

Opération d'aménagement de la Zone d'Activités Economiques « La Sarrée » au Bar-sur-Loup



COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION
SOPHIA ANTIPOLIS



Dossier de Concertation publique préalable
Concertation du 26 mars au 27 avril 2018

Document disponible sur :
www.casa-infos.fr
(rubrique « Aménagement »)

PRINCIPES REGLEMENTAIRES

La concertation préalable est une procédure réglementaire définie à l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme.

Elle a pour objectifs d'informer le public, de recueillir son avis et de répondre à ses interrogations sur le projet, ses caractéristiques et les conditions de sa réalisation telles que définies à ce stade de la procédure.

Font l'objet d'une concertation associant, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les projets ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique ;

Le représentant de la collectivité locale précise les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation qui doivent permettre au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

CONCERTATION DE JANVIER 2016

Le secteur à enjeux du Plateau de la Sarrée a été déclaré d'intérêt communautaire par délibération du conseil municipale de Commune de Bar-sur-Loup le 10 décembre 2012 et du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis le **17 décembre 2012**.

Le 20 juillet 2015, le bureau communautaire a définies les modalités de concertation autour du projet.

En janvier 2016, une première concertation a eu lieu avec la mise en place d'une exposition organisée simultanément à la CASA et en mairie de Bar-sur-Loup du 04 janvier 2016 au 05 février 2016) accompagnée de la mise à disposition d'un registre de concertation publique.

Cette exposition a été réalisée sous forme de 5 panneaux, qui ont présenté les enjeux du site, une présentation des résultats des études techniques pré-opérationnelles, les orientations d'aménagement, ainsi que les modalités de concertation.

L'ensemble des informations étaient également accessibles via le site internet de la CASA (www.casa-infos.fr).

Une réunion publique s'est tenue le 21 janvier 2016 permettant une présentation du projet en cours d'élaboration. Les mesures de publicité réglementaire ont été faites via le quotidien « Nice-Matin » et le magazine municipal « Lou Cougòu ».



Panneaux présentés lors de la concertation publique en janvier 2016

CADRE DE LA CONCERTATION

MOTIFS DE LA NOUVELLE PHASE DE CONCERTATION

Nouvelle compétence CASA

L'élaboration du projet s'inscrit désormais dans un périmètre spécifique de zone d'activité économique (ZAE) défini suite à la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) conférant une compétence obligatoire « Création, aménagement et gestion de Zones d'Activités Economiques » à la CASA, et par délibération n°CC.2016.146 du Conseil Communautaire en date du 24 octobre 2016.

Le périmètre de la Zone d'activités Economiques (ZAE) de « La Sarrée » a été défini par délibération du Bureau Communautaire en date du 18 décembre 2017.

Evolution du contexte politique et technique

Les premières études pré-opérationnelles ont conduit à proposer des scénarii d'aménagement présentés en concertation publique, puis devant les différents services instructeurs dont notamment la DREAL Paca lors des réunions techniques courant 2016-2017.

Les travaux présentés ont été jugés suffisants du point de vue technique. Cependant la DREAL Paca a observé la présence d'habitats et d'espèces patrimoniales protégées et leur possible destruction par le projet d'aménagement présenté et notamment la nouvelle voirie de desserte de la zone.

En accord avec la Commune de Bar-sur-Loup, une alternative technique de desserte a été étudiée impliquant une négociation avec un propriétaire privé pour un échange de foncier. Un accord est en cours de formalisation pour cet échange.

Cette solution modifie sensiblement le projet d'aménagement initial – notamment sa desserte - et permet un évitement important des espèces patrimoniales et leur habitats identifiées et une réduction de l'impact environnemental global à terme de l'opération d'aménagement.

Aujourd'hui, compte tenu des études techniques menées, il convient d'entériner un nouveau cadre d'élaboration du projet, en tenant compte de l'évolution du contexte, en complétant les objectifs fixés dans la délibération du 20 juillet 2015 et proposant une nouvelle phase de concertation.

CADRE DE LA CONCERTATION

MODALITES DE CONCERTATION

Par délibération en date du 12 mars 2018 par le bureau communautaire de la CASA – et conformément aux dispositions de l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme – **les modalités de concertation publique préalable à l'opération d'aménagement de la ZAE « La Sarrée » envisagées sont les suivantes :**

- **Parution d'un avis de publicité** sur le lancement de la concertation dans un journal local et dans les supports d'information (sites web) de la CASA et de la commune du Bar-sur-Loup ;
 - **Mise à disposition pendant une durée d'un mois, sur la période du 26 mars 2018 au 27 avril 2018 inclus, d'un dossier** comprenant les informations sur le projet ainsi que d'un registre de concertation permettant au public d'exprimer son avis. Ces documents seront consultables en mairie du Bar-sur-Loup, aux jours et heures d'ouverture habituels, et également consultables à la CASA, siège administratif des Genêts (449, route des crêtes – 06 901 Sophia Antipolis cedex) aux jours et heures d'ouverture habituels, ainsi que sur le site internet de la CASA (www.casa-infos.fr) dans une rubrique dédiée ;
 - **Organisation d'une réunion publique en mairie le jeudi 24 avril 2018 à 18h** en Mairie du Bar-sur-Loup.
- Elle sera annoncée par avis de presse dans au moins un journal local et sur le site internet de la CASA (www.casa-infos.fr), informant le public du lieu, jour et heure de la tenue de cette réunion.
 - **Le dossier mis à disposition du public** comprendra notamment :
 - La présente délibération ;
 - Un document de présentation générale du quartier ;
 - Un plan du périmètre d'études et un document exposant le projet en cours d'élaboration ;
 - **Le public pourra faire part de ses observations et propositions**, pendant cette période de mise à disposition :
 - sur un registre ouvert à cet effet, en mairie du Bar-sur-Loup, aux jours et heures d'ouverture habituels, et à la Communauté d'agglomération Sophia Antipolis, siège administratif des Genêts (449, route des crêtes – 06 901 Sophia Antipolis cedex) aux jours et heures d'ouverture habituels ;
 - par envoi de courriels à l'adresse suivante :
lasarree@agglo-casa.fr;

CADRE DE LA CONCERTATION

SUITE DE LA CONCERTATION

Ce présent dossier est mis à disposition du public sur la période du 26 mars 2018 au 27 avril 2018 inclus.

Organisation d'une réunion publique le jeudi 24 avril 2018 à 18h00 en Mairie du Bar-sur-Loup

Ces documents seront consultables :

- En mairie du Bar-sur-Loup, aux jours et heures d'ouverture habituels,
- A la Communauté d'agglomération Sophia Antipolis, siège administratif des Genêts (449, route des crêtes – 06 901 Sophia Antipolis cedex) aux jours et heures d'ouverture habituels,
- Sur le site internet de la CASA (www.casa-infos.fr)

Vous pouvez faire part de vos remarques via le registre de concertation qui accompagne le présent dossier et/ou en adressant vos remarques par courrier électronique à l'adresse suivante : lasarree@agglo-casa.fr

Document disponible sur : www.casa-infos.fr (rubrique« Aménagement »)

A l'issue de cette phase de concertation, un bilan sera tiré. Ce document reprendra l'ensemble des éléments inhérents à la concertation (objectifs et modalités de la concertation, ensemble des avis exprimés, synthèse des avis, position des acteurs et partenaires, suites à donner...)

INITIATIVE DU PROJET

LE PROGRAMME D'ETUDES

La commune du Bar-sur-Loup a sollicité l'ingénierie technique de la CASA afin d'étudier les possibilités d'évolution de ce site.

La CASA intervient au titre de ses compétences « Développement économique » et « Aménagement de l'espace communautaire » et dont « Création, Gestion et aménagement de zone d'Activité Economique »

En 2011, la CASA a conduit première étude de cadrage sur la reconversion de la carrière de Gourdon et l'extension de la zone d'activité du Plateau de la Sarrée.

A l'issue de cette étude, l'intérêt communautaire a été défini sur le périmètre de la ZAE « La Sarrée ».

En décembre 2014, la CASA a lancé un lot d'études pré-opérationnelles d'aménagement portant sur les volets suivants, notamment :

- ✓ hydrogéologique
- ✓ voirie et réseaux divers
- ✓ inventaires naturalistes
- ✓ potentiels en énergies renouvelables
- ✓ schéma d'aménagement et faisabilité technique
- ✓ étude d'impact

L'ensemble de ces études a conduit aux résultats présentés dans les pages suivantes.

