



**Plan Local d'Urbanisme
de Breil-sur-Roya
mars 2016 – mars 2017**

Réunion d'information

PRÉSENTATION DU CADRE DES

HAMEAUX DE LIBRE, PIÈNE-HAUTE ET PIÈNE-BASSE

Sommaire de la présentation

- Information sur le cadre légal
- Perspectives PLU pour ces quartiers
- **Attention : le diagnostic est le support légal des évolutions possibles**

Enjeu du PLU pour les hameaux

- Le règlement du PLU constatera les limites des secteurs (ensembles de parcelles) considérés comme :
 - « **Urbanisés** » (bâtiments proches les uns des autres).
 - « **Agricoles** » (organisation visible cultures et d'anciennes cultures)
 - « **Nature ou forestier** » (pas d'intervention humaine hors coupes de bois autorisées)

Code de l'urbanisme

Partie législative

Article L122-9

- *Les documents et décisions relatifs à l'occupation des sols comportent les dispositions propres à **préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.***

(La DTA des Alpes-Maritimes et d'autres dispositifs précisent l'application de cet article)

Article L122-11

- *Peuvent être autorisés sur les espaces agricoles et forestiers :*
 - *Les constructions nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières ;*

Article L151-12

- *Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières:*
- *les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

Article L122-5

- *L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.*

Article L122-6

- *Lorsque la commune est dotée d'un **plan local d'urbanisme**, 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**.*

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.**

Code de l'urbanisme

Partie réglementaire

Article R151-12

- *Les règles peuvent consister à*
définir de façon qualitative
un résultat à atteindre,
dès lors que le résultat attendu est exprimé de
façon précise et vérifiable.

Article R151-22

- *Les zones agricoles sont dites " **zones A** ".*
- *Peuvent être classés en zone agricole les **secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.***

Article R151-23

- *Peuvent être autorisées, en zone A :*
- ***1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;***
- ***2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), L. 151-12 et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci.***

DTA des Alpes-Maritimes

***Directive territoriale d'aménagement
2003***

II-24 - Maintenir et développer les activités agricoles, pastorales et forestières

- (...) ***Dans le Haut-Pays***, la priorité doit être accordée au maintien ou à la remise en état des pâturages intermédiaires garants de ***l'ouverture des paysages et de leur caractère accueillant.***

III-132-4-3 - Les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard

- *Dispositions applicables :*
 - (...)
 - ***les olivaires***, lorsqu'elles ne bénéficient pas d'une préservation au titre de l'économie agricole, ***doivent faire l'objet de mesures spécifiques de protection : les constructions, lorsqu'elles sont admises, doivent être implantées de manière à limiter le nombre d'oliviers qu'il est nécessaire de supprimer ou de transplanter ;***
 - ***la structure des restanques*** et murs de pierre sèche qui sculptent les versants doit rester prédominante dans la perception du paysage ;

III-233 - Les espaces agricoles et pastoraux à préserver

Les terres agricoles et pastorales à préserver sont :

- celles qui sont actuellement utilisées ...;*
- les terres dont l'abandon, par sa durée, n'a pas modifié leur vocation initiale et qui, en l'absence d'autre enjeu de développement économique, peuvent être remises en valeur moyennant quelques aménagements facilement réalisables (débroussailllements, labours profonds, taille de régénération d'arbres fruitiers ...).*

Les périmètres AOC et IGP (code rural)

- **Produit** : Huile d'olive de Nice
- **Mise à jour** : 6 octobre 2015
- **Statut FR** : AOC - Appellation d'origine contrôlée
- **Statut CE** : AOP - Appellation d'origine protégée

III. DELIMITATION DE L'AIRE GEOGRAPHIQUE :

L'ensemble des opérations depuis la production des olives jusqu'à l'élaboration des olives de table ou de la pâte d'olive est réalisé dans l'aire géographique qui s'étend au territoire des 99 communes suivantes du département des Alpes-Maritimes :

Aiglun, Antibes, Aspremont, Auribeau-sur-Siagne, Le Bar-sur-Loup, Beaulieu-sur-Mer, Bendejun, Berre-les-Alpes, Biot, Blausasc, La Bollène-Vésubie, Bonson, Bouyon, Breil-sur-Roya, Le Broc, Cabris, Cagnes-sur-

Origines et caractéristiques du paysage agricole breillois

- **Développement de la zone agricole jusqu'à la fin du XIXe siècle :**
 - défrichage, création de restanques, de casouns et de bergeries,
 - **parfois situés à des heures de marche à pied de la vallée.**

Exode rural et mutation

- Nombre d'anciens casouns ont été agrandis et sont devenus maisons d'habitation.
- **Le regain d'entretien des terres agricoles n'est plus lié à une activité professionnelle mais à la possibilité de résider.**
- Aspect positif entretien des terres.
- Impacts visuellement négatifs :
 - pistes d'accès qui cicatrisent lentement selon les cas.
 - non-respect de caractéristiques locales de l'architecture.

Informations de la CUMA de Breil

- **150 adhérents utilisent les services de la CUMA** : labour, débroussaillage, location de matériel, réfection des murs en pierres sèches.
- **102 adhérents utilisent les services oléicoles**, surtout la fabrication de la pâte d'olives (4 tonnes par an).
 - **2 sont des exploitants agricoles à part entière,**
 - **une dizaine est considérée**
 - **soit comme exploitant avec d'autres activités (maraichage, ...)**
 - **soit en tant que solidaires de la MSA, ou double actifs.**

•

**Perspectives
pour les secteurs agricoles
de Breil**

1) Secteurs inexorablement retournés à une occupation de type « nature » N

- **Terrains à restanques abandonnés depuis plus d'un demi-siècle qui se sont refermés**, bien que les traces de restanques, casouns et bergeries tombés en ruine soient encore très visibles.
- **Les pâturages d'altitude** de moins en moins broutés où **les friches, puis la forêt se sont réinstallés**.

2) Secteurs agricoles plus ou moins préservés

- **Exploitants agricoles professionnels:** entretiennent leurs terres et constructions dans le contexte de leurs droits spécifiques.
- **Propriétaires résidents non agriculteurs:** entretiennent une grande partie de l'olivaie et certaines campagnes d'altitude avec une mutation de l'habitat rural.
- **Utilisateurs marginaux (chasseurs, estivants...):** Entretien sommaire des casouns, débroussaillage localisé .
- **Abandon « récent » des terrains les moins accessibles:** dégradés, embroussaillés, mais pouvant encore être « remis en service ».

