

5.13 Avis de l'Autorité Environnementale

Export PDF



ABSENCE D'OBSERVATION de l'Autorité environnementale émise dans le délai imparti de 3 mois : Carte Communale (CC) de Bendejun (06390)



[MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR \(MRAe PACA\) . Autorité environnementale](#)

- [Contient](#)
- [Sujets](#)
- [Description](#)
- [Admin](#)
- [Infos](#)

Vu le Commissaire - Enq
CAMMAS Her

Type de document
Etude et rapport internes
Description physique
Support : Document numérique.
Date de publication
19/05/2018

Contributeurs
• DIRECTION REGIONALE DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'AMENAGEMENT ET DU LOGEMENT PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR (DREAL PACA) : SCADE / UEE. Autorité environnementale

Public visé
Grand public

Sujets
• [URBANISME](#)
• [DOCUMENT D'URBANISME](#)
• [CARTE COMMUNALE](#)

Lieux
• [FRANCE](#)
• [PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR](#)
• [ALPES-MARITIMES](#)
• [BENDEJUN](#)

Classification
[URBANISME](#) ; [Documents d'urbanisme](#)

N° de notice
[IFD_REFDOC_0549059](#)

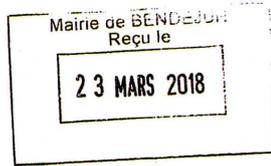
Date de modification
18/05/2018

Contrat
[DOCUMENT_CONTRACT_LIBRE](#)

Vu le Commissaire - Enquêteur
CAMMAS Henri

le 21/6/2018

5.14 Avis de la DDTM



Vu le Commissaire - Enquêteur
CAMMAS Henri
le 21/6/2018

Direction départementale des Territoires
et de la Mer
Service eau, agriculture,
forêt, espaces naturels

Nice, le 21 MARS 2018

Affaire suivie par :
CL. USANNAZ-JORIS
☐04 93 72 74 65
ddtm-cdpnaf@alpes-maritimes.gouv.fr
☐020170313 avis cdpnaf Bendejun.odt

Le préfet des Alpes-Maritimes
à
Monsieur le Maire
Mairie de Bendejun
1 place Raiberti
06390 BENDEJUN

Objet : Avis CDPENAF – Examen de la carte communale de Bendejun

Vous avez sollicité l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) sur le dossier cité en objet.

Le dossier a été examiné, en votre présence, lors de la séance de la commission du 13 mars 2018. Au titre de l'article L. 163-4 du code de l'urbanisme, la CDPENAF a émis un avis favorable.

Le Directeur Départemental
des Territoires et de la Mer
des Alpes-Maritimes

Serge CASTEL

Copie pour le Sous-Préfet Nice-Jointaine

ADRESSE POSTALE - Services de l'État dans les Alpes-Maritimes Direction Départementale des Territoires et de la Mer
CADAM 147 boulevard du Mercantour 06286 NICE CEDEX 3 - ☎ 04 93 72 72 00
<http://www.alpes-maritimes.gouv.fr>

5.15 Avis de la Chambre d'Agriculture des Alpes Maritimes



Vu le Commissaire - Enquêteur
CAMMAS Henri
le 21/6/2018


Monsieur Joël GOSSE
Maire de Bendejun
1 Place Flaminius Raiberti,

06390 BENDEJUN

**Chambre d'agriculture
des Alpes-Maritimes**
M.I.N. Fleurs 17 - Box 85
06296 Nice Cedex 3
Tél. : 04 93 18 45 00
Fax : 04 93 17 64 04
Email : ca06@alpes-maritimes.chambagri.fr

Nice, le 21 mars 2018

Monsieur le Maire,

Nos réf. MD/LR/LTD - dg *LR*
**Objet : avis projet carte
communale de Bendejun**

*Dossier suivi par Lucas Turbet
Delof*
☎ 06.22.50.91.50

Vous nous avez adressé pour avis, par courrier électronique daté du 13 janvier 2018, le projet de carte communale de votre commune. Le présent avis s'inscrit dans la continuité des échanges tenus lors de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du 13 mars 2018.

L'agriculture de votre commune est majoritairement tournée vers l'oléiculture, et plusieurs appellations nationales et européennes couvrent votre territoire :

- 2 Appellations d'Origine Protégée (« Olive de Nice » et « Huile d'Olive de Nice ») ;
- 7 Indications Géographiques Protégées, dont « Agneau de Sisteron », « Vin de Pays des Alpes-Maritimes » et « Miel de Provence ».

L'étude de votre projet de carte communale nous amène à vous faire part des observations suivantes :

1. Rapport de présentation

La Chambre d'Agriculture note avec satisfaction la reconnaissance du rôle tant économique que paysager de l'agriculture. En ce sens, le rapport de présentation intègre un enjeu dédié au maintien et à la redynamisation de l'agriculture :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Établissement public
loi du 31/01/1924
Siret 18060002500035
APE 9411 Z

Agrément pour conseil à l'utilisation des produits
phytopharmaceutiques : PA 01584
www.chambre-agriculture06.fr

1/3

« Enjeu n° 4 : Préserver les activités agricoles

- *Préserver les pâturages et les activités agricoles associées (cultures de fourrage et oléiculture),*
- *Préserver et dynamiser l'élevage sur la commune de Bendejun. »*

Un autre enjeu concerne également l'agriculture, dans sa dimension paysagère :

« 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 épars, conserver les boisements denses, intégrer l'urbanisation diffuse dans un paysage de terrasses et de pâturage. »*

2. Plan de zonage

La Chambre d'Agriculture accueille positivement la décision de la commune de classer la majorité du territoire en zone non-constructible (607 hectares, soit près de 97 % du territoire communal), en limitant l'enveloppe constructible aux secteurs déjà urbanisés.

Pour rappel, les parcelles agricoles sont retranscrites en zone non-constructible, cette dernière autorisant, entre autres, la réalisation de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

L'article R161-4 du Code de l'Urbanisme précise en effet les exceptions au principe de non-constructibilité :

« Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne peuvent pas être autorisées, à l'exception :

1° De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ;

2° Des constructions et installations nécessaires :

a) A 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 ;

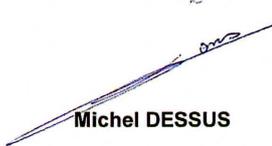
b) A l'exploitation agricole ou forestière ;

c) A la mise en valeur des ressources naturelles.

