

COMMUNE DU **BAR SUR LOUP** 06620

ZPPAU

ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL
ET URBAIN

RAPPORT DE PRESENTATION

ARRETEE LE	ENQUETE PUBLIQUE DU	AU
C.R.P.S. CONSEIL REGIONAL DU PATRIMOINE ET DES SITES	CRÉE LE	

Etienne MARY, ARCHITECTE CHARGE D'ETUDE 06130 GRASSE TEL. 93 36 16 94.

SOMMAIRE

	INTRODUCTION	P. 1
I	PRINCIPES ET OBJECTIFS DE L'ETUDE	P. 3
II	ELEMENTS D'HISTOIRE	P. 5
	1) Le Château	
	2) L'église et sa danse macabre	
	3) Le socle au parfum	
III	DEROULEMENT DE L'ETUDE	P. 11
	1) Réunions et concertation	
	2) Méthodologie pour la connaissance du site	
IV	RESULTATS	P. 16
	1) Pour le plan de zonage	
	2) Pour le règlement	

I N T R O D U C T I O N

Petit village provençal perché, de plus de 2000 habitants, dominant la vallée du Loup, LE BAR-SUR-LOUP n'est distant de Grasse que d'une dizaine de kilomètres, et d'un peu plus de 25 kilomètres de Cannes. Plus précisément, cette commune est située sur la départementale 2210 qui relie Châteauneuf de Grasse à Vence, en passant par Tourette-sur-Loup (10 km du Bar) et qui conduit à l'entrée d'un site touristique prestigieux : les Gorges du Loup que l'on peut remonter soit par la départementale 6, en passant par Le Bar-sur-Loup si l'on vient de Cannes ou de Grasse, soit par la départementale 3 qui évite le village même du Bar.

Outre son site, le pittoresque du Bar est fait, autour d'une grand-rue tout juste large pour le passage des bêtes de somme d'un imbroglio de ruelles concentriques ; d'un dédale de venelles qui descendent en cascades jusqu'à la route ; de maisons tassées et usées, aux vieux toits colorés, où niche encore une chapelle dévolue naguère à des religieuses trinitaires.

L'église inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques et le château représentent les éléments architecturaux marquants.

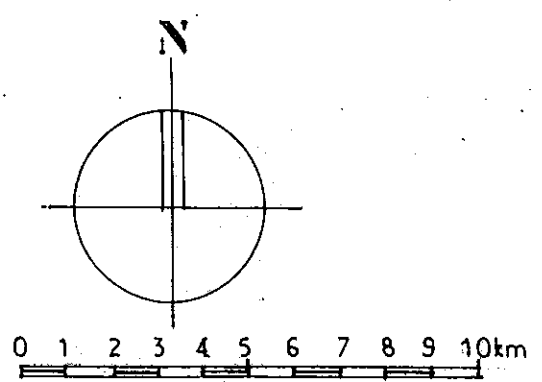
Ainsi adossé au flanc de sa colline rocheuse, le village est soutenu par un vaste socle autrefois couvert d'orangers, de jasmins et de roses cultivés pour la parfumerie.

L'ensemble des communes du proche arrière-pays des Alpes-Maritimes et du Canton du Bar-sur-Loup est soumis depuis une trentaine d'années à une intense pression démographique d'origine urbaine. Si Le Bar-sur-Loup a subi les mêmes pressions compte tenu de sa situation géographique, il n'en demeure pas moins que son développement urbain, habitat et activités, ne s'est effectué que sur un espace déjà fortement structuré par la domination de l'industrie des parfums en général et de l'entreprise MANE en particulier. Il en résulte pour

