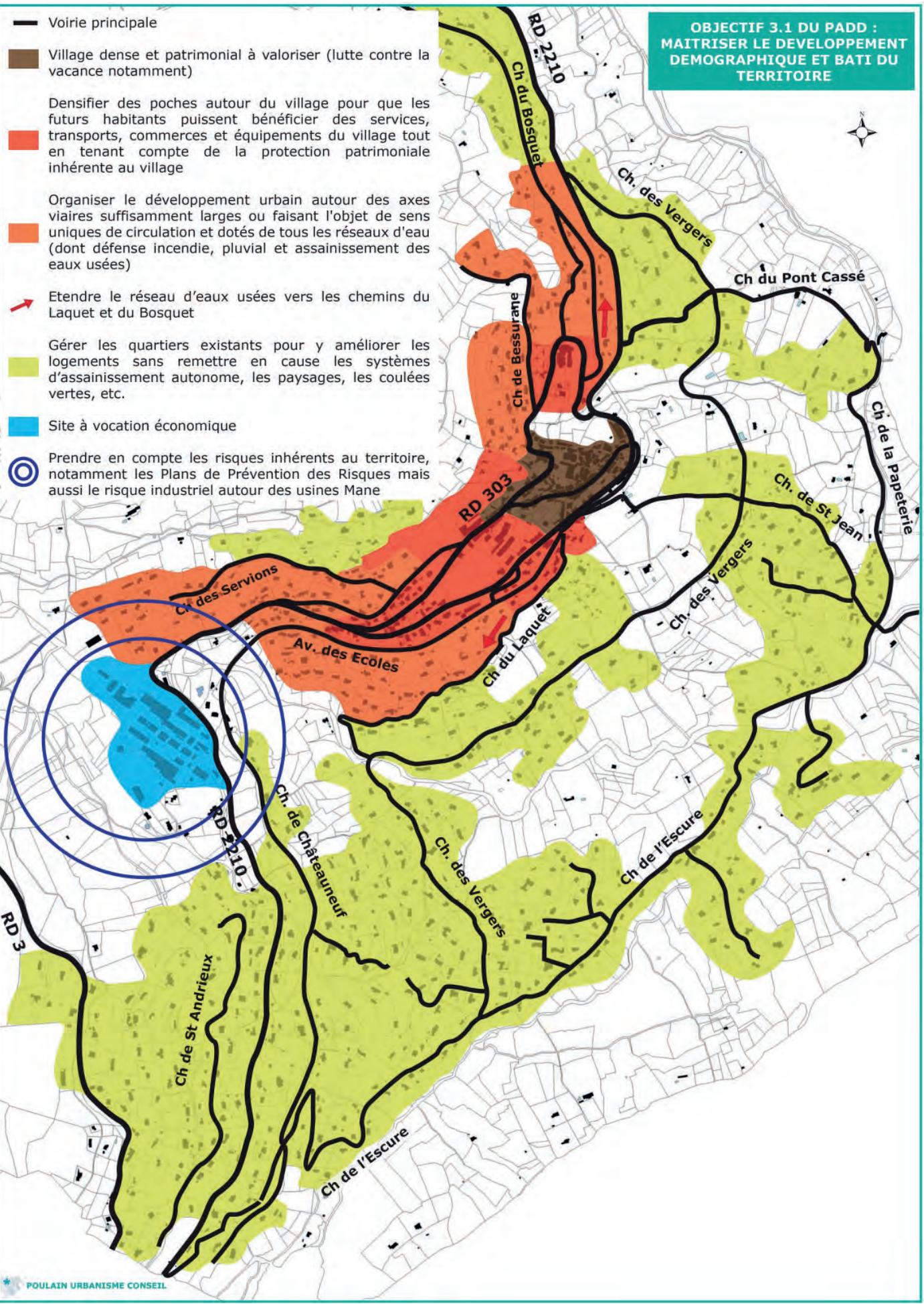


**OBJECTIF 3.1 DU PADD :
MAITRISER LE DEVELOPPEMENT
DEMOGRAPHIQUE ET BATI DU
TERRITOIRE**



3. MODERATION FONCIERE

Illustration de l'objectif 3.1

3.3. PERSPECTIVES D'EVOLUTION ET ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLU

3.3.1. PRESENTATION GENERALE DU SITE

La résultante du projet communal est une densification du tissu urbain en tenant compte, notamment, du Site Patrimonial Remarquable existant et de l'état des réseaux d'eau. De fait, une densification des zones urbanisées autour du village est prévue. Le comblement des dents creuses en zones pavillonnaires est prévue à court ou moyen terme pour les sites desservis par le réseau d'assainissement collectif ou pour les sites qui le seront prochainement.

De fait, les quartiers voués à recevoir des logements sont d'ores et déjà urbanisés en grande partie. Ce ne sont pas des zones naturelles ou agricoles. Pour exemple, plusieurs secteurs de mixité sociale concernent des sites déjà urbanisés (actions de rénovation / réhabilitation urbaine).

Le projet touristique porté par la CASA sur le site de l'ancienne papèterie a d'ailleurs été abandonné au profit d'un projet d'aménagement public. Plusieurs projets agricoles sont portés sur les lieudits Bessurane, Ribouraou ou encore Papèterie. De nombreuses mesures concernent la préservation des trames vertes et bleues ainsi que des sites Natura 2000. Les secteurs en assainissement autonome ne pourront accueillir de nouveaux logements.

De fait, le seul secteur impacté par le PLU est le plateau de la Sarrée. Ce dernier doit accueillir une zone d'activités et de loisirs intercommunale à l'étude depuis plusieurs années par la CASA (ZAC en cours de création). Un passage en Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites a été rendu nécessaire le 17/07/2018. La CDNPS a émis un avis favorable à ce projet.

Le dossier présenté en CDNPS et annexé au présent rapport de présentation détaille l'état initial du site, les impacts du projet et les mesures compensatoires mises en oeuvre.

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



Vue aérienne sur le plateau

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

1. La zone d'activités existante (zone UE au PLU) :

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

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

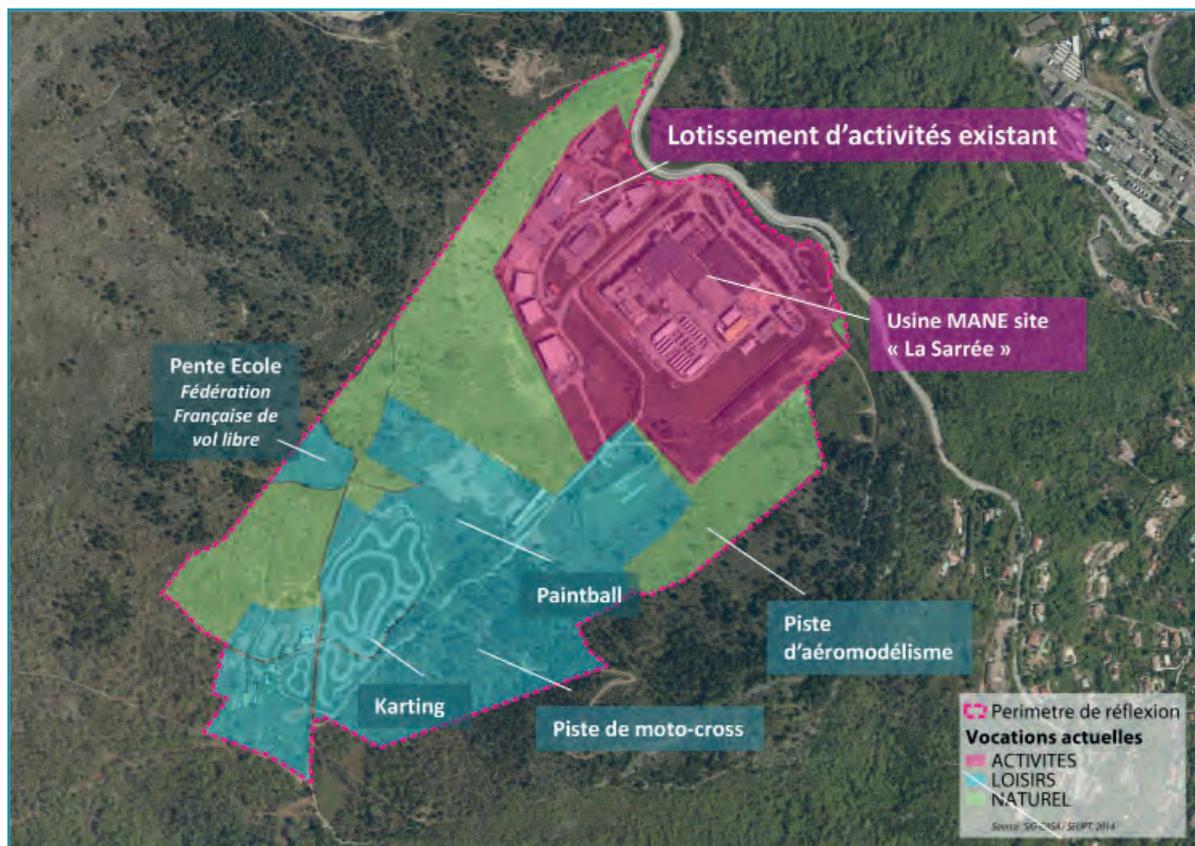
2. La zone de loisirs (zone AUL au PLU) :

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

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

3. Les espaces à caractère naturel (zone AUE au PLU) :

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

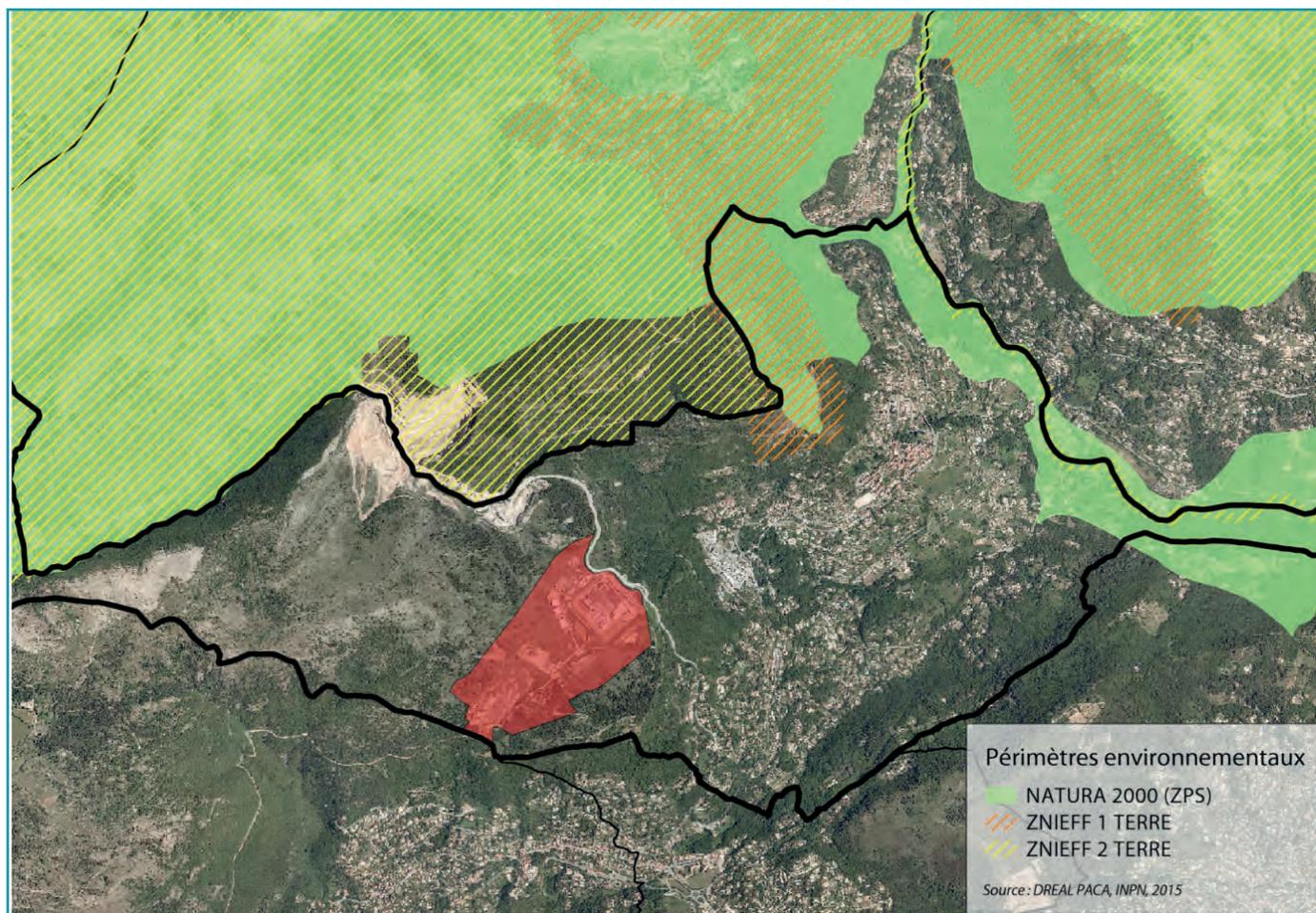


Occupation actuelle du plateau de la Sarrée (source : CASA)

3.3.2. LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES ECOLOGIQUES

3.3.2.1. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le site n'est pas concerné par les espaces naturels remarquables alentours, à savoir : des espaces remarquables ciblés par le PPNR des Préalpes d'Azur, la ZNIEFF de type I n°06-100-154 Hautes gorges du Loup, la ZNIEFF de type II n°06-107-100 Plateaux de Calern, de Caussols et de Cavillone, la ZSC FR9301570 Préalpes de Grasse, la ZPS FR9312002 Préalpes de Grasse et la ZSC FR9301571 Rivière et gorges du Loup.



Les espaces remarquables à proximité de la zone (source : CASA)

A noter que le site n'a pas été inclus dans le Site Classé « Plateaux de Calern et de Caussols » (décret du 27 mai 2016).

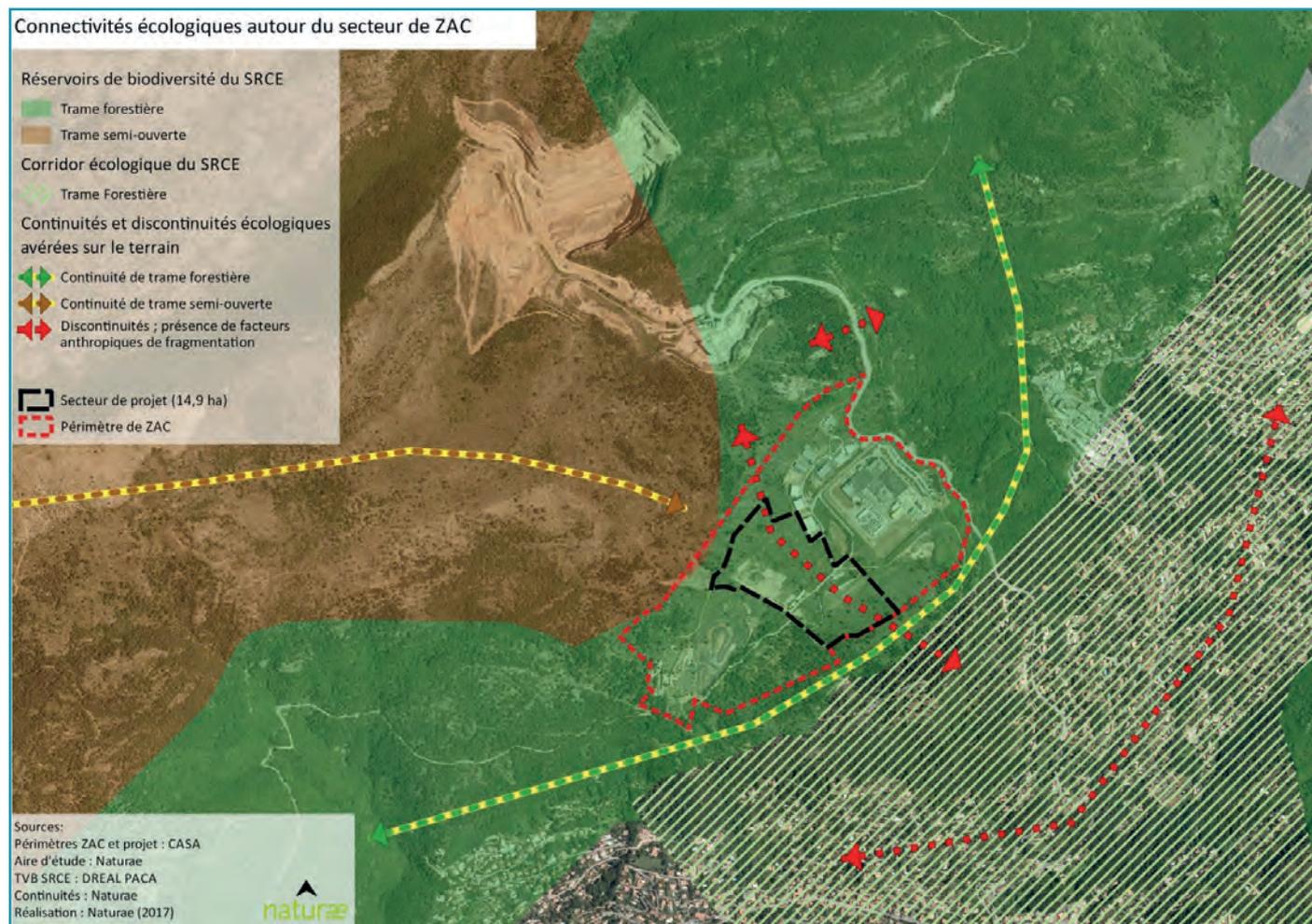
3.3.2.2. LES FONCTIONNALITES ECOLOGIQUES

Le SRCE Provence-Alpes-Côte-D'azur définit sur le site et ses alentours, une trame verte et bleue composée de réservoirs de biodiversité et corridors écologiques de différentes natures. Au nord-ouest de l'aire d'étude, un réservoir de trame semi-ouverte est représenté tandis qu'un réservoir de trame forestière traverse le périmètre de ZAC d'est en ouest. Un corridor forestier est également matérialisé dans le SRCE, en bordure sud-est de la ZAE de la Sarrée.

Notons que ces périmètres sont définis à l'échelle régionale et peuvent ainsi manquer de précision et de pertinence à une échelle plus locale. Natura e a donc défini de façon plus précise un ensemble de continuités écologiques et de discontinuités avérées sur le site et ses alentours.

Ainsi, si la continuité de milieux semi-ouverts au nord-ouest semble fonctionnelle, la continuité de milieux forestiers d'est en ouest s'avère mise à mal par le secteur déjà anthropisé de la ZAE, ainsi que par la route en bordure. Au sud-est, le corridor de trame forestière ne présente plus qu'une fonctionnalité très minime en raison de sa forte anthropisation.

En conséquence, le périmètre de ZAC, déjà partiellement artificialisé, représente un facteur de fragmentation des milieux forestiers. D'est en ouest et du nord au sud, l'urbanisation du site représente un frein à la connectivité écologique des espaces forestiers.



Les fonctionnalités du site (source : CASA)

A noter que la trame verte et bleue a été traduite localement dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme (cf. chapitre 2.2.4.3.). Le site n'impacte pas de corridor majeur (larges espaces de contournement). Des mesures concrètes ont cependant été mises en oeuvre dans la zone urbanisée ou semi-urbanisée.

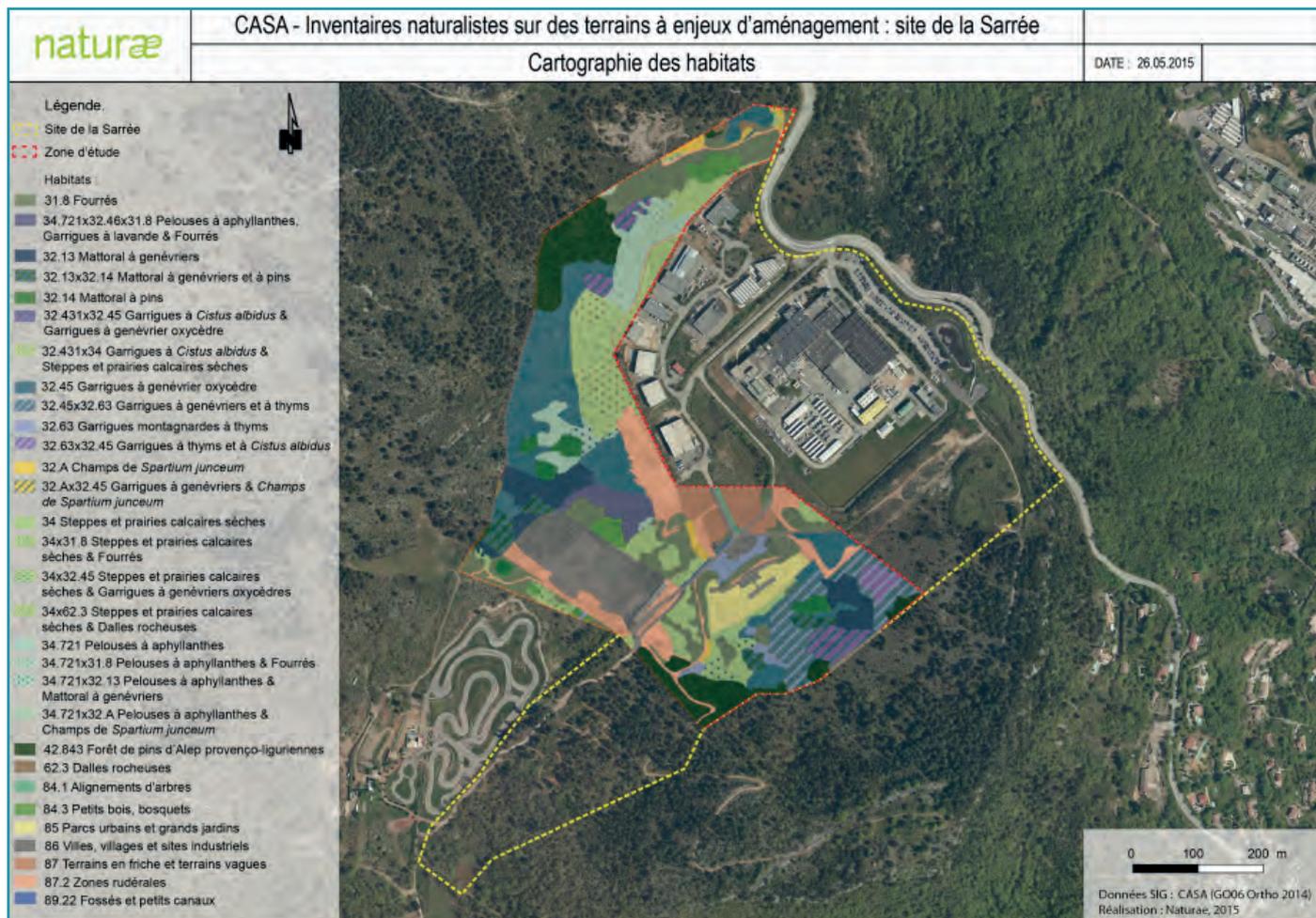
3.3.2.3. LES HABITATS NATURELS

L'ensemble des habitats recensés au sein de la zone d'étude de la Sarrée, qu'ils soient naturels ou non, a été cartographié. Bien qu'enclavée entre deux secteurs d'activités (usine de parfumerie, karting), la zone d'étude comprend de nombreux habitats naturels (cf. page suivante).

Plusieurs habitats d'intérêt communautaire (cités à l'annexe I de la Directive « Habitats ») ont été relevés sur le site de la Sarrée :

- Les prairies calcaires sèches correspondent aux « pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embaumement sur calcaires » (CODE EUR27 : 6210) ;
- Le matorral à genévriers correspond à l'habitat Natura 2000 « Matorrals arborescents à Juniperus spp. » (CODE EUR27 : 5210) ;
- Les forêts de pins d'Alep correspondent aux « Pinèdes méditerranéennes de pins mésogéens endémiques : pin d'Alep » (CODE EUR27 : 9540-3).

Les « Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embaumement sur calcaires » sont assez fréquentes mais restent sensibles à la fermeture du milieu. Elles sont souvent issues de la déforestation ou de l'abandon de terrains pastoraux.



Cartographie des habitats (source : CASA)

La Sarrée est concernée par le sous-type 3 « Pelouses calcicoles subatlantiques xérophiles », qui comprend des pelouses du Mesobromion, moyennement denses à très denses et parfois riches en orchidées. Ce sont des systèmes hérités de pâturages extensifs et menacés par l'évolution naturelle de la végétation.

Cet habitat constitue un enjeu régional et local modéré. En effet, il est réparti en différents endroits du site de la Sarrée, la plupart du temps sur de faibles surfaces, et apparaît menacé par l'embroussaillage du secteur (développement de ronces, églantiers et genévriers). Seuls les abords des bâtiments industriels bénéficient de la réglementation en matière de défense contre les incendies et de l'obligation de débroussaillage. Par ailleurs, cet habitat abrite différentes orchidées, dont certaines patrimoniales (ophrys de Bertoloni et orchis papillon).

Les « Matorrals arborescents à *Juniperus* spp. », constituent également un habitat commun dans l'ensemble de la région méditerranéenne, principalement sur substrat calcaire. Il n'est pas menacé et serait même en extension du fait de la déprise agricole. Il représente un enjeu régional modéré pour son aire de répartition restreinte (méditerranéenne).

Sur le site de la Sarrée, cet habitat occupe une surface limitée alors qu'il est plus largement présent sur les Préalpes de Grasse. Les genévriers sont souvent associés à des pins. La dynamique de la végétation sur le périmètre d'étude est favorable à la conservation de cet habitat, puisque les garrigues à genévrier oxycèdre, stade évolutif précédent, colonisent largement les pelouses. A noter également qu'aucune espèce patrimoniale n'a été observée au sein des genévriers arborescents. L'enjeu local est donc jugé faible.

Les « Pinèdes méditerranéennes de pins mésogéens endémiques : pin d'Alep », sont aussi relativement communes dans la région. Cet habitat, non menacé, ne représente pas un enjeu de conservation à l'heure actuelle en PACA, malgré, encore une fois, sa répartition restreinte. Il constitue néanmoins, comme les habitats précédents, un enjeu réglementaire lié à Natura 2000.

L'enjeu régional de ces boisements à l'intérieur des terres est faible, au contraire des boisements littoraux de pin d'Alep et oléastres qui présentent un enjeu fort.

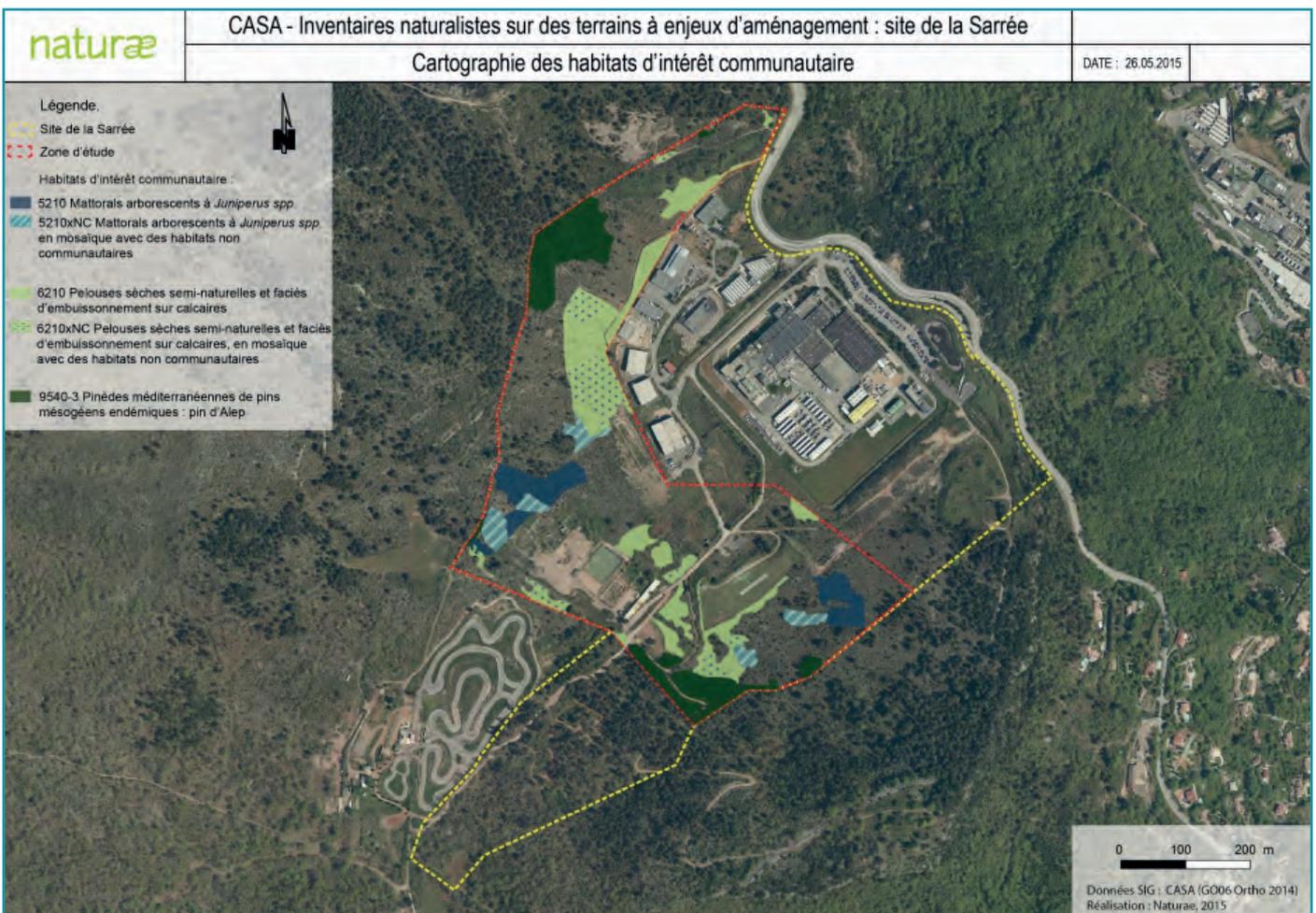
Les pinèdes de pin d'Alep sont surtout présentes autour du site d'étude de la Sarrée, mais elles pénètrent par endroits à l'intérieur du périmètre. L'enjeu local est jugé faible.

Un total de 3 habitats d'intérêt communautaire a été recensé sur le site d'étude, témoignant de la qualité des milieux pour la faune. Toutefois, ils représentent pour la plupart un enjeu local faible puisque seules les pelouses sèches constituent un enjeu modéré sur le site de la Sarrée.

Les enjeux liés aux habitats naturels sont résumés dans le tableau suivant :

Habitat	Type d'enjeu	Enjeu régional	Commentaire	Enjeu local
Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires	Réglementaire uniquement (DH1)	Modéré	Habitat menacé par la fermeture des milieux	Modéré
Matorrals arborescents à <i>Juniperus spp.</i>	Réglementaire uniquement (DH1)	Moyen	Habitat en voie d'expansion	Faible
Pinèdes méditerranéennes de pins mésogéens endémiques : pin d'Alep	Réglementaire uniquement (DH1)	Faible	Faible proportion de l'habitat au sein du périmètre d'étude	Faible

Légende : DH1 = directive européenne « Habitats », annexe I.



Cartographie des habitats d'intérêt communautaire (source : CASA)

3.3.2.4. LA FLORE

• Présentation générale :

La flore observée sur le site de la Sarrée comprend une majorité d'espèces typiques des milieux chauds et secs (garrigues, pelouses...), avec des espèces buissonnantes telles que le genévrier oxycèdre ou le ciste blanc, très abondantes, ou des ligneux bas comme le thym, la lavande ou encore la badasse. Au sein des pelouses s'observent des formations denses de petits genêts (genêt ailé, petit genêt d'Espagne), ainsi que des peuplements d'orchidées telles que l'ophrys bécasse, l'orchis pyramidal, l'orchis tridenté ou encore le sérapia à labelle long.

Le caractère épineux ou toxique (genêt scorpion, aphyllanthe de Montpellier, euphorbes, chèvrefeuilles...) de nombreux végétaux présents atteste d'un pastoralisme relativement récent. Les abords des bâtiments existants font d'ailleurs l'objet d'un contrat de pâturage ovin afin d'entretenir une zone coupe-feu. Le reste du périmètre est en voie d'embroussaillage.

A noter que la présence de l'Homme sur le site et les perturbations engendrées sont également à l'origine du développement d'une flore rudérale avec des espèces comme l'inule visqueuse, la bourrache, le coquelicot, la luzerne ou encore la scorpiure.

Dans les sous-bois de pins, la strate herbacée est plutôt pauvre. On y observe en revanche des espèces comme les chênes vert et pubescent, l'érable à feuilles d'obier, la ronce et la clématite des haies, ou ponctuellement la bruyère arborescente.

Les coteaux pierreux accueillent quant à eux des espèces comme la leuzée conifère, l'œillet virginal, le fumana à feuilles de thym ou encore la coronille naine.

Outre ces espèces communes, des espèces protégées et/ou patrimoniales ont été observées sur le site de la Sarrée.

• Les espèces protégées :

Trois espèces protégées ont été relevées sur la zone d'étude lors des différentes prospections : L'ophrys de Bertoloni, la lavatère ponctuée et l'alpiste aquatique.

L'ophrys de Bertoloni est une orchidée de répartition franco-italienne, retrouvée dans différents milieux ouverts et secs, sur sol calcaire (garrigues, prairies, bords de route, clairières...). En France, elle se rencontre principalement dans les départements du sud-est (Provence, bassin inférieur du Rhône), de 0 à 1 200 m d'altitude.

Cet ophrys est protégé au niveau national où il est considéré comme quasi-menacé (liste rouge), et il est déterminant pour la désignation des ZNIEFF en PACA.

Il reste assez bien représenté dans la région et dans la moitié sud du département des Alpes-Maritimes. L'abondance des habitats favorables sur le secteur d'étude, ont conduit à mener des prospections supplémentaires début mai 2015. L'espèce était alors beaucoup plus abondante, dans des habitats de pelouses et des garrigues ouvertes. En particulier, une station importante d'environ 50 pieds a été observée sur les pelouses au nord des bâtiments industriels. Cette grande station représente un enjeu majeur sur le site.

Cette espèce représente un enjeu régional fort. Elle semble bien répandue sur le secteur d'étude, dès lors qu'elle trouve l'ouverture de milieu nécessaire à son développement. Par ailleurs, l'espèce se trouve en limite d'aire de répartition.

L'enjeu local est de cette espèce est jugé fort.

L'alpiste aquatique est une poacée protégée en PACA, et remarquable pour les ZNIEFF. D'affinité méditerranéenne, elle s'est naturalisée dans une grande partie du globe. En France, elle se rencontre dans le Midi et en Corse, mais l'essentiel des populations se situerait dans le Var.

Cette espèce reste rare en région PACA bien qu'elle ne soit pas en régression du fait de son caractère rudéral et de ses capacités de colonisation assez fortes. Elle peut, en outre, être localement abondante.

Cet alpiste fréquente en effet de nombreux biotopes secondaires, parfois temporairement humides, des étages méso-et thermo- méditerranéens (prairies, friches, fossés...) et présente une bonne tolérance aux perturbations mécaniques et chimiques.

L'alpiste aquatique a été observé à 3 reprises sur le site de la Sarrée, le long du chemin qui borde le paintball. L'enjeu local de cette espèce est jugé faible.

La Lavatère ponctuée est également protégée au niveau régional, et elle est déterminante pour les ZNIEFF en PACA.

Cette malvacée est une endémique méditerranéenne et elle présente donc une aire de répartition mondiale très restreinte. De plus, elle ne se rencontre en France que dans les départements du Var, des Alpes-Maritimes, et de la Corse.

Elle est globalement assez rare en PACA puisque l'essentiel de ses populations est confiné dans la moitié ouest du département des Alpes-Maritimes, où elle semble assez commune.

Espèce rudérale, elle fréquente des milieux comme les friches, les bords de chemins et les lisières herbacées, où elle fleurit de juin à septembre.

Sur le site de la Sarrée, deux pieds ont été observés en septembre 2014 au niveau de la zone rudérale entre le paintball et les bâtiments industriels, tous deux dans un habitat ouvert et rocailleux. L'enjeu local de cette espèce est jugé modéré.

• Les espèces patrimoniales :

Outre les espèces protégées, trois espèces patrimoniales (déterminantes pour les ZNIEFF en PACA ou sur liste rouge) ont été identifiées sur le site de la Sarrée en 2014/2015 : l'orchis papillon, l'épiaire d'Héraclée et la spiranthe d'automne.

L'orchis papillon est une orchidée méditerranéenne, retrouvée dans les zones ouvertes telles que les pelouses, friches, garrigues ou bois clairs de conifères, où elle fleurit d'avril à juin. Elle est présente en France dans le Midi et en Corse, de 0 à 600 m d'altitude, et est considérée éteinte dans le bassin moyen du Rhône. Cet orchis est en régression en France. Il est rare en région PACA, l'essentiel des observations étant faites dans le Var et surtout dans les Alpes-Maritimes. Bien que ne bénéficiant d'aucun statut de protection, cette orchidée est considérée comme quasi-menacée en France et elle est déterminante pour les ZNIEFF en PACA.

Trois pieds ont été observés sur le site de la Sarrée, dont un à l'intérieur du périmètre d'étude. Ce dernier a été recensé en juin 2014 dans une pelouse sèche en bordure de fourrés, au sud-ouest de la piste d'aéromodélisme. En mai 2015, deux nouveaux pieds ont été observés dans des zones de pelouses mais en dehors du périmètre.

Cette espèce constitue un enjeu régional fort. Sur le site elle est relativement répandue, au sein d'habitats au caractère naturel marqué, en limite d'aire de répartition de l'espèce. L'enjeu local de cette espèce est jugé fort.

L'épiaire d'Héraclée est quant à elle une lamiacée principalement montagnarde, du sud-ouest de l'Europe. Elle se rencontre en France principalement en Provence orientale et dans les Corbières, et très rarement dans le centre-ouest, le centre, la Limagne, les Causses, et les Pyrénées-Orientales. Elle fréquente les coteaux et pelouses rocailleuses sèches de 0 à 1200 m, et fleurit de mai à juillet.

L'espèce est rare en région PACA, mais relativement commune dans les Alpes-Maritimes. Elle n'est pas protégée mais elle est déterminante pour la désignation des ZNIEFF.

Cette espèce a été observée dans une pelouse au nord-est du périmètre d'étude. Un seul individu a été recensé.

L'enjeu régional de l'espèce est modéré à fort. Compte tenu de son abondance dans les Alpes-Maritimes et du faible effectif observé sur le site de la Sarrée, l'enjeu local est considéré comme faible.

À signaler également la présence de la spiranthe d'automne (*Spiranthes spiralis*) révélée lors des prospections de septembre 2014. Cette orchidée non protégée est indiquée comme « quasi menacée » sur la liste rouge de France métropolitaine. Elle se retrouve en Europe centrale et méridionale, en Asie occidentale, ainsi qu'en Afrique septentrionale. En France, elle est présente sur l'ensemble du territoire, mais plus fréquente sur le littoral atlantique et méditerranéen ; elle est rare et en régression ailleurs.

Elle est bien représentée en région PACA, essentiellement dans le Var, mais serait toutefois en régression. Elle fréquente divers habitats chauds, lumineux et secs, tels que des pelouses ou friches à végétation rase, principalement calcaires.

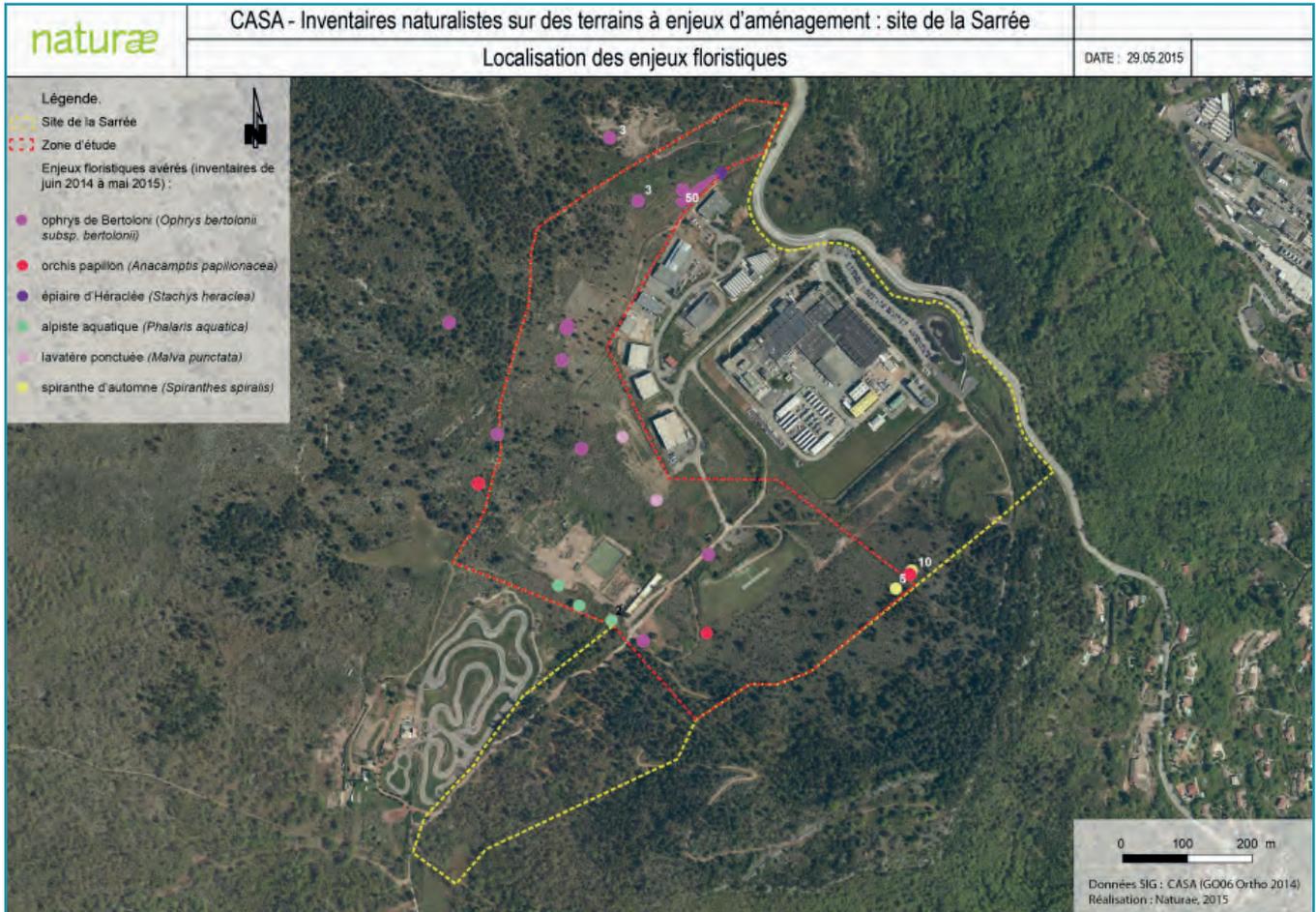
Sur le site de la Sarrée, plusieurs pieds ont été observés au sud de l'usine de Mane, dont 5 à l'intérieur du périmètre d'étude, et une dizaine dans l'aire d'étude. La totalité des observations ont été faites dans les garrigues à thym et à genévriers exposées au nord. Cette espèce constitue un enjeu régional. Située en limite d'aire de répartition, l'enjeu local de cette espèce est jugé modéré.

