

Ma demande :

Propriétaire à Bendejun de trois parcelles de terre situées au quartier San Benedet, classées en zone ND sur l'ancien POS de Bendejun, je sollicite de votre part et de celle du Conseil Municipal le classement de deux de ces parcelles en zone agricole (ou constructible) dans le futur document d'urbanisme communal, que ce document soit une carte communale ou un PLU<sup>1</sup>.

Les deux parcelles pour lesquelles je demande le classement en zone agricole (ou constructible), ce afin de permettre la poursuite de mes activités agricoles et le développement des installations et équipements nécessaires à ces activités sont les suivantes :

- parcelle n° 244, section B, 2<sup>e</sup> feuille
- parcelle n° 241, section A, 1<sup>e</sup> feuille.

La parcelle B 244 porte 185 oliviers recépés par mes soins à partir de 1988, tous productifs. Elle supporte les ruines de l'ancienne construction à vocation agricole (visible sur les premiers clichés aériens disponibles de 1947), reconstruite par mes soins au début des années 1990, dévastée par un incendie criminel en décembre 1998, que je ne peux reconstruire « en dur » sans modification du document d'urbanisme communal.

La parcelle A241 porte quatre oliviers, un vignoble, des arbres fruitiers, un espace forestier restauré et régulièrement entretenu.

Les parcelles complantées d'oliviers, déclarées à l'ONICOL dès 1988, bénéficient d'une aide PAC depuis cette date (DPU actuellement).

Le vignoble, déclaré au Centre Interdépartemental de la Viticulture de Draguignan dès sa création (1990) est actuellement enregistré dans le dossier PAC que je présente annuellement.

---

<sup>1</sup> • **Si le futur document d'urbanisme de Bendejun est une carte communale :**

Dans les secteurs non constructibles

Seuls sont autorisés :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou la restauration des bâtiments dont l'essentiel des murs porteurs subsiste ;
- 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.

Les communes dotées d'une carte communale peuvent décider de délivrer les permis de construire.

• **Si le futur document d'urbanisme de Bendejun est un PLU** (articles L 123.1.5 et R 123.7 du code de l'urbanisme) :

- Article L 123.1.5 6°: A titre exceptionnel, le règlement peut délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés : a) Des constructions ;

- Article R 123.7 : «Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

— les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;

Depuis l'incendie criminel de mon abri je ne dispose plus de local pour gérer ma propriété, hormis un abri de chantier en fer, de petite dimension, qui ne me permet pas de stocker la totalité de l'outillage nécessaire, pas plus qu'il ne me permet de stocker la récolte d'olives et de m'abriter lors des intempéries, notamment en cas d'orage.

Or, la cueillette de l'olive s'effectue en hiver, saison parfois rigoureuse sur les pentes du Férian et la dangerosité des orages est encore décuplée par la présence d'une ligne « haute tension » passant à l'ouest de ma propriété ...

J'espère que ma nouvelle demande trouvera auprès de vous-même et du Conseil Municipal de Bendejun une accueil plus favorable que mes demandes précédentes.

Ma demande est également de l'intérêt de Bendejun, tant en matière de maintien de l'activité agricole de montagne désormais très réduite sur le terroir, que de lutte contre les incendies de forêt. Le seul véritable moyen de limiter le risque « incendies » est l'entretien des espaces forestiers et des parcelles cultivables dont la plus grande partie est aujourd'hui à l'abandon faute de bras courageux et pugnaces. Tout le reste n'est que faux-fuyant.

Dans l'attente de votre réponse, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes sentiments respectueux.

Documents joints :

- Copies des courriers 2000, 2003, 2012 de demandes de modification de classement des parcelles.
- Parcelles propriété IVALDI, n° 0A01 241, 0B02 243 et 0B02 244 sur fond orthophotographique et cadastral.

Jean-Pierre IVALDI



3

**Résumé :** *Demande que ses parcelles où sont plantés des oliviers passent en zone agricole (ou constructible) pour pouvoir continuer son activité agricole.*

**Réponse du Commissaire Enquêteur**

*Le document d'urbanisme à venir est une carte communale et non un PLU. Dans une carte communale, il n'existe pas de zone agricole définie, mais seulement des « C » et des « NC ». Dans votre cas, vos terrains sont en zone non constructible et comme vous l'avez noté dans votre document, la reconstruction à l'identique de*

bâtiments détruits ou la réalisation de constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole sont possibles.

s) LESTAN Isidore  
28/06/2018

Observation N°: R05 En date du

Parcelle(s) N° : E-113/114/115

Quartier : CARRIERA DES ROUX

28 Juin 2018 je suis propriétaire de la parcelle avec la maison Secteur E n° 113, et des parcelles terrain n° 114-115 qui était constructible depuis toujours, je pensais qu'elle ne sera plus constructible alors que je pensais construire cette année, je suis mécontent de ~~mon~~ découpage sans tenir compte des réalités sur le terrain. Je voudrais que ces reverses sur les limites constructible.

M<sup>r</sup> LESTAN Isidore

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



t) LESTAN Isidore  
25/07/2018

Observation N°: R14 En date du

Parcelle(s) N° : E-114/115/113

Quartier : CARRIERA DES ROUX

le 25 Juillet 2018 R14  
 Réclamation au projet de zonage de la nouvelle carte communale.  
 Je me permets d'attirer votre attention sur le projet de zonage de la nouvelle carte communale au lieu-dit "Quartier la carrière des Roux" qui a été présenté publiquement le 18 Juin 2018 à Bendejun.  
 J'ai même propriétaire depuis 1997, d'un terrain constructible (parcelles 114 et 115, section E 2<sup>ème</sup> feuille) à proximité immédiate de mon habitation (parcelle 113) que je conserve dans l'espoir de construire pour mes enfants.  
 Or, suite à cette réunion publique, j'ai été dans le regret d'apprendre et je suis maintenant consterné de constater que les autorités peuvent changer le statut d'un terrain comme bon leur semble. Terrain passant de zone constructible à non constructible.  
 Je ne comprend pas les mesures envisagées, car je précise que ce terrain se trouve à proximité des maisons voisines et mon perdu dans la nature. L'électricité, l'eau ainsi que de l'assainissement étant proche. De plus le terrain peut être clôturé facilement, mon voisin étant d'accord ceci ne présente aucune difficulté. Par ailleurs, ce terrain ne sera pas destiné à l'agriculture, n'étant pas adapté

et ne présentant plus aucun intérêt à cette activité. Plus personne ne désire pratiquer de culture dans cette commune comme cela se faisait à une autre époque.

Le nouveau zonage proposé dans le quartier ne permet plus de construire. Il est tellement restrictif et concentré sur le cœur de quartier qu'il n'est en réalité plus possible de construire du tout. Ceci est une aberration, car ces parcelles ne présentent aucun risque géologique, ne sont pas inondables, ne se trouvent pas dans un vallon, ni en bordure de falaise. Ces parcelles initialement destinées à la construction, ne seront plus que des terrains en friche ne présentant aucun intérêt. Vous comprendrez par ces mots mon mécontentement car le but était d'empêcher toute construction. Plus ces circonstances, nous ne pouvons plus qu'attendre la mort lente de cette commune rurale.