Localisation des « réservoirs de biodiversité » et des « corridors » protégés par le SRCE

Recherche de préservation optimale

Trame verte

Sous-trame des milieux ouverts et xériques

Reservoir de biodiversité

Corridor

Sous-trame des milieux semi-ouverts

Reservoir de biodiversité

Corridor

Sous-trame des milieux forestiers

Reservoir de biodiversité

Corridor

Recherche de remise en état optimale

Trame verte

Sous-trame des milieux ouverts et xériques

Reservoir de biodiversité

Corridor

Sous-trame des milieux semi-ouverts

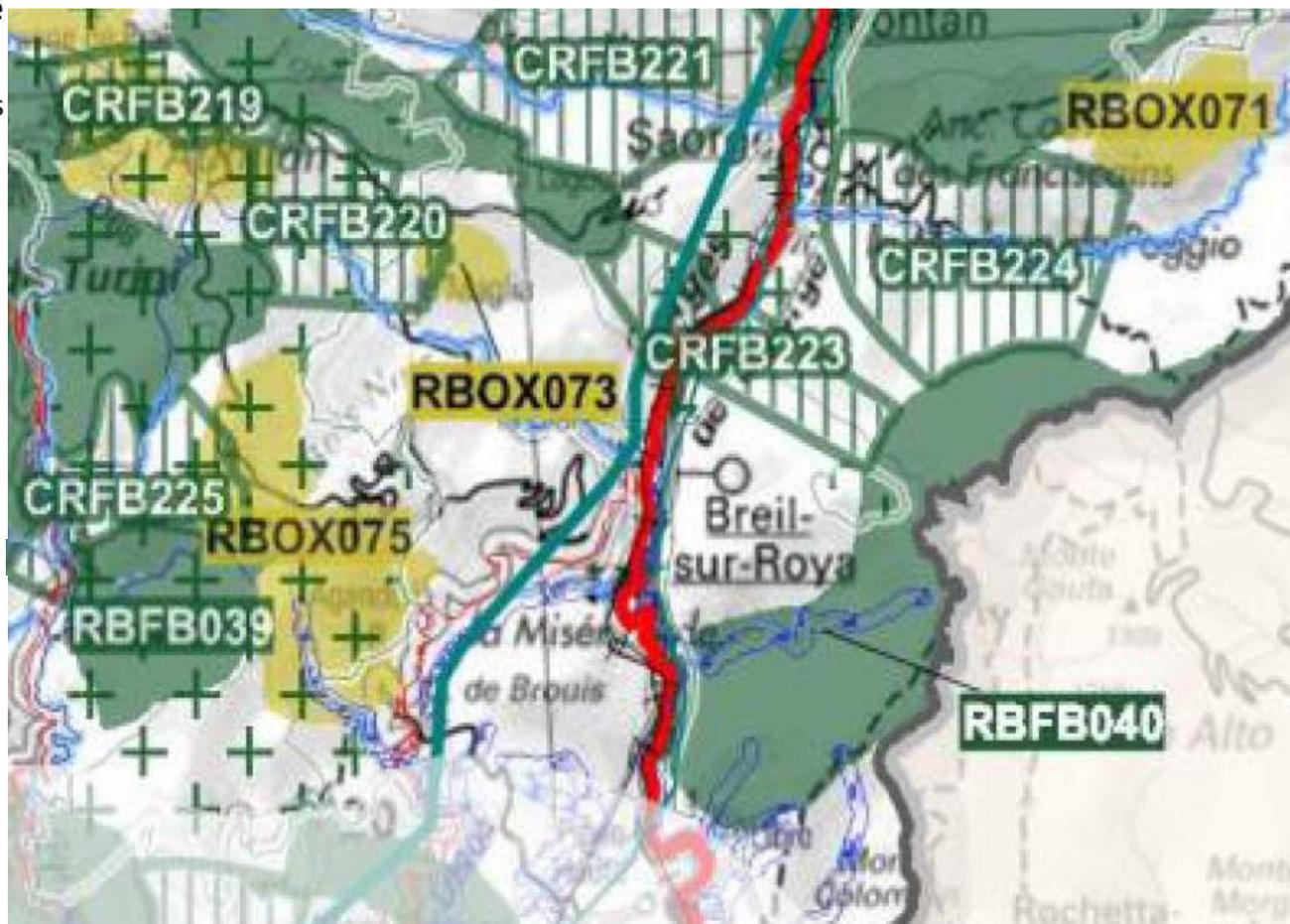
Reservoir de biodiversité

Corridor

Sous-trame des milieux forestiers

Reservoir de biodiversité

Corridor



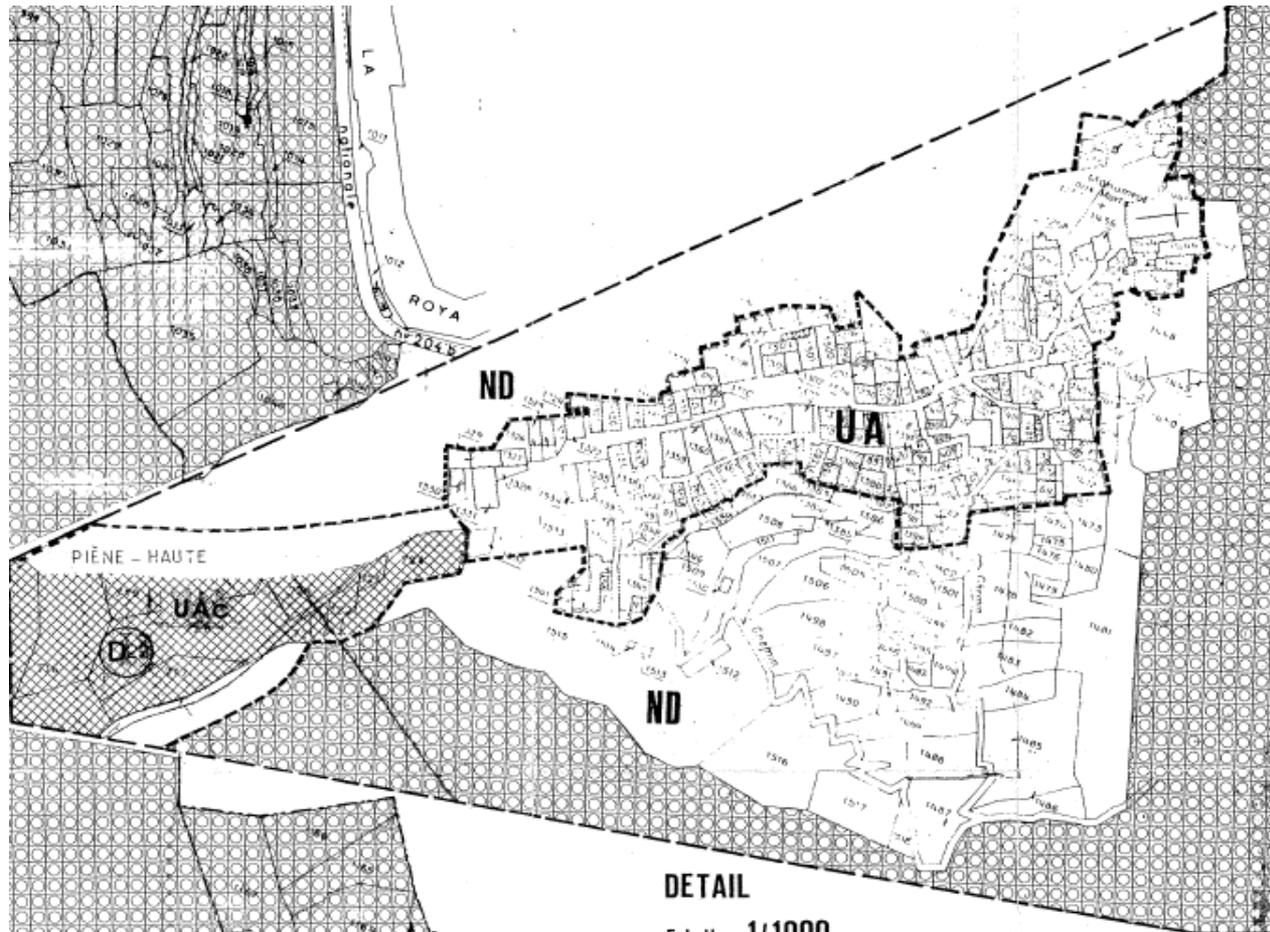
RBFB040 : Forêt de conifères

Hameau de Piène-Haute

Le hameau lui-même



Hameau de Piène-Haute dans le POS actuel



