

Arrondissement de Grasse


**COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
SOPHIA ANTIPOLIS**

Siège social:
Hôtel de Ville
BP 2205
06606 ANTIBES CEDEX

Effectif légal	Présents	Procurations + Absents
25	21	4

N° de la séance : 10

Objet de la délibération : Direction
Aménagement Environnement - Plan
Local d'urbanisme de la commune du Bar-
sur-Loup - Avis sur le projet arrêté

 Original
▪ Expédition certifiée conforme à
l'original
Pour le Président,
Le Directeur Général des Services

Stéphane PINTRE

N° Enregistrement : BC.2019.010

Date de la convocation :

Le 22/01/2019

Certifié exécutoire compte tenu

de l'affichage
en date du **04 FEV. 2019**

de la réception s/Préfecture
en date du **04 FEV. 2019**

Pour le Président,
La Responsable de Service

Laurence MALHERBE

*Directrice des Affaires Générales,
du Juridique et du Contentieux*

Corinne PAVAN SANTAINÉ

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU BUREAU
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
SOPHIA ANTIPOLIS**

Séance du 28 janvier 2019

L'an deux mil dix-neuf et le 28 janvier à 10h00, le Bureau Communautaire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, régulièrement convoqué conformément aux dispositions des articles L 5211-1, L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, Les Genêts, 449 Route des Crêtes à Valbonne, sous la présidence de Monsieur Jean LEONETTI, Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, Maire d'Antibes Juan Les Pins.

PRESENTS :

Jean LEONETTI, Michelle SALUCKI, Lionnel LUCA, Christophe ETORE, Guilaine DEBRAS, Michel ROSSI, Damien BAGARIA, Gérald LOMBARDO, Joseph LE CHAPELAIN, Richard RIBERO, Thierry OCCELLI, Eric MELE, Marguerite BLAZY, Roger CRESP, Dominique TRABAUD, Gilbert TAULANE, Gilbert HUGUES, Jean-Paul ARNAUD, Claude BERENGER, René TRASTOUR, Joseph VALETTE

ABSENTS :

Jean-Bernard MION, Jean Pierre MAURIN, Jean-Pierre MASCARELLI, Richard THIERY

Monsieur LEONETTI,

Le conseil municipal de la commune du Bar-sur-Loup a arrêté son projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 14 novembre 2018.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du projet de PLU arrêté répond aux enjeux du diagnostic du territoire et présente un projet communal qui s'appuie sur les trois orientations générales à l'horizon 2030 suivantes :

1 / Préserver le patrimoine naturel, paysager et bâti de la commune ;
Protéger les espaces naturels du territoire ; Valoriser les atouts paysagers du Bar sur Loup ; Poursuivre les actions de requalification et de protection du village ;

2 / Conforter le développement économique du territoire ;
Développer l'activité agricole ; Asseoir le rayonnement économique du territoire lié aux grandes entreprises et activités ; Conforter le commerce et l'artisanat de proximité ; Renforcer le rôle de loisir et de tourisme vert du territoire ;

3 / Recentrer le développement urbain autour du village

Maîtriser le développement démographique et bâti du territoire; Répondre aux besoins des habitants en matière de services publics; Améliorer les déplacements sur le territoire.

Le projet de PLU s'inscrit dans un contexte démographique de croissance modérée de la population d'ici dix ans avec un taux de 1% soit une population estimée au total à 3 078 habitants (2 998 habitants en 2014).

Le développement de l'habitat est privilégié dans des secteurs à enjeux de renouvellement urbain en extension du village historique en assurant une structuration et une hiérarchisation des fonctions et des dessertes au travers d'une Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP) « entrée de ville Ouest ».

Dans les secteurs péri-urbains, il est recherché la maîtrise de l'étalement urbain avec un classement en zone naturelle pour certains secteurs habités.

De fortes orientations émergent également sur le maintien et la création de nouveaux espaces agricoles atteignant 45,26 hectares dont 20 hectares en zone agricole protégée et d'assurer un maillage de protection des espaces nécessaires à la préservation d'espace de biodiversité et de corridors écologiques.

Durant l'élaboration du PLU, la CASA a été invitée à formuler des avis techniques qui ont fait l'objet de deux courriers suite à la présentation du PADD en septembre 2017 et suite à la présentation du projet de règlement en juin 2018.

Conformément à l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, le projet de PLU du Bar-sur-Loup arrêté est soumis pour avis à la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA), en tant que personne publique associée et doit soumettre ses observations dans les trois mois suivant l'arrêt du PLU.

Après une lecture très attentive, les services ont formulé ci-après des observations au regard des compétences de la CASA.

