Plan Local d'Urbanisme de Breil-sur-Roya

mars 2016 – mars 2017

Réunion d'information

PRÉSENTATION DU CADRE DES ZONES U DU PLU

Sommaire de la présentation

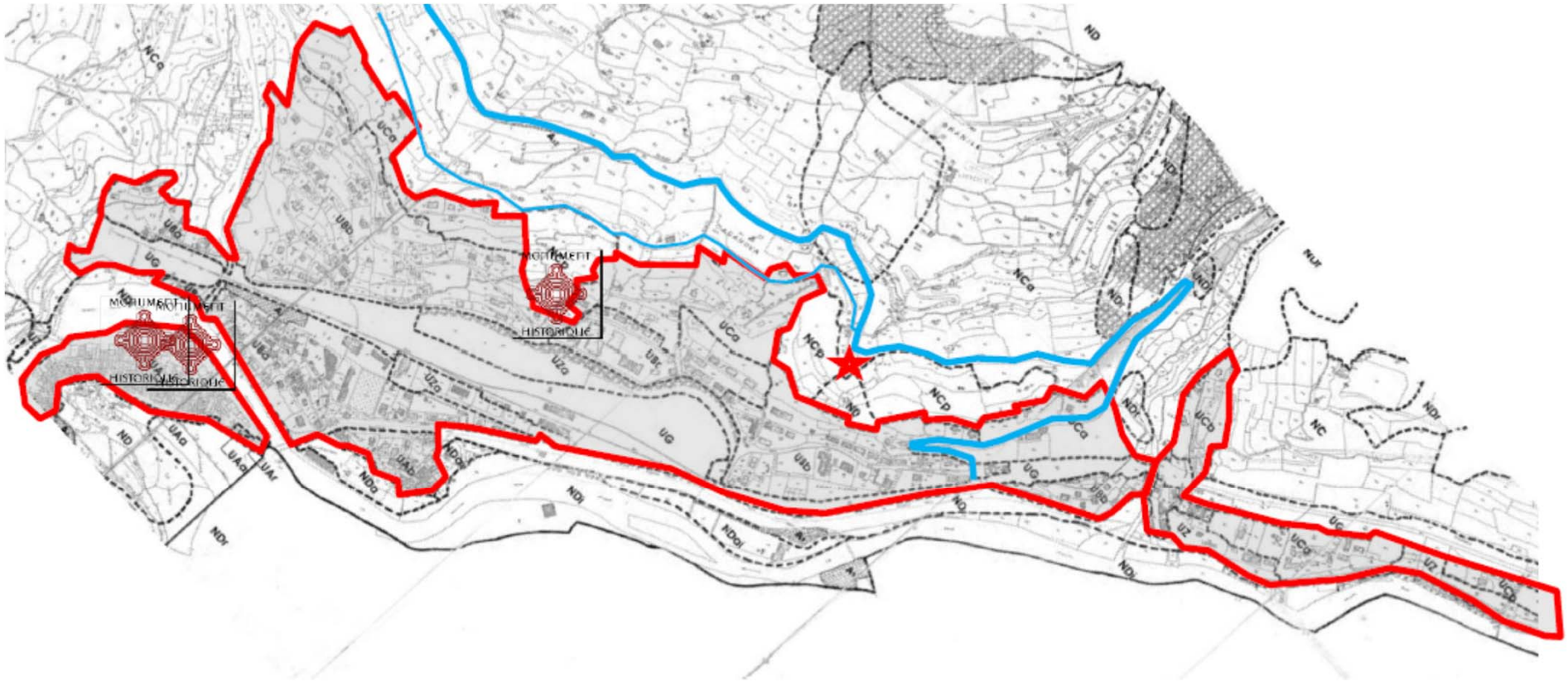
- **Partie 1 : Information sur le cadre légal (code de l'urbanisme)**
- **Partie 2 : Perspectives PLU pour les quartiers urbains entre le village et la Giandola**

- N-B: Piène et Libre réunion ultérieure.

Préliminaire : notion de village

- *Le village s'organise autour d'un noyau traditionnel, assez important pour avoir **une vie propre tout au long de l'année**.*
- *Le village se distingue du hameau par une taille plus importante et par le fait qu'il accueille encore ou a accueilli des **éléments de vie collective, une place de village, une église, quelques commerces de proximité** (boulangerie, épicerie) ou service public par exemple, même si ces derniers n'existent plus compte tenu de l'évolution des modes de vie.*