Le hameau, zone urbaine « U »
Au sud du parking, une zone d'extension
Les jardins, zone agricole « A » protégée

Hameau de Piène-Haute

A l'ouest et au sud du hameau :

Large zone ND du POS

Servitude de protection de secteurs forestiers



PPR mouvements de terrain – Piène-Haute



-  ZONE ROUGE : Zone inconstructible due à un aléa de grande ampleur de chutes de blocs
-  ZONE ROUGE : Zone inconstructible due à un aléa de grande ampleur de chute de blocs et / ou d'au moins un autre aléa
-  ZONE BLEUE : Zone constructible soumise à des prescriptions où l'aléa est de niveau faible à moyen

Eb : Eboulement en masse, de blocs ou de pierres

G : Glissement

E : Effondrement

R : Ravinement

S : Reptation

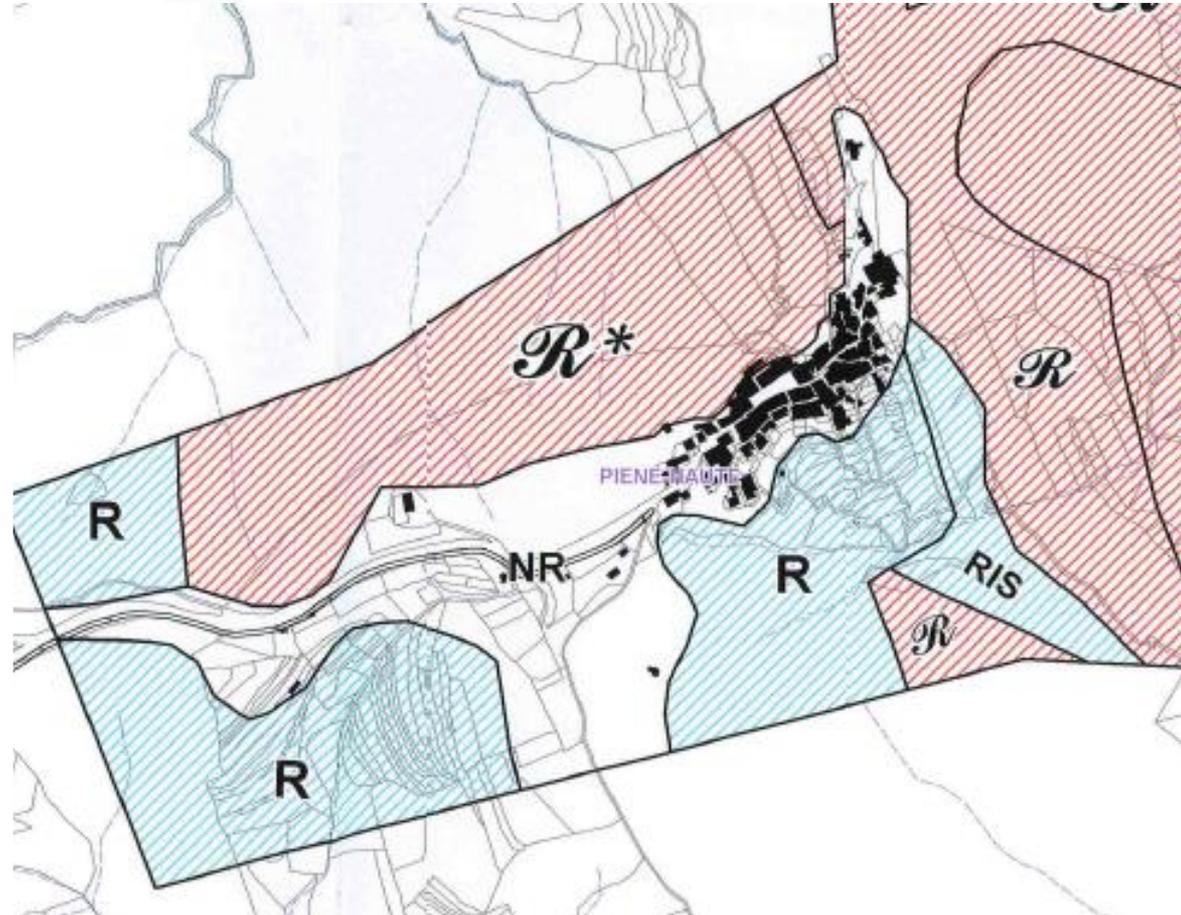
A : Affaissement

RI : Ravinement léger

F : Fluage

* : cf règlement

NR ZONE NON REGLEMENTEE



La zone nord (1)