• Synthèse des enjeux floristiques :

Ce sont donc six espèces à enjeux règlementaires et/ou de conservation qui sont avérées sur le secteur d'étude. Les niveaux d'enjeu locaux ont été évalués de faibles à forts, comme le rappelle le tableau suivant.

Espèce	Type d'enjeu	Enjeu régional	Commentaire	Enjeu local
Ophrys de Bertoloni (<i>Ophrys bertolonii</i>)	Règlementaire (PN1) Conservation (Dét, LR NT)	Fort	Potentialités d'accueil fortes et effectif significatif, espèce en limite d'aire de répartition	Fort
Orchis papillon (<i>Anacamptis papilionacea</i>)	Conservation uniquement (Dét, LR NT)	Fort	Potentialités d'accueil fortes, espèce en limite d'aire de répartition	Fort
Lavatera ponctuée (<i>Malva punctata</i>)	Règlementaire (PR1) Conservation (Dét)	Fort	Très faible effectif, habitat anthropique	Modéré
Spiranthe d'automne (<i>Spiranthes spiralis</i>)	Conservation uniquement (NT)	Modéré	Espèce en limite d'aire de répartition	Modéré
Épiaire d'Héraclée (<i>Stachys heraclea</i>)	Conservation uniquement (Dét)	Modéré à fort	Très faible effectif, fréquence dans les Alpes-Maritimes	Faible
Alpiste aquatique (<i>Phalaris aquatica</i>)	Règlementaire (PR1) Conservation (Rem)	Modéré	Faible effectif, espèce en dehors de son optimum écologique (> 400 m d'altitude), habitat anthropique	Faible

Légende : PN1 = protection nationale, article 1 de l'arrêté du 20 janvier 1982. PR1 = protection régionale, article 1 de l'arrêté du 9 mai 1994.
Rem, Dét, = remarquable ou déterminante pour les ZNIEFF en PACA. LR = Liste rouge de France métropolitaine : NT = quasi menacé.



Localisation des enjeux floristiques (source : CASA)



Localisation de la flore protégée (source : CASA)

3.3.2.5. LA FAUNE

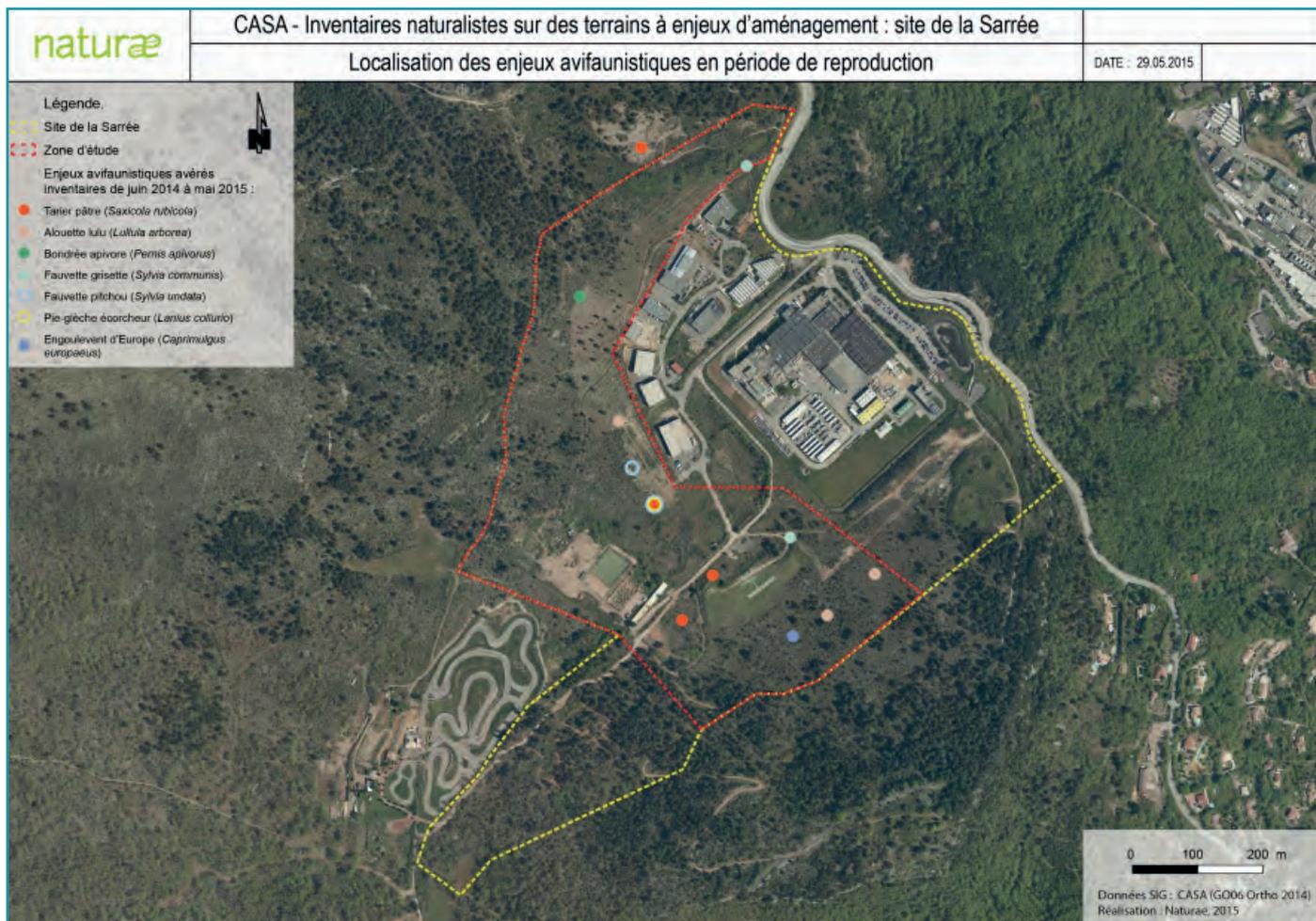
• Avifaune :

Les enjeux généraux attribuables au périmètre d'étude sont modérés. En effet, la présence de 9 espèces patrimoniales a été révélée lors des prospections : le tarier pâtre, la fauvette pitchou, la bondrée apivore, la pie-grièche écorcheur, la fauvette grisette, l'engoulevent d'Europe, le circaète Jean-le-Blanc, la perdrix rouge et l'alouette lulu.

Espèce	Type d'enjeu	Tendance évolutive*	Enjeu régional	Utilisation du secteur d'étude	Enjeu local
Tarier pâtre (<i>Saxicola rubicola</i>)	Règlementaire (PN3) Conservation (LRR VU)	↘	Modéré	Nidification (2 couples) avérée sur 2 secteurs de fourrés. Migration	Modéré
Fauvette pitchou (<i>Sylvia undata</i>)	Règlementaire uniquement (PN3, DO1) Espèce Natura 2000	↘	Modéré	Nidification (1 couple) avérée au sein des garrigues à genévriers Hivernage	Modéré
Pie-grièche écorcheur (<i>Lanius collurio</i>)	Règlementaire (PN3, DO1) Conservation (Rem) Espèce Natura 2000	→	Modéré	Nidification (1 couple) avérée au sein des fourrés	Modéré
Fauvette grisette (<i>Sylvia communis</i>)	Règlementaire (PN3) Conservation (Rem, LRN nicheur NT, LRR NT)	↘	Modéré	Nidification (2 couples) avérée au sein des fourrés	Modéré
Engoulevent d'Europe (<i>Caprimulgus europaeus</i>)	Règlementaire uniquement (PN3, DO1) Espèce Natura 2000	?	Modéré	Nidification (1 mâle chanteur) au sein des pelouses	Modéré
Perdrix rouge (<i>Alectoris rufa</i>)	Conservation (LRR VU)	↘	Modéré	Hivernage pas de preuve de nidification même si celle-ci est fort probable	Faible
Alouette lulu (<i>Lullula arborea</i>)	Règlementaire uniquement (PN3, DO1) Espèce Natura 2000	F	Faible à Modéré	Nidification (au moins 2 couples) avérée sur 2 secteurs de pelouses Migration/Hivernage.	Faible
Circaète Jean-le-Blanc (<i>Circaetus gallicus</i>)	Règlementaire (PN3, DO1) Conservation (Rem) Espèce Natura 2000	↗	Modéré	Migration	Faible
Bondrée apivore (<i>Pernis apivorus</i>)	Règlementaire (PN3, DO1) Conservation (Rem) Espèce Natura 2000	→	Modéré	Alimentation ?	Faible

* *Tendance évolutive des effectifs sur les trente dernières années en France (MNHN (coord.), 2014 - Résultats synthétiques de l'évaluation des statuts et tendances des espèces d'oiseaux sauvages en France, période 2008-2012. Rapportage article 12 envoyé à la Commission européenne, mars 2014, http://inpn.mnhn.fr/docs/N2000_EC/ResultatsSynthetiquesRapportage2014DO.xlsx)*

Légende : PN3 = protection nationale, article 3 de l'arrêté du 29 octobre 2009. DO1 = directive européenne « Oiseaux », annexe I. Rem, Dét = remarquable ou déterminant pour les ZNIEFF en PACA. LRN nicheur = liste rouge des oiseaux nicheurs de France métropolitaine : NT = quasi menacé, VU = vulnérable, EN = en danger, CR = en danger critique. LRR = liste rouge des oiseaux nicheurs de PACA : NT = quasi menacé, VU = vulnérable, CR = en danger critique.



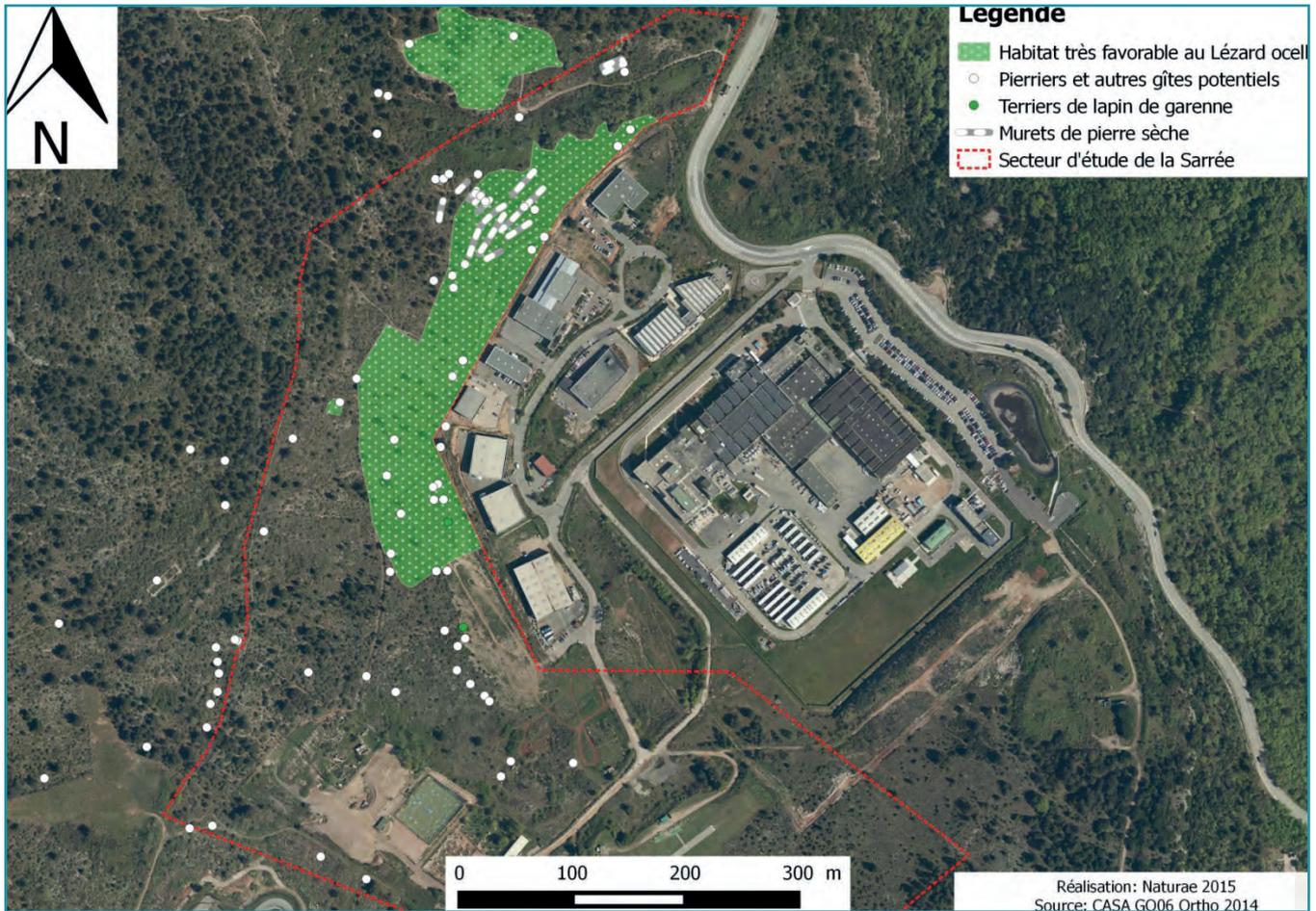
Les enjeux de reproduction (source : CASA)

• Herpétofaune (reptiles et amphibiens) :

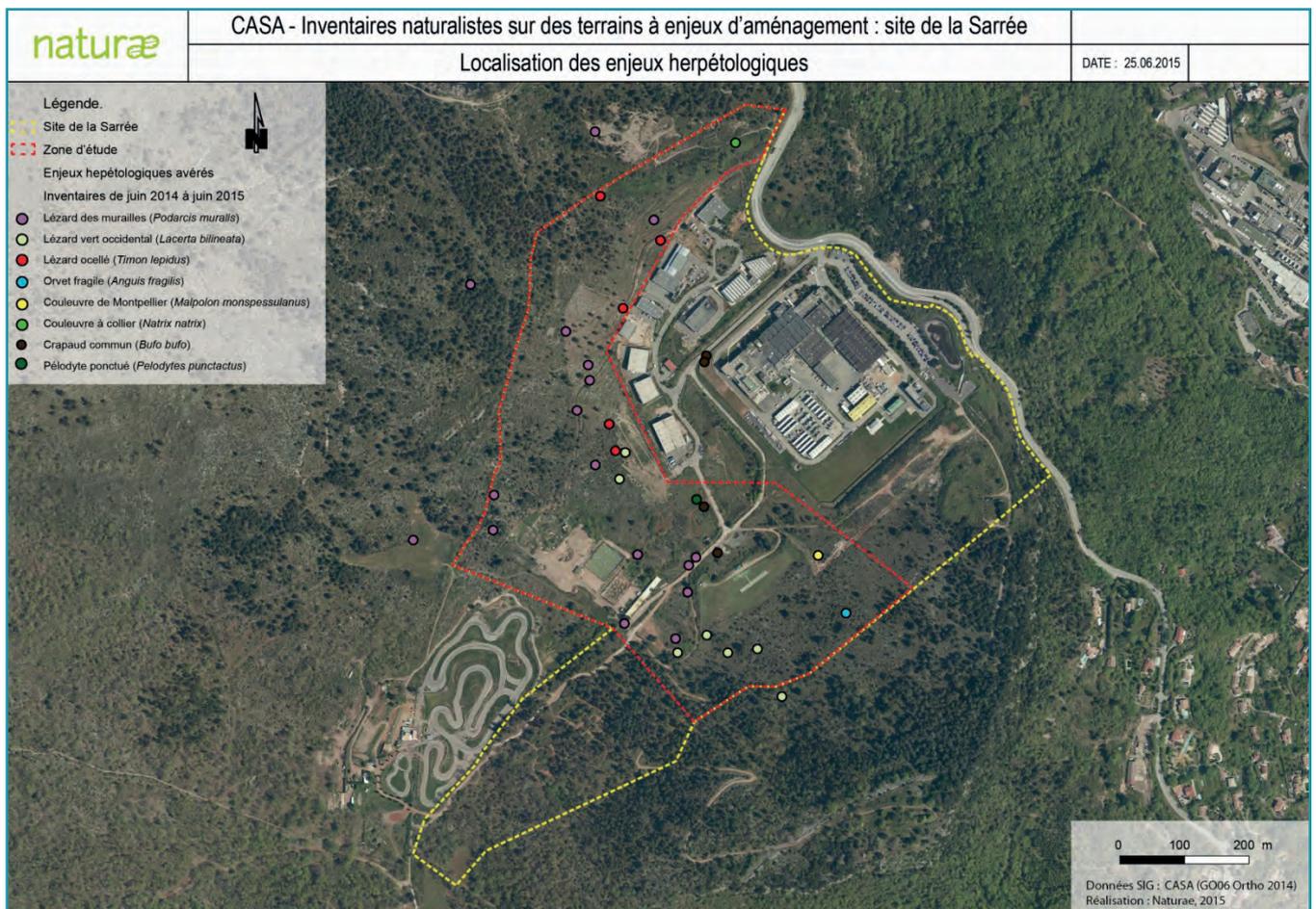
Un total de 8 espèces protégées a été observé sur le site de la Sarrée : le lézard ocellé (*Timon lepidus*), le crapaud commun (*Bufo bufo*), le pélodyte ponctué (*Pelodytes punctatus*), le lézard des murailles (*Podarcis muralis*), la couleuvre de Montpellier (*Malpolon monspessulanus*), la couleuvre à collier (*Natrix natrix*), l'orvet fragile (*Anguis fragilis*) et le lézard vert occidental (*Lacerta bilineata*).

Espèce	Type d'enjeu	Enjeu régional	Utilisation du secteur d'étude	Enjeu local
Lézard ocellé (<i>Timon lepidus</i>)	Règlementaire (PN3) Conservation (Dét, LRN VU, PNA)	Très Fort	Reproduction avérée, habitats très favorables sur la partie nord, peu d'habitats favorables autour	Très fort
Pélodyte ponctué (<i>Pelodytes punctatus</i>)	Règlementaire (PN3) Conservation (Rem.)	Modéré	Reproduction au sein des ornières du parcours de moto cross.	Modéré
Couleuvre de Montpellier (<i>Malpolon monspessulanus</i>)	Règlementaire uniquement (PN3)	Modéré	Indéterminée (1 individu erratique contacté)	Faible
Couleuvre à collier (<i>Natrix natrix</i>)	Règlementaire uniquement (PN3)	Faible	Indéterminée (1 individu erratique contacté)	Faible
Orvet fragile (<i>Anguis fragilis</i>)	Règlementaire uniquement (PN3)	Faible	Indéterminée (1 cadavre observé)	Faible
Crapaud commun (<i>Bufo bufo</i>)	Règlementaire uniquement (PN3)	Faible	Reproduction	Faible
Lézard vert occidental (<i>Lacerta bilineata</i>)	Règlementaire uniquement (PN2, DH4)	Faible	Reproduction	Faible
Lézard des murailles (<i>Podarcis muralis</i>)	Règlementaire uniquement (PN2, DH4)	Faible	Reproduction	Faible

Légende : PN2, 3, 4 = protection nationale, article 2 de l'arrêté du 19 novembre 2007 ; DH2,4 = directive européenne « Habitat », annexe II ou IV. LRN = Liste rouge nationale : VU = vulnérable, CR = en danger critique. PNA = Plan national d'action.



Habitat du lézard ocellé (source : CASA)



Les enjeux herpétologiques (source : CASA)

• Entomofaune :

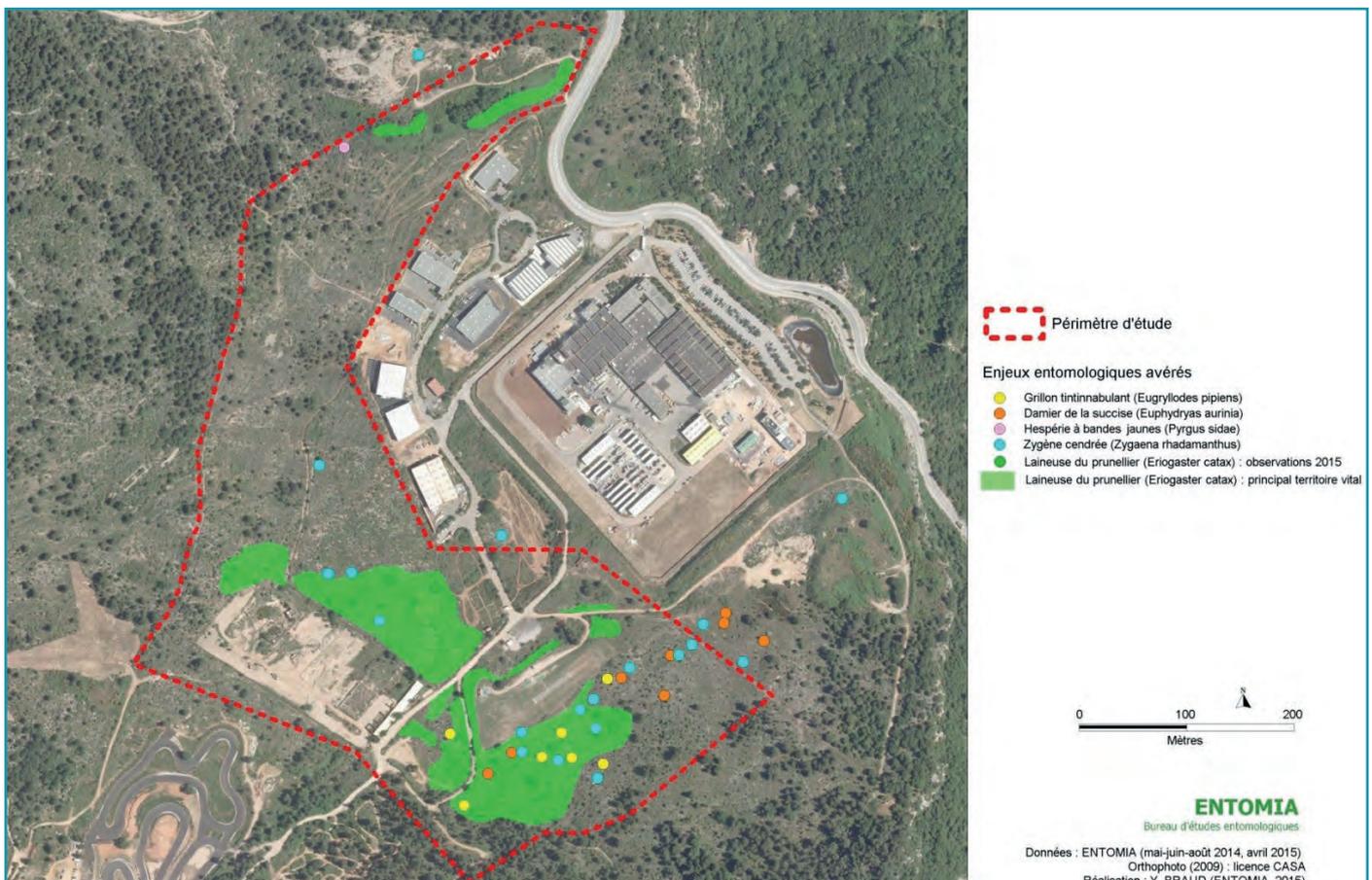
Lors de l'étude réalisée par Entomia entre 2014 et 2015, une liste de 135 espèces a été dressée comprenant principalement des lépidoptères rhopalocères (55), des orthoptéroïdes (40) et des lépidoptères hétérocères (15).

L'inventaire réalisé tend vers l'exhaustivité pour les lépidoptères rhopalocères et les orthoptères, mais reste très superficiel pour les lépidoptères hétérocères ou les coléoptères (groupes au sein desquels seules les espèces protégées constituent des objectifs de prospection).

L'ensemble des enjeux entomologiques est résumé dans le tableau suivant.

Espèce	Type d'enjeu	Enjeu régional	Caractéristiques de la population locale	Enjeu local
Hespérie à bandes jaunes (<i>Pyrgus sidae</i>)	Conservation (Dét. ZNIEFF)	Fort	Reproduction très probable Population <i>a priori</i> significative (1 seul individu observé, mais habitat favorable bien représenté)	Fort
Laineuse du prunellier (<i>Eriogaster catax</i>)	Règlementaire (PN2) Conservation (Rem. ZNIEFF)	Assez fort	Reproduction avérée Population <i>a priori</i> significative (5 individus observés mais 2015 semble être une mauvaise année pour l'espèce)	Assez fort
Damier de la succise (<i>Euphydryas aurinia provincialis</i>)	Règlementaire uniquement (PN3, DH2-4)	Modéré	Reproduction avérée Population significative	Modéré
Zygène cendrée (<i>Zygaena rhadamanthus</i>)	Règlementaire (PN3) Conservation (Rem. ZNIEFF)	Modéré	Reproduction très probable Population significative	Modéré
Grillon tintinnabulant (<i>Eugryllodes pipiens</i>)	Conservation (Dét. ZNIEFF, « à surveiller » selon la liste rouge nationale)	Modéré	Reproduction avérée Population significative	Modéré

Légende : PN2, 3 = protection nationale, article 2 ou 3 de l'arrêté du 23 avril 2007. DH2, 4 = Directive européenne « Habitats », annexe II ou IV. Dét, Rem. = déterminante ou remarquable pour les ZNIEFF en PACA.

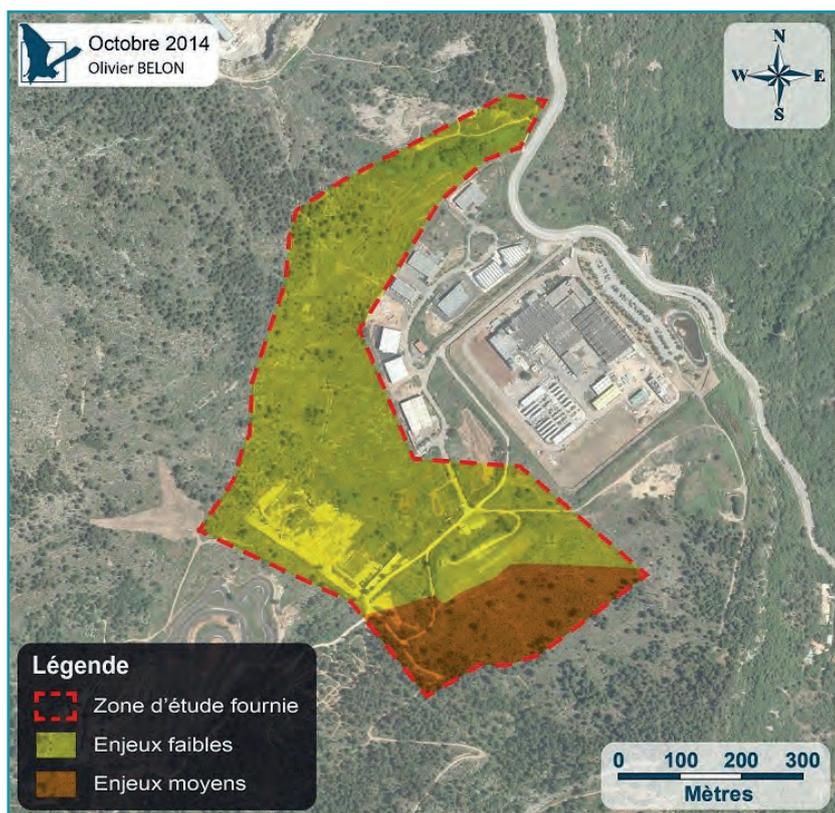


• Mammifères :

Hors chiroptères, aucune espèce présentant un enjeu fort n'a été observée à ce stade de l'étude. Toutefois, la présence d'un mammifère protégé a été relevée : l'écureuil roux, petit mammifère protégé à l'échelle nationale. C'est le seul écureuil autochtone de France. La fragmentation de ses milieux de vie, les collisions sur les routes, voire l'installation de compétiteurs, fragilisent ses populations, dont l'état et l'évolution restent mal connus. Il semble bien implanté sur le secteur d'étude (3 observations directes et indirectes). Les boisements de conifères lui sont favorables.

Concernant les chiroptères, une étude a été menée par Olivier Belon en 2014. La zone d'étude a été parcourue de manière aléatoire afin de couvrir les différents milieux en présence. L'objectif était d'évaluer les potentialités en termes de gîtes, d'habitats de chasse et d'axes de déplacement pour les chiroptères.

Espèces	Protections réglementaires	Liste Rouge Nationale (UICN 2009)	Déterminance ZNIEFF	Enjeu régional (GCP 2010)
Petit Rhinolophe <i>Rhinolophus hipposideros</i>	PN, DH2, DH4	Préoccupation mineure	Remarquable	Fort
Minioptère de Schreibers <i>Miniopterus schreibersii</i>	PN, DH2, DH4	Vulnérable	Remarquable	Très fort
Murin de Natterer <i>Myotis nattereri</i>	PN, DH4	Préoccupation mineure	-	Faible
Pipistrelle pygmée <i>Pipistrellus pygmaeus</i>	PN, DH4	Préoccupation mineure	-	Moyen
Pipistrelle commune <i>Pipistrellus pipistrellus</i>	PN, DH4	Préoccupation mineure	-	Très faible
Pipistrelle de Kuhl <i>Pipistrellus kuhlii</i>	PN, DH4	Préoccupation mineure	-	Très faible
Vespère de Savi <i>Hypsugo savii</i>	PN, DH4	Préoccupation mineure	Remarquable	Très faible
Molosse de Cestoni <i>Tadarida teniotis</i>	PN, DH4	Préoccupation mineure	Remarquable	Faible
Noctule de Leisler <i>Nyctalus leisleri</i>	PN, DH4	Quasi-menacé	Remarquable	Moyen
Oreillard gris <i>Plecotus austriacus</i>	PN, DH4	Préoccupation mineure	-	Faible



Les enjeux liés aux chiroptères
(source : CASA)

3.3.2.6. SYNTHÈSE DES ENJEUX ÉCOLOGIQUES

La richesse et la qualité des milieux avoisinants le site de la Sarrée sont largement reconnues (sites Natura 2000, ZNIEFF, PNR). Ainsi, malgré la présence d'activités humaines, le secteur d'étude présente des enjeux écologiques non négligeables liés à son contexte principalement naturel.

En particulier, la présence d'espèces de reptiles, d'insectes et de flore à enjeux forts a été mise en évidence dans la zone d'étude. Les enjeux sont moins marqués pour l'avifaune et les habitats naturels, ces habitats et espèces étant relativement communs dans la région.

Le tableau ci-après récapitule les niveaux d'enjeu pour les différents groupes étudiés :

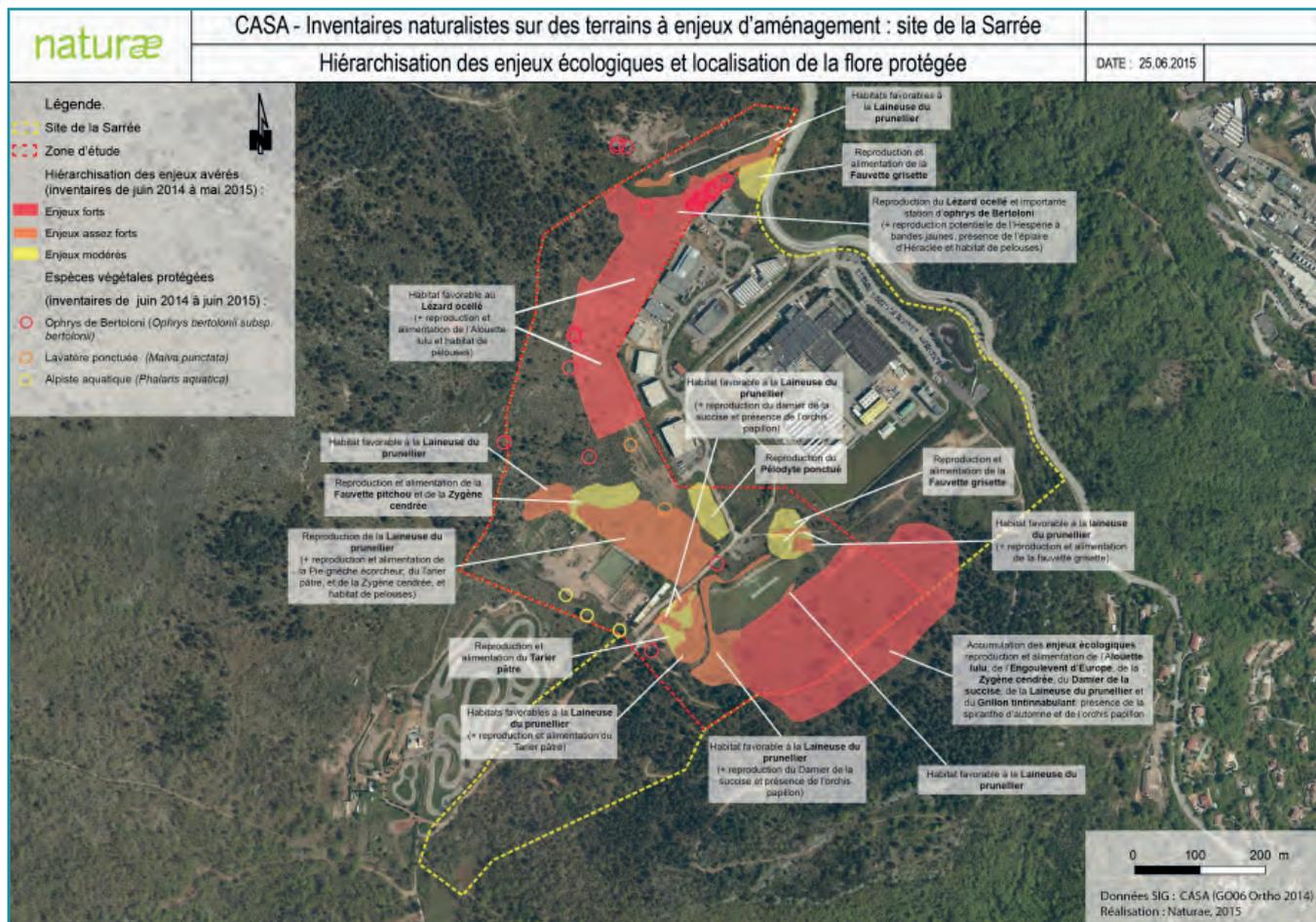
Habitat/Espèce	Niveau d'enjeu global	Justification de l'enjeu
Herpétofaune	Très fort	Présence d'une espèce à enjeu très fort (lézard ocellé)
Flore	Fort	Présence de 2 espèces à enjeux forts et de 2 espèces à enjeux modérés
Entomofaune	Fort	Présence d'une espèce à fort enjeu de conservation, d'une espèce à enjeu réglementaire assez fort, et de 3 espèces à enjeux modérés
Avifaune	Modéré	Présence de 5 espèces à enjeu modéré
Habitats naturels	Modéré	Présence d'un habitat menacé par la fermeture des milieux et de 2 habitats à répartition géographique restreinte
Mammalofaune dont chiroptères	Faible à modéré	Présence d'une espèce commune Présence du petit rhinolophe (enjeu modéré)

Les enjeux spatiaux liés à la présence d'espèces et de leurs habitats, et/ou d'habitats naturels, ont été hiérarchisés et représentés sur la carte en page suivante. Cette carte a été réalisée en croisant les enjeux pour les différents groupes. Ainsi, les enjeux spatiaux sont essentiellement localisés au sein des milieux ouverts (pelouses) à semi-ouverts (garrigues).

Secteurs à enjeu fort : Le premier se situe au nord de la zone d'étude, sur un espace majoritairement évité par le projet d'urbanisation, et a été retenu en raison de la reproduction du lézard ocellé et d'une importante station d'ophrys de Bertoloni. Le second se situe au sud-est, majoritairement sur le secteur de projet, et a été désigné en raison d'une accumulation d'enjeux : reproduction des trois papillons laineuse du prunellier, zygène cendré et damier de la Succise, ainsi que des oiseaux engoulevent d'Europe et alouette lulu. Les deux plantes orchis papillon et spiranthe d'automne sont de surcroît présentes sur la zone.

Secteurs à enjeu assez fort : Les habitats favorables à la reproduction de la laineuse du prunellier ont été classés en enjeu assez fort, d'autant qu'ils abritent également une richesse faunistique intéressante par secteurs (reproduction du tarier pâtre, de la pie-grièche écorcheur, de la de la zygène cendrée etc.). Ils sont répartis en plusieurs petites entités, principalement en zone centrale.

Secteur à enjeu modéré : Enfin, les 5 secteurs de reproduction d'espèces à enjeu modéré ont été hiérarchisés à cet enjeu (reproduction de la fauvette grisette sur 2 secteurs, reproduction de la fauvette pitchou et de la zygène cendrée sur un autre, du tarier pâtre sur un troisième et du pélodyte ponctué sur un dernier).



Les enjeux écologiques (source : CASA)

3.3.3. L'ANALYSE AGRICOLE ET SYLVICOLE

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

- La zone d'activités existante (partie nord, en zone UE)
- La zone de loisirs (au sud, sur environ 17 ha avec une piste de karting, une zone d'aéromodélisme, un circuit de moto-cross, un terrain de paint-ball et une « pente-école » de sports aériens)
- Des espaces à caractère naturel (au centre)

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

Les espaces naturels étant ouverts sur et aux abords du site, il n'y a aucune exploitation forestière possible (enjeu nul).

Aux alentours de la zone d'activité de la Sarrée, une convention pluriannuelle de pâturage a été signée le 29/05/2015 entre la Commune et Philippe Mertillo. Les parcelles concernées s'étendent au nord et au sud du site étudié. Quand les animaux pâturent au sud du site, ils occupent parfois la partie centrale ou sud-ouest de la ZAE (partie en zones AUE et AUL). Au total, 125,95 ha sont concernés par cette convention.

4. JUSTIFICATIONS DE LA TRADUCTION DU PADD

4.1. LES OBJECTIFS DU PADD

4.1.1. LES OBJECTIFS DE LA PROCEDURE PLU

Par délibération en date du 25/04/2002, le Conseil Municipal avait décidé de mettre en révision le Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 17/06/1988 et d'initier l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur la commune, conformément aux dispositions réglementaires de la loi SRU.

Pour ce qui concerne les objectifs du PLU, la délibération de révision du POS du 25 avril 2002 mentionnait les orientations suivantes :

- Promotion du développement économique en adoptant de nouvelles règles sur le plateau de la Sarrée ;
- Maîtrise du développement urbain, respectueux de l'environnement et du paysage ;
- Maîtrise de l'assainissement collectif et non collectif ;
- Protection des espaces naturels, prise en compte des risques naturels et des risques technologiques ;
- Réalisation de parcs publics de stationnement au cœur du village.

La procédure a cependant mis beaucoup de temps à démarrer tandis que le cadre législatif et intercommunal (schéma de cohérence territoriale, plans de prévention des risques, etc.) n'a cessé d'évoluer. Ainsi, le Conseil Municipal a dû redéfinir les objectifs de la procédure et les modalités de la concertation par délibération en date du 27/09/2010.

Les objectifs poursuivis par la Commune au cours de cette procédure ont donc été complétés avec :

- La protection et la mise en valeur de l'environnement et du patrimoine par la préservation des grandes unités paysagères, le soutien et la valorisation de l'activité agricole, avec la volonté affirmée de retrouver les anciens espaces agricoles ;
- L'ouverture à l'innovation architecturale répondant aux nouvelles normes environnementales, notamment pour les bâtiments publics,
- La mise en cohérence du PLU avec les objectifs de conservation du patrimoine et de l'environnement contenus dans la ZPPAUP ;
- La croissance raisonnée de la population par la gestion optimisée de l'urbanisation et de l'espace, en cohérence avec le Plan Local de l'Habitat de la CASA ;
- L'aménagement du village du Bar-sur-Loup au regard de l'amélioration de son attractivité sur le plan commercial, culturel et tertiaire, la bonne gestion du patrimoine foncier de la commune et la réhabilitation des quartiers anciens ;
- La redéfinition du site du plateau de la Sarrée via un zonage précis afin de répondre aux demandes, tant au niveau industriel qu'au niveau des activités de loisirs ;
- Le développement de l'offre de services et des équipements sportifs et culturels ;
- La recherche de sécurité dans l'instauration d'une politique favorisant les déplacements doux et piétons, la fluidification du trafic existant ;
- La maîtrise de l'aménagement et de l'esthétique des entrées et sorties de la commune ;
- La recherche de cohérence avec les PLU / POS des communes limitrophes.

Un premier débat sur les orientations générales du PADD a eu lieu le 01/08/2014. Mais le projet réglementaire qui en résultait n'a jamais obtenu la validation des différentes personnes publiques et n'était pas compatible avec le cadre législatif.

Face à ces nombreuses difficultés et à la nécessaire reprise du projet, le bureau d'études et la Commune ont préféré rompre le contrat relatif à ce PLU en 2016. La procédure a été relancée en 2017.