Compétence « Aménagement de l'espace » :

Compatibilité avec les orientations du SCOT CASA approuvé en 2008

L'évolution démographique

Le SCOT approuvé en 2008 prévoit sur l'ensemble de la CASA un taux de croissance de 0,80% d'ici 2030. Le projet de territoire du PLU du Bar-sur-Loup s'attache à recentrer le développement autour du centre village et prévoit un taux de croissance de 1 d'ici 2028 proche de celui du SCOT CASA, impliquant les perspectives suivantes :

Estimations du projet de PLU Bar-sur-Loup d'ici 2028	
Taux de croissance	+ 1 %
Population	+ 320 habitants supplémentaires soit 3 378 habitants au total
Production de logements	+ 133 résidence principales
Production de logements sociaux	+ 88 logements sociaux soit 112 au total

Les enjeux de développement du SCOT approuvé

L'enjeu de développement « *fonction centrale* ». Le SCOT identifie un enjeu de « fonction centrale » du village de Bar-sur-Loup à renforcer. Le projet de PLU affirme sa volonté d'assurer le développement de l'urbanisation prioritairement en continuité ouest du village, en apportant des formes urbaines plus denses et adaptées tout en préservant le socle du village.

Notamment, deux terrains communaux ont fait l'objet, à la demande de la commune, de la réalisation d'études de faisabilité par la CASA sur le secteur « ancienne gare » et le secteur « ancienne perception ». Ces deux secteurs ont bien été identifiés au sein de l'OAP « entrée de ville Ouest » à vocation de densification et de mixité sociale par des secteurs de mixité sociale S1 et S2 permettant la production d'environ 38 logements sociaux.

Le SCOT avait identifié un enjeu de développement « *habitat* » sur le quartier Bellegarde au sud de la commune. Le PLU a classé ce secteur en Nh (Naturel habité) et N (Naturel) au regard du manque de densité de bâti et de la desserte en réseau. La révision du SCOT en cours sera l'occasion d'une évolution de l'orientation d'aménagement.

Le SCOT identifie les deux « *enjeux de développement activités* » suivants :

- Le site de la carrière dite de Gourdon/Bar-sur-Loup (partiellement 30 ha sur Gourdon et 21 ha sur Bar-sur-Loup). 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). Le PLU identifie le périmètre de la carrière en une zone Nc (Zone Naturelle de carrière) dédiée dont la vocation est maintenue.
- Le site de la zone d'activités de la Sarrée. La présence des réseaux à proximité et les études avancées par la CASA en tant que maître d'ouvrage (diagnostic, scénarios, étude d'impact), préalablement à la création de la Zone d'aménagement concertée, ont permis de définir une zone à urbaniser (AUE : à Urbaniser Economie) traduite en Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) visant à encadrer règlementairement le projet dans le PLU. Il convient de souligner que les éléments avancés sont partagés par la CASA et ont été présentés lors de la commission CDNPS le 17 juillet 2018 qui a rendu un avis favorable. Le site de la Sarrée est désormais identifié par une Zone d'Activités Economiques (ZAE, loi NOTRe) relevant de la compétence de la CASA.

L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AUE et AUL (à Urbaniser Loisirs) Plateau de la Sarrée de l'OAP mentionne une ouverture de zone sous 1 à 3 ans ce qui est conforme au planning d'avancement du dossier opérationnel.

Le SCOT identifie deux « *enjeux de développement loisirs* » :

- la zone de loisirs à l'ouest de la zone d'activités de la Sarrée.

Ce secteur fait partie du périmètre de Zone d'Activités Economiques (ZAE) depuis le 1^{er} janvier 2018 faisant l'objet d'une réflexion d'aménagement globale du Plateau de la Sarrée dans l'attente du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté sous maîtrise d'ouvrage CASA. Ainsi, le projet de PLU a classé cette zone en zone à urbaniser (AUL) traduite en Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) visant à encadrer règlementairement le projet dans le PLU. Les éléments avancés sont partagés par la CASA et ont été présentés lors de la commission CDNPS le 17 juillet 2018 qui a rendu un avis favorable.

La préservation des espaces naturels

La commune de Bar-sur-Loup est comprise dans le Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur depuis 2012 et est concernée par les ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) « Gorges du Loup », « Plateaux de Calern, Caussols et de Cavillone », « Plateau de Caussols » et un site Natura 2000 « Préalpes de Grasse » au nord-ouest de la commune.

Sur les aspects de préservation des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques, le PADD a bien pris en compte les orientations du SRCE PACA (Schéma Régional de Cohérence Ecologique PACA) et leur déclinaison dans le projet de PLU au travers d'un travail spécifique sur le réseau écologique et ses enjeux.

