

### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.6 - Réseaux

##### PÉRIMÈTRES DE PROTECTION

Les périmètres de protection de captage sont établis en vue de réduire les risques de pollutions ponctuelles et accidentelles de la ressource destinée à la consommation humaine. Ils sont définis dans le code de la santé publique (article L.1321-2). Cette protection comporte trois niveaux établis à partir d'études réalisées par un hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique :

- Le périmètre de protection immédiate où les contraintes sont fortes afin d'empêcher la détérioration des ouvrages et d'éviter le déversement de substances polluantes à proximité immédiate du captage.
- Le périmètre de protection rapproché, où toute activité susceptible de provoquer une pollution est interdite ou soumise à prescription particulière. Son objectif est de prévenir la migration des polluants vers l'ouvrage de captage.
- Le périmètre de protection éloignée correspond à la zone d'alimentation du point de captage.

Le territoire de Bendejun possède un captage sur son territoire et utilise les eaux provenant de deux autres captages sur des communes limitrophes. Ces captages sont destinés à l'alimentation en eau potable et se nomment les « **Sources de Sciargéous** » et ont fait l'objet de périmètres de protection déclarés d'utilité publique :

- **Source des Sciargéous** (arrêté de DUP du 10/06/1992),
- **Forage du Pilon** situé sur la commune de Contes (arrêté de DUP du 01/03/1999),
- **Forage de la Sagna** sur la commune de Cantaron (arrêté de DUP du 08/03/1993).

Les prescriptions proposées par l'hydrogéologue agréé dans ces périmètres doivent être prises en compte dans la carte communale, afin de maintenir la qualité et assurer la pérennité de l'alimentation en eau de la commune.



La localisation des périmètres de protection du captage AEP

## 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

### 3.6 - Réseaux

#### ASSAINISSEMENT

La commune dispose d'un **Schéma Directeur d'Assainissement** approuvé le 30 mars 2009.

- Assainissement collectif

Le secteur du village dispose d'un réseau d'assainissement collectif raccordé à la station d'épuration intercommunale de DRAP, ayant une capacité de 20 000 Équivalent / habitant.

Le milieu de réception est le cours d'eau du Paillon.

- Assainissement non collectif

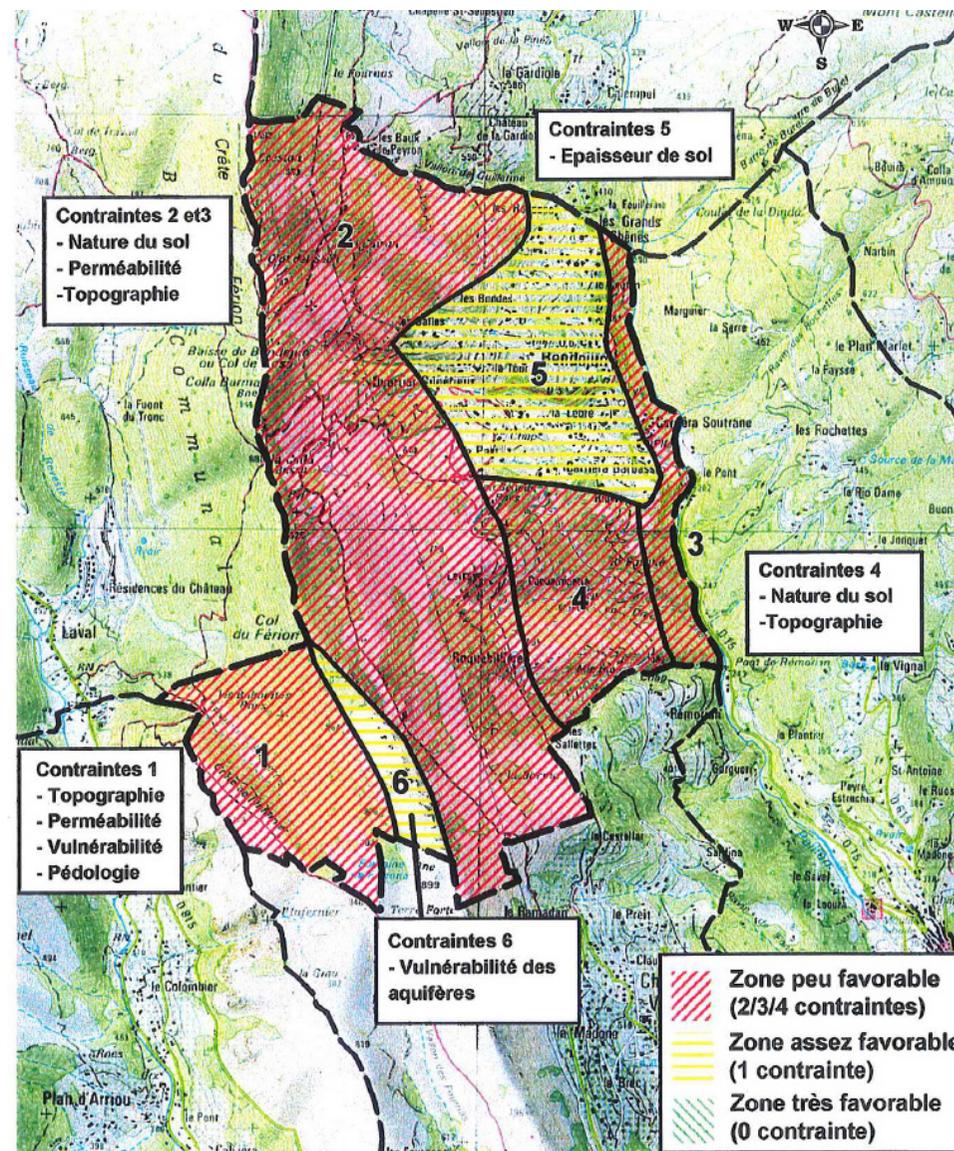
Une carte d'aptitude globale des sols à l'assainissement autonome a été réalisée. 40 % des habitations de la commune ne sont pas raccordées au réseau collectif et sont en site ANC (Assainissement Non Collectif).