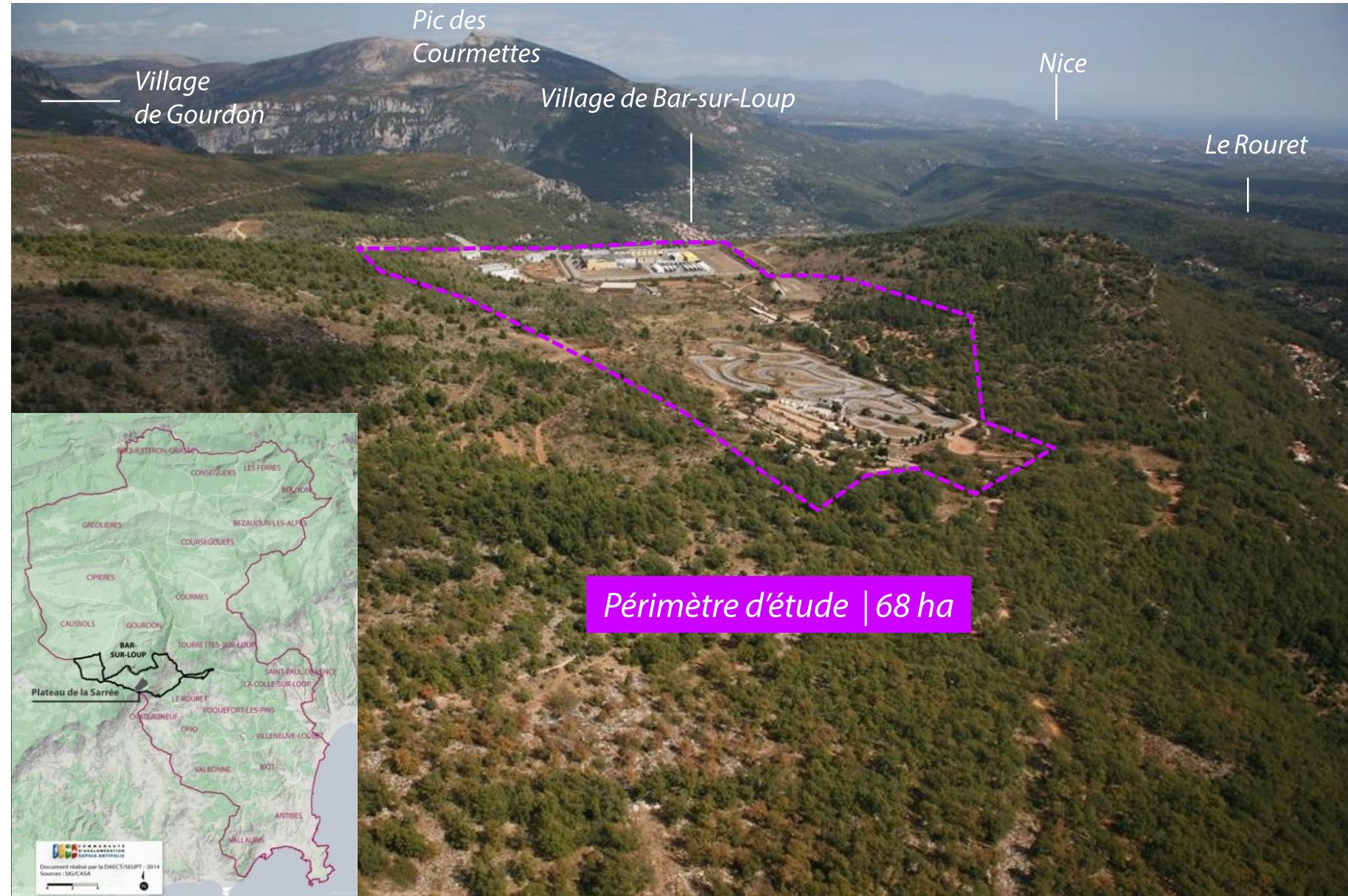
LE SITE DU PROJET

Le plateau de la Sarrée se situe à l'ouest de la commune du Bar-sur-Loup, en contrebas de la carrière de Gourdon dans le département des Alpes-Maritimes.

L'ensemble du secteur est desservi par la route départementale 3 reliant Le Cannet à Gréolières, ce qui place le secteur de projet à 10 kilomètres de Grasse, 22 kms de Cannes et 23 kms d'Antibes.

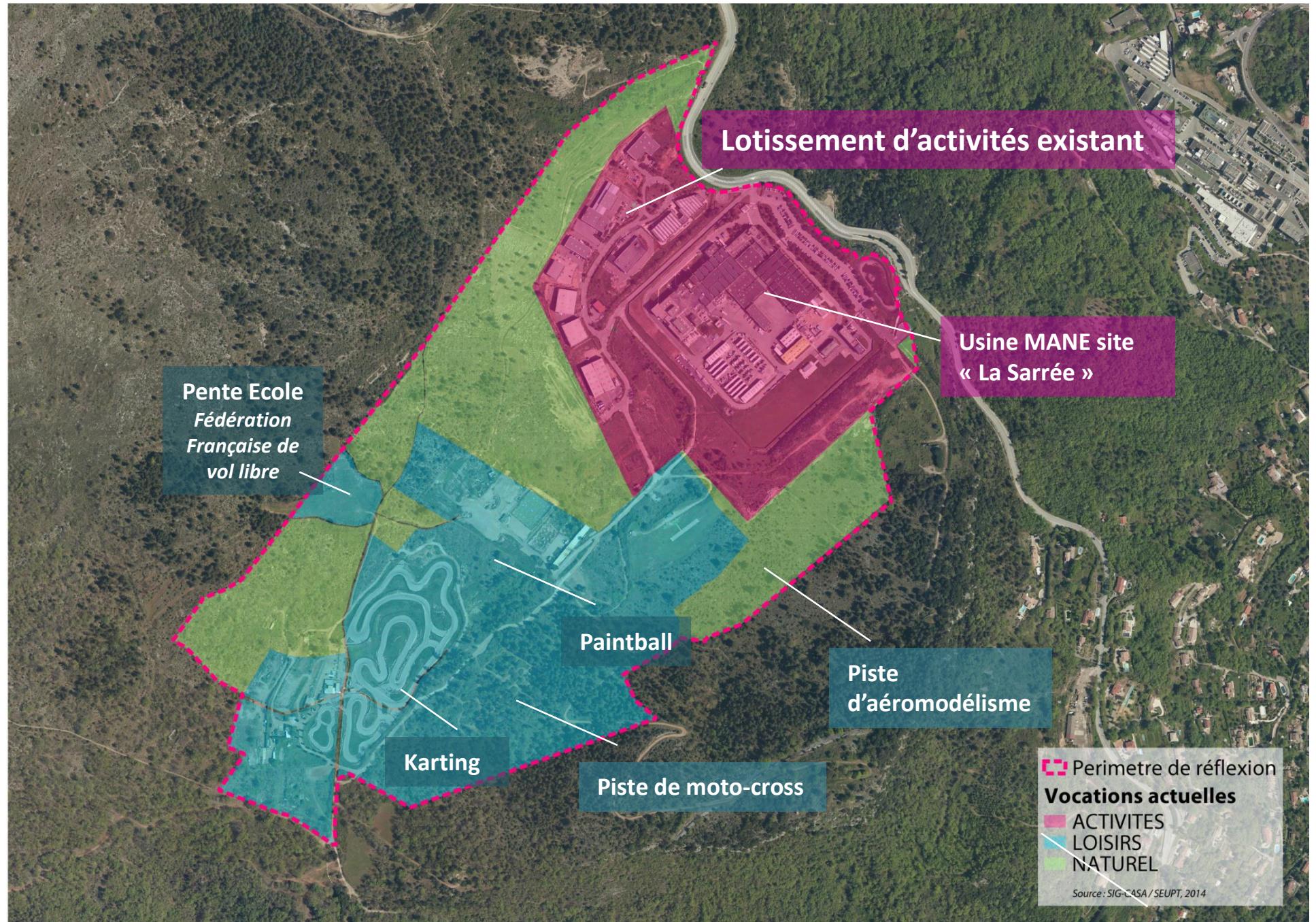
Ce site abrite aujourd'hui une zone d'activités d'une quinzaine d'entreprises dont une partie du site de l'entreprise de chimie aromatique Ets MANE & fils et des activités de loisirs dont le karting.

Le site accueille aujourd'hui plus de 800 emplois.



