



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

Réunion d'information

**PRÉSENTATION DU CADRE DES ZONES A DU PLU**

# Sommaire de la présentation

- Information sur le cadre légal
  - Code de l'Urbanisme
  - DTA des A-M
- Historique / évolution des quartiers agricoles de Breil
- Perspectives PLU pour ces quartiers
- Règles actuelles du POS pour ces quartiers
- Rappel : le diagnostic, support des évolutions possibles

# **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 L122-10 & Article L122-11

- **L122-11 - Peuvent être autorisés (sur les espaces agricoles et forestiers) :**
  - **1° Les constructions nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières ;**
  - **2° Les équipements sportifs** liés notamment à la pratique du ski et de la randonnée ;
  - **3° La restauration ou la reconstruction** d'anciens chalets d'alpage ou **de bâtiments d'estive**, ainsi que les **extensions limitées** de chalets d'alpage ou **de bâtiments d'estive existants** dans un **objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard** et lorsque la destination est liée à **une activité professionnelle saisonnière.**

# Article L151-11

- **Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :**
  - 1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des **équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles (...);
  - 2° **Désigner**, en dehors des secteurs mentionnés à l'article [L. 151-13](#), les **bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site**. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#), et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

# Article L151-12

- Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article [L. 151-13](#), **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.**
- Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#).

# Article L151-13

- *Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** dans lesquels peuvent être autorisés :*
  - ***1° Des constructions ;***
    - 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à **l'habitat des gens du voyage** au sens de la [loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000](#) relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
    - 3° Des **résidences démontables** constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- *(conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement ).*
- *(conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité).*
- avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers



**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 R151-13

- *Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.*
- *Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article [L. 152-3](#) et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles [L. 152-4 à L. 152-6](#).*

# 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 ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de [l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;*
- *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.*

# Article R151-35

- *Dans les zones A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, **les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site.*

# **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***.



## II-311 - Gérer l'espace de façon économe

- *Une gestion économe de l'espace implique d'éviter la poursuite d'un étalement urbain coûteux pour les finances locales et générateur de dysfonctionnements. **Cet étalement doit être limité par le maintien d'espaces naturels et agricoles qui, en plus de leurs qualités intrinsèques, assurent un rôle de coupure d'urbanisation.***
- *Parallèlement, l'espace déjà urbanisé doit être renforcé et requalifié. (...)*
- ***Dans le Haut-Pays, une politique efficace de développement doit s'appuyer sur des espaces homogènes,** tels que les vallées, et s'articuler sur le renforcement des bourgs-centres. (...)*

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

- *Dispositions applicables :*
  - (...)
  - les olivaies, 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 et nécessaires au fonctionnement des systèmes d'exploitation locaux** : cultures céréalières, fourragères, légumières, fruitières, les espaces naturels à vocation pastorale comprenant les alpages ou estives et les zones de parcours ...;
  - **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 ...).
- Parmi les espaces cultivés, certains présentent des caractéristiques très affirmées sur le plan paysager, comme (...) **les olivaies en terrasse des vallées de la Roya, de la Bévéra et de l'Estéron.**

# III-233 - Les espaces agricoles et pastoraux à préserver

- *Dispositions applicables :*
  - (...) dans les autres terres agricoles et pastorales **ne peuvent être admises que les constructions liées et nécessaires aux exploitations** agricoles et pastorales ainsi que les constructions et équipements visés à l'article ~~L145-3-1~~.
  - **Le changement d'affectation de terres agricoles peut être admis lorsque leur localisation représente un enjeu pour l'implantation d'habitat ou d'activités**, à l'échelle d'une commune ou d'un groupement de communes.

# 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-

# **Bref historique de l'évolution des sites agricoles de Breil**

# Origines et caractéristiques du paysage agricole breillois (1)

- Pendant des siècles, les agriculteurs breillois ont vécu sur deux ou plusieurs lieux, parmi les suivants.
- **1) Au village** : Une maison
  - une écurie au RdC pour l'âne ou la mule, et éventuellement d'autres animaux ;
  - Des locaux affectés au stockage et au négoce en fonction de leur « fraîcheur »,
    - vin et huile plutôt au sous-sol,
    - autres denrées plus haut.



# Origines et caractéristiques du paysage agricole breillois (2)

- 2) Dans l'olivaie : Un *casoun*,
  - Une pièce basse et une pièce haute superposées.
  - Un grenier a souvent été ajouté au début du XXe siècle.





# Origines et caractéristiques du paysage agricole breillois (3)

- Dès les XVIIIe et XIXe siècles, les plus gros propriétaires, ont construit de plus **grands bâtiments dans l'olivaie**.