PLAN DE SITUATION DE LA COMMUNE



R
A
V
M
E
R
M
E
D
I
T
E
R
R
A
N
N
È
E



- + — département
- - - - - canton
- commune
- + + + + + Chemin de fer
- ==== routes nationales
- ==== autoroutes
- ~~~~~ Canaux & cours d'eau
- ⊙ Lacs & étangs

Le Bar-sur-Loup une évolution originale par rapport aux communes voisines, dont les principaux traits sont définis par :

- une évolution démographique moins intense,
- un important mouvement résidentiel interne se traduisant par un abandon du village central au profit de la proche périphérie et une réoccupation des immeubles les plus vétustes de ce vieux village par les travailleurs immigrés,
- une implantation touristique embryonnaire,
- un développement différencié du secteur de la construction.

Cette évolution démographique du Bar-sur-Loup plus faible qu'ailleurs a limité dans les dernières décennies la recherche de terrains constructibles à la périphérie du village et sur le socle en particulier qui a été relativement bien épargné.

Cependant, aujourd'hui ce socle est de plus en plus convoité pour la construction de maisons individuelles, de lotissements, etc... Le rayon de protection de 500 mètres autour de l'église couvre le socle en partie, il "protège" l'église mais n'est en aucun cas un outil approprié à la réalité du site. Il devenait de plus en plus difficile au Maire et à l'Architecte des Bâtiments de France de répondre ponctuellement aux demandes de plus en plus nombreuses de permis de construire sur le village et sur le socle en particulier.

Il fallait absolument pour les décideurs un outil qui présente :

- une bonne connaissance du site,
- un classement des espaces par rapport à leur sensibilité,
- une règle du jeu appropriée pour les appréciations.

1 - PRINCIPES ET OBJECTIFS DE L'ETUDE

Les règles traditionnelles de protection (rayon de 500 m, notion de covisibilité) ont une portée toute théorique : elles ne rendent pas compte des liens que les Monuments entretiennent avec le tissu urbain et les éléments de paysage qui les entourent, qui les font vivre et les mettent en valeur.

Afin d'aider le Maire et l'Architecte des Bâtiments de France dans leur décision, mais aussi pour permettre au public de comprendre les contraintes qu'un Monument peut engendrer, il est apparu nécessaire de préciser et d'enrichir la notion des "abords".

Cette notion peut introduire deux degrés dans l'accompagnement du Monument :

1 - Il y a une part du tissu urbain, du site, qui le touche de très près, l'enveloppe, a souvent participé à son histoire et reste indispensable à sa compréhension ; la découverte du Monument fait apparaître cet environnement : cela constitue un "écrin" dont la mise en valeur est presque aussi importante que celle du Monument.

2 - Au-delà de ces éléments très proches, tout un tissu urbain et un paysage-support, assurent l'homogénéité de la vision que l'on peut avoir du site où "vit" le Monument ; il ne s'agit pas forcément d'éléments de valeur, mais de volumes, de façades, de silhouettes architecturales, ou de grands paysages, dont le caractère général enrichit la perception du Monument.

Afin d'éviter la dégradation de quartiers historiques et de permettre la mise en valeur d'ensembles paysagers de qualité, il est nécessaire d'exercer un contrôle architectural, qui va s'appuyer sur cette connaissance plus fine du milieu où "vit" le Monument. Cela nécessite une approche particulière du Monument et de son environnement, dans une parfaite concertation entre élus et services. Le plan de zonage et son règlement pour l'aménagement et la mise en valeur constituent ainsi une base pour toutes les actions qui vont intervenir.

La grande préoccupation est le devenir de la silhouette du village du Bar à laquelle l'église participe au premier chef (et dont elle est indissociable). Cette silhouette repose sur un socle végétal très sensible et vulnérable. C'est en résumé, ce à quoi s'attache avant tout cette étude et c'est de cette manière que la notion de COSENSIBILITE est introduite qui précise et développe celles de "COVISIBILITE" et de "VISIBILITE".

Le présent rapport de présentation se décompose en trois volets :

I - ELEMENTS D'HISTOIRE

Les renseignements sur l'histoire du Bar-sur-Loup sont plutôt rares, cependant nous avons pu recueillir des éléments intéressants qui évoquent la vie passée des parties marquantes du site qui nous intéresse : le château, l'église et la culture des fleurs sur le socle.

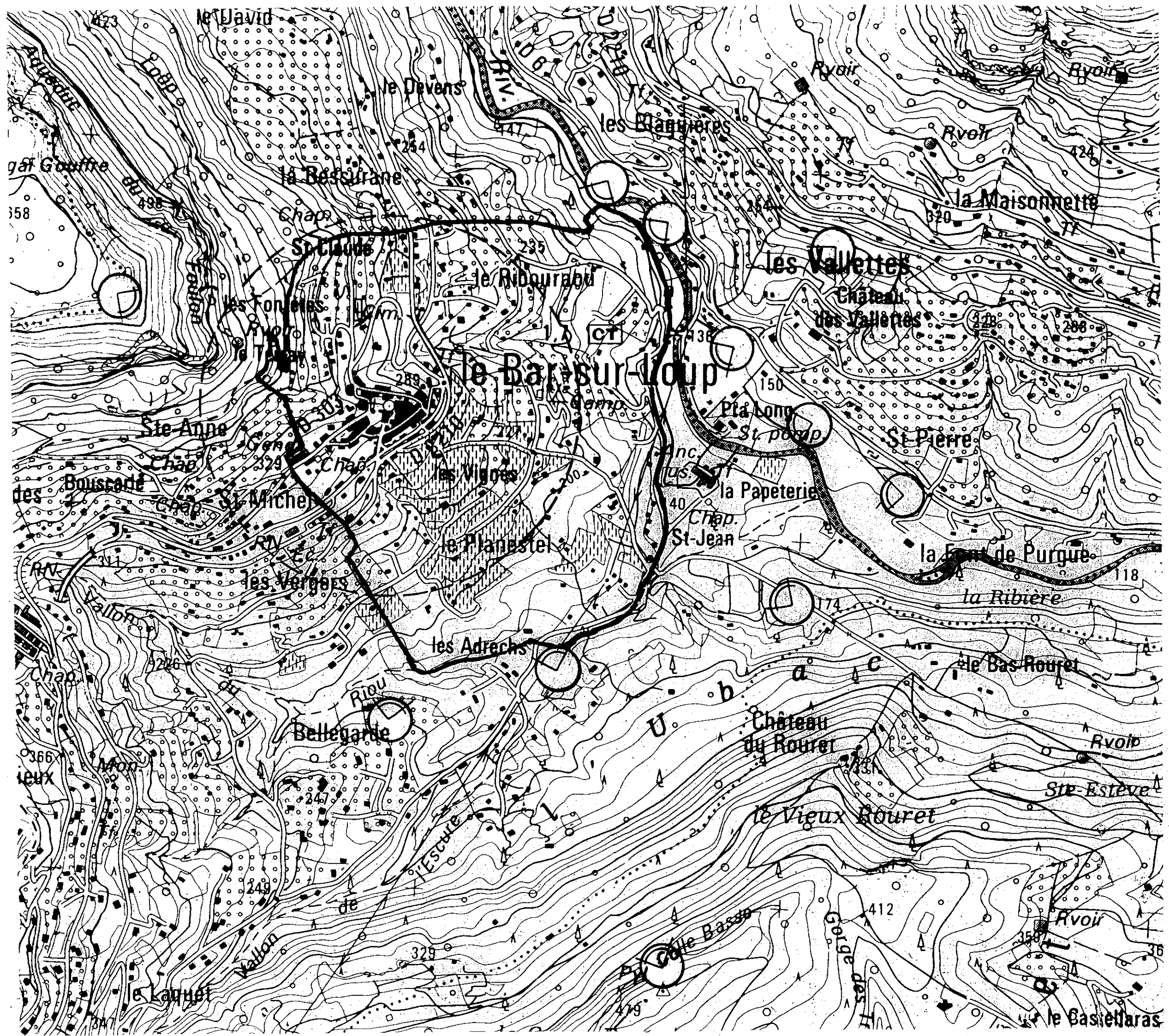
II - DEROULEMENT DE L'ETUDE

L'étude est expliquée suivant son déroulement, aussi bien sur le plan de la succession des événements dans le temps que sur l'aspect technique et méthodologique.

III - RESULTATS

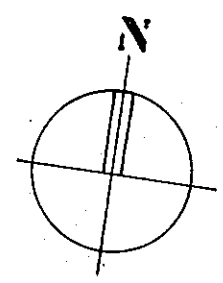
Les résultats sont la concrétisation sur :

- un plan de zonage (3 qualités de zones, 2 degrés de sensibilité, 1 ligne de servitudes)
- un règlement (caractéristiques, objectifs et règles) des objectifs recherchés.






PLAN DE SITUATION DE LA Z.P.P.A.U.

Echelle 1/10 000



LEGENDE

-  RAYON DES 500m
-  PERIMETRE D'ETUDE ET DEFINITIF
-  POINTS D'OBSERVATION

II - ELEMENTS D'HISTOIRE

