

3 - ÉVOLUTIONS PROBABLES DES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES

3.1 - Environnement physique

CLIMAT		
Situation actuelle	Tendances	
Climat méditerranéen.	↔	Changement climatique augurant (selon certaines études) :
Étés chauds et secs, des hivers doux.	↗	- une hausse des températures,
Précipitations en période automnale et estivale pouvant être brutales. Peu d'épisodes venteux.	↗	- une modification du cycle des températures,
		- une augmentation des phénomènes climatiques extrêmes et aléatoires.

TOPOGRAPHIE - GÉOLOGIE		
Situation actuelle	Tendances	
Territoire situé au sein du Paillon de Contes avec des versants assez abrupts et des espaces forestiers denses.	↔	Pas de modification de la topographie.
Relief du miopliocène avec des terrains sédimentaires.		

EAUX SOUTERRAINES		
Situation actuelle	Tendances	
État quantitatif : bon état quantitatif de la nappe.	↔	Pas de modification de la qualité des eaux.
État qualitatif : bon état qualitatif de la masse d'eau, peu sensibles aux pollutions.	↔	

EAUX SUPERFICIELLES		
Situation actuelle	Tendances	
Réseau hydrographique constitué par le bassin versant du Paillon de Contes.	↔	Pas de modifications du réseau hydrographique.
État écologique de la masse d'eau : bon.	↔	Des mesures sont mises en oeuvre pour atteindre l'objectif du bon état chimique reporté à l'horizon 2015.
État chimique de la masse d'eau : bon.	↔	L'état restera identique à la qualité à l'état initial.
Variations saisonnières de débits importantes (étiages en été et crue potentiellement torrentielle en automne ou lors d'orages).	↗	Les phénomènes climatiques à l'origine des assecs et des crues pourraient être plus fréquents et plus extrêmes, en raison des modifications du climat.

RISQUES		
Situation actuelle	Tendances	
Risque de retrait/gonflement d'argile, risque de mouvement de terrain, risques d'inondation très faibles.	↔	Les risques restent inchangés tant que les secteurs à risques sont exempts de population pendant les saisons risquées.
Risque sismique moyen.	↔	Les règles de construction parasismiques permettent d'éviter d'augmenter le risque.

3 - ÉVOLUTIONS PROBABLES DES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES

3.2 - Environnement biologique

ESPACES NATURELS PROTÉGÉS ET INVENTAIRES PATRIMONIAUX		
Situation actuelle	Tendances	
Le territoire de Bendejun se situe au sein de deux ZNIEFF, et en dehors de sites Natura 2000.	↔	Pas de projet de mise en protection de la commune.

HABITATS ET ESPÈCES LOCALES		
Situation actuelle	Tendances	
Habitats naturels très sensibles à enjeu de conservation fort à moyen : zone humide, cours d'eau. D'autres habitats sont moins sensibles mais restent à enjeu de conservation modéré : Forêts et prairies naturelles à milieux ouverts. Des espèces floristiques sont particulièrement sensibles (20 espèces protégées dont 3 vulnérables sur la commune). Des espèces faunistiques sont également présentes sur l'ensemble du site, les enjeux de conservation pour ces espèces sont forts à modérés selon les taxons.	↔	Pas de projet de modification des espaces naturels induisant des modifications / destructions des habitats naturels et des espèces présentes dans ces milieux.

RÉSEAUX ÉCOLOGIQUES		
Situation actuelle	Tendances	
L'aire d'étude se situe au sein de corridors (trames bleues) à remettre en état, des trames vertes en partie Nord et Sud à remettre en état (milieux semi-ouverts et milieux forestiers).	↔	Conservation des espaces naturels.

3 - ÉVOLUTIONS PROBABLES DES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES

3.3 - Paysage et patrimoine

PAYSAGE DE L'AIRE D'ÉTUDE		
Situation actuelle	Tendances	
Le paysage de l'aire d'étude est fortement marqué par : une topographie chahutée, un village perché avec des terrasses en amont et à l'aval du village, oliveraies et prairies, habitations individuelles et quelques immeubles. Des versants occupés par une forêt dense et essentiellement clairsemée (forêt mixte à conifères et à feuillus), une vallée en bordure Est de la commune, en fond de vallon.	↔	La physionomie de la vallée, les terrasses relatives au relief, les forêts plus ou moins denses restent un atout qui sera conservé dans le temps. Les pâturages perdurent au vue de l'activité agricole qui se relance. En l'absence d'aménagement, le paysage restera comme à l'état initial et ne sera pas modifié dans le temps.

PATRIMOINE		
Situation actuelle	Tendances	
Un patrimoine architectural remarquable sur le territoire notamment au niveau du centre-village.	↔	Pas de modification du patrimoine.

3 - ÉVOLUTIONS PROBABLES DES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES

3.4 - Dynamique humaine

CONTEXTE URBAIN		
Situation actuelle	Tendances	
L'occupation des sols sur la commune se compose d'un centre village dense et d'une occupation diffuse autour du village, dispersée selon la topographie.	↔	Pas d'évolution, urbanisation diffuse au Nord-Ouest du village.
La commune est alimentée en eau potable par le réseau communal.	↔	Pas de modification particulière.
La commune dispose d'un zonage d'assainissement collectif et non collectif	↔	Pas de modification particulière.
Collecte sélective et valorisation des déchets gérées par la CC du Pays des Paillons.	↔	La tendance est à l'amélioration des volumes collectés (baisse des volumes de déchets ménagers, mais augmentation des volumes de déchets à recycler et valoriser).
Une dépendance aux véhicules motorisés et une utilisation des transports en commun très limitée.	↗	Accroissement de la motorisation des ménages si le réseau de transport en commun ne se développe pas.
Les secteurs du transport et du résidentiel sont les plus consommateurs en énergie.	↘	L'augmentation du prix des ressources fossiles incite à la limitation de la consommation.
La commune ne présente aucune initiative visant à limiter la consommation énergétique, et à développer les énergies renouvelables.	↔	Pas de projet particulier prévu au sein de la commune.

QUALITÉ DU CADRE DE VIE		
Situation actuelle	Tendances	
Air de bonne qualité.	↗	Pollutions issues des transports terrestres.
Ambiance sonore silencieuse.	↔	Pas d'évolution pour ce paramètre.
La commune présente tous les atouts pour une santé et une salubrité publique optimale.	↔	La préservation, voire l'amélioration de la qualité du cadre de vie, renforcera cette tendance.
Le territoire de Bendejun reste épargné en termes d'émissions de pollution : pollution accidentelle des sols et des eaux, pollution lumineuse liée à l'éclairage public, etc.	↔	A termes les risques resteront identiques sans évolution importante des constructions et de la fréquentation du site.

L'ESSENTIEL À RETENIR : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

EN L'ABSENCE DE LA MISE EN PLACE D'UNE CARTE COMMUNALE SUR LA COMMUNE DE Bendejun, LE SCÉNARIO D'ÉVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT SUR LA COMMUNE EST À PRIORI LE SUIVANT :

- LE MILIEU PHYSIQUE, AU TRAVERS DE LA TOPOGRAPHIE, DE LA GÉOLOGIE ET DES RÉGIMES HYDRAULIQUES N'ÉVOLUERA PAS.
- LA QUALITÉ DES EAUX SOUTERRAINES ET SUPERFICIELLES RESTERONT IDENTIQUES, MÊME APRÈS LA PRISE EN COMPTE DU PROJET.
- LES RISQUES DE RETRAIT ET GONFLEMENT D'ARGILE, DE MOUVEMENT DE TERRAIN PEUVENT ÊTRE RELATÉS DANS LA MESURE OÙ LA CADENCE DE L'URBANISATION RESTE FAIBLE ET RAISONNABLE.
- LE CARACTÈRE NATUREL DES MILIEUX ENVIRONNANT LA COMMUNE, AINSI QUE LES PAYSAGES QUI EN DÉCOULENT, NE TEND PAS À SE DÉGRADER MAIS À SE CONSERVER VOIR À ÊTRE AMÉLIORER.
- LA RICHESSE BIOLOGIQUE DES HABITATS NATURELS SERA MAINTENUE, CAR AUCUNE PERTURBATION OU DÉRANGEMENT N'EST À PRÉVOIR.
- LA QUALITÉ DU CADRE DE LA COMMUNE NE DEVRAIT PAS À PRIORI PASSER À DÉGRADER OUTRE MESURE. IL CONSERVERA SON CARACTÈRE ATTRACTIF ET SON URBANISATION TRÈS LIMITÉE.

CHAPITRE 3

ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE
TOUCHÉES DE MANIÈRE NOTABLE
PAR LA MISE EN OEUVRE DE LA CARTE
COMMUNALE

LE SECTEUR « EN ENTRÉE DE VILLAGE »

TOPOGRAPHIE

- ◇ **Surface** : 1,2 ha
- ◇ **Altitude** : 298 m
- ◇ **Pente** : terrain en terrasses comprenant un terrain de tennis

