



Département des Alpes-Maritimes

Commune de Bezaudun les Alpes

CARTE COMMUNALE

Rapport de présentation

Délibérations du conseil municipal 15 décembre 2001

Enquête Publique

du 17 octobre
au 17 novembre 2005

Approbation par délibération
du conseil municipal:

17 décembre 2005

Approbation préfectorale

21 FEV. 2006

Décembre 2005



Sommaire

Sommaire.....	2
Préambule.....	3
1 - Un document d'urbanisme particulièrement bien adapté aux communes rurales situées en zone montagne	3
2 - Quelques précisions concernant le régime juridique des cartes communales	4
- La finalité du document.....	5
- Le contenu du dossier « carte communale ».....	5
- L'autorité compétente pour délivrer les autorisations	6
- Les règles opposables	6
Première partie - Le contexte communal.....	8
1 - Les données historiques, administratives et physiques.....	8
2 - Les données socio-économiques.....	11
3 - Les activités économiques.....	15
4 - Les équipements d'infrastructures et de super structures	15
5 - Les équipements de superstructures	19
6 - L'occupation du sol.....	20
7 - Les servitudes d'utilité publique	23
8 - Les études de risques.....	23
9 - Les protections environnementales.....	23
10 - Prise en compte de la directive territoriale d'aménagement (DTA).....	26
Deuxième partie : Le parti d'aménagement retenu dans la carte communale de Bézaudun-les-Alpes.....	28
1 - Le parti d'aménagement	28
2 - Présentation des périmètres constructibles.....	30
En conclusion	33

Préambule

1 - Un document d'urbanisme particulièrement bien adapté aux communes rurales situées en zone montagne

Les communes rurales qui reçoivent des demandes de permis de construire et souhaitent un développement de leurs secteurs constructibles ont tout intérêt à élaborer une carte communale, document d'urbanisme simple et souple qui s'est substitué aux anciens « MARNU ». La commune de Bézaudun-les-Alpes était dotée d'un « MARNU » depuis 1997, devenu caduc en 2001.

La carte communale délimite les secteurs, sans qu'ils soient nécessairement d'un seul tenant, où les permis de construire peuvent être délivrés. Ces secteurs peuvent être des extensions du bourg ou des hameaux existants, ou des créations de nouveaux secteurs constructibles.

Le territoire communal de Bézaudun-les-Alpes est concerné par les dispositions particulières aux zones de montagne (Loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 et les articles L.145-1 à L.145-13 du code de l'urbanisme) ainsi que par la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA), approuvée par décret en Conseil d'Etat, le 2 décembre 2003 (cf. J.O. du 9-12-2003), qui précise, notamment, certaines modalités d'application de la loi montagne pour le département des Alpes-Maritimes.

La loi solidarité et renouvellement urbains du 13 décembre 2000, en son article 32 a rendu possible l'adaptation des bâtiments existants. Ainsi, le changement de destination n'est plus prohibé dans les zones de montagne.

La loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003, et la loi relative au développement des territoires ruraux du 23 février 2005 précise cette notion et octroie sous condition de nouveaux droits aux communes et aux particuliers:

la transformation en habitations des constructions existantes et leur agrandissement ;
la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs dès lors qu'il présente un intérêt architectural ou patrimonial ;

la possibilité d'instituer des périmètres de droit de préemption urbain, en effet, l'alinéa complétant l'article L.211-1 du code de l'urbanisme prévoit :

« Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvée, peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer le droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise, pour chaque périmètre l'équipement ou l'opération projetée. ». Les périmètres de préemption peuvent être délimités par la commune, la délibération en ce sens ne deviendra toutefois effective qu'avec l'approbation préfectorale expresse ou tacite de la carte communale.

2 - Quelques précisions concernant le régime juridique des cartes communales

- Le statut de document d'urbanisme des cartes communales

L'article 6 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains, insère dans le titre II traitant des prévisions et règles d'urbanisme du livre 1^{er} du code de l'urbanisme, un chapitre IV concernant les cartes communales (articles L.124-1 et suivants). Ce chapitre consacre les cartes communales sur le plan législatif en leur donnant le statut de document d'urbanisme.

Ce statut est notamment confirmé par le fait que :

les cartes communales sont soumises à enquête publique avant leur approbation et leur durée de validité n'est pas limitée dans le temps ;
elles offrent la possibilité de recourir au droit de préemption (cf. loi Urbanisme-Habitat du 2 juillet 2003) ;
enfin, les cartes communales approuvées sont opposables aux tiers et ont pour effet la possibilité de transférer aux communes les compétences en matière de délivrance des autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol.

Elles peuvent être élaborées :

- soit à l'échelle d'une commune ou d'une partie de la commune
- soit dans le cadre de groupements intercommunaux.

- Les modalités d'élaboration

Le conseil municipal de Bézaudun-les-Alpes a pris l'initiative d'élaborer une carte communale, par une délibération en date du **15 décembre 2001**.

Le préfet peut établir un « porter à connaissance » si le maire le demande. Il met alors à la disposition de la commune les contraintes juridiques et les éléments d'information jugés indispensables, notamment les dispositions et documents mentionnés à l'article R.121-1. Il peut aussi l'établir également de sa propre initiative.

Le maire peut, tout au long de la procédure, associer les services de l'Etat (DDE, DDAF, SDAP, DDASS, ...), ainsi que la chambre d'agriculture, à l'élaboration de la carte communale. Une réunion technique informelle peut être organisée avant l'enquête publique.

Lors de l'élaboration ou de la révision de la carte communale, l'article R.124-5 précise que le maire ou le président de l'EPCI doit obligatoirement consulter le document de gestion de l'espace agricole et forestier lorsqu'il existe.

La consultation d'autres organismes ou d'associations mentionnés à l'article L.121-4 reste libre et facultative : elle est toutefois conseillée.

L'enquête publique

C'est l'une des innovations de la nouvelle législation : elle donne une grande « légitimité » aux cartes communales et permet à la population de prendre connaissance des objectifs de la municipalité.

Le dossier soumis à enquête publique comprend le projet de carte communale (rapport de présentation et document(s) graphique(s)).

L'enquête publique se déroule sous l'autorité du maire ou du président de l'EPCI à qui il appartient de saisir le président du tribunal administratif afin que celui-ci désigne le commissaire enquêteur. Le maire ou le président de l'EPCI doit également fixer les dates de l'enquête publique et publier l'avis au public.

L'approbation de la carte communale

Le projet de carte communale, éventuellement modifié pour prendre en compte les résultats de l'enquête publique, fait l'objet :

d'une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI compétent, d'un arrêté du préfet pris dans le délai de deux mois. Passé ce délai, le préfet est réputé avoir approuvé la carte communale.

La carte communale approuvée est tenue à la disposition du public.

La délibération et l'arrêté approuvant la carte communale sont affichés pendant un mois en mairie (ou au siège de l'EPCI et dans les communes membres). La mention de cet affichage est insérée dans un journal diffusé dans le département.

Les conséquences de la carte communale : le transfert possible de compétences

En matière d'autorisation d'occupation du sol, l'approbation d'une carte communale entraîne le transfert des compétences de l'Etat vers la commune, si celle-ci le décide explicitement (cf. article L. 421-2-1).

La délivrance des permis de construire se fait, dans ce cas, par le maire au nom de la commune.

Le transfert de compétence est alors définitif.

Lors de la délibération approuvant la carte communale, si la commune n'indique pas qu'elle souhaite acquérir ce transfert de compétence, les autorisations d'urbanisme restent de la compétence de l'Etat. Toutefois, la commune conserve la possibilité de demander, dans une délibération postérieure, de prendre la compétence en matière de délivrance des autorisations de construire.

- La finalité du document

En application des articles L.124-1 et L.124-2 du Code de l'urbanisme, les cartes communales :

d'une part, doivent préciser les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L.111-1 du Code de l'urbanisme, à savoir les articles R.111-2 à R.111-24 du Code de l'urbanisme, communément appelés : règlement national d'urbanisme ou R.N.U ;

d'autre part, en zone de montagne, « ce document peut délimiter les hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels il prévoit une extension de l'urbanisation, en prenant en compte les caractéristiques traditionnelles de l'habitat, les constructions implantées et l'existence de voies et réseaux » (extrait de l'article L. 145-3 § III).

- Le contenu du dossier « carte communale »

La carte communale se compose :

d'un rapport de présentation,

et d'un, ou de plusieurs, documents graphiques opposables aux tiers.

Le dossier ne comporte pas de règlement. Les règles opposables sont celles du R.N.U. (cf. ci-après, partie 3).

Le rapport de présentation

Sur la base des principales caractéristiques de la commune (caractéristiques physiques, économiques, sociales, culturelles, patrimoniales) et du projet de la commune, le rapport de présentation doit :

- **analyser l'état initial de l'environnement** : il s'agit en l'occurrence de réaliser une étude d'environnement et non une étude d'impact au sens de l'article 2 de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976, relative à la protection de la nature, étude prenant en considération, par exemple, l'analyse des inventaires établis au titre des sites, des monuments historiques, des Z.N.I.E.F.F., des documents relatifs aux espaces naturels sensibles, etc., l'étude des risques naturels prévisibles ou des risques technologiques, des nuisances de toute nature ;

seule subsiste la façade nord-ouest, dans laquelle s'ouvre une baie géminée. Le premier logis pourrait avoir été construit dans la seconde moitié du XIII^{ème} siècle par l'évêque de Vence ; il est rehaussé au XVI^{ème} siècle et est alors flanqué d'un second logis, auquel est accolé un pigeonnier utilisant comme base une partie du mur médiéval du premier logis.