Zones urbanisées du POS actuel

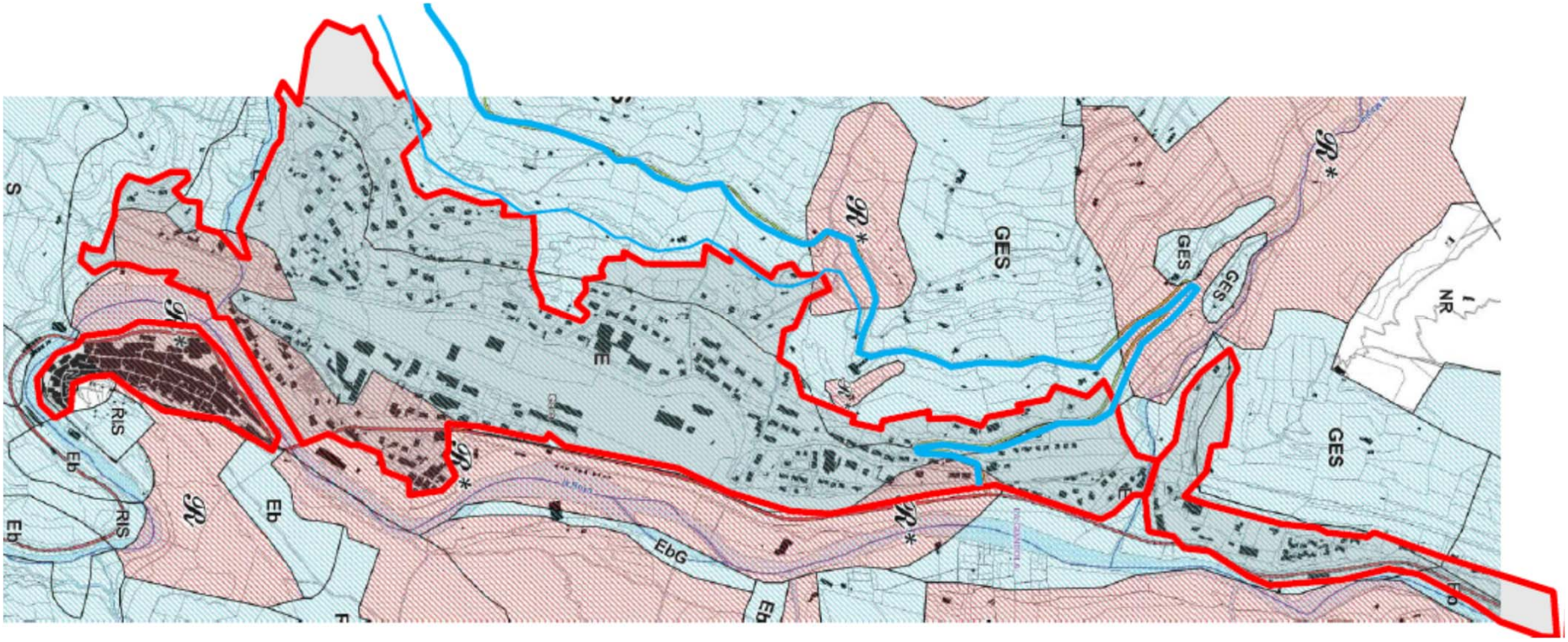


Zonage du POS actuel avec localisation des MH et du château de Veune.

La zone urbaine suit le fond de vallée viabilisé, autour du « no man's land » du plateau de la gare.

Projection de la zone urbanisée sur le PPR actuel

- Quelques modifications à prévoir ?



Destinations et sous-destinations selon le code de l'urbanisme

- *1° " **exploitation agricole et forestière** " : exploitation agricole, exploitation forestière ;*
- *2° " **habitation** " : logement, hébergement ;*
- *3° " **commerce et activités de service** " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;*
- *4° " **équipements d'intérêt collectif et services publics** " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;*
- *5° " **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.*

Code de l’urbanisme

1. Partie législative

Principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante

Article L122-5

- ***L'urbanisation** est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants*, *sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées*.

Article L122-6

- ***Lorsque la commune est dotée d'un plan local d'urbanisme*** *ou d'une carte communale****, ce document peut délimiter les hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels il prévoit une extension de l'urbanisation****, en prenant en compte les caractéristiques traditionnelles de l'habitat, les constructions implantées et l'existence de voies et réseaux.*

Exceptions au principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante

Article L122-7 (résumé)

- ***Lorsque le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection*** *des terres agricoles, pastorales et forestières, du patrimoine naturel et contre les risques naturels.*
- *L'étude est soumise à* ***l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites****.*

Mixité sociale et fonctionnelle en zones urbaines ou à urbaniser

Article L151-14

- *Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une* ***proportion de logements d'une taille minimale*** *qu'il fixe.*

Article L151-15

- Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, **en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements** qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Article L151-16

- Le règlement peut identifier et **délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale**, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article L151-17

- *Le règlement peut définir, en fonction des circonstances locales, les **règles concernant l'implantation des constructions**.*

Article L151-18

- **Le règlement peut déterminer des règles** concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs **conditions d'alignement** sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, **afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant.**

Article L151-19

- ***Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage*** *et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger,* ***à mettre en valeur*** *ou à requalifier* ***pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural*** *et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.*

Article L151-21

- **Le règlement peut définir des secteurs dans lesquels il impose** aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter **des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit**.
- A ce titre, il peut imposer une production minimale d'énergie renouvelable, le cas échéant, en fonction des caractéristiques du projet et de la consommation des sites concernés. Cette production peut être localisée dans le bâtiment, dans le même secteur ou à proximité de celui-ci.