Par ailleurs, j'attire votre attention sur le zonage proposé, la parcelle M4 est coupée de manière incohérente, la nouvelle zone coupe le terrain au travers, ne respectant pas les limites de parcelles.

En cette présente, je vous demande de bien vouloir revoir le zonage des parcelles M4 et M5 afin de les inclure dans la zone constructible comme c'est le cas actuellement. Dans l'attente d'un retour favorable, Veuillez croire Monsieur, à mes salutations distinguées.

M<sup>r</sup> Isidore CESTAN 

**Résumé :** Propriétaire de parcelles non constructibles près de son habitation (en zone constructible), il souhaiterait les donner à ses enfants pour construire.

### **Réponse du Commissaire Enquêteur**

Cette observation a été traitée précédemment dans le cadre de la réponse à l'observation R05

u) MEGE Adrien Observation N°: R18 En date du  
27/07/2018

Parcelle(s) N° : E/31

MEGE Adrien <sup>(R18)</sup> exploitant agricole et forestier, suite à la lettre envoyée à la mairie, (chambre agriculture ob, DDTMO et l'agence espace). Je vous fait par de mon projet afin d'améliorer mon travail, pour cela j'ai en projet de faire un abri pastoral ~~de~~ fenil et de la réhabilitation d'une maison <sup>(E34)</sup> sur mon terrain pour pouvoir prodiguer les soins, m'occuper des vêlages et l'alimentation. Merci de prendre en compte mon projet. Bien cordialement ~~MEGE~~

**Résumé :** Cet exploitant agricole souhaite créer un abri pastoral et réhabiliter une maison pour être proche de ses animaux

### **Réponse du Commissaire Enquêteur**

Votre terrain est en zone non constructible. La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits ou la réalisation de constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole sont possibles dans une zone non constructible. Votre projet de « réhabilitation » d'une maison est possible pour autant que l'existence de cette maison soit actée.

v) MEGE Adrien Observation N°: L07 En date du  
15/07/2018

Parcelle(s) N° : 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-  
10/14/9/20/21/24/31/32/35/319/320/322/325/327/328/330/331/25/26/19/22/15/13



# MEGE ADRIEN

1210 route de Li Sala 06390 Bendejun | [Megeadrien@outlook.fr](mailto:Megeadrien@outlook.fr) | 0625480383.

## Bendejun le 15/07/2018

Mme Estelon Catherine, cogérante  
Agence Es-space  
2 rue Alberti 06200 Nice

Courrier AR copie à :  
Mr le Maire de Bendejun  
Chambre Agriculture 06 Mme Ruiz  
DDTM 06/stem/pap cadam

## Madame,

La commune de Bendejun, sur laquelle je suis exploitant agricole installée depuis 2015, a entrepris la réalisation de sa carte communale.

Je tiens à m'assurer que la préexistante de mon exploitation agricole et forestière soit pris en compte pour le zonage de mes parcelles à la future carte communale.

A cette fin, vous trouverez ci-après la liste des parcelles m'appartenant à ce jour.

Section A : Numéro 354, 2, 344, 345, 350, 325, 256, 839, 842, 843, 846, 847, 849, 850, 852, 854, 27, 353, 532, 320, 862, 864, 857.

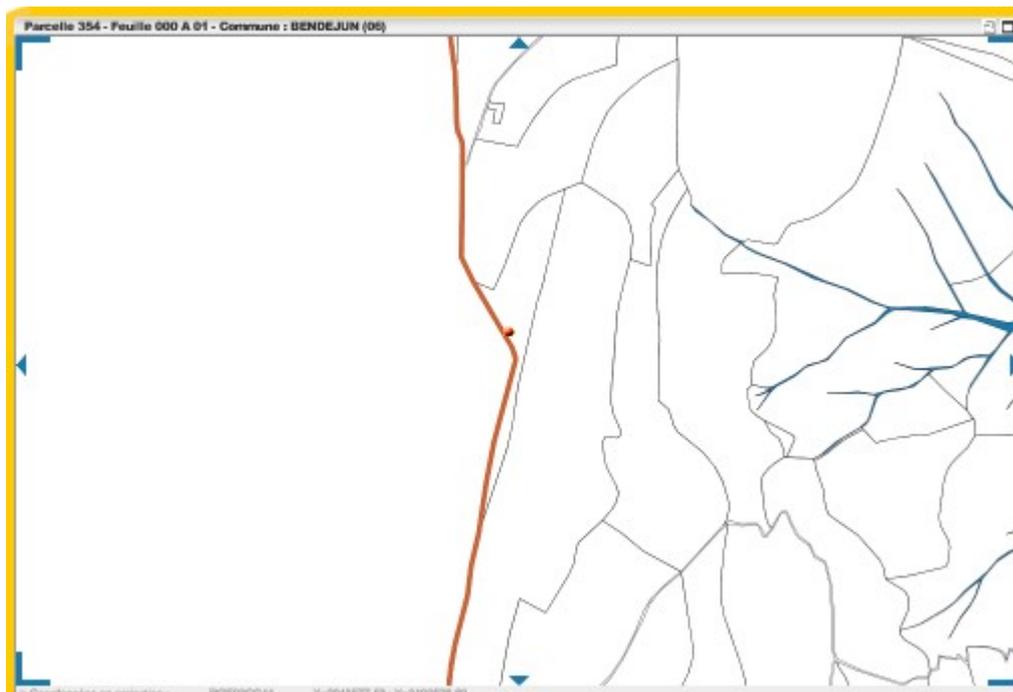
Section B : Numéro 245, 246, 225.

Section E : Numéro 10, 14, 9, 20, 21, 24, 31, 32, 35, 319, 320, 322, 325, 327, 328, 330, 331, 25, 26, 19, 22, 15, 13.

Vous souhaitant bonne réception.

Mège Adrien

**Résumé :** Veut s'assurer "que la préexistence de son exploitation agricole et forestière soit prise en compte dans la future Carte Communale.



### **Réponse du Commissaire Enquêteur**

*Dans une carte communale, les zones agricoles ne sont pas définies. Seule l'inscription à la chambre d'Agriculture permet de témoigner de votre activité agricole et pastorale.*

w) **PIAZZA Annette (SCI-Deguillerme) Observation N°: L02 En date du 07/07/2018**

Parcelle(s) N° : E-142/262

Quartier : CARRIERA DES ROUX

Bendejun, le 7 Juillet 2018.

**SCI DEGUILLERME**

Mme Annette PIAZZA  
539 Route de la part  
06390 BENDEJUN

Tél : 06.20.64.67.02.

**Mairie de Bendejun**

A l'attention de Mr le Commissaire enquêteur  
06390 BENDEJUN

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Suite à notre entrevue du 28 juin dernier, je vous prie de bien vouloir trouver les divers documents que vous m'avez demandés suite à mon projet de construction de deux gîtes ruraux jumelés.

Je possède sur les parcelles (142 et 262) trois gîtes ruraux classés trois épis à « gîte de France ».

Je souhaiterais recréer du dynamisme économique sur notre Commune grâce au tourisme rural qui par la suite pourra engendrer l'ouverture de différents commerces qui manquent cruellement dans notre village (boulangerie, épicerie, différents commerces de proximité ...).

Je me tiens à votre disposition pour tout renseignement complémentaire que vous jugerez utile de me demander.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, en mes meilleurs sentiments.

