

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DU BAR SUR LOUP (06)



2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Révision générale du POS / élaboration du PLU prescrite par DCM du 25/04/2002
Règlement National d'Urbanisme en vigueur le 27/03/2017 (POS approuvé le 17/06/1988 devenu caduque)
PLU arrêté par DCM du 14/11/2018
PLU approuvé par DCM du

DCM : Délibération du Conseil Municipal

DOCUMENT ARRETE - 14/11/2018



POULAIN URBANISME CONSEIL

223 ch du Malmont-Figanières, 2bis Les Hauts de l'Horloge, 83300 DRAGUIGNAN ; Email : contact@poulain-urbanisme.com

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| La procédure | 2 |
| Rappel législatif | 2 |
| Rappel des objectifs communaux..... | 2 |
| Contenu du présent PADD | 4 |
| Orientation n°1 : Préserver le patrimoine naturel, paysager et bâti de la commune..... | 6 |
| Objectif 1.1. Protéger les espaces naturels du territoire | 6 |
| Objectif 1.2 : Valoriser les atouts paysagers du Bar sur Loup..... | 10 |
| Objectif 1.3 : Poursuivre les actions de requalification et de protection du village..... | 14 |
| Orientation n°2 : Conforter le développement économique du territoire | 16 |
| Objectif 2.1 : Développer l'activité agricole | 16 |
| Objectif 2.2 : Asseoir le rayonnement économique du territoire lié aux grandes entreprises et activités | 17 |
| Objectif 2.3 : Conforter le commerce et l'artisanat de proximité | 17 |
| Objectif 2.4 : Renforcer le rôle de loisir et de tourisme vert du territoire..... | 18 |
| Illustration de l'orientation n°2..... | 19 |
| Orientation n°3 : Recentrer le développement urbain autour du village | 20 |
| Objectif 3.1 : Maîtriser le développement démographique et bâti du territoire | 20 |
| Objectif 3.2 : Répondre aux besoins des habitants en matière de services publics..... | 27 |
| Objectif 3.3 : Améliorer les déplacements sur le territoire | 27 |



La procédure

Rappel législatif

L'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, précise :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme précise qu'un débat a lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L.151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.

Rappel des objectifs communaux

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

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

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

Pour plusieurs raisons (évolution législative, SCoT et PPR approuvés, etc.), il convenait de rapporter cette délibération. Ainsi, par délibération en date du 27 septembre 2010, le Conseil Municipal a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et le lancement de la concertation publique. Les objectifs poursuivis par la Commune au cours de cette procédure ont été complétés avec :

- La protection et la mise en valeur de l'environnement et du patrimoine par la préservation des grandes unités paysagères, le soutien et la valorisation de l'activité agricole, avec la volonté affirmée de retrouver les anciens espaces agricoles ;



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

A noter que Plan local d'urbanisme doit être compatible avec :

- La Charte du PNR des Préalpes d'Azur,
- Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis approuvé le 5 Mai 2008 et mis en révision le 11 juillet 2011,
- Le Programme Local d'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis approuvé le 23 décembre 2011 et modifié le 17 décembre 2012 après l'extension du périmètre de la CASA,
- Le Plan des Déplacements Urbains de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis adopté le 5 Mai 2008,
- Le Schéma de Développement et d'Urbanisme Commercial de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis applicable depuis 2008.



Contenu du présent PADD

Le présent PADD se divise en trois orientations générales, elles-mêmes scindées en plusieurs objectifs puis actions. Ces orientations sont :

- 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

On retrouve l'ensemble des thématiques évoquées à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme et l'ensemble des objectifs de la délibération de prescription dans ces trois orientations.

| Thématiques abordées au L151-5 du CU | Orientation 1 | Orientation 2 | Orientation 3 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Politique d'aménagement | X | X | X |
| Politique d'équipement | | X | X |
| Politique d'urbanisme | | | X |
| Politique de paysage | X | X | X |
| Politique de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers | X | | |
| Politique de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques | X | | |
| Habitat | | | X |
| Transports et déplacements | | | X |
| Réseaux d'énergie et développement des communications numériques | | | X |
| Equipement commercial et développement économique | | X | |
| Loisirs | | X | X |
| Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain | | | X |



Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

| Objectifs exprimés dans les délibérations | Orientation 1 | Orientation 2 | Orientation 3 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Promotion du développement économique en adoptant de nouvelles règles sur le plateau de la Sarrée | | X | |
| Maîtrise du développement urbain, respectueux de l'environnement et du paysage | X | | |
| Maîtrise de l'assainissement collectif et non collectif | | X | X |
| Protection des espaces naturels, prise en compte des risques naturels et des risques technologiques | X | X | X |
| Réalisation de parcs publics de stationnement au cœur du village | | | X |
| La protection et la mise en valeur de l'environnement et du patrimoine par la préservation des grandes unités paysagères, le soutien et la valorisation de l'activité agricole, avec la volonté affirmée de retrouver les anciens espaces agricoles | X | X | |
| L'ouverture à l'innovation architecturale répondant aux nouvelles normes environnementales, notamment pour les bâtiments publics | | | X |
| La mise en cohérence du PLU avec les objectifs de conservation du patrimoine et de l'environnement contenus dans la ZPPAUP | X | | X |
| La croissance raisonnée de la population par la gestion optimisée de l'urbanisation et de l'espace, en cohérence avec le Plan Local de l'Habitat de la CASA | | | X |
| L'aménagement du village du Bar-sur-Loup au regard de l'amélioration de son attractivité sur le plan commercial, culturel et tertiaire, la bonne gestion du patrimoine foncier de la commune et la réhabilitation des quartiers anciens | X | X | X |
| La redéfinition du site du plateau de la Sarrée via un zonage précis afin de répondre aux demandes, tant au niveau industriel qu'au niveau des activités de loisirs | | X | X |
| Le développement de l'offre de services et des équipements sportifs et culturels | | | X |
| La recherche de sécurité dans l'instauration d'une politique favorisant les déplacements doux et piétons, la fluidification du trafic existant | | | X |
| La maîtrise de l'aménagement et de l'esthétique des entrées et sorties de la commune | X | | X |
| La recherche de cohérence avec les PLU / POS des communes limitrophes | X | X | X |



Orientation n°1 : Préserver le patrimoine naturel, paysager et bâti de la commune

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

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

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

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

Objectif 1.1. Protéger les espaces naturels du territoire

Cet objectif s'appuie sur deux actions majeures.

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

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

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



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

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

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

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

Pour réaliser cette action, les mesures seront les suivantes :