Au terme de l'analyse du dossier, la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes vous fait part d'un avis favorable quant au projet de carte communale de la commune de Bendejun.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

Le Président,


Michel DESSUS

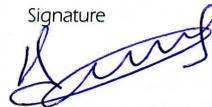


5.16 Clôture du Registre par le Commissaire Enquêteur

Le délai d'enquête étant expiré,
 je, soussigné(e) CAMMAS Henri - Commissaire Enquêteur déclare clos
 le(s) présent(s) registre(s) qui a (ont) été mis à la disposition du public du jeudi 28 juin 2018
 au vendredi 27 juillet 2018
 Les observations consignées au(s) registre(s) sont au nombre de 18 (de R01 à R18)
 de la page n° 2 à la page n° 13
 En outre, j'ai reçu 12 lettres, notes écrites ou courriels qui sont annexés au(s) présent(s) registre(s).
 Le(s) présent(s) registre(s) ainsi que les 12 (9 lettres et 3 courriels) pièces qui y sont annexées et le dossier
 d'enquête ont été remis ou ont été adressés par mes soins le 27 juillet 2018
 à M. CAMMAS Henri
 A Bendejun, le 27 juillet 2018

Vu le Commissaire - Enquêteur
 CAMMAS Henri

Signature



He 21

5.17 Accusé de réception du PVS des observations par la Mairie de Bendejun

Vallauris le 31 juillet 2018

CAMMAS Henri
Commissaire Enquêteur
06220 VALLAURIS
Tél : 06 52 36 55 18
Mail : henricammas@free.fr

Mairie de Bendejun
1 Place Raiberti
06390 BENDEJUN

Réf. : Enquête Publique

« Elaboration de la Carte communale de la commune de Bendejun »

Objet : Procès Verbal de Synthèse des Observations

A l'attention de M. Joël GOSSE, Maire de la commune de Bendejun – Maître d'œuvre de l'opération (MO)

Monsieur le Maire,

Suite à l'enquête publique citée en référence qui s'est tenue du 28 juin au 27 juillet 2018 à la Mairie de Bendejun, j'ai l'honneur de vous transmettre le procès verbal de synthèse des observations relevées au cours de l'enquête.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes respectueuses salutations.



CAMMAS Henri
Commissaire Enquêteur



PJ : Procès Verbal de Synthèse des Observations en date du 30 juillet 2018

Reçu le 31/07/2018

5.18 Procès Verbal de Synthèse des observations du public

Enquête Publique relative au Projet de la Carte Communale de la Commune de BENDEJUN

PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS ECRITES ET ORALES

Enquête publique du 28 juin au 27 juillet 2018

Commissaire Enquêteur : CAMMAS Henri

Ce document est communiqué par le commissaire enquêteur au Maire de la Commune de Bendejun (06390), Maître d'Ouvrage (MO) de l'opération, au cours de notre rencontre du **mardi 31 juillet 2018**

Cette rencontre a eu lieu en application de l'article **R.123-18 du Code de l'Environnement** concernant les Enquêtes Publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement, ce qui est le cas pour le projet de mise en œuvre d'une Carte Communale..

Destinataire : M. Joël GOSSE – Maire de la Commune de Bendejun.

PROCES-VERBAL

DES OPERATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je soussigné, CAMMAS Henri, commissaire enquêteur, résidant à VALLAURIS, désigné par le tribunal administratif de Nice par décision en date du **15 mai 2018** en vue de procéder à une Enquête Publique ayant pour objet :

« Elaboration de la Carte communale de la commune de Bendejun »

CERTIFIE

- ✓ Avoir participé à la réunion **de concertation le mercredi 6 juin 2018** à la Mairie de Bendejun en présence de M. le Maire de Bendejun Joël Gosse, l'adjointe à l'urbanisme Mme Christine Tourscher, Mme Marie Hélène Tardieu, responsable administrative et Mme Yasmina Kattouf du bureau d'étude ES-Space basé à Nice, 2 rue Alberti, en charge du dossier technique.
- ✓ Les dates de l'enquête publique ainsi que les dates et heures des permanences du commissaire enquêteur ont été fixées au cours de cette réunion.
- ✓ Avoir reçu le dossier d'enquête publique par voie électronique le **6 juin 2018**.
- ✓ Avoir signé et paraphé le dossier dans la **matinée du jeudi 21 juin** après avoir été accueilli par Mme Stéphanie Bottiau du service administratif de la Mairie.
- ✓ Avoir ensuite **ce jeudi 21 juin** visité les principaux lieux de la commune avec M. Christian Dragoni, 2^{ème} adjoint et Mme Christine Tourscher adjointe à l'urbanisme.
- ✓ Que j'étais présent à l'ouverture de l'enquête publique **le jeudi 28 juin 2018** à 8h30, jour de ma 1^{ère} permanence où j'ai pu constater la mise à disposition pour le public du dossier et du registre d'enquête.
- ✓ Avoir participé à une réunion technique le **mercredi 11 juillet 2018** au siège de ES-Space où j'ai été reçu par Mme Yasmina Kattouf. Nous avons pu

échanger sur le contenu du dossier de présentation et avoir eu des éclaircissements sur certains points particuliers.

- ✓ Que l'enquête publique s'est déroulée sans incident, à la mairie de Bendejun du **jeudi 28 juin 2018 au vendredi 27 juillet 2018** aux heures d'ouverture de la mairie,
- ✓ Que j'ai tenu **4 permanences** les **28 juin, 18 juillet, 27 juillet de 8h30 à 12h et de 14h à 17h et le samedi 7 juillet de 8h30 à 12h**,
- ✓ Qu'il m'a été remis **30 observations transmises** soit par courrier électronique, soit par lettre, soit déposées dans le registre d'enquête.
- ✓ Qu'il y a eu **20 personnes** (ou groupe de personnes) venues me rencontrer au cours de mes 4 permanences.
- ✓ Que les opérations **d'affichage de l'avis d'enquête ont été effectuées** pendant toute la durée de l'enquête avec une affiche format A2 caractères noirs sur fond jaune sur le panneau d'affichage de la mairie de Bendejun et sur les divers panneaux d'affichage de la commune.
- ✓ Que l'opération de clôture de l'enquête a été effectuée par mes soins le **vendredi 27 juillet 2018** au cours de ma dernière permanence.

Fait à Vallauris le 30 juillet 2018

A handwritten signature in purple ink, appearing to read 'Henri Cammas', written in a cursive style.