Le Bar remonte loin dans le temps. Comme Vence, il fut cité romaine, sous le nom d'Albarnum. Des siècles passés il conserve une pierre tumulaire à la base de son clocher, une porte sarrazine et quelques vestiges de remparts que, faute d'argent, il eut bien du mal à élever dans la seconde partie du XVe siècle. Le Bar, qui connut toujours une certaine importance - longtemps un millier d'habitants, plus de 2000 aujourd'hui - a été promu chef-lieu de canton en 1789, et l'est demeuré. Un chef-lieu constitué de 10 communes disparates, allant de Valbonne, dans la plaine, à Caussols, dans la montagne.

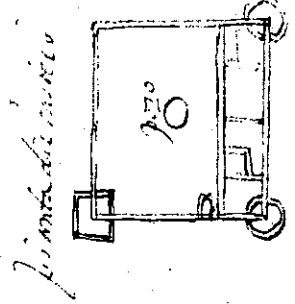
Ce sont deux monuments - son château et son église encadrés par un paysage végétal remarquable - qui lui donnent un intérêt touristique marquant.

1) LE CHATEAU

Le château est une grande bâtisse rectangulaire à trois étages. Remontant au début du XVIe siècle, il a été construit sur les substructures d'un ancien castel du XIIIe siècle, dont il subsiste une immense salle voûtée, soutenue par huit piliers massifs. Il a perdu son puissant donjon, dont on certifie qu'il était haut de sept étages auxquels on accédait par un cordage. Il a été consciencieusement pillé à la Révolution et si fortement commotionné, en 1887, par un tremblement de terre qu'il a perdu une des tours qui le flanquent. De nos jours, c'est la mairie, des appartements de particuliers et un restaurant qui se partagent ses murs.

Bien que trop dissimulé par les constructions alentour, il a encore belle allure, et a été un tantinet restauré. Il est bâti au sommet du bourg ; si haut - relatait en 1780 la marquise de Vence qui s'était rendue à cheval chez la comtesse du Bar - " qu'une heure ayant d'arriver au château, on commence à monter des escaliers qui, bien comptés, font le nombre de 302". Et elle ajoutait que l'on y gagne sa chambre "après un quart d'heure de chemin". Il y a quelque exagération dans ces propos, mais la marquise savait narrer ; n'avait-elle pas Mme de Sévigné pour ancêtre !

DESSIN de 1592

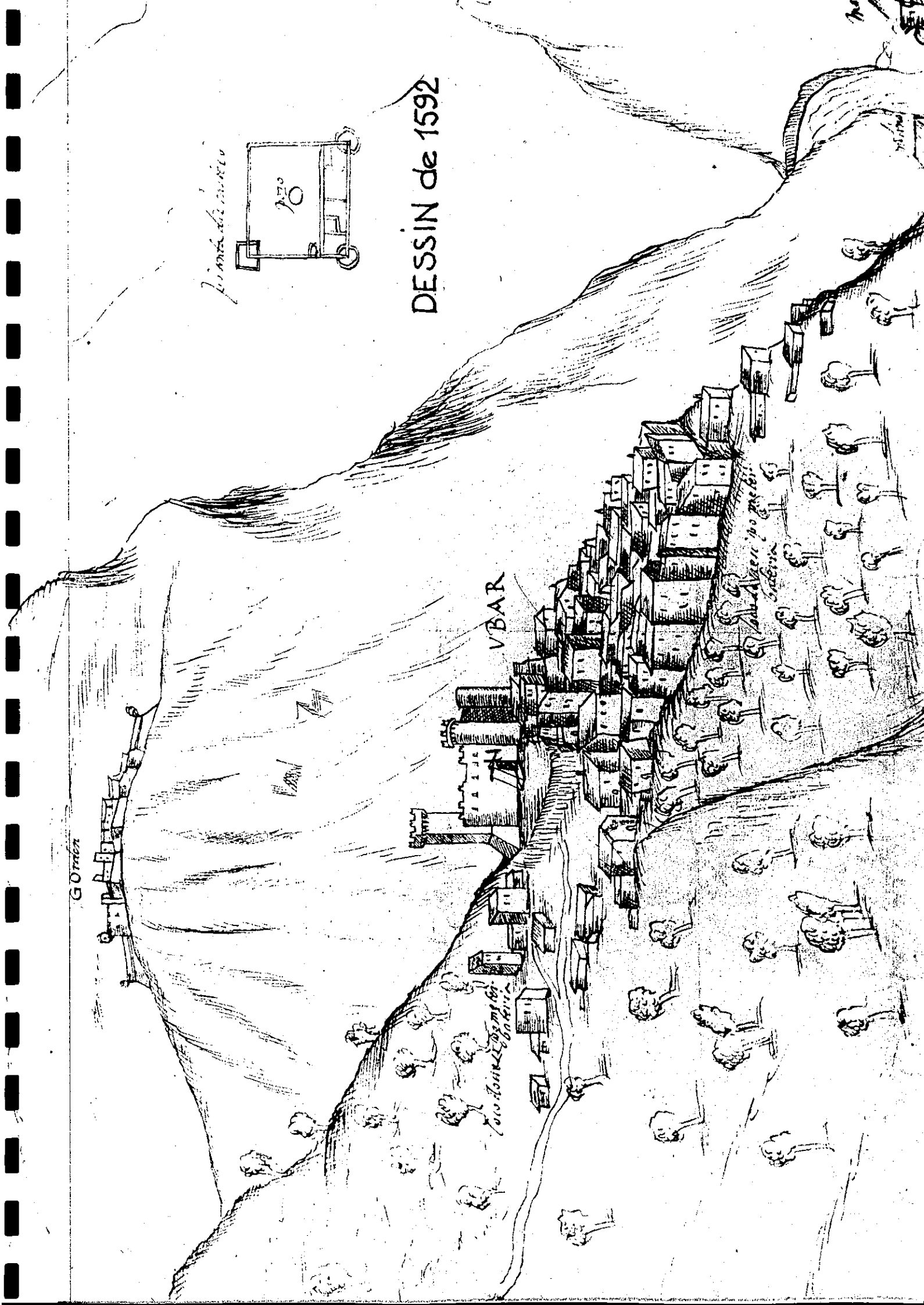


Gormen

VBAR

La ville de Vbar

La ville de Gormen



Ce château fut le berceau de la famille des Grasse-Bar qui donna le jour à d'importants personnages : capitaines, conseillers d'Etat, abbé de Lérins... La plupart de ces seigneurs déployèrent un certain luxe en ce castel ; vivant entourés de tapisseries, de meubles de prix, de lits de parade ; recevant beaucoup, semant de roses et de jasmins - terroir oblige - les chambres de leurs invités de marque qui, dit-on, en défailaient parfois.

En 1722 naît au château des Valettes, sur le territoire de Tourette intégré à la paroisse du Bar, un enfant de Grasse, prénommé François-Joseph, dont la renommée devait surclasser celle de ses ancêtres. Il s'engage à 11 ans comme garde-marine. A 17 ans le voici déjà officier au service royal. Sous le règne de Louis XVI, ayant gravi tous les échelons, il est promu lieutenant-général de la flotte française.

Il va entrer dans l'histoire de France sous le nom d'amiral de Grasse, en s'illustrant brillamment aux Antilles, et durant la guerre d'indépendance qui amena la fondation des Etats-Unis. Celui dont ses marins considéraient qu'il a "six pieds de haut, et les jours de bataille six pieds un pouce" remporte sur les Anglais, le 19 octobre 1781, la victoire de Chesapeake, qui rend possible la capitulation de Yorktown, assiégée par l'armée américaine, placée sous les ordres de Washington et de Rochambeau.

Ce succès lui fait l'honneur de pénétrer dans la galerie des glaces de Versailles au bras de Marie-Antoinette. Le congrès américain, en reconnaissance, lui fait cadeau de pièces d'artillerie prises aux Anglais. Malheureusement, la chance abandonne l'amiral, et la campagne se termine mal. De Grasse, trop audacieux, est fait prisonnier quelques mois après son triomphe, sur son navire-amiral. Fermons les yeux sur cette défaite qui le fait passer en conseil de guerre, et entraîne pour lui, cruel revirement du sort l'interdiction de paraître à la Cour pendant deux ans ! Il meurt six ans plus tard, et est enterré à Saint-Roch à Paris.

De nos jours, un croiseur américain USS DE GRASSE et la Frégate Française DE GRASSE portent son nom. Et l'on assiste encore, parfois, à un chassé-croisé de civilités entre l'équipage de ce navire, et Grasse, Le Bar et Cannes qui, "ayant une rade, mais pas d'Amiral de renom, la

prête à ceux qui en ont un, mais sont dépourvus de port !" Au village, une stèle porte le buste en bronze du comte. Aux Valettes, une grande plaque précise au passant que c'est en ce château isolé qu'il a vu le jour.

2) L'EGLISE ET SA DANSE MACABRE

L'église est le plus intéressant monument religieux de l'orbite grassois. Ce bâtiment très fruste fut édifié au XIII^e siècle et agrandi grâce à une dispense d'imposition de trois années, accordée par le roi René. Son choeur, refait au XVII^e, a été ébranlé comme le château par le tremblement de terre de 1887, et restauré de même. Le pied du clocher a reçu une pierre tombale romaine. On pénètre dans l'église par une belle porte gothique, dont les vantaux furent sculptés au XV^e par un habile ébéniste grassois : Jacotin Bellot

L'intérieur est riche en oeuvres d'art. Derrière le maître-autel, trône un retable, fait de quatorze panneaux peints sur fond d'or ; exécuté par l'école de Bréa, à la fin du XV^e, peut-être par le maître lui-même. Dans la nef à gauche, s'impose un ensemble sculptural en pierre, datant de la Renaissance, imageant la Vierge à l'enfant, avec Dieu surplombant le fidèle comme du ciel. Dans le bas-côté, se dresse un grand calvaire de bois peint, du XVII^e, à quatre personnages. Ajoutons l'autel des De Grasse, auprès duquel reposent plusieurs d'entre eux, un tableau de l'école florentine, le bénitier de marbre qui ne serait qu'un ancien lavabo du château ; à la sacristie, enfin, un beau tabernacle.

