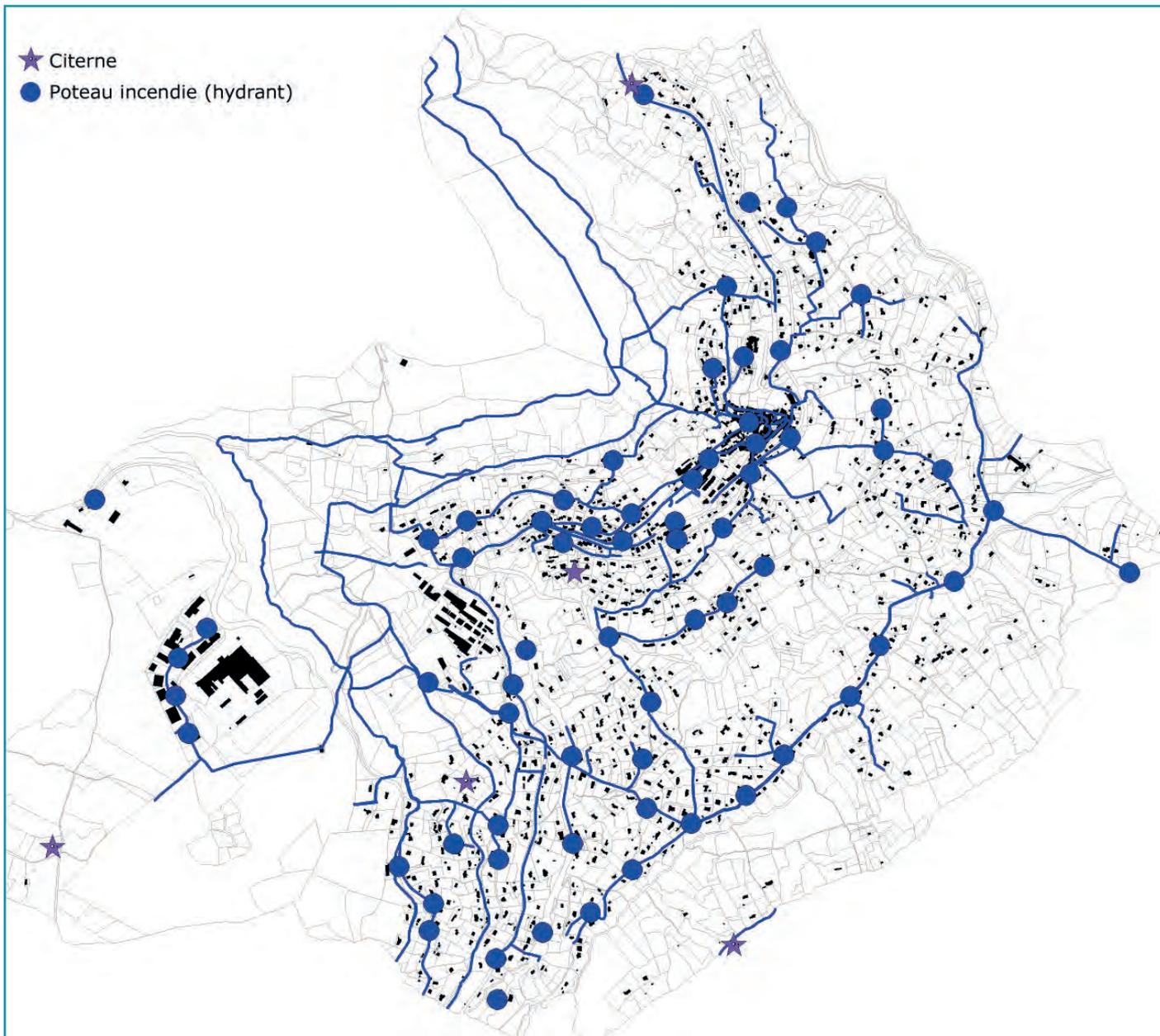


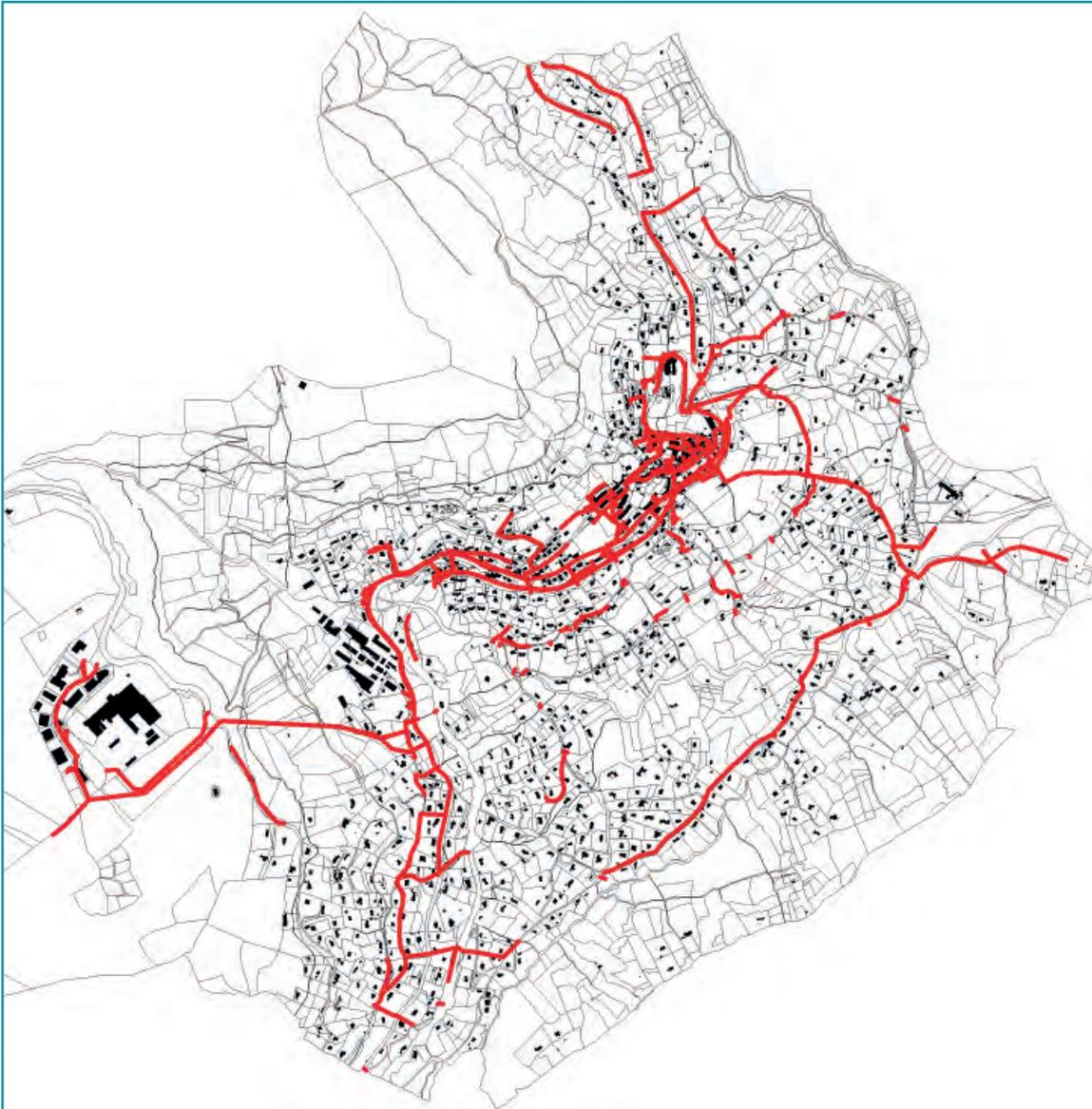
Une application problématique du RNU avec une Partie Actuellement Urbanisée très étendue mais sans les réseaux suffisants (notamment assainissement) et qui ne tient pas compte des risques

Statistiques sur les références de qualité et la conformité en distribution

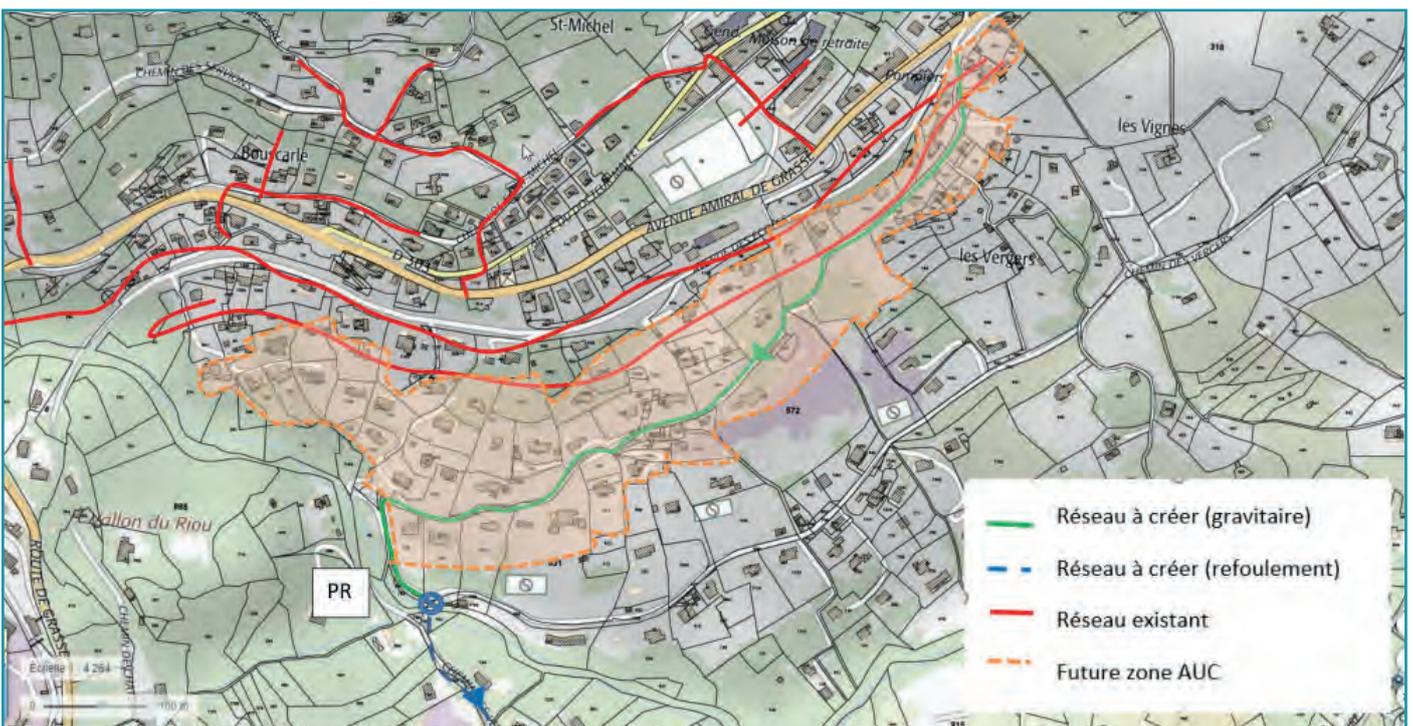
Type	Analyses	Contrôle sanitaire					Surveillance				
		Nbr.	Nbr. HR	% Référence	Nbr. NC	% Conformité	Nbr.	Nbr. HR	% Référence	Nbr. NC	% Conformité
Bulletin	Microbiologique	9	0	100,0%	0	100,0%	14	0	100,0%	0	100,0%
Bulletin	Physico-chimique	9	0	100,0%	0	100,0%	14	0	100,0%	0	100,0%
Paramètre	Microbiologique	60	0	100,0%	0	100,0%	84	0	100,0%	0	100,0%
Paramètre	Physico-chimique	174	0	100,0%	0	100,0%	84	0	100,0%	0	100,0%



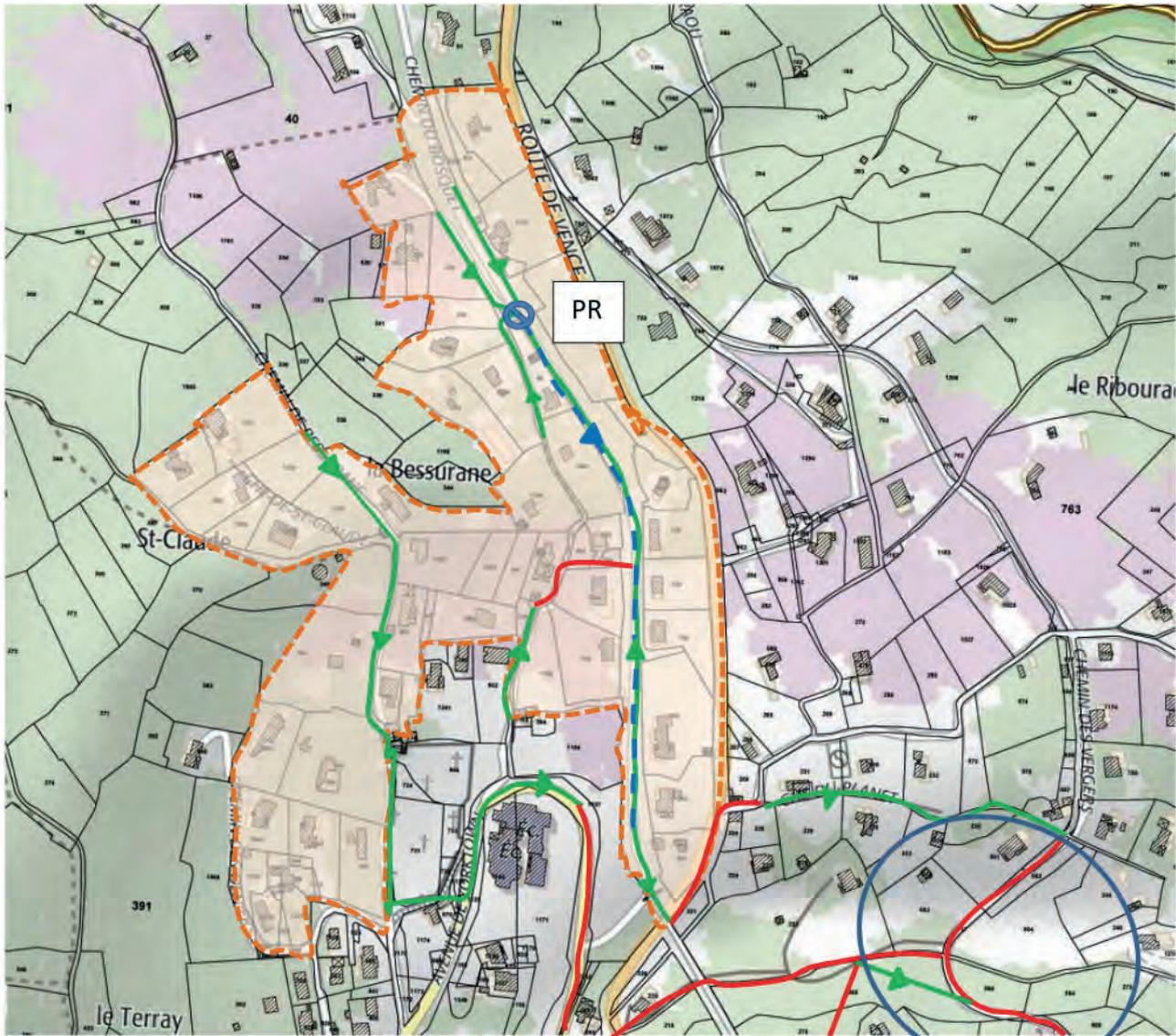
Disposition des bornes et citernes sur Le Bar sur Loup



Disposition du réseau d'eaux usées



Extension prévue chemin du Laquet



- Réseau à créer (gravitaire)
- - Réseau à créer (refoulement)
- Réseau existant
- - - - Future zone AUC

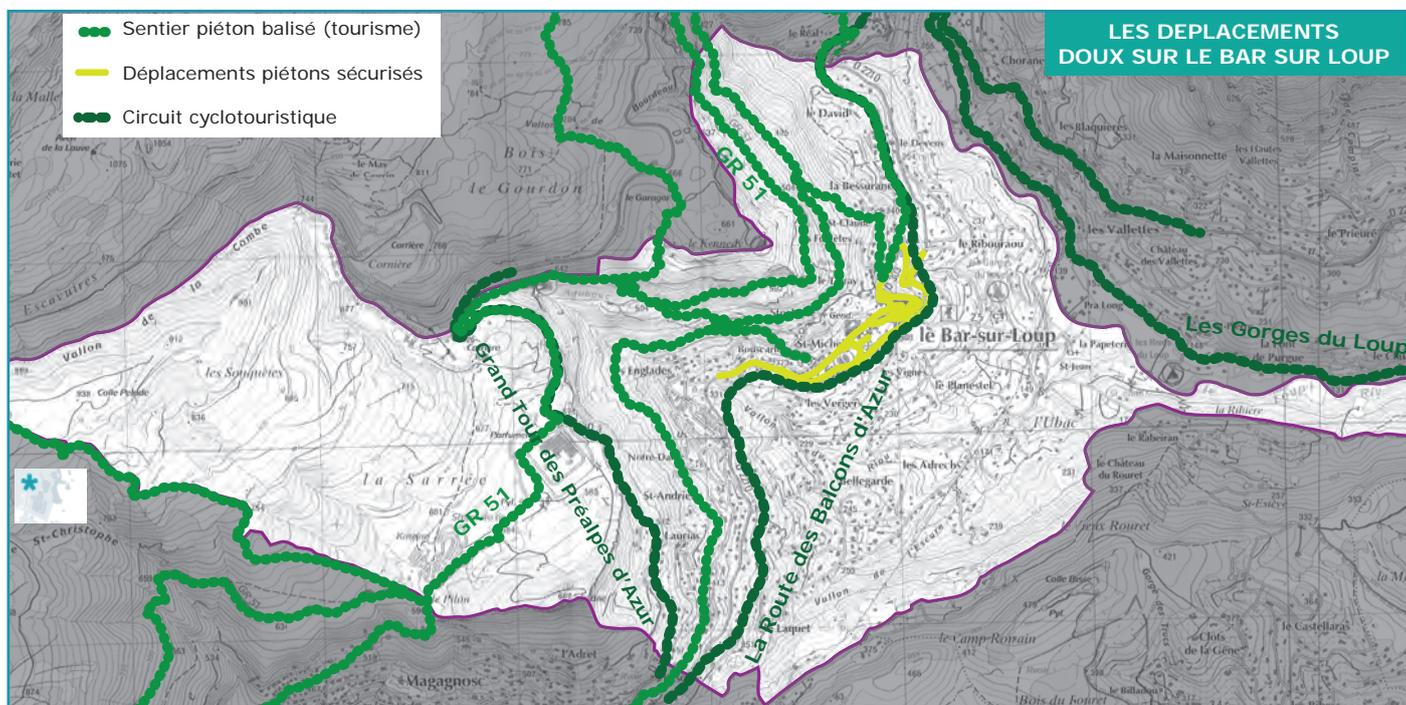
Dimensionnement du réseau vérifié

Extension prévue chemin du Bosquet

Bilan	Dispositifs conformes		Dispositifs conformes à surveiller		Dispositifs non conformes		Dispositifs non conformes danger ou risque		Absence d'installation ou installations non vérifiables		TOTAL
	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	
Année 2017	15	41.7%	7	19.4%	7	19.4%	3	8.3%	4	11.1%	36
Situation consolidée au 31/12/2017	161	35.1%	104	22.7%	161	35.1%	12	2.6%	21	4.6%	459

Concernant les déplacements, les principales informations communales sont :

- Deux axes viaires structurants : la RD 3 (très fréquentée) qui dessert le plateau de la Sarrée et la carrière notamment et la RD 2210 qui irrigue toute l'agglomération et notamment le village ; Axe secondaire : la RD 303 qui dessert le village en se connectant de part et d'autre de la RD 2210
- Réseau communal très étendu pour desservir les nombreux quartiers pavillonnaires ; Quelques voies structurantes : chemin de l'Escure, chemin de Châteauneuf, chemin des Vergers, chemin Saint Jean, chemin du Bosquet, voire chemin Saint Michel
- Voies communales souvent étroites, voire très étroites (chemin du Laquet, chemin des Fontaites, chemin Sainte Anne, etc.), pentues et en impasse : Difficile de densifier aisément de nombreux quartiers
- Plusieurs carrefours posant des difficultés : RD 2210 / chemin de l'Escure (hors territoire communal), RD 2210 / chemin des Vergers, chemin Saint Jean / chemin de l'Escure, chemin des Vergers / Chemin du Pont Cassé, etc.
- Deux lignes de bus régulières sur la Commune : la ligne 11 de la CASA vers Valbonne et la ligne 511 du Conseil Départemental vers Grasse ; Transport en Commun peu utilisé (sauf pour les transports scolaires), très large usage de la voiture
- Nombreux parkings sur la Commune (une vingtaine autour du village, plus de 350 places) mais de nombreux logements manquent de places de stationnement d'où des difficultés sur certains sites durant certaines heures de la journée
- Déplacements piétonniers dans et aux abords du village mais attention à porter sur certaines sentes qui ne doivent pas être privatisées ; Manque de trottoirs dans les quartiers pavillonnaires (réseau viaire trop étroit)
- Déplacements doux du quotidien complétés par des sentiers de randonnée (notamment les GR 4 et GR 51) et deux circuits cyclo-touristiques du Département très utilisés (mais pas de pistes cyclables individualisées sur le territoire)



Les déplacements doux à l'échelle de la commune

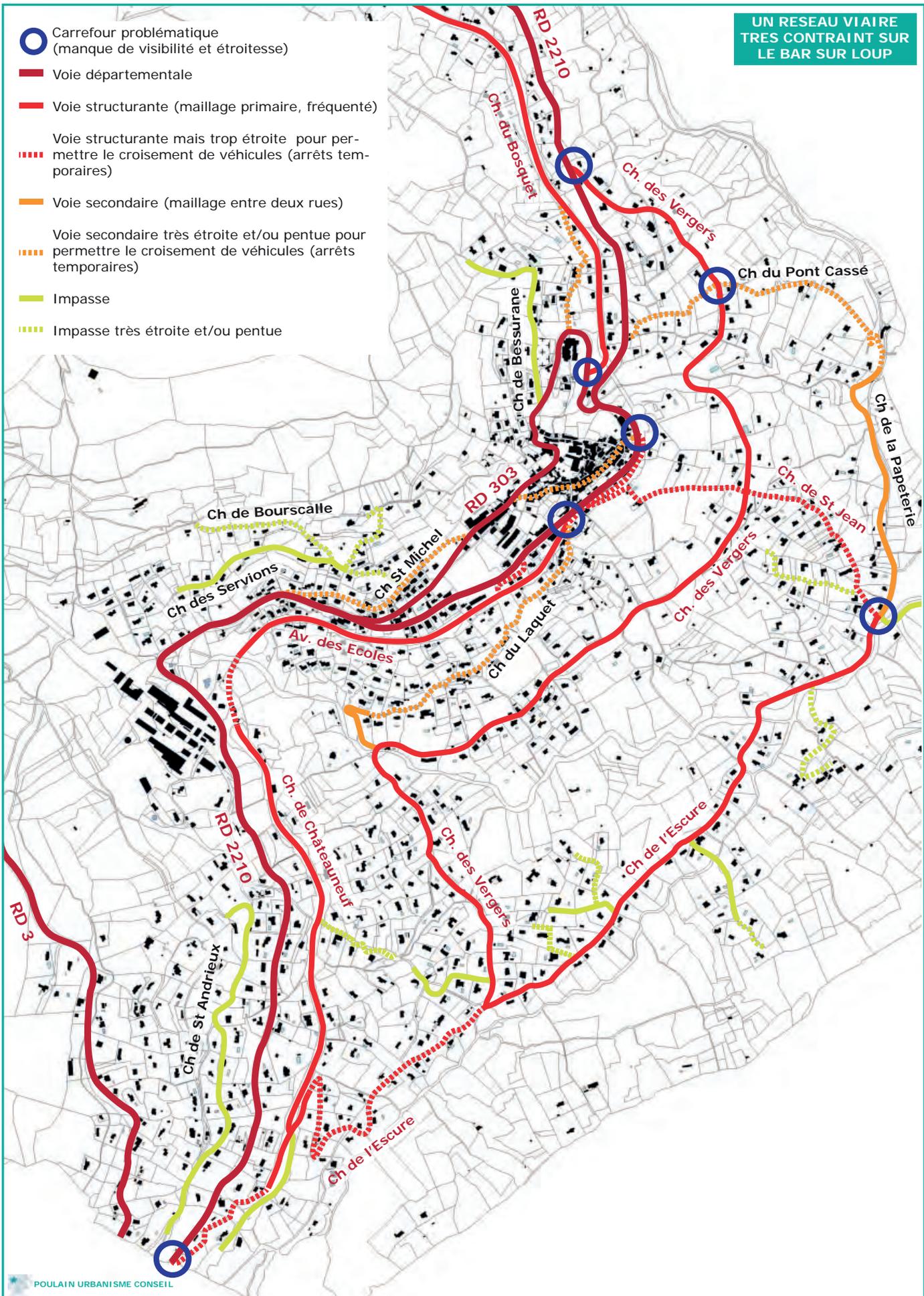


Une commune assez isolée dans le réseau des lignes de bus de la CASA de part sa localisation



Localisation des aires de stationnement (source : Cyclade)

**UN RESEAU VIAIRE
TRES CONTRAINT SUR
LE BAR SUR LOUP**



Structure du réseau communal

7.1.1.2. LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Concernant la population active et les emplois locaux, notons les points suivants :

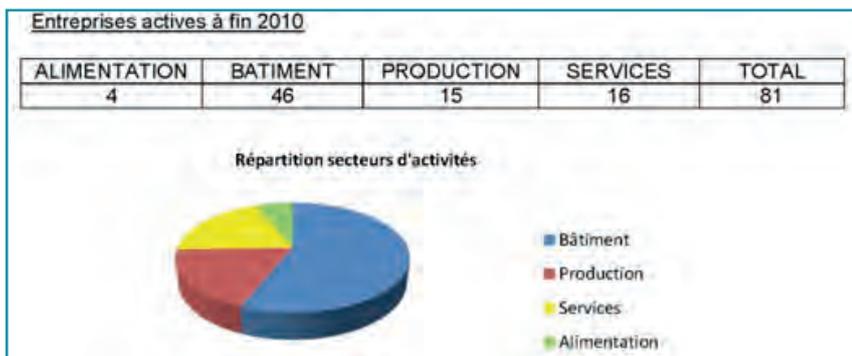
- En 2014, 1 864 personnes entre 15 et 64 ans dont 25,6% inactifs (élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés, retraités et pré-retraités, autres inactifs)
- 1 387 personnes actives parmi lesquelles 1 240 ayant un emploi, Taux de chômage de 10,6% (INSEE)
- CSP dominantes : Professions intermédiaires (342, 24,2%), employés (341, 24,2%) et cadres / professions intellectuelles supérieures (297 personnes, 21,0%)
- Bonne stabilité de l'emploi : 998 salariés (79,7%) parmi la population ayant en emploi dont 87,0% en CDI ou TFP
- 1 705 emplois pourvus sur la commune, soit 206 de plus qu'en 2009 (+13,7% en seulement 5 années) ; Fort dynamisme économique local
- Peu d'emplois à temps partiel (181, 10,6%) et en recul par rapport à 2009
- 527 emplois occupés par des ouvriers (30,9%) alors qu'ils ne représentent que 15,6% des habitants ; 437 emplois occupés par des professions intermédiaires (25,2%) et 324 par des cadres et professions intellectuelles supérieures (18,7%)
- Industrie comme principal secteur économique : 1 005 emplois pourvus (57,9%) sans compter toutes les entreprises de sous-traitance
- Secteur artisanal et commercial en souffrance depuis quelques années au regard de la concurrence alentour
- Activité touristique assez peu développée et diversifiée

	2014	2009
Ensemble	1 864	1 765
Actifs en %	74,4	72,9
actifs ayant un emploi en %	66,5	67,2
chômeurs en %	7,8	5,7
Inactifs en %	25,6	27,1
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	8,6	7,9
retraités ou préretraités en %	8,7	9,0
autres inactifs en %	8,3	10,3

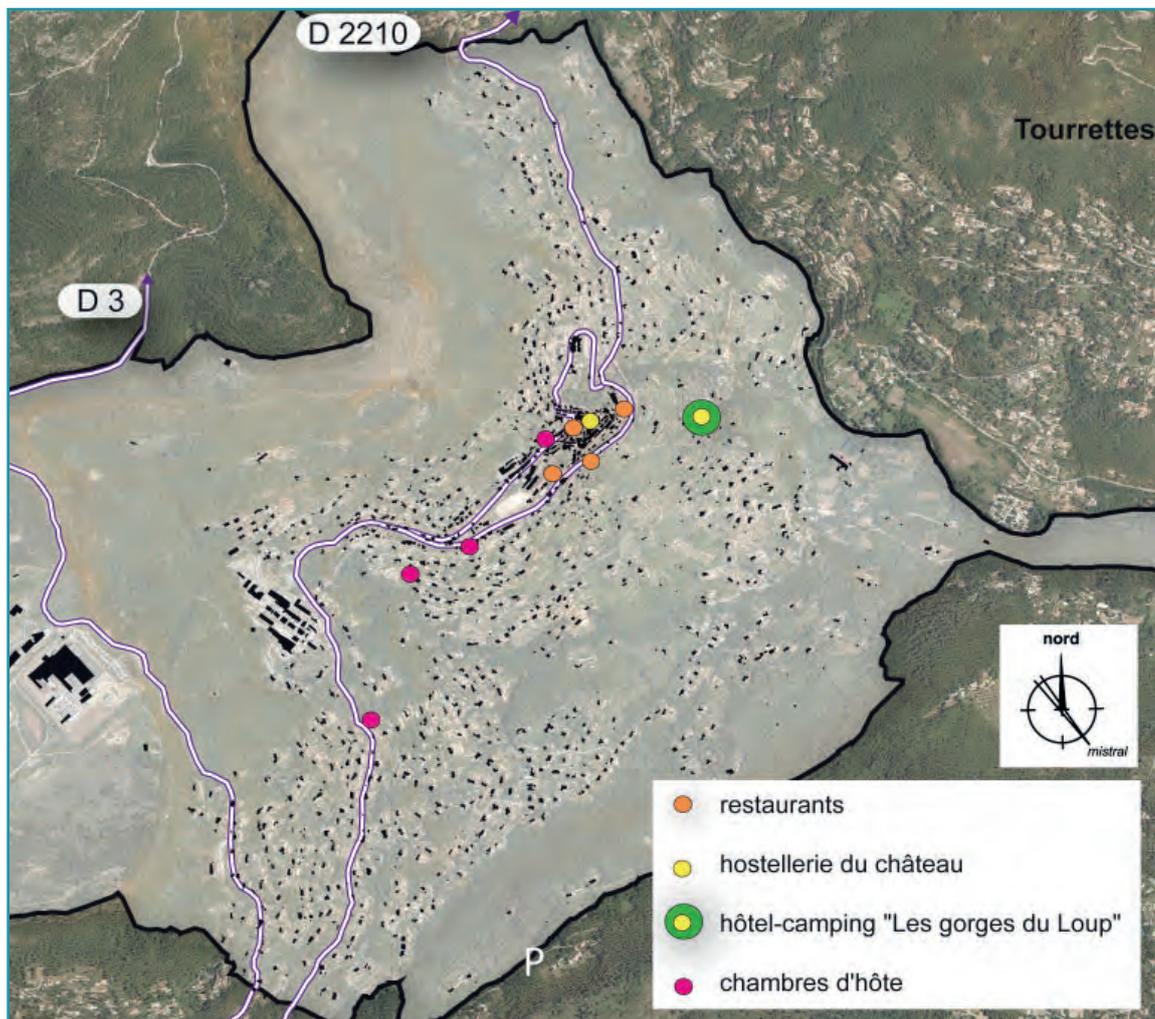
La population active en 2014 (source : INSEE)

	2014	%	2009	%
Ensemble	1 705	100,0	1 499	100,0
Salariés	1 504	88,2	1 314	87,6
dont femmes	623	36,5	614	41,0
dont temps partiel	140	8,2	138	9,2
Non-salariés	200	11,8	185	12,4
dont femmes	67	3,9	51	3,4
dont temps partiel	41	2,4	29	2,0

L'emploi sur la commune (source : INSEE)



Répartition par secteurs d'activités, Le Bar sur Loup, 2010 (Source : CMA 06)



L'accueil touristique (source : Cyclades)

L'activité agricole et sylvicole se caractérise par :

- Nombreux labels de qualité sur le territoire (IGP, AOC et AOP) dont les vins et l'huile d'olive
- Seulement 3 exploitations agricoles en 2010 selon le RA (1 maraîcher en plus en 2012) ; 4 ha seulement de SAU mais 400 ha de surface de pâturage (plateau de la Malle notamment) ; 1 seule UTA en 2010
 - Agriculture en déclin sur le territoire de la CASA qui souhaite donc enrayer cette déprise (rôle économique, sociétal, paysager et de défense incendie)
- Difficulté de conforter l'activité agricole au regard des pentes sur la commune et de l'étendue de la péri-urbanisation
- Plusieurs études lancées ces dernières années par la CASA, la CA et le PNR Préalpes d'Azur pour repérer les gisements fonciers, les difficultés à lever pour redynamiser une activité agricole de proximité
- Mise en évidence de l'intérêt de remettre en culture les restanques au nord et au sud du territoire (mais action difficile à mettre en oeuvre) ;
- Intérêt des terres sur Bessurane, Le Béal, la papèterie et le socle du village confirmé par les dernières études agricoles de 2018 ; Mais difficultés de développer une activité agricole dans les gorges du Loup
- Intérêt des plateaux de la Sarrée et surtout La Malle pour le pastoralisme mais prise en compte des enjeux écologiques et paysagers
- Absence d'activité sylvicole sur le territoire malgré quelques parcelles soumises au régime forestier

AOC : Appellation d'Origine Contrôlée - AOP : Appellation d'Origine Protégée

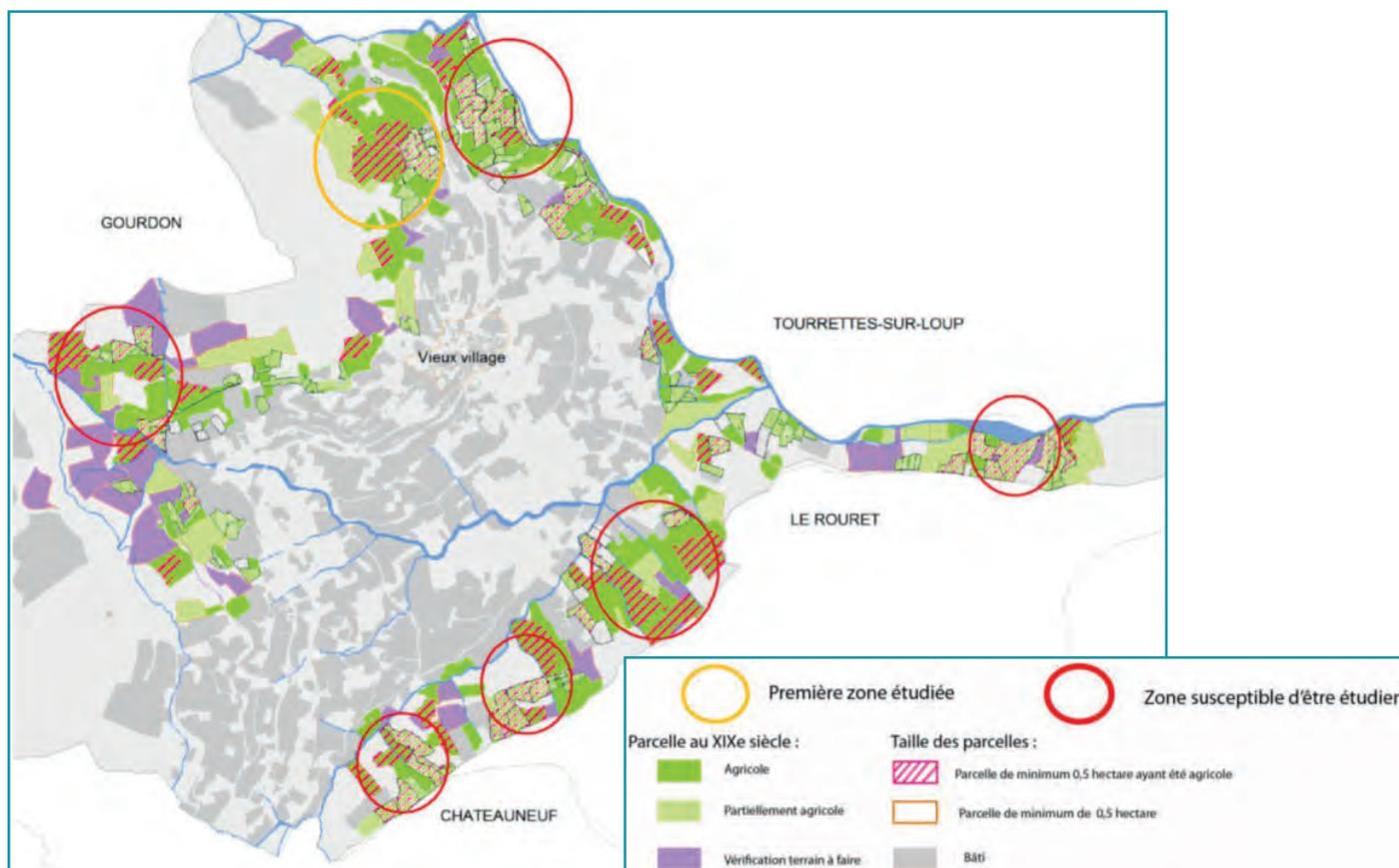
CASA : Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis

IGP : Indication Géographique Protégée

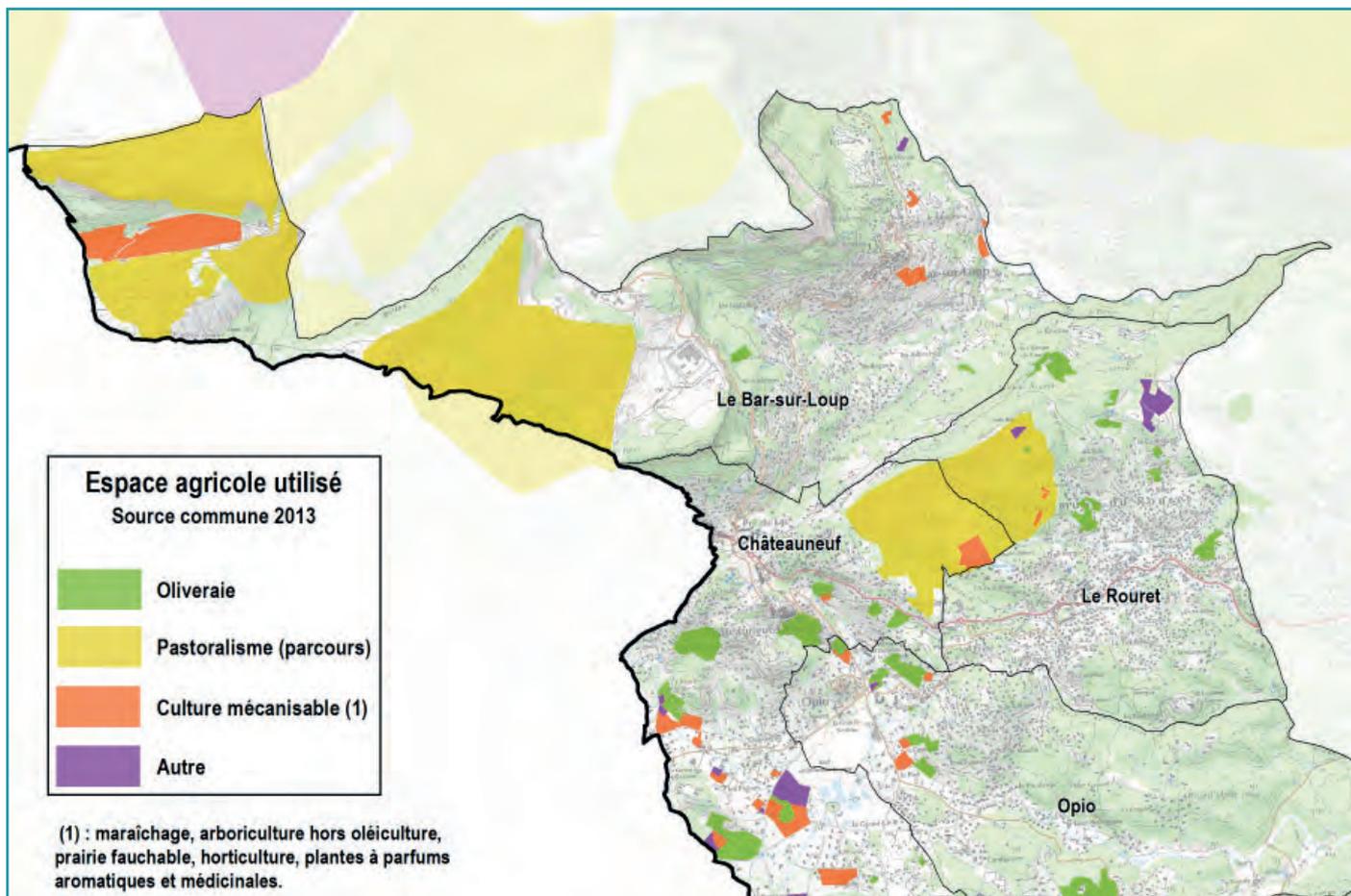
RA : Recensement Agricole

SAU : Surface Agricole Utilisée

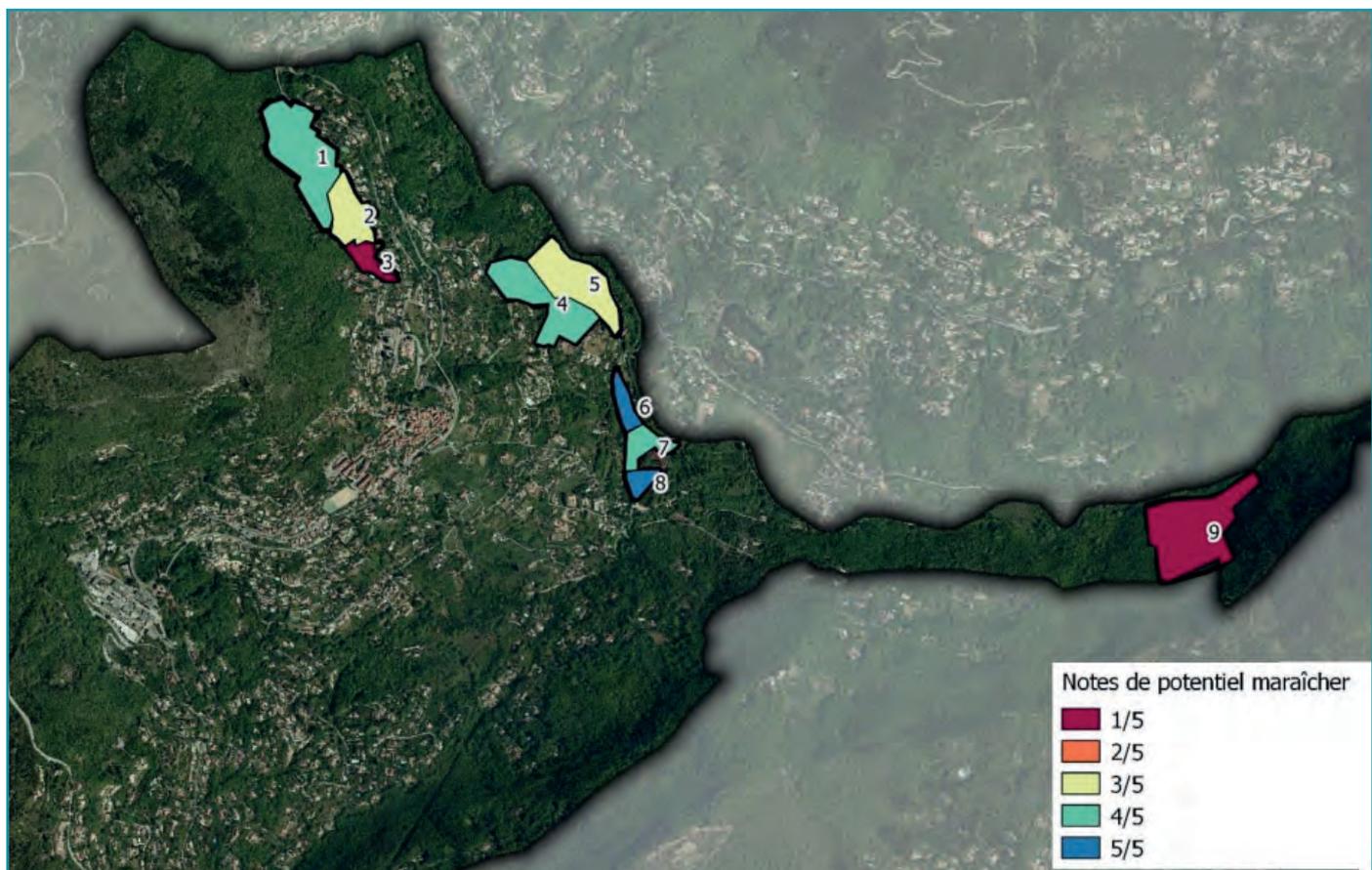
UTA : Unité de travail (équivalent du temps de travail d'1 personne à temps complet pendant 1 an)