LE SITE

L'occupation du sol actuelle



LE SITE

QUELQUES VUES DE LA ZAE LA SARREE



Mane Fils La Sarrée



Vue d'ensemble



Espace karting



Essences et Parfums



Aromatica

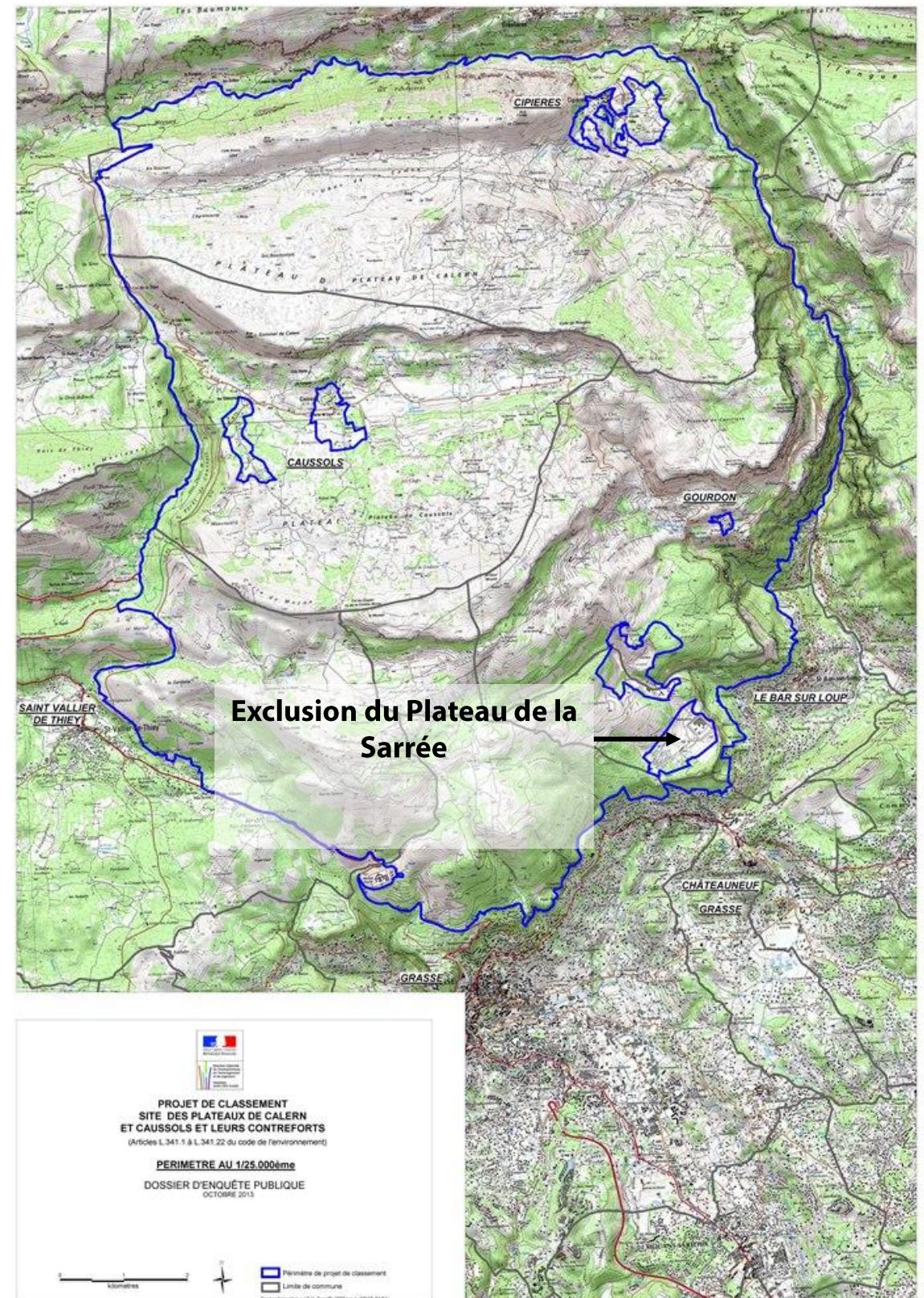


DT Swiss France

LE SITE CLASSE ET LE PNR

Le **site classé « Plateaux de Calern et de Caussols »** porté par la DREAL PACA a été arrêté en 2014 et **exclut le secteur de la Sarrée du périmètre de classement** (ci-contre).

Le **PNR des Préalpes d'Azur** créé en 2012 a identifié le plateau de la Sarrée dans son Plan de parc et confirme **la vocation activités du site, un lieu autorisé pour la pratique des sports motorisés** (circuit cross...), ci-dessous.



LE CADRE REGLEMENTAIRE

LES PLANS DE PREVENTION DES RISQUES

Principaux risques à prendre en compte :

- **Risque incendie feux de forêt** (14/04/2007)
 - B1a, zone de danger modéré à prescriptions particulières
 - en périphérie du site : R, zone rouge de danger fort

> **Risque acceptable par l'adoption de mesures de prévention.**

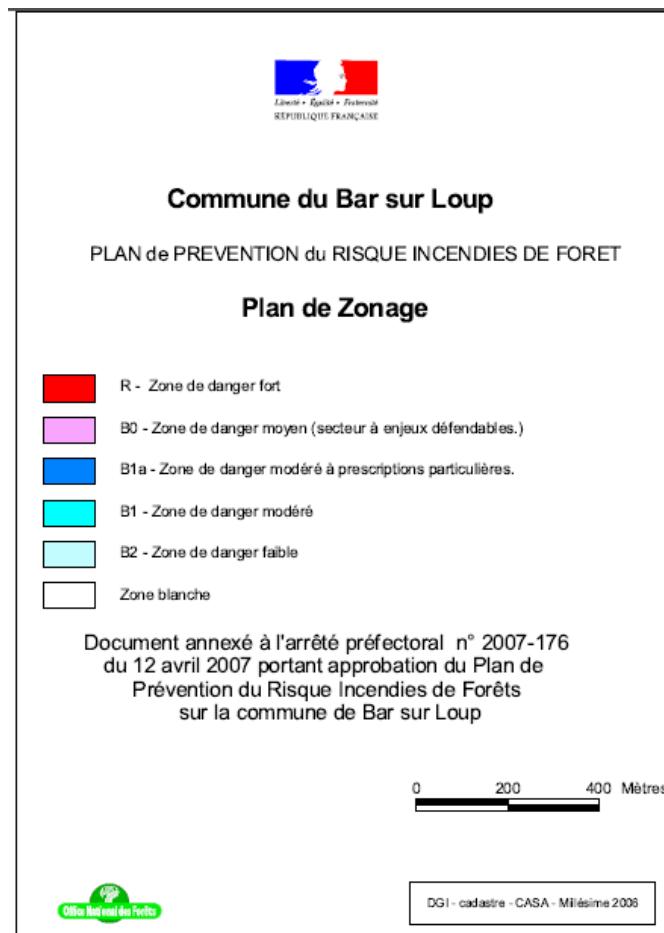
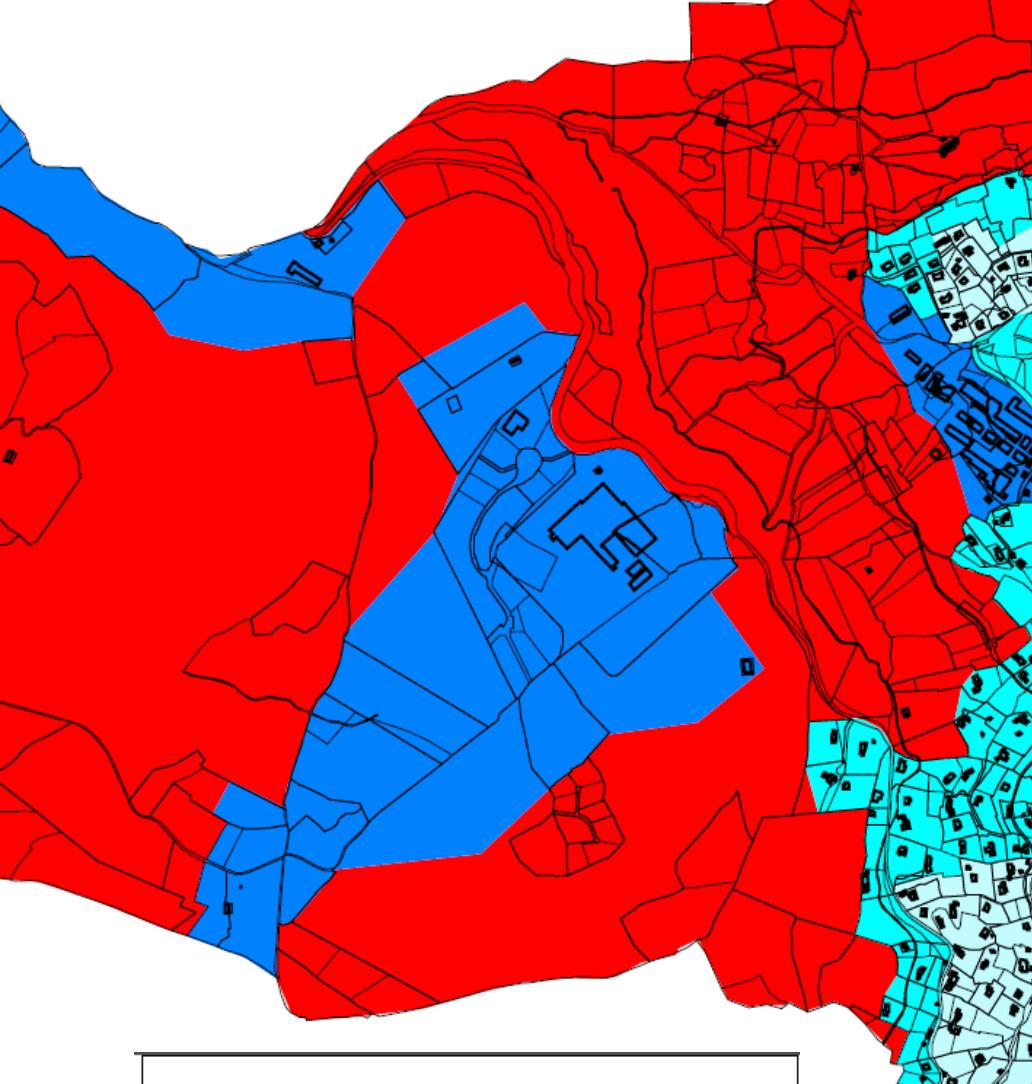
- **Risque industriel**
 - Absence d'approbation d'un plan de prévention des risques technologiques par l'Etat,

