

4.2. LA DEFINITION ET LA GESTION DES ZONES URBANISABLES

4.2.1. LA THEMATIQUE DU LOGEMENT

4.2.1.1. DELIMITATION DES ZONES URBANISABLES A VOCATION D'HABITAT

° LES ZONES VOUEES A SE DENSIFIER AUTOUR DU VILLAGE

Comme précisé dans le diagnostic puis le PADD, le PLU permet de recentrer l'urbanisation autour du village tout en tenant compte des périmètres inconstructibles liés au Site Patrimonial Remarquable (ex ZPPAU).

En densifiant autour du village, le projet PLU permet de :

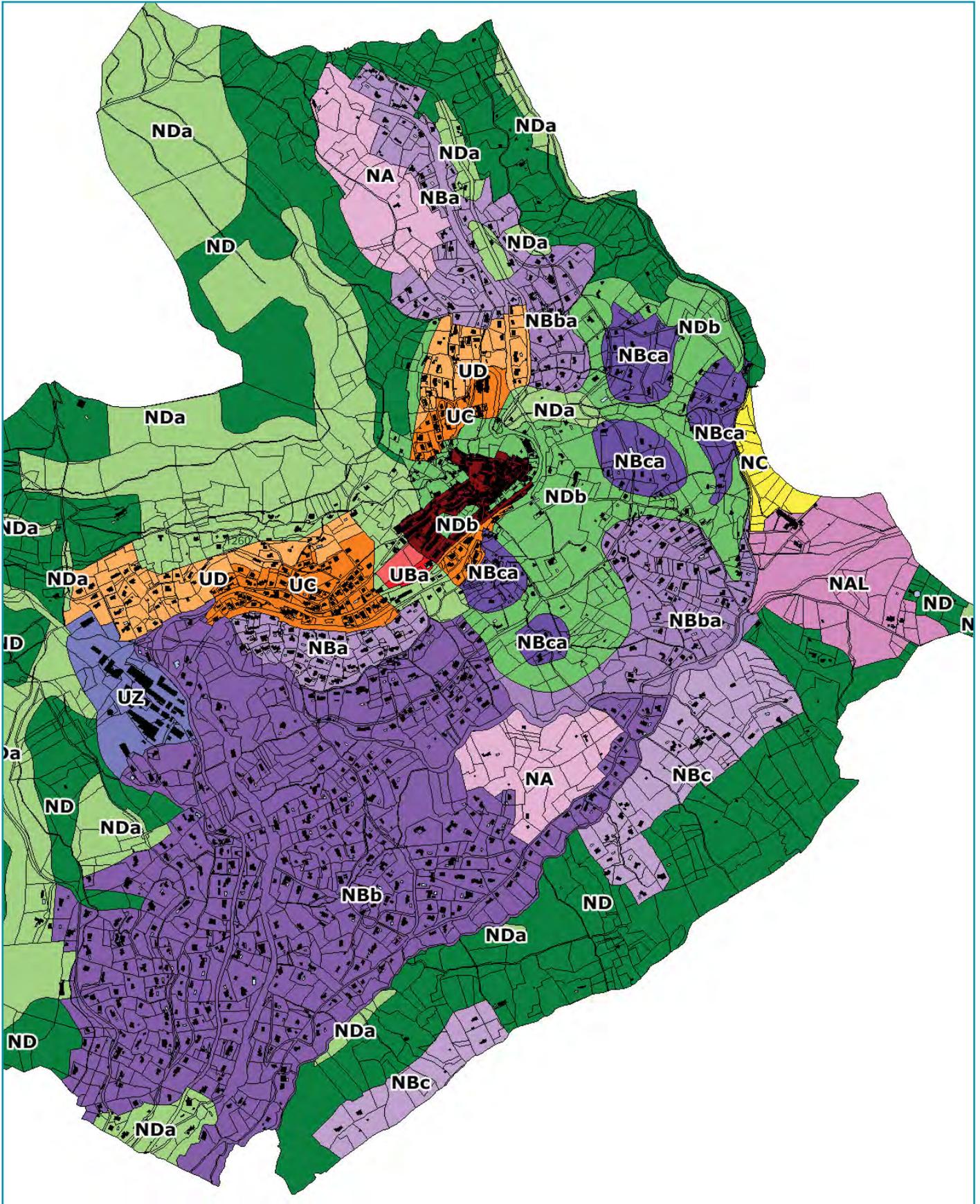
- Répondre aux objectifs de la loi Alur et de la Loi Montagne, le contexte législatif visant aujourd'hui à favoriser une urbanisation en continuité de l'existant et en comblant les dents creuses
- Concentrer l'offre d'habitat autour du village pour l'animer au mieux, relancer l'attractivité des commerces et des services
- Travailler sur des bâtiments existants (opérations de réhabilitations ou de destructions/reconstructions) plutôt que de s'étaler plus avant
- Etendre le réseau collectif vers les sites présentant des difficultés vis à vis de l'assainissement autonome (zones AUC du PLU)
- Mettre en oeuvre une véritable politique d'habitat en diversifiant l'offre sur le territoire
- Stopper l'étalement pavillonnaire sur le territoire avec les contraintes que cela engendre : assainissement autonome, voies étroites, impact paysager, etc.

Au regard des enjeux patrimoniaux (notamment la vue du village sur son socle) et du cadre de vie des quartiers existants, de nombreuses mesures ont mises en oeuvre : définition de zones différentes, d'espaces paysagers inconstructibles, préservation d'éléments patrimoniaux ponctuels, contraintes imposées dans les orientations d'aménagement et de programmation, etc.

Comparé au POS et ses 340,37 ha de zones constructibles (23,57% du territoire), le PLU engendre une chute importante des zones urbanisables avec 137,70 ha. Cela représente une baisse de 202,67 ha, soit 59,5% des zones constructibles entre le POS et le PLU.

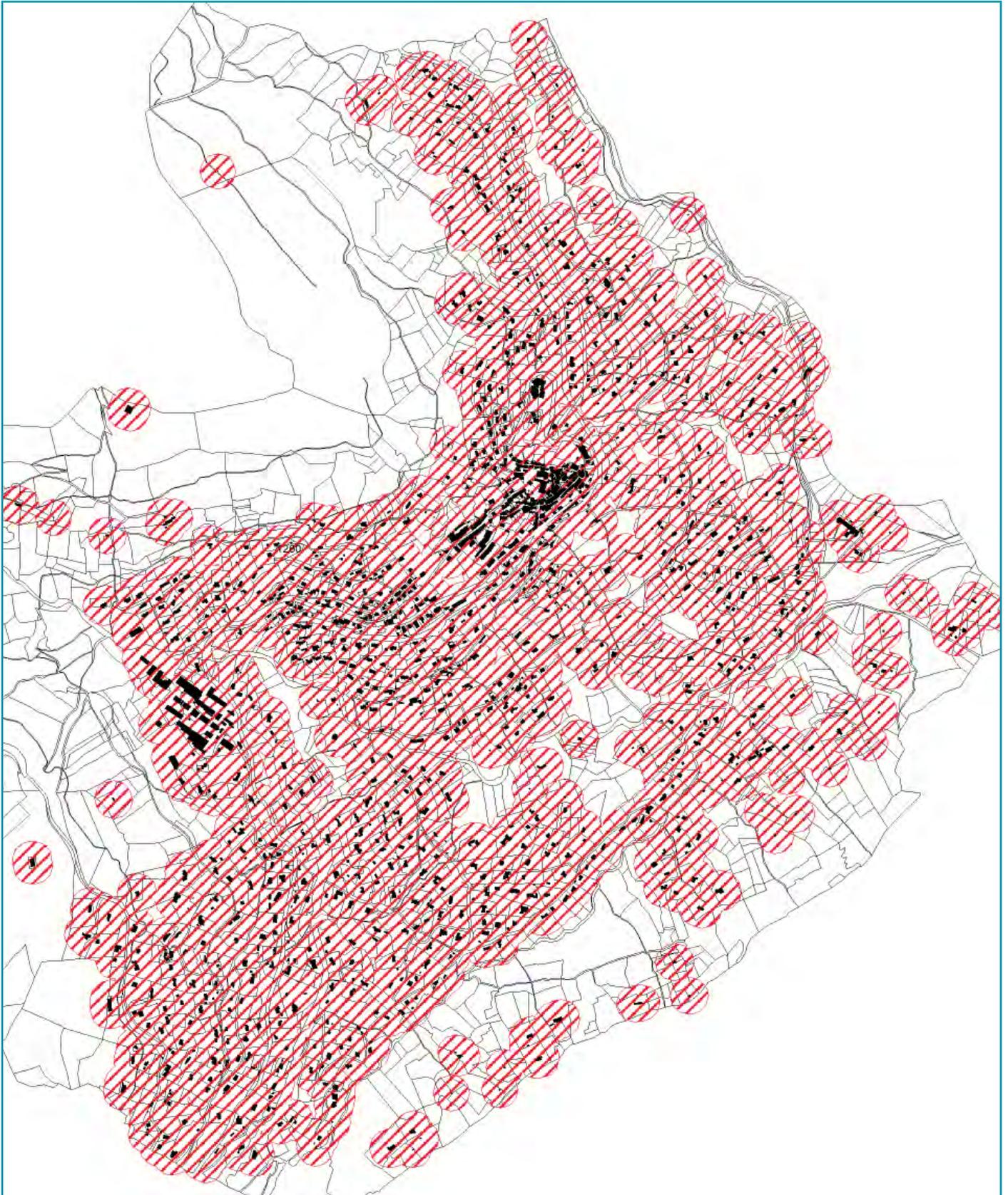
Comparé au RNU, le PLU conduit également à une réduction des zones constructibles mais surtout à une meilleure maîtrise du développement urbain (mixité fonctionnelle et sociale, densités imposées, aspect extérieur des constructions, etc.).

De fait, les zones d'habitat se trouvent en continuité de l'urbanisation et n'ont pas nécessité de passage en CDNPS.

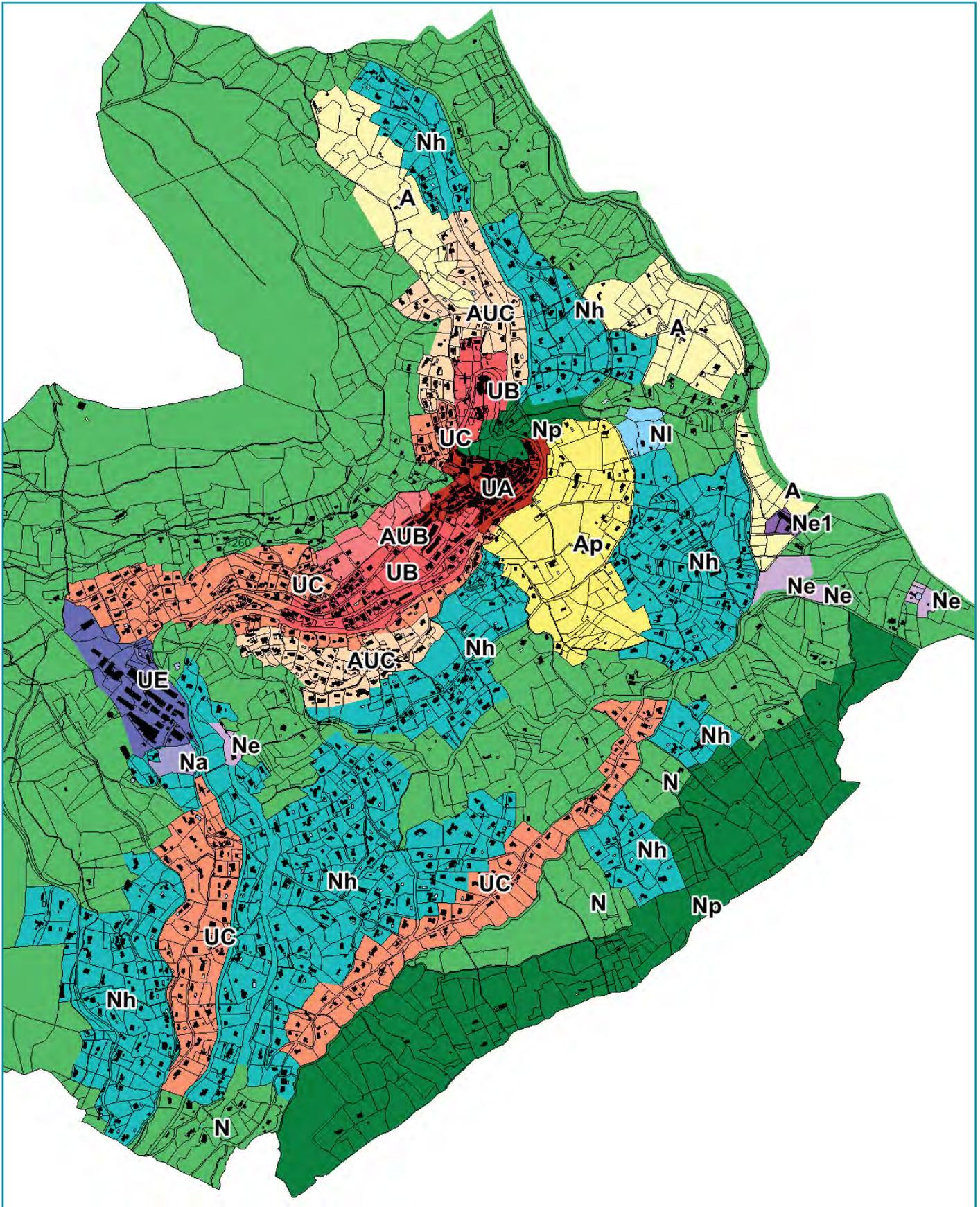


Des zones constructibles très étendues au POS en vigueur jusqu'en mars 2017

4 - TRADUCTION DU PROJET



Une application problématique du RNU



Des zones constructibles réduites au PLU

4. TRADUCTION DU PROJET

POULAIN URBANISME CONSEIL		
SUPERFICIES DES ZONES DU POS		
Zone	Superficie (ha)	Pourcentage
UA	5,26	0,36%
UBa	0,49	0,03%
UBb	0,73	0,05%
UC	14,52	1,00%
UD	16,48	1,13%
UZ	9,42	0,65%
Total zones U	46,90	3,22%
NA	22,61	1,55%
NAL	18,62	1,28%
NAZ	19,02	1,31%
Total zones NA	60,25	4,14%
NBa	22,42	1,54%
NBb	140,20	9,63%
NBba	26,57	1,82%
NBc	25,66	1,76%
NBca	18,37	1,26%
Total zone NB	233,22	16,02%
Total zones constructibles	340,37	23,38%
NC	3,47	0,24%
NCc	31,40	2,16%
Total zones NC	34,87	2,39%
ND	845,13	58,04%
NDa	164,03	11,27%
NDb	44,73	3,07%
NDI	26,87	1,85%
Total zones ND	1 080,76	74,23%

Territoire (surface SIG) 1 456,00 100,00%

Evolution des superficies entre le POS en vigueur jusqu'en mars 2017 et le PLU

ZONE	DESTINATION	SUPERFICIE (HA)	%
UA	Zone urbaine dense et patrimoniale du village	5,88	0,40%
UB	Zone urbaine dense et mixte	13,36	0,92%
UC	Zone urbaine d'habitat (villas)	48,37	3,32%
UE	Zone urbaine à vocation économique	26,47	1,82%
Total zones U		94,08	6,46%
AUB	Zone à urbaniser à vocation dense	3,16	0,22%
AUC	Zone à urbaniser à vocation pavillonnaire	17,60	1,21%
AUE	Zone à urbaniser à vocation économique	12,61	0,87%
AUL	Zone à urbaniser à vocation de loisirs	10,25	0,70%
Total zones AU		43,62	3,00%
Total zones urbanisables		137,70	9,46%
A	Zone agricole	24,90	1,71%
Ap	Secteur agricole protégé	20,36	1,40%
Total zones A		45,26	3,11%
N	Zone naturelle	1 041,54	71,53%
Na	Aménagement collectif	0,99	0,07%
Nc	Secteur naturel de carrière	30,45	2,09%
Ne	Secteur naturel d'aménagement public	3,04	0,21%
Ne1	Sous-secteur lié à la papèterie	0,67	0,05%
Nh	Secteur naturel habité	132,99	9,13%
Ni	Secteur naturel de camping	1,66	0,11%
Np	Secteur naturel protégé	61,70	4,24%
Total zones N		1 273,04	87,43%
Superficie totale		1 456,00	100,00%

Le village en lui-même est inscrit en zone urbaine patrimoniale UA. Cette dernière s'étend sur 5,88 ha, soit 0,40% du territoire. De nombreuses prescriptions et recommandations sur l'aspect extérieur encadrent le devenir du village au regard des enjeux patrimoniaux qui lui sont inhérents. Les prescriptions du Site Patrimonial Remarquable (SPR) s'ajoutent aux contraintes du PLU.

Dans le village, les terrains non constructibles au regard du SPR ont soit été sortis de la zone UA (classement en zone N ou Np), soit grevés d'un espace paysager inconstructible. Ces espaces paysagers renforcent le rôle paysager des jardins, indépendamment du SPR.

Il n'y a plus de dents creuses dans le village. Le potentiel urbanisable est de 0,00 ha. Cependant, les actions de requalification des logements vacants évoquées dans le PADD pourront y être menées (elles sont d'ores et déjà en cours). Pour rappel, l'objectif de lutte contre la vacance instauré dans le PADD est de 15% de la vacance, soit 17 logements.

Aux abords immédiats du village, les zones vouées à se densifier ont été inscrites en zone urbaine UB pour les terrains déjà desservis par les réseaux et en zone à urbaniser AUB pour le site devant faire l'objet de projets d'aménagement d'ensemble.

Au sud, la zone UB s'étend sur 9,67 ha. Aucun espace non bâti n'a été repéré. Ainsi, le potentiel urbanisable serait de 0,00 ha. Cependant, trois sites ont été définis dans cette zone UB comme des secteurs de mixité sociale avec des densités minimales imposées pour permettre un travail de la ville sur elle-même. Deux de ces sites sont d'ores et déjà l'étude par la Commune du Bar du Loup et la CASA (cf. chapitre 4.2.1.2.).

Au nord, la zone UB s'étend sur 3,69 ha. Elle englobe le cimetière, l'école, etc. Elle ne compte que 0,61 ha de terrains disponibles (deux sites) dont un revêt un enjeu paysager majeur et a été inscrit en secteur à projet au titre du L151-41-5° du Code de l'Urbanisme.

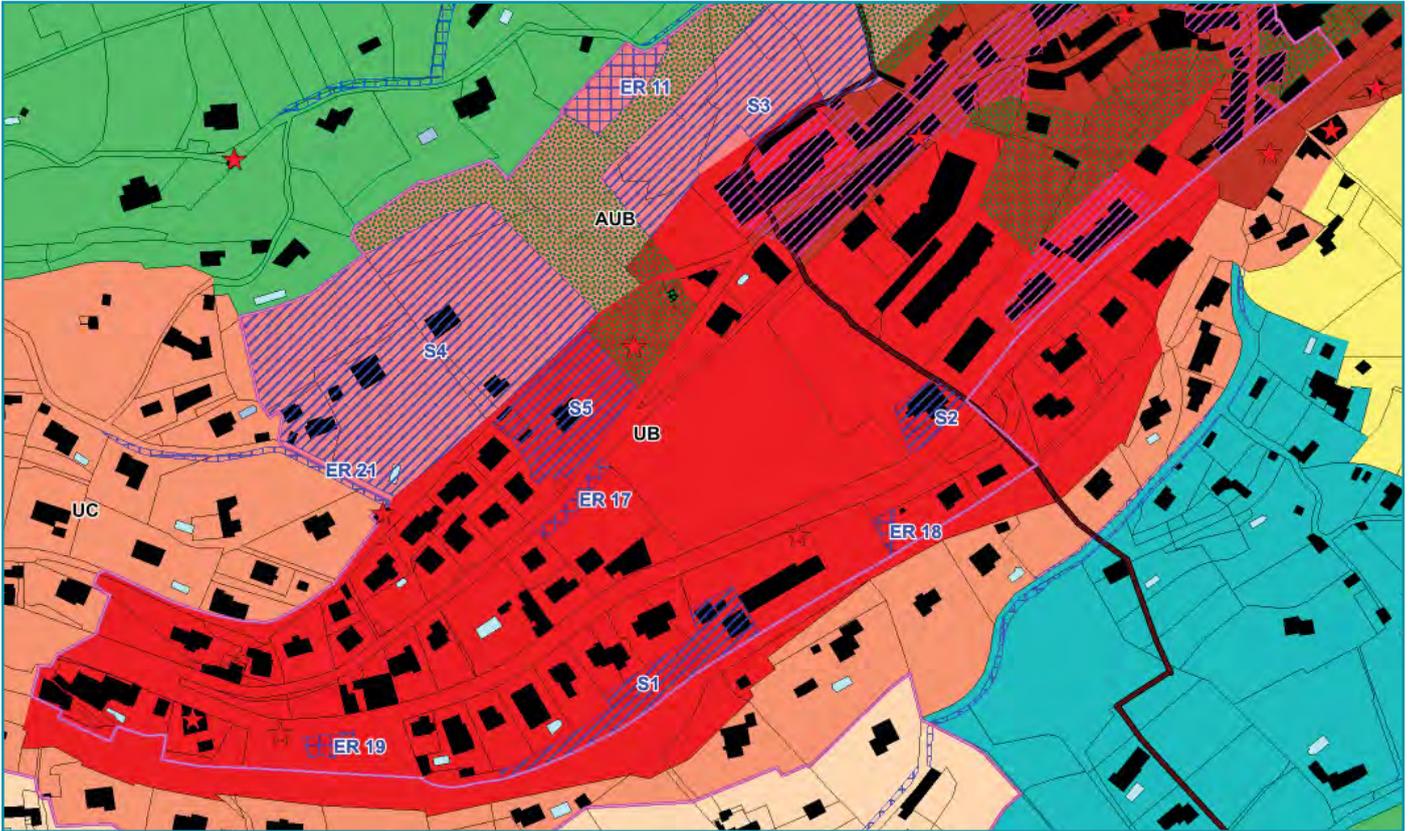


La zone UA au PLU

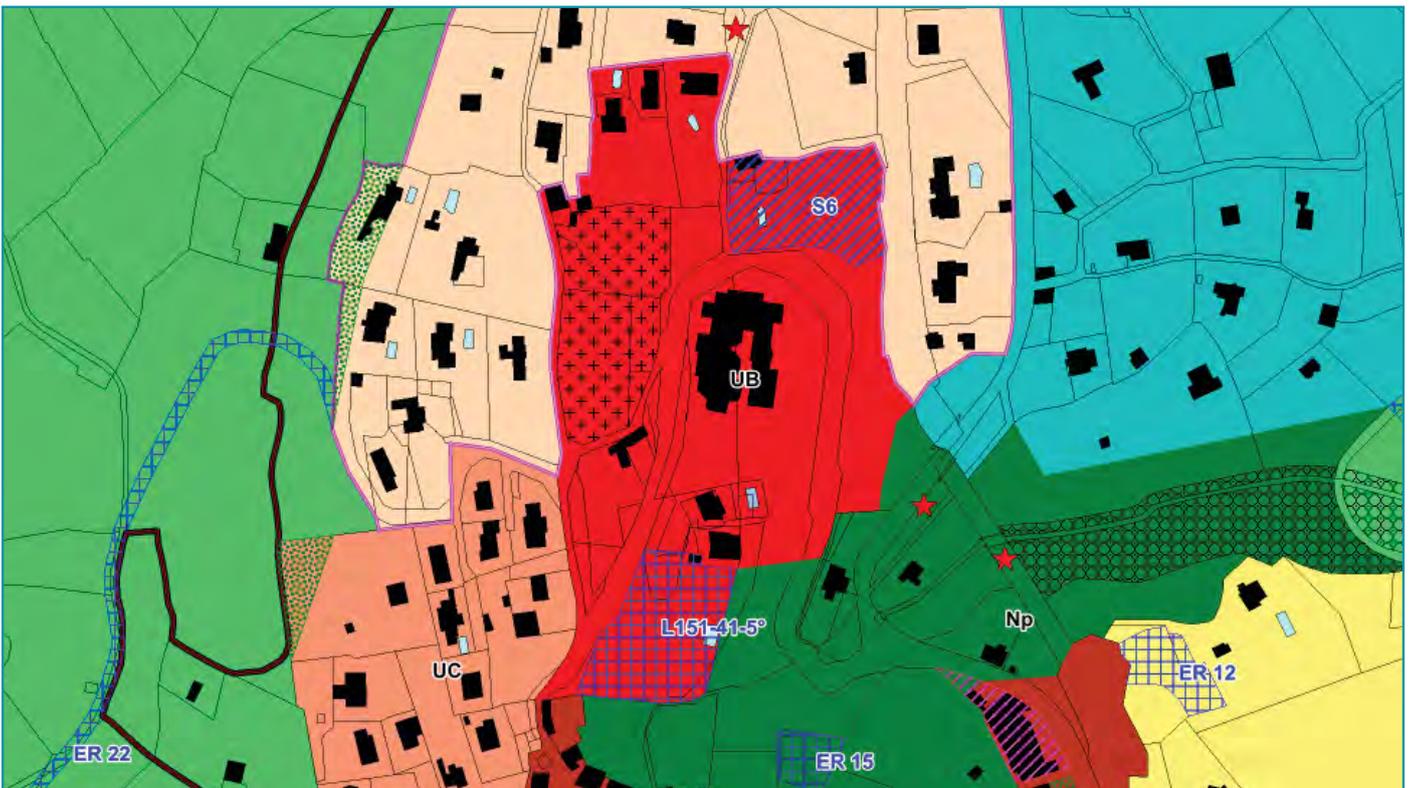


La zone UA sur vue aérienne





Les zones UB et AUB au sud immédiat du village au PLU

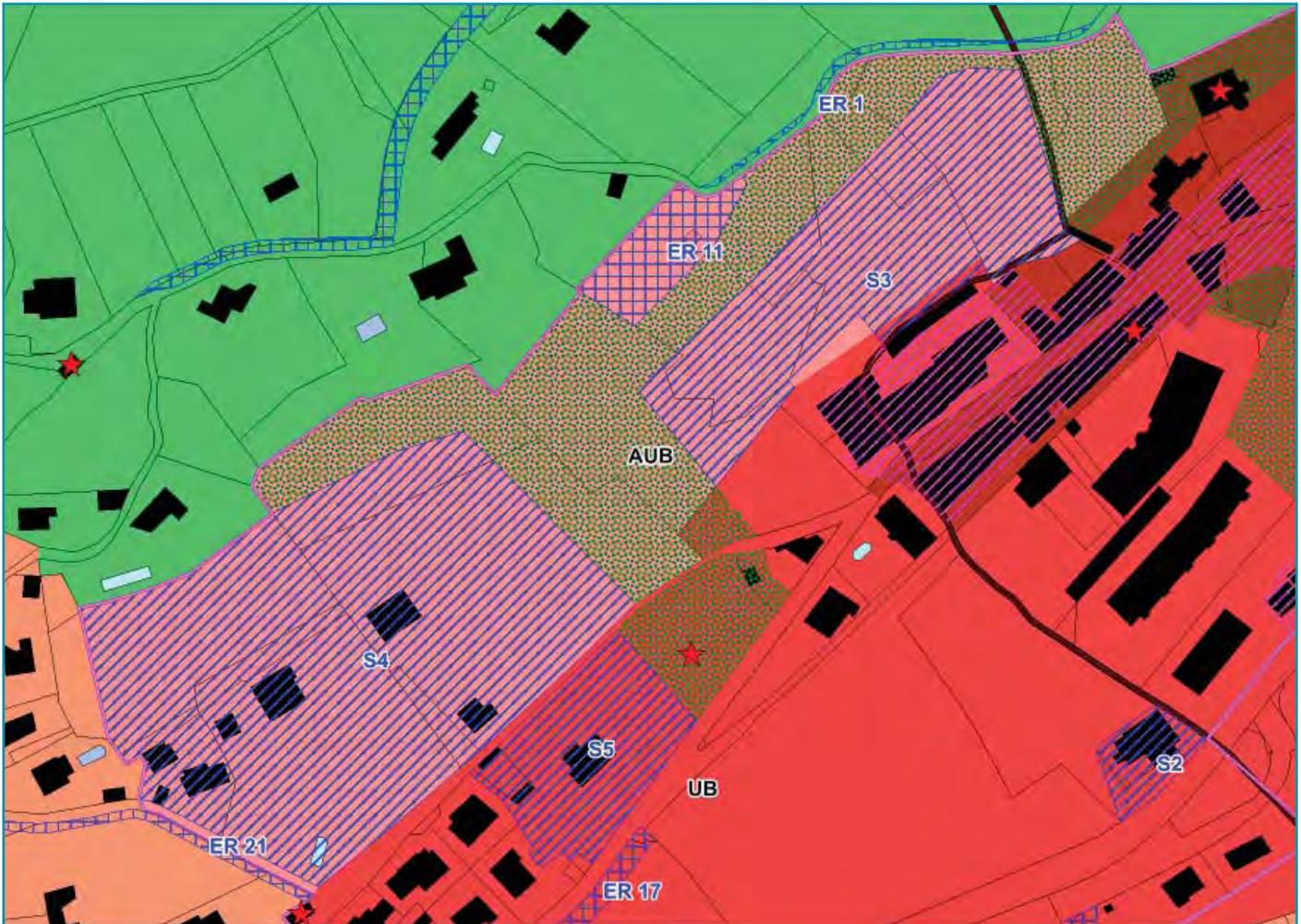


La zone UB au nord du village au PLU

Pour sa part, la zone AUB concerne de vastes parcelles non bâties mais avec un important relief. La zone s'étend sur 3,16 ha mais elle est grevée de nombreux espaces paysagers inconstructibles. Le potentiel constructible est estimé à seulement 1,07 ha.

Un secteur de mixité sociale (avec densité imposée) permettra cependant, à termes, une densification d'une parcelle aujourd'hui bâtie. Un autre secteur concerne un site aujourd'hui non aménagé.





La zone AUB au sud-ouest du village au PLU

° LES ZONES PAVILLONNAIRES

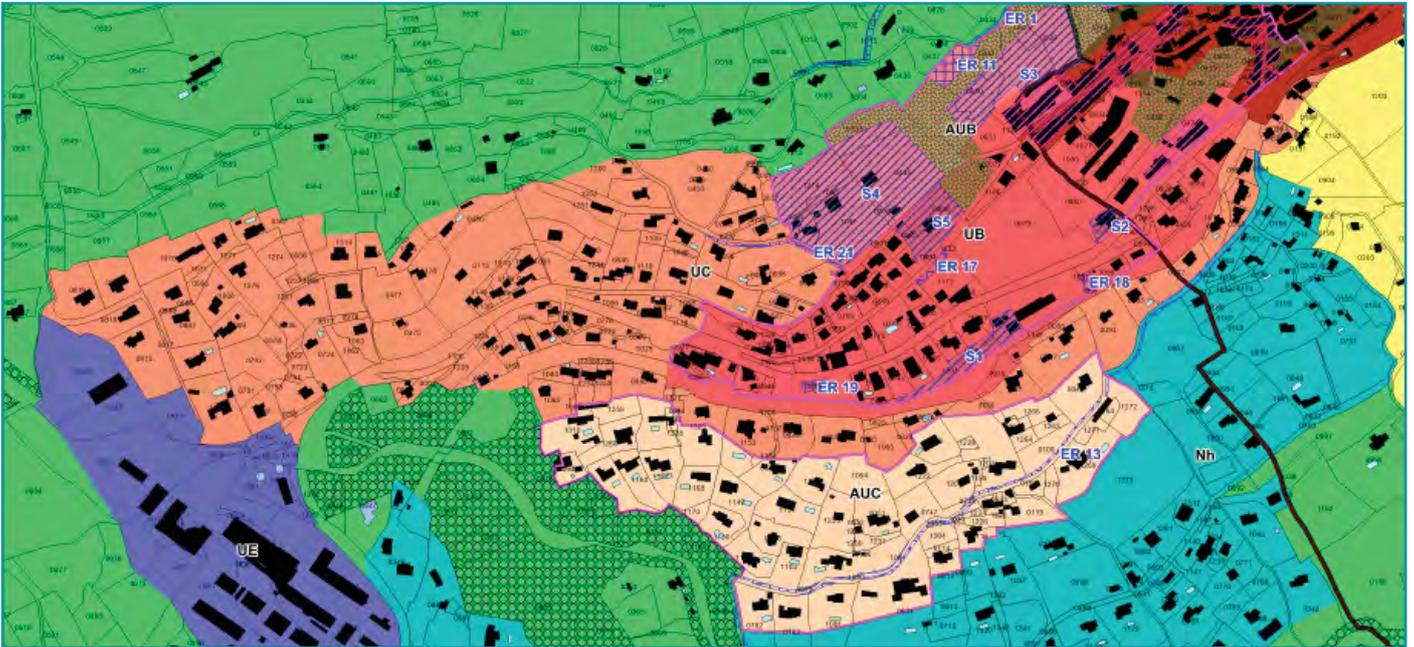
Le Bar sur Loup est marqué par un fort étalement urbain de type villas individuelles en rez-de-chaussée ou R+1. Les parcelles sont plus densément bâties dans les anciennes zones urbaines du POS. Mais elles possèdent un fort potentiel urbanisable dans les anciennes zones NB du POS, très mal desservies par les voiries et réseaux d'eau (surtout assainissement).

Le parti pris du PLU a été le suivant :

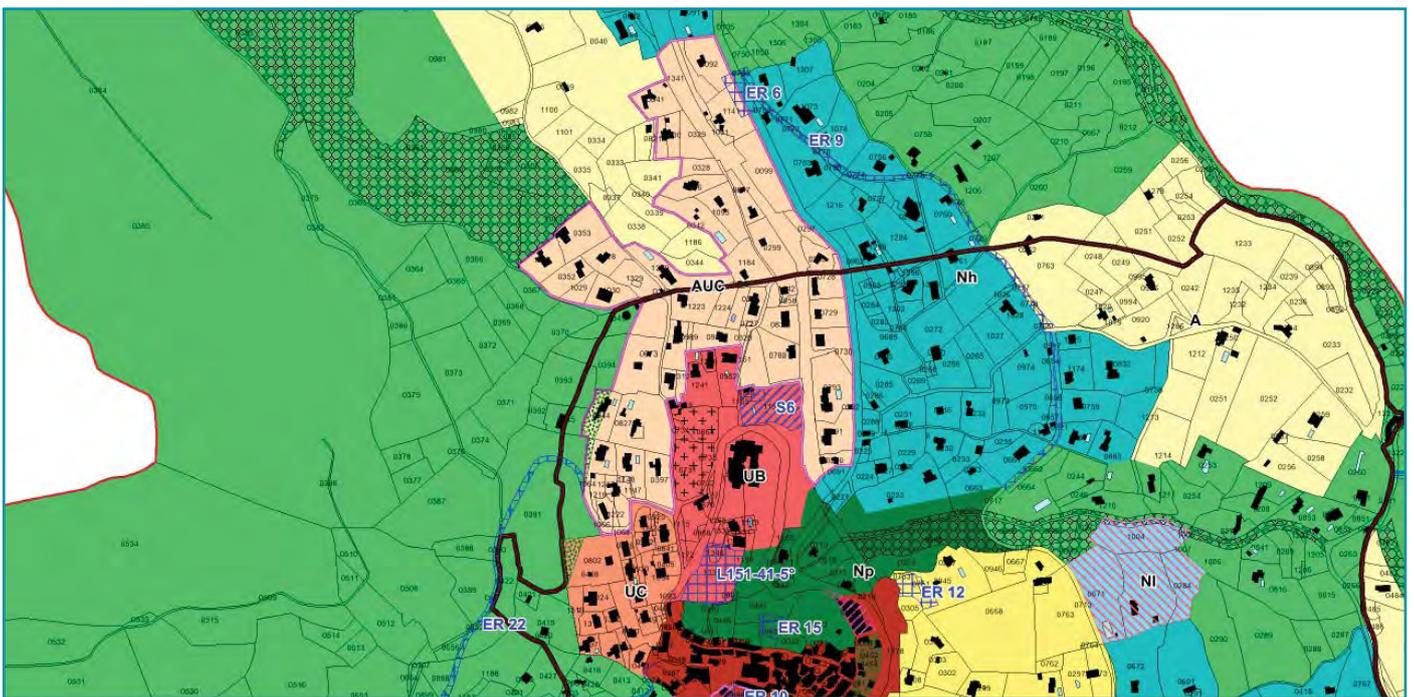
1. Ne sont classées en zone urbaine UC à vocation d'habitat individuel que les parcelles desservies par l'ensemble des réseaux eaux et notamment l'assainissement collectif.
2. Même si des parcelles sont desservies ou proches du réseau AEU, il a fallu limiter l'étendue des zones UC au regard du potentiel urbanisable théorique. Au PLU, l'ensemble des zones UC présente un potentiel foncier de 3,11 ha répartis en quatre quartiers.
3. Les sites chemin du Laquet et du Bosquet ont été inscrits en zone AUC car le réseau collectif d'assainissement des eaux usées va y être tiré. Ces travaux sont prévus pour des raisons environnementales (l'assainissement autonome pose problème dans ces quartiers) et non des questions de développement urbain. En effet, ces quartiers sont déjà habités et le potentiel urbanisable faible (1,17 ha).
4. Les parcelles habités mais desservies en assainissement autonome sont inscrites en secteur naturel habité Nh dans lequel aucun nouveau logement n'est possible. La densité est parfois identique aux zones UC mais le potentiel urbanisable est bien plus important en de nombreux endroits du fait de vastes parcelles aisément divisables.

Au total, les zones UC s'étendent sur 48,37 ha (3,32% du territoire) et les zones AUC sur 17,60 ha (1,21%). Le potentiel urbanisable est plus élevé que celui défini au PADD (4,28 ha contre 2,83 ha au PADD pour les logements individuels purs et groupés). Mais un déclassement de quartiers denses et

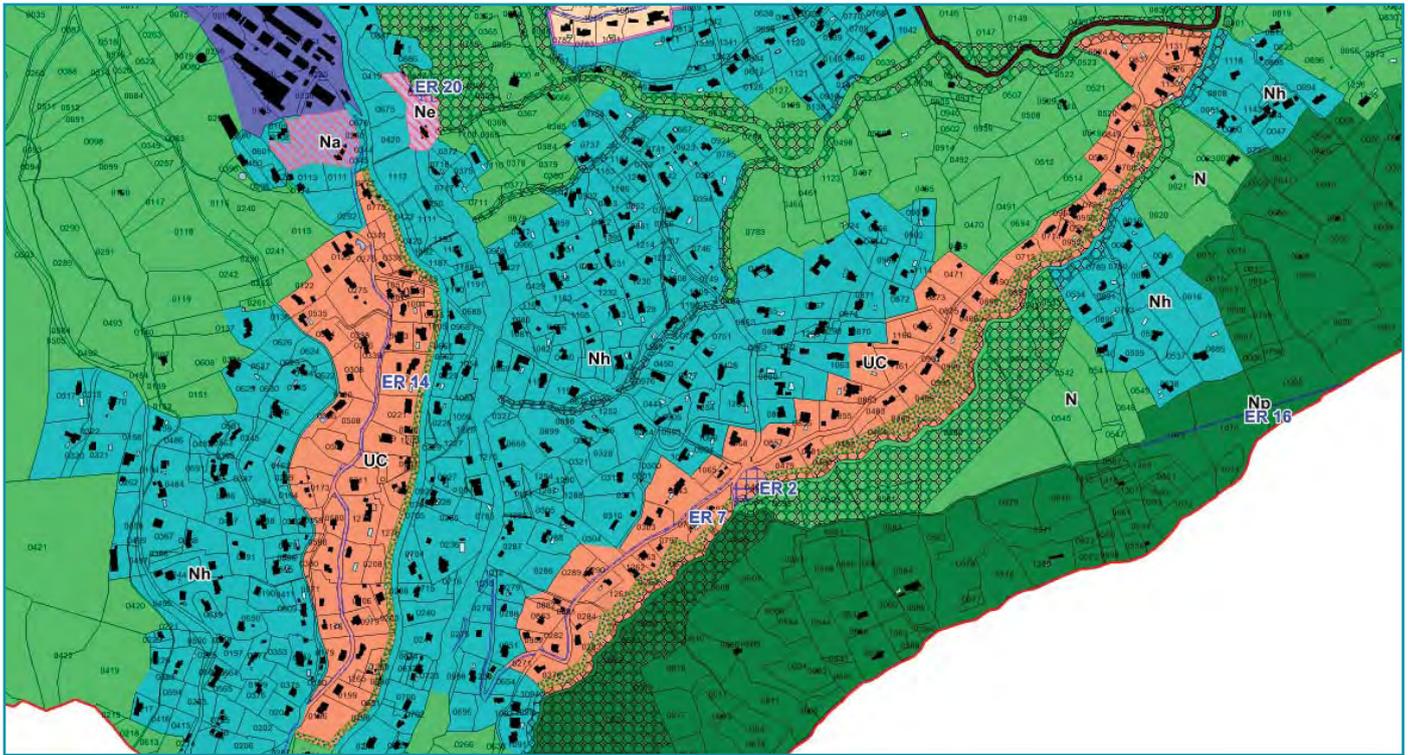
desservis par les réseaux serait difficile à justifier. De plus, les zones AUC (1,71 ha potentiel) ne seront ouvertes à l'urbanisation qu'à moyens ou longs termes. Enfin, au RNU, comme le démontre tous les permis validés à ce jour par M le Préfet, ce sont de nombreux secteurs Nh qui sont constructibles ! Il devient urgent de stopper cet étalement pavillonnaire.



Les zones UC et AUC au sud-ouest du village (lieudits Vergers, Saint Michel, etc.)



Les zones UC et AUC au nord du village



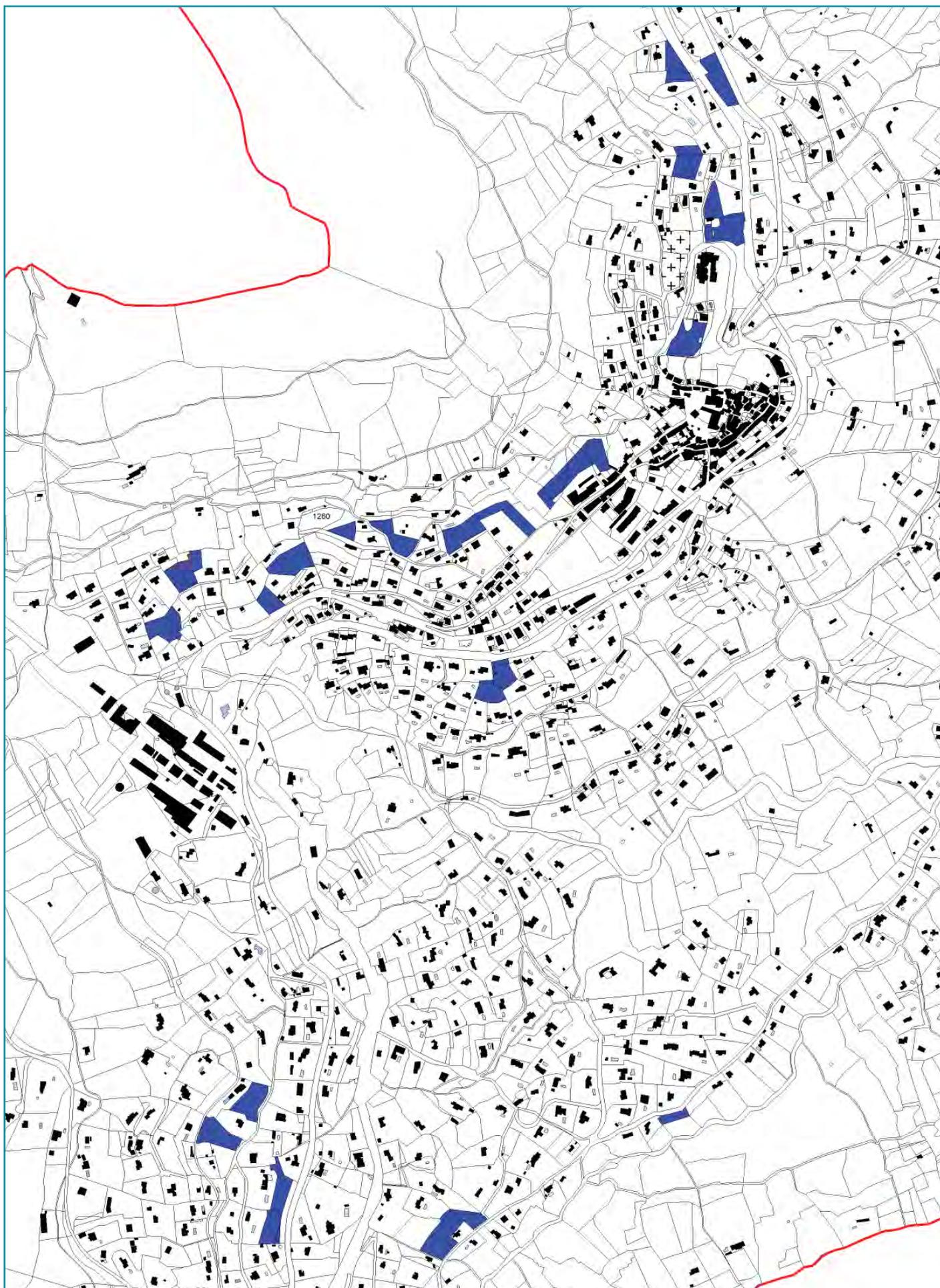
Les zones UC chemins de Saint Andrieux et l'Escure

ZONE	LIEUDIT	SUPERFICIE (HA)	RESIDUEL URBANISABLE (HA) POUR LOGEMENTS
UA	Le Village	5,88	0,00
UB	Les Fontaites	3,69	0,36
UB	Le village (sud)	9,67	1,56
UC	Saint Michel	16,27	1,57
UC	Le Terray	1,95	0,00
UC	Saint Andrieux	13,20	0,97
UC	L'Escure	16,95	0,57
UE	La Sarrée	18,78	-
UE	Notre Dame	7,69	-
Total zones U		94,08	5,03
AUB	Saint Michel	3,16	1,07
AUC	Sainte Claude Les Fontaites	10,04	0,99
AUC	Les Vergers	7,56	0,18
AUE	Plateau de la Sarrée	12,61	-
AUL	Plateau de la Sarrée	10,25	-
Total zones AU		43,62	2,24
Total des zones U et AU		137,70	7,27

A destination de logements :	<i>individuels purs</i>	2,71
	<i>individuels semi-groupés</i>	1,57
	<i>appartements</i>	2,99

DOCUMENT POUR ARRÊT - 14/11/2018
POULAIN URBANISME CONSEIL - PLU DU BAR SUR LOUP

Les surfaces des zones urbanisables et leur potentiel théorique foncier



Localisation des dents creuses au PLU

4.2.1.2. LES PRESCRIPTIONS DU REGLEMENT ECRIT DES ZONES D'HABITAT

° LA DESTINATION DES ZONES

En zone UA du village, sont autorisés dans le respect notamment de la ZPPAU devenu Site Patrimonial Remarquable :

- Les habitations nouvelles (logements et hébergements), extensions et annexes
- L'artisanat et le commerce de détail, la restauration, l'hébergement hôtelier et touristique, et les cinémas s'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec les zones habitées alentours (tels que le bruit, les fumées, les rejets polluants de toute nature, etc.)
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (toutes sous-destinations comprises)
- Les aménagements légers (pylône électrique, aire de retournement, etc.) liés à l'occupation autorisée dans la zone
- Les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les bureaux
- Les centres de congrès et d'exposition

Pour les zones UB AUB, au regard de la densité attendue et de leur proximité avec le village, les mêmes destinations sont autorisées qu'en zone UA.

Cependant, en zone UB, les habitations nouvelles (logements et hébergements) sont autorisées si, dans le cas de programme de 4 logements (ou lots) et plus, au moins 30% du programme est constitué de logements locatifs sociaux. Sur les sites concernés par une orientation d'aménagement, il convient de se référer aux prescriptions définies dans la pièce n°3 du PLU.

Pour la zone AUB, les habitations nouvelles (logements et hébergements) sont autorisées si 30% au moins du programme est constitué de logements locatifs sociaux. Sur les sites concernés par une orientation d'aménagement, il convient de se référer aux prescriptions définies dans la pièce n°3 du PLU.

Ainsi, la mixité sociale attendue dans le PLU sera essentiellement portée par les zones UB et AUB du PLU.

En zones UC et AUC, essentiellement dévolues à l'habitat individuel, sont seuls autorisés :

- Les habitations nouvelles (logements et hébergements) si, dans le cas de programme de 4 logements (ou lots) et plus, au moins 30% du programme est constitué de logements locatifs sociaux.
- Les annexes et extensions liées aux habitations
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (toutes sous-destinations comprises)
- Les aménagements légers (pylône électrique, aire de retournement, etc.) liés à l'occupation autorisée dans la zone
- Les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les bureaux

Les zones étant moins denses, il est peu probable que des logements sociaux y soient créés mais le PLU les encourage.

° MODALITES CONSTRUCTIBLES

Les zones UA, UB et AUB étant les plus denses, l'implantation des constructions par rapport au domaine public et l'emprise au sol des constructions au sol ne sont pas réglementées.

Pour l'implantation des constructions par rapport au domaine public, il est précisé dans les trois zones que toute construction peut être implantée :

- En limite séparative pour conserver l'effet de rue, dans le cadre de constructions mitoyennes ou s'il s'agit d'annexes dont la hauteur ne dépasse pas 3,5 m.
- Ou à une distance au moins égale à 4 m.

Des implantations différentes de celles précédemment évoquées peuvent être admises :

- Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Concernant la hauteur maximale des constructions, la règle est la suivante :

- En zone UA, la hauteur des constructions (à l'égout du toit) ne peut excéder 10 m (rez-de-chaussée + 2 niveaux) sans pour autant dépasser 0,50 m de la toiture mitoyenne la plus basse et dans le respect de la ZPPAU devenu Site Patrimonial Remarquable.
- En zone UB, la hauteur des constructions (à l'égout du toit) ne peut excéder 11 m (rez-de-chaussée + 3 niveaux) sauf prescriptions particulières imposées dans le Site Patrimonial Remarquable et dans les orientations d'aménagement.
- En zone AUB, la hauteur des constructions (à l'égout du toit) ne peut excéder 13 m (rez-de-chaussée + 3 niveaux) sauf prescriptions particulières imposées dans le Site Patrimonial Remarquable et dans les orientations d'aménagement. En zone AUB, contrairement aux autres zones, le calcul de la hauteur se définit à partir du terrain naturel après travaux et non avant travaux.

Pour les zones UC et AUC, moins denses, les règles sont plus encadrées.

Ainsi, concernant l'implantation des constructions par rapport au domaine public, il est précisé que toute construction doit respecter un retrait minimum de :

- 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique
- 10 mètres par rapport à l'axe de la chaussée de la RD 2210

Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la distance entre une construction et une limite séparative doit être au moins égale à sa hauteur divisée par 2 sans être inférieure à 4 mètres. Le bassin d'une piscine doit être implanté à une distance au moins égale à 3 m de la limite séparative.

Tout bâtiment peut s'implanter en limite séparative si sa hauteur absolue est inférieure à 3,5 m au droit de la dite limite et si la hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3,0 m sur une distance de 4 m. La pente du bâtiment doit être orientée vers l'intérieur de la propriété pour ne pas générer des écoulements pluviaux sur la parcelle mitoyenne.

Des implantations différentes de celles précédemment évoquées peuvent être admises :

- Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

La hauteur des constructions (à l'égout du toit) ne peut excéder 7 m (rez-de-chaussée + 1 niveau).

L'emprise au sol totale des constructions ne peut dépasser 20% de l'emprise foncière (non compris les annexes non fermées et les piscines).

° ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les conditions de desserte sont quasiment identiques d'une zone à l'autre (réseaux d'eau, défense incendie, etc.). Les points divergeants concernent essentiellement les façades, éléments apposés au bâti ou encore les toitures avec une zone UA patrimoniale bien plus encadrée.

Au-delà de la zone UA, il est rappelé dans toutes les zones concernées que le règlement du SPR (ex ZPPAU) s'impose au PLU.

Pour les façades en zone UA, les prescriptions et recommandations sont nombreuses.

Ainsi, notons en prescriptions :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

En matière de coloris des façades et menuiseries, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti. Il faut être conforme à la palette chromatique disponible en mairie. La couleur blanche est interdite (sauf en cas de réhabilitation pour un bâtiment existant). Les couleurs anthracite et noire sont également interdites.

Sont interdits :

- Les enduits décoratifs (imitation pierre, tyrolien, béton ciré, etc.),
- Les matériaux miroirs,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou revêtus,
- Les décors en désaccord avec la typologie traditionnelle locale.
- Les grandes surfaces vitrées (plus de la moitié de la largeur de la façade composée de vitrage)

Lors d'opérations de ravalement de façade, les ornements anciennes seront conservées. Elles ne doivent être ni détruites, ni occultées (bandeaux, encorbellements, moulures, corniches, encadrements de portes et de fenêtres, chainages d'angle en pierre de taille, décors peints, dates portées, sculptures, niches pour statues, écussons, etc.).

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur sont interdits.

Les fenêtres courantes doivent être assez étroites pour que soit affirmée la prédominance des pleins sur vides et plus hautes que larges, en référence aux proportions des typologies anciennes.

Dans le cas de bâtiments existants, il faut composer les ouvertures nouvelles en tenant compte de la composition de l'ensemble de la façade et de l'existant (rythme, proportions, etc.). Il convient d'axer obligatoirement les baies verticalement et horizontalement dans le cas d'extension, surélévation sauf adaptation au relief. L'objectif est de retrouver un ordonnancement des façades.

Des fenêtres carrées (largeur équivalente à la hauteur) sont possibles pour le niveau attique (dernier demi-niveau sous la toiture) en référence aux compositions existantes dans le village.

Il faut poser les menuiseries en retrait par rapport à l'extérieur de la façade.

Les encadrements des ouvertures se rapprocheront autant que possible des typologies historiques du village (simplicité des baies, protection contre le vent et le froid). Dans le cas d'encadrements maçonnés, il faut respecter les dispositions existantes.

Les menuiseries doivent s'inspirer des modèles traditionnels, en cohérence avec les menuiseries d'origine extérieures comme intérieures (partition, profil, proportion des éléments, épaisseurs et section des éléments, etc.).

Les volets doivent être à lames ou à persiennes (volets pliants, à barres ou à écharpes sont interdits). Les volets roulants sont interdits. Il est rappelé l'importance des volets dans la lecture de la façade.

Les volets battants seront obligatoirement en bois et peints (teintes en harmonie avec la palette des teintes traditionnellement utilisées dans le village) ou tout matériau ayant le même aspect (ex : aluminium aspect rainuré comme le bois).

L'emploi de PVC pour les menuiseries de portes et de fenêtres est interdit.

Les baies vitrées, vérandas, auvents translucides et volets roulants sont interdits sauf s'ils sont liés à une activité commerciale, artisanale ou de service ou à un équipement collectif. Dans ce cas exceptionnel, les volets roulants seront en bois ou aluminium, de couleur sombre, ajourés ou en grilles. Les coffres de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des locaux commerciaux.

Il convient de préserver et restaurer à l'identique tous portails et portes anciennes présentant un intérêt patrimonial.

L'encastrement des réseaux en façade est obligatoire.

Les recommandations évoquées sont :

Pour les façades en pierre, il est recommandé d'employer des enduits à la chaux ou des enduits à pierre vue.

Lorsque des percements appartenant à un ordonnancement antérieur ont été condamnés ou partiellement bouchés, il est recommandé de les restituer à l'occasion de travaux de réhabilitation.

Il est recommandé de mettre en œuvre pour les fenêtres des menuiseries en bois à peindre à 2 vantaux ouvrant à la française, à 3 ou 4 carreaux par vantail de proportion verticale.

Il est fortement recommandé l'utilisation du zinc pour les gouttières et descentes pluviales.

Il est recommandé la création de réseaux de chaleur alimentés par des chaudières collectives valorisant la biomasse afin de conserver les caractéristiques originales du patrimoine bâti sans alourdir la facture énergétique des occupants.

Pour les éléments apposés au bâti, les contraintes en zone UA sont :

Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture.

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions (élément de composition de la façade ou de la toiture). Les dispositifs destinés à capter l'énergie solaire ne peuvent être apposés en façade s'ils sont visibles depuis le domaine public du village.

Il convient d'intégrer chaque fois que possible tout type d'équipements de façade dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport au nu extérieur de la façade et en tenant compte de la composition et de l'ordonnancement des ouvertures et de la façade.

Les dispositifs techniques tels les réservoirs de combustibles, les éléments de climatisation, les paraboles et autres récepteurs numériques, les sorties de chaudière en façade, les coffres de volets roulants ou encore les coffres de stores doivent être intégrés au mieux à l'architecture des constructions et être positionnés de manière discrète et de manière à ne pas être perçus depuis les voies et emprises publiques. Les réservoirs de combustibles et les éléments de climatisation seront obligatoirement masqués.

L'encastrement des réseaux en façade est obligatoire.

Les dispositifs destinés à capter l'énergie solaire ne peuvent être apposés à une façade.

Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens en relation avec l'époque et le type architectural du bâtiment seront conservés, restaurés ou restitués si leur état le permet ou utilisés comme modèle pour la réalisation d'éléments nouveaux.

Les matériaux transparents, translucides, réfléchissants ou brillants sont interdits.

Si un garde corps est nécessaire, il sera réalisé en harmonie avec le bâtiment en pierre ou en métal (fer ou fonte).

Concernant les toitures en zone UA, les points évoqués sont :

Les toitures doivent avoir deux pans par volume, leur pente comprise entre 25 et 35% avec un faitage réalisé parallèlement à la façade principale et au domaine public.