Au fond de l'église, sous la tribune, on découvre une surprenante danse macabre, peinte sur bois il y a cinq siècles, également par un membre de l'école niçoise, saint-paulien selon toute vraisemblance. Cette oeuvre profane, puérile dans son intention, naïve dans sa facture, a une histoire. Une histoire qui se rattache à celle du château (qui n'est peut-être qu'une légende).

Selon celle-ci, en l'an de grâce 1482, le comte Jacques de Grasse, seigneur du Bar récemment marié, est accueilli avec effusion, feux de joie et bravades, par ses sujets. Il veut les remercier en donnant un

LE BAR-sur-LOUP (Alpes-Maritimes)
Monument Historique Classé (Annexe)
DANSE MACABRE, peinture sur bois du XV^e s.

★

TRADUCTION

O peuvre pécheur, ayez grand souvenir
Que vous mouriez tantôt, n'y faites doute
Et vous dansez souvent et menez folle danse
Et faites autres meaux avec grande sécurité
En vous chargeant fortement de mortelle charge
Et n'hésitez nullement à faire grande rébellion
Au Grand Roi Jésus-Christ qui soutient votre existence
Longuement attendant votre amendement
Si vous mouriez ainsi sans avoir réparation,
Sans doute aucun vous auriez malheur
Pensez-y souvent, ne faites retard
De vous décharger bien vite de si grand poids,
Car si vous entendiez la terrible vengeance
Que fera Dieu, après la dure séparation
De votre âme dolente quand elle sera dans la balance
Merveille serait si vous ne sentiez tremblement
En votre pauvre cœur et plus en votre ventre,
Ayez grande peur car, chaque jour s'avance
La fin et votre mort de mauvaise saveur
Si elle vous frappait en subit bond
Vous tomberiez tout à fait en grand désespoir,
Et puis vous denseriez en la terrible danse
Laquelle s'appelle justement perpétuelle crémation
En faisant pleurs et cris et grand blasphème
Contre Dieu et souvent contre vous, sans plus avoir de cesse
Maintenant tant qu'il vous est permis et avez le pouvoir
Fuyez si grand péril et si grande chute
Car si vous entrez une fois en telle danse,
Vous vous en repentirez mais tard sans profit
Le prie Notre-Seigneur qu'il vous donne cette puissance
Que vous acqueriez le bien qui cure sans manquement
Puis, que toujours Louiez Dieu avec grande allégresse
Ce dont le prince d'enfer ait grande douleur.

Ainsi-Soit-il

Combiac Imprimeur Mâcon "CIM"

bal. Intention louable ; mais il se trouve qu'il choisit pour cela la période sacrée du Carême, malgré l'interdiction de son chapelain et de l'évêque. La justice divine, qui ne badine pas en ce temps-là, frappe les danseurs licencieux, qui trépassent subitement au milieu de leurs ébats.

C'est cette scène qui est représentée. Car le comte - curieusement épargné - fait alors exécuter, sans plus attendre, un tableau en commémoration de cet événement funeste, pour expier, si faire se peut, "le grand malheur".

Ce tableau, qui a la faveur des livres d'art et qui a figuré à l'Exposition universelle de 1889 à Paris, est l'une des quelque 40 interprétations connues de la danse macabre.

La partie peinte est très réduite, et couvre moins d'un mètre carré. Par contre, une surface importante est consacrée à une inscription de 33 vers en provençal médiéval, fort intéressante du point de vue de la langue. Nous retiendrons la première sentence, empreinte de philosophie : "O pauvres pécheurs ! "ayez grande remembrance - Que vous mourrez bientôt, n'y faites nul doute - Et vous dansez souvent, et menez folle danse".

3) LE SOCLE AU PARFUM !

Malgré l'attrait de son château et de son église, malgré son site, Le Bar demeurait longtemps un village un peu endormi, à l'écart de la route, hors du grand tourisme. Proche est le Pont-du-Loup qui donne accès aux gorges qui cristallisent tout l'attrait local, et le font ignorer.

Quant à la population, elle a vécu longtemps de la fleur. Naguère culture du suave jasmin et des orangers, qui constituèrent une de ses plus belles parures. A présent elle travaille aux usines grassoises et à la parfumerie MANE qui, plus prudente que le comte Jacques, s'est placée sous la protection de Notre-Dame. Le 8 septembre de chaque année, en la chapelle de ce nom qu'englobent les bâtiments, le personnel célèbre sa fête, avant d'aller se distraire sur les rives du



Loup. Rives où survivent encore, avec la chapelle Saint-Jean, les vestiges du premier moulin à papier d'outre-Siagne, dont les produits allaient porter au loin, dès le XVII^e siècle, le filigrane des armes de la maison de Grasse.

En outre, plusieurs moulins à farine ont été longtemps actifs mais maintenant disparus.

Le développement de l'industrie des parfums dans le département des Alpes-Maritimes, et plus précisément dans la région de Grasse a profondément marqué l'évolution de l'agriculture locale et donc les paysages.

Cette production de parfums remonte au XVII^e siècle et n'a cessé de ce développer au point qu'en 1914, le département avait le monopole de la production des essences odorantes. Les besoins en matières premières de cette industrie qui n'a pris son véritable essor qu'au début du XIX^e siècle, étaient alors couverts totalement par la production locale : jasmin, rose de mai, fleurs d'oranger, et secondairement, violette, lavande, mimosa. L'excellente qualité des cultures florales locales allait fonder la notoriété de la parfumerie grasseoise.

