

Commune de Breil-sur-Roya

Plan local d'urbanisme



Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)



Sommaire

1. Int	roduction		
2. Le	es grandes unités paysagères de la commune	5	
3. Ob	ojectifs qualitatifs pour l'aménagement et le développement durable de la com	mune 6	
3.1.	Maintien de l'équilibre territorial général de la commune	6	
3.2.	Soutien du contexte socioéconomique communal	7	
3.3.	Besoins et propositions cadres pour le logement	8	
3.4.	Enjeux retenus pour les services à la population	10	
3.5.	Défi des transports et des déplacements « durables »	11	
3.6.	Poursuite de la mise aux normes des viabilités	14	
3.7.	Valorisation du patrimoine bâti historique	16	
3.8.	Protection des équilibres environnementaux communaux	17	
3.9.	Respect des protections environnementales	19	
3.10.	Prise en compte des risques naturels et anthropiques	21	
4. Ob	ojectifs quantitatifs escomptés sur 10 ans des orientations du PADD	22	
4.1.	Maintien de l'équilibre territorial général de la commune	22	
4.2.	Soutien du contexte socioéconomique communal	22	
4.3.	Besoins et propositions cadres pour le logement	22	
4.4.	Enjeux retenus pour les services à la population	23	
4.5.	Défi des transports et des déplacements « durables »	23	
4.6.	Poursuite de la mise aux normes des viabilités	23	
4.7.	Valorisation du patrimoine bâti historique	23	
4.8.	Protection des équilibres environnementaux communaux	23	
4.9.	Respect des protections environnementales	23	
4.10.	Prise en compte des risques naturels et anthropiques	23	

1. Introduction

Le *Diagnostic* et *l'Etat initial de l'environnement* de la commune, exposés dans le rapport de présentation du PLU, constituent un vaste état des lieux qui a permis de déterminer les enjeux et les besoins pour l'avenir de la commune.

La stratégie qui en découle est exposée dans le présent *Plan d'aménagement et de développement durable*. Le PADD est indissociable du rapport de présentation qui le justifie, et s'appuie sur ses conclusions.

Sur la commune de Breil, les zones urbanisées représentent moins d'un kilomètre carré sur les 81,3 km² de l'ensemble du territoire. Elles se densifient, mais n'ont plus progressé de façon sensible après les années 1980. La pression foncière est suffisamment faible pour que les espaces agricoles, déjà protégés par le POS, ne soient concrètement menacés que par l'abandon et la reforestation, c'est à dire des conséquences plus paysagères que polluantes. C'est donc l'étendue des zones naturelles et forestières qui a fortement progressé sur la commune depuis la fin de la première guerre mondiale. Cette caractéristique a favorisé la mise en place de plusieurs dispositifs de protection d'un environnement remarquable.

L'analyse de l'état des lieux, des besoins et des contraintes, menée pour le diagnostic et l'EIE, ainsi que l'application des règles en vigueur amène le PADD aux grandes orientations suivantes, qui sont exposées dans les chapitres suivants :

- Conserver les grands objectifs de protection environnementale déjà en vigueur dans le POS arrivé à échéance;
- Densifier les secteurs urbains existants en rectifiant leurs emprises à la marge pour rectifier quelques erreurs du POS ;
- Revoir les limites des zones agricoles par application des définitions du code de l'urbanisme :
- Considérer comme zone nature ou forestière le reste du territoire ;
- Adapter le règlement des sous zones U et A en fonction des constats et enjeux ;
- Favoriser les déplacements doux dans le secteur urbain de fond de vallée ;
- Prévoir un projet de réaménagement du secteur de la gare SNCF permettant les densifications attendues du SCOT et les incitations aux transports collectifs (chemin de fer et bus);
- Revitaliser les hameaux de la Giandola et de Piène-Basse en y réduisant l'impact de la RD 6204 et de la mauvaise perception de ces secteurs urbains par les conducteurs ;
- Revitaliser le village en favorisant la restauration des maisons et la reconstruction dans les dents creuses, et en réduisant l'impact de la circulation et du stationnement automobile en bord de Roya;
- Accompagner le développement raisonné des hameaux de Libre et Piène-Haute.

Le POS de la commune respectait déjà les recommandations du code de l'urbanisme et de la DTA en termes d'économie d'espaces naturels et agricoles, ainsi que les différentes servitudes et dispositifs de protection environnementale en vigueur. Le PLU reprendra ces impératifs en y ajoutant des réponses au enjeux et besoins mentionnés dans le PADD.

Le PLU poursuit la politique de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain du POS et respectera les objectifs fixés par le schéma de cohérence territoriale de la CARF, et découlant des dynamiques économiques et démographiques communales.

2. Les grandes unités paysagères de la commune

Pour les besoins de l'Etat initial de l'environnement communal, le territoire de Breil a été divisé en 19 secteurs. Chacun de ces secteurs définit un environnement cohérent caractérisé par une occupation humaine historique qui a été globalement décrite dans le volume « diagnostic » du rapport de présentation du PLU, qu'elle soit urbaine ou agricole.

Pour accompagner la lecture du PADD, qui ne reprend pas les descriptions détaillées du rapport de présentation, la carte suivante rappelle la localisation des secteurs de la commune considérés comme des unités paysagères plus ou moins anthropisées. Chaque unité comprend des zones nature, agricole et/ou urbaine.

N-B: Les secteurs laissés en blanc sur la carte n'ont jamais été aménagés et ne le seront pas. Ce sont généralement des fortes pentes, forestières sur les ubacs ou arides sur les adrets.

