

**Commune de LE BAR SUR LOUP**

Place de la Tour, 06620 LE BAR SUR LOUP,

Tel : 04.92.60.35.70

<http://www.lebarsurloup.fr>



# MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DU BAR SUR LOUP (06)



## 0. PIECES DE PROCEDURE

### Dates :

PLU approuvé par DCM du 26/09/2019  
Modification de droit commun n°1 du PLU engagée par DCM du 08/06/2021

*AM : Arrêté de M le Maire*

*DCM : Délibération du Conseil Municipal*

**DOCUMENT DE CONCERTATION - JUILLET 2023**



**POULAIN URBANISME CONSEIL**

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN

Email : [contact@poulain-urbanisme.com](mailto:contact@poulain-urbanisme.com)

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU  
CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE DU BAR SUR LOUP**

**Séance du 08 juin 2021**

**Nombre de Conseillers**

En Exercice	23	Votants	21
Présents	19	Absents	2

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN, le huit juin, à dix-huit heures trente.

Le Conseil Municipal de cette commune, convoqué le 03 juin 2021, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de Monsieur le Maire, François WYSZKOWSKI.

**Etaient présents** : WYSKOWSKI François, ROUAN Brigitte, MULLER François, CAROSI Delphine, CAUVIN Georges, BRICOUT Alain, BOUREL Jocelyne, GALVAIRE Willy, MARTY Laëtitia, PELLEGRINI Patrice, MILOUDI Fatiha, ROSSETTO Karine, REVEL Monique, KOLESSNIKOW Ariane, RIBERO Richard, BOUCHET Anne, GUINET Audrey et BONNOUVRIER Stéphane

**Etaient représentés** : Madame VANEY Rina représentée par Jocelyne BOUREL, Monsieur PELLEGRINI Lucas représenté par PELLEGRINI Patrice

**Etaient absents** : EUZIERE Maxime et CUNY Benoît

Madame Brigitte ROUAN a été nommée secrétaire de séance.

**DELIBERATION N° D2021-027**

Service Urbanisme

Objet : Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Madame Delphine CAROSI, adjointe à l'urbanisme expose,

La Commune du BAR SUR LOUP est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 26/09/2019. Parmi les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD, pièce n°2 du PLU) figure celui d'asseoir le rayonnement économique du territoire lié aux grandes entreprises et activités industrielles (objectif 2.2 du PADD).

La troisième action de cet objectif est 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 dans le PADD :

- Permettre l'implantation d'activités artisanales et industrielles sur un site où les 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

Réglementairement, cela s'est traduit sur la Sarrée par la définition de zones UE, AUE et AUL au règlement graphique et la rédaction de prescriptions dans le règlement écrit et dans les orientations d'aménagement et de programmation.

AB, Prefecture  
006-210600102-20210608-D\_2021\_027-DE  
Reçu le 10/06/2021  
Publié le 10/06/2021

Le projet avait notamment été présenté en Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

Cependant, depuis, le projet de la CASA et de la Commune a évolué (la procédure de Zone d'Aménagement Concerté est abandonnée, la cité artisanale ne verra pas le jour, etc.). Si l'emprise générale des zones U et AU n'évoluera pas (aucune consommation de zones naturelles et agricoles), il convient de revoir la réglementation du site (règlement écrit, règlement graphique et orientations d'aménagement et de programmation).

Cette évolution relève d'une procédure de modification dite de droit commun (avec enquête publique) et non d'une révision puisqu'il ne s'agit pas de :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

En l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale approuvé sur le territoire, il convient de justifier la consommation foncière liée aux zones AU de la Sarrée auprès de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Le projet de modification s'apparente donc à une ouverture à l'urbanisation d'une zone. Or, conformément à l'article L153-38 du Code de l'Urbanisme, lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

A ce sujet, il est rappelé que le PLU ne dispose d'aucune autre zone ayant la capacité d'accueillir une zone économique et d'équipements collectifs. De plus, la faisabilité opérationnelle des projets a été étudiée par la CASA depuis de longues années.