CAMMAS Henri
Commissaire Enquêteur

PREAMBULE

L'enquête publique sur l' :

« *Elaboration de la Carte communale de la commune de Bendejun* »

s'est déroulée du 28 juin au 27 juillet 2018 à la Mairie de Bendejun. Au cours de cette enquête, le public a pu consulter le dossier d'enquête présent sur le lieu d'enquête. Il a pu s'exprimer soit dans le registre mis à sa disposition, soit en déposant des lettres en dehors des permanences, soit en transmettant ses observations par voie électronique, soit après s'être entretenu avec le commissaire enquêteur.

Ce document fait état des observations du public (demandes, questions et souhaits, ...) regroupées par thèmes d'intérêt.

Certaines de ces observations, soulèvent des questions formulées par le commissaire enquêteur en fin de document.

Egalement, le commissaire enquêteur formule ses propres observations ou questions.

L'ensemble des réponses fourni en retour par le Maître d'Ouvrage permettra au commissaire enquêteur d'émettre avec plus de pertinence son avis motivé sur l'opportunité du projet et son impact raisonnable sur l'environnement.

OBSERVATIONS DU PUBLIC ET QUESTIONS
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1-SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Ci-après la liste des observations classées par type de support (Registre, Mail ou Lettre)

<u>Réf.</u>	<u>NOM</u>	<u>Date Obs.</u>	<u>N° de Parcelles</u>	<u>Lieudit</u>
<u>Lettre (9)</u>				
L01	VINOT Jean-Marie	02/07/2018	A-1085/1088/1087	LA TOUR
L02	PIAZZA Annette (SCI-ROUX Deguillerme)	07/07/2018	E-142/262	CARRIERA DES
L03	PIAZZA Jérémy / ROUX Nicolas/Marion	07/07/2018	A-162	CARRIERA DES
L04	IVALDI Jean-Pierre	07/07/2018	A-241 et B-244/243	SAN BENEDET
L05	GHIGLION Marcel / ROUX Geneviève	18/07/2018	A-70 (Les Bondes) et E- 259/260/273/276/277 et B/142 (Co de Gavin)	CARRIERA DES
L06	ROCHE M. et Mme - Franck (fils)	25/07/2018	A-977/25/26	LI SALA
L07	MEGE Adrien	15/07/2018	A- 354/2/344/345/350/325/256/839/842/843/ 846/847/849/850/852/854/27/353/532/320 /862/864/857 et B-245/246/225 et E- 10/14/9/20/21/24/31/32/35/319/320/322/3 25/327/328/330/331/25/26/19/22/15/13	???
L08	RUFET Emmanuel	27/07/2018	1099	LE SOUBRAN
L09	DUBOIS Anne Marie ROQUEBILLIERE	27/07/2018		
<u>Mail (3)</u>				
M01	ALBIN Guy / Gisele	13/07/2018	A-582	LA PART
M02	GIRAUDO Madeleine	24/07/2018	?-724 (Moulin du Comté)	LA PART
M03	CRISTINI Olivier ROUX	25/07/2018	E-293/294/295/202	CARRIERA DES
<u>Registre (18)</u>				
R01	PIAZZA (SCI- ROUX Deguillerme)	28/06/2018	(Voir L02)	CARRIERA DES
R02	PIAZZA Jérémy / Marion ROUX	28/06/2018	(Voir L03)	CARRIERA DES
R03	GIRAUDO Madeleine	28/06/2018	(Voir M02)	LA PART
R04	CAVALIERE Candy SONARA	28/06/2018	A-1068/1070/1075/1077/1078	CARRIERA
R05	LESTAN Isidore	28/06/2018	E-113/114/115	
R06	CRISTINI Claude pour ROUX Olivier	07/07/2018	(Voir M03)	CARRIERA DES
R07	DOMENGE Thierry	07/07/2018	E-232 et A/621/640/793	LES BONDES

R08 <i>IVALDI Jean-Pierre</i>	07/07/2018 (Voir L04)	SAN BENEDET
R09 <i>GIORDAN Justin</i>	13/07/2018 A-206/569/205/748	BELENDIA
R10 <i>GHIGLION Marcel et ROUX Geneviève</i>	18/07/2018 (Voir L05)	CARRIERA DES
R11 <i>ROBIN Serge ROUX</i>	18/07/2018 E-134/135/136/271/282/283/284/286/291/292	CARRIERA DES
R12 <i>ROSSET Jean-Marie</i>	25/07/2018	
R13 <i>FATOU Charles BARBASSA</i>	25/07/2018 B-810	CARRIERA
R14 <i>CESTAU Isidore ROUX</i>	25/07/2018 E-114/115/113 (La Carriera)	CARRIERA DES
R15 <i>GILLI Marcel/Nicole</i>	27/07/2018 A-159/169/170/171/245	LA PART
R16 <i>CAMOUS André</i>	27/07/2018 B-936/938/940	LE CANTON
R17 <i>CAMOUS André</i>	27/07/2018 B-929/931/933/935	BELENDIA
R18 <i>MEGE Adrien</i>	27/07/2018 (Voir L07)	

Visite (sans dépôt d'observation) (2)

V01 <i>MANGONI M. et Mme</i>	A-74
V02 <i>ALBERO M.</i>	

Ci-après les catégories et sous catégories dans lesquelles ont été classées les observations :

Autre

---- *Observation reprise ailleurs*

GENé *Observation d'ordre GENéral*

NCOp *Parcelle en zone Non Constructible --> Problème particulier*

NCOr *Parcelle en zone Non Constructible --> Demande possibilité de Rénovation de bâtiment*

PARt *Observation d'ordre PARticulier*

Demande : NC->C

NCO? *Parcelle en zone Non Constructible sans précision de VRD --> Demande de passage en zone Constructible*

NCOà *Parcelle en zone Non Constructible avec habitation à proximité dans parcelle constructible --> Demande de passage en zone Constructible*

NCOb *Parcelle en zone Non Constructible avec habitation existante à agrandir --> Demande de passage en zone Constructible*

NCOp *Parcelle en zone Non Constructible avec PC accordé du temps du POS --> Demande de pouvoir poursuivre la Construction (renouvellement PC)*

NCOg *Parcelle en zone Non Constructible --> Demande de passage en zone Constructible pour construire des Gites*

NCOv *Parcelle en zone Non Constructible avec VRD (ou possibilité de VRD) --> Demande de passage en zone Constructible*