Article L151-22

- ***Le règlement peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables,*** *éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au* ***maintien de la biodiversité et de la nature en ville****.*

Article L151-23

- ***Le règlement peut identifier et localiser*** *les éléments de paysage et délimiter* ***les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique****, (…)*
- ***Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger*** *et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.*

Code général des collectivités territoriales

Article L2224-10

- *Les communes (…) délimitent, après enquête publique (…) :*
- *1° **Les zones d'assainissement collectif** où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;*
- *2° **Les zones relevant de l'assainissement non collectif** où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations et, si elles le décident, le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif ;*
- *3° Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour **assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales** et de ruissellement ;*
- *4° Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et **de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement**.*

Densité

Article L151-26

- ***Le règlement peut imposer**, dans des secteurs qu'il délimite au sein des secteurs situés **à proximité des transports collectifs**, existants ou programmés, **une densité minimale** de constructions.*

Article L151-28 (résumé)

- **Le règlement du PLU** peut prévoir un dépassement du gabarit (pour chacune des règles concernées) dans certains secteurs des zones urbaines :
- 1° bâtiments à **usage d'habitation** maximum 20 %;
- 2° logements **locatifs sociaux** maximum 50 % ;
- 3° constructions faisant preuve d'**exemplarité énergétique ou environnementale** ou à énergie positive maximum 30 %. N-B: Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration ; (20% maximum en secteur MH)
- 4° **logements intermédiaires** maximum 30 %.

Stationnement

Article L151-30

- *Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de **stationnement des véhicules motorisés**, il fixe des obligations minimales pour les **vélos** pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.*

Article L151-34

- *Le règlement peut **ne pas imposer** la réalisation d'aires **de stationnement** lors de la construction :*
- *1° De **logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat** ;*
- *2° Des établissements assurant **l'hébergement des personnes âgées** mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;*
- *3° Des résidences universitaires (…).*

Article L151-35 (résumé)

- Pour les constructions d'habitation mentionnées par l'article L. 151-34 (**logement aidé et maisons de retraite**)
  - **Pas plus d'une aire de stationnement exigible par logement**.
  - A **moins de cinq cents mètres d'une gare** (…), si la qualité de la desserte le permet, **pas plus de 0,5 aire de stationnement par logement**.
  - **Pas de stationnement** en cas de travaux de transformation ou **d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat**, même si création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Article L151-36 (résumé)

- Toutes constructions d’habitation situées à **moins de cinq cents mètres d'une gare** (…) si la qualité de la desserte le permet, **pas plus d'une aire de stationnement par logement**.

Equipements, réseaux et emplacements réservés

Article L151-38

- **Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation** à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers **piétonniers** et les itinéraires **cyclables**, les voies et espaces réservés au transport public.

Article L151-41
(Résumé des emplacements réservés)

- *1° **Voies et ouvrages publics** (localisation et caractéristiques) ;*
- *2° **Installations d'intérêt général** à créer ou à modifier ;*
- *3° **Espaces verts** à créer ou à modifier / espaces nécessaires aux **continuités écologiques** ;*
- *4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, programmes de logements à **objectifs de mixité sociale** ;*
- *5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement (à justifier).*

Article L151-42

- *Dans **les zones d'aménagement concerté**, le règlement peut préciser :*
- *1° La localisation et les caractéristiques des **espaces publics à conserver**, à modifier ou à créer ;*
- 2° La localisation prévue pour les **principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts**.

Code de l’urbanisme

2. Partie règlementaire

Article R151-18

- **Les zones urbaines sont dites " zones U ".**
- Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs **où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter.