# Origines et caractéristiques du paysage agricole breillois (4)

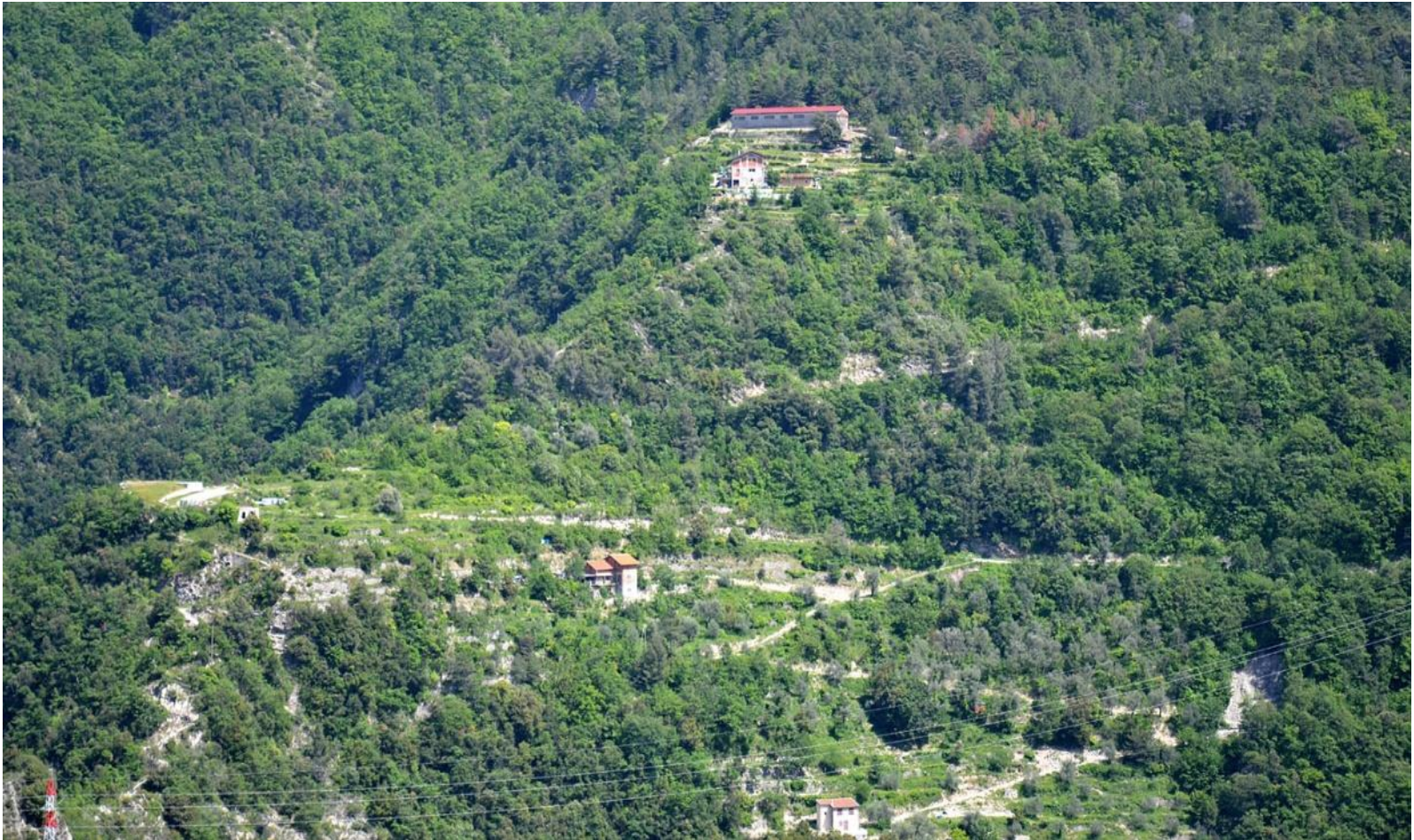
- Sur les hauteurs des olivaias : des **grandes bergeries** voûtées, souvent associées à un casoun.





# Origines et caractéristiques du paysage agricole breillois (5)

- Exemple de persistance dans le paysage actuel





# Origines et caractéristiques du paysage agricole breillois (6)

- En altitude : **Bergeries, fenils et casouns d'estive**
- Groupements de construction ou gros bâtiments.





# Origines et caractéristiques du paysage agricole breillois (7)

- **Alpages - bandites** : Quelques alpages sont dotés d'une **vaste bergerie**.



# Origines et caractéristiques du paysage agricole breillois (8)

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

# Exode rural et mutation (1)

- **Extraits de la DTA des AM : §-215 - Les espaces agricoles**
  - *Dans les années cinquante, l'agriculture pouvait être considérée comme l'une des premières activités du département, drainant 38 % des actifs contre **moins de 2 % actuellement.***
  - **En montagne, elle contribue, avec les pâturages, à l'entretien de l'espace naturel.**
  - Elle donne également la possibilité de gérer les territoires soumis aux risques naturels.