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



Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

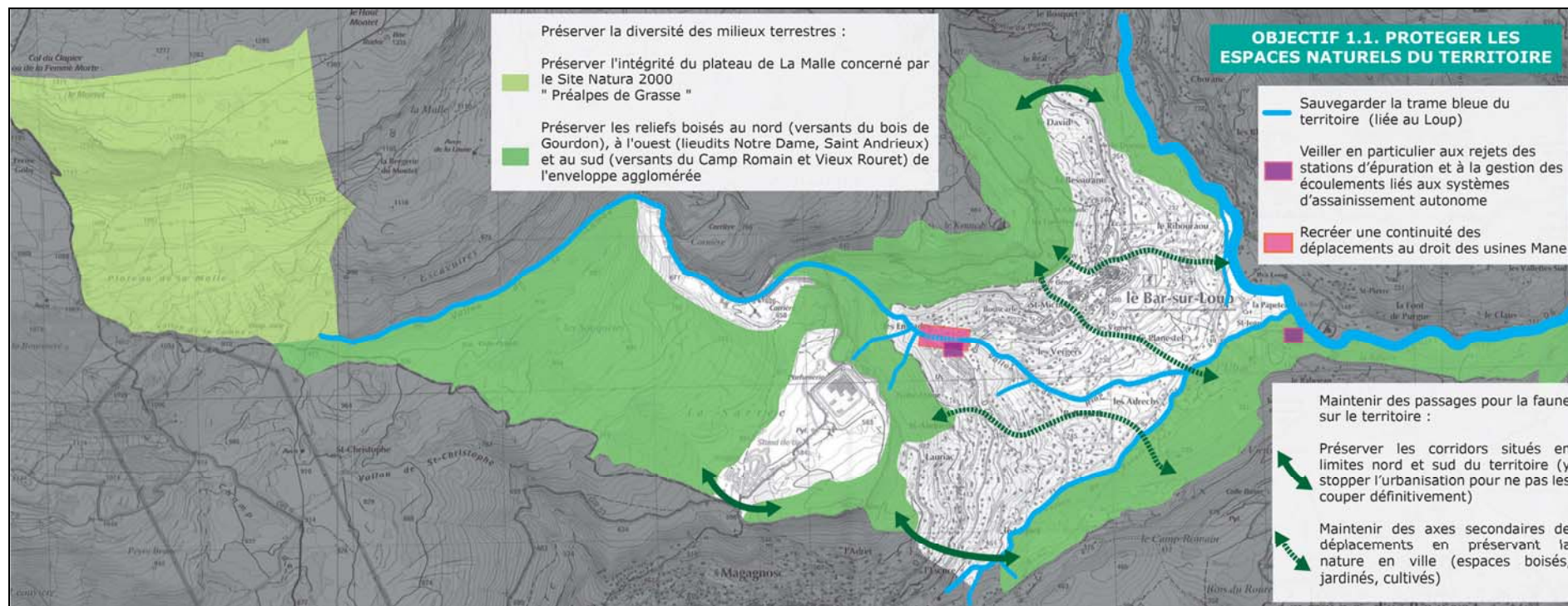


Illustration de l'objectif 1.1. Protéger les espaces naturels du territoire



Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

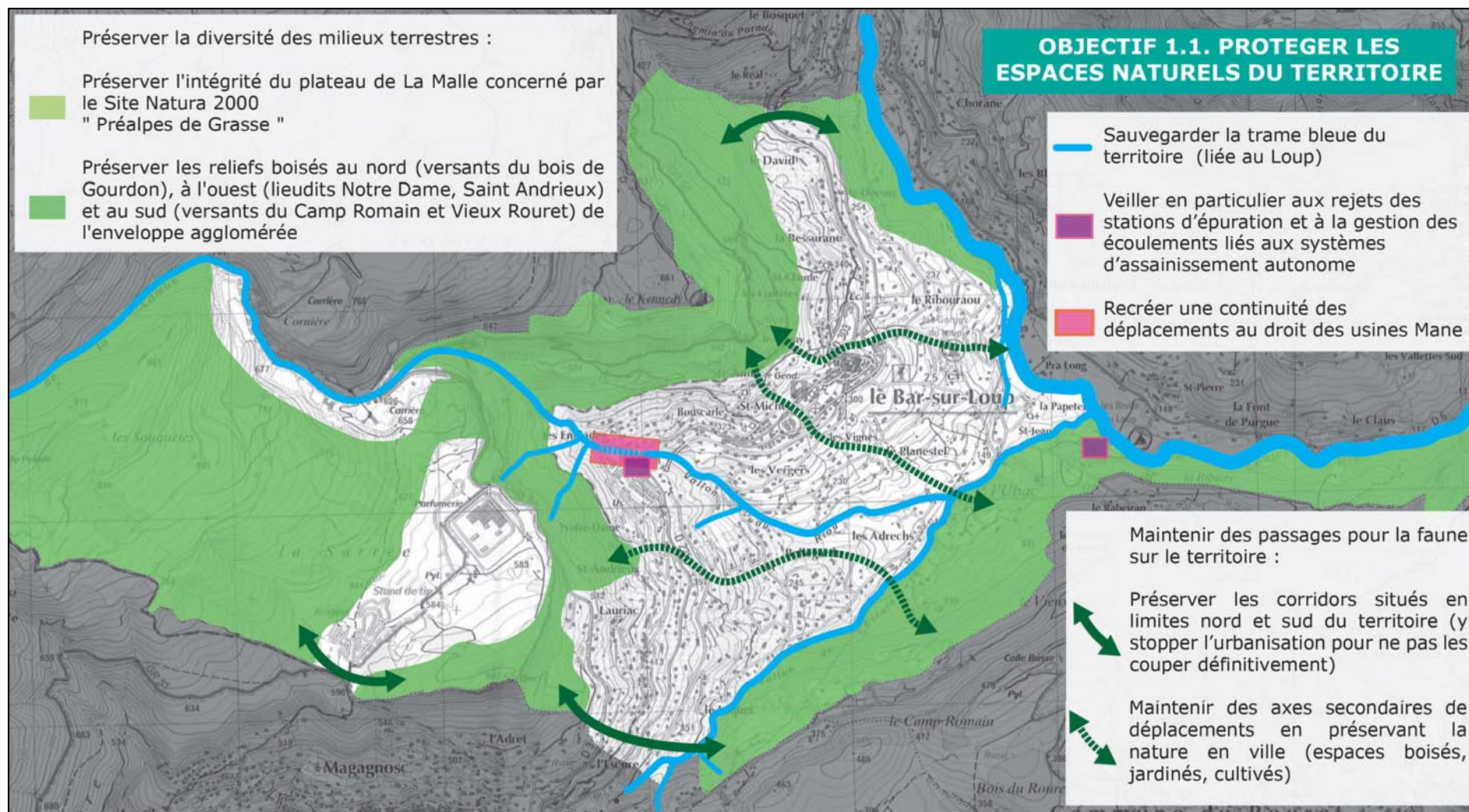


Illustration de l'objectif 1.1. " Protéger les espaces naturels du territoire " zoomée sur la partie Est du territoire



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 co-visibilité avec le village de Gourdon
- Maintenir une rupture naturelle entre la zone d'activité et la carrière plus au nord
- Valoriser les abords de la carrière et poursuivre, au besoin, l'activité vers le nord-ouest (éloignement vis-à-vis de la RD 3)

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

- Stopper l'urbanisation vers le sud et Châteauneuf-Grasse pour marquer plus nettement le changement de territoire
- Préserver l'aspect boisé puis les restanques en oliveraie en entrée sud du territoire



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







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

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
















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 piétons) dans ces vallons pour encourager leur fréquentation ; Repérer et valoriser les éléments patrimoniaux sur le territoire (oratoires, chapelles, etc.)
-  Poursuivre les aménagements de loisir le long du Loup

Légende de l'illustration de l'objectif 1.2



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 côte 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