- Réseau d'eau contre la lutte des incendies

L'étude hydraulique de la commune laisse apparaître au regard de la couverture du risque incendie sur :

- 43 % des hydrants est conforme,
- 0,9 % des hydrants n'est pas conforme mais utilisable,
- 48 % des hydrants n'est pas conforme.

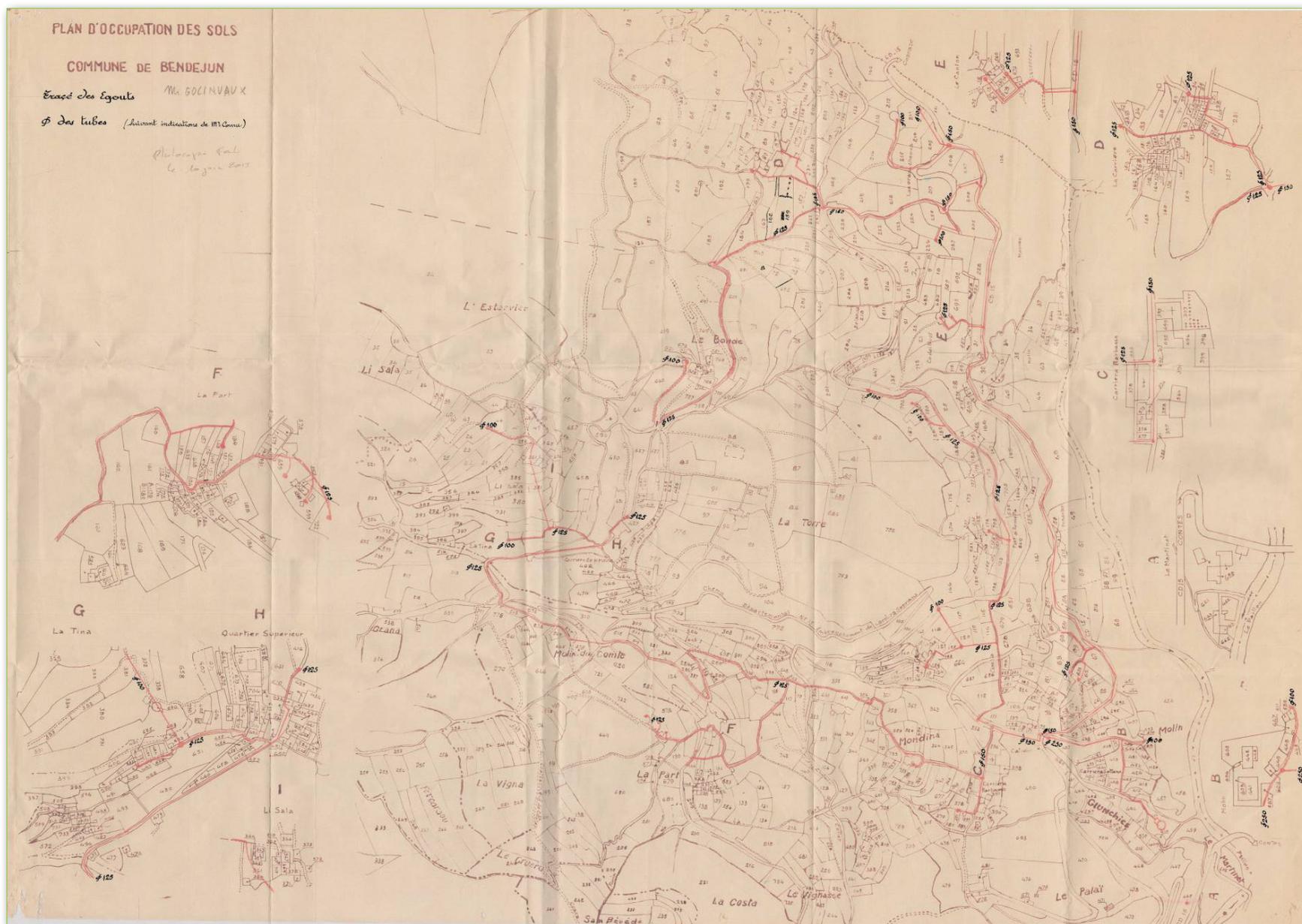
Cette répartition conditionnera le projet de zonage des zones constructibles, à savoir que les secteurs les mieux équipés pourront se développer en priorité.



La carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome

### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.6 - Réseaux



Plan du réseau de collecte d'eau usée

Sources : Données communales ; TINEETUDE Ingenierie

CARTE COMMUNALE

COMMUNE DE BENDEJUN

## 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

### 3.6 - Réseaux

#### ÉLIMINATION DES DÉCHETS

---

Parmi ses missions, la Communauté de Communes du Pays des Paillons assure la gestion des déchets ménagers et assimilés de son territoire, soit en régie directe soit par des marchés publics de prestations de service. Ces missions recouvrent l'ensemble des opérations de collectes et de traitements des déchets notamment :

- La conteneurisation, la collecte, des ordures ménagères et encombrants sur la voie publique ;
- Le traitement des déchets.

Sur la commune de Bendejun, la collecte s'effectue à différents jours de la semaine et en fonction du type de déchet suivants :

- Ordures ménagères ;
- Emballages ménagers et papiers ;
- Verre : Point d'Apport volontaire – collecte en fonction du remplissage ;
- Encombrants : sur rendez-vous ou directement en déchetterie ;
- Végétaux : directement en déchetterie.

La déchetterie la plus proche se situe sur la commune de Contes.

## 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

### 3.6 - Réseaux

#### ÉNERGIE : ÉCONOMIE ET PRODUCTIONS

Le réseau régional est maillé mais insuffisamment sécurisé sur l'Est PACA. La région est en effet une « presque île électrique », qui souffre d'une inadéquation entre la forte consommation électrique (la consommation régionale est de deux fois supérieure à sa production) et les possibilités offertes par son réseau. La région n'est en effet alimentée que par deux lignes de 400 000 volts. **L'alimentation en énergie électrique est donc un enjeu fort pour le territoire régional.**

La carte communale de Bendejun permet, par son action sur l'organisation de l'occupation des sols, de limiter la consommation d'énergie et de valoriser la ressource locale.

#### • Consommation énergétique à Bendejun

La consommation énergétique de la commune de Bendejun est estimée à **1287,54 tep/an**. Les secteurs des **transports et du résidentiel sont les plus consommateurs en énergie** (respectivement 45,7 % et 30 % de la consommation énergétique totale). Ils sont suivis du secteur tertiaire (16,6 %).