Depuis mars 2017, 8 réunions de travail internes ont permis de réaborder le projet communal au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et du règlement graphique et écrit.

De nouvelles réunions de concertation ont eu lieu pour échanger le PADD avec la chambre d'agriculture le 12/09/2017, l'ensemble des personnes publiques associées et consultées le 14/09/2017 et avec la population le 28/09/2017. Le projet est très largement apprécié et partagé par les personnes qui se sont exprimées à son sujet.

M le Maire et l'ensemble du conseil ont donc débattu sur les orientations générales du PADD le 19/12/2017.

Ce PADD s'appuie sur trois orientations générales (elles-mêmes scindées en objectifs et actions), à savoir :

- Orientation n°1. Préserver le patrimoine naturel, paysager et bâti de la commune
- Orientation n°2. Conforter le développement économique du territoire
- Orientation n°3. Recentrer le développement urbain autour du village

4.1.2. ORIENTATION N°1 : PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER ET BÂTI DE LA COMMUNE

L'étalement urbain et les multiples activités qui ont vu le jour ces dernières décennies sur le territoire nuisent peu à peu à sa perception : Où sont les limites communales ? Quelles sont ses caractéristiques propres ? Son identité ?

Le projet de PLU doit en premier lieu valoriser les atouts du territoire, rappeler à chacun quels sont les éléments qui en font un territoire attractif et apprécié. Et ces atouts doivent être respectés, protégés.

La première orientation du PADD vise donc à préserver le patrimoine naturel, paysager et bâti de la Commune en s'appuyant sur trois objectifs :

- Protéger les espaces naturels du territoire
- Valoriser les atouts paysagers du Bar sur Loup
- Poursuivre les actions de requalification et de protection du village

4.1.2.1. OBJECTIF 1.1 : PROTÉGER LES ESPACES NATURELS DU TERRITOIRE

Cet objectif s'appuie sur deux actions majeures.

En premier lieu, il convient de sauvegarder la trame bleue du territoire (corridors écologiques liés au Loup). Le Loup est notamment concerné par le site Natura 2000 « SIC FR9301571 Rivière et gorges du Loup » et la ZNIEFF de type 2 « 930020493 - Le Loup ». Au SRCE, la haute vallée de l'Escure forme un corridor à préserver entre Le Bar sur Loup et Rouret.

Pour mener à bien cette action, les mesures suivantes doivent être mises en œuvre :

- Préserver l'intégrité du Loup et sa ripisylve
- Prendre en compte les zones inondables (PPRi approuvé sur le territoire)
- Préserver les cours d'eau et leur ripisylve du vallon de l'Escure et du Riou ainsi que des différents petits vallats du territoire
- Recréer une continuité des déplacements dans le Vallon du Riou, au droit des usines Mane, le cours d'eau ayant été canalisé
- Rendre « transparent » les différents cours d'eau en mettant fin aux différents seuils sur le territoire (notamment au droit du secteur de la papèterie où une étude de faisabilité de réhabilitation de la micro-centrale a été menée par la CASA)
- Veiller en particulier à la qualité des rejets de la station d'épuration des usines Mane et de la station d'épuration intercommunale
- Veiller à la bonne gestion des systèmes d'assainissement autonome pour éviter tout rejet polluant dans les cours d'eau

La seconde action consiste à préserver la diversité des milieux terrestres et maintenir des passages pour la faune sur le territoire. En effet, l'étalement urbain qu'a connu la commune ces dernières années a peu à peu réduit les possibilités de déplacement de la faune d'un site à l'autre.

Or, les enjeux écologiques sont nombreux sur le territoire. Ce dernier est compris dans le Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur (FR8000049). Il recense les ZNIEFF 930012597 Hautes Gorges du Loup, Plateaux de Calern, de Caussols et de Cavillone, et du plateau de Caussols.

L'extrémité Nord-Ouest du territoire est concernée par le site Natura 2000 « SIC FR9301570 Préalpes de Grasse ».

Au SRCE, le plateau de la Malle, le Vallon de la Combe et le versant des Souquêtes constituent un réservoir de biodiversité en bon état. Le haut du versant urbanisé, l'ubac et la basse vallée du Loup constituent pour leur part des réservoirs de biodiversité à restaurer.

Pour réaliser cette action, les mesures seront les suivantes :

- Préserver l'intégrité du plateau de La Malle concerné par le Site Natura 2000 « Préalpes de Grasse »
- Préserver les reliefs boisés au nord (versants du bois de Gourdon), à l'ouest (lieudits Notre Dame, Saint Andrieux) et au sud (versants du Camp Romain et Vieux Rouret) de l'enveloppe agglomérée
- Maintenir un espace de transition / de passage (corridor écologique) au sud du circuit de karting sur le plateau de la Sarrée. Les inventaires naturalistes réalisés par la CASA sont venus préciser cette analyse. Les conclusions mettent en évidence qu'il n'y a pas de corridors spécifiques mais des espaces fonctionnels à préserver et une gestion différenciée des espaces verts au sein du projet
- Maintenir un espace de transition / de passage (corridor écologique) au sud du territoire, en limite communale avec Châteauneuf-Grasse, en mettant fin à l'étalement pavillonnaire (ne pas créer une continuité urbaine depuis Châteauneuf-Grasse jusqu'au Bar sur Loup le long de la RD 2210
- Maintenir un corridor écologique en limite nord du territoire en stoppant l'urbanisation vers Gourdon
- Préserver «la nature en ville» qui permet des espaces de respiration pour la faune et la flore locale mais aussi indispensable à la santé humaine : Protéger autant que possible les espaces boisés, jardinés et cultivés
- Prendre en compte la pollution nocturne, défavorable au vol des chiroptères notamment

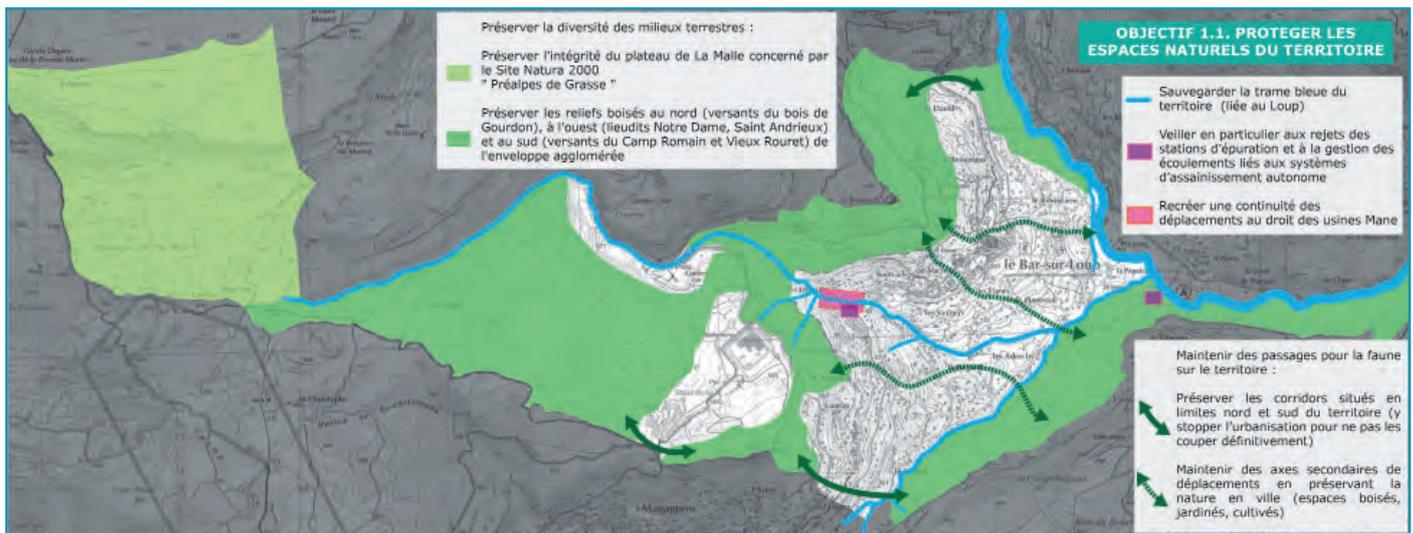


Illustration de l'objectif 1.1. Protéger les espaces naturels du territoire

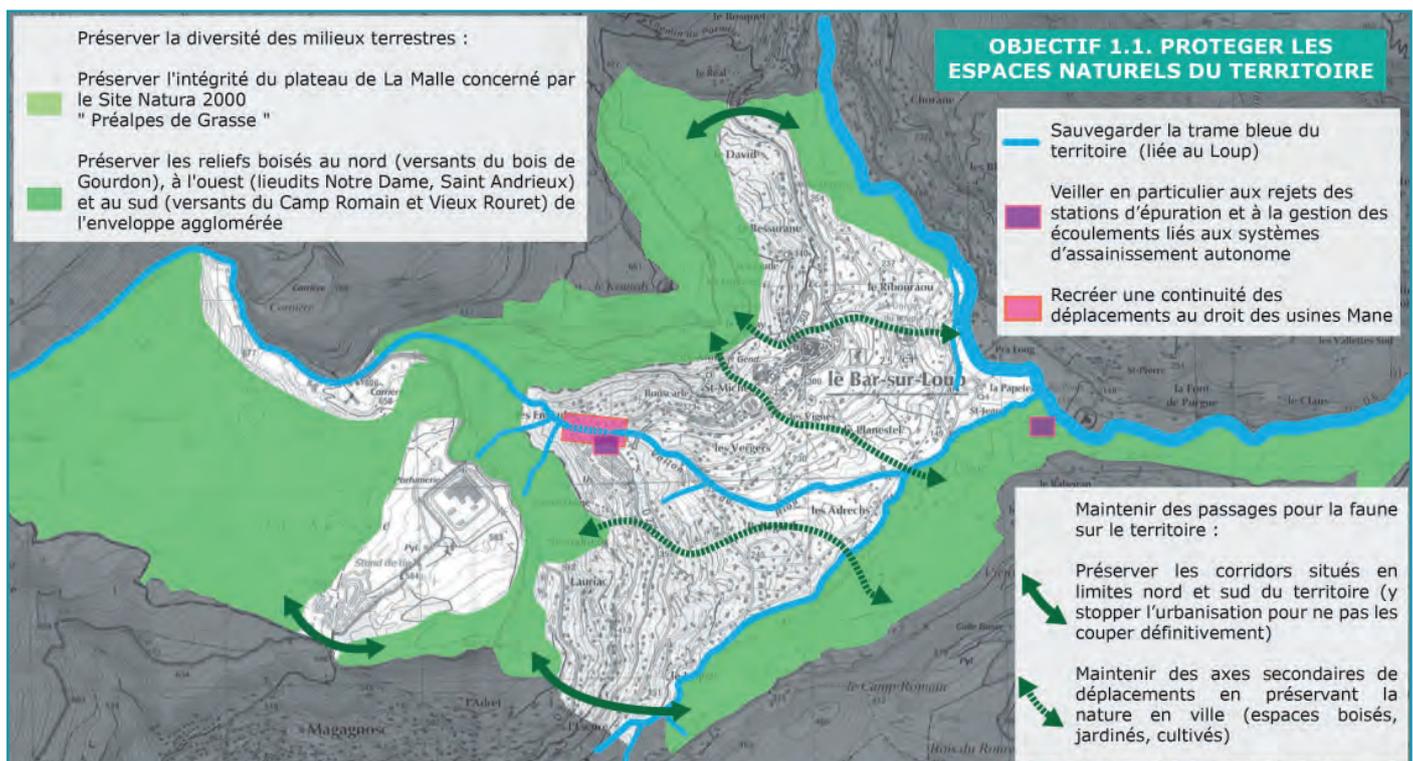


Illustration de l'objectif 1.1. Protéger les espaces naturels du territoire zoomée sur la partie Est du territoire

4.1.2.2. OBJECTIF 1.2 : VALORISER LES ATOUTS PAYSAGERS DU BAR SUR LOUP

Au-delà des enjeux écologiques (cf. objectif 1.1.) et économiques (cf. objectif 2.1.), la préservation et la mise en valeur des espaces naturels et agricoles concourt à sauvegarder le cadre paysager de la commune. Il en va de même pour la préservation du village et ses abords immédiats (cf. objectif 1.3.).

Cet objectif vise à valoriser les atouts paysagers de la commune, notamment ceux visibles depuis les routes départementales. Ce sont ces axes routiers, les plus fréquentés, à partir desquels les habitants et visiteurs se font une opinion, une impression de la commune. Le village en lui-même sera traité dans l'objectif 1.3.

Cet objectif se décline en trois grandes actions.

La première action consiste à apaiser les paysages depuis la RD 3. Cette voie a vu se multiplier les travaux de sécurité vis-à-vis des enrochements, les habitations, les activités, la carrière, etc. Malgré tout, elle conserve certains atouts. Les éléments à prendre en compte sont donc :

- Stopper l'urbanisation vers le sud et Châteauneuf-Grasse pour marquer plus nettement le changement de territoire (la RD 3 ne joue cependant pas un rôle d'entrée de ville)
- Préserver l'aspect boisé autour des habitations car il atténue l'impact des constructions
- Préserver la coupure naturelle entre ce relief et la plaine (aucune nouvelle construction à l'Est de la route)
- Mettre en valeur les sites offrant des points de vue patrimoniaux vers l'Est, les vallons de l'Escure et du Riou et le village perché avec en toile de fond les gorges du Loup et les reliefs alentours
- Ne pas étendre la zone d'activité de la Sarrée le long de la RD 3 (toute extension se fera nécessairement vers l'Ouest ou le Sud-Ouest). Outre les abords de la RD3, cela permet de prendre en compte la visibilité avec le village de Gourdon
- Maintenir une rupture naturelle entre la zone d'activité et la carrière plus au nord
- Valoriser les abords de la carrière et poursuivre, au besoin, l'activité vers le nord-ouest (éloignement vis-à-vis de la RD 3)

La seconde action vise à préserver les atouts paysagers le long de la RD 2210, axe d'entrée de ville majeur. Pour ce faire, il conviendra de :

- Stopper l'urbanisation vers le sud et Châteauneuf-Grasse pour marquer plus nettement le changement de territoire
- Préserver l'aspect boisé puis les restanques en oliveraie en entrée sud du territoire
- Maintenir des cônes de vue patrimoniaux vers le village depuis la descente de Châteauneuf-Grasse
- Valoriser les abords des usines Mane et accompagner autant que faire se peut l'amélioration de ses façades et toitures : Ces bâtiments sont un élément repère fort dans le paysage
- Poursuivre les actions de requalification des entrées et traversée de ville au droit du village et ses proches extensions
- Préserver les reliefs boisés alentours (cadre naturel de qualité)
- Valoriser les vues vers les aqueducs de l'ancienne voie ferrée, éléments de repère dans le paysage
- Stopper l'urbanisation vers le nord pour maintenir une coupure paysagère avec Tourrettes sur Loup et préserver les abords cultivés et boisés de la RD 2210

La troisième action de cet objectif consiste à mettre en évidence les attraits paysagers du Loup et ses principaux affluents. Cette action se décline de la façon suivante :

- Sauvegarder les abords boisés du Loup, de l'Escure et du Riou
- Maintenir l'ambiance jardinée et boisée d'une grande partie des vallons de l'Escure et du Riou
- Trouver un équilibre paysager au sein des différents quartiers bâtis : limiter les enrochements, inscription des bâtiments dans la pente, éviter les surfaces imperméabilisées, inscription des voiries en parallèles des pentes, etc.
- Repérer et valoriser les éléments patrimoniaux sur le territoire (oratoires, chapelles, etc.)
- Renforcer les déplacements doux (cyclistes et piétons) dans ces vallons pour encourager leur fréquentation
- Poursuivre les aménagements de loisir le long du Loup

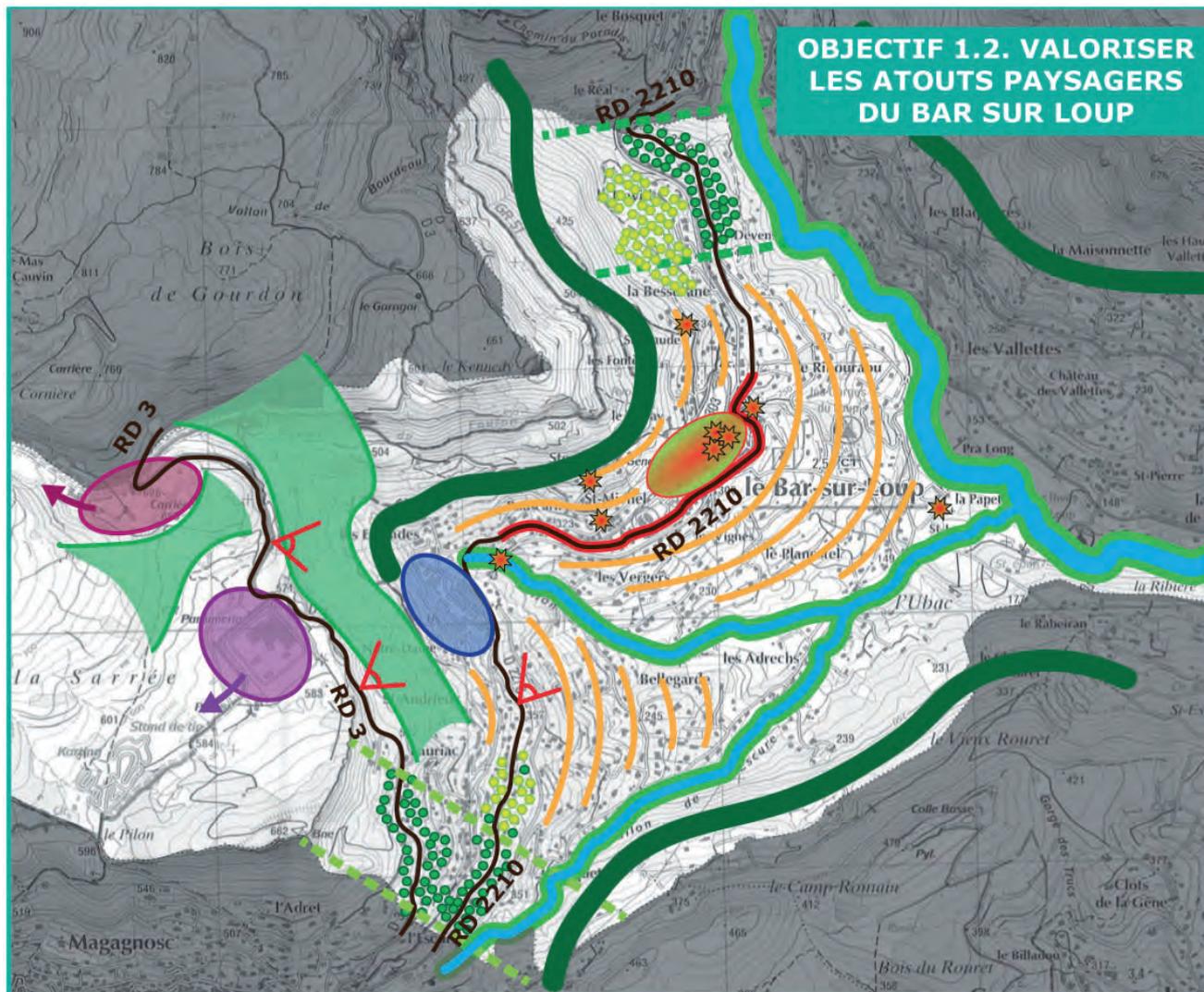


Illustration de l'objectif 1.2

Apaiser les paysages depuis la RD 3 :
Stopper l'urbanisation vers le sud et Châteauneuf-Grasse
Préserver l'aspect boisé autour des habitations
Préserver la coupure naturelle entre le relief et la plaine, et entre la zone d'activité et la carrière
Mettre en valeur les sites offrant des points de vue patrimoniaux vers l'Est
Ne pas étendre la zone d'activité de la Sarrée le long de la RD 3 (toute extension se fera vers l'Ouest ou le Sud-Ouest)
Valoriser les abords de la carrière et poursuivre l'activité vers le nord-ouest si besoin
Préserver les atouts paysagers le long de la RD 2210 :
Stopper l'urbanisation vers le sud et Châteauneuf-Grasse pour marquer plus nettement le changement de territoire
Stopper l'urbanisation vers le nord pour maintenir une coupure paysagère avec Tourrettes sur Loup
Préserver l'aspect boisé puis les restanques en oliveraie en entrée sud du territoire et préserver les abords cultivés et boisés de la RD 2210 au nord du territoire
Maintenir des cônes de vue patrimoniaux vers le village depuis la descente de Châteauneuf-Grasse
Valoriser les abords des usines Mane et accompagner autant que faire se peut l'amélioration de ses façades et toitures : Ces bâtiments sont un élément repère fort dans le paysage
Poursuivre les actions de requalification des entrées et traversée de ville au droit du village
Préserver les reliefs boisés alentours (cadre naturel de qualité)
Valoriser les vues vers les aqueducs de l'ancienne voie ferrée, éléments de repère dans le paysage
Mettre en évidence les attraits paysagers du Loup et ses principaux affluents
Sauvegarder les abords boisés du Loup, de l'Escur et du Riou
Maintenir l'ambiance jardinée et boisée d'une grande partie des vallons de l'Escur et du Riou ; Trouver un équilibre paysager au sein des différents quartiers bâtis ; Renforcer les déplacements doux (cyclistes et piétons) dans ces vallons pour encourager leur fréquentation ; Repérer et valoriser les éléments patrimoniaux sur le territoire (oratoires, chapelles, etc.)
Poursuivre les aménagements de loisir le long du Loup

Légende de l'illustration de l'objectif 1.2

4.1.2.3. OBJECTIF 1.3 : POURSUIVRE LES ACTIONS DE REQUALIFICATION ET DE PROTECTION DU VILLAGE

Le village est incontestablement l'élément identitaire et patrimonial le plus important sur la commune. Il fait d'ailleurs l'objet d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAU) depuis 1990. Il est fait surtout l'objet de multiples interventions communales pour en améliorer l'espace public, les bâtiments patrimoniaux, etc.

Il convient donc de poursuivre les actions de requalification et de protection du village pour que ce dernier reste au cœur des paysages. Pour ce faire, deux actions majeures doivent être entreprises.

La première action consiste à veiller à la qualité intrinsèque du village :

- Poursuivre la requalification des espaces publics et la valorisation des cheminements doux
- Poursuivre la mise en valeur des éléments patrimoniaux (église, oratoires, etc.)
- Veiller au respect de l'aspect extérieur des constructions dans le village
- Préserver les éléments jardinés et boisés qui offrent de rares respirations au cœur du village
- Poursuivre la mission en cours sur le village visant à requalifier le bâti existant (biens vacants, constitution de copropriétés en vue de faciliter les travaux de rénovation, etc.)
- Veiller à l'implantation des bâtiments autour du village pour ne pas briser sa silhouette observée depuis les voies de communication alentours
- Soigner les greffes urbaines à proximité du village (poursuite du centre ville) en respectant notamment les préconisations de la ZPPAU (jardins inconstructibles, cônes de vue, etc.)

La seconde action vise à protéger les espaces cultivés et jardinés alentours, espaces qui forment le socle du village :

- Ne pas urbaniser le relief boisé au nord du village, au-dessus de la cote altimétrique 400 m NGF pour ne pas dominer le village et briser sa silhouette
- Préserver les espaces paysagers en entrée Nord-Est du village, aux abords de la RD 303
- Protéger les espaces jardinés et cultivés au Sud-Est du village (notamment chemin de Saint Jean et chemin des Vergers)
- Poursuivre la requalification des entrées de ville le long de la RD 2210 et de la RD 303

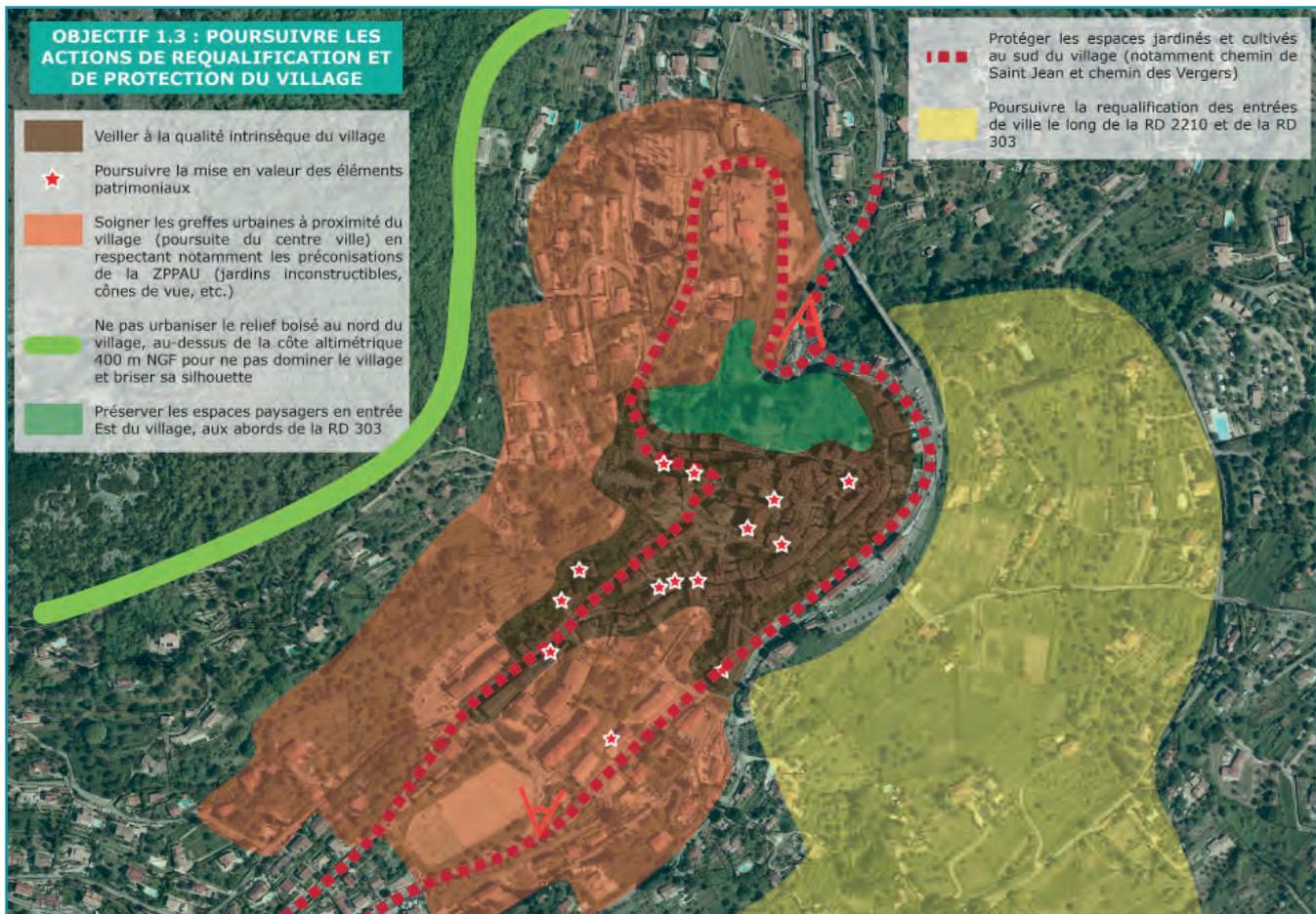


Illustration de l'objectif 1.3

4.1.3. ORIENTATION N°2 : CONFORTER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

4.1.3.1. OBJECTIF 2.1 : DEVELOPPER L'ACTIVITE AGRICOLE

Longtemps marquée par une agriculture dynamique, la commune a vu cette activité disparaître progressivement. Les dernières activités concernent le pâturage des plateaux dans la partie Ouest du territoire et 2 productions oléicoles. S'ajoutent cependant la production de fleurs et légumes sous le village. Les chemins de Saint Jean et des Vergers gardent ainsi une ambiance agricole (ruches, cultures de légumineuses, oliveraies, etc.).

Le développement de l'activité agricole est un enjeu aussi bien économique, paysager que de santé publique. L'objectif de la commune est de promouvoir une agriculture raisonnée, biologique, de proximité pour répondre à des besoins locaux (aire de l'agglomération sphiapolitaine). Pour ce faire, deux actions sont visées.

La première action consiste à protéger les terres exploitées ou exploitables. Ainsi, il est question de :

- Classer le plateau de la Malle et le nord du plateau de la Sarrée en zone naturelle dénuée d'espace boisé classé pour y permettre le pastoralisme
- Préserver le système de restanque sur les reliefs au nord et au sud du territoire en y autorisant la remise en culture, en y limitant les espaces boisés classés aux stricts enjeux écologiques et en y interdisant toute nouvelle construction (les parcelles étant déjà fragmentées, toute construction nouvelle couperait la fonctionnalité des sites) ; Remettre en culture d'anciennes restanques pour des plantations florales et fruitières (notamment roses et orangers) permettrait à termes de recréer des circuits courts pour les industries de parfum alentours
- Préserver le socle du village et ses terres agricoles jusqu'à la vallée du Loup (terres les plus arables)
- Préserver autant que possible les oliveraies et systèmes de restanque dans les différentes zones urbanisées du territoire

La seconde action vise à accompagner les exploitants agricoles au quotidien :

- Protéger les canaux d'irrigation
- Valoriser / Communiquer sur les actions menées sur le territoire (association, labels, etc.) et sur les aliments produits sur site
- Imposer des reculs pour les constructions à venir par rapport aux zones agricoles ainsi que des haies phytosanitaires (ce n'est pas à l'agriculture de reculer à cause d'une habitation qui vient s'implanter au plus près)
- Analyser les besoins des exploitants au fur et à mesure des demandes (étroitesse d'un chemin pour les engins agricoles, parcelles enclavées, etc.)
- Créer une nouvelle bergerie à l'Ouest du territoire pour répondre aux besoins des éleveurs

4.1.3.2. OBJECTIF 2.2 : ASSEOIR LE RAYONNEMENT ECONOMIQUE DU TERRITOIRE LIE AUX GRANDES ENTREPRISES ET ACTIVITES

Le Bar sur Loup présente des activités emblématiques de la région : usines Mane (près de 67% des 1 500 emplois recensés sur le territoire) dont les bâtiments marquent durablement le territoire, zone d'activité liée aux parfumeries sur le plateau de la Sarrée ou encore la carrière en limite nord du territoire.

Pour asseoir le rayonnement économique du territoire lié aux grandes entreprises et activités, trois grandes actions doivent être menées à travers le PLU. La première visera à prendre en compte les besoins inhérents aux usines Mane le long de la RD 2210. Le règlement du PLU sera adapté aux besoins économiques du site tout en veillant à son intégration paysagère.

La seconde action consistera à maintenir l'activité de carrière sur le plateau de la Sarrée. Le site de la carrière a effectué une demande d'extension et de renouvellement d'exploitation jusqu'en 2047 (arrêté Préfectoral signé le 23/08/2017). Cette activité fera l'objet d'une réglementation spécifique au PLU. Les abords de la RD 3, au regard des enjeux énoncés dans l'objectif 1.2 du PADD, seront pour leur part préservés et valorisés pour une meilleure intégration de l'activité dans le site.

Enfin, la troisième action sera de conforter la zone d'activité de la Sarrée. C'est un des seuls sites d'activités industrielles, artisanales et de logistique de la CASA. Son intérêt stratégique est confirmé à l'échelle intercommunale puisque la CASA mène les études afférentes à son extension. Cette troisième action se décline de la manière suivante :

- Permettre l'implantation d'activités artisanales et industrielles sur un site où ces nuisances sont moins dommageables pour la population (éloignement des quartiers habités)
- Valoriser la zone d'activité existante (aspect extérieur des constructions, aménagements de l'entrée de zone, domaine public, etc.)
- Poursuivre le développement économique en organisant l'extension de la zone d'activité vers le sud-ouest, dans le respect de l'environnement naturel et paysager du secteur

4.1.3.3. OBJECTIF 2.3 : CONFORTER LE COMMERCE ET L'ARTISANAT DE PROXIMITE

Cet objectif est indispensable pour soutenir les professionnels locaux mais aussi la dynamique du village et ses abords. Encourager les déplacements au sein du village, les échanges entre habitants, etc. ne sont envisageables que si le commerce et l'artisanat de proximité (circuits courts) se maintiennent au cœur du village.

Pour ce faire, deux actions seront entreprises. La première vise à accueillir des commerces, services et artisans au sein du village tout en interdisant toute création de commerces et artisanat de proximité ailleurs sur le territoire. Il ne faut surtout pas geler le village et créer de nouveaux sites concurrentiels. La situation des commerces, services et artisans locaux est suffisamment difficile. Il faut les accompagner (requalification des devantures, points de vente, animations commerciales dont marché, etc.).

La seconde action consiste à renforcer la fréquentation du village. Cette action s'appuie sur deux éléments forts : la construction de programmes de logements denses à proximité immédiate du village et le maintien des équipements collectifs autour du village dont l'ancien hospice qui doit être réhabilité en maison des associations.

4.1.3.4. OBJECTIF 2.4 : RENFORCER LE ROLE DE LOISIR ET DE TOURISME VERT DU TERRITOIRE

Bien que la Commune puisse s'appuyer sur des éléments importants en matière de tourisme et de loisirs (piste de karting, circuits cyclistes, aire des anciennes papèteries, village patrimonial, camping chemin de Saint Jean, plusieurs gîtes, etc.), le rôle de loisir et de tourisme vert du territoire doit être renforcé, mis en évidence notamment auprès des populations du bassin de vie. La Commune a le potentiel pour attirer aussi bien des vacanciers que des visiteurs locaux le week-end.

Cet objectif s'appuie sur deux actions fortes. La première consiste à valoriser les atouts touristiques du territoire. Cette action doit s'appuyer sur les éléments suivants :

- Préserver le cadre naturel et paysager (cf. objectifs 1.1 et 1.2 du PADD)
- Poursuivre les actions de valorisation du village (cf. objectif 1.3 du PADD)
- Améliorer / Renforcer la communication sur le Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur
- Poursuivre la communication, l'affichage et la valorisation des circuits cyclo-touristiques
- Conforter le camping du chemin Saint Jean

La seconde action vise à renforcer l'attractivité du plateau de la Sarrée et celle des berges du Loup :

- Restructurer et Améliorer les conditions d'accueil des activités de loisirs sur le plateau de la Sarrée (conforter la dimension intercommunale) dans le respect des paysages et de l'environnement naturel local
- Améliorer l'accès aux berges du Loup et conforter le rôle touristique ou de loisir de l'ancienne papèterie chemin des Vergers)

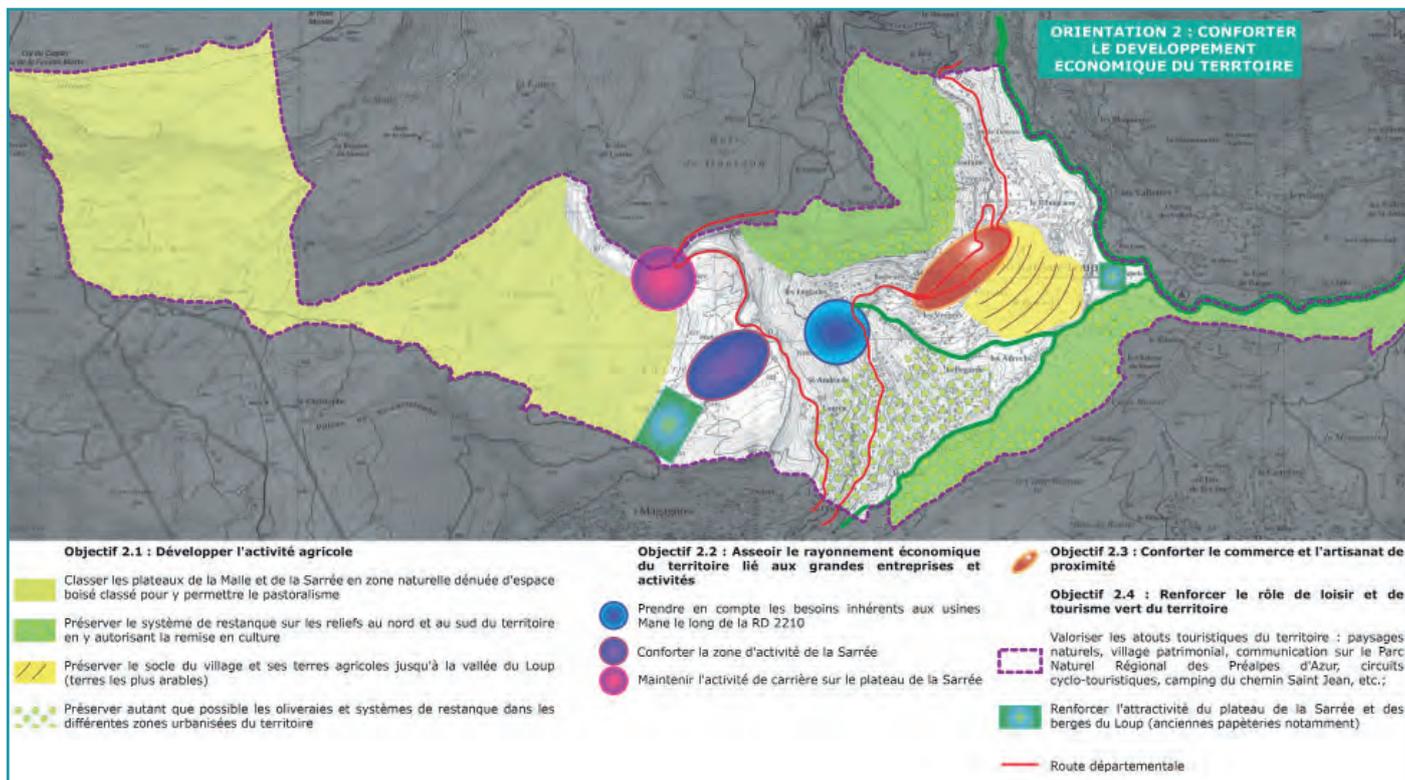


Illustration de l'orientation n°2

4.1.4. ORIENTATION N°3 : RECENTRER LE DEVELOPPEMENT URBAIN AUTOUR DU VILLAGE

4.1.4.1. OBJECTIF 3.1 : MAITRISER LE DEVELOPPEMENT BATI ET DEMOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE

Cet objectif est détaillé dans le détail dans le chapitre 3.2. concernant les objectifs fonciers et bâtis du PADD. Il convient de s'y référer. Rappelons que le développement urbain doit se penser à travers plusieurs impératifs :

- La Valorisation des atouts paysagers, naturels et bâtis du territoire, atouts identitaires évoqués dans la première orientation du PADD,
- La remise sur le marché de logements vacants dans le village pour dynamiser le cœur historique du territoire (ce village n'est pas seulement une carte postale pour les visiteurs)
- La diversification de la typologie bâtie pour offrir des logements pour tous et notamment les actifs des environs (stopper le développement pavillonnaire connu ces dernières années avec la création quasi-exclusive de villas)
- La mise sur le marché de logements locatifs sociaux dès à présent (ne pas attendre de franchir les 3 500 habitants pour se retrouver avec un retard irrattrapable et les pénalités qui vont avec) et ce en différents sites de la Commune (ne pas concentrer l'offre et créer de sites sur-densifiés mais au contraire travailler dans le respect des quartiers environnants)
- La prise en compte des réseaux et notamment la voirie et le réseau collectif d'assainissement des eaux usées
- La prise en compte des enjeux paysagers, du relief et des risques recensés

Cet objectif s'appuie sur trois actions :

- Promouvoir une évolution démographique et bâtie raisonnée, dans le respect du cadre de vie local
- Modérer la consommation foncière et lutter contre l'étalement urbain en renforçant le rôle de centralité au village

- Organiser l'enveloppe urbaine future en tenant compte des enjeux paysagers, des possibilités techniques et des risques connus

En complément du chapitre 3.2, il est rappelé quelques objectifs chiffrés :

- Poursuivre l'accueil de ménages sur le territoire en retrouvant une croissance plus douce et un objectif de +1,0% par an (taux connu entre 1999 et 2008, inférieur à celui de +1,5% entre 2008 et 2013)
- Prévoir une population (théorique) totale de 3 378 habitants en 2028, soit 320 nouveaux habitants
- Diversifier l'offre en logements pour continuer d'accueillir des familles et ainsi maintenir les 2,4 personnes par foyer (ne pas tenir compte d'un possible phénomène de desserrement des ménages)
- Prévoir la création ou la mise sur le marché de 133 résidences principales dont 13% seulement de villas (elles représentent aujourd'hui 75% du parc)
- Diversifier l'offre locative en créant chaque année 8 logements sociaux (de manière compatible avec le Programme Local de l'Habitat de la CASA), soit un total de 88 logements locatifs sociaux d'ici à 2028 (66,01% des logements à venir !)
- Encadrer le développement de parcelles stratégiques en imposant des périmètres de mixité sociale (les disponibilités foncières étant rares sur le territoire, il faut veiller à ne pas nuire à toute intervention future)
- Diversifier l'offre en logements comme précisé ci-avant pour diminuer la représentativité des villas, plus consommatrices d'espaces. Ainsi, l'objectif est de produire au maximum 13% de logements individuels purs (et non 75% comme aujourd'hui), développer un parc de logements collectifs autour de 75% (trois fois plus que la production actuelle) et promouvoir le développement de logements individuels semi-groupés autour de 12% (villas semi-groupées)
- Poursuivre la politique communale en cours visant à lutter contre le phénomène de vacance (recherche des biens à l'abandon, acquisition et réhabilitation) avec l'objectif de réhabiliter 15% des 115 logements vacants recensés par l'INSEE, soit 17 logements remis sur le marché immobilier
- Chercher à produire 116 nouveaux logements (et non 133) au regard des logements existants à réhabiliter
- Se fixer des objectifs de densité pour économiser au mieux un foncier très contraint sur le territoire (notamment du fait du relief) : 12 logt/ha pour les logements individuels purs (parcelle de 830 m² en moyenne et non plus 2 000, 2 500, 5 000 m²), 20 logt/ha pour les logements individuels semi-groupés (parcelles de 500 m² en moyenne) et 40 logt/ha pour les collectifs (ce qui équivaut à des R+2 ou R+3 semi-enterrés avec garages en rez-de-chaussée)
- Rechercher au minimum 4,32 ha d'espaces consommables au sein de l'urbanisation existante pour répondre à la demande en logements (prendre cependant en compte les pentes importantes sur le territoire qui empêchent bien souvent de rentabiliser au mieux une parcelle)

