent représenter 20% de la surface de tout projet Il est recommandé de traiter l'ensemble du site via un seul et même projet d'ensemble
S5	Saint Michel Sud	Les bâtiments créés doivent constituer un alignement cohérent en entrée de ville pour constituer un espace de transition entre les quartiers pavillonnaire à l'Ouest et l'entrée du village à l'Est. Une harmonie d'ensemble est donc recherchée. Un linéaire façade ne peut dépasser 30 m et il est imposé des ruptures bâties et boisées pour permettre des échappées visuelles vers le sud depuis la RD 303. La hauteur des bâtiments à l'égout du toit est limitée à 10 m depuis la RD 303 (R+2) en cohérence avec les bâtiments plus à l'Est (R+2 puis R+3) Des décrochements de façades et toitures sont conseillées pour éviter un paysage trop linéaire. Les espaces paysagers doivent représenter 30% de la surface de tout projet

Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

S6	Sud de l'école	Le bâtiment créé doit s'aligner au domaine public comme c'est le cas dans le village La hauteur ne peut dépasser 9 m à l'égout du toit depuis la RD 303 et 11 m à l'égout du toit en tout point du projet (pour ne pas impacter les vues vers le village) Les prescriptions sur l'aspect extérieur des constructions de la zone UA s'imposent sur ce site (toitures, façades, ouvertures, etc.)
S7	Nord de l'école	Un masque boisé est imposé entre la RD 303 et les habitations pour ne pas impacter l'entrée de ville La hauteur des villas mitoyennes ne peut dépasser 7 m (R+1) 30% de l'emprise du site doit être paysager, non imperméabilisé

A venir : photo insertion sites S3 et S6

ORIENTATIONS SPECIFIQUES A LA ZONE AUE (ARTICLE R151-8 DU CU)

Présentation

L'occupation actuelle

Le plateau de la Sarrée se situe à l'ouest de la commune du Bar-sur-Loup, en contrebas de la carrière de Gourdon dans le département des Alpes-Maritimes. L'ensemble du secteur est desservi par la route départementale 3 reliant Le Cannet à Gréolières, ce qui place le secteur de projet à 10 kilomètres de Grasse, 22 kilomètres de Cannes et 23 kilomètres d'Antibes et à moins de 30 mn de Sophia Antipolis.



Vue aérienne sur le plateau

Le plateau de la Sarrée se développe sur environ 68 hectares et se compose de trois entités bien distinctes :

1. La zone d'activités existante :

Initiée en 1990 avec l'installation de l'usine de produits aromatiques « Mane », l'un des leaders mondiaux de la filière aromatique et parfumerie. Aujourd'hui, cette zone d'environ 20 hectares est occupée en grande partie par des entreprises oeuvrant dans la filière du parfum et des arômes. Ainsi, plusieurs autres entreprises spécialisées dans ce domaine s'y sont installées : « Parfum Plus », « Essence et Parfums », « Mul Aromatiques » ou encore « Aromatica ». L'ensemble de ces entreprises témoigne l'existence d'un véritable pôle thématique sur le plateau de la Sarrée.

Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Il existe également d'autres types d'activités : imprimerie («Suisse Imprimerie»), Matériels pour les cycles («DT SWISS»), valorisation des déchets (SITA / RUVALOR), négociation d'emballages plastiques (SACCOF PACKAGING).

2. La zone de loisirs :

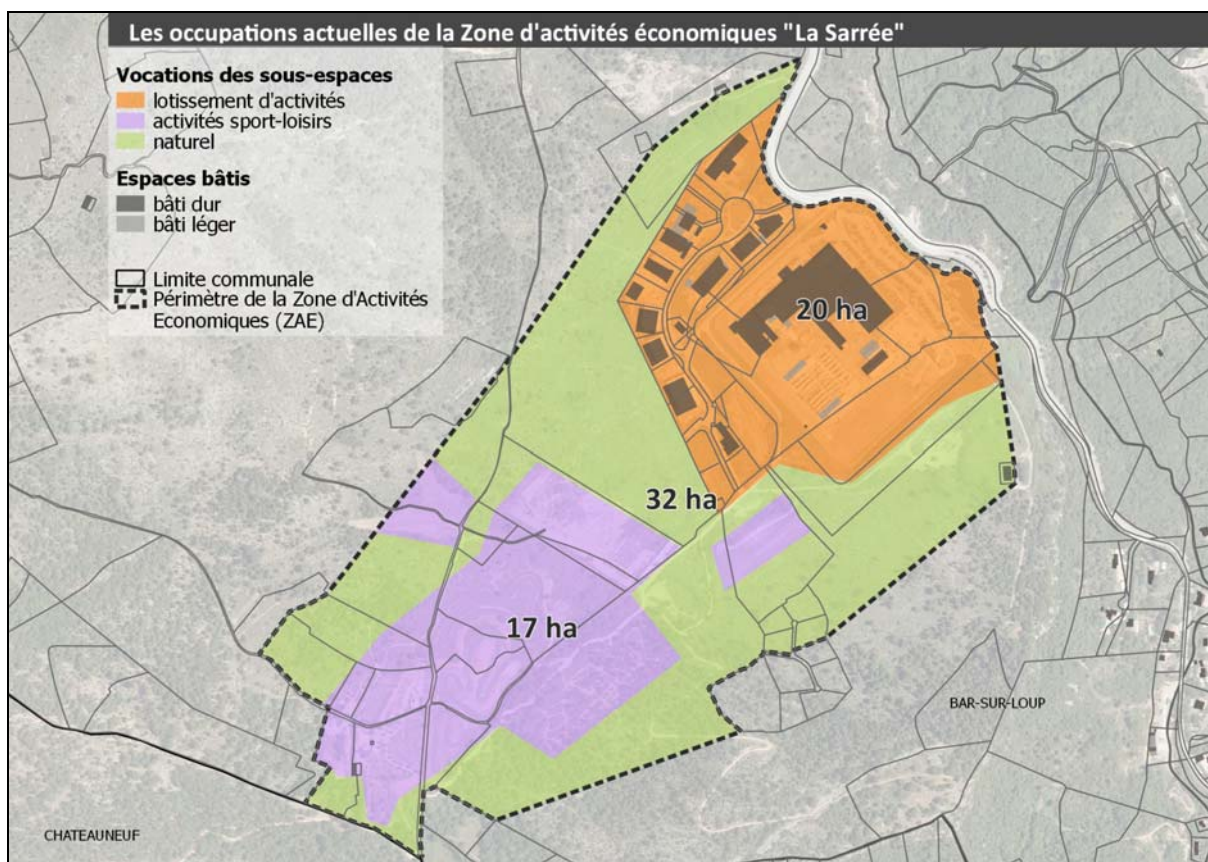
Ce secteur d'environ 17 hectares a été développé de manière progressive par l'initiative privée concomitamment à l'usine Mane à partir de 1990. Les activités de loisirs sont représentées par une piste de karting («Fun Kart»), une zone d'aéromodélisme, un circuit de moto-cross, un terrain de paint-ball («Monster Paintball») et d'une « pente-école » de sports aériens (parapente, deltaplane...).