PÉRIMÈTRE À STATUT ET INVENTAIRES CONCERNÉS

- ◇ A 3,9 km du réseau Natura 2000 et à 280 m du réseau ZNIEFF

DOCUMENT D'URBANISME

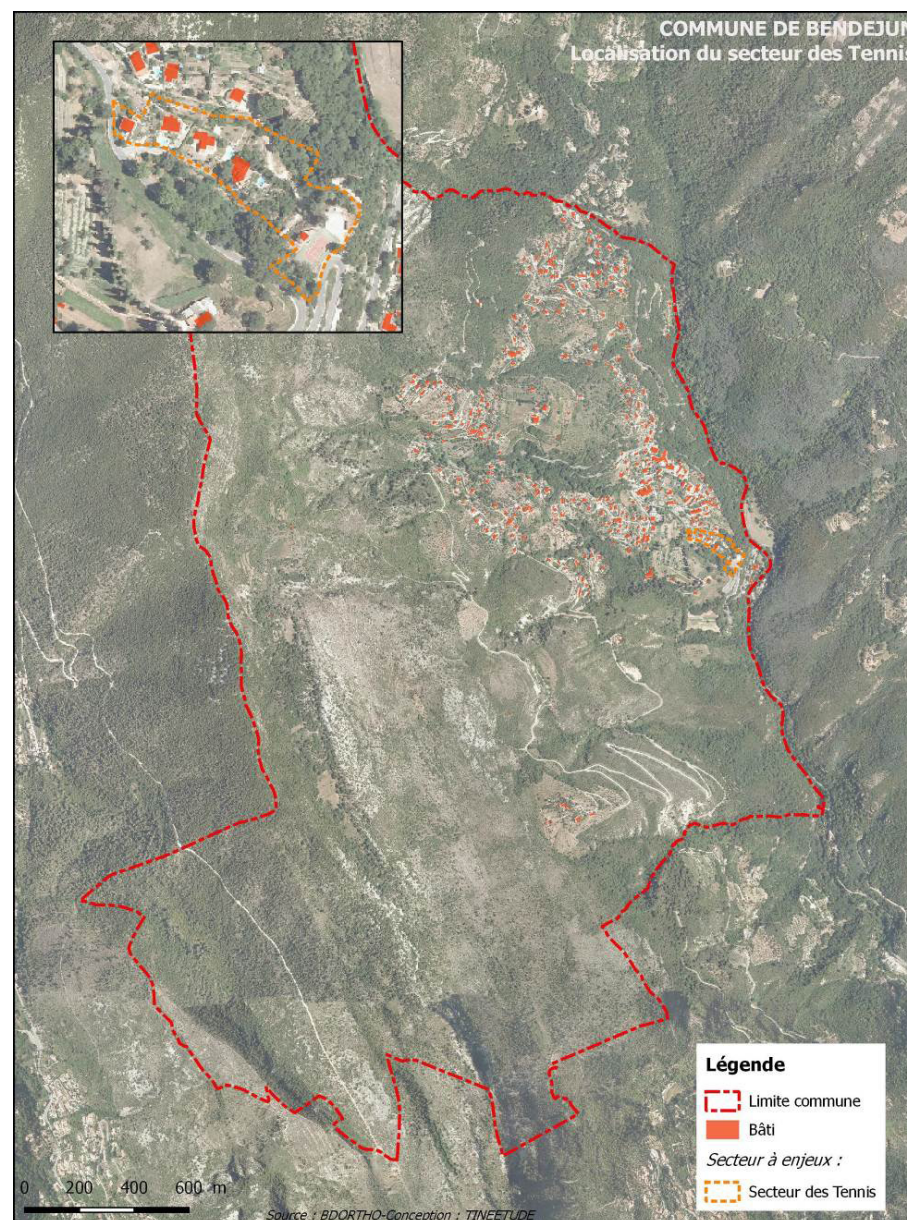
- ◇ Actuel : Règlement National d'Urbanisme
- ◇ Projet de carte communale : Zone constructible

Source : TINEETUDE Ingenierie

CARTE COMMUNALE

COMMUNE DE BENDEJUN

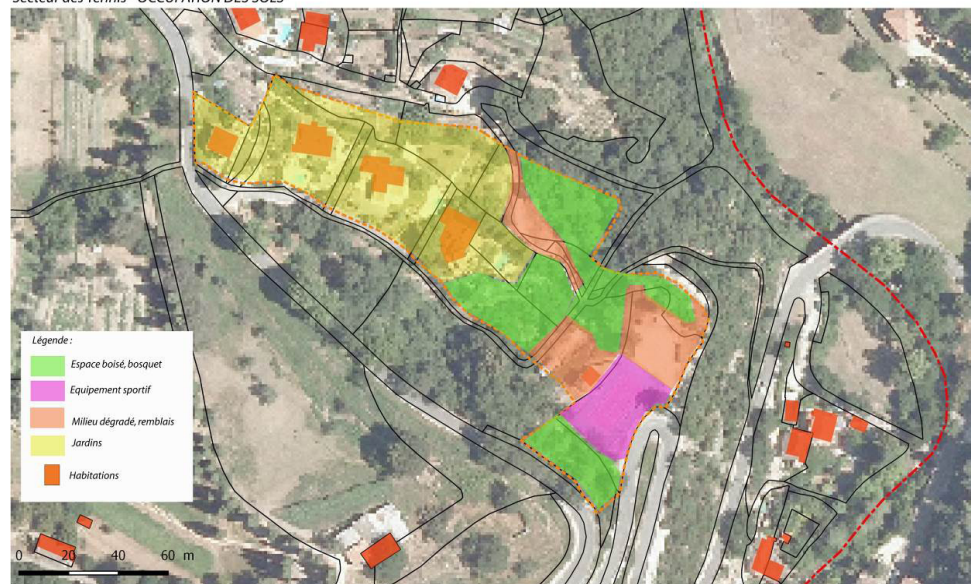
LOCALISATION



CONTEXTE URBAIN

- ◇ **État actuel de l'urbanisation du secteur** : secteur urbanisé en partie avec un bâti diffus. Ce secteur se compose essentiellement de terrains en terrasses et en partie Sud d'un terrain de tennis avec une aire de stationnement.
- ◇ **Eau potable** : secteur actuellement raccordé au réseau d'eau potable.
- ◇ **Assainissement** : partie raccordable à l'assainissement collectif.
- ◇ **Déchets** : secteur desservi par le réseau de ramassage des déchets.
- ◇ **Déplacements, stationnement** : secteur desservi par la RD15 et présence d'une aire de stationnement.
- ◇ **Qualité du cadre de vie** : proximité avec la RD15 et facile d'accès. Proximité avec le village. Le quartier présente une qualité de vie en termes de nuisance sonore (faible) et de perceptions visuelles vers la vallée du Paillon de Contes.

Secteur des Tennis - OCCUPATION DES SOLS



Source : ORTHO-Conception : TINEETUDE

PATRIMOINE

- ◇ **Sites archéologiques** : le secteur se situe en dehors de la zone de présomption de prescription archéologique.
- ◇ **Patrimoine architectural** : le secteur ne présente pas de patrimoine culturel et architectural remarquable.

RISQUES

- ◇ **Mouvements de terrain** : D'après le PPR Mouvement de terrain applicable sur la commune de Bendejun, le secteur se situe :
 - » **En partie en zone rouge R* inconstructible.**
 - » **En grande partie en zone bleu G* Glissement de terrain.**
 - » **En partie, au niveau des terrains de tennis en zone non exposée.**
- ◇ **La « zone bleue »** dans laquelle les constructions sont autorisées sous conditions sera accompagnée de prescriptions à prendre en compte dans le cadre de l'aménagement des parcelles.
- ◇ **Prescription réglementaire du PPRmvt** :
 - **Les principales interdictions sont les suivantes** :
 - » Dans les zones exposées au risque de glissement : toute action dont l'ampleur est susceptible de destabiliser le sol, le dépôt et le stockage de quelque nature qu'ils soient apportant une surcharge dangereuse, ainsi que le cas échéant l'épandage d'eau à la surface du sol ou en profondeur.
 - **Les principales prescriptions concernent** :
 - » Dans les zones exposées au risque de glissement : l'adaptation des projets à la nature du terrain, en dehors des zones hachurées, l'évacuation des rejets (eaux usées, pluviales et de drainage) dans les réseaux collectifs ainsi que la limitation des déboisements à l'emprise des travaux projetés.
- ◇ **Retrait-Gonflement d'argile** : le secteur se place au sein d'un aléa faible.
- ◇ **Inondation** : secteur situé en dehors des zones inondables.
- ◇ **Feu de forêt** : Secteur situé en dehors des zones à risque incendie.
- ◇ **Séismes** : risque moyen.

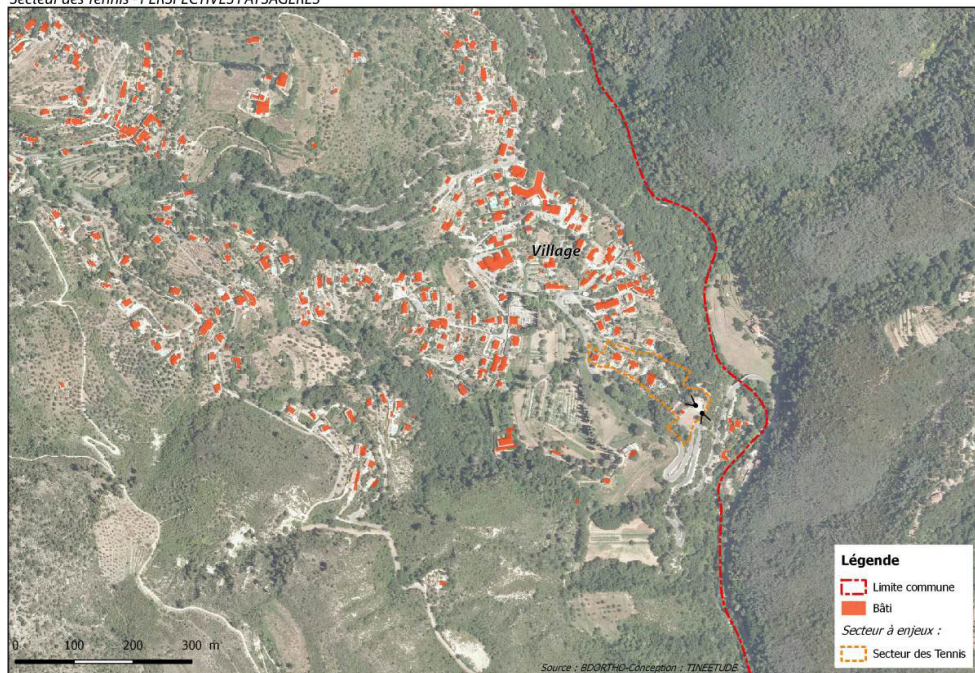
The map displays a topographic view of a mountainous region. A large area is shaded in light blue, representing the 'G* zone' (terrain with sliding). A red dashed line outlines a specific 'Secteur des Tennis' (tennis sector). The map includes labels for 'Le Palais', 'Molin', 'G*', 'R*', 'NE', 'EB', and 'DE'. A legend in the bottom left corner explains the symbols: 'Légende: R* zone rouge', 'G* zone bleu Glissement de terrain', 'NE Zone non exposée', and 'Secteur des Tennis' (indicated by a red dashed line).

Source : PPR Mouvement de terrain-Conception : TINEETUDE

PAYSAGE

- ◇ Les cônes de vues vers le village et vers la vallée du Paillons sont essentiellement situées sur le parking des terrains de tennis, formant une planche dégagée.
- ◇ Le reste du secteur reste très fermé aujourd'hui aux vues vers l'extérieur du fait de la présence de bosquets assez denses et de vieux sujets.

Secteur des Tennis - PERSPECTIVES PAYSAGERES



Source : TINEETUDE Ingenierie

ENJEUX ÉCOLOGIQUES POTENTIELS

HABITATS NATURELS ET FLORE

- ◇ La zone est constituée de quelques bosquets, de terrains anthropisés comprenant essentiellement des espèces rudérales et des parcelles avec maisons et jardins végétalisés.
- ◇ **L'ensemble constitue un habitat essentiellement anthropisé avec ponctuellement des boisements naturels.** Aucune espèce floristique patrimoniale et/ou protégée n'a été observée dans ce secteur lors des journées de prospections réalisées en 2015 et 2016).

FAUNE

- ◇ Toutes les espèces de **chauves-souris** présentes en France sont protégées au niveau international, communautaire et national. L'arrêté de préservation du 23 avril 2007 introduit la préservation des milieux de vie des chiroptères en interdisant « *la destruction, l'altération ou la dégradation des sites de reproduction et des aires de repos des animaux* ».