Les toitures à une pente sont autorisées en cas de :

- Réfection d'une toiture à une pente existante
- Pour les volumes annexes accolés à une construction de taille plus importante
- Pour un nouveau bâtiment lorsque celui-ci est accolé à une construction de taille plus importante et se trouve orienté différemment pour obtenir une meilleure luminosité
- En cas de surélévation d'une toiture si les toitures mitoyennes sont en mono-pente pour harmoniser l'ensemble. Dans ce cas, la toiture doit avoir le même sens que celles existantes alentours

Les toitures à 4 pentes peuvent être autorisées si le bâti est « isolé » (non mitoyen avec un autre bâtiment) et si la toiture permet ainsi de valoriser l'édifice conformément aux typologies existantes dans le village.

En cas de restauration et extension mesurée, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Les toitures terrasses, les échancrures (rupture dans la continuité de la toiture et de la façade) et les loggias sont interdites. Une ou deux ouverture(s) est (sont) autorisée(s) par pan de toiture.

Les toitures et les faitages des toits doivent être parallèles aux courbes de niveaux ou dans le même sens que les toitures des bâtiments existants.

Les toitures doivent être couvertes de tuiles canal d'une couleur rouge terre cuite ou avoisinant, de type vieilli et panaché (interdiction de mettre en place une toiture de couleur uniforme). Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles. Il est prescrit une pose traditionnelle de ces tuiles avec tuiles de courant et de couvert.

Une fenêtre de toit est autorisée par pan de toit, cette fenêtre devant être plus haute que large. Sa superficie ne doit pas dépasser 1 m².

Lors de la réfection d'une toiture, tous les ouvrages et dispositions d'origine seront conservés, restaurés ou restitués à l'identique (faitage, crête, rives, arêtières, clochetons, tourelles, épis, girouettes, etc.).

Les bâtiments publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux prescriptions liées aux toitures et couvertures en cas de nécessité technique.

Les panneaux photovoltaïques sont interdits en toitures.

Les souches de cheminée doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être utilisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Il est fortement recommandé l'utilisation du zinc pour les gouttières et descentes pluviales.

Par ailleurs, tout élément particulier référencé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doit maintenir la typologie de couverture existante (quatre pentes, mono pente, etc.) comme précisé à l'annexe 4 du présent règlement.

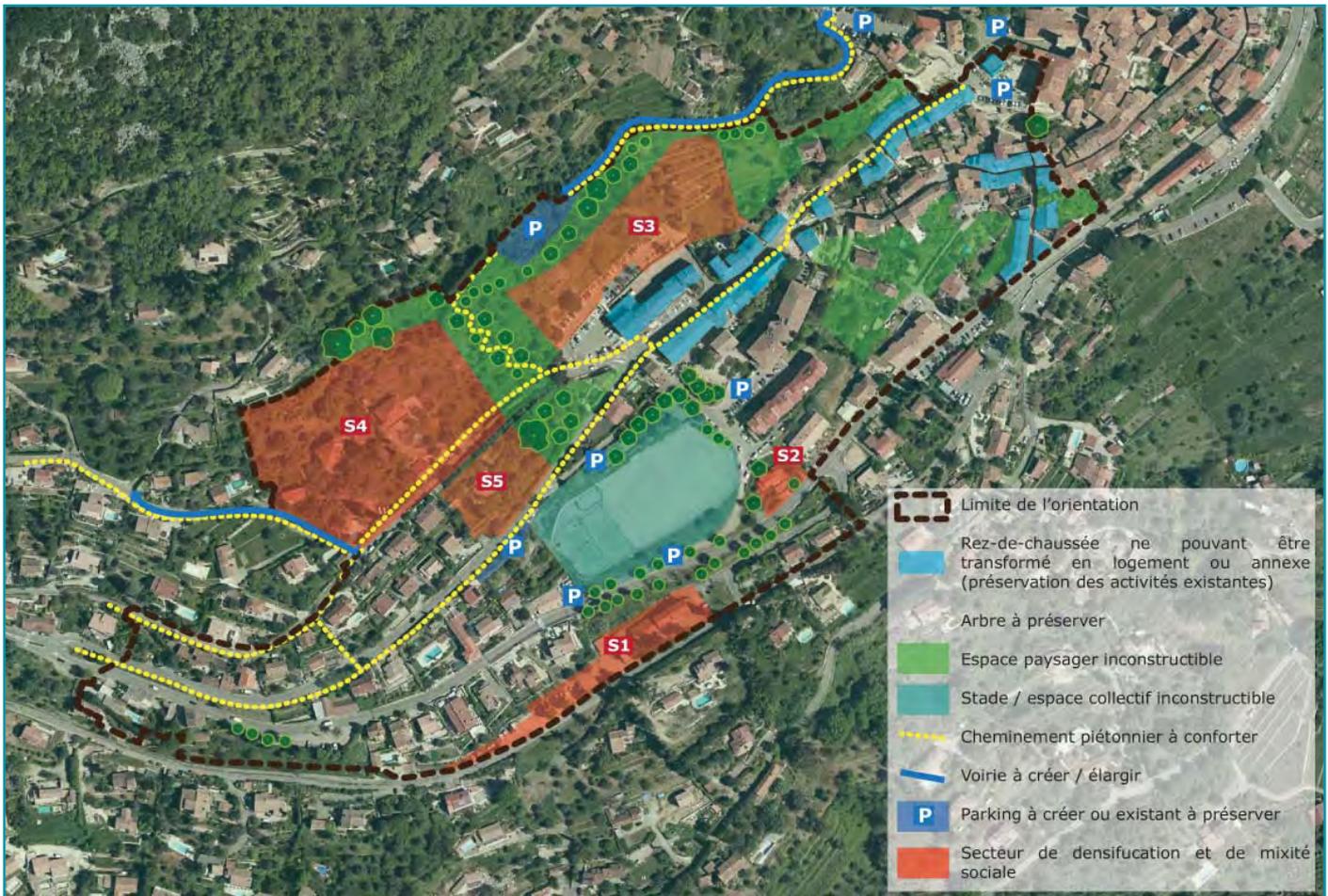
4.2.1.3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT RELATIVES AUX ZONES D'HABITAT

° LES ZONES UB ET AUB EN ENTREE DE VILLE OUEST

Pour répondre aux objectifs de densification et de mixité sociale portés par le contexte législatif (Loi SRU, Loi Alur, etc.) et traduits dans le PADD du PLU, les zones UB et AUB en entrée de ville Ouest ont vocation à se densifier.

Cependant, une orientation sectorielle vise à encadrer au mieux ce secteur pour assurer :

- La préservation d'espaces jardinés et d'arbres emblématiques, garants d'un cadre de vie de qualité
- Le maintien du stade, élément fédérateur majeur
- Le maintien, voire le développement des aires de stationnement
- La sécurisation des déplacements piétons
- L'élargissement de certaines voiries
- L'encadrement des secteurs densifiables
- La typologie des logements



L'orientation d'aménagement sectorielle à l'Ouest du village

Pour s'assurer que les objectifs de mixité sociale évoqués dans le PADD soient atteints, la présente orientation impose en entrée de ville ouest 5 secteurs de mixité sociale. Y sont notamment imposés une typologie et un nombre minimal de logements. Ainsi, à longs termes, l'ensemble des 5 secteurs permettra la création au minimum de 128 logements.

Parmi ces 128 logements, la moitié au moins devra être des logements locatifs sociaux (soit 65 LLS). Les sites S1 et S2 seront 100% sociaux, soit 38 unités.

Les 27 LLS restant à créer doivent donc se trouver sur les sites S3, S4 et S5.

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).

Par ailleurs, des contraintes architecturales sont parfois imposées (cf. tableau ci-après).

Site		Typologie imposée	Densité minimale imposée	Nombre de logements minimum	Prescriptions supplémentaires au règlement écrit
S1	Célestin Frénet (2 142 m ²)	Appartements	110 logt/ha	24 (100% LLS)	La hauteur des constructions peut atteindre 13 m (4 niveaux)
S2	Ancienne perception (679 m ²)	Appartements	200 logt/ha	14 (100% LLS)	La hauteur des constructions peut atteindre 13 m (4 niveaux)

S3	Nord de la gendarmerie (6 572 m ²)	Appartements	40 logt/ha	26 (30% LLS, soit 8 LLS minimum)	Aucune (<i>parcelle communale étudiée par la CASA</i>)
S4	Saint Michel Nord (14 120 m ²)	Appartements	40 logt/ha	57 (dont 30% LLS, soit 17 LLS minimum)	<p>L'aménagement du secteur peut être phasé dans le temps mais tout projet doit tenir compte des futures constructions possibles (réflexion d'ensemble). Ainsi, la voirie doit être étudiée dans son ensemble pour limiter son emprise au maximum et pour éviter d'enclaver des terrains. Il est recommandé de prévoir une desserte entre les secteurs S4 et S3 au travers de l'espace paysager.</p> <p>La hauteur des constructions ne peut dépasser 11 m pour la partie haute du site (les 13 m sont toujours possibles pour la moitié sud).</p> <p>Les bâtiments doivent s'implanter parallèlement aux courbes de niveau</p> <p>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.</p> <p>La moitié des stationnements créés doit être en souterrain pour éviter d'impacter le paysage d'entrée de ville.</p>
S5	Saint Michel Sud (2 721 m ²)	Logements individuels semi-groupés	25 logt/ha	7 (dont 30% LLS soit 2 LLS minimum)	<p>Un aménagement d'ensemble est imposé.</p> <p>Des décrochements de façades et toitures sont conseillés pour éviter un projet trop linéaire.</p> <p>Les espaces paysagers doivent représenter 30% de la surface du projet (et non 20%).</p> <p>La hauteur du bâti ne peut dépasser 7 m à l'égout du toit (R+1) pour permettre une transition avec le quartier situé à l'Ouest.</p>

° INFORMATIONS SUR LA ZONE UB EN ENTREE DE VILLE NORD

Le PLU ne prévoit pas d'orientation d'aménagement sectorielle spécifique pour la zone UB en entrée de ville nord. Malgré son caractère stratégique, il semble plus opportun d'étudier le devenir de cette entrée de ville au cours de la révision du Site Patrimonial Remarquable.

De fait, les parcelles C 807, 1166, 1333, 1339 et 1340 sont gelées au regard de leur caractère stratégique et de leur possible impact paysager. Des servitudes y interdisent, au titre du L151-41-5° du Code de l'Urbanisme, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Ce secteur à projet s'étend sur un total de 3 670 m² au cœur du Site Patrimonial Remarquable.

A noter qu'un site de mixité sociale S6 existe au nord de l'école sur une surface de 3 407 m². Cette parcelle est déjà bâtie, hors du cône de vue vers le village. Cependant, si elle venait à se densifier, il y est imposée une densité de 25 logt/ha, soit la création de 9 villas (pures ou mitoyennes). 3 de ces 9 logements doivent être des logements locatifs sociaux.



La zone UB au nord du village et un site bloqué au titre du L151-41-5° du CU

° LES ORIENTATIONS SECTORIELLES EN ZONES AUC

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
- 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)

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

- Les extensions d'habitations légalement édifiées à condition que :
 - ° 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 ;
 - ° 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 :
 - ° Une habitation existe sur l'emprise foncière,
 - ° L'emprise au sol du bassin ne dépasse pas 50 m²
- Les annexes si :
 - ° Elles sont liées à une habitation existante sur l'emprise foncière
 - ° Dans la limite de 35 m² de surface au sol maximum pour l'ensemble des annexes fermées
 - ° Dans la limite de 35 m² de surface au sol maximum pour l'ensemble des annexes ouvertes

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.

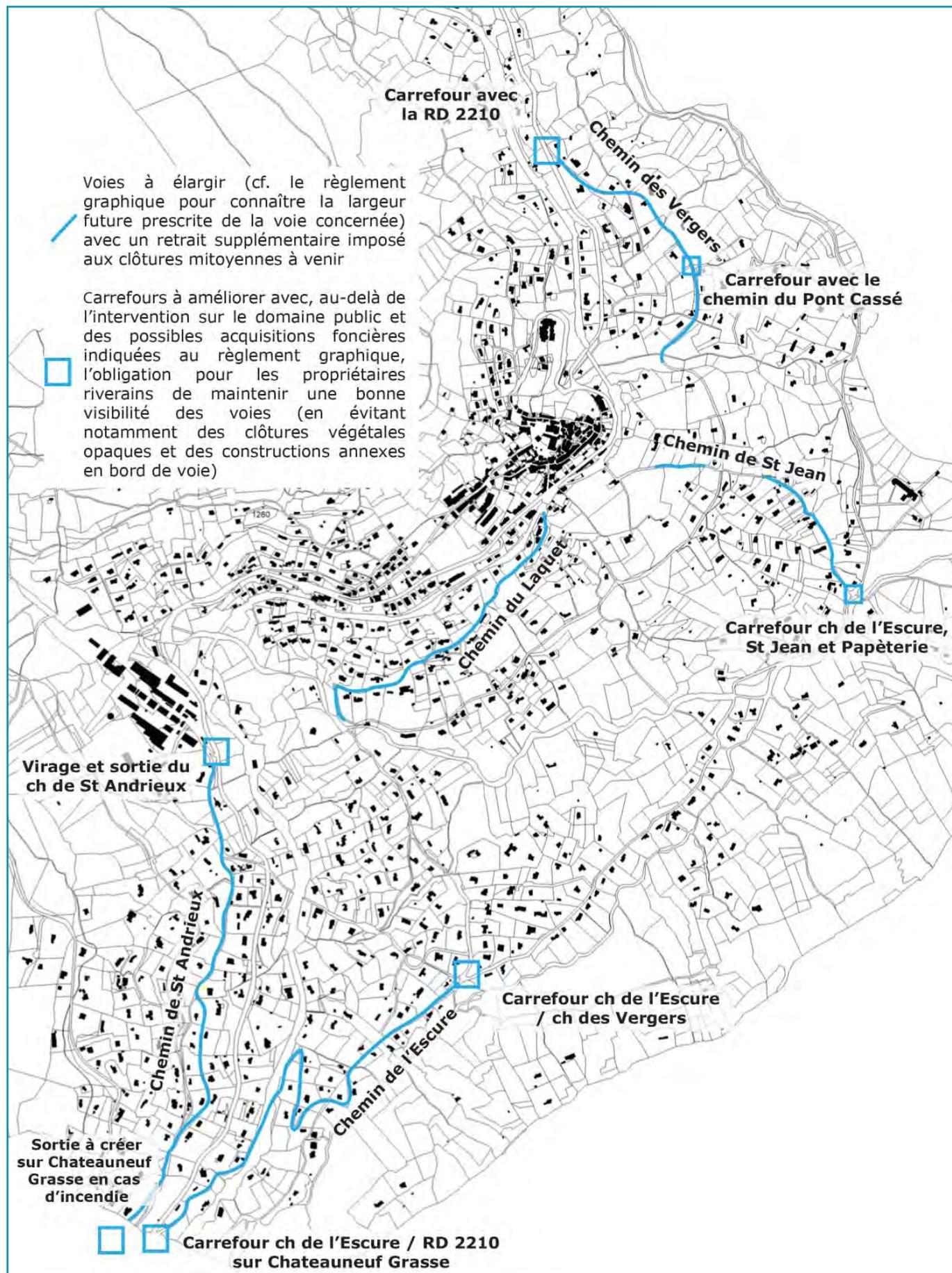
° LES ORIENTATIONS RELATIVES AUX DEPLACEMENTS

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, une 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)



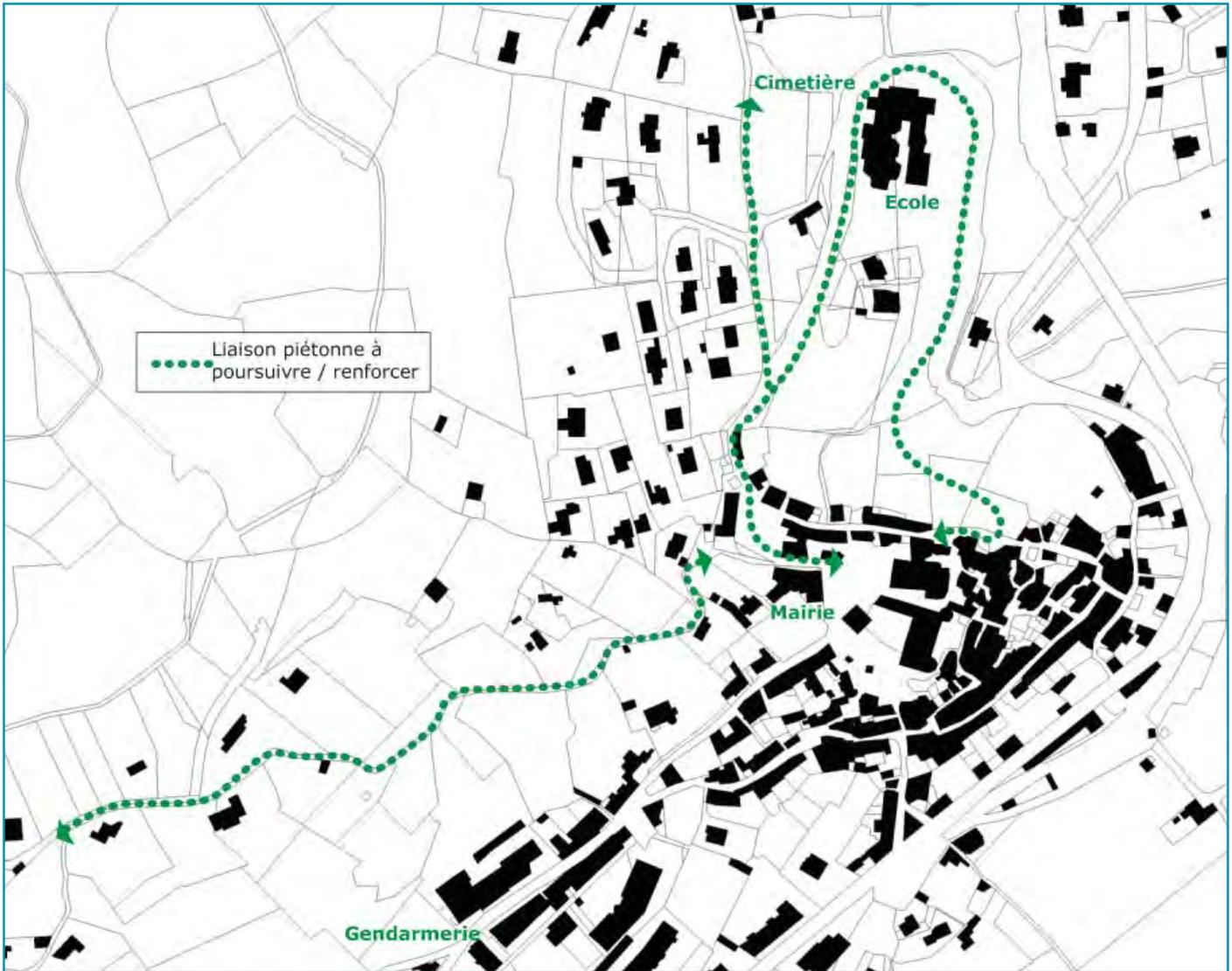
La zone UB au nord du village et un site bloqué au titre du L151-41-5° du CU

L'orientation impose également deux mesures concernant les cheminements doux :

- 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.
- 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



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

L'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. Plusieurs recommandations sont détaillées dans l'orientation.

° L'ORIENTATION RELATIVE A LA POLLUTION NOCTURNE

L'intérêt de la démarche est précisé dans l'orientation d'aménagement :

La lumière artificielle nocturne a des conséquences non seulement sur l'observation du ciel étoilé mais aussi sur les écosystèmes : rupture de l'alternance jour-nuit essentielle à la vie, modification du système proie-prédateur, perturbation des cycles de reproduction, perturbation des migrations, etc.

Ces impacts négatifs sur les espèces sont déjà bien connus et documentés. En revanche, l'impact spécifique sur le déplacement des espèces reste peu connu. Quelques études permettent néanmoins d'identifier des conséquences possibles d'un excès d'éclairage nocturne artificiel (modification des déplacements, isolement, collisions, etc.).

La pollution lumineuse constitue une « barrière » dans le sens où elle crée un morcellement de la composante « nuit » (« mitage » du noir par la lumière). Par ailleurs, dans la mesure où les points lumineux s'additionnent, la lumière émise peut au final être appréhendée comme une infrastructure, immatérielle, source de fragmentation.

En zones U et AU, il s'agit de prendre en compte plusieurs préconisations :

- Eclairer si nécessaire :

Avant toute démarche, il convient de se positionner sur l'utilité et l'efficacité même des sources lumineuses. Celles en trop grand nombre seront supprimées. Diffuser la quantité de lumière suffisante en adaptant le type et la puissance de l'ampoule permet souvent des économies d'énergie.

- Eclairer quand c'est nécessaire :

L'installation d'horloges astronomiques permet d'optimiser les heures d'éclairage et d'extinction en fonction des heures réelles de coucher et de lever du soleil. Cette sobriété lumineuse peut s'accompagner d'une extinction totale ou partielle en milieu de nuit.

- Eclairer où c'est nécessaire :

L'orientation du flux lumineux doit être soignée afin de n'éclairer que la surface utile. En minimisant les déperditions lumineuses, les nuisances comme l'éblouissement ou l'éclairage inutile des milieux environnants sont mieux contrôlées. Cela passe par la définition des besoins et le choix du matériel adapté.

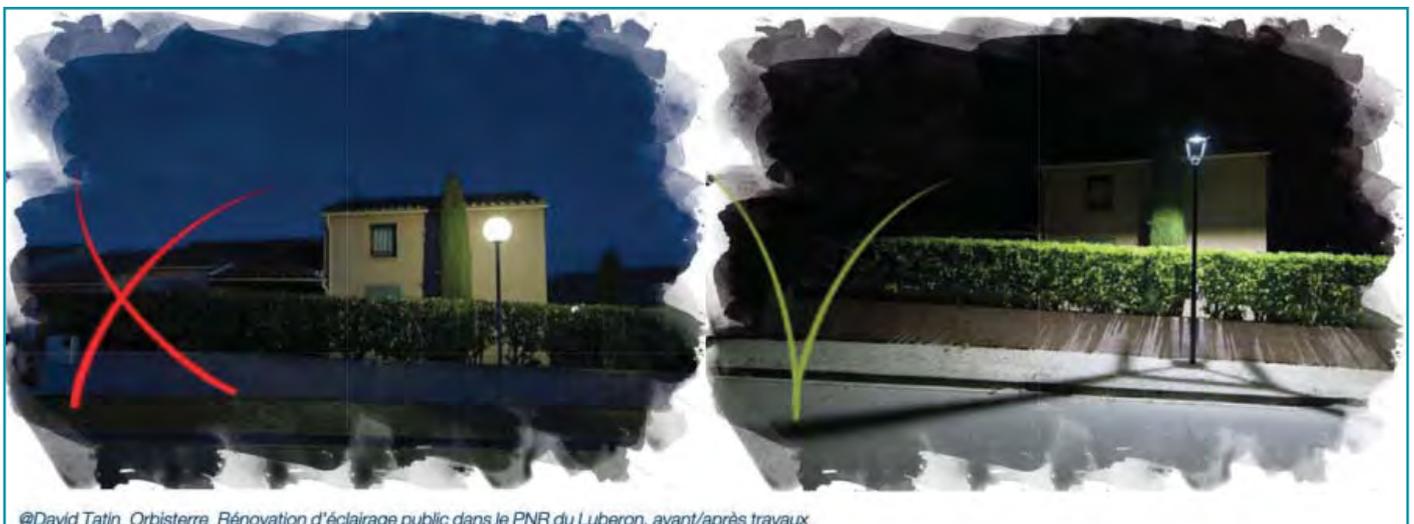
La mise en place d'une horloge astronomique pour une extinction en deuxième partie de nuit permet jusqu'à 45% d'économie d'énergie.

- Utiliser le matériel adéquat :

La hauteur et l'espacement des candélabres doivent être choisis en fonction des besoins réels de la voie à éclairer et du type de lampe utilisé. Un linéaire de lampes peut constituer une barrière pour la vie nocturne tout autant que des candélabres trop espacés peuvent créer des alternances de zones d'ombre dangereuses pour la circulation. Pour information, une lampe apparente induit une énergie utile de 65% et une énergie perdue de 35%. Au contraire, une lampe encastrée génère une énergie utile de 92% pour seulement 8% d'énergie perdue.

- Raisonner durablement :

A l'image d'autres technologies ou produits de consommation, les lampes résultent d'un cycle de vie complet : fabrication, utilisation, recyclage. Cet aspect est aussi à prendre en compte en choisissant des lampes ayant aussi l'impact global le plus faible.



@David Tatin_Orbisterre_Rénovation d'éclairage public dans le PNR du Lubéron, avant/après travaux

Exemple d'éclairage avant et après travaux dans le PNR du Lubéron (second niveau bien moins impacté)

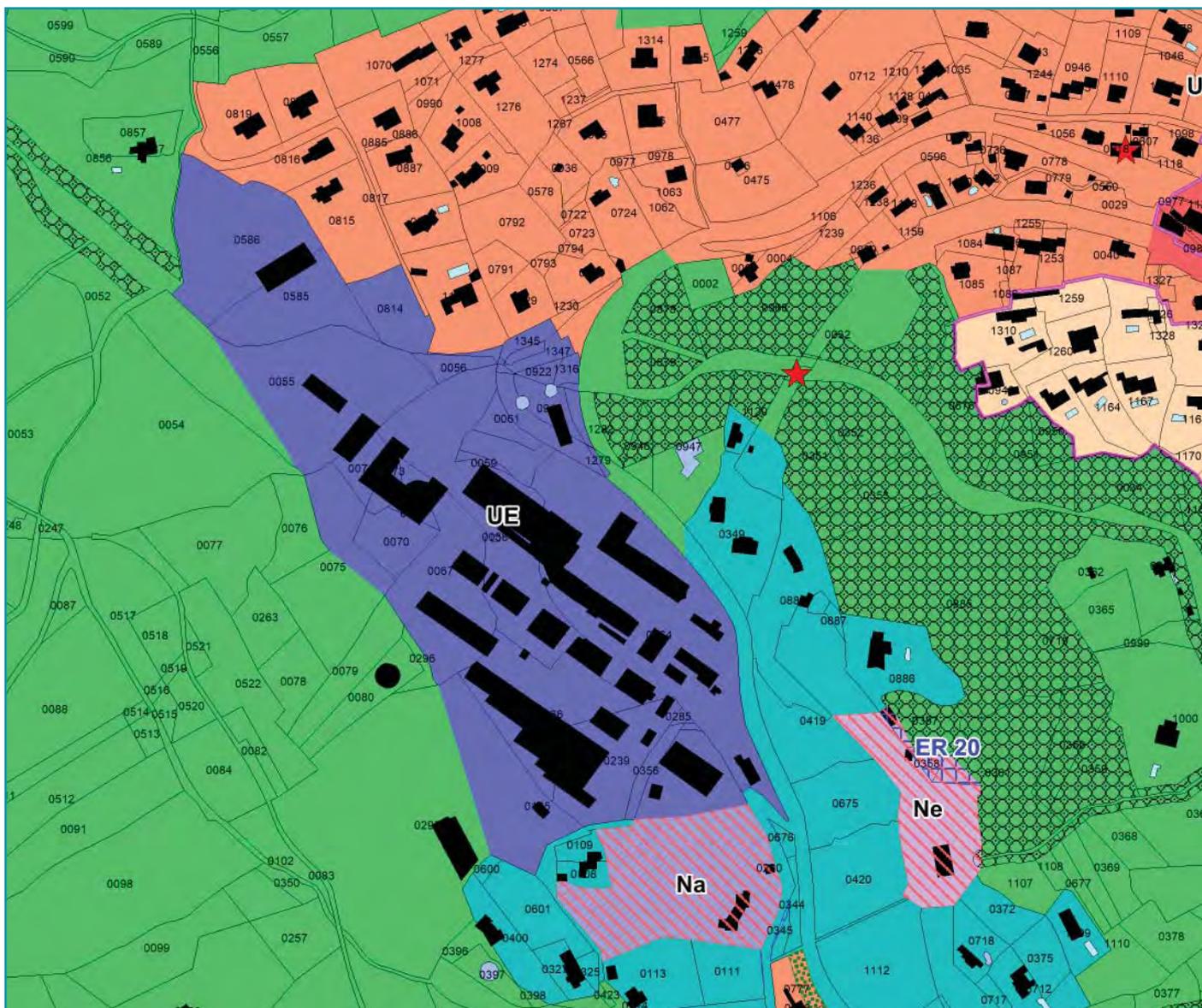
4.2.2. LA THEMATIQUE ECONOMIQUE

4.2.2.2. DELIMITATION DES ZONES URBANISABLES A VOCATION ECONOMIQUE

° LES ZONES ECONOMIQUES EXISTANTES

Deux zones économiques existent sur le territoire et ont été inscrites en zone urbaine UE.

La première se trouve au lieudit Notre Dame et s'étend sur 7,69 ha contre la RD 2210. Il n'y a plus de potentiel constructible. A noter qu'une parcelle au sud immédiat a été inscrite en secteur naturel Na à vocation d'équipement de type parking, bassin de rétention, etc. en lien avec l'activité économique limitrophe. Il ne s'agit donc pas d'étendre les bâtiments vers le sud et les zones habitées mais bien d'améliorer la gestion du site.



La zone UE de Notre Dame

La seconde zone UE se trouve sur le plateau de la Sarrée pour une superficie de 18,78 ha. A noter que les derniers lots disponibles ont fait l'objet d'autorisation d'urbanisme.



La zone UE de La Sarrée

Cette seconde zone fait l'objet d'un projet d'extension dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté mise en oeuvre par la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA). Ce projet est à l'étude depuis de nombreuses années et a justifié la définition de zones à urbaniser AUE et AUL ainsi qu'un passage en CDNPS le 17/07/2018 (avis favorable).

° LE PROJET DE ZAC SUR LE PLATEAU DE LA SARREE

• Présentation générale de la localisation du projet :

Forte de 40 années d'existence, Sophia Antipolis a connu un développement significatif tant du point de vue qualitatif que quantitatif, basé sur le concept originel du « vivre et travailler autrement ».

Il est apparu que si le site et ses filières d'excellence avaient encore de formidables atouts, il était temps de redonner une perspective et des projets clairs et ambitieux à la technopole, pour répondre aux attentes sociétales et renforcer son attractivité dans un contexte de forte concurrence.

Une zone d'activités est un lieu, souvent isolé, dédié et orienté avant tout vers son rôle économique, sa fonction principale. Cette mono fonctionnalité l'exclue bien souvent des préoccupations d'aménagement liées au cadre de vie des centres de bourg.

Le site du Plateau de la Sarrée avait été identifié dans la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes Maritimes approuvée en 2003. Ainsi, le secteur avait été détourné de l'espace naturel comme c'était le cas de la carrière.



Extrait de la DTA sur Le Bar sur Loup avec la légende associée
(source : DTA 06)

Lors de l'étude du SCoT de la CASA, plusieurs sites d'implantation économique ont été étudiés sur l'ensemble des communes en tenant compte de nombreux facteurs (desserte, paysages, écologie, proximité des transports en commun, pentes et ruissellements, etc.).

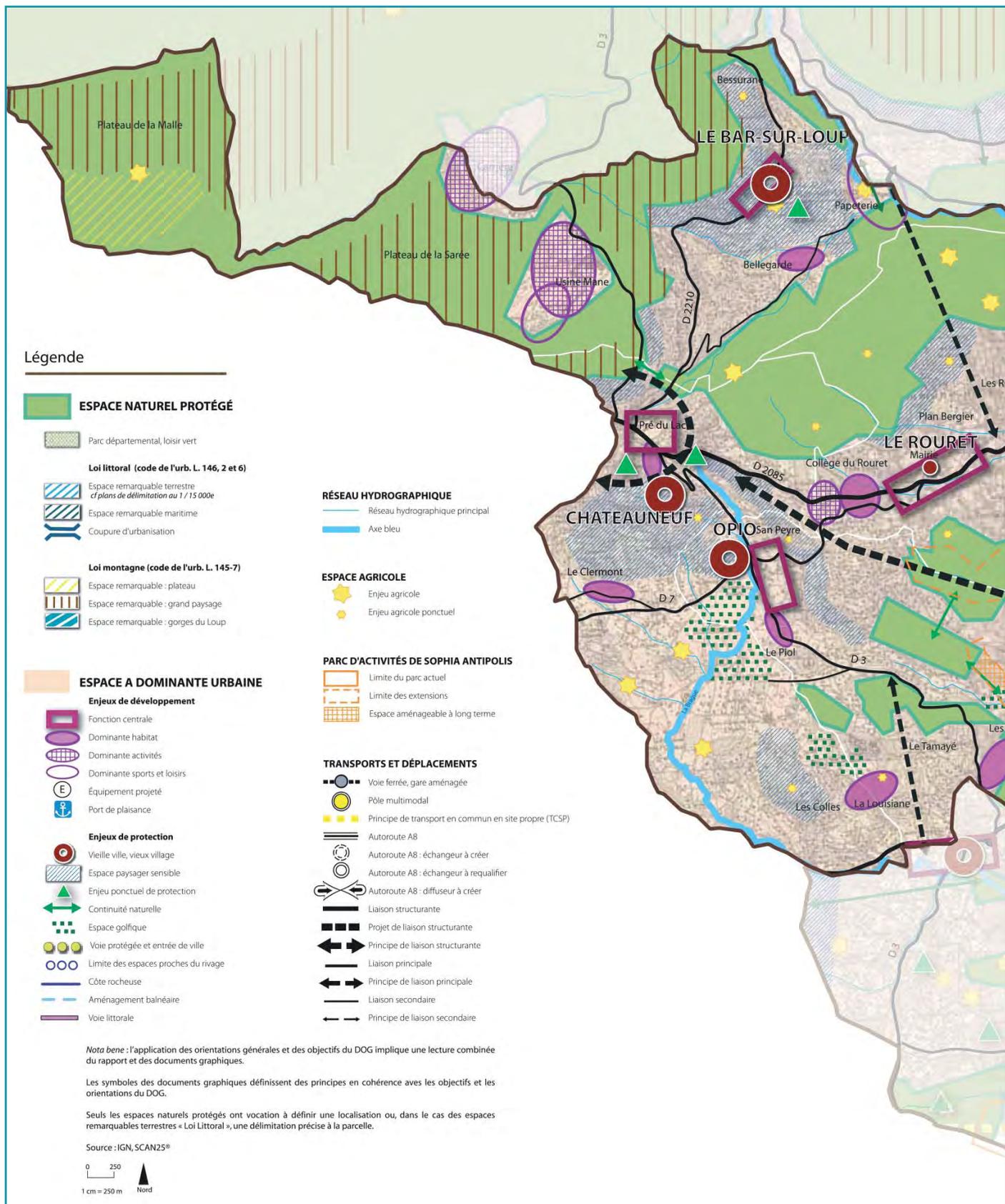
Au regard des nombreux atouts du site (existence d'activités de loisirs à valoriser et structurer, zone d'activité existante à proximité, forte demande des entreprises locales pour réduire les déplacements, terrain relativement plat, site en dehors des protections environnementales, etc.), il a été identifié en tant que secteur de développement mixte dans le SCoT de la CASA approuvé en 2008.

Le Document d'Orientations Générales identifie clairement deux espaces à enjeux sur ce site :

- Le secteur de la zone d'activités correspond à un espace à enjeux de développement à dominante « activités »
- Le secteur de la zone de loisirs correspond à un espace à enjeux de développement à dominante « sports et loisirs ».

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).

A noter qu'aucune autre site n'a été trouvé sur la commune au regard du fort relief sur Le Bar sur Loup, de l'étalement urbain, des enjeux paysagers (covisibilité avec le village en SPR notamment), des enjeux écologiques (site Natura 2000, corridors écologiques, etc.) ou encore des très nombreuses zones de risque recensées sur le territoire (3 Plans de Prévention des Risques). Le plateau de la Sarrée était le site le plus évident pour une telle opération.



La cartographie du DOG du SCoT sur Le Bar sur Loup (source : CASA)

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.

En 2011, la CASA a conduit première étude de cadrage sur la reconversion de la carrière de Gourdon et l'extension de la zone d'activité du Plateau de la Sarrée. A l'issue de cette étude, l'intérêt communautaire a été défini sur le périmètre de la ZAE « La Sarrée ».

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).

En décembre 2014, la CASA a lancé un lot d'études pré-opérationnelles d'aménagement portant sur plusieurs volets dont : hydrogéologique, voirie et réseaux divers, inventaires naturalistes, potentiels en énergies renouvelables, schéma d'aménagement et faisabilité technique, et étude d'impact.

Les premières études pré-opérationnelles ont conduit à proposer des scénarii d'aménagement présentées en concertation publique, puis devant les différents services instructeurs dont notamment la DREAL PACA lors des réunions techniques courant 2016-2017.

Les travaux présentés ont été jugés suffisants du point de vue technique. Cependant la DREAL PACA a observé la présence d'habitats et d'espèces patrimoniales protégées et leur possible destruction par le projet d'aménagement présenté et notamment la nouvelle voirie de desserte de la zone.

En accord avec la Commune du Bar sur Loup, une alternative technique de desserte a été étudiée impliquant une négociation avec un propriétaire privé pour un échange de foncier. Un accord est en cours de formalisation pour cet échange. Cette solution modifie sensiblement le projet d'aménagement initial – notamment sa desserte - et permet un évitement important des espèces patrimoniales et leur habitats identifiées et une réduction de l'impact environnemental global à terme de l'opération d'aménagement.

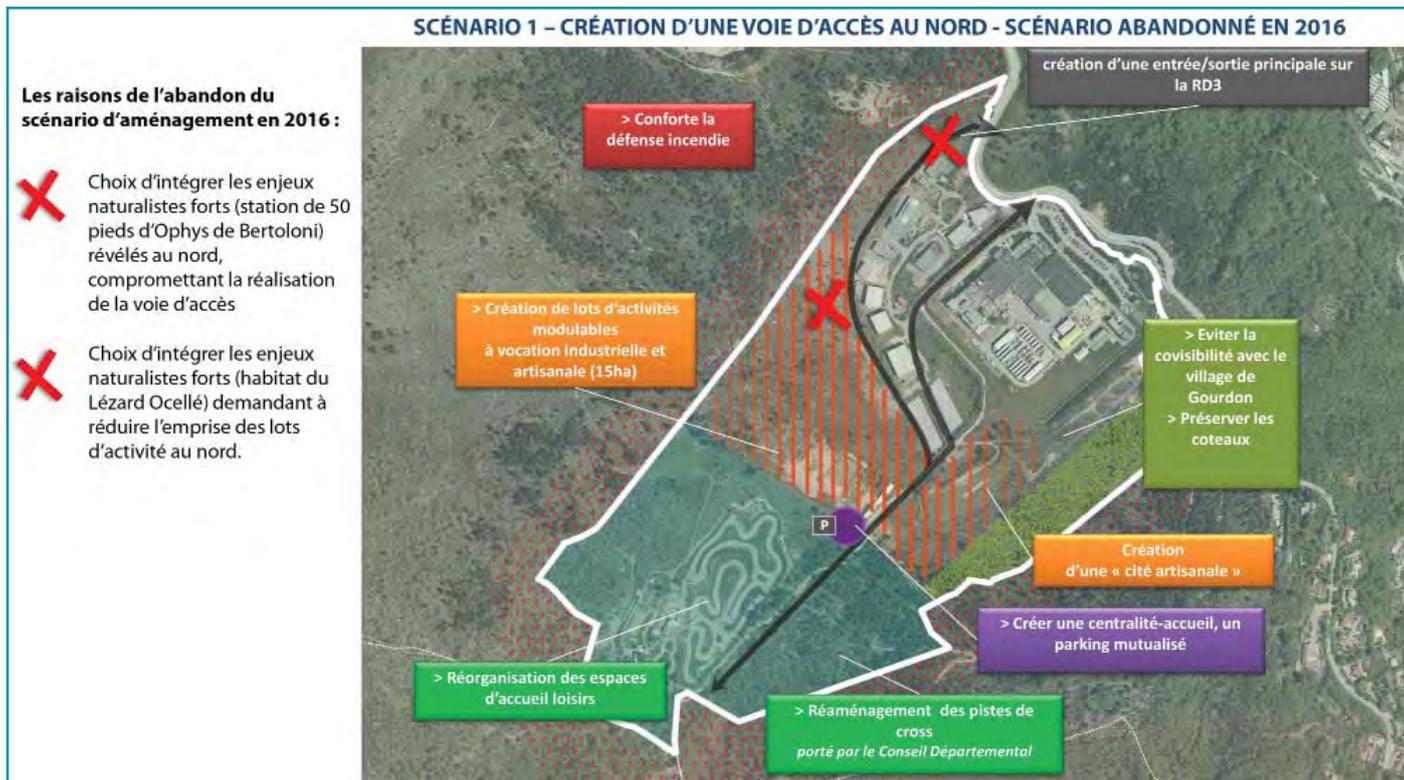
Compte tenu des études techniques menées, il convenait d'entériner un nouveau cadre d'élaboration du projet, en tenant compte de l'évolution du contexte, en complétant les objectifs fixés dans la délibération du 20 juillet 2015 et en proposant une nouvelle phase de concertation.

Par délibération en date du 12 mars 2018 par le bureau communautaire de la CASA – et conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme – les modalités de concertation publique préalable à l'opération d'aménagement de la ZAE « La Sarrée » ont été définies.

Par ailleurs, le périmètre du site classé « Plateaux de Calern et de Caussols » (décret du 27 mai 2016) comprend des zones d'exclusion notamment le Plateau de Sarrée pour permettre le développement et l'aménagement de la zone d'activités et de loisirs. Le périmètre de la ZAC correspond au périmètre d'exclusion du site classé.

• Les scénarios abandonnés et programme retenu :

Plusieurs scénarios ont été étudiés avant de valider l'option définitive. Les scénarios peu à peu abandonnés l'ont été pour des raisons essentiellement écologiques (mesures d'évitement). De plus, les zones rouges du PPR Incendie de Forêt ont peu à peu orienté le projet : réduction des zones constructibles, piste DFCI, etc.



Un des derniers scénarios abandonnés (source : CASA)

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 ».

Indépendamment du PLU, ce projet est soumis à étude d'impact. Le dossier est en cours de finalisation (ainsi que le dossier de création de la ZAC).

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 :

1. 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 dominante 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.

2. 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.

3. 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, ...)

4. 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.

5. 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.

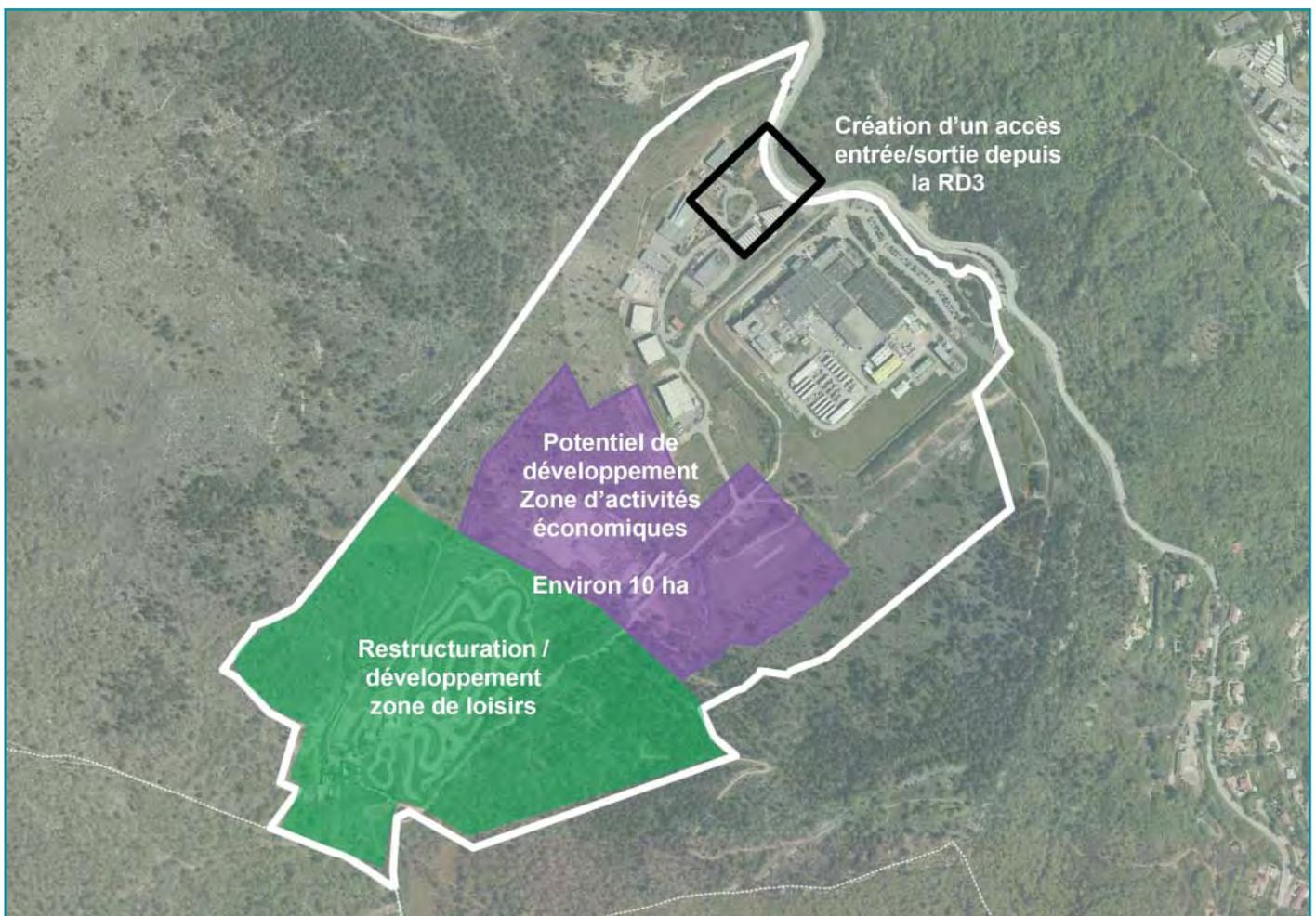
Le site du Plateau de la Sarrée est au contact d'espaces naturels significatifs de grande qualité paysagère et environnementale. Cela le soumet à une contrainte de gestion du risque incendie qui est traitée par l'aménagement de pistes d'intervention et l'implantation d'hydrants adaptés.

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

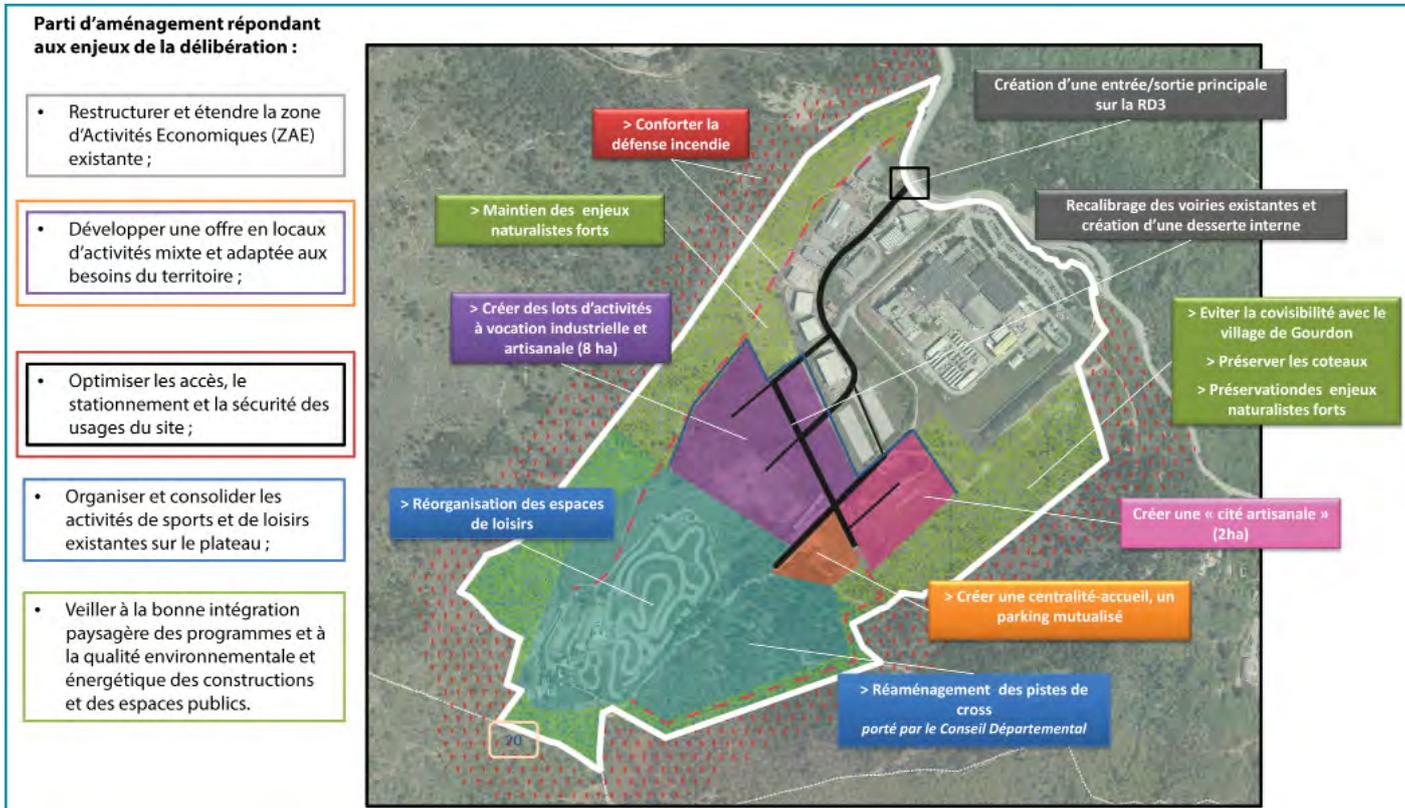
Par sa topographie et ses vues lointaines vers le village classé de Gourdon, le projet doit être exemplaire dans son insertion paysagère et architecturale. Cela passe par :

- 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 données présentées ci-après doivent être affinées dans le cadre du dossier ZAC.



Le parti d'aménagement (source : CASA, avril 2018)



L'orientation d'aménagement (source : CASA, avril 2018)

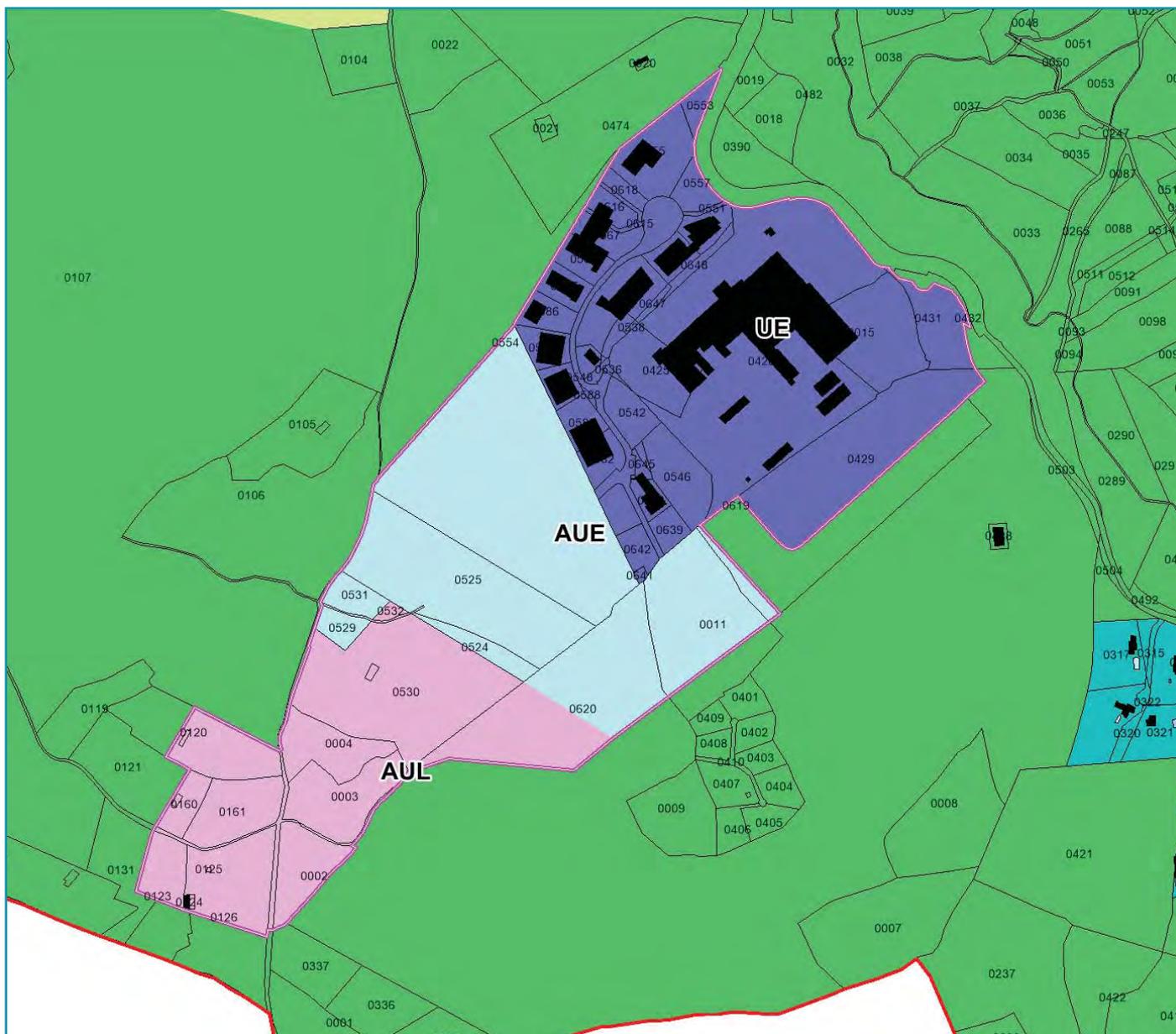
SUPERFICIES AVANT PROJET		VARIATION DES SUPERFICIES LIEES PROJET		SUPERFICIES TOTALE APRES PROJET
LOTISSEMENT D'ACTIVITES INDUSTRIELLES	20 Ha	LOTS VOCATIONS INDUSTRIELLES ET ARTISANALES	6 Ha	= 30 Ha
/	/	LOTS VOCATION ARTISANALE	2 Ha	
/	/	EQUIPEMENTS MUTUALISES	1 Ha	
/	/	VOIRIE NOUVELLE	1ha	
ACTIVITES SPORTS-LOISIRS (karting, pente école, piste cross, piste aéromodélisme, PainBall)	20 Ha	ACTIVITES SPORTS-LOISIRS (mutation des espaces aéromodélisme et PaintBall)	- 9 Ha	= 11 Ha
ESPACES A CARACTERE NATUREL	29 Ha	ESPACES A CARACTERE NATUREL	- 1 Ha	= 28 Ha

Bilan des surfaces consommées (source : CASA, juillet 2018)

• La traduction dans le PLU :

La zone économique existante est classée en zone UE pour une superficie de 18,78 ha.

La zone AUE s'étend sur 12,61 ha (0,87% du territoire) et la zone AUL sur 10,25 ha (0,70% du territoire), soit un total de 22,86 ha. Y sont prévus des lots d'activité, une maison artisanale, des aires de loisirs, des équipements collectifs et ce conformément à la DTA, au SCoT, au Site Classé, etc. autant de documents qui ont peu à peu pris en compte ce projet depuis plusieurs années.



Les zones d'activités et de loisirs sur le plateau de la Sarrée

4.2.2.2. LES PRESCRIPTIONS DU REGLEMENT ECRIT DES ZONES ECONOMIQUES

Les zones AUL et AUE seront gérées à courts termes par la ZAC du Plateau de la Sarrée (le PLU sera alors mis à jour). Il n'a pas été jugé pertinent de réglementer ces zones via le règlement écrit. Elles font l'objet d'une orientation spécifique aux zones non réglementées (Art. R151-8 du CU) dans l'attente de la ZAC.

° LES DESTINATIONS AUTORISEES

En zone UE, le règlement écrit précise que sont autorisés :

- Le logement s'il est lié et nécessaire à l'activité économique (gardiennage, etc.) et si la surface de plancher destinée à l'habitat ne dépasse pas 70 m²
- Les annexes (garage, abris de jardin, etc.) si elles sont liées à une habitation existante sur l'emprise foncière et dans la limite de 35 m² de surface au sol maximum pour l'ensemble des annexes et si l'annexe se situe à moins de 10 m du bâtiment d'habitation.
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (toutes sous-destinations comprises)
- Les aménagements légers (pylône électrique, aire de retournement, etc.) liés à l'occupation autorisée dans la zone
- Les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les bureaux

- Les centres de congrès et d'exposition
- Les industries si elles n'émettent pas de nuisances olfactives, sonores ou autres incompatibles avec les quartiers habités alentours

° LES MODALITES CONSTRUCTIBLES

En zone UE, l'implantation des constructions par rapport au domaine public doit respecter un retrait minimum de :

- 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique
- 10 mètres par rapport à l'axe de la chaussée de la RD 2210

Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

La distance entre une construction et une limite séparative doit être au moins égale à sa hauteur divisée par 2 sans être inférieure à 4 mètres. Le bassin d'une piscine doit être implanté à une distance au moins égale à 3 m de la limite séparative.

Tout bâtiment peut s'implanter en limite séparative si sa hauteur absolue est inférieure à 3,5 m au droit de la dite limite et si la hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3,0 m sur une distance de 4 m. La pente du bâtiment doit être orientée vers l'intérieur de la propriété pour ne pas générer des écoulements pluviaux sur la parcelle mitoyenne.

Des implantations différentes de celles précédemment évoquées peuvent être admises :

- Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes. Dans ces cas, l'implantation préexistante pourra être conservée.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

La hauteur des constructions (à l'égout du toit) ne peut excéder 13 m (rez-de-chaussée + 3 niveaux) sauf exceptions techniques liés aux ouvrages industriels particuliers (silos, cuves, etc.).