Au Bar-sur-Loup, la Rose Centifolia a pratiquement disparu, puisqu'on ne compte plus que 5 producteurs sur une superficie totale de 5350 m².

Quant au jasmin et à la fleur d'oranger, ils ne sont plus cultivés que de façon annexe par des producteurs ayant un revenu complémentaire provenant soit d'une autre activité, soit de la retraite.

Et il faut ajouter pour terminer que le déclin de la culture florale n'a pas eu pour conséquence une diversification des productions locales (il y a cependant quelques plantations d'oliviers au Bar-sur-Loup), mais a purement et simplement entraîné le départ des agriculteurs, la non reprise de l'exploitation par les héritiers, et la vente accrue de terres au profit de l'urbanisation, et ce d'autant plus facilement que 70% de la Surface Agricole Utile était en faire valoir direct en 1970, et 30 % en fermage.

C'est ainsi que les coteaux situés au-dessous du village, que nous avons appelé "Le Socle", autrefois couverts d'orangers, de jasmin et de roses, ne sont plus cultivés à l'exception de deux grandes unités foncières (MANE, ERCOLI, MILLOT) et que la terre des agriculteurs ne les fait plus vivre qu'en la vendant.

"D'aucuns penseront que l'urbanisation a été la cause de cette disparition de la fleur. Nous pensons au contraire que cette urbanisation n'a été rendue possible, ou du moins n'a pu s'intensifier qu'en raison de la très forte dépendance de l'agriculture locale vis-à-vis de l'industrie grassoise. Cette très forte dépendance n'a laissé aux exploitants agricoles aucune autre alternative que celle de vendre leur terre, lorsque l'orientation prise par les industriels ne leur permet même plus de rémunérer leur force de travail, ni même de remplacer le capital." (Développement économique et structuration de l'espace au Bar-sur-Loup - Pierre Vidal Naquet).

Donc, en dépit d'une situation prédisposant Le Bar-sur-Loup à une sensibilité particulière vis-à-vis des diverses pressions urbaines, cette commune semble avoir relativement échappé aussi bien à une forte urbanisation qu'à l'invasion touristique qui affecte à des degrés divers les communes du proche arrière-pays niçois, telle la commune limitrophe de Tourette-sur-Loup. Elle peut donc jouer sur un avenir de qualité et original.

III - DEROULEMENT DE L'ETUDE

Depuis longtemps les élus, l'ABF et la DDE étaient sensibilisés et conscients qu'il était de leur devoir de ne pas livrer inconsidérément le socle du village à l'urbanisation.

Une pré-étude sur ce socle a d'ailleurs été achevée par la DDE en janvier 1981. Ce document constitue une première analyse de ce socle (les valeurs de modelé du terrain, de proximité, végétation, pentes, les tendances foncières, etc...)

Il a contribué à déboucher sur la création de la ZPPAU qui peut être considérée comme son prolongement. C'est pourquoi le conseil municipal délibérait en date du 3 juin 1983 pour adopter la ZPPAU, puis le 6 septembre 1984 pour nommer le chargé d'étude.

1) REUNIONS ET CONCERTATION

a) Le groupe de travail

Le groupe de travail qui s'est constitué était composé de :

- Le Maire et 2 Conseillers
- l'architecte des Bâtiments de France
- l'ingénieur subdivisionnaire de l'Equipement
- le chargé d'étude

Toutes les réunions de travail ont eu lieu en mairie et la 1ère réunion s'est tenue le 18 février 1985.

Au début, le travail consistait essentiellement à la connaissance du terrain et la collecte de données, le groupe de travail se réunissait tous les 2 à 3 mois. En milieu d'étude (année 1986) ces réunions étaient programmées tous les mois, chaque réunion fixant la date de la suivante, doublé de dates intermédiaires pour un suivi plus précis de l'étude entre l'ABF et le chargé d'étude.

En fin d'étude, une fois les options adoptées, les réunions se sont espacées pour le temps de mise en forme des documents et se raccrocher avec le P.O.S.

b) La concertation

La concertation a été exemplaire à plus d'un titre :

Au niveau du groupe de travail

* Le principe même d'un groupe de travail où les trois décideurs, en matière d'urbanisme, (Mairie, ABF et DDE) étaient réunis avec un chargé d'étude extérieur a permis d'aborder les problèmes de façon nouvelle, avec un esprit très ouvert, un large temps d'explication, de compréhension et de réflexion.

* Les réunions mensuelles du groupe de travail ont permis, en plus d'avancer l'étude, de traiter en commun et rapidement des questions administratives du moment (P.C., CURB, etc...)

Les pétitionnaires et les architectes étaient souvent reçus par le groupe de travail.

* Entre le 4 février et le 11 mars 1986, 5 permanences destinées à recevoir les personnes intéressées par la ZPPAU ont été tenues par le Maire et le chargé d'étude (voir plan n° 3 ci-joint). Une exposition de l'étude en cours était organisée à cet effet. Une bonne publicité organisée par la Mairie, par voie de presse (Nice-Matin), affichage en Mairie et véhicule muni de haut-parleurs circulant dans le village et le socle, a permis un succès très large de ces permanences puisque près des trois-quarts des propriétaires de la surface du socle ont pu être reçus.