Les secteurs à enjeux (source : PNRPA)



Espaces agricoles localisés en 2013 suite aux réunions de travail (source : CASA)



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

Concernant les prévisions économiques, notons :

- Développement de la zone d'activité de la Sarrée, porté par la CASA, comme enjeu économique et de loisirs majeur (projet de ZAC)
 - Développement de l'activité touristique en valorisant les attraits du territoire (le Loup, le village, les sentiers de randonnée, etc.), en diversifiant l'offre en hébergement et en exploitant au mieux le site de l'ancienne papèterie (projet porté par la CASA)
- Renforcement souhaité de l'agriculture locale pour maintenir une activité historique, préserver les paysages, répondre à une demande de produits locaux ; Enjeu partagé par le PNR et la CASA
- Nécessité de maintenir une diversité économique en maintenant autant que possible les artisans, commerçants et services de proximité

7.1.1.3. LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX ET LES RISQUES

Concernant les documents supra-communaux, notons les points suivants :

- DTA des Alpes Maritimes approuvée le 02/12/2003 ; Définition d'espaces naturels et agricoles à protéger sur la partie ouest et nord du territoire ; Densification souhaitée du tissu urbanisé existant très étendu (à préciser au PLU)
- Schéma Départemental des Carrières approuvé le 04/05/2011 ; Carrière sur le territoire avec un arrêté préfectoral du 12/02/2002 (fin de l'exploitation : 31/05/2018)
- Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage arrêté le 01/06/2015 ; Pas d'aires projetées sur Le Bar sur Loup
- SCoT de la CASA approuvé le 05/05/2008 et mis en révision le 11/07/2011 ; Plusieurs enjeux de protection définis (village, trames verte et bleue, etc.) ; Renforcement de la zone d'activité de la Sarrée ; Projet de loisirs sur la Papèterie ; Développement urbain dense pour stopper la trop forte consommation foncière sur le territoire
- PLH 2012-2017 de la CASA approuvé le 17/12/2012 ; PLH 2020-2025 arrêté le 17/12/2018 ; Pas de gisement foncier sur le territoire ; 8 LLS attendus par an mais commune non encore soumise à l'article 55 de la Loi SRU
- PDU approuvé le 05/05/2008 ; Quartier Pré du Lac identifié comme un point noir ; Développement souhaité du transport à la demande

CASA : Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis

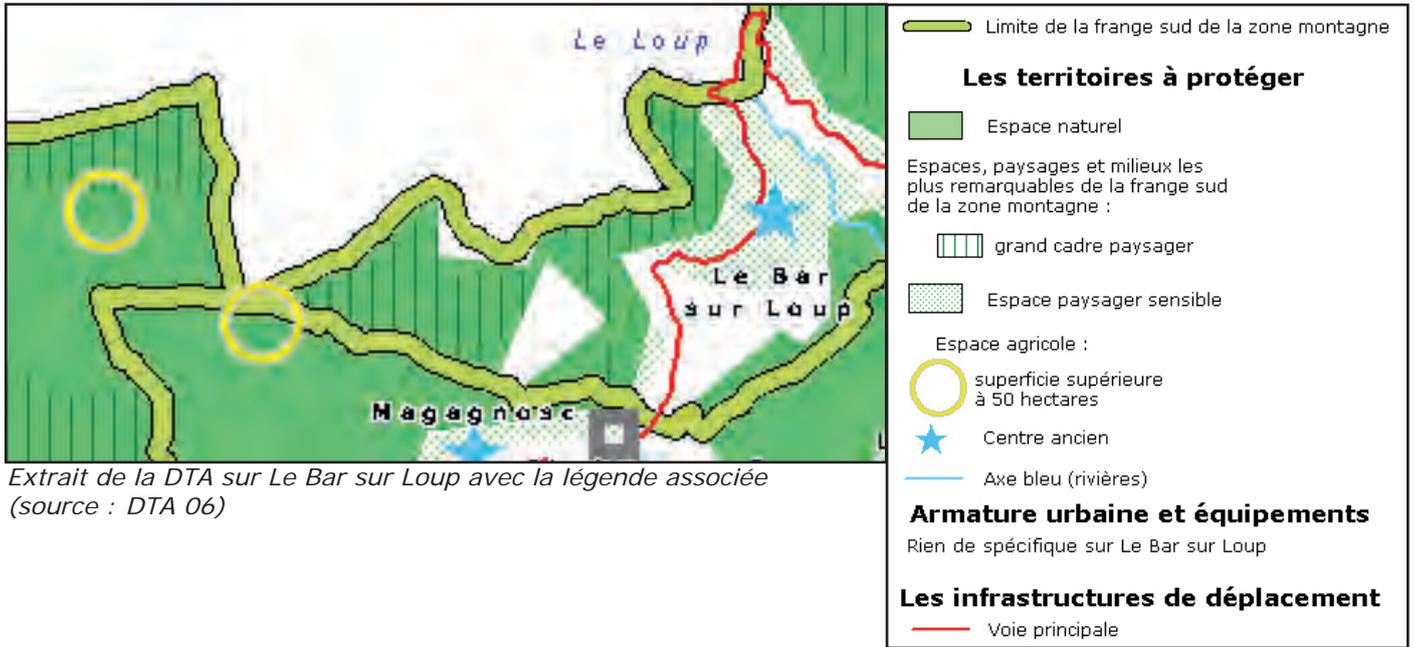
DTA : Directive Territoriale d'Aménagement

LLS : Logements Locatifs Sociaux

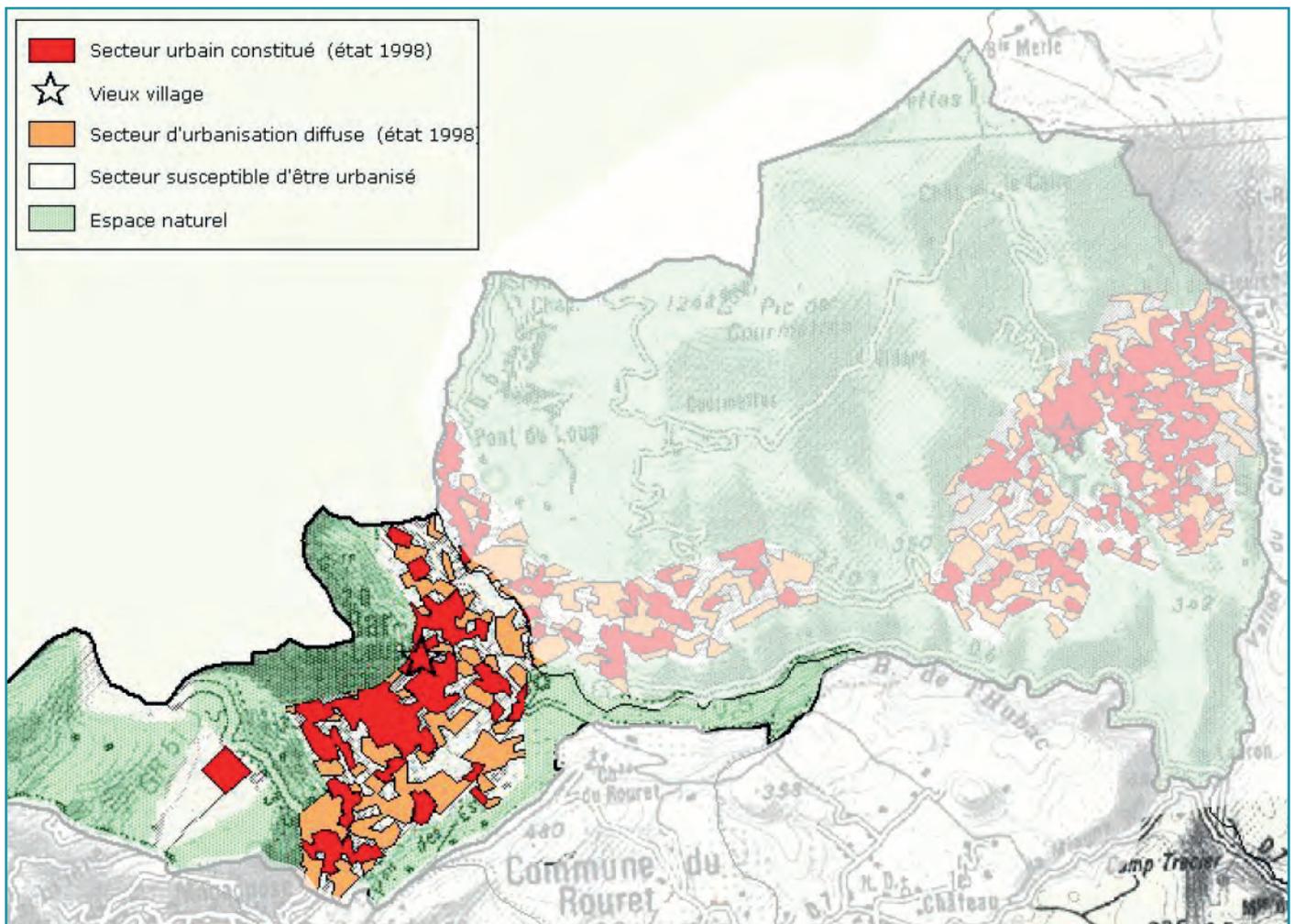
PDU : Plan de Déplacement Urbain

PLH : Programme Local de l'Habitat

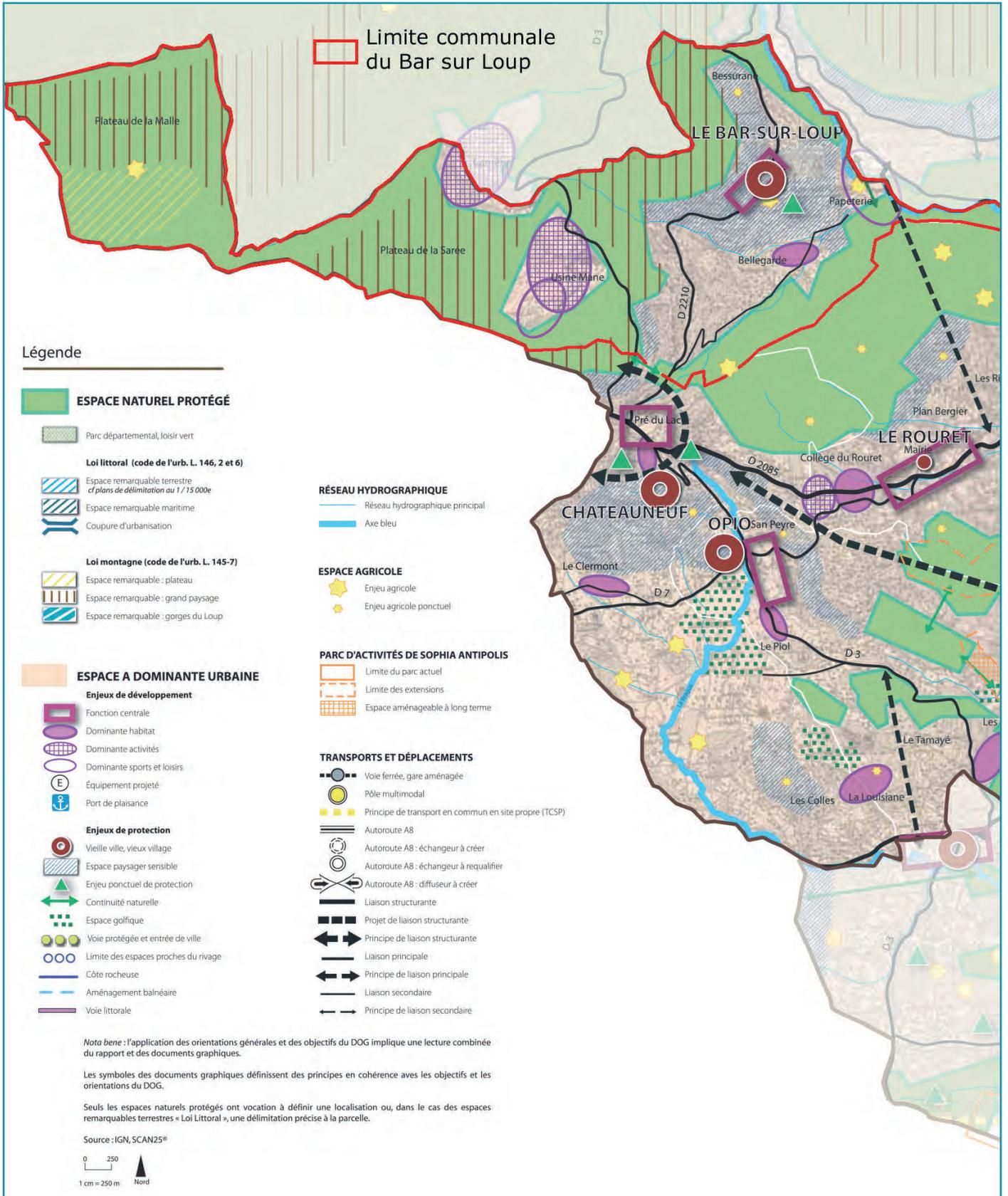
SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale



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



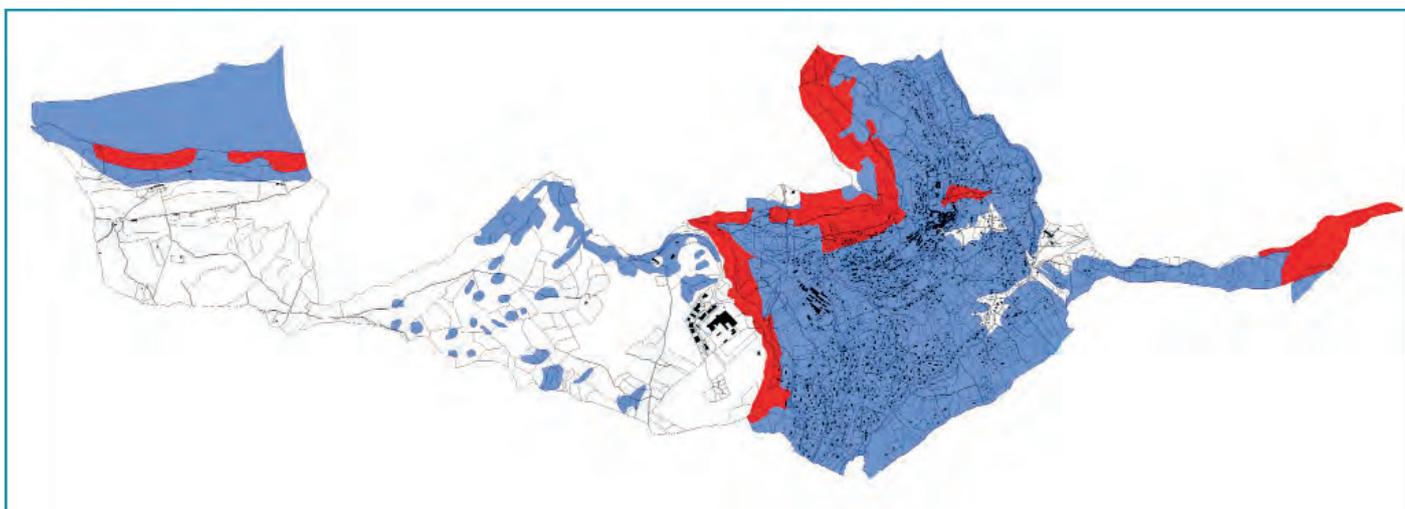
Gestion de l'urbanisation dans la frange sud de la zone Montagne, source DTA (source : DTA 06)



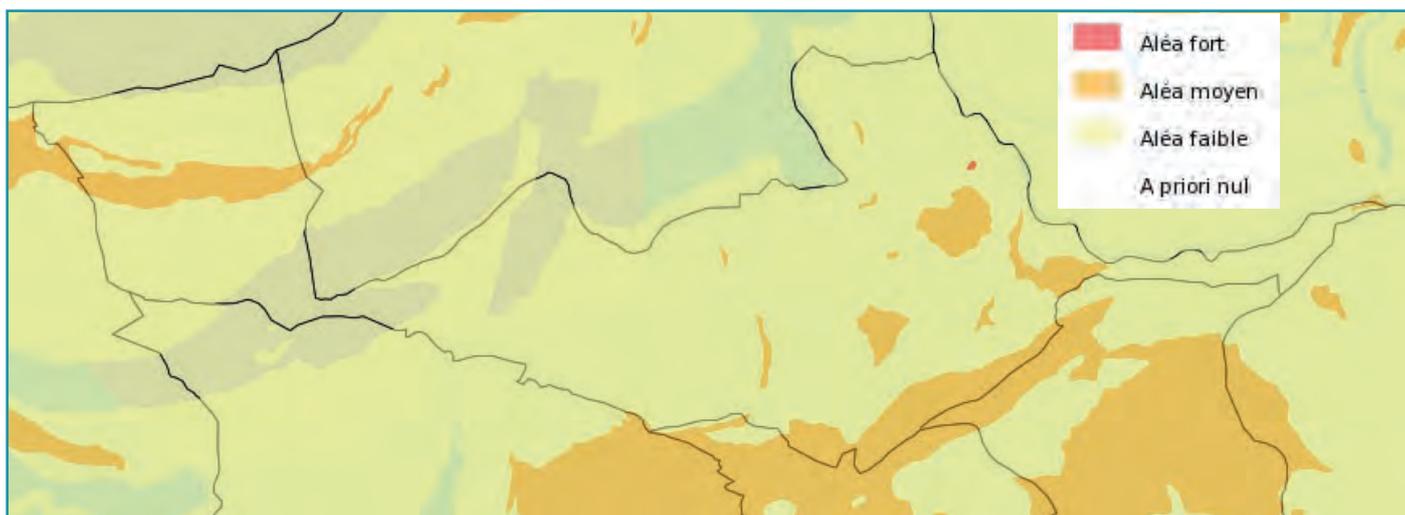
La cartographie du DOG du SCoT sur Le Bar sur Loup (source : CASA)

Vis-à-vis des risques, la situation de la commune est la suivante :

- Zone d'aléa sismique modéré sur l'ensemble du territoire
- Zones de retrait-gonflement d'argiles avec des aléas faibles à fort
- Risque de mouvements de terrain avec un PPR approuvé le 22/11/2016 et la définition de zones rouge (danger fort) et bleues (danger modéré)
- Gestion du risque inondation en tenant compte du plan de gestion des risques d'inondation (PRGI) du bassin Rhône Méditerranée approuvé le 07/12/2015 et du Programme d'Action de Prévention des Inondations (PAPI) 2 du Loup
- Risque inondation en limite est du territoire, le long du Loup avec un Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé le 22/11/2016 ; Secteur de la papèterie en zone bleue du PPRi
- Risque feu de forêt sur le territoire avec un Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt approuvé le 12/04/2007 avec 5 zones différentes dont une de danger forte à proximité nord du village
- Risque technologique important avec le risque de transport de matières dangereuses (notamment transport de gaz) et les sites SEVESO liés aux industries Mane ; Développement urbain proche de ces usines à stopper



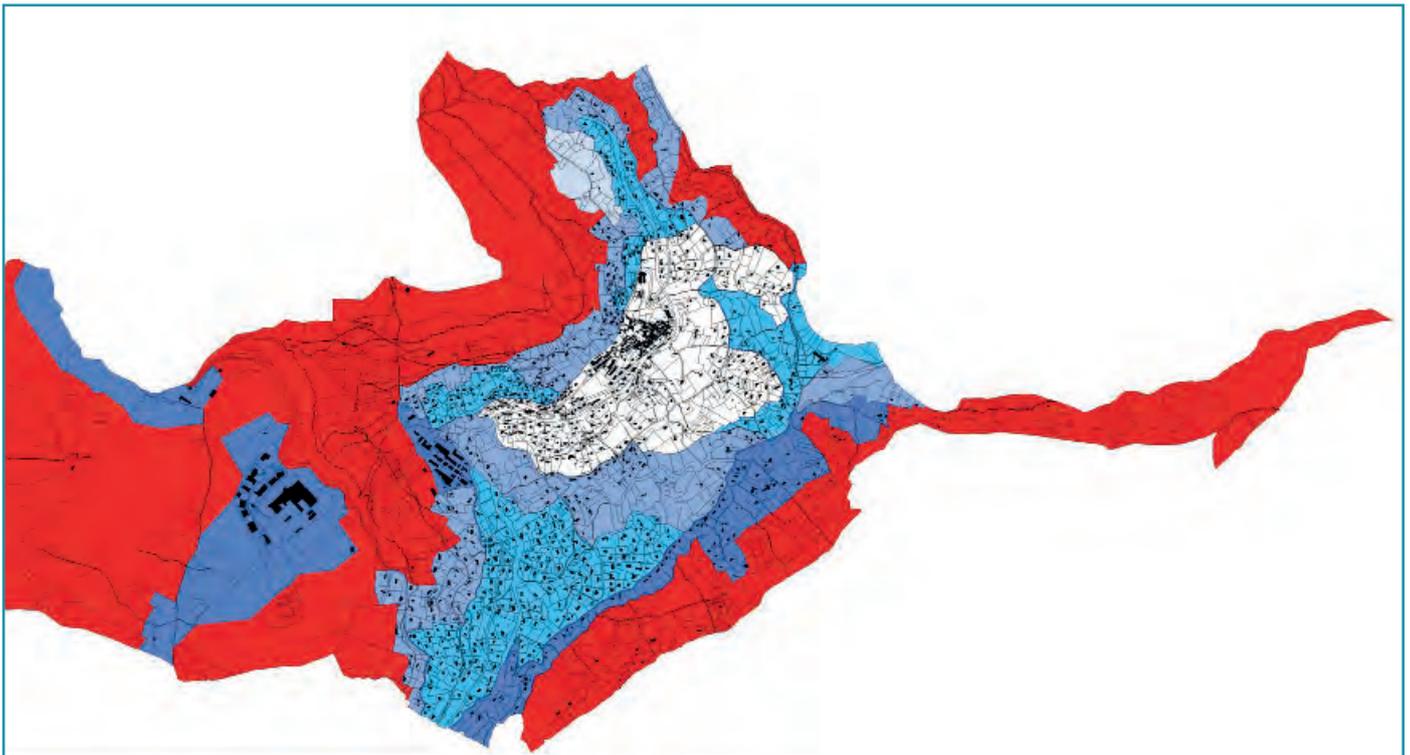
Les zones du PPR Mouvement de Terrain



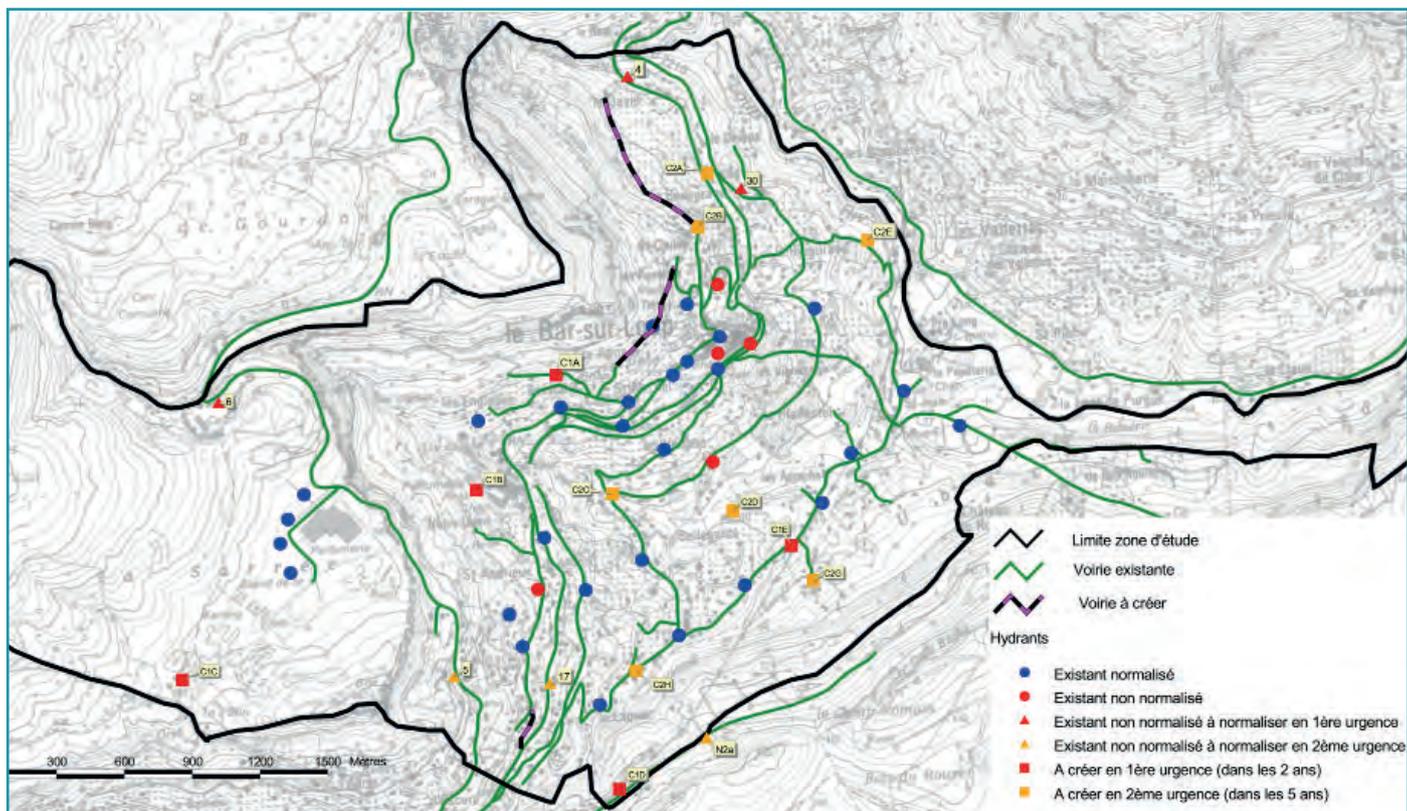
Le risque retrait-gonflement des argiles (source : géorisque.fr)



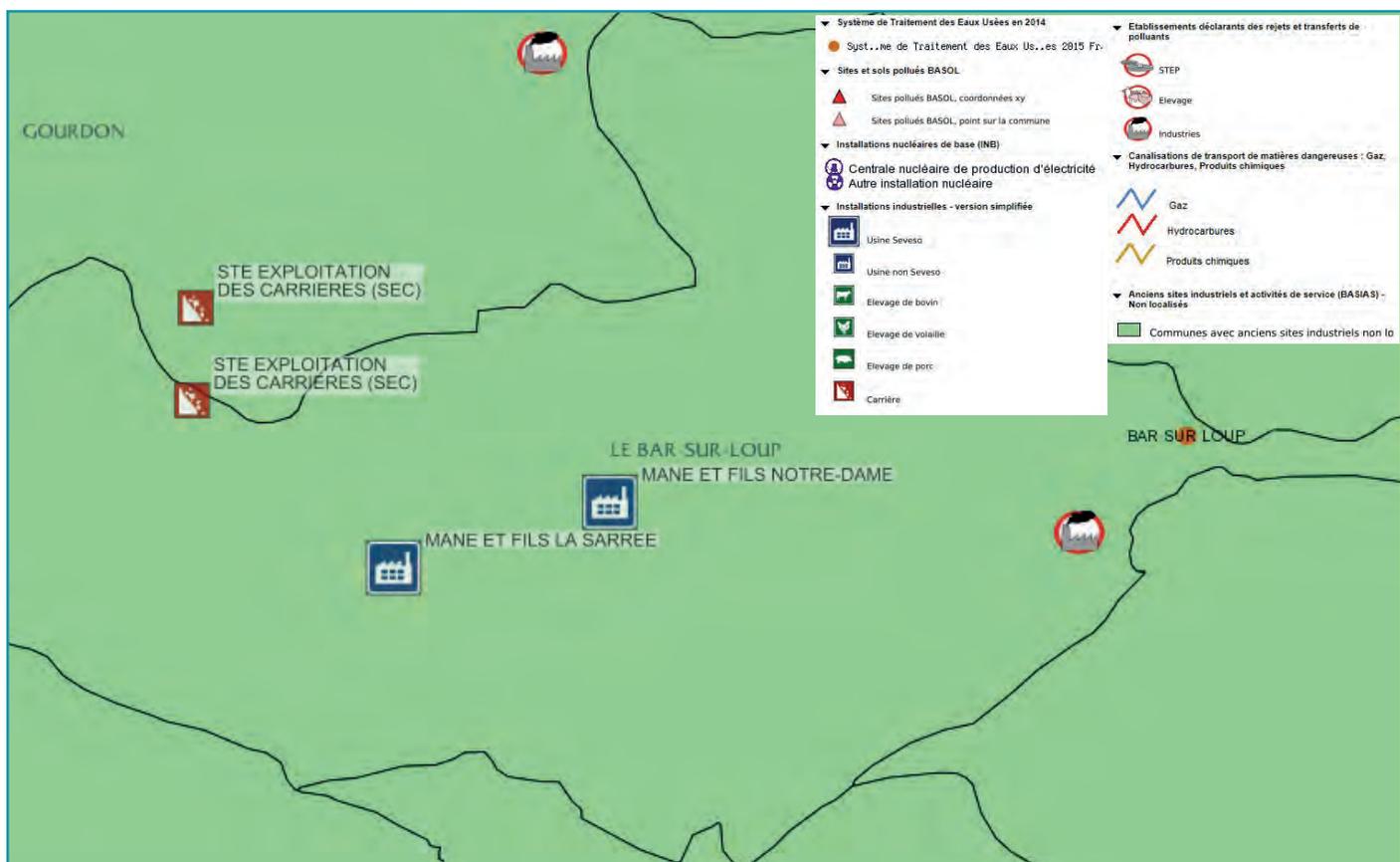
Les zones du PPR Inondation



Les zones du PPR Incendie de Forêt



Les travaux projetés au travers du PPRif



Les zones de risque et nuisances industrielles (source : géorisque)

7.1.2. L'ANALYSE ENVIRONNEMENTALE

7.1.2.1. LA CONFIGURATION DU TERRITOIRE

La configuration du territoire se caractérise par :

- Topographie collinaire ; A l'Ouest le Montet qui culmine à 1 311 m dans un paysage minéral karstique (plateau de la Malle) ; A l'Est, dépression du Bar sur Loup caractérisée par un paysage de restanques ; Point le plus bas au droit de la rivière du Loup à 131 m d'altitude NGF.
- Contraintes fortes du relief sur les réseaux (notamment viaire), les constructions, les paysages, etc.
- Trois grandes familles géologiques datant de l'Ere Secondaire ; Partie Est composée d'argiles rouges, de gypse, de dolomies, de calcaires, de conglomérats et de grès ; Plateau de la Sarrée composait essentiellement de calcaires et calcaires argileux ; Roches du plateau de la Malle de calcaires et de marnes
- Commune en rive droite du Loup ; Partie Ouest en partie amont du bassin versant de la Siagne ; Parties centrale et Est dans le bassin versant du Loup ; 4 cours d'eau majeurs sur le territoire avec le Loup et 3 de ses affluents (Vallon de l'Escure, vallon du Riou, Riou de Gourdon)
- Au sein du SDAGE, Le Bar sur Loup concerné par les unités LP_15_10 Loup et LP_15_13 Siagne ; Commune non concernée par le SAGE de la Siagne ; Contrat de milieu Baie d'Azur
- Bonne qualité de l'eau du Loup mais développement végétal et de micro-organismes dans l'Escure ; Masse souterraine à protéger, notamment au regard des assainissements autonomes, mais pas de points noirs relevés
- Commune concernée par le SRCAE PACA mais sans action spécifique (nombreux objectifs cependant à atteindre sur la CASA) ; Aucune zones de développement de l'éolien repérée sur le territoire
- Commune concernée par le PPA des Alpes Maritimes et le PCET de la CASA
- Qualité de l'air moyenne à bonne selon les indicateurs relevés (plusieurs industries sur le territoire, nombreux déplacements en voiture, mauvaise isolation d'une partie du parc, etc.)

PCET : Plan Climat Energie Territorial ;

PPA : Plan de Protection de l'Atmosphère ;

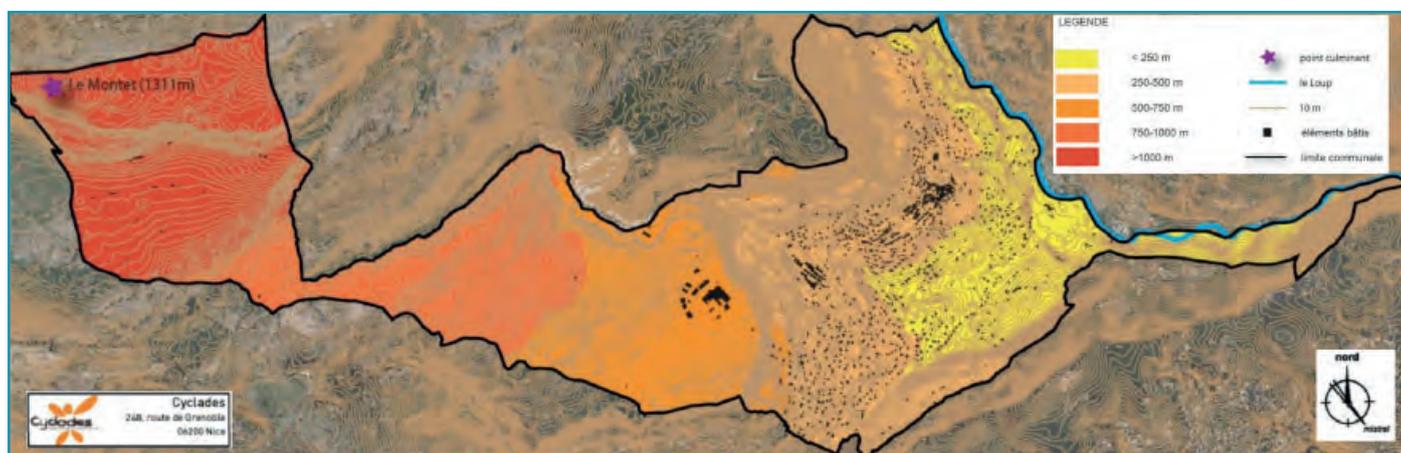
SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux ;

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux ;

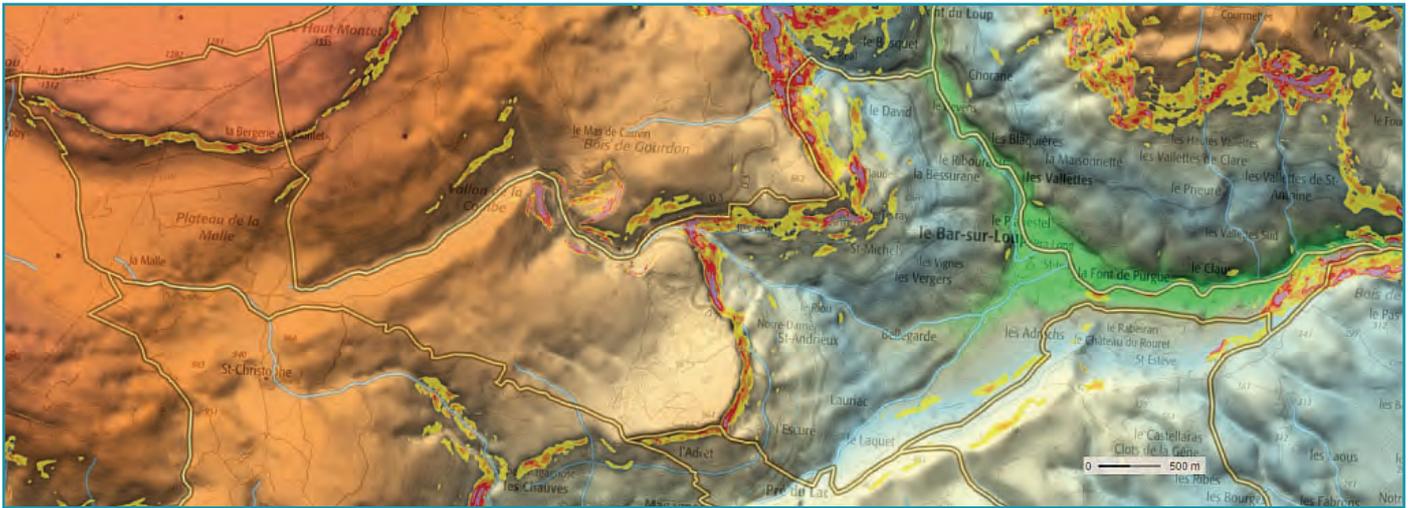
SRCAE : Schéma Régional Climat Air Energie ;

SRE : Schéma Régional Eolien ;

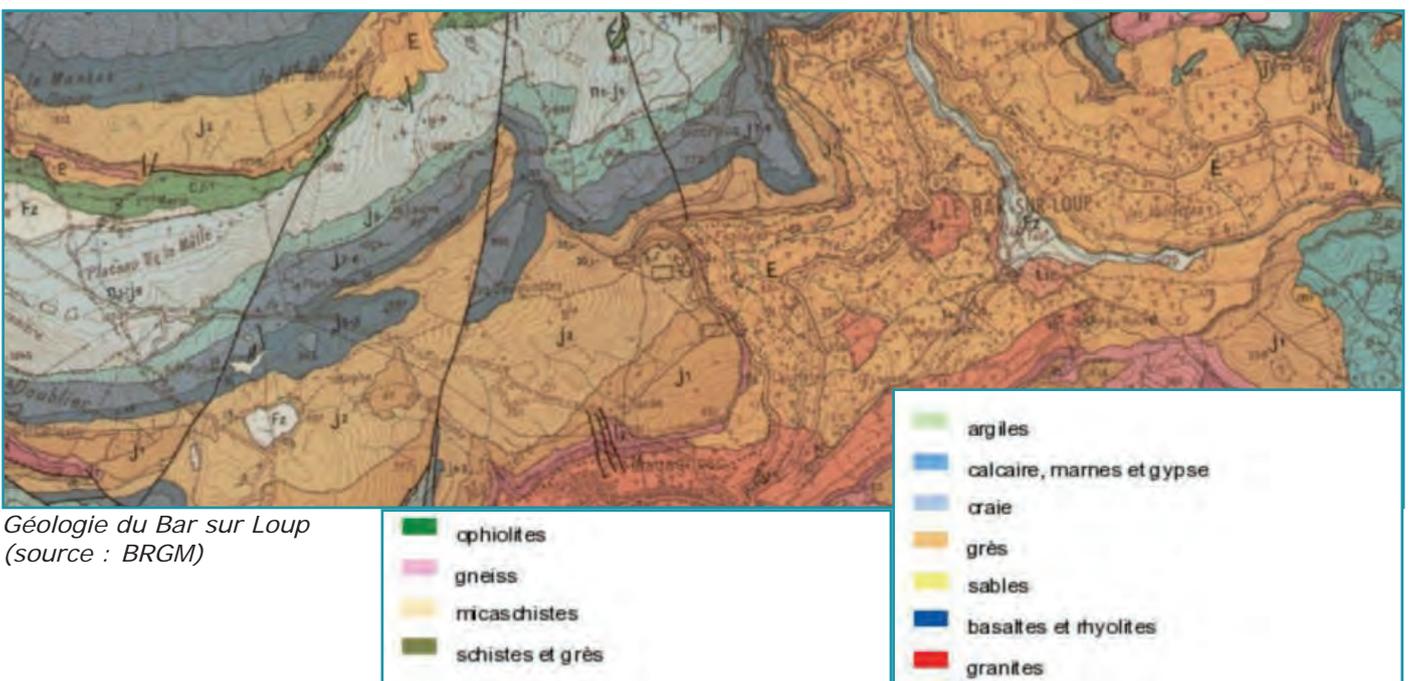
ZDE : Zones de Développement de l'Eolien



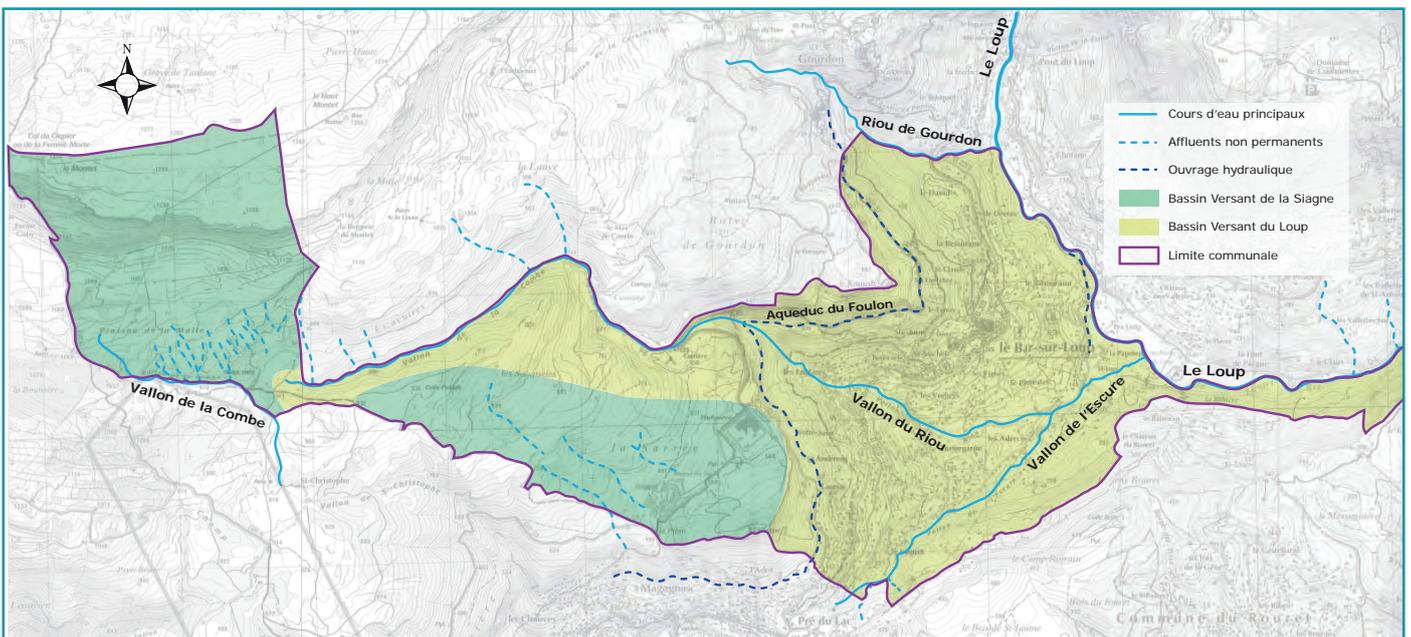
Le relief sur la commune (source : Cyclades)



Le relief (couleurs de fond) et les pentes (taches colorées) (Source et fond : IGN)



Géologie du Bar sur Loup (source : BRGM)



Les cours d'eau sur la commune

7.1.2.2. L'ANALYSE ECOLOGIQUE

Concernant le contexte réglementaire, notons les points suivants :

- Nombreux périmètres réglementaires sur la commune
- Commune au sein du parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur
- Deux ZNIEFF qui concernent les plateaux : 930012598 - Plateaux de calern, de caussols et de cavillone (type 2) et 930020146 - Plateau de caussols (type 1)
- Deux ZNIEFF visant la vallée du Loup : 930020493 – Le Loup (type 2) et 930012597 – Hautes gorges du Loup (type 1)
- Deux sites Natura 2000 au titre de la Directive Habitats : ZSC « FR9301570-Préalpes de Grasse » et ZSC « FR9301571-Rivière et gorges du Loup »
- Un site Natura 2000 au titre de la Directive Oiseaux : ZPS « FR9312002 - Préalpes de Grasse »
- Plusieurs réservoirs de biodiversité de la Trame Verte du SRCE, dont ceux des plateaux et de la vallée du Loup, ainsi qu'un corridor, qui traverse la commune
- Plusieurs réservoirs de biodiversité – corridors de la Trame Bleue du SRCE, particulièrement le Loup et son affluent le Riou de Gourdon
- SRCE traduit au SCoT à l'échelle de la CASA