FONCTIONNALITÉS ÉCOLOGIQUES

- ◇ Au-delà du périmètre strict de l'aire d'étude, certaines espèces, notamment les mammifères, utilisent les continuités écologiques en périphérie (constituées des zones corridors et des diverses zones naturelles utiles à tout ou partie de leur cycle de vie). En effet, elles ont besoin d'espaces beaucoup plus importants et sont capables de se déplacer à plusieurs kilomètres autour du secteur d'étude, et notamment sur les massifs boisés. **Cependant, la trame verte identifiée sur le secteur d'étude reste très restreinte.**



BILAN DES ENJEUX DU SECTEUR D'ÉTUDE

- ◇ **Contexte urbain** - Secteur avec un habitat diffus et des jardins, un équipement sportif et une aire de stationnement. Quelques bosquets sont présents ponctuellement au sein du secteur.
- ◇ **Risques et nuisances** - Risques de mouvements de terrain sur l'ensemble du site (prescriptions à mettre en place afin de limiter les risques) - Cadre et qualité de vie qualifiés de bons.
- ◇ **Patrimoine** - Pas d'enjeu particulier.
- ◇ **Enjeux paysagers** - Le secteur est fortement perçu depuis le village. Des perspectives vers la vallée du Paillon peuvent être notées. Les constructions devront rester diffuses, elles constituent l'image en partie Nord du secteur. La partie Sud reste plus ouverte aux vues paysagères vers le village.
- ◇ **Enjeux écologiques potentiels** - Le secteur d'étude abrite potentiellement des chiroptères espèces à enjeu de conservation : les enjeux sont liés à la prise en compte des espèces lors des aménagements des espaces naturels et ouverts. Actuellement, des continuités écologiques au centre du secteur au niveau des boisements.

BILAN DES INCIDENCES DU SECTEUR DES TENNIS

- ◇ **Contexte urbain** - Le zonage est adapté au contexte semi-naturel et anthropisé du secteur. Ce secteur a fait l'objet d'une étude de hameau nouveau intégré à l'environnement validant le principe de classement en zone constructible.
- ◇ **Risques et nuisances** - Prise en compte des prescriptions du PPR.
- ◇ **Patrimoine** - Pas d'incidence.
- ◇ **Paysage** - Prise en compte de l'intégration paysagère et des trames verte et bleue dans le zonage, au travers de la mise en place d'une prescription de zonage.
- ◇ **Milieu naturel** - Le secteur est susceptible d'être fréquenté par des chiroptères. La carte communale prend en compte les corridors par la mise en place d'un zonage spécifique à la préservation des éléments remarquables du paysage. L'étude de hameau nouveau intégré à l'environnement sur ce secteur a mis en avant la préservation de la trame verte identifiée.

CHAPITRE 4

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX À RETENIR POUR L'ÉLABORATION DE LA CARTE COMMUNALE

1 - ENJEUX POUR L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

L'analyse de l'état initial de l'environnement de la commune de Bendejun, a permis de définir les contraintes et les atouts du territoire, et ainsi d'établir une hiérarchie des principaux enjeux environnementaux.

Thématiques environnementales		Atouts, points forts	Contraintes, points faibles	Enjeux
ENVIRONNEMENT PHYSIQUE	Climat	- Bon ensoleillement en période estivale, assez bonne exposition en période hivernale. - Hiver assez doux - Précipitations régulières toute au long de l'année - Peu d'épisode venteux.	- Précipitations pouvant être brutales (orages estivaux, pluies automnales). - Le fond de vallée très peu exposé au soleil en hiver. - Les changements climatiques annoncés sont susceptibles d'engendrer des phénomènes climatiques plus brutaux et plus fréquents.	Adapter l'exposition des nouvelles constructions aux meilleures conditions d'ensoleillement et de vent, pour garantir des notions de confort estival et hivernal optimisées.
	Topographie / Géologie	Une topographie assez homogène et régulière au niveau du village et sur les terrasses au dessus...	... mais contraignante et susceptible d'engendrer des risques naturels, la plupart des terrains de la commune autour des secteurs à urbanisation diffuse, et sur secteurs les plus pentues des versants.	La topographie est formée par un plateau au niveau du village, puis de terrasses, le reste formant un relief compliqué et accidenté. Elle sera à prendre en compte en amont des constructions.
	Eaux souterraines et superficielles	- État qualitatif de la masse d'eau souterraine globalement bonne. - Un bassin versant lié au bassin du Paillon et ses affluents. - État écologique du bassin est bon.	Nappe pouvant être sensible aux pollutions de surface et souterraines.	Protéger la ressource en eau : masse d'eau souterraine, cours d'eau et sources.
	Risques	Risque de séisme moyen	Risque de retrait et gonflement d'argile, de mouvement de terrain sur la partie centrale et sur les versants, risques très présents.	Prendre en compte les risques naturels : - Maîtriser l'urbanisation diffuse sous boisement. - Maintenir les accès libre aux moyens de lutte et à l'évacuation des personnes. - Appliquer les prescriptions liées aux risques d'inondation, mouvement de terrain et avalanche lors des aménagements et des constructions.

2 - ENJEUX EN TERMES DE BIODIVERSITÉ

Thématiques environnementales		Atouts, points forts	Contraintes, points faibles	Enjeux
ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE	Espaces naturels protégés et inventaires patrimoniaux	Les parties Nord et Sud de la commune sont situées au sein de périmètres de protections de sensibilité (ZNIEFF).	La commune ne se situe pas au sein de périmètre de protection stricte.	Éviter toute atteinte et toute modification significative des habitats et espèces ayant permis la désignation des espaces naturels protégés.
	Habitats naturels et espèces locales	Présences d'habitats et d'espèces à enjeux de conservations forts à modérés, notamment dans les habitats liés aux cours d'eau (zones humides identifiées), aux espaces boisés et prairies ouvertes et naturelles.		- Conserver l'état naturel des habitats à enjeu fort et éviter la destruction des espèces protégées. - Organiser l'urbanisation et les aménagements au sein des aires préférentielles dans lesquelles les habitats naturels sont favorables à l'accueil de constructions.
	Réseau écologique - Trame verte et bleue	- Les milieux naturels inféodés aux cours d'eau constituent des corridors écologiques. - Les parties Nord et Sud sur les versants sont boisées en partie et constitue un réservoir biologique et écologique important. - Certaines espèces, notamment les mammifères, utilisent les continuités écologiques à l'intérieur du territoire notamment au sein des corridors boisés internes.	- Sur la commune, les espaces ouverts peuvent constituer des réservoirs biologiques intéressants. - De même pour les haies et bosquets formant des réservoirs intéressants pour l'avifaune et les chiroptères.	Maintenir les fonctionnalités écologiques du territoire en préservant les habitats naturels situés au sein des secteurs ouverts à l'urbanisation.

3 - ENJEUX PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

Thématiques environnementales		Atouts, points forts	Contraintes, points faibles	Enjeux
PAYSAGE ET PATRIMOINE	Grand cadre paysager	- Un grand cadre paysager naturel de qualité : espaces ouverts des terrasses à oliveraies, des prairies voire quelques pâturages, et des secteurs boisés denses et fermés - Des perspectives lointaines sur la vallée de du Paillon de Contes et sur les sommets et les crêtes locaux. - Les hameaux perchés situés au sein de zones ouvertes aux pâturages constituent des paysages remarquables.	- Paysage pouvant être sensible à l'implantation de nouveaux aménagements. - Le centre village est rapidement entouré d'une urbanisation construite en suivant la topographie avec très peu de grands bâtiments pouvant conduire à une perception moyenne du paysage.	- Assurer la pertinence paysagère du projet de zonage des zones constructibles, en conservant les boisements et en mettant en valeur les espaces ouverts et les vues sur le centre village. - Prendre en compte la topographie lors de la définition des aménagements afin de ne pas créer de points d'appel dans le paysage. - Préserver les vues qualitatives sur l'ensemble du territoire.
	Paysage de l'aire d'étude	L'aspect qualitatif du paysage de l'aire d'étude est marqué par des milieux remarquables (centre village perché, secteur à urbanisation diffuse, et quelques espaces ouverts à pâturages).	- Paysage pouvant être sensible à l'implantation de nouveaux aménagements. - Point noir : les aménagements en périphérie du centre village avec des immeubles hauts.	
	Patrimoine	- Patrimoine forestier - Patrimoine architecturale riche notamment au niveau du centre village. - Patrimoine archéologique existant.		- Veiller à la bonne intégration paysagère des constructions futures de manière à conserver un caractère patrimonial remarquable lié à l'architecture du village et des secteurs moins denses. - Conserver les boisements sur les versants. - Entretenir les secteurs à pâturage garantissant ces espaces ouverts comme intérêt patrimonial. - Toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la DRAC PACA.

4 - ENJEUX URBAINS ET ENJEUX LIÉS À LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

Thématiques environnementales		Atouts, points forts	Contraintes, points faibles	Enjeux
DYNAMIQUE HUMAINE	Contexte urbain	- Activités économiques liées au tourisme : véritable atout de la ville. - Activités agricoles : secteurs d'élevages et de cultures de type oléiculture et quelques parcelles à pâturage.	- Pas d'activité économique importante sur la commune. - Commune liée aux bassins d'emplois du pays du Paillon.	- Proposer des activités touristiques adaptées au milieu et à la configuration terrasses et de pâturages. - Encourager l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments dans le neuf et dans l'ancien. - Effectuer les travaux nécessaires à la mise en conformité de l'assainissement non collectif.
	Qualité du cadre de vie	Cadre de vie sur la commune globalement agréable et attractif.		- Maintenir la bonne qualité du cadre de vie. - Ne pas ajouter de nuisances. - Éviter d'augmenter les risques de pollution.

5 - HIÉRARCHISATION DES ENJEUX

L'état initial propose un **diagnostic environnemental global** du territoire dans lequel s'inscrit le projet de carte communale. Ce diagnostic a permis de mettre en évidence les enjeux environnementaux. Il a débouché sur la formulation des principaux objectifs environnementaux auxquels devra répondre **l'élaboration de la carte communale sur la commune de Bendejun pour prendre en compte ces enjeux.**

Enjeux hiérarchisés	Objectifs environnementaux
ENJEU N°1 : Préserver la biodiversité et les fonctionnalités écologiques	→ Préserver les habitats naturels situés essentiellement en partie Nord, Ouest et Sud du territoire, sur les versants essentiellement. → Mettre en place des mesures pour préserver la flore et la faune protégées. → Prendre en compte les enjeux faunistiques à proximité des secteurs à urbaniser : limiter le dérangement (bruit, pollution lumineuse, sur-fréquentation), préserver les habitats d'espèces, prescrire une gestion adaptée des espaces verts, etc. → Préserver les corridors écologiques internes au territoire (cours d'eau, zones humides, cordons boisés, prairies et espaces ouverts, les haies et bosquets) et favoriser le passage de la petite faune au sein des secteurs à urbaniser. → Mettre en place des mesures de conservation du réservoir biologique liés aux habitats fermés (forêts denses) et aux zones humides identifiées.
ENJEU N°2 : Prendre en compte les risques naturels	→ Éviter d'augmenter les risques dans les zones sensibles et limiter l'aménagement des zones les plus exposées (notamment au niveau du village et des zones à urbanisation dispersée). → Respecter les règles de construction définies dans les Plans de Prévention des Risques. → Mettre en place des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde. → Maintenir les accès libres aux moyens de lutte et à l'évacuation des personnes. → Prise en compte des prescriptions édictées concernant les risques de séisme.