. L'église de la Nativité-de-la-Vierge (1233 / Calcaire) :

L'église est érigée à l'époque où le fief de Bézaudun est cédé par Romée de Villeneuve à l'évêque de Vence. Elle comporte à l'origine une nef unique, à laquelle sont adjoints, au XVII^{ème} siècle, un second vaisseau et un clocher. Une sacristie est construite au début du XVIII^{ème} siècle, puis un nouveau clocher est élevé au XIX^{ème} siècle. L'église se caractérise par l'orientation sud-est de son abside, la nef présentant un défaut d'orientation de 27°.

. La porte (XIX^{ème} siècle / Calcaire et bois) :

Cette porte, qui appartient d'ailleurs à l'église de la Nativité-de-la-Vierge, possède deux vantaux qui sont sculptés d'une croix de Malte, surmontée d'une colonne de style dorique et d'un calice. Plusieurs maisons du village conservent des portes de même facture, le svastika basque remplaçant la croix de Malte ; elles sont attribuées à un menuisier-ébéniste du nom de Falibois, probablement compagnon du Tour de France, vivant au XIX^{ème} siècle.

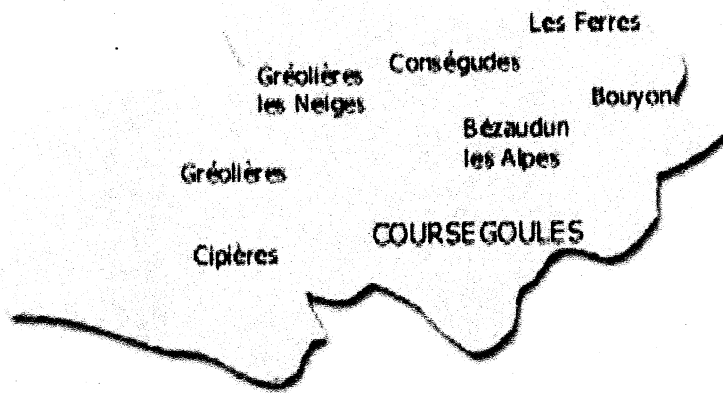
. La chapelle saint-Roch-et-saint-Sébastien (XV^{ème} siècle-XVII^{ème} siècles / Calcaire et enduit) :

Cette chapelle présente la particularité d'être composée de deux chapelles superposées, couvertes chacune d'une voûte en plein cintre. La chapelle inférieure, dédiée à saint Sébastien, pourrait dater du XV^{ème} siècle et avoir été restaurée au XVI^{ème} siècle. La construction de la chapelle supérieure, consacrée à saint Roch, remonterait au XVII^{ème} siècle. Ces deux chapelles ne sont plus affectées au culte depuis la Révolution et le bâtiment est désigné comme « maison » dans le cadastre de 1841.

1-2 La situation administrative et géographique

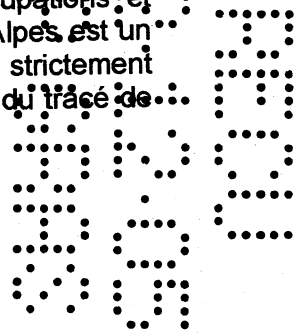
La commune comptait 143 habitants au recensement de 1999. Ses habitants se nomment les Bézaudunois. L'origine du nom, qui est assez floue d'ailleurs, peut-être d'un radical d'origine ligurienne ou du gaulois *beo*, « beau », ou de Boson, premier roi de Provence, et du gaulois *dunum*, « colline », « forteresse ».

La commune de Bézaudun-les-Alpes appartient au canton de Coursegoules qui comprend 8 communes (Outre Bézaudun, on y trouve Bouyon, Cipières, Conségudes, Coursegoules, Les Ferres, Gréolières et Roquesteron-Grasse). Ce canton faisant d'ailleurs partie de l'arrondissement de Grasse.



Entouré par la montagne du Cheiron, la commune de Bézaudun, qui couvre 2143 hectares et qui culmine à 860 mètres, est située au nord-est de Coursegoules, son chef-lieu de canton, aux confins du pays de Grasse et de la haute vallée du Var. Située à plus d'une quarantaine de kilomètres de Nice-aéroport, elle est accessible à partir de la RN7 ou de l'autoroute A8, mais aussi par les routes départementales D2085, D2 et D8.

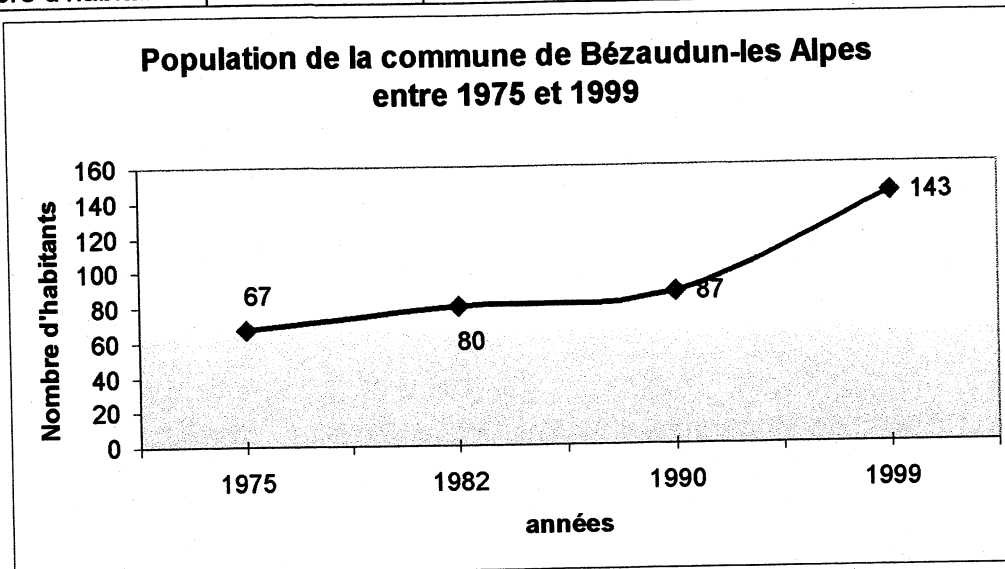
Pour ce qui est du village, l'agglomération elle-même se présente encore en deux parties bien distinctes : « Le Village » et « Les Ecuries ». Plus loin, au nord-ouest des « Ecuries », ce sont « Les Aires » (les aires à battre) et à l'est, d'abord « Les Ferrages » (les bonnes terres près du village), plus bas « Les Jardins de l'Ort » (ort : terme provençal, signifiant « jardin potager »). Au début du XXème siècle encore, les différentes occupations et utilisations du sol sont donc bien individualisées. En définitive, Bézaudun-les-Alpes est un exemple de village dont la création et le développement (en plan) sont strictement médiévaux et qui a ensuite évolué sur place, sans que les habitations sortent du tracé de l'enceinte médiévale avant la seconde moitié du XXème siècle.



2 - Les données socio-économiques

2-1 La population

Années	1975	1982	1990	1999
Nombre d'habitants	67	80	87	143

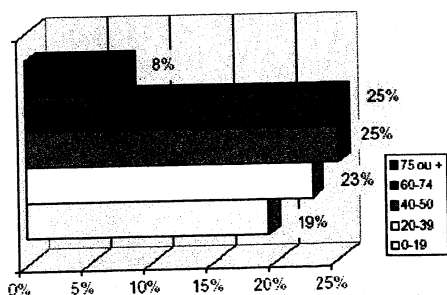


Entre 1975 et 1999, la population de Bézaudun-les-Alpes est passée de 67 à 143 habitants. Depuis 1982, la population s'accroît régulièrement (rythme moyen d'accroissement de 4 habitants par an en moyenne). Le rythme d'accroissement de la période inter censitaire récente 1990-1999 (6 habitants nouveaux par an) est bien largement supérieur à celui de la période 1982-1990 (0,77 habitants nouveaux par an).

En juin 2005 la population totale de la commune est estimée à environ 185 habitants.
Structure par âge de la population de Bézaudun-les-Alpes de 1990 à 1999

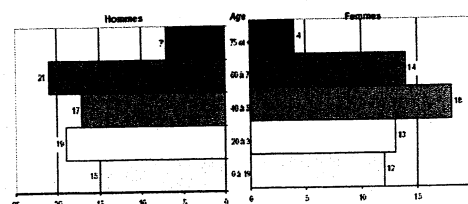
Âges	1990	1999
De 0 à 19 ans	6	27
De 20 à 39 ans	16	32
De 40 à 59 ans	27	35
De 60 à 74 ans	22	35
75 ans et +	16	11
Population totale	87	140

Pourcentages- Age de la population totale



Total de la population Hommes 79
Total de la population Femmes 61

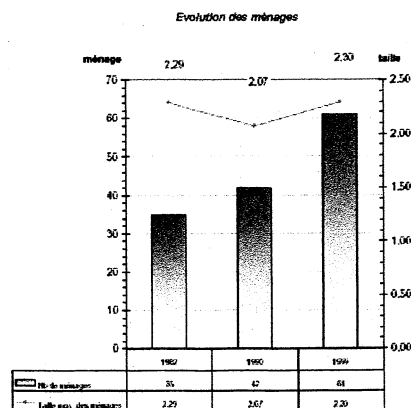
Pyramide des âges - Population 1999



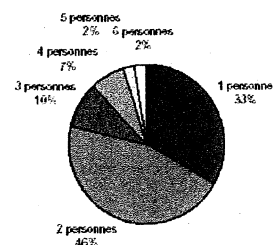
La population Bézaudunoise a augmentée de plus de 60% en l'espace de 9 ans. Les populations qui sont le plus touchées par cette augmentation sont principalement les populations les plus jeunes (la population de 0 à 19 ans a plus que quadruplé et celle de 20 à 39 ans a tout simplement doublé).

Ce phénomène de rajeunissement s'explique par l'arrivée des nouveaux résidents principaux sur la commune.

