

Éléments de présentation du projet De la relance du PLU de Breil sur Roya

Le contexte

Depuis 1979, les règles d'occupation des sols sur la commune de Breil-sur-Roya sont régies par un Plan d'Occupation des Sols (POS).

La Loi SRU du 13 décembre 2000 a instauré les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), basés sur de nouveaux objectifs et de nouvelles formulations. Les PLU doivent remplacer les POS là où ils existent.

Le 19 décembre 2006, puis le 12 juillet 2007, l'ancienne municipalité a pris des délibérations prescrivant l'élaboration d'un PLU pour la commune. Des études préliminaires ont été menées par le cabinet aap de Nice, et jamais finalisées.

Le 13 octobre 2014, le code de l'urbanisme a recadré les modalités de révision des POS sous forme de PLU (articles L. 123-1 et suivants).

Lorsqu'une procédure de révision du plan d'occupation des sols a été engagée avant le 31 décembre 2015, cette procédure peut être menée à terme, sous réserve d'être achevée au plus tard en mars 2017. Les dispositions du plan d'occupation des sols restent en vigueur jusqu'à l'approbation du plan local d'urbanisme et au plus tard jusqu'à l'expiration de ce délai. Sinon, les règles générales d'urbanisme françaises s'appliquent sans considération pour les particularités communales.

Nos objectifs

Afin de ne pas perdre des acquis du POS de Breil et ne pas risquer d'être soumis aux règles générales d'urbanisme appuyées sur des principes généraux semblables pour tout le pays, la Municipalité actuelle décide de reprendre la procédure d'élaboration d'un PLU pour la commune, dans les délais.

Il est proposé de ne pas remettre en question l'économie générale du POS :

- qui a préservé les espaces naturels et forestiers conformément aux directives en vigueur,
- qui permet la conservation d'espaces agricoles conformément aux directives en vigueur, même si le contexte économique ne rend pas toujours facile l'agriculture du moyen-pays sur les petites parcelles de Breil,
- qui a assez bien permis de répondre aux besoins de construction de logements, même si ces besoins évoluent et que des inflexions sont souhaitables,
- qui est désormais assez bien compris et accepté par la population.

Toutefois, par ses dispositions, le POS actuel ne permet pas de profiter pleinement des dispositions de la Loi SRU :

- Il ne favorise pas le développement économique de la commune par une plus grande densification des zones déjà urbanisées ou pouvant l'être,

- il ne prend pas en compte les exigences actuelles de développement durable et d'égalité des territoires.

Il est donc proposé aux membres Conseil Municipal :

- d'analyser, zone par zone, les performances du POS encore en vigueur à la lumière des nouvelles directives,
- de réaliser un diagnostic communal plus approprié, en synergie avec celui du SCOT en cours,
- d'engager un dialogue avec la population
 - o sur les perspectives d'évolution du PLU, respectueuses des objectifs de développement durable et d'égalité des territoires cadrés par la loi,
 - o et sur les moyens de développement qui pourraient être définis par ce PLU dans le respect du cadre légal et des intérêts des générations futures.

Pour ce faire, un cahier des charges méthodologique sera établi et une consultation sera lancée avec le recrutement d'un bureau d'études qui sera chargé d'accompagner les élus, la commission d'urbanisme et la population pour une mise en forme pertinente des modifications à apporter, dans le respect le plus strict de la légalité.

A l'issue de cette période d'analyses et de dialogue, les versions préliminaires, puis définitives, des documents constituant le futur PLU pourront être produites (textes et documents graphiques) et leur conformité aux règles (sur le fond et la forme) vérifiée par les services préfectoraux.

Le futur PLU devra prendre en considération :

- L'évolution démographique, sociologique et les besoins à Breil et dans les hameaux de Libre et Piène-Haute,
- Les évolutions du Code de l'urbanisme et du Code de l'environnement,
- Les exigences de la DTA des Alpes-Maritimes,
- Les exigences du SCOT de la Riviera Française et de la Roya (en cours d'élaboration à la CARF),
- Les exigences du PPR de Breil sur Roya (révision demandée),
- Les exigences diverses (Loi Montagne, Parc National, Monuments Historiques...)
- Les autres documents qui seront portés à connaissance de la Municipalité par le Préfet.

Moyens et partenaires

Conformément à l'article L 123-6 du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme sera élaboré sous la responsabilité de la commune, en collaboration avec l'établissement public de coopération intercommunale (CARF) dont elle est membre.

La commission urbanisme de la Municipalité (composée de 6 membres) sera chargée du cadrage et du suivi stratégique de l'élaboration du PLU. Toutefois il est constaté qu'elle n'a pas les moyens, à elle-seule, d'assurer la réalisation et les suivis techniques et juridiques.

L'Article L123-7 du Code de l'Urbanisme prévoit que les services de l'Etat puissent être associés à l'élaboration du PLU. La municipalité les sollicitera officiellement pour les activités suivantes :

- la saisie informatique du zonage dans le Système d'Information Géographique (SIG) couvrant la commune ;
- le contrôle de légalité des dispositions envisagées.

Il est également proposé de créer une commission communale mixte, intégrant des personnalités représentant légalement les différentes composantes de la société breilloise : associations de riverains, associations patrimoniales, sportives et culturelles, fédérations diverses, institutions publiques et, si nécessaire, professionnels et experts exerçant dans la commune et ayant des compétences utiles.