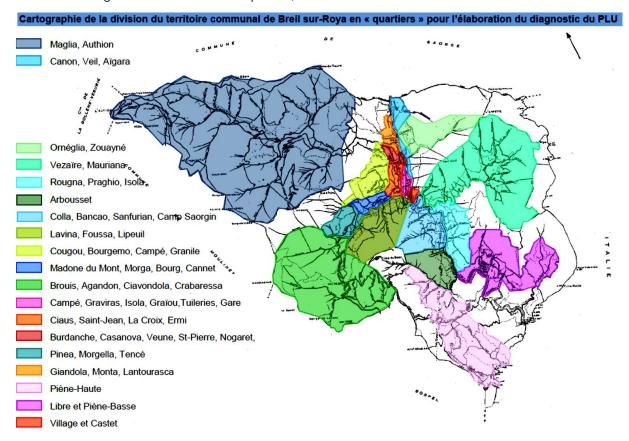


Figure 1. Division du territoire communal de Breil-sur-Roya en unités cohérentes, appelées « quartiers », qui ont fait l'objet d'une analyse spécifique dans l'EIE.

3. Objectifs qualitatifs pour l'aménagement et le développement durable de la commune

3.1. Maintien de l'équilibre territorial général de la commune

Le déboisement excessif des versants de la Roya et de ses affluents, à la fin du XIXe siècle, a traduit l'apogée de l'exploitation agricole du territoire communal rural. A partir des années 1940, la guerre, puis l'exode rural ont entraîné une reforestation massive de la commune par abandon de nombreux quartiers agricoles. Dans le même temps, l'urbanisation est sortie du village historique pour se développer autour des installations ferroviaires mises en service dans le fond de vallée en 1928. Les hameaux italiens de Piène et de Libre rattachés en 1947 n'ont eux-mêmes pas connu de développement significatif, et une partie de leurs secteurs agricoles s'est refermée au profit de la garrigue et de la forêt.



Figure 2. Vue du fond de vallée urbanisé entouré de versants agricoles et forestiers, caractéristiques de la commune.

Un premier enjeu, paysager et environnemental, du PLU est d'arbitrer des règles d'aménagement favorisant l'entretien des secteurs agricoles, désormais très réduits au regard du passé, et de maintenir un équilibre acceptable entre forêt, paysages agricoles et évolution des modes de vie de la population, la menace du « mitage » des espaces agricoles et naturels étant d'ores étant déjà écartée par le cadre légal (Code de l'urbanisme, Loi Montagne, POS, et désormais PLU).

Le PLU s'attachera donc à permettre une valorisation du potentiel agricole de la commune, par un cadre règlementaire propice à la poursuite de l'entretien du paysage de restanques, d'olivaies et de campagnes d'altitude, voire de la valorisation agricole, familiale ou professionnelle, de ces secteurs paysagers sensibles structurant l'espace communal.

L'autre enjeu, socioéconomique, est le soutien règlementaire des équipements et structures supports de l'emploi, et de la création de nouveaux logements sur la commune, attendus par les dispositions du SCOT, et qui doivent majoritairement être orientés vers l'actuelle zone urbaine du fond de vallée, par densification et rénovation des quartiers proches des services publics de transports ferroviaires et routiers).

En outre, le règlement du PLU devra accompagner avec mesure la revitalisation du village et le développement mesuré des hameaux.

3.2. Soutien du contexte socioéconomique communal

Le PLU retient la perspective d'une augmentation modérée de la population dans les années à venir (hypothèse du SCOT), à soutenir par la possibilité d'équipements et de logements répondant aux besoins de toutes les générations. Une attention particulière sera accordée aux besoins des retraités que la commune attire, mais aussi à un regain d'attractivité pour les jeunes générations d'actifs et pour les familles à enfants d'âges scolaire et préscolaire (stabilisation de la tendance au vieillissement de la population).



Figure 3. Vue du secteur village - gare SNCF, où se concentrent les services, les commerces, le groupe scolaire, les équipements de sport, de loisirs, et un fort potentiel d'aménagement futur.

Alors que l'emploi salarié régresse sur la commune, les emplois non-salariés se maintiennent (autoentrepreneurs, eurl, agriculteurs...). L'emploi salarié hors de la commune des résidents breillois est une composante importante de la vie socio-économique à prendre en considération, notamment par l'amélioration des déplacements pendulaires durables. Par ailleurs, les jeunes sans-emploi à faible revenus, ayant parfois des enfants, trouvent un équilibre financier à Breil grâce aux loyers plus bas que sur le littoral et la possibilité d'aides sociales. Le retour à l'emploi sans redomiciliation extérieure de cette population importante est un enjeu très fort pour les années à venir.

Ces évolutions de l'emploi et des familles doivent se traduire par une plus grande mixité des constructions (habitation – travail) pour répondre de façon économique aux besoins des microentreprises pouvant s'installer sur la commune, comme au télétravail, afin de maintenir les familles pouvant faire ces choix. Les dispositions du PLU doivent également permettre la création de services et de facilités partagés, par les familles à jeunes enfants d'une part, et par ces microentreprises d'autre part, dans les locaux à créer à cet effet, notamme nt sur kle plateau de la gare. Les activités à distance sont favorisées par l'amélioration en cours des débits numériques.

Il découle du diagnostic une demande prioritaire de logements F3-F4, également observée par les agences immobilières. Il faut noter que les faibles loyers liés à l'offre importante de logements anciens n'encouragent pas les opérateurs à la construction de logements locatifs collectifs non aidés, et que même les programmes de logements sociaux sont à l'arrêt.

La population active de Breil restant très dépendante des facilités de transport, et de leur coût, pour les déplacements pendulaires, une attention particulière sera portée au maintien et à l'accompagnement des infrastructures ferroviaires utiles à un service efficace, dans un contexte où le service est fragilisé par des considérations de rentabilité immédiate.