Ci-après les observations du public regroupées par sous catégories

<u>Réf.</u>	<u>NOM</u>	<u>Dates</u>	<i>Observation</i>		<u>Lieudit</u>	<u>SUJET</u>
			Visite	<u>N° de Parcelles</u>		
<u>Observation d'ordre GENéral (3)</u>						
L04	<i>IVALDI Jean-Pierre</i>	07/07/2018 07/07/2018	07/07/2018	A-241 et B-244/243	SAN BENEDET	GENé
<u>COMMENTAIRE :</u> Demande que ses parcelles où sont plantés des oliviers passent en zone agricole (ou en zone constructible) pour pouvoir continuer son activité agricole.						
L09	<i>DUBOIS Anne Marie</i>	27/07/2018 27/07/2018	27/07/2018		ROQUEBILLIERE	GENé
<u>COMMENTAIRE :</u> 5 remarques : 1/ prévoir des cheminements piétonniers entre les hameaux 2/ Regrette que les "chemins d'eaux" ne soit pas imposés par la carte communale 3/ Le RNU (applicable sur une grande partie de la commune) n'impose pas un minimum de restanques 4/ Traitement des déchets verts sur place 5/ P66 : le DECRIM a été publié en 2010						
R12	<i>ROSSET Jean-Marie</i>	25/07/2018				GENé
<u>COMMENTAIRE :</u> Demande de "regarder de près les demandes des bendejunois pour leur droits à bâtir"						
<u>Observation d'ordre PARTiculier (3)</u>						
L07	<i>MEGE Adrien</i>	15/07/2018	15/07/2018	A- 354/2/344/345/350/325/256/839/842/ 843/846/847/849/850/852/854/27/353 /532/320/862/864/857 et B- 245/246/225 et E- 10/14/9/20/21/24/31/32/35/319/320/3 22/325/327/328/330/331/25/26/19/22/ 15/13		PART
<u>COMMENTAIRE :</u> Veut s'assurer "que la pré existence de son exploitation agricole et forestière soit prise en compte dans la future Carte Communale.						
L08	<i>RUFET Emmanuel</i>	27/07/2018 27/07/2018	27/07/2018	1099	LE SOUBRAN	PART
<u>COMMENTAIRE :</u> Ils ont été informé qu'ils ne pouvaient pas construire leur piscine et donnent des arguments pour que l'autorisation leur soit accordée.						
R15	<i>GILLI Marcel/Nicole</i>	27/07/2018 27/07/2018	27/07/2018	A-159/169/170/171/245	LA PART	PART
<u>COMMENTAIRE :</u> Demande si la servitude de passage accordée sur son terrain au profit de M. Piazza sera toujours maintenue avec la nouvelle carte communale.						
<u>Observation reprise ailleurs (7)</u>						
R01	<i>PIAZZA (SCI-Deguillermé)</i>	28/06/2018 28/06/2018	28/06/2018	(Voir L02)	CARRIERA DES ROUX----	
<u>COMMENTAIRE :</u> Sans objet						
R02	<i>PIAZZA Jérémy / Marion</i>	28/06/2018 28/06/2018	28/06/2018	(Voir L03)	CARRIERA DES ROUX----	
<u>COMMENTAIRE :</u> Sans Objet						
R03	<i>GIRAUDO Madeleine</i>	28/06/2018 28/06/2018	28/06/2018	(Voir M02)	LA PART	----
<u>COMMENTAIRE :</u> Sans Objet						

R06 CRISTINI Claude pour 07/07/2018 (Voir M03) CARRIERA DES ROUX----
Olivier 07/07/2018

COMMENTAIRE : Sans Objet

R08 IVALDI Jean-Pierre 07/07/2018 (Voir L04) SAN BENEDET ----
07/07/2018

COMMENTAIRE : Sans Objet

R10 GHIGLION Marcel et 18/07/2018 (Voir L05) CARRIERA DES ROUX----
Geneviève 18/07/2018

COMMENTAIRE : Sans objet

R18 MEGE Adrien 27/07/2018 (Voir L07) ----
27/07/2018

COMMENTAIRE : Sans objet

Parcelle en zone Non Constructible --> Demande de passage en zone Constructible pour construire des Gites (1)

L02 PIAZZA Annette (SCI- 07/07/2018 E-142/262 CARRIERA DES ROUXNCOv
Deguillerme)

COMMENTAIRE : Possibilité d'augmenter le nombre de Gites sur ses parcelles pour "recréer du dynamisme économique grâce au tourisme rural"

Parcelle en zone Non Constructible avec habitation a proximité dans parcelle constructible --> Demande de passage en zone Constructible (1)

R09 GIORDAN Justin 13/07/2018 A-206/569/205/748 BELEND A NCOà

COMMENTAIRE : Leur habitation principale est en zone constructible mais les terrains attenants ne le sont pas.

Parcelle en zone Non Constructible avec habitation existante a agrandir --> Demande de passage en zone Constructible (1)

R11 ROBIN Serge 18/07/2018 E- CARRIERA DES ROUXNCOb
18/07/2018 134/135/136/271/282/283/284/286/29
1/292

COMMENTAIRE : La maison achetée s'avère aujourd'hui trop petite pour loger sa famille (4 enfants). Il souhaite pouvoir agrandir au-delà de 30%.

Parcelle en zone Non Constructible avec PC accordé du temps du POS --> Demande de pouvoir poursuivre la Construction (renouvellement PC) (1)

R04 CAVALIERE Candy 28/06/2018 A-1068/1070/1075/1077/1078 CARRIERA SONARANCOp
28/06/2018

COMMENTAIRE : Souhaite pouvoir continuer la construction de sa maison.

Parcelle en zone Non Constructible avec VRD (ou possibilité de VRD) --> Demande de passage en zone Constructible (8)

L01 VINOT Jean-Marie 02/07/2018 A-1085/1088/1087 LA TOUR NCOv

COMMENTAIRE : Argumenté par lettre d'avocat arguant le fait que la zone avec "Eléments de paysage ne justifie pas une rupture d'urbanisation" pour la classer en zone Non Constructible.

M02 GIRAUDO Madeleine 24/07/2018 ?-724 (Moulin du Comté) LA PART **NCOv**

COMMENTAIRE : Demande que son terrain devienne constructible.