- **Exemple de prise en compte du risque technologique :**

Cas de l'entreprise de chimie-aromatique MANE implantée sur le site :

- Entreprise relevant des Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et soumise à la Directive SEVESO III seuil haut (le cas au mois de février 2018)
- Répond aux obligations réglementaires de sécurité (*Etude de dangers, Plan de Secours Spécialisé...*)
- L'entreprise a procédé aux acquisitions foncières nécessaires à la mise en sécurité de son site. Les 88 scénarios de l'étude de danger de son activité classé

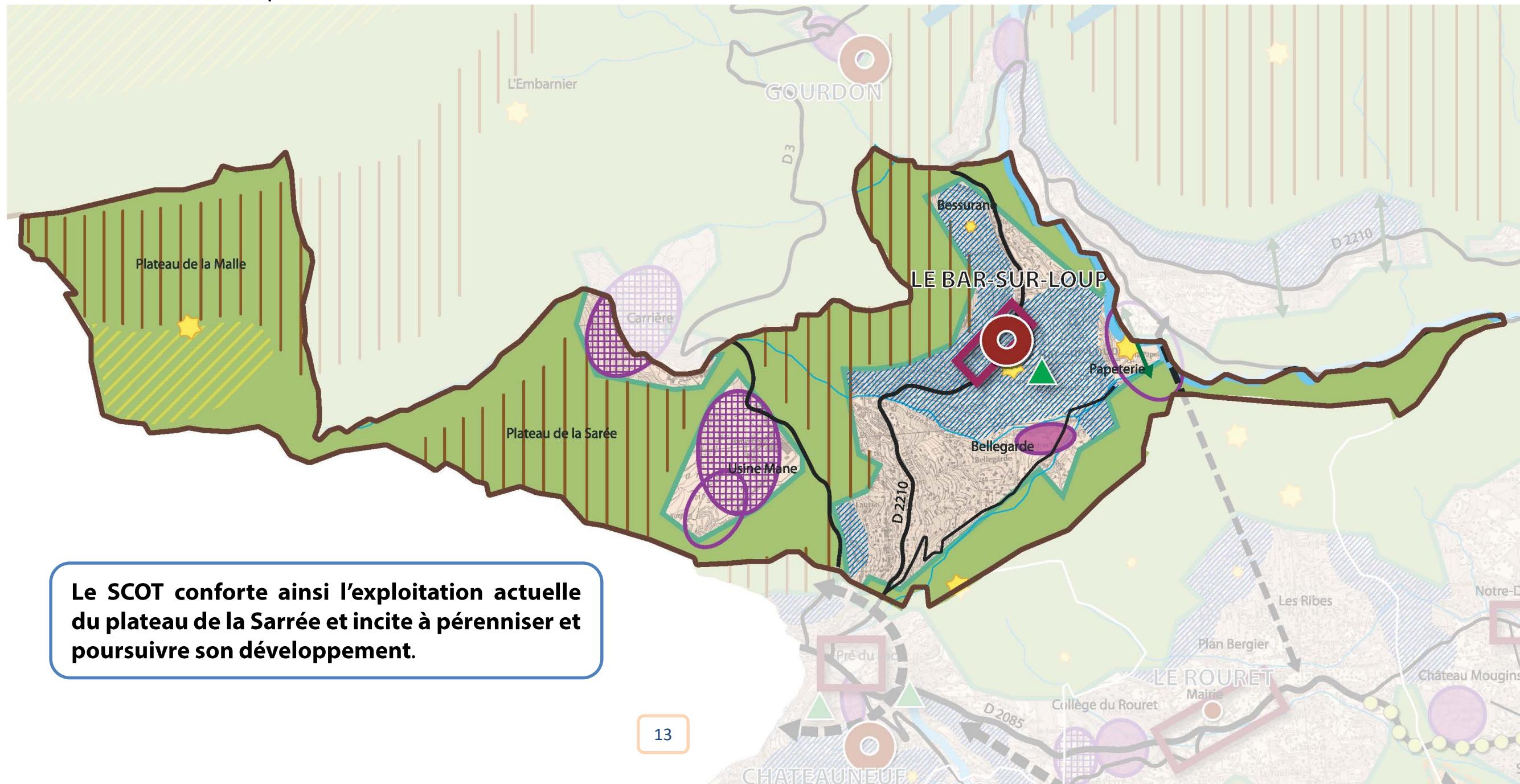
> **Chaque entreprise , en fonction de son classement (ICPE...) doit répondre à des mesures de sécurité liées au risque technologique.**



LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL DE LA CASA

Le Document d'Orientations Générales (DOG) du **Schéma de cohérence Territoriale (SCOT) approuvé en 2008 par la CASA** identifie clairement 2 espaces à enjeux de développement :

- > à dominante «activités»
- > à dominante «sports et loisirs».



Le SCOT conforte ainsi l'exploitation actuelle du plateau de la Sarée et incite à pérenniser et poursuivre son développement.

LE CADRE REGLEMENTAIRE

LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

Historiquement, le POS du Bar-sur-Loup adopté en 1998 réglementait le secteur rée en zones Naz pour les activités existantes, NDL pour les activités de loisirs et ND pour la protection des espaces naturels.

Actuellement, le POS est caduc.

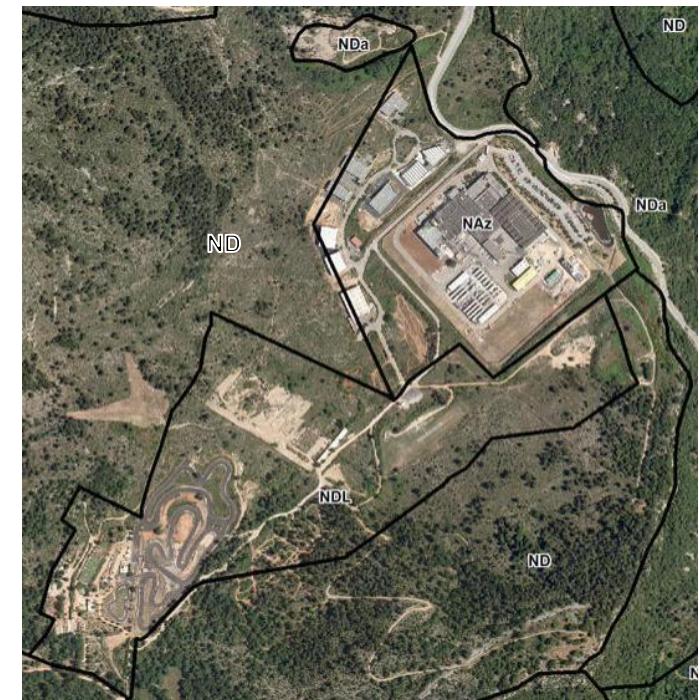
La commune du Bar-sur-Loup est soumise au Règlement National d'Urbanisme jusqu'à l'approbation de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) en cours d'élaboration.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été débattu et approuvé en Conseil municipal en décembre 2017. Il définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le développement futur de l'ensemble de la commune. La ZAE « La Sarrée » a été identifié dans l'orientation n°2,2 «*Assoir le rayonnement économique du territoire lié aux grandes entreprises et activités* » en

vue de conforter la zone d'activité de la Sarrée selon trois actions :

- *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*

Le PLU intégrera dans ses documents réglementaires, une Orientation d'aménagement et de Programmation spécifique à ZAE La Sarrée et un zonage et un règlement adapté au secteur. Un arrêt du projet de PLU est prévu au second trimestre 2018.