3.3. Besoins et propositions cadres pour le logement

Il ressort du diagnostic que la capacité privée de production de logements neufs ou rénovés s'amenuise sur la commune de Breil-sur-Roya dans le contexte socioéconomique actuel, et qu'il est difficile de faire des projections fiables pour l'avenir. Or le SCOT de la CARF préconise l'augmentation de cette production pour le désengorgement du Littoral et le rééquilibrage vers le Haut-Pays, à hauteur de 25 unités par an, soit 250 logements supplémentaires sur la durée des objectifs du PLU. Ceci suppose une reprise économique locale, comme des garanties sur les transports en commun vers le littoral, l'offre d'emploi locale, même croissante, ne pouvant permettre la venue des familles escomptée par la CARF.



Figure 4. Vue des quartiers urbains Saint-Pierre, et au fond Nogaret, sous l'olivaie protégée de Veone. Ces quartiers ont vu se succéder les programmes de logements sociaux des cheminots, des petits immeubles, des pavillons et enfin récemment des lotissements de villas.

Au village, la production de logements peut être en partie absorbée par la réhabilitation des logements vacants. Cela suppose entre autres que l'Etat facilite l'acquisition des biens sans maîtres qui s'y trouvent, afin que le coût de la mise aux normes sanitaires et thermiques ne soit pas dissuasif. En outre, le règlement du PLU, tout en protégeant l'aspect caractéristique du village devra envisager des dérogations sur certaines normes légitimes, comme l'accessibilité aux handicapés et aux secours, impossible à satisfaire pleinement dans la majorité des bâtiments anciens dépendants de ruelles non accessibles aux véhicules et d'escaliers. Ce même règlement devra accompagner la nécessité de reconstruire quelques bâtiments effondrés ou en cours d'effondrement, en aménageant certaines obligations actuellement dissuasives, afin de ne pas laisser se développer les « dents creuses » qui nuisent à la sécurité globale et à la salubrité du voisinage.

Dans le reste de la zone urbaine, la création des nouveaux logements attendus du SCOT est possible, sans préjudice environnemental, principalement sur la partie du domaine ferroviaire qui sera désaffectée dans les années à venir, et accessoirement par densification des secteurs pavillonnaires, ainsi que, pour quelques maisons, par la rectification localisée des limites du secteur urbain du POS, envisagée pour éliminer des discriminations injustifiées.

Les performances des constructions neuves visant les protections environnementales, ainsi que les exigences visant la mixité sociale et l'accessibilité aux personnes souffrant de handicaps divers doivent être énoncées avec pertinence dans ces quartiers accessibles.

Dans le hameau de Piène-Haute, qui n'est accessible qu'à pieds, afin de répondre à la demande de quelques logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, et de garages permettant de stocker des matériels pour les acheminer progressivement vers les domiciles, la réserve foncière à urbaniser déjà prévue par le POS (zone NA) à l'entrée du hameau doit être confirmée par l'extension de la zone U, peut-être au travers d'une ZAC permettant à la fois aux propriétaires des multiples petites parcelles d'optimiser leurs droits au prorata de leurs possessions, et de maîtriser l'organisation et les qualités environnementales de la zone.

Comme dans le village, la rénovation des éventuels logements vétustes dans le hameau (peu nombreux) devra être facilitée.

Dans le hameau de Libre, la construction de quelques maisons supplémentaires respectant le caractère jardiné des quartiers est soutenable. Il faut noter que la cohérence architecturale entre les architectures originelles (casouns) et les constructions plus ou moins récentes, est peu lisible à Libre, dont les qualités paysagères sont dues à son environnement d'olivaies jardinées. Le règlement s'attachera à préserver l'équilibre sensible entre bâti et jardins. L'optimisation des ressources en eau et en énergie du hameau, et plus particulièrement la mise en place de l'assainissement collectif, font partie de la problématique.

lci aussi, la rénovation des éventuels logements vétustes dans le hameau (peu nombreux) devra être facilitée.

Dans le hameau de Piène-Basse, il faut énoncer un parti clair pour le futur des bâtiments abandonnés, qu'il s'agisse des possessions publiques ou de bâtiments privés. Le règlement doit faciliter la rénovation de l'existant, comme la démolition - reconstruction sur place. En raison du faible ensoleillement hivernal, et des ressources en eau limitées, les qualités environnementales et thermiques des rénovations doivent être correctement définies et les activités non résidentielles encouragées.

Dans les secteurs agricoles, l'amélioration sanitaire et environnementale des constructions doit être cadrée avec pertinence pour valoriser ce potentiel foncier, sans nuire au paysage, en conditionnant les extensions mesurées des maisons à la surface des propriétés à entretenir, et non plus aux « 30% » forfaitaires.

Sous réserve de servitudes contraires, et de viabilités conformes, la possibilité de construire un logement neuf sur les olivaies de plus de 10 000 m² d'un seul tenant doit être envisagée et strictement définie en termes paysagers et environnementaux, pour favoriser la réhabilitation de quelques grandes propriétés non bâties à l'abandon et embroussaillées qui créent des discontinuités paysagères, faute d'avoir une valeur foncière incitative.

Dans l'ensemble, un partenariat avec un opérateur de logements sociaux pour la construction de quelques petits immeubles dans la zone urbaine devra être recherché si l'option d'une augmentation significative du nombre de logements à Breil reste soutenue par la CARF. Il semble concrètement que le coût des opérations privées (achat-rénovation de l'existant ou construction sur terrain à acquérir) en vue de la location, ne soit pas incitatif dans le contexte actuel.

3.4. Enjeux retenus pour les services à la population

Un premier enjeu pour les années à venir est de conserver les services administratifs de proximité dans la vallée, notamment à Breil, malgré le transfert croissant vers la dématérialisation, et vers les sièges départementaux ou les succursales de Menton.