M03 CRISTINI Olivier 25/07/2018 E-293/294/295/202 CARRIERA DES ROUX **NCOv**

COMMENTAIRE : Demande que son terrain devienne constructible car "il n'existe pas de mitage"

L03 PIAZZA Jérémy / Nicolas/Marion 07/07/2018 A-162 CARRIERA DES ROUX **NCOv**

COMMENTAIRE : La Cour d'Appel a prononcé le désenclavement de sa parcelle et étant contigüe à une zone constructible, il souhaite que sa parcelle passe de NC à C,

L05 GHIGLION Marcel / Geneviève 18/07/2018 A-70 (Les Bondes) et E-18/07/2018 259/260/273/276/277 et B/142 (Co de Gavin) CARRIERA DES ROUX **NCOv**

COMMENTAIRE : Ils demandent que leur terrain, entouré de 5 maisons (construites ou en cours de construction) passe en zone constructible.

L06 ROCHE M. et Mme - Franck (fils) 25/07/2018 A-977/25/26 LI SALA **NCOv**

COMMENTAIRE : A acheté un terrain à coté de leur maison pour avoir plus d'espace. Ils souhaitent maintenant le donner à leur fils pour construire et donc ils demandent que ce terrain passe en zone constructible

R07 DOMENGE Thierry 07/07/2018 E-232 et A/621/640/793 07/07/2018 LES BONDES **NCOv**

COMMENTAIRE : Voir si ses parcelles "peuvent éventuellement rentrer dans le cercle"

R17 CAMOUS André 27/07/2018 B-929/931/933/935 27/07/2018 BELENDIA **NCOv**

COMMENTAIRE : Il ne comprend pas que ses terrains soient gelés sous prétexte qu'ils ne se trouvent pas à 25 mètres d'autres habitations.

Parcelle en zone Non Constructible sans précision de VRD --> Demande de passage en zone Constructible (5)

M01 ALBIN Guy / Gisèle 13/07/2018 A-582 LA PART **NCO?**

COMMENTAIRE : La Carte Communale transforme la quasi-totalité des terrains constructibles en terrains inconstructibles, exception le "hameau nouveau"

R05 LESTAN Isidore 28/06/2018 E-113/114/115 28/06/2018 **NCO?**

COMMENTAIRE : Aurait souhaité construire cette année, mais son terrain est en zone non constructible.

R13 FATOU Charles BARBASSA 25/07/2018 B-810 CARRIERA **NCO?**

COMMENTAIRE : Engagera des procédures si non respect d'un acte prévoyant la cession à titre gratuit d'un terrain moyennant la constructibilité de sa parcelle B-400.

R14 CESTAU Isidore 25/07/2018 E-114/115/113 (La Carriera) CARRIERA DES ROUX **NCO?**

COMMENTAIRE : Propriétaire de parcelles non constructibles près de son habitation (en zone constructible) qu'il souhaiterait donner à ses enfants pour construire.

R16 CAMOUS André 27/07/2018 B-936/938/940 27/07/2018 LE CANTON **NCO?**

COMMENTAIRE : Demande que ses terrains en zone constructible précédemment soit toujours maintenus constructibles avec la nouvelle carte communale.

Pas de dépôt d'observation (2)

V01 MANGONI M. et Mme A-74

28/06/2018

COMMENTAIRE : Sans objet

V02 ALBERO M.

07/07/2018

COMMENTAIRE : Sans objet

Ci-après le décompte des observations (total et par type) et le nombre de visites au commissaire enquêteur :

Nombre d'observations par type et TOTAL

Demande : Non Constructible ->Constructible = 17

Autre = 13

TOTAL OBSERVATIONS : 30

Nombre de visites au Commissaire Enquêteur

TOTAL VISITES 20

2 – QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Ces questions sont relatives d'une part aux observations des requérants et d'autre part au propre questionnement du Commissaire Enquêteur.

Question 1

Existe-t-il des zones agricoles dans le cadre d'une carte communale ?

Question 2

Confirmation et précision de la règle : « groupement de 5 maisons dans un rayon de 25 m » pour définir les Parties Actuellement Urbanisées (PAU).

Question 3

La zone des « PAU » représente t'elle la seule partie de la commune où l'on puisse construire, si cette possibilité existe. Si non, comment sont « définies » les zones supplémentaires constructibles de la Carte Communale ?

Question 4

Quelle possibilité existe pour la construction ou l'extension d'un bâtiment à usage d'habitation pour une exploitation nécessitant la proximité de l'exploitant ?

Question 5

Quelles sont les zones de la commune qui ne sont pas touchées par la loi montagne ?

Question 6

Pouvez vous préciser les ressources en eau de la commune et la capacité en eau par rapport au nombre d'habitant de la commune ?

Question 7

Quelles capacités d'activité de tourisme existent actuellement sur la commune et les extensions supplémentaires possibles.

Question 8

Des implantations de commerce sont envisagés sur la commune ? (à ce jour pas de commerce existant).

Question 9

Protection contre les incendies : 48% des hydrants sont non-conformes. Quelles sont les mesures envisagées pour améliorer la situation ?

Question 10

Après application de la Carte Communale, quelles sont les règles du RNU qui subsistent ?

Question 11

Que peut apporter à la commune la construction de « gites ruraux » ?

Question 12

Certains intervenants ont signalés que des maisons construites ou en cours de construction ne figuraient pas sur la Carte Communale. Peut-on la compléter ?

Procès Verbal de Synthèse des Observations
sur l'Enquête Publique

« *Elaboration de la Carte communale de la commune de Bendejun* »

Fait à Vallauris le 30 juillet 2018



CAMMAS Henri
Commissaire Enquêteur

5.19 Compte Rendu de la Réunion de Concertation de janvier 2018

COMMUNE DE BENDEJUN**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



Affiche sur les panneaux de la commune

Notez-le

BENDEJUN

MAIRIE DE BENDEJUN

Une réunion de présentation du dossier de la carte communale se tiendra, avant approbation, **mardi 30 janvier à 18h30**, salle du foyer rural, place du Centenaire.

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



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 démolé, 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.

Page Blanche

PARTIE 2

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Page Blanche

Département des Alpes Maritimes

Commune de Bendejun

Conclusions et Avis Motivé

Enquête Publique relative à

« *Elaboration de la Carte Communale de la commune de Bendejun* »

Arrêté de Monsieur Le Maire de Bendejun :

7 juin 2018

Période de l'enquête : 28 juin au 27 juillet 2018

Commissaire Enquêteur : CAMMAS Henri

Page Blanche

Préambule

La présente Enquête Publique porte sur l'élaboration de la Carte Communale de la commune de Bendejun. La commune de Bendejun, dans les Alpes-Maritimes, s'étend sur une superficie d'environ 635 hectares pour une population de 949 habitants au 1er janvier 2015. A ce jour, la population dépasse les 1000 habitants. Bendejun est un territoire de collines s'élevant de la Vallée du Paillon de Contes à l'Est vers la Chaîne du Ferion à l'Ouest.