La piste de karting, seul équipement du département et de grande notoriété, comprend un circuit de 1 500 m, ce qui le place parmi les plus grands d'Europe. Néanmoins, cet équipement privé est concerné par des problématiques d'autorisations d'exploitation qu'il est nécessaire de régulariser dans les meilleures conditions, par l'intégration des emprises de ces installations dans le périmètre du projet de ZAC.

3. Les espaces à caractère naturel :

Les espaces naturels présents au sein du périmètre de la ZAE sont des milieux ouverts relativement plats, de type garrigue. L'espace central qui sépare la zone d'activités existante de la zone de loisirs est un espace support de développement dans le cadre de l'extension de la zone d'activités du plateau de la Sarrée.

Dans le cadre des études préalables, des inventaires naturalistes ont été menés au sein du périmètre de la ZAE et en dehors, notamment au nord.



Occupation actuelle du site (source : CASA, 2018)

Le Plateau de la Sarrée, un espace de développement d'activités

Le plateau de la Sarrée a été identifié dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé en 2008 parmi les principaux secteurs de développement mixte - à vocation à la fois économique et de loisirs/sports de pleine nature - pour le moyen et le haut-pays de la CASA.

A plus large échelle, le projet s'inscrit en cohérence avec les enjeux de la charte du Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur en termes de maintien et de gestion de la biodiversité (article 2), d'encadrement des loisirs motorisés (article 3), d'installation ou maintien des activités économiques (articles 10 et 11) et de gestion maîtrisée des paysages (article 19).

La Commune du Bar sur Loup a sollicité la CASA afin que soit conduite une réflexion d'aménagement sur ce site devant s'intégrer dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme en s'inscrivant en cohérence avec les objectifs de la charte du Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur. Les études menées ont souligné le potentiel de restructuration et de développement de la zone d'activités économiques et ont pointé la nécessité d'organiser les activités sportives et de loisirs existants.

Sur sollicitation de la Commune, la Communauté d'Agglomération a déclaré l'aménagement de ce site d'**intérêt communautaire** le 17 décembre 2012 et fixé les premiers enjeux pour ce secteur :

- Restructurer et étendre la Zone d'Activités Economiques (ZAE) existante
- Développer une offre en locaux d'activités mixtes et adaptés aux besoins du territoire (par exemple : artisanat, PMI, logistique de proximité, ...)
- Organiser et consolider les activités de sports et de loisirs existantes sur le plateau
- Optimiser les accès, le stationnement et la sécurité des usages du site
- Veiller à la bonne intégration paysagère des programmes et à la qualité environnementale, et notamment énergétique, des constructions et des espaces publics

L'enjeu de ce projet est de créer sur le plateau de la Sarrée une extension porteuse d'image, à la hauteur du cadre paysager et des ambitions portées par la Commune de Bar-sur-Loup et de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis en matière de développement économique et d'emplois.

Enfin, le choix d'intégrer le secteur de loisirs et de sport de pleine nature au périmètre de la ZAC permettra de garantir à tous l'accès sécurisé et aux normes à ces activités en pleine expansion sur le territoire de la CASA.

Sur ces fondements, la Communauté d'agglomération Sophia Antipolis a engagé l'ensemble des études techniques préalables dans la perspective de l'aménagement du plateau de la Sarrée (notamment Etudes hydrauliques, VRD, acoustique, air et santé, inventaires naturalistes, études énergies renouvelables).

Ce projet a fait l'objet de différentes évolutions pour minimiser l'impact environnemental et optimiser la programmation selon les enjeux politiques définis par la CASA et la commune de Bar-sur-Loup.

Vers un projet d'aménagement durable

Présentation

Afin de garantir une urbanisation et une restructuration cohérentes de ce secteur, la mise en œuvre de l'aménagement du plateau de la Sarrée est envisagée dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble et suivant un plan d'ensemble dans le cadre d'une **zone d'aménagement concerté (ZAC)** dont la maîtrise d'ouvrage sera assurée par la CA Sophia Antipolis notamment au titre de ses compétences « Développement économique » et « Aménagement de l'espace ».

Cette démarche permet d'inscrire le projet dans un ensemble de procédures de concertation, d'évaluation d'incidences et d'impact propres à garantir la réflexion la plus complète dans la perspective d'une opération d'aménagement ambitieuse tout en veillant à son faible impact et à sa viabilité économique.

