

### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.2 - Monuments historiques

Sur la commune de Bendejun, aucun édifice n'est régi par le Code du patrimoine (Livre VI, titre II). Il n'y a donc **pas de monument historique sur la commune**.

## 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

### 3.3 - Patrimoine communal

#### PATRIMOINE RELIGIEUX



L'Église Notre Dame du Rosaire

L'Église Notre Dame du Rosaire est située Place de l'Église. Elle date du XVII<sup>ème</sup> siècle et possède un cadran solaire.

3 chapelles sont recensées sur le territoire communal :

- La chapelle Saint Joseph à la Tour ;
- La chapelle des Anges Gardiens, située au quartier des Bondes ;
- La chapelle vieille ou la Gleia Vielha, située au bas du village caractérisée par son clocher à trois pans ;

#### PATRIMOINE VERNACULAIRE

##### Lavoir

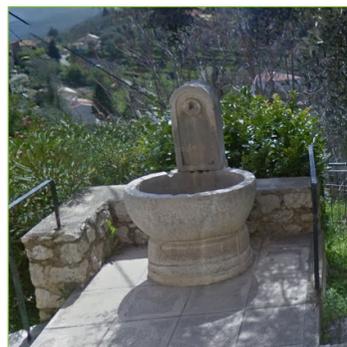
La commune compte un lavoir. Il s'agit du lavoir communal du Soubran.

##### Four communal

Les fours communaux étaient utilisés à tour de rôle par les villageois qui ne possédaient pas de four familial.

##### Fontaines

Village des sources, Bendejun recense plusieurs fontaines sur son territoire.



Fontaine place du Soubran

#### PATRIMOINE AGRICOLE

Le patrimoine agricole de Bendejun est constitué :

- d'un pressoir : Le pressoir est un outil qui a servi à extraire le jus des grains de raisin. Il date du XIX<sup>ème</sup> siècle.
- d'un alambic : est utilisé pour distiller la lavande.
- d'un Béal d'arrosage.
- d'un Moulin du Soubran : Il s'agit d'un moulin à huile dont la production est répartie en quatre catégories : huile vierge, huile ordinaire, huile de ressource et huile verte. Le moulin a désormais cessé son activité.

## 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

### 3.3 - Patrimoine communal

#### ÉDIFICE MILITAIRE

##### Domaine de la Tour

Il s'agit d'un manoir des seigneurs Rosso. Au XVII<sup>ème</sup> siècle, des bâtiments sont ajoutés à la tour. Le domaine est acheté en 1861 par la comtesse Avet.



**Le Domaine de la Tour**

##### École communale

L'école date de 1880. Elle s'organise sur deux étages disposés au-dessus d'une galerie d'arcades qui abrite le préau.



**L'école communale de Bendejun**



**Le Monument aux morts**

Élément remarquable du patrimoine communal, un monument aux morts est également présent sur la commune. Il s'agit d'un obélisque et d'une rond-bosse avec comme sujets une couronne mortuaire, une croix de guerre, un faisceau de licteurs, un chêne et un casque au sommet.

Ce monument se situe sur la Place Raiberti.

D'autres éléments font également partie du patrimoine communal : mur romain, le Clos de Rosa, le Château Fatou Raiberti, le vieux pont, le hameau de Roquebillière...

### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.4 - Analyse paysagère

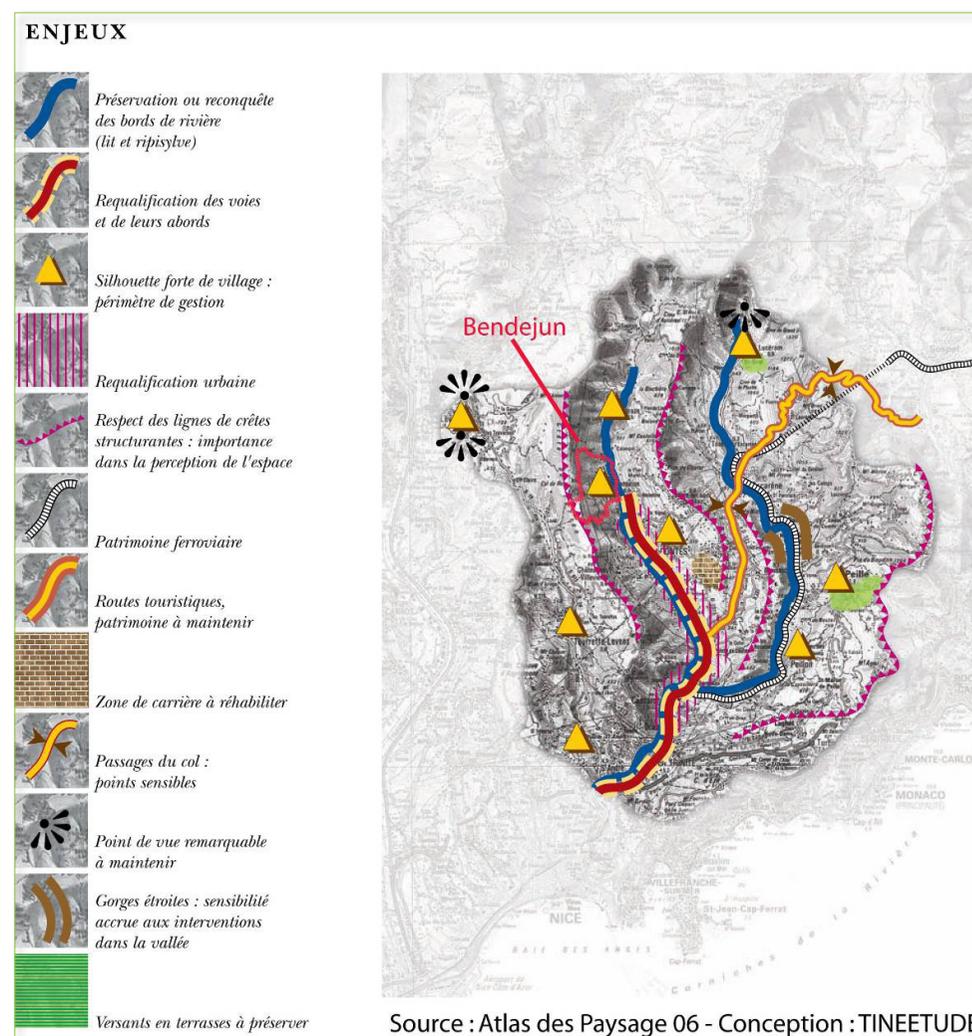
La notion de paysage est une approche sensible et perceptive qui traduit des combinaisons subtiles de données de la géographie, d'empreintes de l'histoire et de l'identité des communautés qui les gèrent et les modèlent chaque jour. Le paysage est en constante mutation et les choix de la carte communale interfèrent sur son évolution. L'analyse du paysage permet de considérer les risques de dégradation et d'orienter le zonage afin de préserver, valoriser et dynamiser le patrimoine paysager, en tenant compte de ses fondements fonctionnels tels l'agriculture et l'habitat.

Le paysage du département des Alpes-Maritimes est diversifié et composé de grands ensembles aux caractéristiques, évolutions et enjeux propres. Le paysage de la commune de Bendejun est inscrit dans le grand paysage des Alpes-Maritimes.

Bendejun fait ainsi partie intégrante de l'ensemble des « Préalpes Niçoises », et plus particulièrement dans le « Bassin des Paillons ».

« Le bassin des Paillons » présente les spécificités suivantes :

- Limité par le Mont Chauve et le Mont Agel, le bassin des Paillons descend depuis des sommets dépassant les 1 000 m. (Mont Férier, Cime de Roccassiera) par des vallées encaissées, à la géologie chaotée, creusées par les cours d'eau.
- Ce fleuve aux crues brutales a été peu à peu corseté, endigué.
- Les pentes abruptes étaient aménagées en terrasses étroites ; enfrichées, elles sont gagnées par des pinèdes.
- En amont, les versants instables, à la végétation dégradée, ont fait l'objet d'importants travaux de restauration de terrain de montagne. Des forêts domaniales fixent les pentes.
- La pression urbaine de l'agglomération niçoise remonte dans les vallées. L'habitat, dispersé, s'est éparpillé sur les versants ; les fonds de vallée étroits ont concentré routes, bâtiments d'activités, extractions de matériaux, logements collectifs, en gagnant sur le lit des fleuves.
- Dès le siècle dernier la station touristique de Peira-Cava (Lucéram) s'est implantée sur les hauteurs.



Les enjeux de la sous-entité paysagère des « Bassin des Paillons »

Sources : Atlas et politique du paysage pour les Alpes-Maritimes - Département 06 ; TINEETUDE Ingenierie

### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.4 - Analyse paysagère

##### Tendances d'évolution :

- Enfrichement des versants.
- Fragilisation des pentes.
- Forte pression urbaine.
- Réhabilitation de carrière.
- Requalification routière.