L'emprise au sol des bâtiments n'est pas réglementée.

4.2.2.3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT RELATIVES AUX ZONES ECONOMIQUES

La zone UE du Plateau de la Sarrée est pour partie concernée par les prescriptions évoquées ci-après dans le cadre de la future ZAC (projet d'ensemble).

Pour les zones AUE et AUL, les orientations d'aménagement reprennent les principes fondamentaux de l'aménagement d'ensemble.

Entre autres points, elles précisent notamment la destination autorisée en zones AUE et AUL. Ainsi, sont possibles en zone AUE :

- Les industries
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Les activités de commerces ou d'artisanat sur les lots spécifiquement désignés dans le dossier de ZAC (en l'absence de ZAC, aucun commerce ou artisanat de proximité autorisé)
- Les bureaux
- Les restaurants
- L'hébergement hôtelier
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (toutes sous-destinations comprises)
- Les aménagements légers (pylône électrique, aire de retournement, etc.) liés à l'occupation autorisée dans la zone
- Les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les centres de congrès et d'exposition
- Le logement s'il est lié et nécessaire à l'activité économique (gardiennage, etc.) et si la surface de plancher destinée à l'habitat ne dépasse pas 70 m²
- Les annexes (garage, abris de jardin, etc.) si elles sont liées à une habitation existante sur l'emprise foncière et dans la limite de 35 m² de surface au sol maximum pour l'ensemble des annexes et si l'annexe se situe à moins de 10 m du bâtiment d'habitation.

En zone AUL, sont seuls possibles :

- Les aménagements et constructions à vocation de loisirs, notamment sportifs, qu'ils soient publics, associatifs ou privés
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (toutes sous-destinations comprises)
- Les aménagements légers (pylône électrique, aire de retournement, etc.) liés à l'occupation autorisée dans la zone
- Les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Plusieurs prescriptions sont imposées aux constructions et aménagements via l'orientation d'aménagement.

- 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.
- 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.
- Pour les bâtiments industriels, le gabarit est de 10 m de l'épaulement du toit au sol naturel ou excavé. Pour les maisons des artisans et hôtel restaurant, le gabarit est de 6 m de l'épaulement 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.).

- Intégration architecturale des éléments techniques en toiture et en façade :

Les éléments techniques de toiture (vmc, climatisation, etc.) 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.

Les matériaux préconisés sont : béton brut (matricé ou non), bardage bois naturel, bardage métallique (en toile, en treillis, en panneaux), autres bardage type Eternit et polycarbonate, maçonnerie enduite et pierre de taille, pierre agrafées (aucune partie de faible épaisseur ne doit être visible).

Les matériaux interdits sont l'imitation de matériau (fausse brique, etc.) et l'utilisation à nu de matériaux prévus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaing brut, carreau de plâtre, brique creuses, etc.).

- 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'usager.

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 privées seront donc plantées côté espace public en laissant une distance suffisante pour que les végétaux n'entraient 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.

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 privés 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 qualité environnementale :

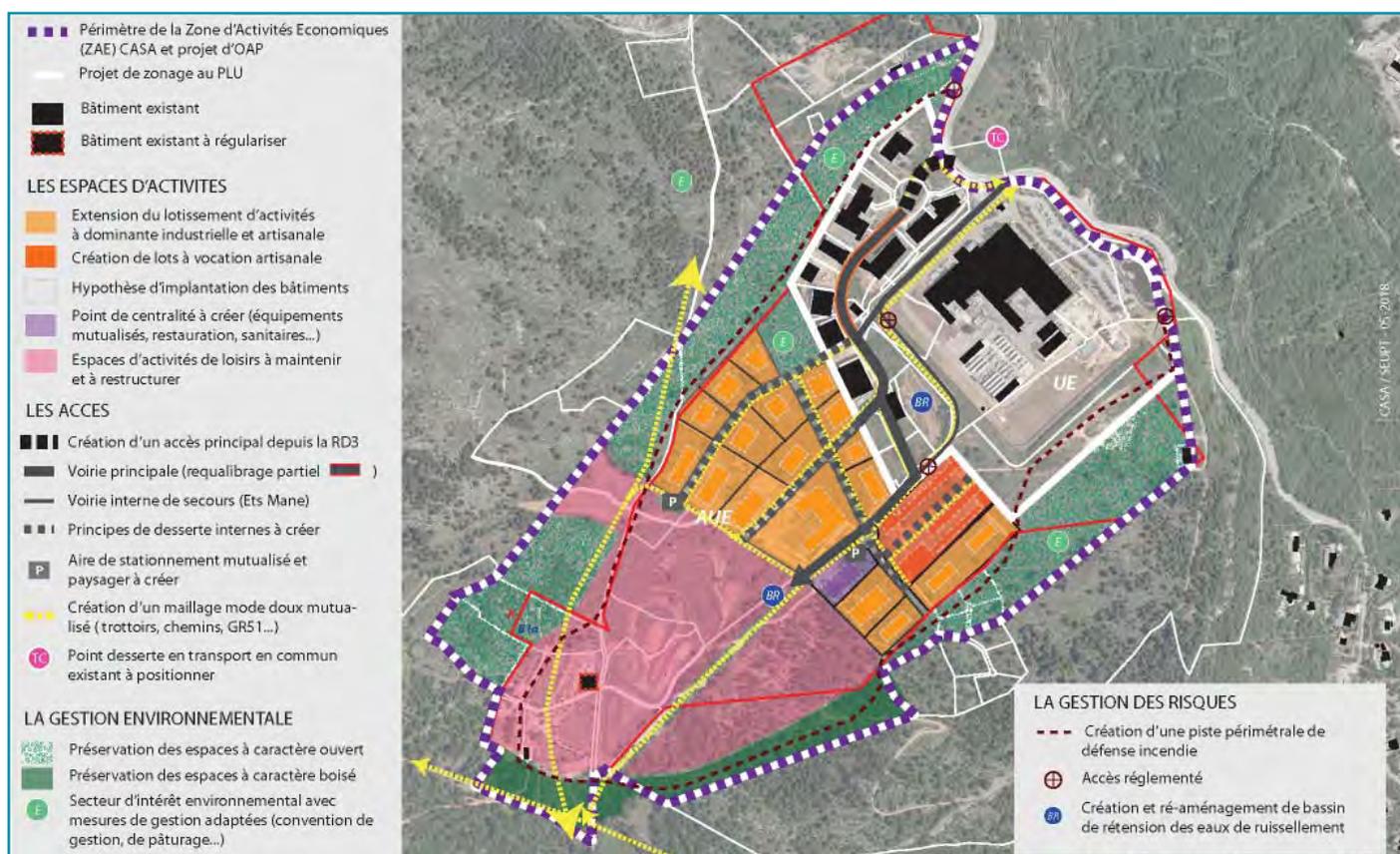
Il est obligatoire de se référer au règlement de la Zone d'Aménagement Concerté de la Sarrée (y compris pour la zone d'activité existante intégrée dans le périmètre de la ZAC).

Les espaces 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.

L'espèce protégée « Pélodyte ponctué » doit être préservée notamment par la réalisation d'équipements spécifiques de nature à assurer la protection de cet amphibien et de son habitat.

A noter que de nombreuses prescriptions concernent la gestion des risques sur et autour de la future ZAC.



Aménagement imposé de la Sarrée

4.3. LA DEFINITION ET LA GESTION DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

4.3.1. PRESENTATION GENERALE DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

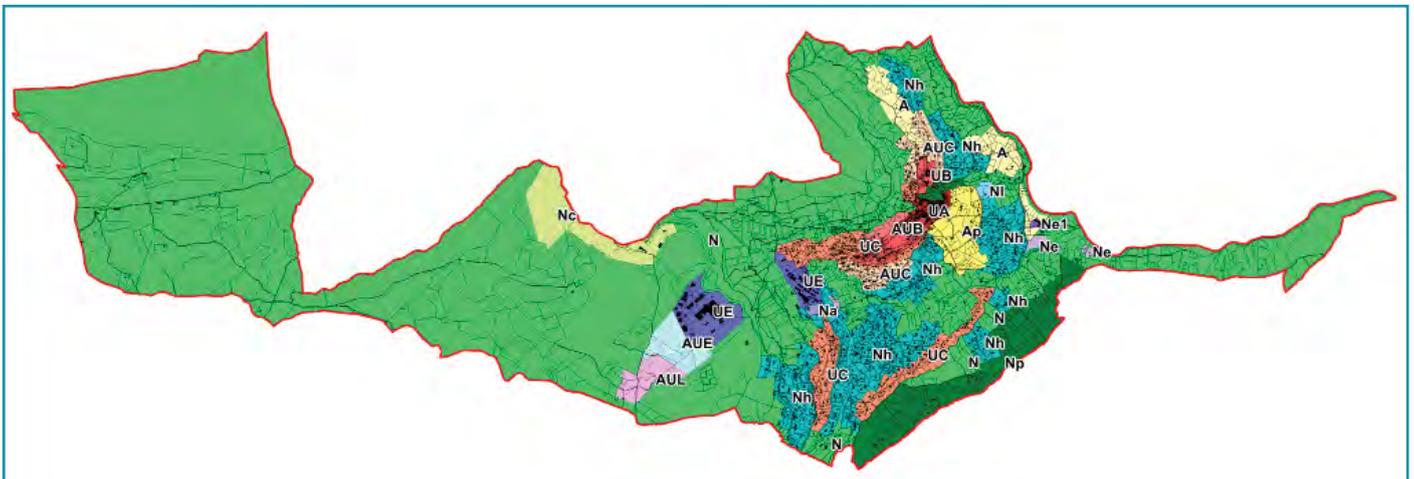
4.3.1.1. DELIMITATION DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

° LES ZONES NATURELLES

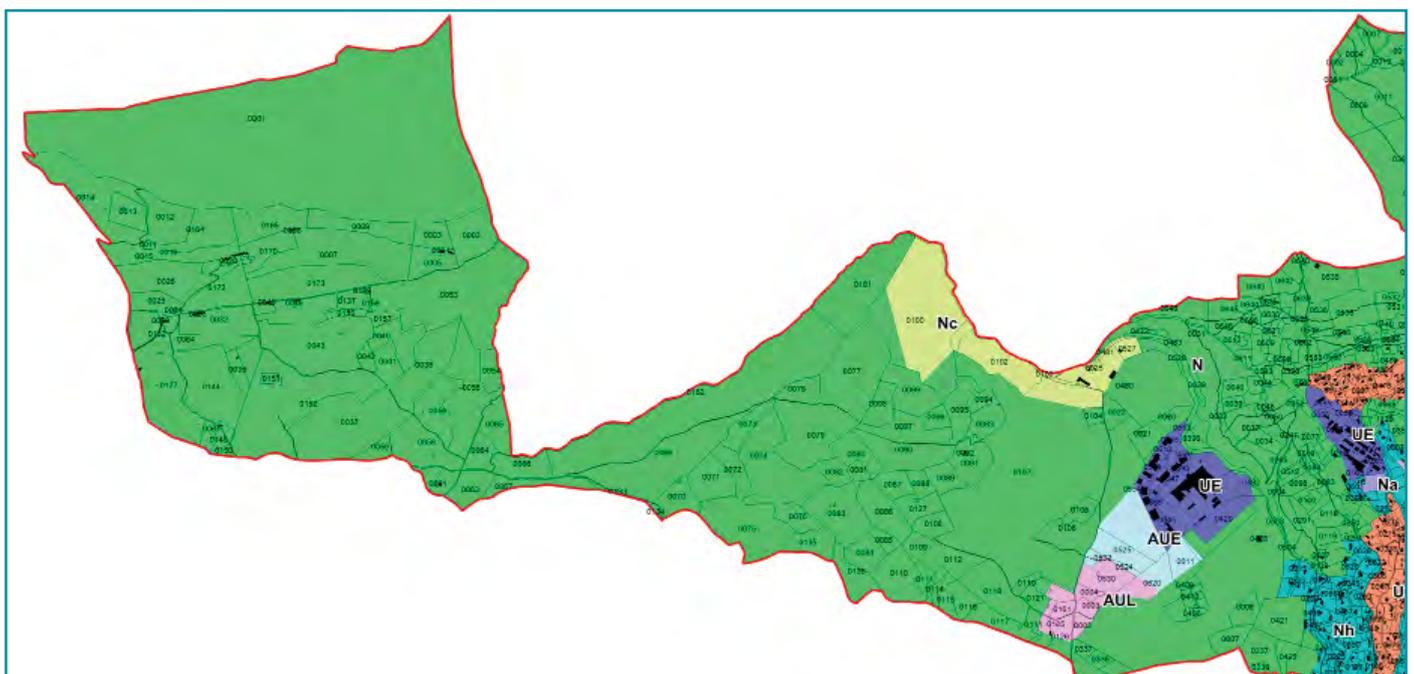
Au PLU, il est défini des zones naturelles N sur 1 041,54 ha, soit 71,53% du territoire. Ce sont les zones les plus étendues sur la commune. S'y ajoute un secteur naturel protégé à la demande de l'UDAP 06 pour des raisons paysagères. Ce secteur, encore plus strict que la zone naturelle (aucun bâtiment technique agricole possible par exemple), s'étend sur 61,70 ha (4,24%).

Les zones naturelles N recouvrent en majorité les zones d'intérêt écologique de la Commune (ZNIEFF et site Natura 2000) et les vallons pour recréer des espaces de corridors écologiques (contrairement au POS qui avait défini des zones NB sans tenir compte des enjeux écologiques). A noter que ces corridors et espaces naturels sont aujourd'hui mis à mal par l'application du Règlement National d'Urbanisme. Le PLU permet de sauvegarder ces espaces à enjeux.

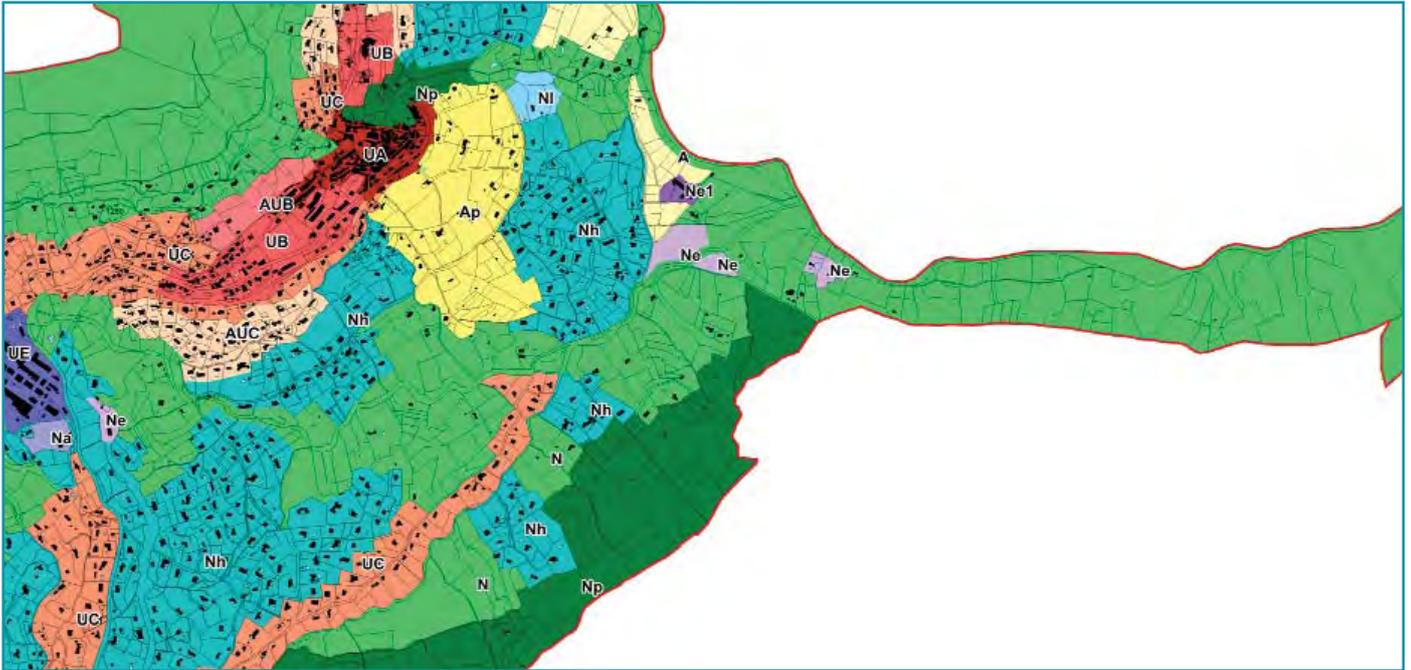
Les zones naturelles recouvrent par ailleurs les espaces naturels repérés au titre de la Directive Territoriale d'Aménagement et du Schéma de Cohérence Territoriale.



Les zones naturelles en vert au PLU



Les zones naturelles au PLU dans la partie Ouest du territoire



Les zones naturelles au PLU dans la partie Est du territoire

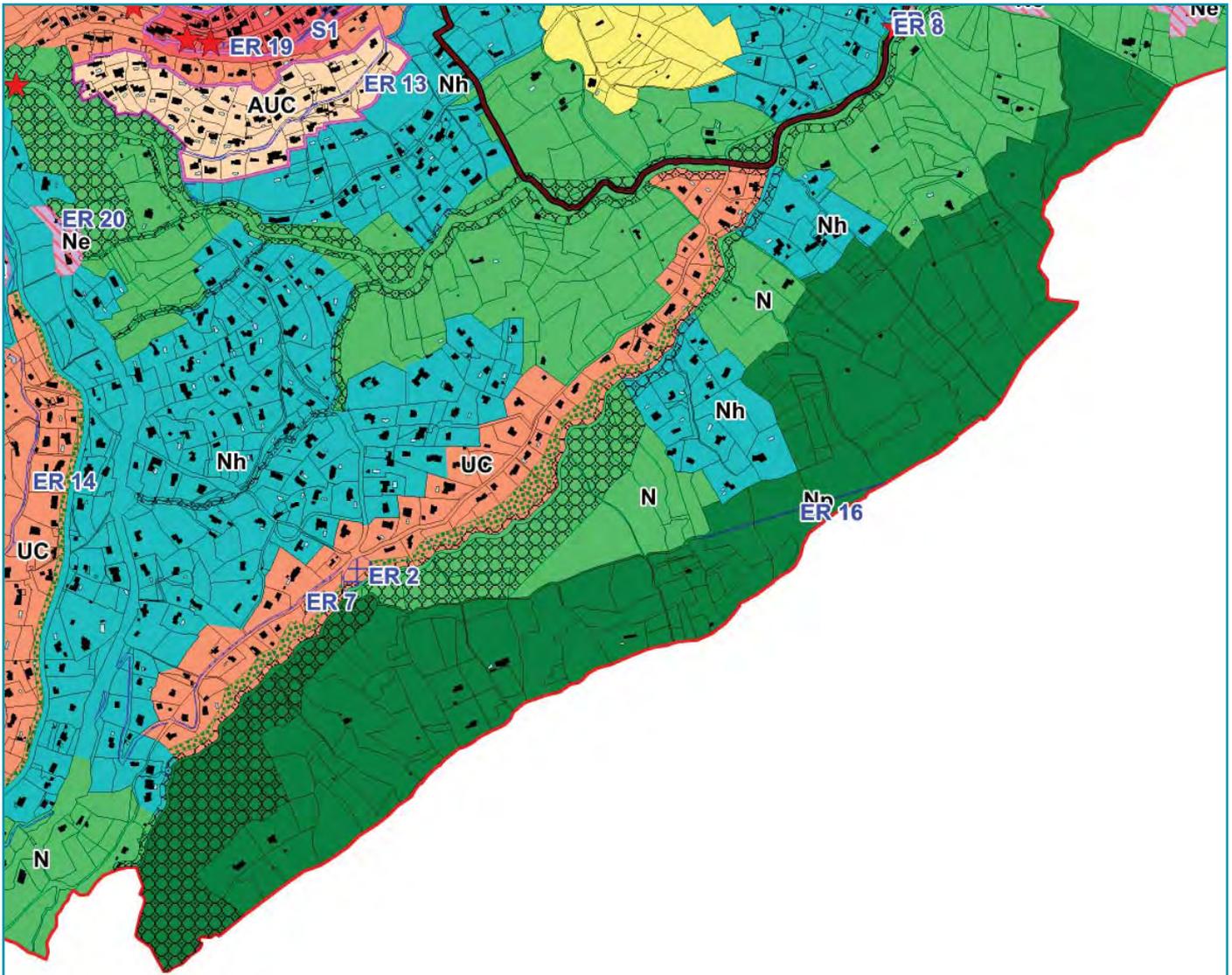
Un secteur naturel protégé Np concerne le socle naturel (partie nord) du village. Il fait le pendant au secteur agricole protégé Ap. Il permet de valoriser ce secteur qui se trouve en SPR. Le second secteur Np concerne les reliefs sud du territoire qui forme l'arrière plan paysager depuis le village.



Le secteur naturel protégé sous le village



Vues vers le secteur naturel protégé

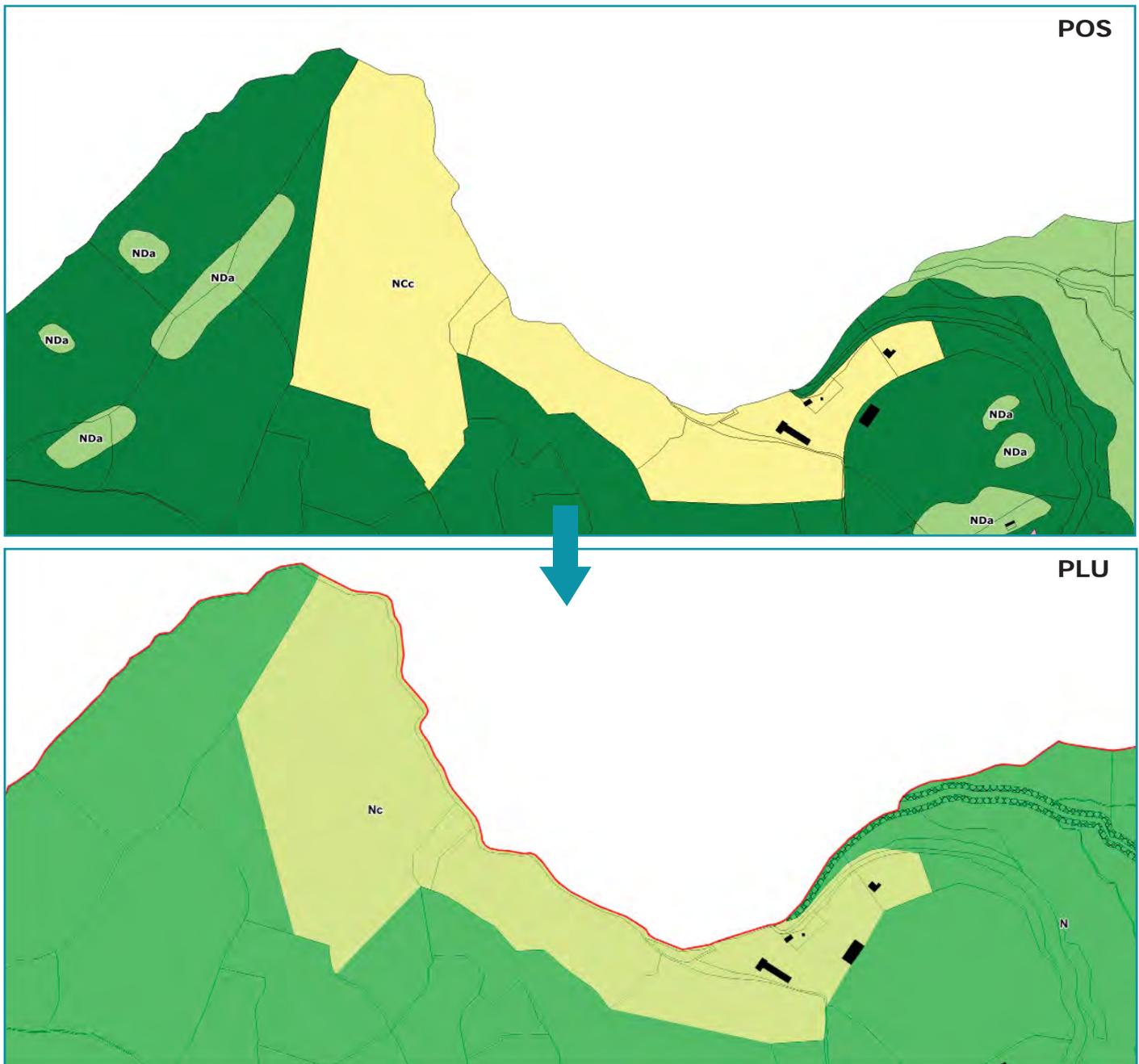


Le secteur naturel protégé au sud du territoire

De plus, le PLU a classé de nombreuses zones NB de l'ancien POS (zones pour la plupart constructibles sous le régime du règlement national d'urbanisme) en secteur naturel habité Nh. Les secteurs Nh s'étendent sur 132,99 ha, soit 9,13% du territoire. Ces secteurs Nh ne sont pas des secteurs de taille et de capacité limitées (stecal). Les propriétaires ne peuvent y construire de nouveaux logements. Ils ont les mêmes droits en termes d'extension et annexes qu'en zones N ou A (cf. article 4.3.2.1.).

Au total, les zones et secteurs N, Nh et Np s'étendent sur 1 236,23 ha, soit 84,9% du territoire.

Le secteur naturel Nc correspond à la carrière de Gourdon - Le Bar sur Loup pour une superficie 30,45 ha (2,09%). Il correspond à l'emprise de la carrière (vue aérienne). Le périmètre a quelque peu évolué dans la limite Ouest par rapport à l'ancien POS (31,40 ha). A noter que ce secteur est référencé au titre de la DTA et du SCOT.



Evolution du secteur de carrière entre les deux documents POS / PLU

Les autres secteurs naturels sont des stéal (présentés au paragraphe 4.3.2.2.) : prise en compte d'équipements collectifs, existence d'un camping, projet d'un parking, etc.

Au total, les zones et secteurs naturels du PLU s'étendent sur 1 273,04 ha (87,43%) contre 1 080,76 ha au POS (74,23%) auxquelles il convient d'ajouter l'ancien secteur agricole de carrière (31,40 ha). En passant de 1 112,16 ha à 1 273,04 ha, les zones naturelles gagnent +160,88 ha (+14,5%).

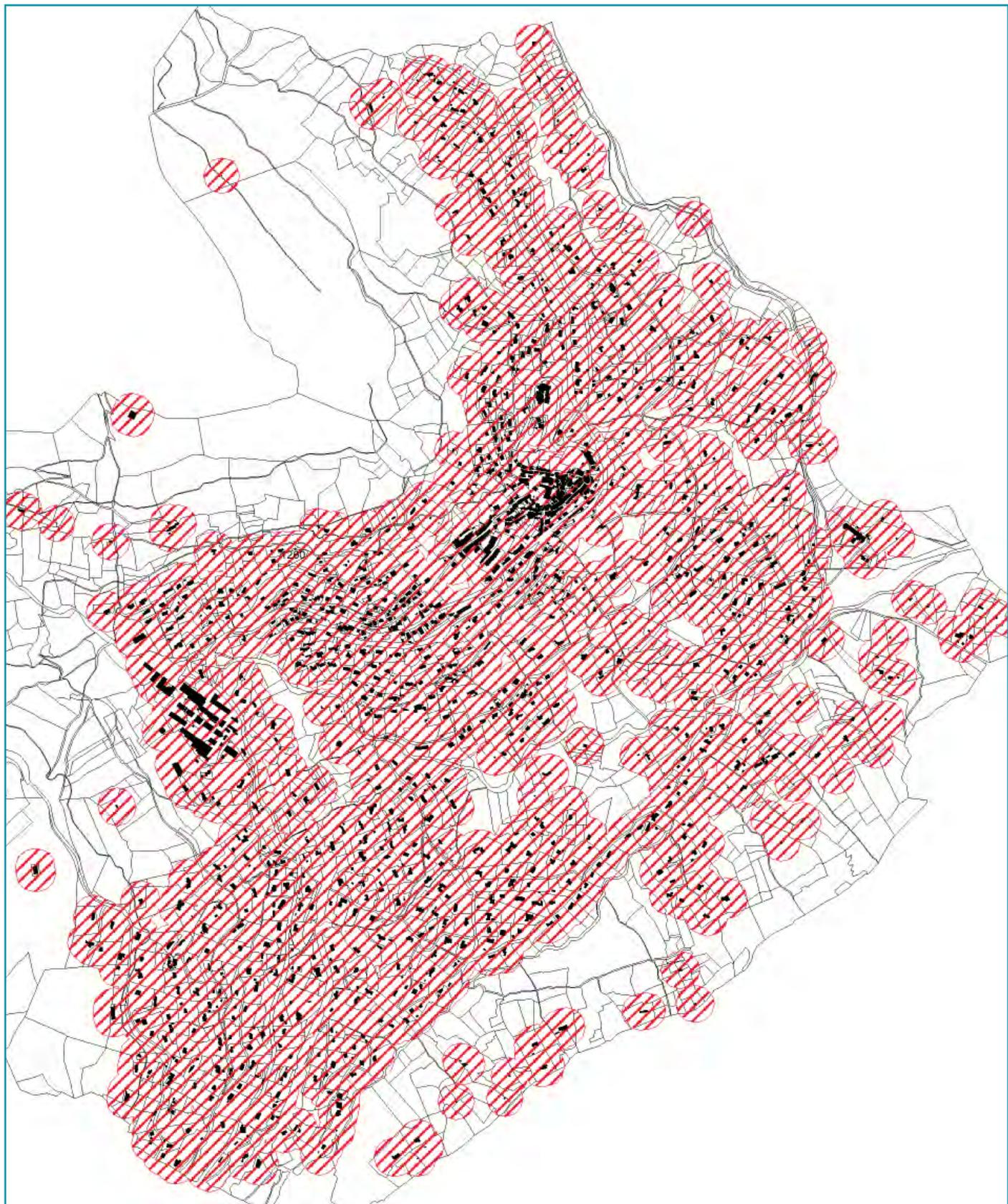
Surtout, comparé au RNU, les zones naturelles constituent une réelle protection des corridors écologiques, atténuent les impacts sur le milieu liés aux assainissement autonome, protègent les paysages, etc.

POULAIN URBANISME CONSEIL		
SUPERFICIES DES ZONES DU POS		
Zone	Superficie (ha)	Pourcentage
UA	5,26	0,36%
UBa	0,49	0,03%
UBb	0,73	0,05%
UC	14,52	1,00%
UD	16,48	1,13%
UZ	9,42	0,65%
Total zones U	46,90	3,22%
NA	22,61	1,55%
NAL	18,62	1,28%
NAZ	19,02	1,31%
Total zones NA	60,25	4,14%
NBa	22,42	1,54%
NBb	140,20	9,63%
NBba	26,57	1,82%
NBc	25,66	1,76%
NBca	18,37	1,26%
Total zone NB	233,22	16,02%
Total zones constructibles	340,37	23,38%
NC	3,47	0,24%
NCc	31,40	2,16%
Total zones NC	34,87	2,39%
ND	845,13	58,04%
NDa	164,03	11,27%
NDb	44,73	3,07%
NDI	26,87	1,85%
Total zones ND	1 080,76	74,23%

Territoire (surface SIG) 1 456,00 100,00%

Evolution des superficies entre le POS en vigueur jusqu'en mars 2017 et le PLU

ZONE	DESTINATION	SUPERFICIE (HA)	%
UA	Zone urbaine dense et patrimoniale du village	5,88	0,40%
UB	Zone urbaine dense et mixte	13,36	0,92%
UC	Zone urbaine d'habitat (villas)	48,37	3,32%
UE	Zone urbaine à vocation économique	26,47	1,82%
Total zones U		94,08	6,46%
AUB	Zone à urbaniser à vocation dense	3,16	0,22%
AUC	Zone à urbaniser à vocation pavillonnaire	17,60	1,21%
AUE	Zone à urbaniser à vocation économique	12,61	0,87%
AUL	Zone à urbaniser à vocation de loisirs	10,25	0,70%
Total zones AU		43,62	3,00%
Total zones urbanisables		137,70	9,46%
A	Zone agricole	24,90	1,71%
Ap	Secteur agricole protégé	20,36	1,40%
Total zones A		45,26	3,11%
N	Zone naturelle	1 041,54	71,53%
Na	Aménagement collectif	0,99	0,07%
Nc	Secteur naturel de carrière	30,45	2,09%
Ne	Secteur naturel d'aménagement public	3,04	0,21%
Ne1	Sous-secteur lié à la papèterie	0,67	0,05%
Nh	Secteur naturel habité	132,99	9,13%
Ni	Secteur naturel de camping	1,66	0,11%
Np	Secteur naturel protégé	61,70	4,24%
Total zones N		1 273,04	87,43%
Superficie totale		1 456,00	100,00%



Des zones naturelles peu à peu grignotées avec l'application du RNU

° LES ZONES AGRICOLES

Au POS, les zones agricoles NC s'étendaient sur seulement 3,47 ha (0,24% du territoire). Seule la partie au nord de l'ancienne papèterie était classée en zone NC. A noter que toute zone agricole a disparu sous le régime du RNU.

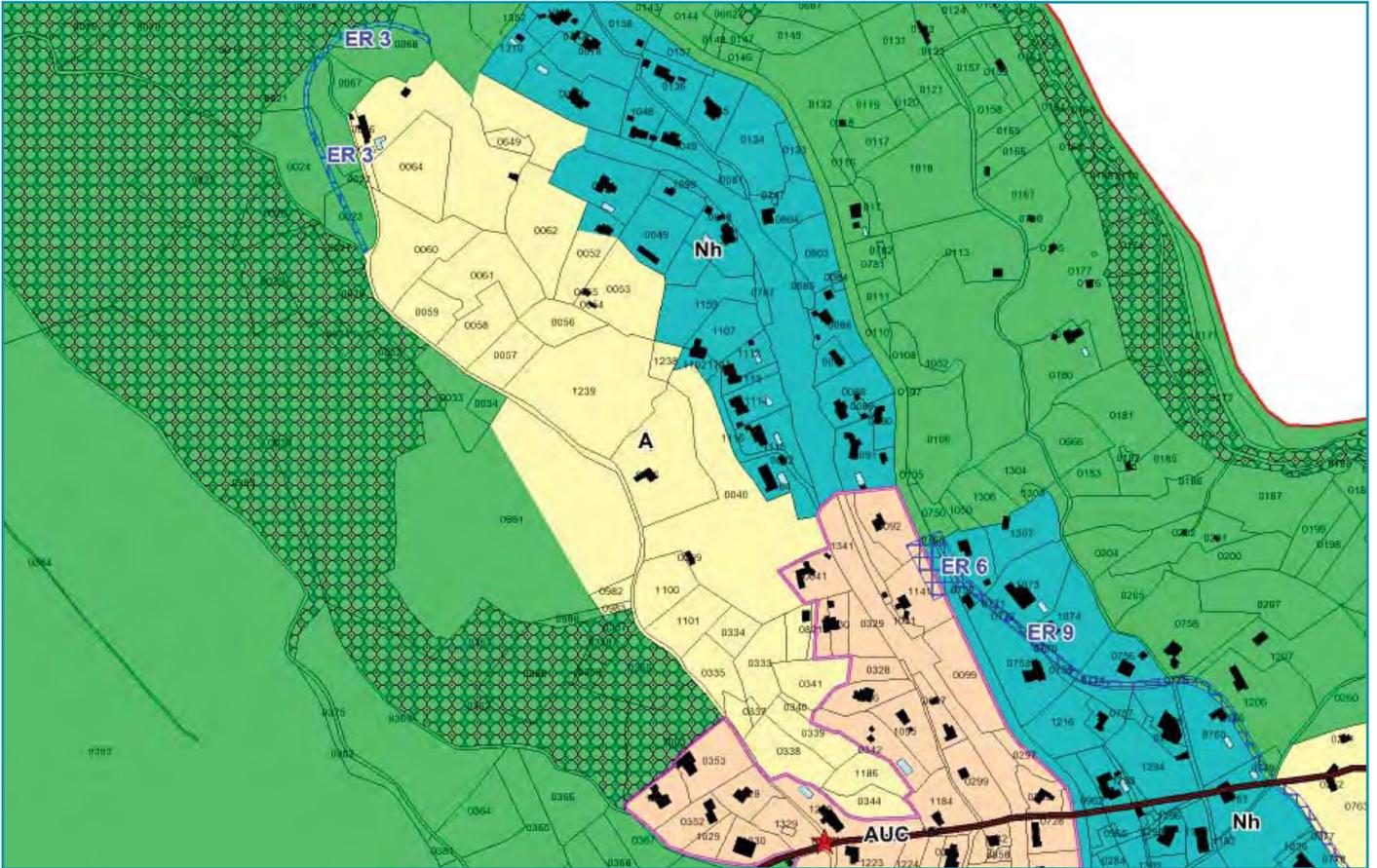


La seule zone agricole du POS

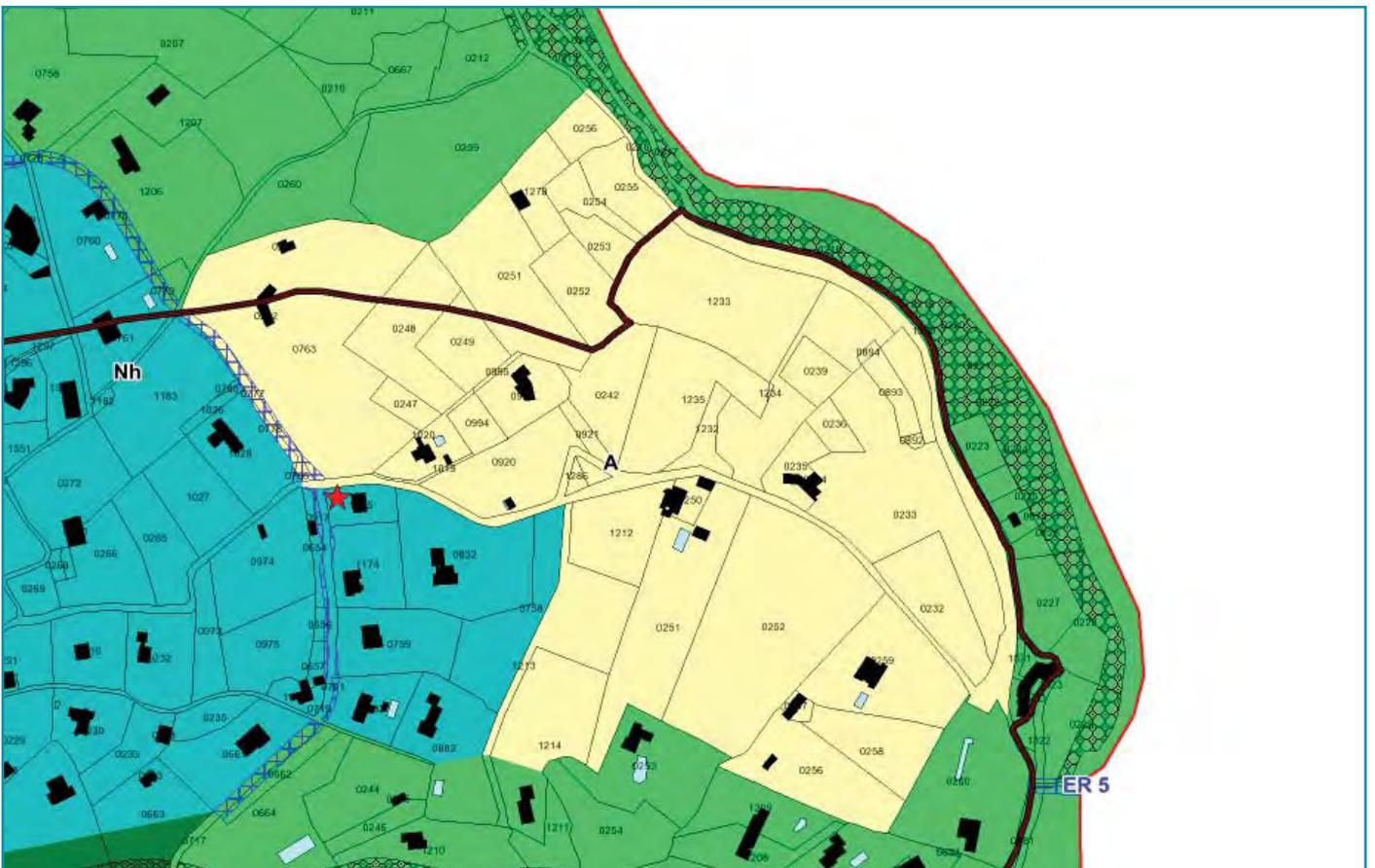
Au PLU, les zones agricoles ont été étudiées au plus juste avec la CASA, le PNR des Préalpes d'Azur et la chambre d'agriculture. De nombreuses études ont permis d'affirmer ou d'infirmer l'intérêt agricole de tel ou tel site (cf. diagnostic, volet agricole).

Au PLU, les zones agricoles s'étendent sur 45,26 ha, soit 3,11%. Comparé au POS, c'est une augmentation de +41,79 ha (+1 200 %). Comparé au RNU, le PLU permet la création de zones agricoles jusqu'alors inexistantes.

Les sites retenus en zones agricole A ou secteur agricole protégé Ap sont Bessurane, Le Béal, Saint Claude (ancienne papèterie) et Le David (socle du village). A noter que le site de la Bessurane a été réduit à l'Ouest pour tenir compte des enjeux liés à Natura 2000.

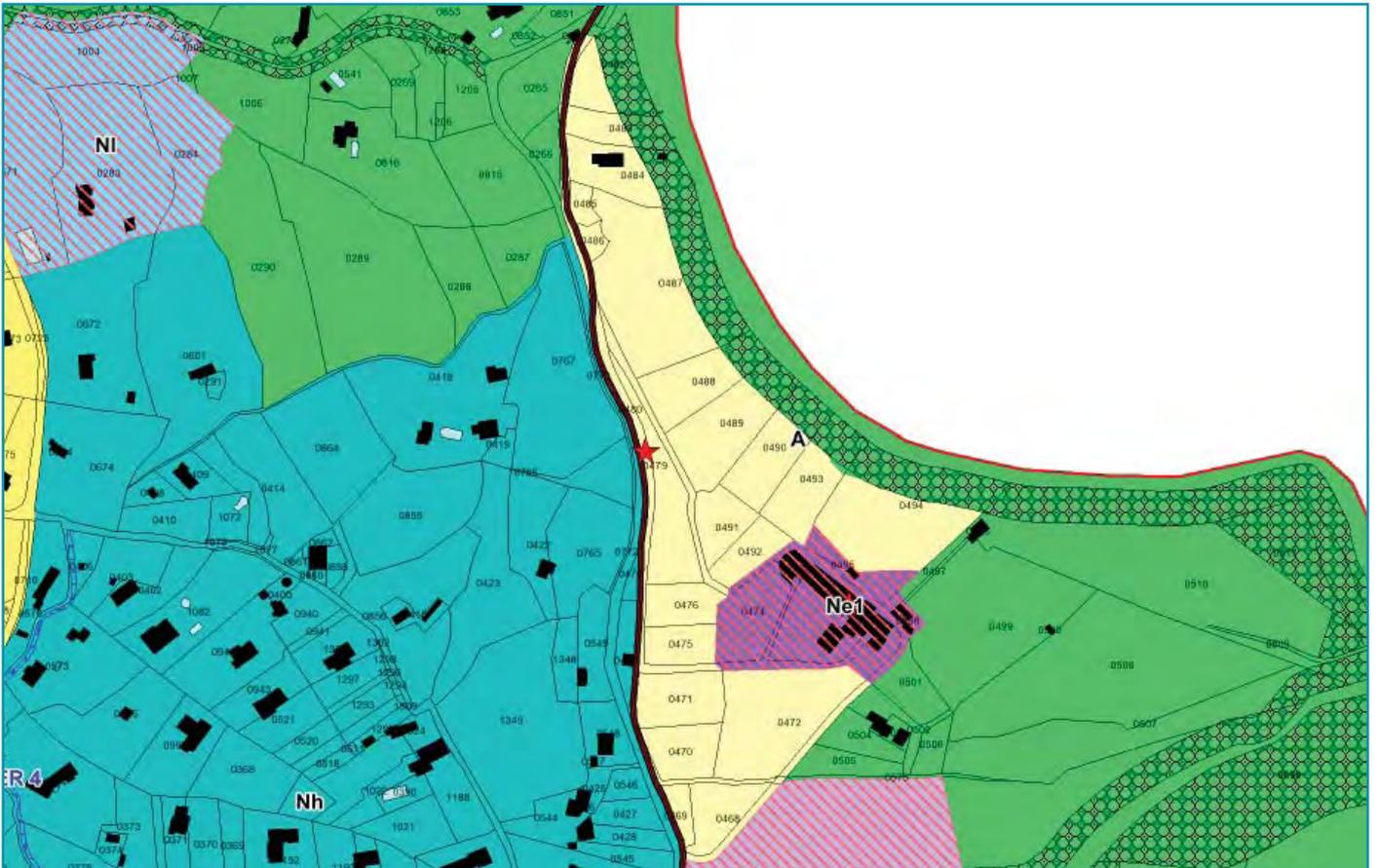


La zone agricole A sur La Bessurane

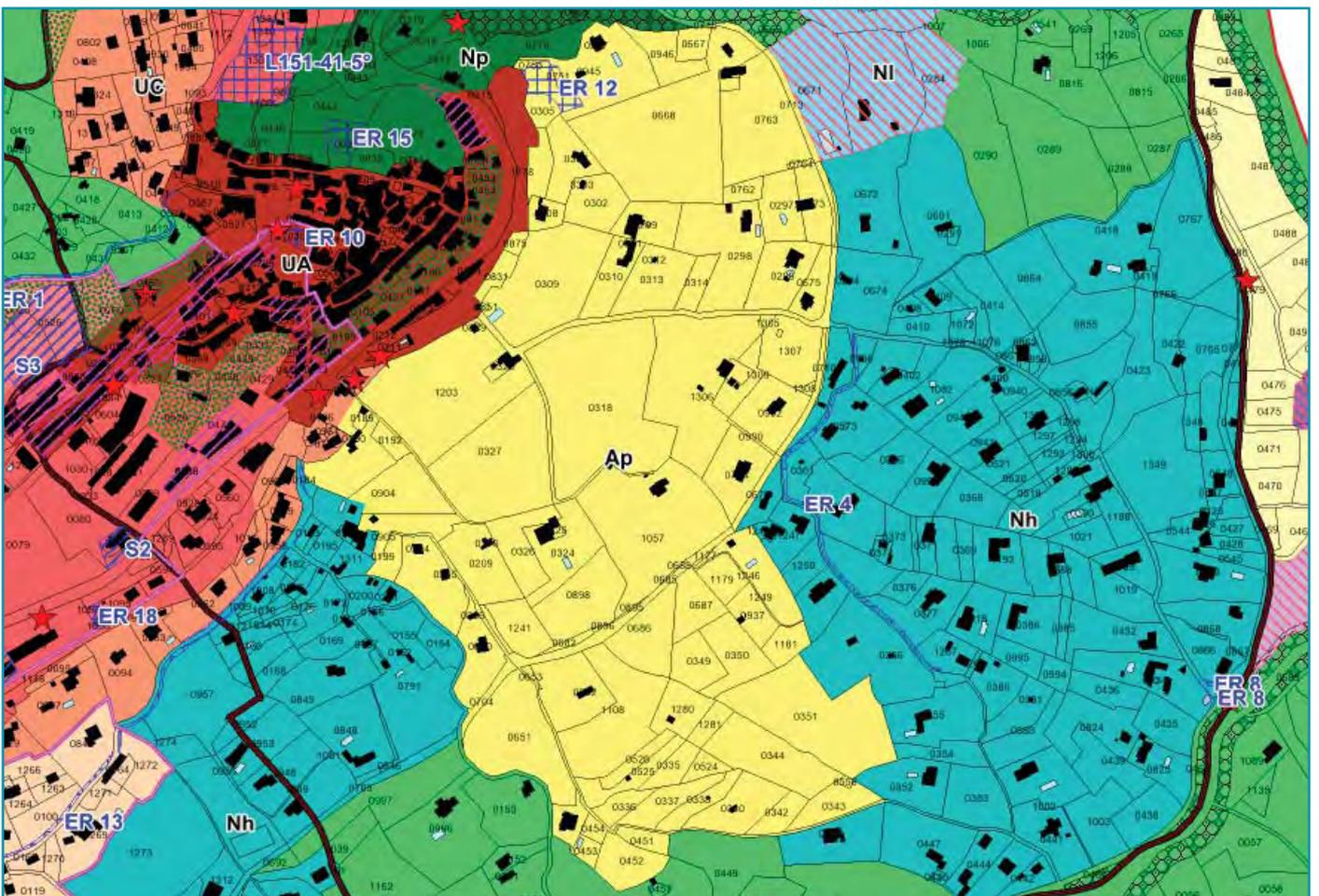


La zone agricole A sur Le Béal

4 - TRADUCTION DU PROJET



La zone agricole A autour de l'ancienne papèterie

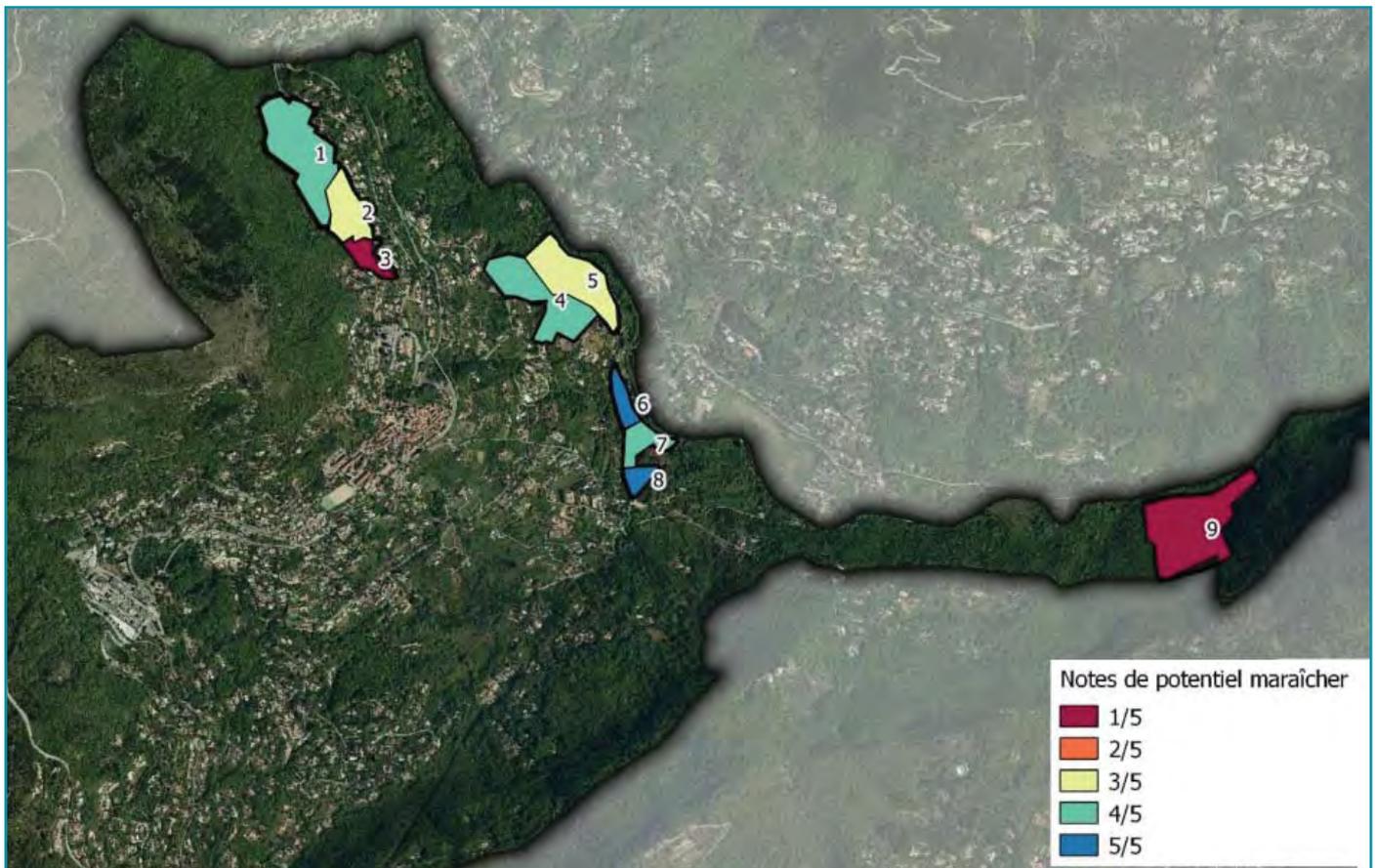


Le socle cultivé du village (maraîcher, oliveraie, ruches) classé en secteur protégé pour des raisons paysagères

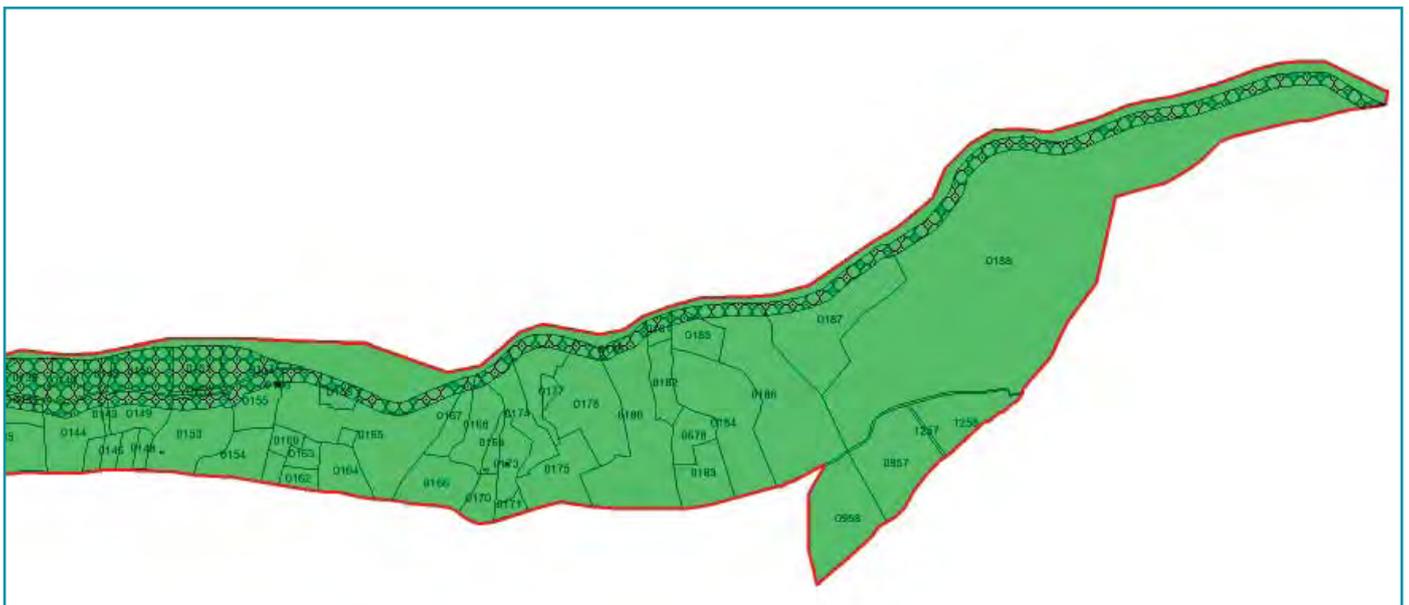
4 - TRADUCTION DU PROJET



Un site avait été étudié au cours du PLU suite à une demande dans le cadre de la concertation : Lieudit Belles Baumes / La Ribière, en rive droite du Loup. Cependant, l'étude menée par la CASA et la chambre d'agriculture en juin 2018 ont démontré le peu d'intérêt agricole de ce site qui a été abandonné.