La zone nord (2)

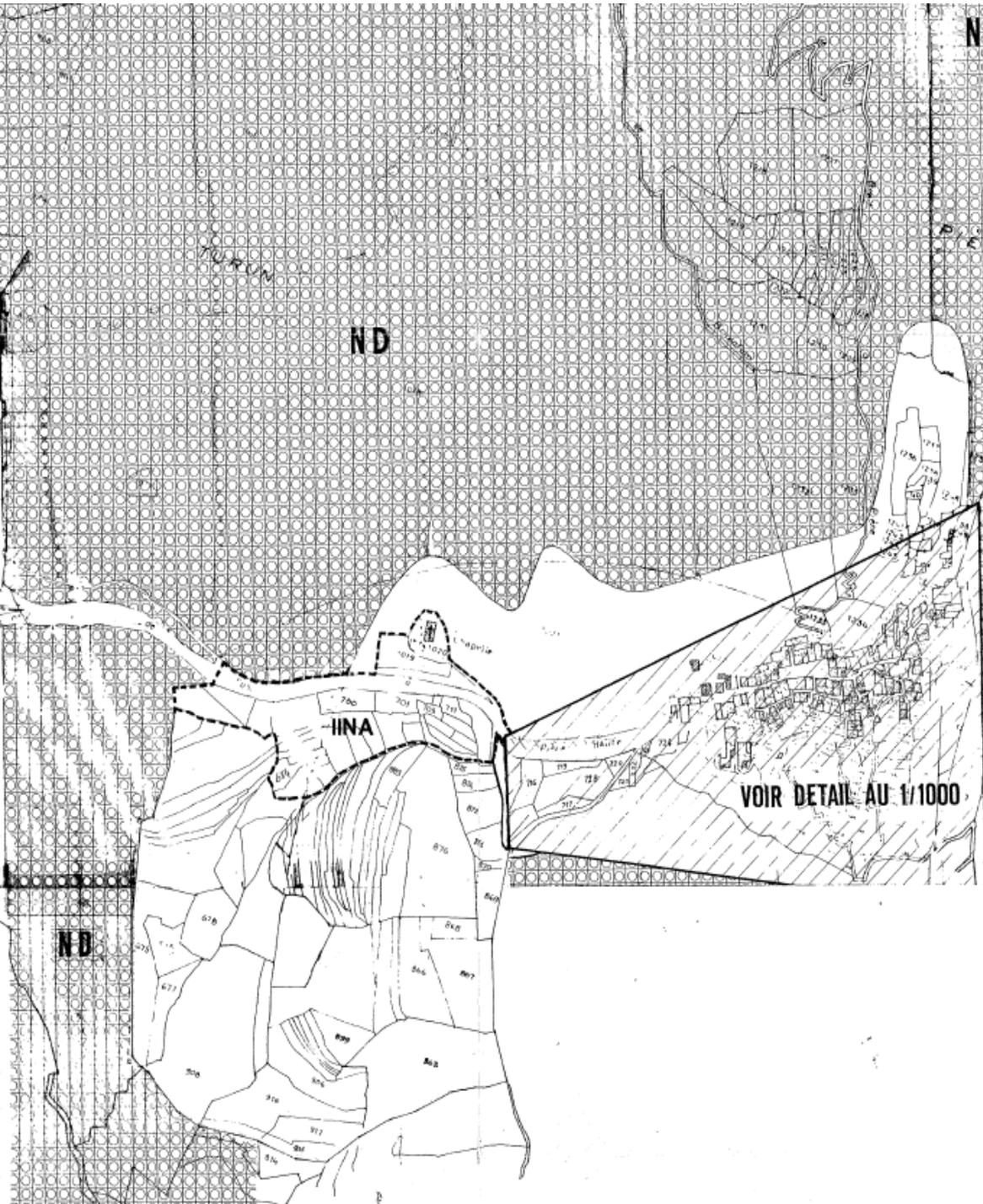


Hameau de Piène-Haute

Une zone NA actuellement protégée par le POS (à l'approche du parking).

Au nord du hameau:
La très large zone ND du POS incluant les zones agricoles et « agro-résidentielles »