Des enjeux paysagers ont été définis à l'échelle du département et concernent directement la commune de Bendejun :

- Préserver ou reconquérir les bords de rivière : *Vallée du Paillon de Contes*,
- Préserver et mettre en valeur la silhouette forte du village,
- Respecter les lignes de crêtes structurantes : *importantes dans la perspective de l'espace*.

##### Les unités paysagères sur la commune de Bendejun

Le **piémont des Préalpes Niçoises** ainsi que la vallée du **Paillon de Contes** tiennent lieu d'armature paysagère du territoire de Bendejun. Les **éléments géographiques** suivants constituent **les repères identitaires et visuels** du paysage de Bendejun : Crêtes et adret des Préalpes Niçoises, plateau du village, terrasse des quartiers autour du village et Vallée du Paillon de Contes.

De manière générale, le paysage est tourné vers l'aval de la vallée du Paillon de Contes, paysage assez ouvert surmonté d'un relief très présent entourant cette vallée encaissée.



Vue depuis le haut du village vers la vallée du Paillon de Contes



Les parcelles en terrasses avec oliviers

Le paysage du plateau du village se dessine également autour d'une **topographie en balcons**. Les rues et chemins de communication reprennent les principales courbes de niveau entre les différents quartiers et les centres de vies urbanisés. Ces coteaux sont structurés en **restanques**, des murs de pierre sèche accueillent villas, oliveraies et jardin d'agrément.

### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.4 - Analyse paysagère



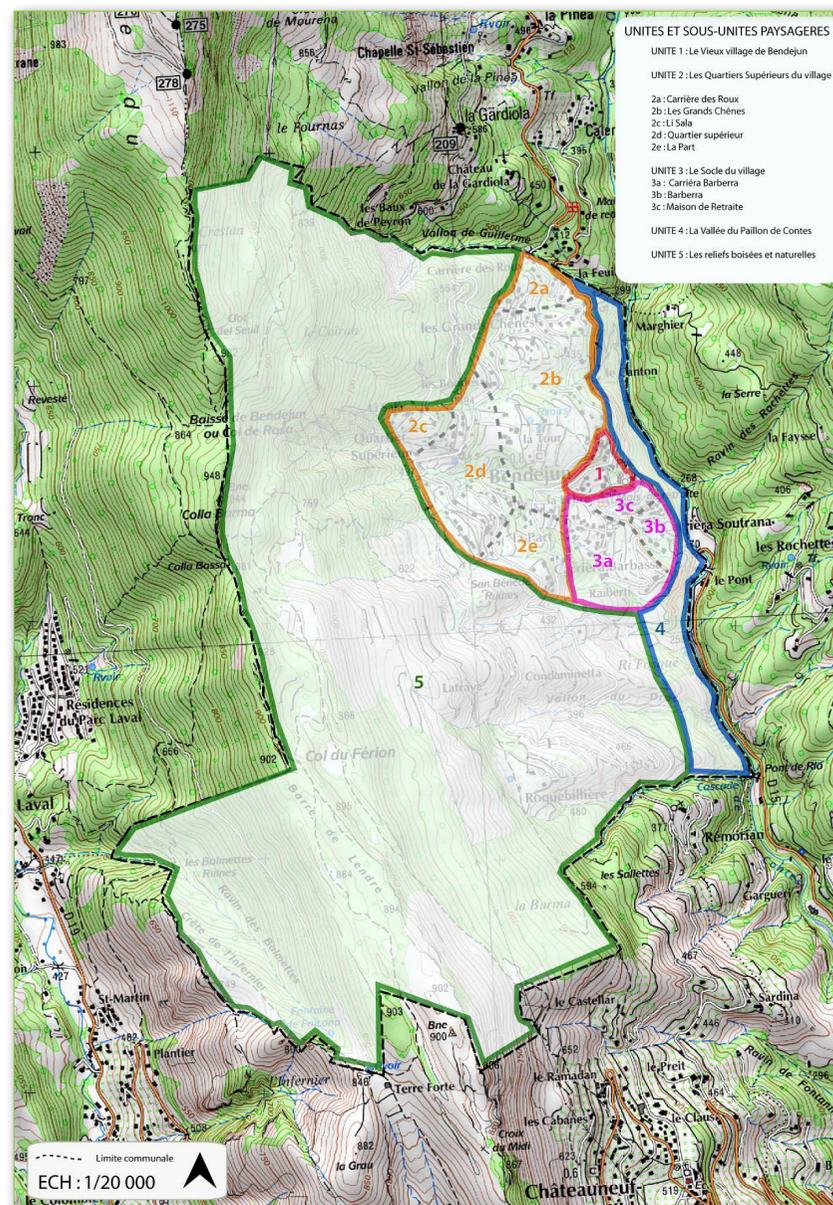
Panoramique des sommets autour du village

La partie Sud dessinée en **collines** reste très naturelles et boisées, jusqu'à la **vallée du Paillon** de Contes traversée par la RD15, cette vallée forme un cordon de verdure et d'eau au milieu des collines.