Exigences règlementaires acceptables

- **Article R111-3**
- *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de **prescriptions spéciales** s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des **nuisances graves**, dues notamment au bruit.*
- **Article R111-5**
- *Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des **voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance** (…), et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la **circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie**.*
- *Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales **si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers** des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. (…)*

Critères règlementaires acceptables

- **Article R111-6**
- *Le permis (…) peut **imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements** particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité (…).*

- **Article R111-7**
- *Le permis (…) peut **imposer le maintien ou la création d'espaces verts** correspondant à l'importance du projet.*
- *Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation, par le constructeur, **d'aires de jeux et de loisirs** situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.*

Article R111-13

- *Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit* ***un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics****.*

Article R151-20

- ***Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ".*** *Peuvent être classés en zone à urbaniser les* ***secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation****.*
- ***Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone*** *et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement(…).*

- N-B: sinon, l'**ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme** comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Article R151-21

- ***Dans les zones U et AU**, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une **demande de permis de construire ou d'aménager conjointe** sont appréciés comme un projet d'ensemble*
- *et auxquels il est fait application de **règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme**.*
- *(…).*

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article R151-30

- *Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones,* ***interdire*** *:*
- *1° **Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités** qu'il définit ;*
- *2° **Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations**.*

Mixité fonctionnelle et sociale

Article R151-37

- ***Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, le règlement peut:***
  - *1° Définir des **règles permettant d'imposer une mixité des destinations** ou sous-destinations (…) ;*
  - *2° Définir, pour certaines destinations et sous-destinations, des **majorations de volume constructible** (…) ;*
  - *3° Définir des **règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs** des constructions ;*
  - *4° Identifier et délimiter(…), **les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale**, (…);*
  - *5° Délimiter, (…) les zones urbaines à l'intérieur desquels les constructions à usage d'habitation bénéficient d'une **majoration de volume constructible** (…);*
  - *6° Délimiter, (…) des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de **logements locatifs sociaux** (…) ;*
  - *7° Délimiter, (…) des secteurs de logements **logements intermédiaires**, (…).*

DTA des Alpes-Maritimes

Directive territoriale d'aménagement
2003

Extrait DTA

- ***L'urbanisation nouvelle est définie, à partir des perspectives de développement*** *établies à l'échelle communale ou intercommunale et des capacités résiduelles des bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.*
- *Cette urbanisation doit se réaliser en continuité des bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.*

Extrait DTA

- *Un hameau est caractérisé par deux éléments essentiels :*
  - *le regroupement des constructions constituant une **forme urbaine d'aspect homogène** ;*
  - *une **organisation cohérente des équipements**.*

Extrait DTA

- *Pour répondre aux besoins de développement économique et résidentiel du Haut-Pays, les **hameaux nouveaux** peuvent, le cas échéant, être composés :*
  - *de constructions à destination **d'habitation individuelle pavillonnaire** ;*
  - *de constructions à destination **d'activités**, dès lors que celles-ci ne peuvent être réalisées en continuité des bourgs, villages ou hameaux ou encore pour des raisons fonctionnelles telles que les **conditions d'accès**, proximité des voies de communication, la forme bâtie ou la volumétrie des constructions, les exigences techniques inhérentes à certaines activités (exemple : filière bois), **les risques ou nuisances qu'elles seraient susceptibles d'engendrer dans le voisinage de zones habitées**.*