CASA : Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis

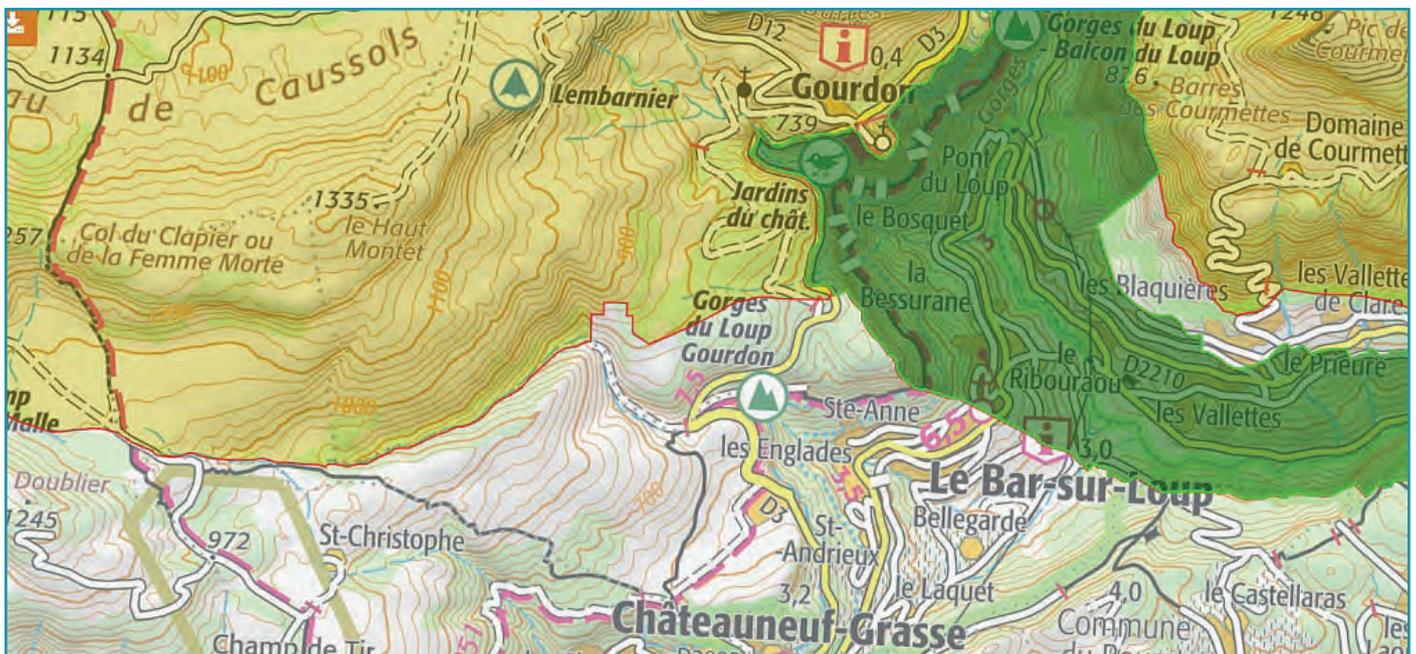
SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale ;

SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique ;

ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

ZPS : Zone de Protection Spéciale (site Natura 2000)

ZSC : Zone Spéciale de Conservation (site Natura 2000)



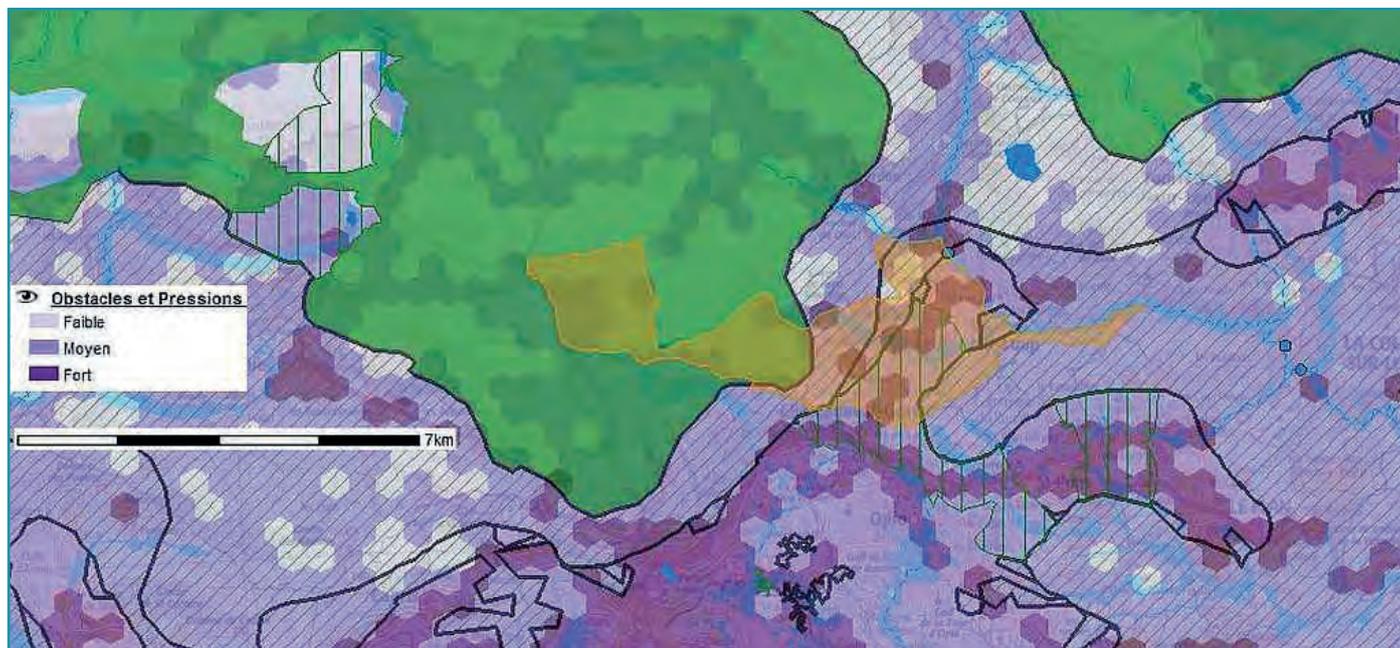
ZSC Natura 2000 interférant avec le territoire communal (Source : INPN ; fond : IGN)



Carte du site Préalpes de Grasse (Source : INPN ; fond : IGN)



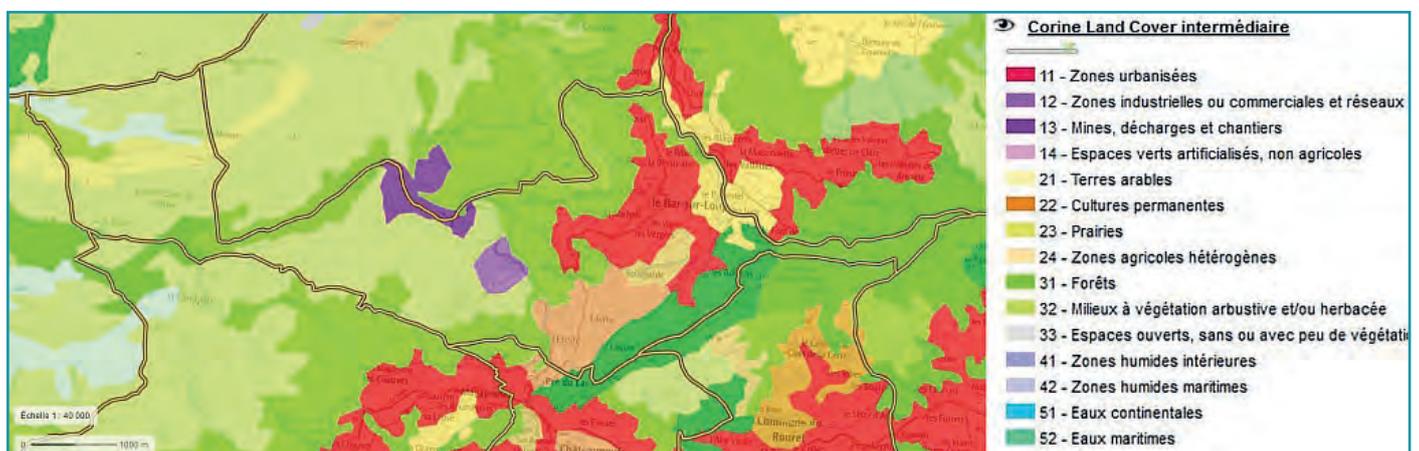
ZSC Rivière et gorges du Loup (Source : INPN ; fond : IGN) ; A gauche, l'ensemble de la zone ; à droite, un agrandissement sur le territoire du Bar sur Loup



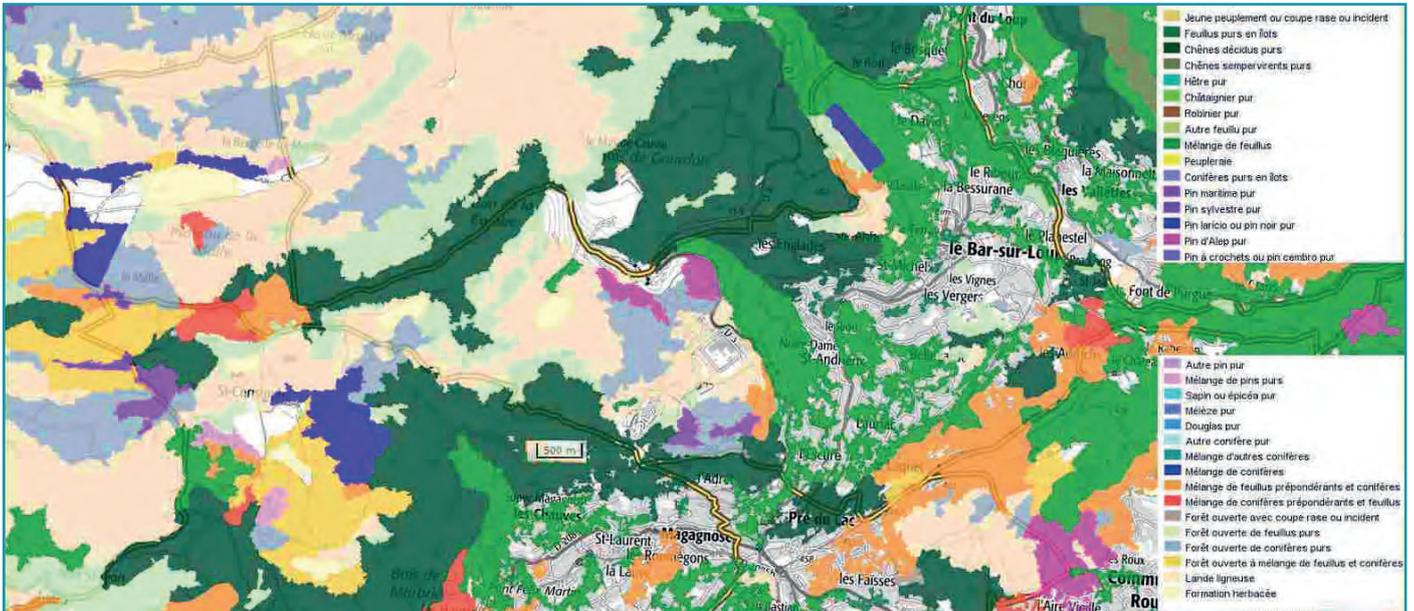
SRCE (Source : DREAL ; fond : IGN) ; Aplat vert et hachures diagonales : réservoirs de biodiversité / en hachures verticales : corridors / En dégradé du bleu au violet : obstacles à la circulation des espèces

L'analyse des milieux naturels et des espèces faunistiques et floristiques a mis en évidence les points suivants :

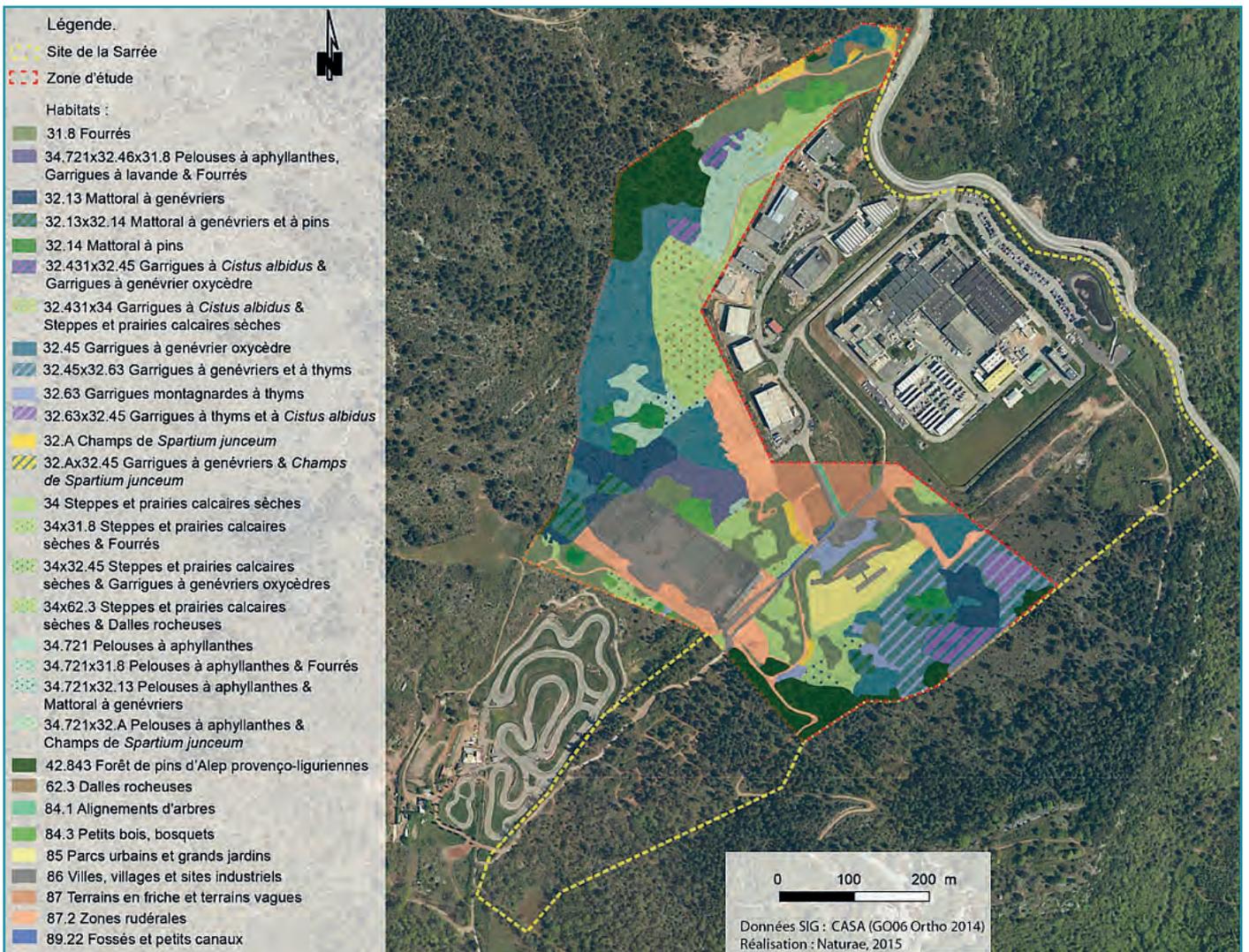
- Fermeture des milieux ces dernières années avec l'abandon des restanques cultivées et le développement des friches puis boisements ; Impact important de l'étalement urbain autorisé depuis de longues années
- 26 habitats recensés dans les trois sites Natura 2000 concernant pour partie le territoire
- Très nombreux habitats naturels sur le territoire en raison des conditions de milieux très diversifiées : Conditions climatiques (méditerranéennes à montagnardes, appuyées sur des oppositions de versants adrets et ubacs), conditions de sols (depuis les zones rocheuses des plateaux jusqu'à la plaine alluviale du Loup) et héritage de l'occupation et de la mise en valeur du sol
- Habitats porteurs d'enjeux : Terrains rocheux (souvent en altitude), zones humides et en particulier les ripisylves, et forêts spécifiques de l'extrême sud-est de la France
- Habitats porteurs d'enjeux sur une part assez limitée du territoire communal : Vallée du Loup, les vallons des affluents et les secteurs les plus élevés (Plateau de la Malle)
- 536 espèces floristiques recensées dans la base « Silene flore » dont 42 espèces remarquables, 17 espèces protégées et 8 espèces envahissantes ; 388 espèces recensées sur le site INPN
- Cinq espèces végétales d'intérêt communautaire relevées dans les zones Natura 2000 interceptées par la commune
- En terme floristique, secteurs les plus riches en espèces remarquables situés en périphérie du territoire communal : Zones de plateau (en particulier à l'ouest : plateau de la Sarrée, Plateau de la Malle), au-dessus du village historique (secteur du canal du Foulon), zones rocheuses (falaises, éboulis), vallée et ripisylve du Loup et vallons latéraux
- 177 espèces recensées par Silene faune, dont 74 espèces protégées, 17 espèces inscrites en annexes de directives européennes (Intérêt Communautaire) ; 99 espèces d'oiseaux, 10 mammifères, 6 reptiles, 3 amphibiens, 14 odonates, 65 rhopalocères (papillons de jour) et 8 orthoptères (sauterelles et criquets) recensés par la Ligue de Protection des Oiseaux
- Enjeux faunistiques sur les abords du Loup et sur les reliefs nord et sud du territoire ; Enjeux également modérés autour de la zone d'activité de la Sarrée (notamment pour les chiroptères)
- 54 espèces faunistiques d'intérêt communautaire (IC) recensées au sein des trois zones Natura 2000 entrecoupant le territoire (mais pas forcément sur la commune)
- 43 espèces faunistiques sur le territoire relevant d'un statut (ou plusieurs) réglementaire(s) de rareté ou de protection



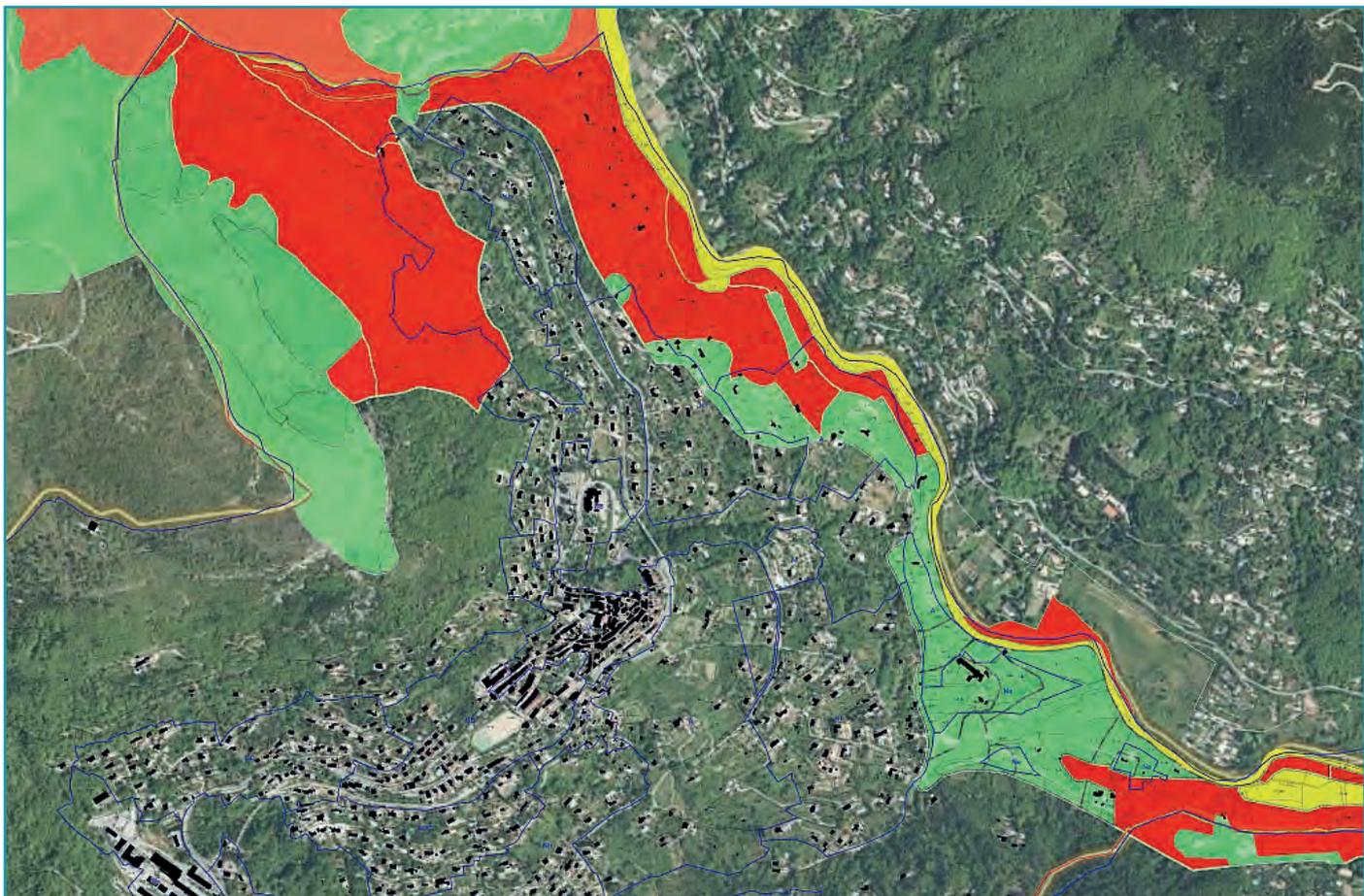
Occupation des sols (Source : DREAL ; fond : IGN)



Massifs forestiers de la commune (Source : ONF ; fond : IGN)



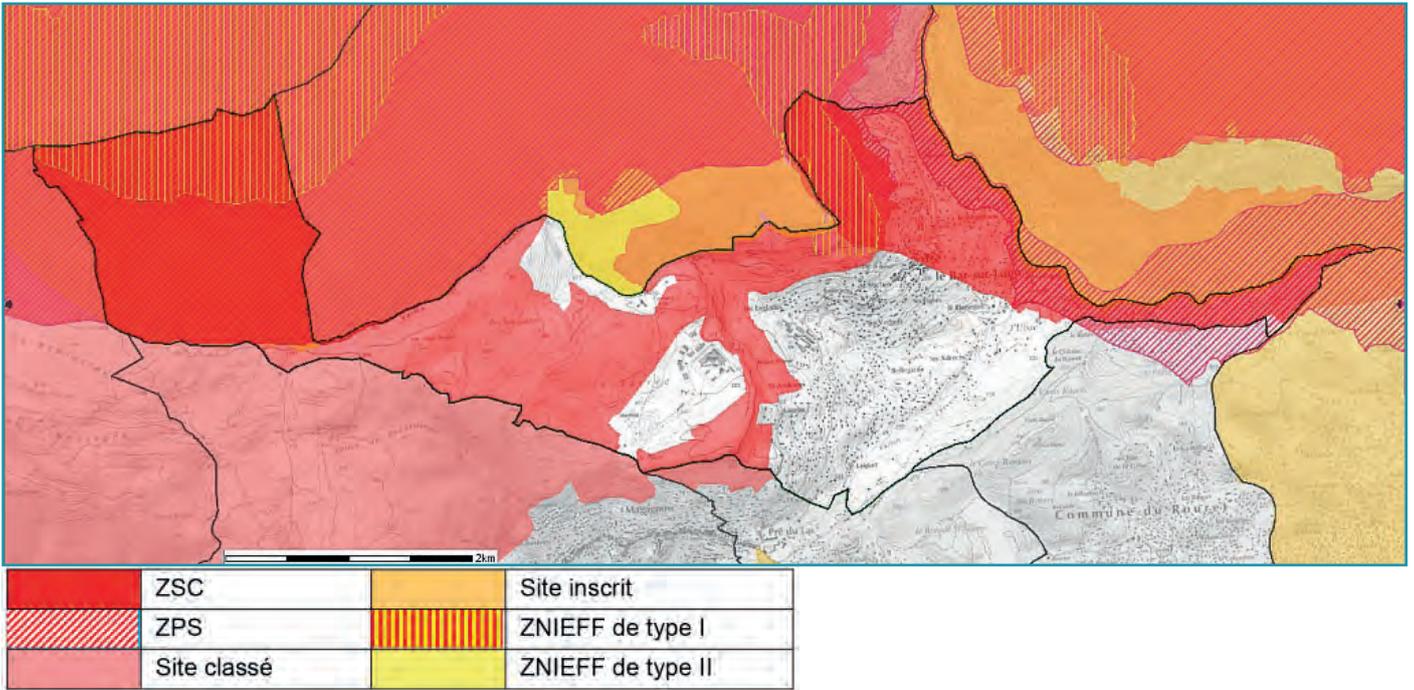
Carte des habitats naturels de la ZAC de la Sarrée (Source : EIE ZAC de la Sarré - CASA 2017)



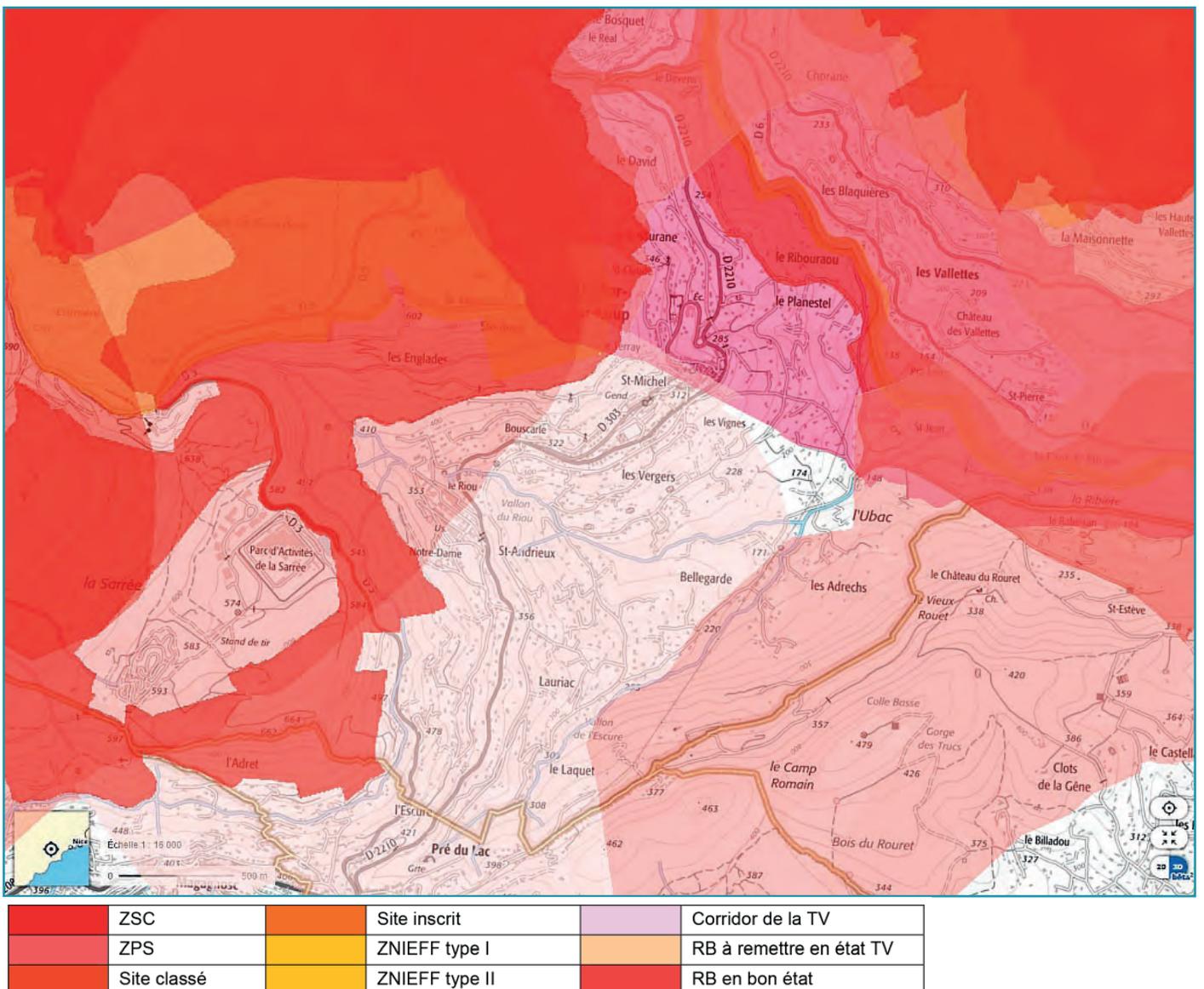
Cartes des enjeux portés par les habitats naturels des zones Natura 2000 (Source : DREAL ; fond : IGN) ; Légende des couleurs : En rouge : enjeu fort ; en jaune : enjeu modéré ; en vert : enjeu minimal

Enfin, concernant les enjeux écologiques, notons les points suivants :

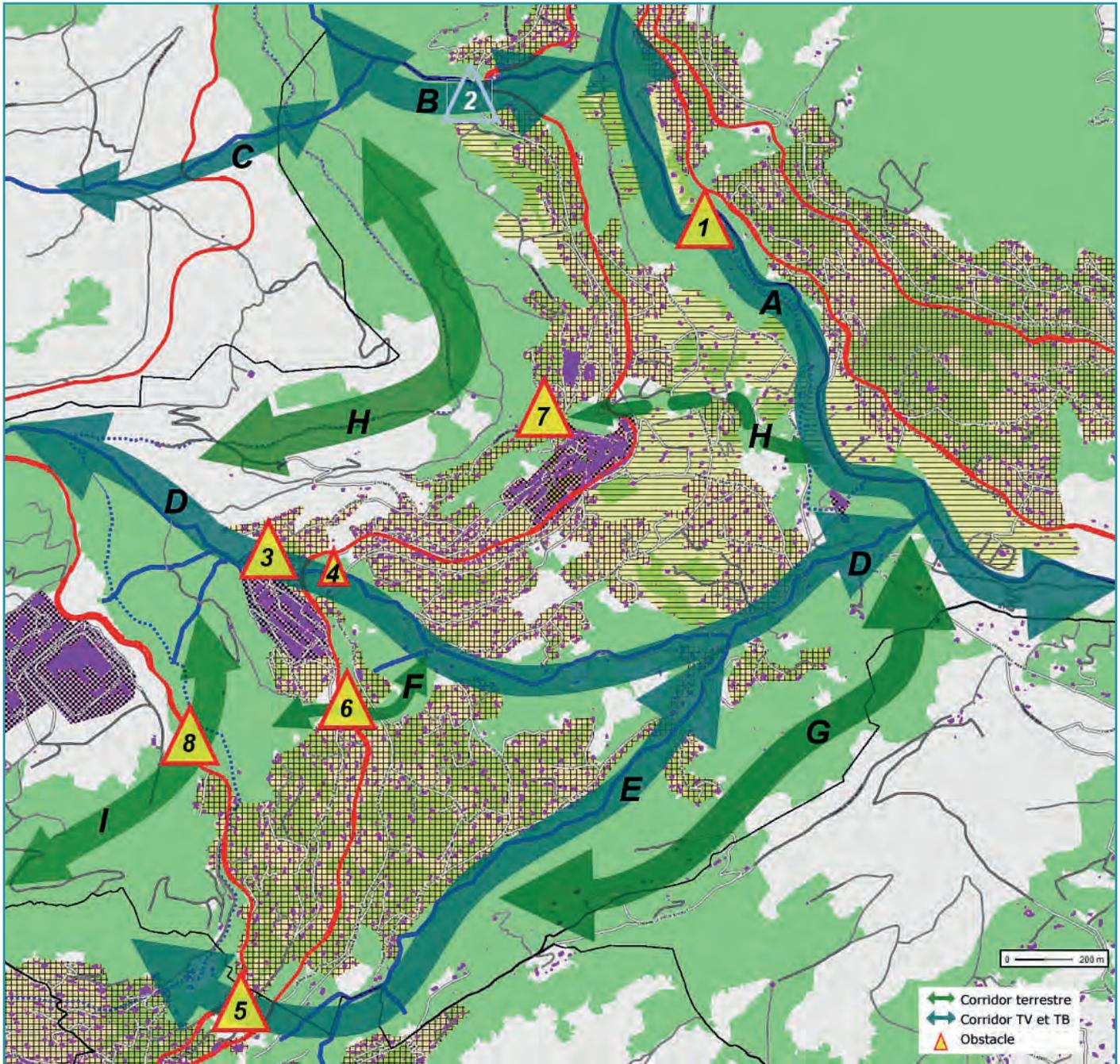
- Nombreux inventaires et protections environnementaux sur la commune : PNR des Préalpes d'Azur, 4 ZNIEFF (Plateaux de calern, de caussols et de cavillone, Plateau de caussols, Le Loup et Hautes gorges du Loup), 3 sites Natura 2000 (ZSC Préalpes de Grasse, ZSC Rivière et gorges du Loup et ZPS Préalpes de Grasse)
- Plusieurs réservoirs de biodiversité de la Trame Verte du SRCE (dont ceux des plateaux et de la vallée du Loup, ainsi qu'un corridor qui traverse la commune) et réservoirs de biodiversité – corridors de la Trame Bleue du SRCE (particulièrement le Loup et son affluent le Riou de Gourdon)
- Très forts enjeux en limite Ouest du territoire et en limite Est, Nord-Est
- Habitats porteurs d'enjeux concernant préférentiellement les terrains rocheux (souvent en altitude), les zones humides et en particulier les ripisylves, et les forêts spécifiques de l'extrême sud-est de la France.
- Habitats porteurs d'enjeux représentant une part assez limitée du territoire communal, concentrés dans la vallée du Loup, les vallons des affluents et les secteurs les plus élevés (Plateau de la Malle)
- 5 corridors longeant les cours d'eau (trame verte et bleue) recensés sur le territoire après analyse locale et 4 corridors entièrement terrestres (trame verte) ; 8 obstacles venant perturber la circulation des espèces dans les corridors
- Maintien des corridors écologiques comme enjeu n°1 du PLU, les sites riches de biodiversité étant de fait bien souvent protégés (éloignés des zones urbaines, sur des pentes impraticables, en zones inondables, etc.) ; Au contraire, certains corridors sont sujets à de fortes pressions



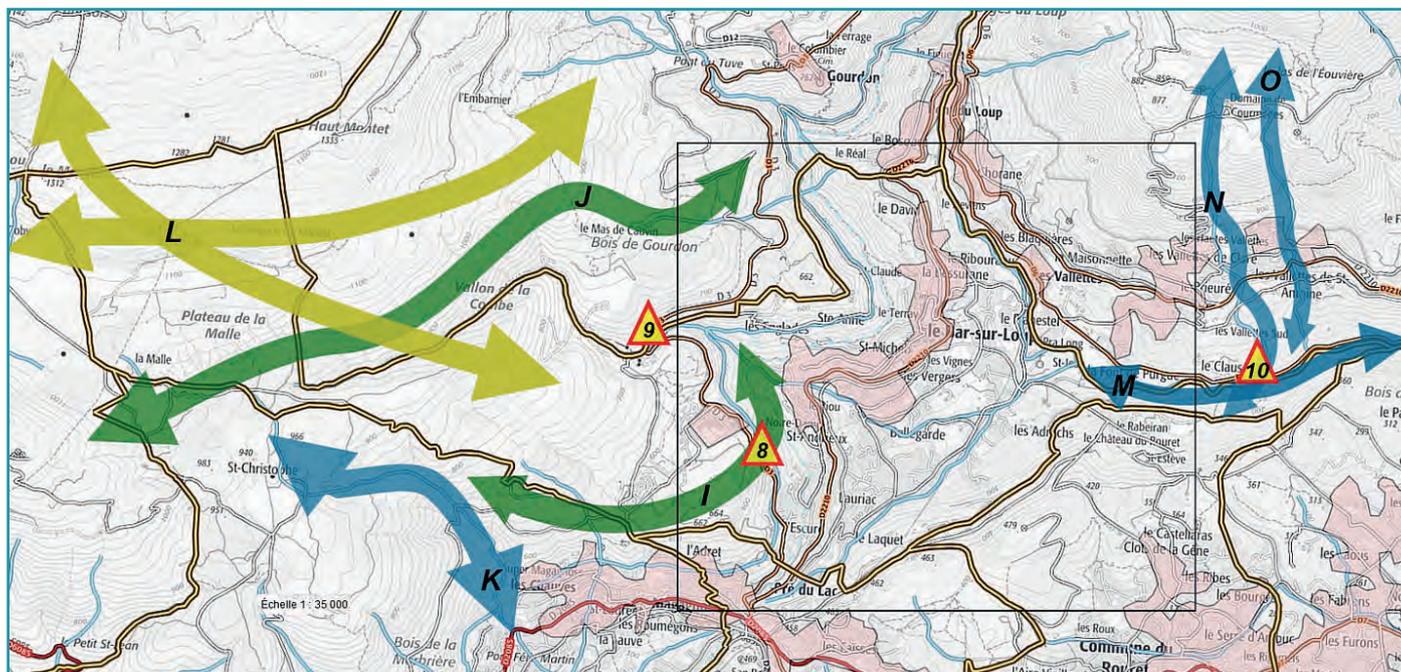
Carte de hiérarchisation des périmètres remarquables - hors SRCE (Source : DREAL ; fond : IGN)



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



Carte de synthèse de la partie centre-est de la commune ; Légende : La carte représente les corridors sur fond de synthèse des éléments d'analyse : Les secteurs urbanisés : en rouge (au centre de la carte), le centre-ville (village historique). En violet : les zones d'activité (ZAC de la Sarrée à gauche, établissements Mane). En orange, les secteurs pavillonnaires denses. En jaune-vert, les secteurs de jardins urbanisés à faible densité. Les zones urbanisées (fortes ou faibles densités) des communes voisines (Tourrettes, Châteauneuf-Grasse) sont atténuées par des hachures. Le couvert forestier est représenté en vert. Les routes sont figurées en rouge (RD) et en blanc (autres voiries). Les cours d'eau sont indiqués en bleu. Le canal du Foulon est représenté en pointillés bleus.

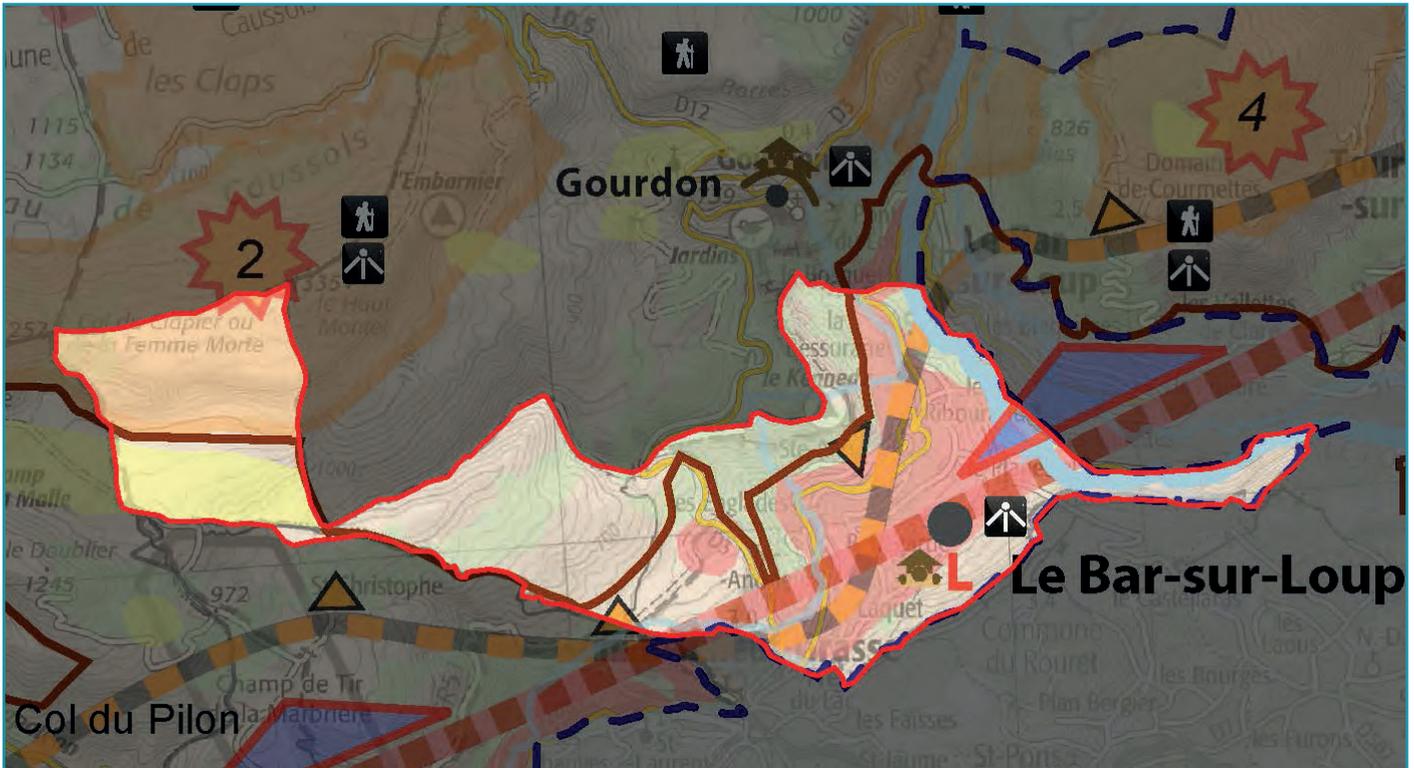


Carte de synthèse sur fond topographique (Fond : IGN)

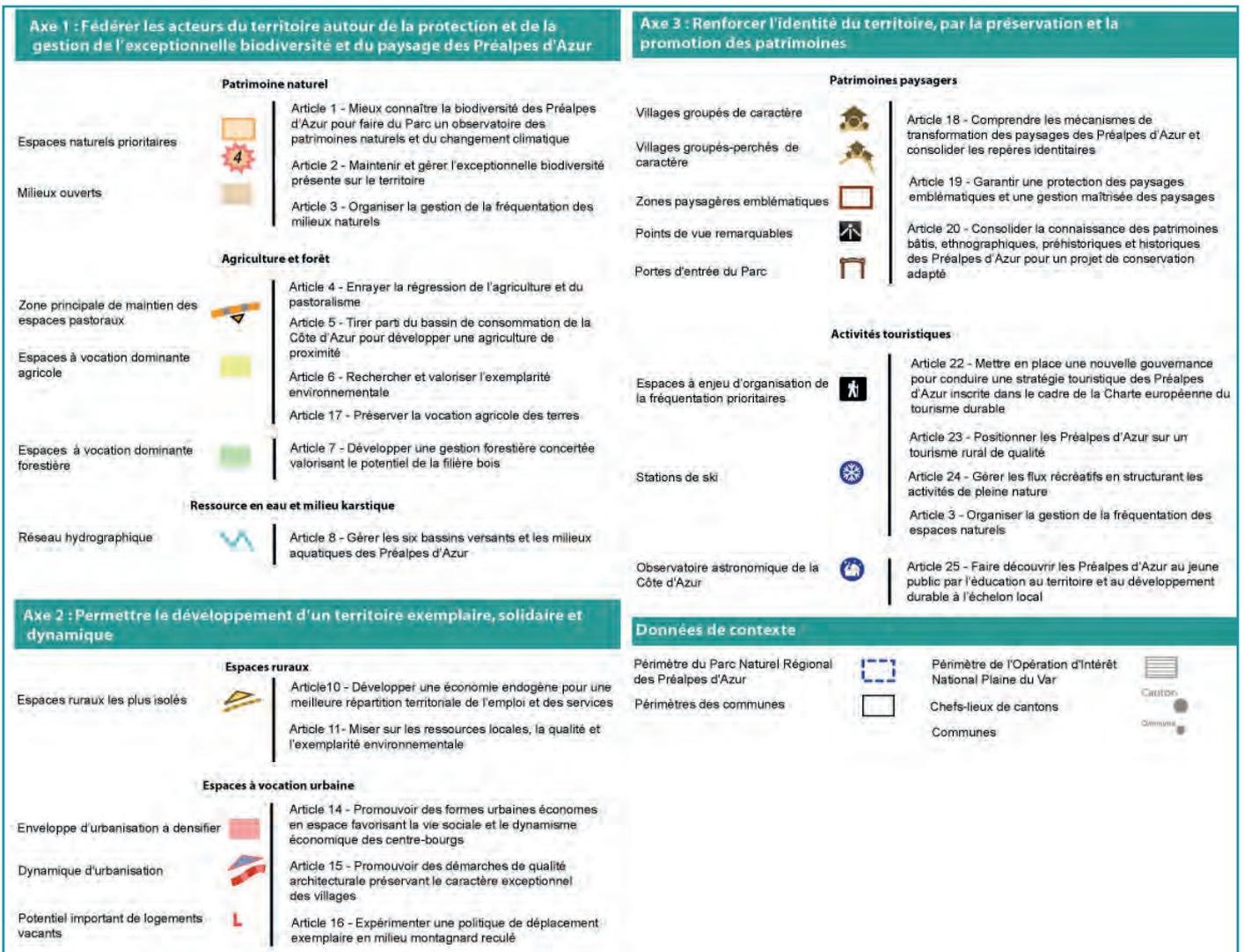
7.1.2.3. L'ANALYSE PAYSAGERE

Concernant l'analyse intercommunale, Le Bar sur Loup se caractérise par les éléments suivants :

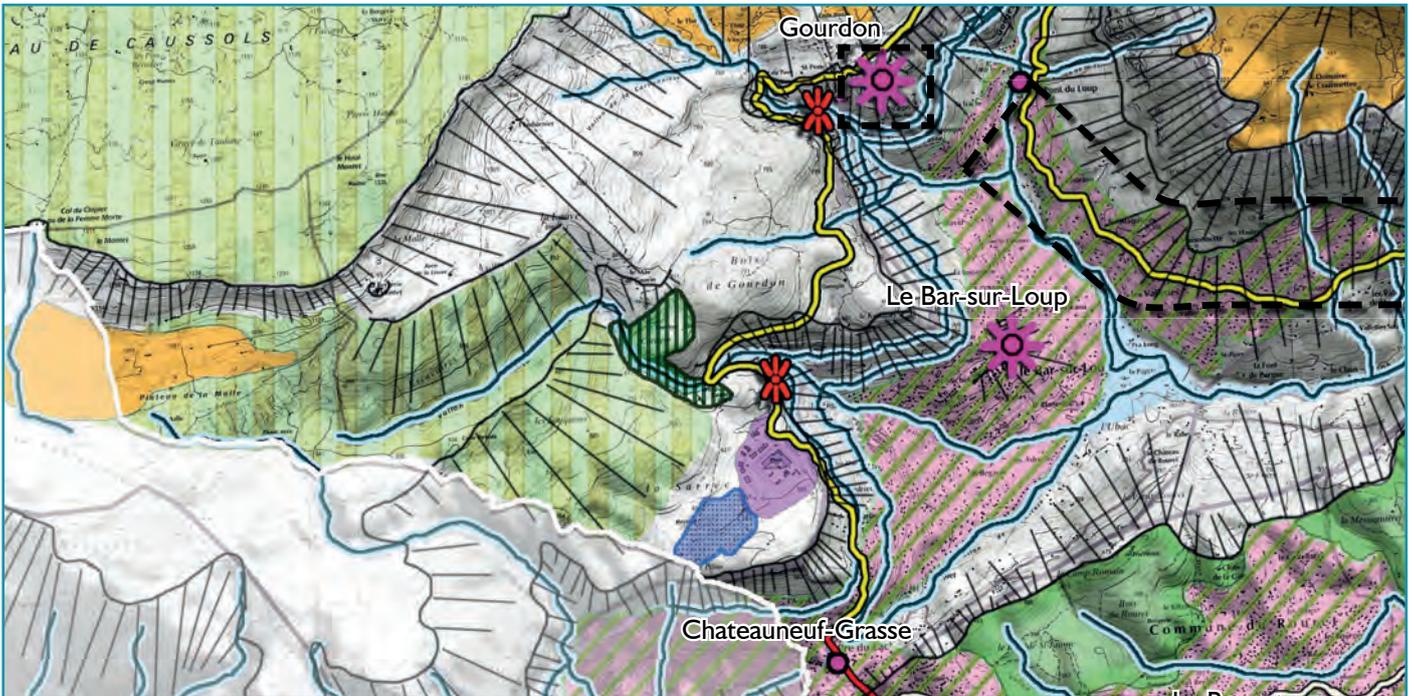
- Commune appartenant à deux unités paysagères et trois sous-unités de l'Atlas des Paysages des Alpes Maritimes
- Unité des Grands Plateaux dans la partie Ouest du territoire ; Aucun enjeu spatialisé sur Le Bar sur Loup
- Unité des Collines dans la partie Est ; Pas d'enjeux locaux ; Tendances fortes soulignées : Forte extension de l'urbanisation en bande, jusqu'à former un tissu continu, tendance au mitage, perte de l'identité locale, les terrasses abandonnées assurent moins leur rôle de tenue des terres
- Territoire concerné par la Charte Paysagère du PNR des Préalpes d'Azur ; Partie nord du territoire intégrée dans la zone paysagère emblématique du parc ; Plateau de Caussols inscrit comme espace à dominante agricole et naturelle ; Zone urbanisée à densifier ; Village considéré comme groupé et de caractère, avec un point de vue remarquable depuis le chemin de l'Escure
- Plan Paysage de la CASA adopté en juin 2016 ; Principal enjeu sur Le Bar sur Loup : le devenir des quartiers-jardins des collines
- Autres enjeux au Plan Paysage : Maintien des espaces agricoles en terrasses, sur le socle du village et en fond de vallée ; Limites de l'extension urbaine ; Densification des quartiers habités ; Gestion forestière et maintien d'ouvertures ou d'espaces ouverts ; Gestion de la ripisylve le long des cours d'eau et notamment du Loup ; Extension du parc d'activités de la Sarrée et sa relation avec la zone de loisirs : problème des transports sur la route, réflexion d'un transport par câble pour les marchandises et pour la carrière ; Préservation des petits jardins inclus dans le tissu ancien au Bar sur Loup



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



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



PM : Pour Mémoire

I. PAYSAGES HABITÉS

Pour intensifier la vie locale : Préserver et adapter nos paysages habités

- PM 1.1 Développer le portefeuille foncier public en faveur d'un urbanisme maîtrisé
- 1.2 Maîtriser le devenir des quartiers-jardins des collines
- 1.3 Reconquérir le littoral dans son épaisseur



- 1.4 Conforter la vie locale en centres villes et villages
 - Centre urbain majeur
 - Centre urbain secondaire
 - Villages perchés
 - Bastides

- PM 1.5 Requalifier les espaces publics au bénéfice de la convivialité
- PM 1.6 Monter la qualité architecturale, urbaine et paysagère contemporaine du bâti et des équipements

2. PAYSAGES DES ACTIVITÉS

Pour valoriser notre économie : Diversifier nos paysages d'activités

- 2.1 Faciliter le repérage dans Sophia Antipolis
- 2.2 Transformer les « zones » d'activités en quartiers d'activités
- 2.3 Valoriser le paysage des espaces de loisirs/nature
 - Terrains de sports et de loisirs
 - Golfs

- 2.4 Inscrire les énergies renouvelables et le changement climatique dans le paysage
- 2.5 Accompagner l'évolution des grandes emprises industrielles et techniques (carrières, décharges...)