Les caractéristiques géographiques, environnementales, topographiques et humaines délimitent des unités paysagères, donnant une identité et une lisibilité forte du territoire d'un point de vue paysager.

#### LES SENSIBILITÉS PAYSAGÈRES

On distingue ainsi **5 unités paysagères** sur le territoire de Bendejun, avec pour certaines unités des sous-unités. La carte ci-contre délimite les unités et sous-unités sur le territoire de Bendejun.



Les entités paysagères et sous-entités sur Bendejun

Source : Investigations de terrain Eté 2015 - 19/08/2015 - TINEETUDE Ingenierie

### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

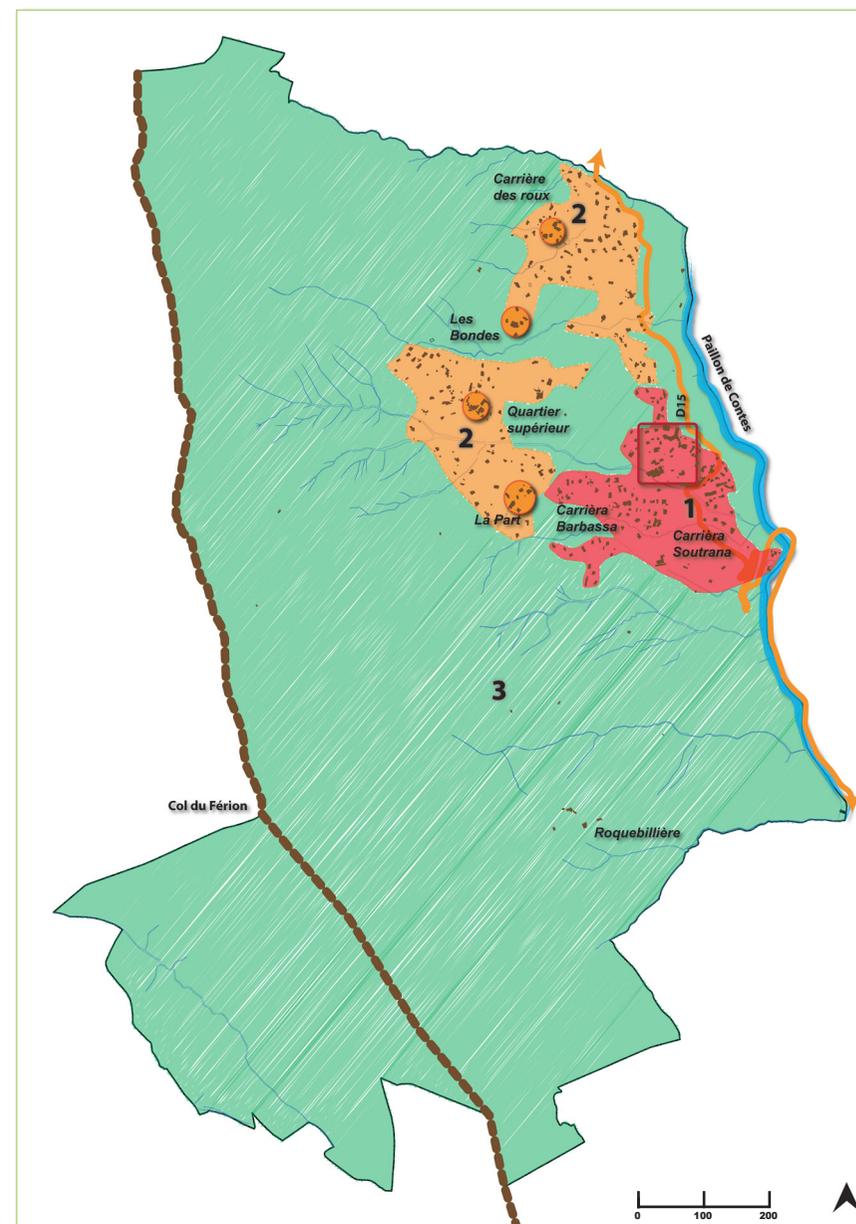
#### 3.5 - Analyse urbaine par entité

L'étude des caractéristiques du paysage de Bendejun permet de définir 3 grandes unités paysagères basées sur :

- l'analyse topographique,
- le mode d'occupation des sols,
- la perception visuelle.