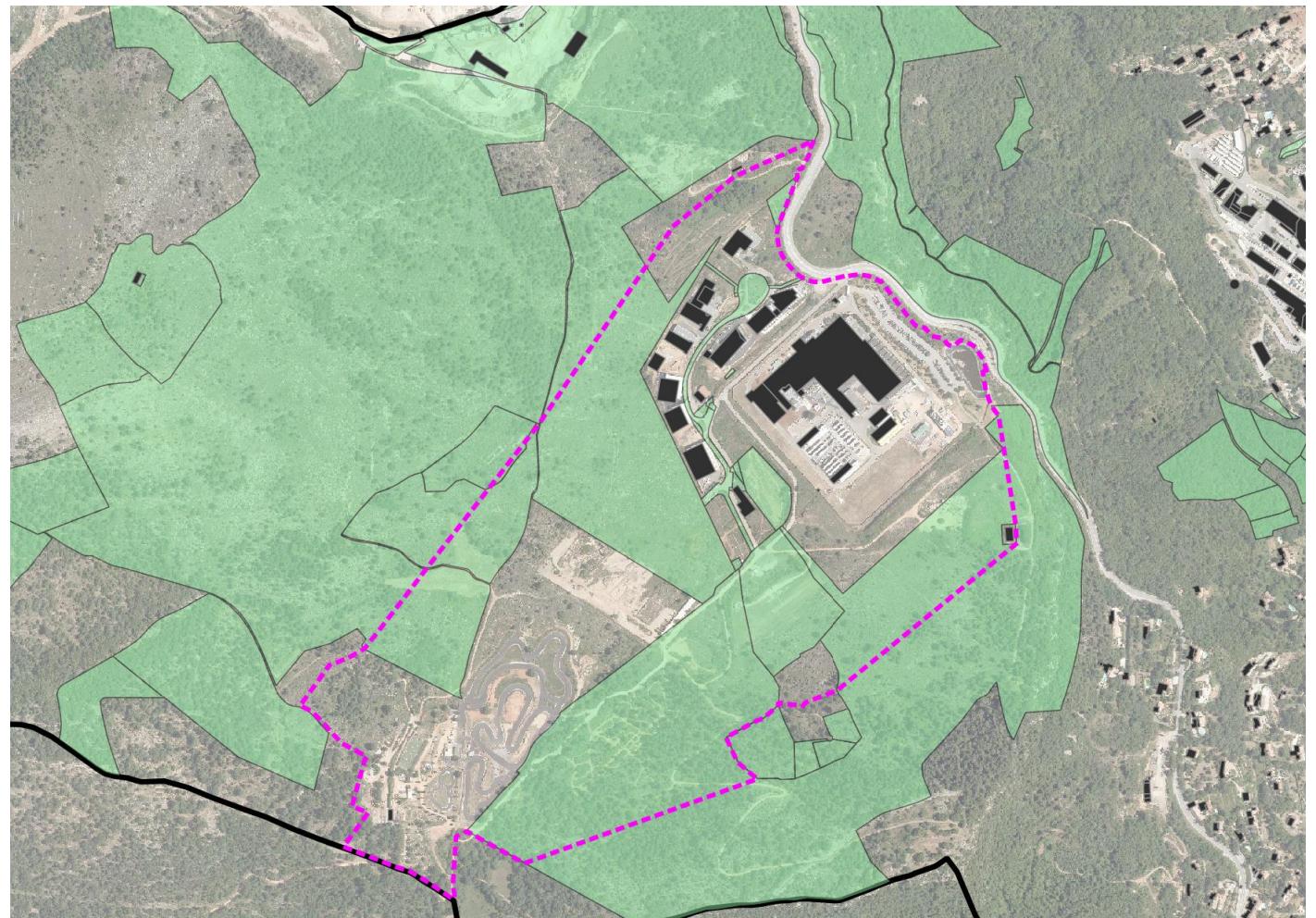
POS de Bar-sur-Loup adopté en 1998, caduc

La CASA et la commune souhaitent valoriser le foncier à travers un projet d'aménagement ambitieux et maîtriser les enjeux environnementaux (risques naturels, biodiversité, paysage etc.).

Au niveau du périmètre de la ZAE « La Sarrée », une grande majorité des fonciers sont publics et représentés en vert sur la cartographie ci-contre.

Les propriétés foncières de la commune de Bar-sur-Loup représentent 18 ha, soit 26.5 % de l'emprise des parcelles du périmètre de ZAC.

- *Superficie des propriétés communales au sein du périmètre de la ZAE : 18.2 ha (182 438.8 m²)*
- *Superficie totale ZAE : 68.8 ha (688 000 m²)*
- *Part des propriétés communales au sein du périmètre de ZAE : 26.5 %*



Carte du foncier communal et périmètre de la ZAE, SIG CASA, 09-2017

Des inventaires naturalistes portant sur l'identification des habitats, de la faune, de la flore sur 4 saisons ont été réalisés en 2015 initialement sur environ 26 hectares, représentant les espaces potentiellement aménageables.

La richesse et la qualité des milieux avoisinants le site de la Sarrée sont largement reconnues (sites Natura 2000, ZNIEFF, PNR). Ainsi, malgré la présence d'activités humaines, le secteur d'étude présente des enjeux écologiques non négligeables liés à son contexte principalement naturel.

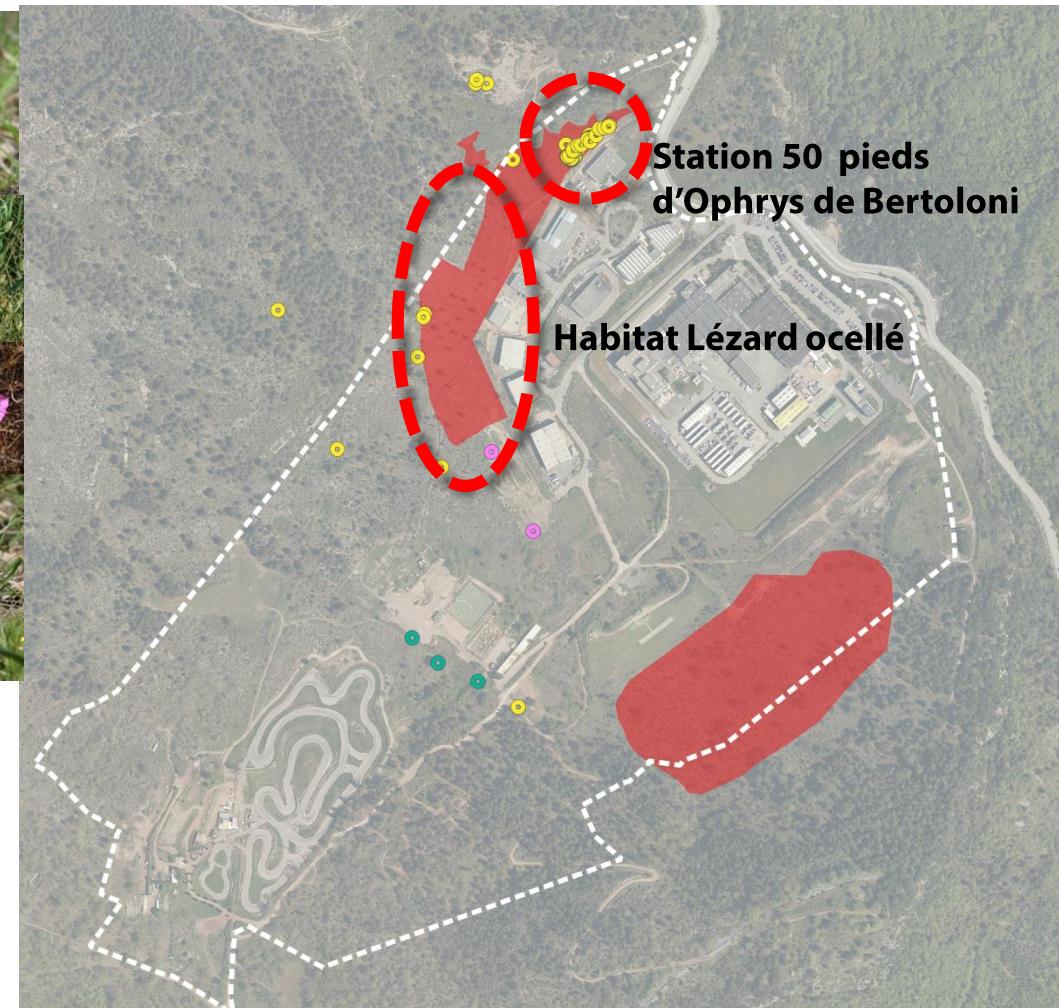
En particulier, la présence d'espèces de reptiles, d'insectes et de flore à enjeux forts a été mise en évidence dans la zone d'étude.