Située à 22 km au Nord-Ouest de Nice, la commune de Bendejun est limitrophe avec les communes suivantes :

- au Nord, Coaraze,
- au Sud, Tourrette-Levens, Châteuneuf-Villevieille,
- à l'Est, Contes, Berre-les-Alpes,
- à l'Ouest, Levens, Saint-Blaise.

Le territoire communal est accessible par la D15 qui traverse la commune du Nord à l'Est. Elle permet de relier Contes à Coaraze.

Le recensement de 2014 indique également que la majorité de la population active de Bendejun travaille dans une autre commune : 78,2 %. Ce ratio témoigne du caractère essentiellement résidentiel de la commune, caractère qui a tendance à s'accroître. En effet, le territoire communal, et plus généralement celui de la Communauté de Communes du Pays des Paillons, présente la particularité d'être positionné à proximité du littoral, de ses emplois et de ses infrastructures de transport (autoroute A8, aéroport) et de la Principauté de Monaco.

Donc, plus des $\frac{3}{4}$ de la population active ont des emplois hors de Bendejun. Plusieurs facteurs expliquent ce pourcentage relativement élevé :

- Les ménages qui s'établissent à Bendejun sont plus attirés par un cadre de vie, s'inscrivant dans un projet résidentiel, que par un emploi, un projet professionnel ;
- Les actifs nouveaux habitants de la commune gardent leur emploi initial. Ils ne constituent donc pas de potentiels candidats pour l'offre locale d'emplois ;
- Les offres d'emplois peuvent être pourvues par des habitants des communes voisines ;
- L'offre d'emploi n'est pas forcément en adéquation avec le niveau de compétence des actifs résidents de Bendejun.

On peut noter pour la commune un élément d'attractivité important dû au cadre de vie de semi montagne, le village étant situé entre 240 et 700 mètres d'altitude. C'est un village calme et verdoyant. L'accès à l'est de Nice est relativement aisé par la D15 et la pénétrante à partir de Contes qui mène directement au quartier de Saint Isidore à Nice, au pied de l'autoroute A8. De plus, les coûts d'acquisition de terrains ou d'habitations sont sensiblement moins élevés que sur la côte, ce qui permet de disposer de surfaces plus importantes dans un cadre paysager agréable.

La commune était dotée depuis mars 1992 d'un Plan d'Occupation des Sols (POS). Ce POS est devenu caduc depuis le 31 décembre 2015 suite à la loi ALUR et donc depuis cette date la commune est entièrement soumise au Règlement National d'Urbanisme. Considérant que cette situation ne permettait pas à la commune d'avoir une gestion et une maîtrise suffisamment autonome de l'urbanisme, le conseil municipal, après consultation des services de l'Etat, a délibéré le 17 mars 2015 pour prescrire l'élaboration d'une Carte Communale (CC).

Description succincte du projet

Ce projet consiste en l'étude et la mise en place d'une carte communale pour la commune de Bendejun. Un bureau d'étude a été mandaté, ES-PACE basé à Nice pour réaliser le projet en collaboration avec la mairie de Bendejun. Toute la commune de Bendejun est soumise à la loi Montagne. La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) fixe les modalités d'application de la loi Montagne sur le territoire communal. De plus la commune est assujettie à un Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain qui impose des zones rouges, non constructibles et des zones bleues, constructibles avec préconisations.

Dans ce cadre là, le bureau d'étude a proposé, en collaboration avec la mairie de Bendejun, un zonage du territoire de la commune en zone Constructible et Non Constructible, conformément aux directives règlementaires. Le dossier accompagné du rapport de présentation a été soumis aux services de l'Etat pour validation. A l'issue de cette phase, l'enquête publique nécessaire avant soumission définitive au conseil municipal et aux services de la Préfecture, a été prescrite par M. le maire de Bendejun. Le rapport relate les différentes étapes de cette enquête publique avec analyse des observations du public et le présent document fait état des conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur.

Nous donnons ci-après les éléments principaux qui ont permis de préciser le contenu du projet, compte tenu des directives de la loi montagne.

➤ Contexte général du projet

Sur la commune ont été définies 11 zones constructibles correspondant aux Parties Actuellement Urbanisées (PAU). Ces zones reflètent en grande partie la constitution en hameau de la commune de Bendejun. Elles sont éparpillées dans les zones semi montagneuses de la commune, reliées entre elles par des routes ou chemins souvent relativement étroits et parfois se terminant en cul de sac. La tache urbaine actuelle est de 46 ha sur une surface totale de la commune de 635 ha soit un taux d'occupation du territoire de 7,3%. Le territoire communal est accessible par la D15 qui traverse la commune du Nord à l'Est.

- Aspects agricoles, naturels et forestiers

La commune est concernée par 2 ZNIEFF de type II : 1/ Chaîne du Férion et Mont Cima, 2/ Mont Macaron et Mont de l'Ubac. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) a été décliné au niveau communal et une zone humide est présente le long du cours d'eau du Paillon avec une forêt riveraine ou ripisylve.

Cette ripisylve joue un rôle écologique important. En particulier, elle offre des habitats naturels spécifiques, variant selon l'altitude. C'est un corridor biologique qui contribue à la « connectivité écologique » du vallon. C'est aussi un véritable filtre qui permet de protéger la qualité de l'eau.

L'activité agricole concerne principalement l'oléiculture. On y trouve également des pâturages utilisés par un éleveur bovin de la commune voisine ainsi que 3 hectares exploités pour des cultures maraichères.

Les espaces naturels et forestiers représentent 82% de la surface du territoire communal. On y trouve en particulier des pins et des feuillus.

- Contexte d'urbanisation de la commune

Sur les 46 ha urbanisés de la commune on dénombre actuellement 487 logements. Le besoin en logements à l'horizon 2030 est de 50 logements supplémentaires sur la base d'une croissance de 6 habitants par an. Les capacités résiduelles sont 90 logements dans le cadre du RNU et passent à 41 logements avec la carte communale. Une demande d'ouverture à l'urbanisation de 0,11 ha pour commerce et logements sociaux a été demandée dans le cadre de la carte communale. Cette zone, à l'emplacement du tennis en bordure de la RD 35, permettra de donner plus de vie au village avec l'implantation de commerces de proximité et mettra en valeur l'entrée de village.