Ainsi les unités paysagères de la commune sont :

- Le village de Bendejun : composé d'une unité dense ancienne et d'une extension urbaine.
- Les hameaux de l'amont vers l'aval : La Carrière des Roux, les Bondes, le Quartier Supérieur et la Part.
- Les espaces naturels composés d'une trame verte et d'une trame bleue.



Les unités paysagères de Bendejun

## 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

### 3.5 - Analyse urbaine par entité

#### LE VILLAGE DE BENDEJUN

##### • Contexte local

Cette entité est constituée du village intégrant des habitations, les principaux services et équipements de la commune. Elle est composée du centre historique de Bendejun et de ses extensions urbaines.

Le village de Bendejun est situé à l'Est du territoire communal proche du Paillon de Contes, sur un des versants du vallon. Il occupe une position dominante dans le paysage composé de restanques et d'espaces boisés avec un couvert végétal principalement occupé par des cultures (vergers, oliviers, maraîchage).

Le village jouit ainsi d'un cadre remarquable et d'une vue imprenable sur la vallée du Paillon.

Le centre historique présente un patrimoine de qualité qui reflète l'histoire de Bendejun. Sur la crête qui domine la Carrière Soutrana des vestiges de l'occupation romaine sont encore présents aujourd'hui. La Chapelle Vieille, place Théophile-Bermond fait également partie du patrimoine de Bendejun. Elle est désormais aménagée en salle d'exposition.

Le bâti resserré est de hauteur relativement homogène et de moyenne densité. Les bâtiments comptent majoritairement deux à trois niveaux.

En contre-bas du centre villageois, des extensions urbaines se sont formées à l'est et l'ouest du territoire communal. L'habitat à dominante pavillonnaire est dispersé le long de la route et sur les versants. Composée de jardins plantés en restanques et de plusieurs vallons, la trame verte reste très prégnante dans le village.

Les hauteurs varient également entre deux et trois niveaux. L'habitat collectif est présent à l'ouest de la commune, à la Carrière Soutrana.

Les équipements publics, culturels et services publics offerts à la population confirment la place de pôle de vie du centre ancien à l'échelle de la commune.

L'église, l'école, la mairie et la place du village constituent le pôle autour duquel s'articule le village de Bendejun. Les habitants peuvent ainsi profiter des services

publics au sein de la mairie, d'une agence postale et de la médiathèque.

Sur l'avenue Xavier de Saissi, en contre-bas du village, sont présents les pompiers, et la maison de retraite.

A l'Est du territoire, le long de la RD15, un second pôle de vie s'est constitué offrant à la population des services médicaux (dentiste, médecin...) mais également une épicerie.

Le village est accessible par la RD 15 et à partir de laquelle des ruelles, parfois étroites, permettent l'accès aux différentes constructions. Ce labyrinthe de ruelles laisse découvrir au visiteur la trame moyenâgeuse. Des liaisons piétonnes sont également présentes le long de la RD15 et des différentes venelles.