Enjeux hiérarchisés	Objectifs environnementaux
ENJEU N°3 : Conserver la qualité paysagère du territoire de Bendejun	→ Veiller à l'intégration paysagère des aménagements et des constructions en conservant les différents espaces paysagers, architecturaux et naturels distincts : mise en valeur des espaces ouverts et agricoles, mettre en valeur le centre village et les secteurs périphériques plus éparses, conserver les boisements dense, intégrer l'urbanisation diffuse dans un paysage de terrasses et de pâturage. → Utiliser le site en maximisant l'occupation du sol dans l'emprise déjà anthropisée : utiliser les emprises existantes au maximum évitant de consommer des espaces naturels.
ENJEU N°4 : Préserver les activités agricoles	→ Préserver les pâturages et les activités agricoles associées (cultures de fourrage et oléicultures), → Préserver et dynamiser l'élevage sur la commune de Bendejun.
ENJEU N°5 : Préserver les ressources et lutter contre les nuisances	→ Éviter toutes nuisances (sonores, olfactives, etc.) et pollutions (des sols, des eaux, pollution lumineuse, etc.). → Privilégier les équipements optimisant l'efficacité énergétique, et exploitant les énergies renouvelables (solaire notamment). → Limiter le risque de pollution accidentelle de la masse d'eau souterraine et des cours d'eau. → Limiter la consommation en eau et favoriser les pratiques raisonnables dans le cadre d'activités touristiques et agricole. → Promouvoir la publicité de valeur et de qualité environnementale du site auprès de la clientèle afin de sensibiliser les usagers aux bonnes pratiques durables.



PARTIE 3 - MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

1 - EXPRESSION DU PROJET

Le périmètre constructible retenu correspond aux objectifs définis par la commune qui souhaite développer harmonieusement son territoire :

- la préservation des activités agricoles et forestières ;
- la protection des espaces naturels et des paysages ;
- une réponse aux besoins en termes de logements, commerces et services.

Les zones constructibles inscrites dans le projet de carte communale s'articulent autour du village de Bendejun et des différents hameaux présents sur le territoire communal.

La croissance démographique de Bendejun depuis ces dernières années, permet d'esquisser une analyse prospective en terme de besoins futurs, tant pour les logements que pour les équipements de superstructure.

Des éléments sont à prendre en considération, face aux objectifs affirmés par la collectivité. L'arrivée de nouveaux habitants, liée à l'attractivité potentielle de la commune, serait bénéfique à la vie sociale du village.

Au vu de ces constats, les choix retenus pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées sont :

- privilégier le développement de l'urbanisation en priorité sur le centre bourg pour impulser une nouvelle dynamique et attirer de nouvelles populations ;
- affiner l'évaluation des capacités urbanisables en centre bourg en fonction des critères de blocage foncier afin d'ajuster l'offre aux besoins fonciers estimés à l'horizon 2030 ;
- examiner au cas par cas chacun des hameaux et établir une zone constructible ou non, en fonction d'une hiérarchie des contraintes existantes.

La commune cherche à optimiser son développement et son aménagement. Il s'agit d'offrir des disponibilités foncières tout en préservant et en mettant en valeur l'identité de la commune par le maintien de ses activités et des espaces naturels et agricoles. Le développement du territoire nécessite de prendre en compte les servitudes et contraintes existantes sur le territoire.

L'évaluation environnementale réalisée, conjointement à la démarche d'élaboration du projet de territoire de carte communale, permet donc d'aboutir au meilleur compromis entre le projet politique porté par les élus et la sensibilité environnementale du territoire.

1 - EXPRESSION DU PROJET

Les projets urbains et d'aménagement de la commune de Bendejun sont sous l'égide du Règlement National d'Urbanisme (RNU) depuis le 31 décembre 2015, date à laquelle le Plan d'Occupation des Sols (POS) a été rendu caduc.

RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (RNU)

Ces 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).

Les communes où s'applique le RNU sont également soumises au **principe de constructibilité limitée** - articles L.111-3 et L.111-4 du code de l'urbanisme -, qui restreint fortement les possibilités de construire en dehors des parties actuellement urbanisées.

1 - EXPRESSION DU PROJET

1.1 - Prise en compte des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national

Le projet de carte communale a été rédigé en connaissance des principaux textes relatifs à la protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire et national. Il s'inscrit dans le cadre réglementaire en place dont l'ossature est constituée des textes traitant tout particulièrement des problématiques environnementales suivantes :

• Qualité de l'air et réchauffement climatique

La carte communale de Bendejun doit prendre en compte :

- Les conventions internationales sur l'émission de gaz à effet de serre (GES) dont le protocole de Kyoto (notamment les articles 2 et 10 du protocole) ;
- La stratégie européenne dite « de Göteborg » ;
- La Directive européenne sur les plafonds d'émissions nationaux (NEC) définissant les objectifs de réduction des émissions de CO₂ ;
- La loi du 13 juillet 2005 fixant les orientations de la politique énergétique (POPE). Cette loi préconise une division par 4 des émissions de gaz à effet de serre en 2050.
- La loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE) ;
- Le plan climat 2004 - 2012 (notamment les chapitres transport durable et bâtiments) ;
- Le Plan Climat-Énergie Territorial des Alpes-Maritimes 2009 - 2013 ;
- Le Programme national de réduction des émissions de polluants atmosphériques ;
- La loi Grenelle 2 qui fait de la réduction des GES un objectif des documents d'urbanisme. Ceci se traduit dans le L.101-2 modifié qui met en avant : « la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables » ;
- Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air.

Le territoire rural de Bendejun est handicapé par son contexte en « zone montagne » mais des initiatives territoriales et locales ont récemment émergés (Plan Climat-Énergie Territorial mis en place par le département des Alpes-Maritimes, etc.).

• Préservation de la ressource en eau

Les textes réglementaires qui doivent être pris en compte par le projet d'élaboration de la carte communale sont principalement :

- La directive cadre sur l'eau du 23 octobre 2000, transposée en droit français par la loi du 21 avril 2004 ;
- La loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006, qui a pour objectifs fondamentaux de reconquérir la qualité des eaux, d'atteindre en 2015 les objectifs de bon état écologique, et de retrouver une meilleure adéquation entre ressources en eau et besoins.
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône-Méditerranée 2016-2021.

La commune de Bendejun souhaite contribuer à l'amélioration de l'état qualitatif de sa ressource en eau, par l'amélioration du réseau de collecte des eaux usées et le raccordement à la STEP de Contes dont le dimensionnement permet d'accueillir les équivalents habitants supplémentaires.

• Préservation des paysages et de la biodiversité

Les textes à prendre en compte sont, entre autres :

- La Convention européenne sur les paysages de 2000 dite convention de Florence ;
- La Convention de Berne sur la protection de la vie sauvage de 1989 ;
- La Convention de Bonn de 1979 sur la protection des espèces migratrices ;
- Les directives « Oiseaux » du 2 avril 1979 et « Habitats » du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que la faune et la flore sauvage. Ces directives conduisent notamment à la mise en oeuvre du réseau de sites Natura 2000.
- La Loi Montagne du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne ;
- La Loi paysage du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages ;

1 - EXPRESSION DU PROJET

1.1 - Prise en compte des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national

- La loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, qui a fixé les principes et les objectifs de la politique nationale de la protection de la faune et de la flore sauvages.
- La Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes (DTA), qui précise les modalités d'application de certaines dispositions de la loi montagne.

La préservation du patrimoine naturel et la mise en valeur du patrimoine urbain et naturel de Bendejun font parties des objectifs principaux de la carte communale. L'élaboration de la carte communale sur la base d'une étude des enveloppes urbaines et des secteurs en discontinuité contribue à la préservation du paysage et du patrimoine local.

• Limitation des risques et nuisances

Les principaux textes réglementaires traitant des grands enjeux de santé publique face aux nuisances et aux risques naturels et technologiques sont :

- La Directive Cadre sur les déchets du 5 avril 2006 qui procède à la codification de la Directive 75/442/CEE et de ses modifications successives ;
- La réglementation sur les installations classées (ICPE) dont les fondements datent de la loi du 19 juillet 1976 ;
- La Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit ;
- Le Plan d'élimination des déchets ménagers et assimilés des Alpes-Maritimes.

Concernant la gestion des déchets, la faible augmentation de population prévue dans le projet de carte communale est en cohérence avec les capacités d'accueil de la commune.

Par ailleurs, l'organisation du bâti, des types d'activités, et des infrastructures routières sur le territoire communal participent à la limitation des nuisances.

1 - EXPRESSION DU PROJET

1.2 - Compatibilité avec les enjeux environnementaux

Le développement de Bendejun dans le projet de l'élaboration de la carte communale répond à un choix environnemental : ne pas opter pour une urbanisation nouvelle, mais plutôt pour une constructibilité de parcelles nouvelles, en continuité d'un espace déjà urbanisé.

Ainsi, le choix du zonage se justifie au regard des différents enjeux environnementaux dégagés sur le territoire communal :

• Enjeu n°1 : Préservation de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques

Le zonage est prévu en continuité du bâti existant afin de limiter la perte d'espaces naturels. Les espaces naturels se situent dans des secteurs non constructibles. Les secteurs à enjeux ont été étudiés et un zonage des continuités écologiques a permis de préserver les secteurs sensibles dans le cadre du développement de la commune.

• Enjeu n°2 : Prendre en compte les risques naturels

L'urbanisation du territoire de Bendejun est contrainte par le risque de mouvements de terrain. Le zonage a été réalisé dans les zones présentant le moins de risque possible. Toutefois, il faudra prévoir des confortations sur les unités foncières intéressées pour supprimer ou réduire fortement l'aléa. Certaines zones bleues sont constructibles. Toute nouvelle construction devra prendre en compte les prescriptions du PPR mouvement de terrain.

• Enjeu n°3 : Conserver la qualité paysagère du territoire de Bendejun

Le territoire de Bendejun est modelé par les anciennes terrasses de culture, élément important du patrimoine paysager et culturel du territoire. Quelques terrasses présentant encore un potentiel de restauration sont incluses dans le zonage et sont protégées par un zonage spécifique de préservation du paysage et de la biodiversité.