Les enjeux sont moins marqués pour l'avifaune et les habitats naturels, ces habitats et espèces étant relativement communs dans la région.

Ainsi, les enjeux forts sont essentiellement localisés au sein des milieux ouverts (pelouses) à semi-ouverts (garrigues), voir carte ci-jointe.



-  *Ophrys de Bertoloni*
-  *Alpiste aquatique*
-  *Lavatère ponctuée*
-  *Enjeux forts*

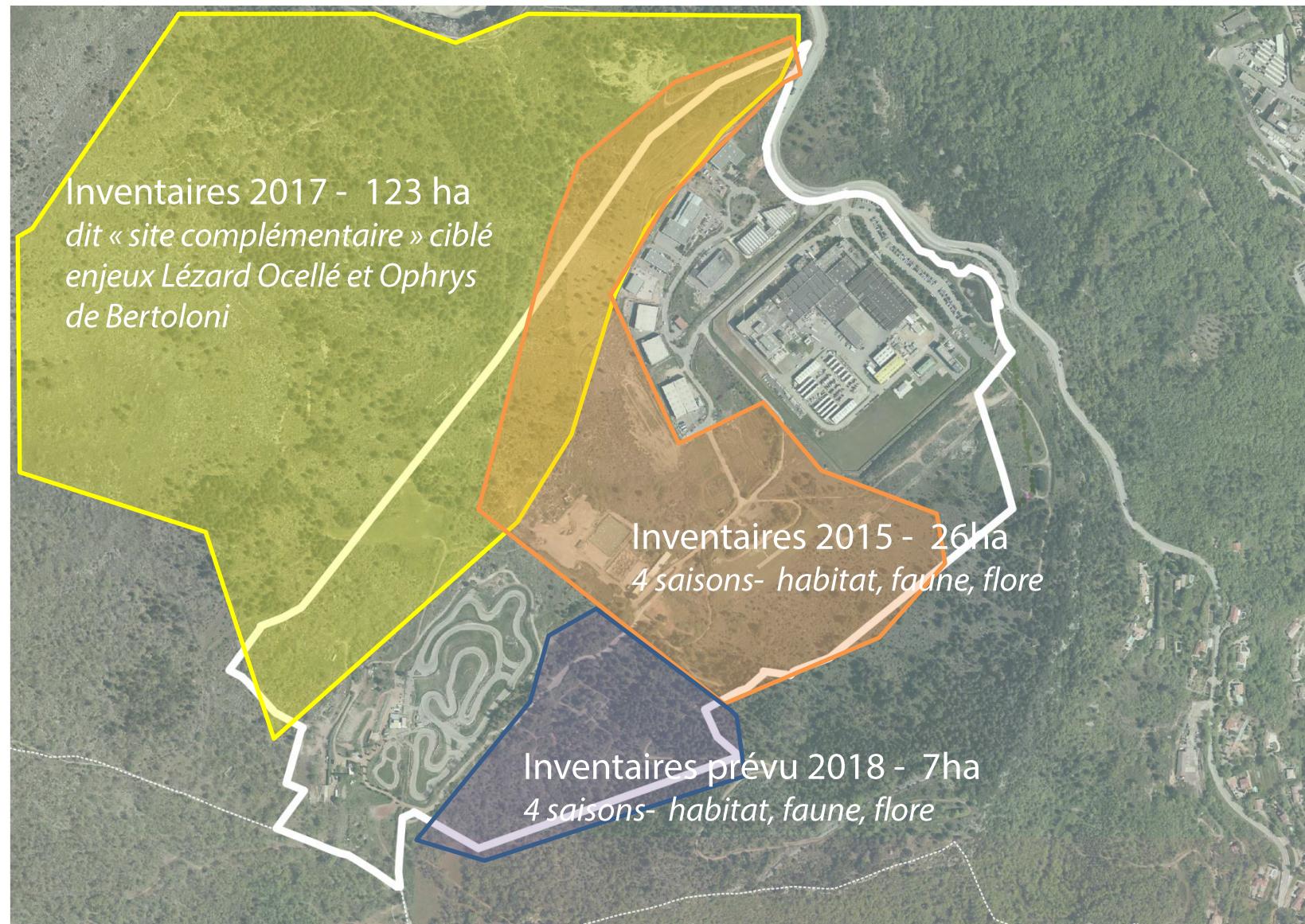


Une deuxième campagne d'inventaires a été menée en 2017 sur un périmètre dit « projet de compensation » d'environ 123 hectares hors du périmètre de la ZAE, au nord du site (en jaune).

L'objet est d'évaluer la qualité des habitats et déterminer les mesures de gestion appropriées pour maintenir un habitat ouvert adapté aux espèces présentes notamment le Léopard Ocellé.

En 2018, des inventaires seront engagés afin de compléter la connaissance sur l'aire étudiée.

Le projet d'aménagement a été adapté suivant les résultats d'inventaires afin de tenir compte des enjeux naturalistes. L'étude d'impact du projet en détaillera les adaptations.



Carte de synthèse des périmètres d'inventaires naturalistes menés par la CASA

HYDROGEOLOGIE

LA GEOLOGIE

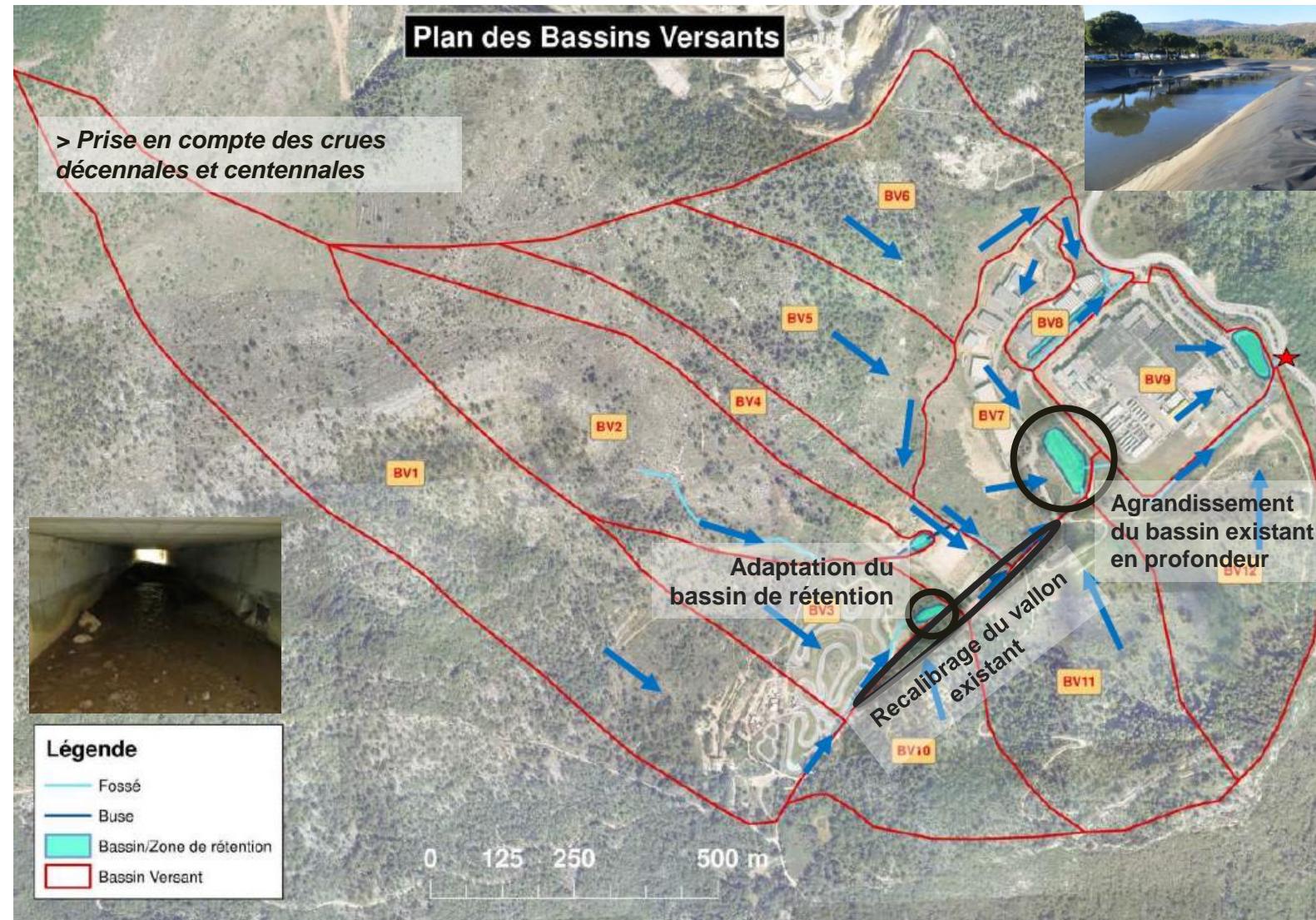
ET SES CARACTÉRISTIQUES HYDRAULIQUES

La géologie et l'hydrologie locale ont été étudiées dans les différentes études préliminaires. Les sols du plateau de la Sarrée sont composés de Calcaires jurassiques. Les eaux de ruissellement s'infiltrent via des embûts (cavités absorbant les eaux de surface).