Le pourcentage d'hommes est légèrement supérieur à celui des femmes (55% contre 45% en 1999)



TAILLE DES MENAGES 1999



2-2 – Structure de L'emploi et des activités

Taux d'activité de la commune de Bézaudun-les-Alpes

Secteurs	Population totale		Population active totale (y compris les chômeurs)		% d'actifs sur la population totale	
	1990	1999	1990	1999	1990	1999
Bézaudun	87	143	30	62	34,5 %	43,4%
Dépt AM	972.482	1.011.866	413.696	431.428	42,54%	42,64%

Les actifs totaux (y compris les chômeurs) sont en 1999 au nombre 62 sur 143 habitants, soit un taux de 43,4%, taux supérieur à celui du département.

Le taux d'actifs totaux de Bézaudun-les-Alpes est en augmentation puisqu'il est passé de 34,5% en 1990 à 43,4% en 1999.

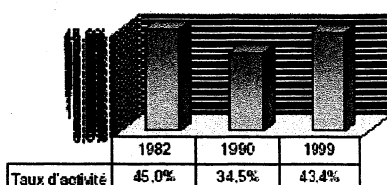
Actifs de Bézaudun-les-Alpes travaillant dans leur commune de résidence

Secteurs	Population active ayant un emploi		Actifs travaillant dans la commune de résidence		% d'actifs travaillant dans la commune de résidence	
	1990	1999	1990	1999	1990	1999
Bézaudun	27	52	16	12	59,25 %	23,07%
Dépt AM	365.255	368.747	223.317	196.108	61,14%	53,18%

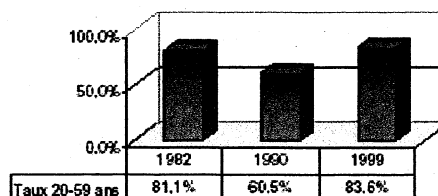
Les actifs ayant un emploi travaillant dans la commune de résidence qui constituaient 59,25% des actifs en 1990 sont tombés à 23,07% en 1999. Plus de 7 personnes sur 10 travaillent donc en dehors de la commune (contre 5 sur 10 dans le département). La majorité des actifs mobiles travaille à Carros et aux entrées de Nice.

Population active occupée	52	soit 83,87%	de la population active
Hommes	33		
Femmes	19		
Taux d'activité	43,36%		
Taux des actifs occupés	36,4%		
Total des chômeurs	10		
Chômeurs de + d'un an	3	soit 5%	de la population active
Actifs ayant un emploi dans sa commune de résidence	12		
Actifs ayant un emploi dans le département	35	soit 67%	de la population active occupée
Actifs ayant un emploi hors département	5	soit 3,50%	de la population SDC 99
		et 9,62%	de la population active occupée
Nombre d'emplois localisés	14		

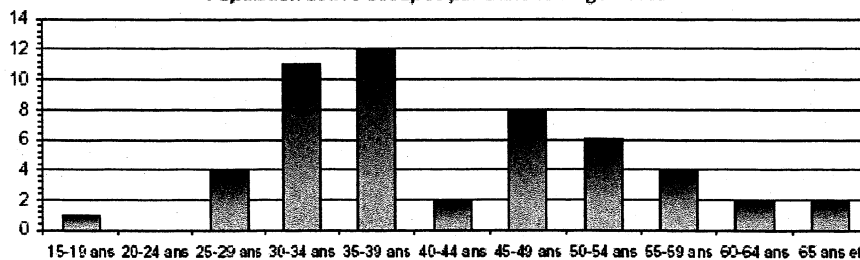
Evolution du taux d'activité



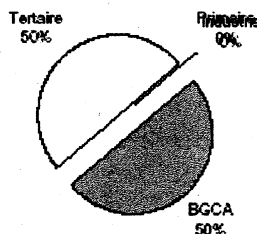
Evolution du taux d'actifs des 20-59 ans



Population active occupée par tranche d'âge - 1999

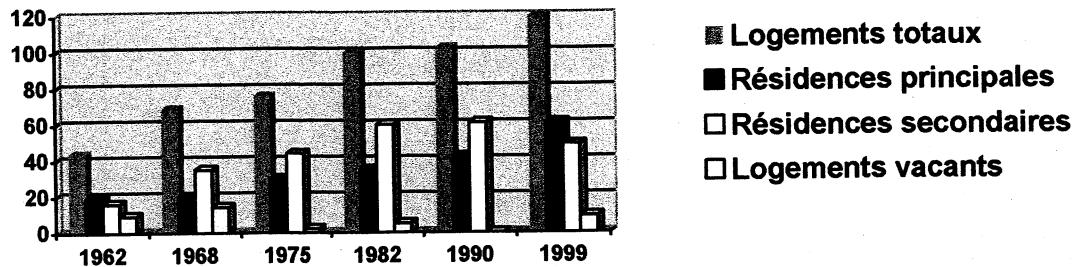


Secteurs d'activités 1990



L'ensemble des données qui précèdent montre que la commune de Bézaudun-les-Alpes connaît depuis les dix dernières années une augmentation importante du nombre des actifs. Ce changement peut s'expliquer par une arrivée importante d'actifs travaillant soit dans la vallée du Var à Nice ou dans les communes avoisinantes qui ont rencontré des difficultés pour se loger et ont choisi de vivre à Bézaudun-les-Alpes pour son cadre de vie.

2-3 – Le parc des logements

Evolution du parc de logements en valeur absolue de 1962 à 1999

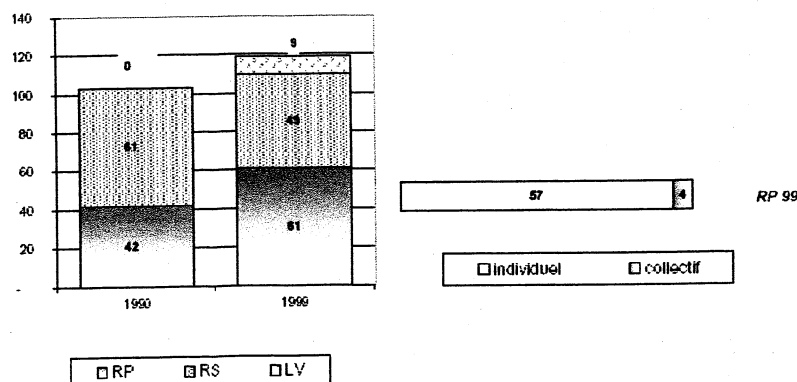
Le parc de logement progresse régulièrement. depuis 1962, l'augmentation du nombre des résidences secondaires s'est fait sentir. Mais en 1999, on assiste à une inversion de la tendance : les résidences principales ont dépassé les résidences secondaires. Les logements vacants restant toujours très faibles. Ce phénomène trouve une double explication : d'une part l'arrivée de certains propriétaires de résidences secondaires retraités qui ont choisi de résider définitivement à Bézaudun-les-Alpes, et d'autre part l'installation d'actifs travaillant sur Carros et Nice et qui ont élu domicile sur la commune.

2-3-1 Structure du parc des logements de Bézaudun-les-Alpes de 1990 à 1999

1990				1999			
Rés Princ	Rés Sec	Log Vac	Tot Log	Rés Princ	Rés Sec	Log Vac	Tot Log
42	61	0	103	61	49	10	120
% de 1990				% de 1999			
40,78%	59,22%	0%	100 %	50,83%	40,83%	8,34%	100%

Population des Résidences Principales 140 soit 2,3 personnes par RP en moyenne
 Parc logement 120

Evolution des logements - 1990-1999



Le rythme d'accroissement des logements entre 1990 et 1999 est d'environ 2 par an, ces logements étant essentiellement redevenus des résidences principales

Le parc des logements de Bézaudun-les-Alpes n'est pas particulièrement ancien car seulement un tiers des constructions ont été réalisées avant 1949 (43 sur 120). Inversement, on pourrait penser que les logements neufs (ceux construits entre 1990 et 1999) soient plus nombreux et pourtant non (25 sur 120 soit un peu plus de 20%).

Un autre chiffre intéressant est celui du nombre moyen d'occupants des résidences principales pour Bézaudun : on s'aperçoit que ce chiffre passe de 2,07 en 1990 à 2,3 en 1999. On peut expliquer cela par le fait que parmi les migrants, des familles nombreuses sont venues s'installer sur la commune. En effet, des familles viennent habiter dans les communes du Moyen et du Haut-Pays où elles peuvent privilégier la maison individuelle comme mode d'habitat.

2-3-2 Analyse des certificats d'urbanisme, des permis de construire et des déclarations de travaux depuis 1997

Entre 1997 et 2005 la commune a délivré 39 nouveaux permis (constructions nouvelles ou réhabilitations de bâtiments anciens) de construire répartis dans les secteurs constructibles de l'ancien Garnu approuvé en 1997 et modifié en 2000. Entre 2003 et 2004, 10 permis de construire dont 8 pour des constructions nouvelles, 6 déclarations de travaux et 1 Certificat d'urbanisme ont été accordés sur l'ensemble de la commune

3 - Les activités économiques

Les activités économiques sont très limitées sur la commune. Toutefois, on y trouve deux entreprises de BTP, d'un vitrier et une entreprise d'entretien de jardins, toutes ces activités ont leur siège social à Bézaudun-les-Alpes.

Deux agriculteurs sont installés sur la commune (1 élevage de chevaux, une fromagerie et du pastoralisme).

La commune dispose aussi de 4 gîtes ruraux (5 chambres) et une table d'hôte.

4 - Les équipements d'infrastructures et de super structures

4-1 Les équipements d'infrastructures

La voirie et les parkings

- Voirie départementale :

Le village est desservi par la RD 8 reliant Coursegoules et Bouyon. L'accès au village peut aussi s'effectuer par le quartier du Pous et par la RD 208.