Le potentiel maraîcher des sites étudiés (source : CASA et CA 06, juin 2018)

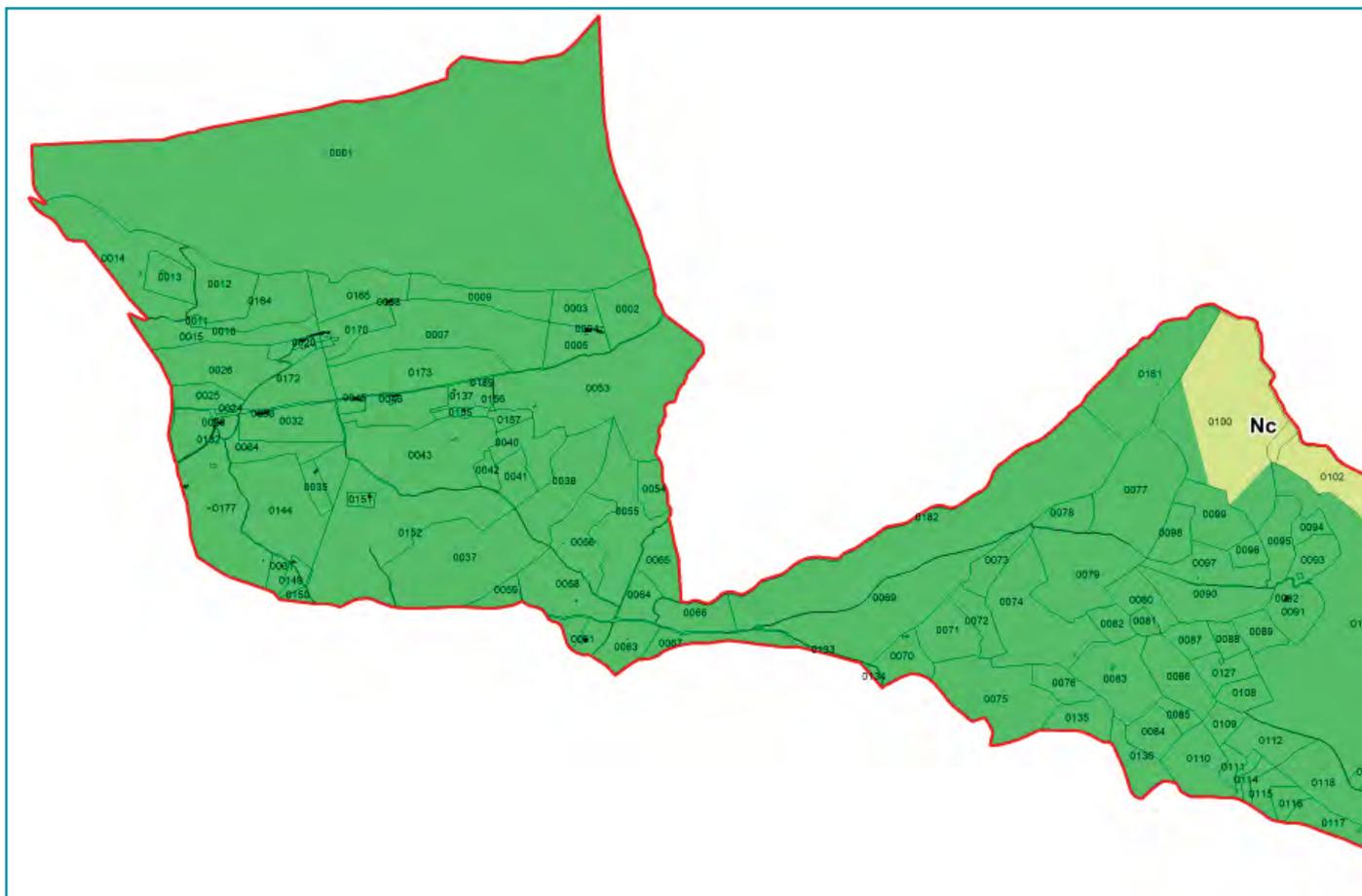


Les abords du Loup finalement restés en zone naturelle N au PLU et non partiellement en zone agricole

Lors de l'élaboration du PLU, il s'est avéré que la partie Ouest du territoire (plateau de Caussole - plateau de la Sarrée) présentait à la fois des enjeux écologiques (ZSC Préalpes de Grasse), paysagers (Site Classé, espace remarquable au SCoT) et pastoraux.

Pour que des éleveurs puissent poursuivre leur activité et éventuellement installés des bâtiments techniques, les plateaux ont été classés en zone naturelle N dénuée d'espaces boisés classés (ce n'est d'ailleurs pas l'enjeu écologique ou paysager que de laisser repartir la forêt sur ce site) et non inscrits

en secteur naturel protégé Np (dans lesquels aucun bâtiment n'est possible). Ainsi, peu de constructions y sont possibles dans le respect des enjeux écologiques et paysagers mais des solutions peuvent être apportées aux éleveurs.



Les zones naturelles N au PLU dans la partie Ouest du territoire avec un enjeu pastoral

4.3.1.2. LA REGLEMENTATION GENERALE DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

° LA DESTINATION

Le PLU interdit strictement toutes nouvelles constructions en zones A et N ainsi que dans leurs secteurs. Des exceptions sont prévues mais il est bien rappelé que les constructions autorisées peuvent être réduites (notamment les extensions et annexes), voire interdites au regard des prescriptions propres aux Plans de Prévention de Risque approuvés sur la commune ou du Site Patrimonial Remarquable (cf. annexes 5a du PLU).

Sont autorisées en zone A :

- Les constructions et installations strictement nécessaires à une exploitation agricole (dont les installations classées pour la protection de l'environnement) ;
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation (exclus tout logement), dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail.

dans les conditions définies ci-après :

- Elles sont respectueuses du caractère de la zone
- Elles se situent à proximité immédiate du siège d'exploitation existant de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation (sauf contrainte technique ou réglementaire dûment justifiée)
- L'emplacement de la construction permet de minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle

Les habitations nouvelles sont autorisées en zone A si :

- Elles sont nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Elles se trouvent à proximité immédiate d'un bâtiment d'exploitation ;
- La desserte et l'assainissement y sont suffisants ;
- La surface de plancher (existant + extension) ne dépasse pas 200 m²

Sont également autorisés en zone A :

- L'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.

- L'accueil de campeurs, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an à condition que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau

Peuvent être autorisés en secteur Ap : Les serres tunnels (structures réversibles et démontables) nécessaires à l'activité du site, sans possibilité d'y implanter des panneaux photovoltaïques.

En zone N sont autorisés :

- Les exploitations forestières
- Les bâtiments techniques à usage agricole (notamment pour le pastoralisme)

En secteur Nh, les bâtiments techniques à usage agricole sont autorisés s'ils ont une vocation de stockage, sans nuisances pour les habitations alentours, et sans que la surface au sol ne dépasse 100 m².

En secteur Nc, seules sont autorisées les carrières et leurs activités annexes, les constructions et activités industrielles nécessaires ou liées à l'exploitation de la carrière ou à la transformation des produits issus de l'exploitation de la carrière (y compris ICPE).

Des extensions, annexes et piscines sont également autorisés en zones et secteurs A, Ap, N, Nh et Np (cf. paragraphe 4.3.2.1).

° LES MODALITES CONSTRUCTIBLES

Les modalités constructibles sont identiques entre les zones et secteurs agricoles et naturels afin de simplifier l'instruction des permis et puisque les contraintes physiques sont très semblables.

Ainsi, pour l'implantation des constructions par rapport au domaine public, toute construction doit respecter un retrait minimum de :

- 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique
- 15 mètres pour les habitations et 10 m pour les autres constructions par rapport à l'axe de la chaussée des routes départementales

Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la distance doit être au moins égale à 4 mètres. Des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée mais la situation ne devra pas être aggravée.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout du toit (rez-de-chaussée + un niveau). Dans le cadre d'une réhabilitation et/ou d'une extension d'un bâtiment existant, il est possible

d'atteindre la hauteur du bâtiment existant. Une annexe ne peut en aucun cas dépasser une hauteur de 4 m.

Une hauteur supérieure est possible en cas de nécessités techniques liées à un bâtiment technique à usage agricole ou forestier.

En secteur Nc, Une hauteur supérieure est possible en cas de nécessités techniques liées à un bâtiment d'exploitation de la carrière.

° ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles entre les zones A et N sont également semblables. Quelques exemples sont donnés ci-après :

- Les façades :

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

En matière de coloris des façades et menuiseries, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti. Les couleurs vives et noires sont interdites pour les façades et menuiseries. La couleur blanche est interdite pour le revêtement de la façade.

Sont interdits : les enduits décoratifs type enduits talochés mono-couleurs, enduits grossiers non talochés, imitation pierre, tyrolien, béton ciré, etc., les matériaux miroirs, l'emploi à nu de destinés à être enduits ou revêtus ainsi que les décors en désaccord avec la typologie traditionnelle locale.

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur sont interdits dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable.

- Les éléments apposés au bâti :

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions (élément de composition de la façade ou de la toiture).

Il convient d'intégrer chaque fois que possible tout type d'équipements de façade dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport au nu extérieur de la façade et en tenant compte de la composition et de l'ordonnement des ouvertures et de la façade.

Les dispositifs techniques tels les réservoirs de combustibles, les éléments de climatisation, les paraboles et autres récepteurs numériques ou encore les sorties de chaudière en façade, doivent être intégrés au mieux à l'architecture des constructions et être positionnés de manière discrète et de manière à ne pas être perçus depuis les voies et emprises publiques.

- Les toitures :

Les toitures à deux pans avec une pente comprise entre 30 et 35% et un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction sont recommandées.

En cas de toitures à pans, il est recommandé de les couvrir de tuiles creuses ou romanes et de tuiles canal d'une couleur rouge terre cuite ou avoisinant, de type vieilli et panaché (éviter une toiture de couleur uniforme). Il est recommandé d'avoir des toitures en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

Les toitures en terrasse peuvent être autorisées afin de permettre la réalisation d'opérations contemporaines de qualité parfaitement intégrées au site. En cas de création, il est obligatoire de végétaliser ces toitures terrasses (sur toute ou partie de la superficie de la toiture).

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions. Ainsi, les dispositifs d'énergie renouvelable doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière.

- Les clôtures :

En zones agricoles et naturelles, les clôtures sont à éviter.

A l'exception de ceux nécessités par l'exploitation agricole, sont interdits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie à l'intérieur de la parcelle concernée) et le PVC plein.

A l'exception de ceux nécessités par l'exploitation agricole, les murs bahuts sont interdits. Quand ils sont autorisés pour l'agriculture, les murs bahuts ne peuvent dépasser 0,60 m de hauteur.

Pour la clôture donnant sur le domaine public ou une voie privée ouverte à la circulation, il est possible de réaliser un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) sur une hauteur maximale de 1,60 m. Il est recommandé de doubler cette première clôture par une haie végétale ne dépassant pas 1,80 m de hauteur.

En zone inondable, seuls des grillages souples sont autorisés.

Il est autorisé un portail par projet pour permettre l'accès aux véhicules légers. Ce portail aura les dimensions maximales suivantes : 4,00 m de largeur sur 1,60 m de hauteur. Ne sont autorisés que les portails coulissants ou s'ouvrant vers l'intérieur de la propriété.

En continu du portail décrit ci-dessus, un mur enduit ou béton brut lasuré et calepiné de 1,60 m de hauteur pourra se développer jusqu'à 2 m de part et d'autre du portail. Il est recommandé de décroître la hauteur du mur en s'éloignant du portail pour éviter une trop grande différence de hauteur entre le mur et le terrain naturel.

Les clôtures sur le domaine mitoyen peuvent atteindre 1,80 m de hauteur tout compris. La clôture sera composée d'un grillage ou d'une haie. Dans le cas d'une haie, la hauteur peut atteindre 2,00 m maximum.

A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Il peut être dérogé aux dispositions qui précèdent pour l'édification des clôtures de mise en sécurité des piscines dans le cas où les normes en vigueur l'exigent.

Lorsque la limite séparative avec le domaine public et la clôture sont concernés par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,20 m, la distance entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur. L'ensemble « mur de soutènement » et « dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,00 m. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.

Les prescriptions énoncées ci-avant concernant le mur de soutènement peuvent faire l'objet de dérogations dans le cadre d'une adaptation au risque recensé (mouvement de terrain notamment).

Il est recommandé de préserver tout mur de clôture ou de soutènement traditionnel en pierre et de restituer / restaurer ces murs suivant les techniques traditionnelles (se rapprocher de la CASA ou du PNR des Préalpes d'Azur à ce sujet). Dans ce cas, le mur de clôture ne peut dépasser 1,20 m de hauteur et il n'est pas possible de le surmonter d'un système de clairevoie ou autre. Il est possible de le doubler d'une haie végétale dont la hauteur ne peut dépasser 1,60 m.

4.3.2. LES POSSIBILITES DE CONSTRUCTIONS NON AGRICOLES (EXTENSIONS ET ANNEXES, STECAL ET CHANGEMENTS DE DESTINATION)

4.3.2.1. LES ANNEXES ET EXTENSIONS

Le PLU a été l'occasion de réglementer au plus juste les extensions possibles et les annexes liées aux habitations existantes en tenant compte de deux principes : il fallait que chacun puisse améliorer son bien et il ne fallait pas accroître la pression urbaine sur les zones agricoles et naturelles.

Ainsi, les extensions et annexes autorisées ne devaient pas permettre, *in fine*, de créer de nouveaux logements. Il s'agit véritablement d'améliorer un existant.

Autre point important, le PLU réglemente de la même manière les extensions et annexes possibles en zones agricoles et naturelles. Les constructions situées dans les écarts sont donc soumises aux mêmes contraintes.

Sont ainsi autorisés en zones et secteurs A, Ap, N, Nh et Np :

- Les extensions d'habitations légalement édifiées à condition que :
 - 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 ;
 - 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) ;
 - Si l'emprise au sol de l'extension représente au plus 30% de l'emprise actuelle du bâtiment sans que l'emprise totale du bâtiment ne dépasse pas 30 m² ;
 - Les réseaux ou installations sanitaires aient une capacité suffisante ;
 - Elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Les piscines si :
 - Une habitation existe sur l'emprise foncière,
 - La piscine est placée à moins de 20 m d'une habitation existante (sauf contrainte technique dûment justifiée type talus),
 - Le bassin occupe une superficie maximale de 50 m²,
 - Avec, pour les secteurs Ap et Np, un revêtement de fond réalisé dans une teinte neutre : Nuances d'ocre, gris ou vert (les couleurs turquoise, bleu roi et noir sont interdites),
 - Et si elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Les annexes si :
 - Elles sont liées à une habitation existante sur l'emprise foncière
 - Dans la limite de 35 m² de surface au sol maximum pour l'ensemble des annexes* fermées
 - Dans la limite de 35 m² de surface au sol maximum pour l'ensemble des annexes* ouvertes
 - L'annexe se situe à moins de 10 m d'un bâtiment existant
 - Et si elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

4.3.2.2. LES STECAL

Le PLU inscrit sept secteurs de taille et de capacité limitées (stecal). Ils ont tous une vocation collective ou économique.

Se dissocient :

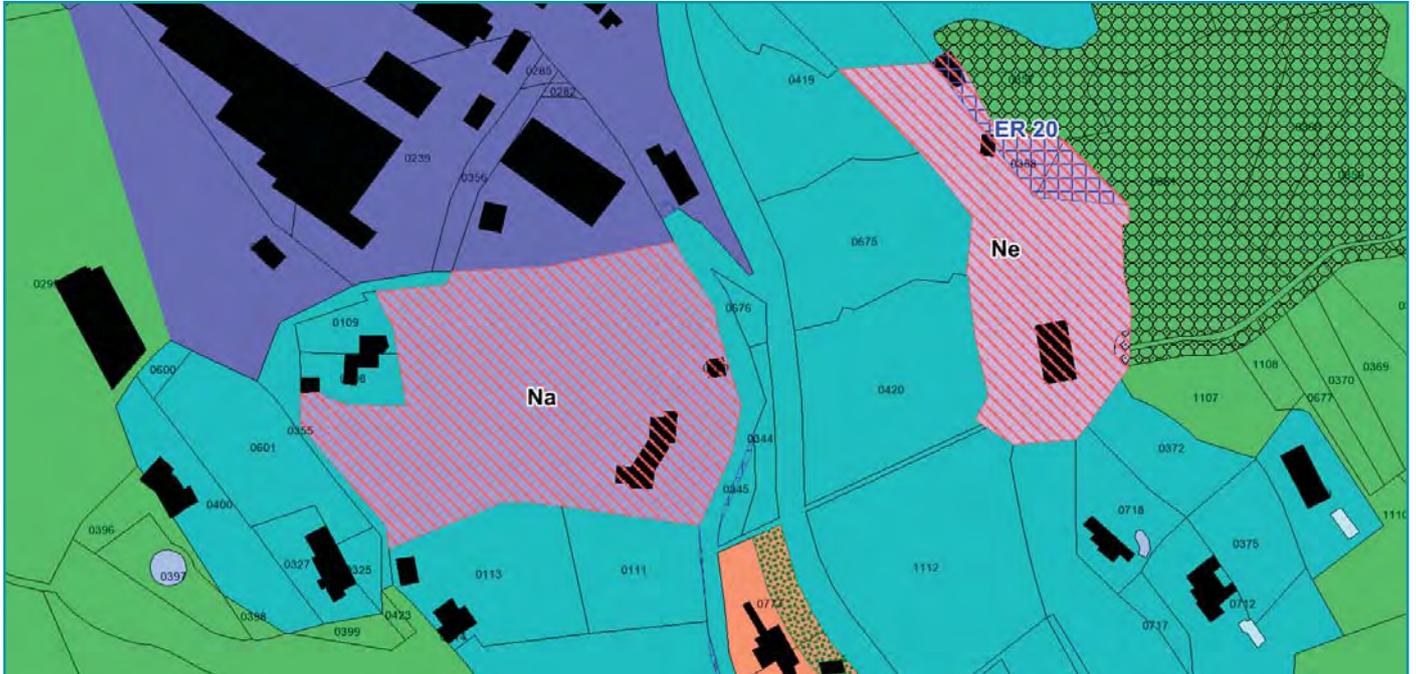
- Le secteur naturel Na destiné à une aire de stationnement et ouvrages hydrauliques en lien avec la zone d'activités UE sur Notre Dame
- Le secteur naturel d'équipements collectifs Ne avec quatre sites différents :
 - Le bâtiment à usage des services techniques chemin de Chateauneuf,
 - Un espace communal au sud de l'ancienne papèterie utilisé comme aire de stationnement
 - Un espace communal au sud de l'ancienne papèterie utilisé comme dépôts par les services techniques
 - La station d'épuration
- Le sous-secteur Ne1 relatif à la papèterie et à vocation d'équipement public (loisirs et culturels)
- Le secteur naturel NI à vocation touristique et de loisir pour prendre en compte le camping existant au lieudit Les Vignes

Le secteur Na s'étend sur 0,99 ha au sud du lieudit Notre Dame, au-dessus de la RD 2210. En secteur Na, sont seuls possibles les aménagements collectifs nécessaire à l'activité économique proche, tels une aire de stationnement, un bassin de rétention, etc. Aucune surface de plancher ne peut être créée dans ce secteur.

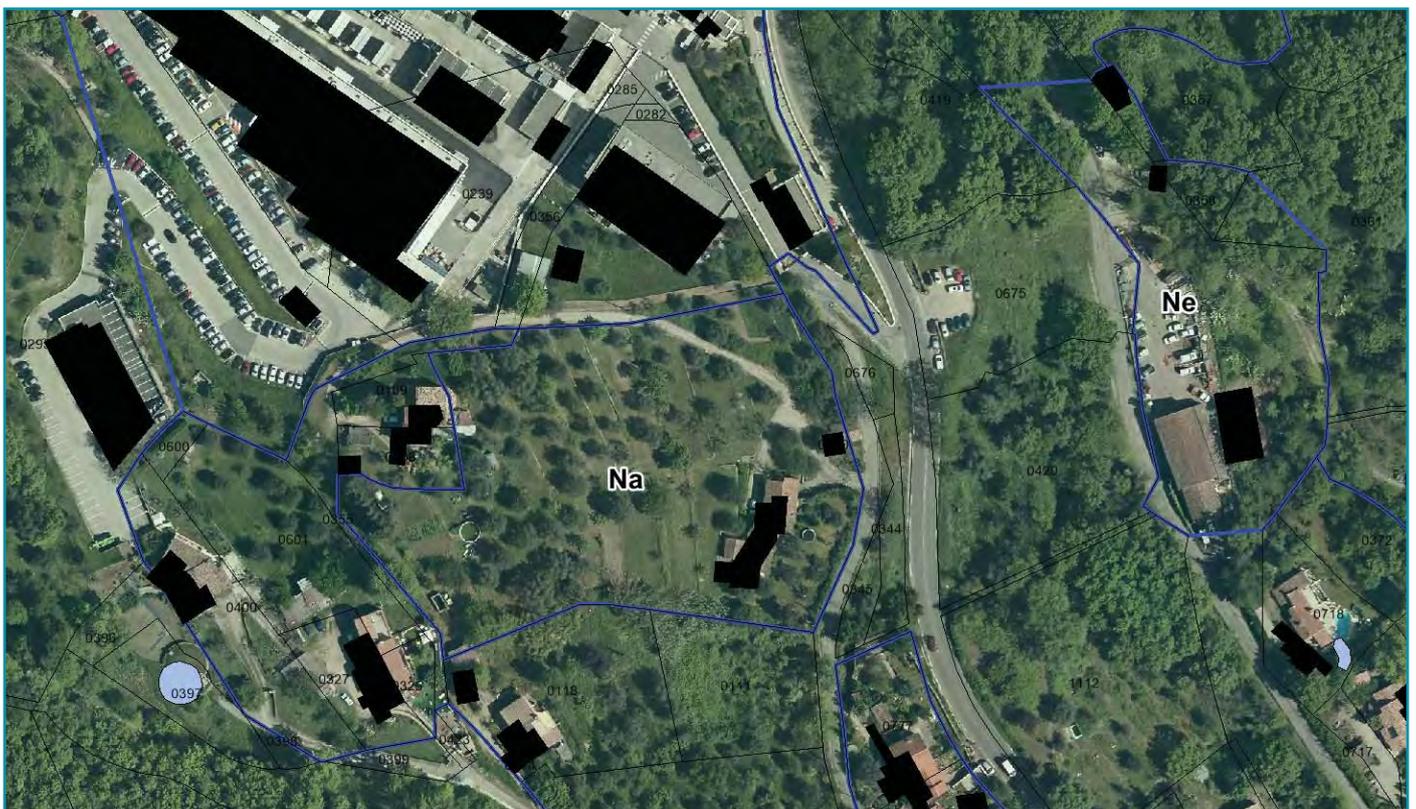
Il s'agit d'y améliorer le stationnement ainsi que la gestion des eaux pluviales. Un classement en zone UE n'a pas été souhaité pour ne pas rapprocher potentiellement des bâtiments industriels des zones habitées (les parcelles les plus proches étant pour cela inscrites en secteur Nh pour ne pas rapprocher de nouvelles habitations d'une zone de risque industriel).

A 80 m à vol d'oiseau plus à l'est de ce premier secteur, un secteur Ne s'étend sur 0,58 ha. Il concerne la parcelle communale sur laquelle est disposé le bâtiment des services techniques ainsi que la parcelle voisine concernée par un emplacement réservé (ER n°20) pour extension de l'espace communal. Ce secteur se trouve chemin de Chateauneuf.

En secteur Ne, sont autorisés les équipements d'intérêt collectifs et les services publics (y compris ICPE) dans la limite d'une surface de plancher de 50 m² créée et sans que l'emprise au sol des nouveaux bâtiments et annexes ne dépasse 50 m².



Le secteur Na au lieudit Notre Dame et le secteur Ne chemin de Chateauneuf



Le secteur Na au lieudit Notre Dame et le secteur Ne chemin de Chateauneuf (vue aérienne)

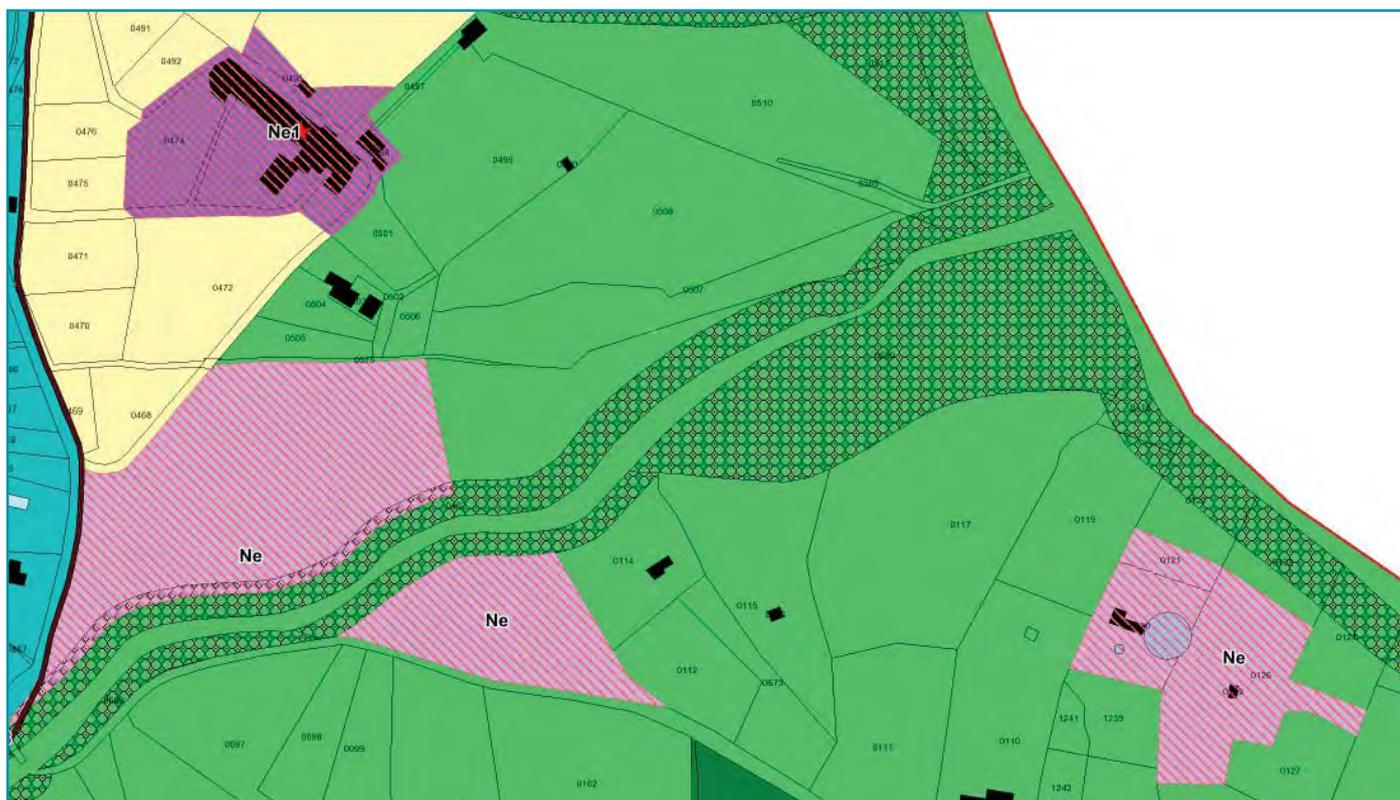
Plusieurs secteurs sont définis sur et à proximité de l'ancienne papèterie. L'ancienne papèterie en elle-même est inscrite en sous-secteur Ne1 sur 0,67 ha. Y sont autorisés :

- Les équipements d'intérêt collectifs et les services publics au sein des bâtiments existants
- Les équipements d'intérêt collectifs et les services publics nouveau dans la limite d'une surface de plancher totale maximale de 200 m² et sans que l'emprise au sol des nouveaux bâtiments et annexes ne dépasse 200 m², le ou les bâtiments ainsi créés devant se situer à une distance de 50 m (calcul entre les deux points les plus proches des bâtiments)

Ce sous-secteur permet à la commune de réhabiliter ce bâtiment et éventuellement d'en améliorer les abords avec de nouveaux bâtiments collectifs. Pour rappel, la Commune s'est opposée à un projet touristique privé qui aurait eu pour conséquence de fermer l'espace aux habitants.

Au sud immédiat, un secteur Ne s'étend sur 1,32 ha. Il prend en compte l'aire de stationnement existante. Cette aire est utilisée lors de manifestations ou au quotidien par les habitants se rendant le long du Loup. L'objectif est de valoriser cet espace à courts ou moyens termes sans être bloquer par le règlement de la zone naturelle N. Aucun bâtiment n'y est projeté.

De l'autre côté de l'Escure, une aire de stockage mais aussi de regroupement pour les chasseurs a été inscrite en secteur Ne sur 0,47 ha. Enfin, plus à l'Est, la station d'épuration est couverte d'un stéal sur 0,67 ha. Ces trois secteurs Ne successifs tiennent compte de l'existant. Aucun ne se trouve dans le périmètre du SPR.



Les secteurs Ne1 et Ne à proximité de l'ancienne papèterie



Un secteur Ne1 reserré au plus près de l'ancienne papèterie



Les espaces communaux existants au sud de l'ancienne papèterie



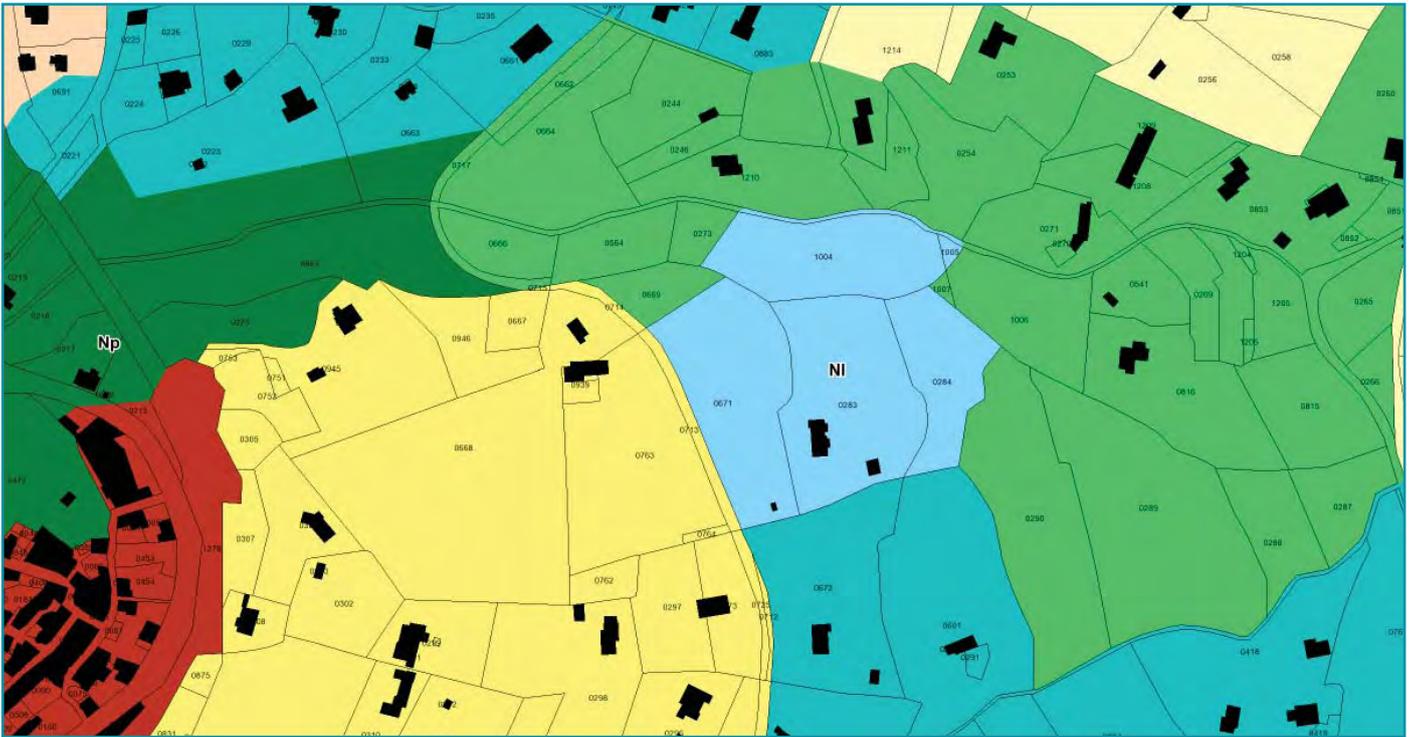
La station d'épuration

Le dernier stecal concerne le camping existant chemin des Vergers. Il s'étend sur 1,66 ha et concerne l'emprise existante (pas d'extension possible). En secteur NI, sont autorisés, s'ils sont liés à l'activité touristique du site :

- Les piscines
- La restauration en limitant l'emprise au sol de toute nouvelle construction à 100 m²
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle si elles ne produisent pas de nuisances incompatibles avec les zones habitées alentours (tels que le bruit, les fumées, les rejets polluants de toute nature, etc.) et dans la limite de 50 m² de surface de plancher par activité touristique principale
- Le stationnement temporaire ou permanent de caravanes définies à l'article R111-37 du Code de l'Urbanisme, de résidences mobiles de loisir définies à l'article R.111-33 du Code de l'Urbanisme et les terrains de campings dans le respect du site (prise en compte du risque feu de forêt, de l'intégration paysagère notamment)
- Les équipements d'intérêt collectif dimensionnés aux stricts besoins du site
- Les bureaux dans la limite de 50 m² de surface de plancher par activité touristique principale

Contrairement aux zones et secteurs A et N du PLU, l'emprise au sol est réglementée dans le secteur NI. Ainsi, l'emprise au sol totale des bâtiments (y compris les annexes) construits après approbation du PLU ne peut dépasser 10% de l'emprise foncière du site touristique sauf dérogation pour des motifs de protections des biens et des personnes contre les risques.

Les emplacements pour caravanes, mobil-home et tentes ainsi que les aires de stationnement doivent rester perméables. Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet doivent représenter une proportion minimale de 50% de l'unité foncière.



Le secteur NI au PLU



Vue aérienne sur le camping existant en secteur NI

4.3.2.3. LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

Sans objet, il n'y a pas de bâtiments pouvant changer de destination au titre du L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme dans le PLU du Bar sur Loup.

4.4. LES PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

4.4.1. LA GESTION DU PATRIMOINE

4.4.1.1. LE PATRIMOINE BATI

Le règlement graphique recense plusieurs éléments patrimoniaux, que ce soit des bâtiments en dur (batisses du 19e siècle, églises, etc.), le petit patrimoine ou le patrimoine végétal.

Les éléments patrimoniaux repérés sont issus de l'analyse de territoire (notamment paysagère). Ils sont listés en annexe 1 du règlement écrit tandis que l'annexe 4 précise les prescriptions et recommandations propres à ces éléments patrimoniaux. Les photos ci-après mettent en évidence certains de ces éléments.

A noter que les sites archéologiques n'ont pas été ajoutés au règlement graphique. Ils sont listés et cartographiés en annexe 3 du règlement écrit.



Habitations de qualité



L'aqueduc ferrovière



Saint Michel



Sainte Anne



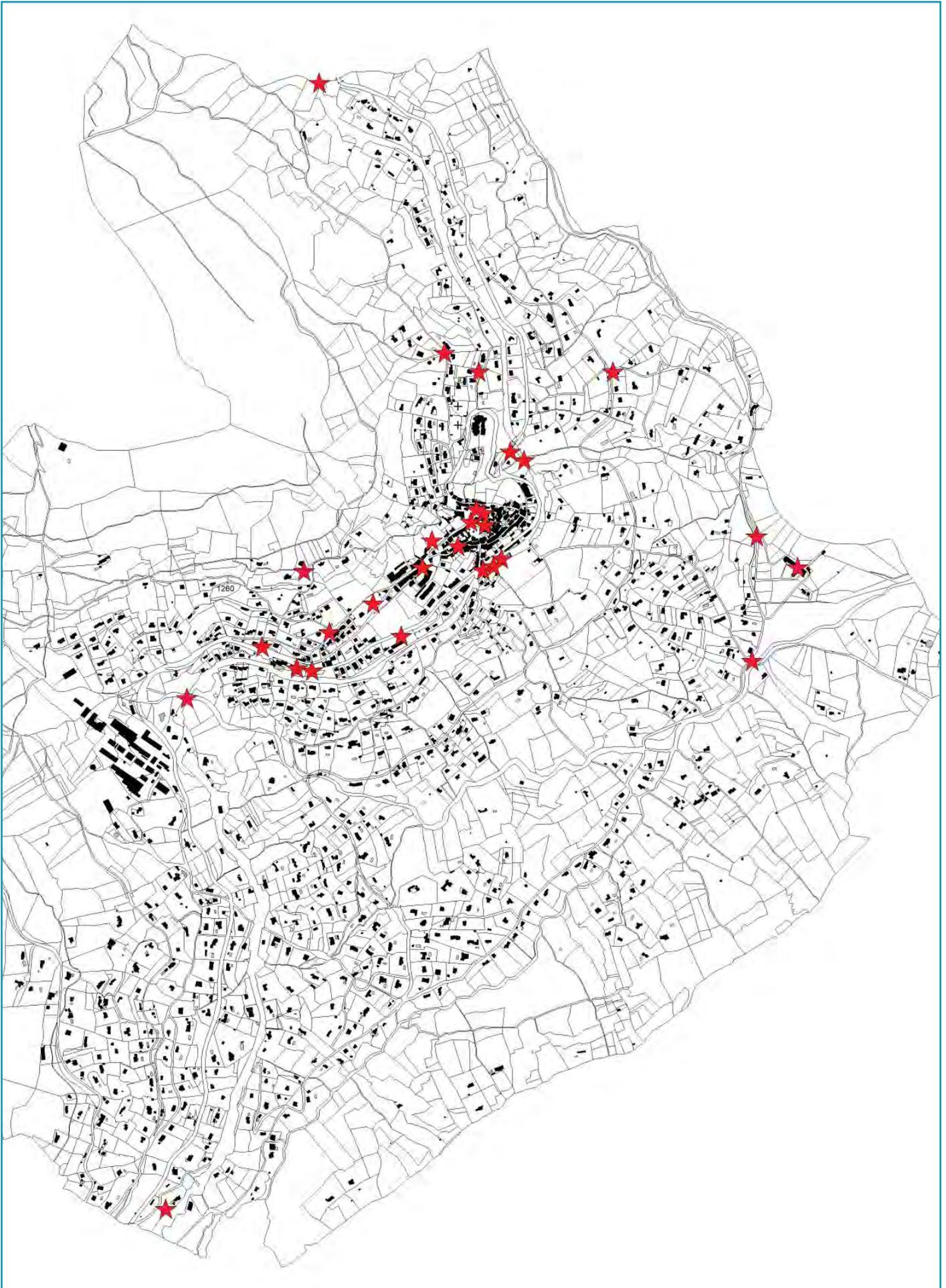
Canal au nord de la papèterie



Lavoir des Fontaites



Source des Fontaites



Les éléments patrimoniaux recensés au titre du L151-19 du CU dans le PLU

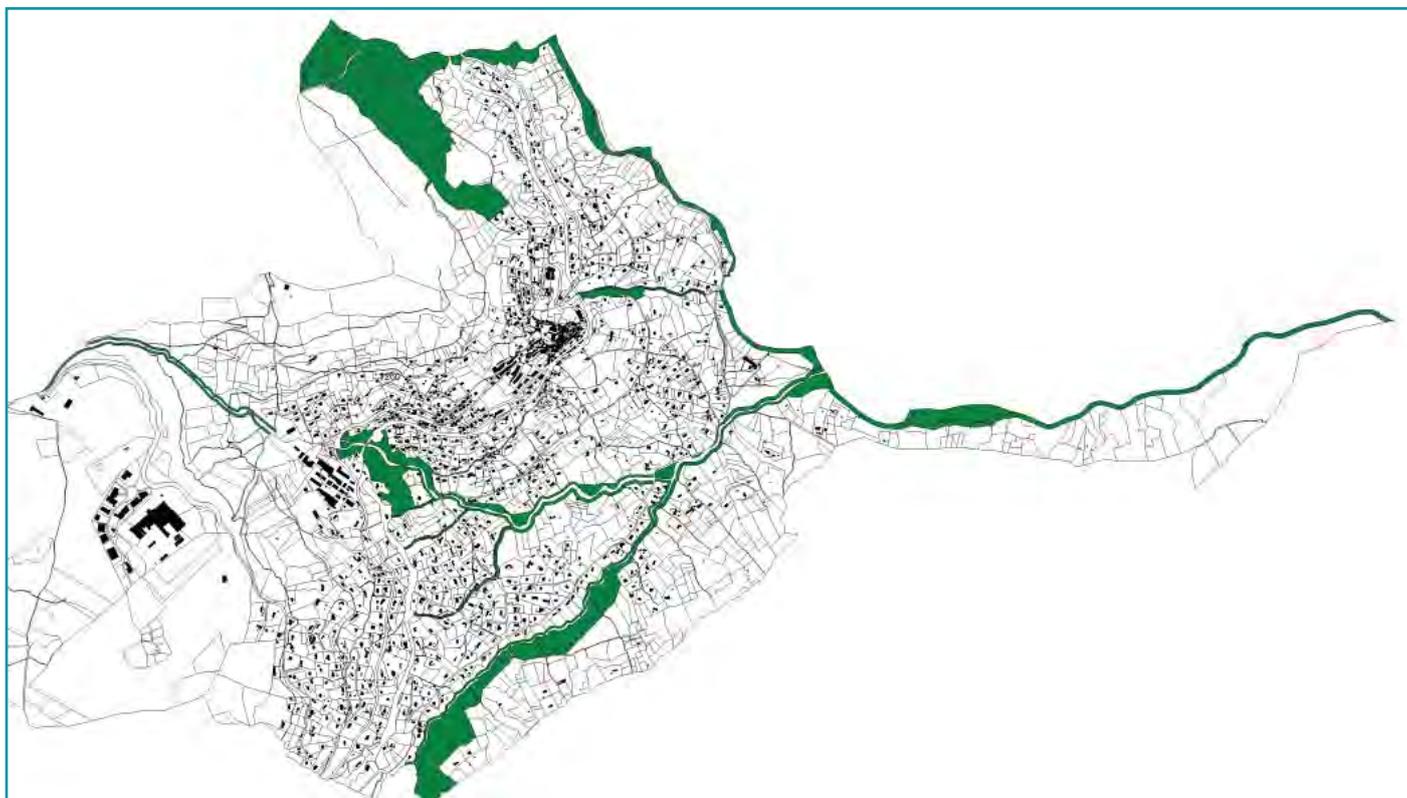
4.4.1.2. LES ESPACES BOISES CLASSES

Contrairement au Règlement National d'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme définit des Espaces Boisés Classés (EBC). Ils ont été étudiés au plus juste pour ne concerner que des éléments boisés (ou à boiser) d'intérêt écologique ou paysager soumis à de forts enjeux.

Ainsi, ce classement concerne avant tout la partie Est du territoire où la pression foncière est bien plus forte. Les EBC couvrent une superficie totale de 75,30 ha avec en priorité les ripisylves du Loup, du Riou et de l'Escure. Pour ces deux derniers vallons, il est urgent de renforcer leur protection mise à mal par l'entrée en vigueur du RNU alors que le POS était déjà trop permissif.

De plus, des espaces boisés au nord du territoire (site Natura 2000), dans le vallon au pied du village (enjeu paysager majeur au sein du SPR) ou sur les coteaux sud (enjeu paysager) ont été protégés via ces EBC.

Cependant, cet outil n'a pas été étendu à toute la zone naturelle N du PLU pour permettre, au besoin, la remise en culture de certaines restanques et des zones de pâturage.



Localisation des EBC sur le territoire



Localisation des EBC au coeur du territoire

4.4.1.3. LES ESPACES PAYSAGERS INCONSTRUCTIBLES

Des espaces non bâtis, concourant à la qualité du site, ont également été inscrits au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Ces espaces s'étendent sur 5,93 ha en zones urbaines et à urbaniser.

Comme mentionné dans le règlement écrit, dans les éléments paysagers repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, toute construction nouvelle (y compris les annexes et extensions) est strictement interdite.

Seuls peuvent s'y implanter des aménagements légers : chemin d'accès (non goudronné sauf nécessité technique), aire de stationnement paysagère (non imperméabilisée), annexes non fermées (type abris bois, etc.), etc. Des annexes fermées type «cabane de jardin» peuvent être autorisées dans la limite de 5 m² de surface au sol par unité foncière.

Dans ces espaces, les surfaces ne doivent pas être imperméabilisées (à l'exception des 5 m² au sol autorisés en cas de cabanon).

Ces espaces paysagers sont surtout utilisés pour répondre à cinq enjeux :

1. Préserver les rares espaces verts, de jardin dans le village
2. Rappeler dans le village et ses abords les parcelles inconstructibles au titre du SPR
3. Protéger les parties les plus étagées et maintenir une coupure paysagère d'importance au sein de la zone AUB pour éviter une surdensification du secteur. Ces espaces paysagers renforcent l'orientation d'aménagement propre au quartier.
4. Protéger la ripisylve du vallon de l'Escure, en complément des EBC, en zone UC.
5. Maintenir des abords paysagers le long de la RD 2210 quartier Saint Andrieux (zone UC).

A noter que le classement de nombreuses zones constructibles au RNU (anciennes zones NB du POS) en secteur naturel habité Nh a de fait protégé de nombreux espaces paysagers du territoire.



Localisation des espaces paysagers inconstructibles au sud du territoire



Localisation des espaces paysagers inconstructibles dans le village et ses alentours

4.4.1.4. LE PERIMETRE DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Afin de faciliter l'instruction des permis et améliorer la connaissance du public, le périmètre du SPR est précisé dans le règlement graphique bien qu'il s'agisse d'une servitude d'utilité publique (elle est également annexée en pièce 5a du PLU).

Cette demande émane de l'UDAP 06.



Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (ex ZPPAU)

4.4.2. LA GESTION DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS ET DES LOGEMENTS

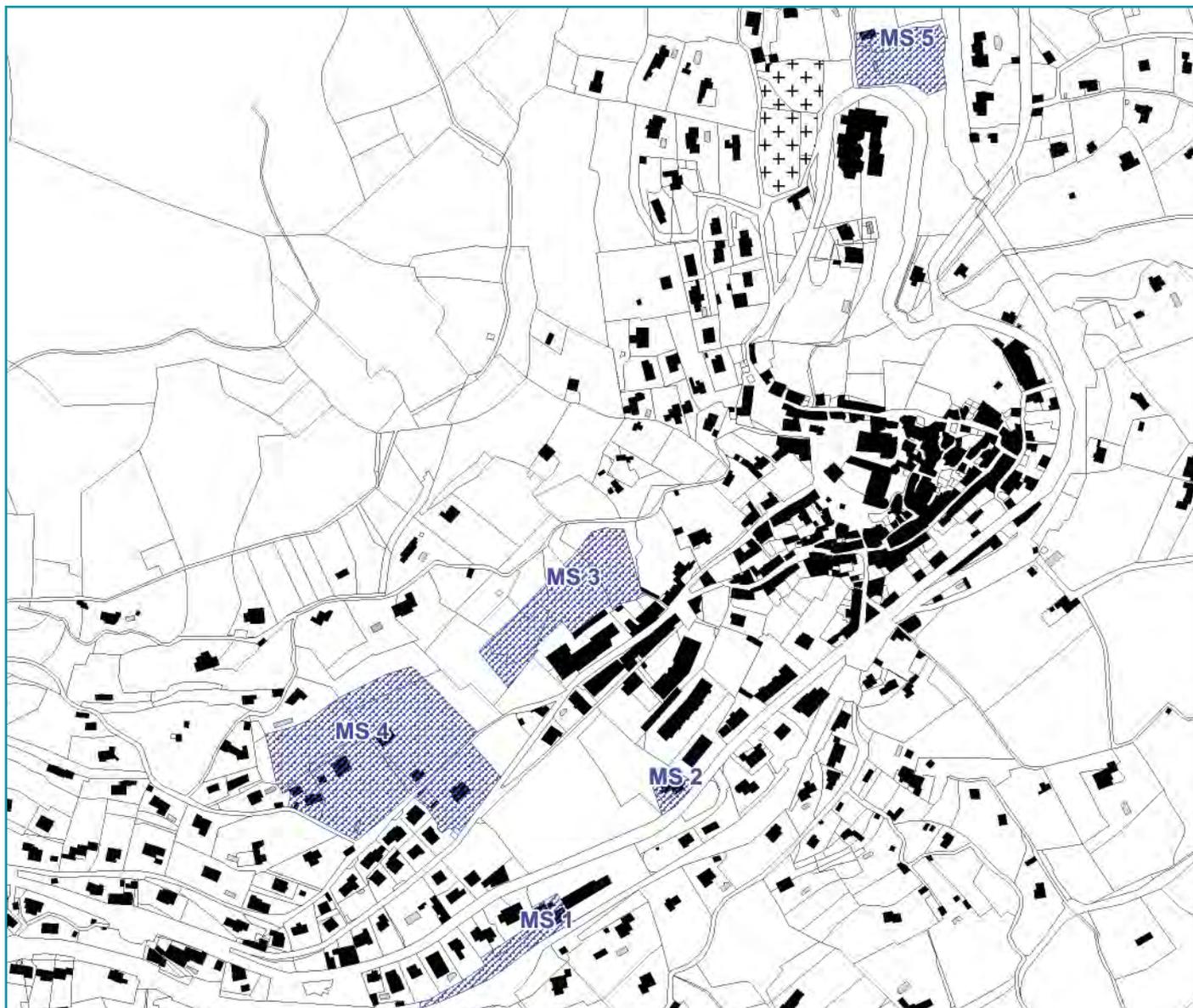
4.4.2.1. LES SECTEURS DE MIXITE SOCIALE ET LE SECTEUR A PROJET

Comme précisé dans la présentation des zones urbanisables, 6 secteurs de mixité sociale ont été inscrits au PLU pour mettre en oeuvre une véritable politique du logement social sur la Commune. Cette dernière oeuvre déjà au quotidien pour la réhabilitation de logements vacants dans le village, leur acquisition et leur mise sur le marché conventionné.

Sur les 6 secteurs définis, 3 appartiennent à la Commune : S1 Célestin Frénet, S2 Ancienne perception et S3 Nord de la Gendarmerie. 5 de ces secteurs se trouvent à l'Ouest du village. Le 6e est à l'Est. Ils sont tous proches du village où sont concentrés les équipements collectifs, les services et les commerces.

Les secteurs S1 et S2 imposent un pourcentage de 100% social alors que les 4 autres ont un taux minimum de 30%. Au total, ces 6 secteurs permettront la création a minima de 68 LLS sur les 88 attendus dans le PADD pour être compatible avec le PLH de la CASA.

Les 20 logements locatifs sociaux se répartiront entre les zones urbaines (taux de 30% imposé à chaque opération de 4 logements ou plus), les logements en cours de réhabilitation et de conventionnement dans le village, et dans le secteur à projet défini au PLU.

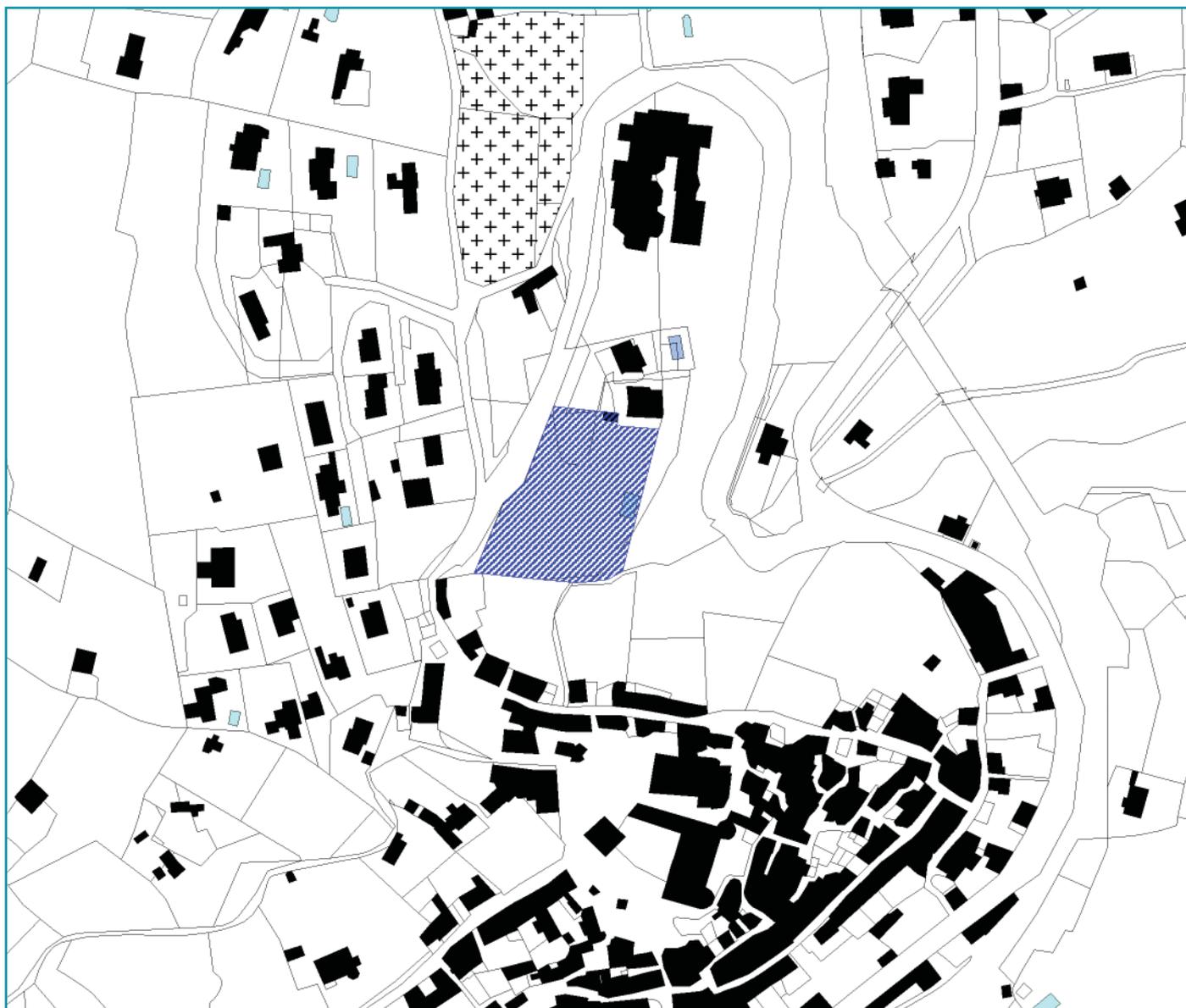


Localisation des secteurs de mixité sociale

Concernant ce secteur à protéger au titre du L151-41-5° du Code de l'Urbanisme, il se situe à proximité immédiate du village. Mais il revêt un enjeu paysager important pour l'UDAP 06 et il a été décidé de l'étudier d'ici 5 années en concertation avec les Architectes du Bâtiment de France. Il s'agira de répondre aux enjeux d'entrée de ville tout en permettant la création de logements sociaux comme souhaité par l'Etat. Les disponibilités foncières sont rares sur le territoire.

Pour rappel, les servitudes établies au titre du L151-41-5° du Code de l'Urbanisme interdisent, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ce seuil est de 0 m² de constructions nouvelles dans le cas du Bar sur Loup à l'exception d'une annexe liée à l'habitation existante sur le site (l'emprise au sol totale des annexes peut atteindre 35 m² sur le site, y compris l'existant). Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes (dans ce périmètre, une extension ne peut dépasser 30% de la surface existante).

A noter que l'emprise des orientations d'aménagement sectorielles pour les zones AUC, AUB et U est figurée dans le règlement graphique que les pétitionnaires sachent qu'ils doivent se référer à la pièce n° 3 du PLU en sus du règlement.



Localisation du secteur à projet

4.4.2.2. LES SECTEURS DE MIXITE FONCTIONNELLE

Des secteurs de mixité fonctionnelle sont inscrits au titre du R151-37-1° du Code de l'Urbanisme dans le village, avenue du Général de Gaulle, rue de la Salpêtrière et avenue Amiral de Grasse (RD 2210). Dans ces rues commerçantes, les rez-de-chaussée sont dévolus aux commerces et artisanat de proximité, aux bureaux et activités recevant du public ou aux équipements collectifs. Aucun nouveau logement ou extension de logement n'y est possible.

L'objectif est de maintenir autant que possible des locaux commerciaux. En effet, une fois transformés en logements, ces bâtiments ne peuvent plus redevenir à usage économique ou public.



Localisation des secteurs de mixité fonctionnelle

4.4.2.3. LES EMPLACEMENTS RESERVES

27 emplacements réservés ont été inscrits au PLU au bénéfice de la Commune (aucun autre acteur public n'en a fait la demande).

4 emplacements réservés concernent l'amélioration des circulations piétonnes.

L'emplacement réservé n°1 concerne la création d'un cheminement piétonnier depuis le parking de la poste au lieudit Le Terray (largeur de 4 m). Cet emplacement réservé débouche sur la partie haute de la zone AUB et sur l'emplacement réservé n°11. Ce dernier permettra la création d'un espace vert public et son accès piétonnier.

L'orientation d'aménagement sectorielle prévue dans la zone AUB permettra de relier l'emplacement réservé n°11 au chemin Saint Michel plus au sud.



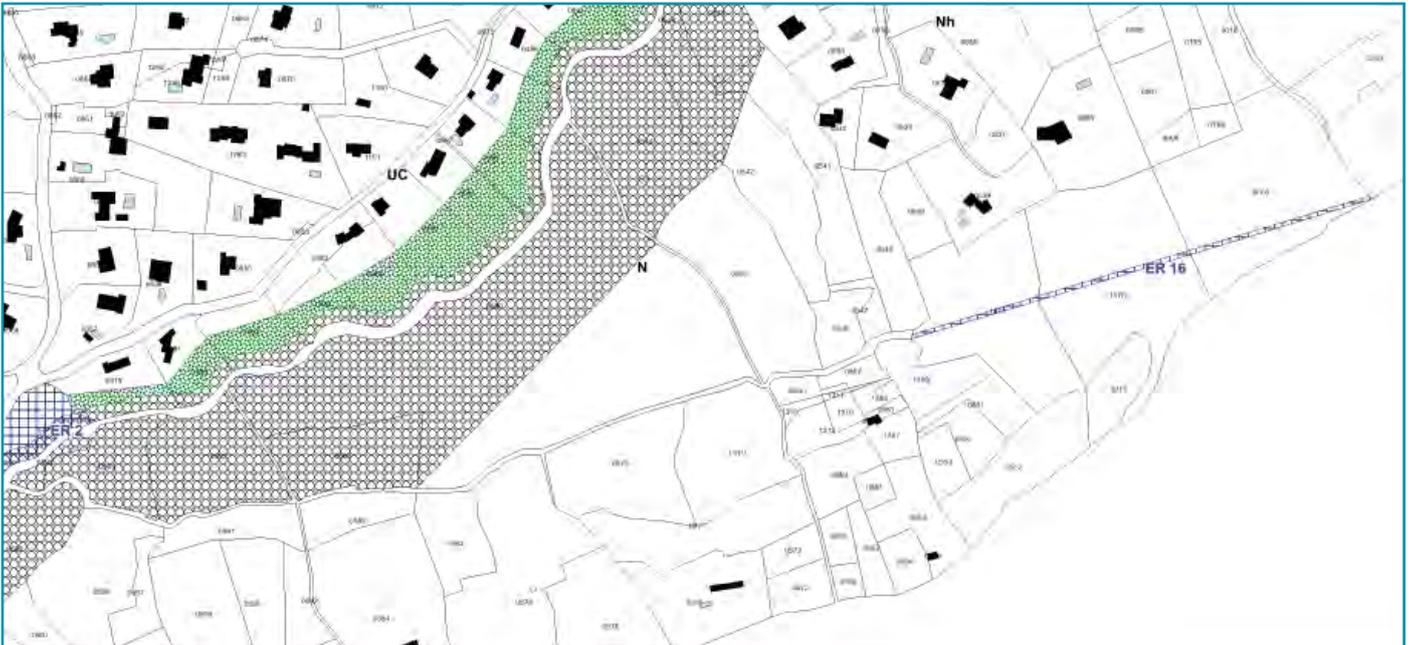
Localisation des emplacements réservés n°1 et 11 à l'Ouest du village pour améliorer les déplacements piétons

Les orientations d'aménagement propres aux déplacements soulignent également l'importance de créer une liaison piétonne plus directe et protégée entre l'école et le village. Or, sur le parcours éventuel, une parcelle demeure privée (parcelle D 32). L'emplacement réservé n°15 permettra son acquisition.