Vaste servitude de protection forestière



La zone sud proche village



La zone sud, exemple

Délimiter forêt, agriculture, ravine



La zone sud, autre exemple

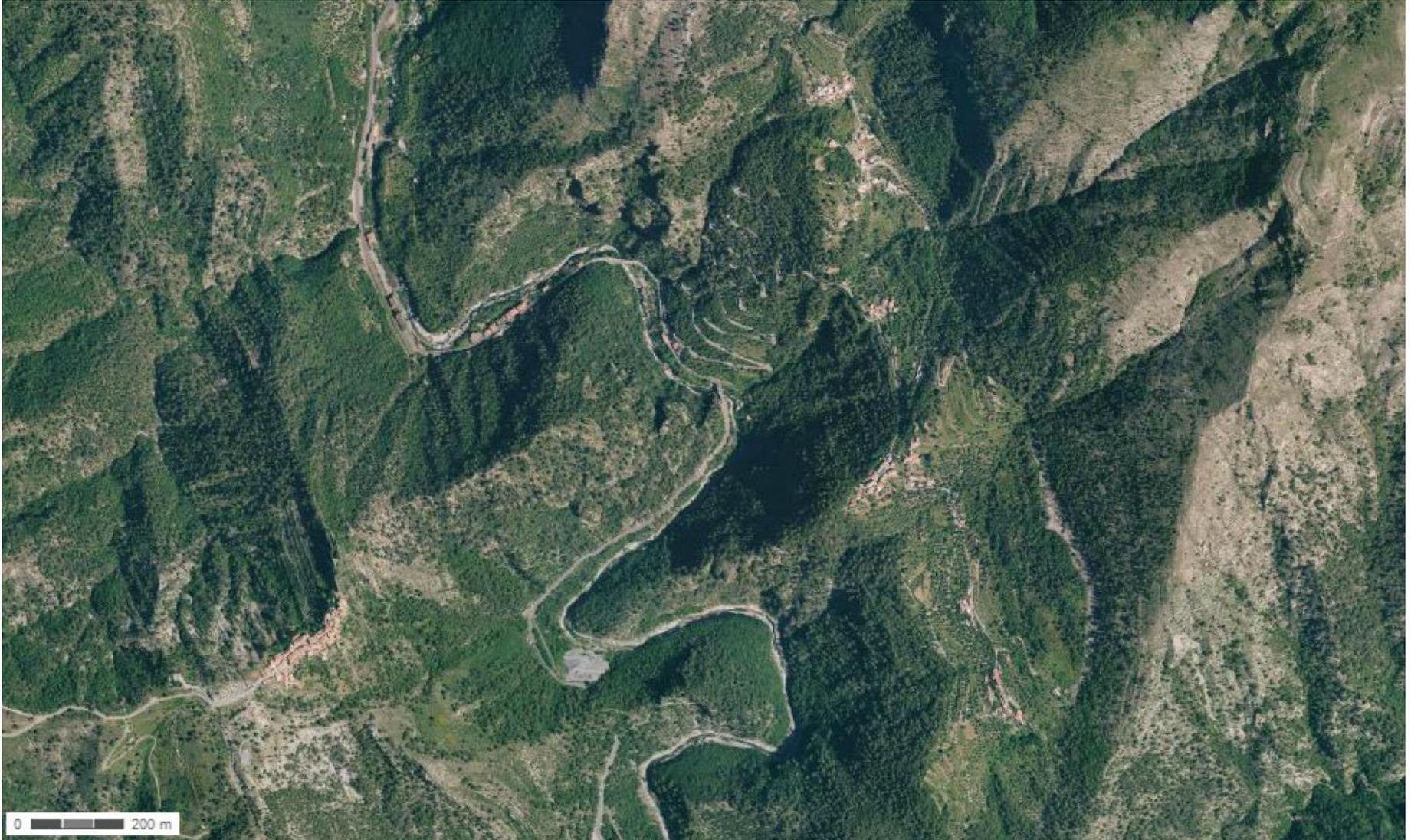


La zone sud, dernier exemple



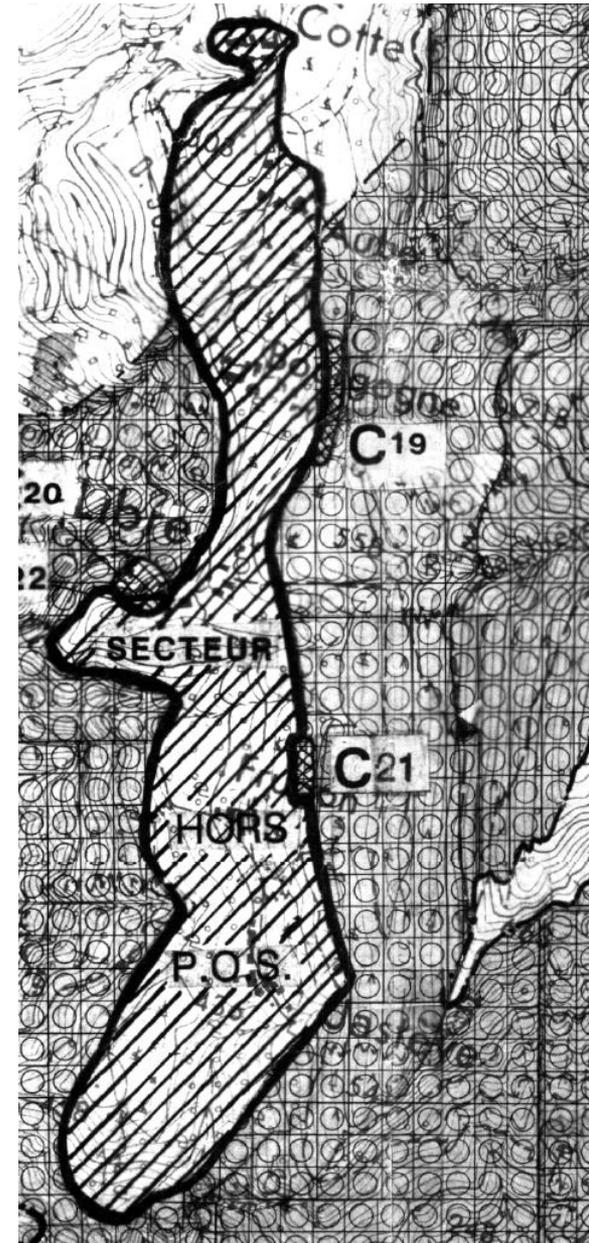
Les hameaux de Libre et Piène-Basse

Libre et Piène-Basse (ensemble)



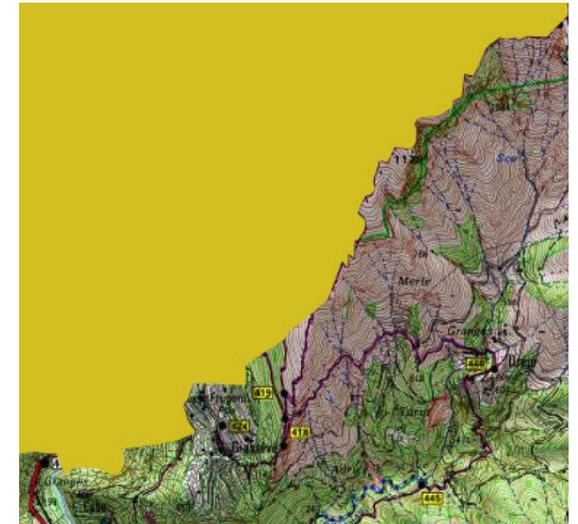
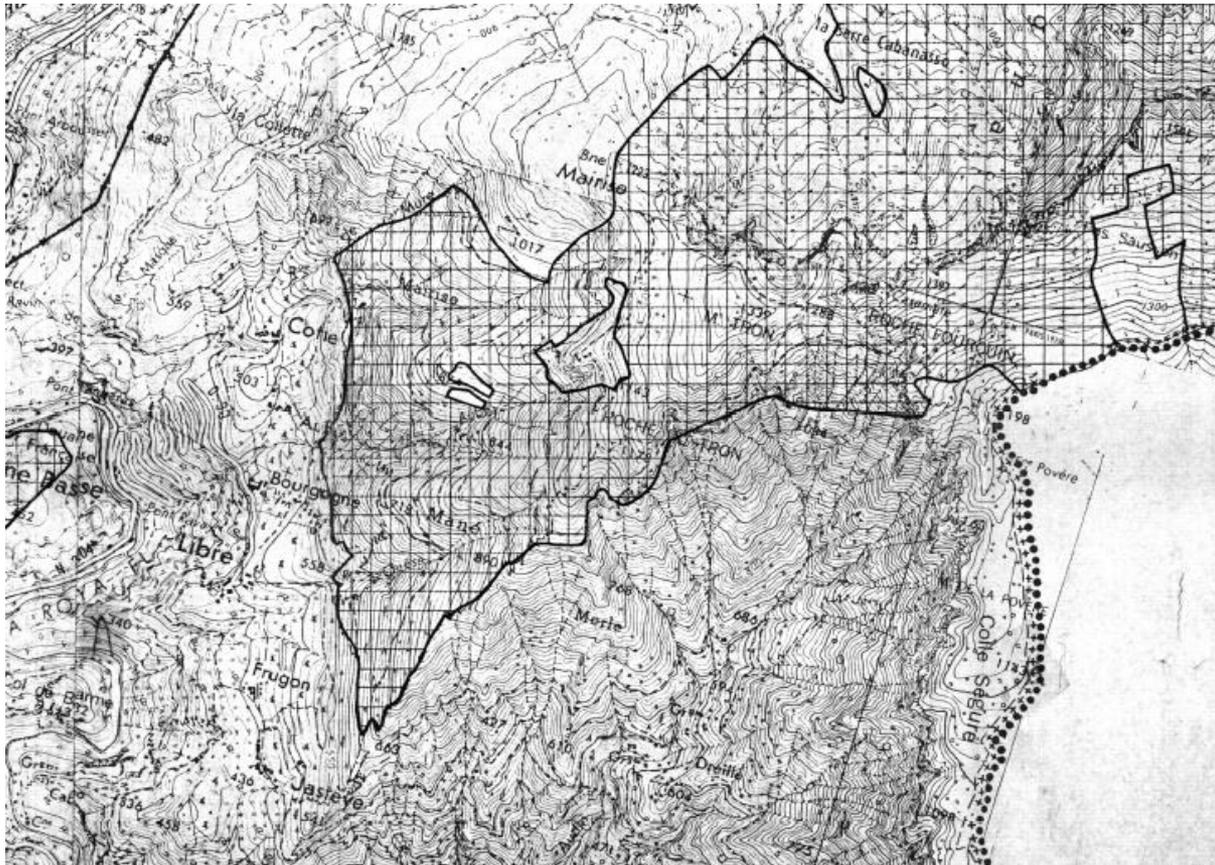
Hameaux de Libre et Piène-Basse