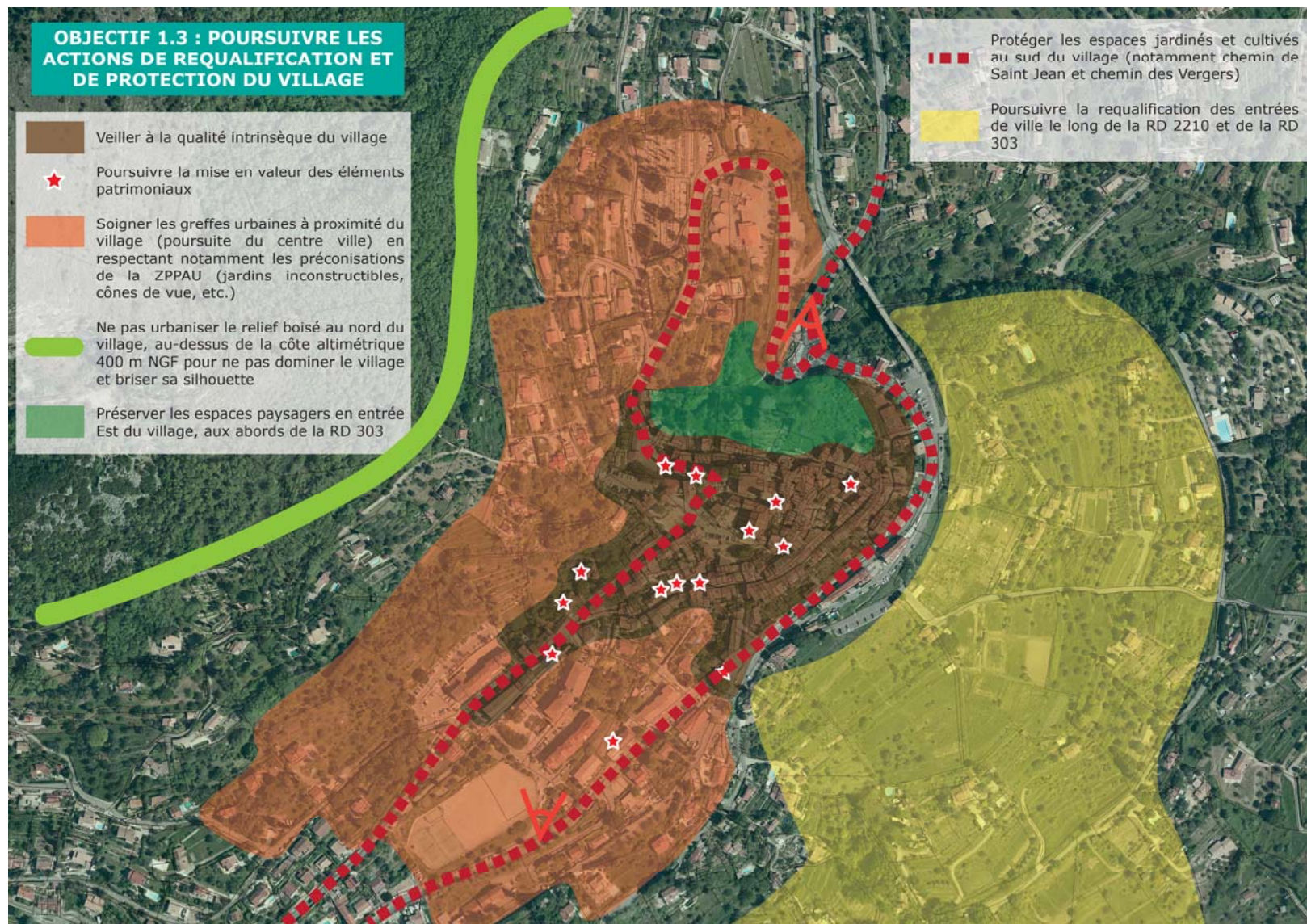


Illustration de l'objectif 1.3



Orientation n°2 : Conforter le développement économique du territoire

Objectif 2.1 : Développer l'activité 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 économique du territoire lié aux grandes entreprises et activités

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 proximité

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.

Objectif 2.4 : Renforcer le rôle 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