**Entendu** l'exposé de Madame CAROSI et notamment l'intérêt de faire évoluer le PLU pour voir aboutir le projet de zone d'activité de la Sarrée (activités industrielles, activités artisanales, équipements collectifs, etc.) ;

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales ;

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme du BAR SUR LOUP approuvé par délibération du Conseil Municipal le 26/09/2019 ;

Il est proposé au conseil municipal de bien vouloir :

- **Prescrire** la modification du PLU approuvé le 26/09/2019 pour permettre la concrétisation du projet de zone économique et d'équipements publics au lieudit La Sarrée. Cette modification entraînera une évolution du règlement graphique, du règlement écrit et des orientations d'aménagement et de programmation concernant les zones AUE et AUL, voire de la zone UE de la Sarrée.
- **Préciser** que la procédure sera soumise à passage en Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) puisque le projet diffère de celui présenté le 17/07/2018.

AR Prefecture

006-210600102-20210608-D\_2021\_027-DE  
Reçu le 10/06/2021  
Publié le 10/06/2021



- **Préciser** qu'en l'absence de SCoT, le projet s'apparente à une ouverture à l'urbanisation et sera présenté en Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
- **Justifier** l'utilité de cette ouverture à l'urbanisation au regard :
  - Des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées : Les zones urbaines U du PLU ont de rares espaces constructibles, essentiellement dévolus à du logement ou des aménagements publics. Les zones AUE et AUL du PLU en vigueur s'étendent sur un total de 22,86 ha alors que le potentiel urbanisable des zones U était estimé au total à 5,03 ha en 2019 disséminés sur 92,82 ha.
  - De la destination des autres zones à urbaniser : Les zones 2AUB et 2AUC sont proches du village et ses extensions et ont pour objet de compléter, à termes, l'offre en logements. Le relief, la proximité d'habitations, les dessertes ou encore l'étendue du foncier disponible y interdisent l'implantation d'industries nouvelles. Au contraire, le plateau de la Sarrée est plus isolé et mieux desservi.
  - De la faisabilité opérationnelle du projet dans ces zones AUE et AUL. Pour rappel, la CASA étudie depuis de longues années ce projet qui a été intégré dans la Directive Territoriale d'Aménagement ou encore dans l'ancien Schéma de Cohérence Territoriale. Le PLU avait inscrit et réglementé des zones AUE et AUL conformément aux souhaits de la CASA. Il s'agit aujourd'hui d'adapter la zone aux dernières études de faisabilités (la procédure de Zone d'Aménagement Concerté est abandonnée, la cité artisanale ne verra pas le jour, etc.).
- **Préciser** que :
  - Conformément à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée par le maire, conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement puisqu'il a pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.
  - Conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, le maire notifiera le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme avant l'ouverture de l'enquête publique. Le projet sera également notifié aux maires des communes concernées par la modification.
  - Conformément à l'article L153-43 du Code de l'Urbanisme, ce projet pourra éventuellement être modifié à l'issue de l'enquête publique pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête. Il sera approuvé par délibération du conseil municipal.
  - Conformément à l'article L153-44 du Code de l'Urbanisme, l'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

AR Prefecture

006-210600102-20210608-D\_2021\_027-DE  
Reçu le 10/06/2021  
Publié le 10/06/2021

**LE CONSEIL MUNICIPAL**  
Après en avoir délibéré,

VOTES	
POUR	F. WYSZKOWSKI, B. ROUAN, F. MULLER, D. CAROSI, G. CAUVIN, A. BRICOUT, J. BOUREL, W. GALVAIRE, L. MARTY, P. PELLEGRINI, F. MILOUDI, M. FERRERO, K. ROSSETTO, M. REVEL, A. KOLLESNIKOW, A. BOUCHET
CONTRE	R. RIBERO
ABSTENTION	A. GUINET, S. BONNOUVRIER
Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, adopte à LA MAJORITE la délibération D2021-027	