Le plan paysage de la CASA zoomé sur Le Bar sur Loup avec sa légende 1/2

3. PAYSAGES AGRICOLES

Pour un territoire durable : Réinventer et pérenniser nos paysages agricoles

PM 3.1 Faciliter le redéveloppement d'une agriculture urbaine adaptée et diversifiée



3.3 Créer des sites agricoles pilotes

PM 3.2 Développer le portefeuille foncier public en faveur de la reconquête agricole

3.4 Faciliter l'adaptation du sylvo-pastoralisme et l'agriculture et la sylviculture du haut-pays



Sylvo-pastoralisme

PM : Pour Mémoire



Agriculture du haut-pays

4. PAYSAGES NATURELS ET CULTURELS

Pour enrichir notre cadre de vie : Gérer nos espaces naturels et culturels

 4.1 Revaloriser le paysage de l'eau, des fonds de vallées et des vallons

4.5 Mettre en scène les reliefs marquants et les vues

 4.2 Enrichir la «nature urbaine» forestière des collines et du littoral



Reliefs marquants



Points de vue majeurs



Points de vue secondaires



4.3 Protéger les coupures d'urbanisation



4.6 Adoucir la gestion du trait de côte

PM 4.4 Renforcer la préservation et la gestion des restanques et du petit patrimoine construit

PM 4.7 Définir une palette végétale pour l'aménagement, adaptée à la diversité paysagère de la CASA

5. PAYSAGES DES MOBILITES

Pour apaiser nos modes de vie : Adoucir nos déplacements

PM 5.1 Encourager les déplacements doux au quotidien

5.4 Aménager les voies principales en routes parcs

PM 5.2 Transformer les petites routes urbanisées en rues jardins



Voies principales



Routes de Sophia Antipolis

 5.3 Transformer les grandes voies urbanisées en avenues



5.5 Valoriser les routes panoramiques touristiques

6. PAYSAGE À VIVRE ET À PARTAGER

Pour mettre en oeuvre et concrétiser les actions : Animer notre Plan de paysage

 6.1 Réaliser des esquisses-programmes pour la concrétisation du plan de paysage : les plans-guides

PM 6.4 Établir des partenariats avec les acteurs de l'aménagement pour la mise en oeuvre du plan de paysage

PM 6.2 Renforcer les moyens de la CASA en matière de paysage

PM 6.3 Sensibiliser les élus et les services de la CASA et des communes au paysage et au Plan de paysage

PM 6.5 Sensibiliser le public au paysage et au projet de paysage, notamment par des actions participatives

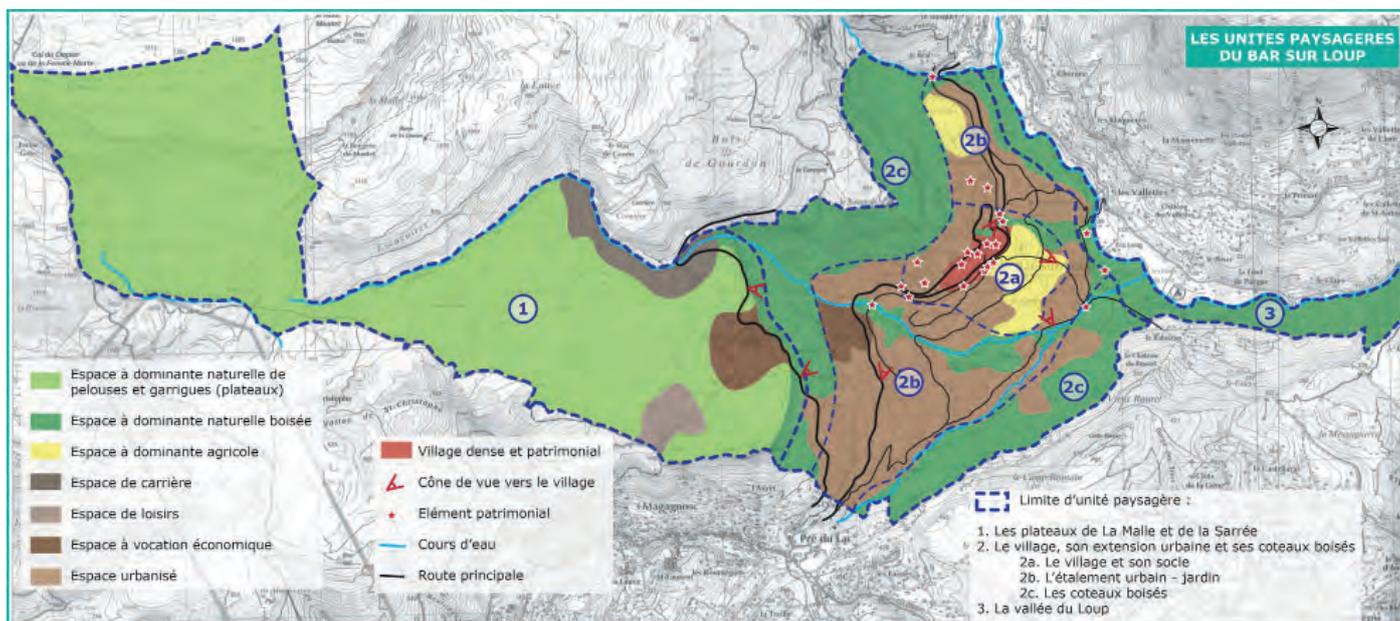
PM : Pour Mémoire

Légende du plan paysage de la CASA 2/2

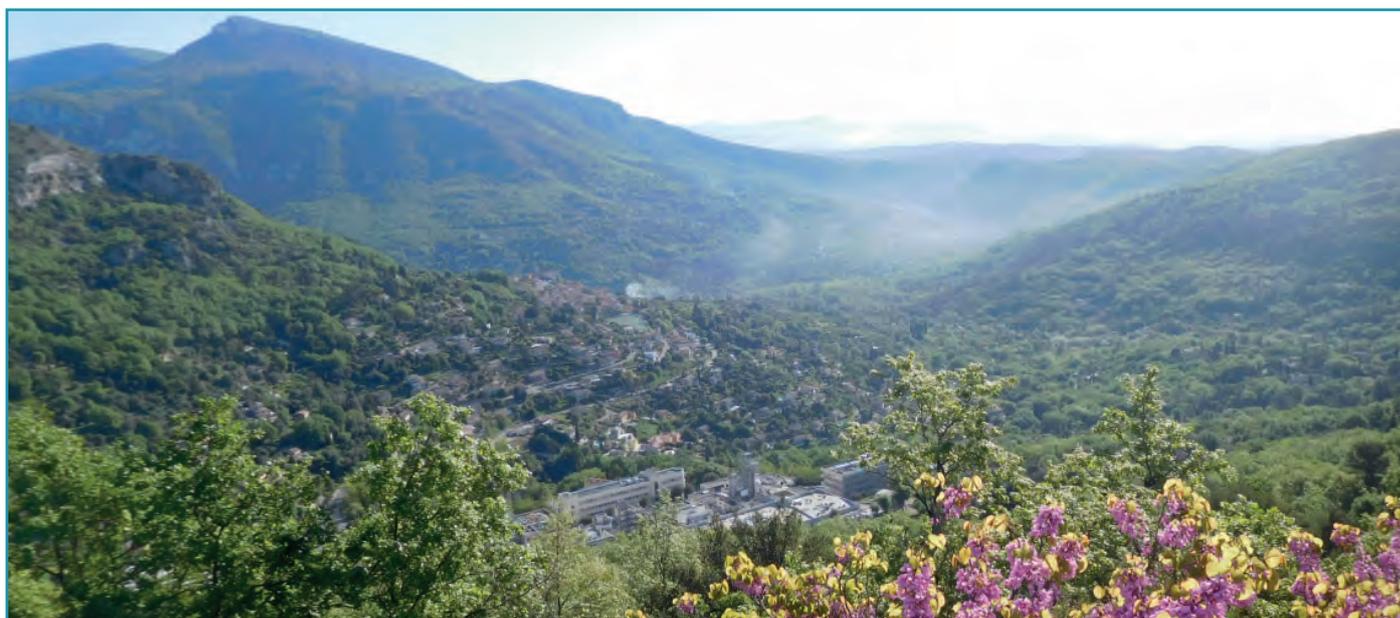
Concernant l'analyse paysagère locale, les caractéristiques sont :

- Commune qui peut être divisée en trois unités paysagères : 1. Les plateaux de La Malle et de la Sarrée, 2. Le village, son extension urbaine et ses coteaux boisés, 3. La vallée du Loup

- Les plateaux de La Malle et de la Sarrée assez isolés et peu visibles depuis le territoire même ; Plateau de la Malle / Caussols appartenant aux grands paysages de garrigues de l'arrière pays ; Seule la RD 3 dessert la partie Est de cette unité (plateau de la Sarrée) avec des vues patrimoniales vers le village en contre-bas mais des abords marqués par l'urbanisation : habitations, enrochements sécurisés, ZA de la Sarrée et carrière
- L'unité n°2 au cœur des préoccupations communales avec 4 enjeux forts : Le maintien des spécificités urbaines, architecturales et paysagères du village perché ; Le maintien d'un socle cultivé et naturel pour mettre en valeur cette unité (notamment depuis la RD 2210 et le chemin de l'Escure) ; La préservation des collines boisées au nord et au sud (écran naturel de l'entité, arrières plans paysagers) ; La préservation de quartiers « verts », « paysagers » dans les zones NB (maintenir une densité faible, des restanques en oliveraie, des parcelles cultivées, etc.)
- Une unité n°3 étroite mais patrimoniale le long du Loup ; Une entité à préserver au regard de la pression foncière alentour en confortant la protection des ripiylves du Loup mais aussi du Rieu du Gourdon, de l'Escure et du Riou



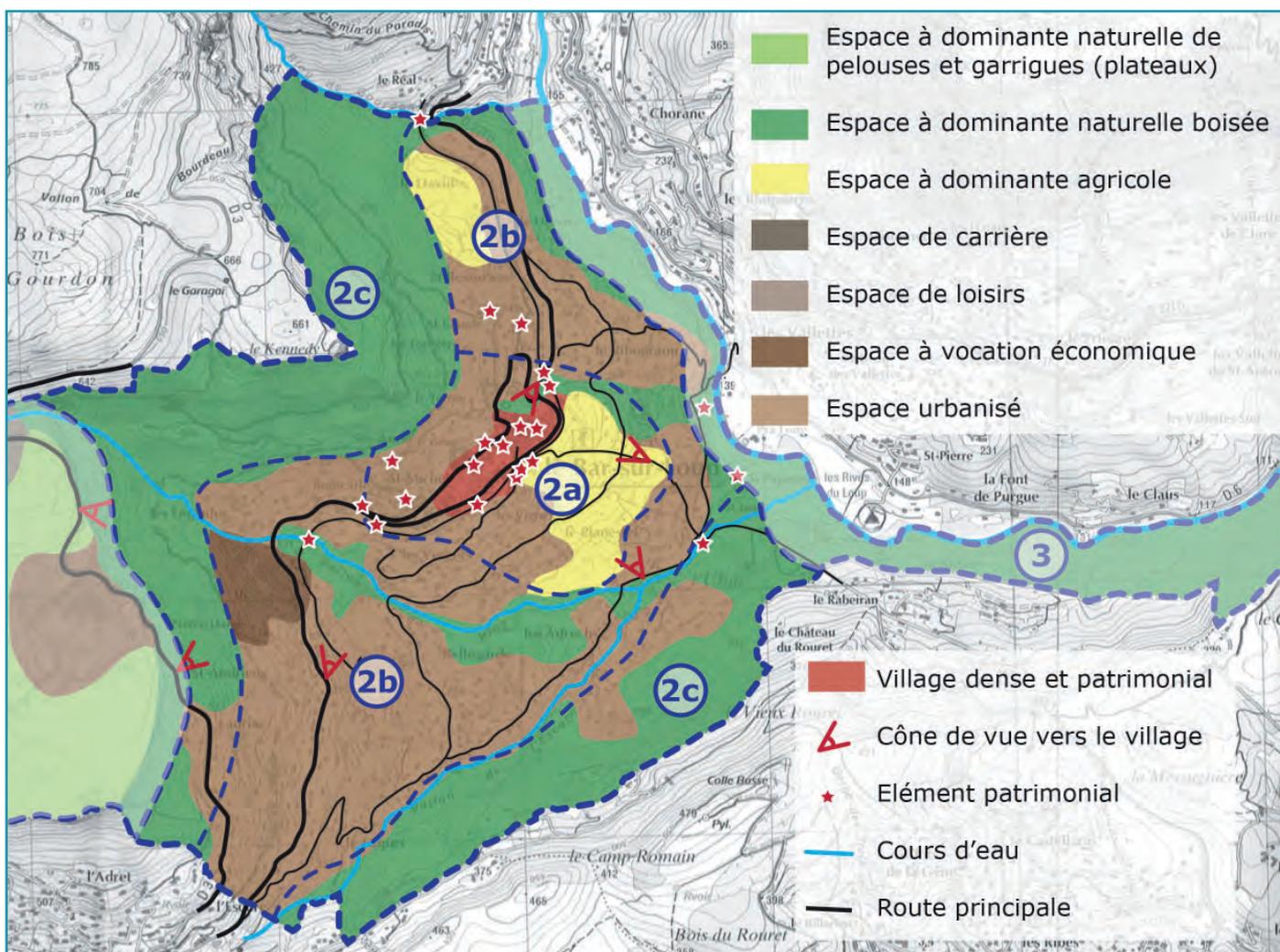
Les unités paysagères sur Le Bar sur Loup



Vue panoramique vers l'Est et l'unité paysagère n°2



Vues vers le village depuis le chemin de l'Escure



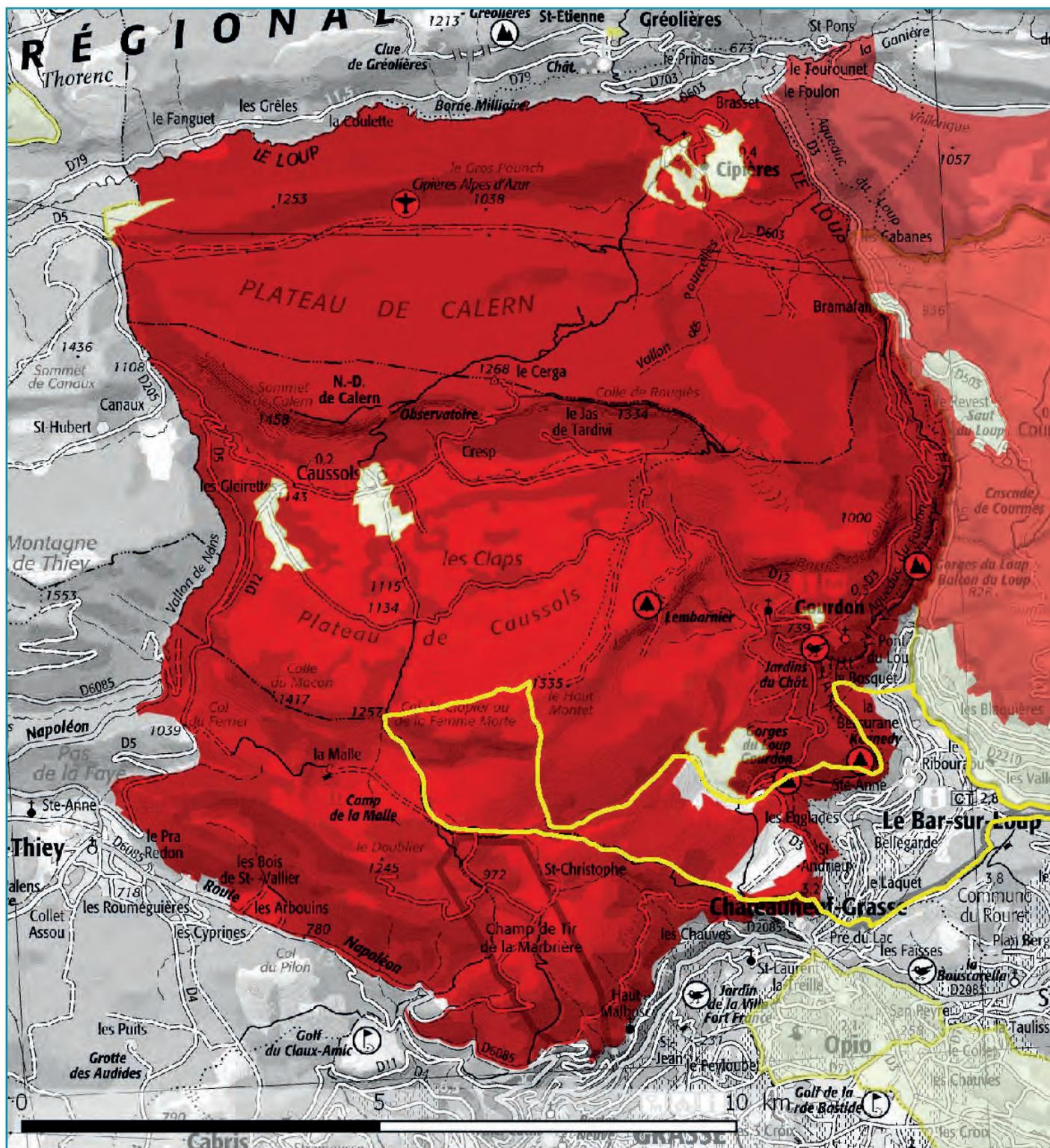
L'unité paysagère n°2 du Bar sur Loup

Concernant l'analyse du patrimoine, notons les points suivants :

- Territoire concerné dans une large partie Ouest et nord (hors zone de la Sarrée) par le site classé 93C06046 « Plateaux de Calern et Caussols et leurs contreforts » (arrêté du 27/05/2016)
- Un bâtiment inscrit monument historique par arrêté du 31 octobre 1940 : L'église paroissiale Saint Jacques le Majeur
- Par arrêté municipal n°646 du 20/02/1990, Le Bar sur Loup s'est doté de la première Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAU) devenue depuis Site Patrimonial Remarquable

(SPR) ; SPR en cours de révision pour actualiser ce document et prendre en compte les thématiques environnementales (isolation des bâtiments, etc.)

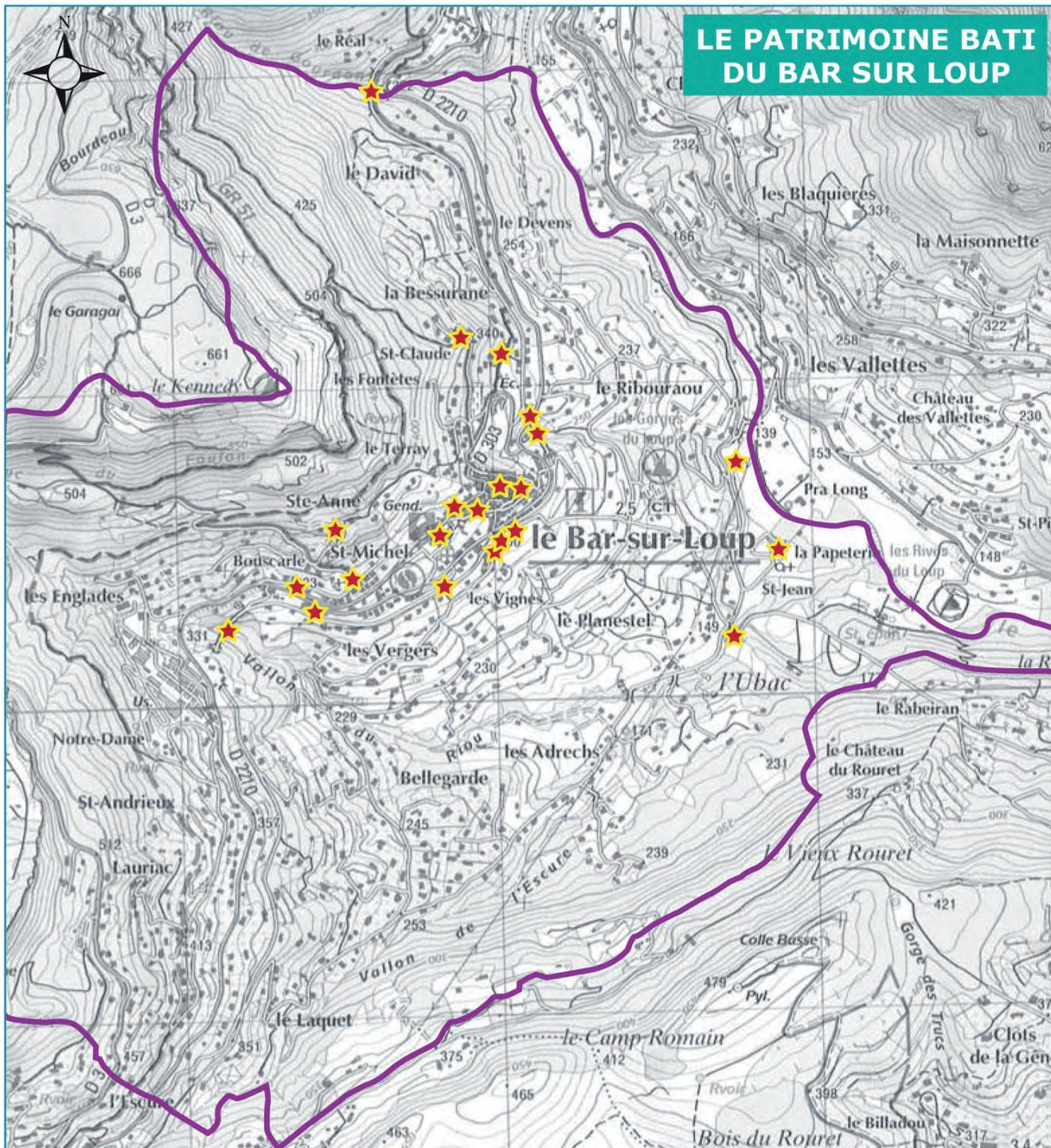
- 22 sites archéologiques sur le territoire
- Plusieurs éléments patrimoniaux remarquables sur le territoire bien que non protégés : Chapelles, ancienne papèterie, canaux d'irrigation, oratoires, éléments du village, arbres isolés, fontaines, lavoirs, puits, etc.



Le site classé des Plateaux de Calern et Caussols et leurs contreforts



Extrait du SPR en vigueur sur Le Bar sur Loup



Localisation des éléments patrimoniaux sur Le Bar sur Loup



Chapelle Saint Jean



Chapelle Sainte Anne



Ancienne papèterie

7.2. LE PROJET COMMUNAL ET SA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

7.2.1. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le projet communal se traduit dans un PLU par la définition d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Le PADD du Bar sur Loup 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

7.2.1.1. ORIENTATION N°1 : PRESERVER 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

° OBJECTIF 1.1 : PROTEGER 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

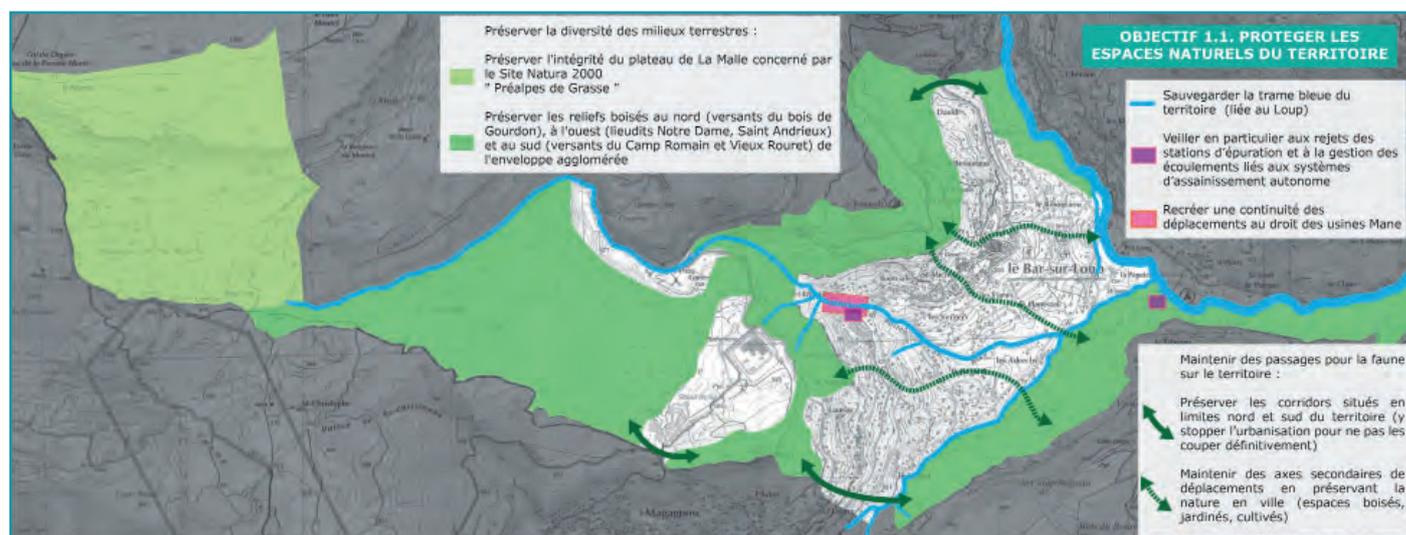


Illustration de l'objectif 1.1. Protéger les espaces naturels du territoire

° 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

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 piétonniers) dans ces vallons pour encourager leur fréquentation
- Poursuivre les aménagements de loisir le long du Loup

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'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 ; Renforcer les déplacements doux (cyclistes et piétonniers) 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

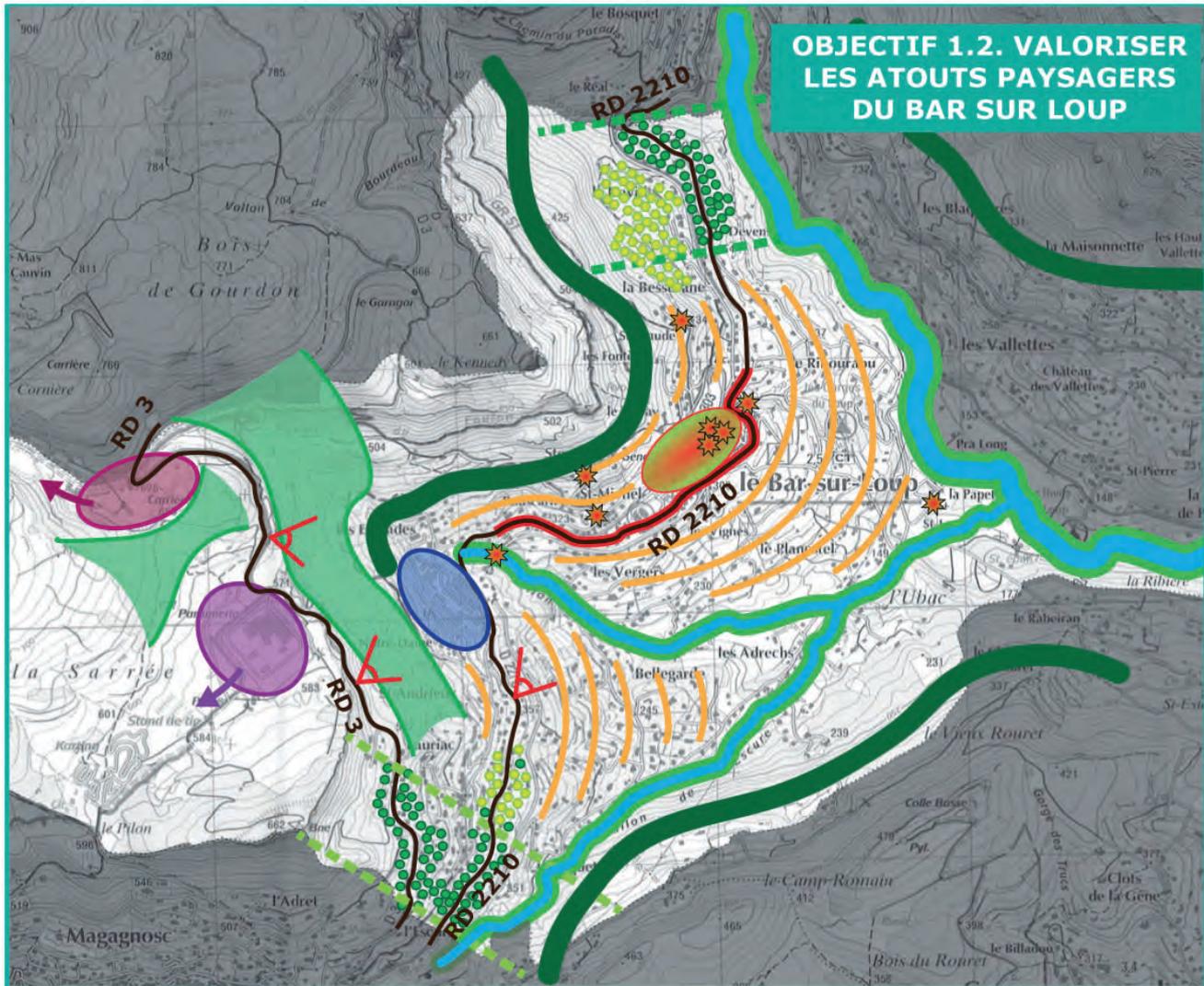


Illustration de l'objectif 1.2

° 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

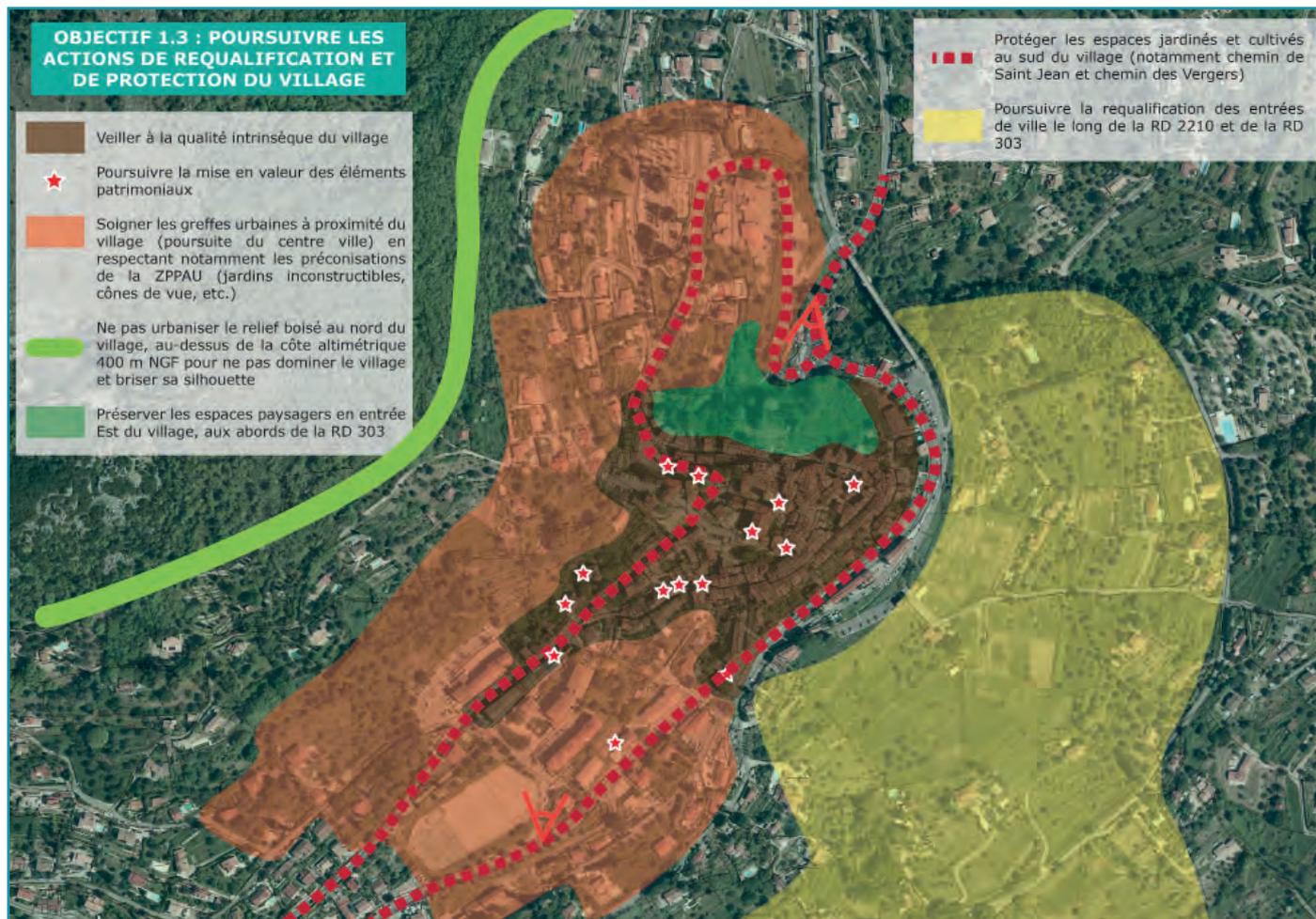


Illustration de l'objectif 1.3

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

° 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

° *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

° *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.

° 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)

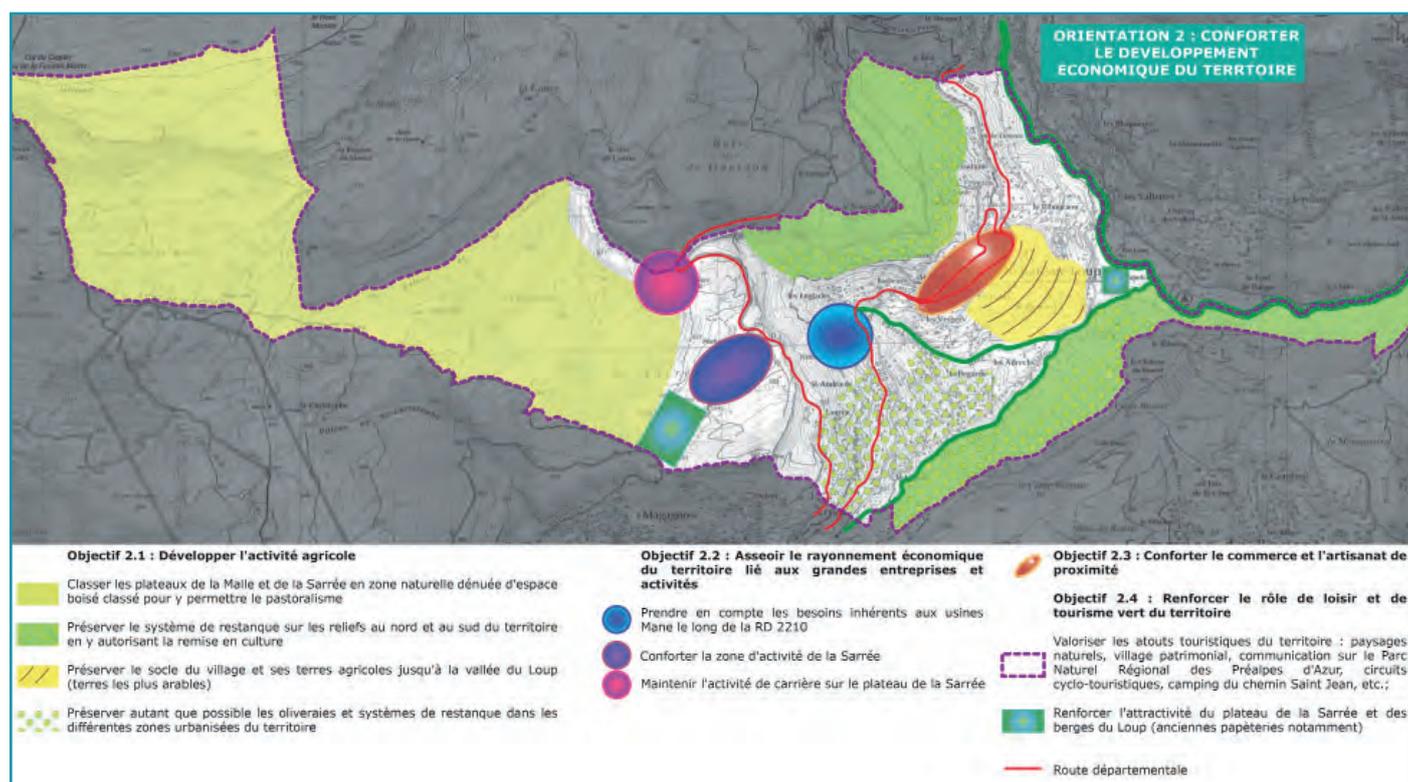


Illustration de l'orientation n°2

7.2.1.3. ORIENTATION N°3 : RECENTER LE DEVELOPPEMENT URBAIN AUTOUR DU VILLAGE

° OBJECTIF 3.1 : MAITRISER LE DEVELOPPEMENT BATI ET DEMOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE

La Commune du Bar sur Loup est une commune dynamique, tant sur le plan économique (de très nombreux emplois y sont pourvus) que démographique (+1,0% de croissance démographique annuelle entre 1999 et 2008 et +1,5% entre 2008 et 2015). Si ce dynamisme doit être entretenu, il doit être mis au service du territoire. La Commune ne souhaite pas se développer pour se développer. Pour compter tant de logements en plus chaque année ou tant de nouveaux habitants.

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

Dans l'action n°1 « promouvoir une évolution démographique et bâtie raisonnée, dans le respect du cadre de vie local », il est évoqué les objectifs suivants :

- 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)

Ce taux de +1,0% est compatible avec la moyenne démographique de +0,8% évoquée par le SCoT sur l'ensemble du territoire de la CASA (le haut pays étant bien plus dynamique que le littoral dont la croissance avoisine les 0,00%).

Ce taux permet en outre de mettre en oeuvre une véritable politique de logements locatifs sociaux (avec 66% des logements à venir, il est difficile d'imaginer faire mieux ce qui serait le cas avec moins de logements produits) et d'accompagner, comme M le Préfet l'a exigé, la future ZAE de la Sarrée (rapprocher les logements du site d'embauche).