Monuments historiques

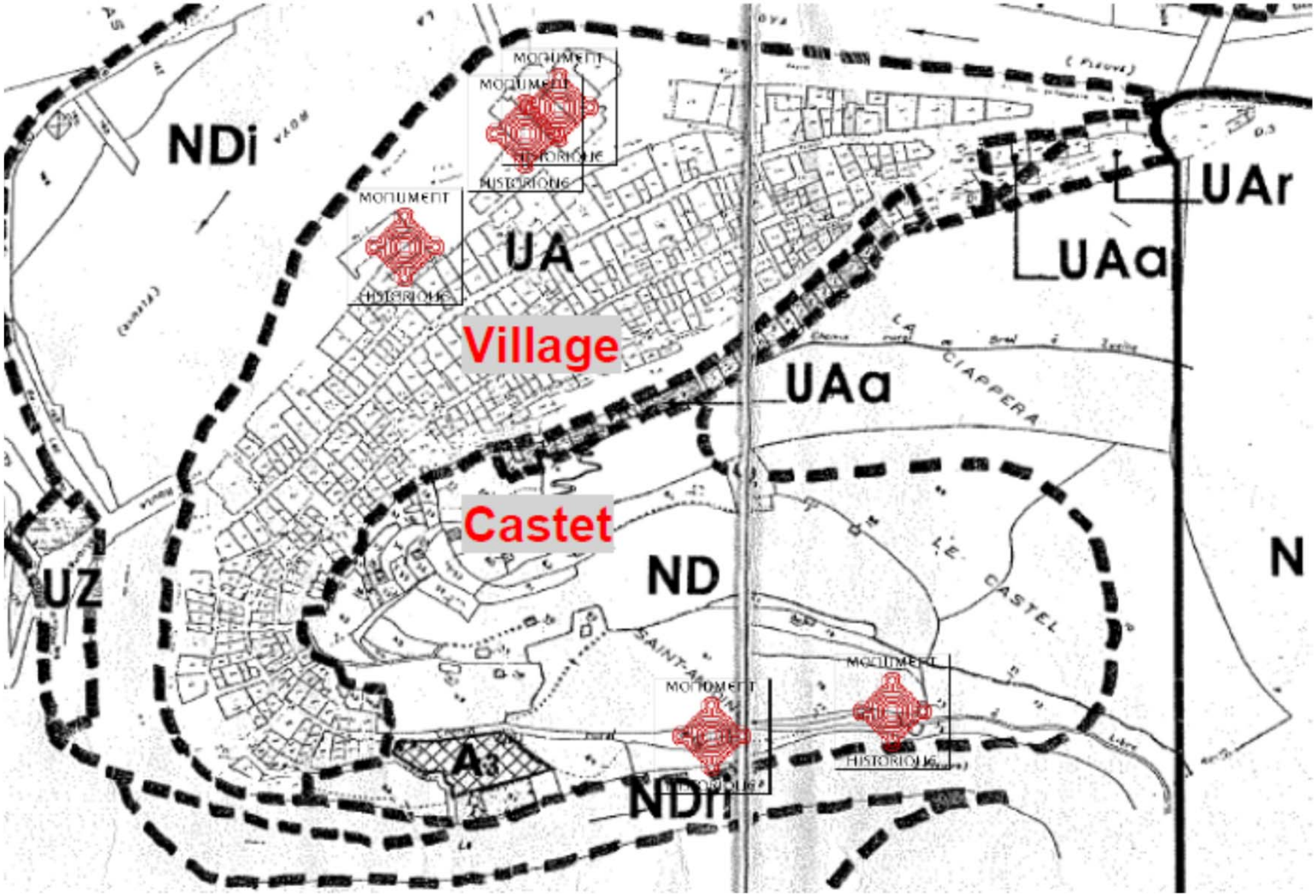
- Les MH breillois sont pris en compte par la « zone des 500 m » sur laquelle s'applique la servitude.
- **Un changement de stratégie est envisageable : ZPPAUP au lieu des 500 m pour certains monuments**.
- **Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager** (ZPPAUP) : dispositif instauré par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983, dont le champ a été étendu par la loi « paysages » du 8 janvier 1993, et qui constitue depuis le 24 février 2004 l'article L642 du Code du patrimoine (*Aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine)* .

Perspectives
pour les
secteurs urbanisés de Breil

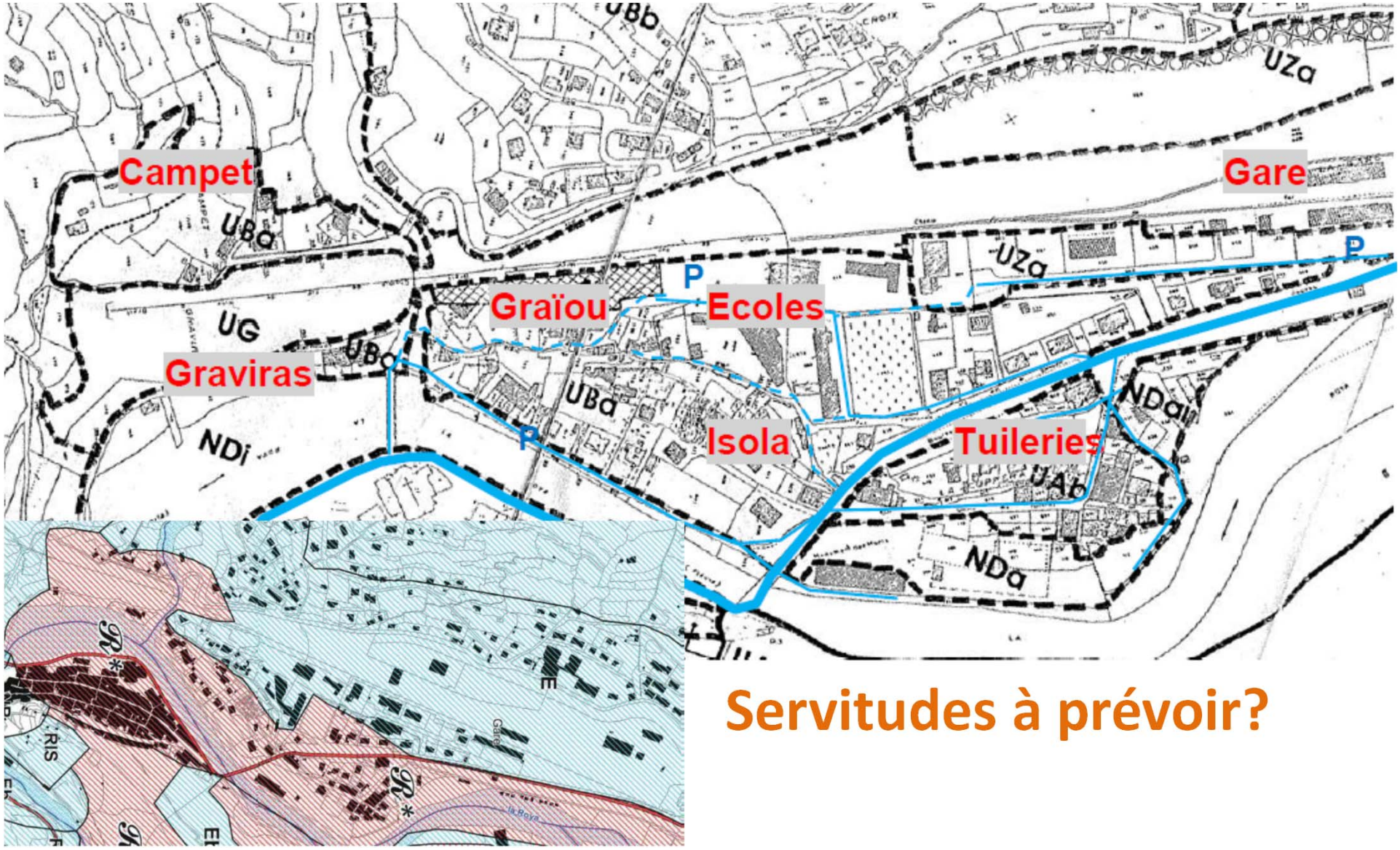
Constat préliminaire de définition des zones U à Breil sous réserve du PPR