Annette PIAZZA

**Pièces jointes :**

- ✓ Un plan de masse
- ✓ Un extrait du plan cadastral
- ✓ Un plan vu aérienne
- ✓ Un certificat d'urbanisme
- ✓ Une esquisse du projet
- ✓ Un plan zoomé de la carte communale



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

**Réponse du Commissaire Enquêteur**

*Une analyse de ces terrains situés entre la Carrière des Roux et le Grand Chêne est faite dans le cadre d'une analyse particulière de cette zone au paragraphe 4-2-a. Ces terrains font l'objet de la Recommandation N°1.*

-----

x) **PIAZZA JérémY / Nicolas/Marion** Observation N°: **L03** En  
date du **07/07/2018**

Parcelle(s) N° : A-162



Bendejun, le 7 Juillet 2018.

**Mr Nicolas PIAZZA**  
**Mr JérémY PIAZZA**  
**Melle Marion PIAZZA**

**Mairie de Bendejun**  
A l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur

539 Route de la part  
06390 BENDEJUN

06390 BENDEJUN

Tél : 06.20.64.67.02.

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Suite à notre entrevue du 28 Juin dernier, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-annexés les divers documents que vous nous avez demandés, à savoir :

- 1) ➤ la décision de la cours d'Appel d' Aix en Provence en date de 11 Juin 2015, statuant sur le désenclavement de la parcelle A162, qui se trouve près de la zone contigüe après dix années de procédure.
- 2) ➤ L'arrêté de non opposition modificatif à une déclaration préalable pour la création d'une voie d'accès N°DP00601417G0006 qui a reçu l'avis favorable de Monsieur le Maire de Bendejun, et de Monsieur Le Préfet des Alpes Maritimes en date du 27 Mars 2018.
- 3) ➤ Un plan zoomé de la carte Communale ou nous pouvons voir la limite contigüe entre notre parcelle (N°A162) et la zone C.  
➤ Je vous informe aussi que le terrain est déjà desservi en eau, électricité et tout à l'égout.

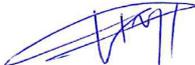
Nous nous tenons à votre disposition pour tout renseignement que vous jugerez utile de nous demander.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, en nos meilleurs sentiments.

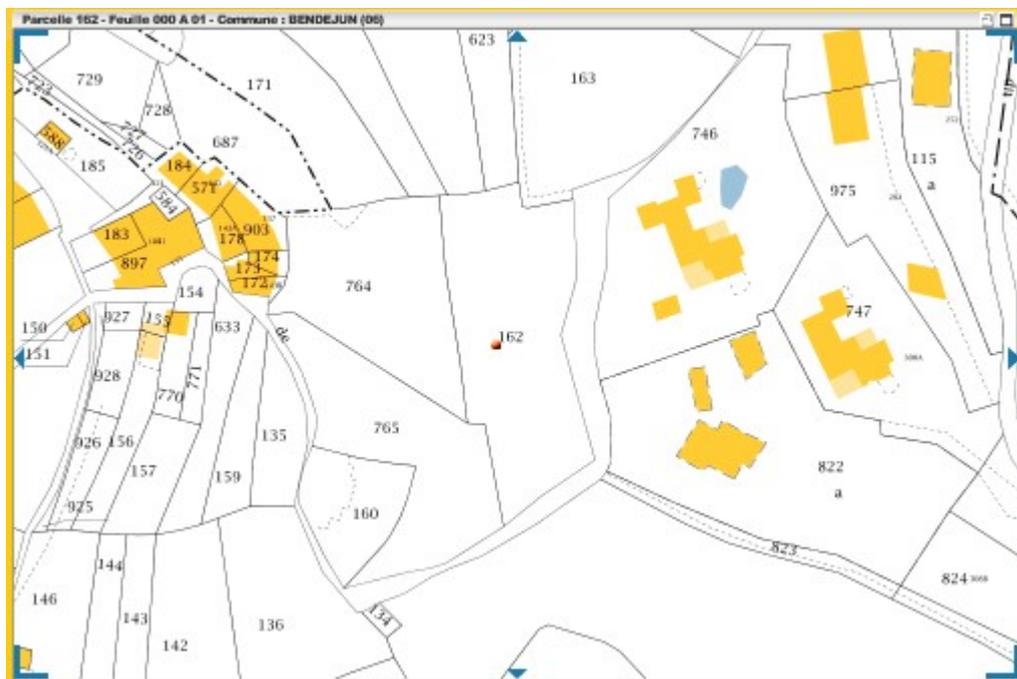
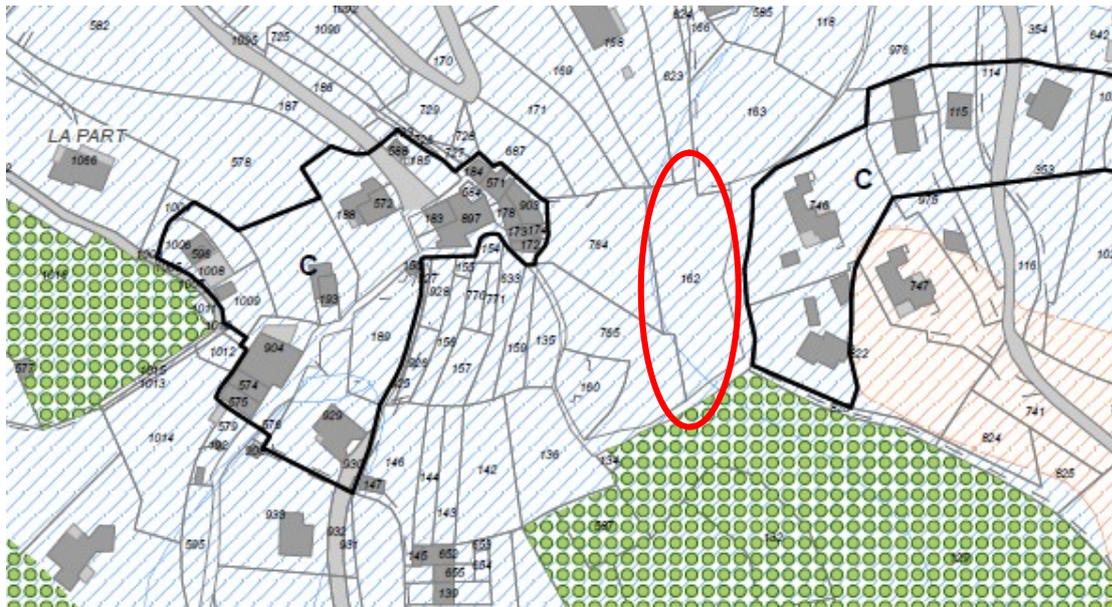
Nicolas PIAZZA

JérémY PIAZZA

Marion PIAZZA


**Résumé : La Cour d'Appel a prononcé le désenclavement de leur parcelle A-162 et étant contigüe à une zone constructible, ils souhaitent que cette parcelle passe de NC à C.**



### **Réponse du Commissaire Enquêteur**

*Votre parcelle A-162 est située dans une zone non constructible, sans habitation autour, entre les hameaux de La Part et Mondina. Le désenclavement d'une parcelle est un droit dont vous avez bénéficié, mais ne suffit pas pour rendre un terrain constructible. Le commissaire enquêteur n'est pas favorable au rattachement de ce terrain isolé au hameau de Mondina.*

y) PIAZZA Jérémy / Marion Observation N°: R02 En date  
du 28/06/2018

Parcelle(s) N° : A-162 (Voir L03)

Quartier : LA PART

Projet de construction de M. PIAZZA Jérémy, Marion  
sur la parcelle A162.  
 (R02) Création de voie accordé par M. le Maire et l'arrêt  
n° DP006 01417 00006 en date du 10 mai 2017.  
 La parcelle A162 desservie par l'eau, l'électricité  
et le tout à l'égout est contigue à la zone  
constructible de la route de Châteauneuf.