L'action n°2 de l'objectif 3.1 vise à modérer la consommation foncière et lutter contre l'étalement urbain en renforçant le rôle de centralité au village :

- 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)

La troisième action de cet objectif 3.1 vise à organiser l'enveloppe urbaine future en tenant compte des enjeux paysagers, des possibilités techniques et des risques connus :

- Densifier des poches autour du village pour que les futurs habitants puissent bénéficier des services, transports, commerces et équipements du village tout en tenant compte de la protection patrimoniale inhérente au village
- Soigner les entrées de ville Ouest et Est en encadrant au mieux les futures opérations (prise en compte des cheminements doux, des espaces paysagers existants, des arbres isolés patrimoniaux, des besoins en stationnement, etc.). Il est impératif de rappeler au quotidien le caractère rural et patrimonial de la commune.
- Etudier la possibilité de créer une greffe urbaine au sud du village, dans le prolongement du promontoire rocheux, lorsque le Site Patrimonial Remarquable aura été révisé
- Ne densifier que les secteurs desservis par l'ensemble des réseaux, et notamment le réseau collectif d'assainissement des eaux usées
- Prévoir une extension du réseau collectif chemin du Laquet et des Bosquets
- Gérer les quartiers existants éloignés du village pour y améliorer les logements sans remettre en cause les systèmes d'assainissement autonome, les paysages, les coulées vertes, etc.
- Tenir compte des Plans de Prévention des Risques Mouvements de terrains approuvé le 22/11/2006, Inondation approuvé le 22/11/2006 et Incendie de Forêt approuvé le 12/04/2007 en ne classant aucune zone urbaine U ou à urbaniser AU en zone rouge des PPR
- Tenir compte du programme de travaux prévu au PPRif en prévoyant notamment les emplacements réservés nécessaires aux pistes DFCI, aux bouclages viaires et aux bornes à incendie au besoin
- Annexer au règlement écrit et graphique les trois servitudes d'utilité publique que sont ces PPR
- Prendre en compte le risque industriel autour des usines Mane en y limitant les possibilités de construire
- Rappeler en toutes zones la réglementation liée aux PPR mais aussi au risque sismique (zone d'aléa modéré sur l'ensemble du territoire selon le Décret n°2010-1255 du 22/10/2010), au risque lié au retrait-gonflement des argiles avec des zones d'aléa faible à moyen et au risque lié au transport de matières dangereuses avec notamment le plan de secours spécialisé « transport de matières dangereuses » approuvé le 11/02/1991

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

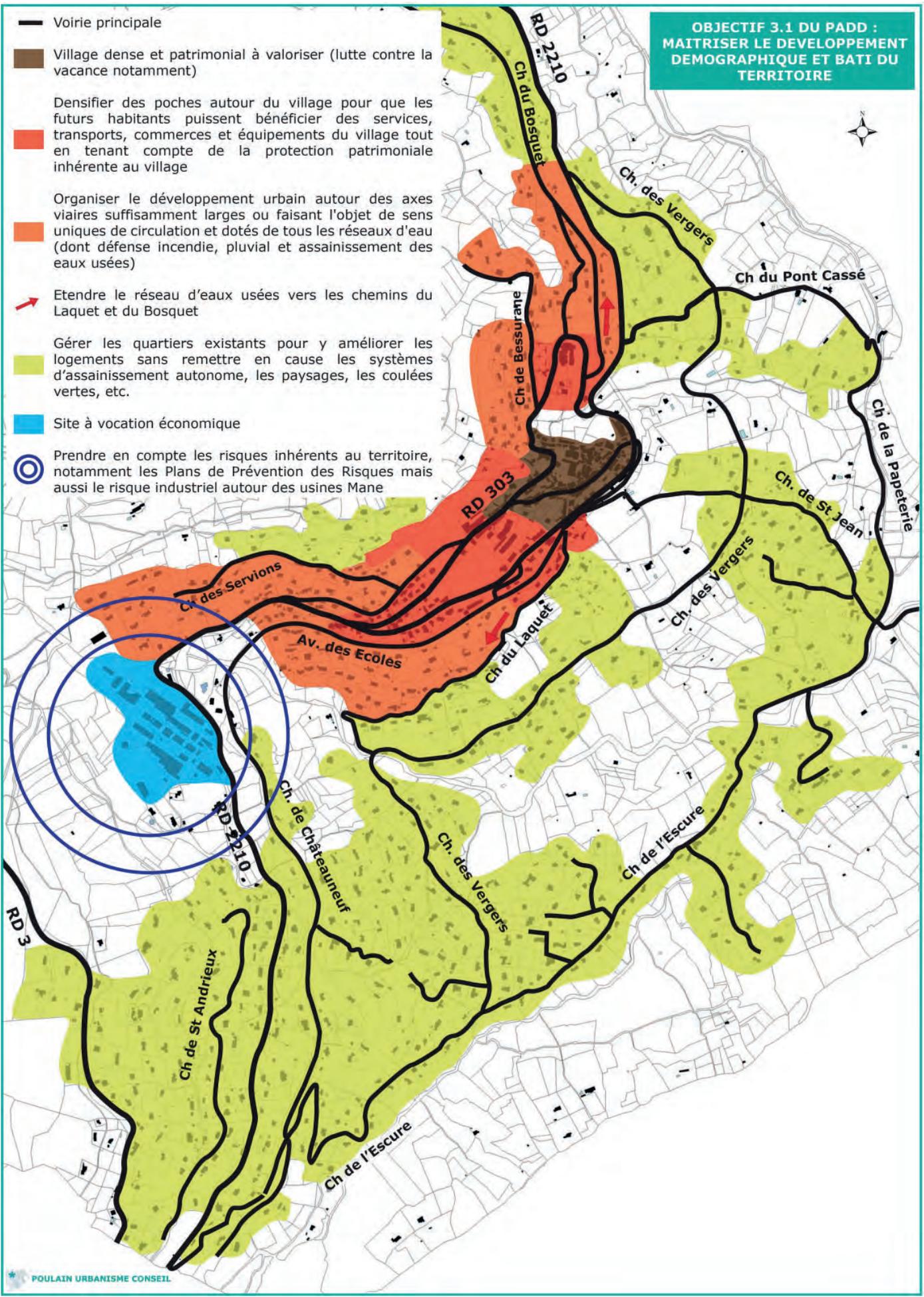


Illustration de l'objectif 3.1

° *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 PDES1)
- 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

° *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.

7.2.3. LA DEFINITION ET LA GESTION DES ZONES URBANISABLES

7.2.3.1. LA THEMATIQUE DU LOGEMENT

° DELIMITATION DES ZONES URBANISABLES A VOCATION D'HABITAT

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 :

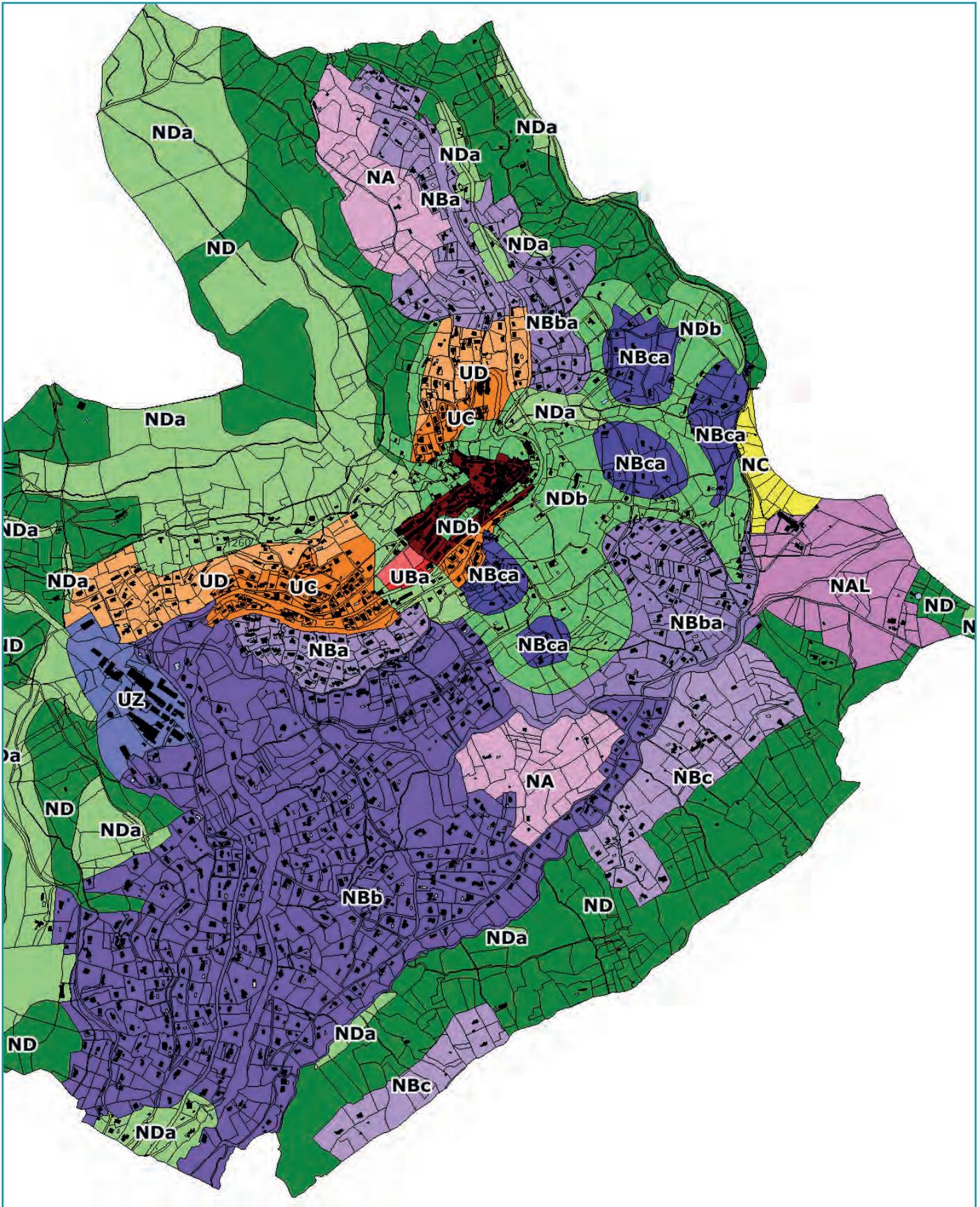
- Répondre aux objectifs de la loi Alur et de la Loi Montagne, le contexte législatif visant aujourd'hui à favoriser une urbanisation en continuité de l'existant et en comblant les dents creuses
- Concentrer l'offre d'habitat autour du village pour l'animer au mieux, relancer l'attractivité des commerces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

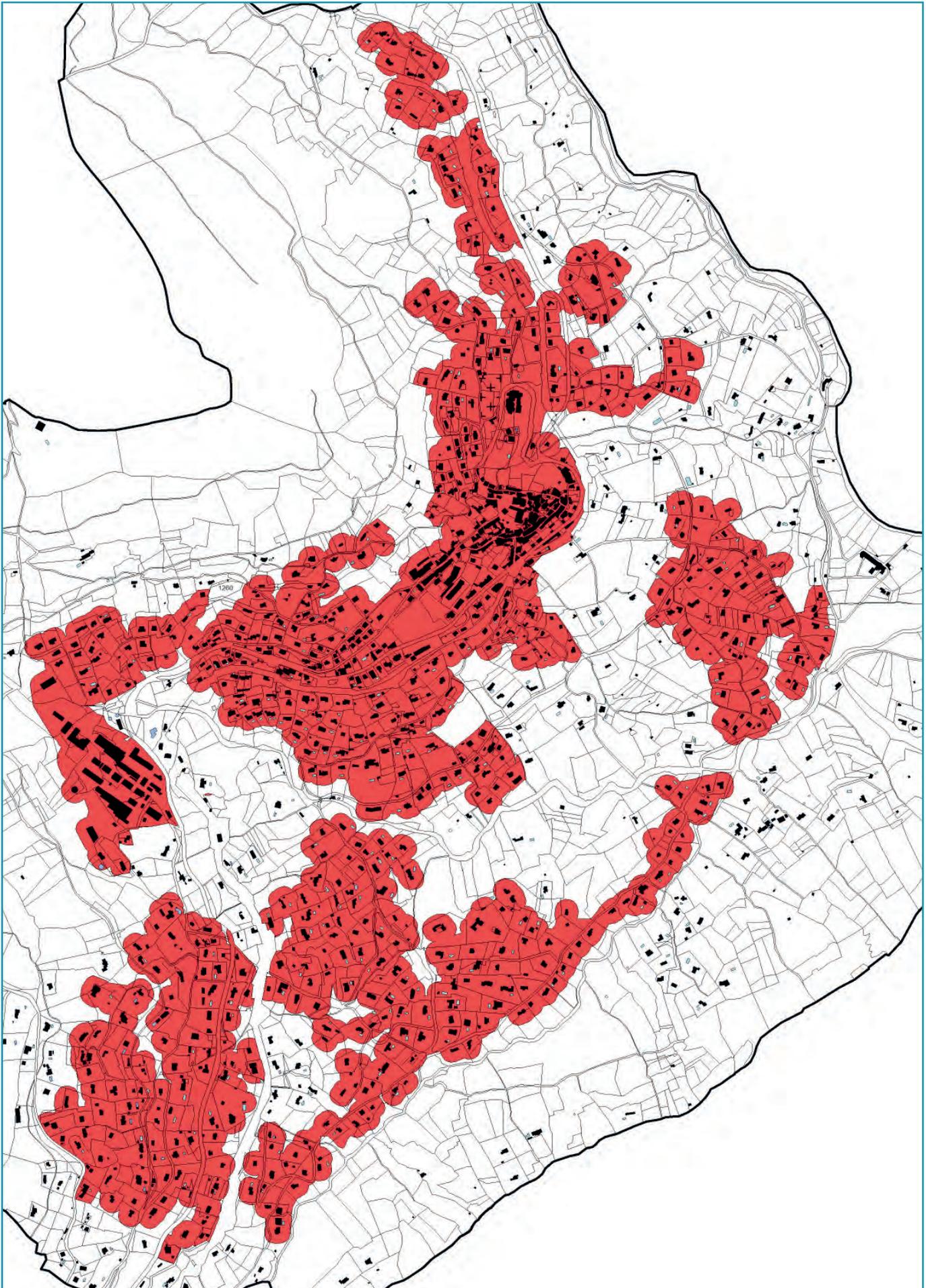
Comparé au POS et ses 340,37 ha de zones constructibles (23,57% du territoire), le PLU engendre une chute importante des zones urbanisables avec 137,05 ha. Cela représente une baisse de 203,32 ha, soit 59,7% des zones constructibles entre le POS et le PLU.

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.).

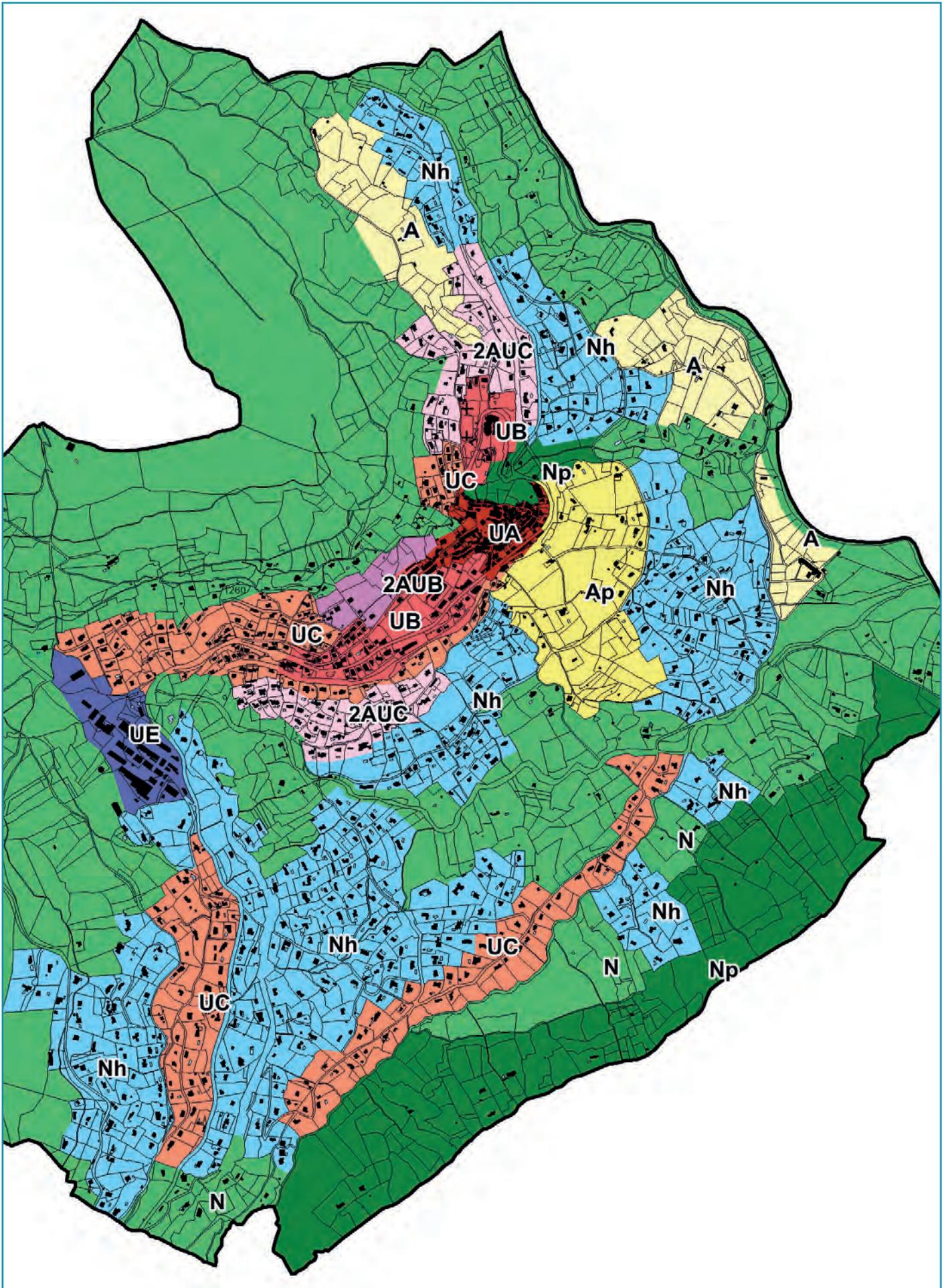
De fait, les zones d'habitat se trouvent en continuité de l'urbanisation et n'ont pas nécessité de passage en CDNPS.



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



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 5,88 ha, soit 0,40% du territoire. De nombreuses prescriptions et recommandations sur l'aspect extérieur encadrent le devenir du village au regard des enjeux patrimoniaux qui lui sont inhérents. Les prescriptions du Site Patrimonial Remarquable (SPR) s'ajoutent aux contraintes du PLU.

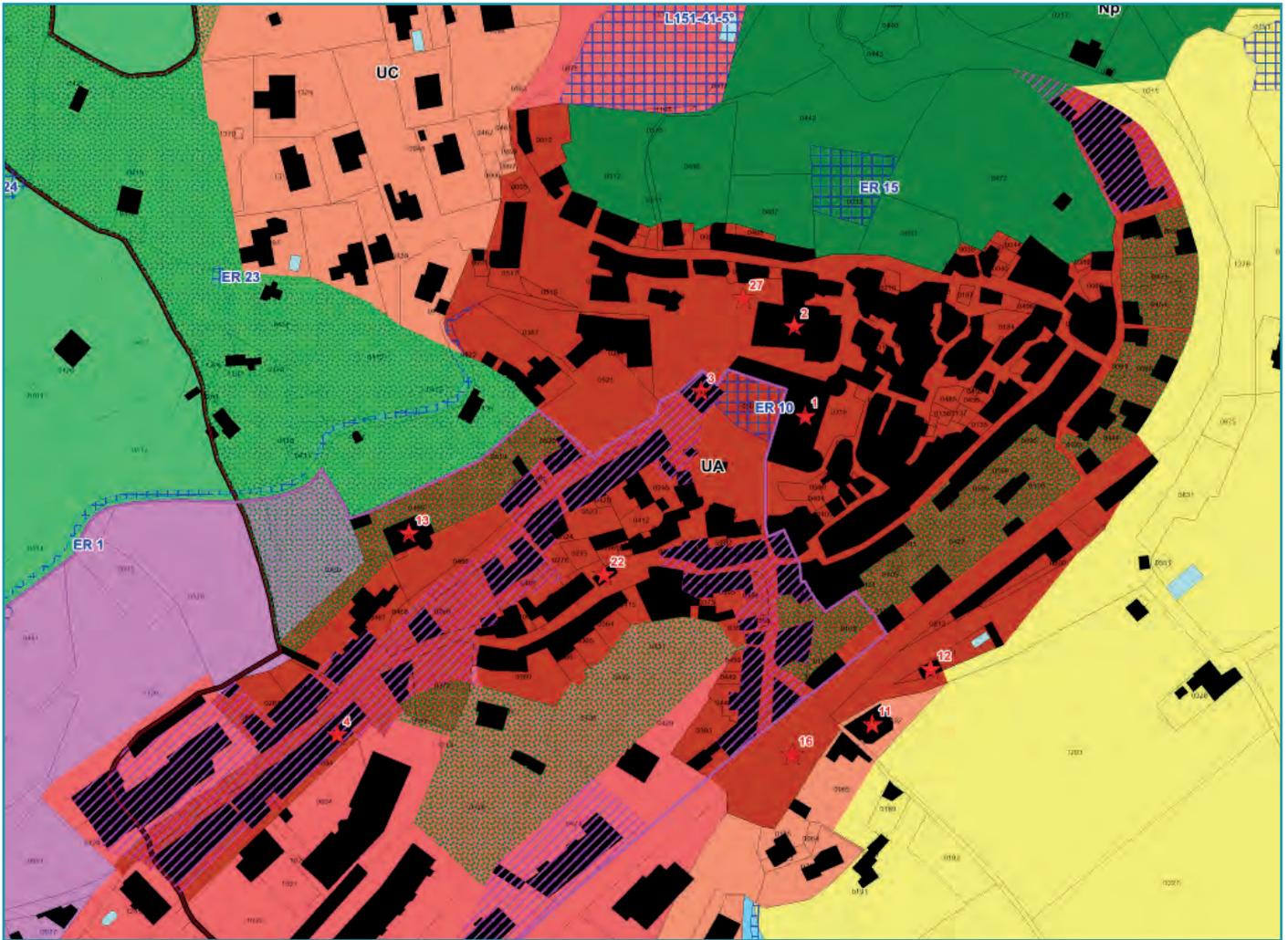
Dans le village, les terrains non constructibles au regard du SPR ont soit été sortis de la zone UA (classement en zone N ou Np), soit grevés d'un espace paysager inconstructible. Ces espaces paysagers renforcent le rôle paysager des jardins, indépendamment du SPR.

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

Aux abords immédiats du village, les zones vouées à se densifier ont été inscrites en zone urbaine UB pour les terrains déjà desservis par les réseaux et en zone à urbaniser 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.).

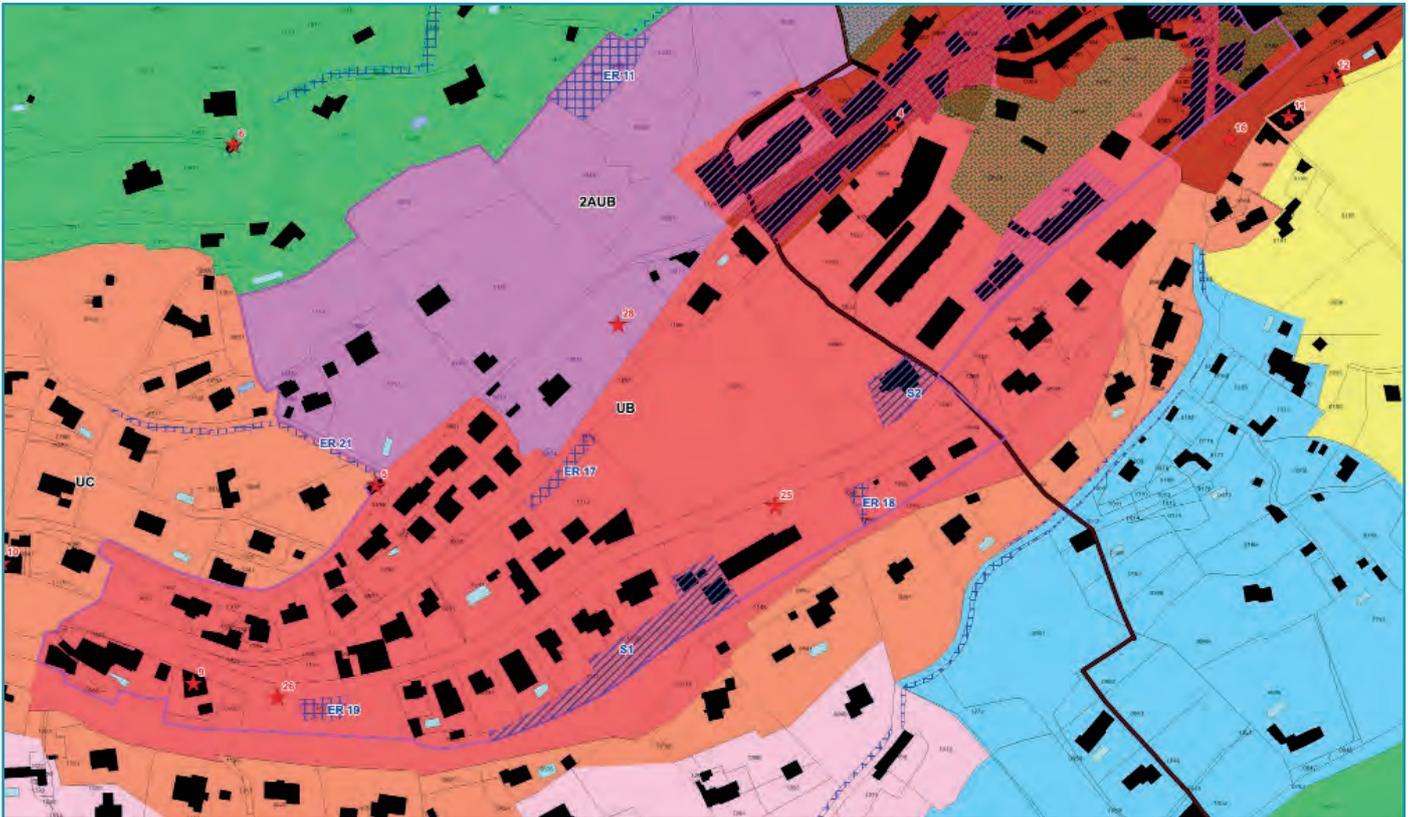
Au nord, la zone UB s'étend sur 3,69 ha. Elle englobe le cimetière, l'école, etc. Elle ne compte que 0,61 ha de terrains disponibles (deux sites) dont un revêt un enjeu paysager majeur et a été inscrit en secteur à projet au titre du L151-41-5° du Code de l'Urbanisme.



La zone UA au PLU



La zone UB au nord du village au PLU



Les zones UB et 2AUB au sud immédiat 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 termes 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.

Concernant 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).

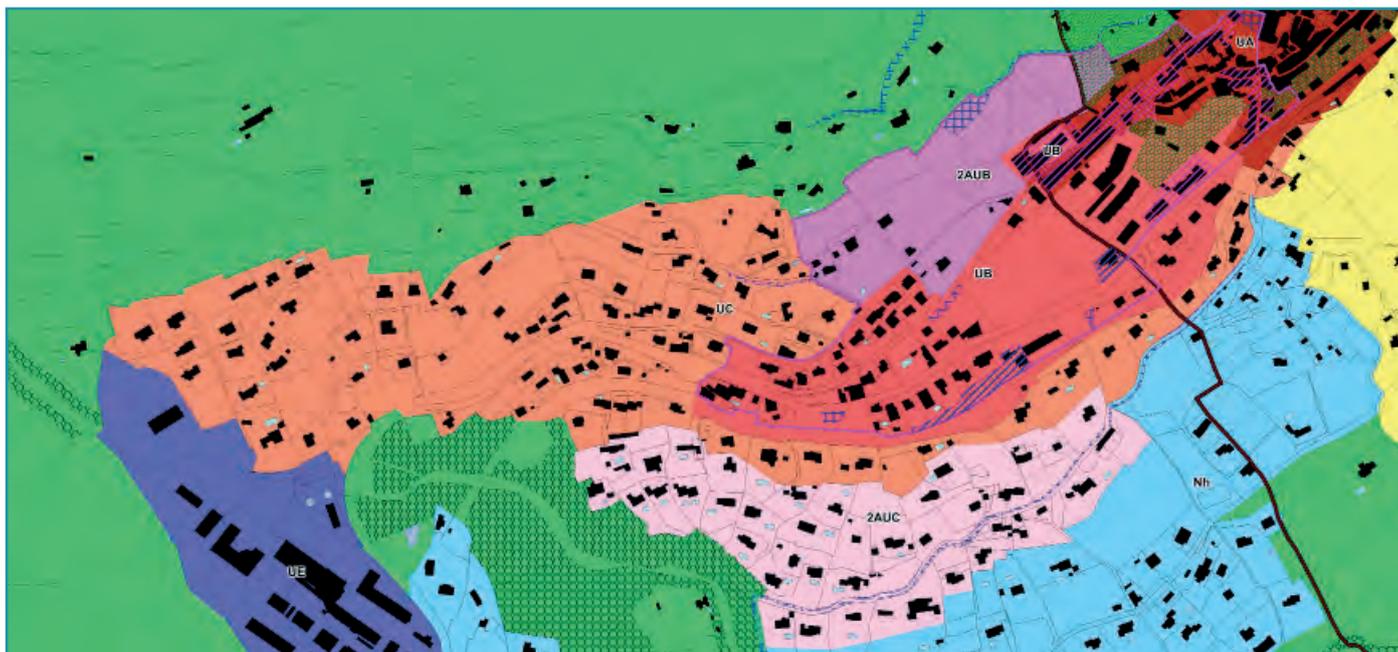
Le parti pris du PLU a été le suivant :

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

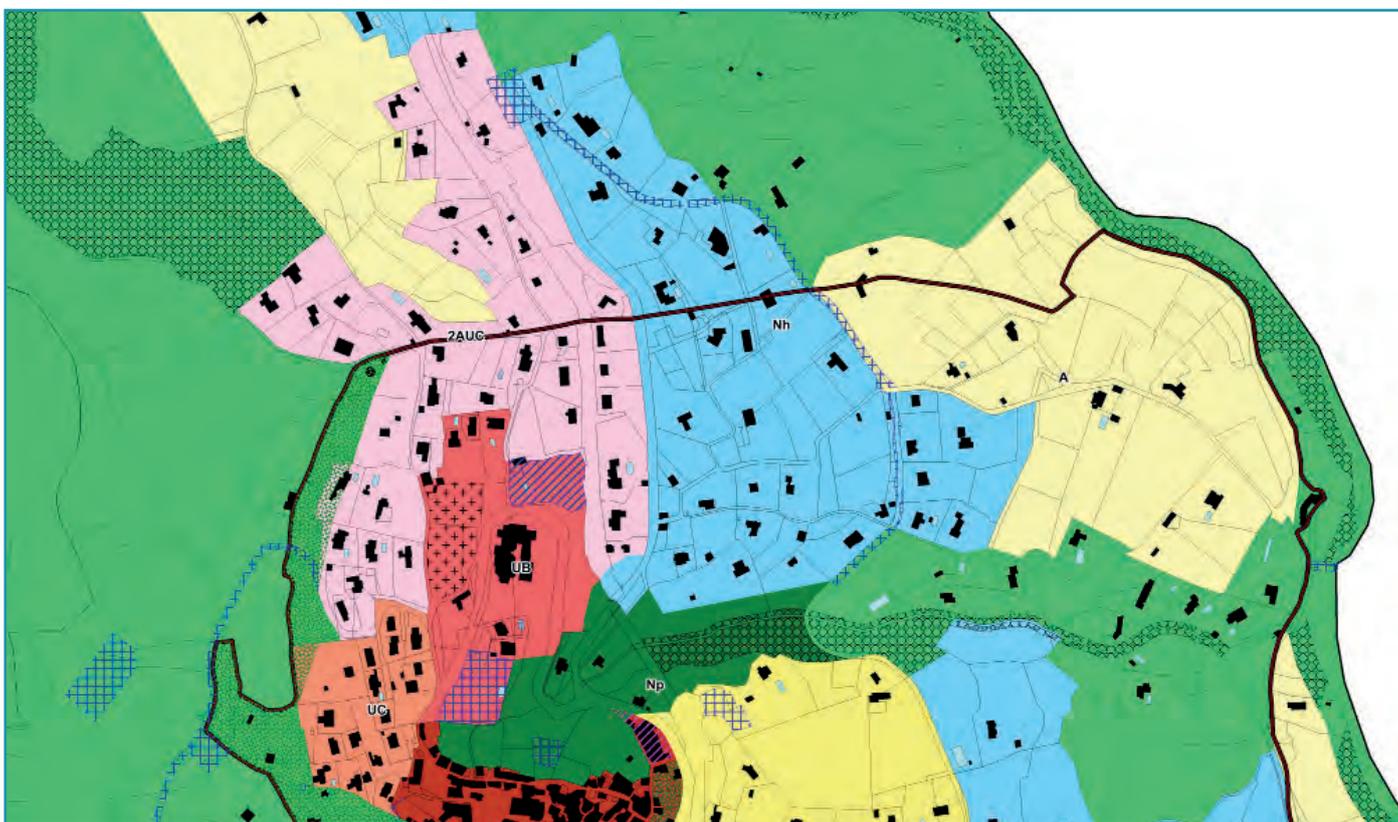
UC mais le potentiel urbanisable est bien plus important en de nombreux endroits du fait de vastes parcelles aisément divisables.

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.

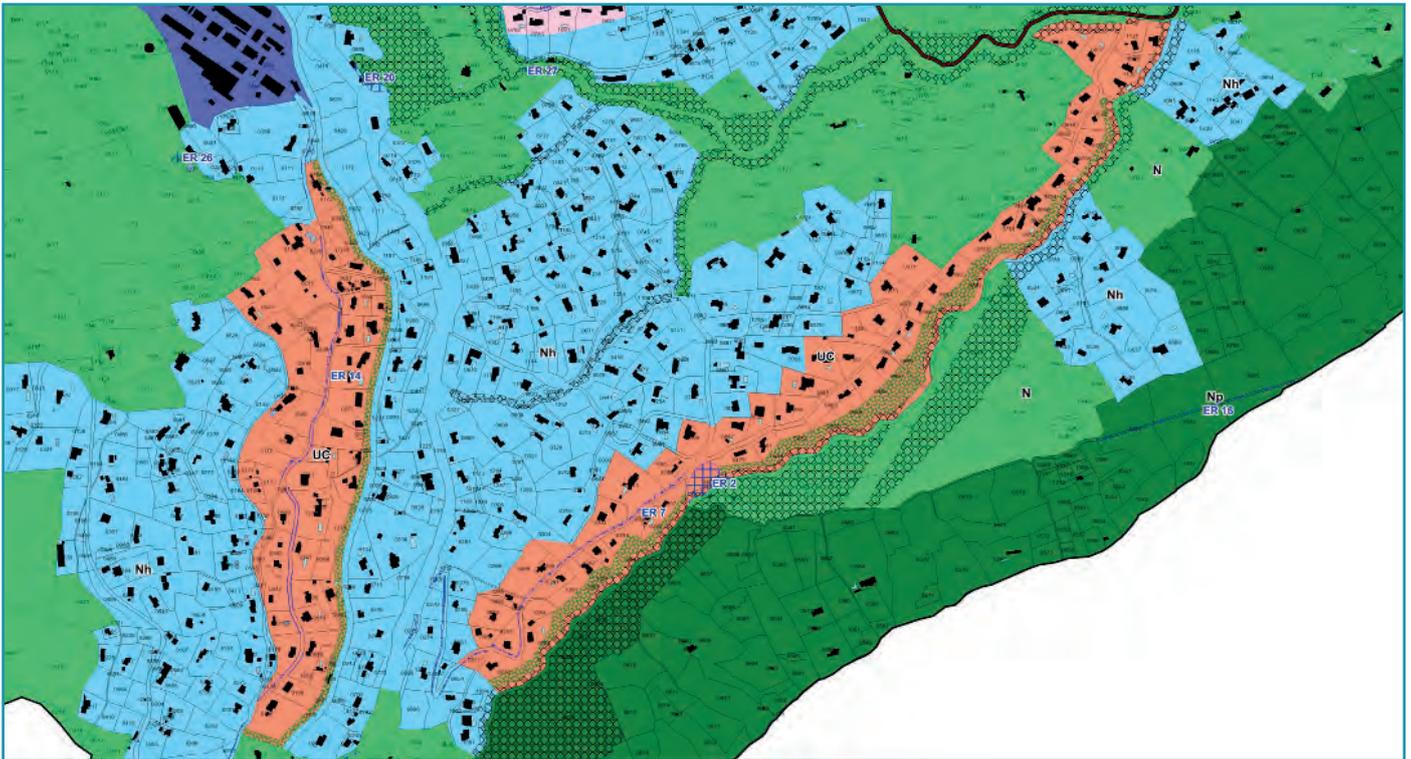
Enfin, au RNU, comme le démontre tous les permis validés à ce jour par M le Préfet, ce sont de nombreux secteurs Nh qui seraient constructibles ! Il devient urgent de stopper cet étalement pavillonnaire.



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



Les zones UC et AUC au nord du village



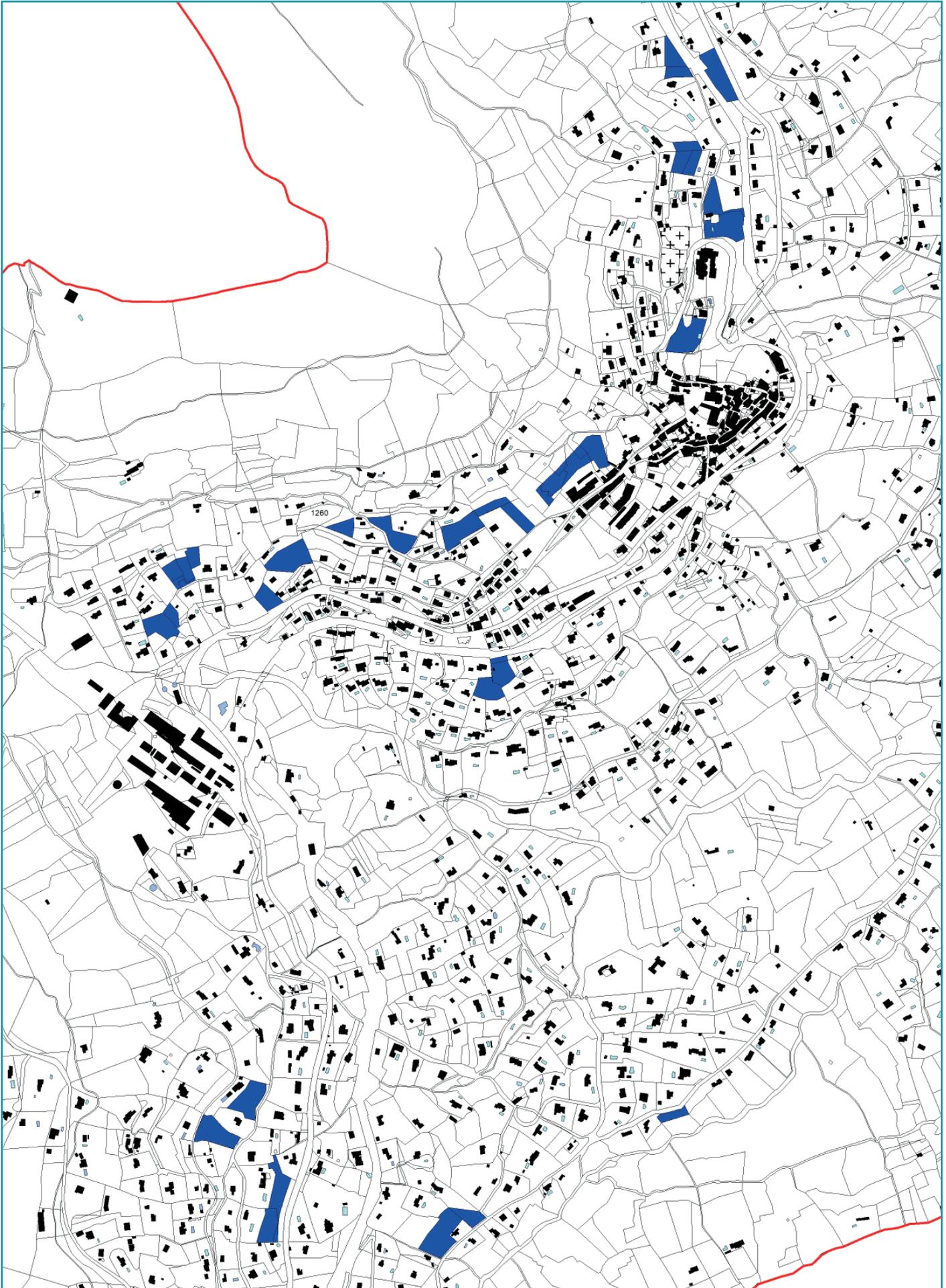
Les zones UC chemins de Saint Andrieux et l'Escure

ZONE	LIEUDIT	SUPERFICIE (HA)	RESIDUEL URBANISABLE (HA) POUR LOGEMENTS
UA	Le Village	5,23	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

° LES PRESCRIPTIONS DU REGLEMENT ECRIT DES ZONES D'HABITAT

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.

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 ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

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

- En zone UA, la hauteur des constructions (à l'égout du toit) ne peut excéder 10 m (rez-de-chaussée + 2 niveaux) sans pour autant dépasser 0,50 m de la toiture mitoyenne la plus basse et dans le respect de la ZPPAU devenu Site Patrimonial Remarquable.
- En zone UB, la hauteur des constructions (à l'égout du toit) ne peut excéder 11 m (rez-de-chaussée + 3 niveaux) sauf prescriptions particulières imposées dans le Site Patrimonial Remarquable et dans les orientations d'aménagement.

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).

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.

° LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT RELATIVES AUX ZONES D'HABITAT

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.



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

Pour s'assurer que les objectifs de mixité sociale évoqués dans le PADD soient atteints, la présente orientation impose en entrée de ville ouest 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.

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).

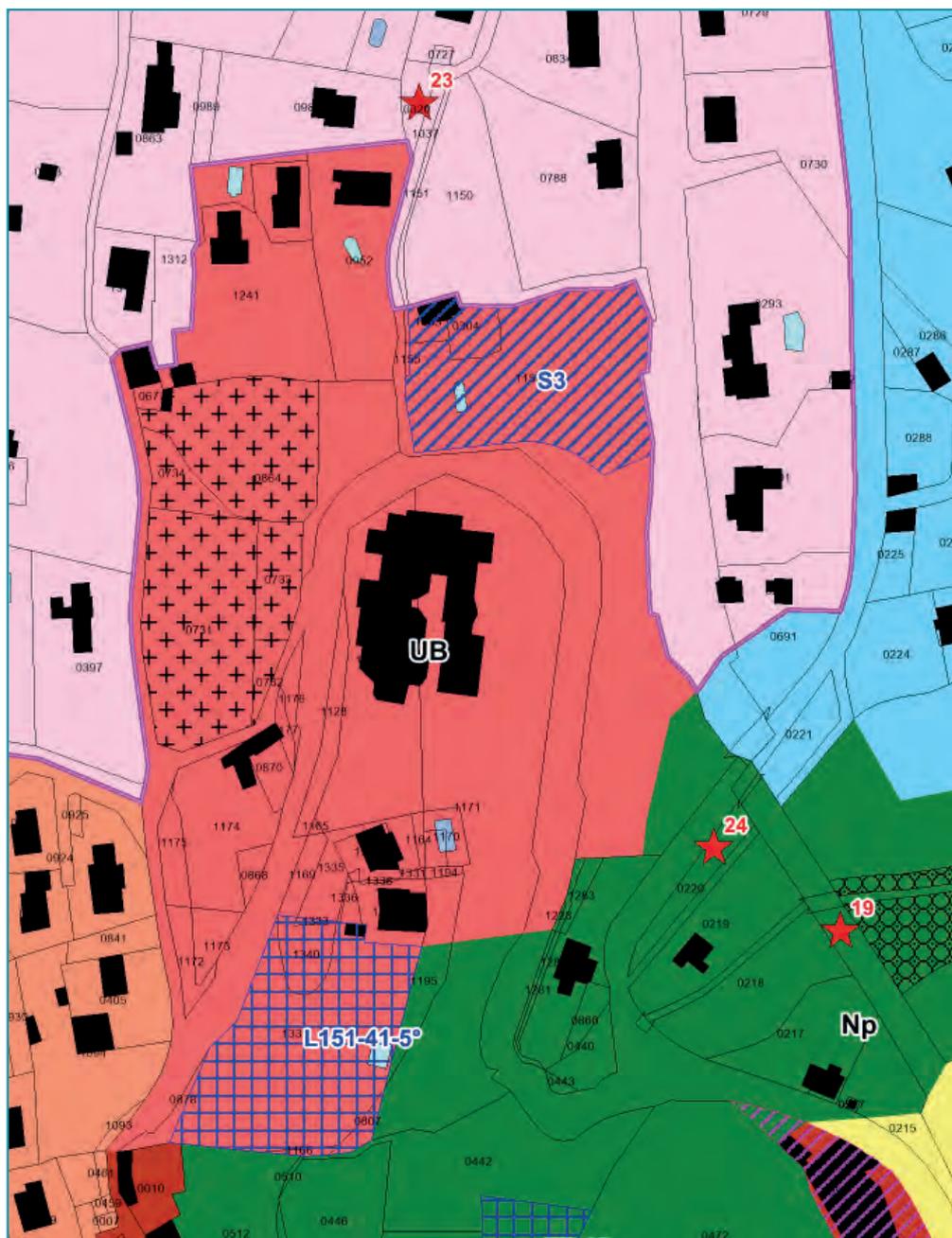
Site		Typologie imposée	Densité minimale imposée	Nombre de logements minimum	Prescriptions supplémentaires au règlement écrit
S1	Célestin Frénet (2 142 m ²)	Appartements	110 logt/ha	24 (100% LLS)	La hauteur des constructions peut atteindre 13 m (4 niveaux)
S2	Ancienne perception (679 m ²)	Appartements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

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.