- **U « continu dense, destinations mixtes » :**
  - Village
  - Tuileries
  - Plateau de la gare (ZAC sur domaine non ferroviaire?)
- **U « pavillons et petits immeubles, destinations mixtes » :**
  - Campet, Graïou, Isola, Ciaus, La Croix, Saint-Jean
  - Burdanche, Saint-Pierre, Nogaret, Giandola
- **U « pavillonnaire de la basse olivaie » :**
  - Casanova avec limite amont à discuter
- **U « protégé » inconstructible :**
  - Clocher Saint-Jean à redéfinir
  - Château de Veune à redéfinir.

Village : Urbain dense et mixte

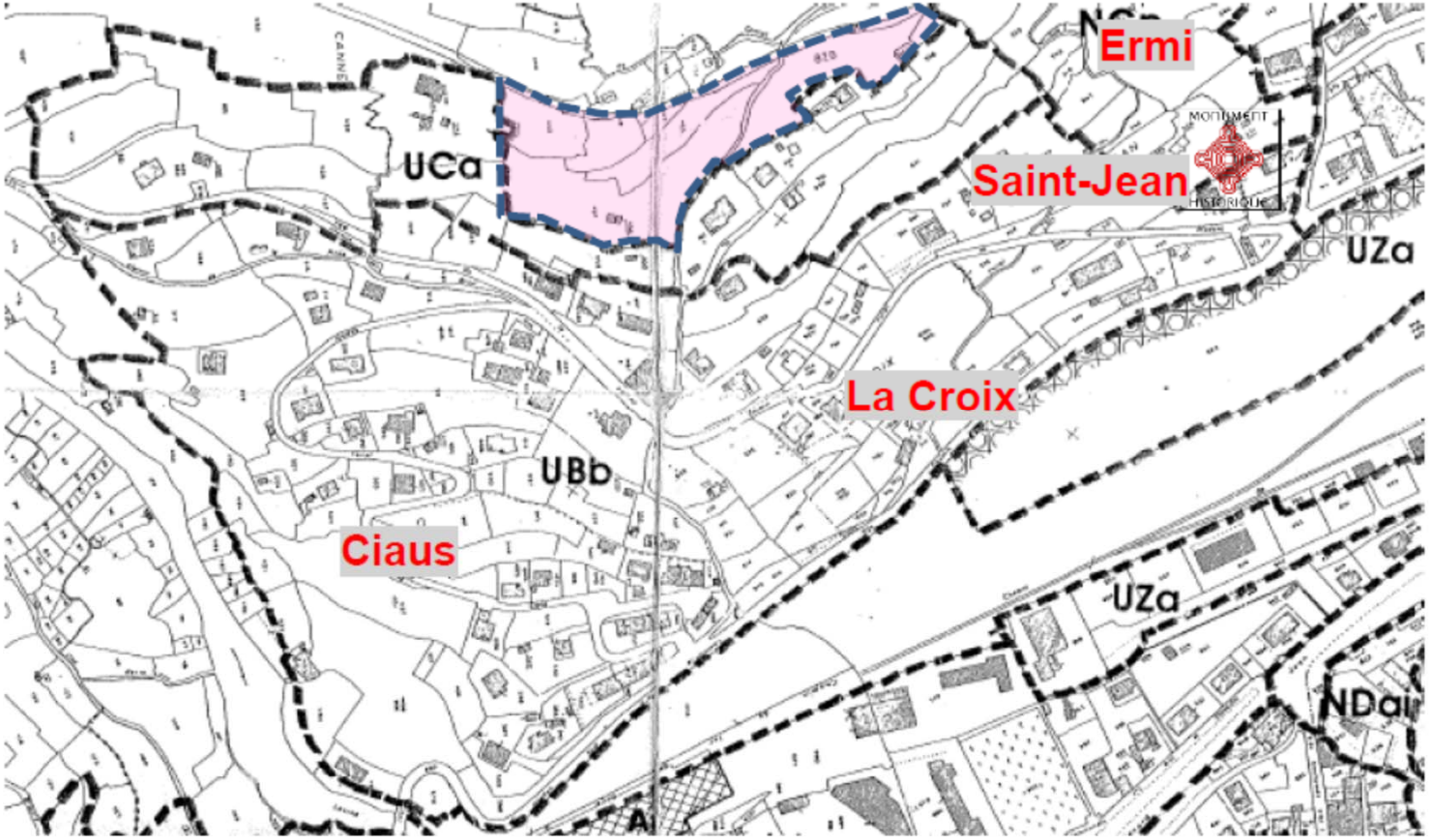


Proche rive droite : urbain mixte « densifiable » sous réserve du PPR



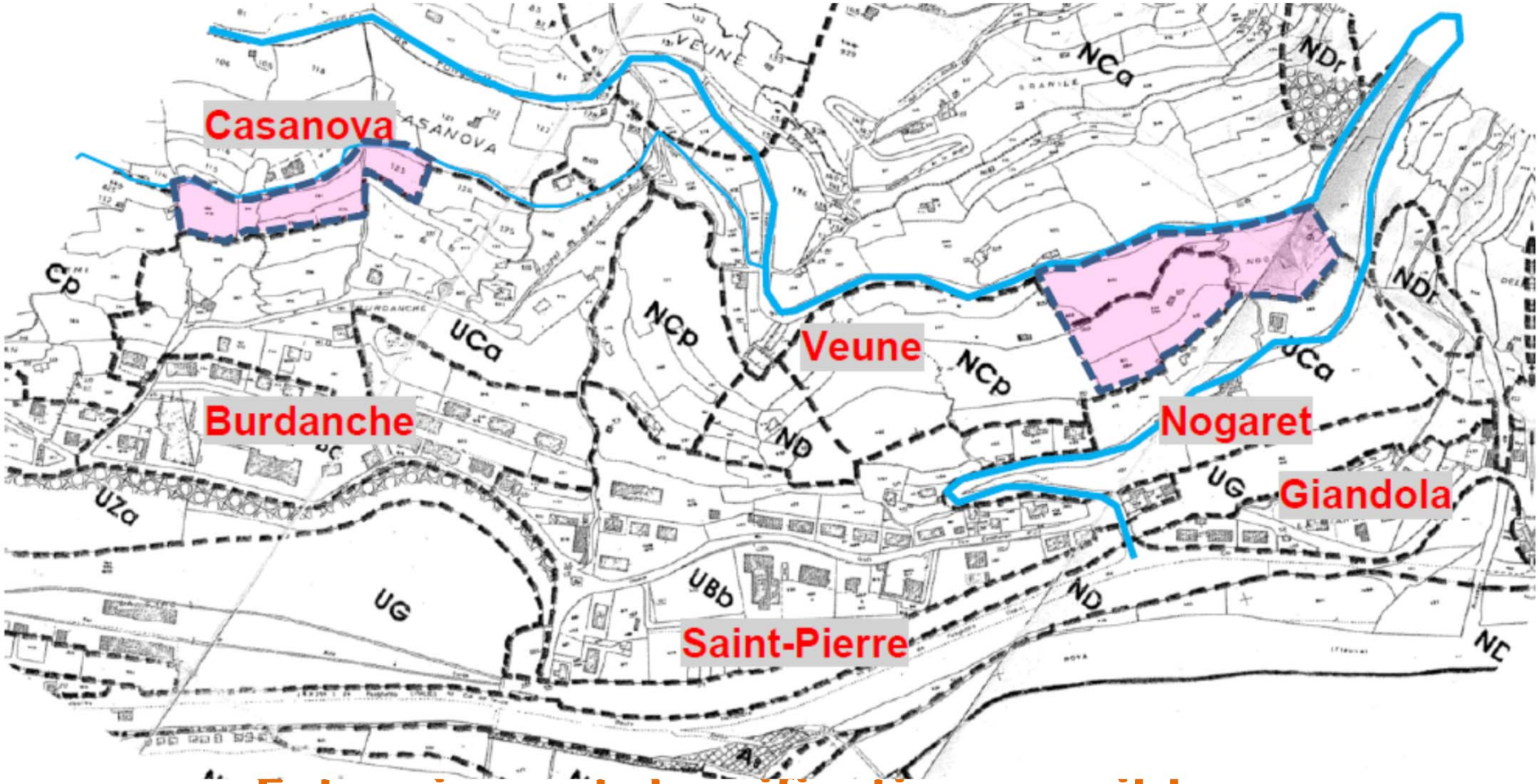
Servitudes à prévoir?