Leurs intentions ont pu être prises en compte et ils ont pu recevoir toutes les explications de cette étude de ZPPAU.

10, BOULEVARD DU JEU-DE-BALLON - Téléphone : 93.36.03.30 et 93.36.08.24 — AGENCE HAVAS, 7, RUE DU THOURON - Téléphone

A BAR-SUR-LOUP

Une zone de protection de l'environnement architectural et urbain à l'étude

Répondre ponctuellement aux demandes en matière de construction autour du village et sur son socle en particulier : la chose est parfois délicate et le problème se pose à la commune de Bar-sur-Loup.

On sait que la commune dispose de deux outils déterminants pour la gestion de son territoire : le plan d'occupation des sols (P.O.S.) qui est à l'étude et la loi sur la protection des abords d'un monument historique (M.H.), ce monument étant l'église.

Si le P.O.S. est un outil indispensable pour organiser le développement de la commune, il montre certaines limites.

L'article 13 bis sur les abords de monuments historiques, au-delà de son caractère contraignant, n'est pas à la hauteur de ce que l'on pourrait attendre. Le rayon de protection de 500 mètres qu'il instaure autour de l'église se révèle dans le socle trop souvent inapproprié.

Il manquait donc un document de référence.

C'est pourquoi a été mis à l'étude la Z.P.P.A.U. (zone de protection du patrimoine architectural et urbain) par le maire et l'architecte des Bâtiments de France, ceci pour combler le manque. Cette Z.P.P.A.U. vise à

se substituer à la législation sur les abords de monuments historiques. Elle représente un processus d'évolution particulièrement innovant des modes de protection.

En effet, cette étude s'inscrit dans un état d'esprit qui conduit à sortir de la notion et de l'attitude de protection pure et simple d'un bâtiment et d'un site pour les replacer dans leur réalité d'aujourd'hui.

Pour cela, le premier travail accompli a été d'explorer le site en vue d'une connaissance affinée du village, de ses abords et en particulier de son socle pour permettre ainsi de nuancer à l'avenir les appréciations sur les impacts et les conséquences que posent les demandes de permis de construire. L'objectif final étant d'élaborer, de concert (élus et services de l'Etat), un document opposable aux tiers et complémentaire au P.O.S.

La Z.P.P.A.U., dont l'étude a été confiée à un architecte de Grasse, M. Etienne Mary, est donc l'occasion d'une concertation pour la clarification des règles du jeu en amont de la gestion du patrimoine et de sa protection. Elle constitue un document contractuel entre la commune et l'Etat et représente donc un assouplissement aux

prérogatives, perçues comme régaliennes, de l'architecte des Bâtiments de France.

Cette formule devrait également permettre : une amélioration de la connaissance du village ; un lien des opérations d'aménagement et d'urbanisme avec le concept de protection et de gestion du patrimoine ; une amélioration des pratiques administratives anciennes et notamment de l'instruction du permis de construire ; une information, sensibilisation et participation de la population à la protection et au développement de leur village.

Enfin, la mise en application de cette Z.P.P.A.U. ne pourra prendre toute son ampleur que si les Barois sont sensibilisés à leur patrimoine architectural et urbain. Si la concertation doit se développer entre les services de l'Etat et la commune, elle doit aussi et d'abord se développer avec les habitants eux-mêmes.

A cette fin, il s'est avéré indispensable de les y associer. La population a déjà été invitée à deux reprises à venir s'informer du travail en cours. Elle le pourra encore d'ici la fin du mois.

Pour tout renseignement, s'adresser à la mairie : 93.42.40.19.

PEYME

Ce soir : poétiques

Ce vendredi à l'hôtel de « Echanges » animée par s'appliquera existe une p le sourire ou encore une cette forme nommée l'hur

Ce brillant sira certa convaincre to poésie qui assister à ce ne manquer leur concours sera la conc

Cet après le Grand

Tout est p cette grande succès qu'el de 150 coure comités ser classement é pour l'attrib de l'Etoile Az sera la pre trois suivant 1^{er} mars à M Grasse et Lu

La section athlétique de soigneusem tous les deta assurée par et Secours, rielle aux ab de l'arrivée et la sonorité du parcours dix fois (ave Tignet, Spé des Term Boutiny), le Montagne é passages au

Distributio 13 h, bar de à 14 h, arriv des prix à la bien sûr s parcours Peymeinade tifs pour applaudir lee en place po Grand Prix de fêt

sportive de l'Auto- Grasse fera dispu- et dimanche la Deuxiè- sur terre des Bruyères du championnat de es.

ent dix engagés défen- chances dans cette et le succès sportif et ait se confirmer sans après la réussite de n dernier. Dès aujourd- di à partir de 14 h, le blique et administratif en présence de nom- et amateurs de sport à Grasse Impérial Gara-

Cannes. ours de ce même départ de la premiè- donné demain, same- à 10 h, et où à 15 h 30 l'arrivée, suivie d'un leur qui sera servi à

anche, toujours à Gras- Garage, sera donné le deuxième étape dont cette fois jugée à frence. Concurrents, s, officiels et sportifs ont enfin à la salle de ce le soir, à 19 h 30, e des récompenses, clôturera dignement cette deuxième a Ronde sur terre- des A.S.A.C. Grasse.



INFORMATIONS PRATIQUES

MACHINES A TRICOTER
(double fonture)

SUPERBA