# Exode rural et mutation (2)

- **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.***



# Exode rural et mutation (3)

- Après la seconde guerre mondiale, **les Breillois ont commencer à quitter leurs maisons du village, pour s'installer dans la proche olivaie** agrandissant les casouns ou construisant des maisons et des petits immeubles.
- **Dans les campagnes plus éloignées, le désenclavement de nombreux quartiers est arrivé avec la création de pistes carrossables** supprimant ou réduisant les distances à pieds. Les qualités techniques et la sécurité de ces pistes sont très variables, en fonction des conditions de leur réalisation.
- Ainsi, **depuis les années 1970, une grande partie de l'olivaie et des campagnes d'altitude** alimentées en eau de source et désormais accessibles en voiture, a été **touchée par l'occupation résidentielle**.

# Exode rural et mutation (4)

- 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.

# Exode rural et mutation (5)



- Exemple de « résidentialisation » permettant l'entretien de l'espace rural

# Informations de la CUMA de Breil

- 342 adhérents sur le listing de la CUMA
- **150 adhérents utilisent les services de la CUMA** : labour, débroussaillage, location de matériel, réfection des murs en pierres sèches.
- 192 adhérents sont en voie de prescription ( ventes de leur propriété, décès, arrêt de leur activité...)
- **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.**
- Les autres, entretiennent leur patrimoine oléicole à titre familial.
- **Pour vivre entièrement de l'oléiculture, il conviendrait de posséder 800 arbres, donc difficulté d'installation pour un jeune agriculteur**
- N-B: La vente de la pâte d'olive correspond à 60% du chiffre d'affaire des exploitants.

# **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, les modes de productions ont pu évoluer.
- **Créateurs de gîtes:** valorisent les droits liés à cette activité, avec un impact variable sur le caractère agricole des sites.
- **Propriétaires résidents non agriculteurs:** entretiennent une grande partie de l'olivaie et certaines campagnes d'altitude avec mutation de l'habitat rural sur la commune.
- **Utilisateurs marginaux (chasseurs, estivants...):** Entretien sommaire des casouns, débroussaillage localisé .
- **Abandon « récent » des terrains les moins accessibles:** dégradés, embroussaillés, mais qui pourraient être « remis en service ».

# Enjeu du PLU pour les terres qui n'ont pas perdu toute vocation agricole: zone A

- **Trouver un arbitrage réglementaire pertinent pour :**
  - les quartiers agricoles desservis où sera autorisée une occupation résidentielle à **très faible densité** pour :
    - encourager l'entretien du paysage de restanques même en l'absence d'agriculteurs professionnels,
    - tout en prévenant le risque de mitage.
  - les parcelles à protéger de toute construction pour des raisons paysagères et patrimoniales (abords immédiats de monuments classés par exemple)
  - les quartiers agricoles non desservis, mais alimentés par des sources, qui pourraient attirer l'installation d'agriculteurs dans le futur.

**Règlement actuel  
du droit de construire dans les  
zones NC du POS**







# Les zones NC sont de quatre types

- NC : zone agricole
- **NCa : zone agricole sensible localisée sur le coteau face à Breil** qui se différencie par les caractéristiques des unités foncières.
- **NCp : zone agricole paysagère** protégée aux abords des monuments historiques.
- **NCr : zone agricole incluse dans une zone à risque** de fort mouvement de terrain.

# Autorisé en zone NC, NCa, sauf secteurs NCp et NCr

- **Agriculteurs professionnels**
  - **Constructions à usage agricole** et installations classées directement liées aux activités agricoles des exploitations agricoles **existantes ou à créer**.
  - **Constructions à usage d'habitation** idem.
  - **Les constructions ou installations correspondant aux activités d'accueil touristique** (gîtes, chambres d'hôtes, camping à la ferme, fermes auberges, tables d'hôte, relais équestres **à proximité immédiate du corps du bâtiment de l'exploitation**.
- **Tous**
  - **Extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 30% de la SHON existante avec un maximum de 150m<sup>2</sup> de SHON**.
  - **Adaptation et réfection des bâtiments existants d'une superficie d'au moins 30m<sup>2</sup> SHON** (respecter architecture, avoir un accès, être alimenté en eau potable).
  - **Adaptation et la réfection des casouns**, conformément à leur état initial.
  - Les serres et piscines près d'une habitation située hors parc du Mercantour.