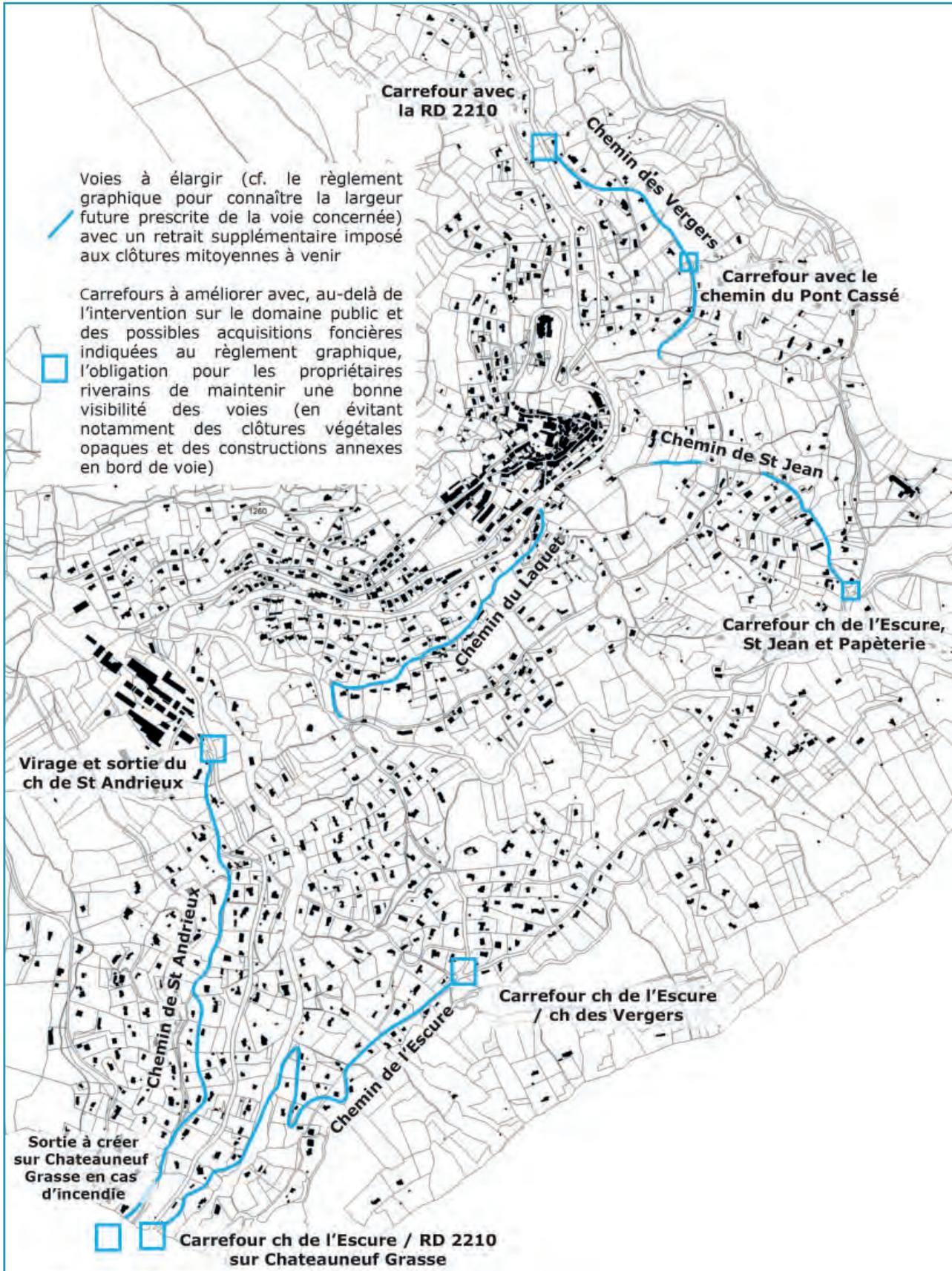


La zone UB au nord du village et un site bloqué au titre du L151-41-5° du CU

Concernant les déplacements, 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 (cf. page suivante) 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).



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 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.

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.

A noter qu'une orientation concerne 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.

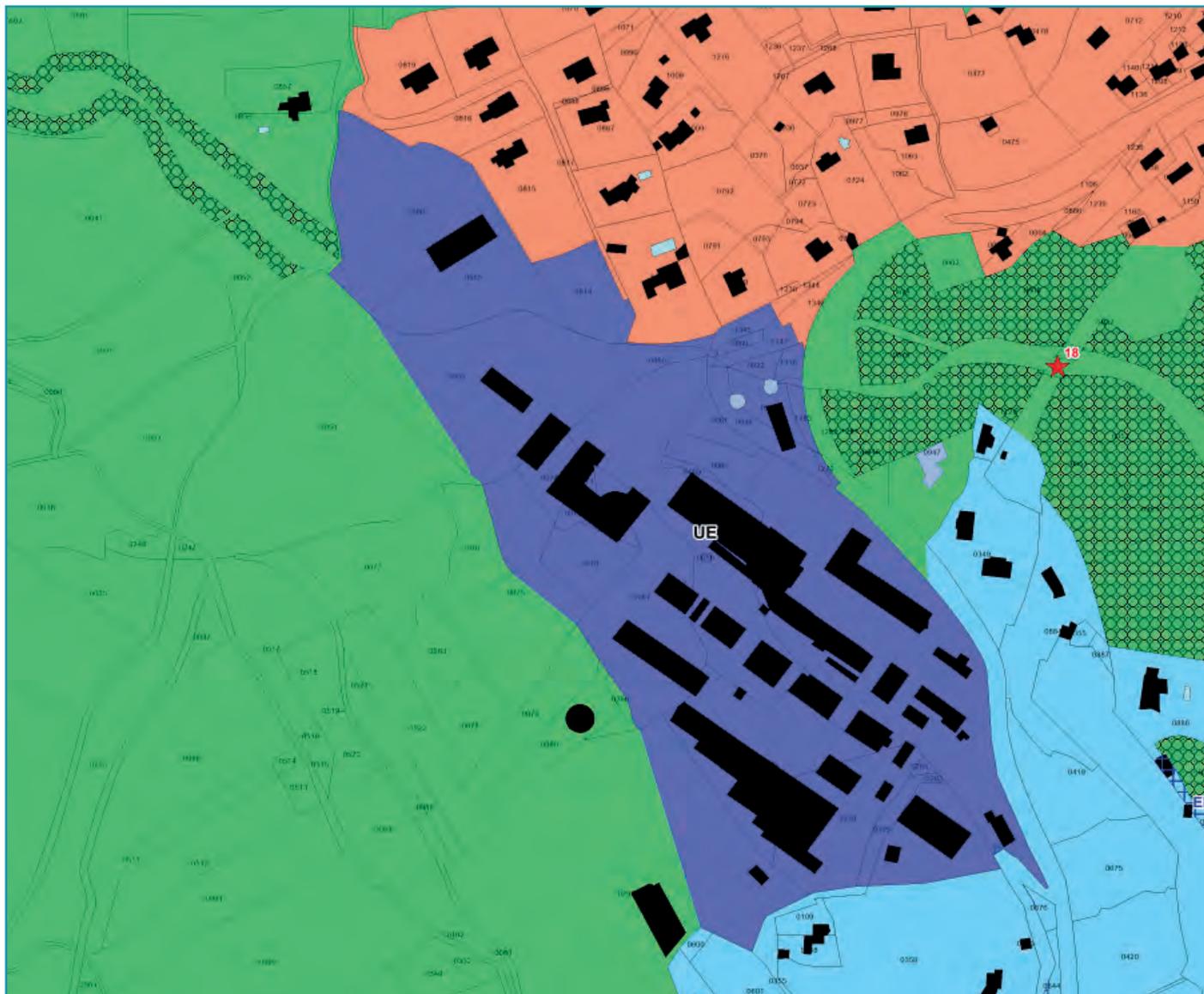
En zones U et AU, il s'agit de prendre en compte plusieurs préconisations listées dans l'orientation.

7.2.3.2. LA THEMATIQUE ECONOMIQUE

° DELIMITATION DES ZONES URBANISABLES A VOCATION ECONOMIQUE

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

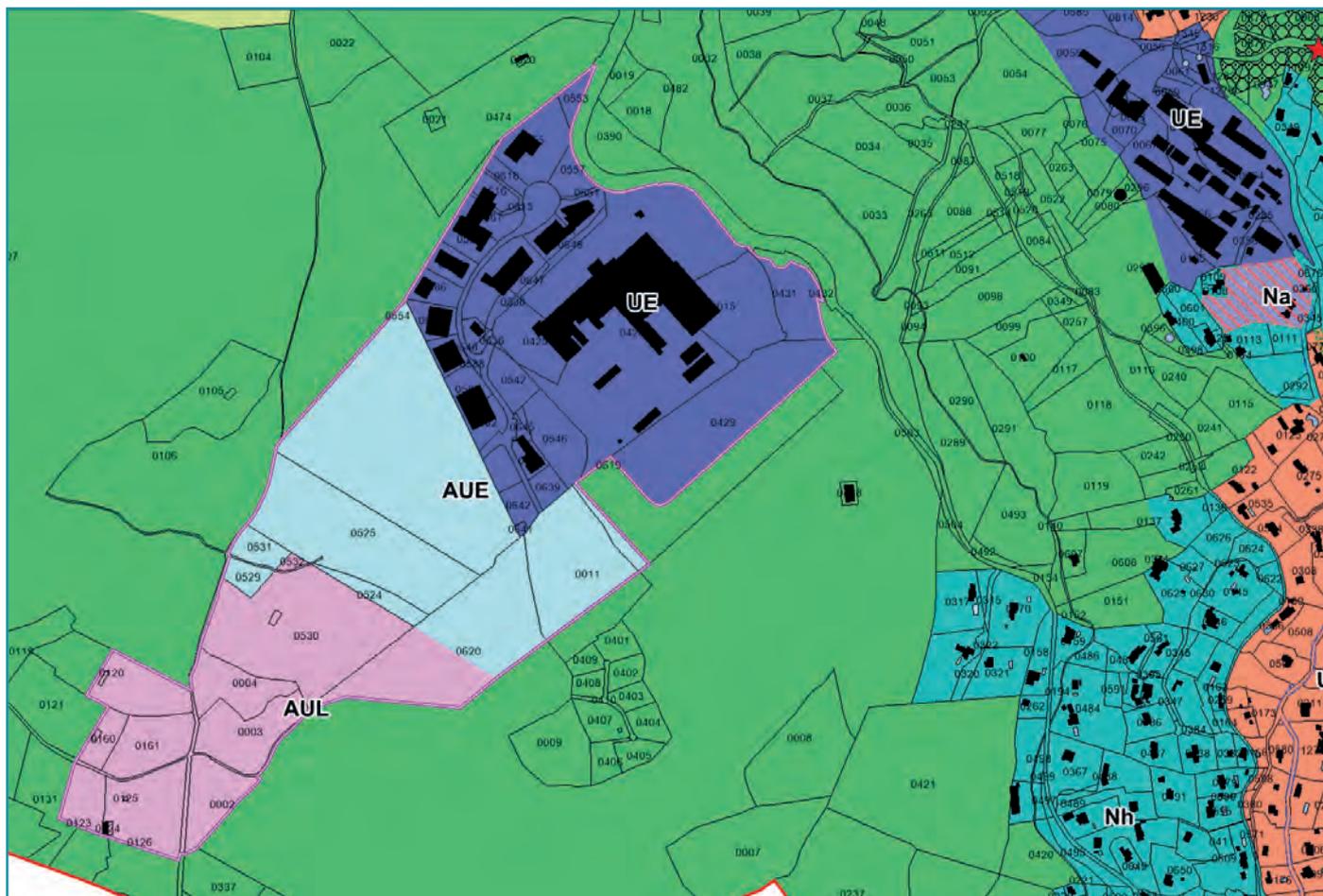
La première se trouve au lieudit Notre Dame et s'étend sur 7,69 ha contre la RD 2210. Il n'y a plus de potentiel constructible. A noter qu'une parcelle au sud immédiat a été inscrite en secteur naturel Na à vocation d'équipement de type parking, bassin de rétention, etc. en lien avec l'activité économique 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.

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).



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

° 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 ».

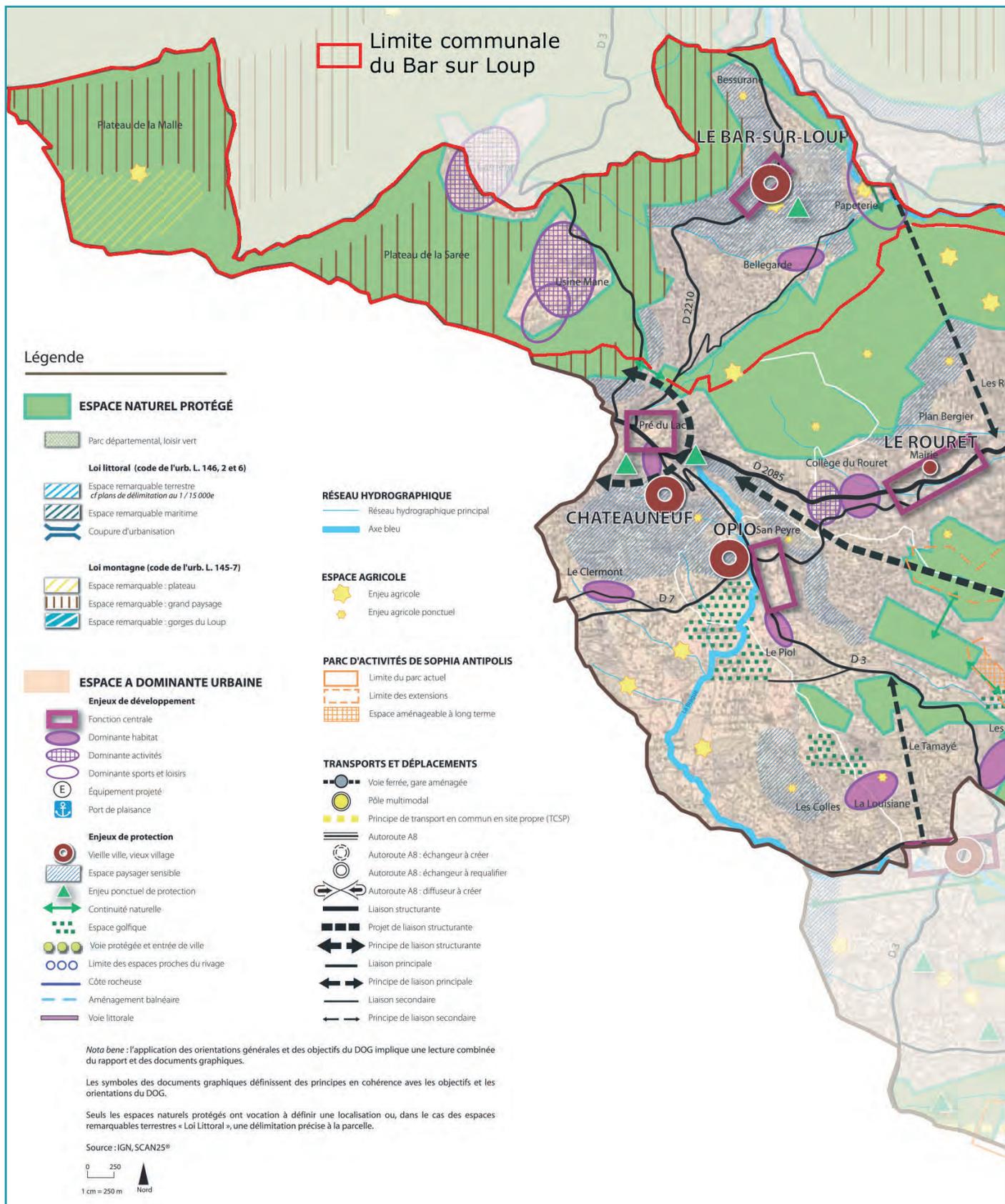
A plus large échelle, le projet s'inscrit en cohérence avec les enjeux de la charte du Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur en termes de maintien et de gestion de la biodiversité (article 2), d'encadrement des loisirs motorisés (article 3), d'installation ou maintien des activités économiques (articles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

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. 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.



La cartographie du DOG du SCoT sur Le Bar sur Loup (source : 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 présentés 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 de 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 DFCl, etc.

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.

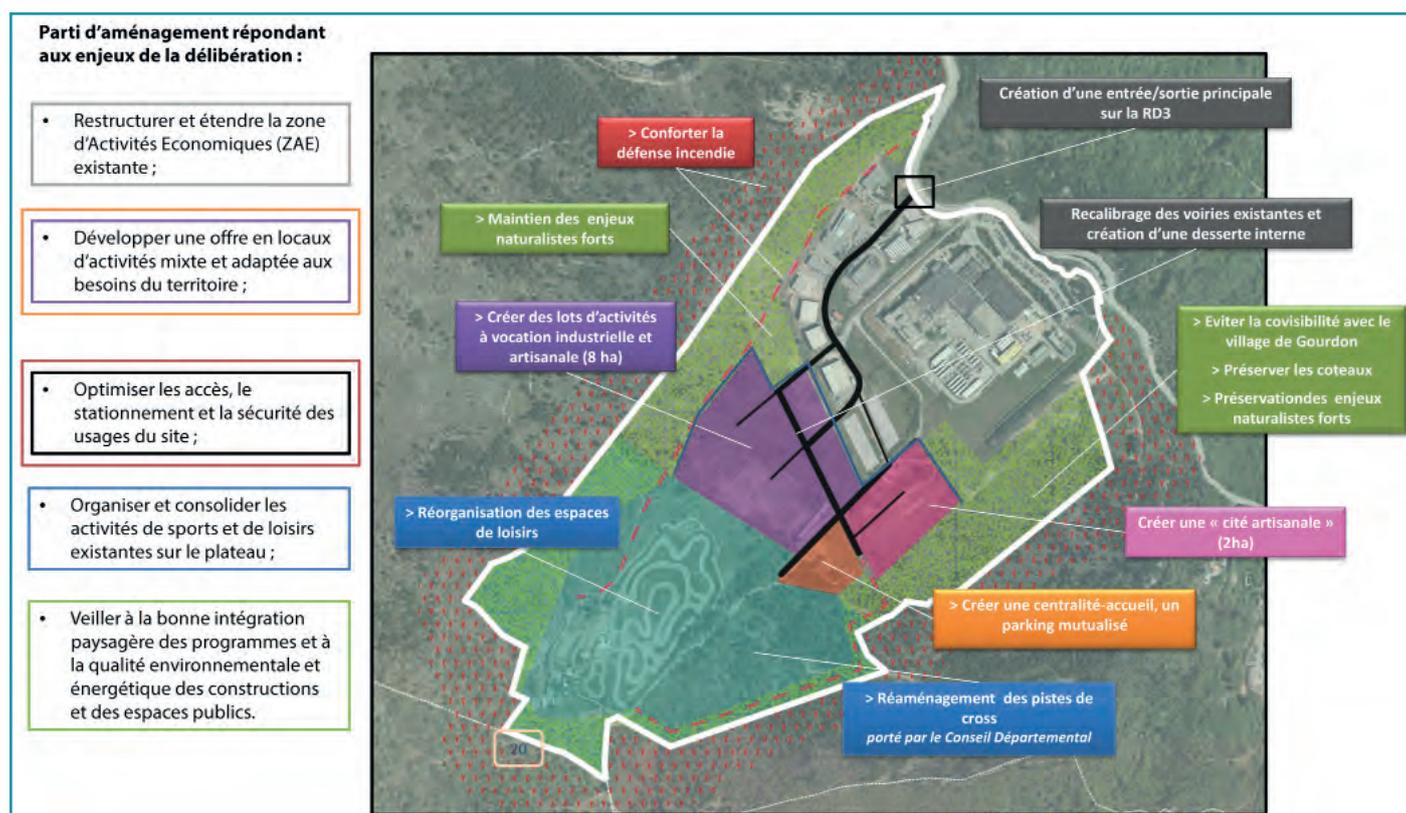
Le site du Plateau de la Sarrée est au contact d'espaces naturels significatifs de grande qualité paysagère et environnementale. Cela le soumet à une contrainte de gestion du risque incendie qui est traitée par l'aménagement de pistes d'intervention et l'implantation d'hydrants adaptés.

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.



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	+10 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 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.

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

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.

° LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT RELATIVES AUX ZONES ECONOMIQUES

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

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

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

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

En zone AUL, sont seuls possibles :

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

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

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

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

- Volumétrie :

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

Ces volumes devront justifier leur intégration dans l'environnement paysager du site. Ils prendront notamment en compte la végétation existante ou plantée par l'aménageur aux abords de la construction. L'articulation et/ou la superposition des volumes participe du langage architectural. Les ajouts, décors ou modénatures non justifiés sont à éviter.

- Hauteur, gabarit et implantation :

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

- Les constructions et les installations doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.
- Les constructions et les installations doivent être implantées soit en limite séparative soit à une distance minimale de 5 mètres de celle-ci.
- Les constructions édifiées sur une même propriété peuvent être soit contigües soit implantées à une distance suffisante pour permettre la circulation des véhicules de secours et leur accès à tous les bâtiments.
- Pour les bâtiments industriels, le gabarit est de 10 m de l'éégout du toit au sol naturel ou excavé. Pour les maisons des artisans et hôtel restaurant, le gabarit est de 6 m de l'éégout 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 intégré 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 :

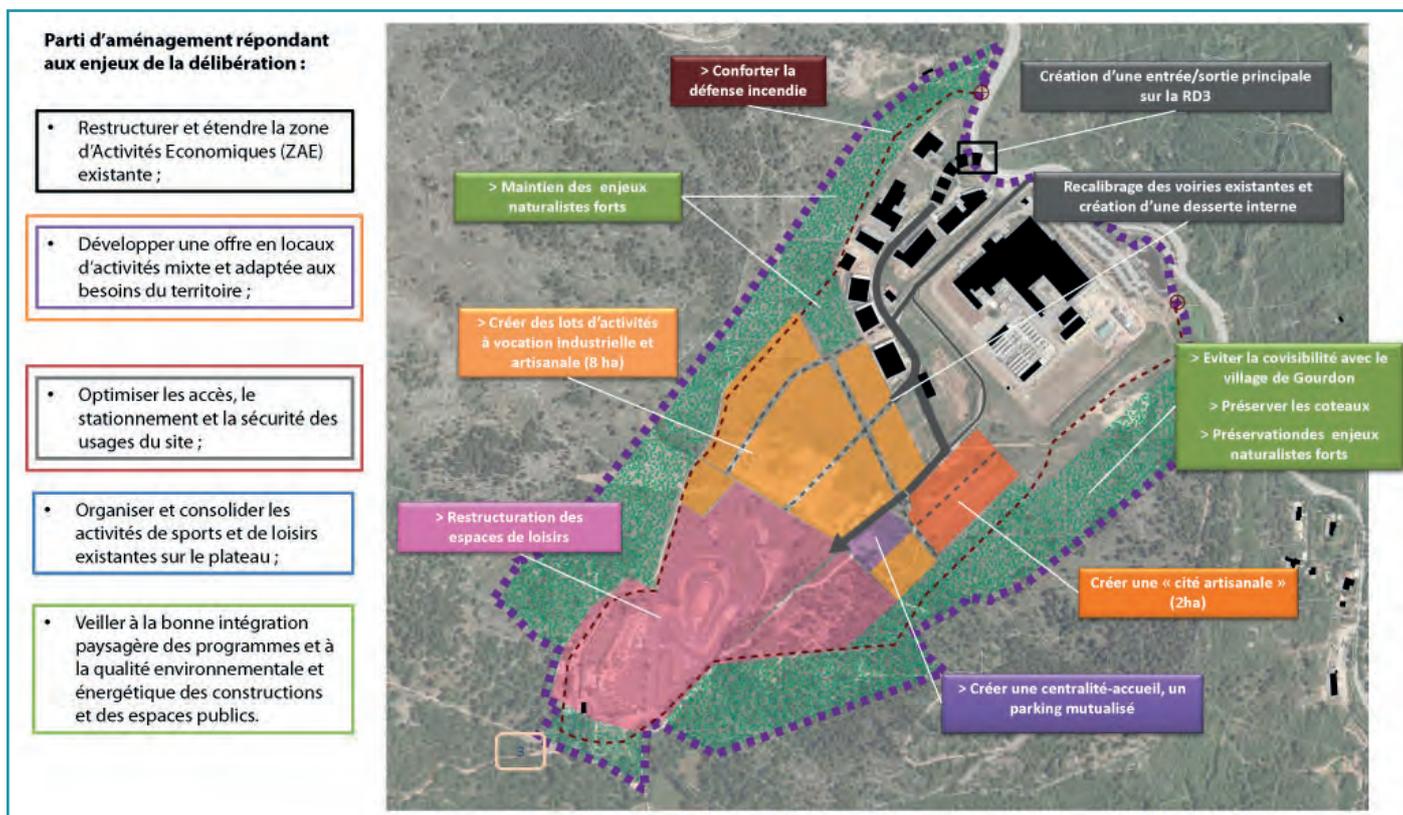
Il est obligatoire de se référer au règlement de la Zone d'Aménagement Concerté de la Sarrée (y compris pour la zone d'activité existante intégrée dans le périmètre de la ZAC).

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

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

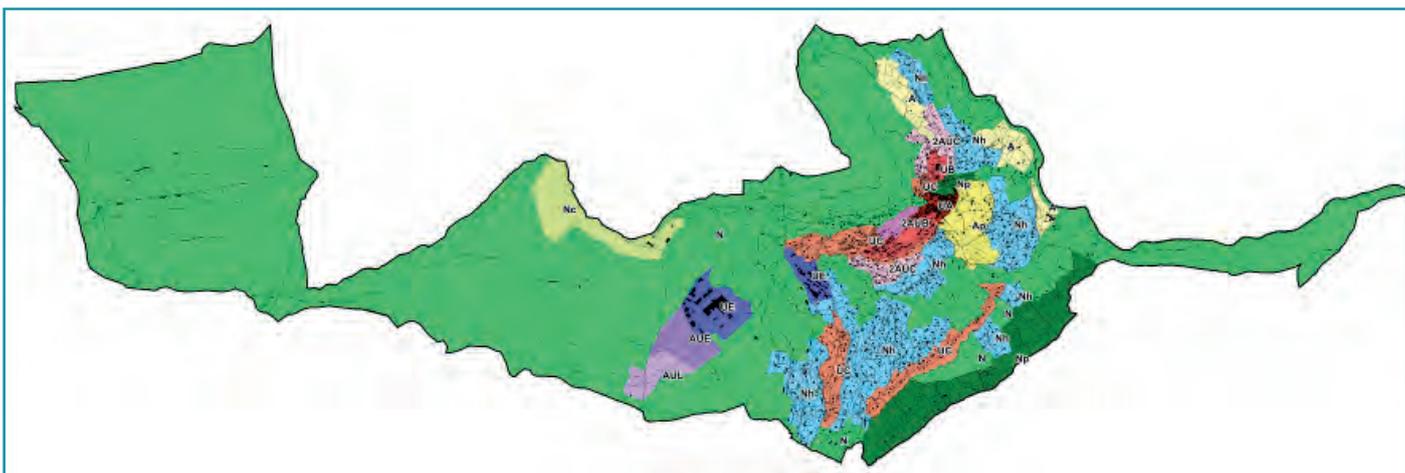
7.2.4.1. PRESENTATION GENERALE DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

° DELIMITATION DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

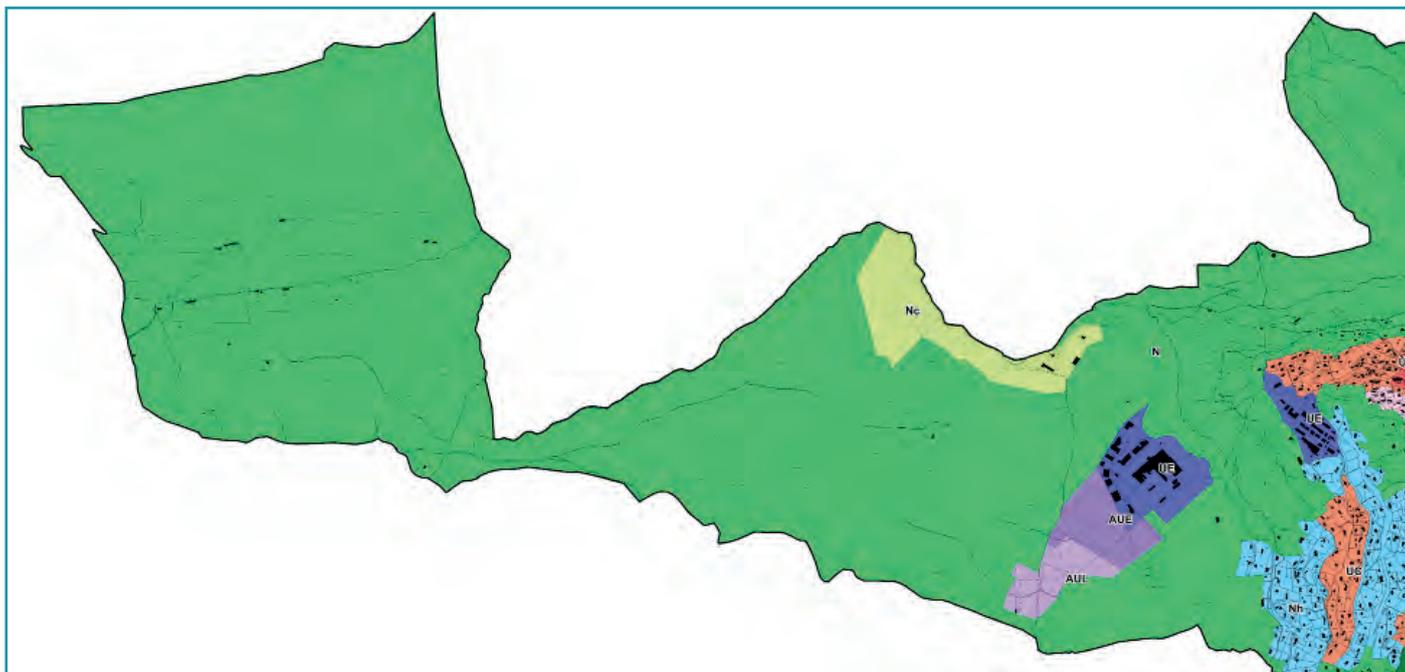
Au PLU, il est défini des zones naturelles N sur 1 044,58 ha, soit 71,74% du territoire. Ce sont les zones les plus étendues sur la commune. S'y ajoute un secteur naturel protégé à la demande de l'UDAP 06 pour des raisons paysagères. Ce secteur, encore plus strict que la zone naturelle (aucun bâtiment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

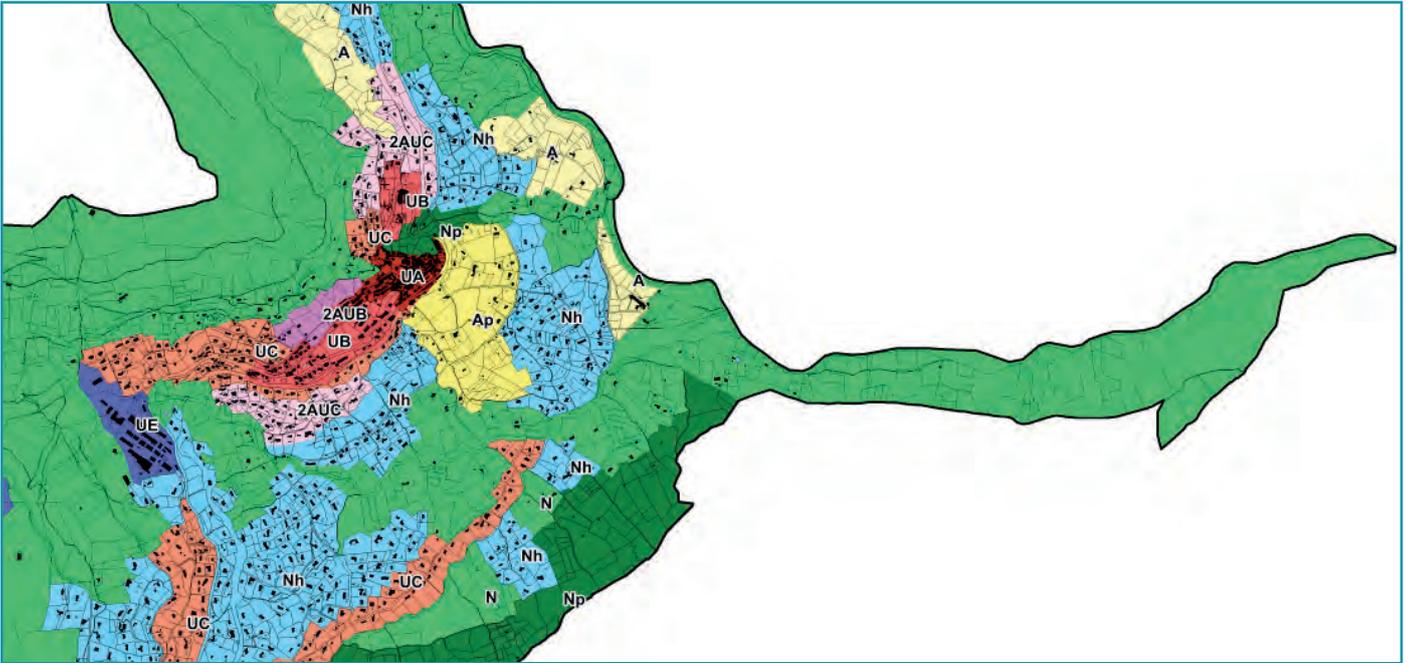
Les zones naturelles recouvrent par ailleurs les espaces naturels repérés au titre de la Directive Territoriale d'Aménagement et du Schéma de Cohérence Territoriale.



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

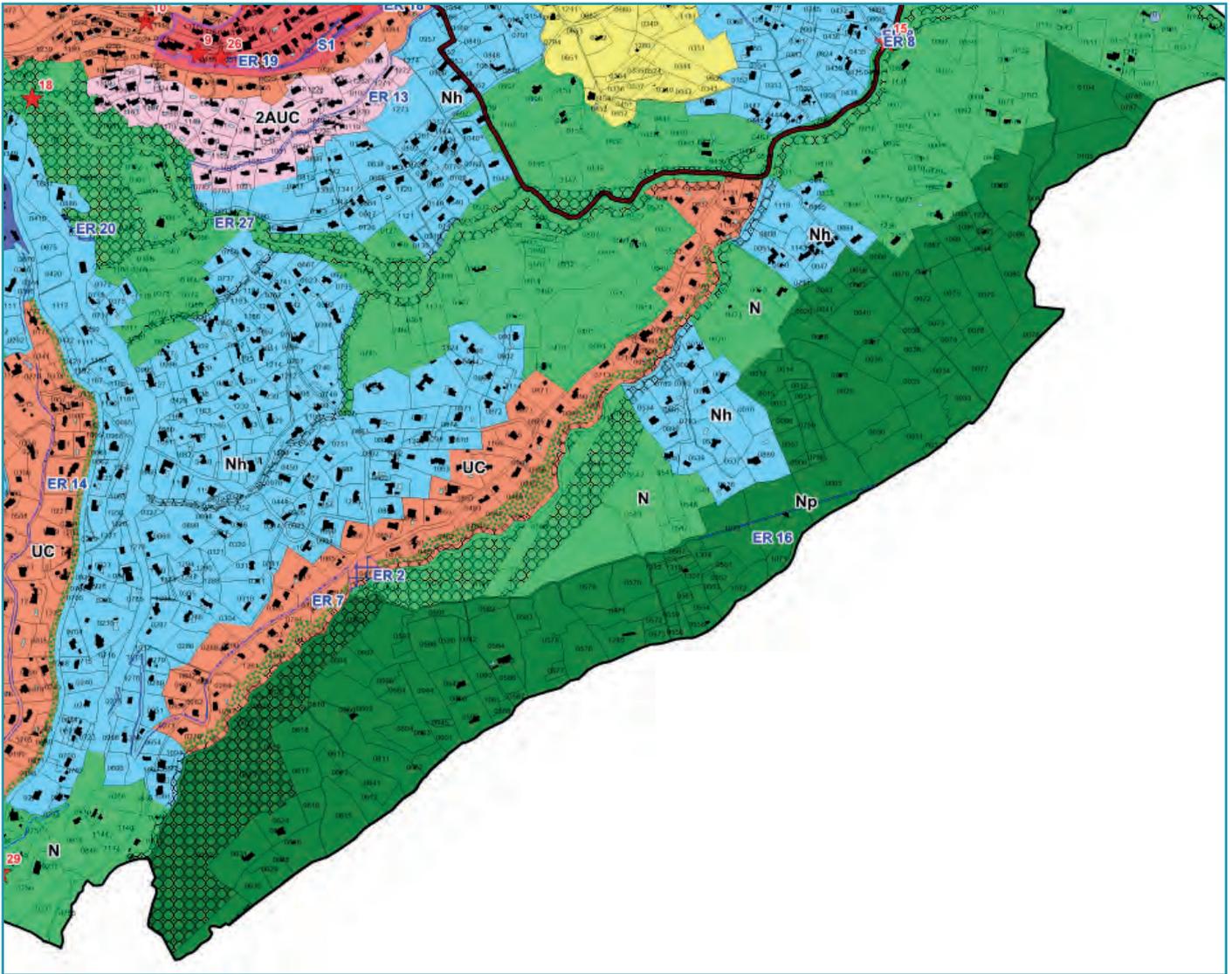
Un secteur naturel protégé Np concerne le socle naturel (partie nord) du village. Il fait le pendant au secteur agricole protégé Ap. Il permet de valoriser ce secteur qui se trouve en SPR. Le second secteur Np concerne les reliefs sud du territoire qui forme l'arrière plan paysager depuis le village.



Le secteur naturel protégé sous le village



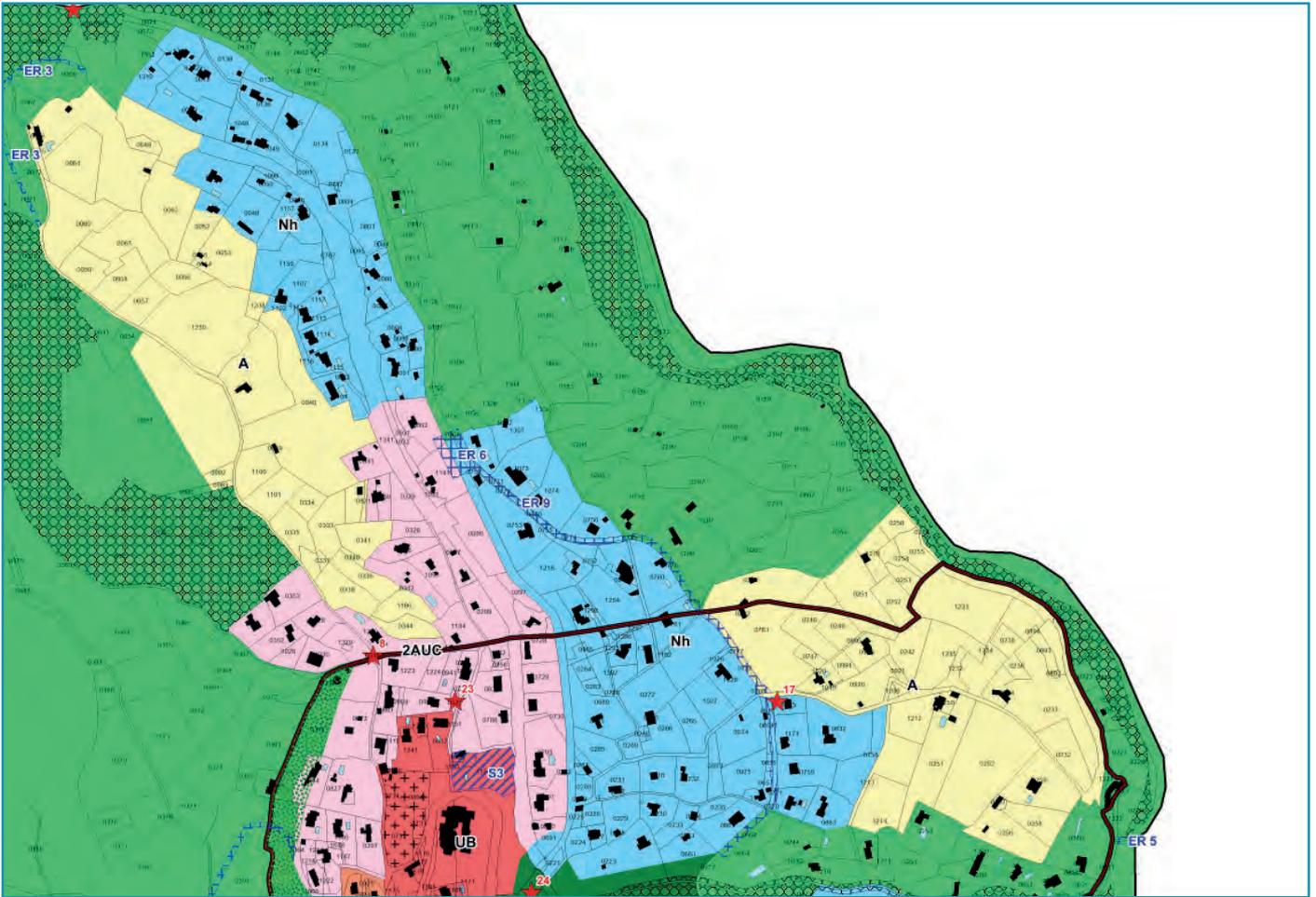
Vues vers le secteur naturel protégé



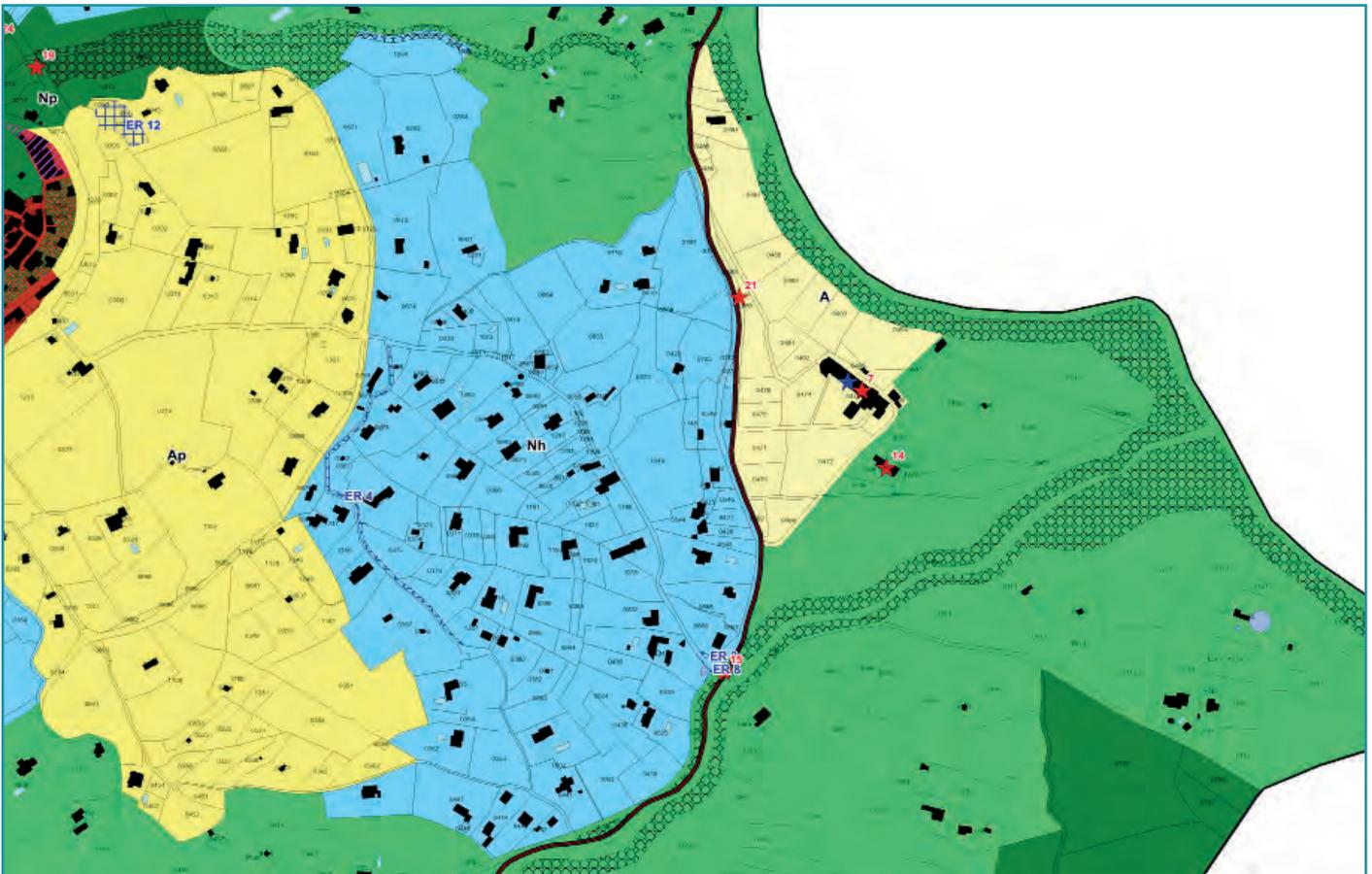
Le secteur naturel protégé au sud du territoire

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.