Le projet d'aménagement de la Sarrée doit répondre aux différents enjeux à la fois urbains, environnementaux, paysagers, programmatiques induits par la localisation et les ambitions portées par la commune du Bar sur Loup et de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis à savoir :

Restructurer et étendre la zone d'activités économiques (ZAE) existante – Une zone industrielle de qualité

Le territoire de la CASA souffre d'un manque de foncier d'activités, notamment artisanal et industriel. Le foncier à vocation économique est absorbé essentiellement par le secteur tertiaire et la majorité des programmations futures sont orientées dans cette direction. A l'échelle du département, il est également essentiel d'accueillir de nouveaux espaces d'activités à dominantes industrielle et artisanale.

Pour le territoire de la CASA cette nouvelle offre foncière à vocation industrielle et de transformation doit permettre de conserver une attractivité territoriale et pour éviter le départ d'entreprises industrielles implantées localement comme certaines entreprises de la filière arômes et parfums implantées dans le tissu urbain de Grasse. Les installations de cette nature doivent pouvoir se faire sur le site de la Sarrée et leur implantation peut être un vecteur d'attractivité pour d'autres entreprises.

Cette vocation industrielle de pointe est donc affirmée dans le projet d'aménagement. L'ambition est de rendre la zone d'activité attractive par :

- La taille des lots à commercialiser : possibilité de quelques lots industriels de 5 000 m² à 1 ha environ
- La qualité de l'aménagement des abords pour améliorer l'attractivité et la lisibilité de la ZAE
- Les services qu'elle pourra accueillir et dont les entreprises et leurs salariés doivent pouvoir disposer d'offres en transports en commun, en stationnements, en espaces publics de qualité et éventuellement, des espaces de restauration et d'hébergement

Aujourd'hui deux zones d'activités constituent des éléments de référence en termes de génération d'emplois : la zone industrielle de Carros (25 emploi/hectare) et celle de l'Argile à Mouans-Sartoux (40 emploi/ha). Sur ces bases, nous pouvons considérer que la restructuration et l'extension de la zone d'activités du plateau de la Sarrée pourra générer 400 à 500 emplois à terme.

Développer une offre en locaux d'activités mixtes adaptée aux besoins du territoire – Compléter l'offre pour répondre aux besoins du territoire

Deux autres cibles sont visées par l'opération, des locaux d'activités modulables et des locaux à vocation artisanale :

- Développer une offre permettant de recentrer des activités de production ou de transformation voire de ventes existantes sur le territoire et ayant besoin de se développer ou pour accueillir des activités nouvelles. Ces entreprises ont des besoins intermédiaires de lots allant de 1 000 m² à 5 000 m² environ. Pour elles, la qualité de l'aménagement et son accessibilité sont des facteurs importants dans le choix de leur implantation.
- Développer une offre à destination des artisans de type « Cité artisanale ou Maison des artisans » pouvant être conçue pour de la location ou de la vente. Les besoins sont là d'un ensemble bâti offrant des superficies de locaux d'une taille de quelques centaines de m² (100 m² à 400 m²). L'objectif que l'opération s'est fixé est d'accueillir entre 20 et 30 entreprises artisanales, là-aussi celles présentes sur le territoire et des créations nouvelles.

Organiser les activités de sports et de loisirs existantes sur le plateau

La vocation de sports et de loisirs de cette opération a été réaffirmée et le parti d'aménagement permet de :

- Améliorer les accès sud-est aux terrains de karting et de motocross existants et de permettre la création de bâtiment d'accueil et de gestion (club house, sanitaires, locaux techniques, ...)
- Permettre un meilleur accès vers l'espace dédié à l'école de parapente tout en le dissociant de la piste de défense incendie,
- Développer l'offre foncière de loisirs et de sports en permettant de compléter les installations spécifique (piste de moto cross, trial, ...)

Créer une offre de services

Le parti d'aménagement a été pensé pour implanter un projet d'hébergement et de restauration à l'articulation de la zone de sports et loisirs avec la zone d'activité. Un lot a été identifié pour l'accueil de ce projet. L'objectif est d'offrir un pôle de services à destination des utilisateurs fréquentant les activités économiques mais aussi sportives.

Optimiser les accès, le stationnement et la sécurité des usages du site

Un des enjeux du projet est la cohabitation des usages et l'optimisation des aménagements puisque les activités se déroulent essentiellement dans la journée et en semaine et les activités de loisirs essentiellement en fin de semaine. A cet effet, le projet optimise les infrastructures pour qu'elles profitent aux deux sans être surdimensionnées. Ainsi, les stationnements, les voiries, les services associés sont prévus pour être mutualisés et leur implantation a été pensée pour profiter à chaque utilisateur de manière optimale.

Pour assurer une bonne accessibilité des utilisateurs ainsi que l'intervention des secours, un second accès depuis la RD 3 est créé. Il complète les voiries existantes et permet de sécuriser les usages sur les espaces d'activités.

Le site du Plateau de la Sarrée est au contact d'espaces naturels significatifs de grande qualité paysagère et environnementale. Cela le soumet à une contrainte de gestion du risque incendie qui est traitée par l'aménagement de pistes d'intervention et l'implantation d'hydrants adaptés.

Veiller à la bonne intégration paysagère des programmes et à la qualité environnementale et énergétique des constructions et des espaces publics

Par sa topographie et ses vues lointaines vers le village classé de Gourdon, le projet doit être exemplaire dans son insertion paysagère et architecturale. Cela passe par :

- Un travail d'insertion dans la pente des voiries permettant d'induire la « bonne implantation » des constructions,
- L'identification de lots particulièrement en vue depuis le village classé de Gourdon et la prescription spécifique d'un traitement de la façade et de la toiture communément appelée « cinquième façade » lorsqu'elle fait l'objet d'un traitement particulier, notamment végétal,
- La construction d'une trame végétale des espaces publics : le long des espaces de voiries, dans les espaces de stationnement, en limite de lot par le traitement des espaces paysagers adaptés à la biodiversité locale.
- La construction d'un cahier des prescriptions pour les constructions favorisant un travail particulier sur l'aspect architectural des façades, l'aménagement paysager de l'intérieur des lots et la définition d'objectifs H.Q.E. voir l'incitation à la construction de bâtiments à énergie neutre ou positive.