Localisation de l'emplacement réservé n°15

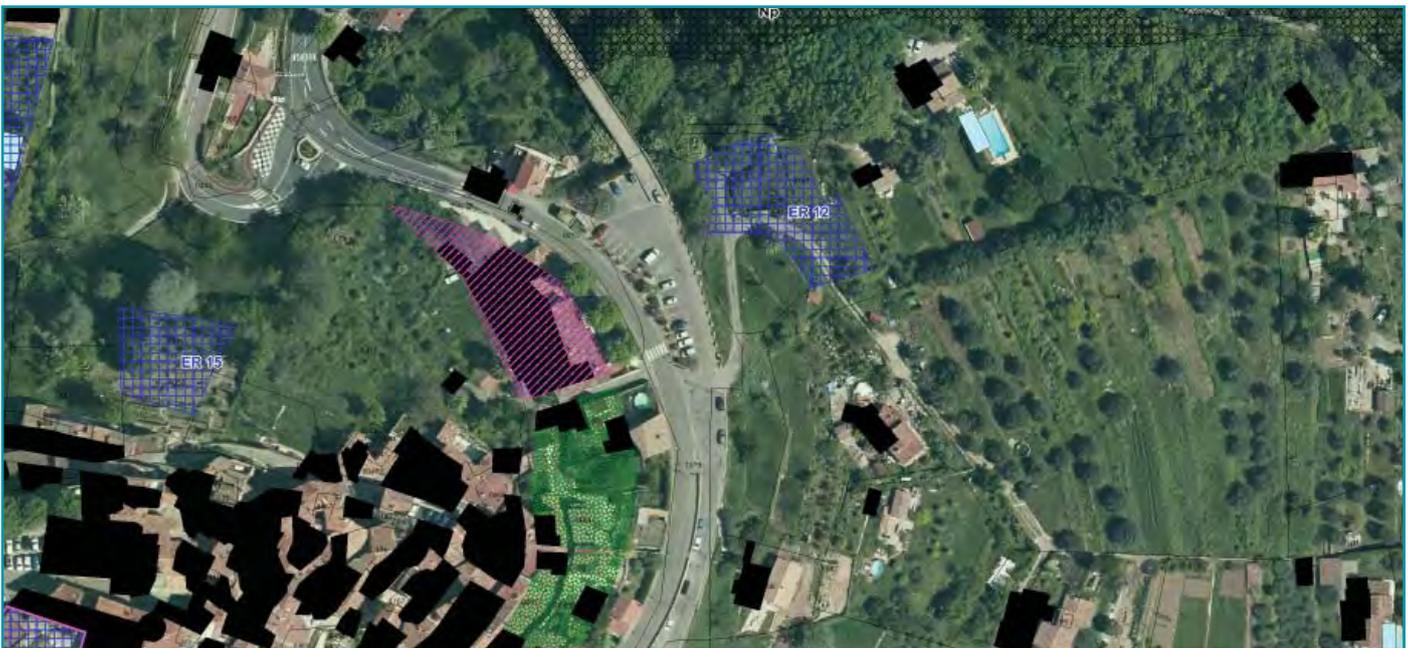
Enfin, l'emplacement réservé n°16 permettra le prolongement du chemin piéton au lieudit L'Ubac sur 1 023 m².



Localisation de l'emplacement réservé n°16 au sud du territoire

Autre thématique d'importance prise en compte dans le PLU : la gestion de l'espace public et la création d'aires de stationnement mutualisées.

Ainsi, l'emplacement réservé n°12 permettra la création d'un parking sous la RD 2210. Le parking existant est bien souvent saturé en journée (desserte des restaurants proches). Il s'agit d'augmenter la capacité existante.



Localisation de l'emplacement réservé n°12 sous la RD 2210, face au village

Pour sa part, l'emplacement réservé n°17 s'étend sur 287 m² face au stade pour créer des stationnements en épi qui répondront aux besoins des visiteurs la journée, des membres d'associations en fin de journée et des habitants du village en soirée.



Localisation de l'emplacement réservé n°17 face au stade

Chemin de Chateauneuf, l'emplacement réservé n°20 vise à créer une aire de stationnement propre aux services techniques qui manquent de place aujourd'hui. Cet emplacement s'étend sur 784 m².



Localisation de l'emplacement réservé n°17 face au stade

Pour leur part, les emplacements réservés n°10 et 19 permettent d'aménager des espaces public au coeur ou à proximité du centre ville. Les espaces sont aujourd'hui à vocation de parkings mais ne sont pas propriété de la Commune.



Localisation de l'emplacement réservé n°10 au coeur du village



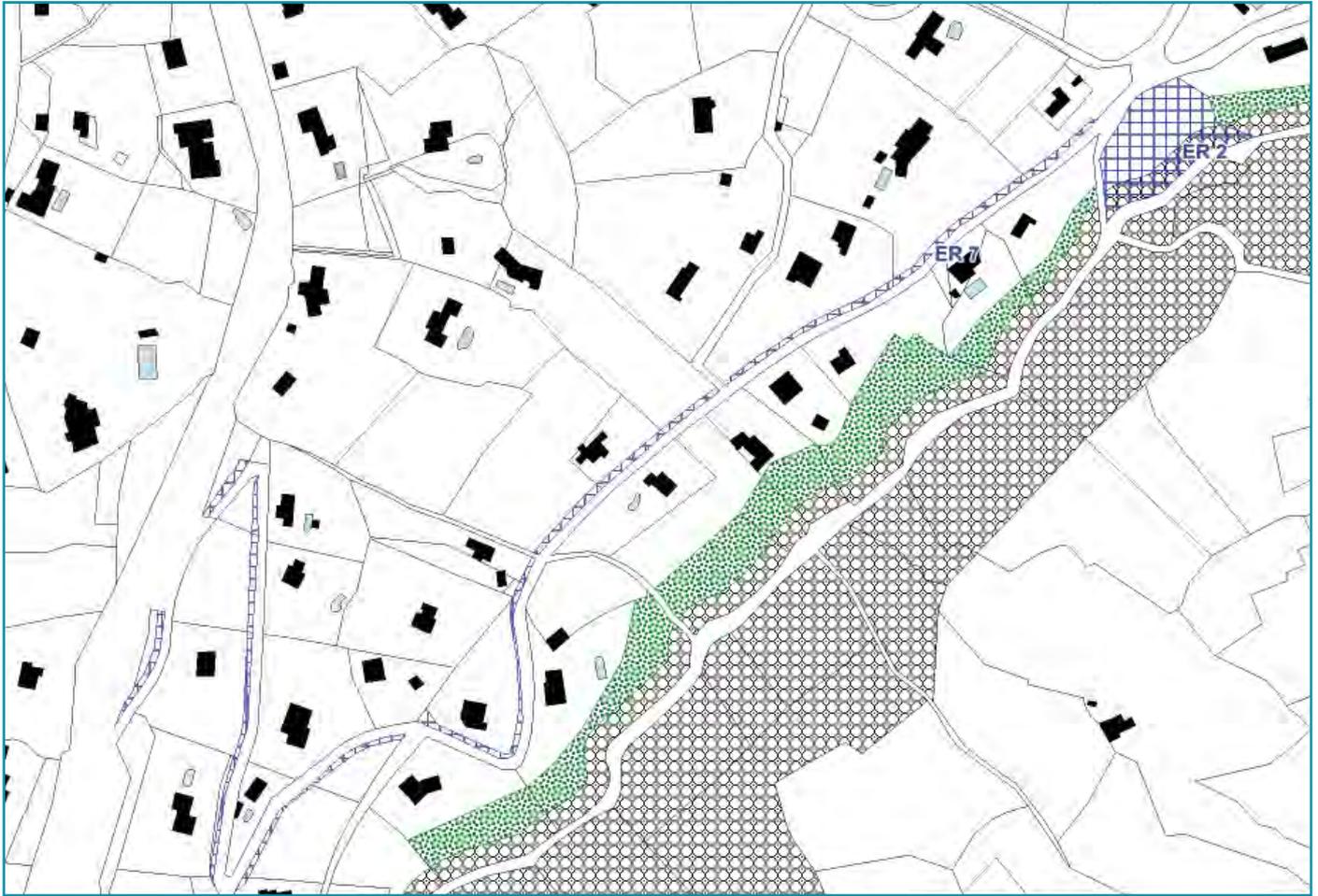
Localisation de l'emplacement réservé n°19 au dessus de la RD 2210

4 emplacements concernent donc les déplacements piétonniers et 5 la gestion d'aires de stationnement et d'espaces publics. Mais les réserves foncières les plus courantes concernent l'amélioration des déplacements routiers, points noirs relevés dans le diagnostic territorial.

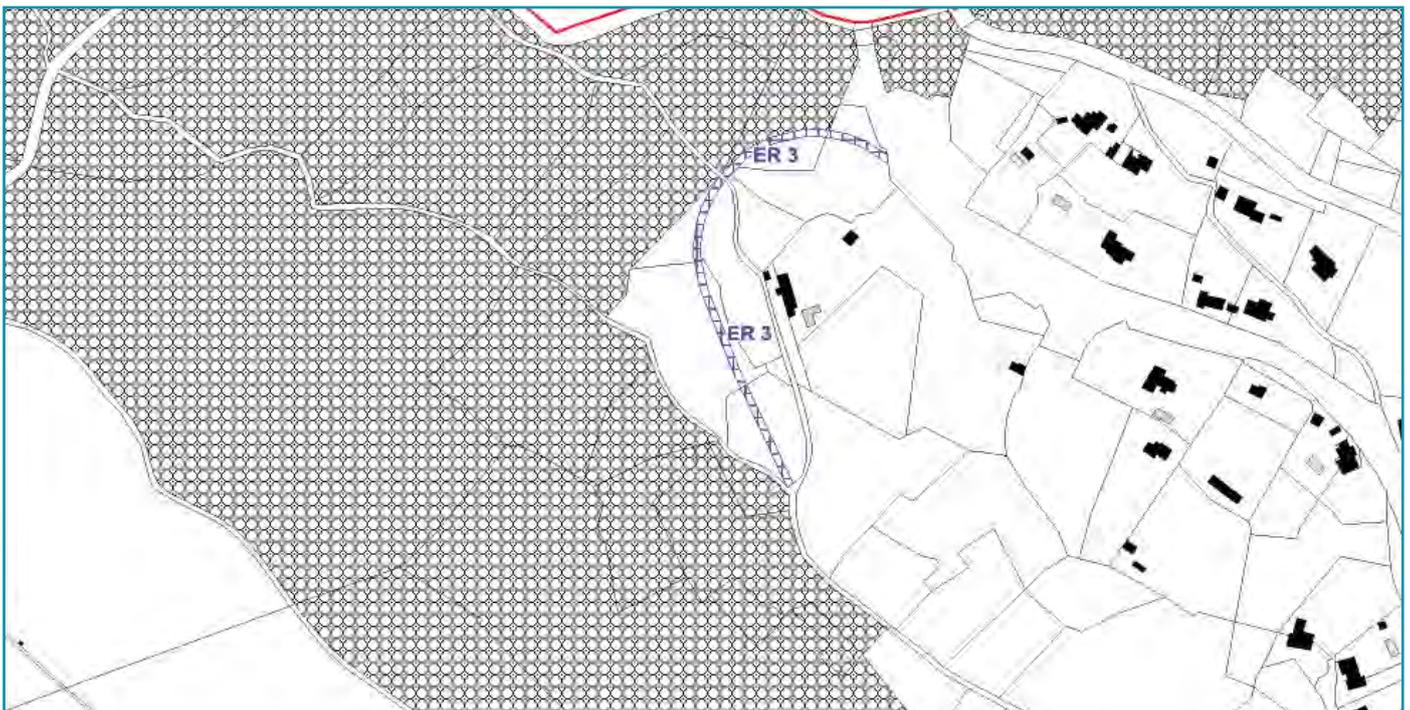
Ainsi, sont prévus les aménagements suivants via 12 emplacements réservés :

- Elargissement du carrefour chemin de l'Escure / chemin des Vergers (ER n°2)
- Amélioration de la piste pour accessibilité des parcelles agricoles sur la Bessurane (ER n°3), ce projet permettant également d'améliorer le bouclage du secteur comme souhaité au PPRif
- Elargissement du pont sur le Loup (accès direct au CD6) au lieudit Saint Jean (ER n°5)
- Elargissement du carrefour CD 2210 / Chemin des vergers (ER n°6)
- Elargissement du chemin de l'Escure entre la limite communale et le chemin des Vergers (ER n°7)
- Amélioration du carrefour entre les chemins de l'Escure, de la Papèterie et de Saint Jean (ER n°8)
- Elargissement du chemin des Vergers (ER n°9)
- Elargissement du chemin du Laquet (ER n°13)
- Elargissement du chemin de Saint Andrieux (ER n°14)

- Elargissement de la rue de la Gare (ER n°18)
- Elargissement du chemin de Bouscarle (ER n°21)
- Création d'une voirie DFCI conformément au programme de travaux du PPRif, entre les chemins Sainte Anne et des Oliviers (ER n°22)



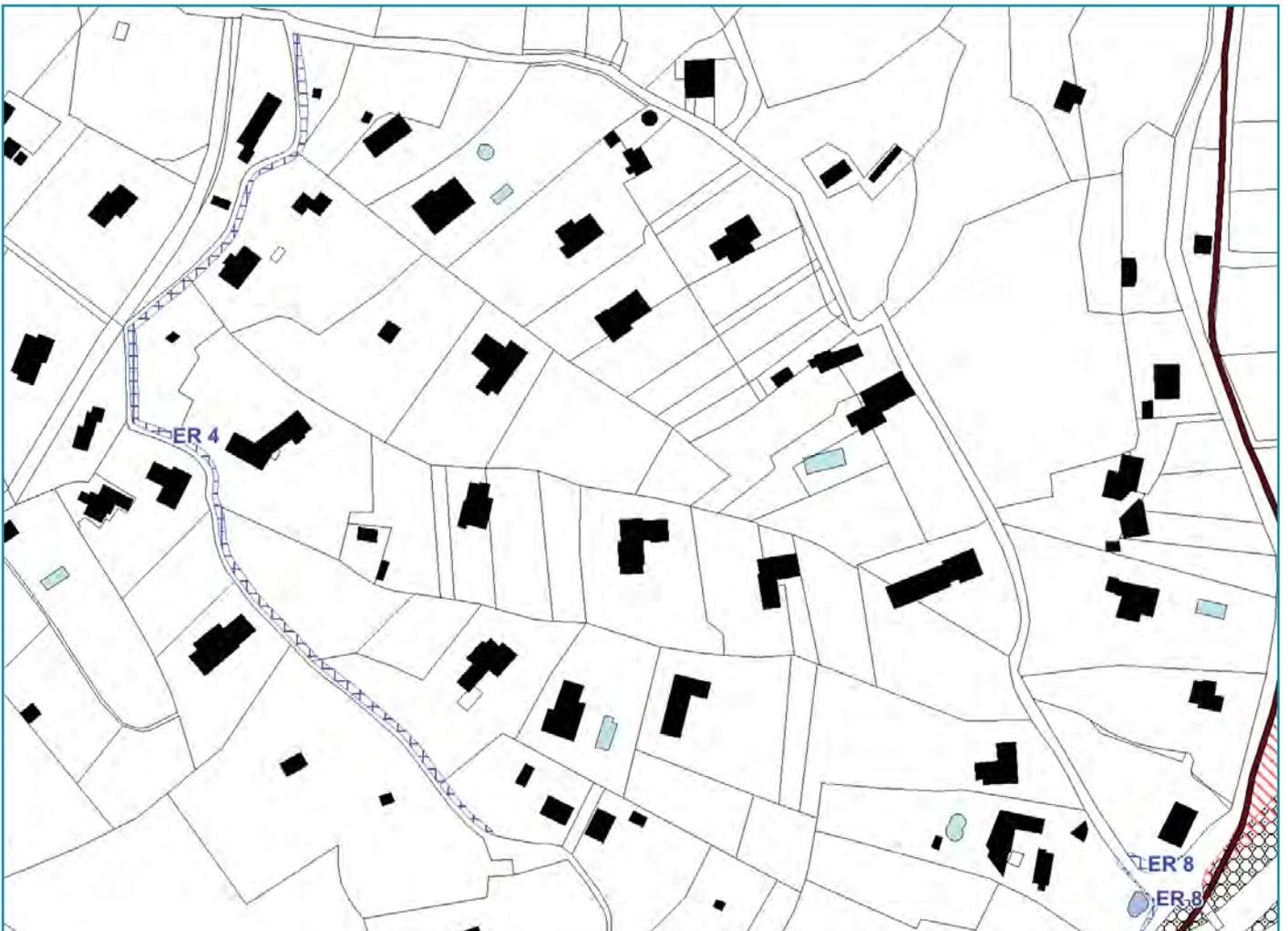
Exemple d'emplacements réservés : ER 2 et 7 chemin de l'Escure



Exemple d'emplacements réservés : ER 3 sur Bessurane



Exemple d'emplacements réservés : ER 6 et 9 chemin des Vergers



Exemple d'emplacements réservés : ER 4 (canalisation) et 8 (carrefour)

Les 6 emplacements réservés restant concernent des besoins techniques. Ainsi, sont prévus l'acquisition foncière de terrains privés pour :

- Passage de canalisation entre chemins des Vergers et du Vallon (ER n°4)
- Création d'une borne incendie (ER n°23)
- Extension du bassin du Terray (ER n°24)
- Bassin du Terray et son extension (ER n°25)
- Extension du bassin de Notre Dame (ER n°26)
- Création d'un poste de refoulement (ER n°27)



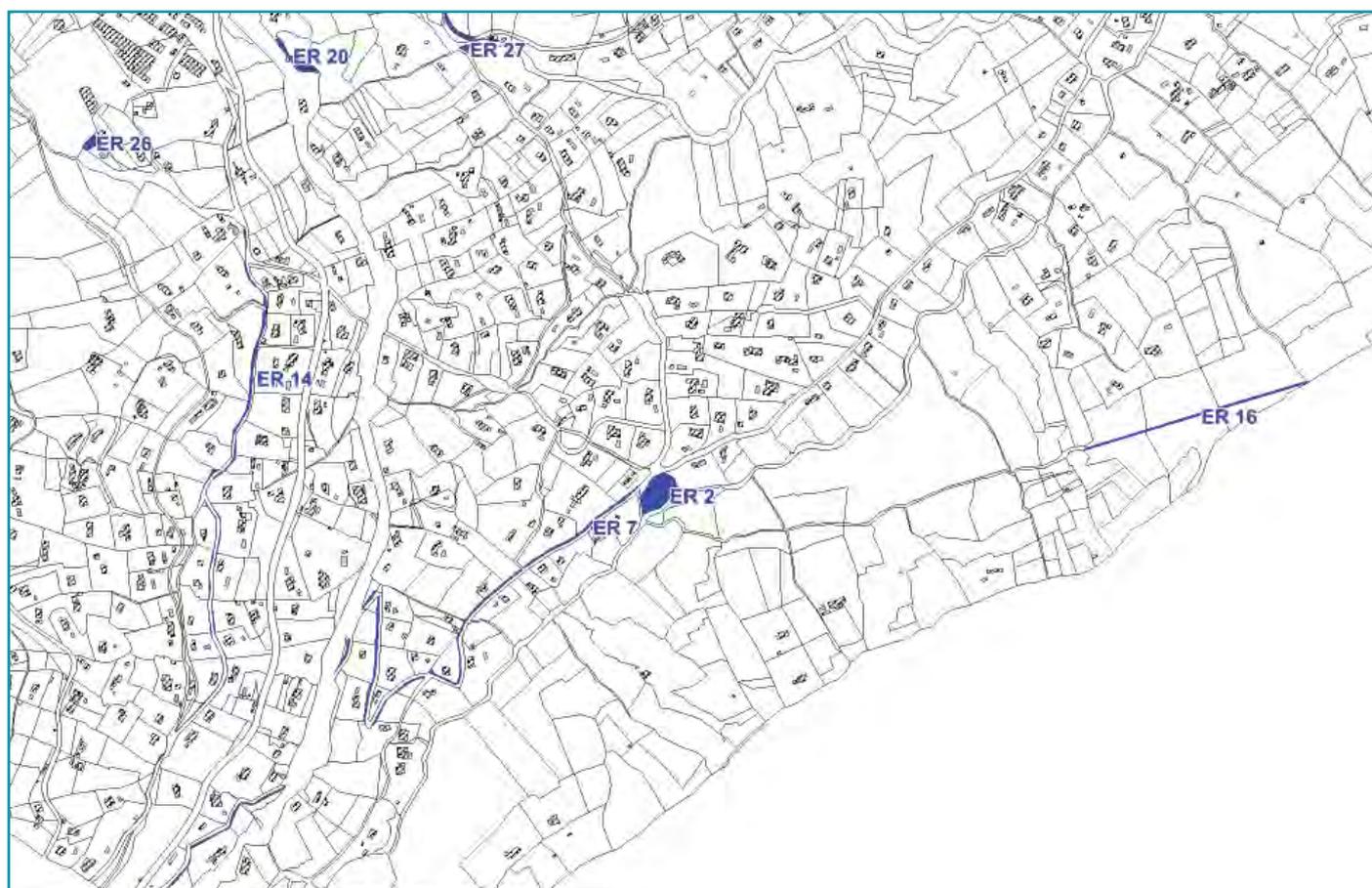
Exemple d'emplacements réservés : ER 22 à 25 à l'Ouest du village

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES				
N°	Destination	Localisation	Superficie	Bénéficiaire
1	Création d'un cheminement piétonnier depuis le parking de la poste	Lieudit Le Terray	Largeur de 4 m	Commune
2	Elargissement du carrefour chemin de l'Escure / chemin des Vergers	Parcelle F 478	2 209 m ²	Commune
3	Amélioration de la piste pour accessibilité des parcelles agricoles	Lieudit La Bessurane	Largeur de 4 m	Commune
4	Passage de canalisation	Entre chemins des Vergers et du Vallon	Largeur de 4 m	Commune
5	Elargissement du Pont sur le Loup (accès direct au CD6)	Lieudit Saint Jean	258 m ²	Commune
6	Elargissement du carrefour	CD 2210 / Chemin des vergers	1 626 m ²	Commune
7	Elargissement de voie entre la limite communale et le chemin des Vergers	Chemin de l'Escure	Largeur de 7 m	Commune
8	Amélioration du carrefour entre les chemins de l'Escure, de la Papèterie et de Saint Jean	Chemin de l'Escure	Largeur de 7 m	Commune
9	Elargissement de voie	Chemin des Vergers	Largeur de 7 m	Commune
10	Création d'un espace public	Parcelle D 302	443 m ²	Commune
11	Espace vert public et accès piétonnier	Parcelles C 439 et 440	1 043 m ²	Commune
12	Création d'un parking	Parcelles E 751 et 752	1 121 m ²	Commune
13	Elargissement de voie	Chemin du Laquet	Largeur de 6 m	Commune
14	Elargissement de voie	Chemin de Saint Andrieux	Largeur de 6 m	Commune
15	Création d'un cheminement piéton entre l'école et le village	Parcelle D 32	701 m ²	Commune
16	Prolongement du chemin piéton	Lieudit L'Ubac	1 023 m ²	Commune
17	Création de stationnements	Parcelles E 1172 et 1173	287 m ²	Commune
18	Elargissement de la voirie	Rue de la Gare	131 m ²	Commune
19	Récupération de l'espace public	Parcelle E 514	223 m ²	Commune

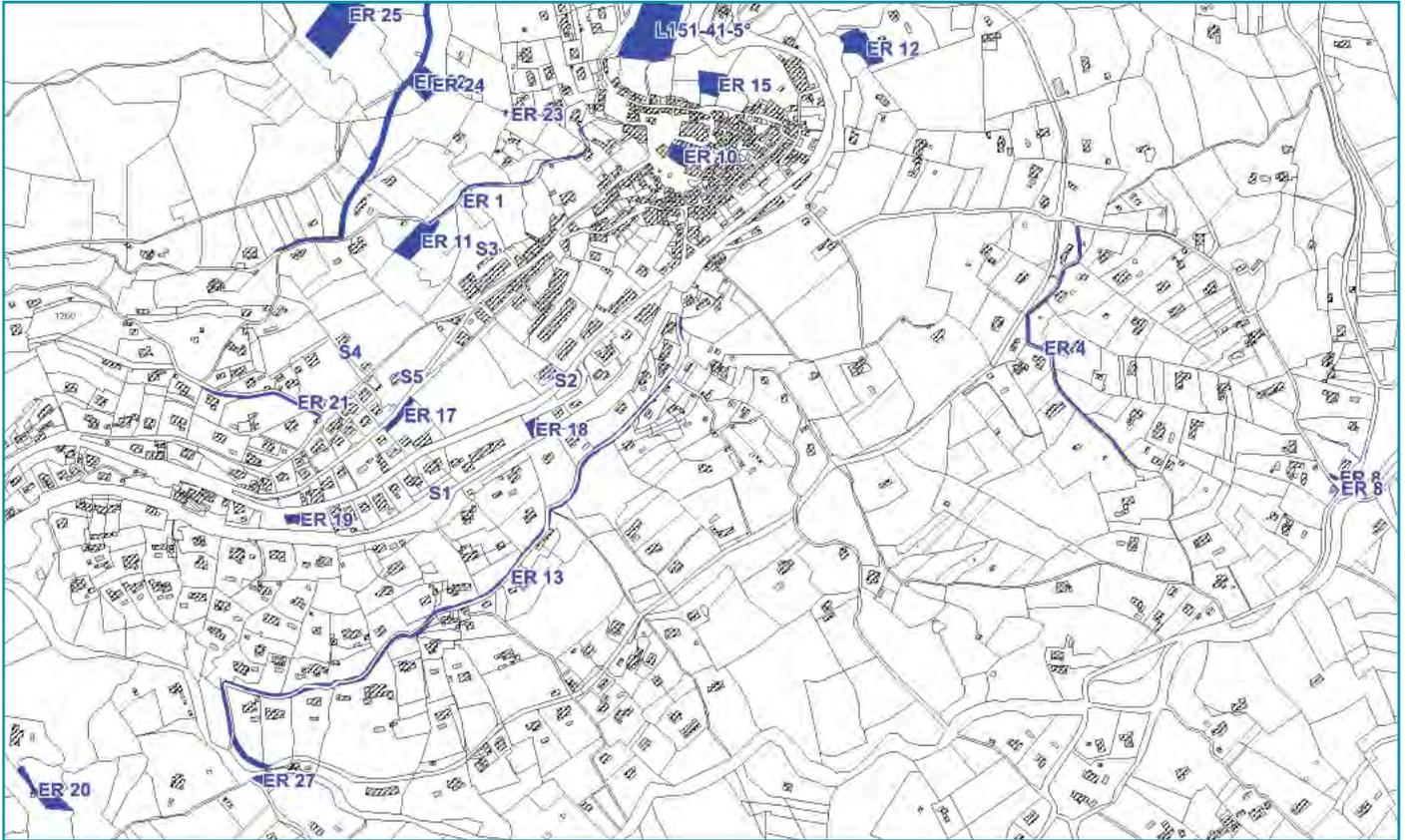
Liste des emplacements réservés (1/2)

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES				
N°	Destination	Localisation	Superficie	Bénéficiaire
20	Création d'une aire de stationnement	Parcelles F 886p, F 358 et F 361p	784 m ²	Commune
21	Elargissement de la voirie	Chemin de Bouscarle	Largeur de 6 m	Commune
22	Création d'une voirie DFCI	Entre les chemins Sainte Anne et des Oliviers	3 295 m ² Largeur de 6 m	Commune
23	Création d'une borne incendie	Parcelles C 420p et C427p	21 m ²	Commune
24	Extension du bassin du Terray	Parcelle C 423p	826 m ²	Commune
25	Bassin du Terray et son extension	Parcelles C 387p et C 508p	2 925 m ²	Commune
26	Extension du bassin de Notre Dame	Parcelle B 396p	296 m ²	Commune
27	Création d'un poste de refoulement	Parcelle F 756	80 m ²	Commune

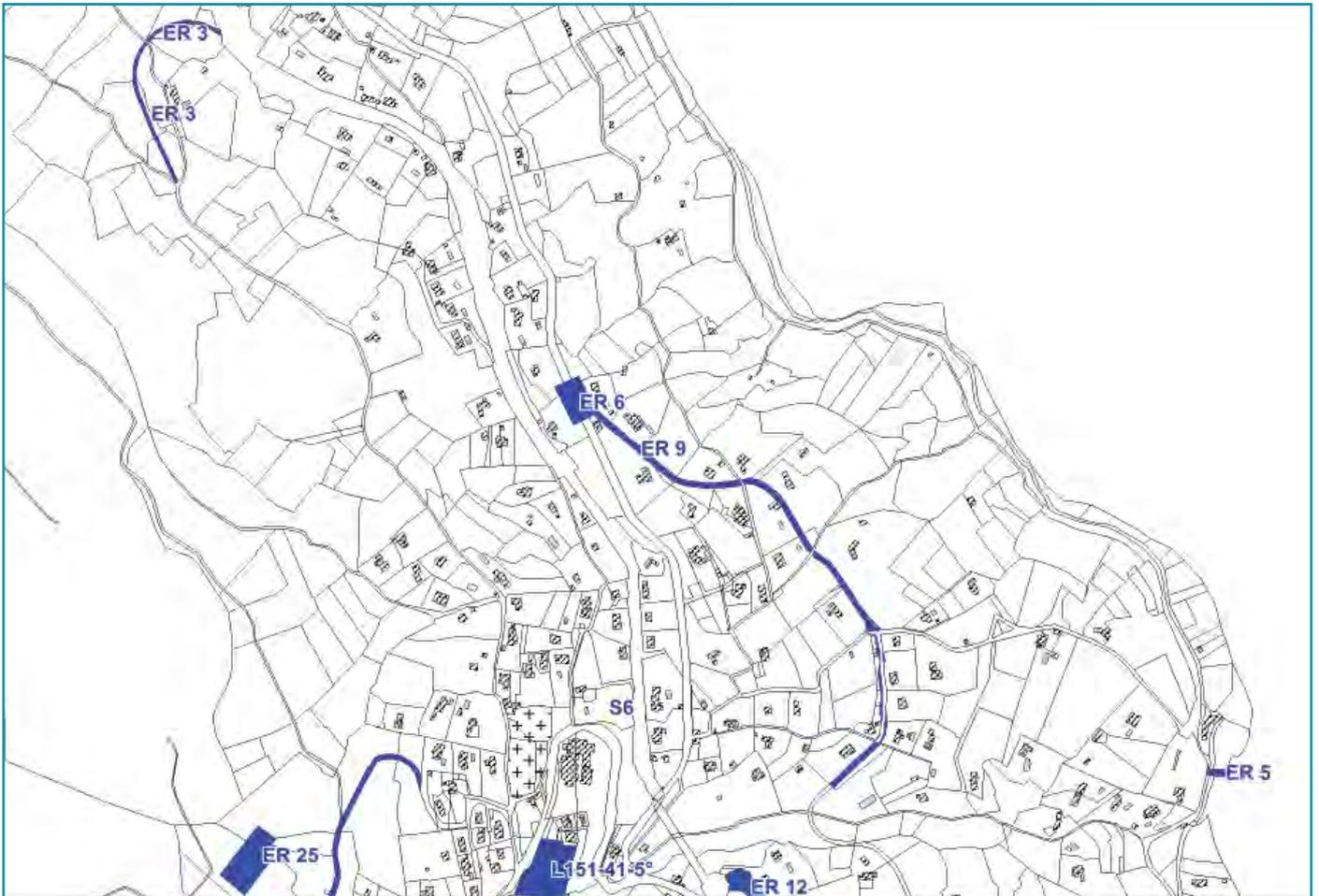
Liste des emplacements réservés (2/2)



Les emplacements réservés au sud du territoire



Les emplacements réservés au centre du territoire



Les emplacements réservés au nord du territoire

4.5. L'ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMME (COMPATIBILITE OU PRISE EN COMPTE)

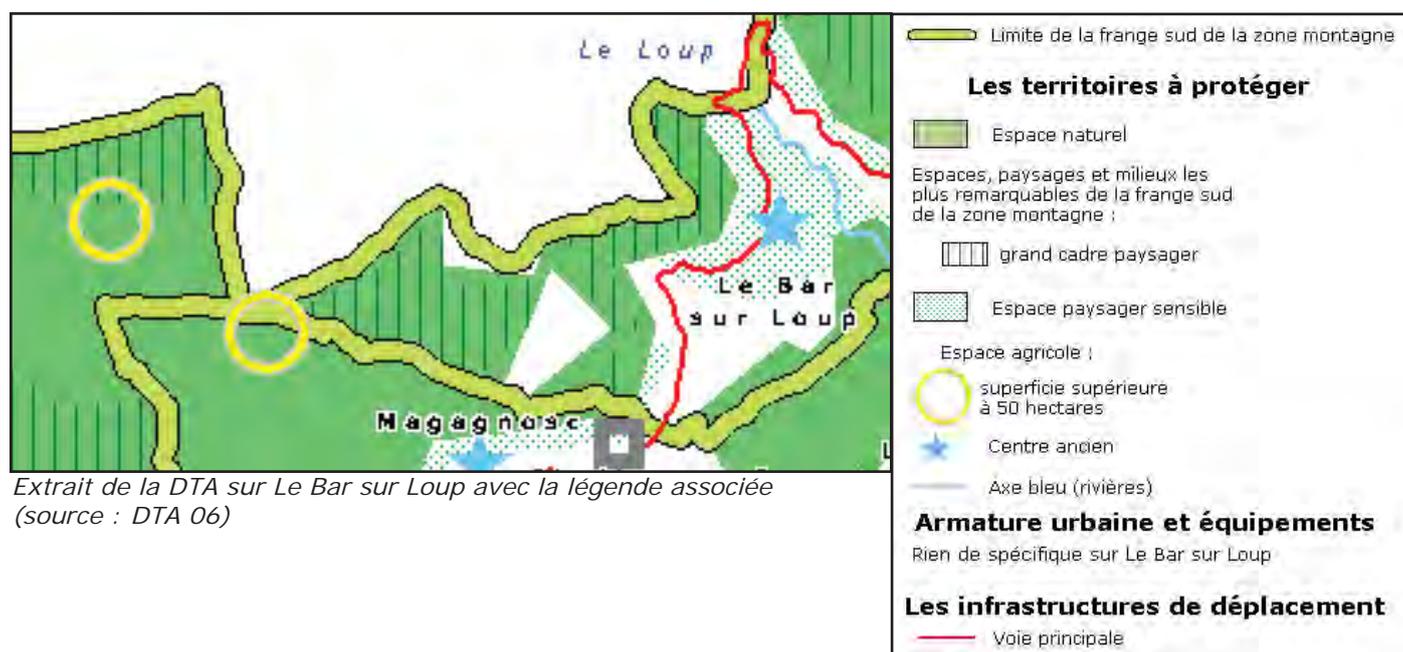
4.5.1. DTA, SCOT, PDU ET PLH

4.5.1.1. LA DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMENAGEMENT DES ALPES MARITIMES

° RAPPEL DU CONTEXTE

Approuvée le 2 décembre 2003, la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes Maritimes définit notamment l'application des lois d'aménagement et la politique poursuivie par l'État à moyen et long termes. L'horizon de ses prévisions se situe entre 2020 et 2025. La prise en compte de la loi Montagne s'effectue à partir des critères édictés par la DTA.

Le Bar sur Loup se situe dans la Bande Côtière, le Moyen-Pays et la Frange sud de la zone Montagne. Le territoire est surtout concerné par des territoires à protéger.



Extrait de la DTA sur Le Bar sur Loup avec la légende associée
(source : DTA 06)

Parmi les territoires à protéger, les plus répandus sur la commune sont les espaces naturels. Ils couvrent une grande partie du territoire communal à l'exception des zones urbanisées au centre. L'espace naturel figuré sur la cartographie définit la limite de l'étalement urbain. La frontière des espaces naturels et urbanisés et susceptibles de l'être est à préciser par le PLU dans le cadre du rapport de compatibilité.

Dans ces espaces naturels, aucune urbanisation nouvelle ne peut être prévue et les aménagements admis se limitent à ceux explicitement visés :

- Le confortement des hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.
- L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes dans les conditions strictement définies par l'article L.145-3 du code de l'urbanisme.
- La restauration des bâtiments en ruine dont il ne reste que les murs porteurs dans les conditions fixées notamment par l'article L.111-3.
- La réalisation d'infrastructures et d'équipements publics d'intérêt général, dans le respect de la qualité environnementale.
- Les aménagements touristiques compatibles avec la vocation naturelle.

Le « grand cadre paysager » correspond à des secteurs à fort potentiel naturel. Il représente toute la partie Ouest de la commune (plateau de la Sarrée et de la Male). Dans les espaces, paysages et milieux les plus remarquables, ne sont admissibles que :

- Les travaux de construction, d'aménagement et les installations liées aux infrastructures d'intérêt général.
- Les aménagements et constructions légers liés et nécessaires à l'exercice des activités agricoles ou de loisirs de pleine nature.

- Les aménagements légers liés et nécessaires à la mise en valeur des grottes et vestiges préhistoriques.
- Les aménagements touristiques compatibles avec la vocation naturelle.

« L'axe bleu », établi par la DTA en tant qu'élément fort du paysage correspond sur le territoire communal à la rivière Le Loup.

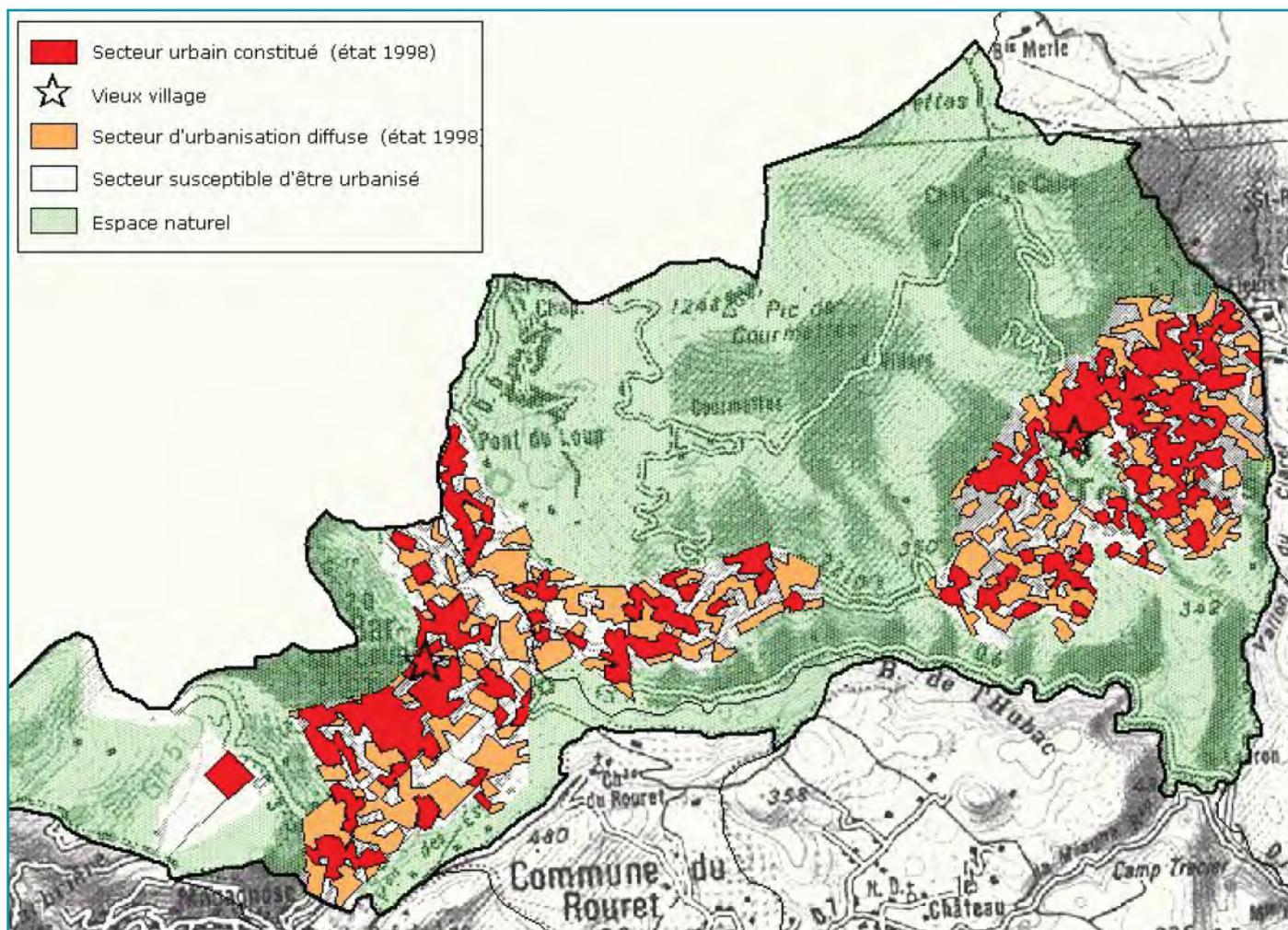
Le centre ancien est également mis en évidence. Il doit être préservé avec ses abords en tant qu'élément essentiel du patrimoine bâti.

« L'espace paysager sensible » est un espace urbanisé de manière peu dense tenant une place importante dans la perception du paysage. Au Bar sur Loup, il concerne les espaces d'urbanisation récente entourant le centre village.

Enfin, trois sites agricoles et pastoraux importants sont recensés par la DTA. Les trois d'une superficie supérieure à 50 ha se situent sur le plateau de la Malle. Dans les espaces agricoles et pastoraux, ne sont admis que les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles, oléicoles et pastorales mettant en valeur une unité de référence. L'intérêt agropastoral doit être apprécié site par site.

La DTA ne met pas en évidence de projets en matière d'armature urbaine et d'équipements pour le territoire.

La DTA distingue, dans la frange Sud de la zone Montagne, 3 catégories de secteurs urbains objets de dispositions spécifiques selon leurs caractéristiques. Des secteurs urbains constitués, d'urbanisations diffuses et susceptibles d'être urbanisés. Chaque catégorie est dotée de possibilités de développement dépendant de sa morphologie initiale.



Gestion de l'urbanisation dans la frange sud de la zone Montagne, source DTA (source : DTA 06)

Le secteur urbain constitué comprend le vieux village et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations rapprochées situées aux alentours ainsi que les secteurs d'activités concernant les usines Mane.

A partir du centre ancien du Bar sur Loup, l'urbanisation s'est étendue progressivement dans la pente, de part et d'autre de la voie principale la RD 2210. En extension directe, des quartiers contigus appartiennent au secteur urbain constitués du bourg. Ce secteur a vocation, en l'absence de contraintes paysagères, à être densifié.

Concernant l'urbanisation diffuse, les constructions y sont plus éloignées les unes des autres, de densité et de hauteur moindre. Ce secteur occupe des espaces interstitiels du bourg constitué et ses extensions Nord et Sud. Il peut être conforté et des densités définies pour optimiser sa capacité résiduelle selon la capacité d'équipement. Sauf dans le cas où la gestion d'un paysage caractéristique impliquerait une faible densité de constructions (olivaies et orangers par exemple).

Le secteur susceptible d'être urbanisé comprend des constructions éloignées les unes des autres, de faible densité et de hauteur réduite, intégrant des espaces significatifs non bâtis. Il occupe des espaces interstitiels du bourg constitué et de l'urbanisation diffuse ainsi que leurs extensions. Il correspond également aux secteurs de la zone d'activité et de la carrière.

Ce secteur ne peut être développé que si la capacité des secteurs constitués et diffus s'avère insuffisante pour satisfaire les besoins présents et la croissance attendue. Il peut alors être densifié, renforcé et conforté, pour économiser l'espace.

L'espace naturel situé tout autour constitue la limite à l'urbanisation.

° COMPATIBILITE PLU / DTA

Au PLU, les territoires à protéger de la DTA sont pris en compte. Ainsi, les espaces naturels sont tous inscrits en zone naturelle N ou secteur naturel Np. A l'Ouest (plateau de Caussols), l'espace naturel de la DTA est doublé d'un espace agricole dans cette même DTA. De fait, le plateau est inscrit en zone naturelle N sans EBC pour permettre la poursuite de l'activité pastorale.

A noter que l'ensemble des 4 zones agricoles au PLU s'étend sur moins de 50 ha (dont un secteur Ap au coeur de l'urbanisation). Elles ne remettent pas en cause les zones naturelles et ne peuvent pas figurer dans la cartographie de la DTA (cette dernière prend en compte les espaces de plus de 50 ha).

Les espaces paysagers sensibles ont été pris en compte avec de nombreux quartiers inscrits en secteur naturel habité sans nouveau logement possible. Des espaces paysagers inconstructibles ont été définis dans des zones urbanisables. De plus, en zones UC et AUC, les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet doivent représenter une proportion minimale de 50% de l'unité foncière.

Le centre ancien fait l'objet d'une réglementation spécifique (zone UA) avec de nombreuses prescriptions sur son aspect extérieur. Son socle naturel et agricole a été inscrit en secteurs protégés Np et Ap.

Enfin, l'axe bleu de la DTA (le Loup) a été pris en compte (zone naturelle N avec EBC) et renforcé avec la prise en compte des vallons du Riou et de l'Escure.

A noter que la carrière existante et la future zone d'activité de la Sarrée sont inscrits dans des zones blanches de la DTA (zone d'urbanisation possible).

4.5.1.2. LE SCOT DE LA CASA

° RAPPEL DU CONTEXTE

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document de planification territoriale établi à l'échelle intercommunale. Il relève de la compétence obligatoire de la Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis (CASA). Le périmètre du SCOT de l'agglomération Sophia Antipolis a été délimité par arrêté préfectoral du 25 mars 2003. Il correspond au périmètre de la Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis. Il représente 24 communes et 178 720 habitants.

Le SCoT a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 5 mai 2008. Il a été mis en révision le 11 juillet 2011. Les études se poursuivent.

Parmi les points évoqués dans le PADD, la question des logements sociaux est traitée en cohérence avec le PLH. Ainsi :

- Chacune des communes assujetties s'engagera sur les objectifs qui lui sont assignés, en respectant la quantité de 50% de logements conventionnés dans la production neuve ;
- Solidairement, les communes non assujetties participeront à cet objectif de mixité de l'habitat en contribuant à la production de logements conventionnés à hauteur de 25 logements par an, tant par production neuve que par réaffectation du parc existant.

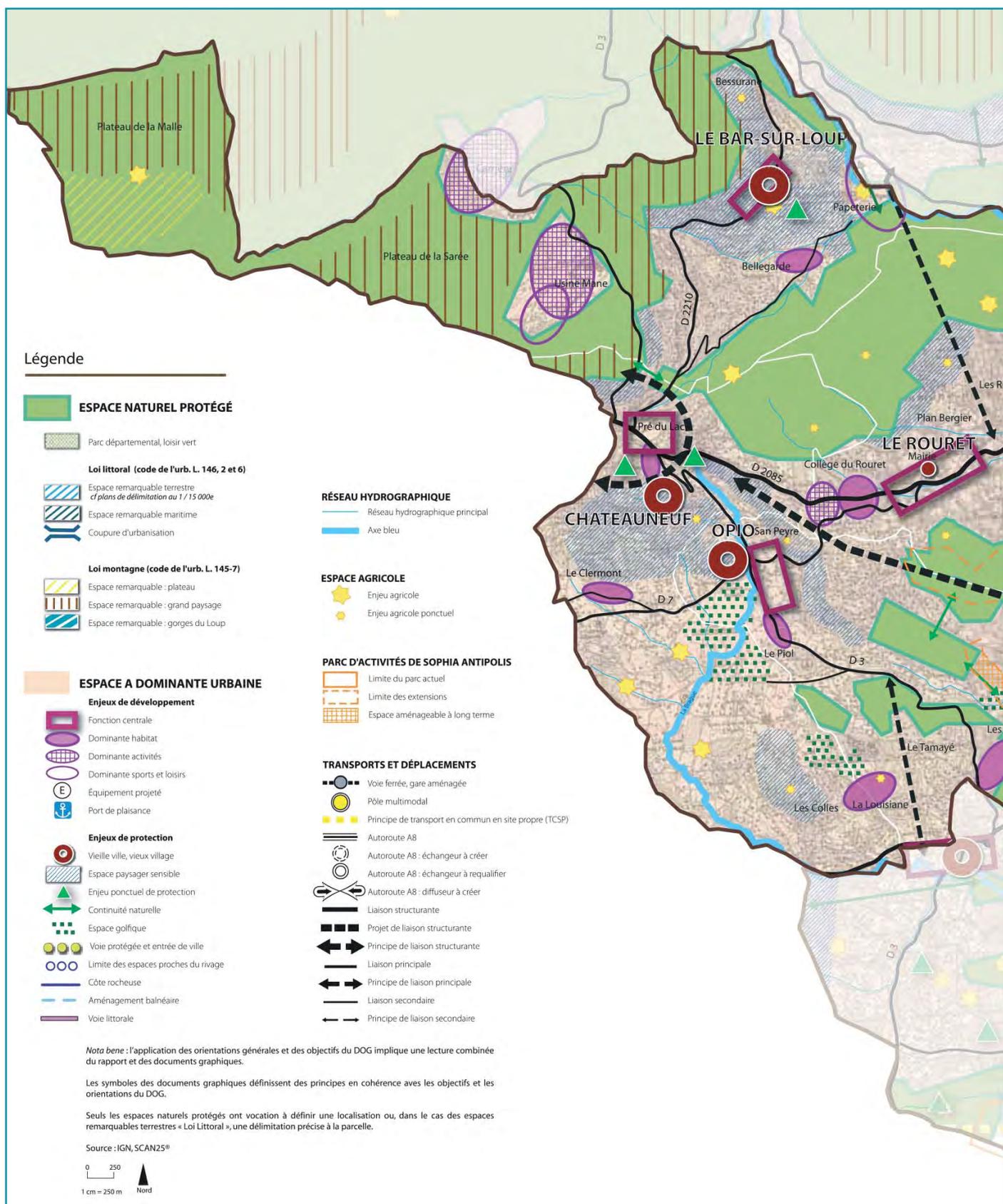
Le SCoT de la communauté d'agglomération de Sophia Antipolis affiche un objectif de maîtrise du développement démographique du territoire. Comme le projet d'agglomération, le SCoT fait ainsi une hypothèse de croissance de la population de l'ordre de 0,8% par an jusqu'en 2020 correspondant à la croissance observée entre 1990 et 1999.

Dans le PADD, le village du Bar sur Loup est ciblé comme centre ancien à préserver et valoriser. Les lignes de crêtes au nord et au sud de l'agglomération doivent être préservées. De plus, Le Loup doit être valorisé. En matière de déplacements, il est juste indiqué que les liaisons nord-sud doivent être améliorées (hors territoire).



Le volet environnement du PADD (source : CASA)

La commune du Bar sur Loup est intégrée à l'unité de voisinages Ouest avec les communes de Châteauneuf, d'Opio, de Roquefort-les-Pins et du Rouret. Le Document d'Orientations Générales du SCoT évoque plusieurs mesures dans cette unité et en particulier sur la commune.



La cartographie du DOG du SCoT sur Le Bar sur Loup (source : CASA)

Le SCoT identifie des secteurs susceptibles d'accueillir des activités ainsi qu'un habitat moins consommateur d'espace afin de répondre aux besoins de toutes les catégories de la population, dans un souci de mixité sociale.

Par ailleurs, la protection des espaces naturels et les orientations générales concernant l'espace « à dominante urbaine » permettront de limiter l'étalement urbain.

1 500 résidences principales sont donc attendues en 16 années pour les 5 communes. En moyenne, cela donne 300 résidences par commune, soit environ 19 par an.

Pour Le Bar sur Loup, les enjeux de développement sont :

- Les « fonctions centrales » du Bar-sur-Loup seront confortées afin d'assurer une bonne irrigation du secteur. L'habitat continuera à s'y développer.
- Les principaux secteurs de développement mixte concernent les quartiers proches des principaux axes de liaisons et des centralités existantes, qui offrent des potentialités foncières dont l'accessibilité devra être améliorée au Bar-sur-Loup.
- En matière d'activités, sont identifiés le site du plateau de la Sarrée où a été réalisée l'extension de l'usine de Parfumerie Mane et où subsistent d'importantes réserves foncières, et le site des carrières, en limite des communes du Bar-sur-Loup et de Gourdon, réservé à des activités artisanales et industrielles.
- Dans le domaine des activités sports et loisirs, sont identifiés :
 - ° La partie occidentale du plateau de la Sarrée affectée à des activités de loisirs ;
 - ° Le secteur de « la Papeterie » qui représente un espace intéressant pour réaliser une base de loisirs d'intérêt communautaire. Son accessibilité par la RD 6 devra être améliorée et la présence du Loup, principal fleuve côtier du territoire de la CASA, nécessitera une étude d'impact pour définir les aménagements compatibles avec les objectifs du réseau Natura 2000. Ce secteur représente également un enjeu en matière d'activités agricoles et le site d'implantation de l'ancienne papeterie pourrait accueillir des activités culturelles et/ou artisanales.

Pour Le Bar sur Loup, les enjeux de protection dans les espaces à dominante urbaine sont :

- Le vieux village
- Les paysages collinaires et socles de village, qualifiés d'espaces paysagers sensibles. Parmi ces derniers, le socle du Bar-sur-Loup, inclus dans une ZPPAU, est, à ce titre, identifié comme « enjeu ponctuel de protection » : ses boisements et son caractère naturel seront préservés.

Concernant les espaces agricoles, la commune est concernée par deux types d'enjeux :

- Les « enjeux agricoles » sur le socle du village, dans le secteur de la Papeterie, déjà cité pour son aptitude à accueillir d'autres activités, liées aux loisirs verts, et sur le plateau de la Malle, en zone de montagne, à l'extrémité occidentale du territoire.
- Les « enjeux agricoles ponctuels » concernant des oliveraies (enjeu également en matière de paysage) sur Bessurane.

Concernant les transports et déplacements, le DOG précise que l'urbanisation diffuse ne permet pas d'envisager la mise en place d'un transport en commun en site propre. Le devenir du carrefour de Pré du Lac, sur la commune de Châteauneuf, où débouche également la route d'accès (RD 3) au plateau de la Sarrée et aux carrières de Gourdon, est un enjeu majeur pour le moyen pays de la CASA. En matière de principes de liaisons principales sont identifiés trois axes dont une liaison entre la RD 2085 et le secteur de la Papeterie au Bar-sur-Loup.

° COMPATIBILITE PLU / SCoT

Le PLU a pris en compte les principes et préconisations du SCoT. Ainsi :

- Le SCoT évoque une croissance démographique annuelle moyenne de +0,8% jusqu'en 2020. Au PADD du Bar sur Loup, la croissance visée entre 2018 et 2028 est de +1,0% ce qui est cohérent puisque la croissance du Moyen Pays est bien plus forte que celle des communes du littoral (croissance proche de 0,0%). Il est donc tout à fait pertinent de prévoir une moyenne un peu plus élevée sur les communes dynamiques de l'intercommunalité que celles dépourvues de croissance. De plus, cela permet de créer des logements en cohérence avec la future ZAE à venir sur la Sarrée et les objectifs du PLH (8 LLS / an).

- Le SCoT évoque une croissance bâtie de 19 logt/an en moyenne pour chaque commune de l'unité Ouest du SCoT. Au PADD, il est prévu une croissance de 133 logements en 10 années, soit une moyenne de 13,3 logt/an. Les objectifs du PLU sont un peu moindres mais restent cohérents avec le SCoT en tenant compte de la population à venir et du nombre d'habitants par logement.
- Le SCoT évoque un taux minimum de 50% de LLS sur la production à venir. Le PLU vise un objectif plus ambitieux de 66% mais reste globalement compatible avec le SCoT.
- Les « fonctions centrales » du Bar sur Loup évoquées dans le SCoT sont confortées au PLU avec une vaste politique de réhabilitation des logements vacants (17 logements à réhabiliter évoqués dans le PADD), des périmètres de mixité fonctionnelle qui imposent la préservation de locaux commerciaux et artisanaux en centre ville, en prévoyant des emplacements réservés pour y améliorer le stationnement, en densifiant les poches à proximité du centre, en veillant au maintien de sa qualité patrimoniale, etc.
- Au SCoT, les principaux secteurs de développement mixte doivent concerner les quartiers proches des principaux axes de liaisons et des centralités existantes. Au PLU, les secteurs densifiables (zones UB et AUB) sont contigus à la centralité existante qu'est le village. De plus, les zones pavillonnaires UC et AUC sont proches des principaux axes de liaison et desservis par l'ensemble des réseaux (à courts termes pour la zone AUC).
- En matière d'activités, le SCoT a identifié le site du plateau de la Sarrée (inscrit en zones UE et AUE à vocation économique) et le site de carrière (inscrit en secteur naturel Nc).
- Dans le domaine des activités sports et loisirs, le SCoT a identifié la partie occidentale du plateau de la Sarrée qui doit être affectée à des activités de loisirs. Ce site est inscrit au PLU en zone AUL de loisirs.
- Le secteur de « la Papeterie » repéré au SCoT pour des activités culturelles et/ou artisanales a pour sa part été inscrit en stecal Ne1 au PLU pour une vocation d'équipements collectifs de type culturels.
- Les enjeux de protection évoqués dans le SCoT avec le vieux village et les paysages collinaires et socles de village sont repris au PLU. Ainsi, le village est classé en zone patrimoniale UA avec des éléments bâtis repérés au titre du L151-19 du CU et des espaces paysagers inconstructibles. La ZPPAU devenue SPR reste en vigueur. De plus, le socle du village (enjeu paysager ponctuel au SCoT) est protégé par des secteurs protégés Ap et Np. Enfin, les paysages collinaires alentours sont inscrits en zones naturelles N et secteurs Np.
- Les « enjeux agricoles » sur le socle du village et dans le secteur de la Papeterie, évoqués dans le SCoT, sont pris en compte dans le PLU avec un secteur agricole protégé Ap et une zone agricole A.
- L'enjeu agricole lié au plateau de la Malle, en zone de montagne, à l'extrémité occidentale du territoire, est également pris en compte avec une zone naturelle dépourvue d'espaces boisés classés ce qui permet l'activité d'élevage. Ce zonage N permet de concilier les enjeux évoqués dans la DTA, le SCoT, le site classé ou encore le site Natura 2000.
- Enfin des « enjeux agricoles ponctuels » du SCoT concernent des oliveraies sur Bessurane. Au PLU, les parcelles ont été inscrites en zone agricole A quand une reconquête agricole est possible ou en secteur Nh inconstructible pour les parties bâties mais dans lesquelles il convient de respecter au mieux le système de restanques en oliveraie.