L'étude géologique et hydrogéologique du plateau de la Sarrée a identifié :

- les embûts susceptibles d'être utilisés pour infiltrer les eaux pluviales du projet. Testés via des infiltrations pour mesurer le débit et un traçage pour évaluer la dispersion potentielle des polluants.
- les bassins de rétention existants,
- les ruissellements sur les bassins versants (carte ci-jointe).

Des équipements hydrauliques fonctionnels sont présents sur le site. Des recalibrages et adaptations seront prévus en complément dans le cadre du projet d'aménagement global.



Face à la rareté du foncier dédié à l'activité économique de production, l'extension de la ZAE « La Sarrée » est perçue comme une opportunité d'échelle régionale et permettrait de mettre rapidement sur le marché une offre diversifiée.

Du point de vue des activités de loisirs, les activités motorisées (karting, moto-cross) trouvent difficilement leur place sur la bande littorale due aux nuisances qu'elles génèrent et coût du foncier. Le site accueille déjà ces activités et des institutionnels tels que le Conseil Département ou le Parc Naturel Régional (PNR) souhaite maintenir ces espaces sur le plateau de la Sarrée.

En effet, le **PNR des Préalpes d'Azur** créé en 2012 a identifié le plateau de la Sarrée dans son Plan de parc et confirme **la vocation activités du site, un lieu autorisé pour la pratique des sports motorisés** (circuit cross...)

La **Commission Départementale des Espaces Sites et Itinéraires** et le **Conseil départemental** souhaitent consolider les sports de nature installés à la Sarrée (*karting et piste de cross*).

Eléments de contexte :

(extrait du panorama du foncier dédiés aux activités économique, CCI, 2015)

« Dans les Alpes-Maritimes, le foncier d'activités est une ressource rare et représente un enjeu majeur pour le développement économique du territoire.

L'économie de production rassemble les secteurs contribuant à la production de biens qui n'ont pas pour seule vocation à être consommés sur le territoire (agriculture, industrie, commerce de gros, services aux entreprises). Elle est un vecteur d'emplois, de création de valeur ajoutée et est essentielle pour un développement équilibré du territoire.

À terme, l'insuffisance de foncier dédié aux activités économiques productives pour accueillir des projets de développement ou de nouvelles entreprises, constituera une menace grave pour la compétitivité du territoire. En effet, il deviendra très vite impossible de répondre à la demande endogène et exogène des entreprises. »

L'élaboration du projet s'inscrit désormais dans un périmètre spécifique de zone d'activités économiques (ZAE) défini suite à la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) conférant à la communauté d'Agglomération une compétence obligatoire « Création, aménagement et gestion de Zones d'Activités Economiques » transférée par délibération du Conseil Communautaire en date du 24 octobre 2016.

Le périmètre de la Zone d'Activités Economiques (ZAE) de « La Sarrée » a été défini par délibération du Bureau Communautaire en date du 18 décembre 2017.



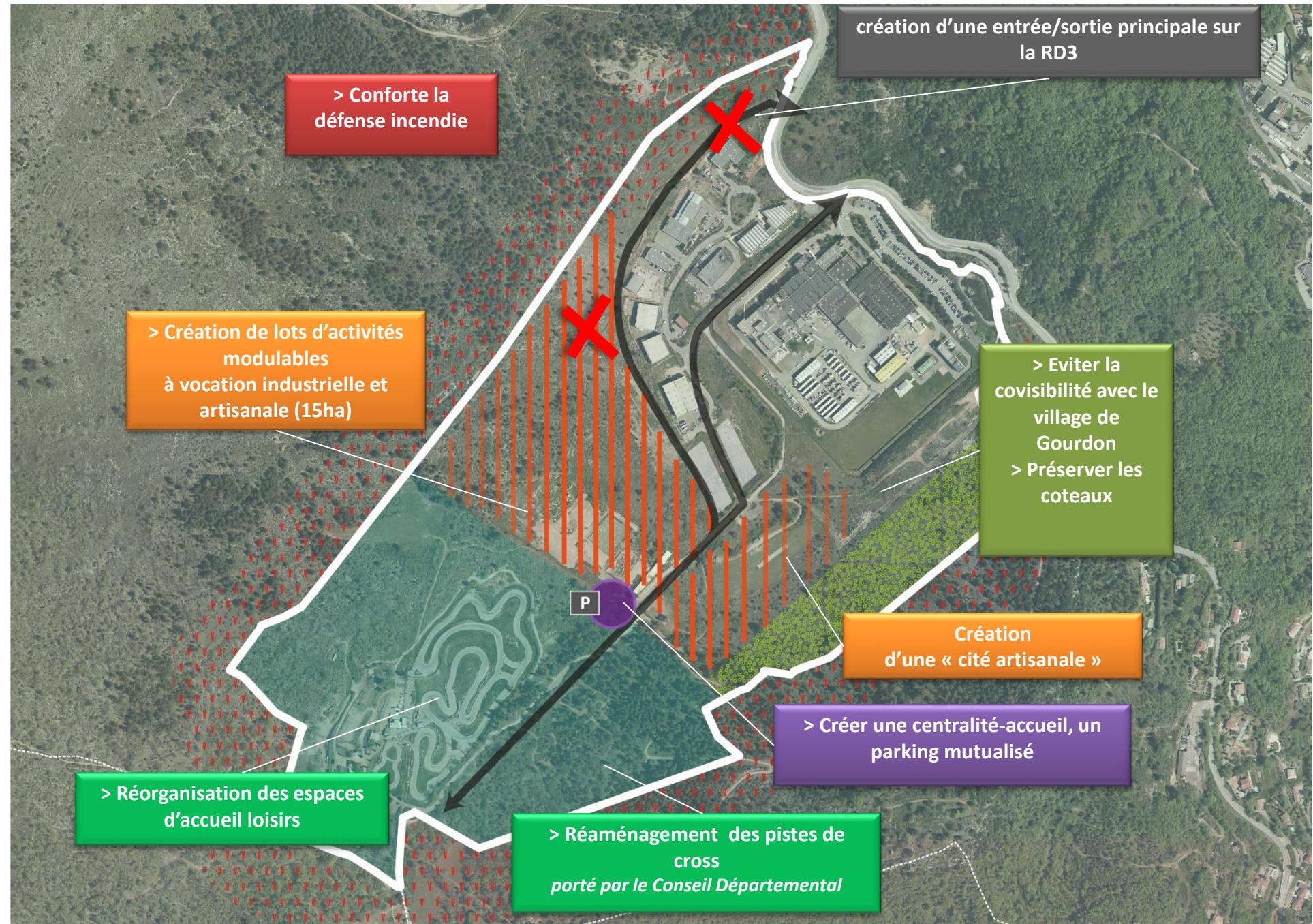
Périmètre de la ZAE La Sarrée approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 18 décembre 2017

SCÉNARIO 1 2016 AVEC CRÉATION D'UNE VOIE D'ACCÈS AU NORD

Justifications de l'abandon du scénario d'aménagement en 2016 :