- Voiries communales :

Le réseau de voirie communale dessert l'ensemble des quartiers.

- Les parkings.

Sur l'ensemble de la commune on dénombre 40 places de parking.

4-2 Les réseaux d'eau et d'assainissement

Le réseau d'eau potable de la commune de Bézaudun-les-Alpes.

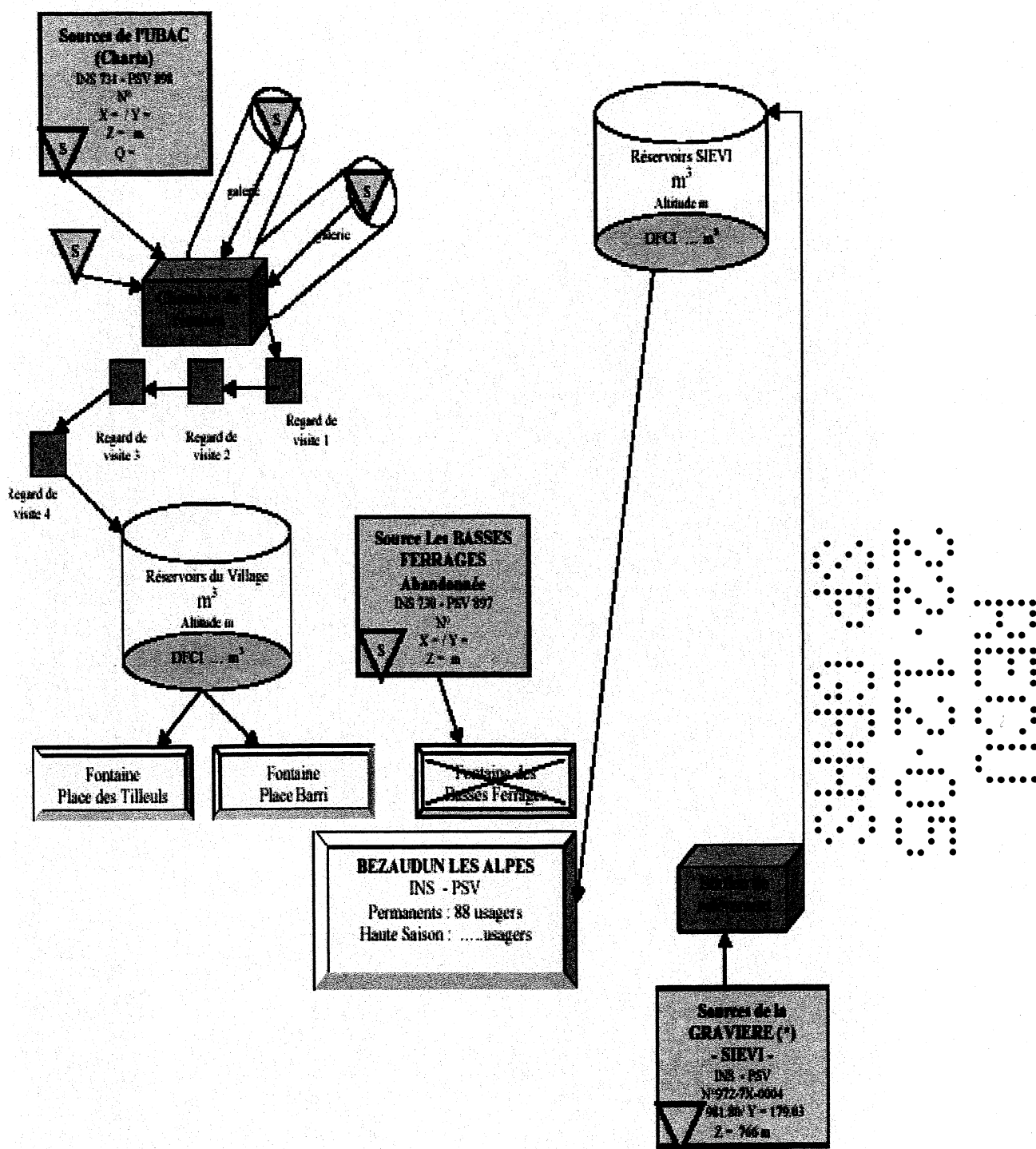
L'analyse de l'ensemble du réseau d'alimentation en eau potable ne présente pas de problème, en effet, l'ensemble des périmètres constructible est desservi en eau potable. La commune est alimentée en eau potable par le Syndicat de l'Estéron et du Var inférieur, qui assure la maîtrise d'ouvrage complète du réseau L'alimentation est réalisée à partir de l'usine de Bouyon qui traite les eaux des sources de la Gravière et du Vegay. L'affermage du réseau est assuré par la Compagnie de l'Eau et de l'Ozone à Saint Laurent du Var. La consommation journalière est de l'ordre de 500 m³. (voir tableaux et schéma des réseaux d'eau potable de la commune de Bézaudun-les-Alpes, ci-après).

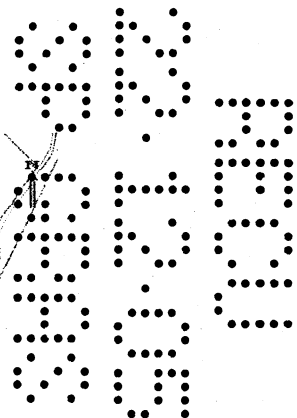
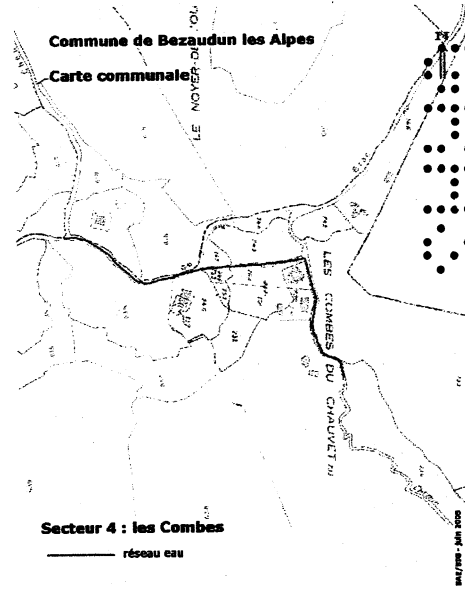
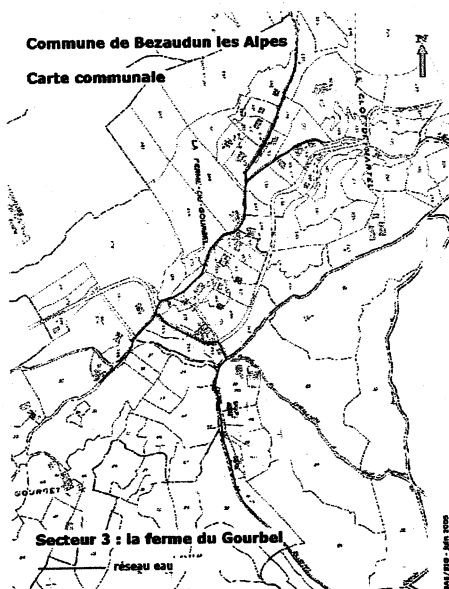
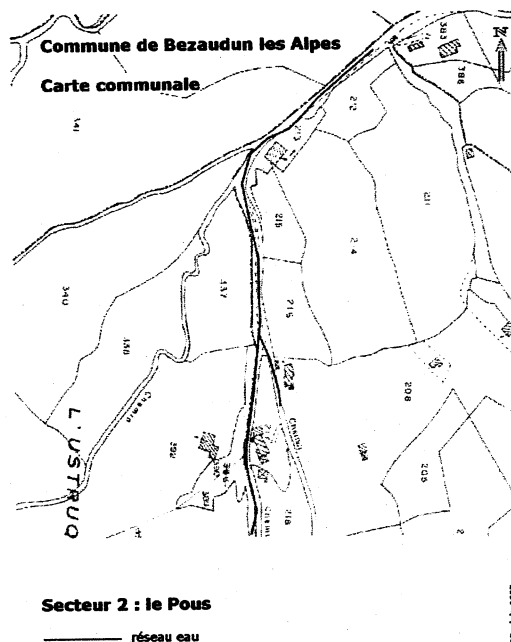
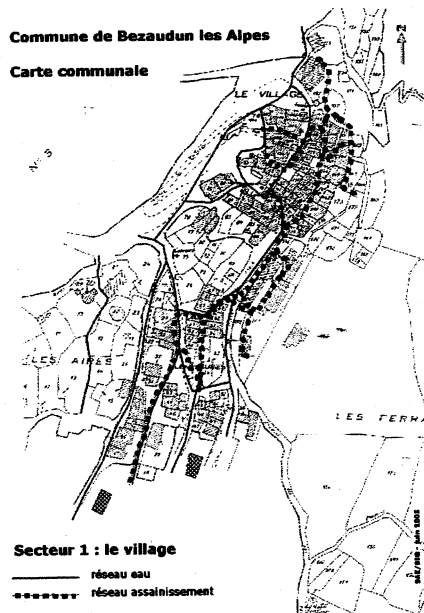
BEZAUDUN-LES-ALPES								
UGE - Code	Unité de Gestion	Code Carto	Nom Captage	Usage	INS Type	Exploitant	Date avis géologue	Date D.U.P.
0170	S.I. ESTERON ET VAR INFÉRIEUR	0000000526	SOURCES DE LA GRAVIERE	AEP	CAP	COMPAGNIE GENERALE EAUX /VAR-MER	28/06/1995	25/10/1996
0170	S.I. ESTERON ET VAR INFÉRIEUR	0000000537	PUITS DE LA GRAVIERE	AEP	CAP	COMPAGNIE GENERALE EAUX /VAR-MER		
0170	S.I. ESTERON ET VAR INFÉRIEUR	0000001014	SOURCES DE LA GRAVIERE	AEP	CAP	COMPAGNIE GENERALE EAUX /VAR-MER	28/06/1995	25/10/1996
0170	S.I. ESTERON ET VAR INFÉRIEUR	0000001015	SOURCES DE LA GRAVIERE	AEP	CAP	COMPAGNIE GENERALE EAUX /VAR-MER	28/06/1995	25/10/1996
0176	BEZAUDUN LES ALPES	0000000898	SOURCES DE LUBAC	USP	CAP	MARIE DE BEZAUDUN-LES-ALPES		
0176	BEZAUDUN LES ALPES	0000001198	SOURCES DE LUBAC	USP	CAP	MARIE DE BEZAUDUN-LES-ALPES		
0176	BEZAUDUN LES ALPES	0000001199	SOURCES DE LUBAC	USP	CAP	MARIE DE BEZAUDUN-LES-ALPES		
0176	BEZAUDUN LES ALPES	0000001200	SOURCES DE LUBAC	USP	CAP	MARIE DE BEZAUDUN-LES-ALPES		
0176	BEZAUDUN LES ALPES	0000001201	SOURCES DE LUBAC	USP	CAP	MARIE DE BEZAUDUN-LES-ALPES		
Nombre de captages :		3						