• Enjeu n°4 : Préserver les activités agricoles

Le zonage de la carte communale permet la continuité de l'activité agricole sur le territoire ainsi que son éventuel développement.

• Enjeu n°5 : Préserver les ressources et lutter contre les nuisances.

La commune prévoit d'améliorer le réseau d'assainissement collectif permettant la constructibilité et l'accueil de population nouvelle sur son territoire. Afin de limiter les pollutions domestiques éventuelles, le zonage a été prévu dans la limite de l'extension des réseaux d'eau potable et d'assainissement.

1 - EXPRESSION DU PROJET

1.3 - Compatibilité avec les principes de développement durable

La carte communale se place dans une logique ambitieuse de diminution des objectifs de consommation d'espace, ce qui abouti à proposer un meilleur équilibre du territoire entre les espaces urbains, les espaces naturels, agricoles et forestiers et la prise en compte de la valeur paysagère et écologique de ces espaces.

Cette logique de réduction des objectifs de consommation d'espace trouve sa traduction dans les choix de spatialisation du zonage, en priorisant le recentrage de l'urbanisation dans les espaces déjà urbanisés et en identifiant des limites claires à l'urbanisation.

Les espaces naturels, agricoles, et forestiers retrouvent leur vocation originelle et ne sont plus livrés au mitage.

La carte communale permet également d'intégrer des principes de continuités écologiques afin de protéger la trame végétale du territoire.

Dans le cadre de l'élaboration de la carte communale, la commune de Bendejun s'inscrit au sein d'une procédure législative et réglementaire répondant aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

L.101-1 DU CODE DE L'URBANISME

«Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.»

Dans le respect des objectifs de l'article L.101-1 du code de l'urbanisme, le projet s'inscrit dans une approche de développement durable : la commune se développe en utilisant de manière économe l'espace.

La commune de Bendejun a opté pour une urbanisation en continuité du bâti existant des hameaux et du village historique dégageant ainsi de vastes zones réservées aux espaces naturels et paysagers. L'urbanisation des espaces situés en

dehors des parties actuellement urbanisées est estimée à 1,2 ha, pour la réalisation de quelques logements, commerces et services.

L'objectif démographique communal est avant tout de maîtriser l'essor de population. L'objectif de + 97 habitants à l'horizon 2030 (soit 6 habitants supplémentaires par an) est cohérent avec les observations et les analyses socio-démographiques mais également des équipements existants et de leurs possibilités d'extensions.

Le projet de la commune apporte une réponse aux besoins en termes de logements et commerces et services. La carte communale de Bendejun s'inscrit également dans une dynamique à l'oeuvre à l'échelle du Pays des Paillons.

L'objectif majeur poursuivi est la maîtrise du développement urbain.

La commune souhaite ainsi maintenir un espace rural, vivant avec des espaces naturels. La qualité du grand paysage et l'architecture du bâti seront préservées.

L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour

1 - EXPRESSION DU PROJET

1.3 - Compatibilité avec les principes de développement durable

la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.»

Le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux

La commune de Bendejun souhaite renforcer l'entrée du village tout en contenant l'étalement urbain. Elle limite les parcelles ouvertes à l'urbanisation au projet identifié. Par un confortement plus important de l'urbanisation, ce secteur marquera mieux l'entrée de village de Bendejun et sa position en entrée de village lui permet de bénéficier d'une bonne accessibilité. Des commerces, services et logements y sont envisagés.

Les secteurs où les nouvelles constructions sont autorisées représentent 3,5 %

du territoire communal. Dans cet ensemble de 22 ha, les espaces définis pour les constructions futures représentent 2 ha environ. La zone constructible définie se traduit donc par une extension mesurée de l'urbanisation, excepté pour le secteur en entrée de village qui accueille un projet.

Les constructions situées en dehors des parties actuellement urbanisées sont disséminées dans les espaces naturels. Au vu de la réglementation notamment de la discontinuité, ces constructions sont classées en zone non constructible dans le projet de carte communale.

Ce zonage permettra de revitaliser le centre de Bendejun, de contenir l'urbanisation dans les espaces bâtis et de répondre au projet communal.

Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels

La zone non constructible représente 605,5 ha soit 96,5 % du territoire communal.

Le caractère rural et naturel de la commune, justifie la conservation d'un vaste espace en dehors de la zone destinée à l'implantation de nouvelles constructions. Les différentes protections environnementales et paysagères limitent également l'urbanisation de certains espaces sur le territoire communal.

Des constructions plus anciennes y sont également présentes. Elles ne sont pas intégrées dans la zone constructible car il peut s'agir de constructions isolées situées en discontinuité ou non raccordées aux réseaux.

Les espaces les plus remarquables sont protégés par des éléments de paysage.

Par rapport à la consommation des espaces naturels, celle-ci est relativement maîtrisée. En effet, le seul secteur situé en dehors des espaces constitués est le secteur en entrée de village.

Les ouvertures sur le paysage seront préservées afin de pérenniser les spécificités liées au territoire de Bendejun. Le projet communal traduit l'envie de préserver l'environnement et la qualité du site. Les perspectives d'évolution fixées à l'horizon 2030 sont en accord avec le projet de zonage.

1 - EXPRESSION DU PROJET

1.3 - Compatibilité avec les principes de développement durable

La commune vise à un développement maîtrisé qui répond aux besoins des habitants et aux objectifs fixés par le SCOT du Pays des Paillons.

Au travers de la carte communale, il s'agit bien de pérenniser les espaces naturels et agricoles de Bendejun et de sauvegarder la typicité de son architecture en identifiant les entités bâties qui pourront accueillir de nouvelles constructions.

La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel

Les besoins en matière de mobilité

La qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le développement urbain sera réalisé principalement dans le secteur du village et les hameaux. La délimitation des zones constructibles garantira une évolution du tissu urbain sans toutefois gagner sur les espaces naturels. Les dents creuses pourront être comblées, les constructions existantes pourront être agrandies, réhabilitées et mises en valeur dans l'esprit architectural du village.

Le secteur en entrée de village, fait l'objet d'un hameau nouveau intégré à l'environnement. La municipalité souhaite répondre à une demande en matière de logements et commerces et services. Le projet envisagé, intègre également des places de stationnement afin de faciliter l'accès au site.

Le projet veillera à respecter la qualité architecturale et paysagère du site. Les vues vers le village seront maintenues par des hauteurs limitées.

Les monuments et vestiges du passé ont été identifiés et décrits au sein du rapport de présentation.

La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat

La commune de Bendejun n'est pas soumise à la loi SRU mais souhaite au travers de son projet en entrée de village, diversifier l'offre en logements.

Le projet permettra à la population actuelle et aux futurs habitants de s'établir à Bendejun. Le renforcement de la démographie du bourg est aussi d'intérêt général pour que le village soit préservé, mis en valeur et vivant. La commune envisage

également de réhabiliter quelques logements pour répondre à la demande.

Le village de Bendejun ne compte pas de commerces. Les habitants se rendent vers les communes limitrophes qui disposent de commerces multiservices variés. La commune souhaite renforcer les fonctions économiques sur le territoire communal pour consolider l'économie locale et créer des emplois. Le pôle économique sera développer en entrée de village.

Les activités de loisirs au sein du village seront maintenues.

La sécurité et la salubrité publiques

La carte communale de Bendejun vise à assurer la desserte en réseau d'eau potable et assainissement.

Elle vise également à assurer la protection des biens et des personnes face aux risques naturels.

Au cœur du village, l'objectif est de réduire l'utilisation de la voiture individuelle au profit des déplacements en modes doux ou en transports collectifs.

La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature

Le Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) mouvement de terrain a été pris en compte lors de la délimitation des zones constructibles. Le projet communal vise également à limiter les risques naturels par une maîtrise du développement urbain.

La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

La trame verte et bleue de la commune décrite dans le rapport environnemental est préservée de toute urbanisation. Les espaces naturels et paysagers sont identifiés en zone non constructible dans le zonage de la carte communale.

Des éléments de paysage sont identifiés afin de préserver les espaces les plus remarquables et pour renforcer la trame verte et bleue communale.

1 - EXPRESSION DU PROJET

1.3 - Compatibilité avec les principes de développement durable

La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables

Plus globalement, la carte communale répond aux cinq finalités du développement durable définies par l'article L.110-1 du Code de l'Environnement :

- La lutte contre le changement climatique ;
- La préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ;
- La cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations ;
- L'épanouissement de tous les êtres humains ;
- La transition vers une économie circulaire. L'élaboration de la carte communale ne révèle pas un bouleversement de l'occupation du sol de Bendejun mais vise, d'une part, à la prise en compte des nouvelles législations (lois SRU, ALUR, Grenelle) et, d'autre part, rendre cohérent le document d'urbanisme de la commune avec la configuration actuelle du territoire communal et les logiques de territoire qui s'appliquent à l'échelle intercommunale.

1 - EXPRESSION DU PROJET

1.4 - Compatibilité avec les documents d'urbanisme supra-communaux

Les articles L.131-4, L.131-5 et L.131-7 du Code de l'Urbanisme posent un rapport de compatibilité ou de prise en compte de la carte communale avec les documents, plans ou schémas issus du Code de l'Urbanisme. Il s'agit plus particulièrement du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), de la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes (DTA), du Schéma Directeur de l'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), et du Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI).

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCoT) DU PAYS DES PAILLONS

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Paillons a été approuvé le 29 juin 2011 et est actuellement en révision.

Le document d'orientations générales (DOG) constitue la traduction des objectifs du SCoT et préconise de :

Structurer et organiser le territoire en privilégiant des formes urbaines moins consommatrices d'espaces et un développement de l'urbanisation près du centre bourg en développant les commerces et services de proximité.

La commune de Bendejun est identifiée comme l'un des 9 villages dynamiques de l'intercommunalité.

Afin de redynamiser le territoire communal et conforter l'économie et l'emploi, la commune projette de réaliser une zone à vocation mixte en entrée de village, comprenant des commerces, services et des logements.

Ne disposant pas de commerces sur son territoire, au travers de ce projet, la commune souhaite répondre aux besoins identifiés en commerces et services sur son territoire et ainsi maintenir une population active.

Les logements envisagés sur ce site seront sous forme de petits collectifs permettant de répondre aux objectifs de typologies bâties du SCOT.

Sauvegarder le capital naturel et paysager : par la protection de l'environnement naturel existant, par la prise en compte des risques naturels et par la préservation et la gestion des ressources.

La commune de Bendejun dispose d'un capital naturel et paysager important :

- des espaces naturels à préserver comprenant une grande partie du territoire communal,
- un axe bleu à protéger et valoriser en limite communal,
- des paysages montagnards ou ruraux les plus remarquables à protéger à l'Ouest de la commune,
- un corridor écologique de migration de faune à maintenir,
- un espace-tampon situé à cheval avec la commune de Berre-les-Alpes plus précisément au Sud Est du territoire communal,
- des espaces paysagers sensibles en zone urbaine à préserver notamment au Nord du territoire communal,
- de nombreux espaces à vocation agricole potentielle ou à conserver disséminés sur l'ensemble de la commune,
- le vieux village caractéristique du patrimoine à protéger.