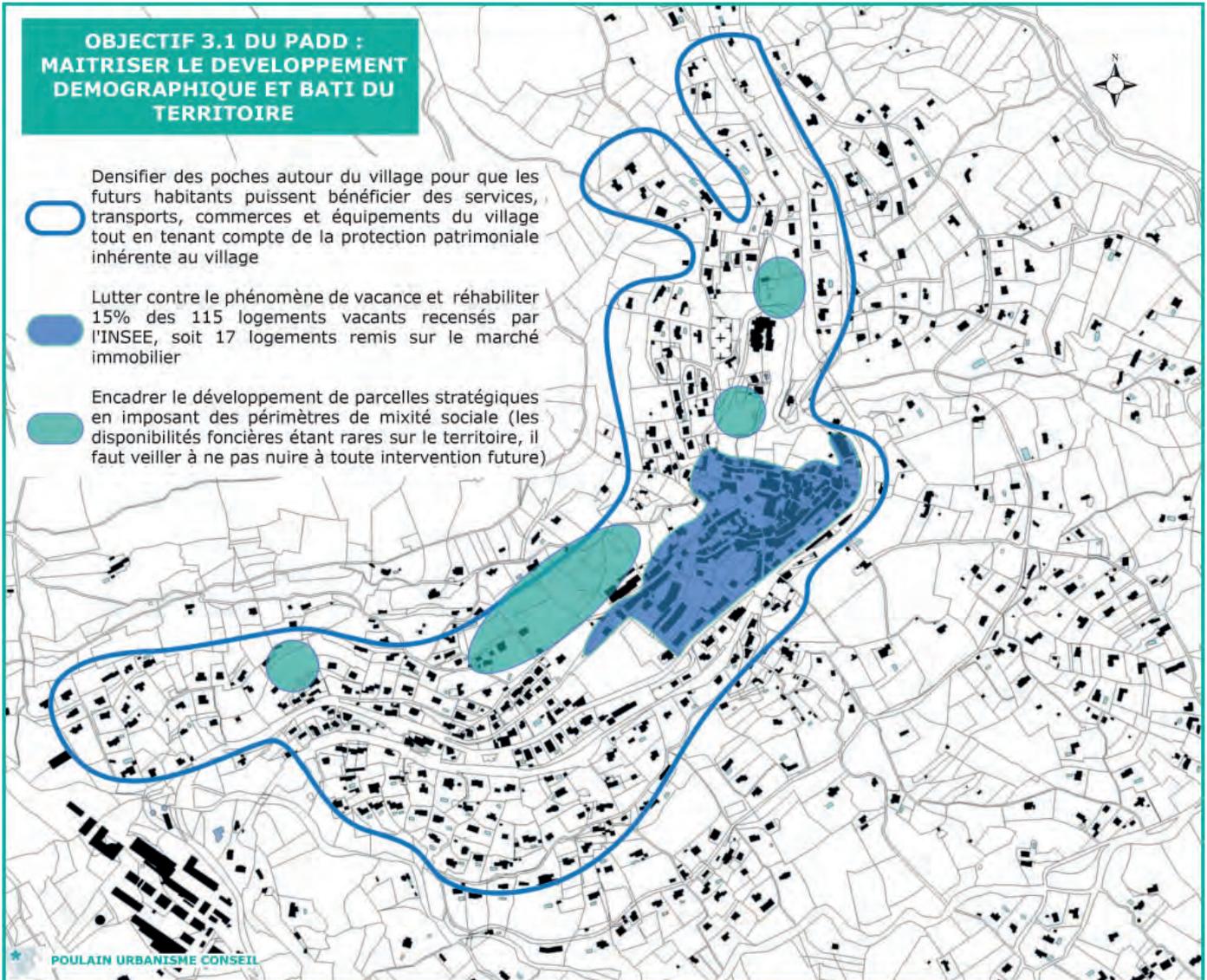
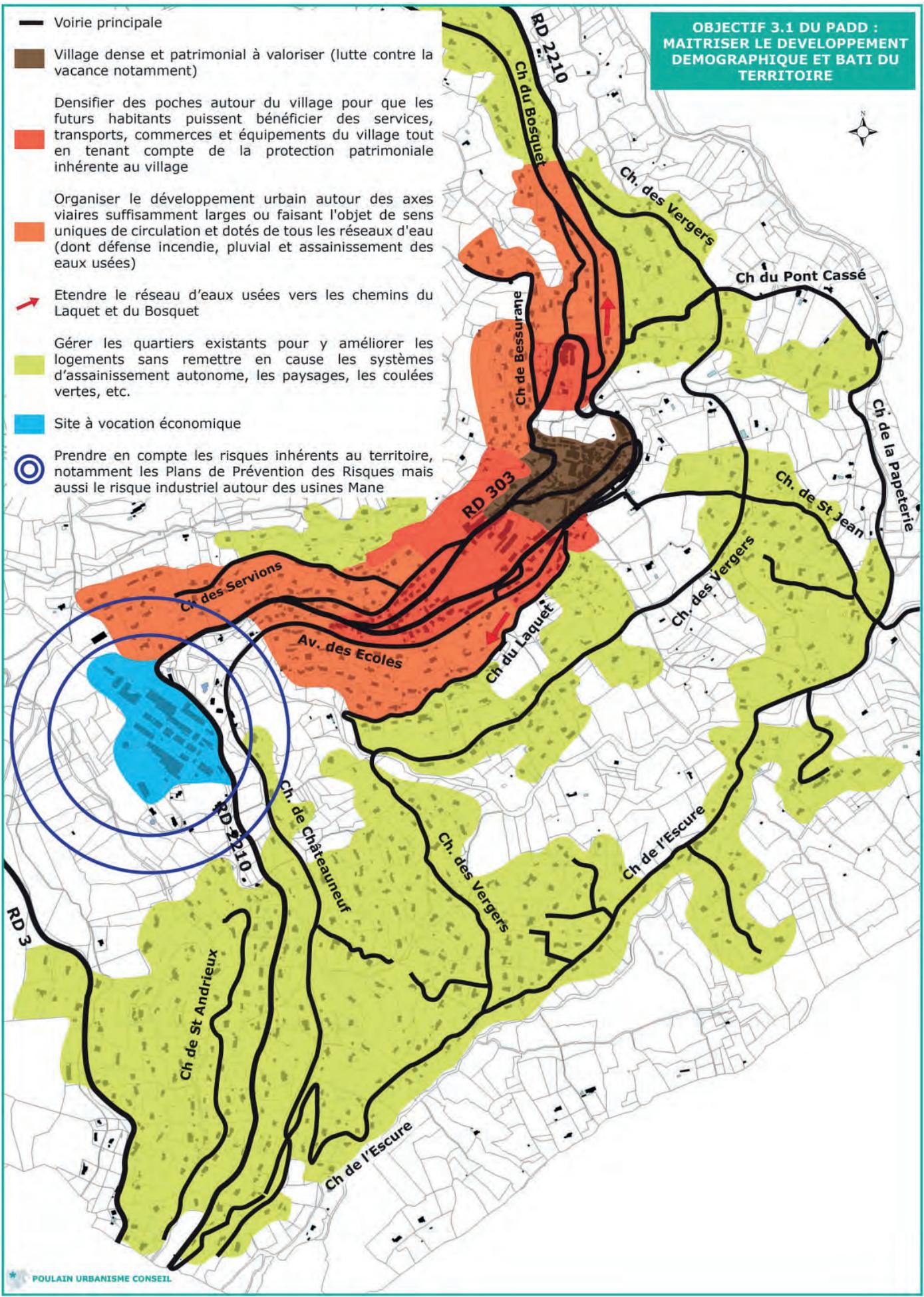


Illustration de l'objectif 3.1 en matière de politique de l'habitat

**OBJECTIF 3.1 DU PADD :
MAITRISER LE DEVELOPPEMENT
DEMOGRAPHIQUE ET BATI DU
TERRITOIRE**



4. TRADUCTION DU PROJET

Illustration de l'objectif 3.1

4.1.4.2. OBJECTIF 3.2 : REpondre aux besoins des habitants en matière de services publics

La commune du Bar sur Loup est bien dotée en matière d'équipements collectifs. De fait, les actions à entreprendre pour répondre aux besoins des habitants en matière de services publics sont assez peu nombreuses.

La première action consiste à conforter le parc d'équipements collectifs. Pour y parvenir, il s'agira de :

- Poursuivre la gestion des équipements sportifs et scolaires en continuité du village, notamment en matière de stationnement, d'indication ou encore de desserte piétonne
- Développer les activités sportives et de plein air sur le plateau de la Sarrée en concertation avec la CASA et le Département (le projet de la Sarrée est d'ailleurs en cours d'instruction au titre du PDESI)
- Créer une salle polyvalente face à l'école et réaménager les locaux pour améliorer l'école (réfectoires, etc.)
- Créer une nouvelle crèche

La seconde action vise à améliorer la desserte par les réseaux avec :

- Poursuivre la bonne gestion du réseau d'adduction d'eau potable (pas de points noirs recensés)
- Etendre le réseau d'assainissement des eaux usées jusqu'aux chemins du Laquet et des Bosquets au regard des difficultés liées aux assainissements autonomes
- Améliorer le fonctionnement de la station d'épuration en réduisant l'entrée d'eaux claires parasites
- Renforcer le réseau électrique sur le plateau de la Sarrée

4.1.4.3. OBJECTIF 3.3 : AMELIORER LES DEPLACEMENTS SUR LE TERRITOIRE

En matière de déplacements, Le Bar sur Loup est marqué par la domination de la voiture. Son usage quasi-exclusif s'explique par l'étalement urbain au sein même du territoire (les distances sont trop importantes pour être parcourues à pied), l'éloignement relatif des différents pôles d'emplois (ne serait-ce que sur le plateau de la Sarrée ou Grasse) et l'absence de lignes régulières plus fréquentes et diversifiées. En outre, la topographie du territoire et les voies actuelles ont généré de nombreuses difficultés : étroitesse, carrefours difficiles, etc.

Deux actions doivent donc être menées dans le cadre de cet objectif. La première est de promouvoir les déplacements doux et en transport en commun. Pour ce faire, il conviendra de :

- Poursuivre les actions de mise en valeur des circuits cyclo-touristiques, notamment chemin de l'Escure et le long du Loup
- Poursuivre la requalification des entrées de ville pour y sécuriser les déplacements piétons et cycles
- Conforter les cheminements doux au sein du village et éviter leur fermeture par des propriétaires mitoyens
- Améliorer les cheminements doux entre l'usine Mane et le village, entre le village et l'ancienne papèterie, ou encore entre le village et l'école
- Développer avec les partenaires institutionnels, et notamment la CASA, la desserte par les lignes de bus régulières

La seconde action vise à apaiser les flux routiers en s'appuyant sur les éléments suivants :

- Améliorer la sortie du chemin de l'Escure sur la RD 2210 (hors territoire communal) et élargir le tronçon Sud-Ouest de ce chemin malgré les difficultés (relief, clôtures existantes, etc.)
- Améliorer le carrefour RD 2210 / chemin des Vergers
- Améliorer le carrefour chemin de l'Escure / chemin de Saint Jean
- Elargir, créer des aires sur le bas-côté ou trouver un sens de circulation au chemin de Saint Jean dans sa partie nord (trop étroite)
- Améliorer la politique de signalétique en partenariat avec le Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur pour faciliter les déplacements (révision du Règlement Local de Publicité), cette action permettant en outre de valoriser les paysages, notamment ceux d'entrée et de traversée de ville
- Poursuivre la création de places de stationnement : à proximité du stade, à proximité de l'école et de l'ancien cimetière, à la Ferraillette, sous l'école, etc.

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 :

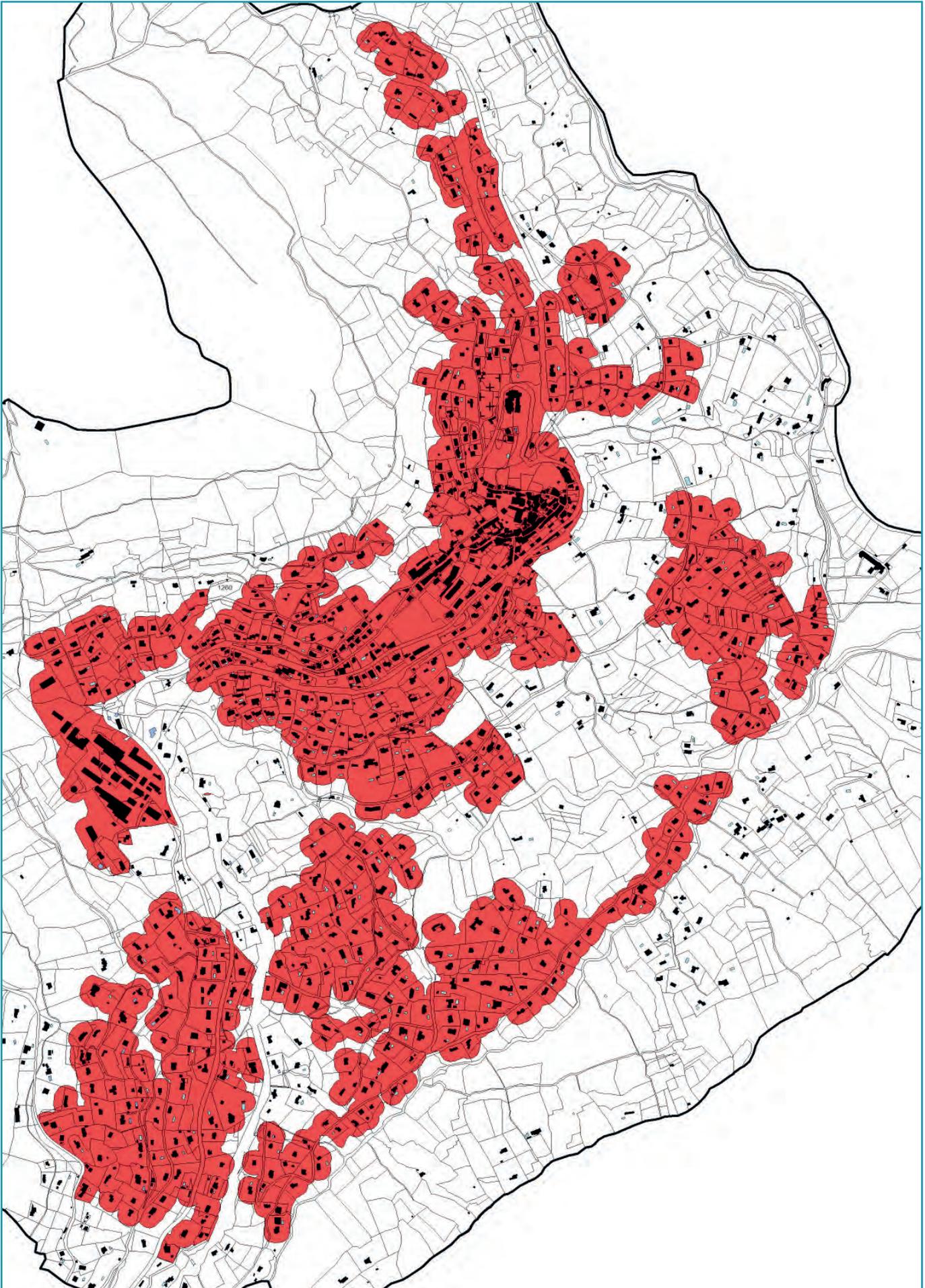
- Répondre aux objectifs de la loi Alur et de la Loi Montagne, le contexte législatif visant aujourd'hui à favoriser une urbanisation en continuité de l'existant et en comblant les dents creuses
- Concentrer l'offre d'habitat autour du village pour l'animer au mieux, relancer l'attractivité des commerces 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 2AUC 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.

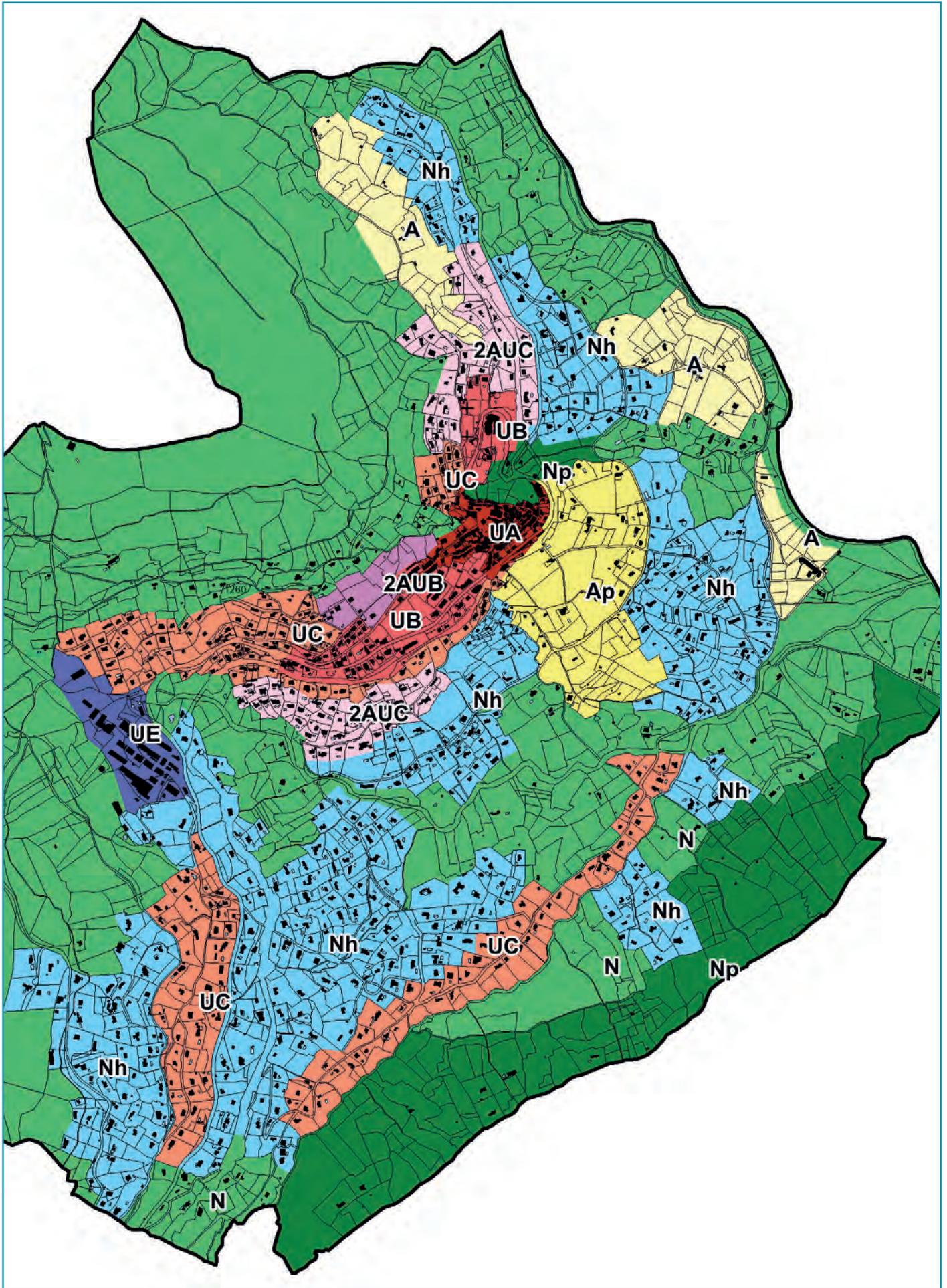
Comparé au POS et ses 340,37 ha de zones constructibles (23,57% du territoire), le PLU engendre une chute importante des zones urbanisables avec 137,05 ha. Cela représente une baisse de 203,32 ha, soit 59,7% des zones constructibles entre le POS et le PLU.

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.



Une application problématique du RNU avec une Partie Actuellement Urbanisée très étendue mais sans les réseaux suffisants (notamment assainissement) et qui ne tient pas compte des risques



Des zones constructibles réduites au PLU

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%

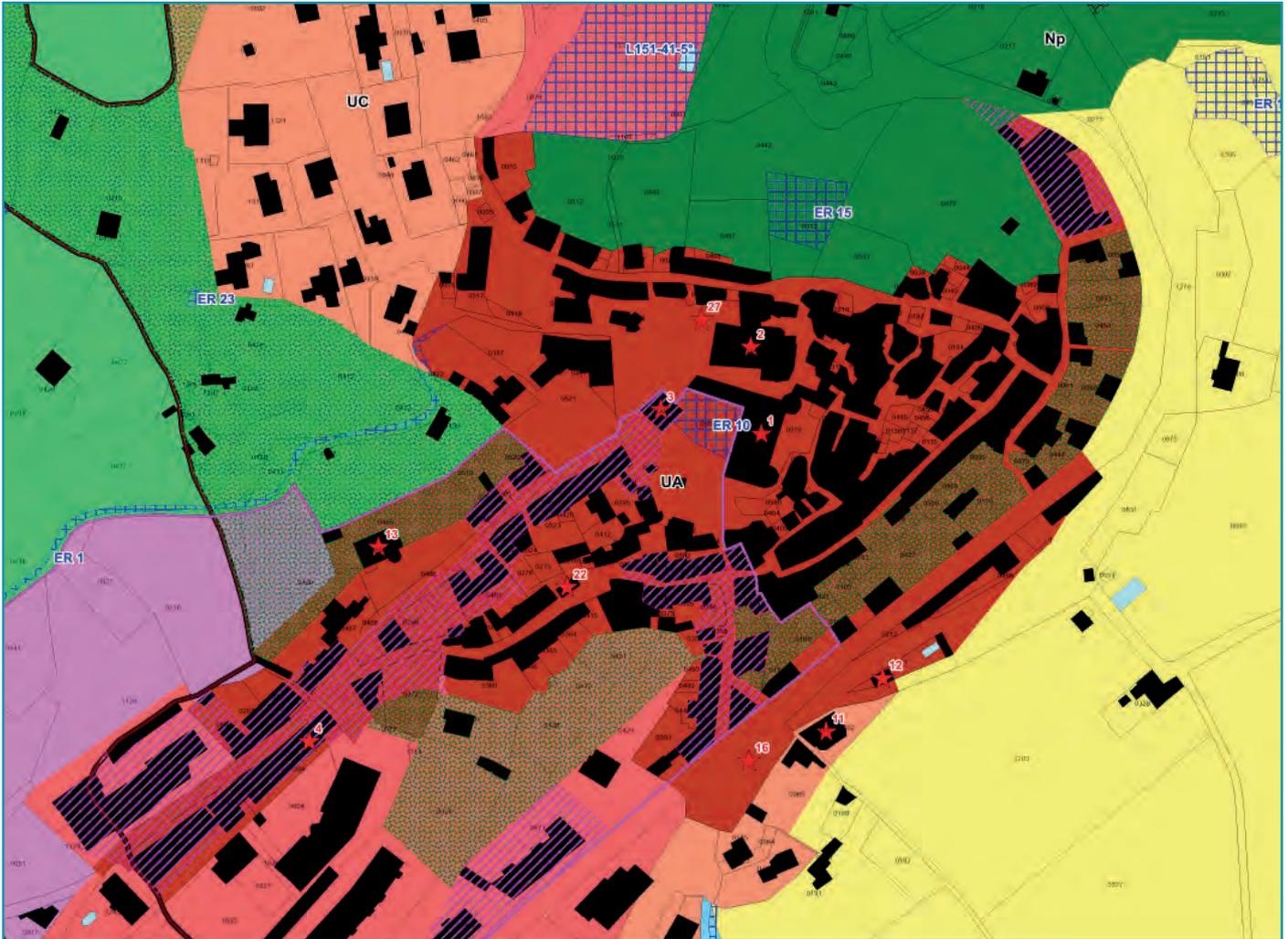
Evolution des superficies entre le POS en vigueur jusqu'en mars 2017 et le PLU

ZONE	DESTINATION	SUPERFICIE (HA)	%
UA	Zone urbaine dense et patrimoniale du village	5,23	0,36%
UB	Zone urbaine dense et mixte	12,75	0,88%
UC	Zone urbaine d'habitat (villas)	48,37	3,32%
UE	Zone urbaine à vocation économique	26,47	1,82%
Total zones U		92,82	6,38%
2AUB	Zone à urbaniser stricte à vocation mixte	3,77	0,26%
2AUC	Zone à urbaniser stricte 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		44,23	3,04%
Total zones urbanisables		137,05	9,41%
A	Zone agricole	25,57	1,76%
Ap	Secteur agricole protégé	21,01	1,44%
Total zones A		46,58	3,20%
N	Zone naturelle	1 044,58	71,74%
Nc	Secteur naturel de carrière	30,45	2,09%
Nh	Secteur naturel habité	135,64	9,32%
Np	Secteur naturel protégé	61,70	4,24%
Total zones N		1 272,37	87,39%
Superficie totale		1 456,00	100,00%

Le village en lui-même est inscrit en zone urbaine patrimoniale UA. Cette dernière s'étend sur 5,23 ha, soit 0,36% 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.



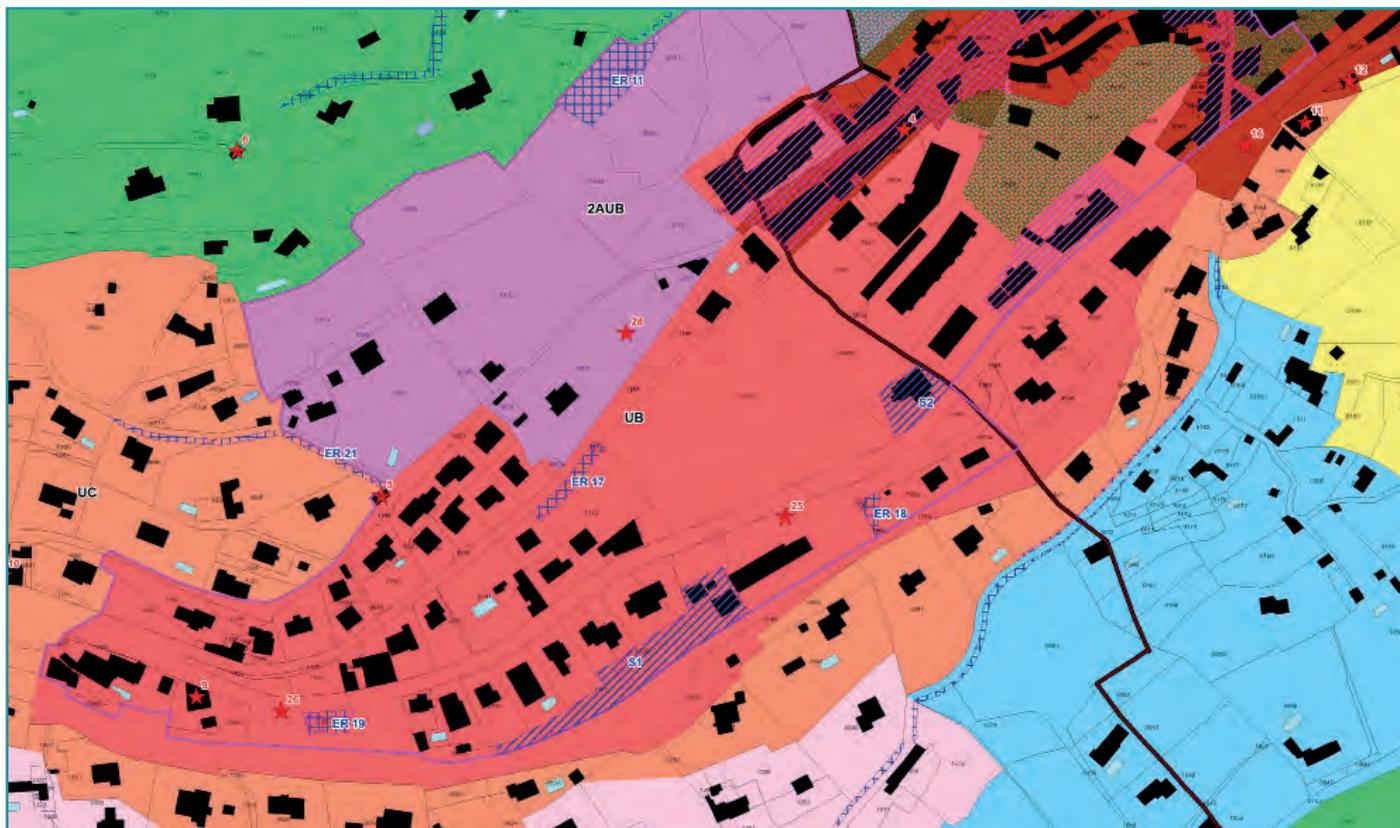
La zone UA au PLU



La zone UA sur vue aérienne

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 2AUB pour le site devant faire l'objet de projets d'aménagement d'ensemble.

Au sud, la zone UB s'étend sur 9,06 ha. Aucun espace non bâti n'a été repéré. Ainsi, le potentiel urbanisable serait de 0,00 ha. Cependant, deux 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 à l'étude par la Commune du Bar du Loup et la CASA (cf. chapitre 4.2.1.2.).



La zone UB au sud immédiat du village au PLU

Au nord, la zone UB s'étend sur 3,69 ha. Elle englobe le cimetière, l'école, etc. Bien que moins dense que la zone UB au sud, ce site constitue une extension du village avec une vocation mixte. Ce n'est pas un quartier pavillonnaire comme les zones UC.

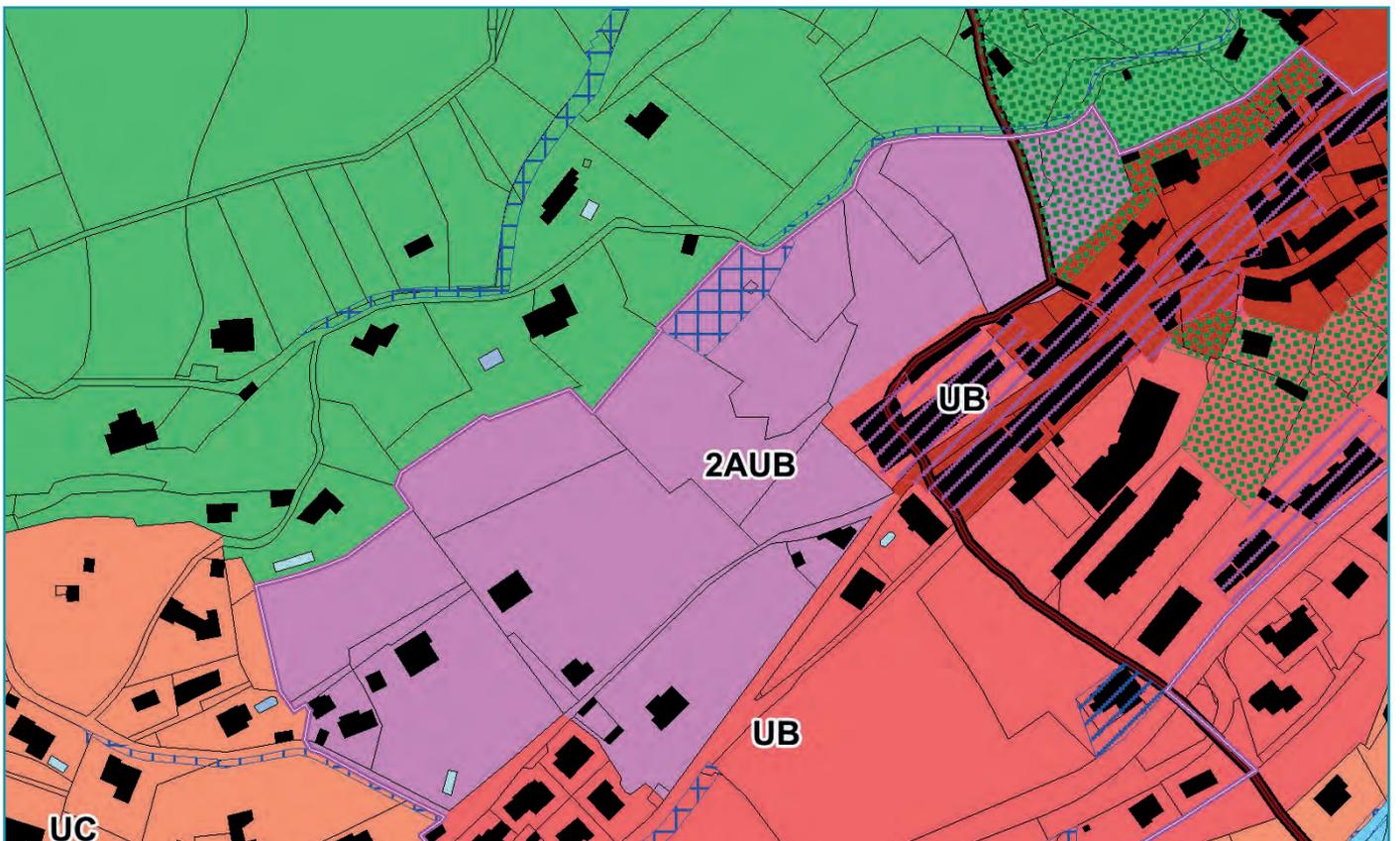
Cette zone ne compte que 0,61 ha de terrains disponibles (deux sites) dont un revêt un enjeu paysager majeur et a été inscrit en secteur à projet au titre du L151-41-5° du Code de l'Urbanisme.



La zone UB au nord du village au PLU

Pour sa part, la zone 2AUB concerne de vastes parcelles non bâties mais avec un important relief. La zone s'étend sur 3,77 ha mais reste pour l'heure fermée à l'urbanisation. C'est un site stratégique qui doit accueillir à terme des logements diversifiés (dont 30% de logements locatifs sociaux) tout en respectant le relief et les paysages alentours.

La zone sera ouverte à l'urbanisation lors d'une modification ou une révision du PLU ce qui permettra d'affiner le ou les projets en travaillant à la fois avec les porteurs de projet et les riverains pour aboutir à un projet respectueux de l'environnement. Le potentiel constructible est estimé à seulement 1,07 ha au regard du relief et des espaces paysagers qui seront définis.



La zone 2AUB à l'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. Les voiries doivent par ailleurs être suffisantes tout comme les bornes à incendie.

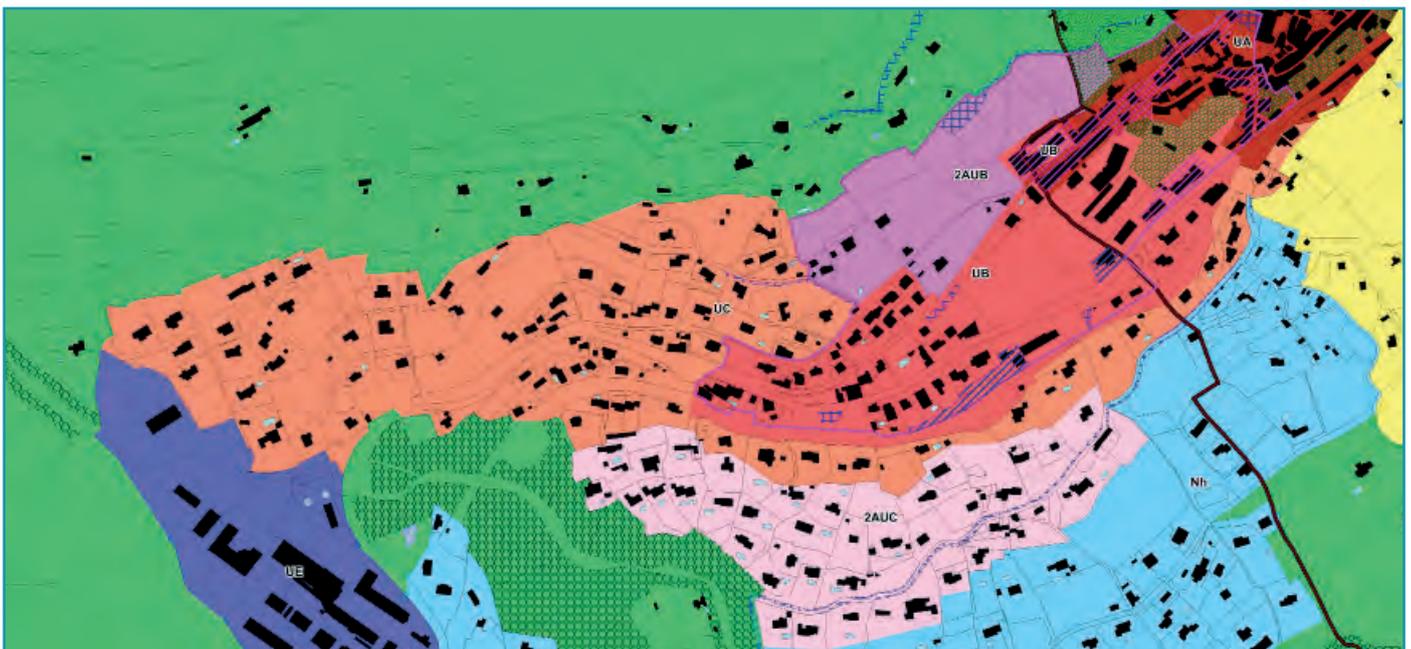
2. Même si des parcelles sont desservies ou proches du réseau AEU, il a fallu limiter l'étendue des zones UC au regard du potentiel urbanisable théorique. Au PLU, l'ensemble des zones UC présente un potentiel foncier de 3,11 ha répartis en quatre quartiers.

3. Les sites chemin du Laquet et du Bosquet ont été inscrits en zone 2AUC car le réseau collectif d'assainissement des eaux usées va y être tiré (cf. schéma directeur d'assainissement). 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).

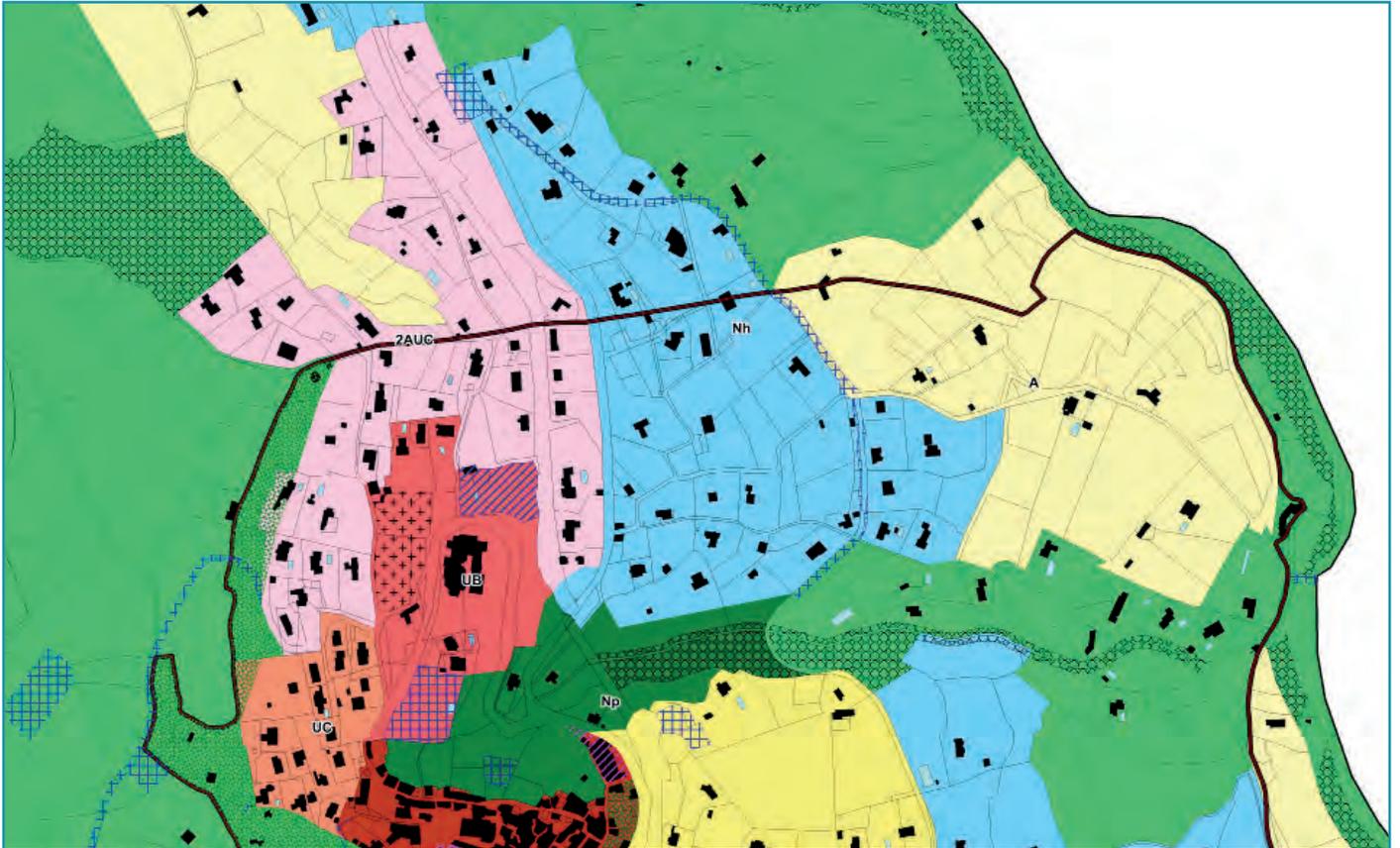
4. Les parcelles habités mais desservies en assainissement autonome sont inscrites en secteur naturel habité Nh dans lequel aucun nouveau logement n'est possible. La densité est parfois identique aux zones UC mais le potentiel urbanisable est bien plus important en de nombreux endroits du fait de vastes parcelles aisément divisables.

Au total, les zones UC s'étendent sur 48,37 ha (3,32% du territoire) et les zones 2AUC 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 2AUC (1,71 ha potentiel) ne seront ouvertes à l'urbanisation qu'à moyens ou longs termes.