Les prescriptions imposées aux constructions et aménagements

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Il est obligatoire de se référer au règlement de la Zone d'Aménagement Concerté de la Sarrée (y compris pour la zone d'activité existante intégrée dans le périmètre de la ZAC).

Volumétrie :

D'une manière générale, les volumes seront simples, épurés et compacts notamment pour favoriser la performance énergétique.

Ces volumes devront justifier leur intégration dans l'environnement paysager du site. Ils prendront notamment en compte la végétation existante ou plantée par l'aménageur aux abords de la construction.

L'articulation et/ou la superposition des volumes participe du langage architectural. Les ajouts, décors ou modénatures non justifiés sont à éviter.

Hauteur, gabarit et implantation :

Les principes d'implantation sur la parcelle sont les suivants :

- Les constructions et les installations doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.
- Les constructions et les installations doivent être implantées soit en limite séparative soit à une distance minimale de 5 mètres de celle-ci.



Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Les constructions édifiées sur une même propriété peuvent être soit contigües soit implantées à une distance suffisante pour permettre la circulation des véhicules de secours et leur accès à tous les bâtiments.

Secteur	Préconisations
Bâtiments industriels	Gabarit : 10 mètres de l'égout du toit au sol naturel ou excavé
Maisons des artisans et hôtel restaurant	Gabarit : 6 mètres de l'égout du toit au sol naturel ou excavé.

Toiture :

La toiture participe de l'allure générale de la construction. C'est pourquoi, son intégration dans le projet devra faire l'objet d'une attention particulière. Cette cinquième façade est d'autant plus importante que le plateau de la Sarrée est visible depuis le village de Gourdon, le Pic des Courmettes et la RD3.

Dans la zone d'activités actuelle, les toitures sont plates ce qui les rend invisibles depuis la rue et limite le gabarit des bâtiments. Au Nord de la voie Sud de l'extension, ce principe est préconisé car il est particulièrement adapté aux grands volumes et au site. Les toitures seront préférentiellement végétalisées ou elles devront du moins se fondre dans le paysage environnant.

Leur surface sera de teinte moyenne à sombre. Les couleurs claires telles que le blanc et le blanc cassé ainsi que les couleurs vives sont interdites

Il est à noter que la végétalisation permet de réduire l'imperméabilisation des sols. Elle absorbe une partie des eaux pluviales et limite les débits au niveau des réseaux.

L'emploi des panneaux photovoltaïques est autorisé sous réserve de les intégrer au bâtiment.

Pour limiter l'impact des nouvelles constructions au sud de la zone sur le panorama depuis Gourdon, leur hauteur est limitée à la cote 600m. En outre les toitures seront végétalisées et les teintes des parois verticales seront choisies dans la palette des teintes existant sur le site (verts, ocres, etc.).



Ensembles d'usines dans une zone d'activité : les volumes sont simples et les matériaux se marient bien avec l'environnement

Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation



Usine Aplix, Dominique Perrault architecte

Intégration architecturale des éléments techniques en toiture et en façade :

Les éléments techniques de toiture (vmc, climatisation...) sont pris en compte dans le calcul de la hauteur et doivent être intégrés dans le volume bâti. Certains éléments sont encouragés pour des raisons environnementales : panneaux solaires ou d'autres éléments qui justifient un usage technique de dimension environnementale.

Les éléments techniques liés aux énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur du bâtiment, à condition que la hauteur ne dépasse pas 1,50 m depuis la surface extérieure de la toiture. Ils seront intégrés de façon soignée au projet architectural.

Toutes les évacuations y compris les descentes d'eaux pluviales seront verticales et intégrées à l'architecture.

Choix des matériaux :

L'emploi de matériaux doit être limité en nombre et doit correspondre à des volumes, ou éléments liés à la structure du bâtiment. La multiplication de matériaux dans le but purement décoratif est interdite.

L'utilisation de matériaux pérennes, sans traitement, qui se patinent dans le temps est à privilégier.

Matériaux préconisés	Matériaux interdits
Béton brut (matricé ou non)	
Bardage bois naturel	
Bardage métallique (en toile, en treillis, en panneaux)	Imitation de matériau (fausse brique...)
Autres bardage type Eternit et polycarbonate	Utilisation à nu de matériaux prévus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaing brut, carreau de plâtre, brique creuses)
Maçonnerie enduite	
Pierre de taille, pierre agrafées (aucune partie de faible épaisseur ne doit être visible)	

Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation



Panneaux photovoltaïques sur toiture en pente ; Ateliers d'artisans locatifs, Fradin et Weck architectes

Lumières et ouvertures :

L'image de boîtes, entièrement fermées, bardées de tôle nervurées, est l'image que chacun a du monde de la zone industrielle. Pourtant, au-delà de l'objet, le bâtiment doit répondre aux usages et proposer une qualité d'espace, de confort, de vue pour l'utilisateur.

Les bâtiments doivent intégrer les éléments de leur environnement dans leur composition :

- Privilégier des ouvertures sur les axes principaux, voies Nord et Sud afin d'animer les cheminements.
- Adapter les ouvertures et les protections solaires à l'orientation du bâtiment pour un meilleur confort des usagers (casquette, auvents, pare-soleil horizontaux au Sud et panneaux verticaux pour se protéger de la lumière rasante de l'Ouest en fin de journée).

La gestion des limites :

Les clôtures ne sont pas obligatoires mais dans le cas où leur utilisation est nécessaire, pour une cohérence générale de la ZAC, elles devront respecter quelques préconisations.

Un plan de clôture sera intégré au volet paysagé et figurera au dépôt du permis de construire.

Certaines parcelles peuvent être closes pour des raisons de sécurité.