**DECIDE :**

- **De Prescrire** la modification du PLU approuvé le 26/09/2019 pour permettre la concrétisation du projet de zone économique et d'équipements publics au lieudit La Sarrée. Cette modification entraînera une évolution du règlement graphique, du règlement écrit et des orientations d'aménagement et de programmation concernant les zones AUE et AUL, voire de la zone UE de la Sarrée.
- **De Préciser** que la procédure sera soumise à passage en Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) puisque le projet diffère de celui présenté le 17/07/2018.
- **De Préciser** qu'en l'absence de SCoT, le projet s'apparente à une ouverture à l'urbanisation et sera présenté en Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
- **De Justifier** l'utilité de cette ouverture à l'urbanisation au regard :
  - Des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées : Les zones urbaines U du PLU ont de rares espaces constructibles, essentiellement dévolus à du logement ou des aménagements publics. Les zones AUE et AUL du PLU en vigueur s'étendent sur un total de 22,86 ha alors que le potentiel urbanisable des zones U était estimé au total à 5,03 ha en 2019 disséminés sur 92,82 ha.
  - De la destination des autres zones à urbaniser : Les zones 2AUB et 2AUC sont proches du village et ses extensions et ont pour objet de compléter, à termes, l'offre en logements. Le relief, la proximité d'habitations, les dessertes ou encore l'étendue du foncier disponible y interdisent l'implantation d'industries nouvelles. Au contraire, le plateau de la Sarrée est plus isolé et mieux desservi.
  - De la faisabilité opérationnelle du projet dans ces zones AUE et AUL. Pour rappel, la CASA étudie depuis de longues années ce projet qui a été intégré dans la Directive Territoriale d'Aménagement ou encore dans l'ancien Schéma de Cohérence Territoriale. Le PLU avait inscrit et réglementé des zones AUE et AUL conformément aux souhaits de la CASA. Il s'agit aujourd'hui d'adapter la zone aux dernières études de faisabilités (la procédure de Zone d'Aménagement Concerté est abandonnée, la cité artisanale ne verra pas le jour, etc.).
- **De Préciser** que :
  - Conformément à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée par le Maire, conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement puisqu'il a pour

006-210600102-20210608-D\_2021\_027-DE  
Reçu le 10/06/2021  
Publié le 10/06/2021

effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

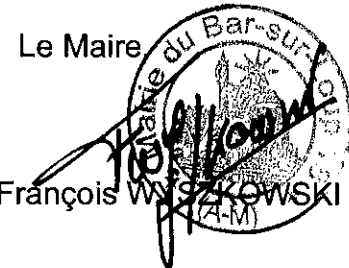
- Conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, le maire notifiera le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme avant l'ouverture de l'enquête publique. Le projet sera également notifié aux maires des communes concernées par la modification.
- Conformément à l'article L153-43 du Code de l'Urbanisme, ce projet pourra éventuellement être modifié à l'issue de l'enquête publique pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête. Il sera approuvé par délibération du conseil municipal.
- Conformément à l'article L153-44 du Code de l'Urbanisme, l'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

*Le Maire informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir, devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois, à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.*

**Certifié exécutoire compte tenu de :**

- |  |            |
|--|------------|
| ✓ La date de convocation le :                | 03-06-2021 |
| ✓ L'affichage en date du :                   | 03-06-2021 |
| ✓ La transmission en Préfecture en date du : | 10-06-2021 |
| ✓ La publication en date du :                | 10-06-2021 |

Le Maire

  
François WYSZKOWSKI  
(A-M)

**AR Prefecture**

006-210600102-20210608-D\_2021\_027-DE  
Reçu le 10/06/2021  
Publié le 10/06/2021



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DU BAR SUR LOUP

**Séance du 28 juin 2022**

### Nombre de Conseillers

En Exercice	23	Votants	21
Présents	16	Absents	2

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX, le vingt-huit juin, à dix-huit heures trente.

Le Conseil Municipal de cette commune, convoqué le 22 juin 2022, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de Monsieur le Maire, François WYSZKOWSKI.

**Étaient présents** : François WYSKOWSKI, Brigitte ROUAN, François MULLER, Delphine CAROSI, Georges CAUVIN, Alain BRICOUT, Jocelyne BOUREL, Willy GALVAIRE, Patrice PELLEGRINI, Fatiha MILOUDI, Rina VANEY, Monique REVEL, Richard RIBERO, Anne BOUCHET, Benoît CUNY et Audrey GUINET(arrive à la lecture du procès-verbal du 05-05-2022).

**Étaient représentés** : Laëtitia MARTY par Patrice PELLEGRINI, Maxime FERRERO par François WYSZKOWSKI, Lucas PELLEGRINI par Fatiha MILOUDI, Maxime EUZIERE par Brigitte ROUAN et Ariane KOLESSNIKOW par Delphine CAROSI.

**Était absent** : Karine ROSSETTO

**Était excusé** : Stéphane BONNOUVRIER.

Monsieur Patrice PELLEGRINI a été nommé secrétaire de séance.

### **DELIBERATION N° D2022-035**

Urbanisme

Objet : **Modalités de concertation liée à la modification n°1 du Plan local d'urbanisme de la commune du Bar-sur-Loup**

Monsieur Georges CAUVIN, adjoint à l'urbanisme expose,

La Commune du BAR SUR LOUP est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 26/09/2019. Parmi les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD, pièce n°2 du PLU) figure celui d'asseoir le rayonnement économique du territoire lié aux grandes entreprises et activités (objectif 2.2 du PADD).