Résumé : Sans Objet

**Réponse du Commissaire Enquêteur**

Cette observation est traitée précédemment dans le cadre de la réponse à l'observation L03 traitée précédemment.

---

z) PIAZZA (SCI-Deguillierme) Observation N°: R01 En date  
du 28/06/2018

Parcelle(s) N° : E-142/262 (Voir L02)

Quartier : CARRIERA DES ROUX

Résumé : Sans objet

**Réponse du Commissaire Enquêteur**

Cette observation est traitée dans le cadre de la réponse à l'observation L02 traitée précédemment.

---

aa) ROBIN Serge Observation N°: R11 En date du  
18/07/2018

Parcelle(s) N° : E-134/135/136/271/282/283/284/286/291/292

Quartier : CARRIERA DES ROUX

18 juillet 2018 - ROBIN Serge - PESKOVA Danielle (R11)  
 Nous avons acheté le 28/4/2009 les parcelles E134, E135, E136, E271, E282, E283, E284, E286, E291, E292 formant un lot joint de  $2966\text{m}^2$  avec 1 maison ( $480\text{m}^2$ ), 1 cabanon ( $42\text{m}^2$ ), 1 ABRI VOITURE, Le tout cadastré. Le tout est à l'époque avec un COS de 0,14 soit plus de  $400\text{m}^2$  constructible. Nous avons acheté en conséquence et avec des projets. Nous avons eu pendant 4 enfants (9 ans, 7, 5 et 3 ans) et notre terrain devient inconstructible et supprime tous les projets d'agrandissement ( $30\%$  de  $80\text{m}^2 = +240\text{m}^2$ ) alors que nous avions projeté  $42\text{m}^2$  (projet déjà obtenu en Russie y a 5 ans mais aguerri suite à problèmes de baux). Nos parcelles sont bordées au limite Sud d'un terrain pour lequel un permis de construire a été accordé (N° RIUMBI Franck), au limite est par le domaine des Grands étiers et à l'ouest de N° F9551 Michel - Tous SONT EN CONSTRUCTIBLE.  
 Tous nos projets de constructions sont également arrêtés, pour nos 4 enfants. De plus le tout à l'égalité doit être couverte d'ici 2 ans (dir. n° le Maire GOSSE jod le 14/07/18). La question de la qualité de nos parcelles sont en zone paysagère?? La nature du terrain et des sols sont identiques aux parcelles voisines à la seule différence que j'y habite toute l'année avec ma famille et que le tout est entouré plus ou moins d'un superbe paysage ERBF en acier y culmine d'ailleurs. Merci donc de ne plus classer cette zone en éléments de paysage  
 Comme nous l'avons constaté in situ la meilleure origine de la

de près de 150 ans et est l'une des plus anciennes de  
 quartier. Car il s'agit bien d'un quartier et non d'une maison  
 isolée.

Je vous demande donc par la présente de reconsidérer  
 la situation de toutes nos parcelles et d'inclure par ces  
 franchises les lots cités ci-dessus dans la zone constructible.  
 Vous remerciant par avance de votre attention.

Suzanne ROBIN

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

**Réponse du Commissaire Enquêteur**

Une analyse de ces terrains situés entre la Carrière des Roux et le Grand Chêne est faite dans le cadre d'une analyse particulière de cette zone au paragraphe 4-2-a. Ces terrains font l'objet de la Recommandation N°1.

bb) ROCHE M. et Mme - Franck (fils) Observation N°: L06 En  
 date du 25/07/2018

Parcelle(s) N° : A-977/25/26

Quartier : LI SALA

M<sup>me</sup> Roche Alexandre  
 65 Rue Si Sala prolongée  
 06390 Bendejun

Le 25/07/2018

L06

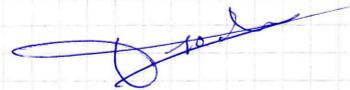
Monsieur

Avec ma femme nous sommes devenus propriétaire de la parcelle 24-25 (actuellement numérotée 977 dans le quartier Si Sala, nous avons épargné pour bâtir notre maison sur ce terrain. Notre idée était d'avoir de l'espace autour de la maison