Les grands espaces naturels et les continuités écologiques qui constituent la trame verte et bleue sont ainsi identifiés et protégés au sein de la carte communale.

Ils sont situés en zone non constructible.

Les espaces à forte valeur paysagère à proximité de secteurs urbains et en limite des grands espaces naturels sont préservés au travers d'éléments de paysage.

Les espaces à vocation agricole existante ou potentielle sont conservés.

Les prescriptions du plan de prévention des risques mouvement de terrain sont prises en compte dans la définition des zones constructibles.

Améliorer la qualité de vie et favoriser l'économie et l'emploi par la promotion d'un habitat de qualité pour tous, par le développement d'une offre de proximité, par le confortement et le soutien aux activités et à l'aménagement d'équipements structurants.

La carte communale assure ainsi le développement d'une offre en logements diversifiée tout en permettant un développement urbain mesuré et cohérent avec le paysage existant. L'implantation de commerces et de services est projetée afin de répondre aux besoins actuels et futurs de la population tout en assurant leur accessibilité.

1 - EXPRESSION DU PROJET

1.4 - Compatibilité avec les documents d'urbanisme supra-communaux

DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMÉNAGEMENT (DTA)

La Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes, approuvée le 2 décembre 2003, localise la commune de Bendejun dans l'ensemble du «Moyen-Pays» et plus particulièrement «la Frange Sud de la zone montagne».

Elle identifie des objectifs spécifiques liés aux particularités géographiques du territoire et précise notamment les modalités d'application de la loi Montagne. Elle vise à « réduire les dysfonctionnements et à favoriser une croissance maîtrisée et un développement équilibré, respectueux du cadre et de la qualité de vie des habitants » et fixe les grandes orientations d'aménagement.

Les orientations pour le Moyen-Pays doivent favoriser un développement modéré, maîtrisé et moins dépendant du littoral, en affirmant :

- la structure polycentrique : le renforcement des centres et le confortement ou la création de pôles d'habitat, mais aussi de pôles de services et d'activités, doivent répondre aux besoins des habitants en limitant les déplacements de nécessité, et en assurant un meilleur équilibre entre l'habitat et l'emploi ainsi qu'une plus grande cohérence entre le développement urbain et les transports ;
- la mise en valeur des espaces naturels dans leurs diverses fonctions qu'elles soient forestières, agricoles, de loisirs, de protection ou de prévention des risques naturels.

Les modalités d'application de la loi Montagne pour la Frange Sud de la zone montagne

Les espaces, paysages et milieux les plus remarquables

Le grand cadre paysager constitué par les monts du Mentonnais et la chaîne du Férion sur la commune de Bendejun font parties de ces paysages les plus remarquables. Sous réserve d'un traitement respectueux de la valeur paysagère de ce site, ne sont admis que les travaux de construction, d'aménagement et les installations liés aux infrastructures d'intérêt général, ainsi que les aménagements et constructions légers liés et nécessaires à l'exercice des activités agricoles ou

de loisirs de pleine nature. Dans le projet de carte communale, ces espaces sont inscrits en zone non constructible. La diversité et la richesse des écosystèmes, des paysages et de la flore et la faune sont ainsi préservées.

Les espaces agricoles et pastoraux à préserver

Contrairement au Plan Local d'Urbanisme (PLU), la carte communale n'identifie pas les zones agricoles dans un zonage spécifique.

Dans le chapitre précédent - *Etat initial de l'environnement* - une carte trame verte et bleue illustre les fonctionnalités écologiques. Les espaces agricoles et pastoraux sont disséminés sur tout le territoire communal.

Les terrasses à oliveraies et les parcelles agricoles identifiées sont retranscrites en zone non constructible dans le projet de carte communale.

Des éléments de paysage sont également définis sur les terrains en restanques afin de préserver les paysages et les espaces de grande qualité paysagère.

Dans ces terres agricoles ne peuvent être admises que les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles, oléicoles et pastorales mettant en valeur au moins une unité de référence au sens de l'article L 312-5 du code rural.

Les espaces, paysages et milieux «caractéristiques» du patrimoine naturel et culturel montagnard

- **Le vieux village de Bendejun**, dont le patrimoine bâti doit être sauvegardé et amélioré et les caractéristiques architecturales et volumétriques prises en compte dans tout aménagement nouveau : **vestiges de l'occupation romaine, Chapelle Vieille, Eglise Notre Dame...**

Le vieux village de Bendejun est inscrit en zone constructible. Elle délimite l'enveloppe existante, composée de constructions et de nombreuses terrasses. Le patrimoine bâti est décrit dans la partie « *Composantes patrimoniales, paysagères et urbaines* » du présent rapport de présentation.

- **Le socle du village**, ainsi que les jardins familiaux délimitant les fronts urbains, doivent être protégés.

1 - EXPRESSION DU PROJET

1.4 - Compatibilité avec les documents d'urbanisme supra-communaux

- **Les oliveraies**, 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 pierres sèches** qui sculptent les versants doit rester prédominante dans la perception du paysage.

Sur le territoire de Bendejun, les coteaux sont structurés en restanques, des murs de pierre sèche accueillent villas, oliveraies et jardins d'agrément. Des éléments de paysage sont définis sur les terrains en restanques et les espaces remarquables afin de préserver les espaces de grande qualité paysagère.

- **Les espèces floristiques ou faunistiques remarquables** doivent être protégées en application des directives ou législations en vigueur. Sur le territoire communal ces espèces sont essentiellement identifiées dans la partie Ouest notamment dans le secteur identifié en « grand cadre paysager » et inscrit en zone non constructible dans le projet de carte communale. La zone non constructible regroupe les grandes entités naturelles qui présentent des caractéristiques reconnues sur les plans biologiques, écologiques, paysagers.

Les secteurs urbanisés et leurs extensions :

Le territoire de Bendejun comprend :

- **des secteurs urbains constitués** qui regroupent les hameaux et le village : Il s'agit de secteurs urbanisés situés en continuité des lieux de vies existants. Ces secteurs peuvent être densifiés en l'absence de contraintes paysagères spécifiques.
- **des secteurs d'urbanisation diffuses** situés au Nord et à l'Ouest du territoire communal. Ils sont limités par les espaces naturels et présentent un habitat de faible densité. Ils ont été délimités dans le respect de la loi Montagne notamment la discontinuité et de la desserte en réseaux (eau, assainissement, voirie). Ces secteurs présentent de faibles capacités résiduelles mais pourront être confortés.

- **un secteur susceptible d'être urbanisé** qui comprend le secteur de projet en entrée de village. Ce secteur est situé au Sud du village historique de Bendejun. La commune envisage de développer ce secteur au vu de la faible capacité d'accueil des secteurs urbains constitués et des secteurs d'urbanisation diffuses. Ce secteur permet de satisfaire les besoins de la population et de répondre à la croissance attendue. L'extension de l'urbanisation tient compte de la préservation des terres agricoles et pastorales et des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.

Ce secteur peut, tout comme les secteurs urbains constitués, accueillir des activités classiques ou liées aux hautes technologies.

L'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants

Sur la commune de Bendejun, l'habitat s'est dispersé dans les espaces naturels, forestiers et agricoles.

Pour pérenniser le paysage, la commune a fait le choix de privilégier quelques entités bâties au sein desquelles les nouvelles constructions sont possibles. La délimitation de la zone constructible permettra la réalisation des projets individuels et collectifs et de réhabiliter certains logements vacants.

Traduite dans la carte communale, cette vision du territoire permettra que l'urbanisation soit réalisée en continuité du centre ancien et des hameaux. L'extension urbaine sera contenue et le mitage des espaces naturels maîtrisé.

1 - EXPRESSION DU PROJET

1.4 - Compatibilité avec les documents d'urbanisme supra-communaux

SCHÉMA DIRECTEUR DE L'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE)

Conformément à l'article L.131-1 10° du Code de l'Urbanisme, la carte communale doit être compatible avec les orientations fondamentales et les dispositions présentées dans les schémas d'aménagement et de gestion des eaux, concernant la prévention des inondations au regard de la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau.

La carte communale de Bendejun est compatible avec les objectifs du SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée, en vigueur depuis le 20 novembre 2015, qui concernent les points suivants :

- ***S'adapter aux effets du changement climatique***

La commune veillera à réduire les causes de vulnérabilité aux effets du changement climatique notamment par une économie durable de la ressource en eau et par une prévention des insuffisances des réseaux d'eau potable. Les espaces de mobilité des cours d'eau sont préservés de toute urbanisation.

- ***Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité***

Au travers du zonage de la carte communale, la commune souhaite assurer un développement urbain maîtrisé et durable.

La ressource en eau sera préservée. Un suivi préventif et périodique des réseaux devra permettre la maintenance du réseau.

Le maintien des DUP pour la source des Sciarageous répond également à l'objectif de protection de la ressource en eau. Les forages du Pilon et de la Sagna font également l'objet d'une DUP mais ils sont situés sur les communes de Contes et Cantaron. La commune de Bendejun utilise les eaux provenant de ces captages.

- ***Concrétiser la mise en oeuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques***

Cette orientation fondamentale du SDAGE vise à préserver le bon état des

milieux aquatiques, la quantité et la qualité de la ressource.

La carte communale de Bendejun répond à cela en prévoyant l'évolution de l'urbanisation en cohérence avec leur niveau de desserte et d'équipement et en contenant l'urbanisation dans ses limites actuelles et dans le respect de l'environnement. En maîtrisant l'urbanisation de la commune, le projet de carte communale tient compte de la disponibilité de la ressource en eau et préserve la trame verte et bleue.

- ***Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement***

La carte communale de Bendejun projette le développement de l'urbanisation en cohérence avec le niveau d'équipement de la zone. En maîtrisant le développement communal, la carte communale tient compte des réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement existants et projetés.

- ***Renforcer la gestion locale de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau***

L'aménagement du territoire de Bendejun, prend en compte les problématiques liées aux différents usages de l'eau : maîtrise des consommations d'eau, confortement de la gestion des réseaux d'eau potable...

- ***Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé***

La commune prévoit le développement des réseaux d'eau, encourage la bonne gestion des réseaux d'eau potable et d'assainissement ainsi que le maintien de la qualité et de la performance des équipements publics afin de prévenir au maximum les risques de pollution.

1 - EXPRESSION DU PROJET

1.4 - Compatibilité avec les documents d'urbanisme supra-communaux

- **Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides**

La zone non constructible de la carte communale de Bendejun représente 607 ha soit 96,7 % du territoire communal. Cette zone regroupe les espaces naturels et forestiers de la commune. Ainsi, les axes des vallons seront préservés. L'urbanisation est réalisée en continuité des espaces bâtis.