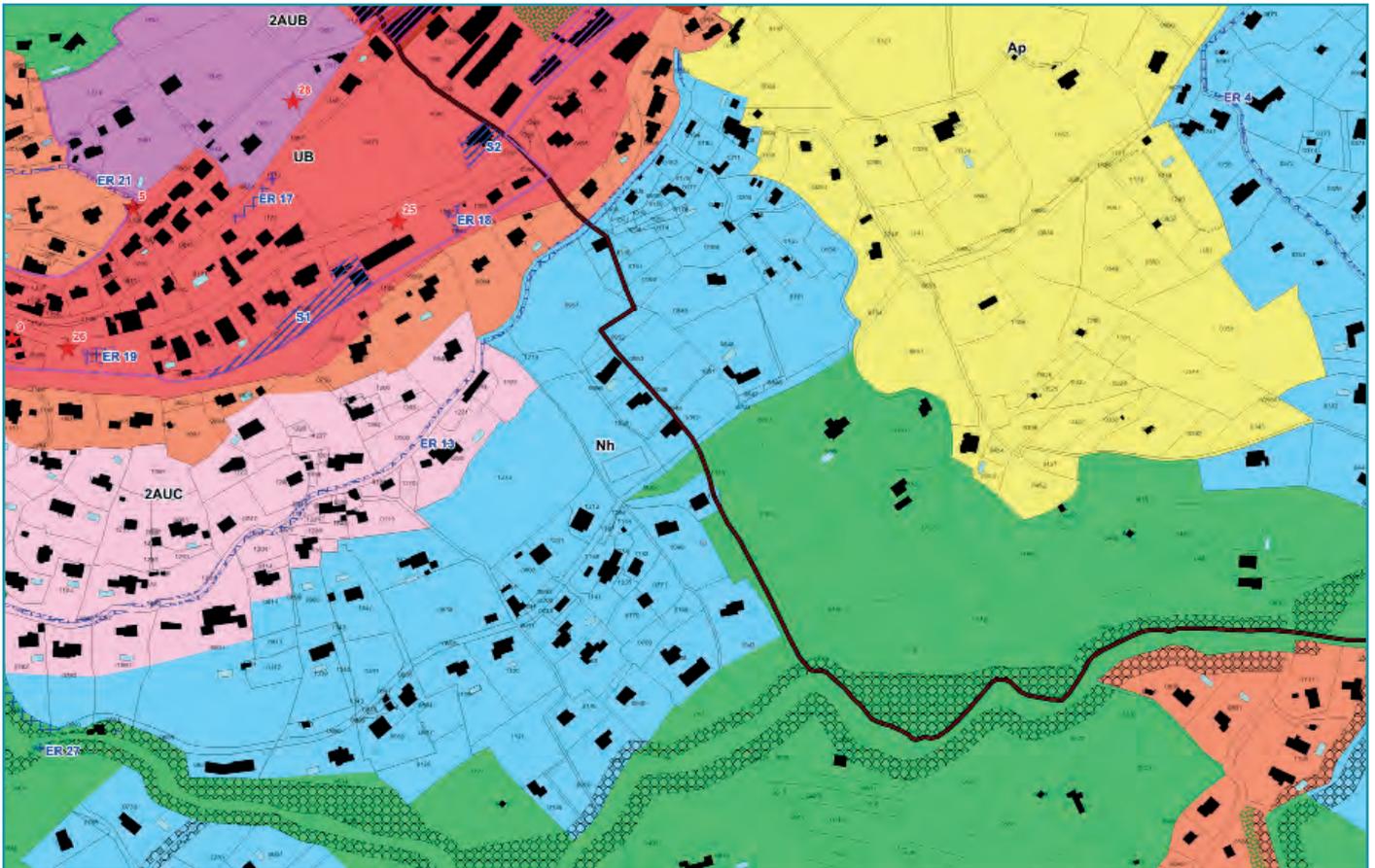
Ces secteurs Nh ne sont pas des secteurs de taille et de capacité limitées (stecal). Les propriétaires ne peuvent y construire de nouveaux logements. Ils ont les mêmes droits en termes d'extension et annexes qu'en zones N ou A (cf. article 4.3.2.1.).



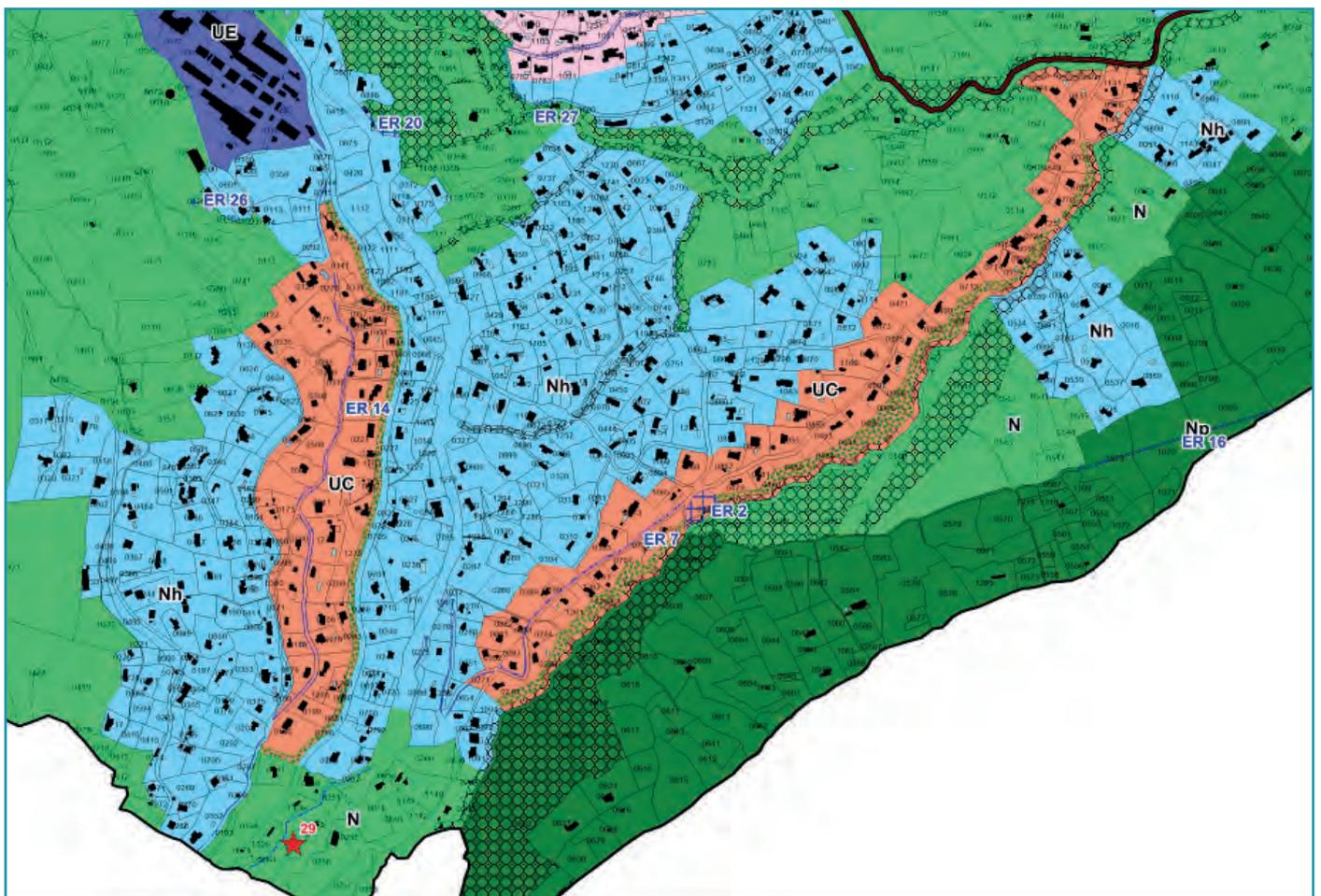
Le secteur naturel habité au Nord du territoire



Le secteur naturel habité sur Saint Jean

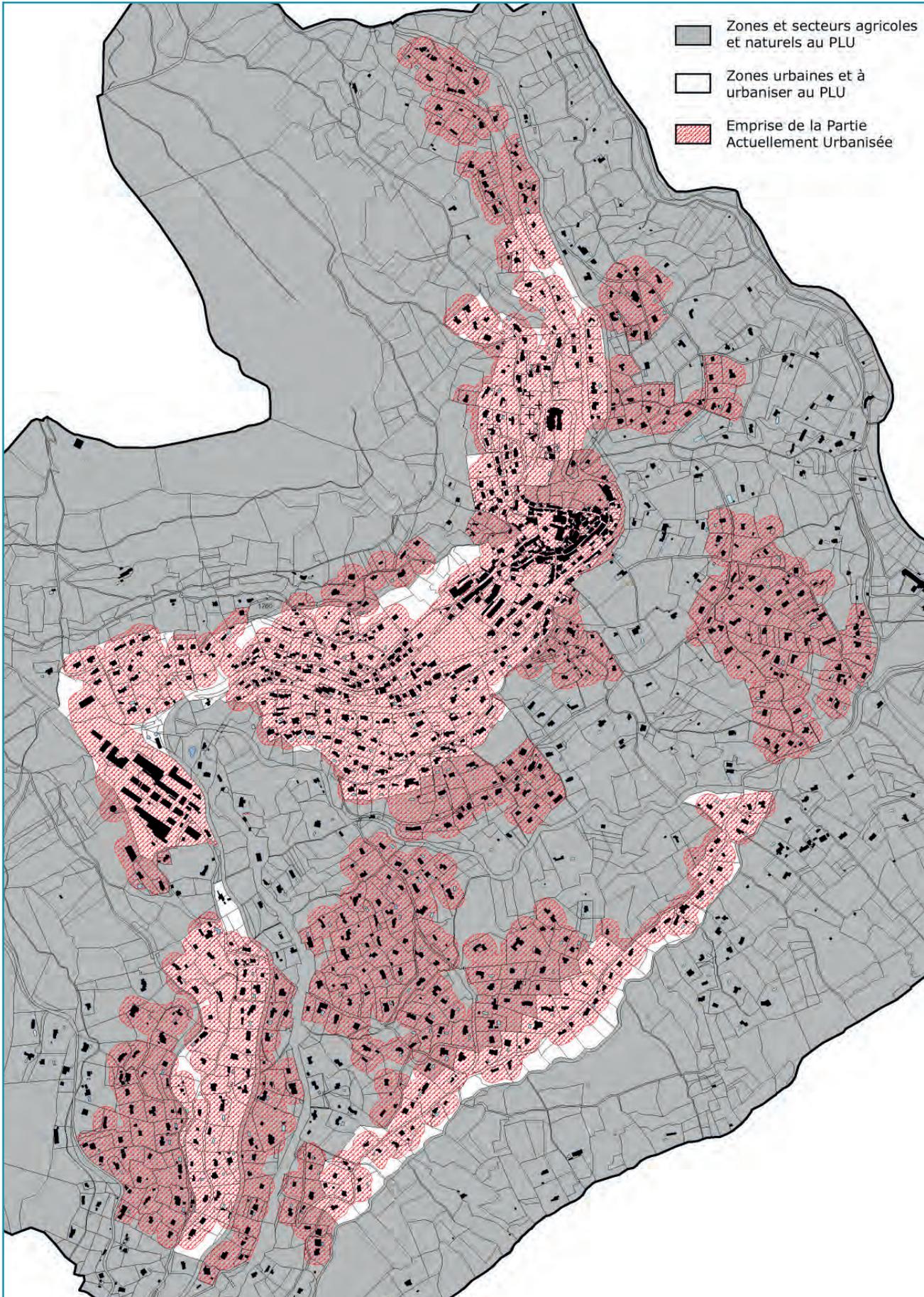


Le secteur naturel habité Nh chemin des Vergers



Le secteur naturel habité au sud du territoire

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) :

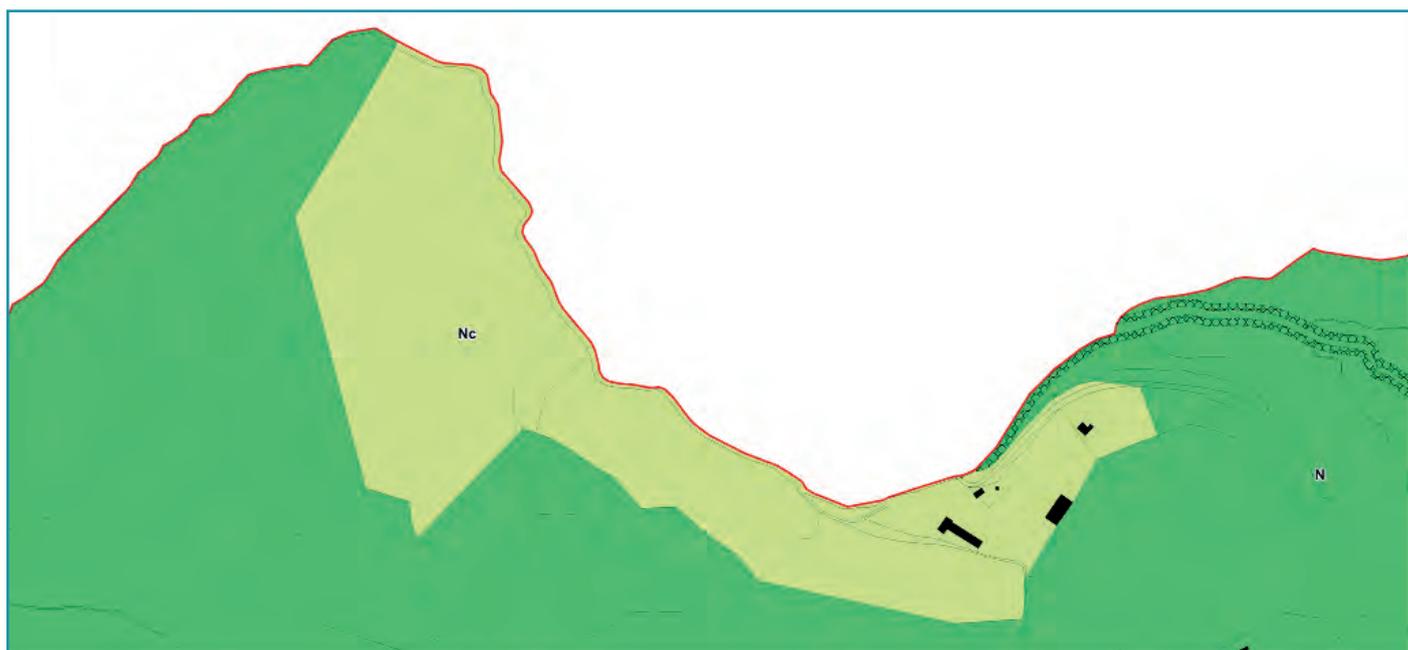
- L'assainissement collectif y est absent. De fait, il est impossible d'y prévoir une densification importante (encouragée par la Loi Alur) au regard du risque de pollution lié à un dysfonctionnement des modes d'assainissement autonome. Aujourd'hui, la DREAL et l'Agence Régionale de la Santé s'opposent 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.



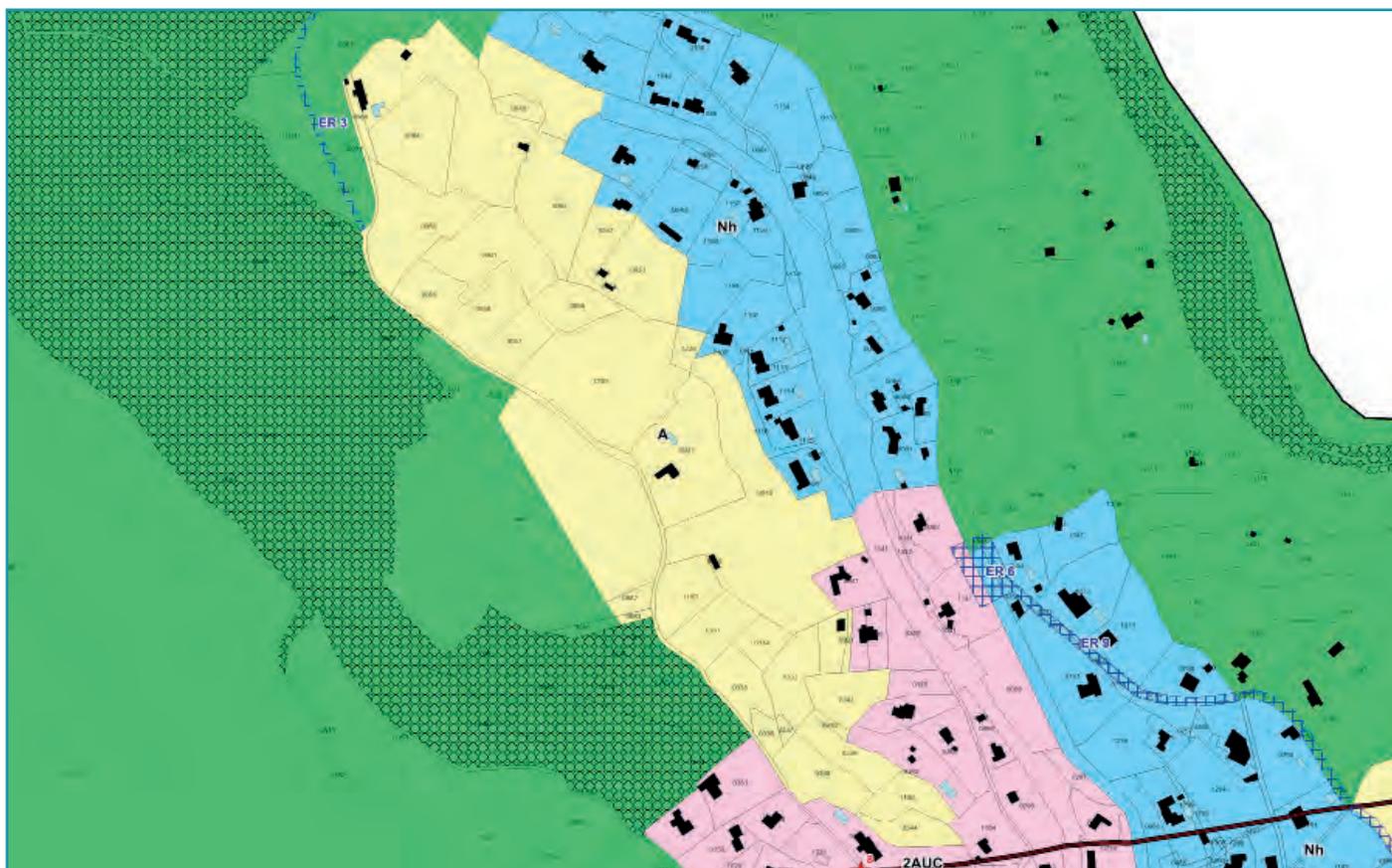
Le secteur Nc au PLU

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.

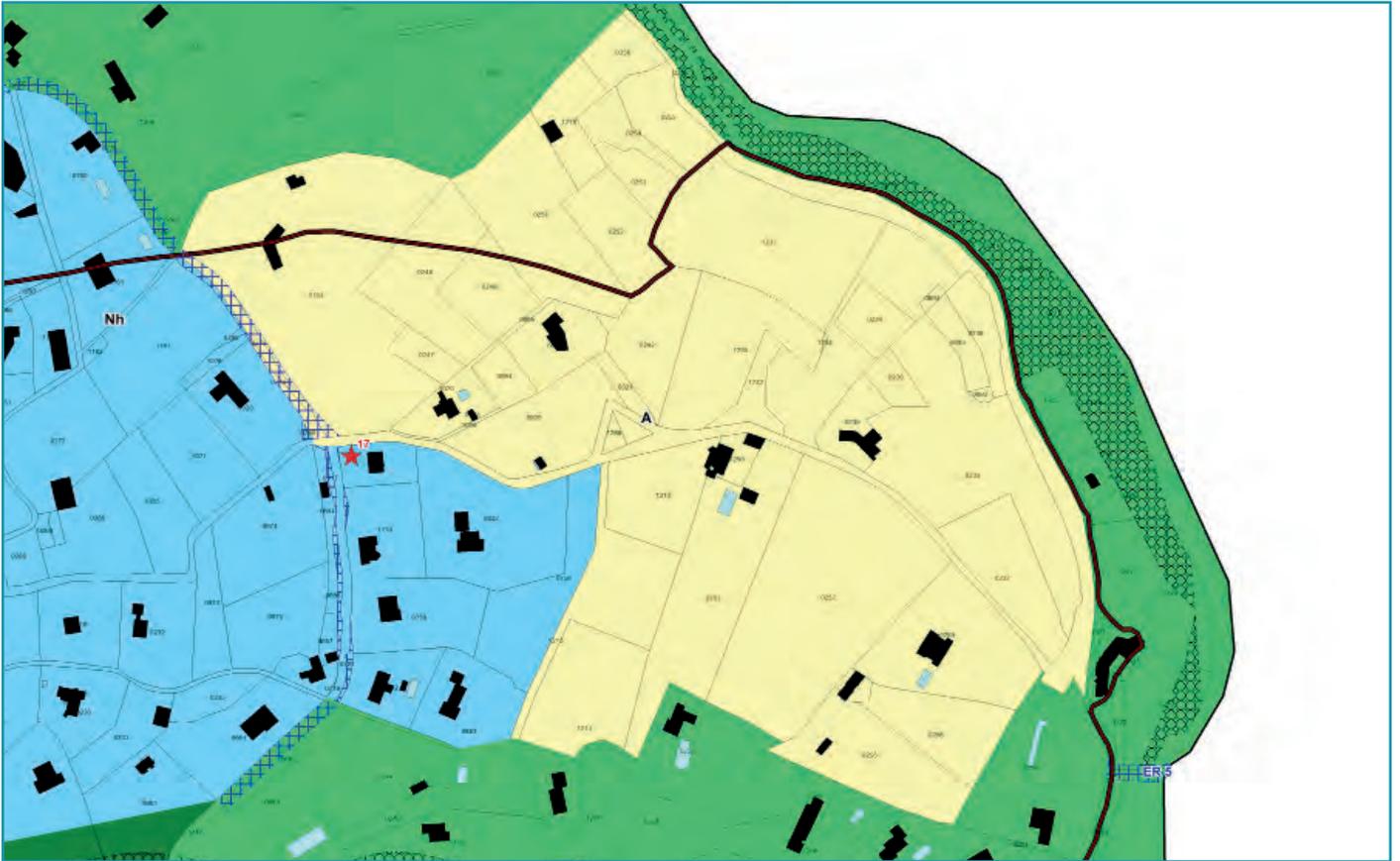
Au PLU, les zones agricoles ont été étudiées au plus juste avec la CASA, le PNR des Préalpes d'Azur et la chambre d'agriculture. De nombreuses études ont permis d'affirmer ou d'infirmer l'intérêt agricole de tel ou tel site (cf. diagnostic, volet agricole).

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

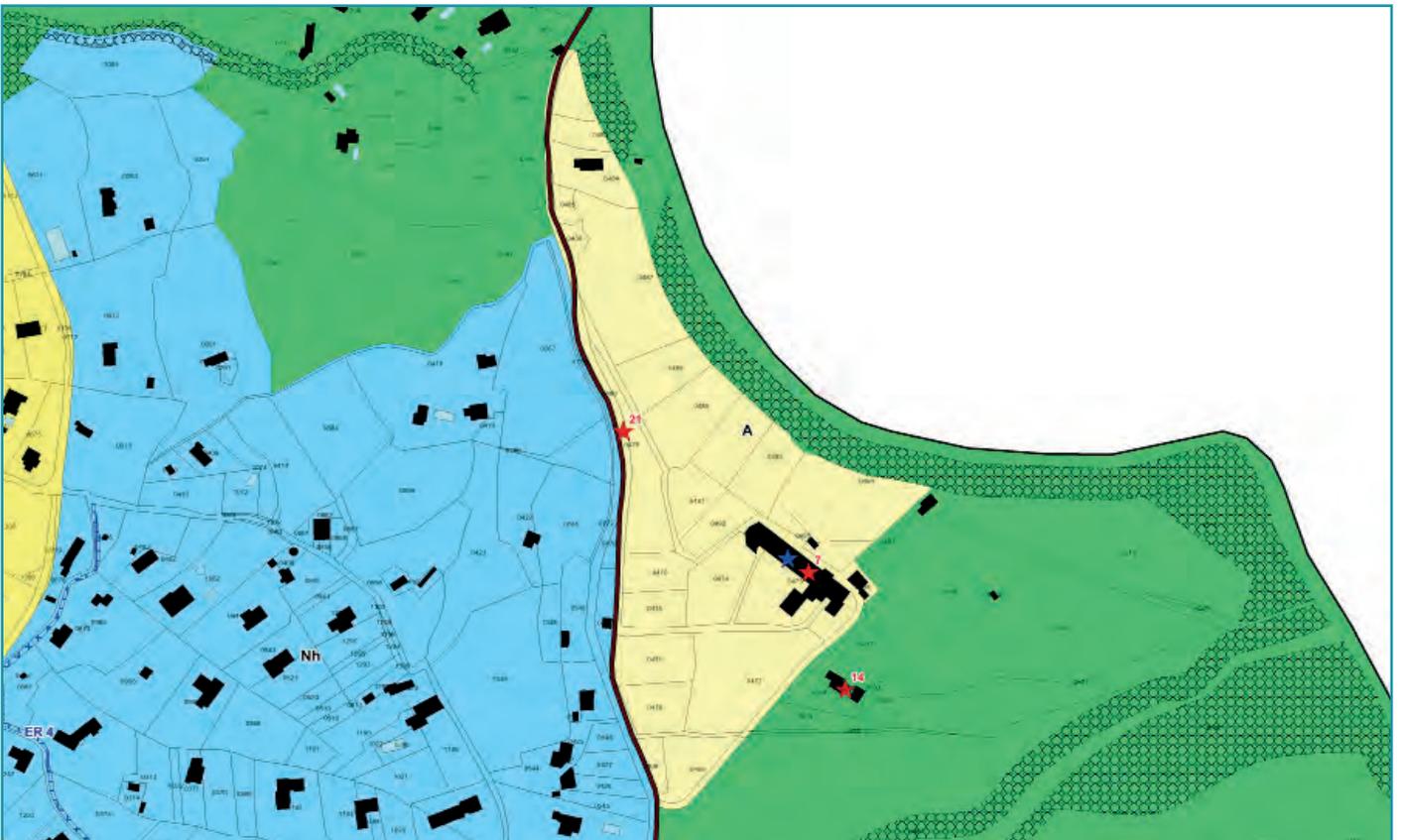
Les sites retenus en zones agricole A ou secteur agricole protégé Ap sont Bessurane, Le Béal, Saint Claude (ancienne papèterie) et Le David (socle du village). A noter que le site de la Bessurane a été réduit à l'Ouest pour tenir compte des enjeux liés à Natura 2000.



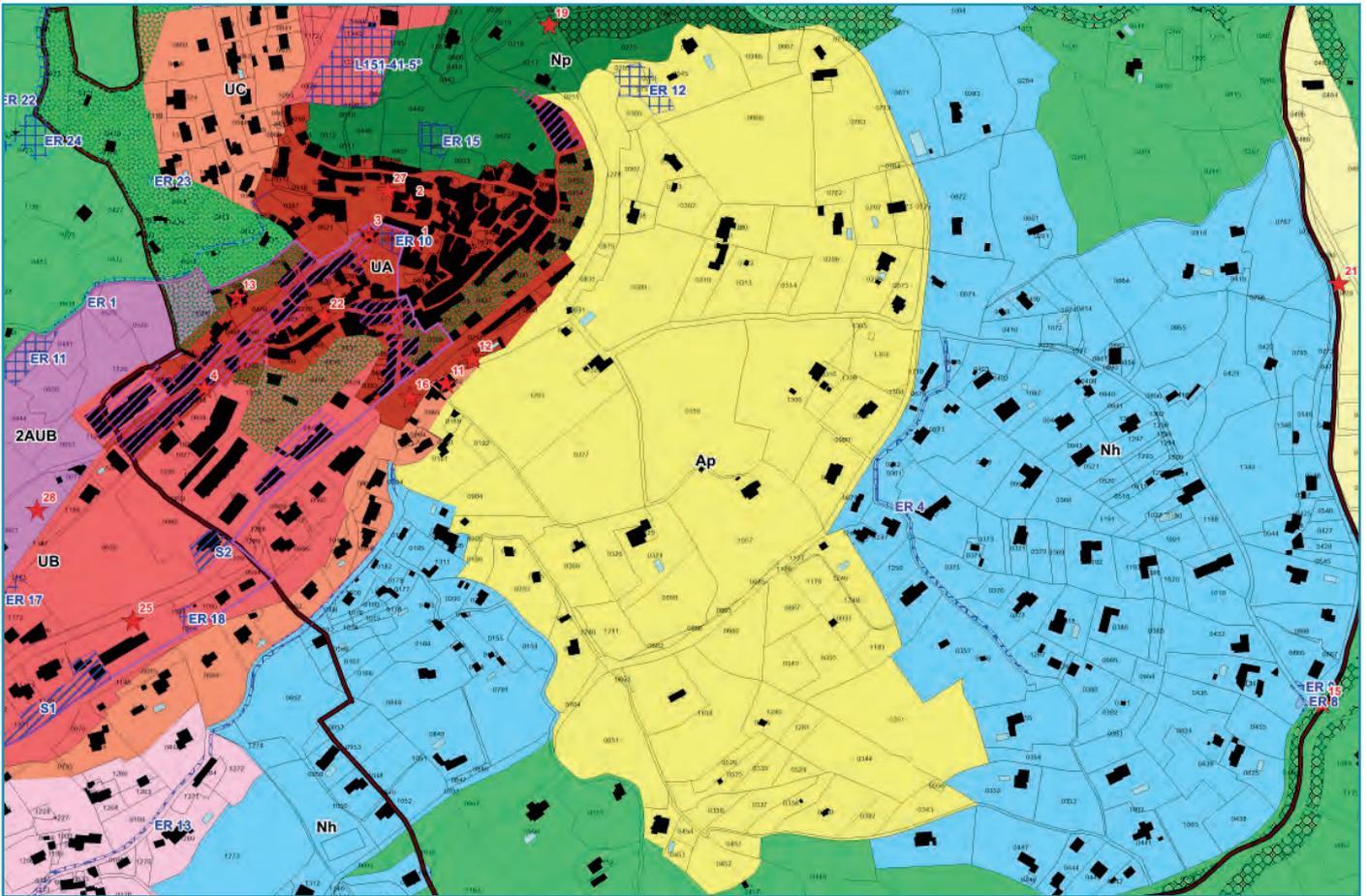
La zone agricole A sur La Bessurane



La zone agricole A sur Le Béal

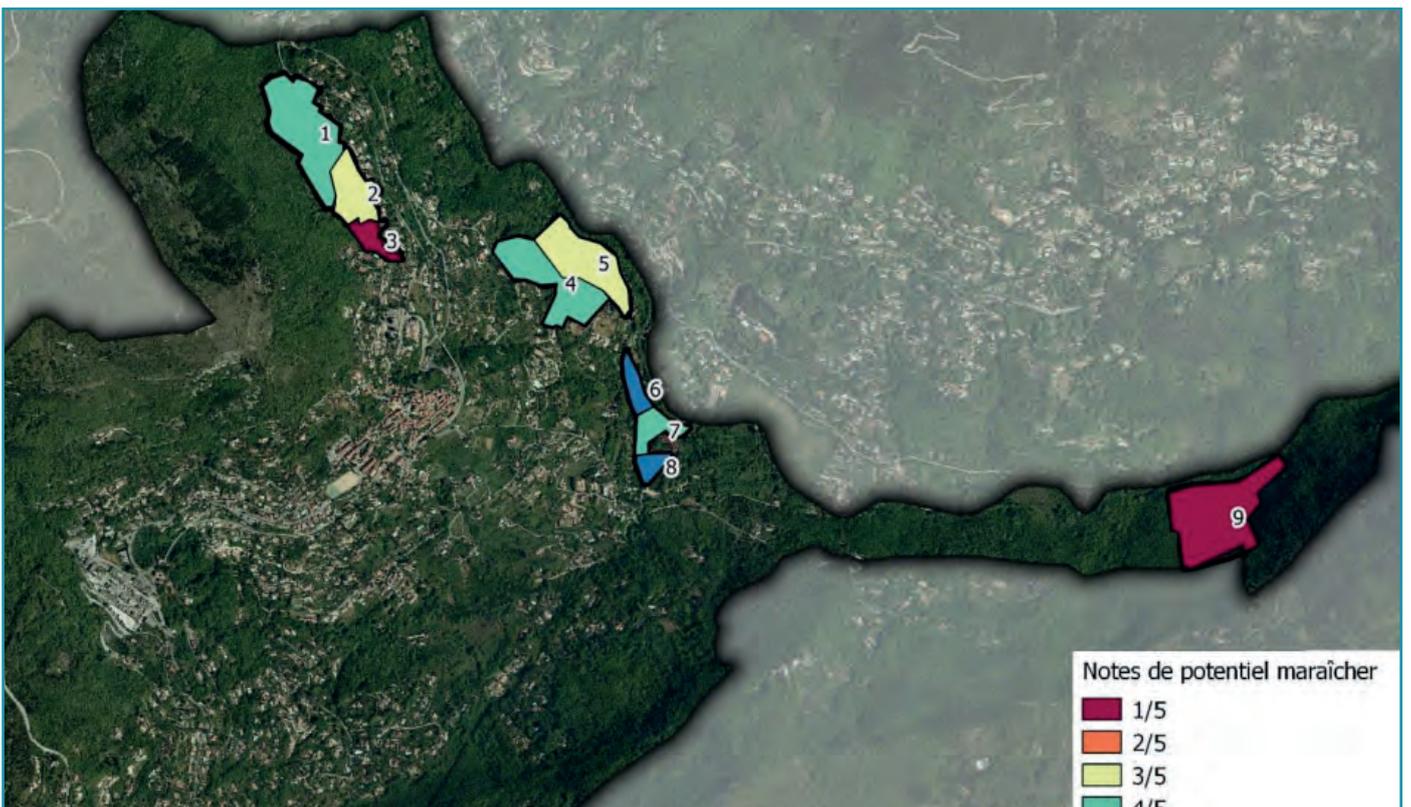


La zone agricole A autour de l'ancienne papèterie

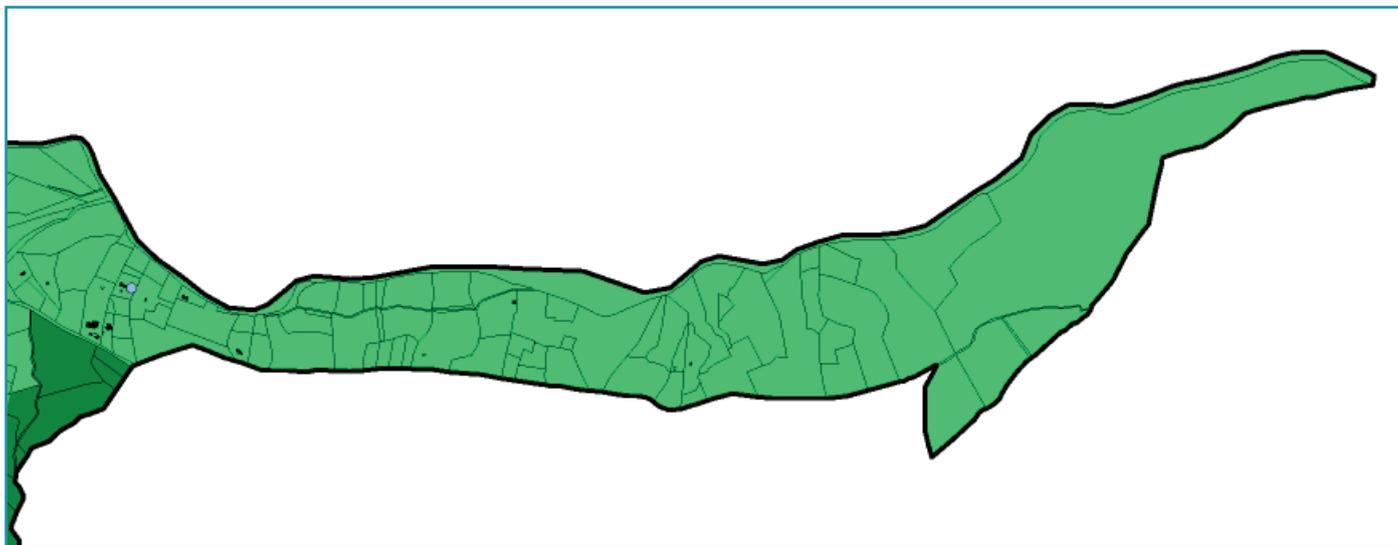


Le socle cultivé du village (maraîcher, oliveraie, ruches) classé en secteur protégé pour des raisons paysagères

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



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



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

Lors de l'élaboration du PLU, il s'est avéré que la partie Ouest du territoire (plateau de 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

° LA REGLEMENTATION GENERALE DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

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 et 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 suivant). 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.

A noter que les règles entre les zones A et N sont également semblables concernant les conditions de desserte, les aménagements extérieurs et l'aspect des bâtiments.

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

° LES ANNEXES ET EXTENSIONS

Le PLU a été l'occasion de régler 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 régleme 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

- ° *LES STECAL*

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

- ° *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

- La totalité du périmètre de Natura 2000 n'a pas fait l'objet d'une cartographie des habitats naturels (Cf. le périmètre de la zone Natura 2000 au chapitre du diagnostic). L'opérateur entérine ainsi le fait que les habitats naturels urbanisés ne présentent pas une priorité dans la conservation du site Natura 2000.



Cartes des enjeux portés par les habitats naturels des zones Natura 2000 (Source : DREAL ; fond : IGN) ; Légende des couleurs : En jaune : enjeu fort (habitat IC prioritaire) ; en vert : enjeu modéré (habitat IC) ; en gris : enjeu minimal (habitat non IC)

Les habitats naturels recensés sur le territoire communal, au sein des ZSC Natura 2000, sont présentés dans un tableau au chapitre 5 (p. 492). Ce dernier présente les éléments suivants :

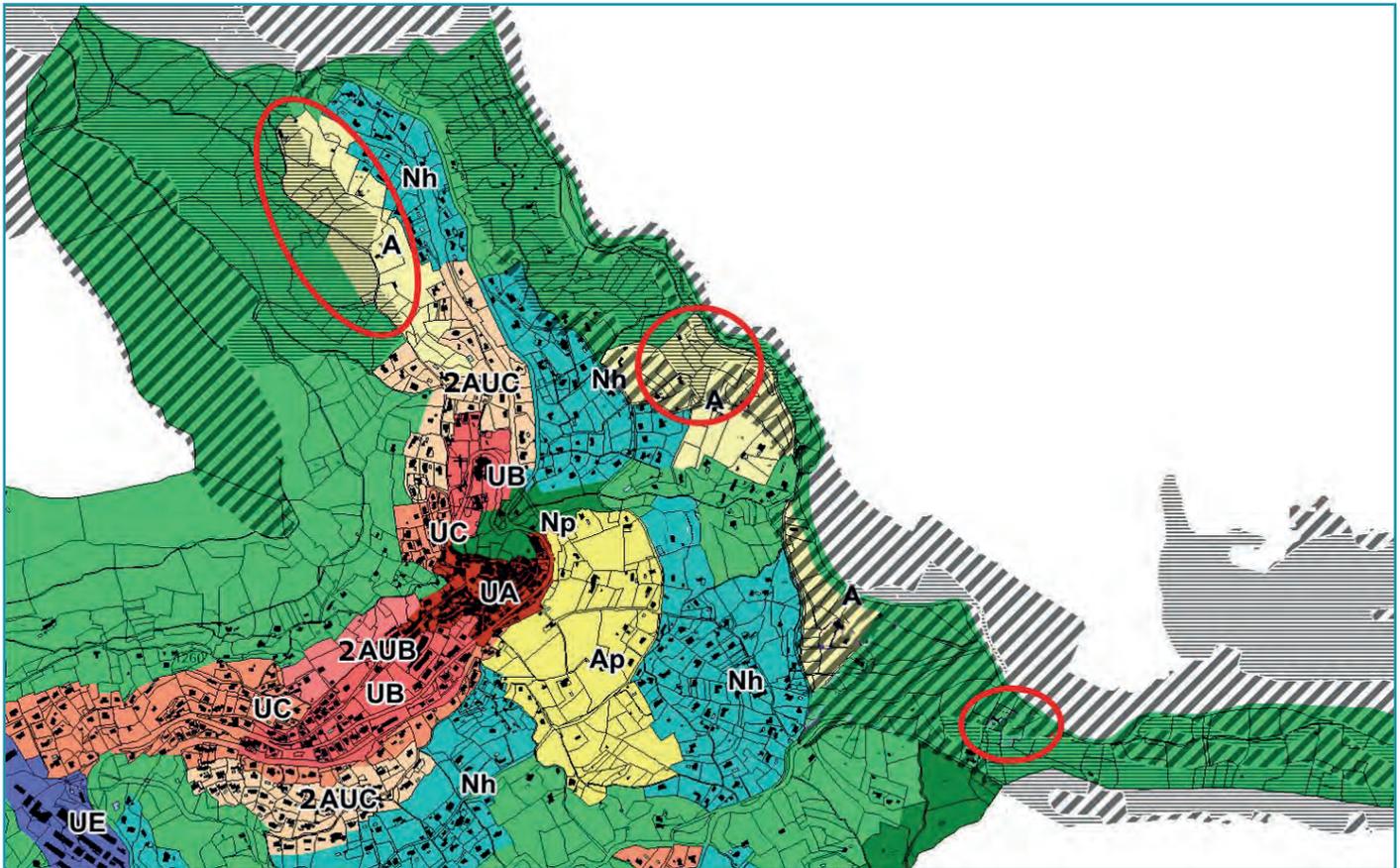
- Les habitats naturels d'intérêt (HN) communautaire (I.C.), inventoriés dans l'une ou l'autre des zones : ZSC FR9301570 – « Préalpes de Grasse » et ZSC FR9301571 – « Rivière et gorges du Loup » (le cas échéant, les deux zones),
- La présence éventuelle de ces HN au sein du territoire communal,
- L'évaluation des enjeux que chaque HN porte dans chaque ZSC, sur la base des évaluations présentées dans chaque DocOb,
- Une évaluation globale de l'enjeu au sein de la commune.

Les habitats porteurs d'enjeu concernent préférentiellement :

- Les terrains rocheux (souvent en altitude) ;
- Les zones humides et en particulier les ripisylves ;
- Les forêts spécifiques de l'extrême sud-est de la France.

Ces habitats représentent une part assez limitée du territoire communal. Ils sont rassemblés dans la vallée du Loup, les vallons des affluents et les secteurs les plus élevés (Plateau de la Malle).

La superposition du projet de zonage du PLU avec les habitats naturels IC permet d'évaluer les incidences directes. La carte ci-après illustre cette évaluation.



Localisation des habitats naturels IC impactés par le projet de PLU

Le tableau ci-dessous synthétise les incidences du projet de PLU sur les habitats naturels IC inventoriés dans la commune.

Code Natura	Habitats naturels présents sur le Bar sur Loup Nom de l'habitat naturel * habitat prioritaire	Etat de conservation	Evaluation globale	ECL 9301570	ECL 9301571	ELC	Bar / Loup	Effets directs	Effets indirects
4090	Landes oroméditerranéennes endémiques à genêts épineux	A	B	F		F	O	Néant	Néant
5210	Matorrals arborescents à Juniperus spp.	A	B	F		F	O	Néant	Néant
		B	B		M	F	N		
5230	Matorrals arborescents à Laurus nobilis				M	M	O	Néant	Néant
5310	Taillis de Laurus nobilis	A	A		F	F	O	Néant	Néant
6210	Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (Festuco-Brometalia) (* sites d'orchidées remarquables)	A	B	M		M	O	Néant	Néant
		B	B		f	M	N		
7220	Sources pétrifiantes avec formation de tuf (Cratoneurion) *	A	C	F		F	N	Néant	Néant
		B	B		F	F	O		
8210	Pentes rocheuses calcaires avec végétation chasmophytique	A	A	F		F	O	Néant	Néant
		A	A		F	F	O		
91E0	Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) *	B	B		F	F	O		Néant
92A0	Forêts-galeries à Salix alba et Populus alba	B	B		F	F	O	Conversion d'une superficie limitée	Néant
9340	Forêts à Quercus ilex et Quercus rotundifolia ; dont les Forêts de chênes verts à Frênes à fleurs et les Forêts de chênes verts à Charmes-houblon	A	B	M		M	N	Conversion d'une superficie limitée	Néant
		B	B		M	M	O		

Le projet de PLU prévoit la reconversion d'une partie des anciennes terrasses de culture, autrefois cultivées principalement en oliveraies, puis colonisées par la forêt, en terrasse pour l'arboriculture (production d'agrumes). Deux habitats naturels IC sont concernés :

- Forêts-galeries à *Salix alba* et *Populus alba* (92A0), au niveau du lieudit « Ribourau », à l'est et en contrebas du centre-ville. La superficie concernée est de l'ordre de 0,7 ha, sur les 61,45 ha qu'abrite la ZSC « FR9301571 - Rivière et gorges du Loup », soit 1,1% ;
- Forêts à *Quercus ilex* et *Quercus rotundifolia* ; dont les Forêts de chênes verts à Frênes à fleurs et les Forêts de chênes verts à Charmes-houblon (9340), au niveau du lieudit « Ribourau » ci-dessus, des lieudits « le David » et « Bessurane » et de la station d'épuration, pour une surface totale d'environ 7 ha, sur les 850 ha qu'abrite la ZSC « FR9301571 - Rivière et gorges du Loup », soit 0,8%.
- Autres habitats naturels recensés sur la commune :

En dehors des zones spécifiques analysées ci-dessus, les habitats naturels sont en majorité forestiers (Cf. carte de répartition au chapitre « état initial de l'environnement »). Ces habitats naturels peuvent être décrits de la manière suivante :

Dans les secteurs non entretenus, la végétation est dominée par des forêts assez hautes et denses, à chêne vert (*Quercus ilex*) et chêne pubescent (*Quercus pubescens*). Lorsque l'altitude augmente, au-dessus de la zone urbanisée en adret, cette forêt présente une structure plus ouverte « en îlots ».

Dans les vallons et sur les terrains plus « frais » (au sol mieux alimenté en eau), cette végétation forestière se modifie vers une chênaie à charme-houblon (*Ostrya carpinifolia*). Il s'agit d'une espèce dont l'aire de répartition naturelle est limitée à l'extrême sud-est du territoire français (Alpes Maritimes). Cette végétation est donc particulière et nécessite d'être préservée.