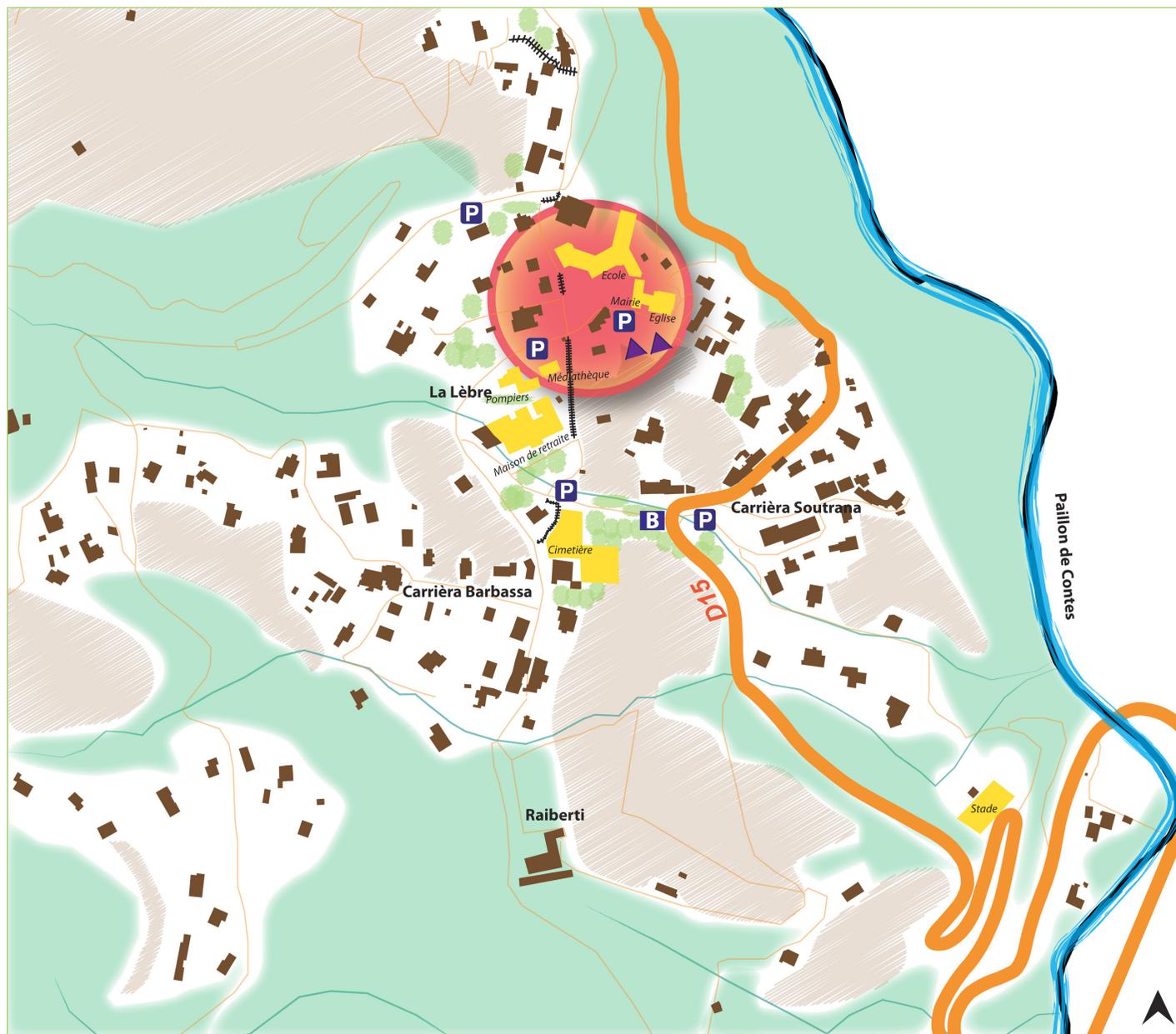
Au vu de l'étroitesse des ruelles, la présence de plusieurs parkings et espaces de stationnement renforcent l'accessibilité des habitations.

Les transports en commun - ligne 303 du réseau de transports du Département des Alpes-Maritimes, Lignes d'Azur - permettent également de se rendre au cœur du village de Bendejun.

Un arrêt de bus et un emplacement pour taxis sont présents sur l'avenue Xavier de Saissi proche de l'épicerie du village.

### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.5 - Analyse urbaine par entité



**Légende :**

- Espaces boisés
- Restanques, espaces cultivés
- Vallons
- Equipements
- Centralité
- Parkings
- Arrêt de bus
- Perceptions visuelles vers le paysage

**Voirie :**

- Liaison départementale
- Liaisons principales, chemins
- Escaliers

Le village et ses extensions

### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.5 - Analyse urbaine par entité



### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.5 - Analyse urbaine par entité

##### • Risques

Le village est concerné par des risques de mouvements de terrain.

L'Est et l'Ouest du village sont classés en zone rouge du PPR.