- **Hameaux de Libre :**
Jusqu'à présent, une enclave hors POS dans la zone ND.
- **Hameau de Piène-basse :**
Zone ND ordinaire côté rivière, ND forestier côté falaise.
- **Servitude de protection forestière sur vastes étendues.**



Hameaux de Libre et Piène-Basse

- Servitude de protection forestière: forêt dominante
- Servitude FR9301566 - Sites à chauves-souris: sauf Frugoni et Giastève.

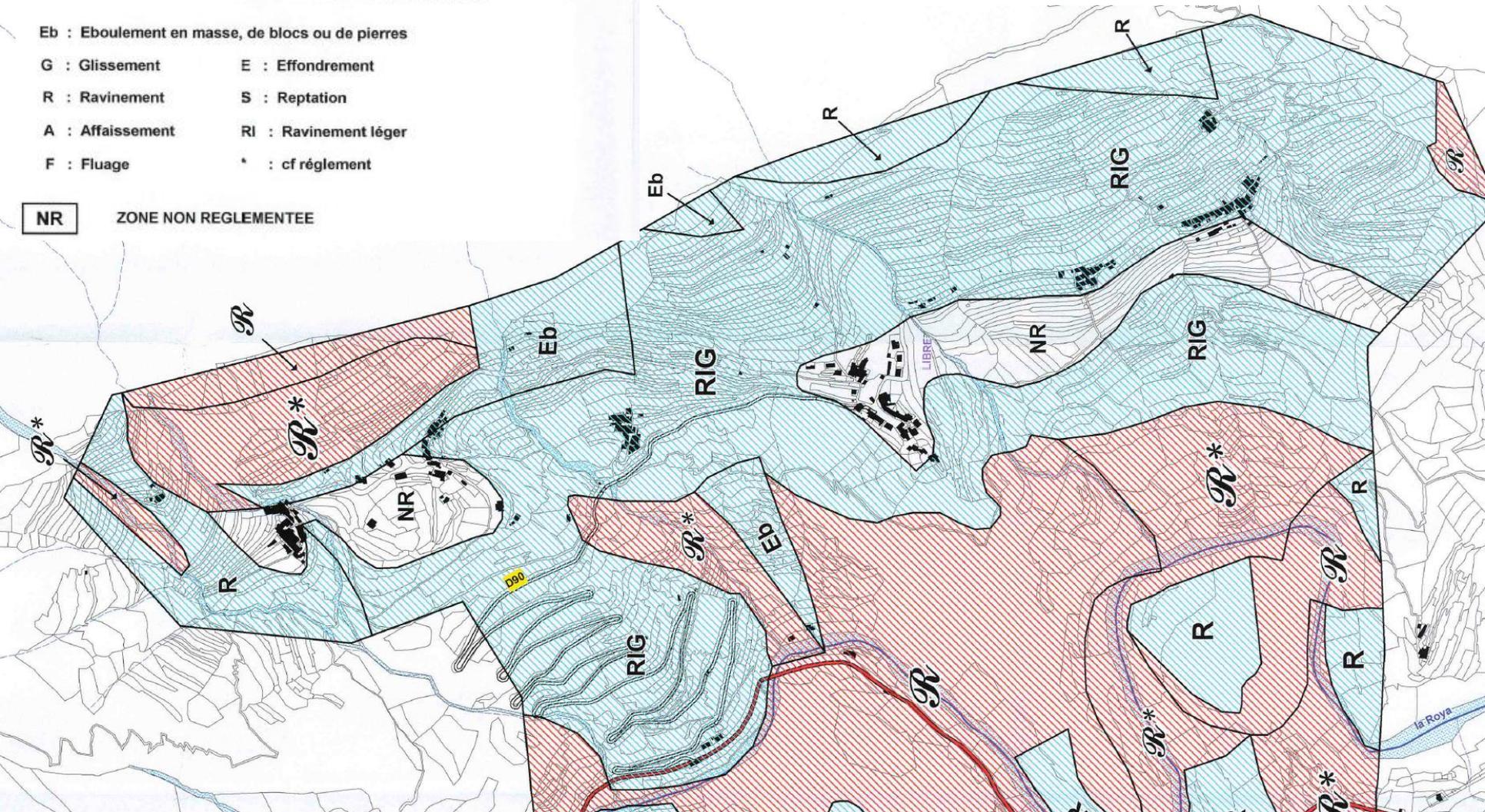


PPR mouvements de terrain - Libre

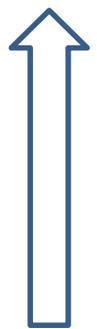
-  **ZONE ROUGE** : Zone inconstructible due à un aléa de grande ampleur de chutes de blocs
-  **ZONE ROUGE** : Zone inconstructible due à un aléa de grande ampleur de chute de blocs et / ou d'au moins un autre aléa
-  **ZONE BLEUE** : Zone constructible soumise à des prescriptions où l'aléa est de niveau faible à moyen