Illustration de l'orientation n°2

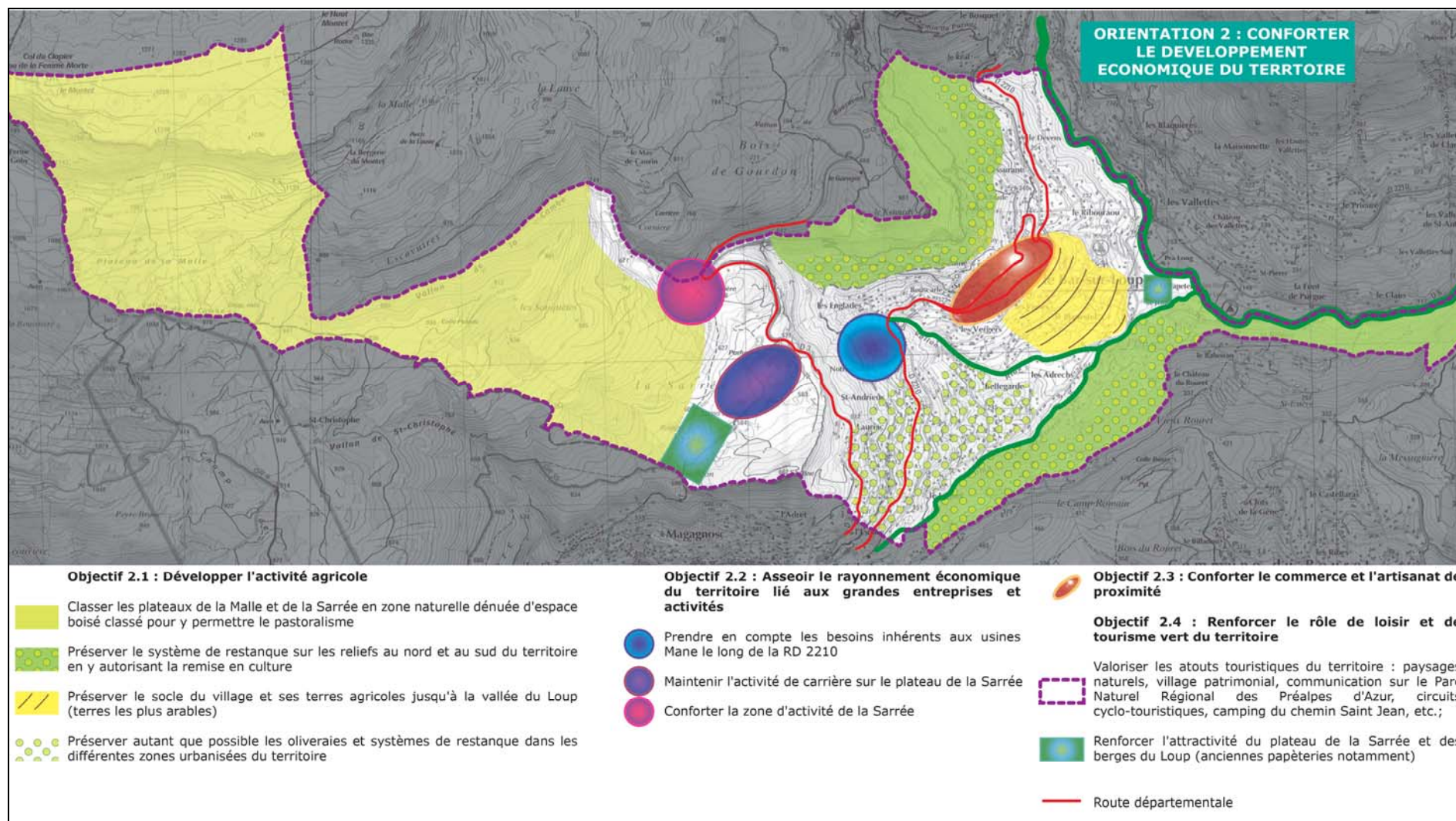


Illustration de l'orientation n°2

Orientation n°3 : Recentrer le développement urbain autour du village

Objectif 3.1 : Maîtriser le développement démographique et bâti 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. La première consiste à **promouvoir une évolution démographique et bâtie raisonnée, dans le respect du cadre de vie local** :

- 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)



Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

- 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)

| Scénario de développement : Poursuite de la croissance démographique de +1,0% | |
|--|-------------------|
| Année | Population |
| 2016 | 2 998 |
| 2017 | 3 028 |
| 2018 | 3 058 |
| 2019 | 3 089 |
| 2020 | 3 120 |
| 2021 | 3 151 |
| 2022 | 3 182 |
| 2023 | 3 214 |
| 2024 | 3 246 |
| 2025 | 3 279 |
| 2026 | 3 312 |
| 2027 | 3 345 |
| 2028 | 3 378 |

Croissance démographique projetée

| BESOINS EN LOGEMENTS D'ICI 2028 | |
|---|-------------|
| Année | 2028 |
| Population estimée | 3 378 |
| Population supplémentaire | 320 |
| Taille moyenne foyer | 2,4 |
| Besoin en résidence principale | 133 |
| <i>75% minimum d'appartements</i> | <i>99</i> |
| <i>12% minimum d'individuels semi-groupés</i> | <i>17</i> |
| <i>13% maximum d'individuels purs</i> | <i>17</i> |

Estimation des besoins en logements et répartition typologique



| BESOINS EN LOGEMENTS SOCIAUX D'ICI 2028 | | |
|---|-----|--------|
| Besoin en résidence principale | 133 | |
| Production de 8 LLS / an | 88 | 66,01% |

| BILAN DES LOGEMENTS SOCIAUX D'ICI 2028 (COMMUNE DE MOINS DE 3 500 HABITANTS) | | |
|---|-------|-------|
| Parc actuel (1 191) + à produire (116) | 1 307 | |
| Parc LLS (36) + à produire (88) | 124 | 9,49% |

Les ambitions en matière de logements locatifs sociaux

La seconde action 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)



| BESOINS EN PRODUCTION NEUVE DE LOGEMENTS | | |
|--|---|-------------------|
| Besoin en résidence principale | Objectif de lutte contre la vacance (15% de 115 logt) | Logements à créer |
| 133 | 17 | 116 |

La lutte contre la vacance

| BESOINS FONCIERS POUR LE LOGEMENT D'ICI 2028 | | | | |
|--|-------------|------------------------|----------------|---------------|
| Type de logements | Appartement | Individuel semi-groupé | Individuel pur | |
| Nombre d'unités | 82 | 17 | 17 | |
| Densité visée | 40 logt/ha | 20 logt/ha | 12 logt/ha | |
| Taille moyenne d'une parcelle (m²) | 250 | 500 | 833 | |
| Besoin foncier (m²) | 20 500 | 8 500 | 14 161 | 43 161 |

Les besoins en foncier

La troisième action 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.



Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

- 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
- 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



Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

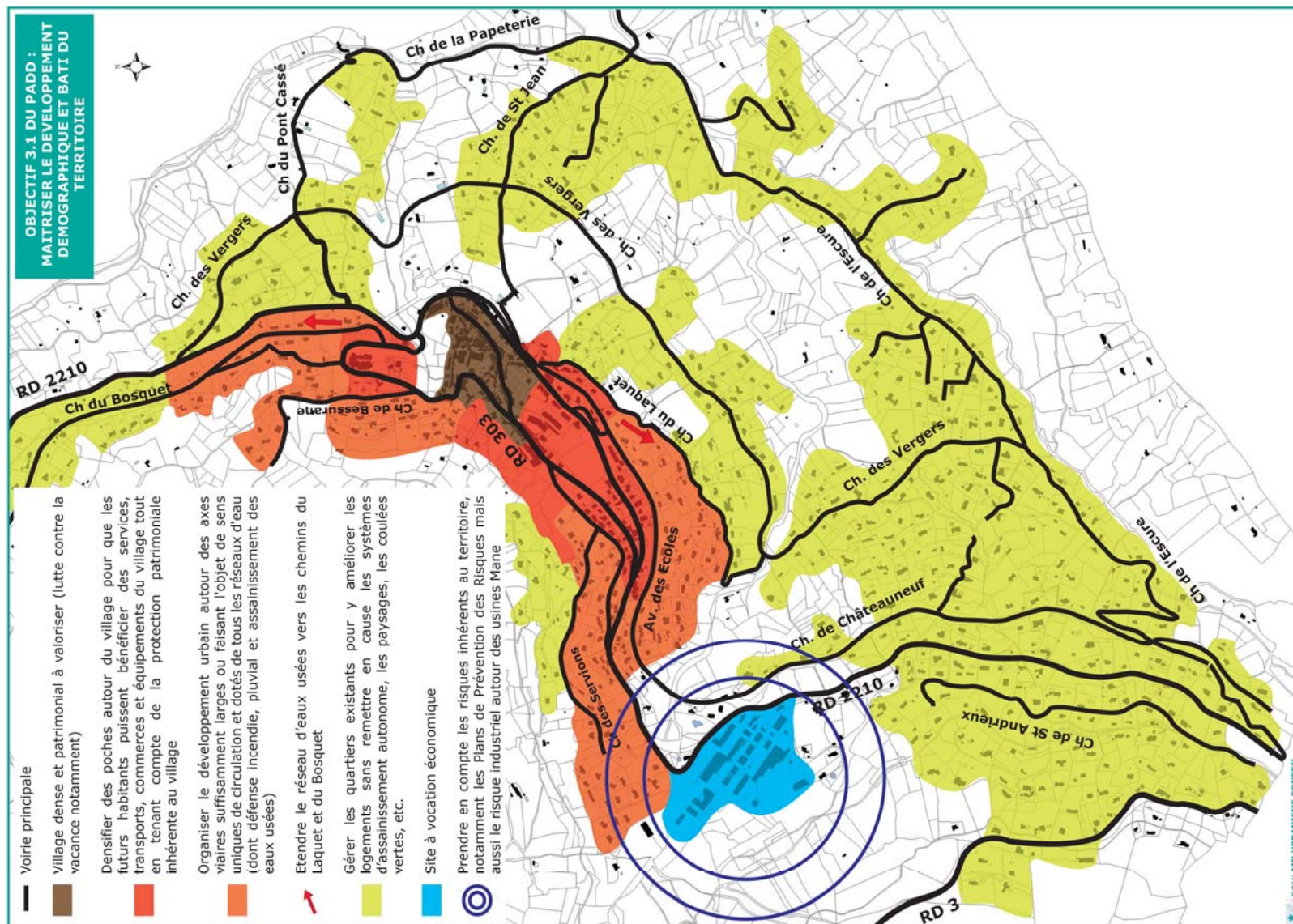


Illustration de l'objectif 3.1