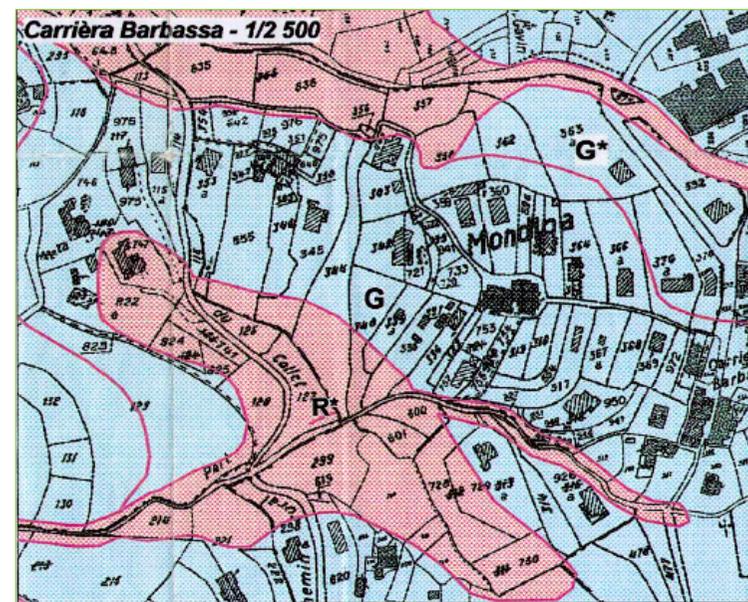
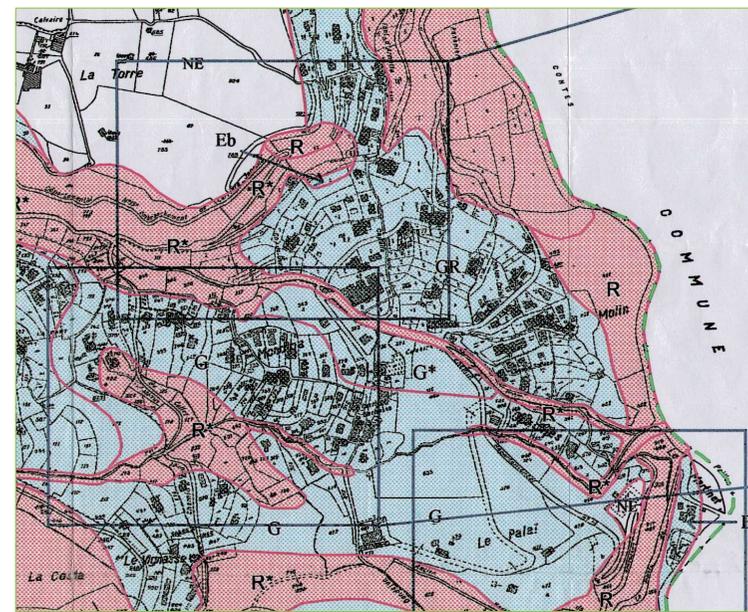
La sous-zone R correspond à la présence de l'aléa de chute de blocs et/ou de pierres. La sous-zone R\* correspond à la présence d'au moins un autre aléa que la chute de blocs et/ou de pierres (glissement de terrain, ravinement...).

Toute construction est interdite en zone rouge. Des aménagements et des extensions peuvent être admis sous certaines conditions.

Le reste du village est classé en zone bleue pour l'aléa glissement de terrain. Certaines constructions et activités peuvent être admises en respectant des prescriptions.

Concernant les extensions du village, le Nord et le Sud sont en zone rouge du PPR et le reste de l'entité urbaine en zone bleue.

***Il faudra donc porter une attention particulière à ces risques pour tout aménagement dans le centre villageois de Bendejun.***



Source : PPR Mouvements de terrain, Bendejun

120

### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.5 - Analyse urbaine par entité

- Réseaux

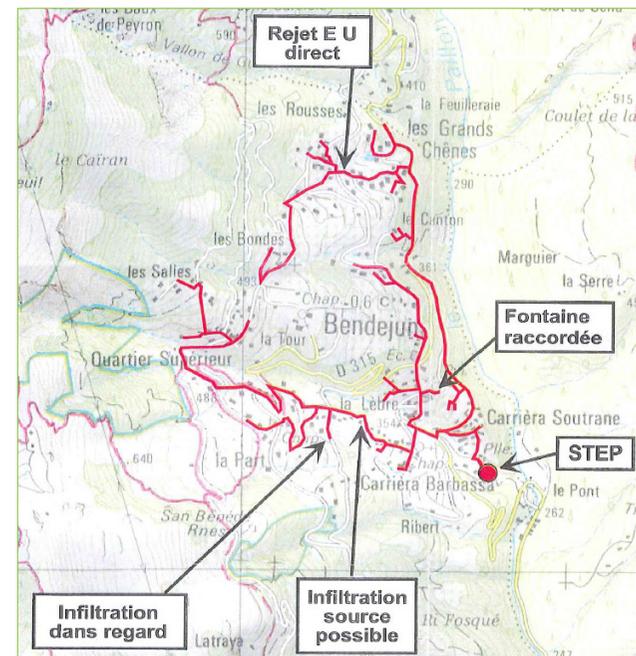
Le village de Bendejun et ses extensions sont desservis par des conduites d'alimentation en eau potable.

Les ressources en eau sont suffisantes. Les diamètres des canalisations par rapport aux piquets d'incendies sont à requalifier.

Cette entité est également desservie par un réseau d'évacuation des eaux usées. Ce secteur est raccordé à la station de Drap.