Les cours d'eau sont généralement bordés d'une végétation particulière, la ripisylve (forêt du bord des eaux). Celle-ci est dominée par l'aulne glutineux (*Alnus glutinosa*), le peuplier noir (*Populus nigra*) avec sa forme fastigiée (en fuseau) et ses hybrides, le peuplier blanc (*Populus alba*), le saule blanc (*Salix alba*), le platane (*Platanus x hispanica*).

A noter qu'on observe de nombreuses espèces invasives (EVEE) dans les forêts. On relève notamment des secteurs fortement envahis par le robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*), notamment près de l'ancienne voie ferrée (cette espèce, très utilisée autrefois pour le confortement des talus, notamment des voies ferrées, a peut-être été introduite lors de la construction de cet ouvrage).

Dans la zone urbanisée, une grande partie de la végétation est occupée de jardins, de parcelles de végétation herbacée (friche ou prairie « améliorées »), d'anciennes cultures, de vergers et notamment d'oliveraies, dont certaines sont remises en exploitation, etc.

En dehors des zones Natura 2000, les aménagements et en particulier l'urbanisation concerneront des habitats naturels communs. L'urbanisation restera concentrée dans les secteurs proches des zones déjà construites. En particulier, les vallons et les zones à fortes pentes (falaises, éboulis, etc.) ne seront pas impactés. Aucun habitat naturel d'intérêt communautaire, porteur d'un enjeu fort ou remarquable, situé en dehors du périmètre des zones Natura 2000, ne sera supprimé ou modifié.

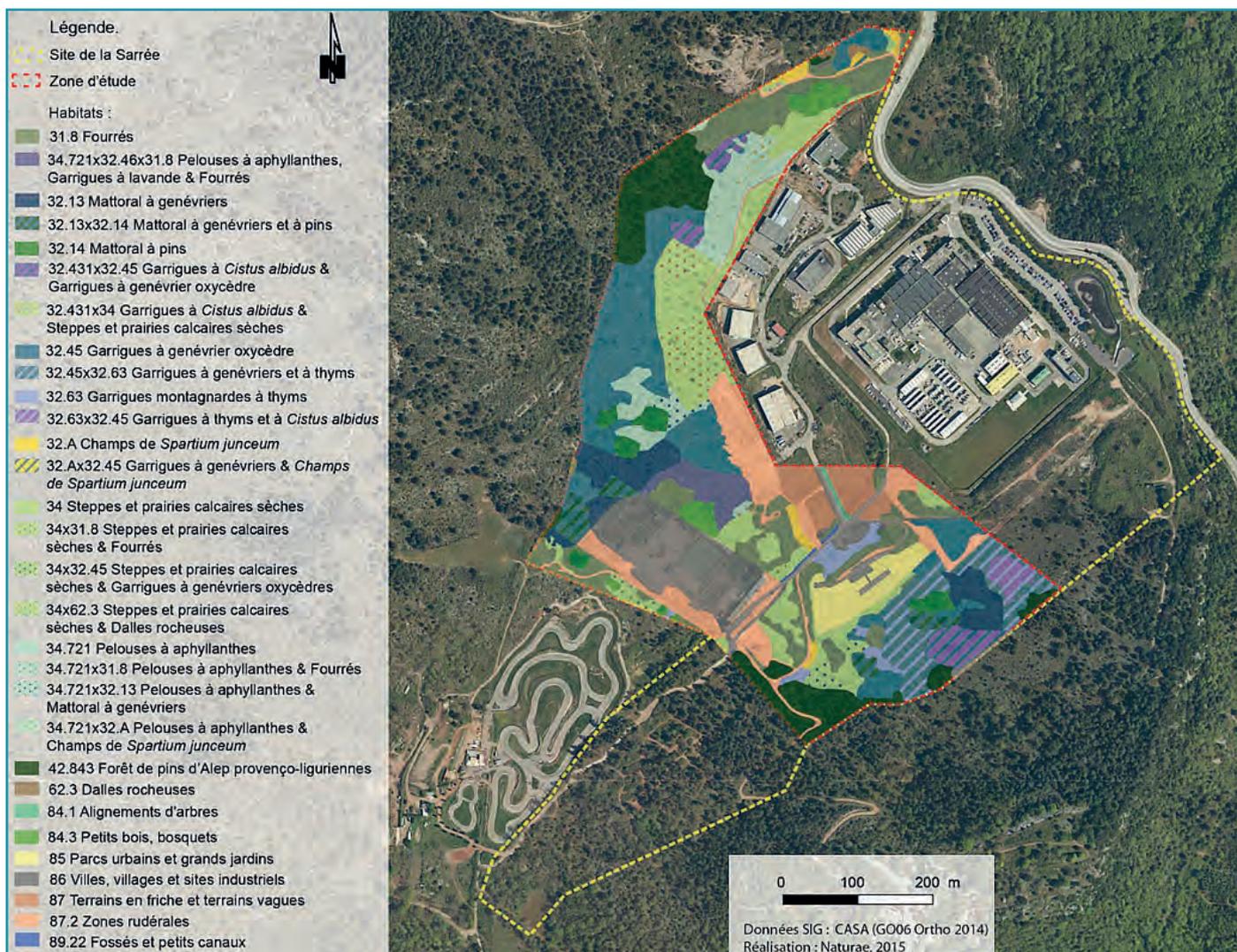
- Le plateau de la Sarrée :

L'urbanisation étant centrée sur le secteur du Plateau de la Sarrée, les éléments sont extraits de l'étude d'impact. Toutefois, celle-ci ne présente pas d'évaluation des incidences sur les habitats naturels. Celle-ci indique que « au total, l'ensemble des habitats naturels présents sur la zone de projet, soit 15 ha va être détruit en phase travaux ».

L'état initial mentionne que « 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 ». Par ailleurs, une cartographie des habitats naturels IC est présentée.

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.
 (Source : EIE ZAC de la Sarré - CASA 2017)



Carte des habitats naturels de la ZAC de la Sarrée (Source : EIE ZAC de la Sarré - CASA 2017)

La suppression des habitats naturels IC concernera donc des superficies extrêmement réduites des habitats suivants :

- Les prairies calcaires sèches correspondent aux « pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement 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).

Ces suppressions seront réalisées en dehors des zones Natura 2000. Le projet de PLU ne générera donc pas d'incidences significatives sur les habitats naturels d'intérêt communautaire.

° *INCIDENCES SUR LA FLORE*

- La flore d'intérêt communautaire :

Le tableau ci-après présente les espèces IC inventoriées sur la commune du Bar sur Loup et les impacts potentiels.

Nom scientifique / Nom vernaculaire	Incidences directes / Incidences indirectes
<i>Orthotrichum rogeri</i> / Orthotric de Roger	Néant : espèce très rare (une seule station signalée dans le FSD), non inventoriée sur le site par les Docob, non cartographiée, inféodée aux arbres isolés ou aux contextes forestiers clairs à érable (<i>Acer</i> spp.), le frêne élevé (<i>Fraxinus excelsior</i>), le hêtre (<i>Fagus sylvatica</i>), le noisetier (<i>Corylus avellana</i>). Les forêts concernées par les aménagements du PLU constituent des peuplements assez récents, pionniers, sur d'anciennes terrasses de cultures.
<i>Aquilegia reuteri</i> / Ancolie de Bertoloni	Néant : espèce inféodée aux secteurs de falaises, d'éboulis et de pinèdes à pin à crochets (<i>Pinus uncinata</i>), qui ne sont pas concernés par les aménagements du PLU
<i>Klasea lycopifolia</i> / Serratule à feuilles de Chanvre d'eau	Néant : espèce inféodée aux secteurs de prairies humides qui ne sont pas concernés par les aménagements du PLU. Elle est absente des zones forestières.

- Le territoire communal (hors site Natura 2000) :

En dehors des zones Natura 2000, les aménagements et en particulier l'urbanisation concerneront des habitats naturels communs, l'urbanisation restant concentrée dans les secteurs proches des zones déjà construites. En particulier, les vallons, les zones à fortes pentes (falaises, éboulis, etc.), les ripisylves et les zones humides ne seront pas impactées. Aucune station d'espèce IC n'est répertoriée au sein de ces habitats (en dehors du périmètre des zones Natura 2000) et ne sera donc supprimée.

- Le Plateau de la Sarrée :

Le tableau suivant indique l'ensemble des impacts prévisibles, en phase chantier et exploitation, pour les espèces à enjeu et protégées sur le site de la Sarrée (Source : Etude d'impact).

Le projet de PLU ne générera donc pas d'incidences significatives sur la flore d'intérêt communautaire.

Espèce		Enjeu régional	Effectif sur site	Impact du projet		
Nom français	Nom scientifique			Détail des impacts	Local	Régional
FLORE						
Ophrys de Bertoloni	<i>Ophrys bertolonii</i>	Fort	44 pieds sur la station principale au nord de la zone 13 pieds disséminés en stations ponctuelles	Station de 44 pieds non impactée Impact direct et permanent en phase travaux (IDPPT) : 2 pieds détruits en zone centrale Impact direct et permanent en phase opérationnelle (IDPPO) : Perte sèche de l'habitat d'espèce (non caractéristique)	Faible	Nul
Lavatière ponctuée	<i>Malva punctata</i>	Fort	2 pieds de station ponctuelle sur un biotope fortement perturbé (présence liée à un apport de terres extérieures)	IDPPT : Destruction des 2 individus IDPPO : Perte sèche de l'habitat d'espèce (station non naturelle)	Modéré	Nul
Orchis papillon	<i>Anacamptis papilionacea</i>	Fort	3 pieds	IDPPT : 1 pied détruit (secteur hôtel)	Faible à modéré	Nul
Alpiste aquatique	<i>Phalaris aquatica</i>	Modéré	4 pieds	Impact indirect en phase travaux : Risque de destruction d'habitat d'espèce (sur les 4 pieds situés à proximité de la zone centrale)	Faible à modéré	Nul

° INCIDENCES SUR LA FAUNE

- La faune d'intérêt communautaire :

Un tableau présente pages 500 à 505 les espèces IC inventoriées sur la commune du Bar sur Loup. Les incidences seront très faibles à nulles sur la faune d'intérêt communautaire :

- Les habitats d'espèces supprimés sont peu typiques (recolonisation récente) avec notamment une absence d'arbres très âgés, fissurés ou à cavités ;
- Ces habitats ne sont pas remplacés par des zone imperméabilisées ou construites mais par des vergers d'agrumes susceptibles d'accueillir une partie de la faune IC.
- Les surfaces impactées sont très limitées alors que les habitats naturels IC sont très étendus.

Le projet de PLU ne générera donc pas d'incidences significatives sur la flore d'intérêt communautaire dans les zones Natura 2000.

- Le territoire communal (hors site Natura 2000) :

En dehors des zones Natura 2000, les aménagements et en particulier l'urbanisation concerneront des habitats naturels communs, l'urbanisation restant concentrée dans les secteurs proches des zones déjà construites.

En particulier, les vallons, les zones à fortes pentes (falaises, éboulis...), les ripisylves et les zones humides ne seront pas impactées. Aucun habitat naturel d'intérêt communautaire, porteur d'un enjeu fort ou remarquable, situé en dehors du périmètre des zones Natura 2000, ne sera supprimé ou modifié.

- Le Plateau de la Sarrée :

Le tableau présenté p. 506 à 508 indique l'ensemble des impacts prévisibles, en phase chantier et exploitation, pour les espèces à enjeu et protégées sur le site de la Sarrée (Source : Etude d'impact). Le projet de PLU ne générera pas d'effets négatifs significatifs sur la faune et en particulier les habitats d'espèces.

° *INCIDENCES SUR LES FONCTIONNALITES ECOLOGIQUES*

Le territoire communal est marqué par la prédominance des espaces naturels. Les zones agricoles sont restreintes. Les zones urbanisées sont étendues mais réservées à des secteurs regroupés. Les zones d'activités sont restreintes (Plateau de la Sarrée, carrière).

Le projet de PLU se limite à un secteur d'enjeu minimal : la périphérie du village historique, déjà en partie urbanisée, anciennement agricole mais où cette activité est réduite au profit de résidences.

La carrière existante occupe un secteur déjà occupé de longue date et aucune évolution n'est prévue.

Le projet de PLU préserve :

- La très grande majorité du territoire communal ;
- Les zones les plus importantes en termes écologiques : les Gorges du Loup, les forêts et en particulier les ripisylves seront préservées de tout aménagement (réduction des projets de document d'urbanisme précédent – POS) ;
- Les corridors de circulation de la faune.

De fait, le projet de PLU n'est pas de nature à modifier les fonctionnalités écologiques du territoire communal.

7.3.1.2. CONSEQUENCES SUR LES TRAMES VERTE ET BLEUE DU SRCE

° *RAPPEL DE LA SITUATION DE LA COMMUNE*

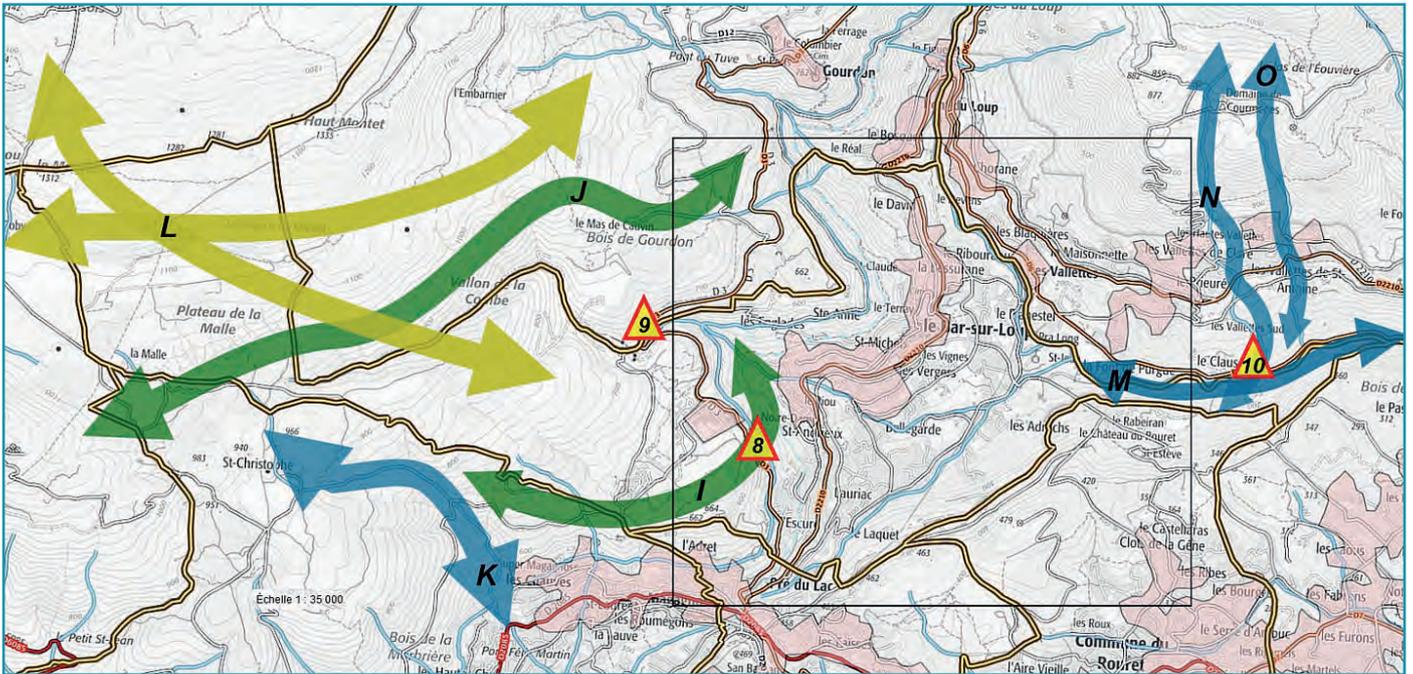
Le territoire du Bar sur Loup se localise entre :

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

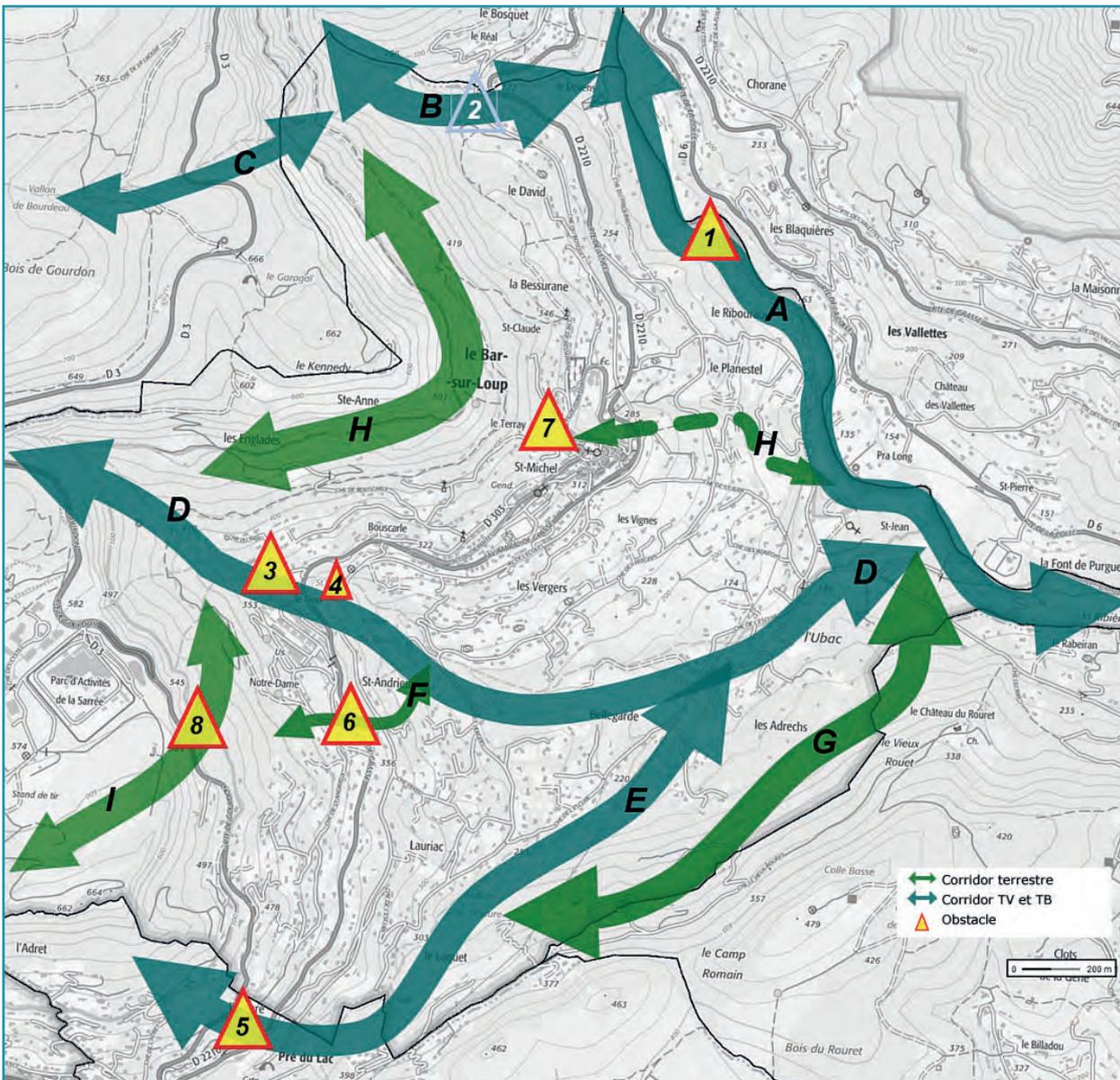
La situation de la commune vis-à-vis du SRCE est analysée en détail au chapitre 2.2.1 sur le contexte réglementaire. Sa traduction au niveau local est présentée aux chapitres 2.2.4. puis 4.5.5. Il convient de se référer à ces paragraphes.

° *TRADUCTION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE AU NIVEAU LOCAL*

La traduction des trames verte et bleue au niveau local est détaillée aux chapitres 2.2.4. puis 4.5.5. Il convient de se référer à ces paragraphes. Les cartes ci-après présentent les éléments de la Trame Verte et Bleue de Bar sur Loup.



Carte de synthèse sur fond topographique (Fond : IGN)



Carte de synthèse sur fond topographique (Fond : IGN)

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

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

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

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

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

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

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

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

- Les flèches vert franc marquent les corridors entièrement terrestres :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ° 5 : Le corridor du Vallon de l'Escure est coupé, dans sa partie supérieure, par la RD 2210, une voirie locale et une urbanisation diffuse. Dans ce secteur, le corridor n'intéresse plus que la Trame Verte, en l'absence de cours d'eau ou de zone humide.
- ° 6 : Le corridor forestier du secteur de Saint-Andrieux est coupé par la RD 2210.
- ° 7 : Le corridor forestier du secteur Ribouraou est coupé par l'urbanisation à proximité du centre historique, ainsi que par la RD 2210.
- ° 8 : Le corridor I est coupé par la RD 2210.
- ° 9 : le corridor D, qui remonte le Vallon de Riou et, dans une moindre mesure, les circulations du haut du versant (H, I), sont perturbés par la RD 2210 et les installations de la carrière S.E.C. de calcaire de Gourdon/Bar-sur-Loup. Pris individuellement, chaque élément ne constituerait pas une coupure : la RD 2210 franchit le cours d'eau sur un pont, ce qui permet la circulation des organismes du cours d'eau. La carrière peut être contournée par les animaux, tout en restant dans les mêmes milieux. C'est la juxtaposition des installations et du pont qui provoque la perturbation.

° CONSEQUENCE DU PROJET PLU SUR LA TRAME VERTE ET BLEUE

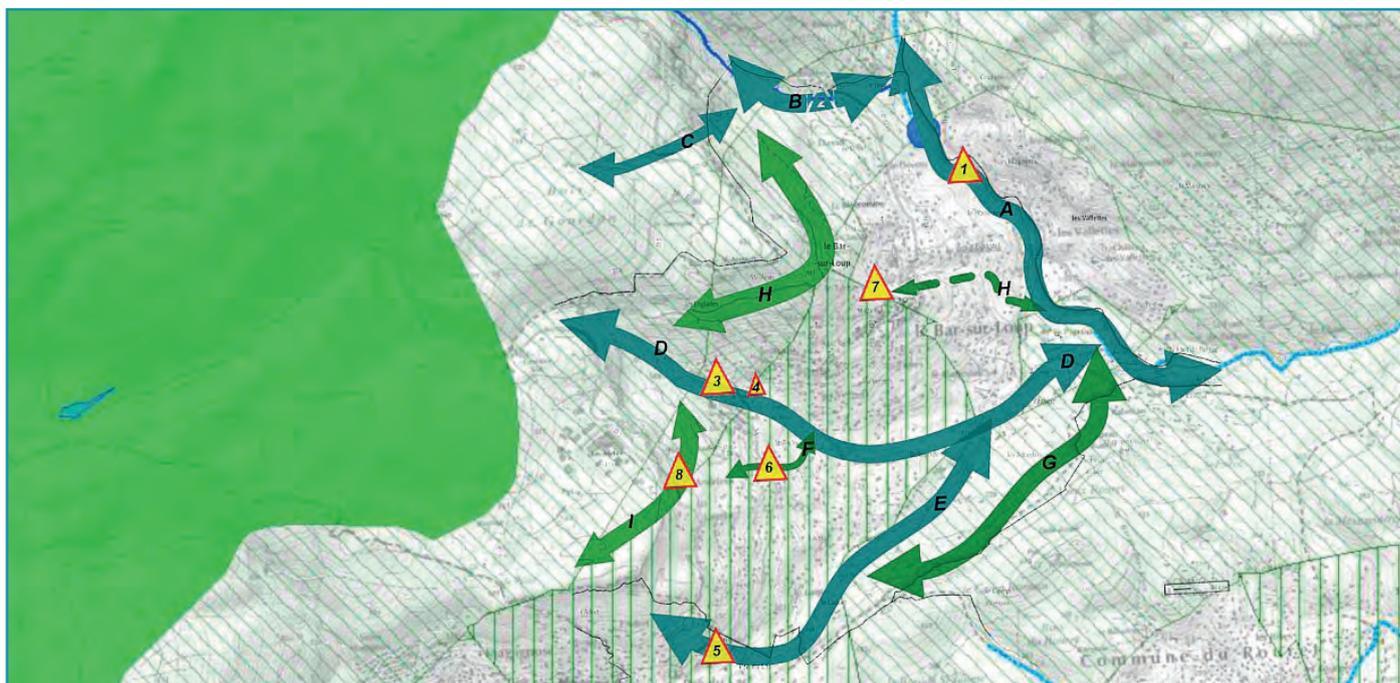
La zone urbaine qui s'est développée autour du village historique occupe un vaste secteur autrefois dédié à l'agriculture (notamment les vergers) en terrasses, sur un versant assez raide dominant le Vallon de l'Escure et la vallée du Loup. Le projet de PLU prévoit :

- En premier lieu, une extension limitée de cette occupation vers le nord et le sud-ouest, dans des zones aux caractéristiques équivalentes ;
- La reconversion d'une partie des surfaces anciennement cultivées en terrasses, puis abandonnées à la forêt, vers une activité de culture de vergers (agrumes). Les superficies concernées sont restreintes ;
- L'extension des activités sur le Plateau de la Sarrée, au niveau de la ZAC éponyme.

Comme le montre la carte ci-après, ces développements :

- Ne seront pas à l'origine de la réduction de superficie des Réservoirs de biodiversité en bon état de la Trame verte (à plat vert sur la carte) ;
- Ne seront pas à l'origine de coupure de corridors des Trames verte et Bleue, notamment ceux du Loup et des Vallons du Riou et de l'Escure (AA, B, D et E) ; ainsi que ceux encadrant les zones urbaines en amont (I et H) et en ubac au sud du village (G).

Les rôles des éléments de la Trame Verte et Bleue seront intégralement conservés.



Carte de synthèse sur fond topographique (Fond : IGN)

7.3.1.3. CONSEQUENCES SUR LES PROTECTIONS ET INVENTAIRES ECOLOGIQUES

° LES PROTECTIONS

La commune est concernée par trois sites Natura 2000 (cf. paragraphes précédents) : ZSC « FR9301570-Préalpes de Grasse » ; ZSC « FR9301571-Rivière et gorges du Loup » ; ZPS « FR9312002 - Préalpes de Grasse ».

Les aménagements prévus dans les zones protégées au titre du réseau Natura 2000 ne généreront pas d'incidences significatives, comme l'indique l'analyse présentée dans le document d'évaluation des incidences Natura 2000 et le chapitre « exposé des conséquences éventuelles du PLU sur le milieu naturel ci-dessus ». Ils n'auront pas d'effets néfastes sur la Trame Verte et Bleue.

Le PLU n'aura donc aucune conséquence sur les zones bénéficiant de protections réglementaires.

° LES INVENTAIRES

La commune du Bar sur Loup est concernée par quatre ZNIEFF terrestres qui concernent les plateaux et les cours d'eau :

- ZNIEFF 930020493 – Le Loup (type 2)
- ZNIEFF 930012597 – Hautes gorges du Loup (type 1)
- ZNIEFF 930012598 - Plateaux de calern, de caussols et de cavillone (type 2)
- ZNIEFF 930020146 - Plateau de caussols (type 1)

Une petite partie du territoire communal est ainsi couvert par les ZNIEFF, particulièrement la ripisylve du Loup et les hauts Plateaux. La zone concernée par l'urbanisation n'est pas comprise dans ces zones.

Le PLU sera sans conséquence sur les zones d'inventaire écologique.

7.3.1.4. CONSEQUENCES EVENTUELLES SUR LA SANTE HUMAINE, LA PROTECTION DES BIENS ET LA QUALITE DE VIE

° LA PROTECTION DES BIENS ET DES PERSONNES FACE AUX RISQUES

Pour rappel, les risques suivants ont été inventoriés sur le territoire :

- Zone d'aléa sismique modéré sur l'ensemble du territoire
- Zones de retrait-gonflement d'argiles avec des aléas faibles à fort
- Risque de mouvements de terrain avec un PPR approuvé le 22/11/2016 et la définition de zones rouges (danger fort) et bleues (danger modéré)
- Gestion du risque inondation en tenant compte du plan de gestion des risques d'inondation (PRGI) du bassin Rhône Méditerranée approuvé le 07/12/2015 et du Programme d'Action de Prévention des Inondations (PAPI) 2 du Loup
- Risque inondation en limite est du territoire, le long du Loup avec un Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé le 22/11/2016 ; Secteur de la papèterie en zone bleue du PPRi
- Risque feu de forêt sur le territoire avec un Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt approuvé le 12/04/2007 avec 5 zones différentes dont une de danger forte à proximité nord du village
- Risque technologique important avec le risque de transport de matières dangereuses (notamment transport de gaz) et les sites SEVESO liés aux industries Mane ; Développement urbain proche de ces usines à stopper

Les zones urbaines et à urbaniser sont inscrites en zones bleues ou blanches des trois PPR. Aucune zone rouge n'est impactée par le PLU. Les règles propres aux PPR sont annexées au PLU et le règlement écrit rappelle à chacun l'existence de ces risques.

Le PLU, contrairement au RNU, impose des reculs par rapport aux ravins et cours d'eau. Il protège ces abords bien souvent par des zones naturelles et des espaces boisés classés.

Le PLU n'impacte pas les risques sismiques ou mouvements liés aux argiles. De plus, le règlement écrit rappelle les mesures à prendre en compte concernant les différents risques pour les habitations existantes ou à venir sur le territoire.

Vis-à-vis du risque technologique, notamment industriel, un recul des nouvelles constructions est imposées par rapport aux usines Mane (secteur Nh inconstructible défini aux abords immédiats). De plus, les logements ne sont pas possibles sur le plateau de la Sarrée pour ne pas augmenter la population exposée aux risques.

Il n'y a pas d'effets du PLU sur les zones de risque.

° LA QUALITE DE L'AIR ET LE RISQUE ALLERGENE

Le projet PLU n'impacte pas la qualité de l'air à l'exception du plateau de la Sarrée qui verra de nouvelles industries s'implanter. Ces dernières font l'objet de normes spécifiques et d'un suivi particulier dans le cadre de la ZAC.

Concernant le risque allergène, l'impact est nul, voire bénéfique car le règlement écrit et les orientations d'aménagement préconisent de nombreuses espèces végétales non allergènes et non envahissantes pour préserver la santé des habitants.

° LE CADRE DE VIE ET LE CADRE PAYSAGER

Pour rappel, le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées est en cours de révision pour gérer au mieux l'entretien du réseau et son extension chemins du Bosquet et du Laquet. Pour l'heure, aucun point noir n'est recensé sur ce réseau. Au contraire, son extension permettra de résorber des points noirs liés à l'assainissement autonome.

La station d'épuration ne génère pas de pollutions en aval. Dans le scénario maximaliste, elle est en mesure de gérer les effluents à venir des trois communes connectées dans les 10 ans à venir. Cependant, une étude sur son devenir va être prochainement lancée (réhabilitation ? Extension ? Remplacement ? Etc.).

Il n'y a pas de difficultés recensées sur le réseau et la ressource en eau potable (rendement en constante augmentation).

Le cadre de vie est donc valorisé par le PLU. Son impact est bénéfique. Il l'est surtout en ce qui concerne les paysages. En effet, comparé au RNU, le PLU permet de mettre en oeuvre plusieurs mesures :

- Les zones agricoles et naturelles sont mieux préservées (notamment les vallons de l'Escuré et du Rieu)
- Le village (zone UA) et son socle (secteur Ap et Np) ont fait l'objet d'une réglementation spécifique pour préserver le cadre paysager de la commune. De même, les nombreux secteurs Nh permettent de préserver l'ambiance de « cité-jardin » de la commune.
- Des orientations d'aménagement s'imposent en entrée de ville pour en maîtriser le devenir
- De nombreux éléments patrimoniaux sont recensés au PLU via l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme avec une réglementation spécifique.

L'impact du PLU sur les paysages, de part la localisation des zones urbanisables, la définition d'espaces paysagers inconstructibles et la définition de prescriptions et recommandations spécifiques, est positif comparé au Règlement National d'Urbanisme.

7.3.2. MESURES MISES EN OEUVRE DANS LE PLAN

7.3.2.1. PRESENTATION GENERALES DES MESURES

Les effets potentiels du projet et les mesures introduites dans le projet sont présentés ci-après.

Effets	Mesures
Urbanisation et aménagement de nouveaux terrains	
Réduction de superficie des habitats naturels remarquables	Pas d'urbanisation en zone remarquables (ZSC du réseau Natura 2000, ZNIEFF, zones humides, ripisylves...)
Réduction de superficie des habitats d'espèces remarquables	Reconversion de superficies limitées de zones N en zones A pour l'arboriculture (zones anciennement aménagées en terrasses et cultivées)
Réduction des fonctionnalités des habitats naturels et des habitats d'espèces remarquables	Limitation des superficies concernées (réduction de moitié par rapport au POS) et 0% d'espace A ou N urbanisable
Diminution des populations d'espèces remarquables	Protection des cours d'eau, des ripisylves et des zones humides, des forêts matures et des corridors de la TVB. Conforter l'agriculture (bio) pour favoriser l'alimentation des chiroptères.
Atteinte à des individus de ces espèces lors des travaux prévus au titre du plan	Précautions lors des travaux d'aménagements (mesures d'accompagnement)
Atteinte aux habitats d'espèce IC.	
Aménagement de la ZAC du Plateau de la Sarrée	Mesures spécifiques attaché au projet.
Imperméabilisation des sols	
Modification des conditions d'écoulement des cours d'eau en aval des zones imperméabilisées	Prescription de gestion des eaux pluviales (interdiction du rejet dans le réseau d'assainissement, obligation en termes de débit et de qualité des eaux (notamment des piscines)
Modification du fonctionnement des zones humides en aval des zones imperméabilisées	Protection des vallons (bande de recul de 10 m, mesures concernant les ripisylves
Augmentation des rejets d'eaux usées vers les stations d'épurations ou les dispositifs d'épuration individuels, générant ou aggravant les risques d'eutrophisation des cours d'eau et/ou des nappes.	La station d'épuration est en capacité de recevoir l'augmentation de la charge polluante. Le Schéma d'Assainissement est lancé pour anticiper l'évolution de la commune Prescription concernant la connexion aux réseaux des eaux pluviales et d'assainissement Prescriptions concernant l'assainissement individuel
Renforcement de l'éclairage public nocturne vers les nouvelles zones équipées. Ces éclairages peuvent perturber les cortèges de chiroptères lors de leur alimentation.	Modération de l'éclairage (forme des réflecteur, puissance des lampes, modalités de l'éclairage privé en zone Nh) Extinction partielle selon horaires
Modifications du classement des zones	
Déclassement d'une zone naturelle au POS en zone agricole au PLU peut conduire au défrichement de parcelles forestières ou à l'intensification des cultures	
Lessivage des sols (labours)	Risque réduit du fait de la restauration des terrasses de culture dans les zones reconverties

Effets	Mesures
Pollution par des produits phytosanitaires ou des effluents d'élevage	Limitation des produits phytosanitaire ¹⁸ Equipement des exploitations agricoles
Disparition par drainage des zones humides.	Pas d'aménagement ni d'intensification agricole en zone humide Règles de maîtrise des eaux pluviales et d'assainissement (pas de modification des régimes d'écoulement)
Déclassement de zones « à urbaniser » en zones agricoles ou naturelles	Effet fortement positif pour le milieu
Modifications des bâtiments agricoles, en particulier la transformation des bâtiments d'exploitation ouverts (granges, étables, abris) en bâtiments d'habitation, provoquant la fermeture de gîtes pour la faune (chiroptères, hirondelles...).	Respect de normes constructives (choix des produits de traitement) Pose éventuelles de nichoirs <i>N.B. : les bâtiments inoccupés sont très rares sur la commune</i>
Défrichement des ripisylves des cours d'eau et des haies.	Préservation des ripisylves et des haies majeures : recul des constructions de 10m des cours d'eau, EBC, EPI
Dissémination des espèces végétales exotiques envahissantes, au cours des transports de terre ou suite à des plantations.	Préconisation d'espèces ligneuses à planter (obligatoires en zone U) Interdiction des EVEC (espèces végétales exotiques envahissantes)

Par ailleurs, le projet de ZAE de la Sarrée s'accompagnera de mesures particulières (dossier ZAC à venir).

7.3.2.2. LES MESURES VIS-A-VIS DU RESEAU NATURA 2000

° LES MESURES D'EVITEMENT

Les choix effectués par la commune lors de la conception du projet de PLU constituent autant de mesures d'évitement des effets négatifs du projet de PLU :

1. Réduction des superficies constructibles

D'une manière générale, le projet de PLU prévoit une réduction des superficies constructibles par rapport à celles prévues au POS (340 ha au POS, soit 23,38% du territoire communal, contre 137,05 ha dans le PLU, soit 9,41%).

N.B. : A ce jour, la commune est placée sous le régime du RNU (Règlement National d'Urbanisme), qui autorise les constructions nouvelles dans un périmètre autour des constructions existantes. Il n'y a donc pas de limite à l'urbanisation, si ce n'est la topographie ou la présence de zones interdites au titre des risques.

A ce titre, le projet de PLU présente un effet fortement positif par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs.

La zone NcC dévolue à l'exploitation de la carrière est conservée à superficie moindre en zone Nc. Le projet de PLU sera donc sans effet sur cette activité.

Globalement, le projet de PLU présente un effet fortement positif par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs.

2 Autres mesures d'évitement :

- La préservation d'un vaste espace naturel occupant une part non négligeable du territoire communal classé en zone N. La préservation concerne au premier chef les zones Natura 2000.
- L'absence de tout aménagement sur ou à proximité du Loup ou dans les vallons latéraux.
- La préservation des ripisylves des vallons secs par leur classement en EBC, qui permet de conserver à la fois les habitats naturels, la fonction de corridor et favorisera la croissance de vieux arbres (rôle d'abri). De même, le classement en Np de la forêt d'ubac du Vallon de l'Escure, permettra la mise en place d'arbres refuges pour la faune.
- La reconversion d'une partie (restreinte) des forêts en vergers à agrumes permettra de diversifier les milieux à proximité du village.

° LES MESURES DE REDUCTION

Malgré le faible niveau d'incidences négatives sur les milieux naturels et en particulier les sites Natura 2000, les mesures ci-dessous sont intégrées au projet de PLU :

- La commune est engagée dans un programme visant à améliorer le réseau d'assainissement collectif Elle a engagé un Schéma d'Assainissement. De même, le PLU tient compte des capacités de sols en matière d'assainissements autonomes. Les secteurs dont les capacités sont insuffisantes seront reliés au réseau public (Zones AUC).
- Les nouveaux dispositifs d'éclairage public seront choisis parmi les modèles les moins pénalisants pour les chiroptères (éclairage modéré, flux lumineux dirigé vers le sol).
- Les espèces végétales exotiques envahissantes sont interdites à la plantation au titre du PLU.
- Inversement, une liste d'espèces autochtones est prescrite.

° LES MESURES COMPENSATOIRES

Le projet ne générant pas d'incidence significative, il ne nécessite pas la mise en œuvre de mesures compensatoires.

Le projet de PLU a pris en compte les prescriptions du SRCE a fait l'objet d'une transcription dans le PLU à une plus grande échelle, intégrant les prescriptions du SCoT.

Par ailleurs, la réduction des programmes d'urbanisation, dont certains étaient situés dans les secteurs ci-dessus, constitue une mesure forte de suppression des effets négatifs du documents d'urbanisme.

Le PLU intègre également des mesures d'accompagnement, notamment l'interdiction des EVEC à la plantation, visant à réduire la dissémination de ces plantes indésirables.

° LES MESURES SPECIFIQUES A LA ZAE DE LA SARREE

Les mesures spécifiques à la future ZAC de la Sarrée sont décrites en pièce 1c. Notice d'incidences Natura 2000 du PLU. Elles seront reprises dans le dossier ZAC.

Citons parmi les mesures d'évitement :

- ME 1 : Evitement de l'habitat d'espèce du lézard ocellé
- ME 2 : Evitement de la station d'ophrys de Bertoloni
- ME 3 : Mise en défens des 3 stations d'alpiste aquatique
- ME 4 : Limitation de l'emprise des travaux

Les mesures de réduction d'impacts sont :

- MR 1 : Adaptation du calendrier des travaux à la phénologie des espèces
- MR 2 : Créer des refuges à reptiles en dehors de la zone de travaux
- MR 3 : Création d'une bande tampon
- MR 4 : Limitation des risques de destruction d'amphibiens

- MR 5 : Déplacement des populations d'espèces protégées lorsque possible
- MR 6 : Prise en compte des aspects écologiques dans les aménagements paysagers
- MR 7 : Prise en compte du risque de perturbation des espèces par les aménagements

Les mesures de suivi et d'accompagnement sont :

- MA 1 : Gestion environnementale du chantier
- MA 2 : Accompagnement des travaux par un expert écologue

7.3.2.3. LES MESURES VIS-A-VIS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DU SRCE

Le SRCE a fait l'objet d'une transcription dans le PLU à une plus grande échelle. La réduction des programmes d'urbanisation et les précautions prises (notamment la préservation des ripisylves, des zones humides, la lutte contre les EVEC, etc.) conduisent à une préservation optimale de la biodiversité.

7.3.2.4. LES MESURES VIS-A-VIS DES PROTECTIONS ET INVENTAIRES ECOLOGIQUES

Les mesures énumérées plus haut (chapitre 5.2.1.) conduisent à la préservation des zones d'inventaire et de protection du milieu naturel.

7.3.2.5. MESURES VIS A VIS DE LA SANTE HUMAINE, DES RISQUES ET DU CADRE DE VIE

De nombreuses mesures sont mises en oeuvre dans le PLU pour préserver le cadre de vie, les paysages, la qualité de l'air, etc. :

- Les risques existants sur le territoire sont rappelés dans le rapport de présentation et le règlement écrit pour informer au mieux les administrés.
- Des prescriptions inhérentes aux risques, notamment d'inondation, sismique, mouvement de terrain, retrait gonflement des argiles et feu de forêt, sont inscrites dans le règlement écrit.
- Les Plans de Prévention des Risques sont rappelés dans le règlement écrit et annexés au PLU. Aucune zone U ou AU n'a été définie en zone rouge d'un PPR.
- Des emplacements réservés sont prévus au PLU pour mettre en oeuvre le programme de travaux du PPRif, notamment avec trois voies DFCE à créer et une borne à incendie à créer
- Outre les plans des servitudes d'utilité publique, les PPR sont reportés sur le règlement graphique 4e pour une meilleure lisibilité
- Le PLU permet d'imposer via les emplacements réservés et les orientations d'aménagement des circulations piétonnes et l'élargissement de nombreux chemins. Plusieurs aires de stationnement sont prévues pour améliorer le confort des usagers et habitants du village notamment.
- Les zones agricoles et naturelles sont mieux préservées qu'au RNU (notamment les vallons de l'Escure et du Riou) et le PLU encadre strictement les extensions et annexes dans les écarts, en termes de superficie mais aussi d'aspect extérieur et d'aménagements extérieurs.
- Des orientations d'aménagement s'imposent en zone UB et 2AUB à l'ouest du centre ancien pour en maîtriser le développement. Des espaces paysagers inconstructibles sont par ailleurs définis en zones U et AU pour éviter que ne soient mis à mal des jardins dans le village, des haies, etc. Lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUB, une orientation d'aménagement permettra d'encadrer au mieux son développement.
- Des haies anti-dérive sont imposées en limites de zones A et N.
- Le village (zone UA) et son socle (secteur Ap et Np) ont fait l'objet d'une réglementation spécifique pour préserver le cadre paysager de la commune. De même, les nombreux secteurs Nh permettent de préserver l'ambiance de « cité-jardin » de la commune.
- De nombreux éléments patrimoniaux sont recensés au PLU via l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme avec une réglementation spécifique.

- Le règlement écrit précise que l'artisanat et le commerce de détail, et la restauration sont autorisés en zones UA et UB 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.).
- Le règlement écrit rappelle qu'il convient de tenir compte du phénomène d'allergie. De fait, il est recommandé de se référer au guide d'information sur la végétation et les allergies du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA) consultable sur le site <http://www.pollens.fr/lereseau/doc/GuideVegetation.pdf>
- Le rapport de présentation porte à la connaissance du public ce guide (cf. pages ci-après).
- Le règlement écrit précise qu'en toute zone et tout secteur, les plantations privilégieront les essences traditionnelles locales. Les essences à privilégier (recommandées) sont annexées au règlement écrit. Sont distingués les arbres, les arbustes et les plantes grimpances.
- Le règlement écrit précise qu'à l'opposé des espèces précédentes, les espèces concernées sont définies comme Espèces Végétales Exotiques Envahissantes par la Fédération des Conservatoires Botaniques Nationaux. Ces espèces, souvent plantées ou utilisées pour leurs qualités ornementales ou techniques (couvre-sol, haies), sont déconseillées. Elles sont annexées au règlement écrit. Le règlement écrit précise également les espaces floristiques invasives connues du PNR des Préalpes d'Azur.
- Le PLU s'inscrit dans la continuité des actions communales visant à réhabiliter le centre ancien et à intervenir ponctuellement sur certains îlots.
- Le PLU permet de renforcer l'emploi local en confortant la ZAE de la Sarrée et en maintenant des rez-de-chaussée à destination d'activités économiques dans certaines rues du centre ancien
- Le PLU permet d'intervenir et de valoriser l'ancienne papèterie avec un équipement collectif à vocation de loisirs publics.