Par contre, seul le village est entièrement desservi par un réseau d'assainissement. Les rejets sont traités par une station d'épuration située sur la route de Coursegouttes au quartier des « basses Ferrages ». Elle a une capacité de 300 équivalents /jour. En ce qui concerne les autres quartiers, une étude d'aptitude des sols à l'assainissement a été effectuée par la commune, les nouvelles demandes de permis de construire devront se conformer aux dispositions de l'étude (consultable en mairie).

Commune de BEZAUDUN LES ALPES

Schéma du réseau d'eau potable - UGE 0176





4-3 Les ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères est actuellement assurée deux fois par semaine par le SIVOM , pour les communes du canton de Coursegoules.Elles sont acheminées ensuite au Jas de Madame

5 - Les équipements de superstructures

5-1 Les équipements scolaires

La commune n'a pas d'équipement scolaire. Les enfants sont scolarisés à Coursegoules ou à Bouyon. Le collège le plus proche est situé à Vence, le lycée général le plus proche est localisé à Nice.

5-2 Les activités sociales

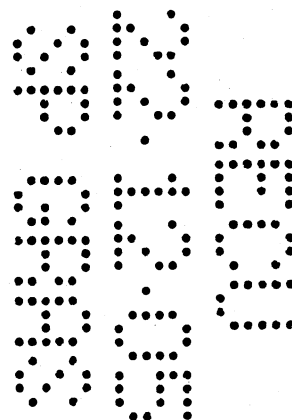
Elles s'organisent autour de la salle polyvalente, des séances de cinéma sont organisées régulièrement pour les habitants de la commune.

5-3 Les activités diverses et sportives

Des sentiers de randonnée traversent la commune et la chasse, la pêche, le VTT sont pratiqués sur l'ensemble de la commune été comme hiver

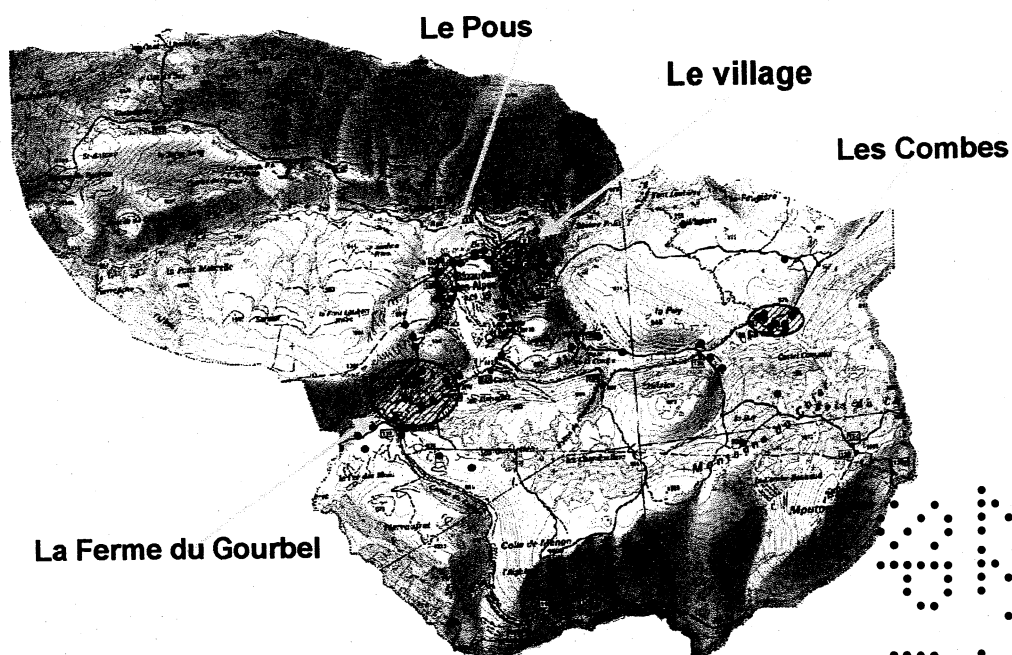
5-4 Les bâtiments administratifs

La mairie et les divers équipements administratifs sont situés au cœur du village.



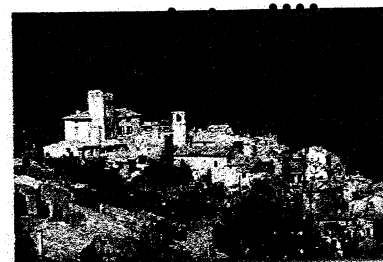
6 - L'occupation du sol

Localisation des secteurs bâtis de la commune de Bézaudun-les Alpes



6-1 L'analyse du site

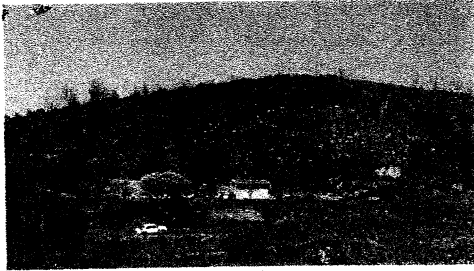
le Village de Bézaudun-les-Alpes



Photographie extraite de l'inventaire départemental du patrimoine culturel fait par M. Graniou, 1995

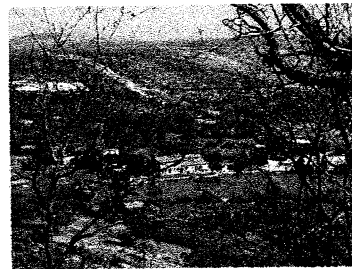
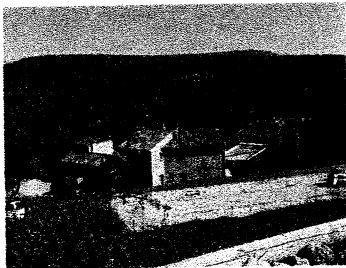
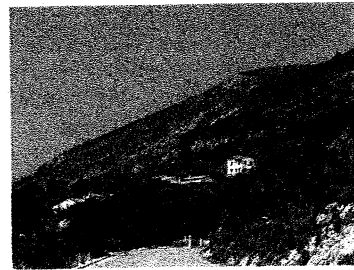
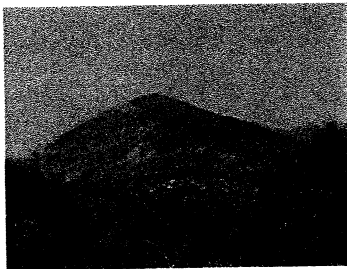
Le village, (secteur1) est le noyau ancien de vie de la commune, il constitue le seul secteur de constructions agglomérées autour duquel se sont implantées quelques constructions isolées (quartier de Ferrages). Le socle du village est caractéristique des village du haut-pays . Le village est perçu dans le grand paysage.

Sur l'ensemble de la commune on peut identifier trois groupes d'habitation constituant une forme urbaine. Ces quartiers sont peu structurés, essentiellement organisés à partir d'une voirie existante. Ce sont les seuls lieux où l'on recense des demandes de constructions de la part de futurs résidents principaux. Ces quartiers sont ceux du Pous, de la Ferme du Gourbel et des Combes du Chauvet.