Figure 5. Vue du centre hospitalier de Breil au quartier urbain de Burdanches, à l'arrière de la gare et à l'avant de la gendarmerie. L'hôpital est le plus gros employeur de la commune.

Le maintien des services médicaux et paramédicaux, et si possible leur développement, doit être accompagné par les dispositions du PLU, en raison du vieillissement de la population locale et des emplois escomptés. L'attractivité climatique, les capacités de desserte ferroviaire et le coût modéré du foncier à Breil permettent d'envisager le développement de l'offre de séjours médicalisés à l'intention des populations du Littoral.

Le maintien des établissements scolaires sur la base stabilisée depuis plus d'une vingtaine d'années, d'une classe par niveau au moins, est a priori assuré si la population des parents se maintient, ce qui dépend de l'emploi. Le PLU doit permettre l'agrandissement et la restructuration de la maternelle. Le PADD du SCOT envisage la création d'un lycée à Breil (ou à Sospel) pour la Roya-Bevera, si la pertinence pédagogique est avérée, le plateau de la gare pourrait l'accueillir.

La poursuite de la restauration / réaménagement des biens communaux, notamment des chapelles de la Miséricorde et du Mont, permet de faire face à l'accroissement des manifestations culturelles et de l'enseignement artistique. Les espaces et équipements sportifs couvrent la demande actuelle, mais peuvent être améliorés. Le site de l'Aïgara, non constructible, peut être aménagé pour compléter l'offre de loisirs de plein air si nécessaire.

Pour maintenir et renforcer l'activité et l'attractivité touristique de la commune, il est souhaitable que le PLU contribue, dans le respect de ses spécificités règlementaires :

- à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères anthropiques caractéristiques de la commune ;
- à la préservation des qualités environnementales des espaces agricoles et naturels ;
- au maintien des commerces et services de proximité dans le village ;
- à la valorisation des sites d'accueil des nombreuses activités / animations publiques, privées et associatives ;
- au soutien des établissements professionnels d'accueil, d'hébergement et de loisirs, ainsi que des gîtes familiaux qui complètent l'offre.

N-B : La capacité d'accueil du cimetière doit être optimisée, si nécessaire en prévoyant un droit de préemption pour agrandissement.

3.5. Défi des transports et des déplacements « durables »

La question des transports est au cœur des conditions de vie sur la commune de Breil-sur-Roya, tant des points de vue sociaux et économiques, que des enjeux environnementaux.

Il faut souligner que la vallée de la Roya est une voie historique de communication entre la Riviera et le Piémont, et que l'ouverture de la ligne ferroviaire Nice / Vintimille – Cuneo en 1928 s'est accompagnée d'une mutation sociale, alors réussie, limitant l'exode rural par les opportunités d'emplois directs et indirects liés à cette infrastructure.



Figure 6. Vue de la gare de Breil depuis la voie C.

Le trafic international sur la RD 6204, qui traverse l'ensemble de la zone urbaine de Breil, occasionne des nuisances et des risques pour la population, comme pour l'environnement.

La commune se trouve face à la contradiction ingérable entre l'augmentation observée du trafic routier, qui devrait s'accentuer après l'ouverture du nouveau tunnel de Tende, et des objectifs de réduction des nuisances diverses cadrées par l'ensemble des dispositifs légaux de protection de l'environnement, accentués par la situation en zone de montagne.

Le PLU de Breil retient donc l'option s'imposant dans le cadre de la hiérarchie des textes : aucune facilité encourageant l'augmentation du trafic international, notamment celui des poids lourds, n'est envisagée le long de la RD 6204.

Le réaménagement des bords de la route, renforçant la perception du caractère urbain entre le village et la Giandola et à Piène-Basse, sera étudié pour réduire la vitesse et pour améliorer la sécurité des raccordements de voirie locale, ainsi que celle des piétons et cyclistes, en concertation avec le Conseil départemental, en charge de la route. Par ailleurs, la résolution du problème de sécurité créé par l'instabilité du talus entre la RD 6204 et la Roya, est une priorité qui nécessite une étude hydrogéologique de l'érosion du gypse par la rivière.

La RD 2204 est une infrastructure d'intérêt local et touristique importante. Son gabarit actuel et son entretien par le Conseil départemental satisfont les besoins.

Les travaux visant l'amélioration des accès aux quartiers par les secours du SDIS seront facilités par le règlement du PLU, dans les limites des contraintes environnementales (topographie, géologie, risques, protections des biotopes et des constructions historiques...)

Le réseau de voirie communal urbain et périurbain satisfait globalement les besoins de desserte locale et ne nécessite pas de réaménagement majeur, plutôt de l'entretien. Ainsi, le PLU ne prévoit pas de préemption pour l'élargissement des routes de la zone résidentielle, ni d'augmentation du trafic. Toutefois, la création d'une voie nouvelle raccordant le quartier Ciaus au passage à niveau de Saint-Pierre, par le plateau de la gare doit être prévue, ainsi que l'élargissement localisé de la voie à Burdanche.

En ce qui concerne les pistes desservant les quartiers agricoles également, la pratique actuelle du « coup par coup » pour faire face aux besoins d'améliorations et de désenclavement des propriétés est retenue. Toutefois le PLU sera plus exigeant que le POS en termes de conditionnement des autorisations de création de pistes à la réalisation préalable d'études hydrogéologiques et d'études d'impact, en complément des autorisations de défrichage, ainsi qu'au respect des prescriptions techniques des experts.

L'amélioration des cheminements piétons et cyclistes urbains est un enjeu important du PLU en prévision de la densification de la zone urbaine, qui doit s'accompagner de la réduction de l'utilisation des voitures pour les petits trajets.