- **Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir**

La commune de Bendejun au travers d'une action de sensibilisation du public pour l'économie d'eau potable ainsi que par une meilleure gestion du réseau d'eau potable atteindra des objectifs de bon état quantitatif.

- **Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques**

Les espaces constituant la trame bleue du territoire communal sont classés en zone non constructible. Les axes des vallons sont préservés. La vulnérabilité des zones urbaines sont limitées grâce à la définition d'objectifs de modération de la consommation d'espace.

SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE DE LA RÉGION PACA (SRCE)

La trame verte et bleue, introduite par la loi Grenelle II, est mise en oeuvre notamment par le Schéma Régional de Cohérence Écologique. Son objectif premier est de préserver et de remettre en bon état les continuités écologiques.

Pour y parvenir, le SRCE décline plusieurs actions :

- **Agir en priorité sur la consommation d'espace par l'urbanisation et les modes d'aménagement du territoire pour la préservation de réservoirs de biodiversité et le maintien de corridors écologiques.**

La carte communale répond à cette action par :

- L'optimisation de la densification des zones déjà urbanisées ;
- L'arrêt du développement de l'urbanisation au niveau des boisements et des espaces et sites de grande qualité ;
- La protection et la préservation des espaces, sites et paysages de grande qualité écologique tels que les grandes masses boisées ;
- Une consommation d'espace mesurée ;
- La préservation des cours d'eau et des axes des vallons constituant la trame bleue communale.

- **Maintenir du foncier naturel, agricole et forestier et développer des usages durables au regard des continuités écologiques.**

Cette action est garantie en partie par les actions citées ci-dessus, et par l'arrêt du développement de l'urbanisation hors de l'enveloppe urbaine actuelle et le maintien d'espaces de nature.

- **Développer les solutions écologiques de demain en anticipant sur les nouvelles sources de fragmentation et de rupture.**

L'un des objectifs majeurs du projet communal est de limiter le développement de l'urbanisation sur les espaces à dominante naturelle.

Le SRCE a été retranscrit dans le rapport environnementale au travers d'une carte trame verte et bleue. Le zonage de la carte communale prend en compte cette trame verte et bleue.

1 - EXPRESSION DU PROJET

1.4 - Compatibilité avec les documents d'urbanisme supra-communaux

LE PLAN DE GESTION DES RISQUES INONDATION (PGRI)

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) est l'outil de mise en oeuvre de la directive inondation. Le PGRI traite d'une manière générale de la protection des biens et des personnes.

En encadrant et optimisant les outils actuels existants (PPRi, PAPI,...), le plan de gestion recherche une vision stratégique des actions à conjuguer pour réduire les conséquences négatives des inondations à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée avec une vision priorisée pour les territoires à risque important d'inondation (TRI).

Le PGRI prévoit 5 grands objectifs de gestion des risques d'inondation pour le bassin RhôneMéditerranée :

- G01. Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation
- G02. Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques
- G03. Améliorer la résilience des territoires exposés
- G04. Organiser les acteurs et les compétences
- G05. Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation

Une partie des dispositions du GO2 et du GO4 du PGRI sont communes au SDAGE.

La commune de Bendejun n'est pas identifiée comme territoire à risque important d'inondation.

Ainsi, la carte communale de Bendejun est compatible avec les objectifs du PGRI. Le développement du territoire est réalisé en dehors des zones à risques notamment les espaces proches des cours d'eau.

2 - EXPLICATION DES CHOIX AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTIONS

La commune de Bendejun a travaillé avec les bureaux d'études et les services de l'Etat sur le zonage des secteurs constructibles. Plusieurs zonages ont été proposés. Après échanges lors de réunions de travail, un zonage a été retenu et a permis de prendre en compte les contraintes urbanistiques, réglementaires et environnementales.

Le zonage proposé ressort d'un travail aboutissant à une délimitation des secteurs constructibles de moindre impact.

3 - MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

3.1 - Changements de l'organisation générale du zonage et des règles

Les projets urbains et d'aménagement de la commune de Bendejun étaient, depuis plus de 20 ans, sous l'égide du Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 28 mars 1992 et modifié le 18 septembre 2002. Depuis le 31 décembre 2015, le POS est devenu caduc. La commune est soumise au Règlement National de l'Urbanisme (RNU).

La carte communale n'est pas simplement une réponse aux attentes réglementaires des dernières réformes en urbanisme inscrites dans la loi SRU de 2000, la loi Grenelle II de 2010 ou la loi ALUR de 2014. Elle correspond à une nécessité de mieux intégrer l'aspect de l'urbanisme dans ses dimensions sociale et économique, mais aussi environnementale.

LA CARTE COMMUNALE

La carte communale est un document d'urbanisme simplifié adapté aux communes rurales souhaitant maîtriser leur urbanisation. Elle détermine les modalités d'application des règles générales du règlement national d'urbanisme (RNU).

La carte communale comprend un rapport de présentation et un ou plusieurs documents graphiques. Elle comporte en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol (article L.161-1 du Code de l'Urbanisme).

Contrairement au PLU, elle ne comprend pas de règlement ; le règlement national de l'urbanisme (RNU) s'applique. La carte communale précise simplement les modalités d'application de ces règles.

Ce document d'urbanisme ne peut pas réglementer de façon détaillée les modalités d'implantation sur les parcelles (types de constructions autorisées, densités, règles de recul, aspect des constructions, stationnement, espaces verts...).

L'instruction et la délivrance des autorisations d'urbanisme se fondent sur les dispositions des documents graphiques et sur les règles générales de l'urbanisme et autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

Ainsi le territoire de la commune de Bendejun est partagé en deux zones :

- les zones constructibles ;
- la zone non constructible.

La zone constructible est définie comme urbanisée ou urbanisable. Le règlement national de l'urbanisme s'applique et fixe les règles de localisation, d'implantation, de densité, de desserte, de stationnement, de préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique etc...

Les constructions sont admises sous réserve de satisfaire aux conditions d'équipements (articles R.111-5 et R.111-8 à R.111-13 du Code de l'Urbanisme).

La zone constructible respecte également les dispositions de la loi Montagne.

La zone non constructible couvre les espaces naturels, forestiers et agricoles.

Dans ce secteur sont toutefois autorisés :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension de constructions existantes ;
- la réalisation de constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou la restauration des bâtiments dont l'essentiel des murs porteurs subsiste.

Les constructions sont admises sous réserve de satisfaire aux conditions d'équipements (articles R.111-5 et R.111-8 à R.111-13 du Code de l'Urbanisme).

3 - MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

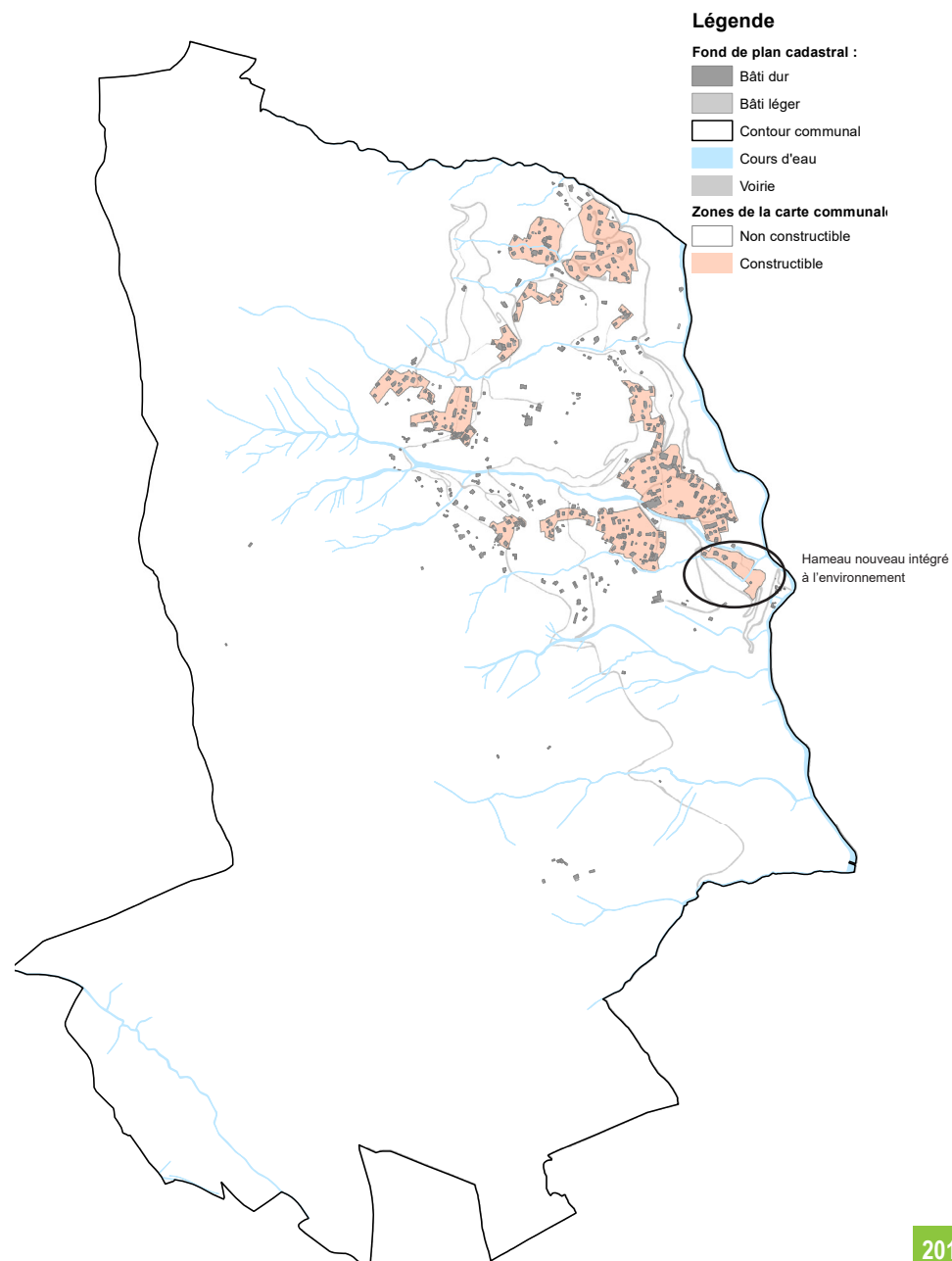
3.2 - Les zones constructibles

La carte ci-contre présente l'ensemble des zones de la carte communale regroupées en deux types de zones :

- les zones constructibles ;
- la zone non constructible.

Les zones constructibles regroupent le village, plusieurs quartiers et hameaux d'altitudes différentes (320 à 560 m) et le hameau nouveau intégré à l'environnement.

Les périmètres constructibles retenus par le Conseil Municipal correspondent aux objectifs définis par la commune qui souhaite développer harmonieusement son territoire.