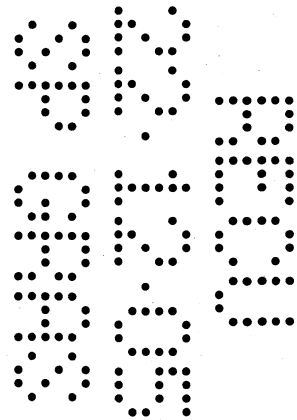


Quartier du Pous

Quartier du Gourbel

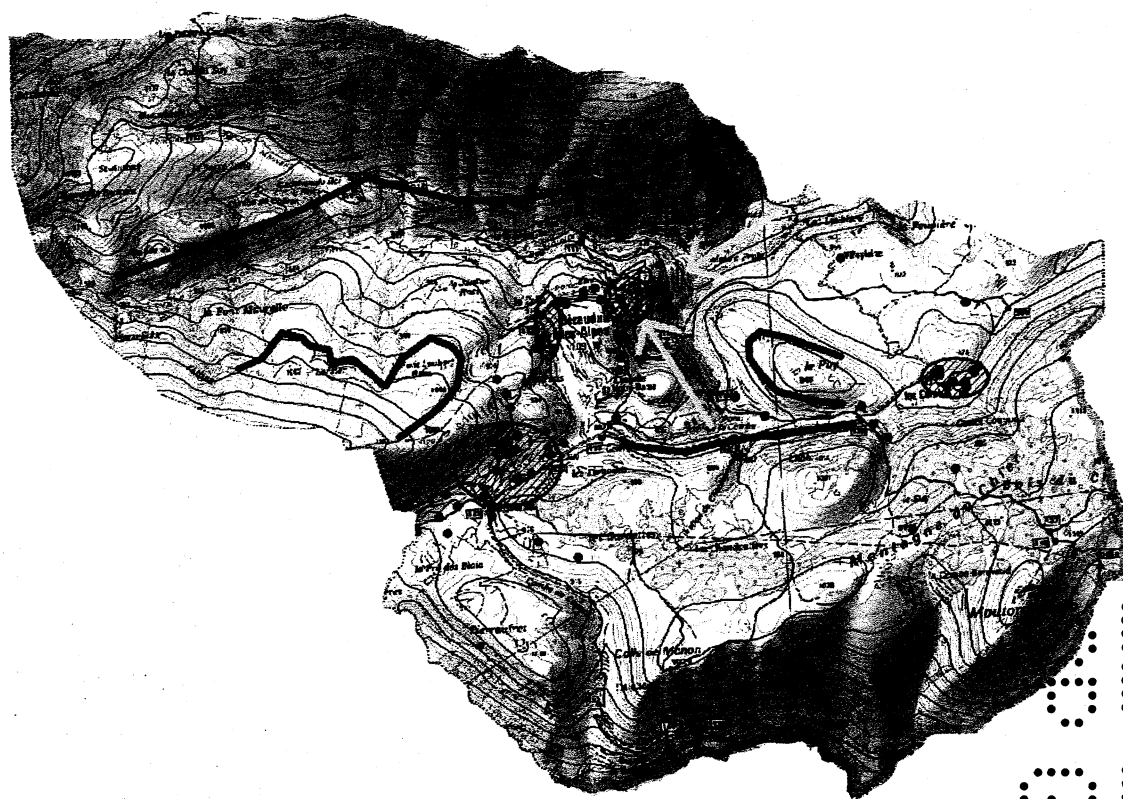







Quartier des Combes du
Chauvet

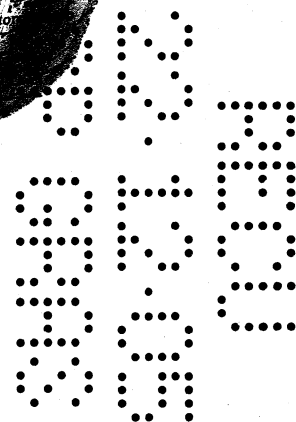


6-2 Le paysage de Bézaudun-les-Alpes

Le plan paysager présente les structures générales des site bâti de Bézaudun-les Alpes. Les noyaux bâtis indiquent l'axe de composition dans l'évolution de l'urbanisation. Les lignes de crête et les perceptions sensibles sont à valoriser dans le composition du paysage communal.



-  Village et quartiers bâtis
-  Bâti isolés
-  Lignes de crête
-  Perception sensible
-  Vallons, talwegs



7 - Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont annexées au rapport de présentation de la carte communale de Saint-Léger (cf. informations utiles).

8 - Les études de risques

La commune ne dispose pas d'une étude géologique et géotechnique, toutefois, le Dossier synthétique des risques majeurs naturels et technologique établi en 2001, ne fait pas état de risque particulier sur les secteurs bâtis de la commune.





9 - Les protections environnementales

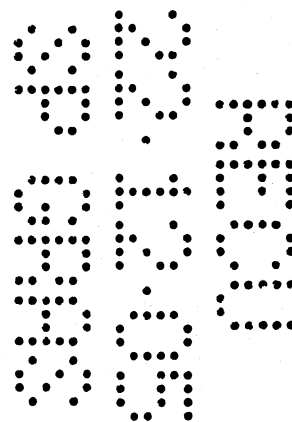
le territoire communal est concerné par 2 ZNIEFF terrestre de Type I, 3 ZNIEFF terrestre de Type II, par le réseau Natura 2000, ainsi qu'une ZICO et par 2 sites classés.

Arrêtés préfectoraux de biotope : NEANT







Actualisation de l'inventaire des ZNIEFF - ZNIEFF 2ème génération - documents de travail

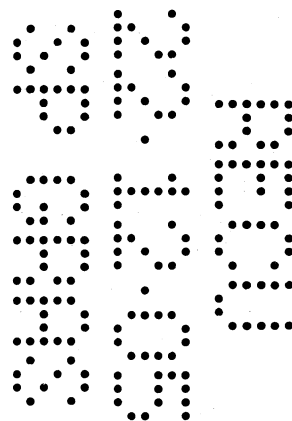
ZNIEFF terrestres de type I : 2

CODE ZNIEFF	NOM	SUPERFICIE (ha)	Communes concernées	Fiche	Carte
06-100-136	Vallée et gorges de la Cagne	934,534	CAGNES-SUR-MER; COURSEGOULES; LA GAUDE; SAINT-JEANNET; VENCE; BEZAUDUN-LES-ALPES		
06-100-153	Montagne du Cheiron	17788,53	ANDON; BEZAUDUN-LES-ALPES; BOUYON; CAILLE; CONSEGUDES; COURSEGOULES; LES FERRES; GILETTE; GREOLIERES; LE MAS; ROQUESTERON-GRASSE; SAINT-AUBAN; SERANON; TOUDON; VALDEROURE; AIGLUN		



ZNIEFF terrestres de type II : 3

CODE ZNIEFF	NOM	SUPERFICIE (ha)	Communes concernées	Fiche	Carte
06-109-100	Col de Vence - pic de Courmettes - puy de Tourette	6243,19	COURMES; COURSEGOULES; GREOLIERES; SAINT-JEANNET; TOURRETTE-SUR-LOUP; VENCE; BEZAUDUN-LES-ALPES		
06-110-100	Montagne du Chiers	1561,01	BOUYON; LE BROCC; GATTIERES; BEZAUDUN-LES-ALPES		
06-146-100	Vallée de l'Esteron oriental d'Aiglun à Gilette	7127,41	BEZAUDUN-LES-ALPES; BONSON; BOUYON; LE BROCC; COLLONGUES; CONSEGUDES; CUEBRIS; LES FERRES; GILETTE; LE MAS; LES MUJOULES; PIERREFEU; REVEST-LES-ROCHES; ROQUESTERON; ROQUESTERON-GRASSE; SALLAGRIFFON; SIGALE; TOUDON; TOURRETTE-DU-CHATEAU; AIGLUN		









ZNIEFF marines de type I : NEANT

ZNIEFF marines de type II : NEANT





Inventaire des ZNIEFF 1ère génération (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique)

ZNIEFF terrestres de type I : 3

CODE ZNIEFF	NOM	SUPERFICIE (ha)	Communes concernées	Fiche	Carte
0611Z03	MONTAGNE DE CHIERS	3571	BEZAUDUN-LES-ALPES; BOUYON; LE BROCC; GATTIERES		

			COURSEGOULES; GATTIERES; SAINT- JEANNET; VENCE		
0656Z02	BOIS DE CHEIRON	4449	AIGLUN; BEZAUDUN- LES-ALPES; BOUYON; CONSEGUDES; COURSEGOULES; LES FERRES; GREOLIERES; LE MAS; ROQUESTERON- GRASSE; SIGALE		
0656Z03	BARRE DU CHEIRON, CROIX DE VERSE	3654	BEZAUDUN-LES- ALPES; CONSEGUDES; COURSEGOULES; GREOLIERES; ROQUESTERON- GRASSE		



ZNIEFF terrestres de type II : 2

CODE ZNIEFF	NOM	SUPERFICIE (ha)	Communes concernées	Fiche	Carte
0611P00	PLATEAU DE SAINT BARNABE, MONTAGNE DU CHIERS	10905	BEZAUDUN-LES- ALPES; BOUYON; LE BROC; CARROS; COURMES; COURSEGOULES; GATTIERES; LA GAUDE; GREOLIERES; SAINT-JEANNET; SAINT-LAURENT-DU- VAR; TOURRETTE- SUR-LOUP; VENCE		
0656P00	CHEIRON, LACHENS	26727	AIGLUN; ANDON; BEZAUDUN-LES- ALPES; BOUYON; LE BROC; CAILLE; CIPIERES; CONSEGUDES; COURSEGOULES; LES FERRES; GILETTE; GREOLIERES; LE MAS; ROQUESTERON; ROQUESTERON- GRASSE; SAINT- AUBAN; SERANON; SIGALE; VALDEROURE		

ZNIEFF géologiques : NEANT

ZNIEFF marines : NEANT

Réseau Natura 2000

Directive Habitats	NOM du site éligible	SUPERFICIE (ha)	Fiche	Carte
PR74	Montagnes	54628		



	de Cheiron, plateaux de Caussols et de Calern, Audibergue, puy de Tourettes			
--	---	--	--	--

proposition de Site d'Importance Communautaire (pSIC) : NEANT

Site d'Importance Communautaire (SIC) : NEANT

Directive Oiseaux

Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) : 1

Code de la ZICO	NOM de la ZICO	SUPERFICIE (ha)	Fiche	Carte
PAC26	Préalpes de Grasse	8524		

Zone de Protection Spéciale (ZPS) : NEANT

Réserves naturelles : NEANT

Réserves naturelles volontaires : NEANT

Réserves de biosphère : NEANT

Parc national : NEANT

Parc naturel régional : NEANT

Sites classés : 2



NOM	DATE DE CLASSEMENT	SUPERFICIE (ha)	Communes concernées	Fiche	Carte
Les Baous, ensemble formé par l'arrière pays	05/10/1976	1594,85	BEZAUDUN-LES-ALPES; SAINT-JEANNET; VENCE		
Les Baous, extension du classement	22/08/1978	6632,34	BEZAUDUN-LES-ALPES; CIPIERES; COURMES; COURSEGOULES; GOURDON; GREOLIERES; TOURRETTE-SUR-LOUP; VENCE		

FIG : NEANT

10 - Prise en compte de la directive territoriale d'aménagement (DTA)

La DTA a identifié le village de la commune de Bézaudun-les-Alpes comme village « groupé perché caractéristique » (carte N°28 de la DTA 06), au titre des modalités d'application de l'article L.145-3-II du code de l'urbanisme. Ce même article s'applique au

titre du patrimoine naturel et culturel montagnard du Haut – Pays des Alpes-Maritimes aussi sur : la protection des barres rocheuses, la structure des restanques des villages perchés de l'Estéron, le socle du village, composé de jardins attenants aux maisons d'habitation.