Afin de procéder au travail concret sur le terrain de l'élaboration du PLU, analyses, formulations, animation des séances de concertation, préparation des arbitrages à prendre par la commission urbanisme, rédactions préliminaires et finale, cartographie, il faudra recruter un ou plusieurs experts missionnés auprès de cette commission pour ses/leurs compétences techniques et juridiques.

Les besoins et le(s) profil(s) de ce(s) consultant(s) seront définis par la commission, puis un / des appel(s) à candidatures sera / seront lancés.

Agenda prévisionnel

- Décembre 2015

Délibération municipale modifiant la prescription du PLU de 2007 PLU, et notification conformément à l'article L123-6 du Code de l'Urbanisme

La délibération qui prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation, conformément à l'article L. 300-2, est notifiée au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil départemental et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'au président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et, si ce n'est pas la même personne, à celui de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat dont la commune est membre, au syndicat d'agglomération nouvelle et aux représentants des organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

① - Janvier-Février 2016 2016

Mise en place de la commission mixte et des synergies

- 1) Elaboration de la liste des groupements et institutions publics et privés représentatifs devant être consultés sur les questions d'aménagement du territoire. Notification aux intéressés pour qu'ils nomment leur représentant qui sera en charge du suivi et de la liaison. Idem pour les professionnels.
- 2) Mise en place des synergies opérationnelles entre la commune, l'Etat et la CARF.
- 3) Constitution de la commission mixte à l'appui de la Commission municipale d'urbanisme.

Appel à candidature pour un ou plusieurs chargé(s) de mission auprès de la commission d'urbanisme.

- Estimation des frais à engager et inscription au budget préliminaire 2016.
- Préparation et lancement de l'Appel à candidature pour l'expert ou les experts technique(s) et juridique(s) chargé(s) de mission auprès de la commission urbanisme.

- **1^{er} trimestre 2016**

Recrutement d'un ou plusieurs chargé(s) de mission auprès de la commission d'urbanisme.

- 1) Analyse des offres, choix et recrutement.
- 2) Organisation de réunions publiques (information préliminaire) avec l'aide du / des consultant(s).
- 3) Réalisation du diagnostic prenant en compte les données actuelles, en synergie avec le diagnostic du SCOT.

Travaux d'analyse, recommandations préliminaires

- 1) Travaux d'analyse du POS actuel et de ses contradictions éventuelles avec les dispositions légales en vigueur : Code de l'Urbanisme, DTA, SCOT, autres...
- 2) Travaux d'analyse du diagnostic réalisé en 2008.
- 3) Concertation avec les organismes et associations concernés par l'environnement, le patrimoine, les viabilités, etc. sur les évolutions souhaitables du PLU.
- 4) Préparation des recommandations pour la réalisation du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), et du document d'Orientations d'aménagement et de programmation.

Mise en forme des recommandations et du cadrage préliminaire

- 1) Mise en forme des recommandations pour la préparation du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), et du document d'Orientations d'aménagement et de programmation.
- 2) Vérifications.
- 3) Cadrage et rédaction préliminaires de ces documents en vue de la première phase de concertation avec la population.

- **2^{ème} trimestre 2016**

Premlère phase de concertation comprenant :

- 1) Une réunion publique et la diffusion en ligne de documents consultables en Mairie
 - o Présentation du contexte réglementaire et de ses contraintes,
 - o Présentation de l'avant-Projet d'aménagement et de développement durables,
 - o Présentation de l'avant-Projet de document d'Orientations d'aménagement et de programmation.
- 2) Organisation de permanences pour répondre aux questions particulières, et informer les citoyens sur le cadrage réglementaire des droits et obligations en matière d'urbanisme.
- 3) Rapport de la phase de concertation avec la population et finalisation de l'avant-Projet d'aménagement et de développement durables, et de l'avant-Projet de document d'Orientations d'aménagement et de programmation.
- 4) Transmission de ces documents pour avis dans le cadre de la consultation légale des autorités concernées, cadrée par l'article 123-8 du Code de l'Urbanisme.

- 5) Concertation avec les organismes et associations concernés par l'environnement, le patrimoine, les viabilités, etc. sur les évolutions souhaitables du PLU.
- 6) Correction du PADD et du document d'Orientations tenant compte des observations des autorités partenaires.

- **3^{ème} trimestre 2016**

Finalisation de la version préliminaire du PLU comprenant :

- 1) La finalisation de la cartographie support du règlement
- 2) La finalisation du règlement
- 3) Une réunion publique et la diffusion en ligne de l'ensemble des documents consultables en Mairie
 - o Rapport de présentation,
 - o Projet d'aménagement et de développement durables,
 - o Orientations d'aménagement et de programmation,
 - o Règlement,
 - o Annexes.
- 4) Des permanences pour répondre aux questions particulières, et informer les citoyens sur le cadrage réglementaire des droits et obligations en matière d'urbanisme.
- 5) Rapport de la phase de concertation avec la population et corrections éventuelles des documents constituant le PLU.
- 6) Transmission de ces documents pour avis dans le cadre de la consultation légale des autorités concernées, cadrée par l'article 123-8 du Code de l'Urbanisme.
- 7) Concertation avec les organismes et associations concernés par l'environnement, le patrimoine, les viabilités, etc. sur les évolutions souhaitables du PLU.
- 8) Correction éventuelle de ces documents en tenant compte des observations des autorités partenaires.

- **4^{ème} trimestre 2016**

Enquête publique

Objectif : approbation du PLU de Breil en mars 2017.