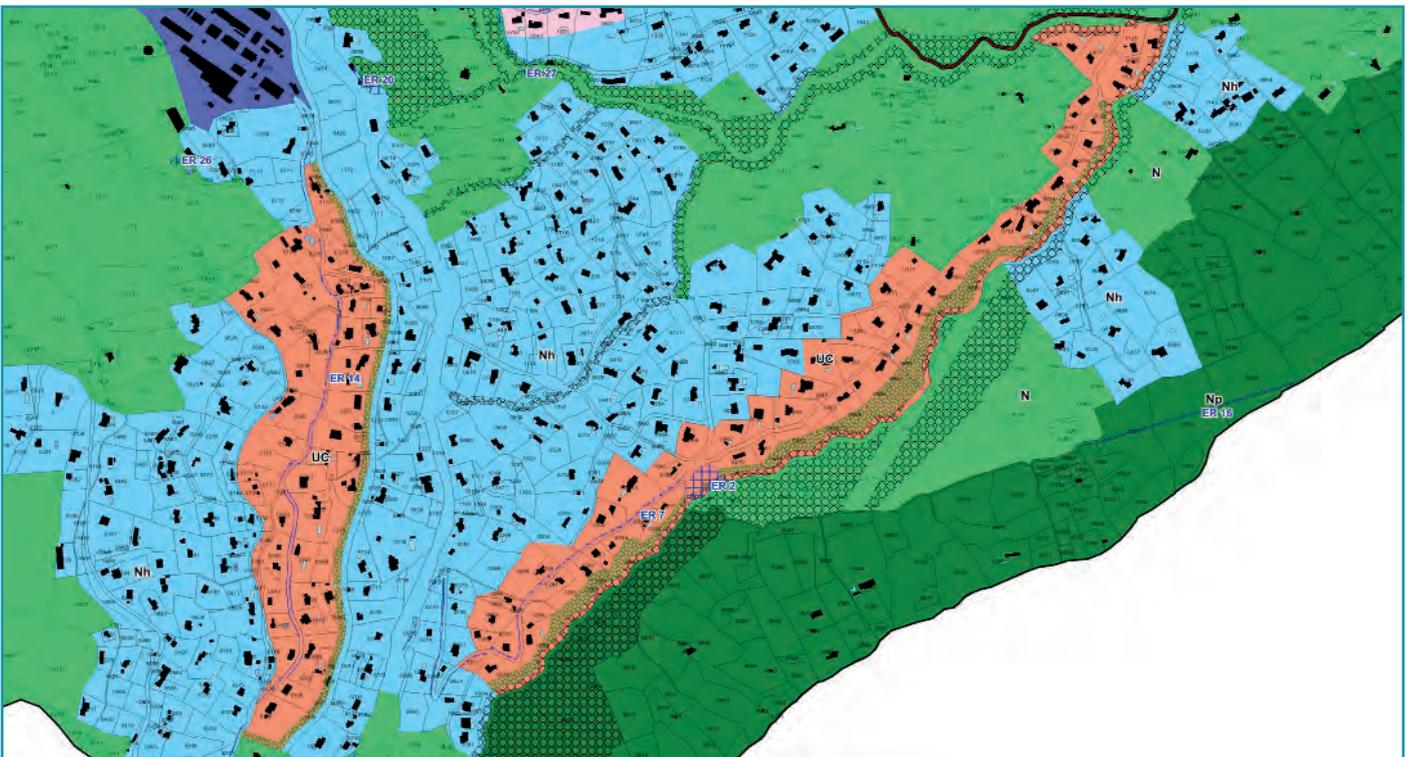
Enfin, au RNU, comme le démontre tous les permis validés à ce jour par M le Préfet, ce sont de nombreux secteurs Nh qui seraient constructibles ! Il devient urgent de stopper cet étalement pavillonnaire.



Les zones UC et 2AUC au sud-ouest du village (lieudits Vergers, Saint Michel, etc.)



Les zones UC et 2AUC au nord du village



Les zones UC chemins de Saint Andrieux et l'Escure

4. TRADUCTION DU PROJET

ZONE	LIEUDIT	SUPERFICIE (HA)	RESIDUEL URBANISABLE (HA) POUR LOGEMENTS
UA	Le Village	5,23	0,00
UB	Les Fontaites	3,69	0,36
UB	Le village (sud)	9,06	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		92,82	5,03

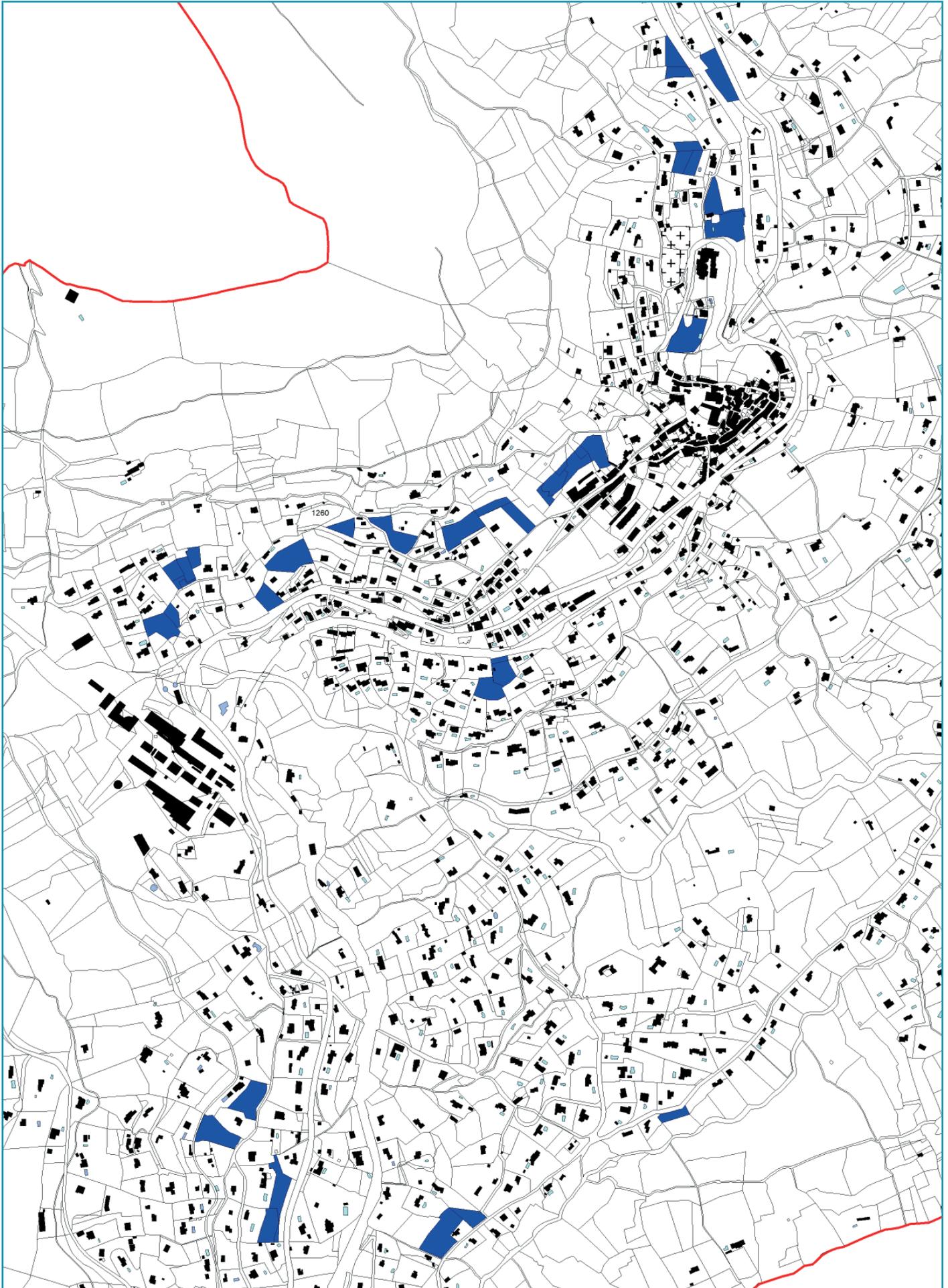
2AUB	Saint Michel	3,77	1,07
2AUC	Sainte Claude Les Fontaites	10,04	0,99
2AUC	Les Vergers	7,56	0,18
AUE	Plateau de la Sarrée	12,61	-
AUL	Plateau de la Sarrée	10,25	-
Total zones AU		44,23	2,24

Total des zones U et AU	137,05	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 APPROBATION - 26/09/2019
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, 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 2AUB, toute nouvelle construction est interdite sauf extensions bâties, annexes et piscines (cf. zone 2AUC ci-près). Sont également interdits les habitations légères de loisirs, les caravanes, les résidences mobiles, les aires d'accueil des gens du voyage, les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de campings, les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions et les golfs.

Ainsi, la mixité sociale attendue dans le PLU sera essentiellement portée par les zones UB et 2AUB du PLU.

Pour les zones UC et 2AUC, elles sont essentiellement dévolues à l'habitat individuel. En zone UC, 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.

En zone 2AUC, qui seront classées à termes en zone UC, toute nouvelle construction est interdite. Comme en zone 2AUB, sont seuls autorisés :

- 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 250 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 250 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 (existantes + projet)
 - ° Dans la limite de 35 m² de surface au sol maximum pour l'ensemble des annexes ouvertes (existantes + projet)
- Des aménagements et ouvrages d'intérêt public ou collectif lié à l'usage de la zone : aire de stationnement, ouvrages électriques, bornes incendie, etc.

° MODALITES CONSTRUCTIBLES

Les zones UA et UB 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 ces 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.

La différence de 1 m entre la zone UA et la zone UB (permettant l'édification d'un niveau supérieur en zone UB) est liée à deux enjeux : la prise en compte de l'existant (des immeubles se situant aujourd'hui en zone UB) et l'objectif de pouvoir densifier une enveloppe urbaine et suffisamment bien desservie dans le respect des principes de la loi Alur.

Le règlement des zones 2AUB et 2AUC sera affiné lors de la modification ou révision du PLU concernant l'ouverture à l'urbanisation de chaque zone. Pour l'heure, les zones 2AU sont calquées sur les zones UC pour gérer les extensions et annexes à venir. En zones UC, 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. Il est interdit de mettre en place une toiture de couleur uniforme. Les tuiles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement que les tuiles en terre cuite traditionnelles. Il est recommandé une pose traditionnelle de ces tuiles avec tuiles de courant et de couvert avec des tuiles vieilles ou de récupération pour le 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 2AUB 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. Il faudra prévoir des stationnements vélos dans certains sites pour favoriser les déplacements cyclistes.
- La sécurisation des déplacements piétonniers
- L'élargissement de certaines voiries
- L'encadrement des secteurs densifiables
- La typologie des logements

La zone 2AUB devra faire l'objet d'une orientation d'aménagement plus précise lors de son ouverture à l'urbanisation pour en assurer l'intégration paysagère, la bonne desserte, les stationnements suffisants tout en répondant aux besoins de mixité sociale.

Pour s'assurer que les objectifs de mixité sociale évoqués dans le PADD soient atteints, la présente orientation impose en entrée de ville ouest 2 secteurs de mixité sociale et une zone 2AUB avec des objectifs spécifiques à atteindre à termes. Y sont notamment imposés une typologie et un nombre minimal de logements. Ainsi, à longs termes, l'ensemble des zones et secteurs permettra la création au minimum de 128 logements.



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

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 en zone 2AUB.

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 (objectifs du PLH arrêté le 17/12/2018 : 60 à 70% du PLUS, 25 à 35% de PLAI et 0 à 15% de PLS).

Par ailleurs, des contraintes architecturales, urbaines et paysagères sont imposées dans le règlement écrit auquel il convient de se référer. Des prescriptions supplémentaires sont précisées ci-après (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)
2AUB	Nord de la gendarmerie (6 572 m ²)	Appartements et logements individuels semi-groupés	40 logt/ha (pour les appartements) Et 25 logt/ha pour le semi-groupé (Prescription à affiner lors de la modification ou révision du PLU)	90 dont 30% de LLS, soit 27 LLS au minimum (Prescription à affiner lors de la modification ou révision du PLU)	A étudier lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUB

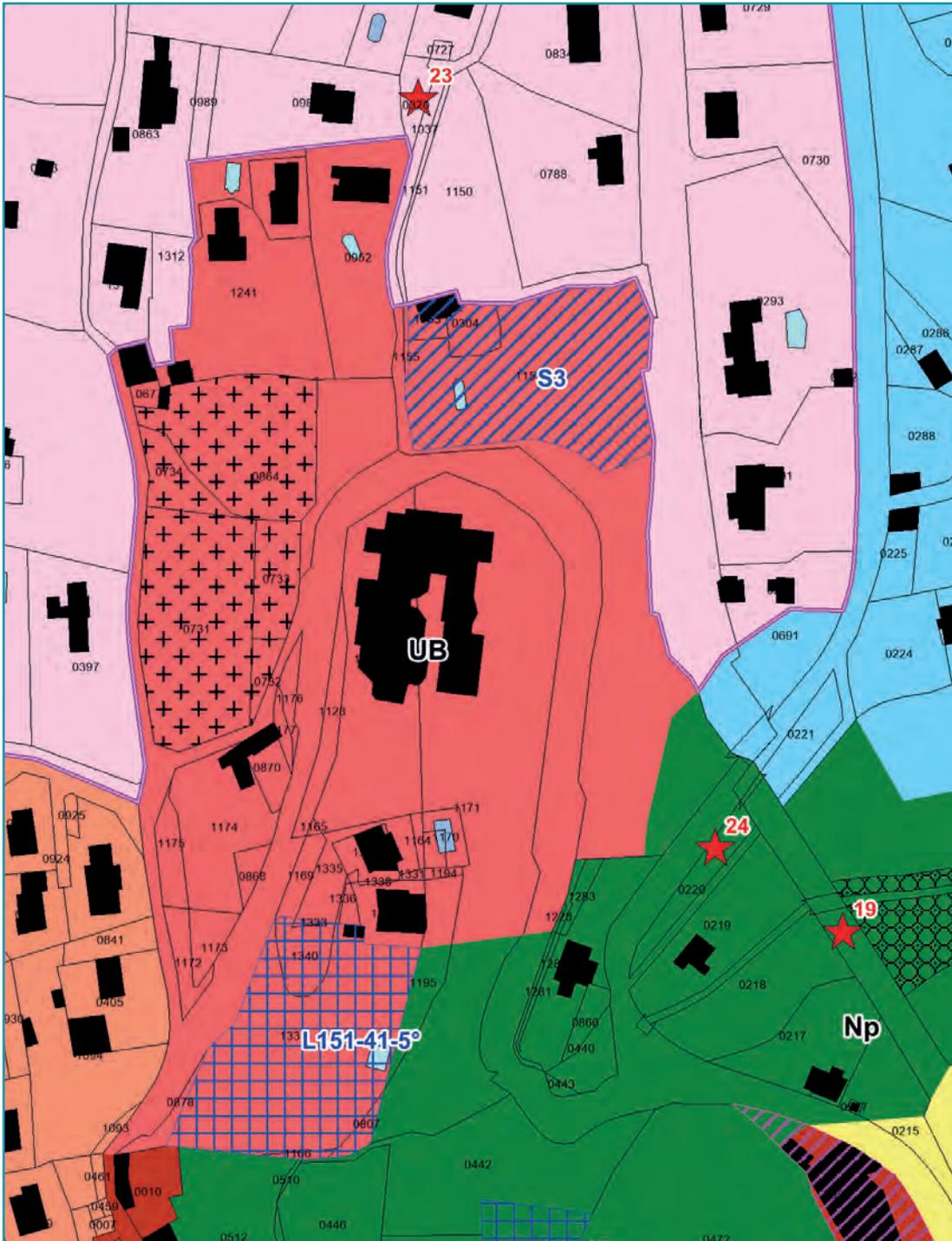
° INFORMATIONS SUR LA ZONE UB EN ENTREE DE VILLE NORD

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 S3 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.



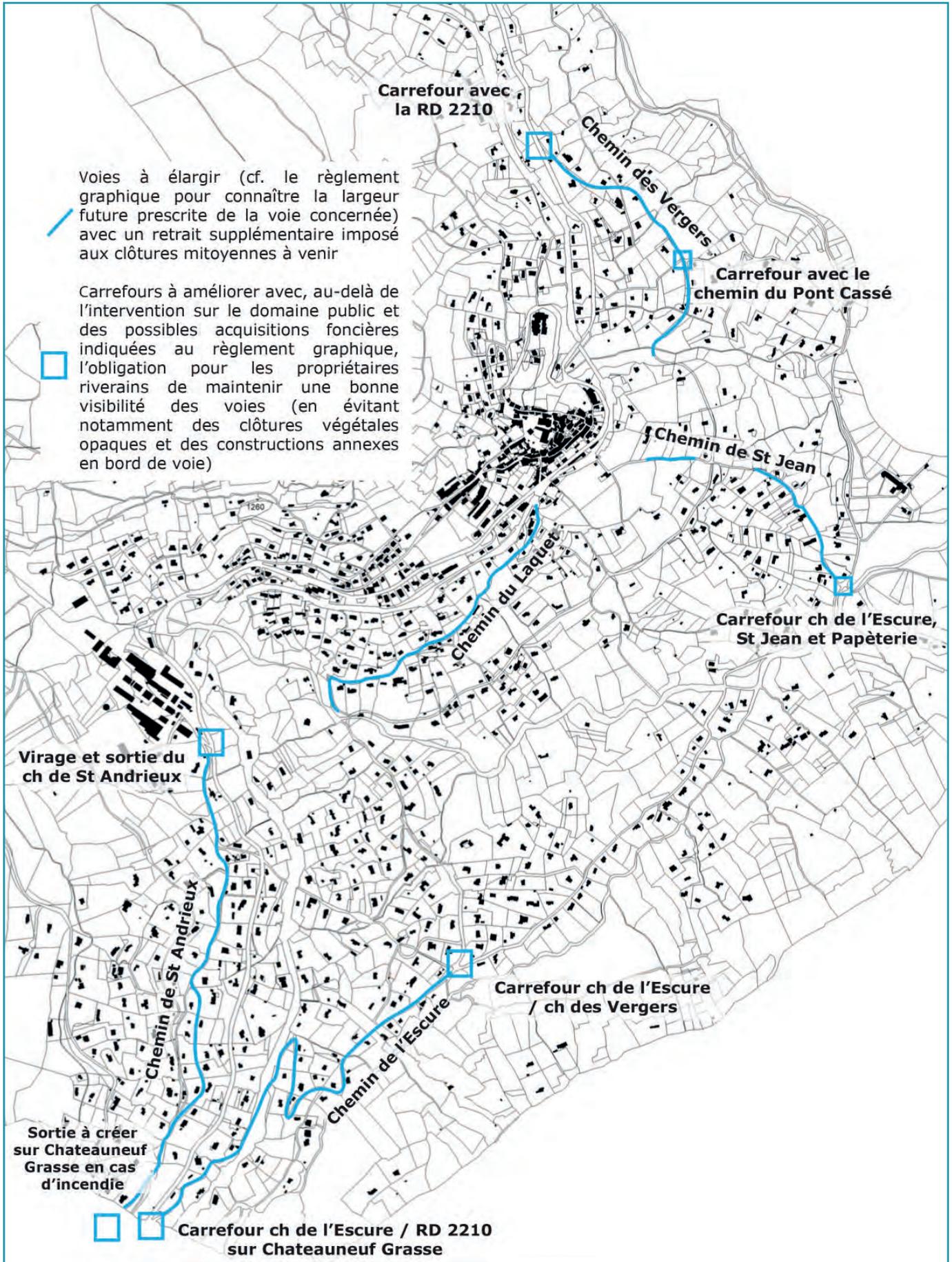
La zone UB au nord du village et un site bloqué au titre du L151-41-5° du CU

° LES ORIENTATIONS 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)



4. TRADUCTION DU PROJET

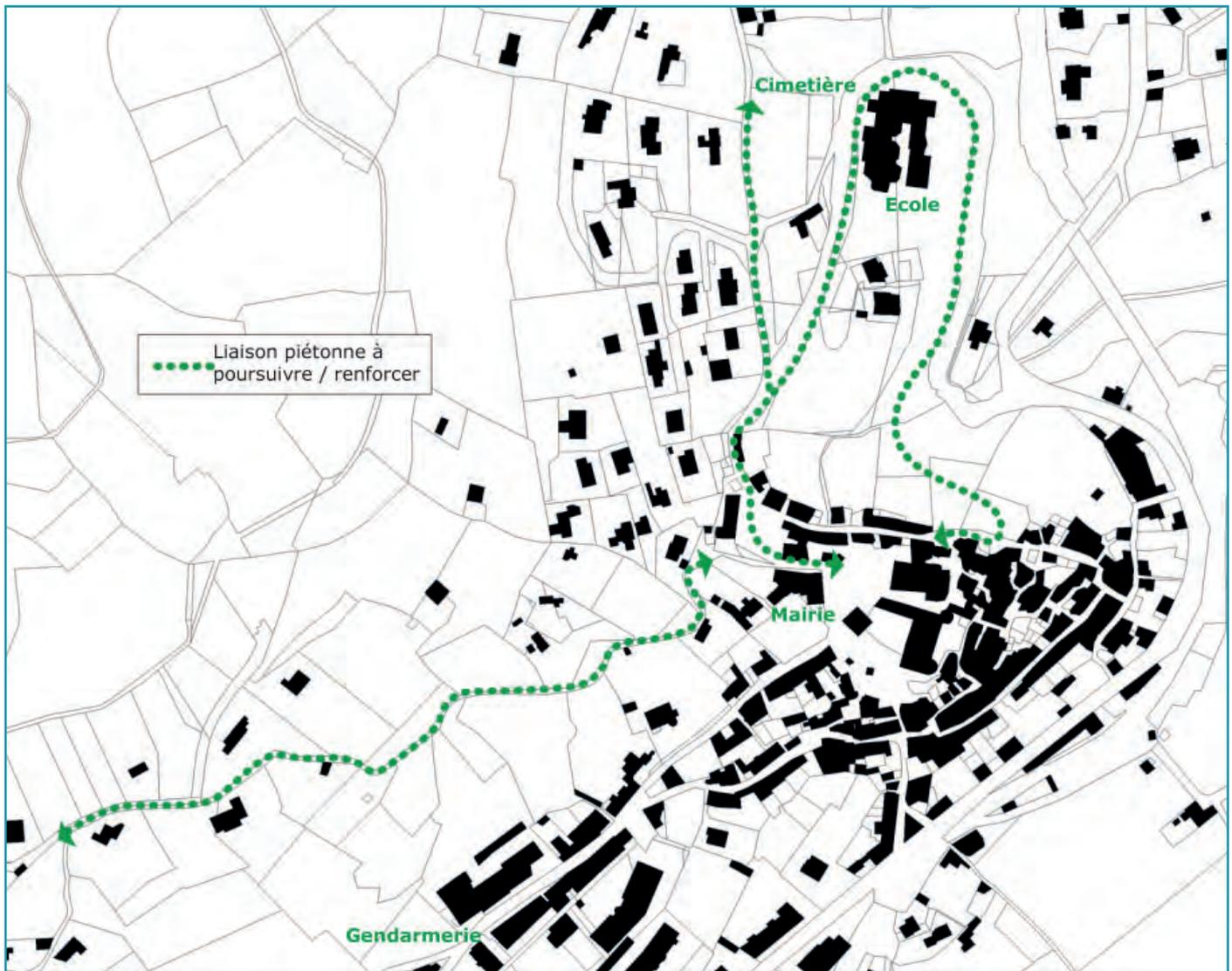
L'orientation propre aux déplacements

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)

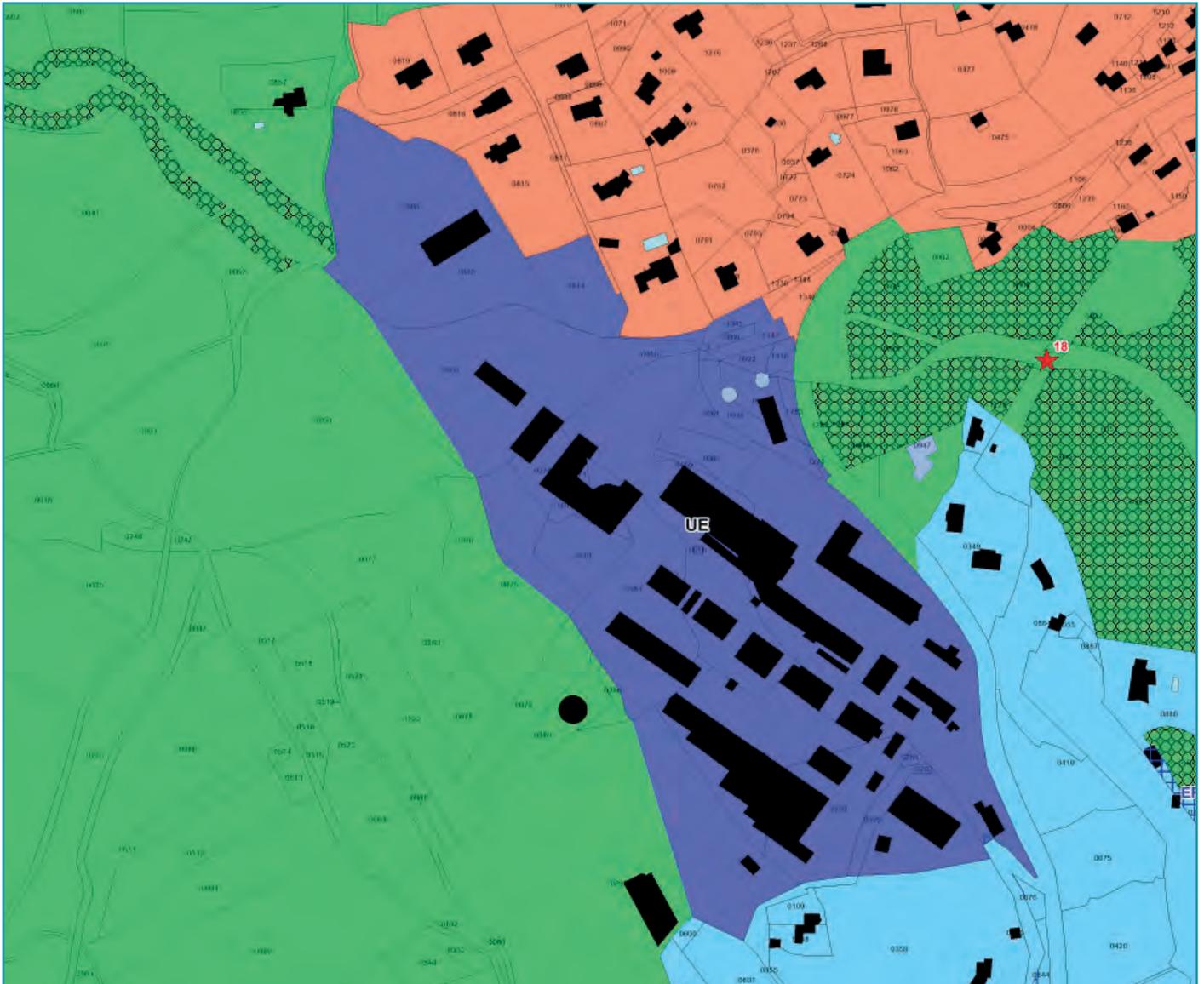
4.2.2. LA THEMATIQUE ECONOMIQUE

4.2.2.2. DELIMITATION DES ZONES URBANISABLES A VOCATION ECONOMIQUE

° LES ZONES ECONOMIQUES EXISTANTES

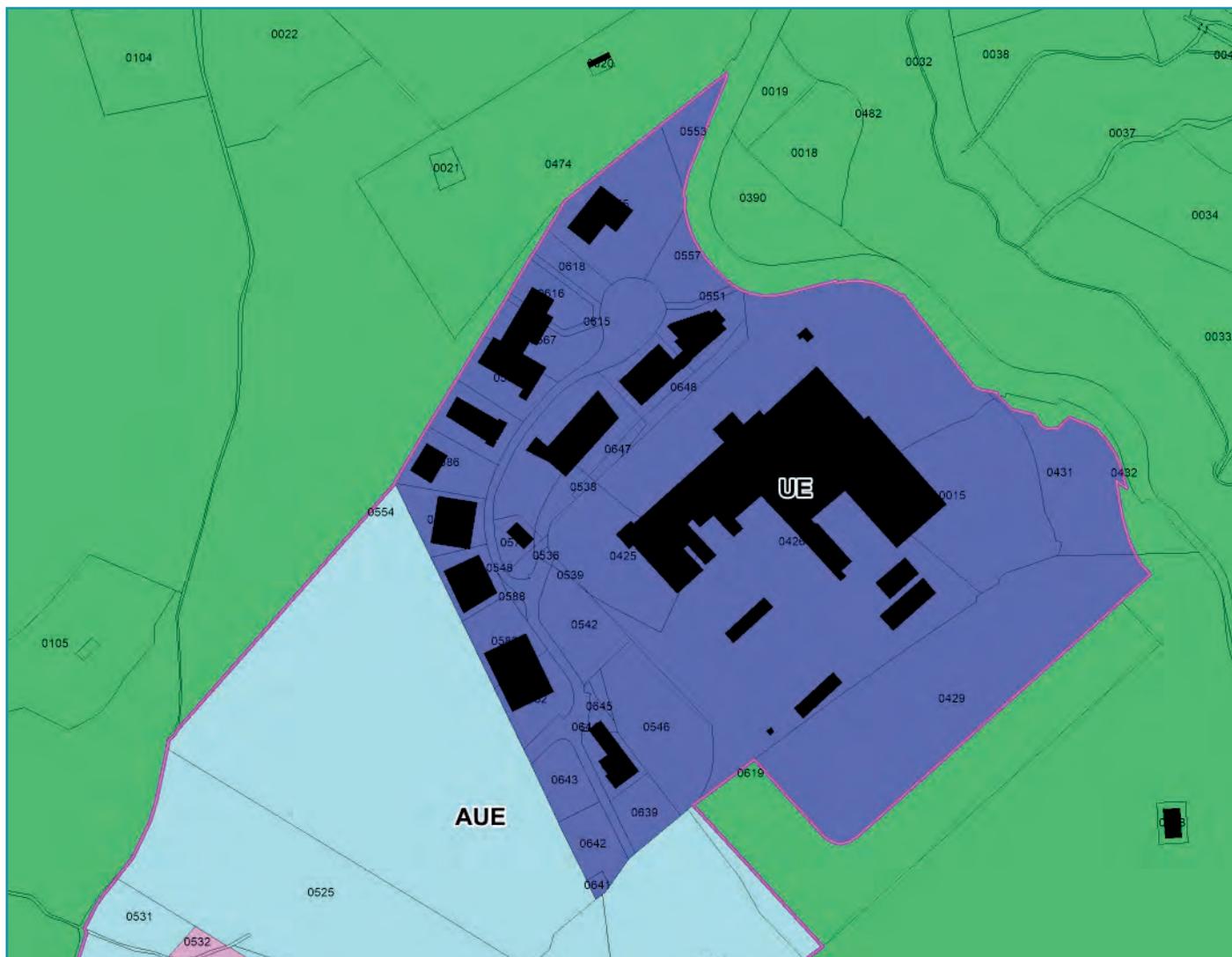
Deux zones économiques existent sur le territoire et ont été inscrites en zone urbaine UE.

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.).

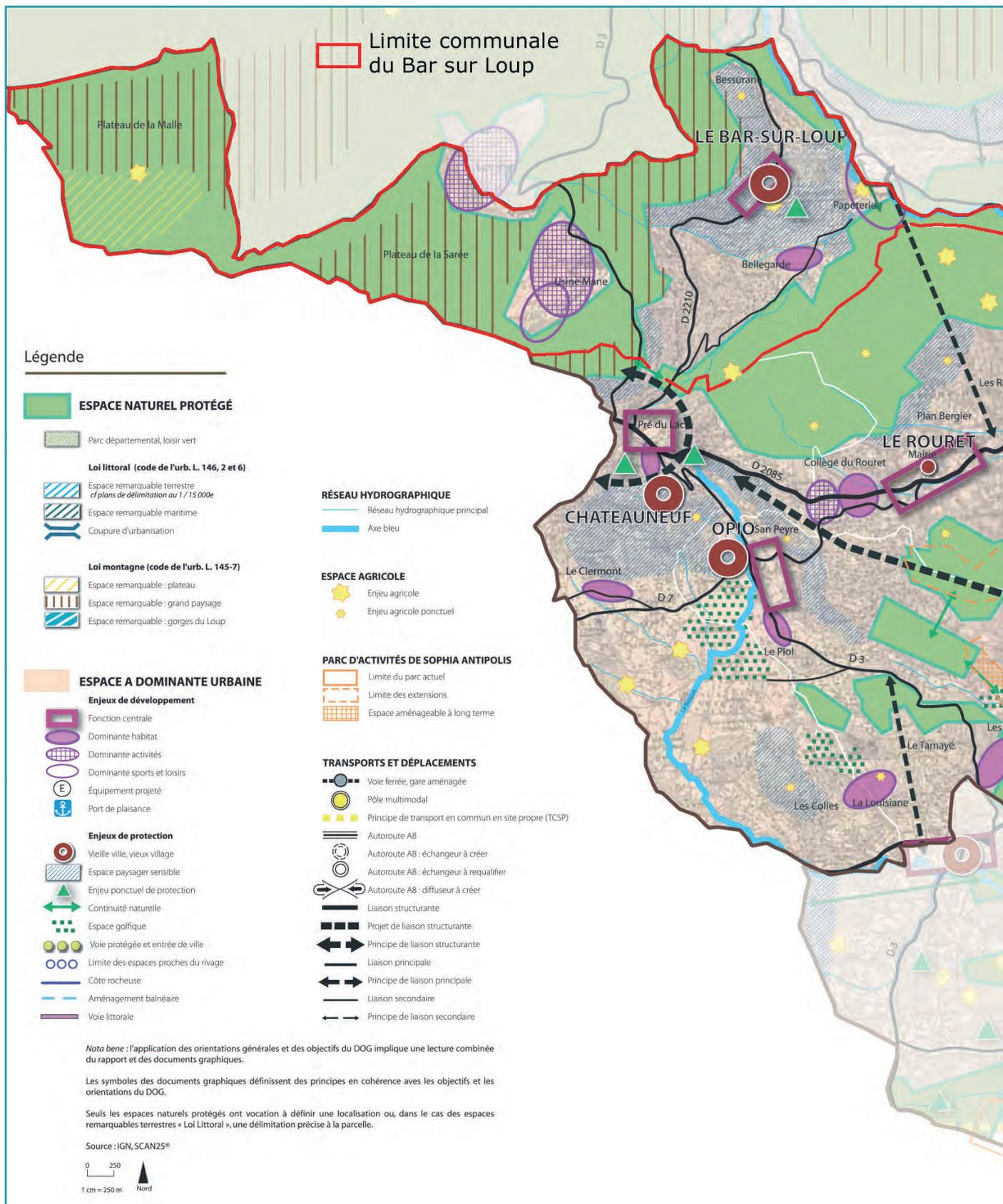
Au regard des nombreux atouts du site (existence d'activités de loisirs à valoriser et structurer, zone d'activité existante à proximité, forte demande des entreprises locales pour réduire les déplacements, terrain relativement plat, site en dehors des protections environnementales, etc.), il a été identifié 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.

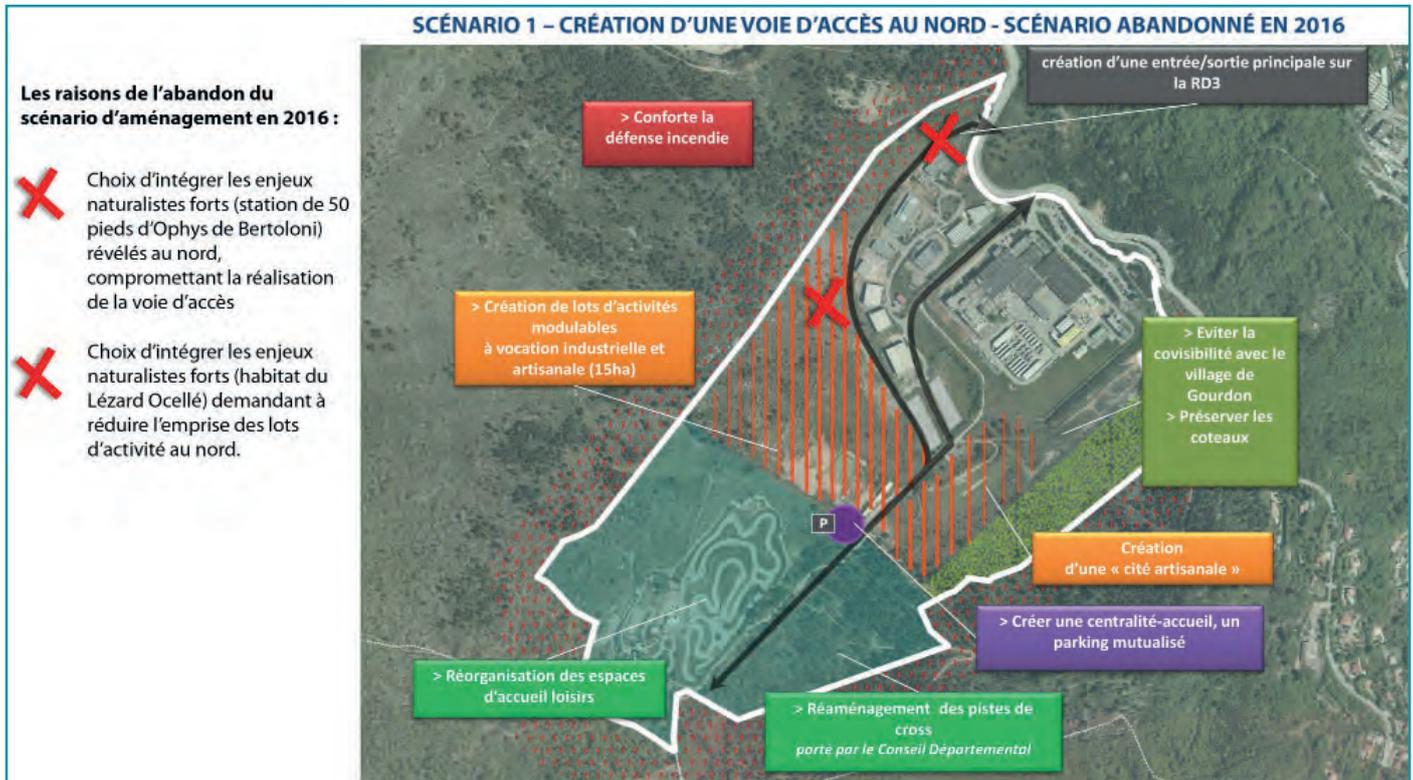
Compte tenu des études techniques menées, il convenait d'entériner un nouveau cadre d'élaboration du projet, en tenant compte de l'évolution du contexte, en complétant les objectifs fixés dans la délibération du 20 juillet 2015 et en proposant une nouvelle phase de concertation.

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.

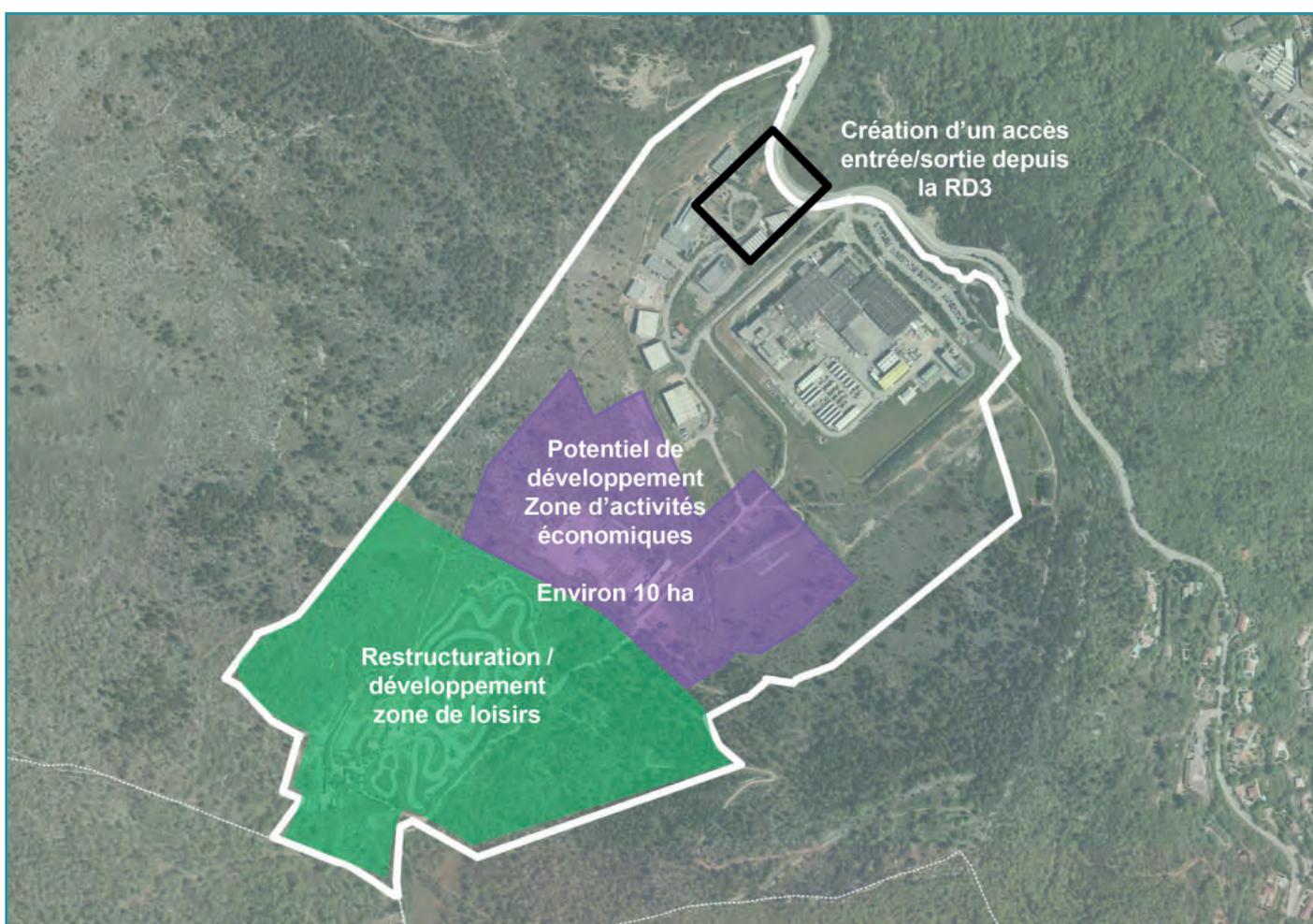
Le site du Plateau de la Sarrée est au contact d'espaces naturels significatifs de grande qualité paysagère et environnementale. Cela le soumet à une contrainte de gestion du risque incendie qui est traitée par l'aménagement de pistes d'intervention et l'implantation d'hydrants adaptés.