Enfin seront aussi protégés :

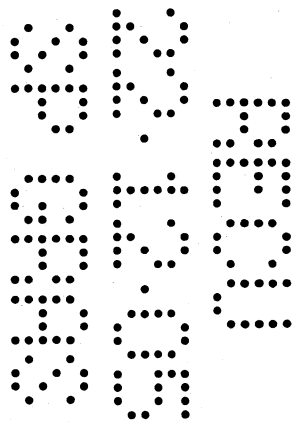
. Les bergeries (XVIIIème / Calcaire) :

La vocation pastorale du village se traduit par la présence, à proximité des habitations, de nombreuses bergeries datant des XVIIIème et XIXème siècles. Ces constructions basses sont toutes couvertes d'une toiture de couleur ocre, dont la pente, orientée nord-sud, s'inscrit dans l'inclinaison du relief.

. Les vestiges d'une bergerie (XIXème siècle / Calcaire) :

La bergerie constitue l'élément principal d'un ensemble, destiné au parage des moutons, comprenant une cabane d'habitation rudimentaire, une fenièrre pour le stockage du foin, une aire à battre, une citerne et une zone cultivable bien délimitée. De nombreuses bergeries de ce type sont recensées sur la commune de Bézaudun. En tant qu'élément isolé, le bâtiment se compose de deux niveaux : un enclos couvert et une bergerie voûtée, un fenil pour stocker les fourrages et une habitation rudimentaire.

. Les bâtiments isolés présentant les caractéristiques du Haut-Pays de l'Estéron.



Deuxième partie : Le parti d'aménagement retenu dans la carte communale de Bézaudun-les-Alpes.

1 - Le parti d'aménagement

Le parti d'aménagement fait la synthèse des objectifs communaux et des perspectives de croissance au regard de l'histoire, du milieu naturel et de la vie économique du « pays ». Il s'exprime dans le cadre des grandes lois d'aménagement ; ainsi, le village de Bézaudun-les-Alpes a été repéré, dans la Directive Territoriale d'Aménagement, comme Patrimoine naturel et culturel du Haut-Pays des Alpes-Maritimes : village caractéristique au titre du L.145-3-II du code de l'urbanisme.

Le parti d'aménagement est, enfin, le reflet des activités humaines et un indicateur du cadre de vie. Le paysage fait partie de l'identité et de l'image de marque de la commune. Les orientations de la carte communale prennent en compte ce « capital nature », à la fois, par la préservation du milieu naturel et par la mise en valeur des éléments patrimoniaux (centre ancien).

1.1 Les objectifs de la commune

Les réflexions préalables menées dans le cadre de l'élaboration de la Carte Communale de Bézaudun-les-Alpes, notamment celles concernant la prise en compte du paysage et celles sur le développement de la commune, ont conduit à la définition des grandes orientations et objectifs qui seront mis en œuvre lors de l'application du document d'urbanisme. Il faut rappeler, d'une part que de nombreux résidents secondaires sont venus vivre de manière permanente à Bézaudun-les-Alpes au moment de leur retraite et que d'autre part un nombre important d'actifs travaillant sur Nice et dans la plaine du Var ont choisi de vivre dans le petit village de Bézaudun-les-Alpes pour son cadre de vie. A partir des objectifs généraux d'élaboration d'une carte communale, la commune a décidé pour son développement de :

- Préserver et mettre en valeur l'environnement et la qualité du site ;
- Développer l'équilibre économique, notamment déterminer les actions pour maintenir et développer les activités artisanales, agricoles et pastorales.
- Organiser l'extension de l'urbanisation nécessaire au développement de la commune dans le respect des servitudes et des réglementations supra-communales ;
- Mettre en œuvre les principaux projets communaux, notamment :
 - la création de parkings,
 - la réhabilitation de bâtiments anciens dans le village pour la création de logements sociaux.

1.2 Les orientations de la carte communale

- *préserver le caractère groupé des centres anciens de vie, protéger l'identité du village*

L'essentiel de l'urbanisation du village s'est constitué sur une croupe sous la forme d'un habitat groupé. Les constructions amplifient le mouvement naturel du site. La mise en valeur du village représente un enjeu important pour la commune, tant pour les résidents permanents que pour son développement touristique. L'extension de l'urbanisation du village est très limitée.

Les zones naturelles protégées de la carte communale couvrent la majeure partie du territoire communal, soit 99 %.

L'objectif essentiel fixé par la commune est de limiter toute urbanisation fortement consommatrice d'espace afin de conserver la qualité de l'environnement et la pérennité du cadre de vie de la commune.

- *prendre en compte les risques naturels*

Aucun des secteurs constructibles proposés dans la carte communale n'est identifié en tant que zone d'aléa de risque de grande ampleur.

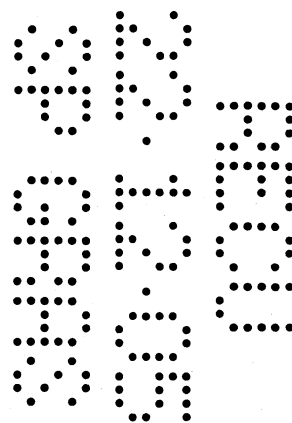
- *préserver les paysages et les terres agricoles*

Le développement envisagé n'entraîne pas la création d'équipements nouveaux.

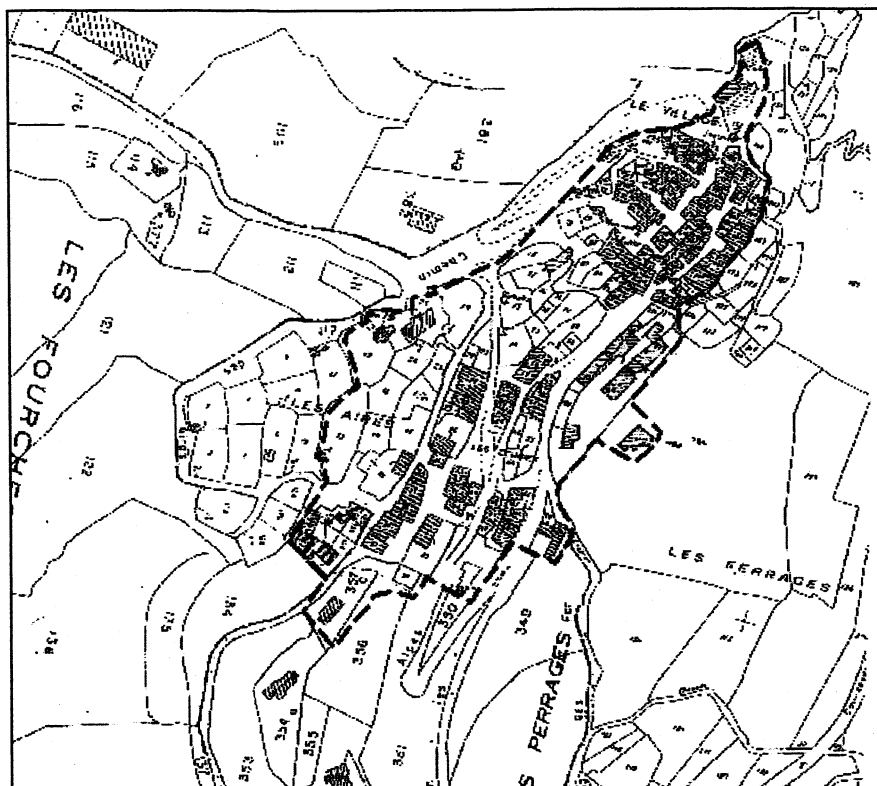
La situation et la qualité de son environnement confèrent à la commune de Bézaudun-les-Alpes un rôle important à jouer dans le cadre paysager du département des Alpes-Maritimes. Ce cadre paysager est organisé à partir d'un équilibre entre le centre ancien, les quartiers, les espaces naturels et les espaces agricoles et pastoraux.

Ces derniers sont essentiels à la qualité du cadre de vie du territoire communal. Ils sont nécessaires au fonctionnement des systèmes d'exploitation locaux, d'une part, et, d'autre part, ils participent de la définition et de l'entretien des paysages, tout en caractérisant le patrimoine naturel et culturel de ce secteur.

La préservation et la mise en valeur des espaces naturels de la commune s'inscrivent donc comme l'axe prioritaire du parti d'aménagement de la carte communale.