Proches coteaux : Pavillonnaire dense et petits immeubles



Extension possible, plus de mixité?

Nord de la gare : Pavillonnaire dense, petits immeubles, services, commerce…



Extensions et densification possibles, quelle limite justifiable?

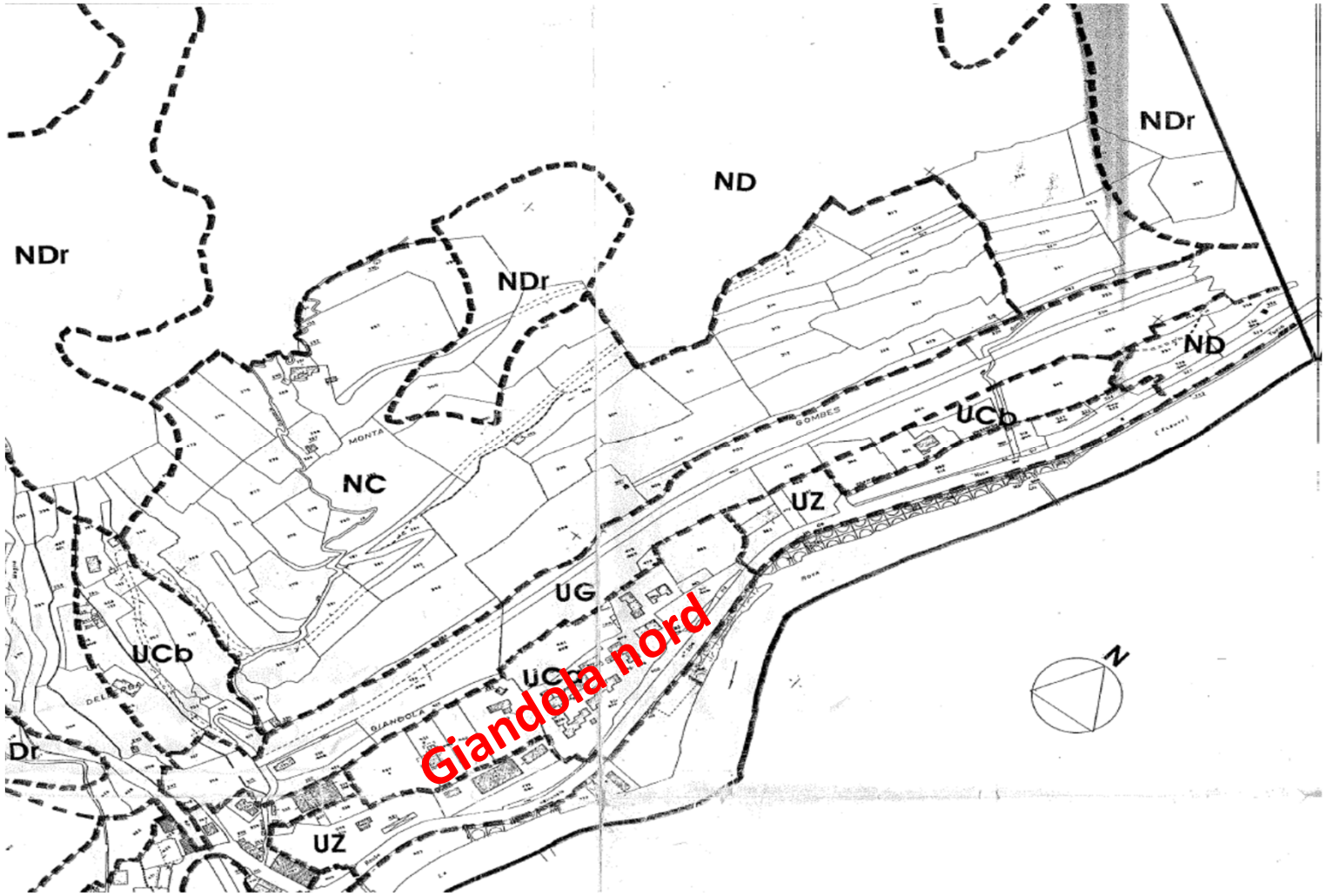
Casanova

extrait de cadastre.gouv.fr

Possibilité d'insérer dans la zone U pavillonnaire non dense la zone située entre les deux routes?

A justifier par le diagnostic.

Giandola « nord » : **Pavillonnaire dense, petits immeubles, services, commerce…**



Quelle évolution pour ce hameau, favorisée par un règlement approprié?

Autres questions
au stade diagnostic?