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

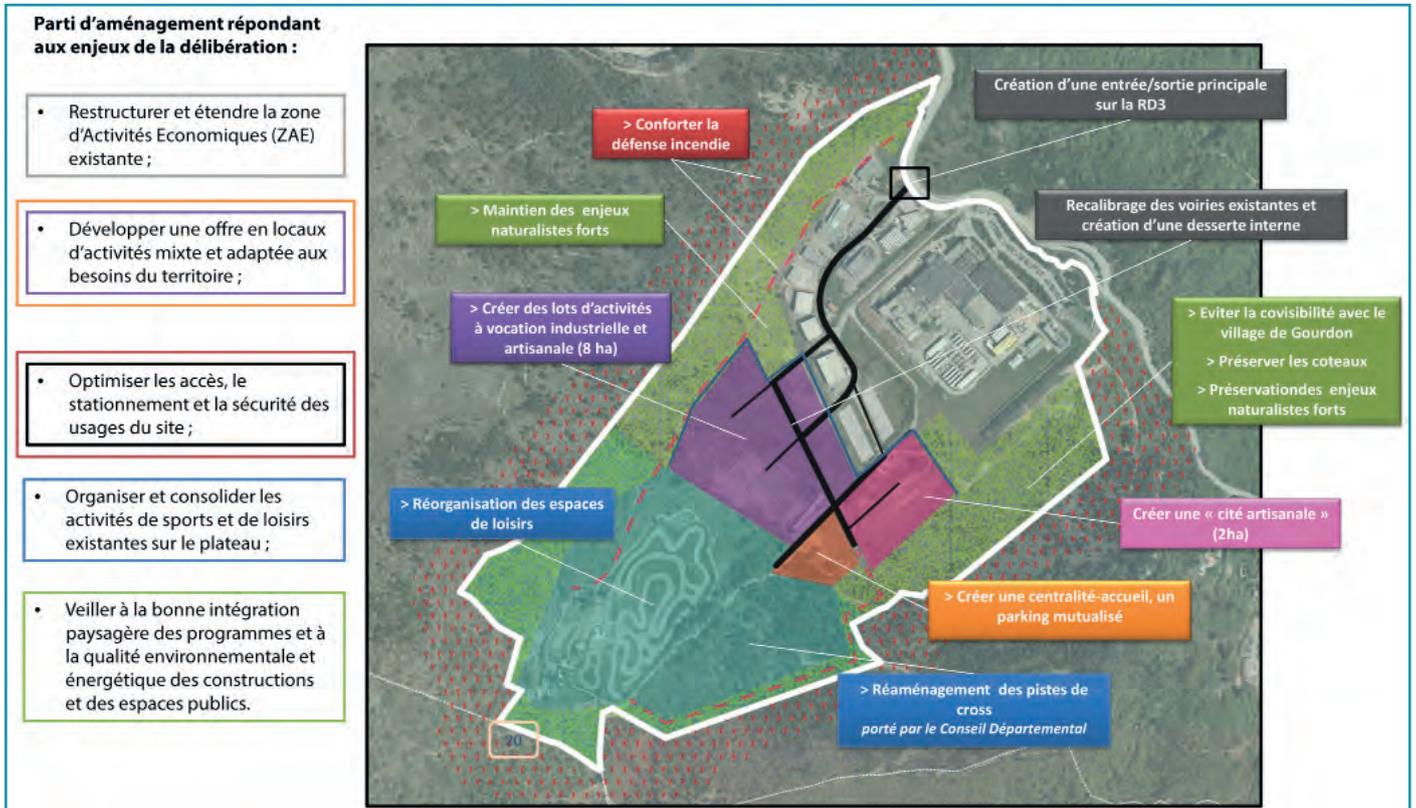
Par sa topographie et ses vues lointaines vers le village classé de Gourdon, le projet doit être exemplaire dans son insertion paysagère et architecturale. Cela passe par :

- 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)

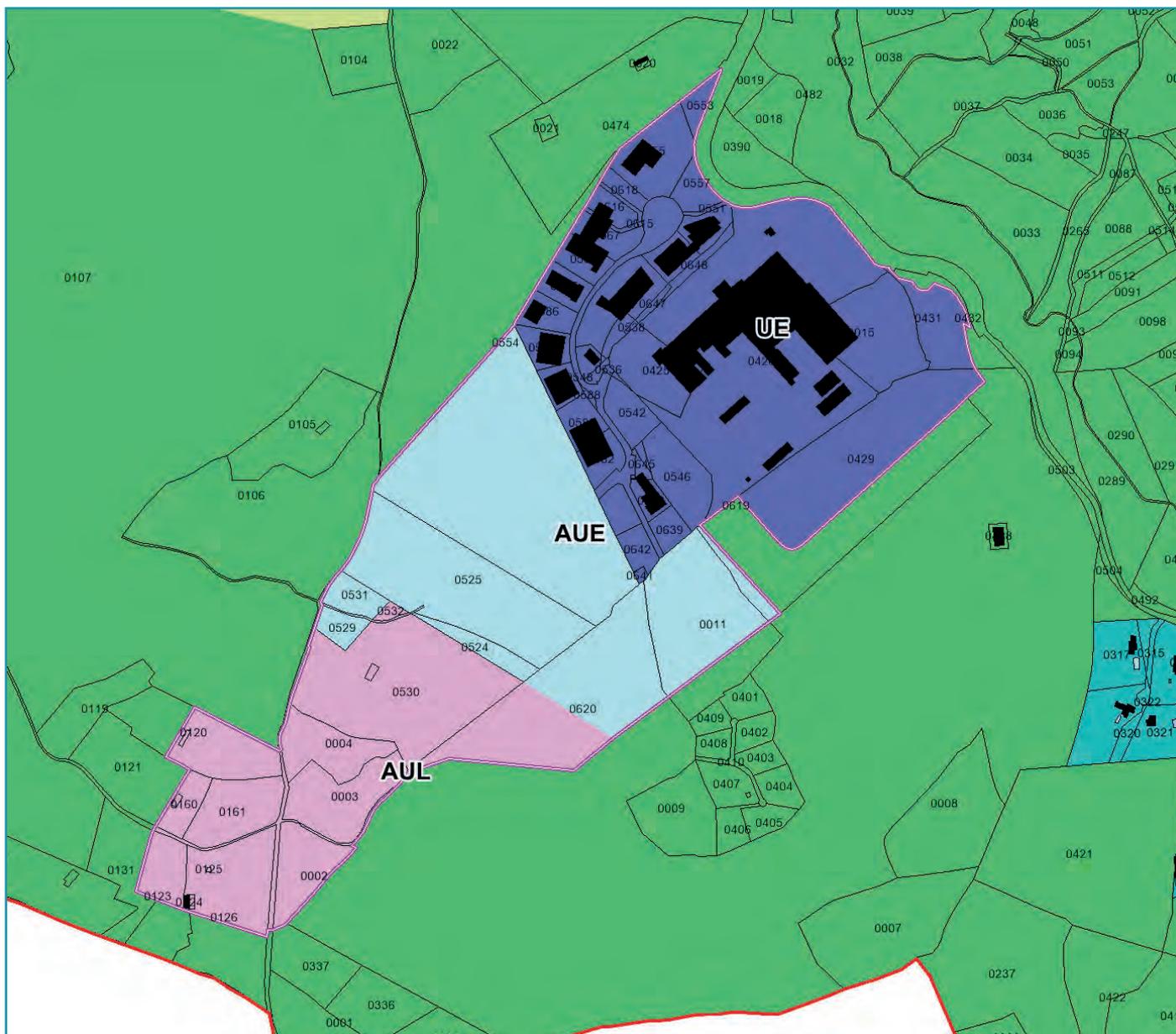
SUPERFICIES AVANT PROJET		VARIATION DES SUPERFICIES LIEES PROJET		SUPERFICIES TOTALE APRES PROJET
LOTISSEMENT D'ACTIVITES INDUSTRIELLES	20 Ha	LOTS VOCATIONS INDUSTRIELLES ET ARTISANALES	6 Ha	= 30 Ha
/	/	LOTS VOCATION ARTISANALE	2 Ha	
/	/	EQUIPEMENTS MUTUALISES	1 Ha	
/	/	VOIRIE NOUVELLE	1ha	
ACTIVITES 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 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 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 contiguës 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'égout du toit au sol naturel ou excavé. Pour les maisons des artisans et hôtel restaurant, le gabarit est de 6 m de l'égout du toit au sol naturel ou excavé.

- Toiture :

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

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

Leur surface sera de teinte moyenne à sombre. Les couleurs claires telles que le blanc et le blanc cassé ainsi que les couleurs vives sont interdites. Il est à noter que la végétalisation permet de réduire l'imperméabilisation des sols. Elle absorbe une partie des eaux pluviales et limite les débits au niveau des réseaux.

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

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

- 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 (telle la contiguïté d'un espace pâturé), pour une cohérence générale de la ZAC, elles devront respecter quelques préconisations.

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

Certaines parcelles peuvent être closes pour des raisons de sécurité.

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

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

Dans le cas d'une grille ou d'un grillage, la teinte sera de couleur sobre. Le plastique, les murs maçonnés, canisse, bâche, matière synthétique sont interdits.

Concernant les clôtures en limite de l'espace public, le grillage ne devra pas être apparent sur l'espace public. Les plantations privatives seront donc plantées coté espace public en laissant une distance

suffisante pour que les végétaux n'entravent pas les espaces publics (piéton/cycles/véhicules). Des arbres peuvent être plantés à proximité de l'espace public de manière à ce que le jardin participe de la qualité générale des ambiances sous réserve que le tronc soit planté à une distance d'au moins 3 m de la limite de propriété.

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 :

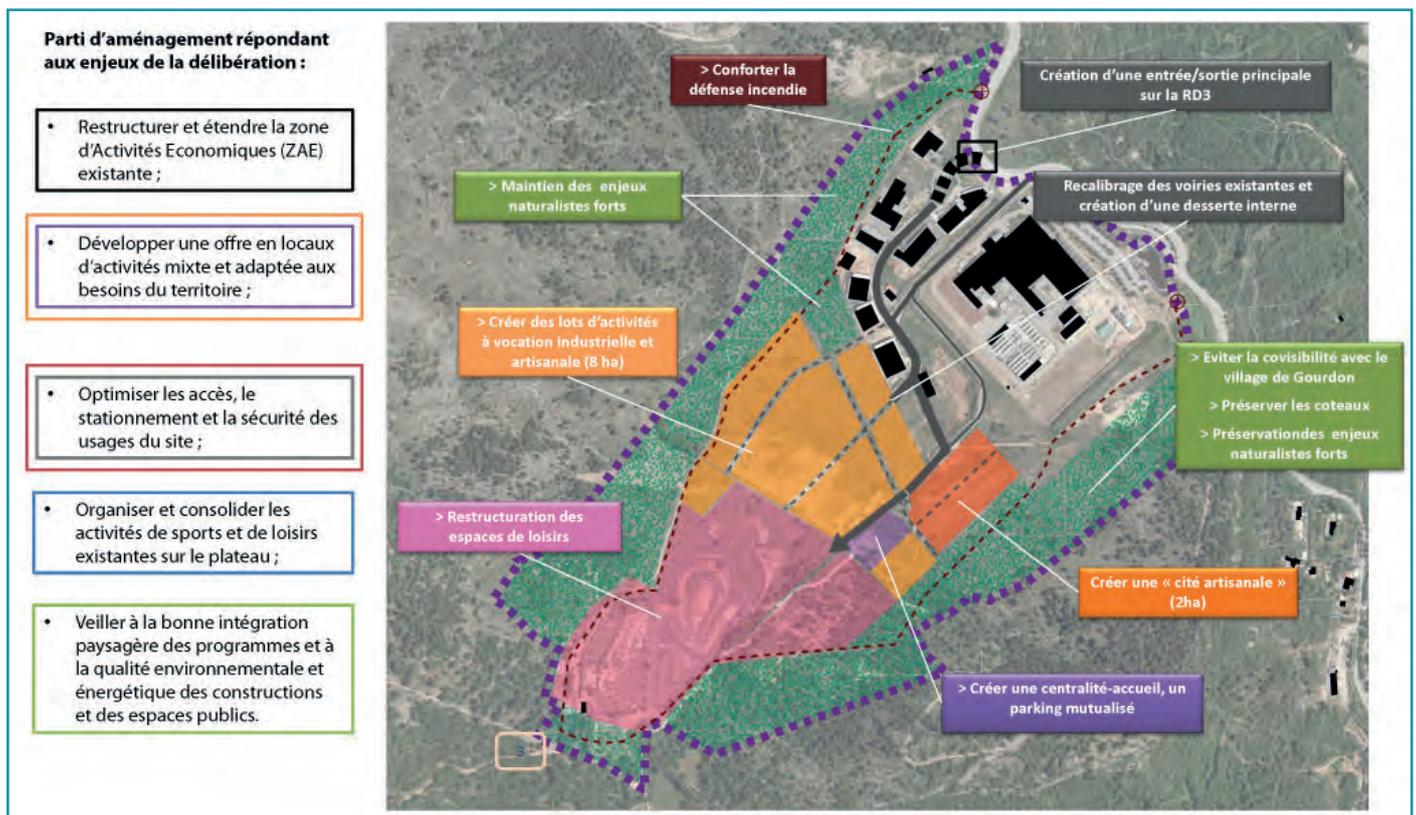
Il est obligatoire de se référer au règlement de la Zone d'Aménagement Concerté de la Sarrée (y compris pour la zone d'activité existante intégrée dans le périmètre de la ZAC).

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. De même, des prescriptions concernent les modalités de stationnement et de desserte.



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

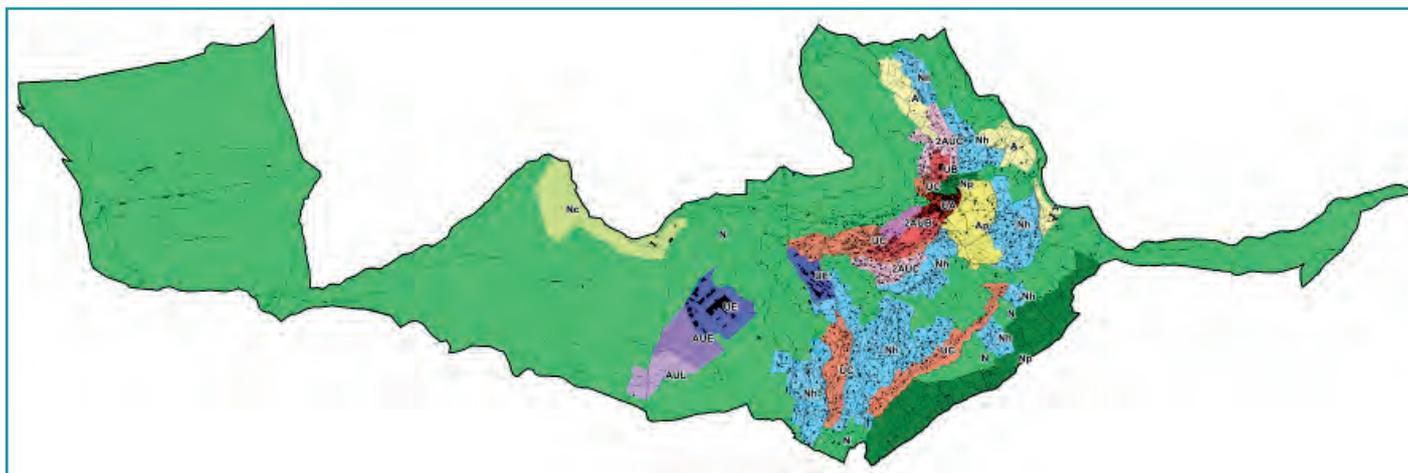
4.3.1.1. DELIMITATION DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

° LES ZONES NATURELLES

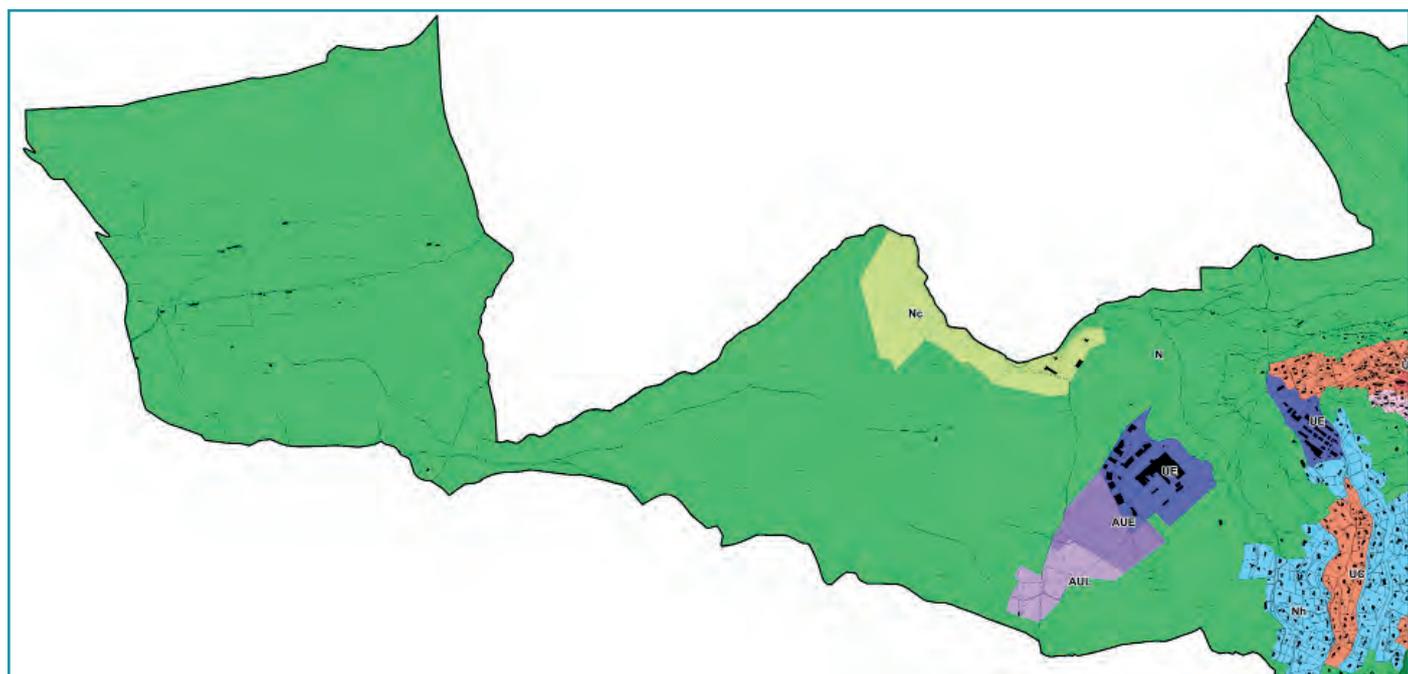
Au PLU, il est défini des zones naturelles N sur 1 044,58 ha, soit 71,74% du territoire. Ce sont les zones les plus étendues sur la commune. S'y ajoute un secteur naturel protégé à la demande de l'UDAP 06 pour des raisons paysagères. Ce secteur, encore plus strict que la zone naturelle (aucun bâtiment 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.

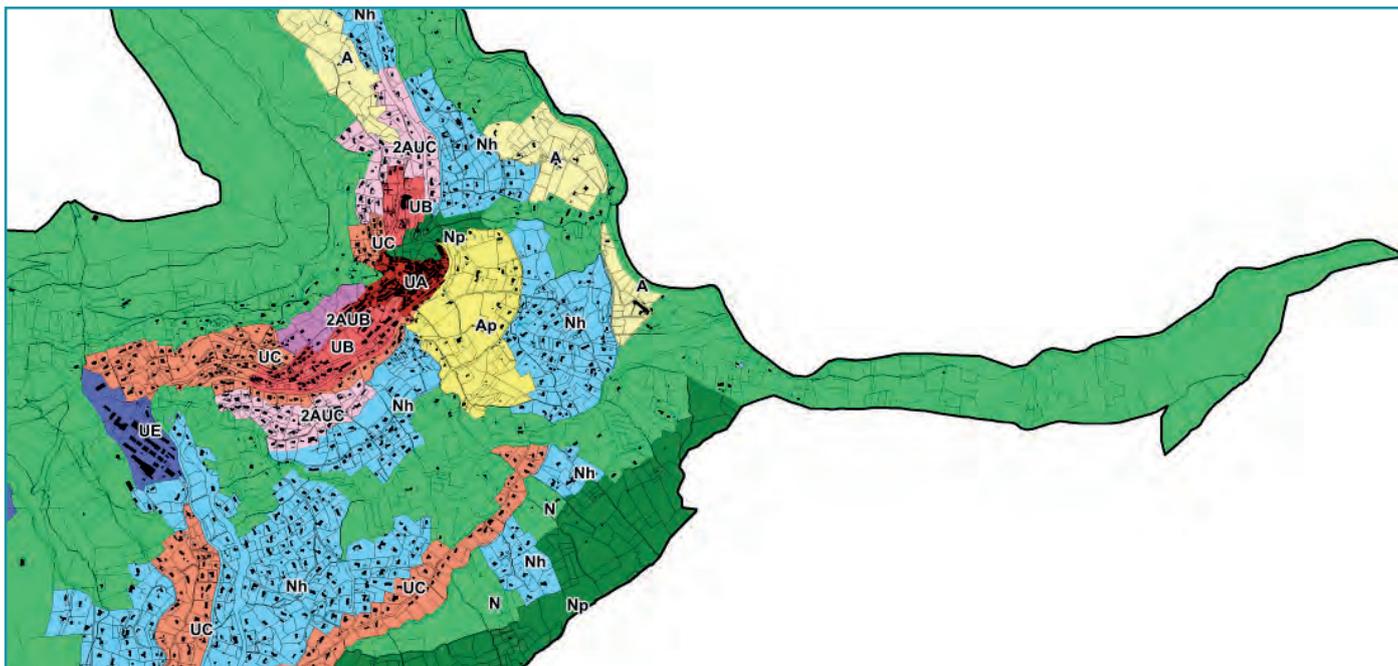
Les zones naturelles recouvrent par ailleurs les espaces naturels repérés au titre de la Directive Territoriale d'Aménagement et du Schéma de Cohérence Territoriale.



Les zones naturelles en vert au PLU

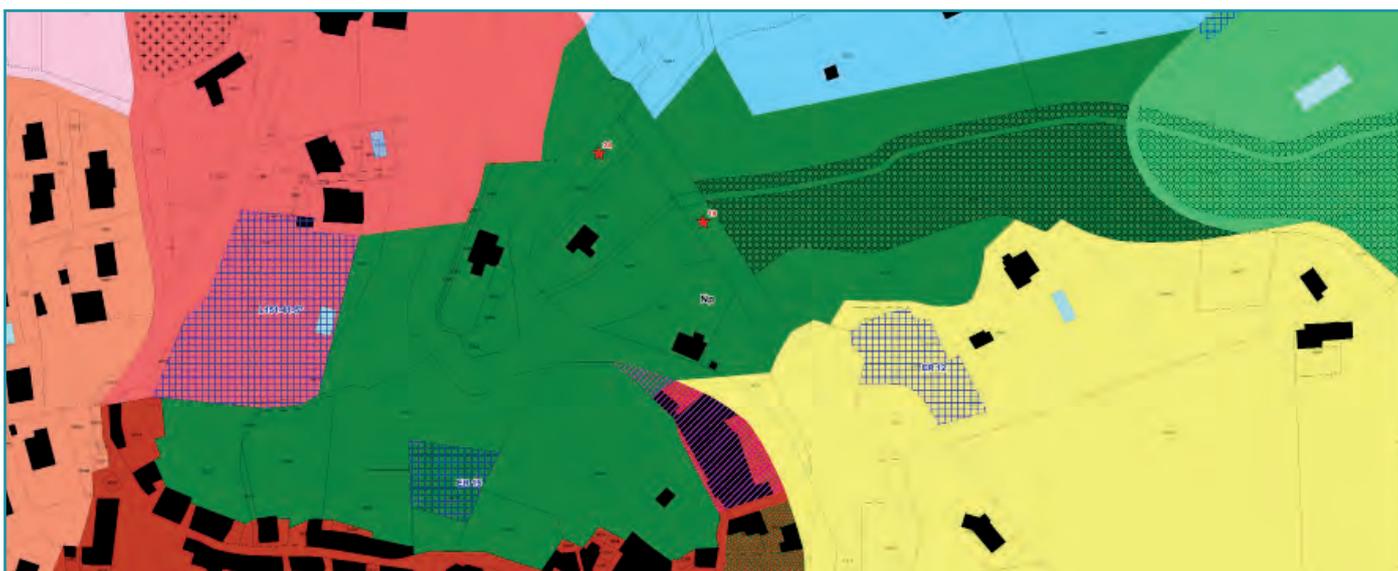


Les zones naturelles au PLU dans la partie Ouest du territoire



Les zones naturelles au PLU dans la partie Est du territoire

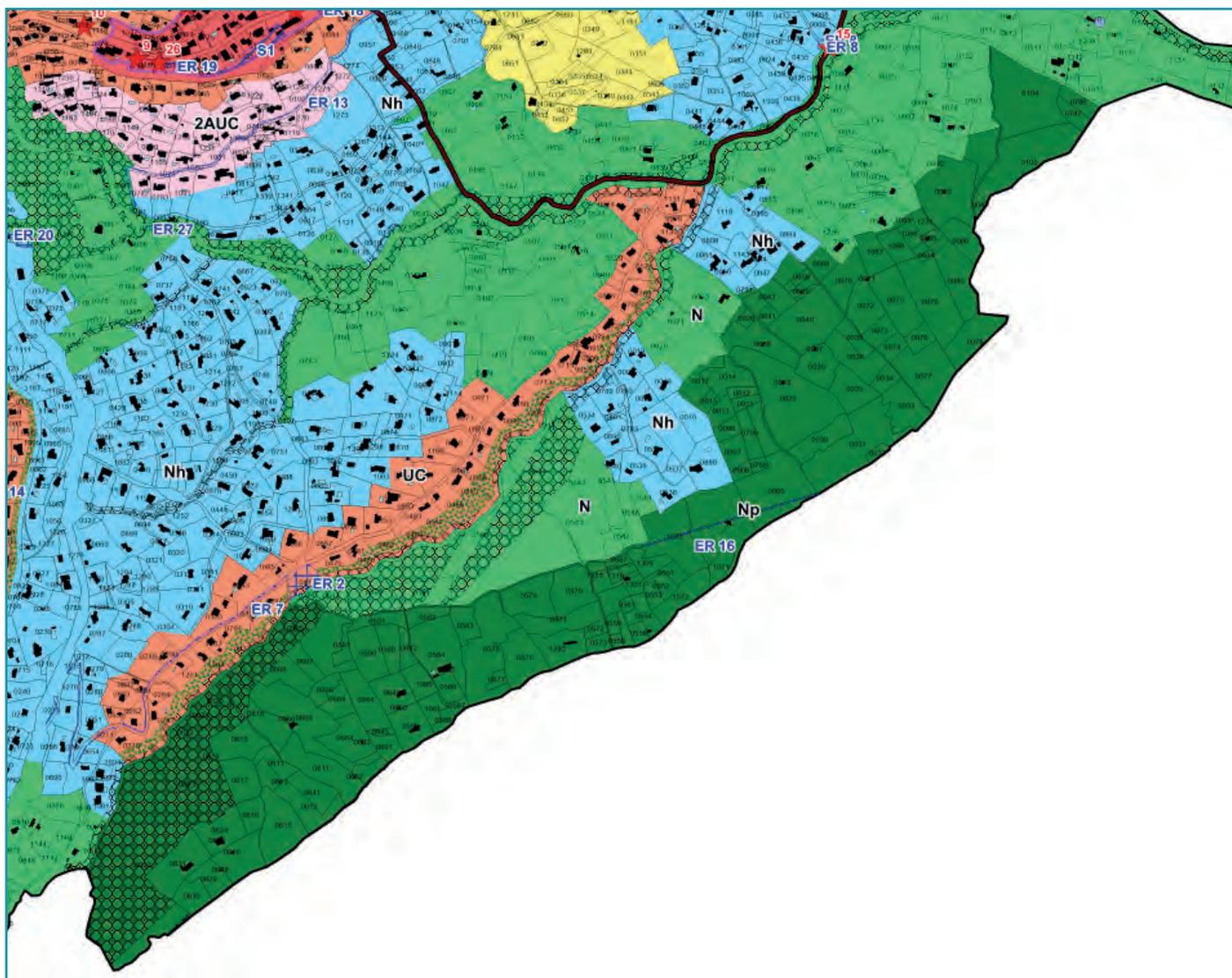
Un secteur naturel protégé Np concerne le socle naturel (partie nord) du village. Il fait le pendant au secteur agricole protégé Ap. Il permet de valoriser ce secteur qui se trouve en SPR. Le second secteur Np concerne les reliefs sud du territoire qui forme l'arrière plan paysager depuis le village.



Le secteur naturel protégé sous le village



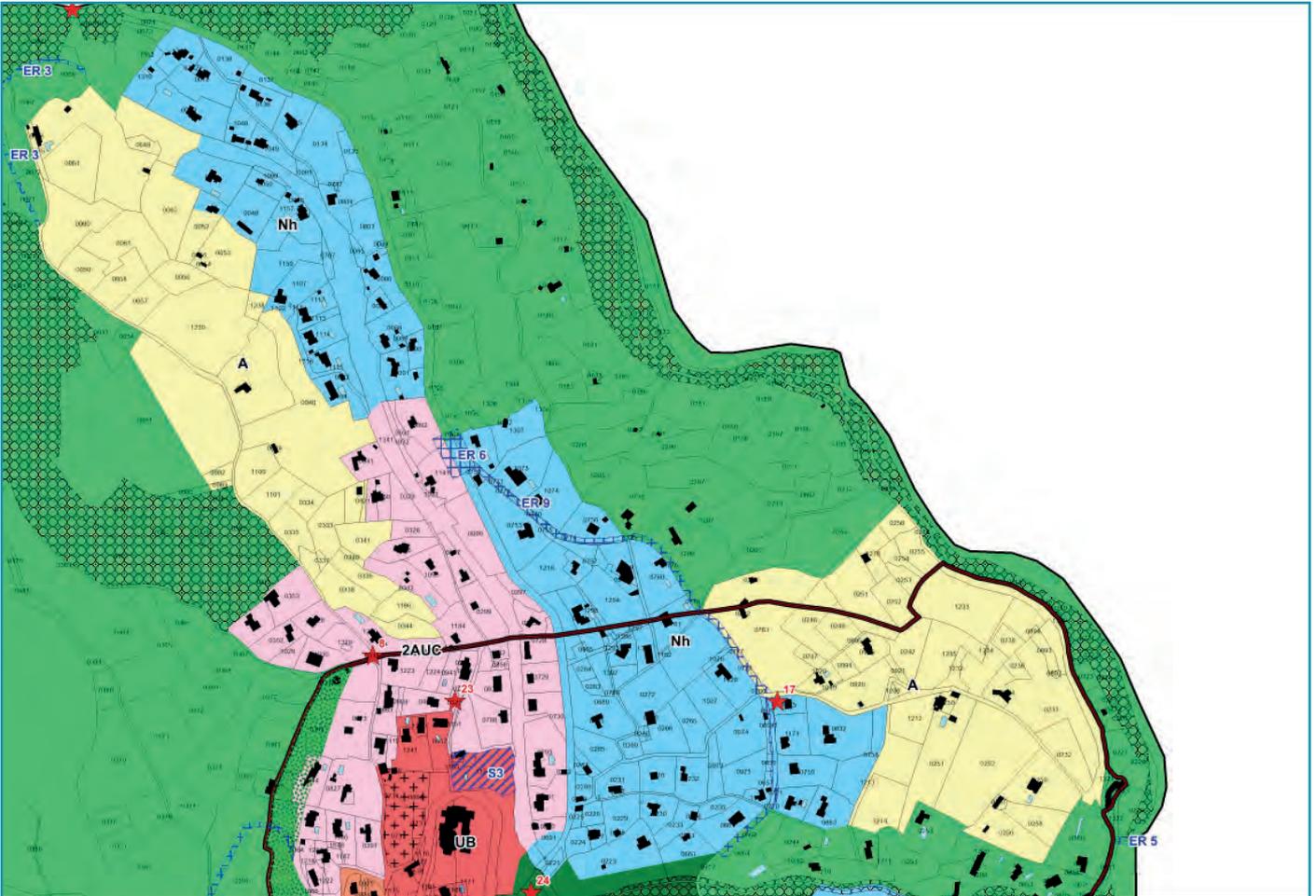
Vues vers le secteur naturel protégé



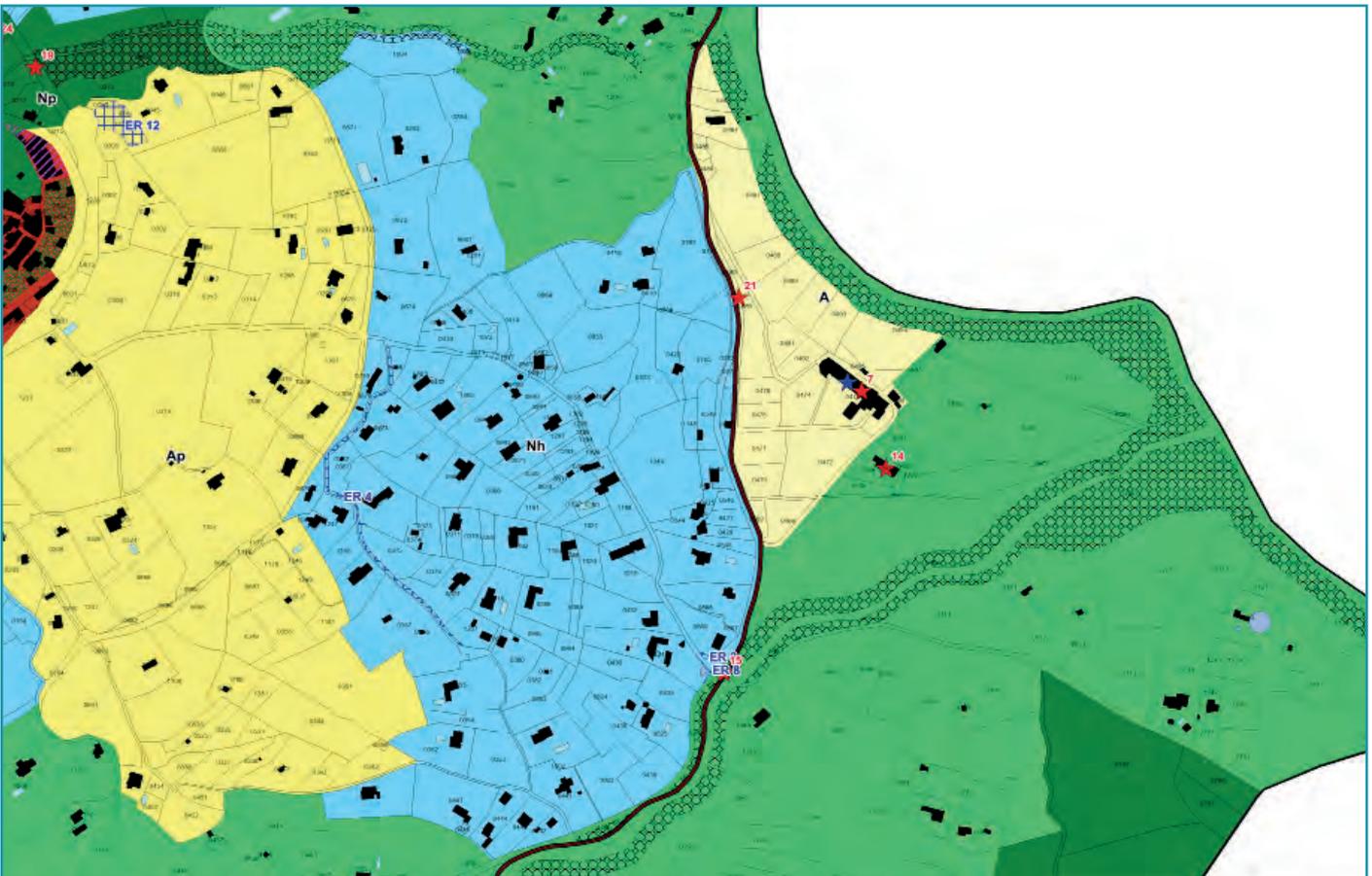
Le secteur naturel protégé au sud du territoire

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 135,64 ha, soit 9,32% 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.).

