

BILAN DE LA CONCERTATION SUR LE PROJET DE CARTE COMMUNALE

Présentation générale	2
Phase Rapport de présentation / Documents graphiques	3
• Présentation des actions de concertation	
• Synthèse des résultats de concertation	
Conclusion générale	6

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Par délibération en date du 17 Mars 2015, le Conseil Municipal a prescrit l'élaboration de la carte communale.

Contrairement au PLU et au SCOT (Article L.300-2 du Code de l'urbanisme), la concertation n'est pas obligatoire dans le cadre de l'élaboration d'une carte communale.

Cependant la commune de Bendejun a choisi d'associer les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées à l'élaboration de son document d'urbanisme.

Ainsi la concertation s'est organisée lors de la présentation du contenu du rapport de présentation et des documents graphiques.

PHASE

RAPPORT DE PRÉSENTATION ET DOCUMENTS GRAPHIQUES

Après avoir été présenté aux Personnes Publiques Associées le 30 Janvier 2018, une réunion publique s'est tenue afin que les habitants puissent prendre connaissance du document produit et émettre ainsi des avis et d'éventuelles remarques :

- le 30 Janvier 2018 au Foyer rural de Bendejun.

• Présentation des actions de concertation

La réunion de présentation du projet de carte communale à la population a été annoncée par voie électronique sur le site internet de la commune, par un affichage sur les panneaux de la commune, par un affichage dans la presse locale «le Nice Matin» et par un affichage dans la revue «Lettre du Paillon».

La réunion publique a été présidée et animée par Monsieur Le Maire de Bendejun.



Affichage sur le panneau lumineux



Parution dans la presse locale «Nice Matin», le 5 Janvier 2018



Affiche sur les panneaux de la commune



Parution dans la revue «Lettre du Paillon», numéro 855

PHASE

RAPPORT DE PRÉSENTATION ET DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les bureaux d'études chargés de l'élaboration de la carte communale ont présenté le projet de carte communale par le biais d'un diaporama présentant les grandes thématiques et les grands enjeux territoriaux en matière d'environnement, d'urbanisme et de paysage notamment ainsi que la traduction du projet communal.

Un débat a suivi la présentation mettant en évidence les principales préoccupations de la population.

CARTE COMMUNALE BENDEJUN

RÉUNION PUBLIQUE // 30 JANVIER 2018



Diaporama présenté à la population

• **Synthèse des résultats de la concertation**

La concertation publique a permis de mettre en évidence les principales préoccupations de la population :

• **Quelles sont les possibilités de construire pour les agriculteurs ?**

Contrairement au POS qui est aujourd'hui caduc, la carte communale ne délimite pas de zones agricoles. Les espaces naturels et/ou agricoles sont situés en zones non constructibles de la carte communale.

Le règlement national d'urbanisme (RNU) est applicable.

Par principe, les nouvelles constructions sont interdites en dehors des secteurs constructibles délimités par le plan de zonage de la carte communale.

Toutefois, pour les secteurs où les constructions ne sont pas admises, il existe des exceptions.

Dans ces secteurs, sont possibles « l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles. » (Articles L 161-4 et R 161-4 du Code de l'urbanisme).

Le critère du lien direct et nécessaire de la construction projetée avec l'activité agricole fait l'objet d'une appréciation au cas par cas.

• **Peut-on inscrire des règles dans une carte communale ?**

La carte communale ne dispose pas de règlement comme pour un PLU. En effet, le Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'applique. La carte communale précise ainsi les modalités d'application du RNU. Elle doit

PHASE

RAPPORT DE PRÉSENTATION ET DOCUMENTS GRAPHIQUES

également être compatible avec le SCoT du Pays des Paillons.

Les règles sont posées par les articles L.111-1 à L.111-25 du Code de l'Urbanisme et les articles R.111-1 à R.111-51, selon 7 catégories :

- La localisation, l'implantation et la desserte des constructions (L.111-3 à L.111-13 et R.111-2 à R.111-20)
- La densité des constructions (L.111-14 et L.111-15 et R.111-21 à R.111-22)
- Les performances environnementales et énergétiques (L.111-16 à L.111-18 et R.111-23 à R.111-24)
- Les règles de réalisation d'aires de stationnement (L.111-19 à L.111-21 et R.111-25)
- La préservation des éléments patrimoniaux, architecturaux, paysagers ou écologiques (L.111-22 à L.111-23 et R.111-26 à R.111-30)
- La mixité sociale et fonctionnelle (L.111-24)
- Les autres types de construction (L.111-25 et R.111-31 et suivants)

La commune met ensuite en application ces règles au regard des caractéristiques du territoire communal, de la zone de projet, des réseaux... L'autorité compétente peut exiger certaines règles.

• **Peut-on consulter les documents ?**

Les documents seront mis à disposition du public en Mairie et sur le site Internet dès que la carte communale sera approuvée et exécutoire.

Les habitants pourront également consulter le document lors de l'enquête publique et noter leurs remarques sur un registre.

• **Peut-on réhabiliter une ruine ?**

La ruine doit être cadastrée afin de connaître la vocation de celle-ci (usage d'habitation). En zone non constructible il n'est pas possible de réhabiliter une ruine. **Exceptions :**

«Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. Article L111-15 du CU.»

«La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. Article L111-23 du CU.»

• **Peut-on protéger un muret ?**

La loi ALUR permet, pour une commune non dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, de protéger certains éléments : le conseil municipal peut, par délibération prise après enquête publique, identifier et localiser un ou plusieurs éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique et définir, si nécessaire, les prescriptions de nature à assurer leur protection. (Article L111-22 du Code de l'Urbanisme)

• **Quelles sont les prochaines étapes de l'élaboration de la carte communale ?**

Le dossier de carte communale est transmis pour avis à la CDPENAF, la Chambre d'Agriculture et l'Autorité Environnementale. Dès réception des avis, la commune lancera l'enquête publique.

Les autres aspects relevés ont porté sur des précisions concernant la procédure d'élaboration de la carte communale et l'application du Règlement National d'Urbanisme (RNU).

La réunion de concertation publique sur le projet de carte communale n'a pas fait ressortir d'opposition au document présenté par la commune de Bendejun.

CONCLUSION GÉNÉRALE

La concertation et la réunion publique organisées par la commune ont permis d'informer les habitants et de leur fournir les explications nécessaires à la compréhension du document d'urbanisme (procédure d'élaboration et contenu).

Les habitants présents ont ainsi pu s'exprimer et poser des questions au regard des éléments présentés en réunion.