Le projet de PLU est compatible avec la préservation des espaces naturels au DOG du SCOT CASA approuvé en 2008 sur les orientations suivantes :

- Les « *espaces naturels protégés* » au SCOT correspondant à la zone des plateaux, ainsi que l'ubac du Rouret, sont considérés comme des zones naturelles protégées, hormis les secteurs de la Sarrée (ZAC) et de la carrière de Gourdon. Ils ont été classés en zone N (Naturelle) les préservant de toute urbanisation.
- Les « *continuités naturelles* » : La carte du DOG du SCOT a défini une continuité naturelle au du Loup au niveau du secteur de la Papeterie préservé par la protection de la ripisylve en espace boisé classé et en zone naturel à préserver.
- Les « *espaces paysagers sensibles* » au SCOT sont majoritairement classés en zone Nh (Naturel Habité), ou Ap (agricole protégé), elles correspondent à des espaces périurbains dont l'évolution de l'urbanisation est fortement limitée. La zone AUB et UB font l'objet d'une OAP « Oust village » qui permettront d'assurer le maintien de l'équilibre bâti/paysage sur les espaces urbanisés les plus perceptibles, situés en coteaux. De plus, la révision du Site Patrimonial Remarquable sera peut-être l'occasion d'y inclure certaines prescriptions.

Le SCOT approuvé en 2008 a déterminé un « *principe de liaison* » routière reliant Bar-sur-Loup la Papeterie à la RD2085 au Rouret. Ce principe ne fait plus sens aujourd'hui, il ne sera pas retenu dans la révision du SCOT.

Agriculture

Les « *espaces à enjeux agricoles* » et à « *enjeux agricoles ponctuels* » du DOG (Document d'Orientations Générales) du SCOT sont tous traduits.

Le zonage agricole proposé distingue des zones A (zones vouées à l'agriculture) et zone Ap (agricole protégée) correspondant au socle du village.

Il prend appui sur les différents diagnostics agricoles menés et intègre bien les conclusions de toutes les études menées par la CASA, le CERPAM et la Chambre d'agriculture des Alpes-Maritimes.

La commune s'investit dans la remise en culture du Bigaradier notamment sur le secteur de la Bessurane (zone A) avec un accompagnement de la CASA sur ce projet.

Paysage et patrimoine

La première orientation du PADD du PLU arrêté est « *Préserver le patrimoine naturel, paysager et bâti de la commune* » ce qui traduit une intention forte de préserver l'identité patrimoniale de la commune et de ses atouts. Sont intégrés les documents existants suivants :

- la préservation patrimoniale du village par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAUP) de 1989 devenu Site Patrimonial Remarquable (SPR) suite à la loi de juillet 2017 relative à la liberté de création, l'architecture et du patrimoine (CAP) ;
- La compatibilité avec la Charte du Parc Naturel Préalpes d'Azur ;
- le site inscrit « Plateau de Calerne-Caussols » ;
- l'intégration du Plan de Paysage de la CASA adopté en 2014 notamment dans le rapport de présentation et par la préservation des espaces collinaires en zone agricole ou naturel habité ;

Egalement des prescriptions règlementaires accompagnent les réglementations sur :

- l'identification d'une zone agricole protégée au socle du village ;
- l'identification d'éléments patrimoniaux ponctuels et arbres remarquables au plan de zonage et listé en annexe du règlement ;
- l'identification d'espaces paysagers inconstructibles dans les secteurs projet ;
- la préservation d'espaces boisés classé notamment sur les espaces de ripisylves ;
- des recommandations dans le règlement sur l'éclairage extérieur.

Il convient de noter que le projet de PLU révisé, intègre en annexe du règlement du PLU une « liste des espèces végétales à favoriser » et une « liste des espèces végétales exotiques envahissantes déconseillées ». Elle pourra être ajustée dès la finalisation de la palette végétale en cours de réalisation par la CASA.

Energie

La prise en compte des énergies renouvelables est favorisée dans le règlement par l'autorisation de panneaux solaires et par des recommandations sur la gestion durable de l'éclairage extérieur privé.

Compétence développement économique

Au 1^{er} janvier 2018, la CASA a pris la compétence « création, aménagement, gestion des Zones d'Activités Economiques (ZAE). Il a été délibéré un périmètre ZAE sur les espaces d'activités (environ 69 hectares) du Plateau de la Sarrée au Bar-sur-Loup.

Le projet de PLU arrêté vise trois orientations dans son PADD : développer l'activité agricole, asseoir le rayonnement économique liée aux grandes entreprises notamment à la Sarrée, conforter le commerce et l'artisanat essentiellement au sein du village et renforcer le tourisme vert.