Concernant le quartier Bellegarde, ciblé comme « enjeu de développement - dominante habitat », il n'a pas été possible de l'inscrire dans le présent PLU au regard des dents creuses restantes dans les zones UB, UC, AUB et AUC. Les objectifs fixés dans le PADD sont d'ores et déjà atteints via les zones desservies par les réseaux et urbanisées.

De fait, le secteur de Bellegarde reste en secteur Nh / zone naturelle N. Le chemin de l'Escure, proche, est classé dans sa partie Ouest en zone UC car desservi par les réseaux et urbanisé. Une extension de cette zone vers Bellegarde sera possible lors d'une révision du PLU, une fois les dents creuses comblées, si la révision du SCoT n'a pas fait disparaître ce secteur situé en discontinuité au regard de la Loi Montagne.

4.5.1.3. LE PLH DE LA CASA

° RAPPEL DU CONTEXTE

Le 2ème PLH de la Communauté d'agglomération Sophia Antipolis a été approuvé le 17/12/2012. Il correspond à la période 2012-2017 et s'inscrit dans la poursuite des objectifs fixés par le 1er PLH (2004-2009).

Par délibération de décembre 2016, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis a lancé la procédure d'élaboration de son troisième Programme Local de l'Habitat. Le PLU sera mis en compatibilité dans les 3 années suivant l'approbation du PLH.

Le bilan du PLH 2012-2017 a été lancé en 2018. L'actuel PLH est prolongé jusqu'en 2020 en attendant l'approbation du 3e PLH.

Pour le Bar sur Loup, le nombre de logements locatifs sociaux à produire est de 8 par an jusqu'en 2020. Parmi les 8 logements sociaux, 2 doivent être en PLAi (prêt locatif aidé d'intégration) et 5 en PLUS (prêt locatif à usage social).

Au PLH, deux gisements fonciers sont repérés sur la commune :

- A court terme : L'hospice au centre du village
- A moyen terme : Ancienne école des garçons

° COMPATIBILITE PLU / PLH

Dans le PADD, il est bien mentionné la création de 8 logements locatifs sociaux par an, soit la production attendue de 88 LLS sur les 133 à venir. Cela constitue un pourcentage élevé de 66% de la production à venir.

Même si la révision du PLH peut prévoir à termes une baisse du nombre de logements à créer, l'objectif du PLU est de rattraper le retard passé en la matière pour diversifier l'offre et ainsi répondre aux besoins de la population locale. De plus, il s'agit de ne pas connaître un déficit trop important lorsque la commune dépassera les 3 500 habitants et sera alors soumise à l'article 55 de la loi SRU.

Ce programme ambitieux de 88 LLS est donc une décision forte des élus locaux. Le taux actuel est de 3,02% de LLS parmi les résidences principales. Il doit atteindre 9,49% au sortir du PLU.

Pour s'assurer que les objectifs de mixité sociale évoqués dans le PADD soient atteints, 6 secteurs de mixité sociale sont imposés au PLU. Les 5 premiers, à l'ouest du village, sont englobés dans l'orientation d'aménagement sectorielle de l'entrée de ville ouest (zones UB et AUB). Y sont notamment imposés une typologie et un nombre minimal de logements.

Ainsi, à longs termes (certainement au-delà des échéances du PLU), l'ensemble des 5 secteurs permettra la création au minimum de 128 logements. Parmi ces 128 logements, la moitié au moins devra être des logements locatifs sociaux (soit 65 LLS). Les sites S1 et S2 seront 100% sociaux, soit 38 unités. Les 27 LLS restant à créer doivent donc se trouver sur les sites S3, S4 et S5.

L'orientation d'aménagement évoque par ailleurs que 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).

Le sixième secteur de mixité sociale se trouve à l'est du territoire et vise la création de 10 logements dont 3 sociaux. Au total, les secteurs de mixité sociale portent 68 des 88 LLS attendus à minima.

Les 20 logements locatifs sociaux restant se répartiront entre les zones urbaines (taux de 30% imposé à chaque opération de 4 logements ou plus), les logements en cours de réhabilitation et de conventionnement dans le village, et dans le secteur à projet défini au PLU.

Le PLU fait le pari d'une forte intervention sur le tissu urbain existant : Les sites S1, S2, S5 et S6 sont déjà bâtis. Si des études de maîtrise d'oeuvre sont d'ores et déjà en cours sur les sites S1 et S2 (par la CASA et la Ville du Bar sur Loup), les autres sites risquent de mettre plusieurs années avant d'être construits.

De plus, en imposant des aménagements d'ensemble en zone AUB (dont une partie Ouest en partie urbanisée), il est certain que les projets vont mettre plusieurs années à se concrétiser. Mais, même si la production de LLS tarde, le différentiel avec les résidences principales ne va pas s'accroître puisque les projets privés seront aussi bloqués.

De plus, les projets de réhabilitation de logements sont en cours dans le village et de nouveaux logements conventionnés seront bientôt mis sur le marché.

Concernant les gisements fonciers repérés sur la commune au PLU, l'hospice au centre du village est englobé dans les réflexions d'ensemble de reconquête du centre par la commune et l'ancienne école des garçons correspond au secteur S1.

4.5.1.4. LE PDU DE LA CASA

° *RAPPEL DU CONTEXTE*

Le PDU de la CASA, approuvé par délibération du conseil communautaire du 05 mai 2008. Il définit un projet global d'organisation et de gestion des déplacements pour une période de 10 ans. Même si le PLU entrera en vigueur en 2019, il a pris en compte ce PDU.

Le Bar sur Loup est concerné par 4 axes d'intervention mis en avant par le PDU :

- Améliorer l'accessibilité tout en favorisant les modes alternatifs à la voiture :
 - ° En créant un itinéraire Est-Ouest dans le Moyen-Pays et en unifiant le Haut Pays avec le littoral, à travers notamment la mise en place de la déviation sur le quartier de Pré du Lac, identifié comme étant un point noir en termes de circulation (fiche 17).
- Préserver et conforter la centralité :
 - ° En protégeant les centres de la grande circulation (fiche 20 du PDU), à travers notamment le réaménagement de la traversée du Bar sur Loup, le rond-point de Pré-du-Lac à Châteauneuf (court terme) et déviation à long terme,
 - ° En prenant en compte les besoins spécifiques de stationnement (fiche 21 du PDU), à travers la création d'emplacements pour les résidents,
 - ° En définissant les conditions d'accès des livraisons aux centres villes (fiche 22 du PDU),
 - ° En prescrivant des normes de stationnement vélos, voiture, livraison sur le domaine privé, afin de maîtriser l'usage des places de stationnement sur voirie (fiche 25 du PDU).
- Développer des déplacements de proximité :
 - ° En pacifiant les espaces publics au profit des modes doux (fiche 26 du PDU), mise en place d'une zone 30 au niveau du centre du Bar sur Loup (RD 303)
 - ° En réalisant des itinéraires cyclables pour relier les équipements et mailler le territoire (fiche 28 du PDU), projet de boucle touristique départementale sur la RD 2210.
- Créer une solidarité entre le littoral et le haut, moyen pays en développant le transport à la demande (fiche 32 du PDU).

° *COMPATIBILITE PLU / PDU*

Aucune action foncière du PDU n'est définie sur le territoire. Il n'y a donc pas eu nécessité d'inscrire des emplacements réservés en rapport avec ce PDU.

Cependant, des actions concrètes d'amélioration des stationnements (création de nouvelles aires) et de circulation (élargissements de voies existantes telles Saint Andrieux, Saint Jean, Les Vergers, etc.) ont été mises en oeuvre dans le PLU via des emplacements réservés. De plus, une orientation d'aménagement conforte les déplacements doux autour du village. Des emplacements réservés pour cheminements piétonniers sont également projetés au-dessus du village et à l'est, en direction de l'école.

A noter qu'aucun parking de covoiturage n'a été prévu au PLU puisqu'une aire existe au Pré du Lac.

4.5.2. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

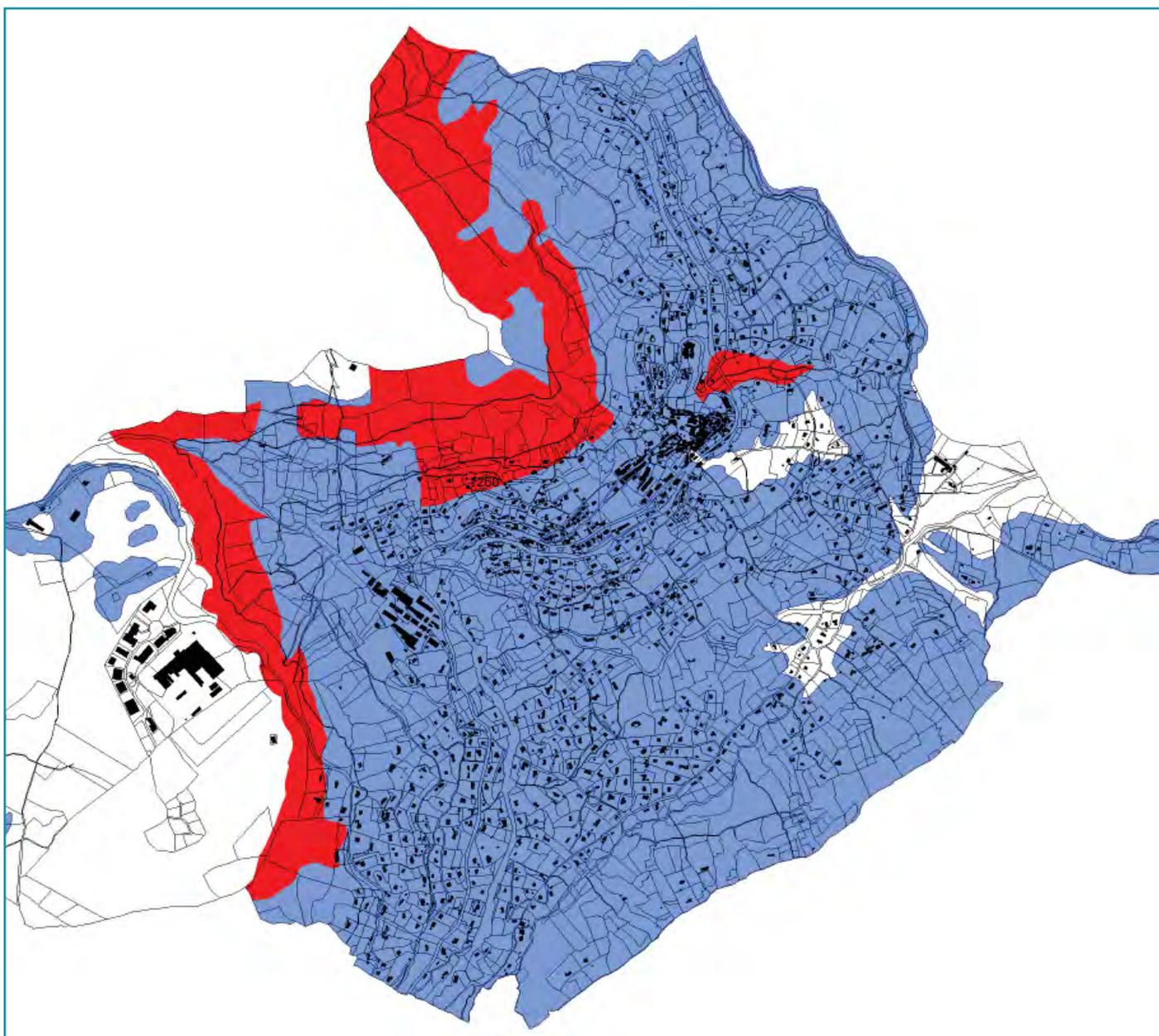
4.5.2.1. LES PLANS DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS

° RAPPEL

Le PPR mouvement de terrain du Bar sur Loup a été approuvé le 22/11/2006. Il comprend 2 zones :

- Une zone de danger fort - zone rouge (R) dans laquelle l'aléa est de grande ampleur. L'ampleur des phénomènes ne permet pas de réaliser de parades à l'échelle de l'unité foncière intéressée.
- Une zone de danger modéré – zone bleue (B) dans laquelle l'aléa est limité et dans laquelle des parades peuvent être réalisées sur les unités foncières intéressées pour supprimer ou réduire fortement l'aléa.

La totalité de l'espace urbain de Bar sur Loup est en zone bleue (risque moyen) du PPR mouvement de terrain. En zone bleue, les projets doivent au préalable faire l'objet d'une étude géologique et géotechnique afin de les adapter à la nature du terrain.



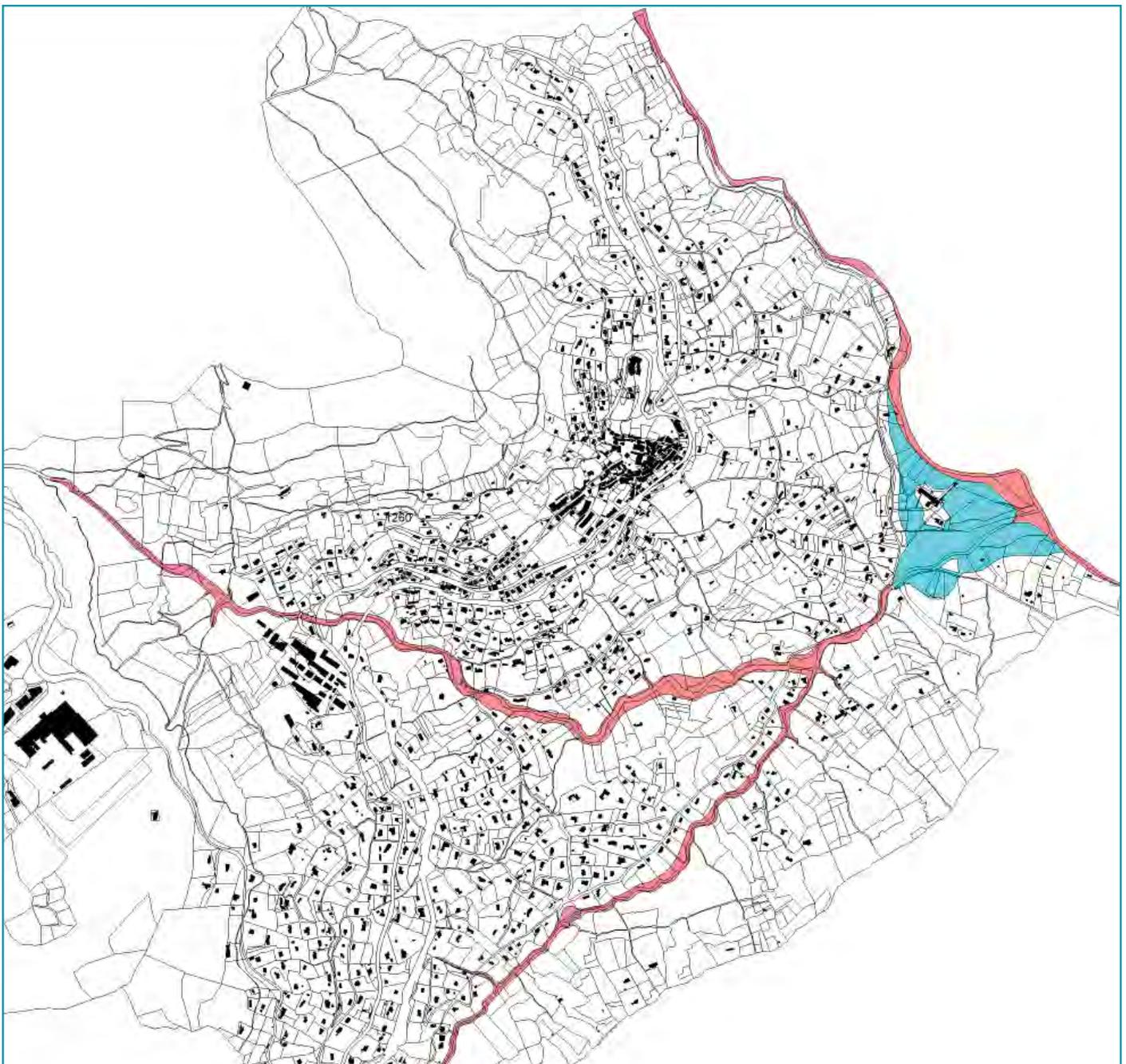
Les zones du PPR Mouvement de Terrain au droit de l'enveloppe urbanisée

En zone bleue, hors zones exposées au risque éboulement, tous les rejets d'eaux doivent être évacués dans les réseaux collectifs ou, en cas d'absence de ces réseaux, dans un exutoire qui possède les qualités d'absorption du volume d'eau rejeté. En l'absence de réseaux collectifs, tout projet devra préalablement faire l'objet d'une étude géologique et hydrogéologique permettant de définir les caractéristiques de cet exutoire.

Les zones à risques sont assez bien compartimentées sur le territoire du Bar sur Loup. Ainsi, le secteur Ouest est concerné par un risque de chute de blocs et de pierres (aléa limité) sur les reliefs rocheux du plateau calcaire. Au centre de la commune, une ligne de falaise continue présente un risque de grande ampleur de chute de blocs de pierre et de glissements. Enfin, l'extrémité Est du Bar sur Loup est une zone à risque de grande ampleur (chutes de blocs, pierres et glissement de terrain).

La commune est dotée d'un plan de prévention du risque inondation approuvé le 22/11/2006. Il comprend 2 zones :

- Une zone de risque fort – zone rouge (R) dans laquelle les inondations sont redoutables en raison des hauteurs d'eau, des vitesses d'écoulement, des conditions hydrodynamiques et des phénomènes d'enclavement. Ces raisons pouvant être simples ou cumulatives. Sur ces zones les occupations et utilisations du sol sont très limitées toutefois des aménagements ou des extensions peuvent être admises sous certaines conditions édictées à l'article III-2 du règlement du PPRI.
- Une zone de risque modérée – zone bleue (B) liée aux crues torrentielles (hauteur d'eau et vitesses relativement faibles). Dans cette zone, certains travaux activités et constructions peuvent être admis en respectant les prescriptions définies au chapitre 2.

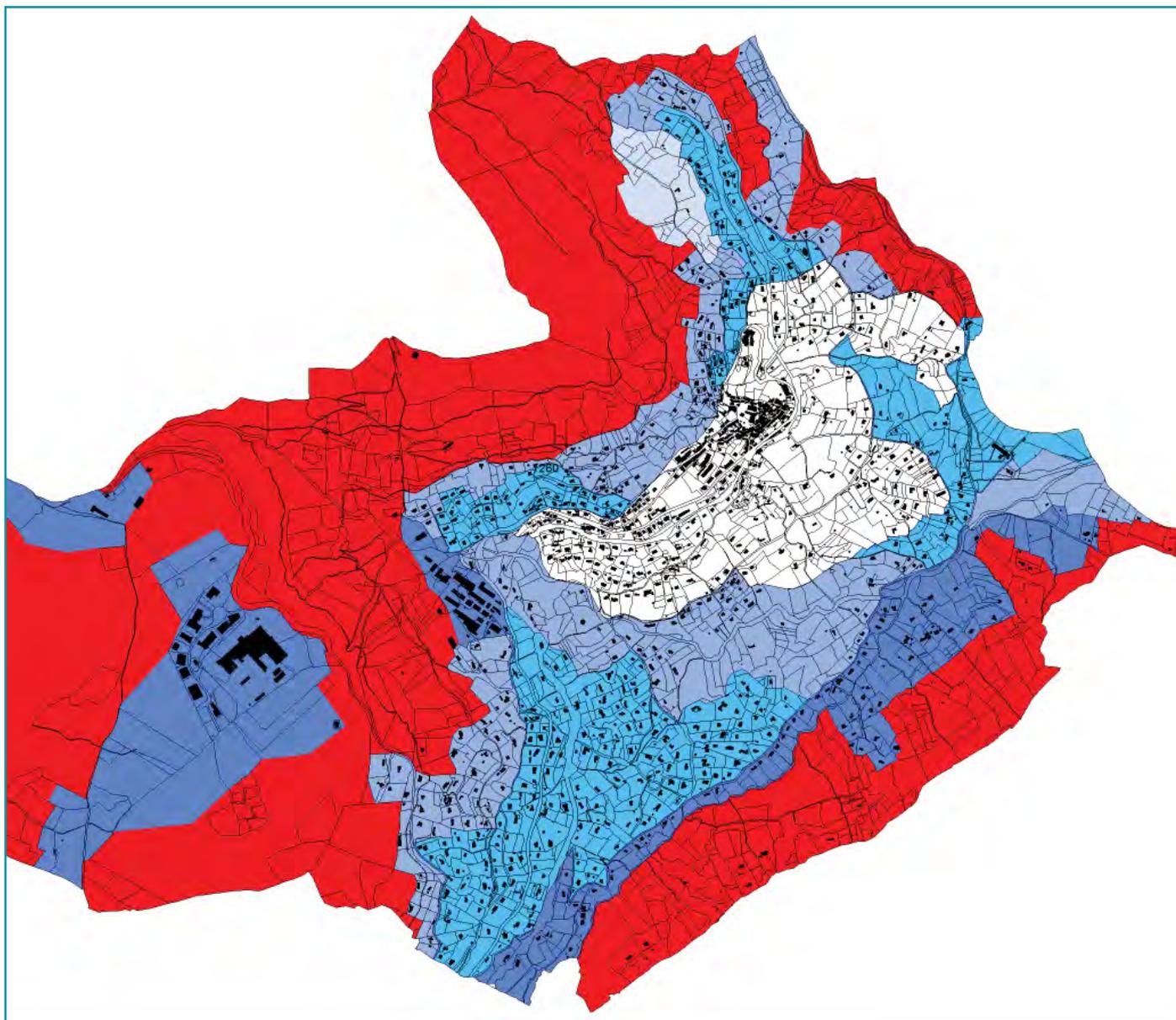


Les zones du PPR Inondation au droit des espaces bâtis

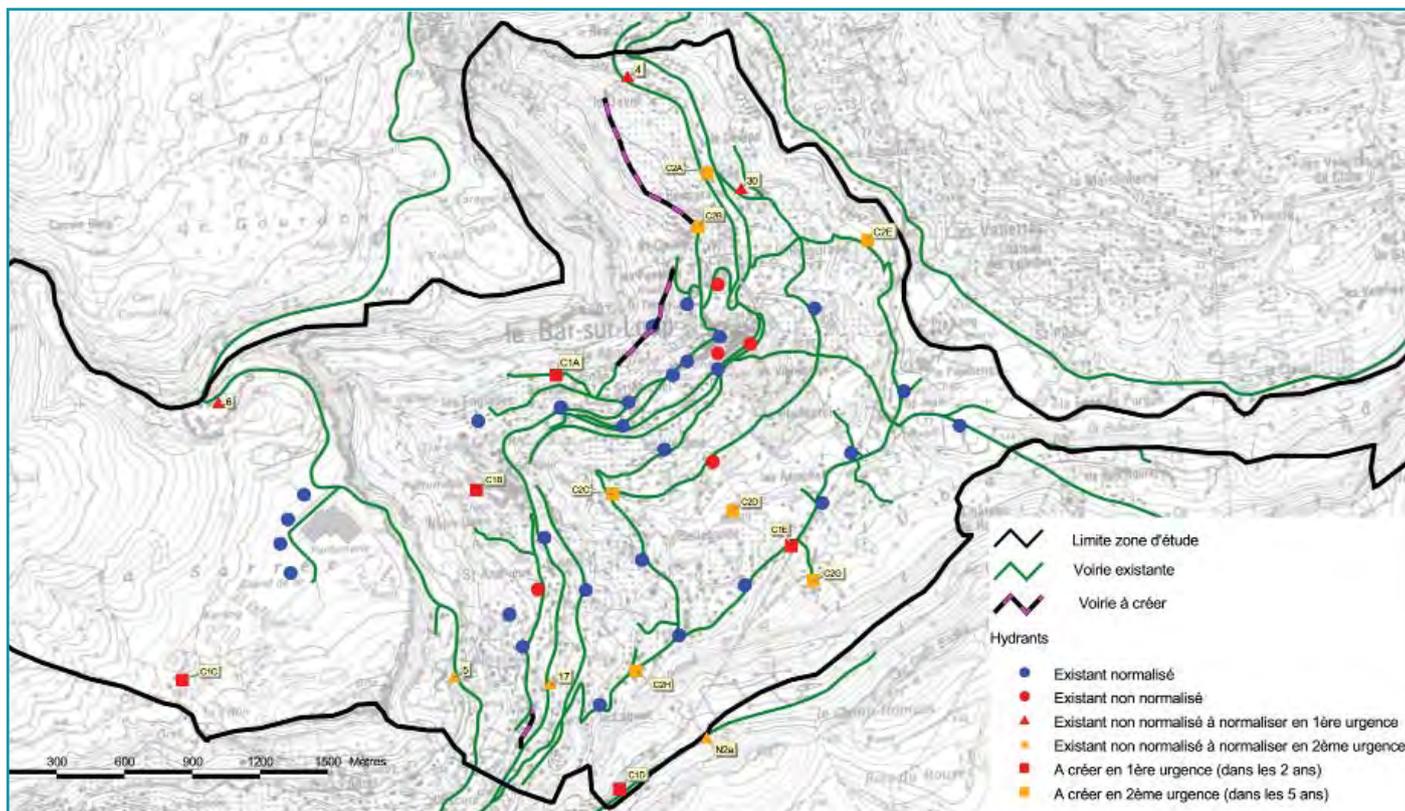
Enfin, le PPR incendie feu de forêt a été approuvé le 12/04/2007 et comprend :

- Une zone de danger fort (dénommée zone rouge) dans laquelle les phénomènes peuvent atteindre une grande ampleur au regard des conditions actuelles d'occupation de l'espace et des contraintes de lutte.
- Une zone de danger limité (dénommée zone bleue) dans laquelle des parades peuvent être réalisées de manière collective ou individuelle pour supprimer ou réduire fortement le risque. Trois secteurs y ont été distingués :
 - Un secteur B0 de danger moyen : secteur à enjeux défendables après équipement,
 - Un secteur B1 de danger modéré (avec un sous-secteur B1a à prescriptions particulières),
 - Un secteur B2 de danger faible.
- Une zone (dite NCR) non exposée au risque ou à risque très faible à nul (dénommée zone blanche) sans prescription spécifique au titre des incendies de forêt (dans cette zone l'implantation de poteaux d'incendie reste obligatoire au titre de la réglementation pour la protection des habitations).

Le PPRif définit plusieurs travaux à mener sur le territoire du Bar sur Loup. Il s'agit essentiellement de créer ou de normaliser des hydrants existants. Dans le cadre de l'élaboration du PLU, l'analyse des hydrants a permis de repérer les secteurs qui nécessitaient encore une intervention (cf. chapitre 1 du rapport de présentation sur les réseaux).



Les zones du PPR Incendie de Forêt au droit des zones bâties



Les travaux projetés au travers du PPRif

° PRISE EN COMPTE DES PPR DANS LE PLU

Le PLU tient parfaitement compte des PPR en vigueur puisque :

- Aucune zone U ou AU du PLU n'est inscrite en zone rouge d'un PPR.
- Tous les PPR sont annexés au PLU
- Le règlement écrit fait mention de ces PPR et rappelle qu'il convient de s'y référer en annexes du PLU.
- Le programme de travaux défini dans le PPRif est pris en compte au quotidien (mises en place de bornes sur le domaine public, etc.). Au PLU, des réserves foncières sont prévues pour répondre aux trois voiries à créer définies au PPRif (bouclage viaire). Les hydrants existants non normalisés sont peu à peu améliorés. De plus, un emplacement réservé est prévu pour création d'une borne à incendie (les autres pourront être disposées sur le domaine public existant).

4.5.2.2. LE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

° RAPPEL DE L'EXISTANT

Par arrêté municipal n° 646 du 20/02/1990, Le Bar sur Loup s'est doté de la première et unique Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAU). Cette servitude d'utilité publique s'étend sur 110 ha englobant le village historique et ses abords.

L'étude distingue trois zones :

- La zone V : Zone du village et ses abords immédiats
- La zone P : Zone de protection en haut du socle
- La zone A : Zone d'accueil pour des constructions, généralement en partie basse du socle

Indépendamment du zonage, des servitudes ont été établies à des fins de protection et de mise en valeur des caractères particuliers du site (ligne de crête, vallons, boisements, jardins, etc.).

Le 08/01/1993, la loi « Paysage » institue les Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP). La ZPPAU devient donc ZPPAUP. Puis, le 12/07/2010, la loi dite « Grenelle 2 » institue Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

Le principe acté par la Loi était la transformation des ZPPAUP existantes en AVAP via une révision dans un délai de 5 ans à compter de l'entrée en vigueur de la loi dite « Grenelle 2 », soit le 14 juillet 2015. A défaut, il devait être fait retour au régime antérieur à la ZPPAUP (réintroduction des périmètres de protection de 500m de rayon, s'il en existait auparavant).

La ZPPAUP du Bar sur Loup n'a pas été mise en révision mais la Loi n'a jamais acté la fin des ZPPAUP. Cette dernière est donc restée en vigueur.

Les sites patrimoniaux remarquables ont été créés par la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine. Ce dispositif a pour objectif de protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager des territoires. Ils se substituent aux anciens dispositifs de protection : secteurs sauvegardés, zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) et aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

Ces derniers ont été automatiquement transformés par la loi en sites patrimoniaux remarquables. Plus de 800 sites patrimoniaux remarquables ont ainsi été créés dès le 8 juillet 2016. C'est le cas pour Le Bar sur Loup.

Cependant, le document reste ancien (règlement des années 90) et est exclusivement tourné vers la protection de l'aspect extérieur. Il ne tient pas compte des besoins de développement durable (meilleure prise en compte des énergies renouvelables, de l'isolation de logements bien souvent vacants, d'une meilleure luminosité, etc.).

De fait, la Commune a lancé la révision du SPR en 2018. Il ne s'agit pas de revoir le périmètre général de la servitude mais de retravailler le découpage des zones et d'adapter au mieux le règlement qui leur est propre.



Extrait du SPR en vigueur sur Le Bar sur Loup



Extrait du SPR en vigueur sur Le Bar sur Loup

° PRISE EN COMPTE DU SPR (EX ZPPAU) DANS LE PLU

Le Plan d'Occupation des Sols en vigueur jusqu'en mars 2017 prenait en compte la ZPPAU devenue SPR via trois grandes mesures :

- Le classement du village en zone urbaine patrimoniale UA
- Une vaste zone naturelle autour du village (et dans son cœur même, pour protéger des jardins)
- De nombreux espaces boisés classés entre les zones NB situées en contre-bas du socle cultivé. Ce dernier était inscrit en zone NDb dépourvue d'EBC.

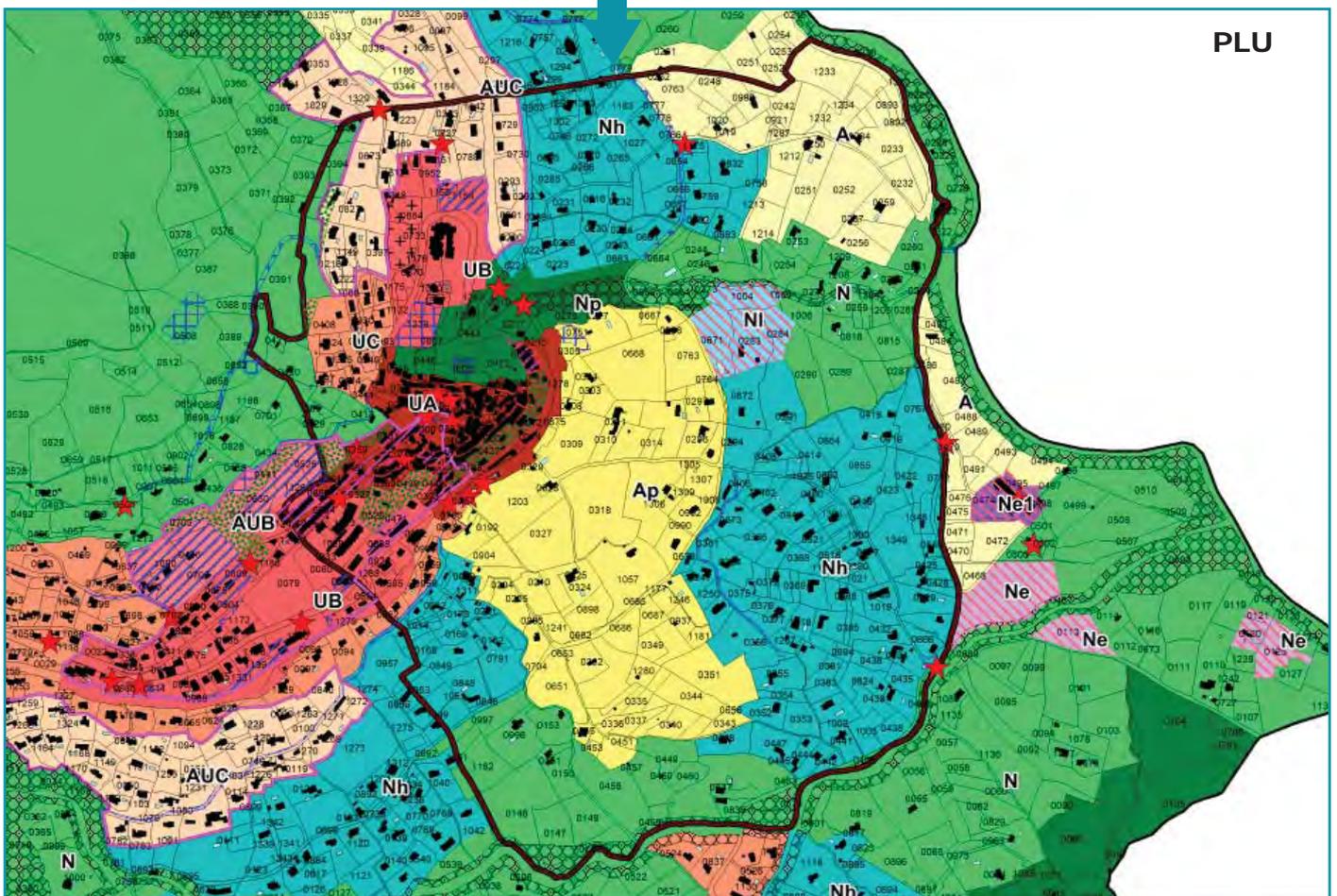
Dans le périmètre du SPR, le POS présentait néanmoins deux inconvénients importants :

- Les zones NB restaient nombreuses et étendues d'où la poursuite d'une urbanisation diffuse
- Les espaces boisés classés concernaient en réalité des parcelles déjà bâties ou cultivées. Ils ne répondaient pas à la réalité du terrain, présentaient un risque incendie à termes et ne correspondaient pas forcément aux enjeux paysagers définis (notamment socle cultivé). Au quotidien, ils n'étaient donc pas respectés (poursuite des cultures, annexes bâties, etc.). Pour exemple, le camping existant était en théorie pour partie en zone ND doublée d'un EBC...

Au RNU, les zones et prescriptions du POS ont disparu. Vis-à-vis du SPR, cela paraît être a priori une bonne chose pour les zones NB (encore que des permis peuvent malgré tout être autorisés sous RNU) mais la disparition des zones ND et des EBC est plus problématique en terme d'affichage (le SPR reste en vigueur quoiqu'il en soit).



RNU



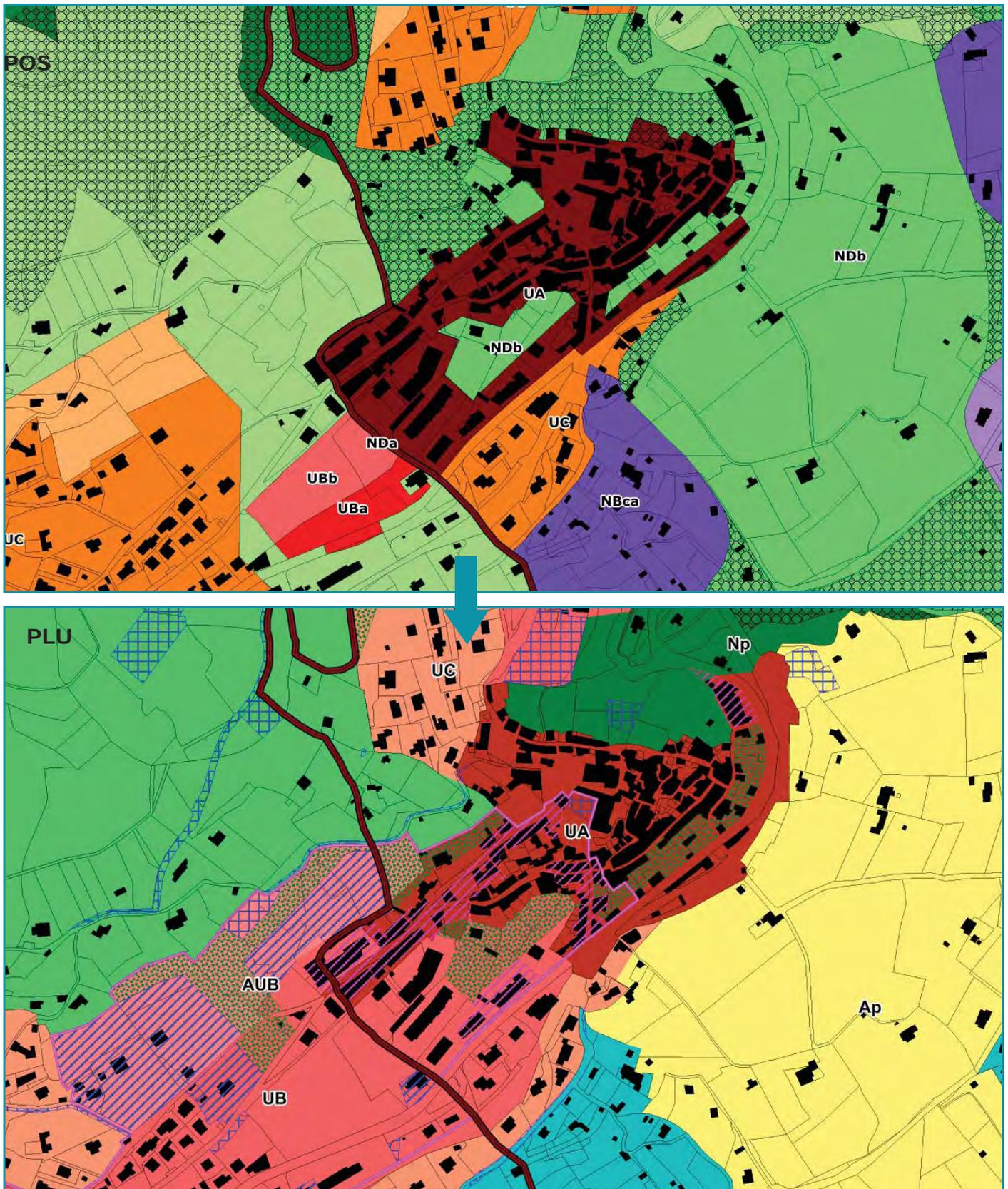
PLU

Passage du RNU au PLU au droit du périmètre du SPR (ex ZPPAU)

4 - TRADUCTION DU PROJET

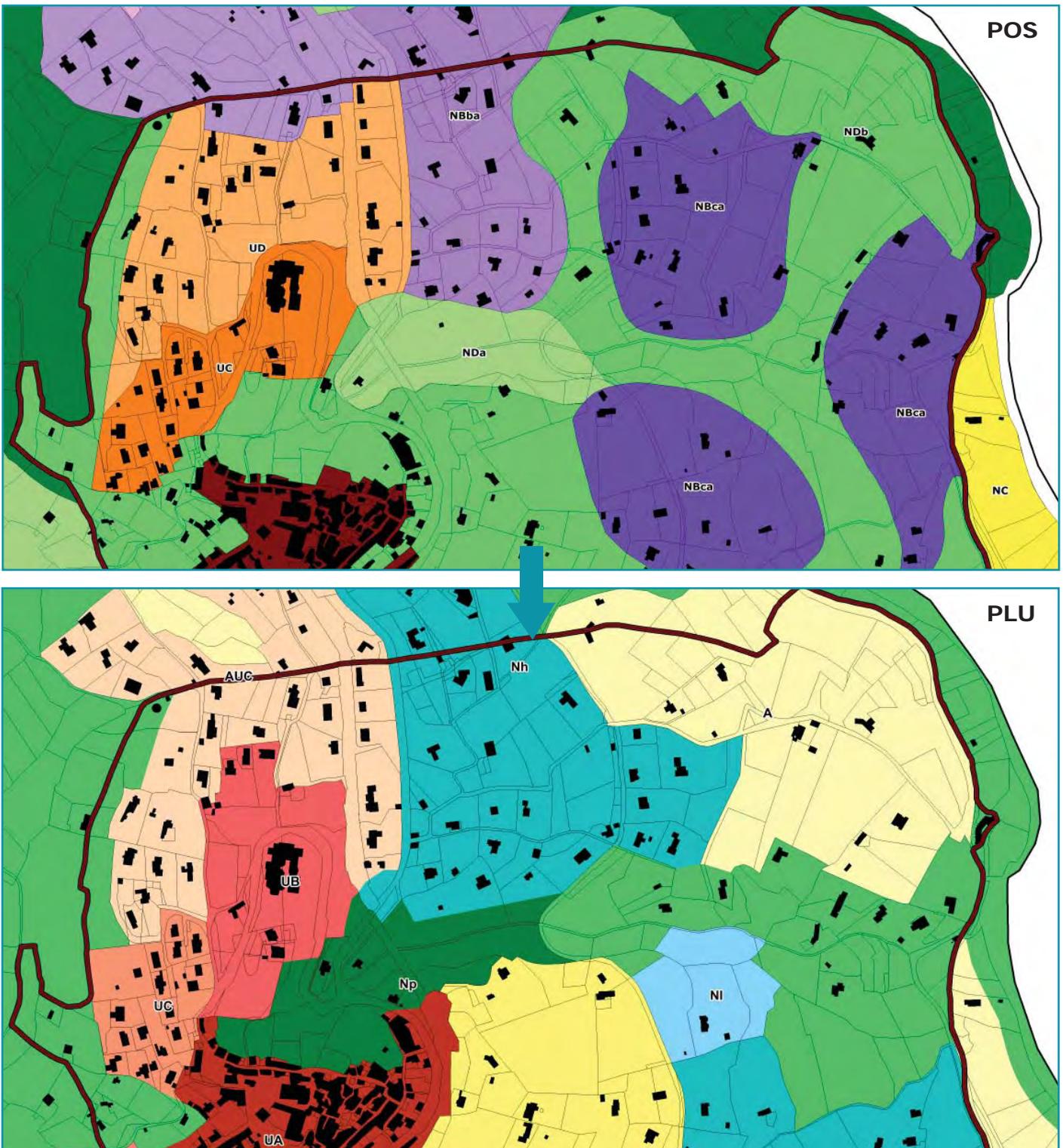
Pour sa part, le PLU prend en compte la réalité du site et le SPR en mettant en oeuvre plusieurs mesures :

- Comparé au POS, la zone UA est étendue au PLU pour tenir compte des limites physiques du village et des parkings existants. Les prescriptions réglementaires de la zone UA y sont plus détaillées qu'au POS et le SPR continue de s'y appliquer en sus (rappel de cette réalité dans le règlement écrit). De plus, au sein du village, les jardins et espaces repérés au titre du SPR ont été inscrits en secteurs paysagers protégés. Cette prescription surfacique est plus en adéquation avec le terrain qu'une zone naturelle.

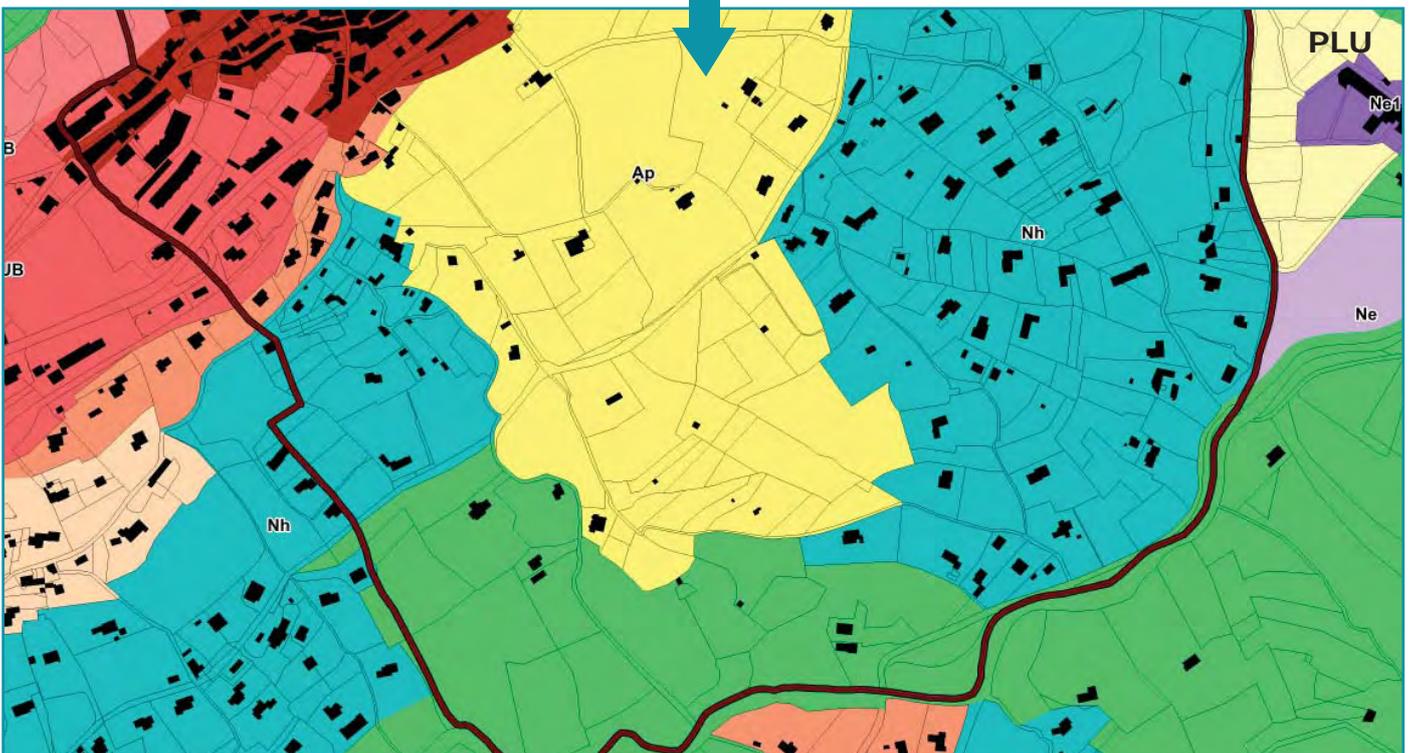
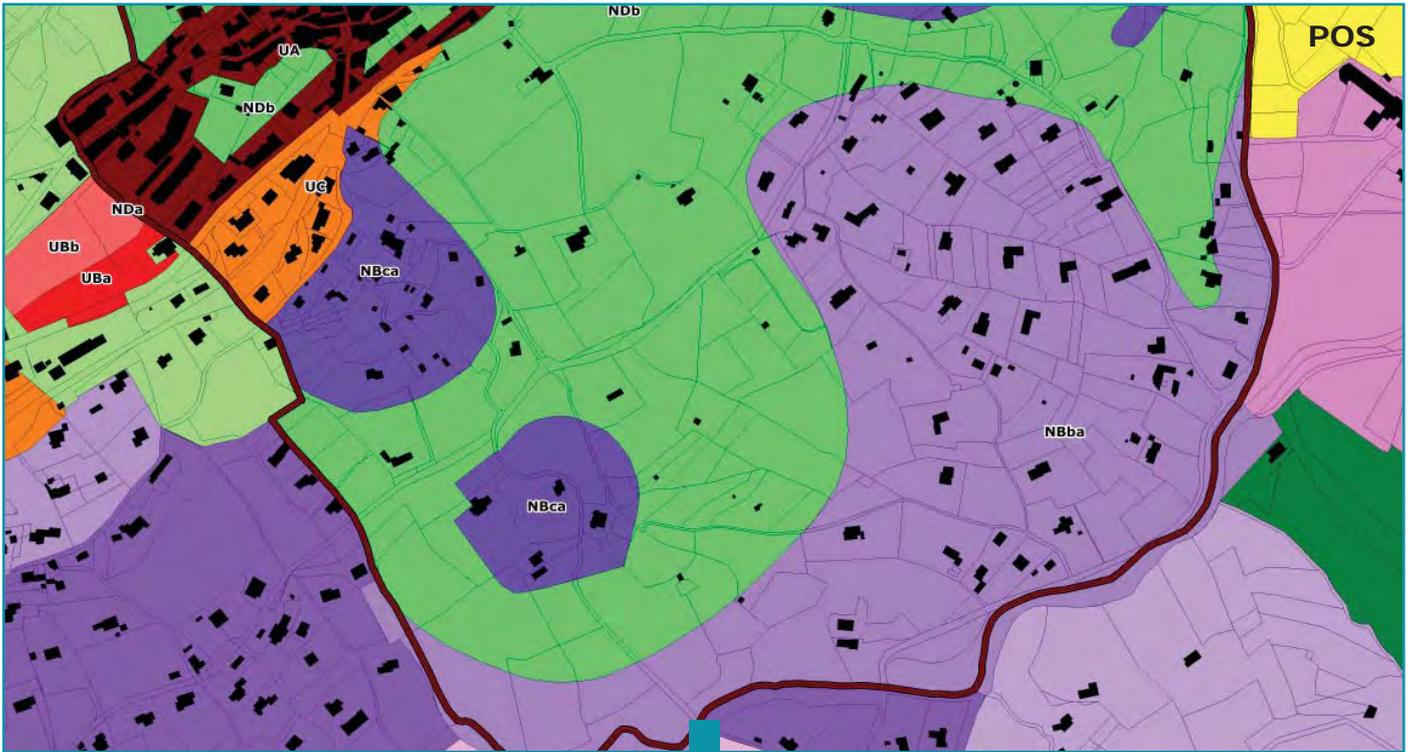


Evolution du village entre l'ancien POS et le nouveau PLU

- En dehors de la zone UA et de la continuité urbaine au nord (zones UB, UC et AUC), le PLU ne classe plus de zones constructibles dans le SPR. Les zones NB du POS ont été remplacées par des secteurs naturels habités Nh dans lesquels seules des extensions mesurées et annexes peuvent être autorisées.



La réduction des zones constructibles entre l'ancien POS et le nouveau PLU dans la partie nord du SPR



La réduction des zones constructibles entre l'ancien POS et le nouveau PLU dans la partie sud du SPR

- Le socle du village est protégé au PLU par un secteur agricole protégé Ap lorsqu'il s'agit de terrains cultivés ou cultivables et par un secteur naturel protégé Np pour le vallon situé au nord du village. Le zonage est plus cohérent au regard de l'occupation des sols.
- Les espaces boisés classés sont limités aux abords des vallons pour protéger au mieux la ripisylve. Au contraire, autour des habitations, ils sont limités pour permettre un entretien des parcelles et limiter l'aléa feu de forêt.
- L'emprise du camping existant est strictement encadré par un stecal NI (aucune extension possible contrairement au RNU)

- Les documents disponibles du SPR (arrêté, rapport de présentation, règlement et zonage) sont annexés au PLU.
- L'existence du SPR est rappelée dans le règlement écrit et son périmètre a été reporté sur les règlements graphiques pour informer au mieux les pétitionnaires.
- Le règlement écrit a été étudié au plus juste avec les Architectes des Bâtiments de France (interdiction de panneaux photovoltaïques, de toitures terrasses, etc.).
- La Commune a lancé une révision de son SPR en concertation avec la DRAC PACA et l'UDAP 06 au regard de son ancienneté et du besoin de prendre en compte les enjeux environnementaux sur le territoire (isolement des habitations, etc.).

4.5.3. SDAGE, SAGE ET CONTRAT DE RIVIERE

4.5.3.1. PRESENTATION DES COURS D'EAU

° LE CONTEXTE PHYSIQUE

Le territoire communal est structuré sur plusieurs étages de reliefs, depuis la vallée du Loup et celle de son affluent, l'Escure, jusqu'aux plateaux de Caussols. Cette « architecture » structure l'ensemble des compartiments :

- les milieux naturels (depuis les ripisylves jusqu'aux garrigues en passant par des zones de forêts) ;
- les activités traditionnelles (depuis les moulinages jusqu'au parcours ovins en passant par les cultures en terrasses, très développées) ;
- l'urbanisation. Celle-ci se répartit selon le relief :
 - ° Le fond des vallées est très étroit (il n'est occupé que par quelques voiries).
 - ° Les plateaux supérieurs ne sont pas urbanisés.
 - ° L'urbanisation se répartit entre deux extrêmes, plutôt en adret. L'ubac est resté plus naturel, avec une grande étendue de forêts.

La gestion des eaux superficielles est également contrainte : les vallons présentent de fortes pentes et doivent être protégés des risques d'érosion. Ces mêmes vallons sont le plus souvent à sec, mais ils doivent pouvoir laisser transiter de (très) grands volumes d'eau en cas de fortes précipitations. Les riverains ne sont souvent pas conscients des quantités d'eau susceptibles de concerner leur vallon. Il est donc difficile d'affecter l'espace nécessaire à ces écoulements, d'autant que leur gestion est difficile et les événements rares.

Le réseau hydrographique est composé des cours d'eau suivants :

- La commune est drainée principalement par le Loup (code LP_15_10, Loup amont : FRDR93a) petit fleuve côtier d'environ 50 km de linéaire.
- Le Loup reçoit de nombreux cours d'eau temporaires (Vallons), sur sa rive droite, dans la commune, en particulier (du nord au sud) : Le Riou de Gourdon, le Vallon du Riou et le Vallon de l'Escure.
- Une superficie très limitée du territoire communal, située à l'extrême ouest, est drainée par le Vallon de la Mourachonne, affluent de la Siagne qui s'écoule sur le territoire de la commune de Châteauneuf-Grasse. La superficie drainée est très faible. Elle est fortement excentrée par rapport à la zone urbaine (même la ZAC du Plateau de la Sarrée est drainée vers le Loup alors que le plateau est considéré dans le bassin versant de la Siagne - Source : Etude d'impact de la ZA de la Sarrée). Les effets du projet de PLU seront donc nuls sur ce bassin versant qui, en conséquence, ne fait pas l'objet d'une analyse détaillée.



Réseau hydrographique (Source : IGN)

° LA QUALITE DES EAUX

Une station de suivi de la qualité des eaux est installée sur le Loup sur le territoire communal. En revanche, ce suivi contient peu de données.

La qualité des eaux était bonne à très bonne de 2008 à 2010, malgré un niveau de nutriments un peu élevé. Cette qualité est remarquable quand on sait que la station de suivi est située à faible distance en aval du rejet de la station d'épuration intercommunale du Bar sur Loup.

Une station de suivi de la qualité des eaux est installée sur le Loup en aval, sur la commune de Tourette sur Loup. Cette station délivre les données de suivi depuis 2008 à ce jour. La qualité des eaux est globalement bonne à très bonne, depuis le début des relevés. Seul le taux de nutriments phosphorés est un peu élevé et dégrade la qualité globale. La qualité chimique est bonne, hormis un « accident » entre 2009 et 2011. L'état écologique est « moyen », en raison du régime des débits (dégradé par les prélèvements).

La qualité des eaux du Riou de Gourdon est bonne alors que celle du Vallon de l'Escure est moyenne. L'objectif de Bon Etat des eaux de ce dernier est reporté à 2027. Au SDAGE, les actions prioritaires consistaient à réduire les niveaux de pollution domestique et industrielle (en particulier en matières phosphorées) et à limiter les prélèvements.

En conclusion, les données sur l'eau indiquent une situation satisfaisante, qui ne dispense pas les acteurs d'engager les efforts nécessaires à la préservation du milieu et de la ressource. En particulier, la maîtrise de l'assainissement domestique nécessite une attention particulière.

4.5.3.2. LE SDAGE RHONE MEDITERRANEE

° LE CONTEXTE

Le 20 novembre 2015, le comité de bassin a adopté le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2016-2021 et a donné un avis favorable au Programme de mesures qui l'accompagne. Ces deux documents ont été arrêtés par le Préfet coordonnateur de bassin le 3 décembre 2015 et sont entrés en vigueur le 21 décembre 2015 consécutivement à la publication de l'arrêté au Journal officiel de la République française. Ils fixent la stratégie 2016-2021 du bassin Rhône-Méditerranée pour l'atteinte du bon état des milieux aquatiques ainsi que les actions à mener pour atteindre cet objectif.