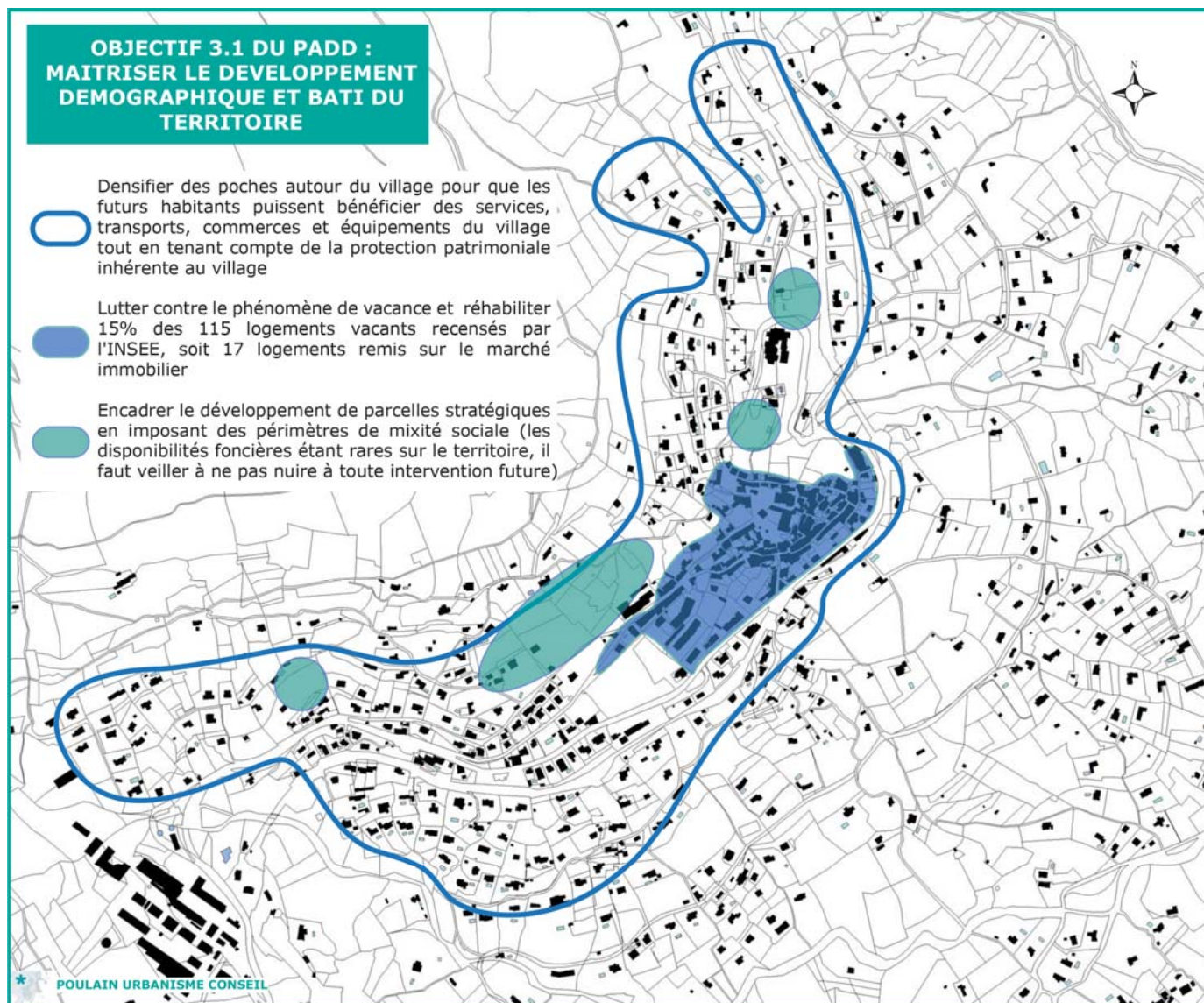


Illustration de l'objectif 3.1 en matière de politique de l'habitat



Objectif 3.2 : Répondre 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
- 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 : Améliorer les déplacements 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.