D'autres comme celle de l'hôtel-restaurant n'ont pas vocation à être close mais à servir d'espaces conviviaux de proximité (place, parking collectifs).

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres. Elles devront être doublées d'une haie végétale d'essence locale.

Dans le cas d'une grille ou d'un grillage, la teinte sera de couleur sobre.

Le plastique, les murs maçonnés, canisse, bâche, matière synthétique sont interdits.

Concernant les clôtures en limite de l'espace public, le grillage ne devra pas être apparent sur l'espace public. Les plantations privatives seront donc plantées coté espace public en laissant une distance suffisante pour que les végétaux n'entravent pas les espaces publics (piéton/cycles/véhicules).

Des arbres peuvent être plantés à proximité de l'espace public de manière à ce que le jardin participe de la qualité générale des ambiances sous réserve que le tronc soit planté à une distance d'au moins 3 m de la limite de propriété.

Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les portails et portillons seront soit en bois naturel, soit en métal laissé dans sa couleur naturelle ou peint en noir.

Pour leur part, les clôtures séparatives entre espaces privatifs privilégieront le grillage doublé par une haie végétale d'essences mixtes et locales. Des arbustes avec un développement plus important peuvent aussi être plantés

La mixité fonctionnelle et sociale

Aucune contrainte en matière de mixité n'est imposée, la zone AUE étant dévolue à l'activité économique et aux loisirs.

La qualité environnementale et la prévention des risques

Il est obligatoire de se référer au règlement de la Zone d'Aménagement Concerté de la Sarrée (y compris pour la zone d'activité existante intégrée dans le périmètre de la ZAC).

Les espaces végétalisés :

Les espaces en pleine terre doivent représenter au moins 25% de la surface de la parcelle. Les toitures végétalisées seront incluses dans ce ratio. L'objectif est de maintenir une ambiance paysagère.

Les espaces non bâtis seront traités en espaces verts ou plantés d'arbres et d'arbustes d'essences locales respectant la rusticité du site.

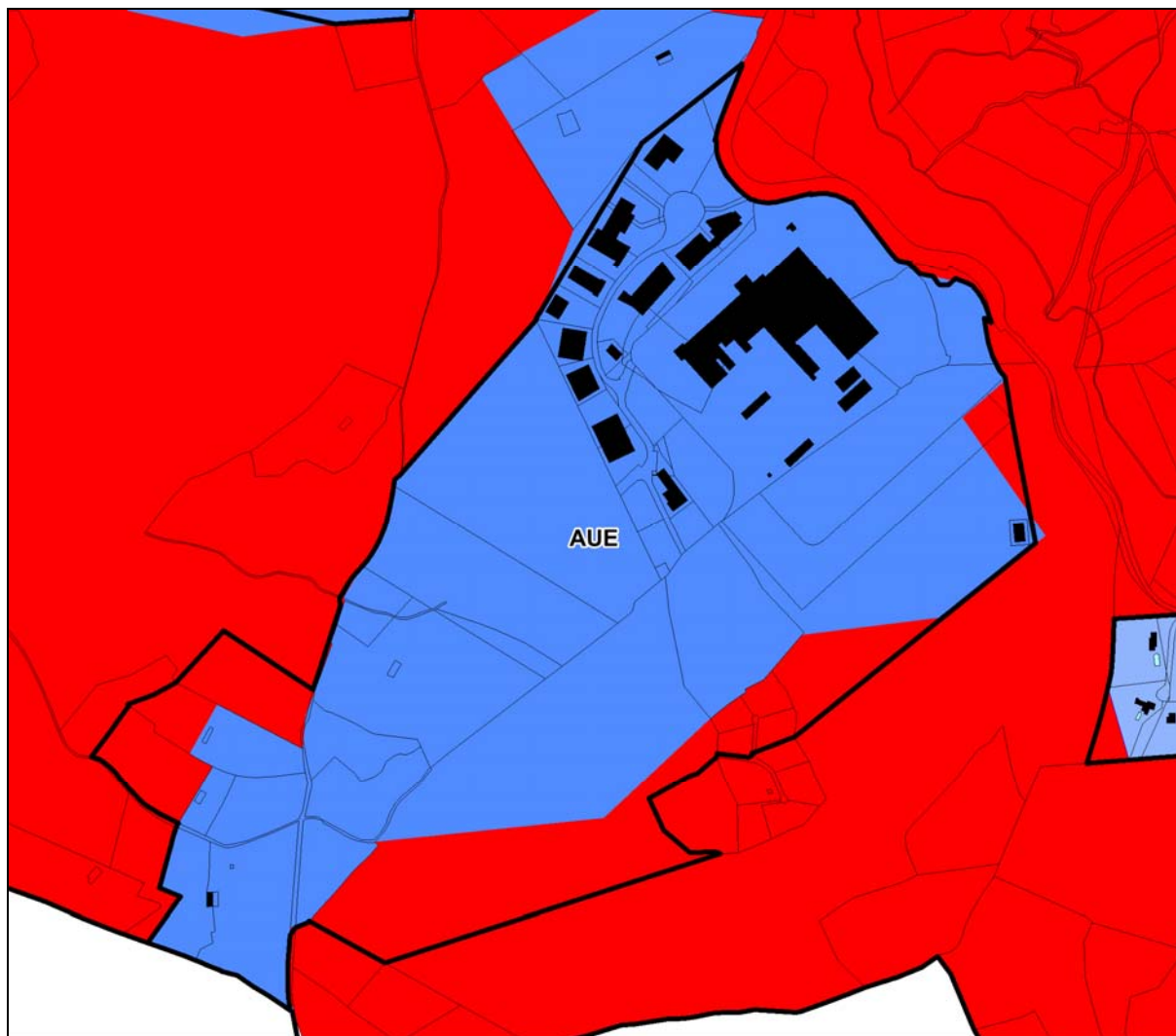
Les plantations existantes doivent être maintenues en place ou remplacées par des plantations équivalentes.