En 2015, 52 % des milieux aquatiques sont en bon état écologique et 87,9 % des nappes souterraines en bon état quantitatif.

Pour 2021, le SDAGE vise 66% des milieux aquatiques en bon état écologique et 99% des nappes souterraines en bon état quantitatif.

Le bon état doit permettre aux milieux aquatiques de fournir à l'homme des services durables : fourniture d'eau, protection contre les crues, pêche et baignade, biodiversité. Il contribue à la préservation de la santé humaine.

Pour les eaux de surface (rivières, plans d'eau, eaux littorales), l'évaluation du bon état repose sur deux composantes :

- l'état écologique, évalué essentiellement selon des critères biologiques (composition et structure des peuplements de poissons et d'invertébrés, de la flore aquatique) et des critères physicochimiques (azote, phosphore, consommation d'oxygène par la matière organique ...) ;
- l'état chimique, au regard du respect de normes de qualité environnementale des eaux pour 41 substances prioritaires et prioritaires dangereuses (pesticides, solvants chlorés, métaux, etc.).

Pour les eaux souterraines, le bon état est atteint si la quantité (équilibre entre prélèvements et alimentation de la nappe) et la qualité chimique de l'eau sont bonnes.

° ARTICULATION PLU - SDAGE

Le PLU est compatible avec les Orientations Fondamentales du SDAGE 2016-2021. Le détail est présenté dans le tableau ci-après.

Orientations fondamentales SDAGE 2016-2021	Articulation du PLU Compatibilité avec l'Orientations Fondamentales (OF) – O : oui / P : partiellement / N : non	
OF0 S'adapter aux effets du changement climatique	Le PLU conduira à une faible augmentation de la consommation d'eau (construction d'un petit nombre de nouvelles habitations, mise en avant d'espèces végétales locales peu gourmandes en eau...) qui pourrait être compensée par des mesures d'économie. Le PLU a donc « gardé raison » : le PLU prévoit l'urbanisation de 137 ha (compris les zones déjà urbanisées et les zones d'activités) contre 340 au POS et des possibilités d'urbanisation encore plus étendues selon le RNU.	O
OF1 Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité	A : Le PLU intègre la prévention des risques (respect de l'espace de liberté des cours d'eau) et participe à l'économie de la ressource. B : Le PLU a pris en compte l'ensemble des plans et programmes disponibles à ce jour (dont les zone Natura 2000 et le SRCE). Le Loup ne fait pas l'objet d'un SAGE ou d'un contrat de milieu. C : Les outils de prévention sont pris en compte, en particulier en ce qui concerne les risques et l'assainissement, ainsi que le respect des espaces naturels (ripisylves)	O
OF2 Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques	Le PLU rassemble les projets urbains dans des secteurs desservis par l'assainissement collectif (zones U) ou dans des secteurs qui seront équipés (zones AU). Seule une extension mesurée est prévue en zone d'assainissement autonome. Le PLU réduit l'extension de l'urbanisation par rapport au POS et au RNU. Il génère très peu de consommation d'espace naturel. Les mesures se sont centrées sur l'Évitement (assainissement, réduction des superficies urbanisables, extension des réseaux d'assainissement) et sur la Réduction des effets négatifs, notamment par le lancement d'un Schéma Directeur d'Assainissement. Le document comprend les critères de suivi.	O

Orientations fondamentales SDAGE 2016-2021	Articulation du PLU Compatibilité avec l'Orientation Fondamentale (OF) – O : oui / P : partiellement / N : non	
OF3 Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement	<p>Le PLU a été établi en tenant compte des données (besoins et impacts) économiques et sociales.</p> <p>Il est compatible avec les incitations économiques et le principe « pollueur-payeur ».</p> <p>Il n'engendre pas de coûts d'équipement ou de gestion disproportionnés. L'investissement principal étant centré sur l'extension du réseau d'assainissement et, si nécessaire, la révision de la capacité de la station d'épuration dans les années à venir (selon résultats du Schéma Directeur d'Assainissement).</p>	O
OF4 Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau	<p>Le PLU intègre les priorités du SDAGE. Le Loup ne fait pas l'objet d'un SAGE ou d'un contrat de milieu.</p> <p>Il est compatible avec une gouvernance des ressources en eau par une maîtrise d'ouvrage structurée à l'échelle des bassins versants (intercommunalité).</p> <p>Il a associé les acteurs de l'eau à l'élaboration du projet d'aménagement du territoire</p>	O
OF5 Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé		
OF5A Poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle	<p>Le territoire communal héberge des activités industrielles : usines Mane, Zone d'Activité Intercommunale du Plateau de la Sarrée (future ZAC), carrière en exploitation. Seule la ZAC doit s'étendre : une étude d'impact est en cours d'élaboration. L'ensemble de ses données (évaluation d'effets et prescriptions de mesures) a été intégré à la conception du projet de PLU.</p> <p>Ce dernier rassemble des projets urbains dans des secteurs desservis par l'assainissement collectif, en limitant les constructions en zone d'assainissement autonome. Les secteurs où ce dernier est inefficace seront reliés au réseau d'assainissement (zones AUC chemin du Laquet et chemin du Bosquet).</p> <p>Le rejet des eaux pluviales sera régulé et adapté au milieu récepteur. Il sera conforme à la Doctrine MISEN de janvier 2014. Les établissements porteurs d'activités industrielles sont pourvus de dispositifs de traitement des eaux de process et des eaux pluviales.</p>	O
OF5B Lutter contre l'eutrophisation des milieux aquatiques	<p>Le PLU rassemble les projets de développement urbain dans des secteurs desservis par l'assainissement collectif. Les constructions en zone d'assainissement autonome seront limitées. Elles seront implantées dans les secteurs dont les sols sont aptes à cet usage.</p>	O

Orientations fondamentales SDAGE 2016-2021	Articulation du PLU Compatibilité avec l'Orientation Fondamentale (OF) - O : oui / P : partiellement / N : non	
	L'agriculture est peu développée sur la commune. Des pratiques respectueuses de l'environnement seront encouragées pour ne pas générer d'eutrophisation.	
OF5C Lutter contre les pollutions par les substances dangereuses	<p>Le territoire communal héberge des activités industrielles : usines Mane, ZAC du Plateau de la Sarrée, carrière en exploitation. Seule la ZAC doit s'étendre : une étude d'impact est en cours d'élaboration. L'ensemble de ses données (évaluation d'effets et prescriptions de mesures) a été intégré à la conception du projet de PLU.</p> <p>Ce dernier prévoit le transformation d'un certain nombre de voiries (élargissement) de manière à fluidifier le trafic dans la zone urbaine et à améliorer la sécurité des usagers, donc à réduire le risque de pollution accidentelle.</p> <p>Les établissements Mane, Notre Dame et Mane La Sarrée sont concernées par la directive européenne N 96/82/CEE du 9 décembre 1996 dite « SEVESO 2 ». Ils disposent d'un plan d'opération interne (POI), plan ETARE (plan d'établissement répertorié), un plan particulier d'intervention et dix-neuf plans de secours spécialisés. Ils effectuent des études de dangers régulièrement mises à jour. Les Services de secours disposent d'une cellule mobile d'intervention chimique et d'une unité de lutte antipollution.</p>	O
OF5D Lutter contre les pollutions par les pesticides par des changements conséquents dans les pratiques actuelles	<p>Le PLU intègre des mesures de lutte, notamment :</p> <p>La mise en œuvre d'une agriculture respectueuse et si possible biologique pour ne pas générer d'eutrophisation.</p> <p>Les essences floristiques locales sont conseillées pour le confortement des haies. Elles sont listées en annexe du règlement écrit.</p>	O
OF5E Évaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine	<p>Les captages AEP de la commune sont situés en dehors de celle-ci (canal du Foulon et la source des Fontaniers).</p> <p>L'extension du réseau d'assainissement collectif vise à préserver la qualité des eaux et à réduire les risques pour la santé des populations situées en aval.</p>	O
OF6 Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides		
OF6A Agir sur la morphologie et le décroisement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques	<p>Le PLU agit sur la morphologie des cours d'eau en instituant des marges de recul de 10 m (cours d'eau et vallons secs), des Espaces Paysagers Inconstructibles et des EBC le long des berges pour assurer le développement des ripisylves et la préservation des zones humides.</p> <p>Le PLU interdit « Tout ouvrage potentiellement à l'origine d'une modification du régime hydraulique de ces vallons et fossés » et</p>	O

Orientations fondamentales SDAGE 2016-2021	Articulation du PLU Compatibilité avec l'Orientation Fondamentale (OF) – O : oui / P : partiellement / N : non	
	« Tout obstacle à l'écoulement dans les lits mineurs ». L'aménagement des cours d'eau, vallons temporaires et fossés est réglementé par l'article PG6.7 du règlement écrit.	
OF6B Préserver, restaurer et gérer les zones humides	Aucun aménagement n'est prévu le long des principaux cours d'eau (Loup) et des vallons latéraux.	O
OF6C Intégrer la gestion des espèces de la faune et de la flore dans les politiques de gestion de l'eau	Le PLU intègre la préservation de la faune et de la flore : - par le respect des cours d'eau et de leur ripisylve (Cf. OF6A), - par le respect des zones protégées (APB, Natura 2000) - par le classement en zone N des habitats naturels d'intérêt communautaire Natura 2000 au niveau des ripisylves - par le biais des listes d'espèces autochtones à favoriser et en interdisant l'utilisation des espèces végétales exotiques envahissantes.	O
OF7 Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir	Le PLU favorise l'équilibre quantitatif en limitant le développement de la commune et donc en limitant la consommation. Il préconise les mesures susceptibles d'économiser l'eau, notamment par l'utilisation de végétaux peu gourmands. Le regroupement de l'urbanisation va de pair avec l'encadrement des forages domestiques. L'augmentation des surfaces reliées à l'assainissement collectif permettra d'augmenter le rejet d'eaux traitées, améliorant le débit en période d'étiage (le niveau de traitement est bon comme le montre la bonne qualité des eaux du loup en aval du rejet de la station d'épuration).	O
OF8 Augmenter la sécurité des populations exposées en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques	Le PLU intègre la préservation des ripisylves en instituant des marges de recul de 10 m (cours d'eau et vallons secs), des Espaces Paysagers Inconstructibles et des Espaces Boisés Classés le long des berges, pour assurer le développement des ripisylves.	O

4.5.3.3. LES SAGE ET CONTRAT DE RIVIERE

° SAGE

Le Loup ne bénéficie pas d'un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux particulier.

La Siagne est très faiblement concernée par les rejets des eaux superficielles de la partie ouest de la commune (Plateau de la Malle). Elle n'est pas concernée par les rejets d'eau de station d'épuration, ni d'assainissement autonome. La Siagne fait l'objet d'une procédure de définition d'un SAGE, qui est en cours d'élaboration.

° *CONTRAT DE RIVIERE*

Le Loup et la Siagne ne font pas l'objet de procédures de contrat de rivière.

La zone de la Baie des Anges a fait l'objet d'un Contrat de Baie visant à l'amélioration de la qualité des eaux marines côtières. Cette procédure a concerné 10 communes littorales et cinq bassins versants côtiers, dont celui du Loup.

Les objectifs du contrat de baie étaient les suivants :

- le maintien et l'amélioration de la qualité des eaux du milieu marin et des cours d'eau côtiers afin d'assurer la protection des milieux aquatiques et de garantir une excellente qualité des eaux de baignade ;
- la valorisation des milieux naturels et la gestion des usages ;
- la mise en adéquation du contrat avec les démarches de gestion de cours d'eau en projet sur les fleuves côtiers ;
- le travail de communication et de sensibilisation à l'environnement.

Signé en janvier 2012, le contrat s'est déroulé sur 5 ans et a été clôturé en janvier 2017.

4.5.4. LE PGRI RHONE MEDITERRANEE

4.5.4.1. LE CONTEXTE LOCAL

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Rhône-Méditerranée pour 2016-2021 est entré en application. Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) est au cœur de la mise en œuvre de la directive inondation. Cet outil stratégique définit à l'échelle de chaque grand bassin (district hydrographique) les priorités en matière de gestion des risques d'inondation.

Le PGRI définit les objectifs de la politique de gestion des inondations à l'échelle du bassin et fixe les dispositions permettant d'atteindre ces objectifs. Certains PGRI définissent également des objectifs et des dispositions spécifiques pour chaque territoire à risque important d'inondation (TRI) du district.

Ce plan traite de l'ensemble des aspects de la gestion des inondations :

- la prévention des inondations au regard de la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau ;
- la surveillance, la prévision et l'information sur les phénomènes d'inondation ;
- la réduction de la vulnérabilité des territoires face aux risques d'inondation, notamment des mesures pour le développement d'un mode durable d'occupation du sol et la maîtrise de l'urbanisation ;
- l'information préventive, l'éducation, la résilience et la conscience du risque.

Il vise ainsi à intégrer la prise en compte et la gestion du risque d'inondation dans toutes les politiques du territoire.

Troisième et avant-dernière étape dans la mise en œuvre de chaque cycle de la directive inondation, les 13 PGRI français ont été approuvés et publiés au Journal officiel n°0296 du 22 décembre 2015.

L'approbation et la publication de ces plans de gestion fait suite à la consultation nationale sur l'eau, les inondations et le milieu marin qui s'est déroulée du 19 décembre 2014 au 18 juin 2015. En effet la consultation des projets de PGRI avait été lancée conjointement avec la consultation sur les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE), leur programme de mesures (PDM) et les programmes de mesures des plans d'action pour le milieu marin (PAMM).

Les plans de gestion des risques d'inondation entrés en vigueur au lendemain de leur publication seront mis à jour tous les six ans dans un cycle d'amélioration continue voulu par la directive inondations.

Ces plans de gestion sont ensuite déclinés, sur chaque TRI, par une stratégie locale qui définit plus précisément les objectifs et dispositions que se fixent les parties prenantes en matière de gestion des inondations pour assurer le développement durable de leur territoire.

L'élaboration du PGRI Rhône-Méditerranée s'est engagé dans la continuité des étapes précédentes de mise en œuvre de la directive inondation. De l'automne 2013 au printemps 2014, l'établissement du futur PGRI a donné lieu à de nombreuses réunions associant les services de l'Etat et ses établissements

publics, les collectivités, les usagers socio-économiques. Le 19 septembre 2014, le Comité de bassin a donné un avis favorable au projet de PGRI 2016-2021.

Une consultation du public sur le projet de PGRI s'est déroulée entre le 19 décembre 2014 et le 18 juin 2015. Elle s'est accompagnée d'une consultation des partenaires institutionnels. Le Préfet coordonnateur de bassin a arrêté le 7 décembre 2015 le PGRI du bassin Rhône-Méditerranée, après prise en compte des avis reçus.

La commune du Bar sur Loup est longée (mais non concernée) par le TRI de Nice - Cannes - Mandelieu.

4.5.4.2. LA COMPATIBILITE PLU - PGRI

La commune n'appartient à aucun territoire à risque important d'inondation (TRI). Malgré tout, le PLU tient compte des principes du PGRI. Ainsi, il tient compte des zones inondables connues dans le PGRI du Bar sur Loup. Il les porte à la connaissance du public et ne définit aucune zone constructible dans les zones rouges.

De plus, le règlement du PLU impose des prescriptions propres aux zones inondables et en matière d'écoulement pluvial. Il définit des pourcentages d'espaces non imperméabilisés dans les zones U et AU.

Un zonage d'assainissement pluvial est par ailleurs en cours sur le territoire et annexé au PLU.

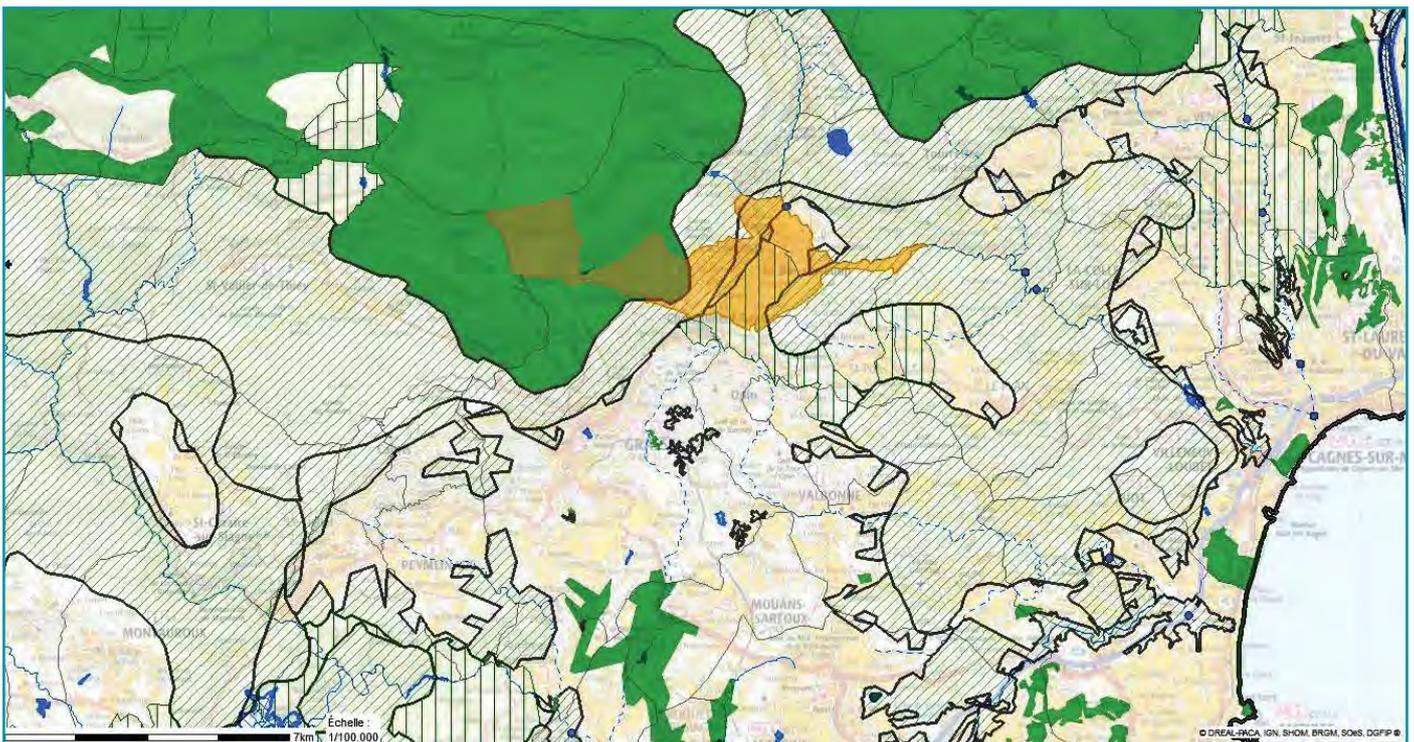
4.5.5. LE SRCE

4.5.5.1. RAPPEL DU CONTEXTE LOCAL

° LES TRAMES VERTE ET BLEUE A L'ECHELLE REGIONALE

Le territoire du Bar sur Loup se localise entre :

- Les massifs des Préalpes, au nord, qui constituent de vastes réservoirs de biodiversité :
 - ° En bon état sur les plateaux,
 - ° A remettre en état dans les vallées, notamment la haute vallée du Loup.
- La vaste zone urbanisée Cannes - Grasse – Cagnes-sur-Mer, au sud, qui constitue globalement un secteur peu favorable (hormis un réservoir de biodiversité « à remettre en état » formant un arc de cercle sur les communes du Rouret, Roquefort-les-Pins, Villeneuve-Loubet, Biot, Valbonne et Opio).



Extrait du SRCE (Source : DREAL ; fond : IGN)

Plus précisément, Le Bar sur Loup interfère avec les zones de la Trame Verte suivantes :

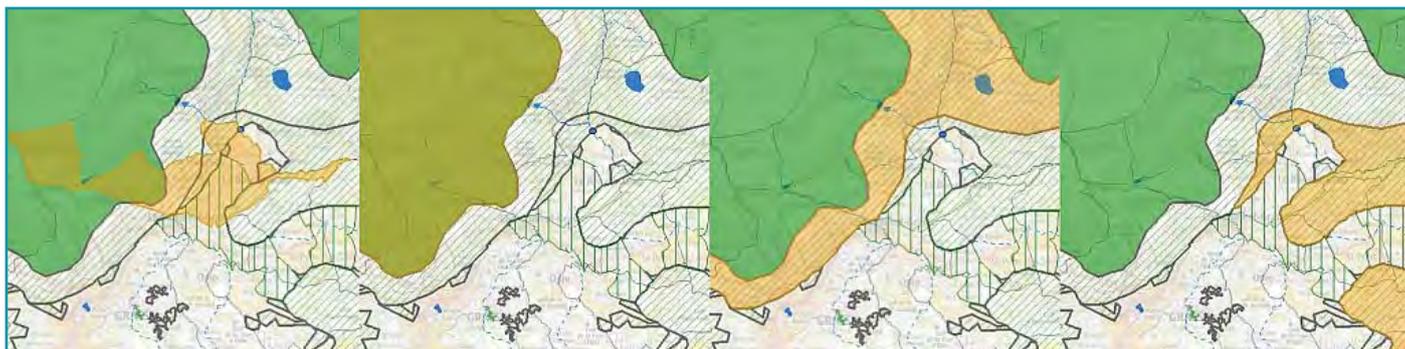
- Le RB-EBE (réservoir de biodiversité en bon état) FR93SR805, qui s'étend sur les plateaux de la Malle, le Vallon de la Combe et le versant de la Sarrée.
- Le RB-AREE (réservoir de biodiversité à remettre en état) FR93RS1803, qui s'étend au sud du précédent et couvre sur la commune le haut du versant urbanisé, l'Ubac et la haute vallée du Loup, au-delà de laquelle il s'étend sur Tourrettes sur Loup.
- Le RB-AREE (réservoir de biodiversité à remettre en état) FR93RS343, qui couvre une partie médiane du versant urbanisé du Bar-sur-Loup, le secteur de La Berssurance – Le David – Le Devens, la vallée du Loup en aval de La Ribière, puis forme un arc de cercle sur les communes du Rouret, Roquefort-les-Pins, Villeneuve-Loubet, Biot, Valbonne et Opio).

A noter que les RB-AREE ci-dessus séparent le RB-EBE FR93SR805 d'un autre RB-EBE, situé à l'est de la vallée du Loup (notamment sur la commune de Tourrettes sur Loup) mais qui ne concerne pas Le Bar sur Loup. Toutefois, dans la notion de trame du SRCE, ce RB est important car il complète les RB dans la vallée du Loup.

Le RB-AREE FR93RS343 est accompagné :

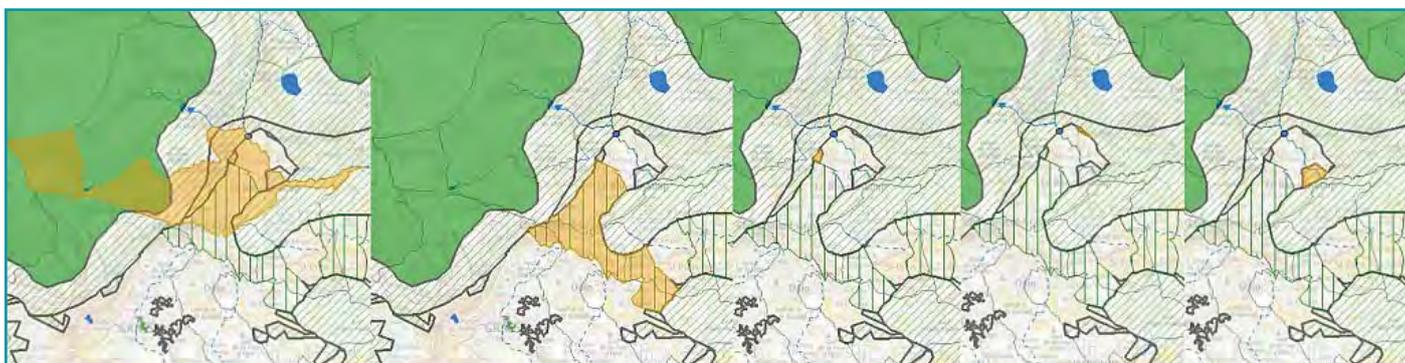
- du petit RB-AREE FR93RS1810, qui s'étend au niveau des lieudits Saint-Claude et Les Fontètes ;
- du petit RB-AREE FR93RS2079, situé au niveau du lieudit La Papeterie, en partie sur la commune de Tourrettes sur Loup ;
- du petit RB-AREE FR93RS2073, situé entièrement sur Tourrettes sur Loup.

La haute vallée de l'Escuré fait partie du corridor à préserver FR93CS104, qui relie les plateaux des Préalpes au RB FR93RS343, par l'ouest du Bar-sur-Loup et l'est de Châteauneuf-Grasse.



Principaux RB de la TV (Source : DREAL ; fond : IGN)

De gauche à droite : le territoire communal, les RB FR93SR805, 1803 et 343



Corridor et autres RB de la TV (Source : DREAL ; fond : IGN)

De gauche à droite : le territoire communal, le corridor RB FR93CS104, les RB 1810, 2073 et 2079

Le Bar sur Loup interfère également avec les zones de la Trame Bleue suivantes :

- Le cours d'eau FR93LR1504, qui concerne Le Loup ;
- Le cours d'eau FR93LR662, Riou de Gourdon, affluent du Loup à la limite communale avec Gourdon ;
- L'action prioritaire FR93APS139, concernant l'effacement de l'obstacle à la circulation des organismes aquatiques que constitue le seuil de la Papeterie.

On relève également trois zones humides :

- La zone humide FR93RS2140, localisée sur le cours du Riou de Gourdon, au niveau du Pont du Tuve ;
- La zone humide FR93RS2152, en aval de la précédente ; celles-ci concernent une série de cascades et de vasques ponctuant le cours d'eau ;
- La zone humide FR93RS1657, située sur la commune de Gourdon mais alimentée par les écoulements du Plateau de la Malle, sur le territoire du Bar-sur-Loup.

Ces zones humides ne sont pas situées sur le territoire communal, mais elles en sont proches et leur présence marque l'importance des milieux, en particulier les cours d'eau et leur ripisylve.



Cours d'eau de la Trame Bleue (Source : DREAL ; fond : IGN)

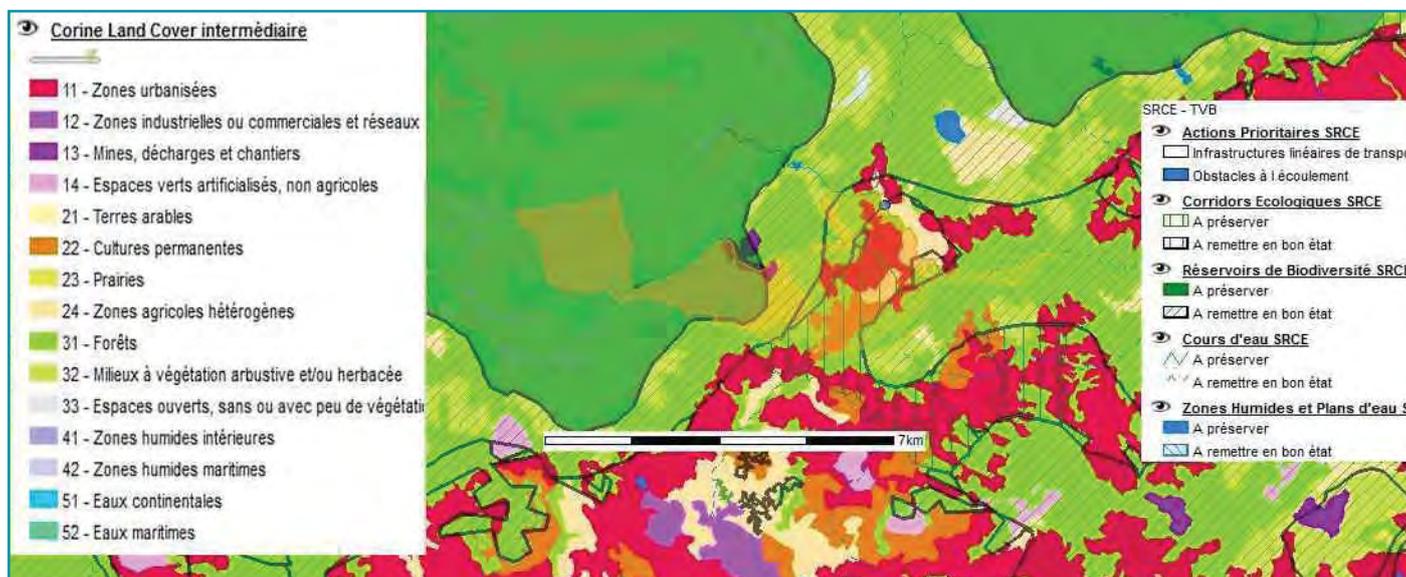
De gauche à droite : le territoire communal, le Loup, le Riou de Gourdon et le seuil de la Papeterie.

Le report du SRCE sur les cartes de l'urbanisation montre :

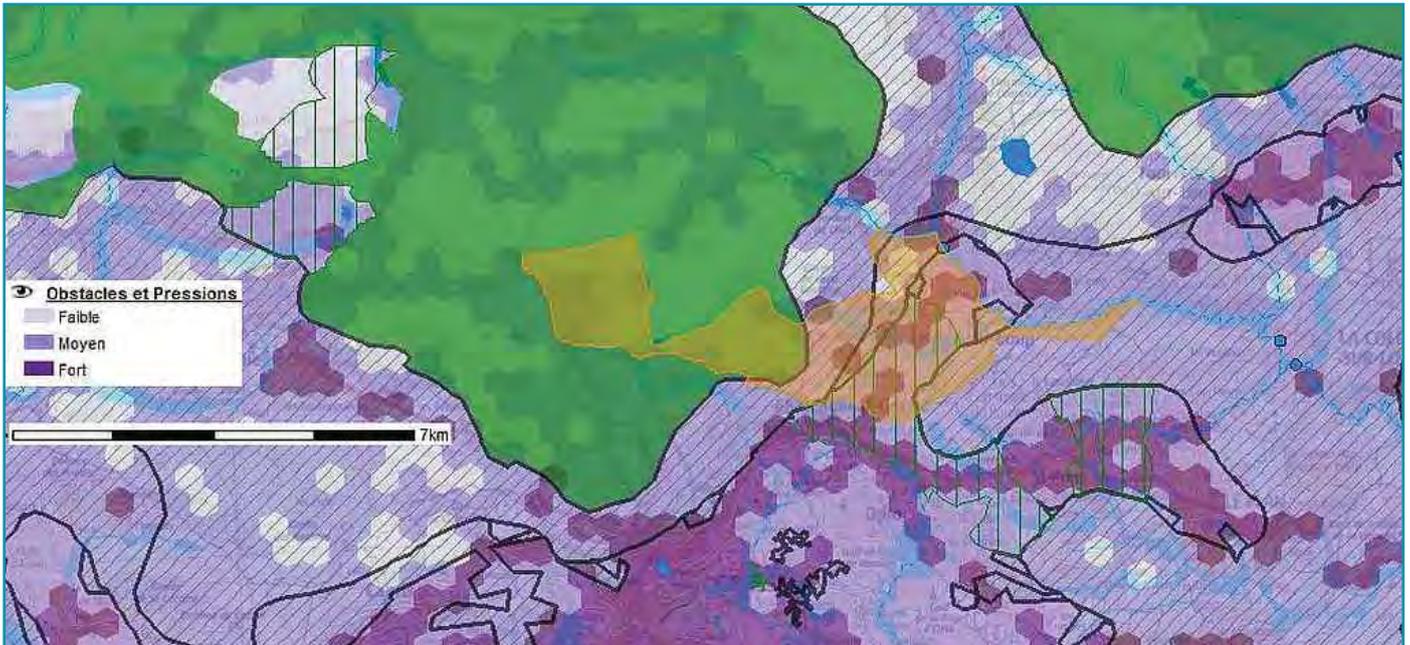
- Le caractère naturel des RB des Plateaux des préalpes,
- La bonne fonctionnalité de la vallée du Loup, malgré la coupure liée à la RD6, qui supporte un trafic conséquent, surtout en été,
- La ponctuation provoquée par la zone d'activité de La Sarrée et la carrière de Cornière,
- Le potentiel de circulation encore offert par le secteur compris entre le Bar-sur-Loup et les territoires de Grasse / Châteauneuf-Grasse.

En effet, la vaste zone comprenant le Vallon du Riou, Les Englandes, Notre-Dame, Saint-Andrieux, Lauriac, Le Laquet, Bellegarde et Les Adrechs, présente une urbanisation diffuse qui laisse une place non négligeable à la végétation naturelle. Ce secteur débouche au sud sur le vallon de l'Escure et l'ubac forestier du Rouret.

La circulation des espèces est donc possible dans ce secteur, malgré des obstacles comme la RD 2110, les nombreuses voiries, les nombreuses clôtures, le busage et les seuils en « marches d'escalier » du Vallon du Riou au niveau des Englandes, à proximité de l'usine Notre-Dame.



SRCE et occupation du sol (Corine Land Cover) (Source : DREAL ; fond : IGN)



SRCE (Source : DREAL ; fond : IGN)

Aplat vert et hachures diagonales : réservoirs de biodiversité / en hachures verticales : corridors / En dégradé du bleu au violet : obstacles à la circulation des espèces



Le vallon et l'usine du Riou depuis la Sarrée (source : R. Coin)



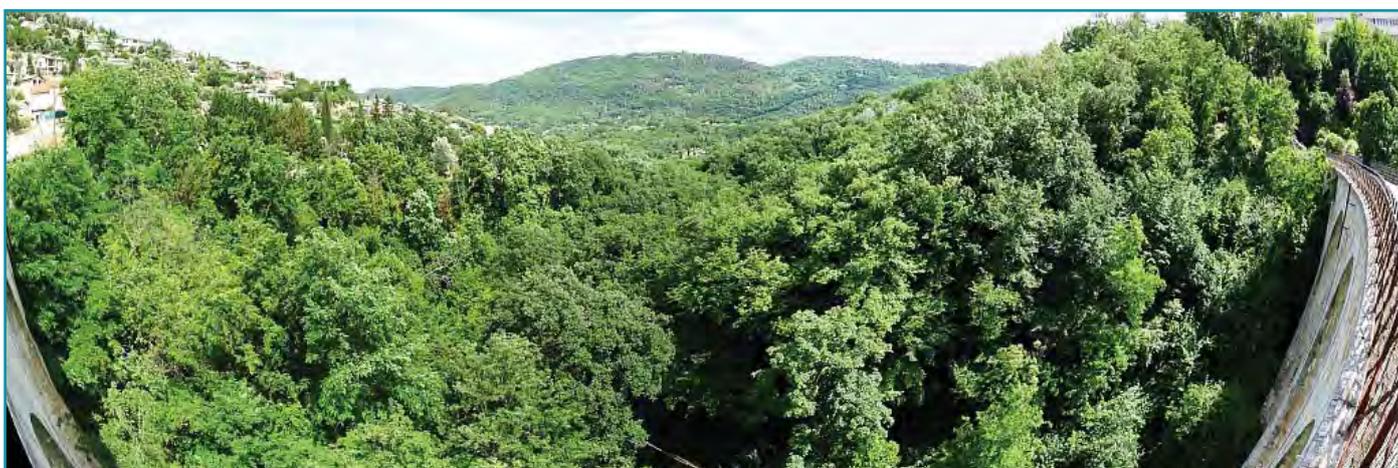
Le Vallon de l'Escure et l'ubac de Rouret vu du village historique (source : R. Coin)



Secteur de l'Escure depuis Le Pré du Lac (source : R. Coin)



Le vallon du Riou depuis le viaduc du chemin de fer vers l'amont (source : R. Coin)

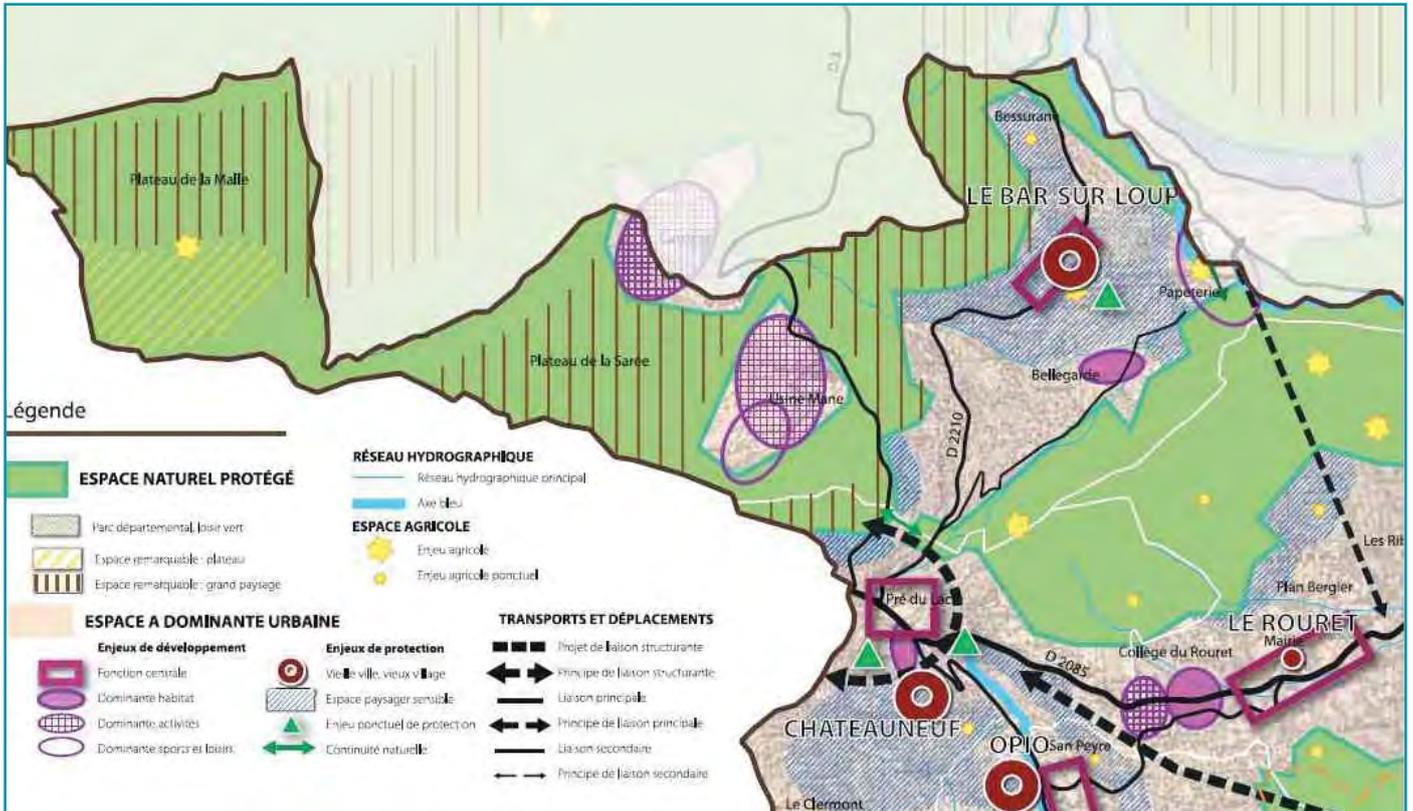


Le vallon du Riou depuis le viaduc du chemin de fer vers l'aval (source : R. Coin)

° LES TRAMES VERTE ET BLEUE AU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DE LA CASA

Les orientations du SCoT concernant Le Bar sur Loup sont résumées par la carte ci-après (cf. également le chapitre 1.3 à ce sujet) :

- La zone des plateaux, ainsi que l'ubac du Rouret, sont considérés comme zone naturelle protégée, hormis les secteurs de la Sarrée (ZAC) et de la carrière (en grande partie sur la commune de Gourdon) ;
- Le secteur urbain couvre la quasi-totalité des surfaces non naturelles protégées, les zones agricoles étant très réduites (lieudit La Papeterie, en aval de la plaine du Loup et ponctuellement sous le village historique) ;
- Cette zone urbaine est en grande partie incluse dans un Espace Paysager Sensible ;
- Le Pré-du-lac cumule une fonction de centralité, le principe d'une liaison structurante et une continuité naturelle (flèche verte peu visible), seul « résidus » du corridor à remettre en état du SRCE.

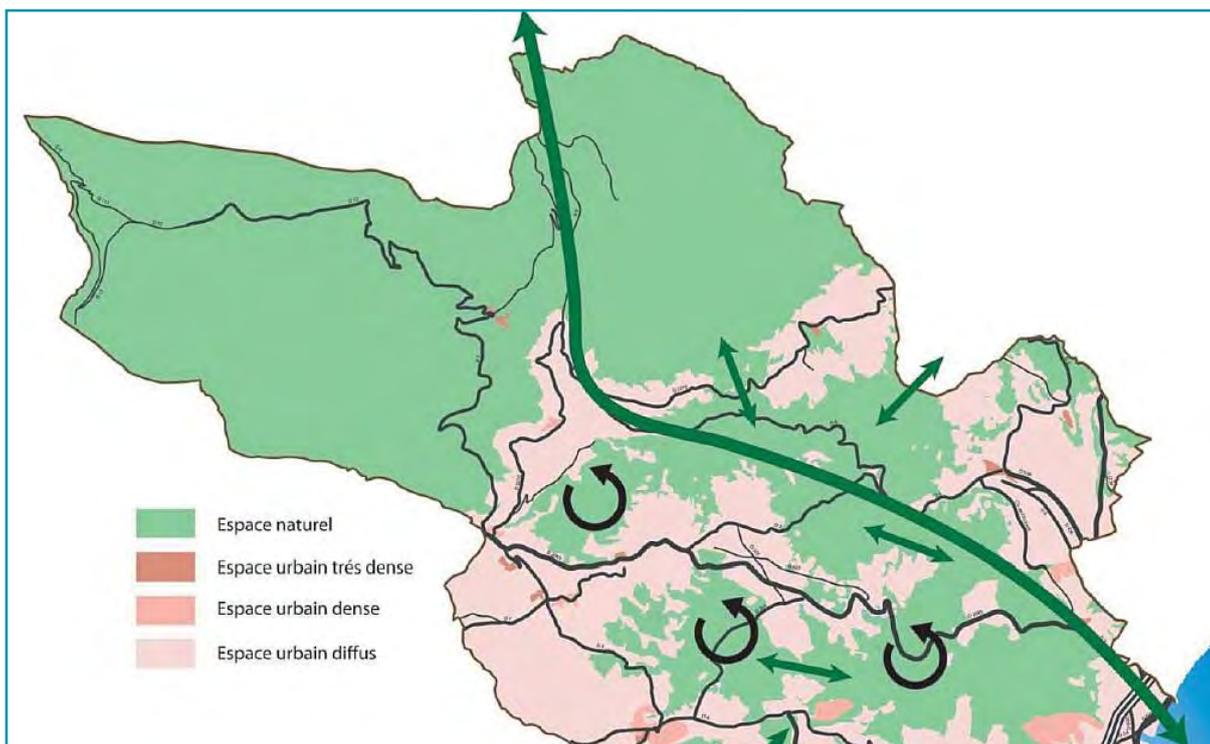


Le SCoT – carte du secteur ouest recadré (Source : SCoT)

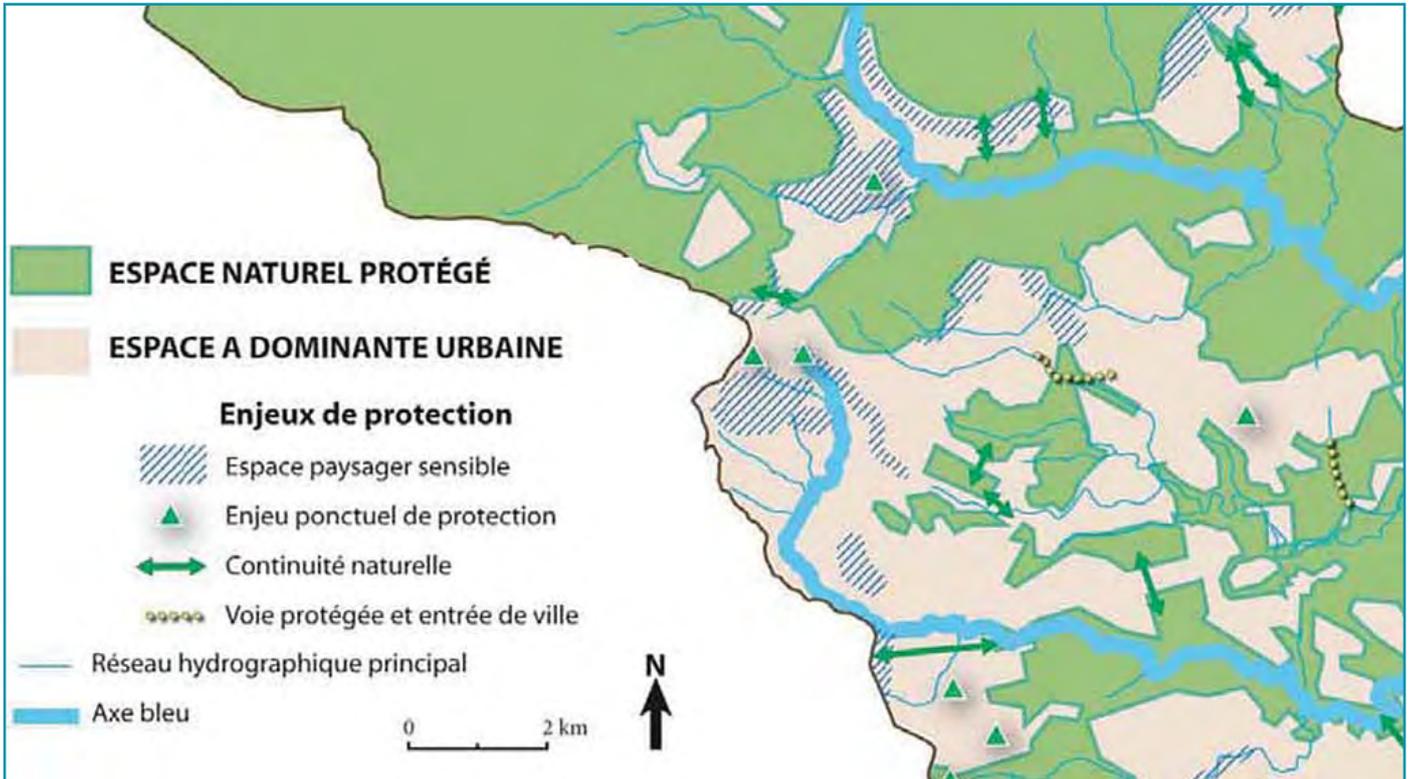
Concernant les espaces naturels et continuités écologiques, le SCoT retient :

- La qualité d'espace naturel des Préalpes (Plateaux et haute vallée du Loup), ainsi que des collines non urbanisées entre les Préalpes et la mer ;
- Le corridor majeur du Loup ;
- Des corridors secondaires entre les espaces naturels au sud des Préalpes ;
- Des phénomènes « d'enclavement » de plusieurs de ces espaces naturels, dont en particulier celui du Rouret, au sud de l'agglomération du Bar-sur-Loup.

Les cartes ci-après présentent les espaces naturels et les corridors de circulation.



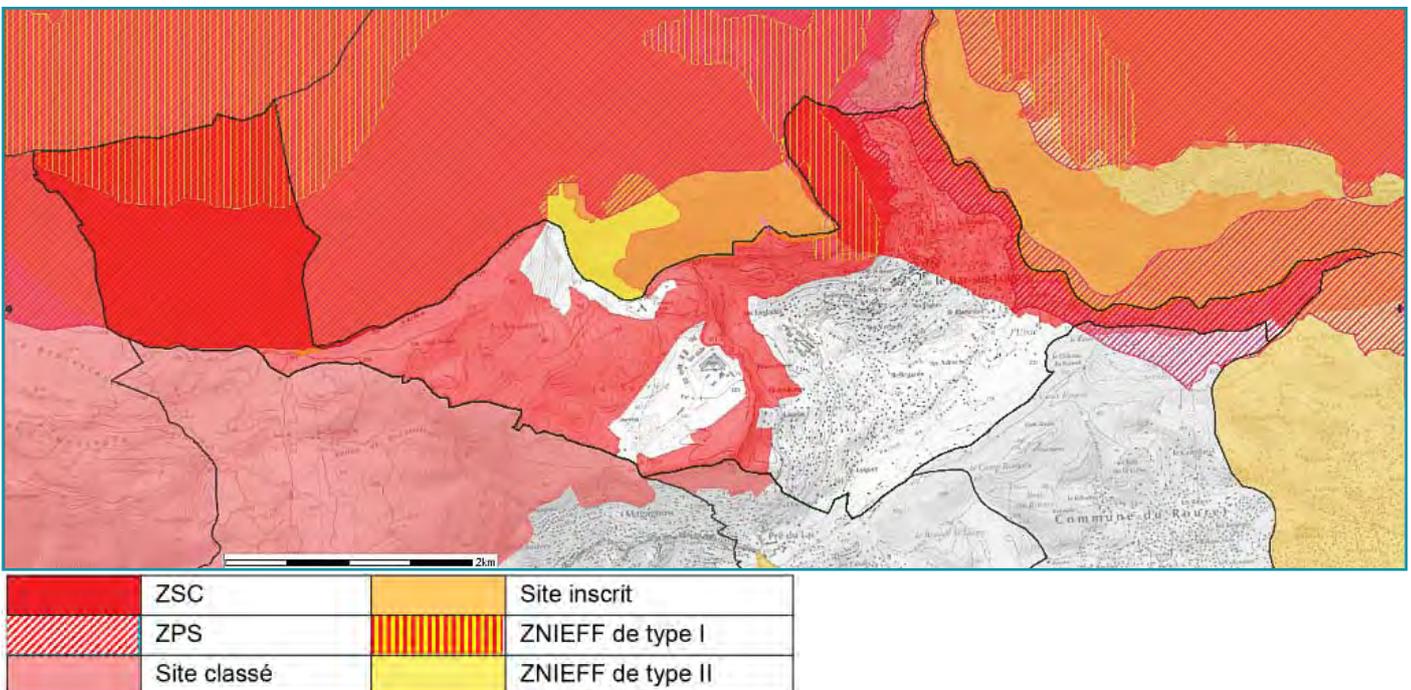
Traduction du SRCE dans le SCoT (Source : SCoT)



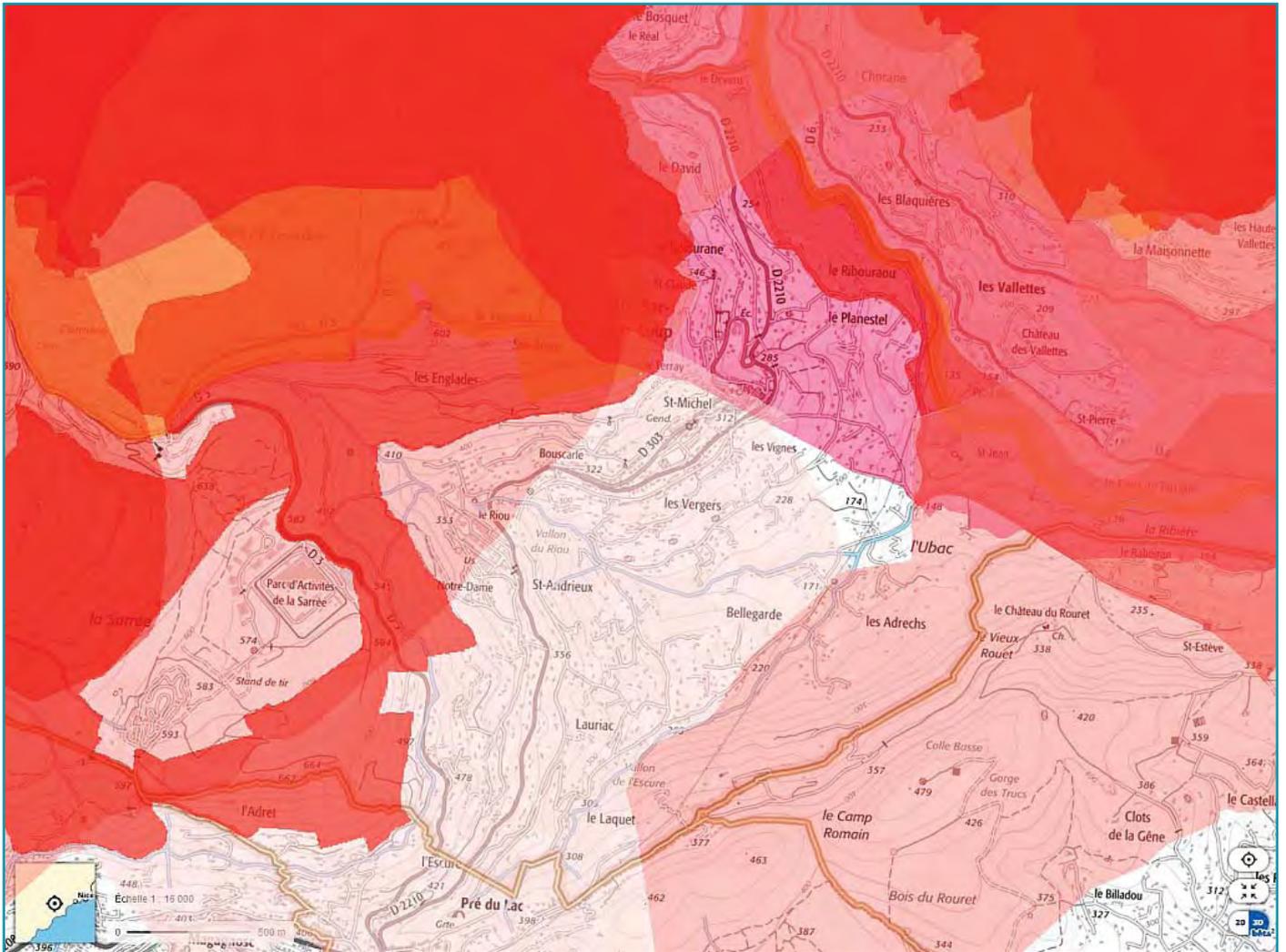
Les espaces naturels à préserver (Source : SCoT)

° LES TRAMES VERTE ET BLEUE A L'ECHELLE COMMUNALE (RAPPEL)

La définition de la Trame Verte et Bleue au niveau communal prend en compte des périmètres d'inventaire ou de protection des richesses écologiques du territoire. Les figures qui suivent présentent l'ensemble des périmètres d'inventaire ou de protection des richesses naturelles, hiérarchisés en fonction des enjeux sur l'ensemble du territoire communal et sur la seule partie centrale de la commune.