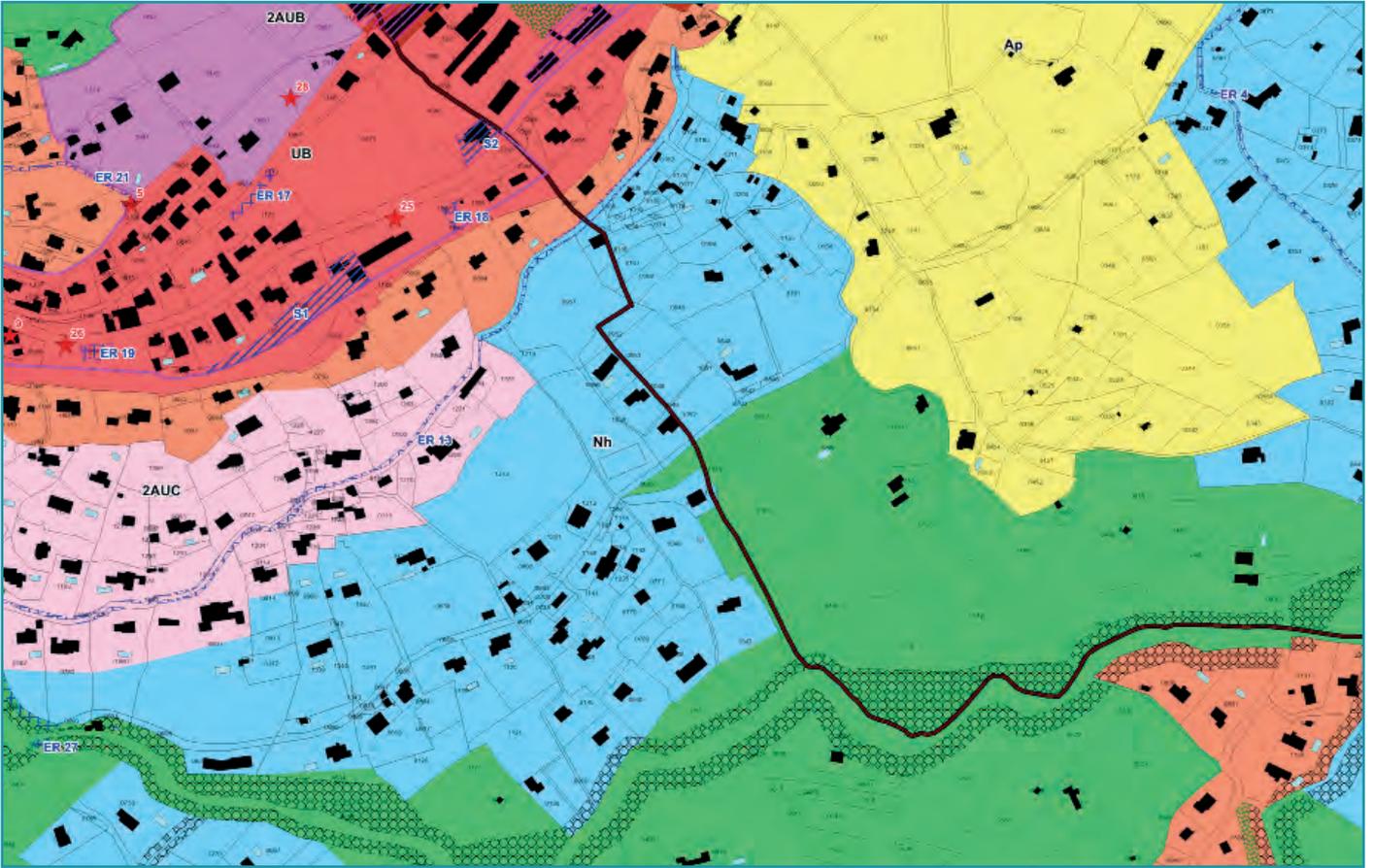


Le secteur naturel habité au Nord du territoire

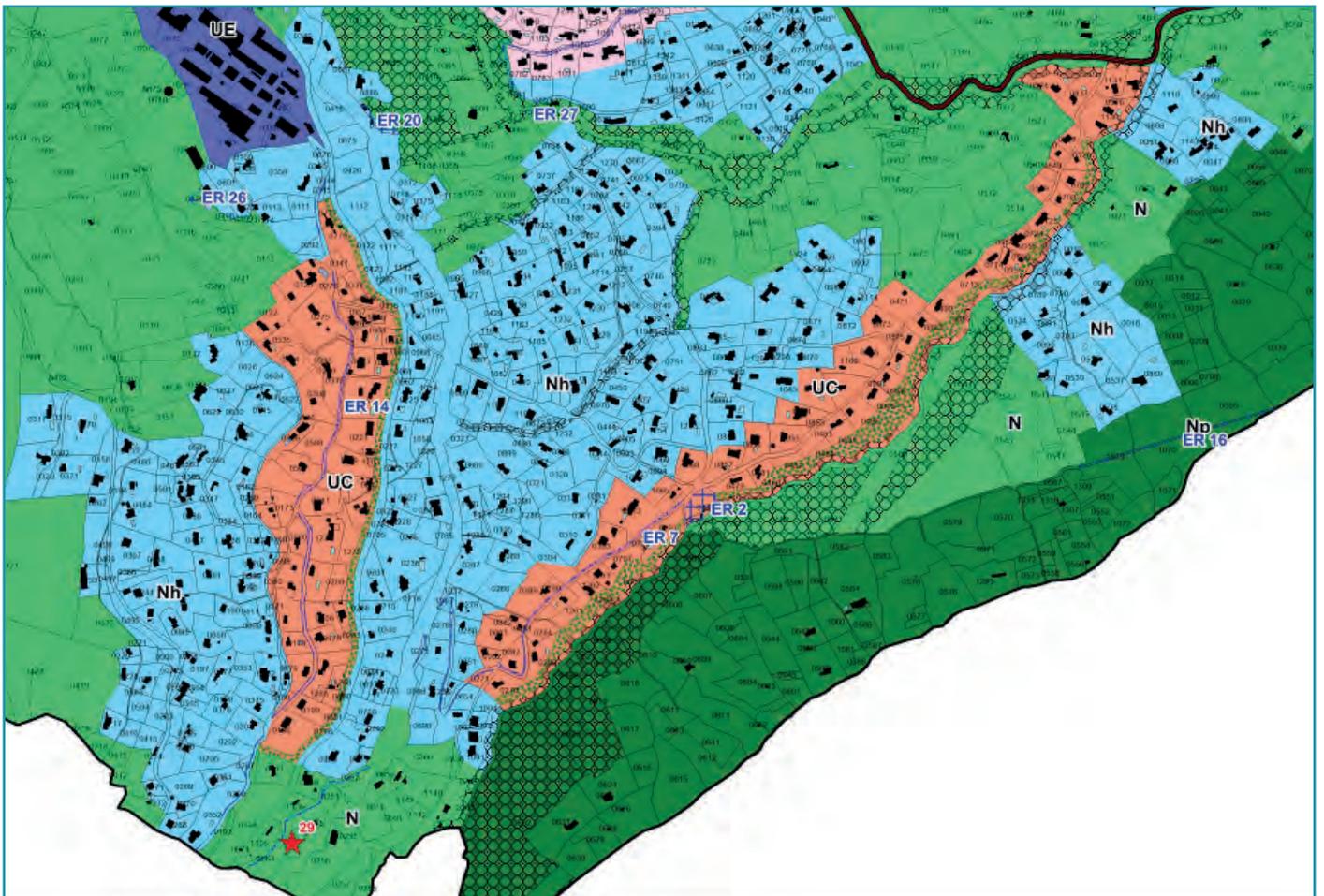


Le secteur naturel habité sur Saint Jean

4 - TRADUCTION DU PROJET



Le secteur naturel habité Nh chemin des Vergers

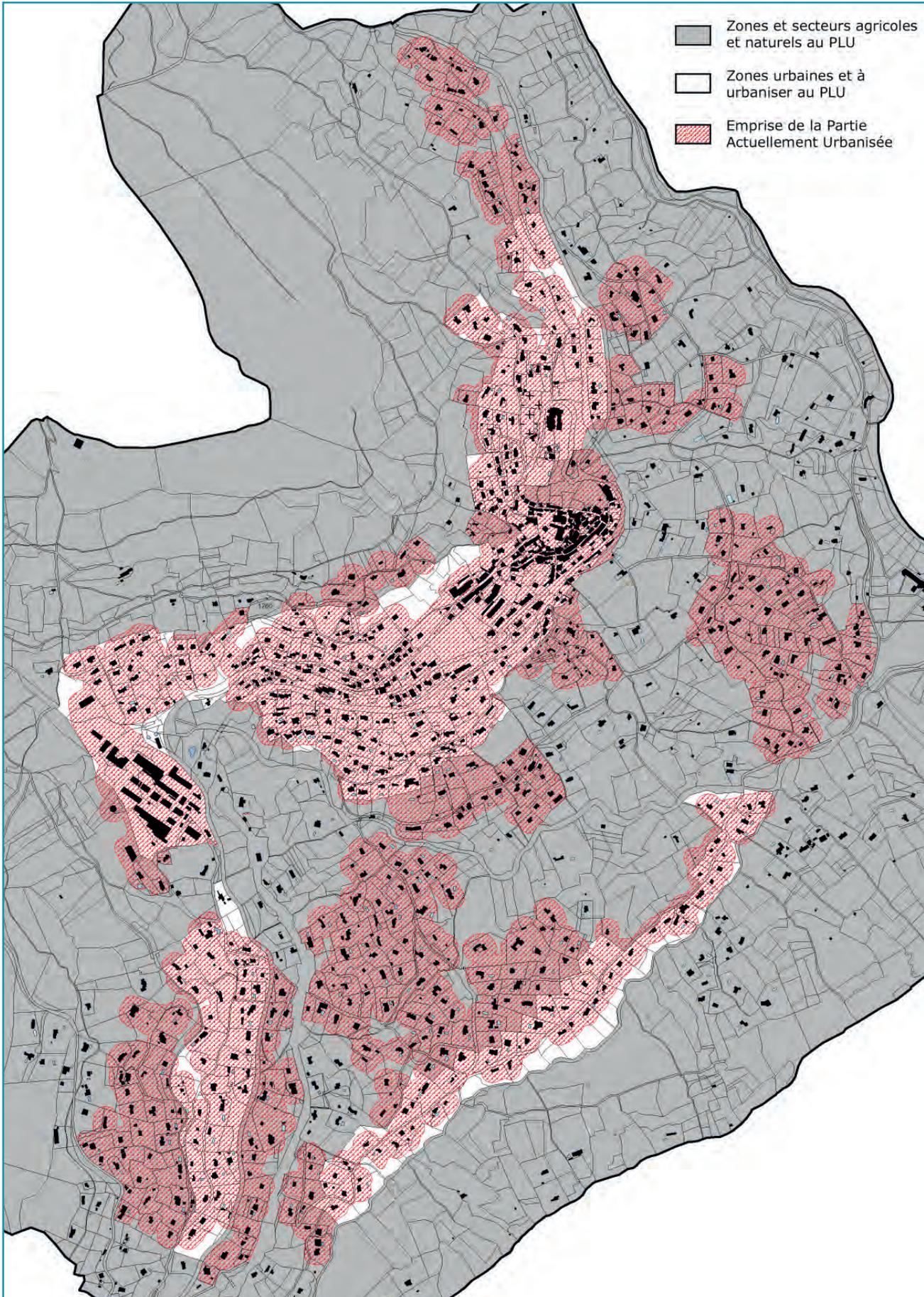


Le secteur naturel habité au sud du territoire

4 - TRADUCTION DU PROJET



En secteur Nh, certains quartiers sont aussi denses qu'en zone urbaine UC. D'ailleurs, certains sites peuvent être considérés dans la Partie Actuellement Urbanisée du RNU.



De nombreux sites en secteur Nh (gris) se trouvent au sein de la PAU (rouge)

Cependant, un classement en zone urbaine n'a pas été possible pour plusieurs raisons (qui se cumulent parfois sur une même parcelle) :

- L'assainissement collectif y est absent. De fait, il est impossible d'y prévoir une densification importante (encouragée par la Loi Alur) au regard du risque de pollution lié à un dysfonctionnement des modes d'assainissement autonome. Aujourd'hui, la DREAL et l'Agence Régionale de la Santé s'opposent à toute zone urbaine en secteur non desservi par l'assainissement collectif des eaux usées.
- Comme précisé au diagnostic, la voirie est notoirement insuffisante. Les zones NB ont permis d'autoriser des permis sur des terrains desservis par des voies étroites mais aujourd'hui il ne paraît pas cohérent d'augmenter les flux routiers sur ces espaces avec des opérations qui pourraient être denses.
- Au regard des PPR recensés sur le territoire, et notamment celui lié au risque feu de forêt, il est urgent de stopper l'étalement pavillonnaire lâche. Ce dernier génère un risque accru de feu (d'autant que les secteurs Nh sont bien souvent boisés) et oblige les sapeurs pompiers à éclater leurs forces en cas de départ d'incendies pour protéger tous ces biens. Il est aujourd'hui important de ne pas augmenter encore plus les biens exposés au risque.
- Les secteurs Nh sont encore très paysagers grâce aux boisements, jardins, restanques en oliveraie, etc. Ils concourent à la qualité paysagère de la commune. Comme évoqué dans le diagnostic, ces espaces « verts » doivent être préservés d'où un classement en secteur naturel habité. De plus, ils confortent les zones naturelles N proches qui ont été définies au PLU pour sauvegarder les corridors écologiques (trame bleue). Ils jouent un rôle écologique secondaire.

Au total, les zones et secteurs N, Nh et Np s'étendent sur 1 241,92 ha, soit 85,3% 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.

Au total, les zones et secteurs naturels du PLU s'étendent sur 1 273,04 ha (87,43%) contre 1 080,76 ha dans l'ancien 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 assainissements autonomes, protègent les paysages, etc.



Le secteur Nc au PLU

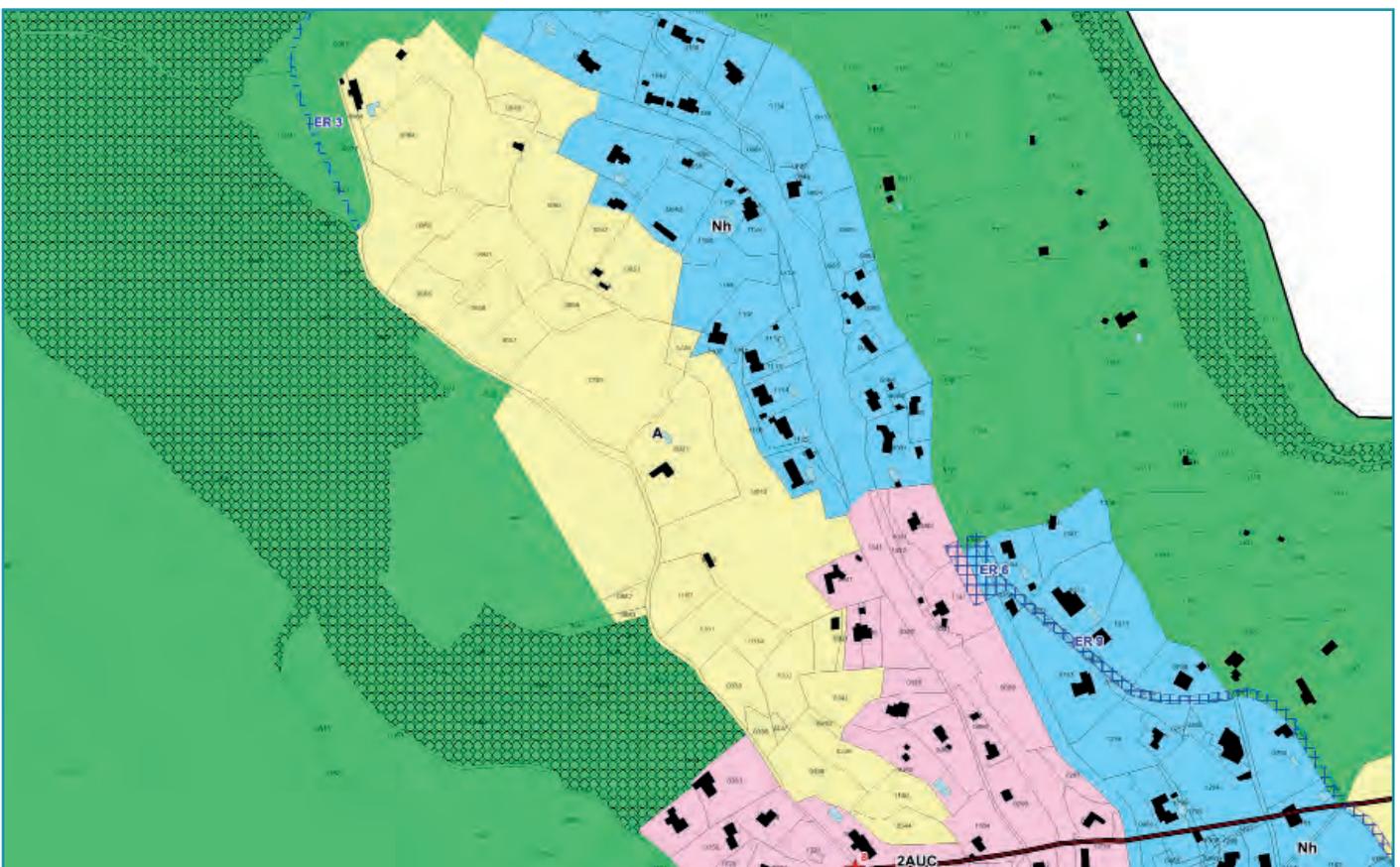
° LES ZONES AGRICOLES

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 étant classée en zone NC. A noter que cette zone agricole a disparu sous le régime du RNU.

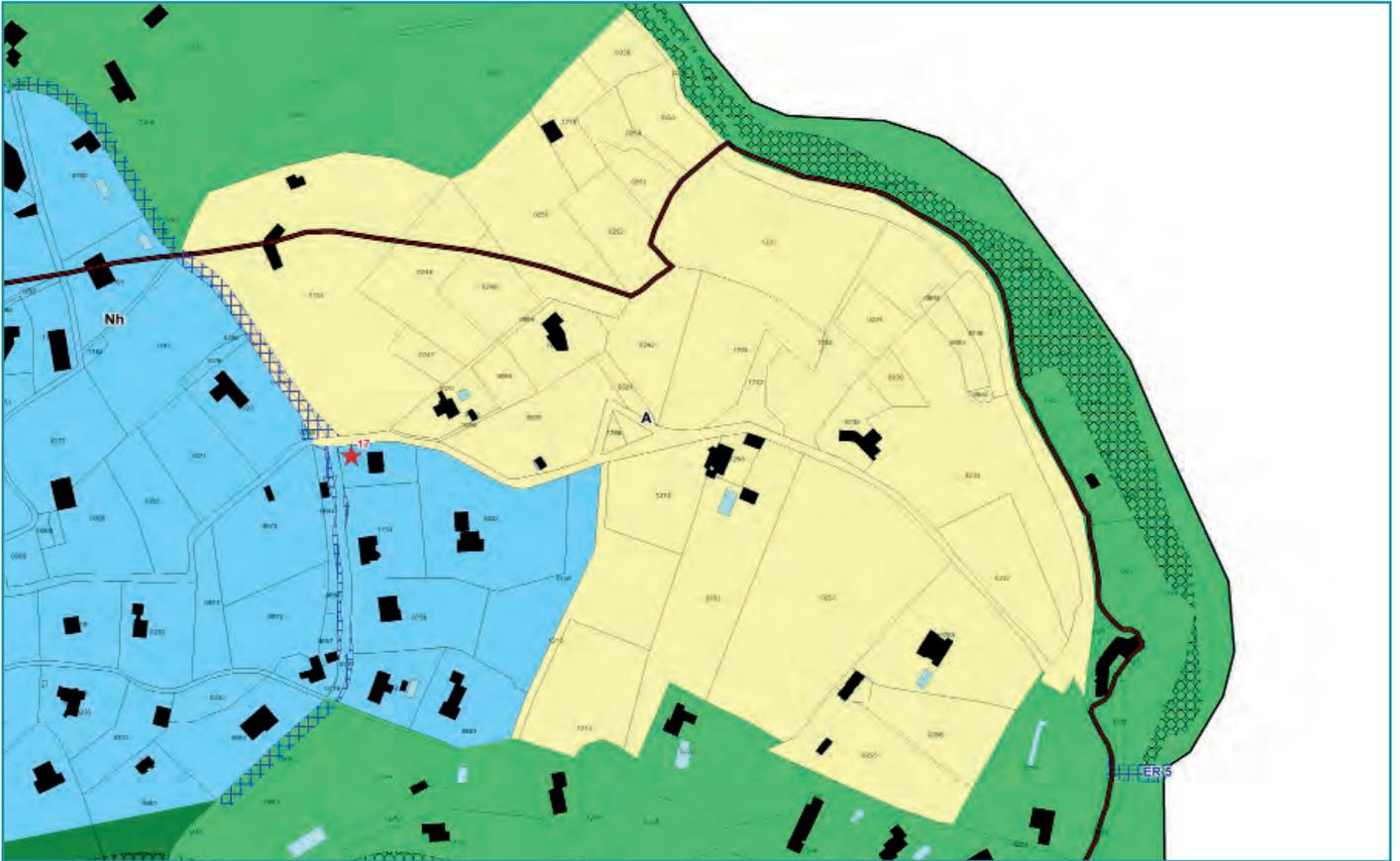
Au PLU, les zones agricoles ont été étudiées au plus juste avec la CASA, le PNR des Préalpes d'Azur et la chambre d'agriculture. De nombreuses études ont permis d'affirmer ou infirmer l'intérêt agricole de tel ou tel site (cf. diagnostic, volet agricole).

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.

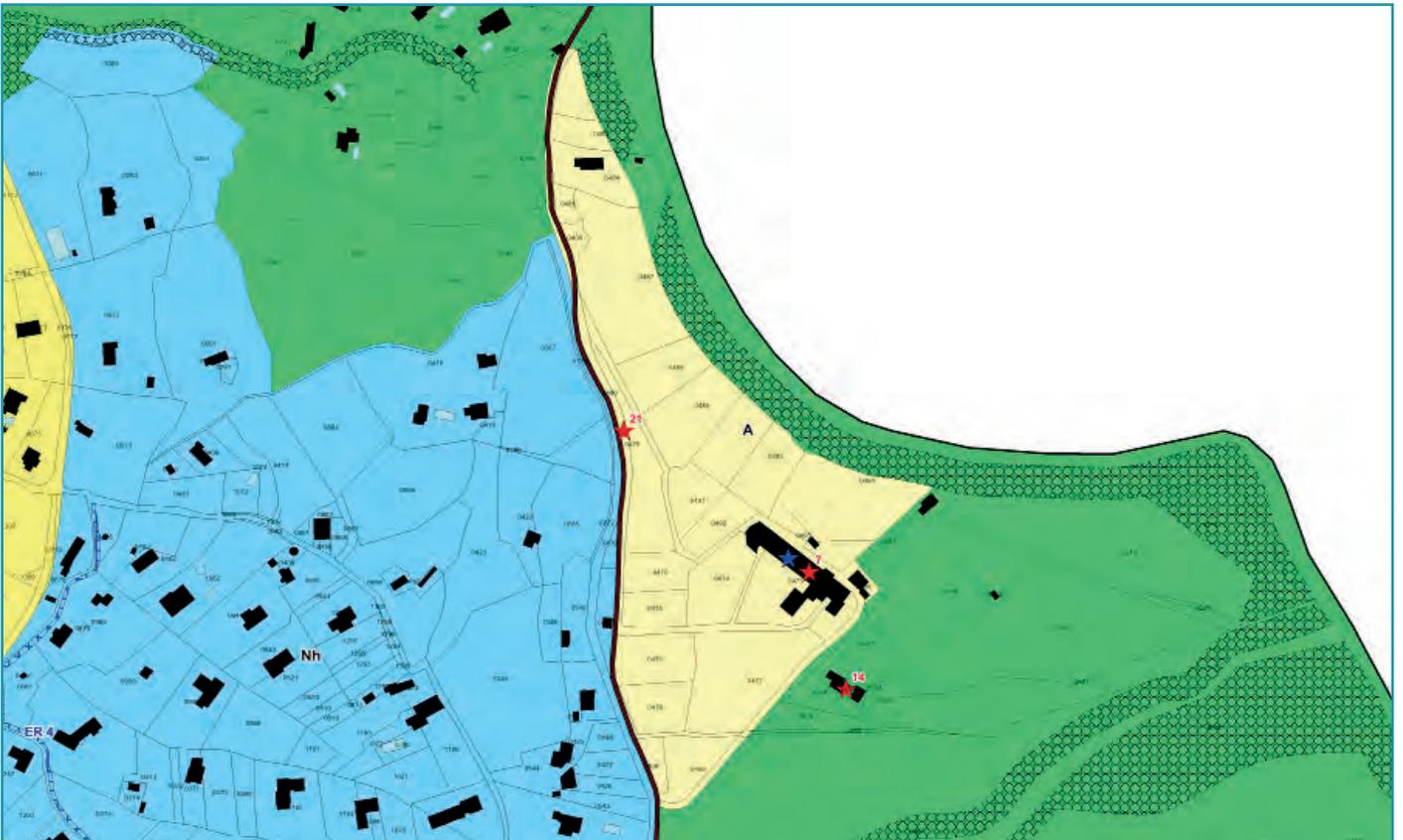
Les sites retenus en zones agricole A ou secteur agricole protégé Ap sont Bessurane, Le Béal, Saint Claude (ancienne papèterie) et Le David (socle du village). A noter que le site de la Bessurane a été réduit à l'Ouest pour tenir compte des enjeux liés à Natura 2000.



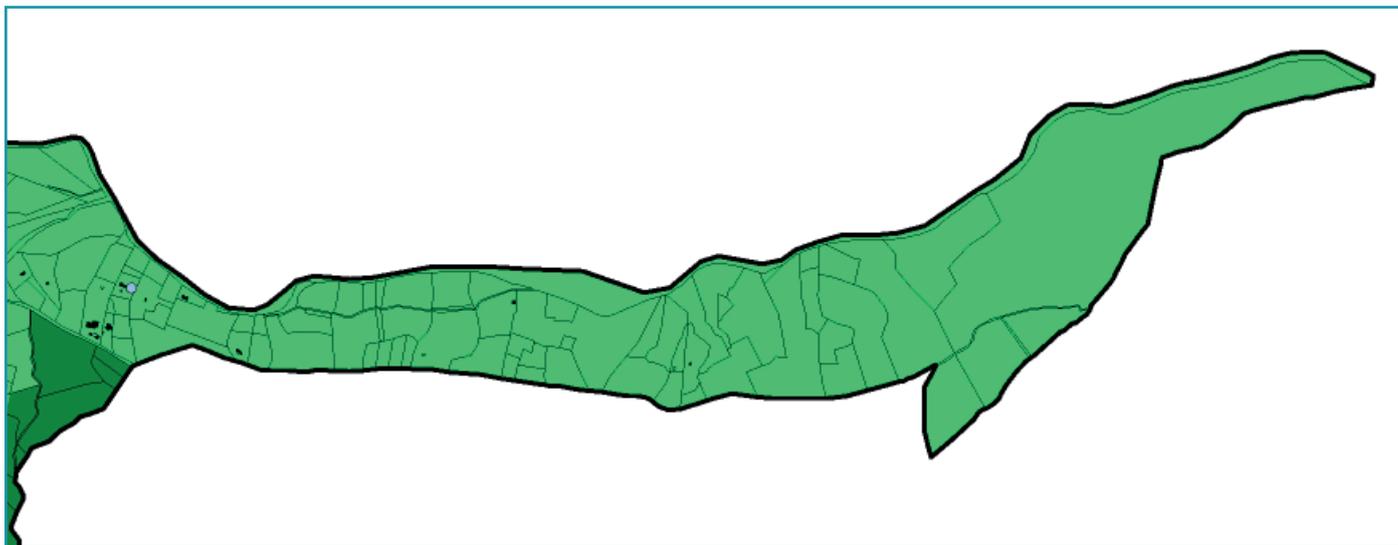
La zone agricole A sur La Bessurane



La zone agricole A sur Le Béal



La zone agricole A autour de l'ancienne papèterie



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 Caussol - 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 apportés 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).

En toute zone et secteur du PLU, sont autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'intérêt écologique d'un site ou sa vocation agricole ou forestière :

- Les aménagements légers liés à l'occupation autorisée dans l'unité foncière (pylône électrique, aire de retournement, parking, etc.) ;
- Les aménagements et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (cheminement, bornes à incendie, etc.).

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 :

- Entre 0 et 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique
- Entre 5 et 10 mètres par rapport à l'axe de la chaussée des routes départementales

La distance entre une construction et une limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres. Des implantations différentes, entre 0 et 4 m de profondeur, 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.
- Pour les installations techniques nécessaires à l'activité agricole ou forestière

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. Tout mur est interdit en zone inondable.

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 ;
 - Les réseaux ou installations sanitaires aient une capacité suffisante ;
 - Elles ne compromettent pas l'activité agricole, l'activité forestière, la qualité paysagère du site ou le patrimoine naturel.
- 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, l'activité forestière, la qualité paysagère du site ou le patrimoine naturel.

• 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, l'activité forestière, la qualité paysagère du site ou le patrimoine naturel.

4.3.2.2. LES STECAL

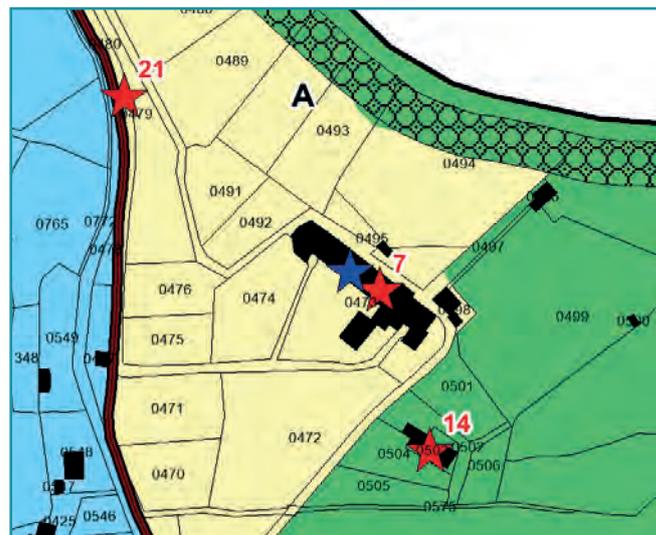
Aucun secteur de taille et de capacité limitées n'est défini au Plan Local d'Urbanisme du Bar sur Loup.

4.3.2.3. LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

Au PLU, un seul changement de destination est prévu. Il s'agit de l'ancienne papèterie qui fait l'objet d'un projet de reconversion pour ouvrir le site au public. Un projet initial d'hébergement touristique privé n'a pas été soutenu par la mairie du Bar sur Loup et a été abandonné.

Ce site doit rester à vocation publique. Des aménagements légers existent déjà autour du site et les habitants se baignent alentour. Une valorisation totale du site est à l'étude (bassin de baignade, accueil d'évènements ponctuels, etc.) et fera peut être l'objet d'une révision du PLU avec la création d'un stecal adapté à l'avenir.

Pour l'heure, l'objectif est de pouvoir intervenir assez rapidement sur le bâtiment existant pour qu'il ne se dégrade pas plus. Il est desservi par des réseaux suffisants. A noter que le bâtiment est également inscrit au titre du L151-19 du CU pour en préserver le caractère patrimonial.



Projet de reconversion de l'ancienne papèterie au service des Barois

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.



L'aqueduc ferrovière



Saint Michel



Sainte Anne



Chapelle Bessurane



Chapelle St Jean



La tour carrée

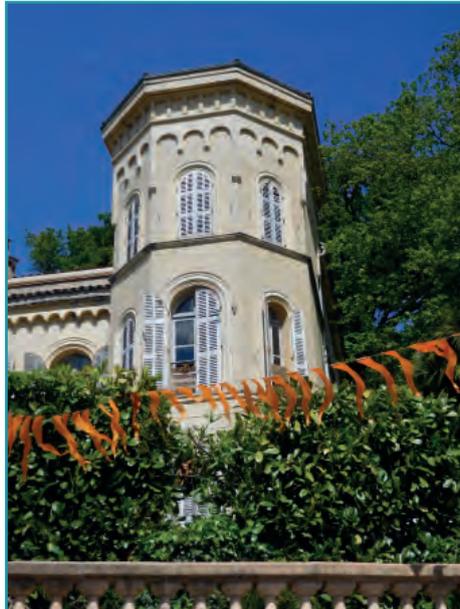


Habitations de qualité





Chapelle des Sœurs Trinitaires



Habitation, Parcelle E 331



Habitation, Parcelle E 211



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

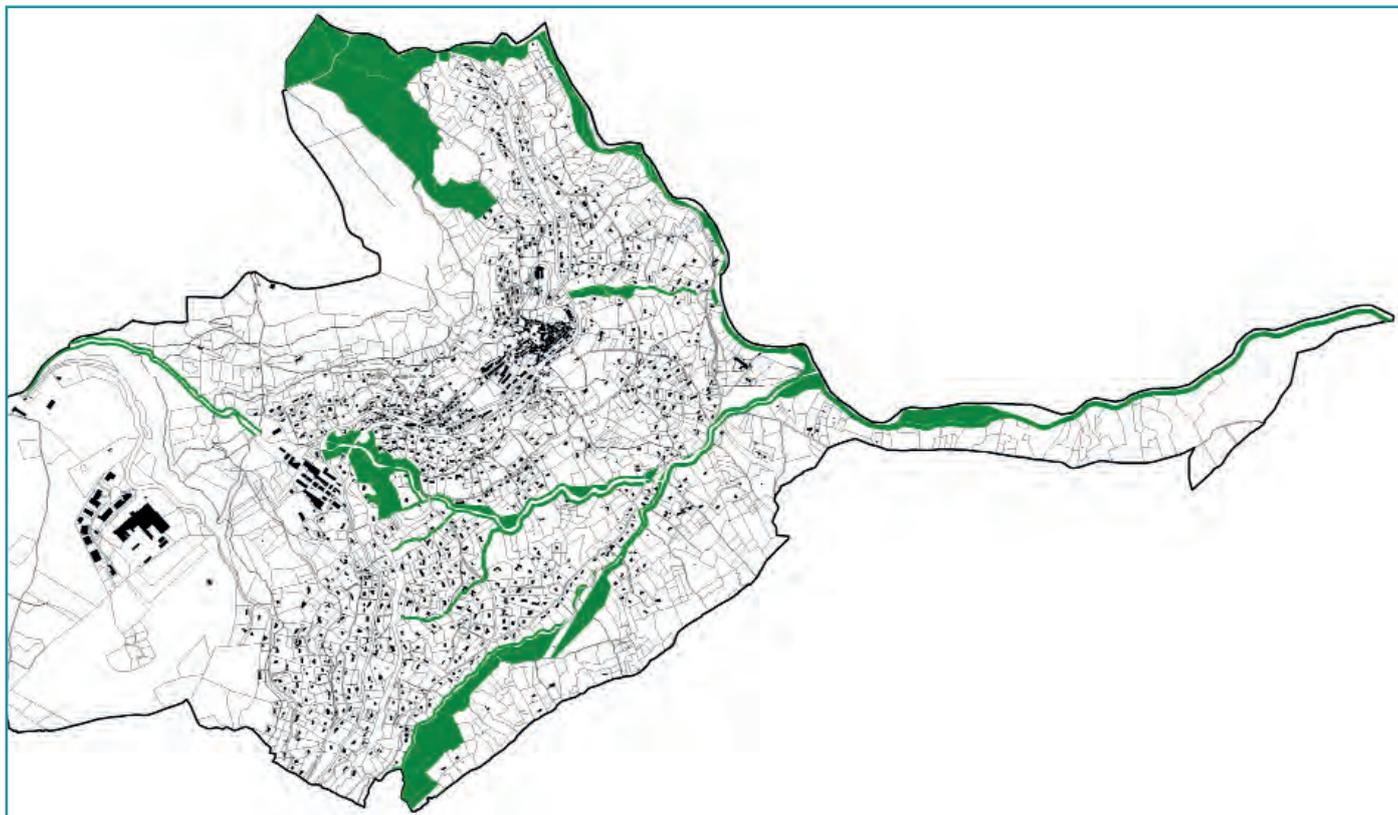
4.4.1.2. LES ESPACES BOISES CLASSES

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 73,03 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 7,28 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

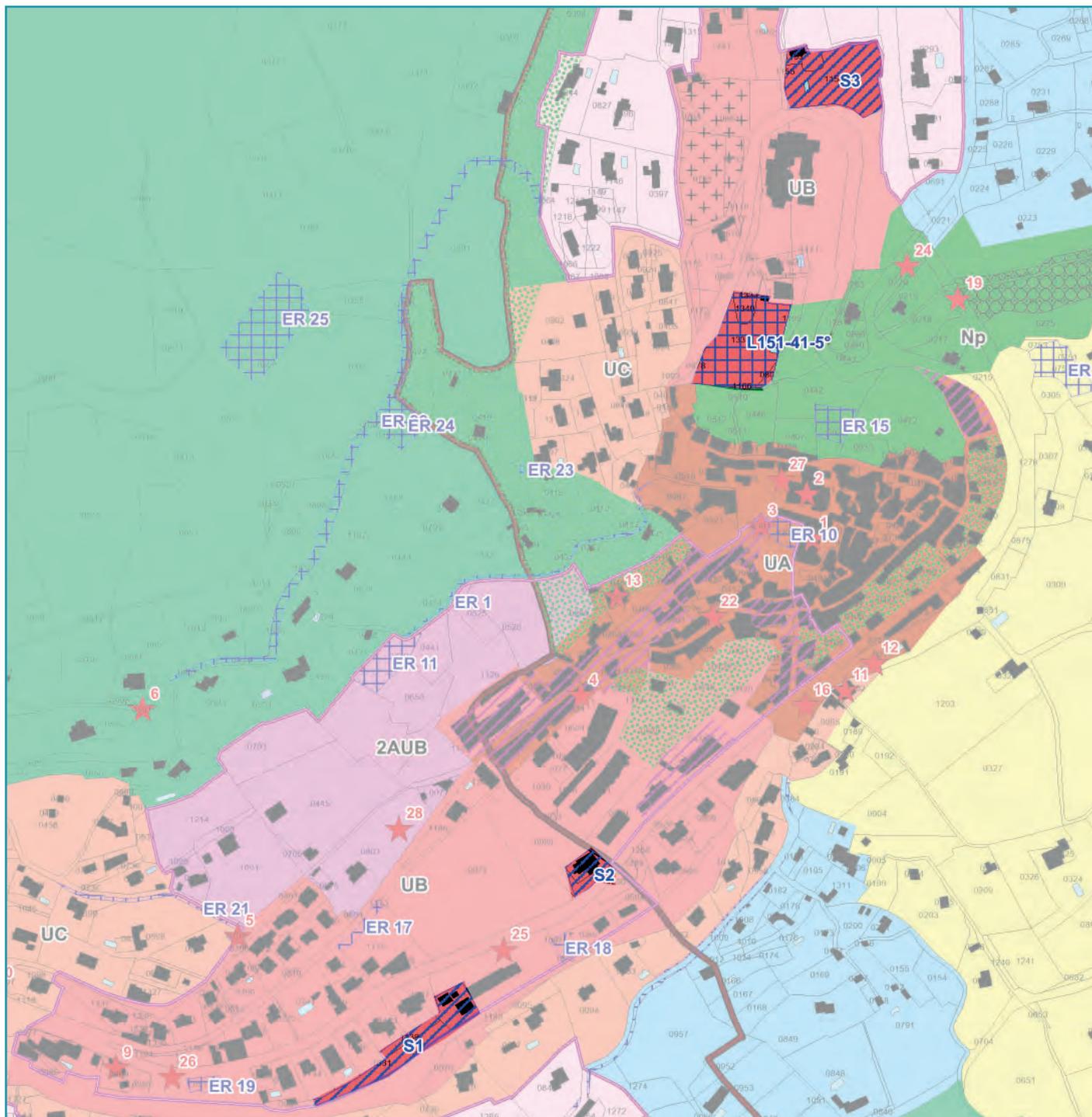
4.4.2.1. LES SECTEURS DE MIXITE SOCIALE ET LE SECTEUR A PROJET

Comme précisé dans la présentation des zones urbanisables, 3 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 3 secteurs définis, 2 appartiennent à la Commune : S1 Célestin Frénet et S2 Ancienne perception. Le 3e est à l'Est, à proximité de l'école. 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 le 3e évoque un taux de 30%. A noter que la parcelle est déjà bâtie et ne risque pas, a priori, de se densifier. Cependant, si un projet devait émerger, le S3 contraint l'opérateur à créer des logements sociaux.

Pour rappel, pour s'assurer que les objectifs de mixité sociale évoqués dans le PADD soient atteints, la zone 2AUB devra permettre la création de 27 LLS. 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 (objectifs du PLH arrêté le 17/12/2018 : 60 à 70% du PLUS, 25 à 35% de PLAI et 0 à 15% de PLS).



Localisation des secteurs de mixité sociale et du secteur à projet

Concernant le 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 AUL et AUE, d'une part, et 2AUB et UB, d'autre part, 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.

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.



Localisation des secteurs de mixité fonctionnelle

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.

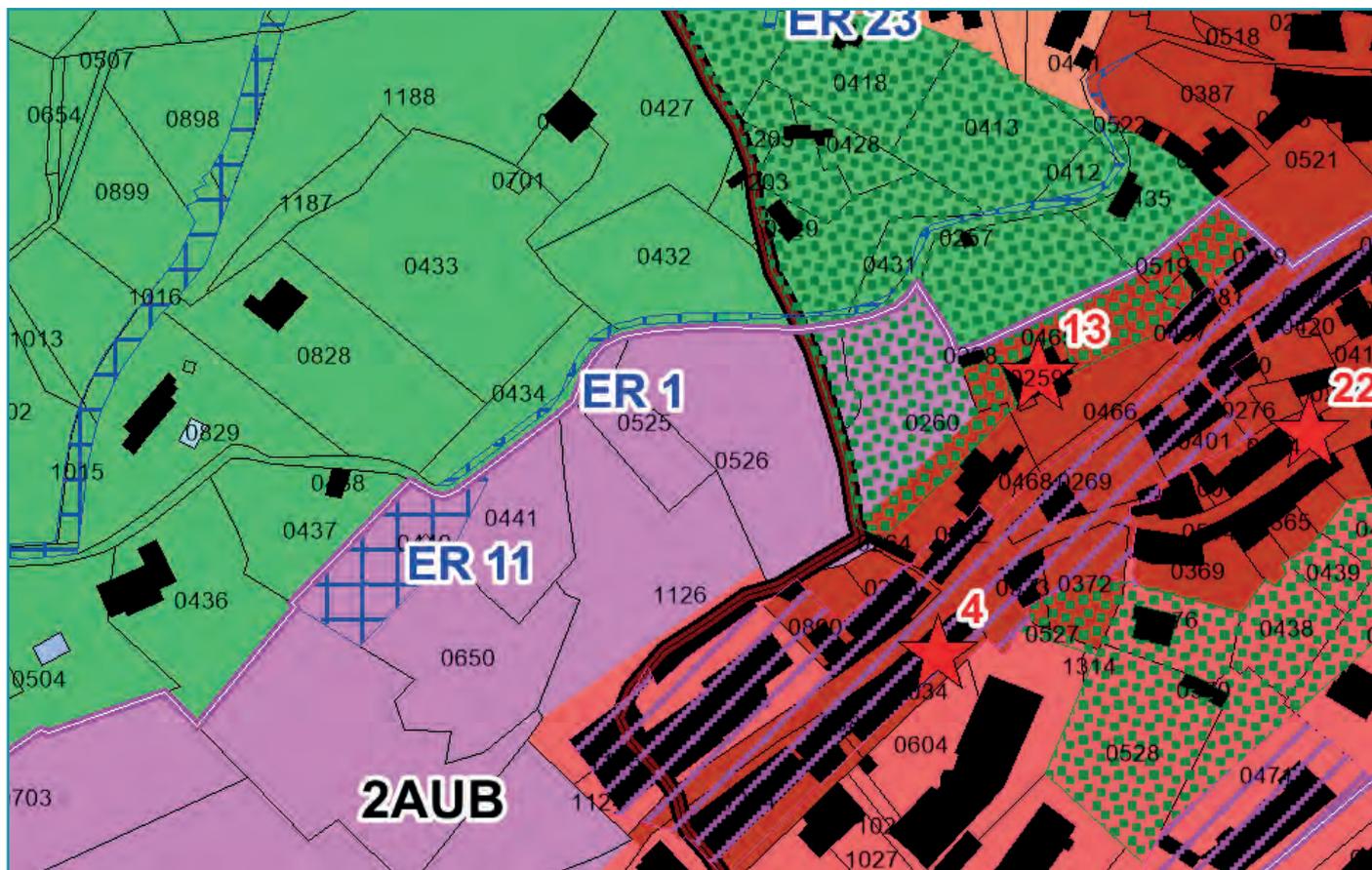
4.4.2.3. LES EMPLACEMENTS RESERVES

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 lieu-dit 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.