- Eb** : Eboulement en masse, de blocs ou de pierres
- G** : Glissement
- R** : Ravinement
- A** : Affaissement
- F** : Fluage
- E** : Effondrement
- S** : Reptation
- RI** : Ravinement léger
- *** : cf règlement

 **ZONE NON REGLEMENTEE**



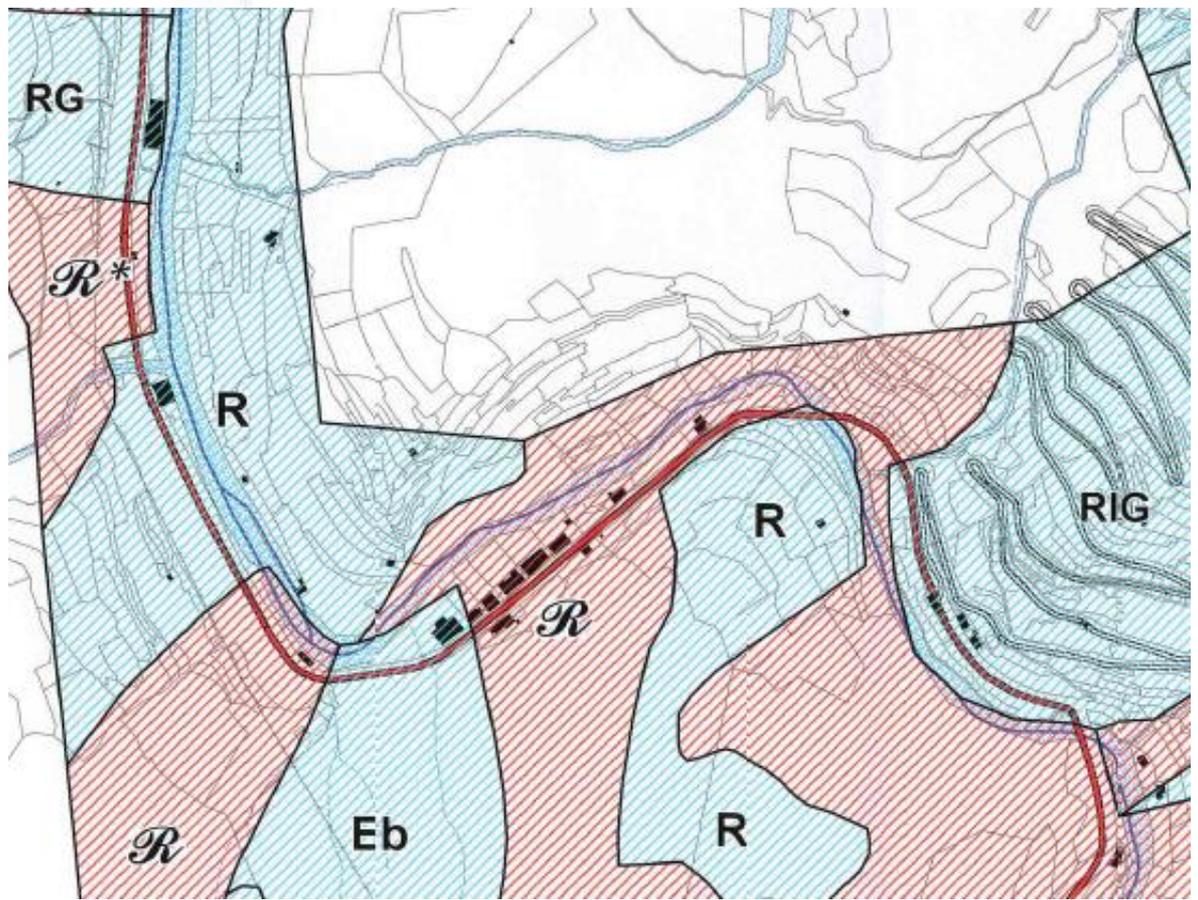
PPR mouvements de terrain – Piène-Basse



-  ZONE ROUGE : Zone inconstructible due à un aléa de grande ampleur de chutes de blocs
-  ZONE ROUGE : Zone inconstructible due à un aléa de grande ampleur de chute de blocs et / ou d'au moins un autre aléa
-  ZONE BLEUE : Zone constructible soumise à des prescriptions où l'aléa est de niveau faible à moyen

- Eb : Eboulement en masse, de blocs ou de pierres
- G : Glissement
- R : Ravinement
- A : Affaissement
- F : Fluage
- E : Effondrement
- S : Reptation
- RI : Ravinement léger
- * : cf règlement