Mesures hydrauliques :

Il conviendra de respecter les préconisations en matière de gestion des eaux pluviales imposées dans le dossier de ZAC.

La prise en compte des risques :

Pour rappel, toute construction est interdite en zone rouge du Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt.



Localisation des zones soumises au risque feu de forêt (PPRif)

Les besoins en matière de stationnement

Il est obligatoire de se référer au règlement de la Zone d'Aménagement Concerté de la Sarrée (y compris pour la zone d'activité existante intégrée dans le périmètre de la ZAC).

Le stationnement est réparti de la manière suivante :

- Pour les constructions à usage de bureau, de commerce, il est prévu une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher entamée et une aire de stationnement couverte et sécurisée pour les vélos à raison de 1 place pour 30 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage industriel ou d'artisanat, il est prévu une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher entamée.
- Pour les constructions à usage d'entrepôt, il est prévu une place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher entamée.
- Pour les constructions à usage d'hôtels et restaurants, il est prévu une place de stationnement par chambre d'hôtel et une place pour 20m² de salle de restaurant.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Dans un souci de réduction de l'imperméabilisation des sols, il sera privilégié des revêtements semi perméables : matériau poreux ou à joints enherbés. Un arbre pour 4 places de stationnement sera inséré entre les emplacements afin d'apporter un confort aux utilisateurs en été et de dissimuler les stationnements.

Le stationnement couvert est possible s'il est intégré au volume de la construction.

La desserte par les transports en commun

Un arrêt bus est projeté au sein de la zone avec des fréquences suffisantes.

La desserte par les voies et les réseaux

Caractéristiques de la voirie

Il est obligatoire de se référer au règlement de la Zone d'Aménagement Concerté de la Sarrée (y compris pour la zone d'activité existante intégrée dans le périmètre de la ZAC).

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément aux règlements en vigueur.

Pour tout projet de construction entraînant la création ou la modification d'un accès sur les voiries départementales, il convient de consulter les services du Département en vertu de l'article R.423-53 du Code de l'Urbanisme.

Portail d'accès

Pour pénétrer dans l'espace privatif, l'automobiliste ne peut faire d'arrêt même temporaire sur le domaine public et gêner la bonne circulation du quartier ou du site. De fait, il devra disposer son portail en recul de 4 m minimum de la limite de la voie publique ou ouverte à la circulation.

Accès aux bâtiments :

L'implantation de l'accès est déterminante pour l'organisation de la parcelle et des stationnements de véhicule :

- Les accès aux parcelles se feront depuis les deux axes principaux, la voie Nord et la voie Sud.
- L'accès au bâtiment se fera par une voie à double sens de 6,50 mètres de large perpendiculaire aux deux axes principaux. Il permettra un accès direct au bâtiment et aux stationnements.
- Lorsque c'est possible, l'accès et les stationnements seront mutualisés afin de préserver le maximum de surface en pleine terre sur les parcelles.
- Les voiries périphériques sont à proscrire.

Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les maisons des artisans sont accessibles depuis la voie Sud par un parking collectif d'où part une voie secondaire à double sens de 6,50 mètres de large, parallèle à la voie Sud desservant l'ensemble des ateliers et des parkings privés.

Les accès véhicules, vélos, piétons devront s'inscrire dans la même logique que celle développée sur l'espace public en termes de profils et de revêtement.

Les cheminements menant au bâtiment ou assurant le rôle de continuité avec les espaces publics devront répondre aux normes d'accessibilité en vigueur.

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Réseau hydraulique et défense incendie :

La défense des aménagements face au risque d'incendie nécessite une quantité d'eau permettant aux services de secours de lutter efficacement. Cette quantité est définie en fonction du type de construction et des risques liés à l'activité du site.

La défense incendie devra répondre aux textes réglementaires en vigueur et au Règlement Opérationnel du Service d'Incendie et de Secours.

Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation doit être desservie au moyen d'un système d'assainissement autonome adapté.

Tout rejet d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit. Les eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

Electricité et télécommunication :

Le réseau électrique doit être suffisamment dimensionné au regard des constructions attendues pour le projet.

DISPOSITIONS PORTANT SUR LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

Adaptation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L151-35 et L151-36 du CU

Le PLU du Bar sur Loup n'est pas concerné par cette mesure.