La future orientation d'aménagement sectorielle de la zone 2AUB devra permettre 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

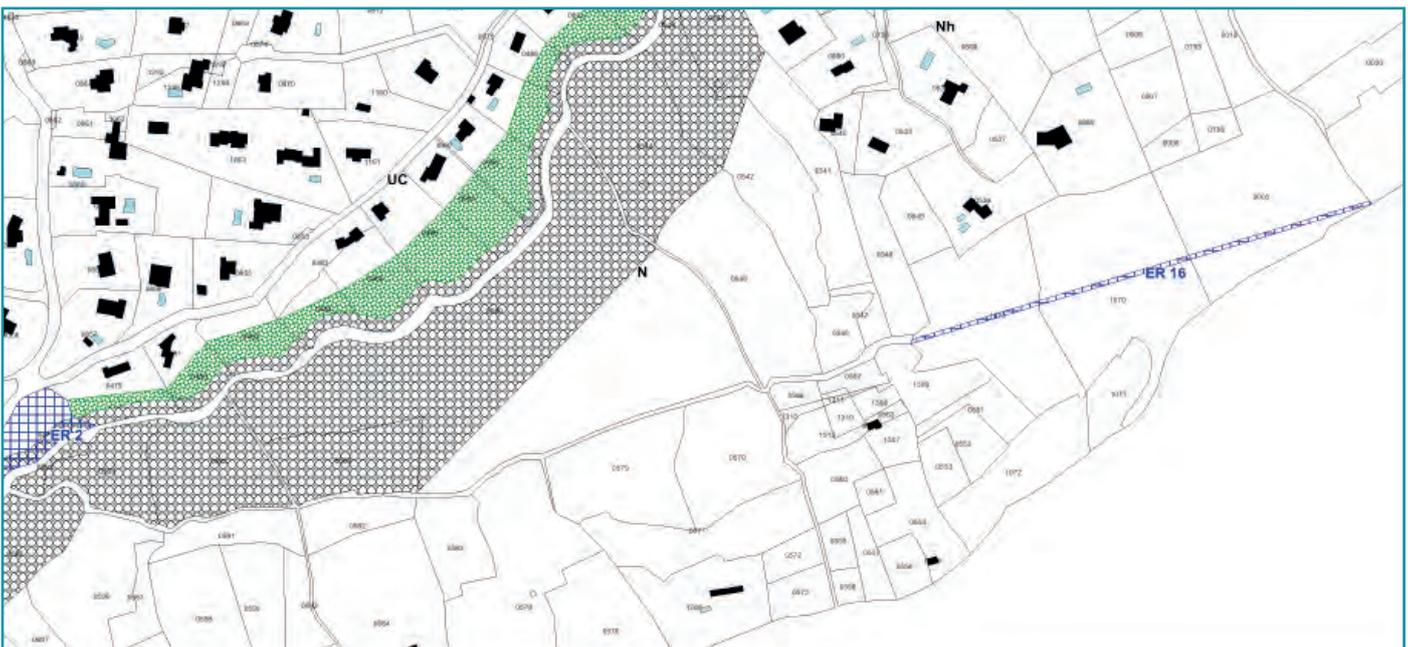
Les orientations d'aménagement propres aux déplacements soulignent également l'importance de créer une liaison piétonne plus directe et protégée entre l'école et le village. Or, sur le parcours éventuel, une parcelle demeure privée (parcelle D 32). L'emplacement réservé n°15 permettra son acquisition.

De plus, cet emplacement réservé permettra la création d'un espace paysager public. C'est la seule parcelle privée alentour. Ainsi, elle pourra être englobée à un projet plus global de la Commune de valoriser les soubassements naturels du village.



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.

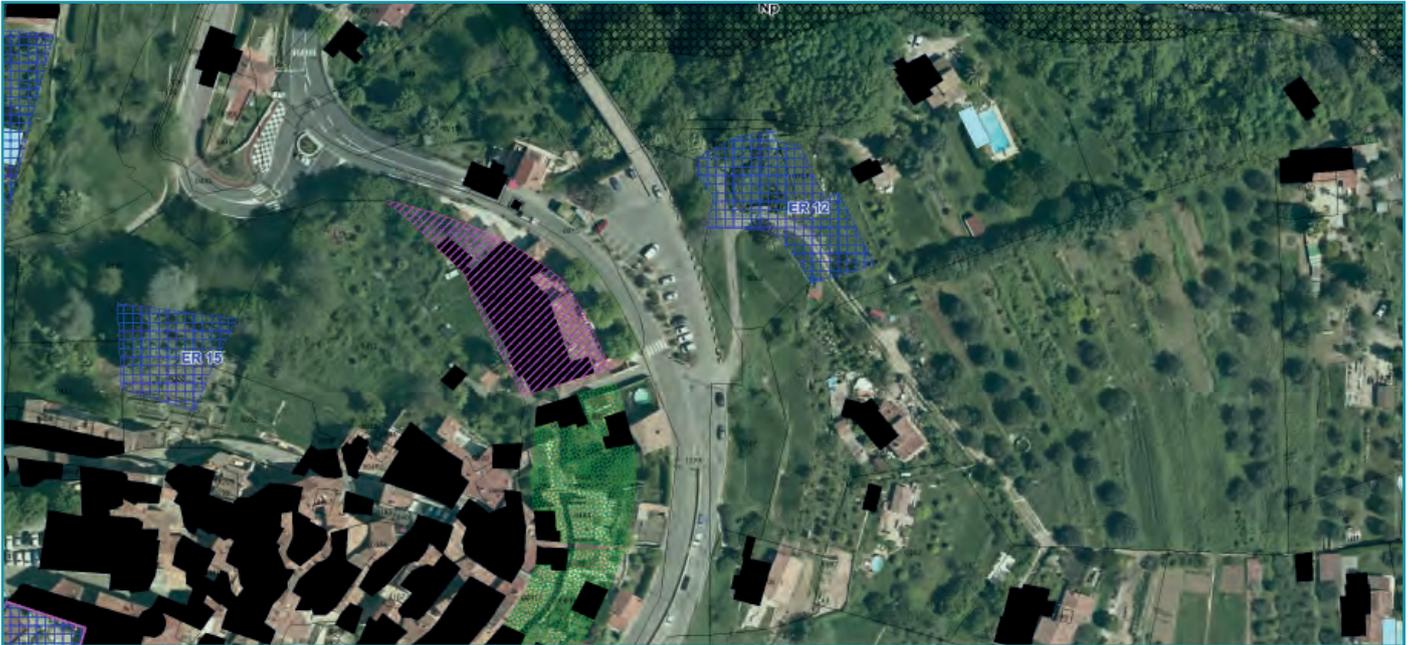


Localisation de l'emplacement réservé n°16 au sud du territoire

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.

De plus, en concertation avec la CASA, cet emplacement pourrait accueillir un parking de co-voiturage. Dans la partie Ouest du territoire, un tel parking est inutile (il y a un projet au Pré du Lac, commune de Chateauneuf Grasse). Mais sous le village, un tel emplacement peut s'avérer stratégique. Quoiqu'il en soit, situé dans le Site Patrimonial Remarquable, il fera l'objet d'une attention particulière pour ne pas impacter les paysages remarquables alentours.



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.

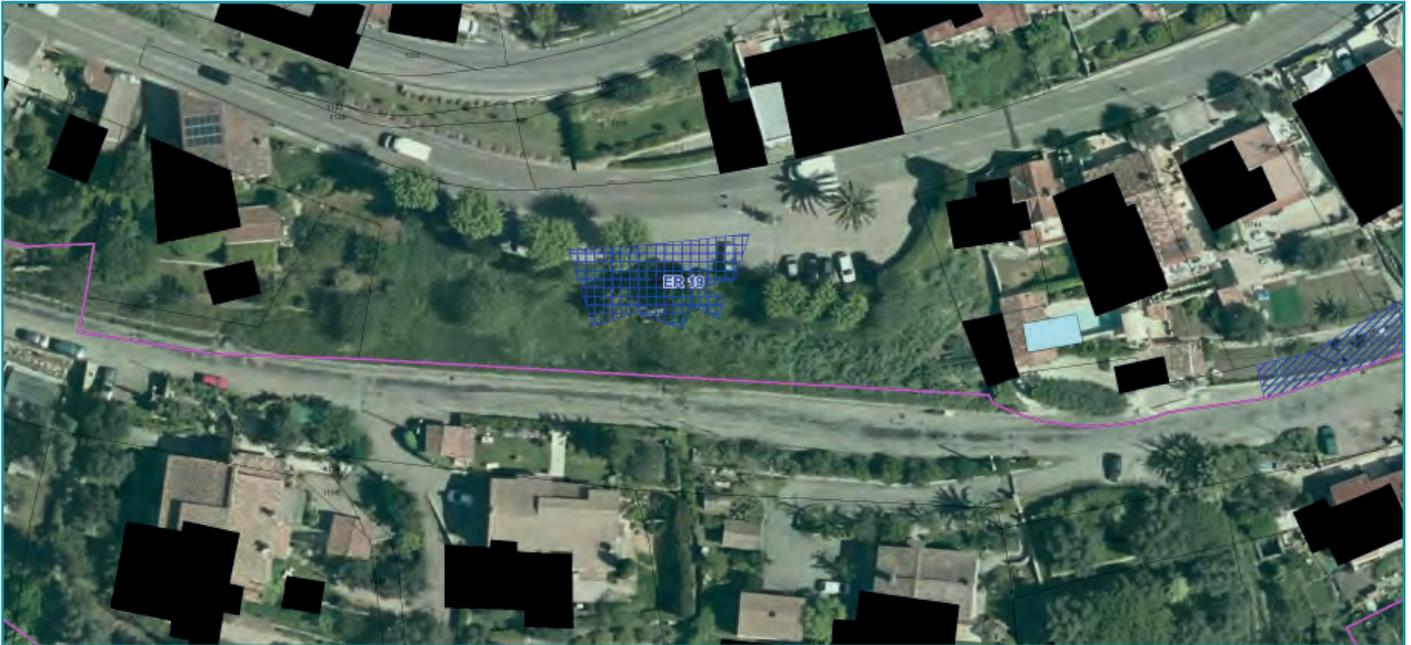


Localisation de l'emplacement réservé n°17 face au stade

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

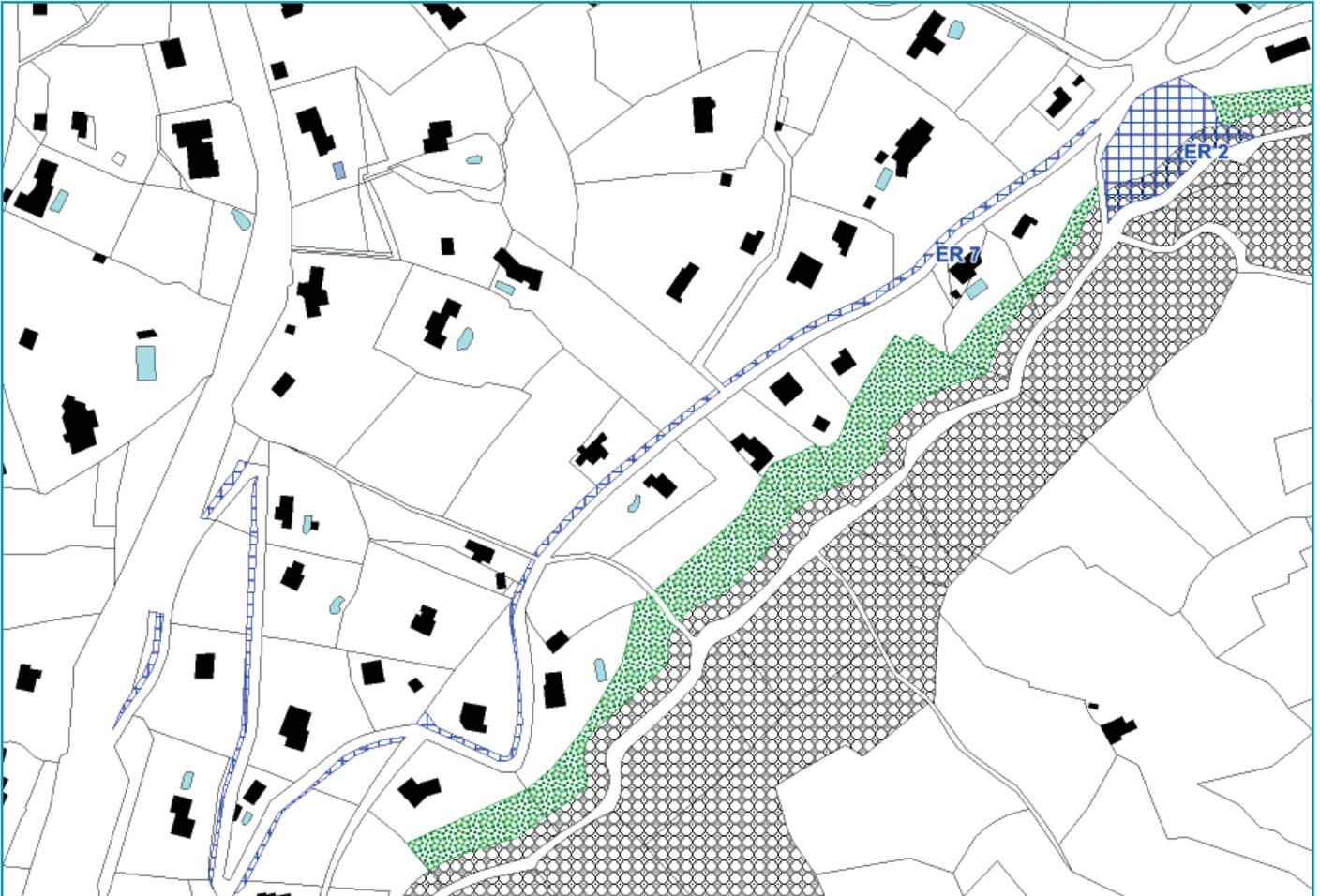


Localisation de l'emplacement réservé n°19 au dessus de la RD 2210

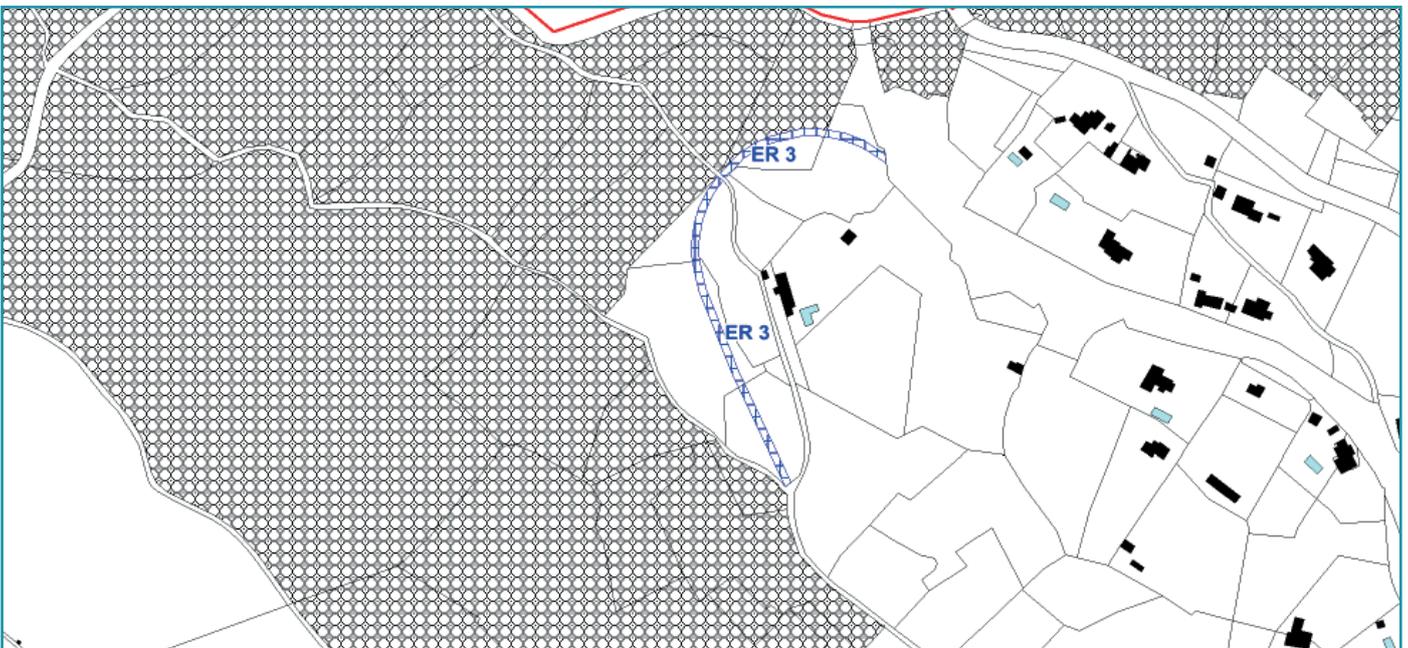
4 emplacements concernent donc les déplacements piétonniers et 5 la gestion d'aires de stationnement et d'espaces publics. Mais les réserves foncières les plus courantes concernent l'amélioration des déplacements routiers, points noirs relevés dans le diagnostic territorial.

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

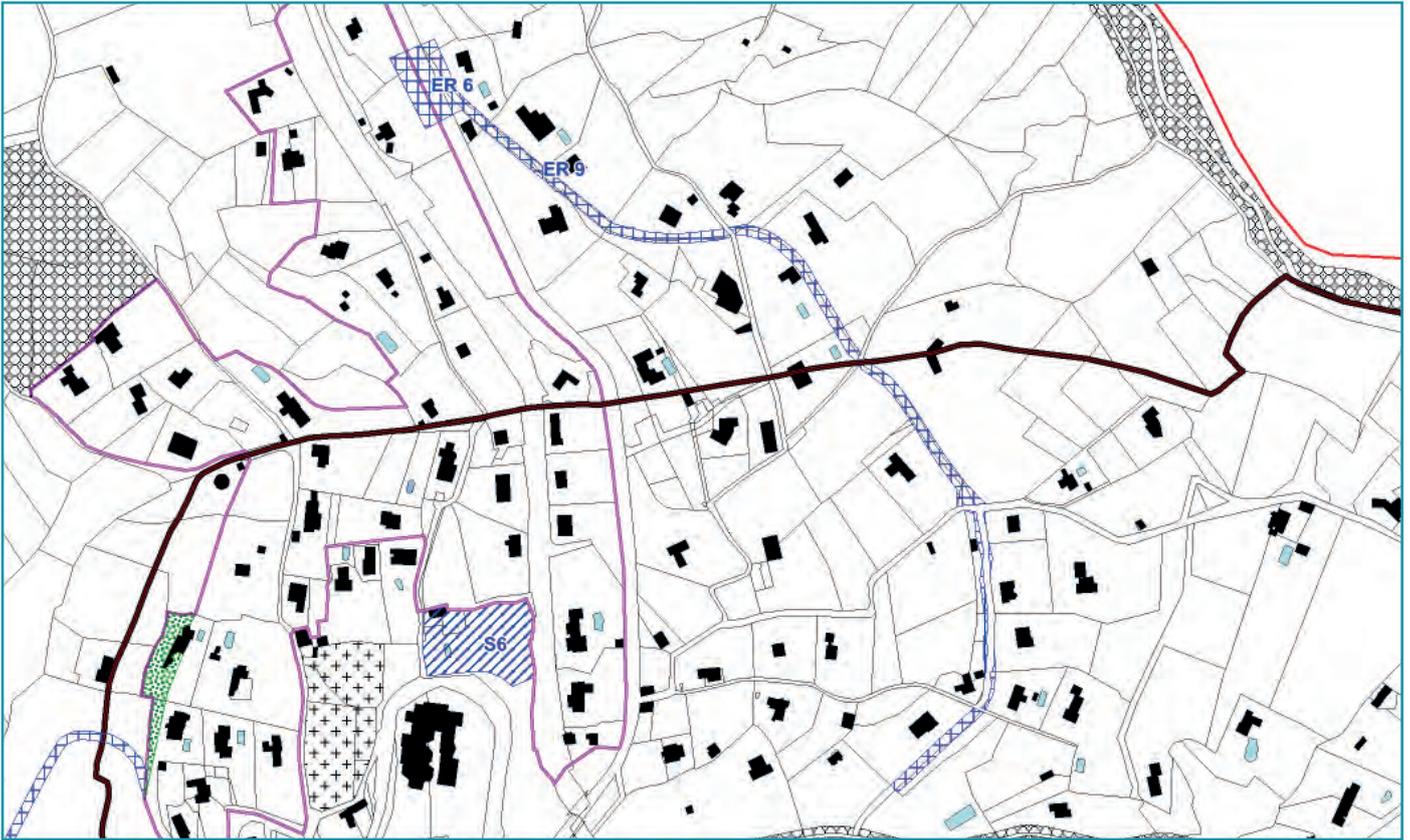
- Elargissement du carrefour chemin de l'Escure / chemin des Vergers (ER n°2)
- Amélioration de la piste pour accessibilité des parcelles agricoles sur la Bessurane (ER n°3), ce projet permettant également d'améliorer le bouclage du secteur, conformément au programme de travaux du PPRif
- Elargissement 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) conformément au programme de travaux du PPRif (une sortie est prévue sur la commune de Châteauneuf Grasse pour permettre le bouclage DFCI)
- 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)



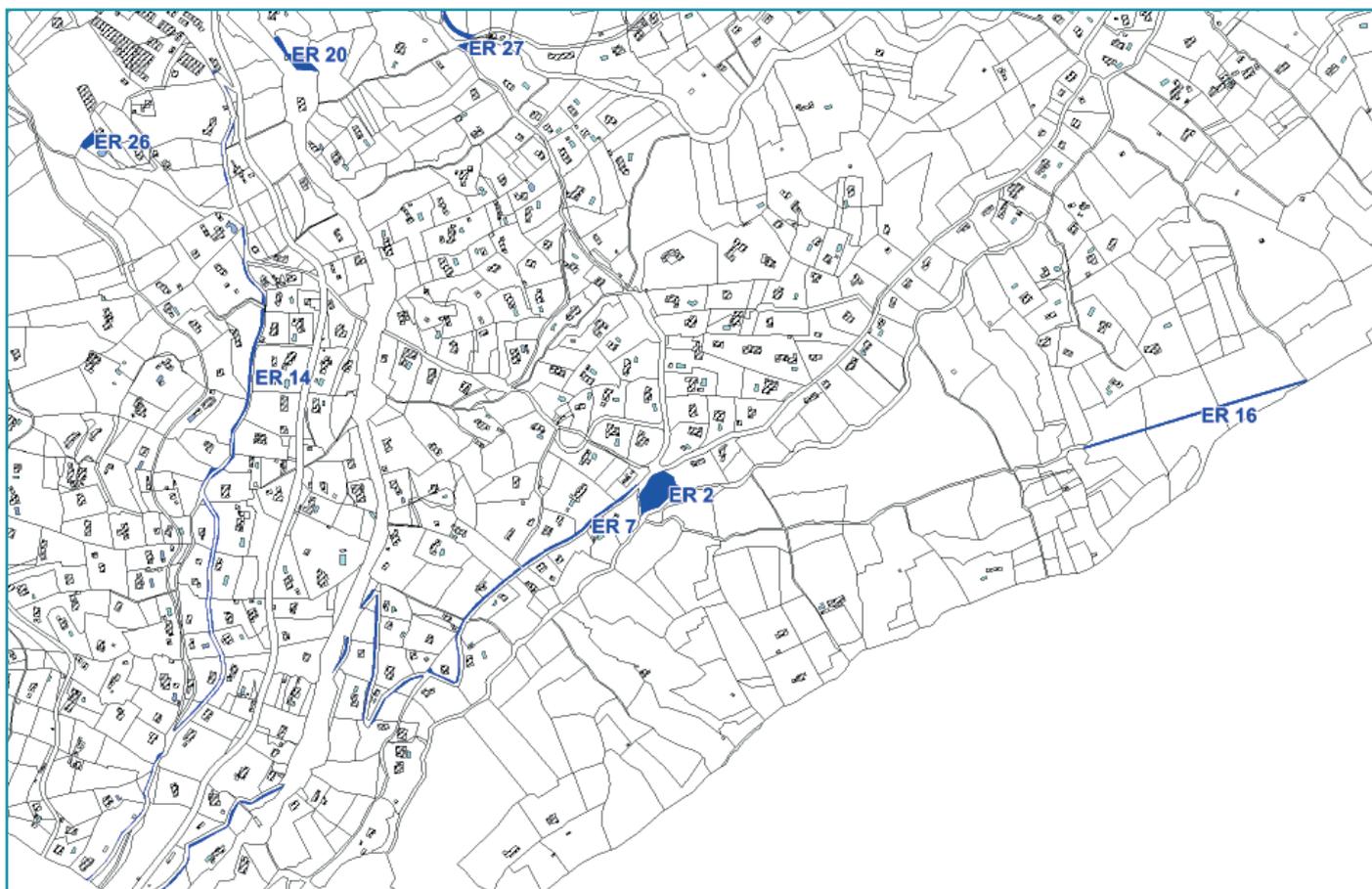
Exemple d'emplacements réservés : ER 22 à 25 à l'Ouest du village

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

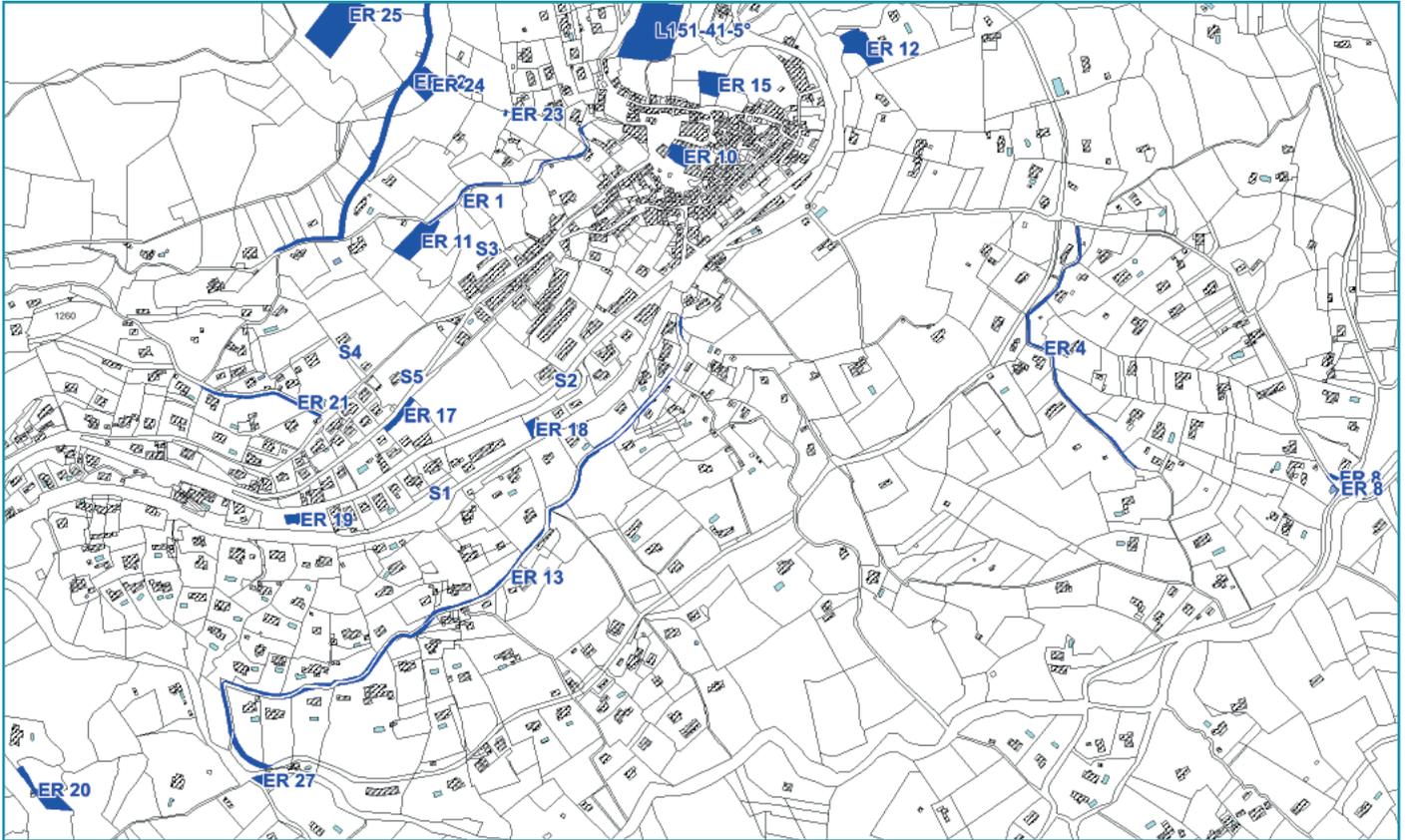
Liste des emplacements réservés (1/2)

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

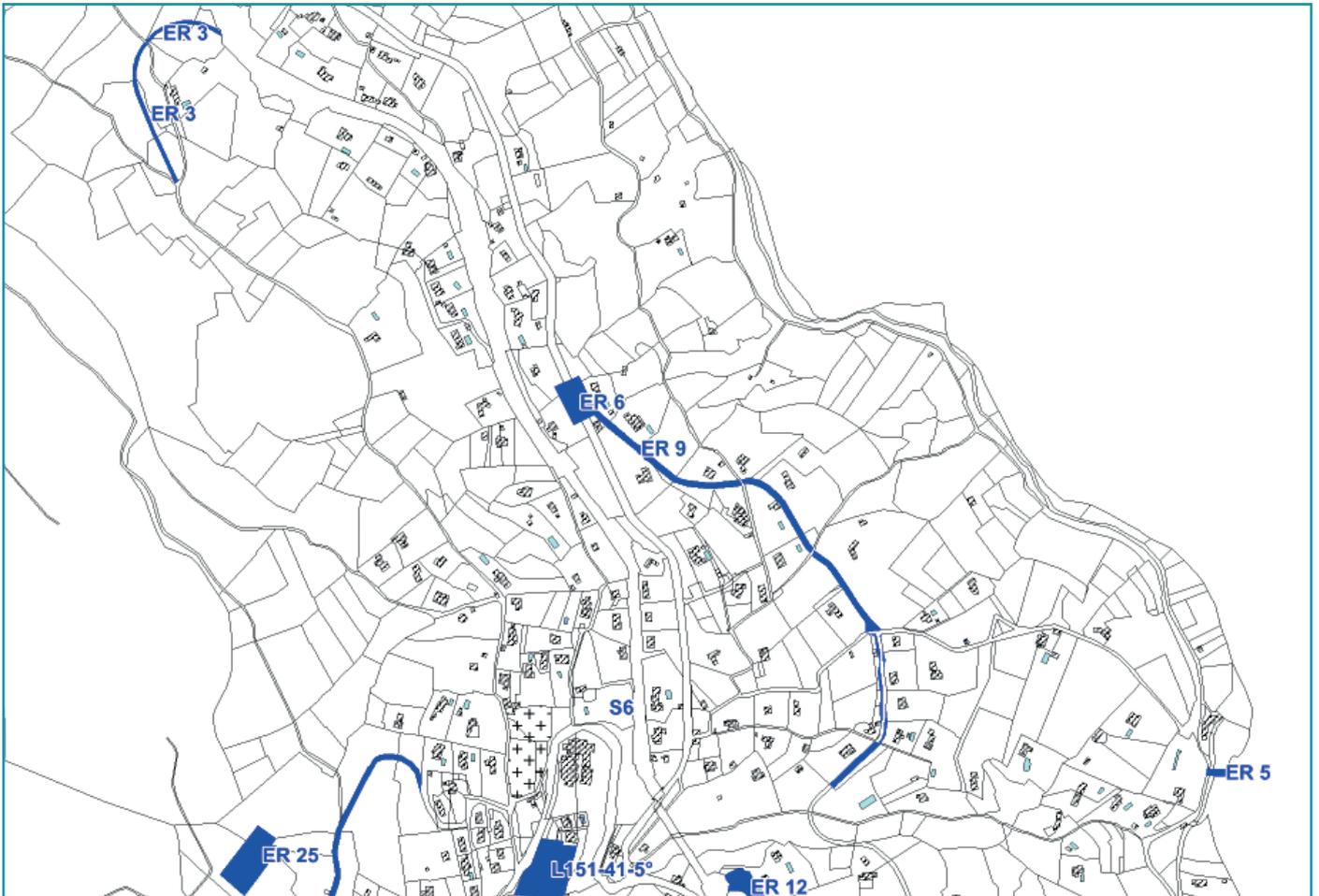
Liste des emplacements réservés (2/2)



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)

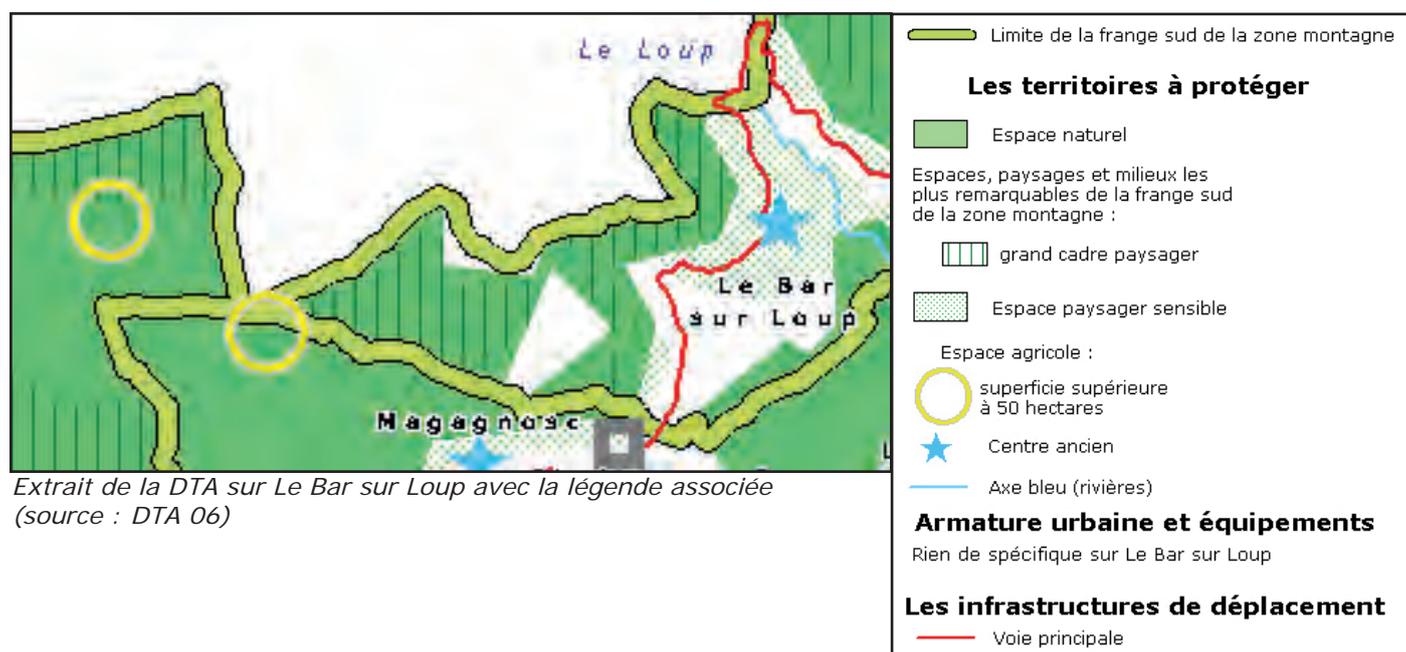
4.5.1. DTA, SCOT, PDU ET PLH

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.

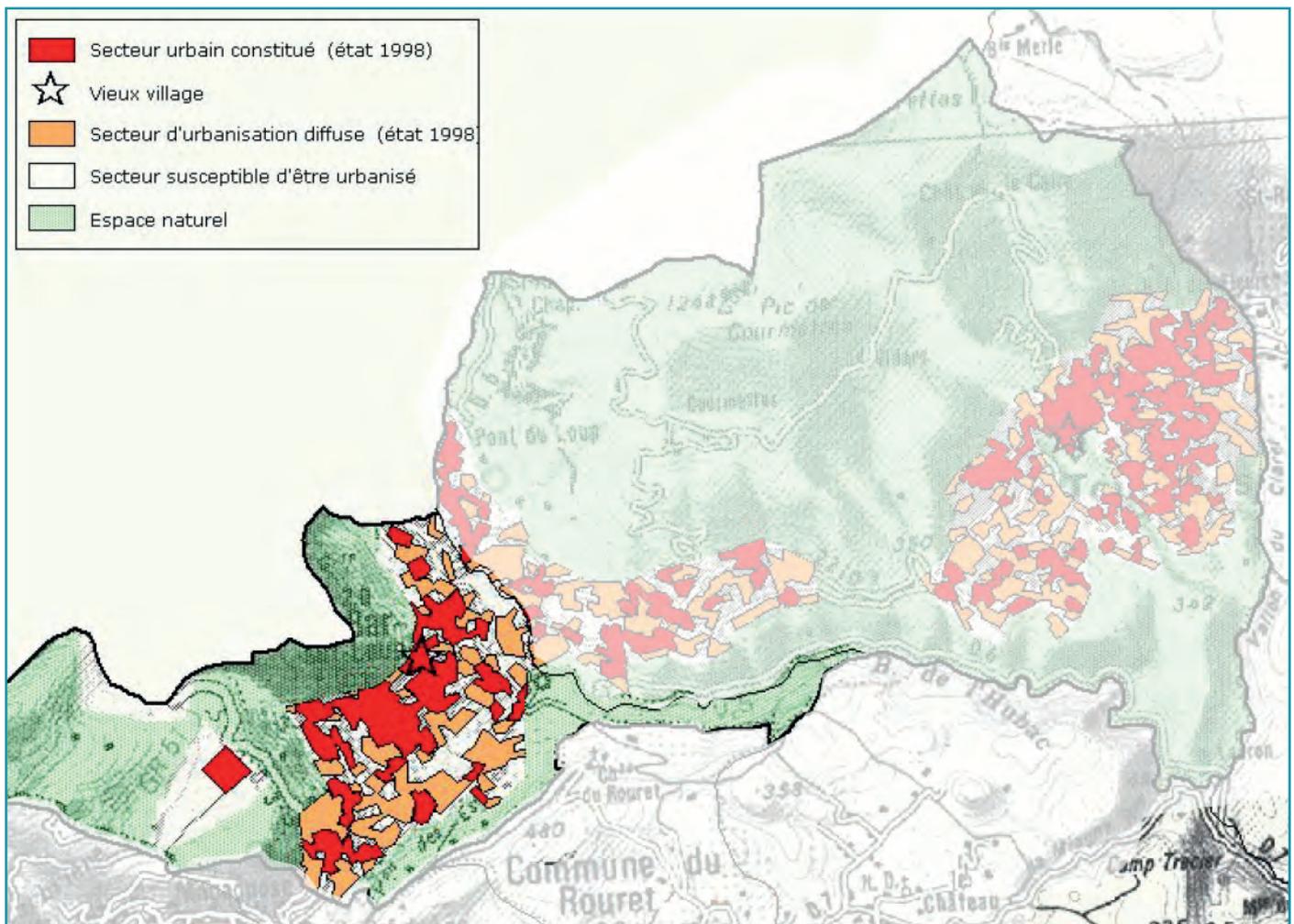
Le centre ancien est également mis en évidence. Il doit être préservé avec ses abords en tant qu'élément essentiel du patrimoine bâti.

« 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 2AUC, 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.

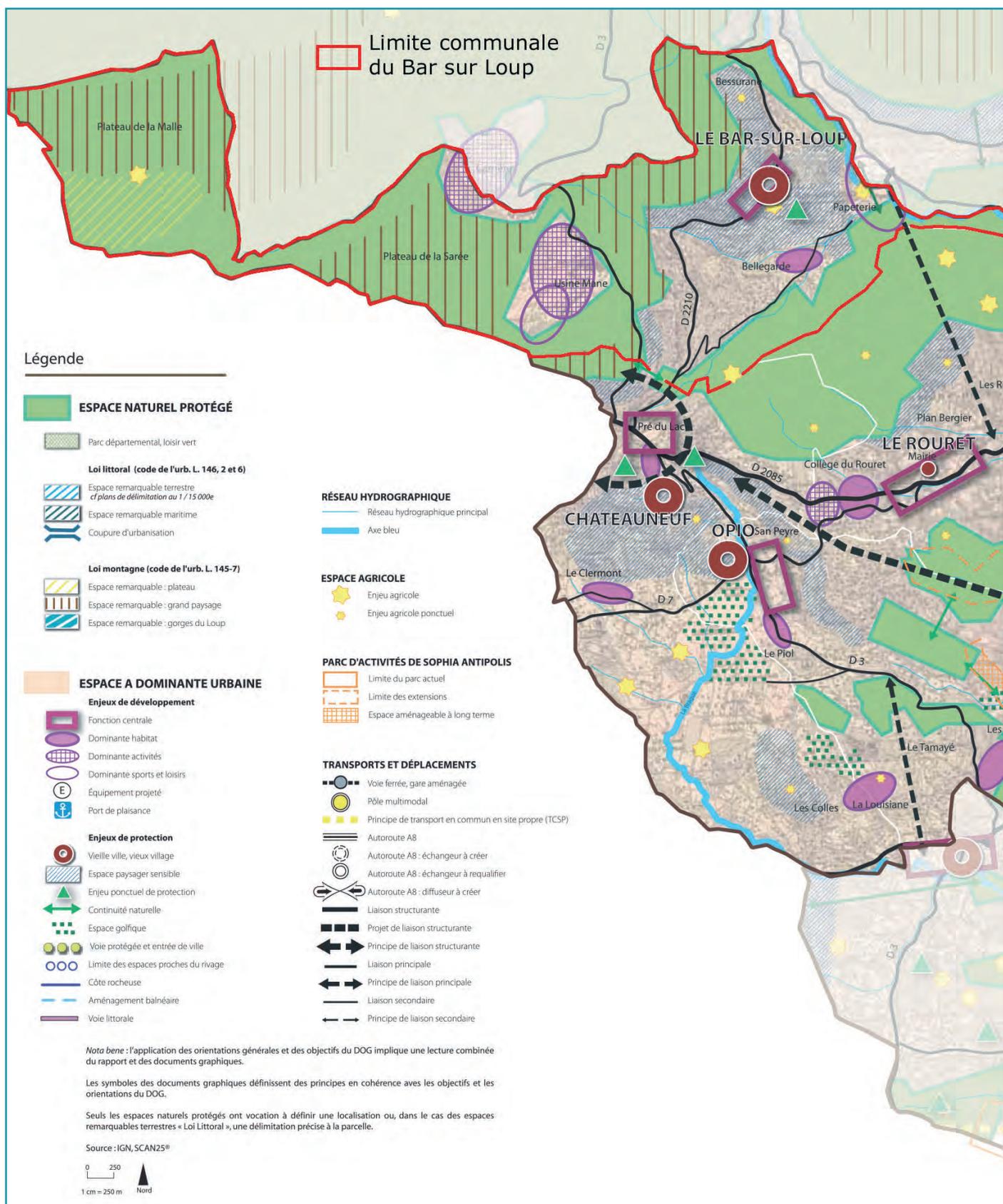
Le SCoT de la communauté d'agglomération de Sophia Antipolis affiche un objectif de maîtrise du développement démographique du territoire. Comme le projet d'agglomération, le SCoT fait ainsi une hypothèse de croissance de la population de l'ordre de 0,8% par an jusqu'en 2020 correspondant à la croissance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