Ces orientations sont pleinement traduites dans le projet de PLU au travers des prescriptions suivantes :

- La définition d'une zone UE à destination des activités économiques correspondant au maintien des établissements MANE dans le secteur Notre-Dame et le lotissement d'activités existant du Plateau de la Sarrée ;
- La définition d'une zone AUE vouée à assurer l'extension de la ZAE de la Sarrée. Cette extension vise à développer une offre en locaux d'activités mixtes adaptée aux besoins du territoire ;

- La définition d'une zone AUL destinée à maintenir et restructurer les espaces d'activités de loisirs sur le Plateau de la Sarrée ;
- La préservation du commerce de proximité en rez-de-chaussée dans les deux rues principales du village inscrite dans l'OAP « entrée ville Ouest » ;
- L'ouverture au tourisme vert notamment le maintien d'une zone NI d'environ 1,7 hectares dédiée au tourisme et loisirs situé à l'Est du village comprenant l'actuel camping. A noter, la possibilité donnée aux zones agricoles d'accueillir quelques emplacements de camping en tente permettant la diversification des activités.

Compétence équilibre social de l'habitat :

La volonté communale du projet de PLU du Bar-sur-Loup est d'anticiper la réalisation de logement locatifs sociaux bien que la commune ne soit pas soumise au critère de l'article 55 de la loi SRU.

Il est à noter une volonté forte de développer le centre village avec la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « entrée de ville ouest » précisant le projet de mixité social souhaité.

La CASA a arrêté son 3^{ème} PLH au Conseil Communautaire du 17 décembre 2018. Dans ce 3^{ème} PLH, les objectifs de Bar sur Loup en termes de mixité sociale s'élèvent à 8 logements SRU par an, décliné en 6 logements locatifs, 1 logement en accession sociale et un logement conventionné dans l'ancien.

Le PADD annonce la volonté de créer 8 LLS par an (soit 88 LLS d'ici 2028), ce qui est cohérent, par anticipation, avec le 3^{ème} PLH à venir.

Dans le PLU, plusieurs dispositifs ont été mis en place afin de répondre à cet objectif de mixité sociale à savoir :

- Six servitudes de mixité sociale, localisées en centre-village, permettant la réalisation d'environ 68 logements locatifs sociaux et reprenant les sites étudiés par la CASA ainsi que les gisements recensés dans le cadre du PLH ;
- Des périmètres de mixité sociale dans les zones UB, UC et AU (30%) => il aurait été intéressant d'avoir une approche du potentiel constructible sur ces zones afin de connaître la production possible de logements (et notamment de LLS) sur la période du PLH (2028).

Afin de favoriser d'autant plus la mixité sociale, et en vue d'anticiper l'approbation du futur PLH de la CASA, quelques compléments peuvent être apportés :

- Dans le cadre du futur PLH de la CASA, les répartitions des financements seront les suivants :
 - o PLUS : 60 à 70%
 - o PLAI : 25 à 35%
 - o PLS : 0 à 15%

Par anticipation, cette répartition peut être mentionnée, à la fois dans les servitudes de mixité sociales décrites dans l'OAP, mais aussi dans le règlement écrit, notamment dans les zones UB, UC et AUC imposant une part de LLS.

- Dans le cadre de la loi ELAN, l'accèsion sociale à la propriété sera comptabilisée « SRU » pour une durée de 5 ans à compter de la levée d'option. En complément du LLS, les servitudes de mixité sociale peuvent imposer une part d'accèsion sociale à la propriété dans les opérations de logements pour favoriser une meilleure mixité dans les opérations.

Compétences déplacements - transports

Le projet du PLU arrêté tient compte des problématiques d'accessibilité notamment aux abords du village et en phase avec les projets de développement. Une orientation d'aménagement précise les voies à élargir et les carrefours à améliorer, les liaisons piétonnes à maintenir et à renforcer ainsi que des recommandations. Cette approche est complémentaire à l'OAP « entrée de ville ouest » précisant les cheminements piétons à conforter, les voiries et parkings à créer en cohérence avec le projet de logements souhaités.

Par ailleurs, la zone UB essentiellement vouée à l'extension du village, dispose d'un potentiel foncier important pour l'accueil de nouvelles constructions et commerces, il nous semble important de pouvoir moduler les règles de stationnement à la faisabilité des futures opérations sur l'ensemble du secteur et rechercher la mutualisation.