(1^{er} fabricant français)
2.650 F
Promotion jusqu'au 15-3-86
Ets MARASCIA

BLOC-NOTES

JOURNÉE
DU VENDREDI 28 FÉVRIER

Médecin de garde 24 heures sur 24 (A.G.R.U.M.). — Tél. 93.70.80.90.

S.O.S. Médecins (arrondissement de Grasse, 24 heures sur 24). — Tél. 93.38.39.38.

S.M.U.R. — Service mobile d'urgence et de réanim

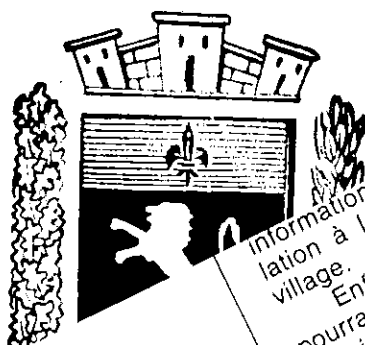
OFFRES DE SERVICES

TOURNIE DANIELE
93.36.27.47

DÉBARRASSE caves et greniers
ACHETE et VEND brocante et objets divers
5.000 m² d'exposition

LE BAR SUR LOUP

BULLETIN MUNICIPAL JANVIER 1987



Z.P.P.A.U. Une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain à l'Etude

Répondre ponctuellement aux demandes en matière de construction autour du village et sur son socle en particulier : la chose est parfois délicate et le problème se pose à la commune de Bar-sur-Loup.
On sait que la commune dispose de deux outils

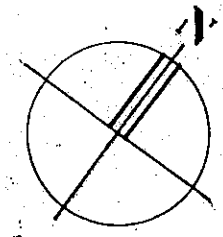
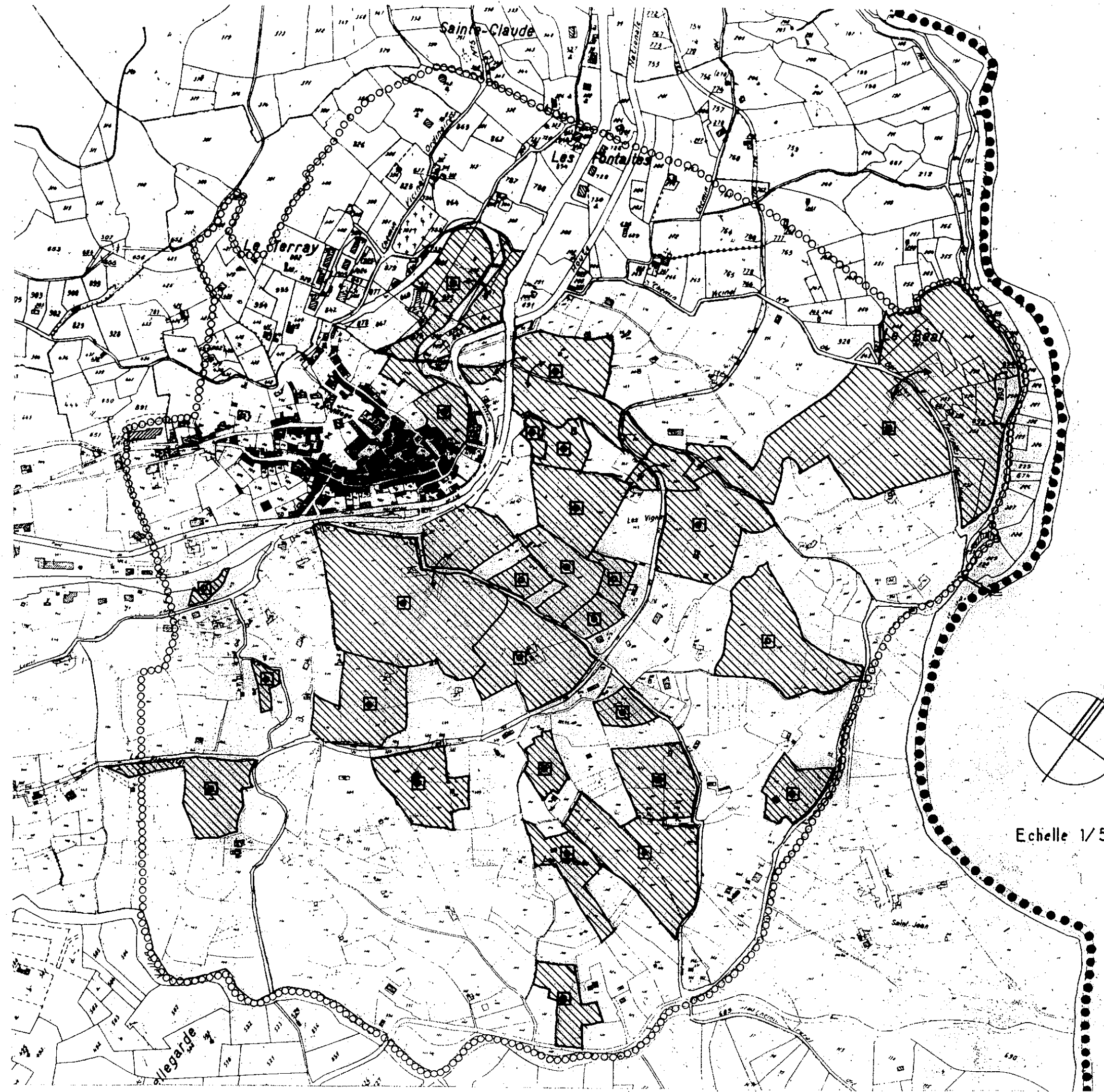
information, sensibilisation et participation de la population à la protection et au développement de leur village.
Enfin la mise en application de cette Z.P.P.A.U. ne pourra prendre toute son ampleur que si les Barois sont sensibilisés à leur patrimoine architectural et urbain. Si la concertation doit se développer entre les services de l'Etat et la commune, elle doit aussi et d'abord se développer avec les habitants eux-mêmes.

Cette étude est pratiquement terminée et sur le point d'aboutir à une réglementation particulière permettant de protéger le patrimoine architectural du village.
L'enquête publique aura lieu conjointement avec celle du P.O.S.

9. - LE BA



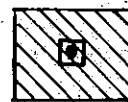
PLAN DE LA
CONCERTATION
DE FEVRIER 1986



Echelle 1/5000

LEGENDE

ooooooo PERIMETRE DE LA ZONE

 UNITE FONCIERE
CONSULTEE

2) Méthodologie pour la connaissance du site

a) Approche du site

* Définition d'un périmètre d'étude, en fonction de :

- sensibilité du paysage
- limites géographiques naturelles :
 - à l'ouest : zone boisée T.C. au-dessus du village
 - au nord : une limite à partir de laquelle le site n'est plus en relation avec la perception du village
 - à l'est : le vallon
 - au sud : zone de risque naturel.

Ce périmètre couvre 105 ha, soit 7,2 % de la commune (1447 ha) le village proprement dit ne représentant que 10 ha.

* Repérage des zones d'observation à partir desquelles on considère la sensibilité : (voir carte n° 2 : plan de situation de la ZPPAU)

- les routes : de la Colle/Loup
de Tourette/Loup
de Grasse-Pré-du-Lac
de Gourdon
- les points remarquables :
 - pic de Courmes
 - antenne (Le Rouret)
 - parc Kennedy
 - place de Gourdon

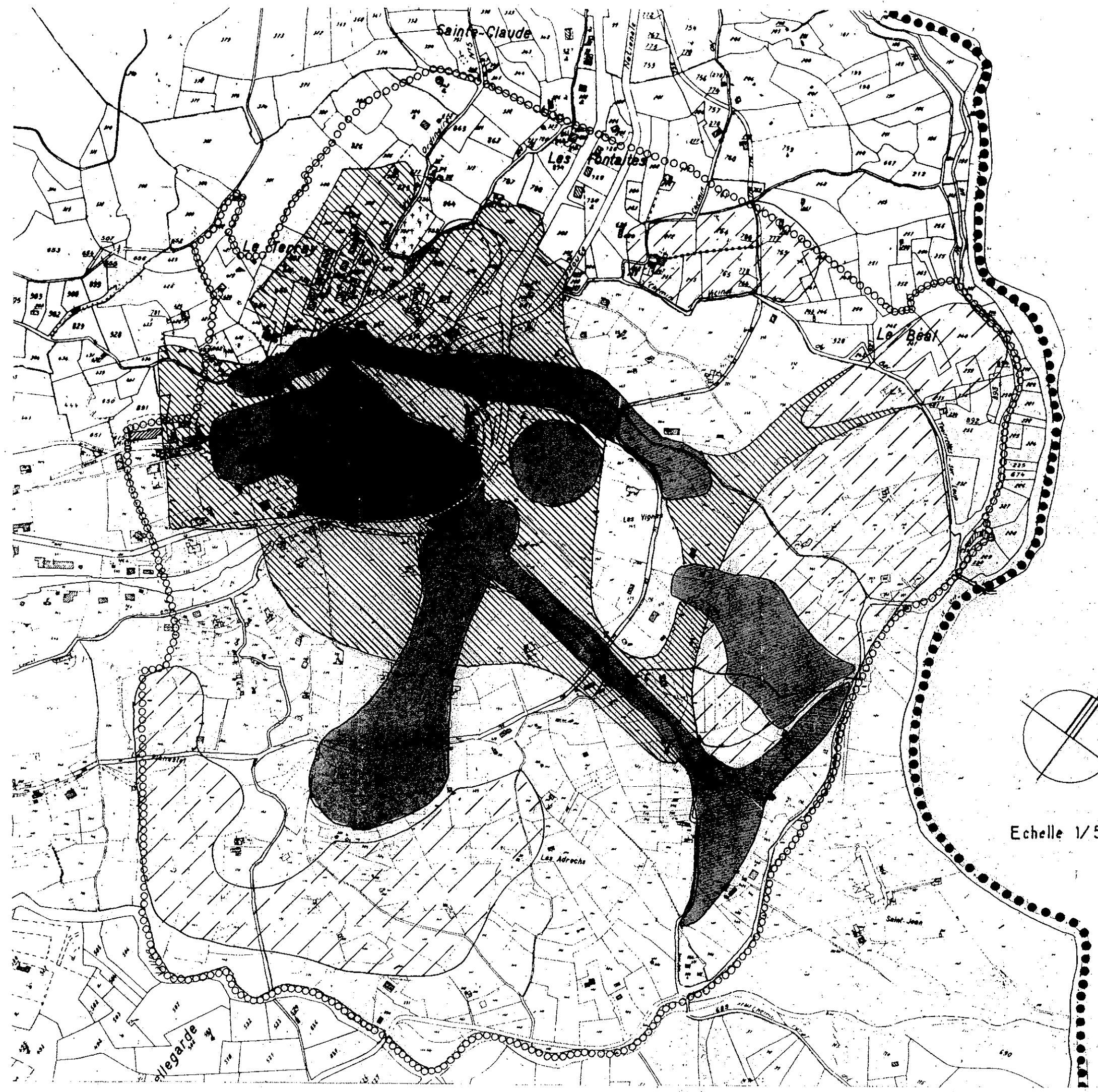
NOTA : site dominé par de nombreux points et routes surplombant le socle et village. Le village est cerné par des points de vue remarquables sur 360°.

* La perception

Définition de valeurs. (voir carte n° 4)

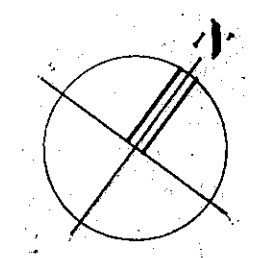
- Valeurs de base :
- a1 le village
 - a2 la crête
 - a3 la proue
 - a4 le vallon boisé coulée végétale
 - a5 point remarquable (vue de partout)
 - a6 la percée..., terrain dénudé

PLAN DES VALEURS



LEGENDE

- PERIMETRE DE LA ZONE
- VALEURS DE BASE
- ▨ VALEURS DE CONTACT
- ▩ VALEURS ISOLEES



Echelle 1/5000

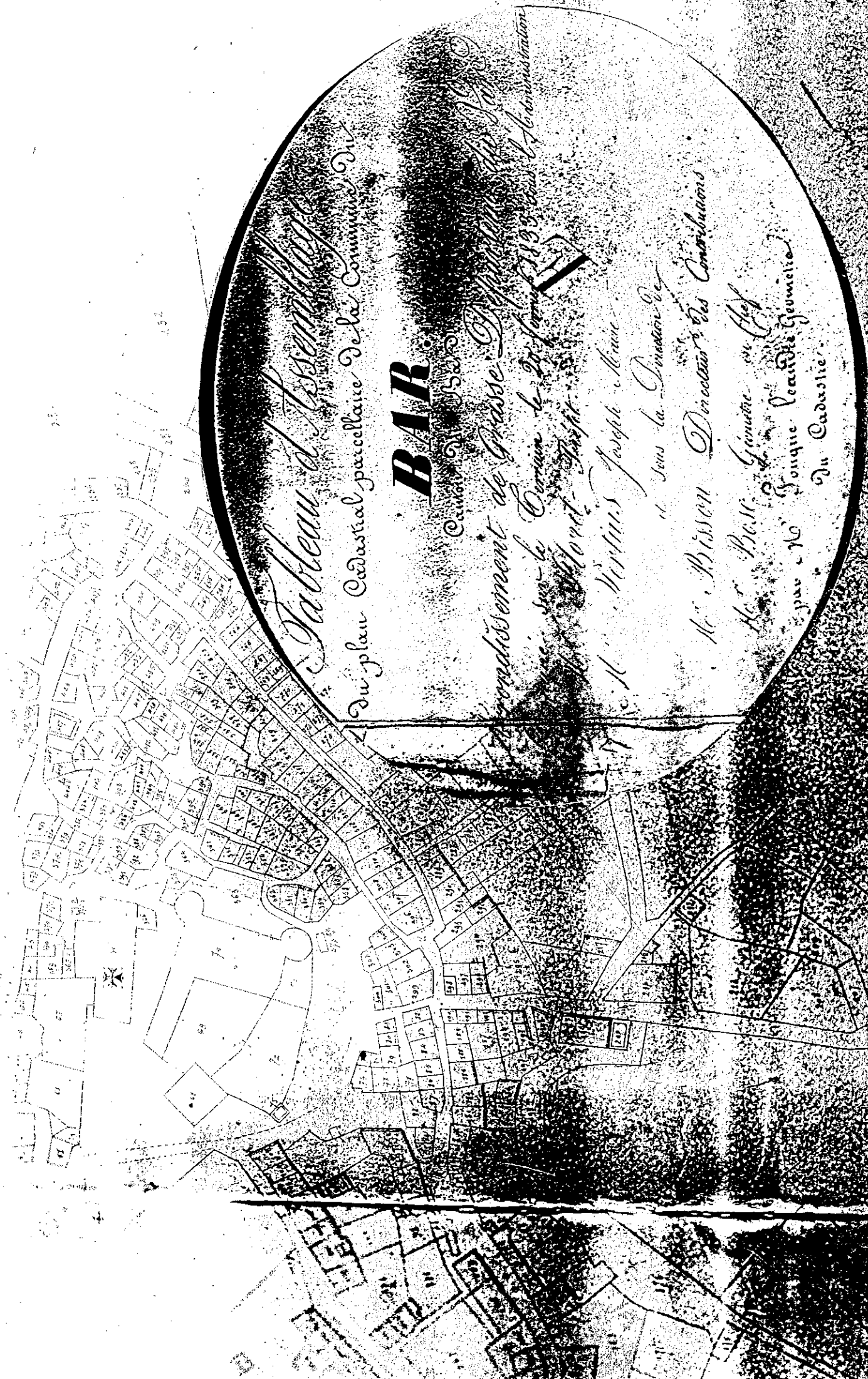


Tableau d'Assemblage

Du plan Cadastral parcellaire De la Commune De

BAR

Canton De

Arrondissement de Gresse Département du Jura

année des le Cadastre le 29 Janvier 1833 sous l'Administration

M. de

M. Martin Joseph Maire

et sous la Direction de

M. Bisson Directeur des Contributions

M. de

M. de

pour le

Joseph Leandre Goumelle

Du Cadastre

* Valeur de contacts : b_1 b_2 b_3 situées en soutient des valeurs de base

* Valeurs isolées : c_1 c_2 c_3 grand intérêt paysager propre mais sans covisibilité avec le village

* Valeurs résiduelles ! (non sensibles)

Ces valeurs sont situées, décrites et les objectifs recherchés définis. On a pu ainsi déterminer la morphologie du paysage : voir plan n° 4 (plan de valeurs) et mettre en évidence toute l'importance que revêtait le socle (végétal) pour la perception et la tenue de cette silhouette (minérale) du village.

L'étude de Z.P.P.A.U. a été essentiellement motivée par cela.

En recherchant une protection et une mise en valeur du patrimoine qu'est le village, elle s'est donc attachée avant tout à traiter d'un autre patrimoine qu'est le socle, en définissant en somme un cadre pour la gestion, non pas de l'objet même, mais de son contexte paysager.

Or, c'est précisément sur ce socle que les problèmes d'urbanisation se présentent comme les plus pressants et surtout sous un aspect irréversible pour le paysage entier.

b) Etude foncière

Un effort particulier pour une connaissance parfaite des unités foncières a été fait (nombre et configuration des parcelles et des unités foncières, bâties, non bâties ou potentiellement bâtissables).

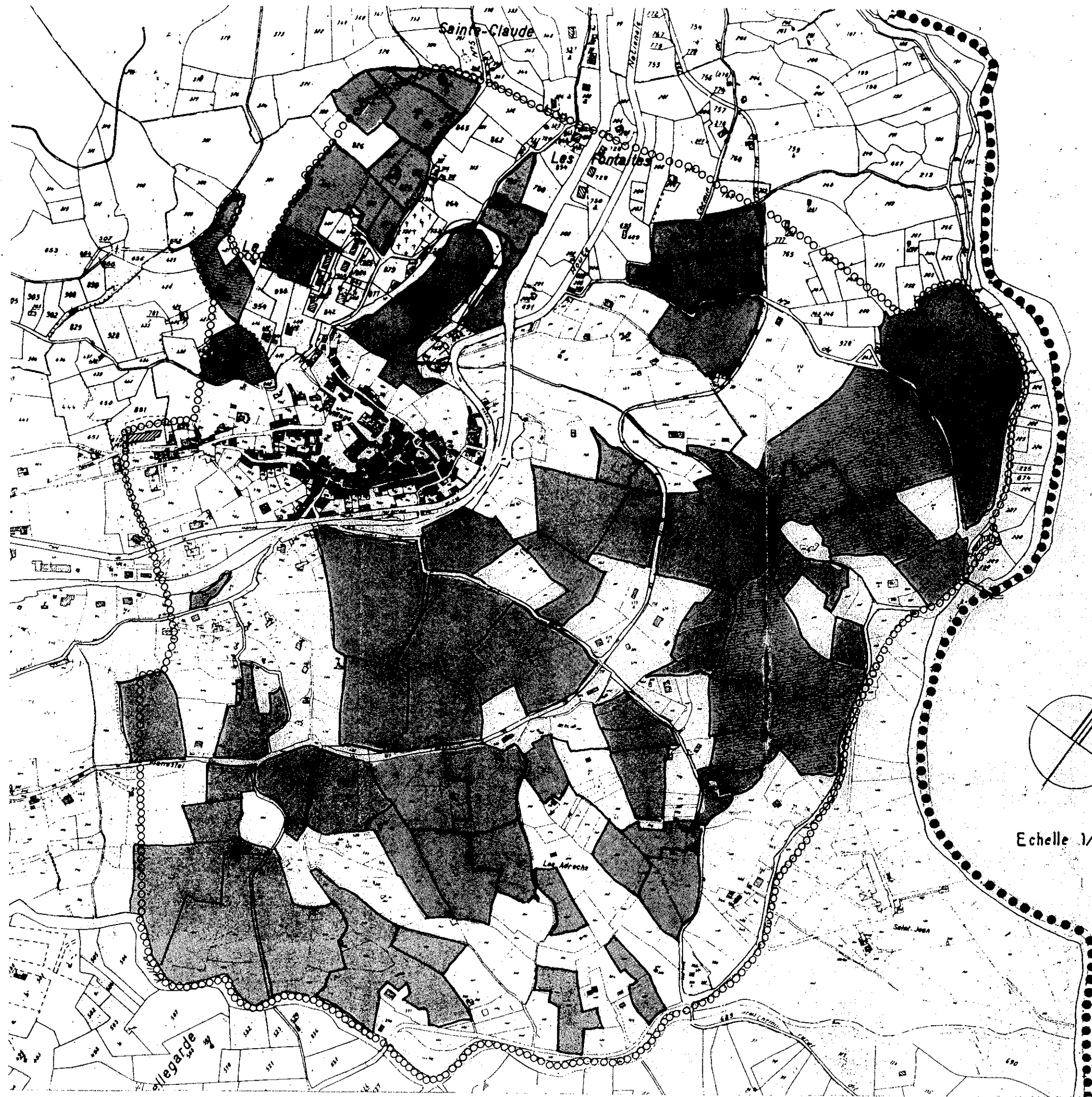
Le périmètre d'étude a porté sur 266 unités foncières sans compter le village.

Une carte détaillée a été dressée où l'on a pu dénombrer :
(voir carte n° 5 ci-jointe)

- 27 UF grandes et morcelables
- 13 UF bâties uniquement de cabanons
- 31 UF non bâties

Total 71 UF potentiellement bâtissables.

La carte n° 5 sur les unités foncières bâtissables montre bien l'étendue de ces terrains convoités pour la construction et de l'enjeu important qui en dépend.