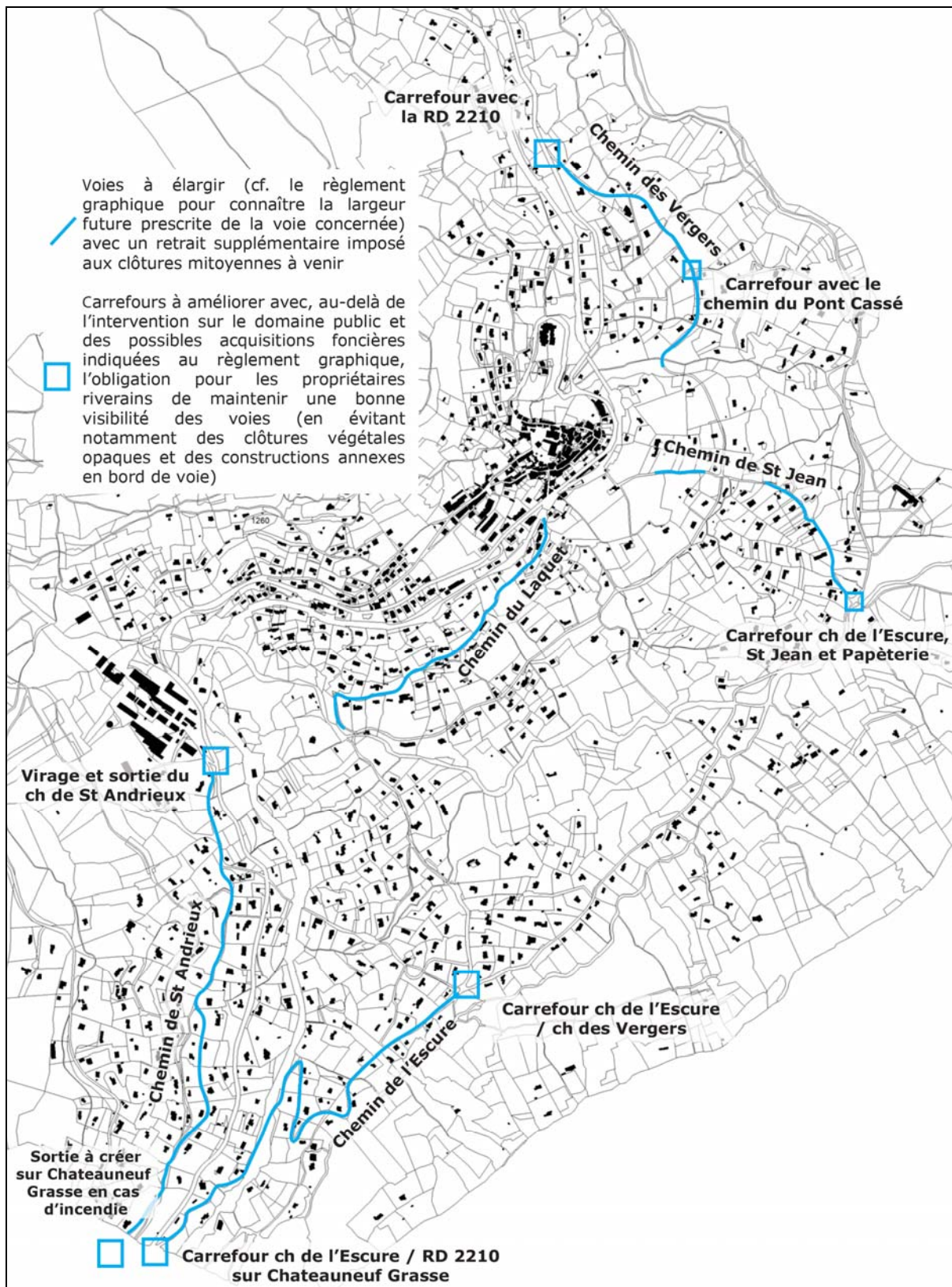
Schémas d'aménagement et précisions sur les principales caractéristiques des voies et espaces publics (alinéa 5° du L151-7 du CU)

Le territoire présente plusieurs axes de circulation difficile (voies étroites, manque de visibilité sur certains carrefours, etc.). Ces difficultés ont contraint le développement des zones urbaines du PLU pour éviter d'y augmenter les flux routiers.

Cependant, il convient d'améliorer certaines situations. Ainsi, la présente orientation impose :

- L'élargissement de certaines voies et par conséquent un retrait supplémentaire des clôtures à venir (cf. le règlement graphique pour connaître la largeur future prescrite de la voie concernée)
- L'amélioration de certains carrefours avec, au-delà de l'intervention sur le domaine public et des possibles acquisitions foncières indiquées au règlement graphique, l'obligation pour les propriétaires riverains de maintenir une bonne visibilité des voies (en évitant notamment des clôtures végétales opaques et des constructions annexes en bord de voie)

Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation



Les voies à élargir et les carrefours à améliorer



Les continuités piétonnes

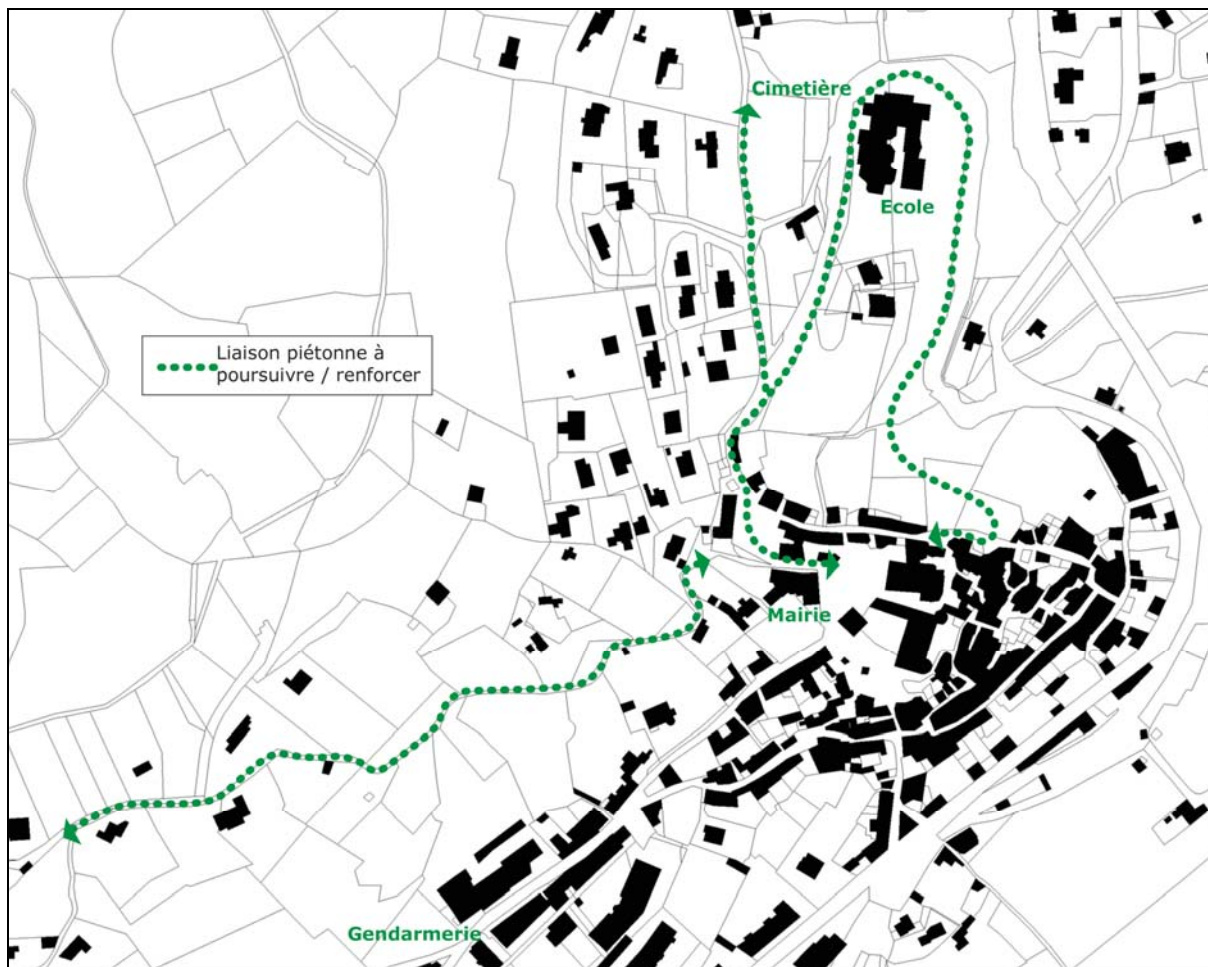
La présente orientation impose en premier lieu deux mesures :