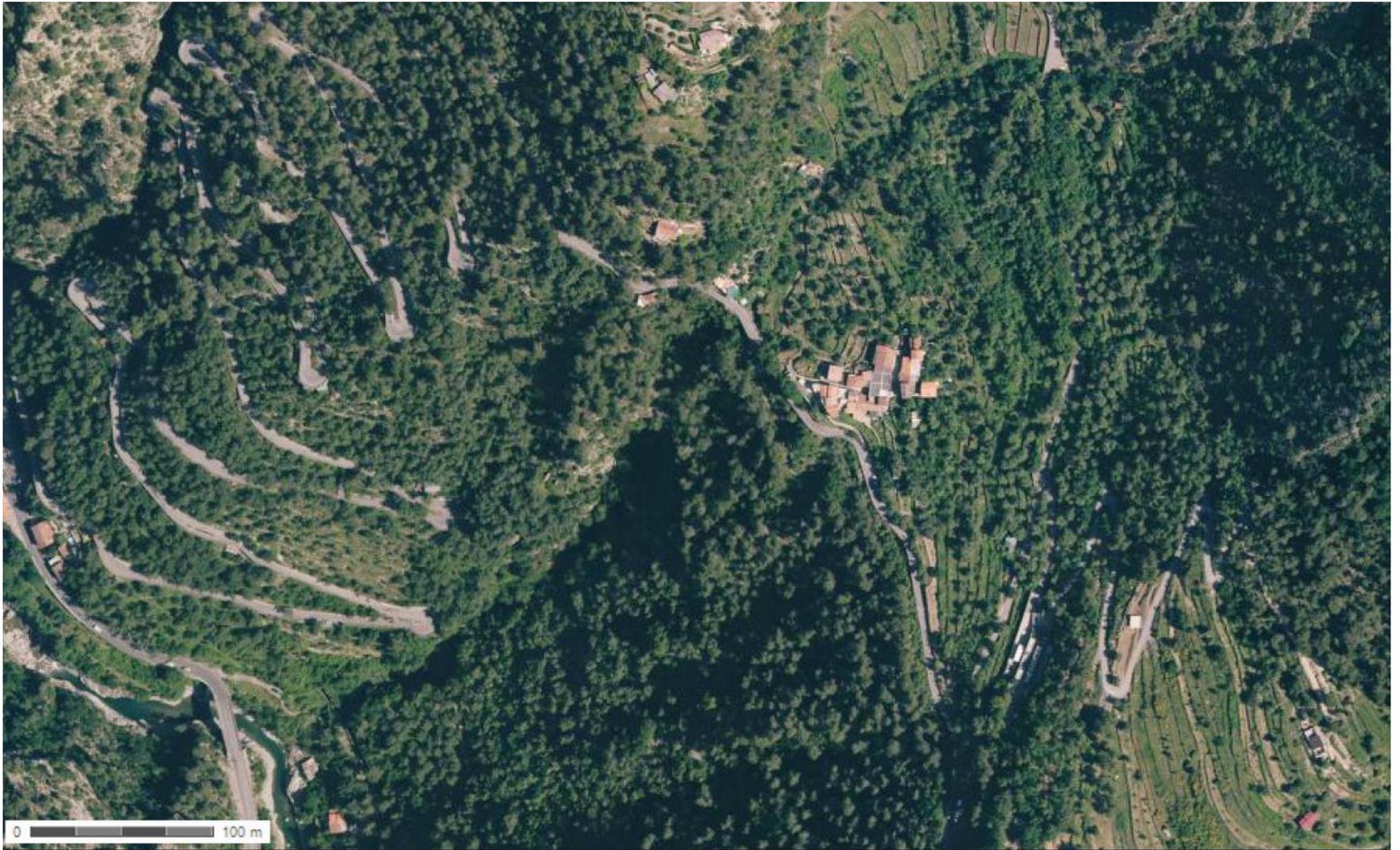
 NR ZONE NON REGLEMENTEE



Libre – Cotté & Aubé



Libre - Borgoni



Libre - Eglise



Libre - Frugoni



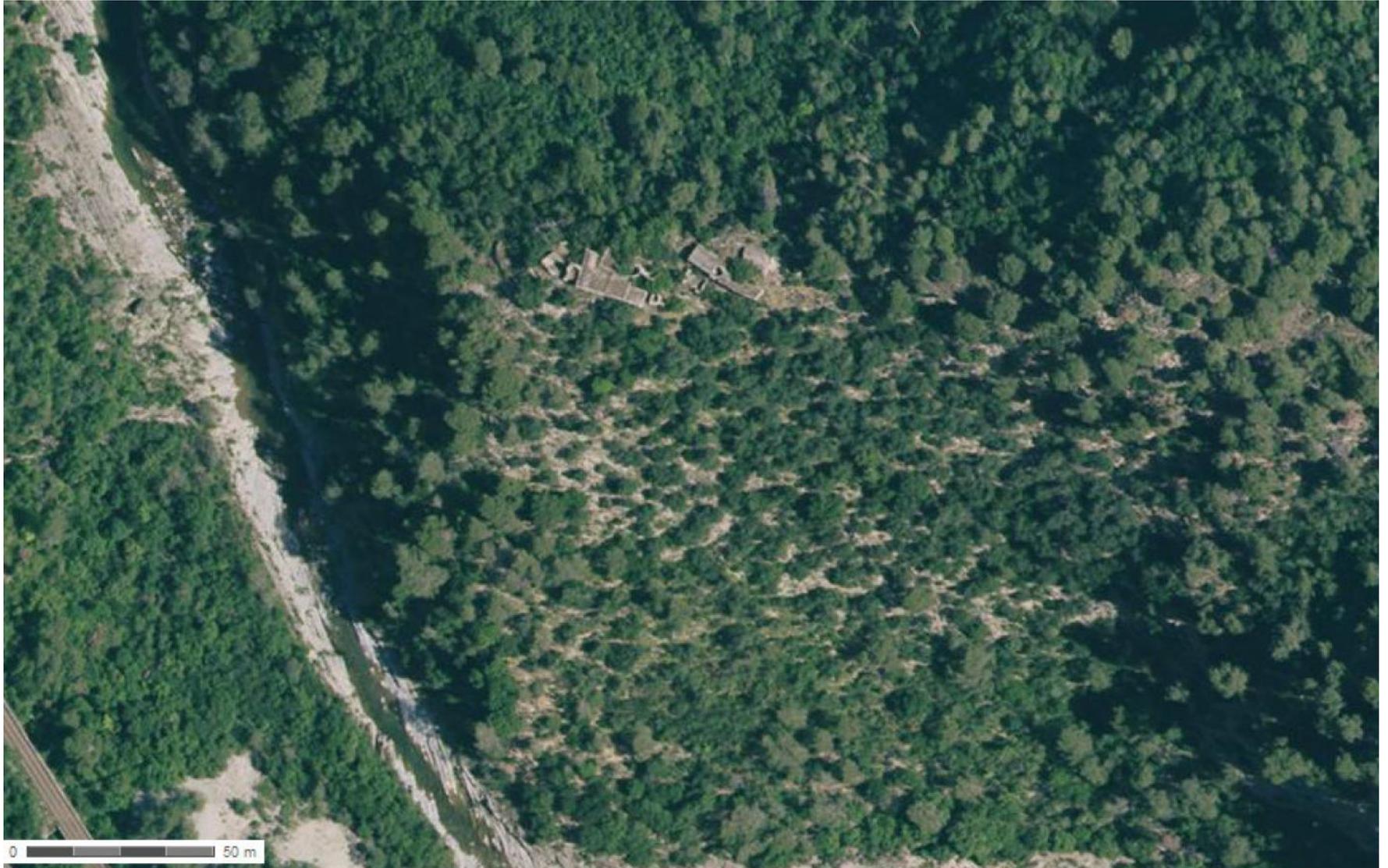
Libre - Giastève



Libre - Dreje



Libre - Cabo



Piène-Basse (ensemble)



Piène-Basse (hameau)



Questions, Discussion...