Dans les « Couréous » du village et des hameaux, les sols, l'éclairage et le profil des escaliers sont à améliorer ; sur le chemin du Graïou la descente en escaliers doit être reprofilée et éclairée ; un chemin piéton entre la gare et le groupe scolaire, via la zone d'activités, doit être réaménagé (trottoir continu, traitement des surfaces, éclairage) ; la promenade Goulden doit être à nouveau raccordée à la Giandola ; d'autres améliorations sur des itinéraires moins fréquentés doivent être étudiées. Les trottoirs de la RD 6204 entre la Giandola et le village doivent être améliorés en concertation avec le Conseil départemental.

Les cheminements piétons dans et entre les quartiers du hameau de Libre doivent également faire l'objet d'un inventaire et d'améliorations locales.

Dans les campagnes, la création de pistes a réduit l'entretien et l'usage des chemins communaux. Il faut prêter une attention particulière à l'accaparement de certains d'entre eux qui sont fermés de barrières au mépris du droit des sols et des servitudes de passage.

La création de pistes cyclables dans la zone urbaine est un enjeu soutenable. Le développement des vélos électriques incite également à envisager cette démarche sur les pentes des proches quartiers résidentiels.

Les besoins excessifs de stationnement dans le village peuvent trouver un apaisement par l'amélioration des cheminements piétons dans l'ensemble de la zone urbaine, en synergie avec l'optimisation des espaces de stationnement en rive droite. La création de nouveaux parkings sur le plateau de la gare améliorera l'accès aux transports en commun. La question de la préemption de terrains privés à Libre, pour améliorer la sécurité du stationnement est posée, bien que le problème ne concerne que quelques périodes dans l'année.

Le maintien d'un service ferroviaire de qualité n'est pas du ressort du PLU, mais l'aménagement de facilités pour les utilisateurs de la gare (accès véhicules et piétons, stationnement...), ainsi que la poursuite de l'urbanisation à proximité de la station, doivent être soutenus, afin de favoriser l'usage préférentiel de ce moyen de transport durable, au sens environnemental, par les familles et les travailleurs.

La population de Breil reste très attachée aux facilités des transports publics.

Le PLU doit accompagner, par un projet de type ZAC, le réaménagement de l'ouest du plateau de la gare dont la SNCF se désengage, pour éviter que les ventes au coup par coup, sans

cadre règlementaire adapté, permettent la poursuite de la désagrégation fonctionnelle et paysagère de cet espace fondamental de la zone urbaine, sur lequel la fluidité des déplacements piétons entre les quartiers résidentiels amont et la gare doit être redéfinie.

Les services de bus départementaux répondent à une partie très ciblée des besoins de transports collectifs de façon très appréciable. La sécurité des arrêts de bus doit localement être améliorée.

La matérialisation d'une hélisurface fera partie des enjeux d'aménagement du plateau de la gare en concertation avec le *Service médical d'urgence par hélicoptère* (SMUH) pour la desserte de l'hôpital, celle-ci se faisant actuellement de façon non matérialisée.

3.6. Poursuite de la mise aux normes des viabilités

La commune a été confrontée ces dernières décennies aux conséquences du vieillissement des viabilités historiques, et une politique de remise aux normes a été engagée avec des résultats sensibles.



Figure 7. Vue de la nouvelle vanne de la retenue EDF du lac de Breil depuis le sentier de la Colla

Sur le réseau d'eau communal, la poursuite de la rénovation permettra de finaliser l'amélioration des performances. L'optimisation de la distribution d'eau potable sur les secteurs sensibles de la commune peut être obtenue par quelques mesures prioritaires :

- Hameau de Piène-Haute : La création d'une petite unité de distribution indépendante pour le secteur du col de Brouis, dotée d'un bassin tampon autonome, permettra d'améliorer la gestion de la ressource au prorata des populations de ce secteur et de Piène.
- **Hameau de Piène-Basse** : La création d'un réservoir, ou la réhabilitation de l'ancien réservoir de la gare de Piène, permettra de disposer d'un volume d'eau tampon suffisant pour faire face à la revitalisation souhaitable du hameau.
- Quartier Veil : L'étude technique et financière du raccordement du quartier Veil, permettra d'apprécier l'impact du projet sur le réseau public, de statuer sur sa faisabilité et de la concrétiser si possible.

L'ensemble des captages et des canaux d'irrigation privés historiques est relativement protégé par des droits notariés. En raison de leur intérêt public sur de vastes secteurs agricoles habités et entretenus par des familles, il faut envisager de les protéger par une servitude d'urbanisme au travers du PLU. L'information correcte des utilisateurs de ces captages privés pourra être associée à une incitation à mettre en place des périmètres de protection des sources, et/ou des équipements antibactériens (UV ou autre) individuels pour les habitations desservies par un captage potentiellement exposé aux contaminations.

Le renforcement du réseau des bassins de lutte contre l'incendie justifiés par le SDIS au regard du contexte (enjeux, niveau d'exposition aux incendies et défaillances constatées) sera autorisé.

Le développement des énergies renouvelables dans les secteurs agricoles est un enjeu soutenable pour ne pas augmenter la demande sur les sources conventionnelles. Les dispositions du PLU doivent le permettre. L'augmentation des exigences énergétiques pour les constructions neuves doit compléter la stratégie de réduction de la consommation d'énergies fossiles.

L'amélioration des télécommunications et de l'accès à Internet est opérée par les différents concessionnaires, conformément aux attentes des politiques publiques. Le PLU ne doit pas comprendre de disposition y faisant obstacle, sous réserve des protections légales associées à des servitudes (risques, patrimoine, biodiversité...).