- La liaison piétonne existante entre le chemin Saint Michel et l'allée du Docteur Maffet (cf. plan n°1) doit être intégralement préservée : Il est strictement interdit d'empêcher la libre circulation des piétons via une clôture, un affichage inapproprié (type passage privé ou passage interdit), un aménagement, etc. **A compléter selon retours internes**
- La création / poursuite de deux cheminements piétonniers entre l'école et le village, d'une part, et entre la mairie et le lieudit Le Terray d'autre part est actée. Il est impossible de clôturer ou de construire sur les tracés prévus au PLU (cf. plan n°2)



Plan n°1 : Liaison piétonne publique à préserver

Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation



Plan n°2 : Liaison piétonne à étendre (libre circulation des piétons, sites inconstructibles)

La présente orientation recommande par ailleurs plusieurs actions sur le domaine public :

- Amélioration de trottoirs existants, de passages piétons
- Amélioration des signalétiques (panneaux mais aussi marquage au sol dans les hameaux pour valoriser le caractère piétonnier des voies)
- Marquage au sol spécifique sur les voies les plus passantes dans les hameaux pour donner la priorité aux piétons

Pour que la mobilité des piétons puisse être confortable et sûre, la largeur minimale du chemin piéton (hors trottoir) devra être adaptée au niveau de sa fréquentation piétonne aux heures de pointe et à l'éventuelle présence d'une piste cyclable. Le tableau ci-après présente des recommandations :

Niveau de fréquentation piétonne	Présence ou non d'une piste cyclable, séparée ou mixte	Largeur minimale du cheminement piéton imposée
Faible	Sans piste cyclable	1,70 m
	Avec piste cyclable séparée	2,00 m



Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

	Avec piste cyclable non séparée	3,00 m
Moyen	Sans piste cyclable	2,50 m
	Avec piste cyclable séparée	3,00 m
	Avec piste cyclable non séparée	3,50 m
Fort	Sans piste cyclable	3,00 m
	Avec piste cyclable séparée	3,50 m
	Avec piste cyclable non séparée	4,00 m

La largeur minimale de 1,70 m permet à une personne en fauteuil roulant d'effectuer à tout moment une rotation de 180°. Cette largeur devra être plus importante pour les trottoirs car le chemin devra en sus être isolé du danger de la circulation routière (barrière à ajouter).

Ayant tendance à privilégier les trajets les plus courts, les plus sûrs et à l'abri du trafic motorisé, les cyclistes empruntent parfois des chemins piétons, bien qu'ils n'en aient pas toujours le droit. Etant donné que leur vitesse de circulation peut être un danger pour les piétons, il est important d'aménager systématiquement une piste cyclable en site propre si la place le permet. Cette piste pourra également être empruntée par les personnes en trottinette et en rollers.

Autant que faire se peut, il convient de tenir compte des personnes malvoyantes qui apprécient les chemins dont les limites se démarquent bien. Ainsi, un élément architectural (mur, maison, grillage, etc.), un changement de revêtement (gazon ou terre) ou, en leur absence, un tracé de caniveau ou une bande dont le revêtement contraste visuellement et tactilement avec celui du chemin peuvent servir de guidage à la personne aveugle ou malvoyante.

Dans la mesure du possible, il faut éviter de gêner le guidage de cette dernière par du mobilier ou des véhicules à deux roues placés aux bords du chemin. Il faut faire en sorte que les limites du chemin soient détectables par tâtonnement.

Pour diminuer une pente, il convient d'aménager le chemin en zigzag si possible. Si le degré de la pente du chemin est supérieur à 6%, il faudra ajouter une main courante.

Enfin, concernant l'éclairage, la présente orientation recommande plusieurs actions. Il est tout d'abord rappelé que les chemins qui ne sont pas particulièrement fréquentés de nuit nécessitent moins de lumière. Plusieurs mesures permettent de modérer leur éclairage :

- Installer une lumière orientée et éviter la lumière diffuse ;
- Optimiser le temps de fonctionnement de l'éclairage public, en installant un système d'allumage à coupure graduelle ;
- Baisser la puissance de l'éclairage durant les heures de repos nocturne (de 22 heures à 6 heures) ;
- Revêtir les chemins de bitume noir anti-réverbération ;
- Pour les chemins traversant des espaces verts, privilégier un éclairage qui indique la direction au piéton sans déranger la faune.