On peut noter toutefois que les données de besoin futur en termes de logement (50) ne sont pas en adéquation avec le nombre de logements possibles à venir (41) si l'intégralité de la carte communale est maintenue.

- Contexte réglementaire

La commune de Bendejun est soumise en intégralité à la loi Montagne ainsi qu'au Plan de Risques mouvements de terrain applicable sur la commune. La DTA des Alpes Maritimes a décliné de manière ciblée la loi montagne pour la « frange sud de la zone montagne des Alpes Maritimes » dont Bendejun fait partie, à l'aide de prescriptions en termes d'environnement et d'urbanisation.

- Dans les espaces naturels, hormis ceux classés remarquable au titre de la loi Montagne, **les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières sont préservées** selon les dispositions de l'article L 145-3-I du code de l'urbanisme.

- Par ailleurs, sont admis dans ces espaces : **le confortement des hameaux**, des groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, l'adaptation,

la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes, des aménagements touristiques compatibles avec la vocation naturelle de ces espaces, ainsi que la réalisation d'infrastructures et d'équipements publics d'intérêt général, dans le respect de la qualité environnementale de ces espaces.

- Les **extensions de l'urbanisation** doivent s'effectuer prioritairement dans les secteurs déjà équipés, au moins partiellement. Cette priorité ne saurait cependant exclure que de nouveaux espaces puissent accueillir des aménagements urbains (activités, habitat, équipements) représentant un enjeu à l'échelle de l'agglomération et identifiés comme tels.

En termes d'urbanisation, les modalités d'application ont été précisées dans la DTA, conformément à l'article de loi L.145-3-III. : Hameaux, groupes de constructions traditionnelles et groupes d'habitations, qui comprennent un nombre significatif de maisons très proches les unes des autres constituent des « **secteurs urbains constitués** ». *A titre méthodologique et non normatif, chaque maison existante en 1998 a été considérée comme le centre d'un cercle de 25 mètres de rayon. Un « secteur urbain constitué » comporte au moins cinq cercles sécants.*

En l'occurrence, les dispositions applicables se déclinent sur les principes suivant :

- **La densification d'un secteur urbain constitué** peut se faire en l'absence de contraintes paysagère spécifiques.
- **L'extension de l'urbanisation** doit se réaliser en continuité des secteurs urbains constitués.
- **Les secteurs d'urbanisation diffuse** pourront être confortés en fonction de la capacité des équipements existants ou à renforcer.
- **Les secteurs susceptibles d'être urbanisés** se développeront, lorsque la capacité d'accueil des secteurs urbains constitués et des secteurs d'urbanisation diffuse s'avérera insuffisante pour satisfaire les besoins de la population présente et de la croissance attendue.

Conclusions et Motivation de l'Avis

Sur le déroulement de l'enquête

Toutes les étapes de l'enquête ont été effectuées :

- Arrêté municipal n° 2018/15 de Monsieur le maire de Bendejun en date du 7 juin 2018
- Dossier transmis au commissaire enquêteur par voie électronique.
- Publication des avis dans les journaux et en mairie conformément à la réglementation et sur le lieu de l'opération : Mairie et 16 autres panneaux dans la commune
- Visite des lieux : avant l'enquête et après l'enquête en compagnie de représentants de la mairie et pendant la pause médiane des permanences avec les propriétaires.
- Ouverture et clôture de l'enquête, ainsi que tenue des permanences aux jours et heures prévus en Mairie de Bendejun.

On peut donc en conclure que toutes les procédures et mises en œuvre de l'enquête se sont correctement déroulées, sans incident, avec le soutien logistique de la mairie de Bendejun.

Sur la participation à l'enquête publique et les observations du public

Pendant l'enquête publique, ont été recueillies **30 observations** dont 9 par lettre, 3 par courrier électronique et 18 déposées dans le registre.

Au cours de mes 4 permanences, j'ai eu au total **22 visites** de personnes ou groupe de personne. La première et la dernière permanence se sont déroulées le 1^{er} jour et le dernier jour de l'enquête. Une permanence a été placée un mercredi en milieu d'enquête et enfin une 4^{ème} permanence a eu lieu un samedi matin pour favoriser le déplacement des personnes en activité dans la semaine.

Les échanges ont été courtois dans l'ensemble. La majorité des propriétaires qui se sont présentés, ont leurs terrains en zone inconstructible dans le projet de carte communale. Ils se sont exprimés pour demander un passage en zone constructible, la plupart d'entre eux, dans le cadre du POS, ayant leur terrain en zone constructible. Certaines de ces demandes, après analyse, peuvent être recevables. Elles sont mentionnées dans les recommandations faites par le commissaire enquêteur.

Pour certains, la visite au commissaire enquêteur a été l'occasion de demander des renseignements ou de s'exprimer sur des sujets particuliers ne touchant pas à la constructibilité de leur parcelle.

En conclusion, il y a eu une mobilisation soutenue pour cette enquête. Le sujet de la carte communale, en particulier avec la détermination des zones constructibles et inconstructibles est un sujet sensible qui peut affecter la valeur du patrimoine de leur propriétaire.

Sur la conformité des opérations conduites pendant l'enquête publique

J'ai mené l'enquête publique sur la base du dossier qui m'a été remis par la mairie de Bendejun et dont un inventaire figure dans le rapport.

Ce dossier soumis à enquête publique contient tous les documents nécessaires, en particulier le rapport de présentation de 254 pages réalisé par le bureau d'étude ES-PACE basé à Nice en collaboration avec TINEETUDE Ingenierie basé à Bar sur Loup. Dans ce rapport de présentation figure une étude environnementale, non obligatoire dans le cas d'une Carte Communale, qui a été soumis à l'Autorité Environnementale. Cette dernière n'a émis aucun avis dans le délai imparti de 2 mois, ce qui correspond à une approbation tacite du document.

Les Personnes Publiques Associées (DDTM06 et Chambre d'agriculture) ont été consultées et ont donné un avis favorable au projet.

Les publications officielles (arrêté et avis d'enquête) ont été faites dans les règles (contenu et délais).

Le processus de conduite des opérations a été correctement suivi.