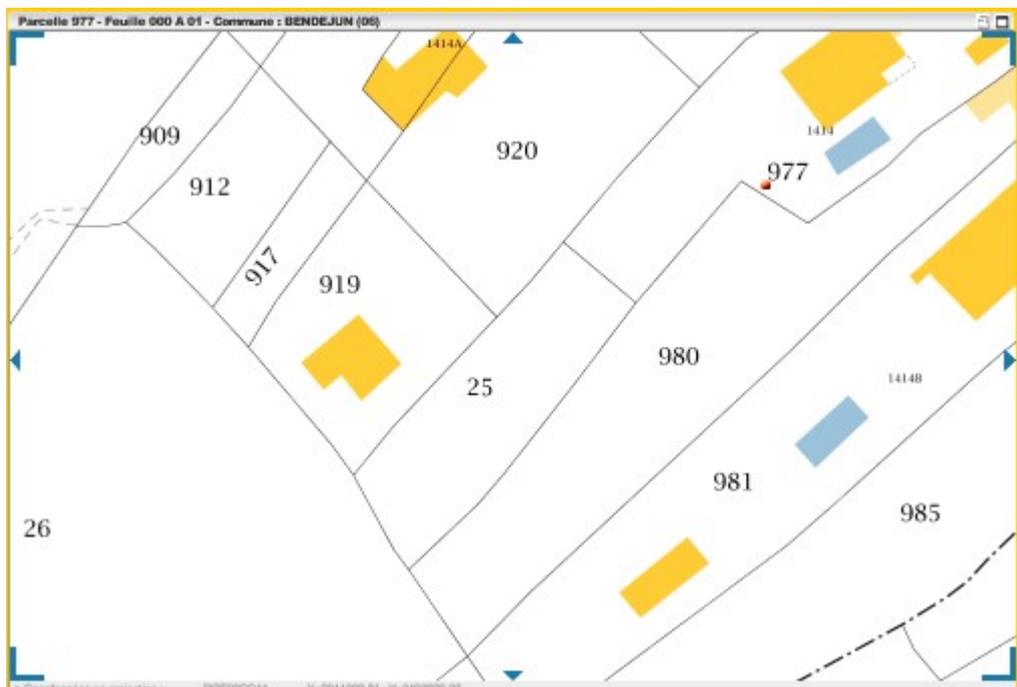
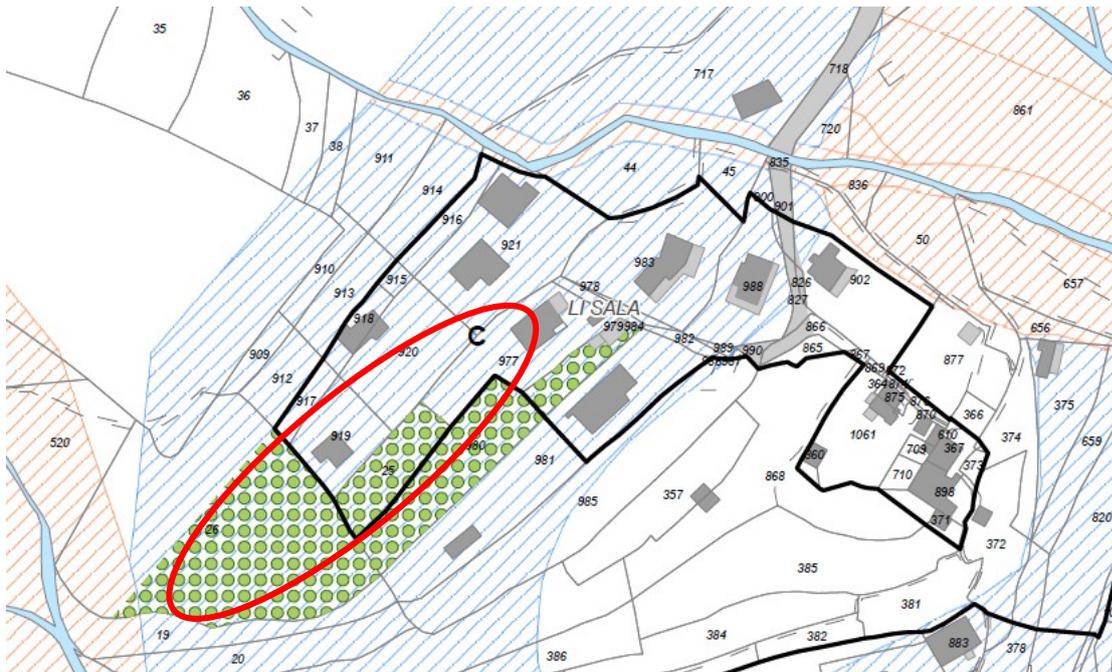
En 2002 mon fils Franck Roche a acheté un grand terrain juxtaposé au nôtre (n°26) dans l'idée d'y habiter un jour - Avec mon fils, nous avons débroussaillé ce terrain qui était en friche - Nous y avons fait une plantation d'oliviers tenus par des restanques que nous avons remis en état. Nous avons eu la désagréable surprise d'apprendre qu'il restait inconstructible dans le projet actuel de la carte communale de Bendejun. Il serait facilement réalisable car il jouxte notre parcelle n°977 voie d'accès, eau usées, électricité, téléphone, avec une maison, mon fils pourrait continuer à entretenir ce terrain et être près de nous pour nos vieux jours. Nous demandons à ce que cette parcelle (n°26) soit constructible -

Je vous prie Monsieur d'agréer mes salutations distinguées

Roche Alexandre



**Résumé :** Leur fils a acheté un terrain (A-26) à côté de leur maison pour construire sa maison un jour. Ils demandent que ce terrain passe en zone constructible.



### **Réponse du Commissaire Enquêteur**

*Votre maison, située dans le hameau de Li Sala est en zone constructible (parcelle A-977). Pour des raisons de continuité de la zone constructible, il est prévu d'englober les parcelles A-980 et A-981 dans la zone constructible de Li Sala. Par ailleurs, la parcelle A-25 ne fait pas partie d'un « secteur urbain constitué » selon la doctrine de la DTA (voir § 3.2) et ne peut être intégrée dans la zone constructible de Li Sala.*

cc) ROSSET Jean-Marie Observation N°: R12 En date du  
25/07/2018

25 juillet 2018

R12

Je suis habitant de Bendegun depuis 20 ans.  
Je connais bien la commune qui se caractérise par  
un habitat dispersé. Les habitants, anciens ou nouveaux  
ont choisi dans leur majorité d'avoir une maison auée  
de l'espace tout autour.

Or la loi NOTRE et le SCOT de la CCPP ont créé des  
contraintes pour les droits à bâtir du futur (la CM)  
Il serait légitime de modeler cette loi pour donner  
satisfaction à bon nombre de Bendegunais qui se  
sont exprimés dans ce cahier.

Des citoyens ont épargné, <sup>ils</sup> ont donné de leur personne pour acheter, entretenir leur propriété. Certains ont même agrandi leur domaine pour cultiver les déviers : ils ont débroussaillé leur terrain et l'ont entretenu, ce qui est un acte civil contre les incendies, ils méritent une écoute. Je vous demande donc de regarder de près les demandes des Bendejunois pour leurs droits à bâtir et répondre aux besoins des êtres humains qui ont bâti ce village.

Conseiller municipal  
depuis 2001

Jean-Marie ROSSET



**Résumé :** Demande de « modeler la loi NOTRE et de "regarder de près les demandes des bendejunois pour leur droits à bâtir".

### **Réponse du Commissaire Enquêteur**

La modification d'une loi dépend des élus et non d'un commissaire enquêteur. Nous sommes attentifs aux conséquences du projet de carte communale pour les habitants de Bendejun, mais certaines règles sont posées dans les documents d'urbanisme, en particulier la loi montagne et la DTA des Alpes Maritimes. Des propositions sont faites sous forme de recommandation pour une adaptation de la Carte Communale en essayant de tenir compte des impératifs réglementaires.

dd) RUFET Emmanuel    Observation N°: L08    En date du  
27/07/2018

Parcelle(s) N° : 1099    Quartier :    LE SOUBRAN

L08

Monsieur Le Commissaire Enquêtes,

27/07/2018

Nous venons vers vous ce jour, après avoir été informé des refus pour la construction de notre piscine.

Après avoir été informé par notre mairie que nous étions depuis peu sur une zone inconstructible (Loi ALUR, RNU), nous ne vous cachons pas notre surprise.

Notre lot sur le plan cadastral de Bendejun est le numéro 1098. D'ailleurs notre maison ainsi que 3 autres maisons ainsi qu'un garage, ne sont pas implantés.

Notre projet est la construction d'une petite piscine en "bit" d'environ 20m<sup>2</sup> de la marque "Waterair".

Elle se situerait devant notre maison au milieu du jardin, en contournant de la route sans aucune visibilité au voisinage et par la même ne gâcherait pas le paysage environnant.

Pour finir, nous vous demandons d'apporter une attention particulière à notre requête car en plus d'un côté agréable de bénéficier d'une piscine pour nous et nos deux enfants,





**EXÉGÈSE AVOCAT**  
JEAN-JOËL GOVERNATORI ASSOCIÉ

AVOCAT AU BARREAU DE NICE  
DOCTEUR EN DROIT  
PREMIER SECRÉTAIRE DE LA CONFÉRENCE  
EXPERT ÉVALUATEUR IMMOBILIER ET COMMERCIAL,  
PRATICIEN DE LA MÉDIATION

Loi

**Monsieur le Commissaire**  
**enquêteur**  
**Mairie de BENDEJUN**  
**1 Place Raiberti**  
**06390 BENDEJUN**

Belvédère, le 2 juillet 2018

Objet: consignation observations projet carte communale

Monsieur le commissaire-enquêteur,

Je vous écris la présente en ma qualité de conseil de Monsieur Jean-Marie VINOT, propriétaire des parcelles section A numéro 1085/1088 et 1087 sur la Commune de Bendejun dans le quartier la Tour.