L'assainissement collectif a fait l'objet d'améliorations régulières, notamment suite à la mise en conformité des stations de la zone urbaine et de Piène-Haute. La résolution du problème créé par la rupture du collecteur de la Giandola, et de son épandage dans la Roya est une priorité qui nécessite une solution temporaire, ainsi qu'étude hydrogéologique de l'érosion du gypse par la rivière, puis l'étude technique et financière permettant la réalisation d'une solution durable.

L'étude technique et financière de la création d'un réseau public d'assainissement pour le hameau de Libre doit être menée afin de programmer sa réalisation dès que possible, permettant de poursuivre l'urbanisation modérée du hameau.

Les performances du recyclage des déchets augmentent sur la commune grâce à une gestion optimisée à l'échelle de la CARF. La localisation des bornes de collecte des déchets recyclables pourrait être améliorée pour une meilleure intégration paysagère dans le village, et pour une meilleure incitation hors du village.

3.7. Valorisation du patrimoine bâti historique

Le patrimoine communal protégé au titre des Monuments historiques fait l'objet de restaurations au gré des capacités financières mobilisables. Le patrimoine public non protégé bénéficie des ressources humaines et financières associatives et communales. Mieux sensibilisés que par le passé, les propriétaires eux-mêmes sont plus attentifs à la conservation de la valeur architecturale et historique de leurs biens.



Figure 8. Vue de la Madone du Mont depuis le quartier Cougou. Le projet en cours de restauration-sécurisation de celle chapelle permettra d'optimiser sa valorisation culturelle et touristique.

Ainsi, le patrimoine historique privé et public de la commune est à la fois protégé par les dispositions légales et par une conscience assez majoritaire de sa valeur parmi la population.

Un inventaire préliminaire de ce patrimoine bâti a été établi pour le diagnostic du PLU. Il est souhaitable qu'un inventaire plus précis et mieux documenté soit abouti, afin d'amplifier les stratégies de sensibilisation, de restauration et de valorisation culturelle et touristique de ces richesses, et afin que les éventuelles mesures de conservation urgentes soient hiérarchisées.

Parmi les problématiques patrimoniales nécessitant l'accompagnement règlementaire du PLU, il faut signaler :

- La partie la plus ancienne du village, au sud, dont les ruelles très étroites et les nombreuses marches réduisent très fortement l'accessibilité. Dans l'ensemble les maisons y sont bien entretenues, mais lorsque des propriétaires disparaissent sans héritier connu, et que les dégradations aboutissent à la ruine, la reprise des biens sans maitres pour reconstruction dans la dent creuse se heurte à des problèmes de non-conformité au code de la construction et de l'habitation, d'alignement sur voirie trop étroite, et de surcoûts divers, qui appellent un règlement spécifique pour cette zone, associé à des dérogations judicieusement définies pour conserver un aspect cohérent aux espaces historiques, tout en permettant de lutter contre l'insalubrité, les nuisances esthétiques des ruines et le risque d'effondrement pour les maisons voisines.
- Le règlement de l'aménagement futur du plateau de la gare devra favoriser la mise en valeur des hangars modernistes, comme de l'architecture ferroviaire des années 1920 en général.
- Une approche nouvelle de la valorisation du clocher Saint-Jean, noyé dans un secteur urbain disparate doit être établie en concertation avec le STAP 06.

3.8. Protection des équilibres environnementaux communaux

Le territoire communal de Breil-sur-Roya est contraint par une topographie accidentée à forts dénivelés. Ce territoire a été sculpté par les failles tectoniques et les nombreuses sources et ravines qui alimentent les affluents de la Roya, qui ouvre un couloir jusqu'à la mer.



Figure 9. Vue depuis le quartier Orneglia, de l'entrée de la vallée de la Maglia, cernée des olivaies de Granile (à gauche) et de Monta (à droite). A l'arrière-plan, les pâturages du massif de l'Authion.

Les spécificités géographiques communales procurent de nombreux avantages :

- Les influences maritimes qui remontent la vallée adoucissent le climat hivernal.
- Malgré le climat méditerranéen, les ressources en eaux des secteurs alpins sont suffisantes pour être acheminées vers les secteurs arides par des canaux gravitaires.
- La complexité topographique a permis de préserver de vastes secteurs agricoles et naturels du mitage, avant la mise en place des protections règlementées par le parc national, puis par POS.
- L'agriculture, qui est restée familiale, est peu affectée par des intrants chimiques, ce qui préserve les sols et les sources des pollutions agricoles.

Néanmoins, le territoire présente des handicaps environnementaux :

- La présence d'une route à fort trafic génère des pollutions qui affectent la Roya;
- Les inversions thermiques diurnes qui réchauffent le fond de vallée sont également porteuses de pollutions aériennes en provenance du Littoral.
- La présence de gypse, qui localement est érodé par des circulations d'eau, complexifie l'aménagement du territoire breillois.
- Les falaises et éboulis de calcaire du Crétacé constituent une menace, principalement le long de la RD 6204 qui fait l'objet de nombreuses coupures et travaux de protection.

- Le caractère torrentiel de la Roya, associé à un large bassin versant et à un profil encaissé, s'accompagne de fortes et brèves crues, qui sont assez bien régulées à hauteur du village et de la retenue EDF, par les évacuateurs de crue.

Dans ce contexte, le PLU s'attache à poursuivre les protections mises en place par le POS, en révisant la classification des zones agricoles distinctement des secteurs naturels, et en recherchant un équilibre entre déprise agricole et maîtrise des conséquences positives et négatives de l'occupation humaine.