La troisième action de cet objectif est 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 a mené les études afférentes à son extension.

Il y a néanmoins nécessité de faire évoluer la réglementation sur ce site. Aussi, par délibération en date du 08/06/2021, M le Maire et le Conseil Municipal ont prescrit la modification de droit commun n°1 du PLU pour permettre la concrétisation du projet de zone économique et d'équipements publics au lieudit La Sarrée.

AR Prefecture

006-210600102-20220628-D2022\_035B-DE  
Reçu le 01/07/2022  
Publié le 01/07/2022

Cette procédure s'apparente à une ouverture à l'urbanisation (absence de SCoT). Ce même jour, le Conseil Municipal a donc justifié l'utilité de cette ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées, de la destination des autres zones à urbaniser et de la faisabilité opérationnelle du projet dans ces zones AUE et AUL.

Au regard des enjeux écologiques sur le site et des échanges ayant eu lieu en janvier et mars 2022 avec la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement PACA, la Commune a décidé de soumettre cette procédure à une évaluation environnementale sans attendre l'issue d'un examen au "cas par cas" par l'Autorité environnementale.

Or, conformément à l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme, la modification d'un plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales ;

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme du BAR SUR LOUP approuvé par délibération du Conseil Municipal le 26/09/2019 ;

**Vu** la délibération du Conseil Municipal du 08/06/2021 prescrivant la modification n°1 du PLU et justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone ;

**Considérant** l'intérêt de faire évoluer le PLU pour voir aboutir le projet de zone d'activité de la Sarrée (activités industrielles, activités artisanales, équipements collectifs, etc.) ;

**Après avoir entendu l'exposé, il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :**

- **Définir les modalités de la concertation préalable propre à la modification n°1 du PLU, à savoir :**
  - Affichage de la présente délibération pendant toute la durée des études nécessaires ;
  - Informations sur la procédure sur le site internet de la commune <https://lebarsurloup.fr/> au fur et à mesure de la procédure ;
  - Mise à disposition d'un dossier de présentation au fur et à mesure de l'avancée des études ;
  - Mise à disposition d'un registre d'observations en mairie servant à accueillir par écrit les remarques et observations ;
  - Publication a minima d'un article dans le bulletin municipal ou dans la presse départementale.
- **Préciser** que cette concertation se déroulera jusqu'à ce que Monsieur le Maire en présente le bilan au Conseil municipal qui en délibèrera avant l'enquête publique (le bilan de la concertation étant joint au dossier d'enquête publique).

AR Prefecture

006-210600102-20220628-D2022\_035B-DE  
Reçu le 01/07/2022  
Publié le 01/07/2022



**LE CONSEIL MUNICIPAL**  
**Après en avoir délibéré à l'unanimité,**

**DECIDE**

- **De Définir les modalités de la concertation préalable propre à la modification n°1 du PLU,** à savoir :
  - Affichage de la présente délibération pendant toute la durée des études nécessaires ;
  - Informations sur la procédure sur le site internet de la commune <https://lebarsurloup.fr/> au fur et à mesure de la procédure ;
  - Mise à disposition d'un dossier de présentation au fur et à mesure de l'avancée des études ;
  - Mise à disposition d'un registre d'observations en mairie servant à accueillir par écrit les remarques et observations ;
  - Publication a minima d'un article dans le bulletin municipal ou dans la presse départementale.
- **De Préciser** que cette concertation se déroulera jusqu'à ce que Monsieur le Maire en présente le bilan au Conseil municipal qui en délibèrera avant l'enquête publique (le bilan de la concertation étant joint au dossier d'enquête publique).

**Certifié exécutoire compte tenu de :**

- ✓ **La date de convocation le :** 22 juin 2022
- ✓ **L'affichage en date du :** 23 juin 2022
- ✓ **La transmission en**  
**Préfecture en date du :** 30 juin 2022
- ✓ **La publication en date du :** 30 juin 2022

Le Maire,



François WYSZKOWSKI

*Le Maire informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir, devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois, à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat*

**AR Prefecture**

006-210600102-20220628-D2022\_035B-DE  
Reçu le 01/07/2022  
Publié le 01/07/2022