La procédure a été respectée tant au plan administratif que réglementaire.

Sur l'économie générale du Projet

La carte communale proposée pour la commune de Bendejun a atteint dans son ensemble l'objectif recherché : L'équilibre entre « l'environnement et l'urbanisation » est conservé.

La caractéristique principale de la commune de Bendejun réside dans son urbanisation morcelée en hameaux dispersés dans la commune. On en dénombre une douzaine, chacun représentant un groupe de 5, 10 à 20 habitations ou plus. Ce caractère de hameau est préservé dans le projet de carte communale, même si certaines extensions paraissent possibles au regard de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes Maritimes.

Le réseau routier qui permet la liaison entre les différents hameaux en connexion avec la RD35 est de qualité inégale. Certaines zones de ce réseau permettent de circuler normalement, avec croisement possible. Dans d'autres endroits, l'étroitesse des voies ne permet pas à 2 véhicules de se croiser. De même, l'accès à certains hameaux se fait par des routes ou chemin en cul de sac. Cette disparité dans le réseau routier conduit à une urbanisation mesurée. La carte communale prévoit une extension de l'ordre de 30 à 50 logements dans les années à venir, ce qui paraît raisonnable compte tenu des infrastructures du réseau routier.

L'approvisionnement en eau potable est correctement assuré de manière autonome par 6 captages situés au-dessus du village. Ces eaux sont dirigées, après traitement, dans plusieurs bassins, 6 au total, de capacité variant de 300 m³ à 30 m³. L'alimentation en eau des habitations se fait en gravitaire.

La commune ne dispose pas de commerce de proximité. C'est un frein à son développement et au confort des habitants. Un projet d'extension du village, proposé dans la Carte Communale, par la création d'un hameau à l'entrée du village à l'emplacement des tennis, doit permettre de créer des commerces. Dans ce nouveau hameau seront créés également 6/7 logements sociaux. De plus dans le cadre de restructuration de la zone dite « Village » (Mairie - Médiathèque), il est envisagé de créer dans cet espace de vie un dépôt de pain et une buvette.

Concernant la protection incendie, 48% des hydrants sont non-conformes du fait du changement de la législation : la pression demandée dans les hydrants a été portée à 1 bar. La commune a décidé de budgétiser une enveloppe de 5000 € chaque année afin de remplacer les Poteaux Incendie existants par des Poteaux Incendie normalisés.

Dans le cadre de la carte communale, des hébergements touristiques pourront s'installer dans les zones constructibles. Les seuls hébergements possibles sont des gîtes à gestion privée. La fréquentation des gîtes pendant les périodes estivale et scolaire atteint un bon niveau. Le développement touristique est plutôt axé sur le tourisme vert en lien avec les communes de l'intercommunalité (Pays des Paillons). Pour revitaliser l'attrait du village, la commune s'est engagée avec l'office national des forêts à un reconditionnement des sentiers, ce qui permettra à terme de relier la Vallée du Paillon vers la Vésubie en passant par Bendejun. Concernant les activités agricoles et pastorales, la carte communale ne remet nullement en cause ces activités. Tous les espaces consacrés à ces activités ont été placés en zone non constructible.

En conclusion, l'économie générale de la commune est respectée par le projet de Carte Communale, en particulier les caractéristiques principales du cadre de vie des habitants de Bendejun. Des améliorations peuvent être apportées par l'apport de commerces de proximité et un bon entretien, voire l'amélioration du réseau routier dans la commune.

En conséquence de tout ce qui a été exposé précédemment, le commissaire-enquêteur émet un

AVIS FAVORABLE

Au projet de Carte Communale de Bendejun

Avec une réserve et trois recommandations :

RESERVE 1 :

Mise à jour du fond de plan de zonage

Pour établir la Carte Communale, le Bureau d'Etude s'est basé sur un plan cadastral qui n'est pas à jour : Certaines habitations, comme l'on fait remarquer des habitants de la commune, ne figurent pas sur le Plan. La construction de ces habitations doit bien entendu avoir été réalisée suite à la délivrance d'un permis de construire. Ces nouveaux éléments peuvent permettre éventuellement d'étendre des zones constructibles en continuité de « secteurs urbains constitués ».

Nous demandons une mise à jour du fond de plan de la carte de zonage avec les habitations manquantes.

RECOMMANDATION 1 :

Quartiers : « Les Roux » / « Grand Chêne »

Ces 2 quartiers situés sur le haut de Bendejun sont relativement proches l'un de l'autre. Le quartier des Roux ne bénéficie pas du tout à l'égout. Un projet est actuellement à l'étude par la Mairie de Bendejun en vue de sa réalisation avec branchement au réseau situé sur la RD35. Les terrains concernés entre ces 2 hameaux sont viabilisés et accessibles par la route de la Carrera des Roux qui débouche sur la RD35. Plusieurs maisons existent dans cette zone. Une analyse de la situation, avec plan et positionnement des parcelles ayant fait l'objet d'une demande de passage en zone constructible a été faite dans le rapport au paragraphe 4-2-a.

Nous demandons dans le cadre d'une révision de la carte communale et après mise en œuvre du tout à l'égout, de reconsidérer la constructibilité de cette zone.

RECOMMANDATION 2 :

Quartier : « La Part »

Les propriétaires de deux terrains (parcelles A-152 et A-1090/1091), en continuité de la zone constructible du hameau de la Part ont demandé que leurs parcelles deviennent constructibles. Ce sont des terrains relativement plats, desservis par la route de La Part. Ils sont raccordables au réseau proche de tout à l'égout. Une analyse de la situation, avec plan et positionnement des parcelles ayant fait l'objet d'une demande de passage en zone constructible a été faite dans le rapport au paragraphe 4-2-b.

Nous demandons d'examiner la possibilité d'une extension de la zone constructible du hameau de La Part incluant les terrains précités et éventuellement en continuité, les habitations entourant ces terrains.

RECOMMANDATION 3 :

Continuité de Zonage

La limite de certaines zones constructibles apparaît parfois en discontinuité. C'est le phénomène des « dents creuses » qui sont visibles en particulier dans les quartiers suivant : les Bondes (pointe de la parcelle A-793), Li Sala (parcelles A-980/981) et le Soubran (parcelle A-964).

Nous demandons d'examiner la possibilité d'inclure tout ou partie de ces parcelles dans la zone constructible.

Fait à Vallauris le 27 aout 2018



Le commissaire-enquêteur
Henri CAMMAS