Le zonage retenu dans le projet de carte communale soumis à enquête publique classe lesdites parcelles en NC soit partie inconstructible.

Le rapport de présentation motive cette classification en arguant le fait que ce secteur constitue « un espace naturel, agricole et forestier. En effet, les espaces forestiers et les secteurs protégés présentant un intérêt écologique sont classés en zone inconstructible. Le SCOT du Pays des Paillans et notamment la carte des orientations générales classe les secteurs de Roquebillière, de la Tour, l'Ouest de La Port et le Sud de la Barbassa, en espaces à vocation agricole potentielle ou à conserver. De plus, le plateau de la Tour est une vaste zone de rétention d'eau. L'absence de drainage provoque des écoulements d'eau importants sur les routes. Ces espaces sont ainsi retracés dans la zone inconstructible » (page 220 rapport de présentation).

Le rapport de présentation fonde ce zonage au visa également de « la protection des éléments de paysage correspondant aux secteurs paysagers remarquables du fait de la présence de restanques en pierres sèches et de terrasses d'oliviers et autres essences plantés marquant l'identité de la commune dans son ensemble et en particulier autour du cœur de village » (page 221 rapport de présentation).

Il est intéressant de souligner que ce zonage n'est nullement justifié par une rupture d'urbanisation par rapport à la continuité des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitation existants.

Cabinets : 817 00 71 "Mas Bella Vista" - 06-460 880-880 BÉVÈRE | 51, rue Pastorelli - 06000 NICE  
Tél : 04 93 34 38 75 - Co : 02 90 77 34 | Fax : 04 93 02 67 90 | Email : jgovernatori@live.fr | Case : poles 636  
Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée unipersonnelle PCS NICE 831.127.824



**EXÉGÈSE AVOCAT**  
JEAN-JOËL GOVERNATORI ASSOCIÉ

AVOCAT AU BARREAU DE NICE  
DOCTEUR EN DROIT  
PREMIER SECRÉTAIRE DE LA CONFÉRENCE  
EXPERT ÉVALUATEUR IMMOBILIER ET COMMERCIAL  
PRATICIEN DE LA MÉDIATION

Il est utile de mettre en exergue que les auteurs de la carte considèrent que les parcelles de Monsieur VINOT sont parfaitement desservies par les réseaux.

**Je vous sollicite afin que vous actiez dans le registre qu'à mon sens, le projet de zonage repose sur une erreur manifeste d'appréciation.**

En effet, le motif agricole, naturel ou forestier et de la protection d'éléments paysagers ne sont pas fondés en fait.

Les parcelles de mon client ne comprennent que très peu d'arbres contrairement à la zone plus au nord. La photographie aérienne abonde en ce sens.

De plus fort, lesdites parcelles n'intègrent aucune restanque.

La végétalisation du site n'est pas plus caractéristique et dense que celle de la zone constructible à l'ouest telle que la parcelle section A 638 faisant partie du hameau « Le Soubran ».

Il y a lieu de noter que l'assiette foncière de mon client intègre aussi ce hameau de sorte que lesdites parcelles doivent recevoir la même qualification.

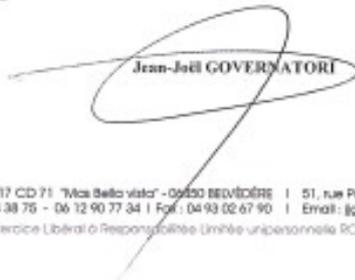
Enfin, la carte des orientations générales du SCOT du pays des paillons est peu instructive dans la mesure où les espaces à vocation agricole potentielle ou à conserver sont délimités de façon très imprécises et se superposent avec les zones urbaines.

Il découle de ce qui précède que les parcelles section A numéro 1085/1088 et 1087 sur la Commune de Bendejun dans le quartier la Tour doivent être classées en zone constructible car nous avons montré qu'il s'agissait :

- d'une zone urbanisée desservie par les réseaux ;
- d'une zone qui n'a jamais été à vocation ou à destination agricole ;
- d'une zone qui ne présente pas d'éléments paysagers caractéristiques et/ou exceptionnels.

Je reste à votre disposition.

Je vous prie de croire, Monsieur le commissaire enquêteur, en l'expression de ma haute considération.

  
Jean-Joël GOVERNATORI

Cabinets : 817 CD 71 "Mia Bella Vista" - 06100 BEDEVIERE | 51, rue Pastorelli - 06000 NICE  
TM : 04 93 34 38 76 - 06 12 90 77 34 | Fax : 04 93 02 67 90 | Email : jgovernatori@live.fr | Case postale 536  
Société d'exercice libéral à responsabilité limitée unipersonnelle RCS NICE 831.127.834



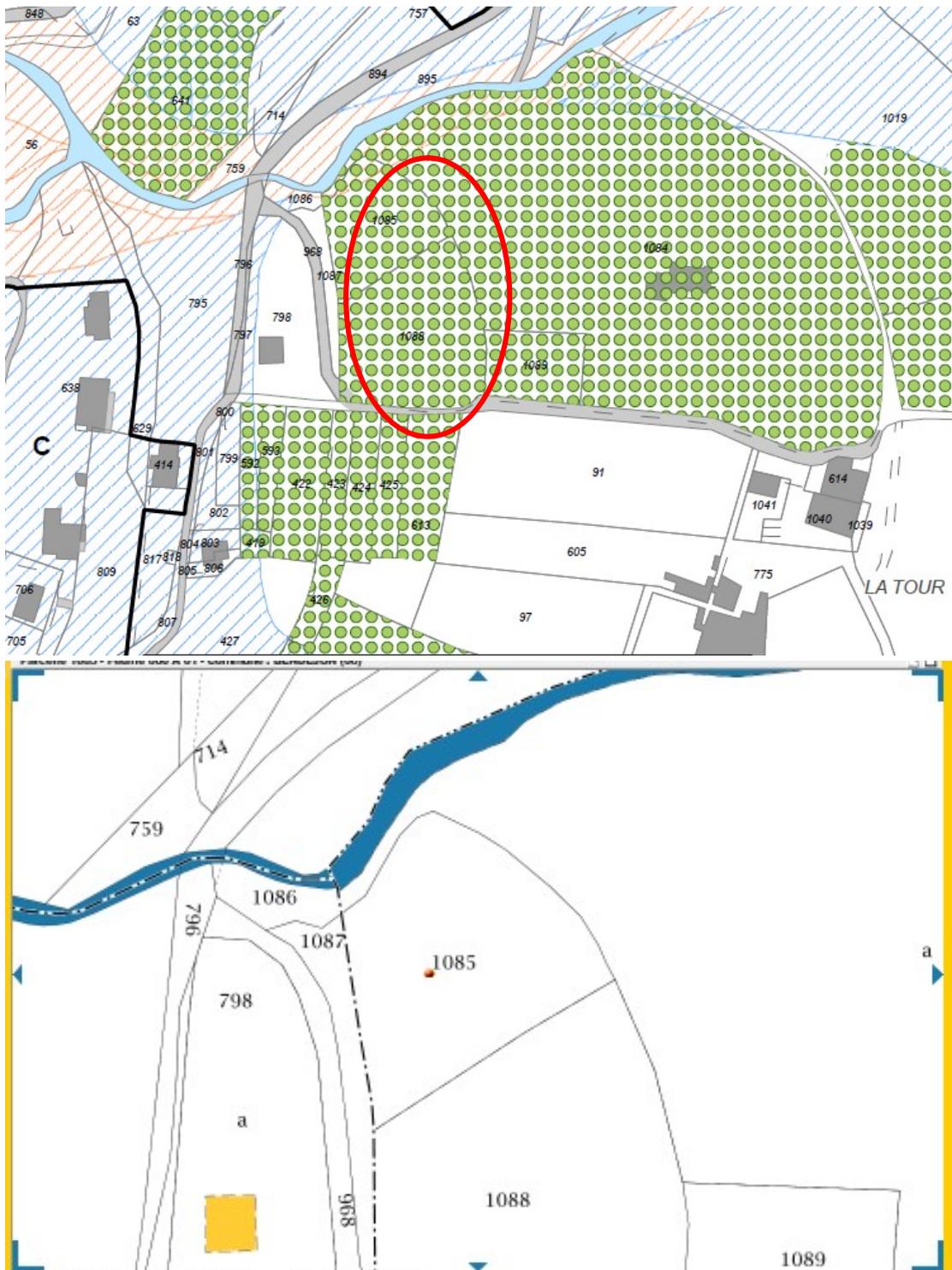
**EXÉGÈSE AVOCAT**  
JEAN-JOËL GOVERNATORI ASSOCIÉ