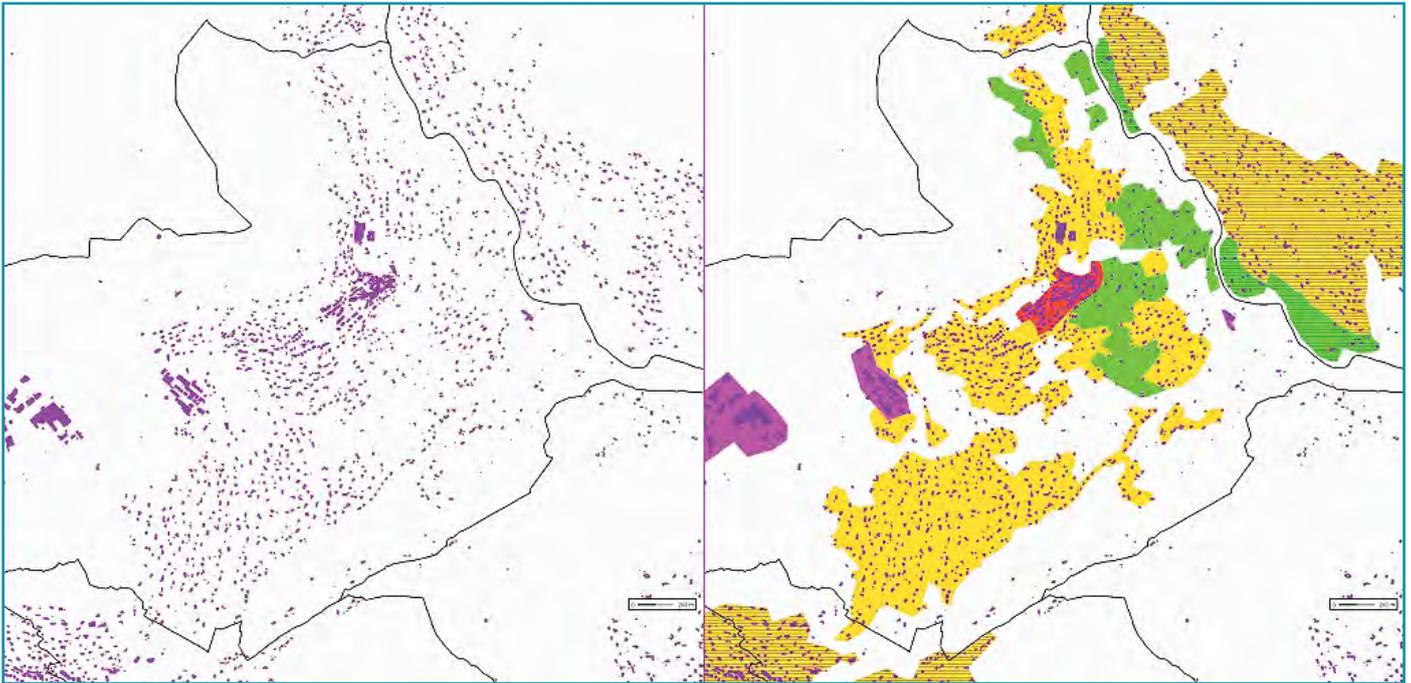
Carte de hiérarchisation des périmètres remarquables - hors SRCE (Source : DREAL ; fond : IGN)



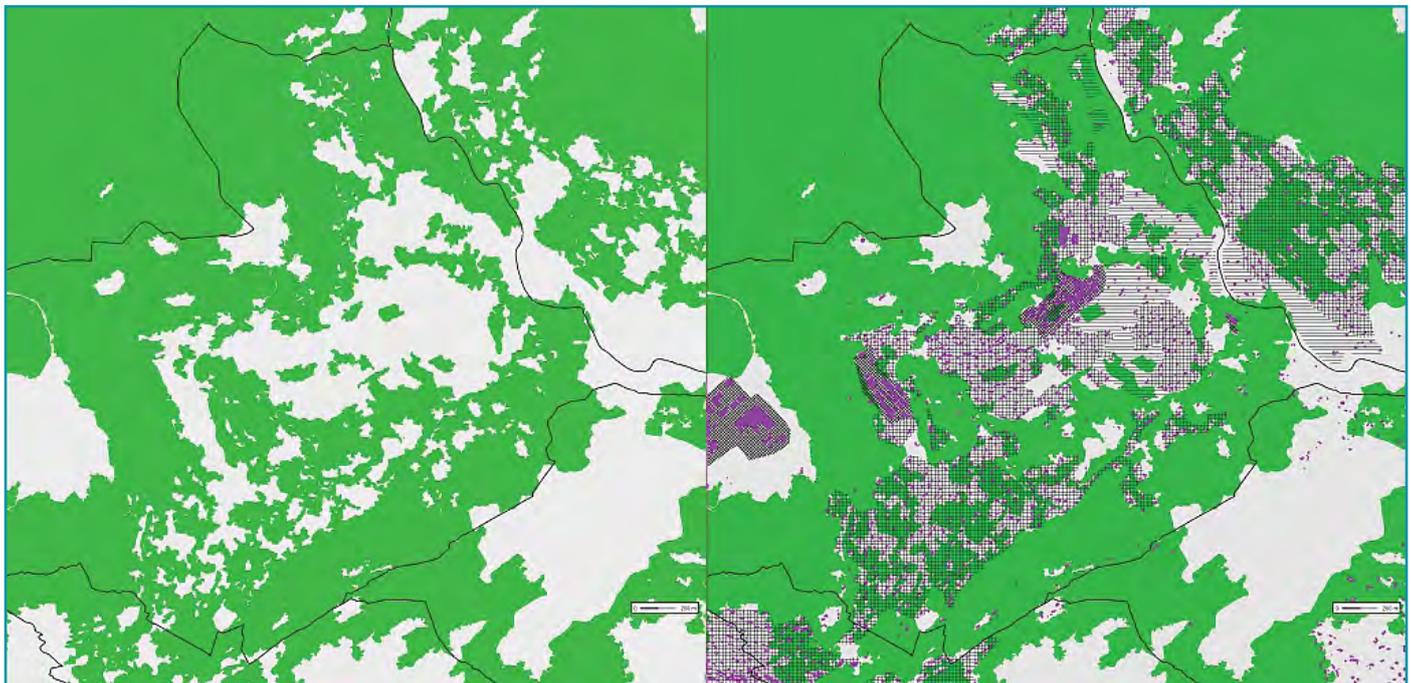
	ZSC		Site inscrit		Corridor de la TV
	ZPS		ZNIEFF type I		RB à remettre en état TV
	Site classé		ZNIEFF type II		RB en bon état

Hiérarchisation des périmètres réglementaires ou d'inventaire du centre de la commune

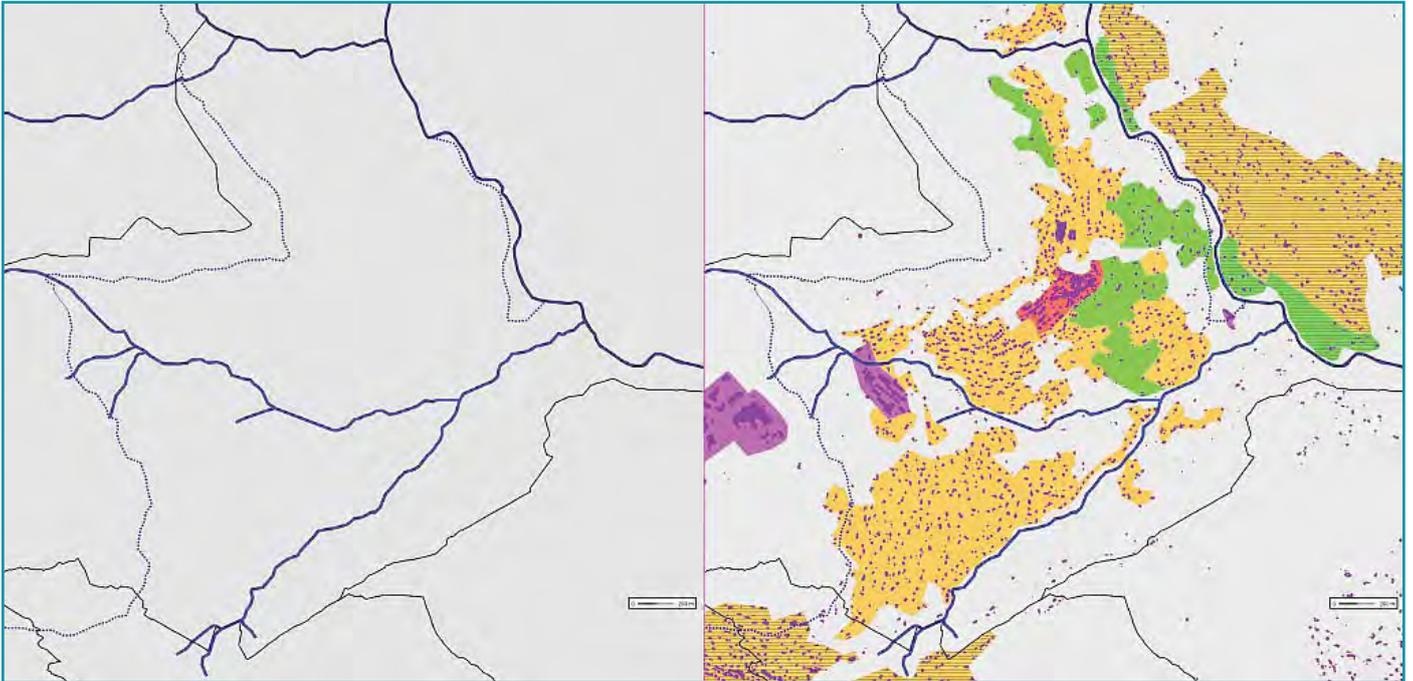
La superposition des espaces « refuges » (forêts, espaces naturels ouverts, cours d'eau, etc.) et des espaces « hostiles » (routes, zones urbanisées, etc.) permet de mettre en évidence les zones de circulations possibles et les obstacles.



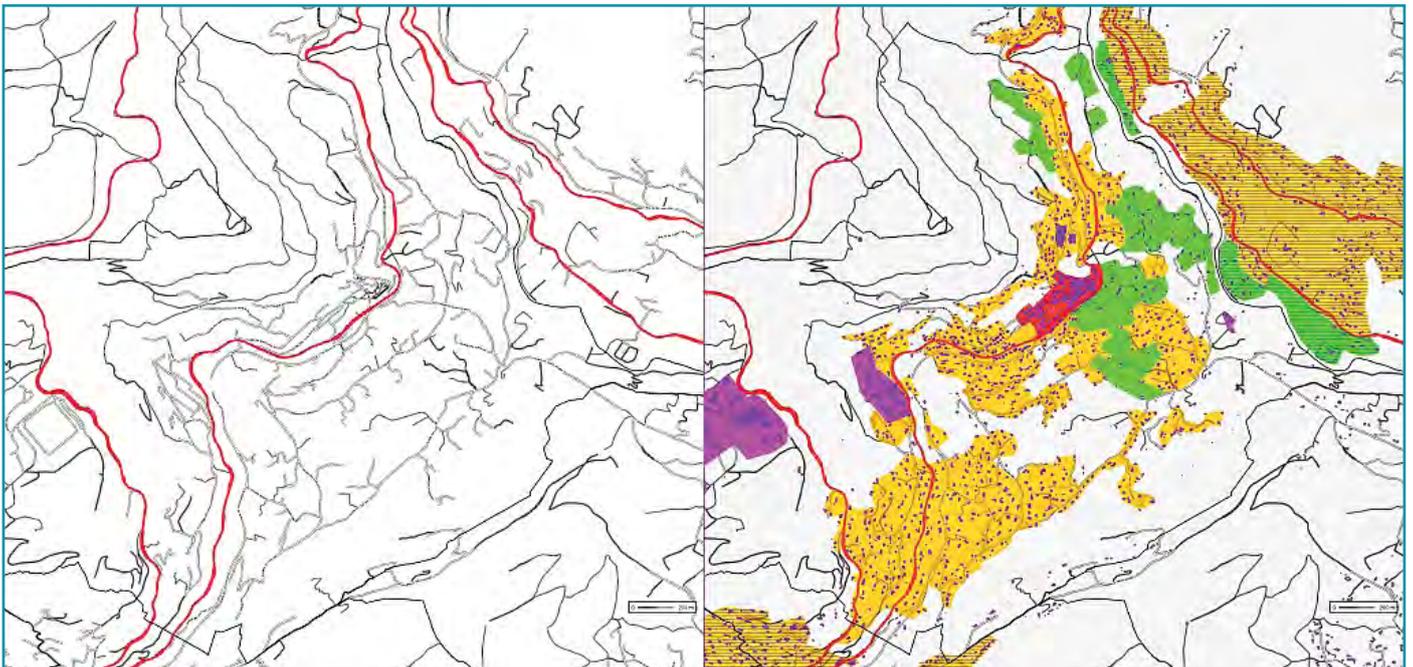
Urbanisation de la partie centre-est de la commune ; A gauche, répartition des constructions. A droite, les secteurs urbanisés : en rouge (au centre de la carte), le centre-ville (village historique). En violet : les zones d'activité (ZAC de la Sarrée à gauche, établissements Mane). En orange, les secteurs pavillonnaires denses. En vert, les secteurs de jardins urbanisés à faible densité. Les zones urbanisées (fortes ou faibles densités) des communes voisines Tourrettes, Châteauneuf-Grasse) sont atténuées par des hachures. Leur prise en compte est importante dans le cadre de l'analyse des corridors.



Peuplements forestiers (en vert, à gauche), accompagnés des zones urbanisées (violet et figurés, à droite) ; A gauche, répartition des forêts, sans distinction de leur composition. A droite, les forêts confrontées aux secteurs urbanisés : en violet (au centre de la carte), le centre-ville (village historique) et les zones d'activité (ZAC de la Sarrée à gauche, établissements Mane). En quadrillage noir, les secteurs pavillonnaires denses. En hachures horizontales, les secteurs de jardins urbanisés à faible densité. Les zones urbanisées (fortes ou faibles densités) des communes voisines (Tourrettes, Châteauneuf-Grasse) sont également représentées.

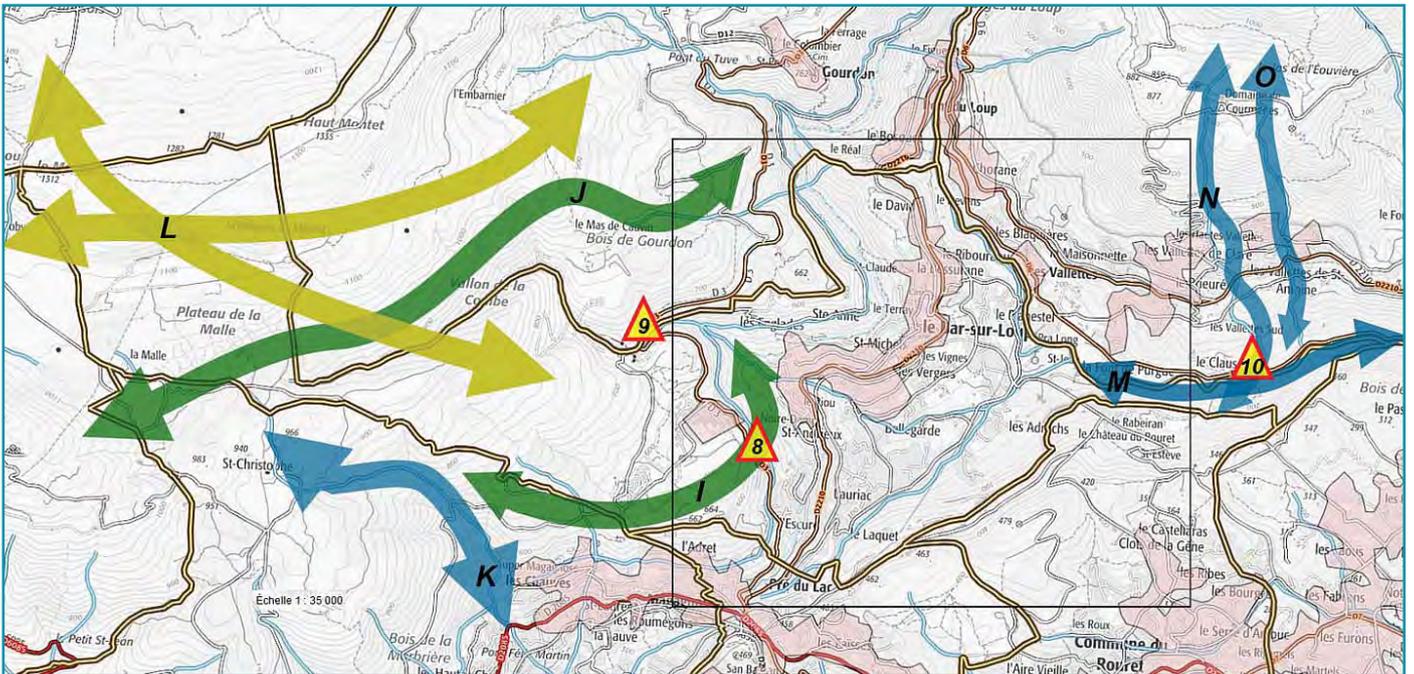


Carte des cours d'eau et comparaison avec les zones urbanisées ; A gauche, les cours d'eau. A droite, les secteurs urbanisés : en rouge (au centre de la carte), le centre-ville (village historique). En violet : les zones d'activité (ZAC de la Sarrée à gauche, établissements Mane). En orange, les secteurs pavillonnaires denses. En vert, les secteurs de jardins urbanisés à faible densité. Les zones urbanisées (fortes ou faibles densités) des communes voisines (Tourrettes, Châteauneuf-Grasse) sont atténuées par des hachures.

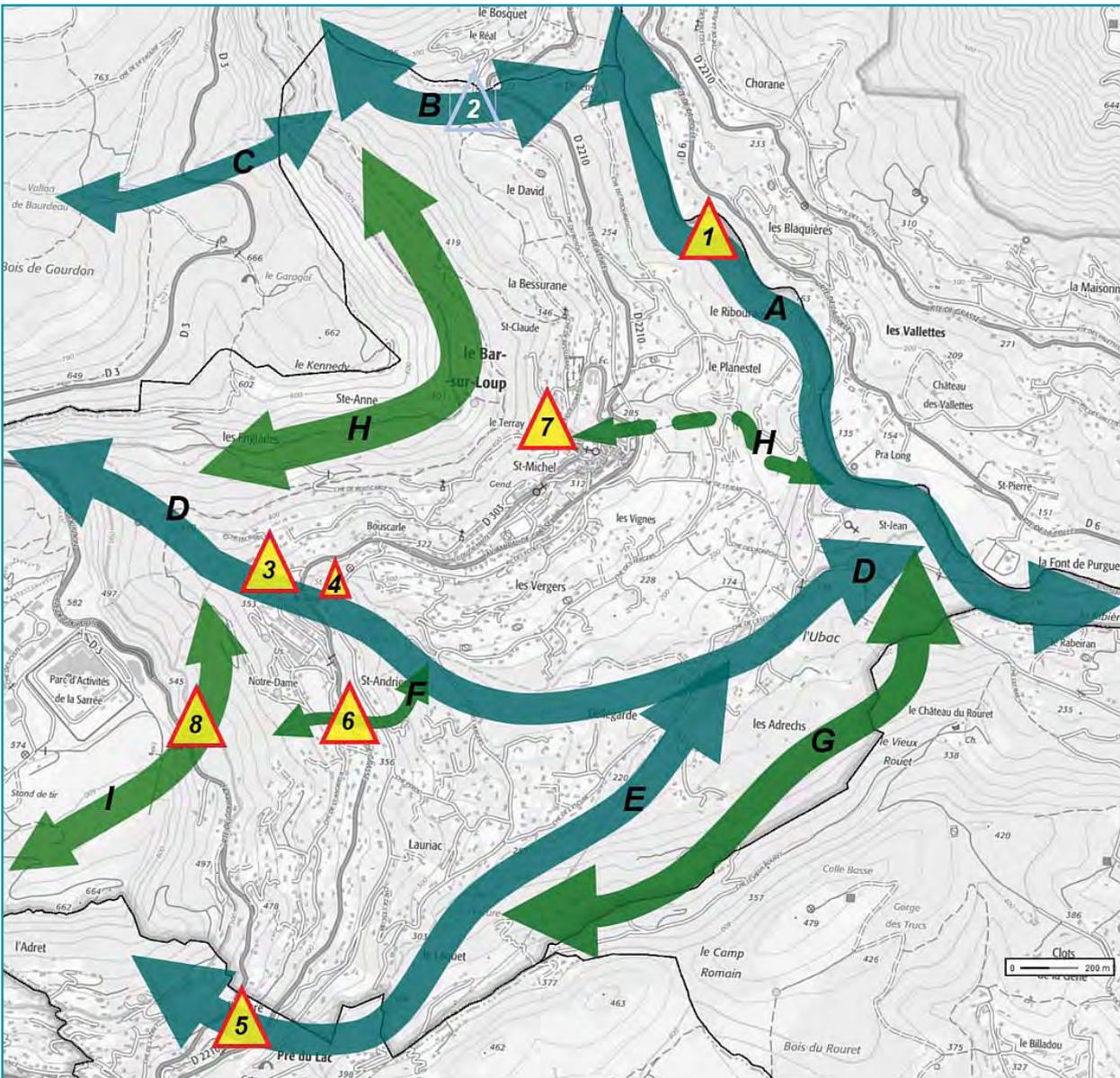


Carte des obstacles : routes (à gauche) et report sur les zones urbanisées ; A gauche, les cours d'eau. A droite, les secteurs urbanisés : en rouge (au centre de la carte), le centre-ville (village historique). En violet : les zones d'activité (ZAC de la Sarrée à gauche, établissements Mane). En orange, les secteurs pavillonnaires denses. En vert, les secteurs de jardins urbanisés à faible densité. Les zones urbanisées (fortes ou faibles densités) des communes voisines (Tourrettes, Châteauneuf-Grasse) sont atténuées par des hachures.

Cette superposition permet de synthétiser les réservoirs de biodiversité, les corridors et les points de conflits. Les cartes ci-après présentent les éléments de la Trame Verte et Bleue de Bar sur Loup.



Carte de synthèse sur fond topographique (Fond : IGN)



Carte de synthèse sur fond topographique (Fond : IGN)

4 - TRADUCTION DU PROJET

Les corridors sont figurés par des flèches et appellent les commentaires suivants :

- Les flèches bleu-vert marquent les corridors longeant les cours d'eau : ces derniers relèvent de la Trame Verte (cours d'eau en lui-même) et de la Trame Verte (ripisylve).

- A : corridor du Loup, axe majeur repéré dans le SRCE

- B : corridor du Riou de Gourdon : ce vallon à forte déclivité, entièrement boisé, présente une grande importance pour la circulation entre les plateaux et le Loup, en aval des Gorges du Loup (la traversée de la RD 2210, assurée par un pont, n'est pas vraiment un obstacle, Cf. plus loin)

- C : le corridor B se prolonge vers le Bois de Gourdon par le Vallon de Bourdeau

- D : le vallon de Riou constitue le second corridor latéral majeur entre le Loup et les plateaux (Sarrée, Malle et Caussols). Il est malheureusement coupé à la hauteur de la RD 2210

- E : le Vallon de l'Escure offre une alternative au précédent, mais se trouve également bloqué au niveau de la RD 2210

A noter que le corridor E du vallon de l'Escure se poursuit sur la commune riveraine de Châteauneuf-Grasse (laquelle a institué à cet endroit des zones N et des EBC, ce qui assure le maintien de l'ouverture du corridor), malgré la présence de plusieurs axes routiers, dont la RD 2210. En revanche, aucun corridor latéral n'est repéré sur la commune des Turrettes, en face de cette partie centre-est du Bar-sur-Loup. Les corridors latéraux sont installés plus en aval (Cf. ci-après la carte générale de la commune).

- Les flèches vert franc marquent les corridors entièrement terrestres :

- F : dans le secteur de Saint-Andrieux, une trouée dans l'urbanisation pavillonnaire offre encore un axe entre le Vallon de Riou et le pied du plateau de la Sarrée (coupé au niveau de la RD 2210)

- G : le versant d'ubac au sud du vallon de l'Escure présente un couvert boisé favorable à la circulation des espèces, le long du vallon (axe G) mais également entre le cours d'eau et la crête du massif (non figuré)

- H : le vallon jouxtant le Ribourou, du fait de son encaissement, constitue un corridor entre le Loup et le haut du versant. Toutefois, il est coupé par l'urbanisation au niveau du Terray et ne peut être considéré comme fonctionnel,

- I : ce corridor diffus accueille la circulation des espèces entre le plateau de la Sarrée et le haut du versant urbanisé, le haut du Vallon du Riou et le secteur de Kennedy

- Plusieurs obstacles viennent perturber la circulation des espèces dans les corridors présentés ci-dessus. Ils sont signalés par un triangle et détaillés ci-dessous :

- 1 : le corridor du Loup (A) est coupé par un seuil, qui assure la prise d'eau de l'ancienne papeterie. La circulation des poissons est donc perturbée. Cet obstacle est signalé dans le SRCE.

- 2 : le Vallon du Riou de Gourdon est coupé par un pont routier (RD 2210) accompagné d'un bâtiment et d'une aire de stationnement. Toutefois, la continuité du cours d'eau est assurée par un pont et celle du vallon par les boisements situés en rive droite. Cet obstacle n'est donc pas pénalisant en l'état. En revanche, il le deviendrait si le pont était remplacé par un busage, renforcé par des ouvrages ou si l'urbanisation du vallon progressait. Il est donc signalé.

- 3 : Le Vallon du Riou est coupé par le busage du cours d'eau, sous les installations de l'entreprise Mane, la station d'épuration et le remblai de la RD 2210, installés au tout début des années 1970. La coupure est forte (Cf. figure ci-dessous) et concerne aussi bien la Trame Verte que la Trame Bleue.

- 4 : La coupure n°3 est renforcée, vis-à-vis de la Trame Bleue, par une série d'ouvrages de confortement du lit en « marches d'escalier », visibles sur la photo ci-après.

- 5 : Le corridor du Vallon de l'Escure est coupé, dans sa partie supérieure, par la RD 2210, une voirie locale et une urbanisation diffuse. Dans ce secteur, le corridor n'intéresse plus que la Trame Verte, en

l'absence de cours d'eau ou de zone humide.

° 6 : Le corridor forestier du secteur de Saint-Andrieux est coupé par la RD 2210.

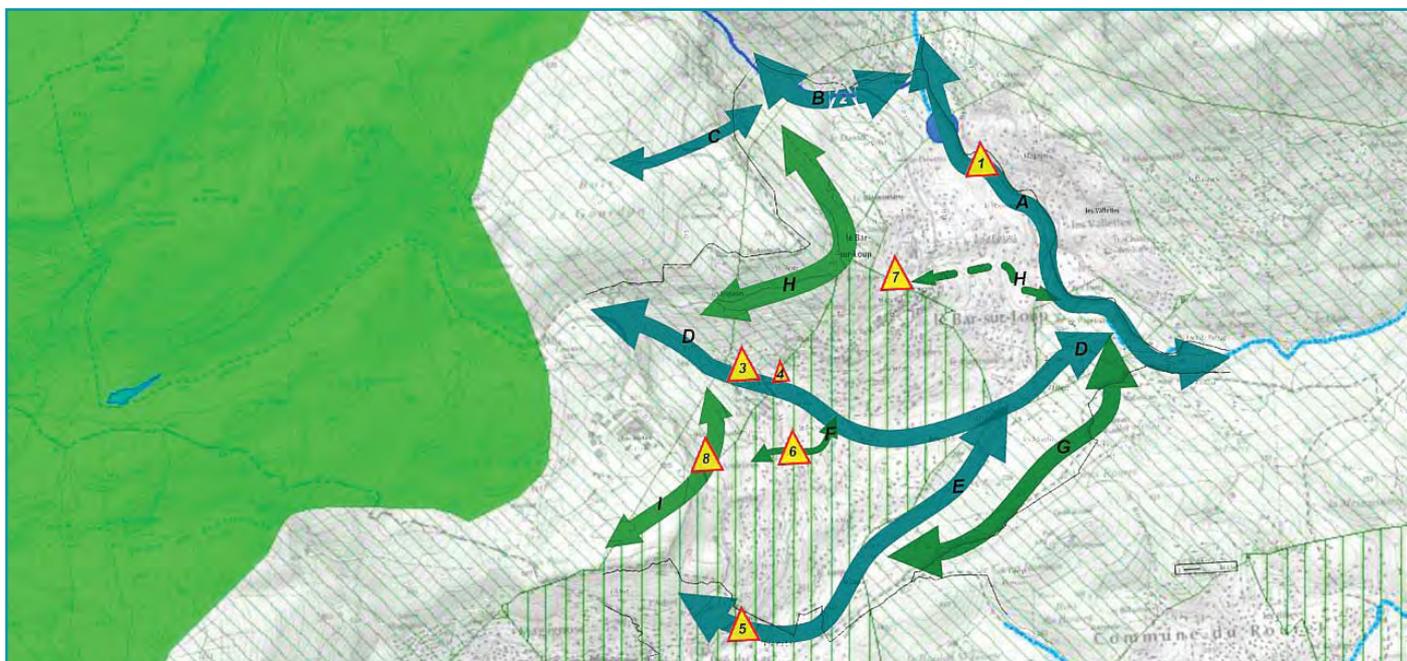
° 7 : Le corridor forestier du secteur Ribourau est coupé par l'urbanisation à proximité du centre historique, ainsi que par la RD 2210.

° 8 : Le corridor I est coupé par la RD 2210.

° 9 : le corridor D, qui remonte le Vallon de Riou et, dans une moindre mesure, les circulations du haut du versant (H, I), sont perturbés par la RD 2210 et les installations de la carrière S.E.C. de calcaire de Gourdon/Bar-sur-Loup. Pris individuellement, chaque élément ne constituerait pas une coupure : la RD 2210 franchit le cours d'eau sur un pont, ce qui permet la circulation des organismes du cours d'eau. La carrière peut être contournée par les animaux, tout en restant dans les mêmes milieux. C'est la juxtaposition des installations et du pont qui provoque la perturbation.

4.5.5.2. ARTICULATION PLU - SRCE

La définition de la Trame Verte et Bleue sur le territoire communal issue de l'analyse décrite au sein du diagnostic et rappelée ci-dessus est cohérente avec la trame du SRCE, comme le montre la figure ci-dessous. Celle-ci présente la superposition des deux Trames dans le secteur central de la commune.



Carte de synthèse sur fond topographique (Fond : IGN)

L'articulation du PLU avec les 7 Orientations du Plan d'Actions du SRCE PACA est détaillée dans le tableau ci-après.

Orientations du Plan d'actions	Articulation du PLU Compatibilité PLU - SRCE	
Grande orientation stratégique 1 (GOS1) : 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		
<i>ACTION 1. Co-construire la Trame Verte et Bleue à l'échelle des documents d'urbanisme ScoT, PLU, PLUI, cartes communales (ACT1)</i>	Le PLU a intégré les enjeux du SRCE depuis le tout début de la réflexion d'élaboration (Cf. ci-dessus).	Oui
<i>ACTION 2. Maîtriser une urbanisation pour des modes de vie plus durables (ACT2)</i>	Le PLU induit une réduction des surfaces urbanisables (de 50% par rapport au POS et bien plus par rapport au RNU). la préservation de vastes zones naturelles permet d'assurer la fonctionnalité des corridors écologiques.	Oui
<i>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 (ACT3)</i>	Le PLU préserve les réservoirs de biodiversité et les corridors de circulation. En particulier, les vallons affluents du Loup seront préservés, protégeant ainsi la fonction de corridor, tant pour la trame bleue que pour la Trame Verte (ripisylve). Le PLU intègre la préservation des ripisylves en instituant des marges de recul de 10 m (cours d'eau et vallons secs), des Espaces Paysagers Inconstructibles et des Espaces Boisés Classés le long des berges, pour assurer le développement des ripisylves. Le PLU ne crée pas de nouvelle coupure ou de nouveaux obstacles. Un soin particulier a été pris pour ne pas induire d'urbanisation au sein des corridors.	Oui
<i>ACTION 4. Développer de nouvelles formes urbaines et gérer les espaces de respiration (ACT4)</i>	Le PLU respecte la trame urbaine existante : il conduit à la densification des abords du village (au nord et au sud) tout en préservant de vastes surfaces d'espaces naturels, ainsi que de terrains agricole à l'est et en contrebas du centre-ville. Ces terrains, occupés en oliveraies extensives et jardins, constitueront des espaces favorables à la flore et à la faune périurbaine.	Oui
<i>ACTION 5. Mettre en cohérence et assurer la continuité dans le temps des politiques publiques territoriales (ACT5)</i>	Le PLU a intégré le SRCE et le SDAGE, ainsi que les autres documents de planification, depuis le tout début de la réflexion d'élaboration	Oui
<i>ACTION 6 : Mettre en œuvre le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Rhône Méditerranée (SDAGE RM) (ACT6)</i>	Le PLU a intégré le SDAGE (Cf. paragraphe plus haut).	Oui
<i>ACTION 7. Restaurer les fonctionnalités naturelles des cours d'eau (ACT7)</i>	Le PLU intègre la préservation des ripisylves en instituant des marges de recul de 10 m (cours d'eau et vallons secs), des Espaces Paysagers Inconstructibles et des Espaces Boisés Classés le long des berges, pour assurer le développement des ripisylves. Les constructions sont interdites dans le lit des cours d'eau.	Oui
<i>ACTION 8. Concevoir et construire des projets d'infrastructures et d'aménagement intégrant les continuités écologiques (ACT8)</i>	Le PLU intègre les corridors écologiques dans la conception des nouvelles voiries et circulations (notamment les voies vertes) et ne génère aucune nouvelle coupure.	Oui

<p><i>ACTION 9. Assurer une gestion des infrastructures et des aménagements compatibles avec les enjeux de préservation des réservoirs de biodiversité (ACT9)</i></p>	<p>Les emplacements réservés et les projets d'aménagement retenus dans le PLU intègrent les enjeux du réservoir de biodiversité.</p>	<p>Oui</p>
<p><i>ACTION 10. Améliorer la transparence des infrastructures linéaires existantes (ACT10)</i></p>		
<p>Grande Orientation stratégique 2 (GOS2) : maintenir du foncier naturel, agricole et forestier et développer des usages durables au regard des continuités écologiques</p>		
<p><i>ACTION 11. Mettre en œuvre une animation foncière territoriale pour une mobilisation ciblée des outils fonciers (ACT11)</i></p>	<p>Sans objet pour le PLU</p>	
<p><i>ACTION 12. Assurer la cohérence des politiques publiques en faveur de la biodiversité (ACT12)</i></p>	<p>Le PLU s'inscrit en cohérence avec les politiques de préservation de la biodiversité, en particulier le SRCE.</p> <p>La restitution de surfaces à une agriculture respectueuse sur d'anciennes terrasses de cultures au nord du centre-ville participe à une mise en valeur raisonnée des richesses biologiques de la commune.</p> <p>La réduction des surfaces urbanisables favorise les espaces naturels. De plus, elle induit une réduction des besoins en réseaux, déplacements, voiries, consommation d'eau... Il s'agit d'une mesure importante et cohérente avec les politiques publiques en faveur de la biodiversité</p>	<p>Oui</p>
<p><i>ACTION 13. Valoriser les fonctionnalités écologiques potentielles de l'agriculture (ACT13)</i></p>	<p>La préservation de l'agriculture apparaît souhaitable pour la conservation des habitats naturels et la biodiversité. Elle est actée dans le PLU : des zones agricoles sont définies au nord du centre-ville pour la restauration des cultures en terrasses. Ces cultures (agrumes) sont de nature à favoriser la biodiversité, dans un secteur de forêts jeunes.</p>	<p>Oui</p>
<p><i>ACTION 14. Développer et soutenir des pratiques forestières favorables aux continuités écologiques (ACT14)</i></p>	<p>Le PLU inclut de vastes superficies classées N accueillant des massifs forestiers.</p> <p>Une partie est protégée (zone Np) pour des raisons paysagères, en face du village historique. Cette préservation permettra de favoriser l'avancement en âge des arbres, créant des sujets porteurs de cavités et de fissures et accueillant une faune spécifique diversifiée (insectes saproxylophages, oiseaux et chiroptères)</p>	<p>Oui</p>
<p>Grande Orientation stratégique 3 (GOS3) : Développer les solutions écologiques de demain en anticipant sur les nouvelles sources de fragmentation et de rupture</p>		
<p><i>ACTION 15. Développer les connaissances et l'organisation des données (ACT15)</i></p>	<p>Sans objet</p>	<p>Oui</p>
<p><i>ACTION 16. Ouvrir le champ de la recherche, du développement et de l'expérimentation sur de nouvelles solutions (ACT16)</i></p>	<p>Sans objet</p>	<p>Oui</p>

<p><i>ACTION 17. Accroître les compétences par la création d'outils et développer un "réflexe" de prise en compte systématique de la biodiversité et de la question des fonctionnalités (ACT17)</i></p>	<p>Le PLU explique et met en avant la nécessité de préserver :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'eau et les milieux aquatiques (Cf. tableau de compatibilité du PLU avec le SDAGE) - la flore (listes d'espèces à favoriser, liste d'espèces invasives interdites de plantation...) - la faune (réglementation du traitement des clôtures et de l'éclairage extérieur) 	<p>Oui</p>
<p><i>ACTION 18. Créer des modes opératoires « facilitants » pour les porteurs de projets d'infrastructure et d'aménagement (ACT18)</i></p>	<p>Sans objet</p>	
<p><i>ACTION 19. Valoriser, accentuer et développer positivement le rôle des aménagements et ouvrages dans leurs fonctions favorables à la biodiversité (ACT19)</i></p>	<p>Le PLU explique et met en avant la nécessité de préserver l'eau et les milieux aquatiques et humides.</p> <p>Il présente également une liste d'espèces interdites (invasives) et d'espèces autochtones, conseillées à la plantation en zone urbaine (obligatoire en zone naturelle).</p>	<p>Oui</p>
<p>Grande orientation stratégique 4 (GOS4) : Restaurer, protéger et développer une trame d'interface terre-mer dont le fonctionnement semble directement lié à la création ou à la conservation de réservoirs de biodiversité littoraux ou marins</p>	<p>Sans objet</p>	

En conclusion, le PLU a été l'occasion de traduire localement la trame verte et bleue (en tenant compte notamment des sites Natura 2000) et de la protégée efficacement via plusieurs actions dont les principales sont :

- Abandon du projet touristique portés par la CASA et un promoteur privé sur l'ancienne papèterie. Un stecal permettra d'y conforter, à proximité immédiate ou dans les locaux de l'ancienne papèterie, la vocation de loisirs publics. Les espaces autour du Loup et de l'ancienne papèterie restent en zones naturelles ou agricoles.
- Les vallons du Riou et de l'Escure tout comme le Loup et le Riou du Gardon sont inscrits en zone naturelle N doublée d'espaces boisés classés. Une véritable coupure naturelle s'impose aux milieux de tissus pavillonnaires. Ces espaces ne sont pas protégés sous le régime du RNU.
- L'urbanisation diffuse est stoppée dans les écarts. Seuls les secteurs desservis par les réseaux pourront se densifier. Des extensions limitées et annexes sont possibles dans les écarts si l'assainissement autonome est bon (60% de conformité à ce jour avec des contrôles réguliers depuis quelques années et une situation qui s'améliore).
- Un SDAEU révisé pour démontrer que le réseau (rendement en augmentation constante) et la station d'épuration sont en capacité d'accueillir les effluents projetés sur 10 ans. La station d'épuration va prochainement faire l'objet d'une étude spécifique pour étudier son devenir à moyens termes.
- Etc.

4.5.6. LES CHARTES ET PLANS PAYSAGERS

4.5.6.1. LA CHARTE DU PNR DES PREALPES D'AZUR

° RAPPEL SUR LA CHARTE EXISTANTE

Au total, le Parc naturel régional des Préalpes d'Azur porte sur 49 communes. Sa charte se compose d'un diagnostic de territoire, du rapport de Charte qui expose les axes stratégiques avec une déclinaison en orientations stratégiques et opérationnelles, et du plan de Parc.

Le Parc met en évidence 4 axes d'intervention :

- Axe 1 : Fédérer les acteurs du territoire autour de la protection et de la gestion de l'exceptionnelle biodiversité et du paysage des Préalpes d'Azur
 - ° Orientation stratégique 1 – Définir et mettre en oeuvre une stratégie de préservation, de gestion et de valorisation de l'exceptionnelle biodiversité des Préalpes d'Azur
 - ° Orientation stratégique 2 – Exprimer le potentiel agricole, pastoral et forestier des Préalpes d'Azur, au service de la biodiversité, du cadre de vie et d'une alimentation saine
 - ° Orientation stratégique 3 – Protéger le château d'eau ouest azuréen

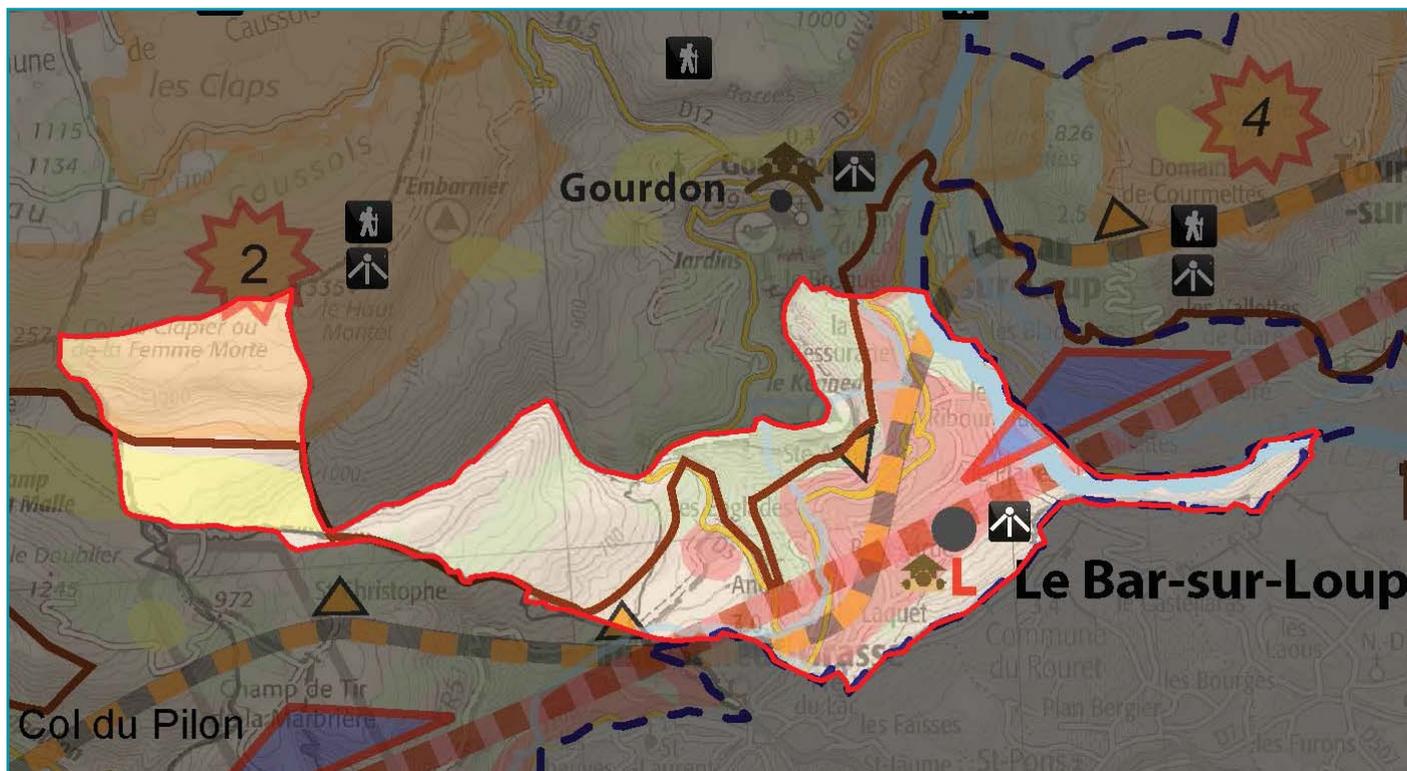
- Axe 2 : Permettre le développement d'un territoire exemplaire, solidaire et dynamique
 - ° Orientation stratégique 4 – Ancrer le territoire dans une économie rurale viable et équilibrée
 - ° Orientation stratégique 5 – Relever le défi d'une gestion exemplaire des ressources énergétiques et des déchets en milieu rural
 - ° Orientation stratégique 6 – Répondre au besoin de développement sans hypothéquer les atouts environnementaux et la dimension sociale

- Axe 3 : Consolider l'identité du territoire par la valorisation des patrimoines
 - ° Orientation stratégique 7 – Préserver et anticiper les paysages de demain
 - ° Orientation stratégique 8 – Développer une stratégie ambitieuse en faveur des patrimoines culturels et de l'expression culturelle des habitants
 - ° Orientation stratégique 9 – Structurer une offre touristique de valorisation des patrimoines intégrée à la politique de préservation
 - ° Orientation stratégique 10 – Coordonner la diffusion des savoirs et promouvoir les savoir-être dans une relation nouvelle entre Préalpes d'Azur et littoral urbain

- Axe 4 : Positionner l'homme comme acteur du projet de territoire
 - ° Orientation stratégique 11 – Stimuler la formation et l'insertion dans un contexte économique local fragile
 - ° Orientation stratégique 12 – Construire un PNR exemplaire au niveau environnemental et social, démocratique et fédérateur des énergies pour l'intérêt général

Les actions et enjeux spatialisés sur Le Bar sur Loup sont les suivants :

- La partie nord du territoire (reliefs au-delà de la zone urbanisée et de la ZA de la Sarrée) est intégrée dans la zone paysagère emblématique du parc
- Le Plateau de Caussols est inscrit comme espace à dominante agricole
- La zone urbanisée doit être densifiée
- Le village est considéré comme groupé et de caractère, avec un point de vue remarquable depuis le chemin de l'Escure



La cartographie du parc au droit du Bar sur Loup (source : PNR Préalpes d'Azur)

Axe 1 : Fédérer les acteurs du territoire autour de la protection et de la gestion de l'exceptionnelle biodiversité et du paysage des Préalpes d'Azur		Axe 3 : Renforcer l'identité du territoire, par la préservation et la promotion des patrimoines	
Patrimoine naturel Espaces naturels prioritaires Milieux ouverts Zone principale de maintien des espaces pastoraux Espaces à vocation dominante agricole Espaces à vocation dominante forestière Réseau hydrographique	Article 1 - Mieux connaître la biodiversité des Préalpes d'Azur pour faire du Parc un observatoire des patrimoines naturels et du changement climatique Article 2 - Maintenir et gérer l'exceptionnelle biodiversité présente sur le territoire Article 3 - Organiser la gestion de la fréquentation des milieux naturels Article 4 - Enrayer la régression de l'agriculture et du pastoralisme Article 5 - Tirer parti du bassin de consommation de la Côte d'Azur pour développer une agriculture de proximité Article 6 - Rechercher et valoriser l'exemplarité environnementale Article 17 - Préserver la vocation agricole des terres Article 7 - Développer une gestion forestière concertée valorisant le potentiel de la filière bois Article 8 - Gérer les six bassins versants et les milieux aquatiques des Préalpes d'Azur	Patrimoines paysagers Villages groupés de caractère Villages groupés-perchés de caractère Zones paysagères emblématiques Points de vue remarquables Portes d'entrée du Parc Espaces à enjeu d'organisation de la fréquentation prioritaires Stations de ski Observatoire astronomique de la Côte d'Azur	Article 18 - Comprendre les mécanismes de transformation des paysages des Préalpes d'Azur et consolider les repères identitaires Article 19 - Garantir une protection des paysages emblématiques et une gestion maîtrisée des paysages Article 20 - Consolider la connaissance des patrimoines bâtis, ethnographiques, préhistoriques et historiques des Préalpes d'Azur pour un projet de conservation adaptée Article 22 - Mettre en place une nouvelle gouvernance pour conduire une stratégie touristique des Préalpes d'Azur inscrite dans le cadre de la Charte européenne du tourisme durable Article 23 - Positionner les Préalpes d'Azur sur un tourisme rural de qualité Article 24 - Gérer les flux récréatifs en structurant les activités de pleine nature Article 3 - Organiser la gestion de la fréquentation des espaces naturels Article 25 - Faire découvrir les Préalpes d'Azur au jeune public par l'éducation au territoire et au développement durable à l'échelon local
Axe 2 : Permettre le développement d'un territoire exemplaire, solidaire et dynamique		Données de contexte	
Espaces ruraux les plus isolés Enveloppe d'urbanisation à densifier Dynamique d'urbanisation Potentiel important de logements vacants	Article 10 - Développer une économie endogène pour une meilleure répartition territoriale de l'emploi et des services Article 11 - Miser sur les ressources locales, la qualité et l'exemplarité environnementale Article 14 - Promouvoir des formes urbaines économes en espace favorisant la vie sociale et le dynamisme économique des centre-bourgs Article 15 - Promouvoir des démarches de qualité architecturale préservant le caractère exceptionnel des villages Article 16 - Expérimenter une politique de déplacement exemplaire en milieu montagnard reculé	Périmètre du Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur Périmètres des communes Périmètre de l'Opération d'Intérêt National Plaine du Var Chefs-lieux de cantons Communes	CANTON Commune

Légende de la cartographie du parc (source : PNR Préalpes d'Azur)

4 - TRADUCTION DU PROJET

Concernant la zone urbanisée qui doit être densifiée, le PLU a permis de la préciser. Ainsi, les zones proches du village (zones UB, UC, AUC et AUB) peuvent être densifiées. Il en va de même pour les chemins de l'Escure et de Saint Andrieux quand les réseaux AEU sont présents. Par contre, toutes les zones en assainissement autonome ont été déclassées en secteur naturel habité pour préserver les paysages de jardins du territoire.

Cependant, la densification est maîtrisée au PLU puisqu'il a fallu tenir compte des enjeux paysagers et patrimoniaux relevés dans le SPR, des vues emblématiques depuis le chemin de l'Escure ou la RD 2210. Ainsi, la zone AUB se trouve en retrait, à l'ouest du village, pour ne pas en impacter la silhouette depuis ces points de vue. Le relief étant marqué sur le territoire, la hauteur des bâtiments en zone AUB sont limitées pour les parties étagées. De plus, sont imposés dans le règlement écrit les orientations d'aménagement des ruptures de toitures, des linéaires de façades limités, des coupures paysagères, etc. pour intégrer au mieux ces constructions aux abords du village.

Le village, considéré comme groupé et de caractère dans la charte, fait l'objet d'un zonage spécifique (zone UA) et de contraintes architecturales, urbaines et paysagères spécifiques. Le point de vue remarquable depuis le chemin de l'Escure est préservé grâce au secteur Ap défini en contre-bas du village et via le classement des quartiers alentours en secteur Nh.

A noter par ailleurs que les OAP et le règlement écrit imposent des mesures concernant l'éclairage public et privé. Ces mesures complètent les actions en cours sur le territoire (éclairage public qui se coupe entre 0h00 et 6h00 depuis juillet 2017, candidature Réserve internationale de Ciel étoilé portée par le PNR des Préalpes d'azur et ses partenaires, etc.).

4.5.6.2. LE PLAN PAYSAGE DE LA CASA

° RAPPEL SUR LE PLAN EXISTANT

Le Plan de Paysage de la CASA a été adopté le 27/06/2016. La Commune est intégrée dans la vaste unité du Moyen Pays des Collines et plus précisément dans l'unité n°14 du Plan « Les piémonts de Bar sur Loup ».

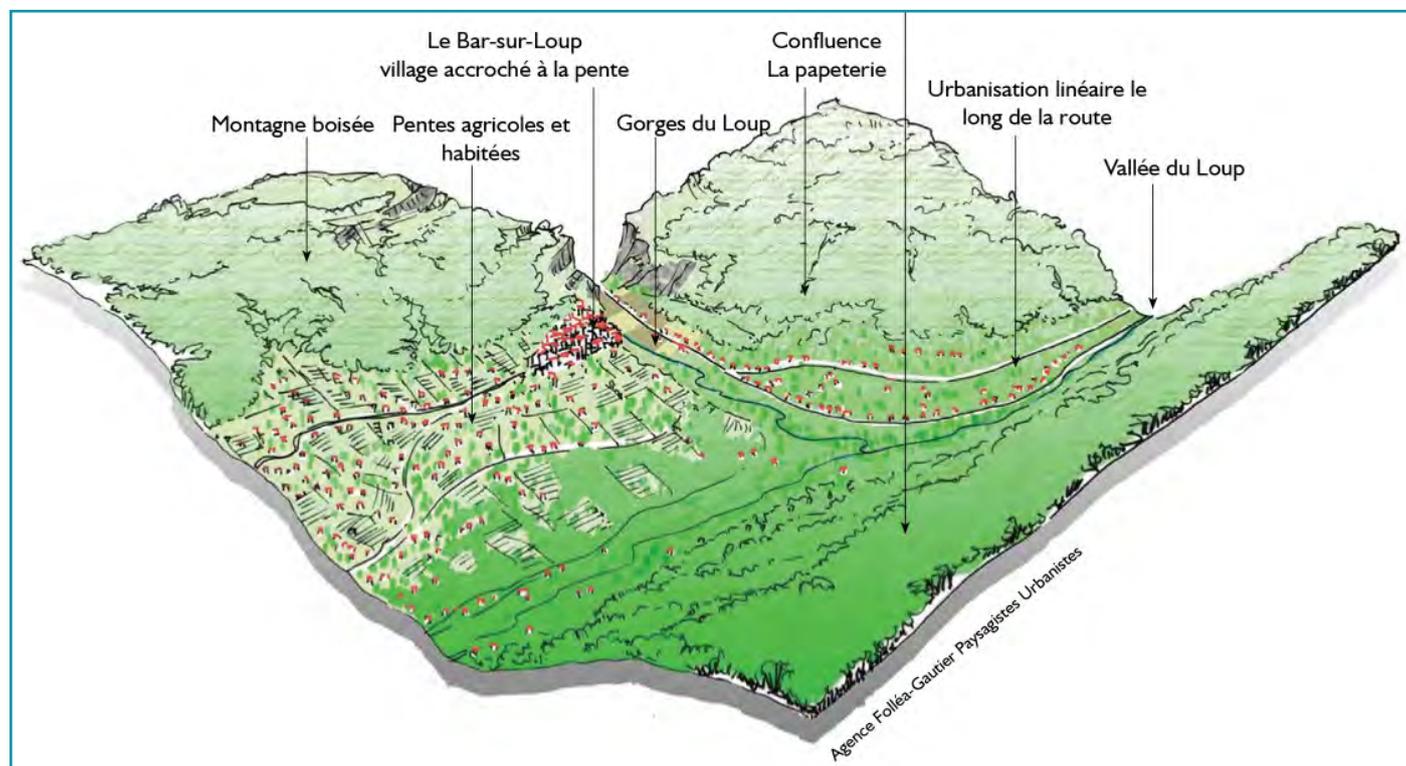


Schéma des caractéristiques paysagères

Les points forts de cette unité sont :

- Le vieux village accroché à la pente du Bar-sur-Loup, silhouette visible depuis l'ensemble de la vallée, accompagné de ses pentes cultivées et naturelles, belvédère avec de nombreux points de vue sur la vallée du Loup et la montagne, patrimoine architectural et urbain,

- Le village perché de Gourdon avec son château et ses jardins en terrasse, patrimoine architectural et urbain
- Toile de fond montagnaise avec les Gorges du Loup et le Pic des Courmettes
- Routes de montagne, sinueuses et accrochées à la pente avec les passages spectaculaires des vallons et des gorges
- Paysage de vallée large avec l'adret cultivé et habité et l'ubac boisé
- Les pentes agricoles en terrasses, anciennes cultures d'orangers à fleurs
- Une présence végétale forte dans les jardins des quartiers habités
- La plaine alluviale du Loup avec des terres agricoles
- Le site de la Papeterie, confluence de l'Escure et du Loup
- La ligne de l'ancien chemin de fer avec ses ouvrages
- La préservation des espaces naturels dans les vallons
- Les espaces ouverts au-dessus de Gourdon en terrasses

Les points faibles de cette unité sont :

- Une urbanisation en continu sur les pentes jusqu'à rejoindre le Pré du Lac
- Une urbanisation qui « monte » le long de la route de Gourdon et sur la route du Domaine de Courmettes et qui s'étend le long des routes
- La fermeture des paysages par le boisement des pentes
- La zone de loisirs sur le plateau de la Sarrée, abords peu valorisés
- L'entrée de village de Gourdon
- Pont du Loup : bel endroit peu mis en valeur : nécessite une réhabilitation du patrimoine bâti ; traversée de route dangereuse.
- Projet de transport par téléphérique touristique pour rejoindre Gourdon

Les enjeux sont donc :

- Le maintien des espaces agricoles en terrasses, sur le socle du village et en fond de vallée
- Les limites de l'extension urbaine
- La densification des quartiers habités ?
- La gestion forestière et le maintien d'ouvertures ou d'espaces ouverts
- La gestion de la ripisylve le long des cours d'eau et notamment du Loup
- L'extension du parc d'activités de la Sarrée et sa relation avec la zone de loisirs : problème des transports sur la route, réflexion d'un transport par câble pour les marchandises et pour la carrière
- La préservation des petits jardins inclus dans le tissu ancien au Bar-sur-Loup

° ARTICULATION PLU - PLAN DE PAYSAGE DE LA CASA

Concernant Le maintien des espaces agricoles en terrasses, sur le socle du village et en fond de vallée, le PLU a permis de :

- Lancer des études agricoles portées par la CASA et/ou la Chambre d'Agriculture sur les différents sites d'intérêt ciblés par la Commune : Bessurane, Béal, socle du village, abords de la papèterie, gorges du Loup, etc. Les zones agricoles du PLU résultent de conclusions favorables de ces différentes études.
- Inscrire le socle du village en secteur agricole protégé Ap
- Définir une zone agricole A sur Bessurane pour une reconquête des cultures (projet en cours avec la CASA)
- Inscrire une zone naturelle dépourvue d'espaces boisés classés sur les anciennes terrasses pour y permettre, au besoin, la remise en culture

Concernant les limites de l'extension urbaine, le PLU permet de les poser clairement contrairement à l'ancien POS (et ses multiples zones NB) et surtout au RNU en vigueur. Ainsi, les zones urbaines sont resserrées autour du village dans le respect des Lois Montagne et Alur notamment. Seuls les chemins Saint Andrieux et l'Escure peuvent compléter quelque peu leurs dents creuses puisque l'assainissement y est présent et les densités suffisantes (quartiers urbanisables au RNU).

Le PLU permet la densification des quartiers habités en tenant compte de leur capacité de desserte (voirie et assainissement) et des enjeux paysagers. Quelques freins à l'urbanisation existent (notamment pour limiter l'imperméabilisation des sols) mais l'objectif a été de rentabiliser au mieux les dents creuses existantes proches du village et de stopper l'étalement urbain.

La gestion forestière et le maintien d'ouvertures ou d'espaces ouverts est assurée par des zones classées naturelles N sans EBC. Une piste DFCI est d'ailleurs inscrite en emplacement réservé.

La gestion de la ripisylve le long des cours d'eau et notamment du Loup est assurée par le classement de toutes les ripisylves en zones naturelles N ou Np avec des espaces boisés classés pour les préserver de toutes extensions bâties. Des reculs sont par ailleurs imposés dans le règlement écrit vis-à-vis de tout ravin ou cours d'eau.

L'extension du parc d'activités de la Sarrée et sa relation avec la zone de loisirs a été étudiée dans le cadre du projet de ZAC. L'étude d'impact de ce dossier est venu enrichir le dossier CDNPS (avis favorable). La zone d'activité est classée en zone UE pour la partie existante, en zone AUE pour la future partie à vocation économique et en zone AUL pour la partie dévolue aux loisirs.

Concernant le devenir des quartiers-jardins des collines, principal enjeu sur la Commune en sus de la valorisation du village, plusieurs outils sont mis en place au travers du PLU, parmi lesquels :

- Identification de la trame paysagère dans l'état initial de l'environnement qui a conduit au déclassement de nombreuses zones NB en secteur naturel habité Nh pour en préserver l'ambiance de quartier-jardin. Les extensions bâties et annexes y seront limitées pour que perdure la dominante naturelle (aujourd'hui dans un fragile équilibre si la densification se poursuit au RNU).
- Définition de secteurs paysagers inconstructibles au sein des zones U et AU (préservation des jardins du village, coupures paysagères imposées entre des projets denses, etc.).
- Surfaces non imperméabilisées imposées a minima en zones UB, UC, AUB et AUC.
- Arbres tiges imposés pour toute surface en stationnement importante.
- Préservation de certains arbres remarquables au titre du L151-19 du CU.
- Espèces végétales locales recommandées alors que les espèces invasives sont interdites.
- Maîtrise du développement urbain avec des zones denses à OAP pour éviter un étalement urbain à moyens termes.
- Etude au plus juste de la limite des zones A, N, Np et Ap, les secteurs protégés permettant avant tout de préserver l'ambiance rurale autour du village dense perché.