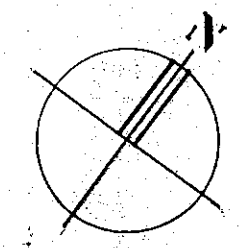


PLAN DES U.F.
POTENTIELLEMENT
BATISSABLES

LEGEN DE

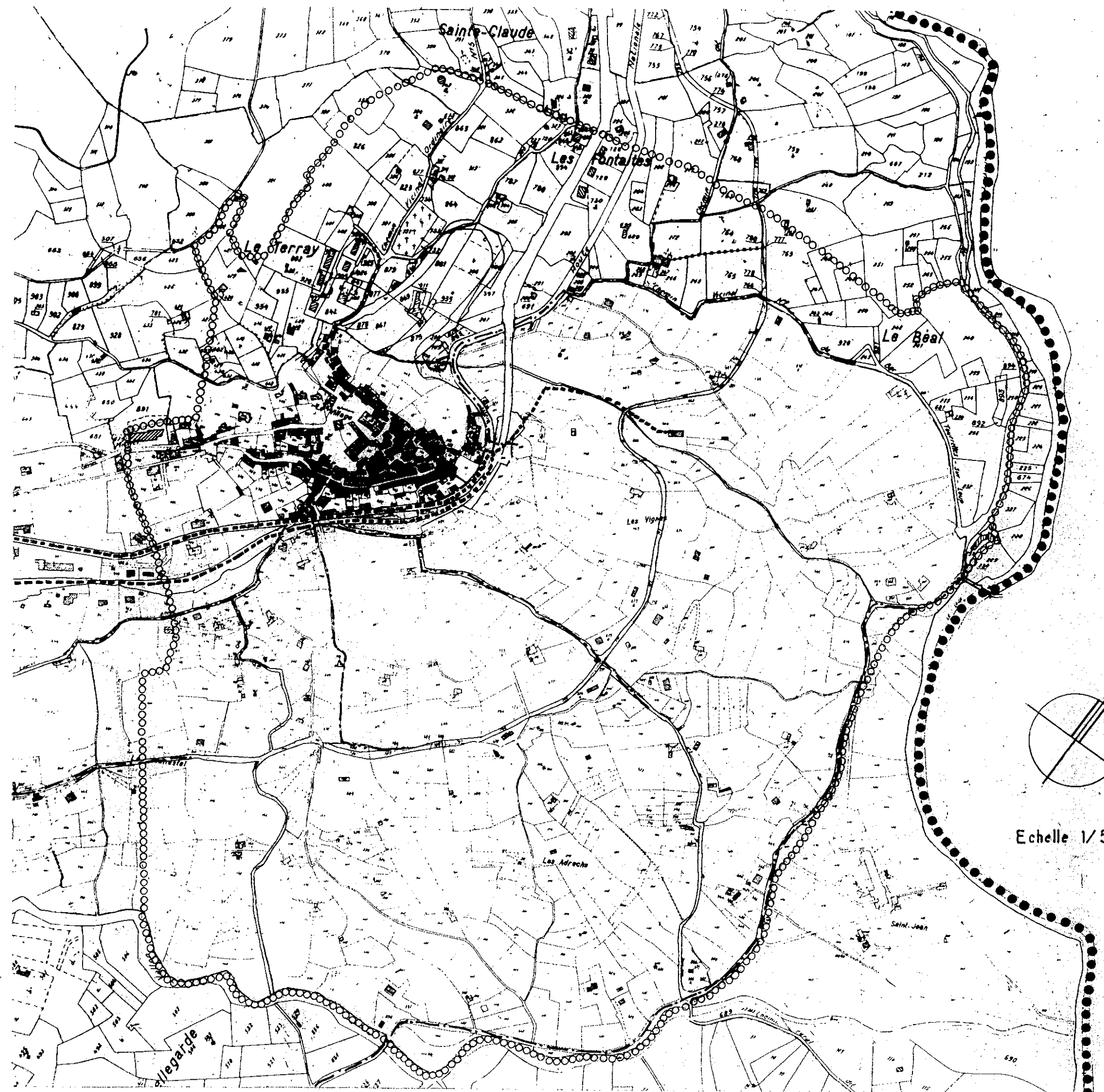
oooooooo PERIMETRE DE LA ZONE

■ UNITE FONCIERE
POTENTIELLEMENT
BATISSABLE



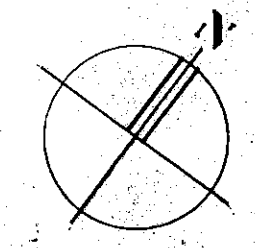
Echelle 1/5000

PLAN DES RESEAUX



LEGENDE

- PERIMETRE DE LA ZONE
- RESEAU DE L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE
- RESEAU DE L'EGOUT



Echelle 1/5000

c) Occupation du sol

Différentes cartes ont été dressées qui ont permis d'établir la constitution, l'analyse et le devenir :

- de la végétation
 - du relief
 - de la répartition du bâti
 - viabilité (VRD)
- (voir plan des réseaux n° 6 ci-joint)

Le relief et la végétation jouent un rôle important sur ce socle. Ils présentent des zones très sensibles, exposées (pentes faisant front, lignes de crêtes... ou dénudées de végétation) comme ils présentent pour d'autres aucun impact par des masques qu'ils offrent.

L'ensemble du socle est encore relativement peu bâti et peu équipé (voies étroites et pentues, pas d'égout) ce qui fait que de toute façon il faudra prendre rapidement des options sur les choix d'aménagement.

Cette approche nous a permis de déterminer :

- # quelles sont les limites de sensibilité du socle (voir P.13, Approche du site, périmètre d'étude)
- # des points forts structurant le paysage du socle (voir P.13, Approche du site, la perception)
- # des degrés de sensibilité (suivant relief, végétation, masques...)
 - zones à protéger
 - " à libérer
 - " à diversifier,

ce qui a déterminé le zonage (voir P.16, IV Résultats, 1 plan de zonage)

- # l'impact sur le foncier
- # des volontés exprimées par la commune à inclure et connaître les intentions des particuliers, c'est-à-dire qui est concerné et comment.

d) Revitalisation du centre urbain

Un des objectifs principaux de la Z.P.P.A.U., partant de la volonté exprimée par la commune, est d'encourager une reconquête pour une revitalisation du centre urbain.



Plusieurs projets ont été ainsi pris en compte au moment de l'étude :

- installation de la nouvelle école sur un terrain situé immédiatement au nord du village permettant ainsi un rééquilibrage au nord ;
- le projet d'un ensemble de logements de type individuel en bande sur le même terrain, liant l'opération à l'école et au village même.

Une étude pré-opérationnelle a d'ailleurs été réalisée sur ces deux projets afin de bien les intégrer aux objectifs de la Z.P.P.A.U.

- la réhabilitation d'un îlot du centre ancien pour un programme de logements sociaux, établissant ainsi un rapprochement entre l'O.P.H.L.M. de Cannes et le groupe de travail.
- la réfection complète et extension de l'hospice à l'entrée sud du village : concertation pour notamment assimiler des questions sur le dépassement de hauteur des bâtiments.
- aide à la conception d'un parking en contrebas de cet hospice : problèmes de circulation et stationnement propres au village abordé.

Tous ces projets en site urbain ou aux abords immédiats, ont pu ainsi être intégrés très en amont de la conception aux objectifs de la Z.P.P.A.U. Ils ont pu bénéficier de la connaissance préalable des lieux et des problèmes que l'étude leur offrait.

IV - RESULTATS

Dans le souci de faire comprendre toute l'objectivité de cette étude de Z.P.P.A.U. pour l'appréciation et la différenciation des espaces, nous nous sommes efforcés de traduire cela (en plan et règlement) le plus simplement possible.

L'étude distingue donc de façon très claire :

1) Pour le plan de zonage

a) Trois qualités de composantes du paysage (= 3 zones)

- la zone V - du village et de ses abords immédiats (25 ha)
- la zone P - de protection en partie haute du socle (25 ha)
- la zone A - de l'accueil pour des constructions, généralement en partie basse du socle. (25 ha)

b) Deux degrés de sensibilité de ces zones (= 2 indices)

- Indice 1 : Sensible voire vulnérable qui en est le centre d'intérêt. L'alignement des parties "1" (V1 village, P1 socle haut et A1 zone inférieure boisée) définit l'axe de la perspective la plus caractéristique du village vu depuis le Nord-Est, routes de Tourrette et de la Colle-sur-Loup.
- Indice 2 : Moins compromettante pour l'aspect du village dans l'avenir, soit que le site est déjà très investi, soit qu'il s'en trouve suffisamment écarté.

Nota :	V1 : 10 ha
	V2 : 4 ha
	11 ha
	P1 : 14 ha
	P2 : 11 ha
	A1 : 7 ha
	A2 : <u>48 ha</u>
Total	105 ha

c) Un type de servitude

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

2) Pour le règlement

Pour chaque zone et sous-zone, un énoncé :

- a) des caractéristiques relevées
- b) des objectifs recherchés
- c) des règles appliquées

Ces règles suivant toujours le même ordre :

article 1 : démolitions

article 2 : jardins et espaces verts

article 3 : constructibilité

article 4 : Morphologie urbaine (ou du bâti isolé)

article 5 : Aspect extérieur

Cette étude de ZPPAU aura présenté une multitude d'intérêts dont les principaux seront d'avoir :

- * affiné considérablement la connaissance du site du village du Bar-sur-Loup.
- * appréhendé les problèmes de constructibilité actuels dans un processus de concertation.
- * apporté une dynamique à la notion de protection du patrimoine.
- * élaboré un outil adapté aux préoccupations du moment.