- L'étendue des zones urbaines contenue « en continuité du village et des hameaux » par le POS, sur moins d'un kilomètre carré depuis une trentaine d'années, a préservé l'environnement naturel et agricole de la commune. Elle est globalement conservée.
- Les espaces naturels et forestiers communaux, très sont majoritairement difficiles d'accès hors sentiers, qui sont localement parcourus par quelques riverains, exploitants et randonneurs.
 - La forêt peu exploitée est majoritairement constituée de biotopes naturels protégés. Elle est peu menacée par les activités anthropiques en dehors des risques d'incendies sur les secteurs les plus arides.
 - o Les pâturages se referment en raison de la réduction du cheptel.
 - Les vastes secteurs de falaises et d'éboulis sont laissés à l'occupation spontanée de la flore et de la faune.
 - Le lit et les berges de la Roya sont exposés à des pollutions (ruissellement des pollutions liées au trafic sur la RD 6204, rupture du collecteur de la Giandola, séquelles d'un ancien accident industriel au pcb). Entre le village et le hameau de Piène-Basse, le débit est modifié par l'exploitation hydroélectrique.

L'étendue de ces espaces et leur mode de gestion reste protégé.

- De l'attractivité environnementale, plus qu'économique, des secteurs agricoles breillois résulte une forte occupation familiale, non professionnelle, qui permet la sauvegarde des paysages de restanques et de l'olivaie.
 - L'olivaie breilloise représente un atout paysager et social fort pour la commune. Au-delà de la valorisation des récoltes, même familiales, elle structure le paysage jusqu'à 700 m d'altitude, par les lignes des murs de restanques en pierres sèches, soulignant le moutonnement des frondaisons gris-vert caractéristiques. Elle constitue également un rempart contre la propagation des incendies. Sa préservation est un enjeu fort. Le PLU reformulera les conditions favorisant l'entretien des constructions existantes et leur réaffectation / mise aux normes de l'habitat, ainsi que leur extension limitée, proportionnelle à la taille des propriétés à entretenir, associées à des règles paysagères et environnementales strictes.
 - Les campagnes d'altitude se sont fortement refermées en un demi-siècle, mais le phénomène a fini par se stabiliser dans le vaste secteur de la Maglia et le petit secteur de Zouayné qui sont habités. Dans le cirque de Mauriana et à Drejé (secteur de Libre) il est peut-être trop tard, mais le PLU permettra la réhabilitation du patrimoine bâti de ces zones agricoles, à titre incitatif de leur entretien.

3.9. Respect des protections environnementales

La grande variété des biotopes naturels présents sur la commune constitue une richesse environnementale qui doit être protégée par les dispositions du PLU.



Figure 10. Confluent de la Maglia et de la Roya en période d'étiage.

La plupart des biotopes naturels communaux, hébergeant des faunes et des flores méditerranéennes ou alpines, sont naturellement préservés car éloignés des pollutions et de la fréquentation humaine.

La faune comme la flore sont protégées règlementairement sur une grande partie du territoire communal pour leur grande diversité, pour leur rareté, voire leur endémisme.

Les dispositions du PLU respecteront à la fois les servitudes de protection et les recommandations des différentes règlementations visant la protection des biotopes. Toutefois certaines limitations d'aménagement recommandées sur le secteur Natura 2000 – Chauvessouris, qui inclut le secteur urbain et des campagnes agricoles habitées, devront faire l'objet de reformulations appropriées aux contextes, en concertation avec les services habilités de la CARF.

Les abondantes ressources en eau du nord de la commune doivent être protégées, et une meilleure gestion doit toujours être préférée à un nouveau captage. Les sources de pollution doivent être mieux maîtrisées.

- La pollution au PCB déposée dans les alluvions du fond de la Roya à l'aval de la retenue EDF, et concentrée par les anguilles, prendra longtemps pour se résorber.
- La réduction du trafic sur la RD 6204 semble être la seule manière de réduire les pollutions au benzopyrène et au benzopérylène observées dans la Roya. Le PLU peut prendre les mesures permettant de réduire les déplacements automobiles des Breillois, mais ne peut agir directement sur le trafic international.
- La poursuite des réparations sur les collecteurs d'eaux usées, et en priorité l'adoption d'une solution, même temporaire, pour celui de la Giandola sont des enjeux prioritaires.

Les pollutions aériennes ne devraient a priori pas concerner cette commune rurale, mais pourtant des efforts doivent être consentis pour éviter une plus grande dégradation de la qualité de l'air. Seuls les aménagements permettant de réduire l'usage des véhicules par les résidents, et permettant d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments pour réduire le besoin de chauffage sont du ressort du PLU.

Les prescriptions relatives aux zones de bruit le long de la RD 6204, seront respectées par le PLU, qui favorisera également des aménagements permettant de réduire la vitesse des véhicules sur les secteurs urbains pour réduire l'ensemble des nuisances et des risques.

La richesse patrimoniale naturelle et anthropique de la commune doit être conservée et valorisée. Les diverses servitudes environnementales, ainsi que les recommandations spécifiques adaptées au contexte, seront respectées.

Les dispositions du PLU de Breil respecteront le mode de gestion des espaces Natura 2000, dans le parc national qui est un espace naturel contrôlé, et sur le secteur à chauves-souris où l'impact de la faible densification du secteur urbanisé envisagée sera négligeable pour l'habitat des espèces concernées.

3.10. Prise en compte des risques naturels et anthropiques

La commune est exposée à de nombreux aléas naturels et anthropiques. L'aménagement des zones à risque est restreint par des réglementations qui s'imposent au PLU.



Figure 11. Vue d'immeubles de la place Brancion fortement affectés par un surcreusement dans le gypse se trouvant à l'avant de leurs façades.