Réseau d'eau sur le village et ses extensions



Réseau d'assainissement

### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.5 - Analyse urbaine par entité

##### CONSTATS :

- Pôle structurant de Bendejun doté de services, commerces, d'équipements publics et culturels ;
- Point d'appel visuel sur la vallée ;
- Trame verte très présente grâce aux masses boisées, aux jardins et aux nombreuses restanques ;
- Terrasses en oliviers colonisées par un habitat dispersé et bâti dense au niveau des extensions du village ;
- Axe principal : la RD 15.

##### ENJEUX :

- ▶ Affirmer la centralité du village et renforcer son dynamisme ;
- ▶ Contenir l'urbanisation des groupements d'habitations dans leurs limites actuelles ;
- ▶ Préserver le patrimoine bâti du village ;
- ▶ Préserver les restanques et les espaces boisés en tant qu'éléments patrimoniaux identitaires ;
- ▶ Maintenir une coupure verte entre les différents groupes d'habitations afin d'assurer des continuités écologiques ;
- ▶ Préserver le grand paysage et les vues sur la vallée.



Les enjeux sur le village de Bendejun et ses extensions

##### Légende :

- Conserver les espaces verts
- Pérenniser le caractère agricole
- Conserver les TVTB\*

- Limiter l'urbanisation
- Maintenir l'attractivité du village
- ▲ Maintenir les perceptions visuelles sur le paysage
- ★ Protéger le patrimoine remarquable

\*TVT B : Trame Verte Trame Bleue

## 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

### 3.5 - Analyse urbaine par entité

#### LES HAMEAUX

##### • Contexte local

Le territoire communal de Bendejun compte de nombreux hameaux et/ou groupes de constructions isolées.

Les hameaux se sont implantés sur des versants. Ils sont entourés d'espaces boisés et de parcelles autrefois cultivées. Les habitations sont situées à des altitudes différentes variant de 320 à 560 m. Ces différents hameaux présentent plus ou moins la même organisation urbaine.

Au Nord du territoire communal on distingue les hameaux Carrière des Roux et Les Bondes. Les hameaux sont constitués de centres historiques denses autour desquels se sont édifiées des constructions à caractère résidentiel. Ces constructions sont implantées sur des restanques au milieu de châtaigniers, d'oliviers, d'arbres fruitiers ou de prairies. Parmi ces différentes habitations, on peut trouver des habitations à l'architecture provençale. Ce sont des maisons en pierres avec des toitures à deux pentes accompagnées de volets en bois battant.

Plus à l'Est du territoire communal, proche de la RD 315, on peut distinguer un lotissement d'une vingtaine de propriétés. Il s'agit du lotissement « les Grands Chênes ».

Les constructions n'excèdent pas 2 à 3 niveaux et sont bien intégrées dans le paysage. Les constructions sont uniquement des constructions à usage d'habitation, aucune activité commerciale n'est présente dans le secteur.

Le hameau Carrière des roux est desservi par la RD 315 et de nombreux chemins communaux ou ruraux. Les hameaux Quartier Supérieur, les Bondes, la Part sont quant à eux desservis par des chemins communaux et ruraux.

La départementale permet aux habitants du hameau un accès rapide au village ainsi qu'un accès vers les communes environnantes.

Concernant les chemins ruraux, les conditions de circulation sur ces voies d'accès, souvent étroites et sinueuses, sont par endroit difficiles.

Ces hameaux ne sont par ailleurs pas desservi par les lignes de transports en commun du réseau Lignes d'Azur.

A l'Ouest du village on distingue également les hameaux Quartier Supérieur et la Part. Les hameaux anciens sont entourés par un développement pavillonnaire. Ces groupements d'habitations se sont implantés sur les versants agricoles, au sein de grandes parcelles autrefois cultivées.

Les hauteurs des habitations varient entre deux et trois niveaux et certaines maisons sont à l'architecture provençale, à l'image du territoire communal.

Dans ce secteur se trouve le plateau de la Tour où est bâti le château des seigneurs Rosso (XVI<sup>ème</sup> siècle) dans un vaste espace verdoyant. Ce plateau est traversé par un chemin ancestral pavé qui témoigne de l'histoire romaine.

Les habitations sont desservies par des chemins communaux. Les conditions de circulation sur ces voies d'accès sont parfois difficiles en particulier lors des fortes pluies (éboulements, écoulements d'eau importants...). Les routes sont de faibles gabarits et ne peuvent être élargies aujourd'hui. Concernant les transports en commun, aucune ligne ne dessert ce secteur.

Bendejun est une commune riche en eau. Le long des hameaux on constate la présence de plusieurs fontaines.

Les conduites d'eau sont également très présentes et permettent de distribuer l'eau des sources à travers tout le village.