AVOCAT AU BARREAU DE NICE  
DOCTEUR EN DROIT  
PREMIER SECRÉTAIRE DE LA CONFÉRENCE  
EXPERT ÉVALUATEUR IMMOBILIER ET COMMERCIAL  
PRATICIEN DE LA MÉDIATION

Pièces jointes :

1. carte des orientations générales
2. plan de zonage
3. plan cadastral
4. photo aérienne

***Résumé : Argumenté par lettre d'avocat arguant le fait que la « zone avec éléments de paysage » ne justifie pas une rupture d'urbanisation" pour classer les parcelles en zone Non Constructible.***



### **Réponse du Commissaire Enquêteur**

*Les parcelles A-1085/1088 et 1087 sont effectivement notées dans une zone « d'éléments de paysage » compte tenu de son environnement. L'élément déclenchant pour justifier une non constructibilité de ces parcelles repose essentiellement sur les règles posées dans la DTA des Alpes Maritimes concernant les secteurs urbains constitués : - Les secteurs urbains constitués peuvent être*



Parmi ces parcelles, la plupart était constructible dans le cadre du POS en vigueur jusqu'au 31 décembre 2015, soit il y a 2,5 an. Tous ces terrains sont inscrits entre le hameau de « Carriera des Roux », à gauche et le Lotissement du « Grand Chêne » à droite. Des habitations existent dans cette zone.

M. Cristini (points rouge) avait obtenu un permis de construire qui a été refusé, suite à une non-conformité de la toiture. N'ayant pu déposer une modification pendant la période du POS, son terrain se trouve gelé dans le projet actuel de carte communale.

M. Giglion (points bleu) possède 4 parcelles dont 2 (260 et 273) sont des terrains quasiment plats, accessibles depuis la route qui dessert le hameau de la Carriera des Roux.

M. Robin (points vert) possède un ensemble de terrains groupés de près de 3000 m<sup>2</sup> autour de sa maison, accessibles depuis la route qui dessert le hameau de la Carriera des Roux.

Mme Piazza (points jaune) possède 2 parcelles dont une (262) avec 2 maisons utilisées comme gites ruraux (3). Elle souhaite construire un 4<sup>ème</sup> gite sur la parcelle 142.

M. Lestan (points orange) possède 3 parcelles dont une en zone constructible sur laquelle est située sa maison d'habitation (113). Il souhaiterait bénéficier de la constructibilité pour ses 2 autres parcelles.

Nous avons visité ces parcelles, le mardi 21 aout 2018, au cours de notre visite sur le terrain accompagné par M. le maire de Bendejun et Mme l'adjointe à l'urbanisme. Ces parcelles ont un accès relativement aisé à la RD 35 par la route traversant de la Carriera des Roux. Mais **elles ne possèdent pas actuellement le tout à l'égout**, comme toutes les habitations du hameau de la Carriera des Roux situées en zone constructible dans le projet de la carte communale.

Suite à une discussion avec les représentants de la mairie, la réalisation d'un tout à l'égout pour le hameau de Carriera des Roux est envisageable. Son raccordement au réseau général se ferait au niveau de la RD35.

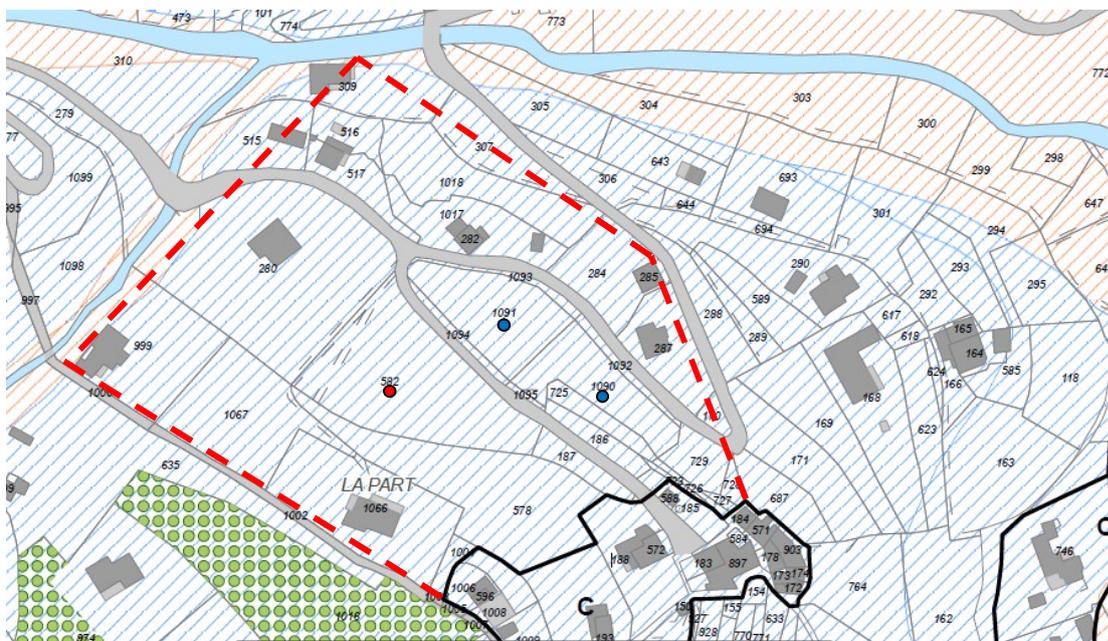
En conclusion, une zone constructible pourrait être envisagée entre le hameau de la Carriera des Roux et le lotissement du Grand Chêne dans le cadre d'une révision de la carte communale. *Deux lignes symboliques rouges en pointillés encadrent la zone à étudier.* Il faut pour cela que **la commune de Bendejun présente un projet abouti** (plans et budget) pour ce futur réseau de tout à l'égout.