Feux de forêts : Selon l'état-major de groupement du SDIS basé à Menton, les équipements DFCI sur la commune sont suffisants, mais l'accès à certains secteurs est malaisé. Le nombre de constructions sur les secteurs peu ou non accessibles aux secours ne doit pas être augmenté si les accès ne peuvent être améliorés.

Inondations: La carte des zones inondables du POS doit être prise en considération par le PLU, en attendant une éventuelle évolution des connaissances. Le règlement des zones concernées tiendra compte du niveau de l'aléa.

Mouvements de terrain : Le PPRN Mouvements de terrain en vigueur, ou toute autre version pouvant le remplacer, s'impose au PLU.

Retrait – gonflement des argiles : La cartographie des sites suspects de contenir des argiles gonflantes sera annexée au PLU pour application des règles (études géotechniques obligatoires, et dispositions constructives le cas échéant).

Séismes : Les informations relatives aux obligations constructives propres à la zone sismique 4 seront mentionnées dans le règlement du PLU au titre des obligations sans dérogation.

Transport de matières dangereuses: En attendant des restrictions souhaitables du transport international de matières dangereuses, le PLU favorisera les modifications de voiries incitant les véhicules à ralentir dans la traversée des secteurs urbains, en concertation avec le conseil départemental.

Incendies urbains: Le PLU comprendra une notice informative sur les matériaux de construction et de décoration inflammables ou favorisant la propagation des flammes, à bannir dans les immeubles en mitoyenneté et dont les façades ne sont pas directement accessibles aux véhicules de lutte contre l'incendie, notamment dans le village et dans le hameau de Piène-Haute.

4. Objectifs quantitatifs escomptés sur 10 ans des orientations du PADD

4.1. Maintien de l'équilibre territorial général de la commune

La création des nouveaux logements, activités et services escomptés pour les 10 ans à venir se réalisera très majoritairement par densification des secteurs urbains existants. (voir § 4.3)

Toutefois, la rectification de quelques limites de la zone urbaine du fond de vallée pourrait augmenter sa surface de 10 hectares maximum (10% de la surface actuelle, 1,2 millièmes de la surface communale), auxquels s'ajouterait 1 hectare maximum pour l'extension des hameaux de Libre et Piène-Haute.

Le maintien du ratio secteurs agricoles / secteurs naturels est l'autre objectif assigné.

4.2. Soutien du contexte socioéconomique communal

Il n'est pas possible de garantir que les aménagements rendus possibles par le PLU créeront de l'emploi, et que le bilan sera positif. Cependant on observe un ralentissement de la perte d'emploi sur la commune.

Les résultats escomptés pour les 10 ans à venir ont été évalués comme suit :

Bilan création - perte d'emplois escomptés par site	Mini	Maxi
Village, microentreprises - services	5	20
Plateau de la gare, services, santé, éducation	20	50
Densification zone urbaine, microentreprises - services	5	20
Extension zone urbaine, microentreprises	5	5
Libre et Piène-Haute, microentreprises	0	5
Piène-Basse, artisanat, microentreprises	0	15
Secteurs agricoles, microentreprises dont agricoles	5	40
Totaux	40	155

4.3. Besoins et propositions cadres pour le logement

Le potentiel de logements nouveaux escomptés par le SCOT de la CARF (25 logements par an sur 10 ans) peut être obtenu de la manière suivante, avec une augmentation des secteurs urbains au détriment des secteurs agricoles de 11 ha.

3			
Sites de création de logements	Mini	Maxi	Extension zone urbaine (ha)
Village, réhabilititation - reconstruction	30	40	0
Plateau de la gare construction	50	60	0
Densification zone urbaine construction	20	40	0
Extension zone urbaine construction	15	20	10
Libre et Piène-Haute construction	20	25	1
Piène-Basse réhabilitation	10	15	0
Tous secteurs agricoles réhabilitation	30	40	0
Olivaie viabilisée création	5	10	0
Totaux	180	250	11

4.4. Enjeux retenus pour les services à la population

L'enjeu retenu est le maintien qualitatif et quantitatif des services à la population.

La réorientation des services pour les populations nouvelles escomptées (services à l'enfance et pépinière d'entreprises notamment) et pour la population vieillissante (soins hospitaliers et à domicile) contribuerait à la création d'emplois. (voir § 4.2)

4.5. Défi des transports et des déplacements « durables »

En dehors des aménagements sur la RD 6204, pour restaurer les secteurs urbains traversés et réduire les vitesses, qui seront étudiés avec le Conseil départemental, les objectifs dépendant strictement de la commune pour inciter à moins de déplacements automobiles dans la zone urbaine et pour restaurer la qualité de vie dans le village, sont les suivants.

Sites de création de stationnements publics	Mini	Maxi
Village	-20	-50
Plateau de la gare	50	80
Reste zone urbaine	30	50
Totaux	60	80
Sites de création/ réhabilitation cheminements piétons urbains (km)	Mini	Maxi
Village	0,2	0,5
Reste zone urbaine	3	6

4.6. Poursuite de la mise aux normes des viabilités

Réalisation de l'ensemble des objectifs qualitatifs (voir § 3.6)

4.7. Valorisation du patrimoine bâti historique

Réalisation de l'ensemble des objectifs qualitatifs (voir § 3.7)

4.8. Protection des équilibres environnementaux communaux

Maintien des grands équilibres.

Synergie avec l'Etat et le Conseil départemental pour réduire les nuisances environnementale de la RD 6204, sur les population et sur la rivière.

4.9. Respect des protections environnementales

Maintien de tous les dispositifs de protection environnementale.

Adaptation des dispositifs « chauves-souris » aux réalités de la zone urbaine et des obligations de sécurité publique.

4.10. Prise en compte des risques naturels et anthropiques

Intégration de toutes les obligations règlementaires visant la sécurité publique.