Une réflexion est portée sur un parking covoiturage sur Châteauneuf Pré-du-Lac intéressant la partie Ouest de la Commune de Bar-sur-Loup. Cependant, une réflexion sur la pertinence d'un parking covoiturage sur la partie Est en direction de la Colle pourrait être envisagée.

Compétences « GEMAPI » et « Eaux Pluviales »

La commune du Bar-sur-Loup fait l'objet d'un plan de prévention du risque inondation dont les règles sont traduites dans le projet de PLU sans observations particulières.

La CASA est compétente en gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations depuis le 1^{er} janvier 2018.

La commune a fait réaliser un zonage d'assainissement pluvial en 2016 dont les prescriptions sont directement intégrées au règlement. Cette initiative est favorablement accueillie. Elle assurera la mise en œuvre des mesures de gestion des eaux pluviales et de prévention du risque inondation.

Compétences « gestion des déchets »

Le règlement communautaire de collecte des déchets adopté le 17 juin 2016 doit être annexé au PLU.

Vu l'exposé qui précède,

Il est proposé de prendre la délibération suivante :

Vu, la loi n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) en date du 13 décembre 2000 ;

Vu, la loi n° 2003-590 relative à l'urbanisme et l'habitat (UH) en date du 02 juillet 2003 ;

Vu, la loi n° 2010-788 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) en date du 12 juillet 2010 ;

Vu, la loi n°2013-61 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social en date du 18 janvier 2013 ;

Vu, la loi n°2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) en date du 24 mars 2014 ;

Vu, la loi n°2015-992 relative à la transition énergétique pour la croissance verte en date du 17 août 2015 ;

Vu, le Code de l'urbanisme ;

Vu, l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2001 portant création de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, et lui conférant des compétences obligatoires en matière d'aménagement de l'espace, parmi lesquelles l'élaboration du schéma de cohérence territoriale modifié par arrêtés préfectoraux du 28 décembre 2002 et 22 décembre 2011 ;

Vu, les orientations générales d'aménagement inscrites au schéma de cohérence territoriale (SCOT) de l'Agglomération Sophia Antipolis approuvé le 05 mai 2008 ;

Vu, la délégation au Bureau communautaire pour rendre compte des avis et décisions se rapportant au SCOT en date du 14 avril 2014 ;

Vu, le Programme Local de l'Habitat adopté le 23 décembre 2011 et portant sur la période 2012- 2017, et prorogé de deux ans ;

Vu, le Projet de Programme Local de l'Habitat adopté le 17 décembre 2018 ;

Considérant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Bar-sur-Loup arrêté le 14 novembre 2018 ;

Considérant que ce projet d'élaboration est compatible avec les orientations générales d'aménagement inscrites au Schéma de Cohérence Territoriale de la CASA approuvé le 05 mai 2008 ;

Considérant que ce projet d'élaboration est compatible avec les orientations inscrites au Plan de Déplacements urbains de la CASA approuvé le 05 mai 2008 ;

Considérant que ce projet d'élaboration est compatible avec les orientations inscrites au Programme Local de l'Habitat sur la période 2020-2025, arrêté le 17 décembre 2018 ;

Il est proposé au Bureau Communautaire d'émettre un avis favorable sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Bar-sur-Loup arrêté le 14 novembre 2018.

LE BUREAU COMMUNAUTAIRE, OUI L'EXPOSE DU PRESIDENT ET APRES EN AVOIR DELIBERE, A L'UNANIMITE, EMET un avis favorable sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Bar-sur-Loup arrêté le 14 novembre 2018.

AINSI FAIT ET DELIBERE
A ANTIBES LE 28 janvier 2019
Suivent les signatures
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,


Jean LEONETTI

AR réceptionné - Imprimer

Date de l'acte : 28/01/2019
Numéro : BC_2019_010
Nature : DE - Deliberations
Objet : Plan Local d'urbanisme de la commune du Bar-sur-Loup
- Avis sur le projet arrêté
Matière : 3.4 - Limites territoriales
Interlocuteur
Nom : CHALIER Vanessa

Suivi des transactions**Accusé d'envoi**

Identifiant : THYpm1y

Accusé de réception préfecture

Date de réception : 04/02/2019
Identifiant : 006-240600585-20190128-BC_2019_010-DE

Acte reçu

Date : 28/01/2019
Numéro interne : BC_2019_010
Code nature : 1
Code matière 1 : 3
Code matière 2 : 4
Objet : Plan Local d'urbanisme de la commune du Bar-sur-Loup - Avis sur le projet arrêté
Classification utilisée : 28/11/2018
Document : 99_DE-006-240600585-20190128-BC_2019_010-DE-1-1_1.PDF

Annexes

Nombre : 0

N