3 - MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

3.2 - Les zones constructibles

LE VILLAGE

Situé à l'Est du territoire communal proche du Paillon de Contes, sur un des versants du vallon, le village de Bendejun est accessible par la RD 15 et à partir de laquelle des ruelles, parfois étroites, permettent l'accès aux différentes constructions. Des liaisons piétonnes sont également présentes le long de la RD15 et des différentes venelles.

La zone constructible regroupe ainsi le village historique de Bendejun et ses extensions. Elle délimite l'enveloppe existante, composée de constructions denses, des principaux services et équipements de la commune.

Ce secteur est destiné à accueillir des constructions à usage d'habitations, des services et des commerces de proximité.

Le tissu urbain évoluera peu dans le cadre de la carte communale. Les espaces vierges constituent des jardins privés et des restanques.

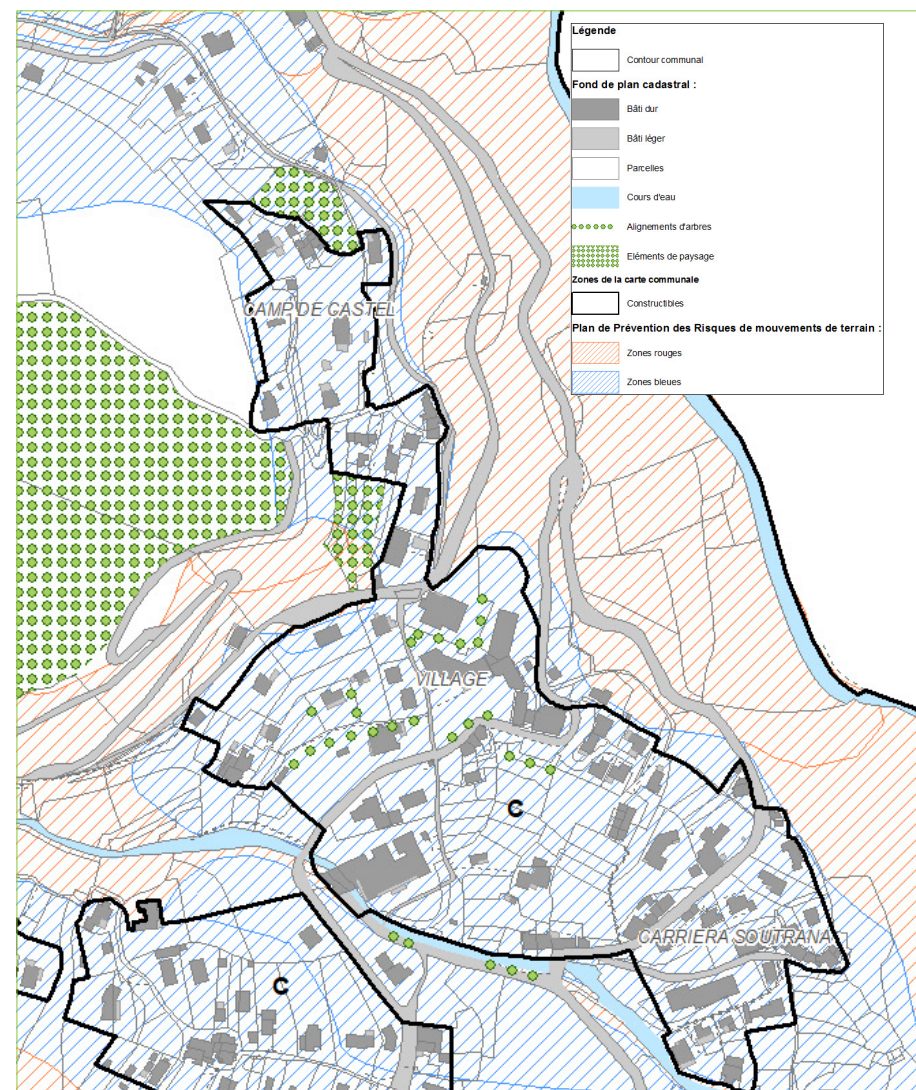
De plus, les possibilités de construire et d'extensions sont limitées par des contraintes topographiques et l'existence de risques naturels.

La réhabilitation de quelques logements vacants dans le village permettra de répondre aux besoins en logements.

Les ouvertures sur le paysage sont préservées afin de pérenniser les spécificités liées au territoire de Bendejun. Des alignements d'arbres ont également été préservés.

Le village est desservi par un réseau d'eau potable et par un assainissement collectif.

Par rapport, au Document d'Orientations Générales (DOG) du SCOT du Pays des Paillons, ce secteur est inscrit en espace urbain ou urbanisable. Le centre village est identifié parmi les neuf villages dynamiques.



3 - MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

3.2 - Les zones constructibles

LES QUARTIERS ET HAMEAUX DE BENDEJUN

La commune de Bendejun compte de nombreux quartiers et hameaux implantés sur des versants et entourés d'espaces boisés et de parcelles autrefois cultivées. Les constructions sont uniquement des constructions à usage d'habitation. On recense à la fois des constructions anciennes notamment dans les hameaux historiques et des constructions récentes.

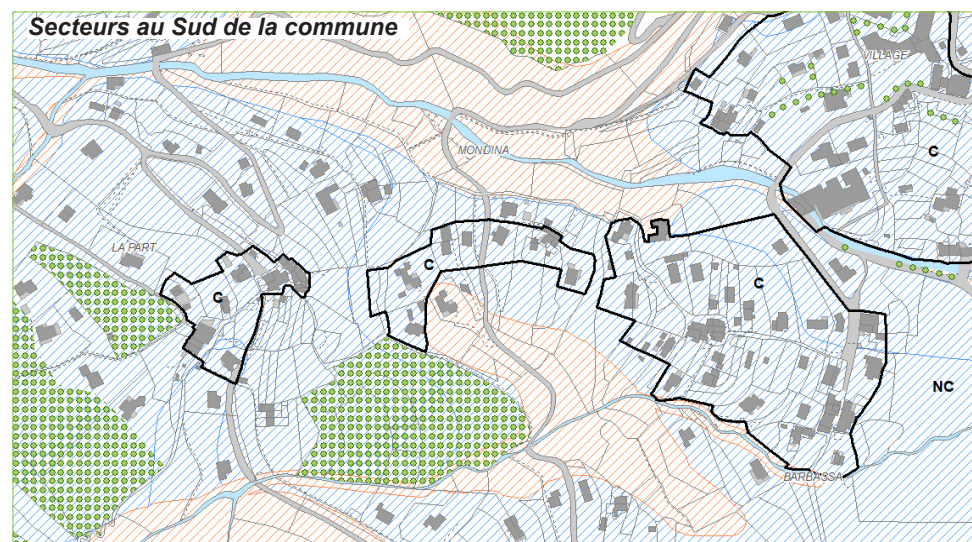
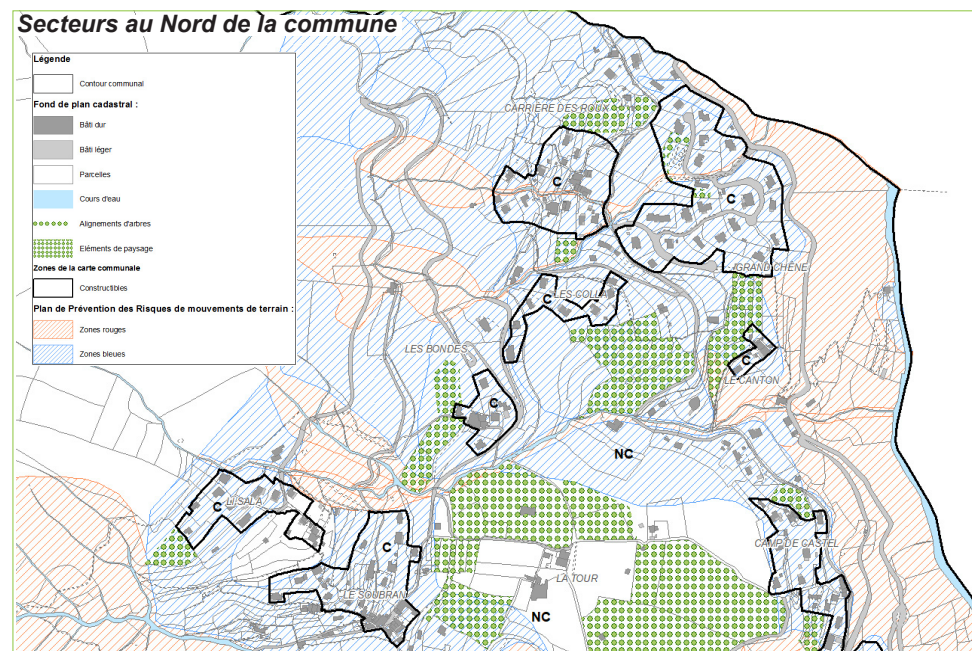
Le document d'orientations générales (DOG) du SCOT du Pays des Paillons identifie des secteurs urbains constitués sur le territoire communal : Barbassa-Mondina, Centre village-Mairie, Carrière Soutrana, Carrière Soprana, La Part-Chemin des Oliviers, Carrière des Roux et les Grands-Chênes.

Dans les secteurs constructibles de la carte communale situés au Nord-Ouest du territoire communal et notamment - *Li Sala, Le Soubran, Les Bondes, Les Collas, Carrière des Roux - et la Part* au Sud-Ouest, le DOG du SCOT a identifié des espaces paysagers sensibles. Le développement urbain sur ces espaces peut être envisagé avec la plus grande attention afin de ne pas détériorer le cadre paysager et de conserver la perception à dominante végétale. Les éléments de paysages autour permettent de recréer une trame végétale. Au vu de la délimitation des zones constructibles au plus près du bâti existant, il n'y aura pas d'impact ni de changement important par rapport à la partie actuellement urbanisée.

Les zones constructibles sont dessinées au plus proche du bâti existant. De plus, au vu du risque mouvement de terrains, les délimitations tiennent compte de ce risque, des événements naturels passés (*exemple : secteur du Soubran, au Sud de la zone*) et de la topographie des terrain.

Elles offrent également des espaces supplémentaires pour permettre la réalisation de quelques logements et répondre à la demande et aux perspectives d'évolution fixées.

Les secteurs constructibles sont alimentés par les réseaux d'eau et d'assainissement collectif. Les réseaux sont suffisamment importants pour supporter l'implantation de nouvelles constructions.



3 - MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

3.2 - Les zones constructibles

La croissance urbaine modérée qui est prévue, ne nécessitera pas la création de nouvelles voiries.

Ainsi, le projet communal privilégie la densification des secteurs déjà urbanisés en comblant les dents creuses dans le respect des orientations de la loi Montagne et des objectifs du SCOT du Pays des Paillons.

La carte communal, à travers le zonage défini, incite également à la réhabilitation du bâti ancien et à la réutilisation des logements vacants.