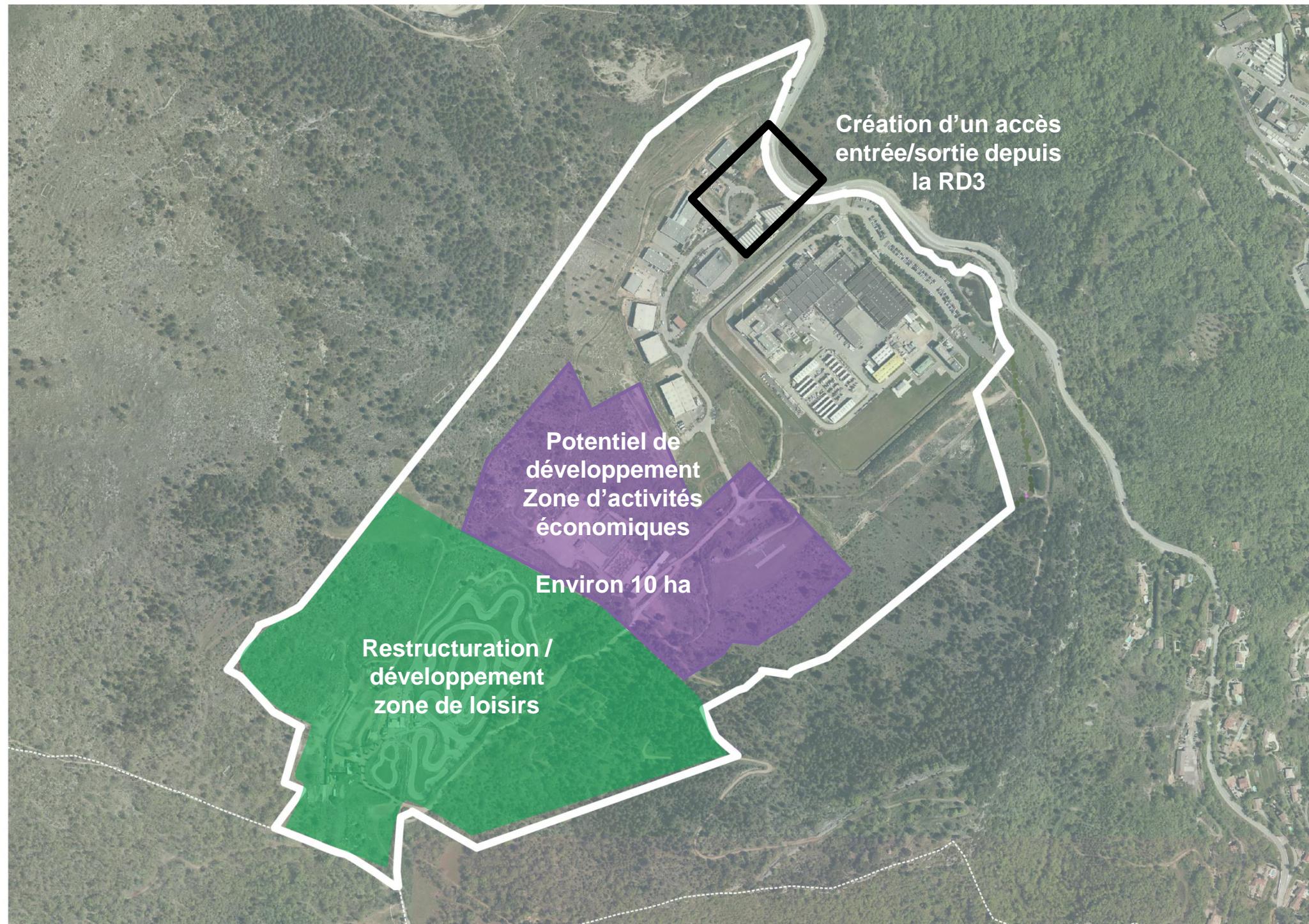
X Choix d'intégrer les enjeux naturalistes forts (station de 50 pieds d'Ophys de Bertoloni) révélés au nord, compromettant la réalisation de la voie d'accès

X Choix d'intégrer les enjeux naturalistes forts (habitat du Lézard Ocellé) demandant à réduire l'emprise des lots d'activité au nord.



LE PARTI D'AMENAGEMENT

GRANDS PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT DU PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU



LE PARTI D'AMENAGEMENT

Scénario retenu

Création d'un accès au bout du lotissement

Parti d'aménagement répondant aux enjeux de la délibération :

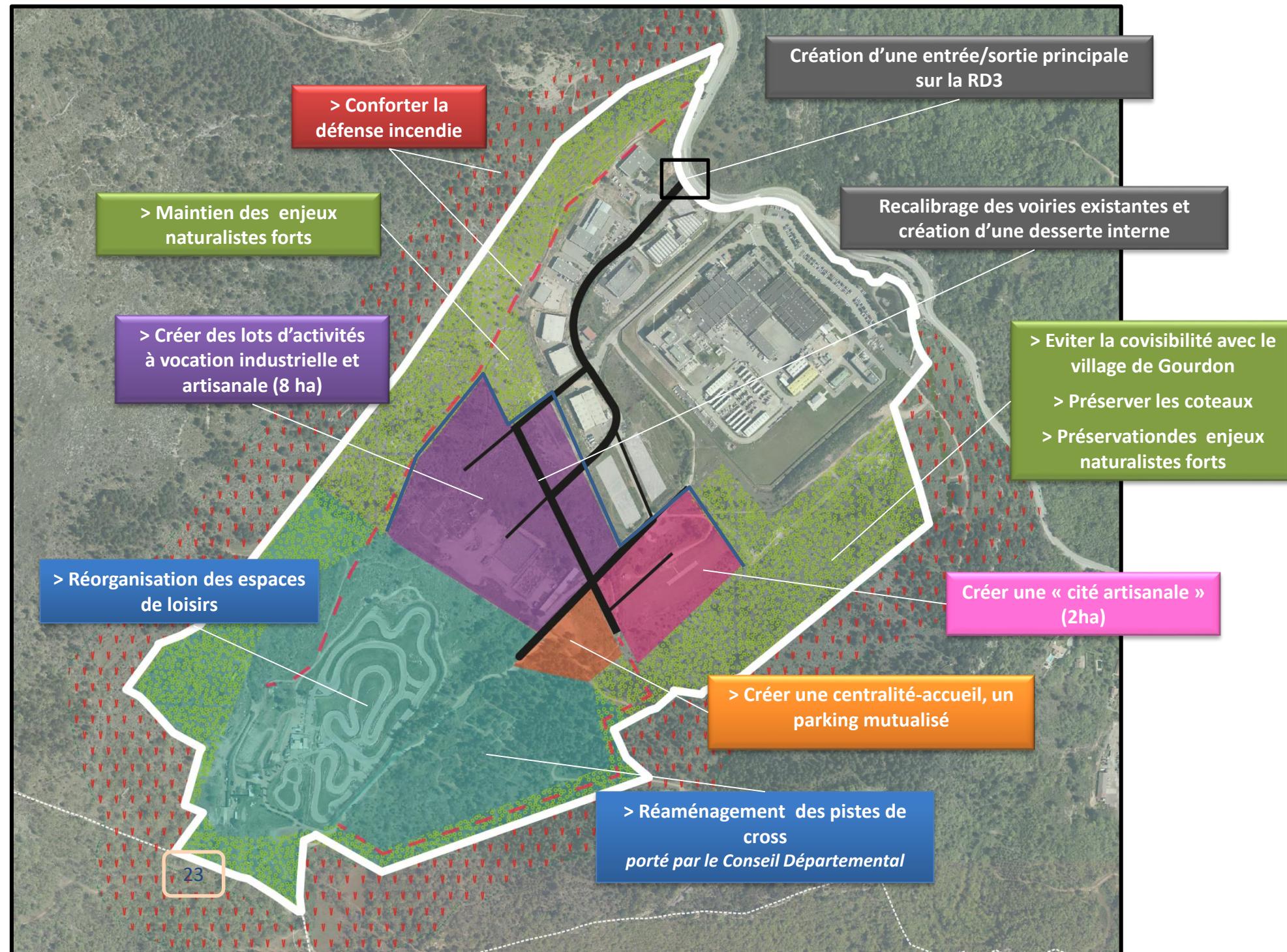
- Restructurer et étendre la zone d'Activités Economiques (ZAE) existante ;

- Développer une offre en locaux d'activités mixte et adaptée aux besoins du territoire ;

- Optimiser les accès, le stationnement et la sécurité des usages du site ;

- Organiser et consolider les activités de sports et de loisirs existantes sur le plateau ;

- Veiller à la bonne intégration paysagère des programmes et à la qualité environnementale et énergétique des constructions et des espaces publics.



- **Périmètre de réflexion globale de plus de 60 hectares ;**
- **Le projet d'aménagement porte sur environ une dizaine d'hectares aménageables à vocation industrielle et artisanale;**
- **Une majeure partie du foncier est public;**
- **Projection de 300 à 500 emplois potentiels (ratio 30 à 40 emplois/hectare);**
- **Possibilité de restructurer la zone de loisirs avec notamment une vocation d'accueil de sports mécaniques ;**
- **Offrir des espaces d'accueil mutualisés.**

Ce dossier est mis à disposition du public pendant une durée d'un mois, sur la période du 26 mars 2018 au 27 avril 2018 inclus.

Organisation d'une réunion publique le 24 avril 2018 à 18h00 en Mairie du BAR SUR LOUP

Ces documents seront consultables :

- En mairie du Bar-sur-Loup, aux jours et heures d'ouverture habituels,
- A la Communauté d'agglomération Sophia Antipolis, siège administratif des Genêts (449, route des crêtes – 06 901 Sophia Antipolis cedex) aux jours et heures d'ouverture habituels,
- Sur le site internet de la CASA (www.casa-infos.fr)

Vous pouvez faire part de vos remarques via le registre de concertation qui accompagne le présent dossier et/ou en adressant vos remarques par courrier électronique à l'adresse suivante : lasarree@agglo-casa.fr

Document disponible sur : www.casa-infos.fr (rubrique« Aménagement »)