### b) La Part

Nous donnons ci-après un extrait du plan de zonage relatif à La Part en mentionnant les parcelles dont les propriétaires ont demandé la constructibilité.

**Point Rouge** : ALBIN Guy

**Point Bleu** : GIRAUDO Madeleine



M. Albin (point rouge) : Leur parcelle A-582 est viabilisée, avec possibilité de branchement au tout à l'égout et longeant la route de La Part.

Mme Giraud (point bleu) : Ses parcelles A-1090 et 1091 sont situées en bordure de la route de La Part (de l'autre côté du terrain de M. Albin). De la même façon, elles sont viabilisées avec possibilité de branchement au tout à l'égout.

Ces terrains, ainsi que des terrains contigus sur lesquels sont construites des habitations peuvent faire l'objet d'une extension de la zone constructible du hameau de La Part. *Quatre lignes symboliques rouges en pointillés encadrent la zone à étudier*

## 5/ ANNEXES AU RAPPORT D'ENQUETE

### 5.1 Délibération du Conseil Municipal relative à la prescription de la Carte Communale de Bendejun



REPUBLIQUE FRANÇAISE  
DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

#### DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE BENDEJUN

SEANCE DU 17 Mars 2015  
Délibération n° 4/2015

L'an deux mille quinze, le dix-sept mars à 20 H, le Conseil Municipal de la commune de BENDEJUN, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de M. Joël GOSSE, Maire.

Présents : J.GOSSE-R.BERMON-C.DRAGONI-R.CASTANIER-E.BERMOND  
C.BERTRAND-K.CHARLES-P.CRISTINI-F.NEDEL-J.PALLINI-G.PERONNET-  
JM.ROSSET-F.ROVERA

Absents : C.BEILLE

Absents représentés : A.CASTINO par R.BERMON

Secrétaire : F.ROVERA

#### OBJET : Elaboration d'une Carte Communale et de son étude environnementale

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 (loi SRU) relative à la solidarité et au renouvellement urbain a modifié les règles applicables aux documents d'urbanisme communaux en remplaçant notamment le Plan d'Occupation des Sols par le Plan Local d'Urbanisme ou la carte communale.

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi Alur) a été publiée au Journal officiel du mercredi 26 mars 2014. Son article 135 précise que les plans d'occupation des sols (POS) qui n'ont pas été mis en forme de plan local d'urbanisme ( PLU) ou de carte communale, au plus tard le 31 décembre 2015 sont caducs à compter de cette date avec application automatique des règles générales d'urbanisme (soit celles de l'article L 111-1 du code de l'urbanisme). Toutefois, lorsqu'une procédure de révision du plan d'occupation des sols a été engagée avant le 31 décembre 2015, cette procédure peut être menée à terme en application des articles L. 123-1 et suivants, dans leur rédaction en vigueur avant la publication de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, sous réserve d'être achevée au plus tard trois ans à compter de la publication de cette même loi. Les dispositions du plan d'occupation des sols restent en vigueur jusqu'à l'approbation du plan local d'urbanisme et au plus tard jusqu'à l'expiration de ce délai de trois ans.

Après consultation et débat avec les élus, Monsieur le Maire valide le choix de la carte communale comme document d'urbanisme le mieux adapté en fonction des possibilités d'évolution de notre territoire en matière de foncier bâti.

Celle-ci devra s'intégrer au cadre plus large de schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays des Paillons. Elle doit être garante d'un projet d'aménagement et de développement mesuré et durable, garante aussi de la préservation des activités agricoles et forestières.

Vu le code de l'urbanisme ;  
 Vu le code de l'environnement ;  
 Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 28 mars 1992 approuvant le Plan d'Occupation des Sols ;  
 Vu la délibération du Conseil Municipal du 18 septembre 2002 modifiant le Plan d'Occupation des Sols ;  
 Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain ;  
 Vu la loi urbanisme et habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003 ;  
 Vu la directive territoriale d'aménagement des Alpes-Maritimes approuvée par décret du 2 décembre 2003 ;  
 Vu les lois n° 2009-967 du 3 août 2009 et n° 2010-788 du 12 juillet 2010 dites lois Grenelle de l'environnement ;  
 Vu le schéma de cohérence territoriale du pays des Paillons approuvé le 13 octobre 2010 ;  
 Vu les dispositions de la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové n° 2014- 366 du 24 mars 2014, dite loi « ALUR » ;  
 Considérant que l'établissement de la carte communale est le document idoine pour la gestion de notre territoire.

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré décide à l'unanimité :

- De prescrire l'élaboration d'une carte communale et de son étude environnementale sur l'ensemble du territoire communal conformément aux dispositions de l'article L 124-1 du code de l'urbanisme ;
- De demander à Monsieur le préfet que les services de l'Etat soient associés à l'élaboration de la carte communale ;
- De confier la réalisation des études nécessaires et l'élaboration du projet à des cabinets spécialisés ;
- D'autoriser monsieur le Maire à signer tout document, contrat, marché, avenant, convention de prestations ou de services nécessaire à l'élaboration de la carte communale et de son étude environnementale ;
- D'autoriser monsieur le Maire à solliciter l'Etat et le Conseil Général pour qu'une subvention soit allouée à la commune afin de compenser la charge financière nécessaire à l'élaboration de la carte communale et de son étude environnementale, à sa numérisation ainsi qu'à celle de tous les documents cartographiques en faisant partie ;
- D'inscrire les crédits nécessaires à la réalisation des études au budget de la commune selon les besoins de chaque exercice.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus.  
 Pour extrait certifié conforme.

Nombre de conseillers en exercice : 15  
 Nombre de présents : 13  
 Nombre de votants : 14

Acte rendu exécutoire après dépôt  
 en Préfecture le : 19.03.2015

Publication au siège le : 20.03.2015  
 Le Maire, Joël GOSSE

LE MAIRE  
 Joël GOSSE



## 5.2 Demande de la Mairie de Bendejun de la nomination d'un CE



Le Maire



Bendejun, le  
3 mai 2018

Monsieur le Président du Tribunal Administratif  
de NICE  
33 Boulevard Franck Pilatte  
06300 NICE

Objet : Elaboration de la carte communale de BENDEJUN  
Demande de désignation d'un commissaire enquêteur

Monsieur le Président,

Dans le cadre de l'élaboration de la future Carte Communale de la commune de BENDEJUN, dont l'enquête publique pourrait avoir lieu en juin 2018, je vous serais reconnaissant de bien vouloir désigner un commissaire enquêteur.

A toutes fins utiles, je vous précise que le Cabinet ES-PACE Urbanisme et Architecture – 2 Rue Alberti 06000 NICE – est en charge de cette élaboration.

Je reste à votre entière disposition, pour tout renseignement complémentaire que vous pourriez souhaiter.

Dans l'attente, veuillez croire Monsieur le Président, en l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

LE MAIRE  
GOSSE Joël

1, Place Raiberti - 06390 BENDEJUN - Tél. 04 93 91 74 74 - Fax 04 93 79 37 40  
E-mail : [mairie.bendejun@wanadoo.fr](mailto:mairie.bendejun@wanadoo.fr)