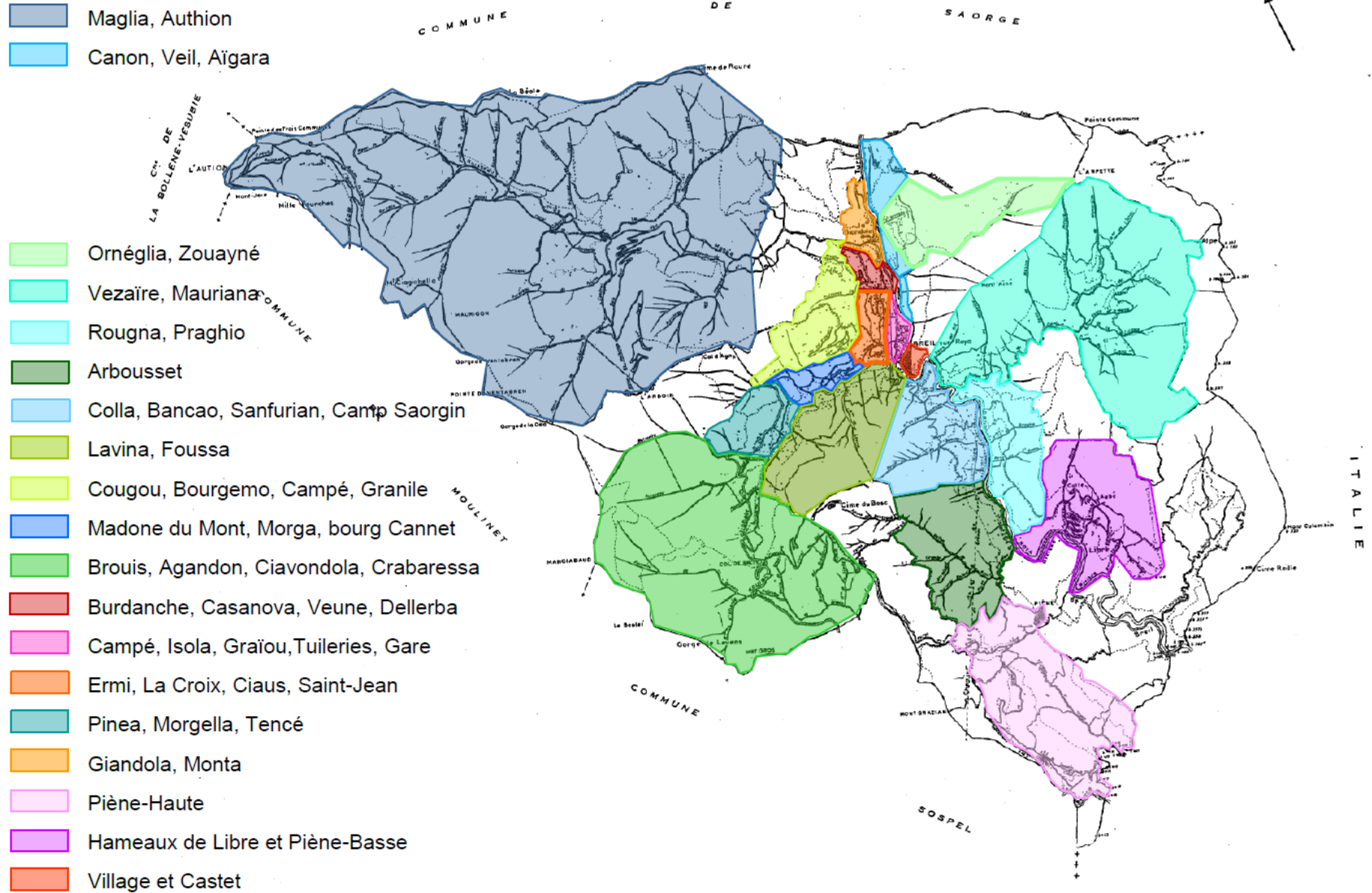
# En outre, « Admis »

- **Dans le secteur NCp :**
  - Travaux d'entretien et de gestion courante des bâtiments existants,
  - **Adaptation et la réfection des bâtiments existants d'une superficie d'au moins 30 m<sup>2</sup> SHON**, (architecture, accès, eau potable).
- **Dans le secteur NCr :** à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre des personnes exposées
  - Travaux d'entretien et de gestion courante des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du POS,
  - **Changements de destination des bâtiments**,
  - Sans occupation humaine permanente :
    - **Annexes des bâtiments d'habitation** (garages, bassins, piscines...),
    - Constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole et forestière.
    - Travaux et ouvrages destinés à réduire les conséquences des risques,
    - Réparations effectuées sur un bâtiment sinistré.

# « Densités »

- **ARTICLE NC 5 – CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES**
- **Dans le secteur NCa : Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 10 000 m<sup>2</sup>.**
- **ARTICLE NC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**
- Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.
- **La surface de plancher hors œuvre nette des constructions à usage d'habitation est limitée à 150 m<sup>2</sup>.**
- La surface de plancher hors œuvre nette des constructions à usage d'accueil touristique à la ferme est limitée à 150 m<sup>2</sup>.

## Avant toute évolution réglementaire, les diagnostics



**Questions, Discussion...**