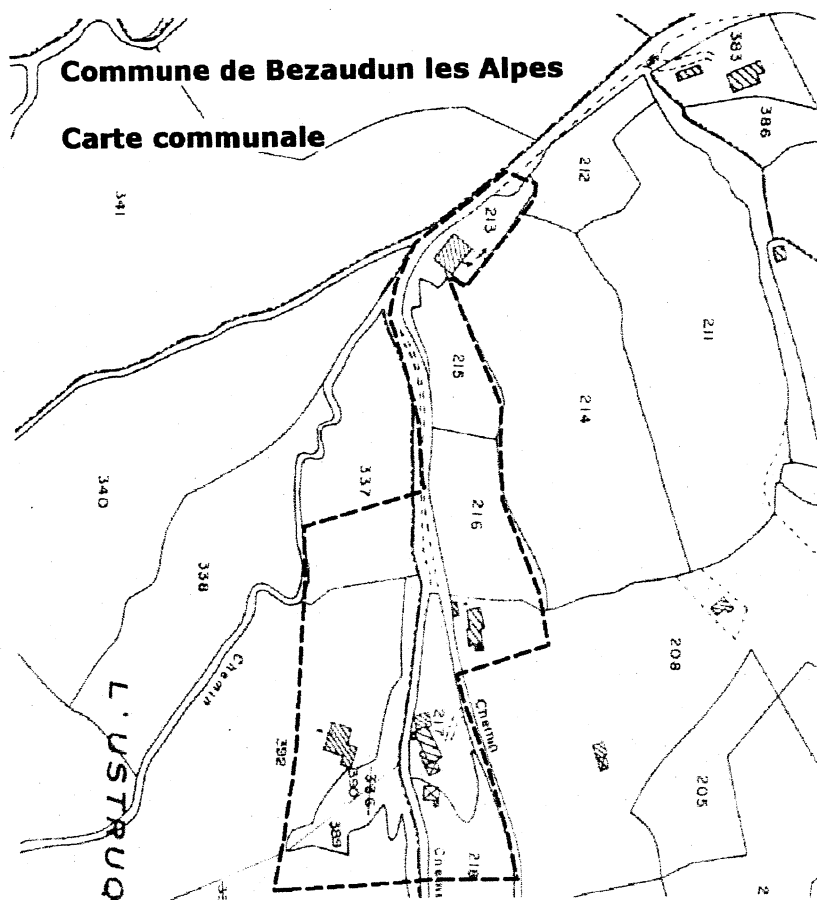
2 - Présentation des périmètres constructibles



Secteur 1 : le village

----- périmètre constructible

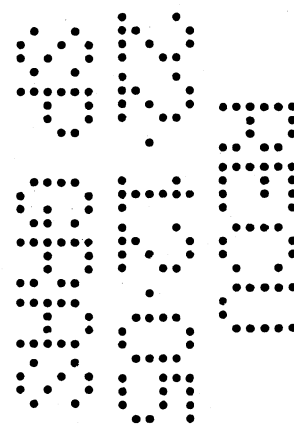
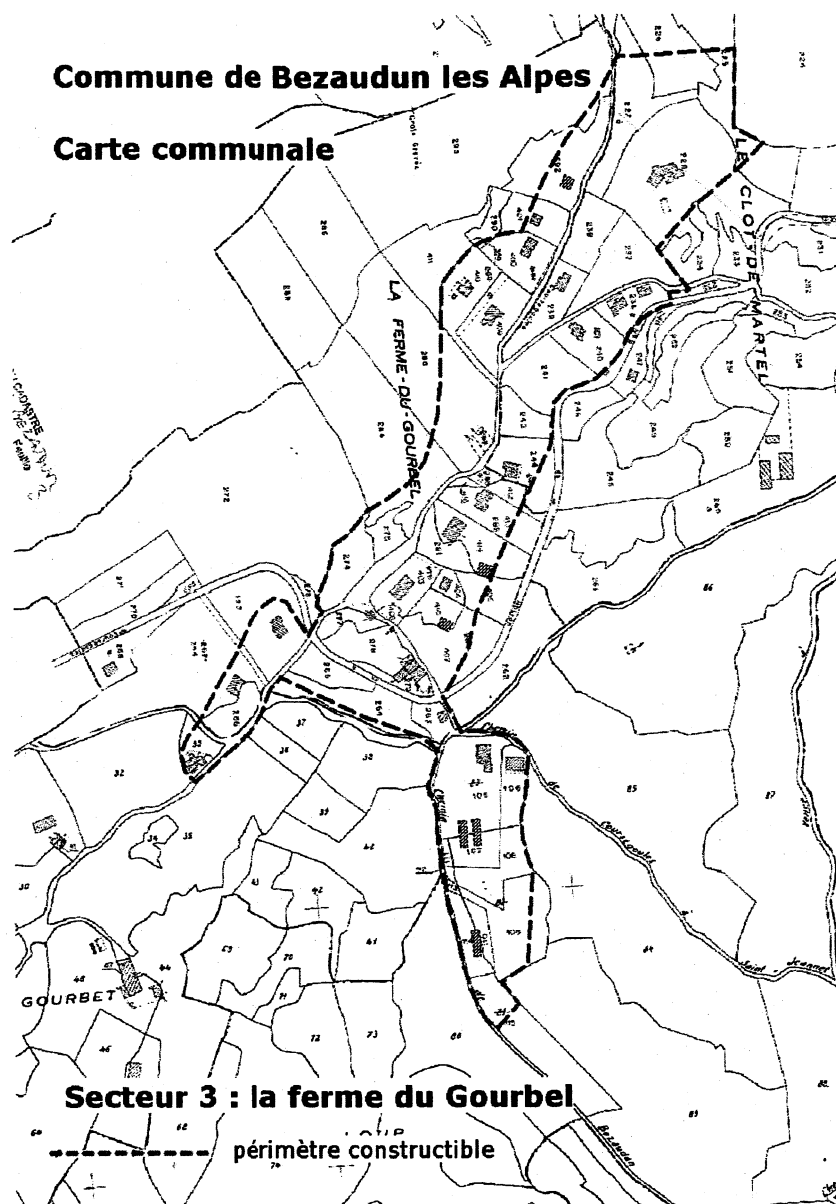
Le périmètre constructible définit autour du village est limité aux constructions existantes, aucune extension n'est prévue sur le quartier des « Ferrages » qui représente le socle à protéger du village. Une à deux constructions nouvelles pourraient être autorisées sur les « aires ».



Secteur 2 : le Pous

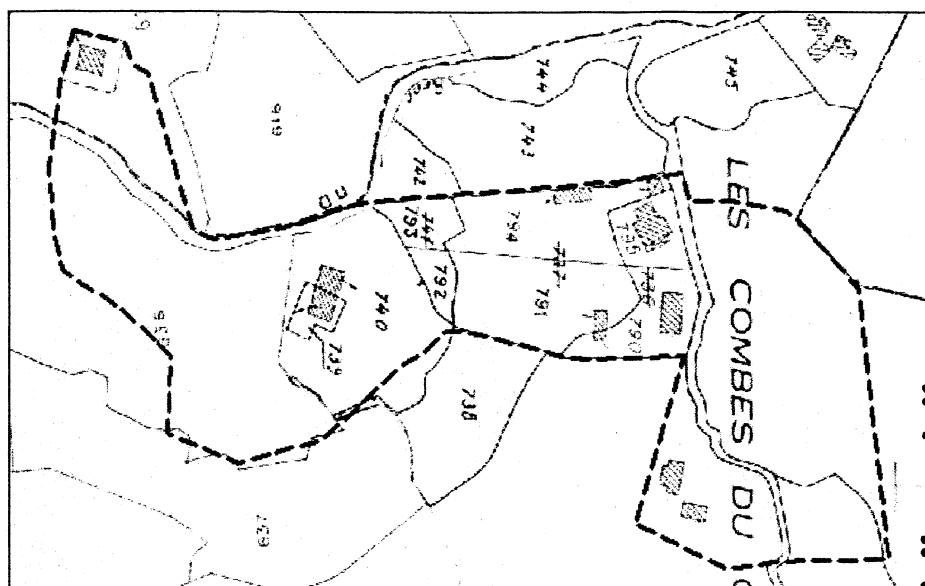
----- périmètre constructible

Le quartier du « Pous », secteur proche du village mais en discontinuité de celui-ci, a conservé les limites de l'ancien Marnu, il permettra la réalisation de 3 nouvelles constructions.



Le quartier de la « Ferme du Gourbel » est aujourd'hui le pôle principal du développement de l'urbanisation de la commune de Bézaudun-les-Alpes. C'est cette partie de la commune qui a connu depuis la mise en place du Marnu (1997, modifié en 2000), la réalisation du plus grand nombre de constructions nouvelles. Dans le cadre de la présente carte communale le périmètre constructible englobe les parties déjà urbanisées afin de combler les « dents creuses » (représentant 3 constructions nouvelles), il est légèrement élargi aux extrémités Est et Ouest, permettant la réalisation de 10 nouvelles constructions. A terme le secteur relativement refermé sur lui-même ne pourra pas d'autre extension. En effet, les équipements divers (voirie, réseaux) sont limités à ces extensions.

Le périmètre constructible des « Combes du Chauvet » permet de conforter un quartier existant de la commune, il permettra l'installation de nouveaux résidents. Quatre constructions nouvelles pourront s'y réaliser.



Secteur 4 : les Combes

----- périmètre constructible

En conclusion

Les secteurs de développement de l'urbanisation représentent une capacité théorique totale d'environ une **vingtaine de nouvelles constructions**, sur l'ensemble de la commune, que ce soit dans le village ou dans les quartiers périphériques, dans les conditions d'équipement actuels.

Ces capacités qui répondent aux objectifs visés par la Carte Communale, satisfont aux exigences suivantes :

- ❖ avoir une croissance modérée, au fil de l'eau, de la démographie communale,

- ❖ être compatible avec la préservation des terres agricoles, des espaces paysagers et milieux remarquables caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard,
- ❖ prendre en compte la protection contre les risques naturels,
- ❖ permettre d'obtenir des formes urbaines plus denses et mieux organisées,
- ❖ contribuer à l'amélioration du cadre urbain et paysager,
- ❖ mettre en place les projets de développement communaux
- ❖ respecter la typologie architecturale dans chacun des secteurs que ce soit le village ou ses hameaux.