#### • Économies d'énergies

En matière d'économie d'énergie des initiatives territoriales et locales ont récemment émergées :

#### **Le contrat d'objectif pour une sécurisation de l'alimentation électrique de l'est de la région PACA :**

Ce contrat a été signé en janvier 2011 par l'État, la Principauté de Monaco, le Conseil régional, les Conseils généraux des Alpes-Maritimes et du Var, RTE, l'Établissement public d'aménagement de la Plaine du Var et l'ADEME. Les objectifs sont :

- de tendre à **réduire de 15 % les consommations d'électricité dans les départements concernés d'ici fin 2013** ;
- de poursuivre l'effort pour respecter les objectifs du Grenelle de l'environnement

en matière de consommation d'énergie (20 % de consommation énergétique en moins en 2020).

- de tendre à produire d'ici le 31 décembre 2012 15 % de la consommation d'énergie à l'aide d'énergie renouvelable, cette proportion devant être portée à 25 à l'horizon 2020.

#### **La politique de Maîtrise de la Demande en Électricité (MDE) :**

La préfecture des Alpes-Maritimes et le Président du Conseil Régional PACA pilotent, depuis mars 2003, un programme de maîtrise de la demande d'électricité, dénommé Plan ECO-ENERGIE, constitué d'un programme d'actions sur trois départements (Alpes-Maritimes, Var et Alpes-de-Haute-Provence) visant à accompagner la sécurisation de l'alimentation électrique de l'Est de la région. Les acteurs associés à ce programme, outre la préfecture des Alpes-Maritimes et le Conseil Régional, sont l'ADEME, EDF, GDF le Conseil Départemental des Alpes-Maritimes et la DREAL PACA.

#### **Les Espaces Infos Énergie (EIE) :**

Ils ont été créés en 2001, sur initiative de l'ADEME, en partenariat étroit avec les collectivités locales. Sur toute la France ce réseau apporte au grand public un conseil gratuit, neutre et personnalisé sur l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables. L'un de ces EIE est installé à Grasse.

#### • **Production d'énergie et développement des énergies renouvelables sur Bendejun**

La production énergétique de la commune de Bendejun est estimée à **3,93 Tep/an**. Elle est issue essentiellement **des installations solaires thermiques et d'installations photovoltaïque**, les 2 étant des énergies renouvelables.

Fournies par le soleil, le vent, la chaleur de la terre, les chutes d'eau, ou encore la croissance des végétaux, les énergies renouvelables facilitent la gestion raisonnée des ressources locales d'énergie et n'engendrent pas ou peu de déchets ou d'émissions polluantes.

Sources : *Energ'Air PACA, Année : 2010 - Méthode : 2013 Version 2, TINEETUDE Ingenierie*

## 4 - QUALITÉ ET CADRE DE VIE

### 4.1 - Ambiance sonore

Le bruit est un phénomène acoustique (ensemble de sons) produisant une sensation auditive considérée comme gênante. A la différence du bruit conjoncturel (engendré par les « installations », les bruits de voisinage et les activités sur la voie publique), la circulation routière, ferroviaire et aérienne engendrent du bruit structurel.

De manière générale, l'ambiance sonore sur le territoire communal de Bendejun est considérée comme **calme**.

## 4 - QUALITÉ ET CADRE DE VIE

### 4.2 - Qualité de l'air

#### LES PLANS POUR LA QUALITÉ DE L'AIR

La stratégie de surveillance définie dans le **Programme de Surveillance de la Qualité de l'Air en région PACA (PSQA)** 2010-2015 définit plusieurs Zones Administratives de Surveillance. Les territoires du Haut Pays sont intégrés dans la zone régionale qui regroupe les villes moyennes et les zones naturelles. La surveillance se concentre sur l'ozone, un polluant dont les niveaux sont les plus élevés en situation rurale et périurbaine.

Un **Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA)**, approuvé le 10 mai 2000 par le Préfet de Région, définit des objectifs de qualité de l'air. Afin de réduire de façon chronique les pollutions atmosphériques, notamment celles susceptibles d'entraîner un dépassement de ces objectifs. Un Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) a été approuvé le 10 mai 2007 et révisé le 6 novembre 2013. Il fixe les mesures de protection applicables au département des Alpes-Maritimes.

#### LA QUALITÉ DE L'AIR À BENDEJUN

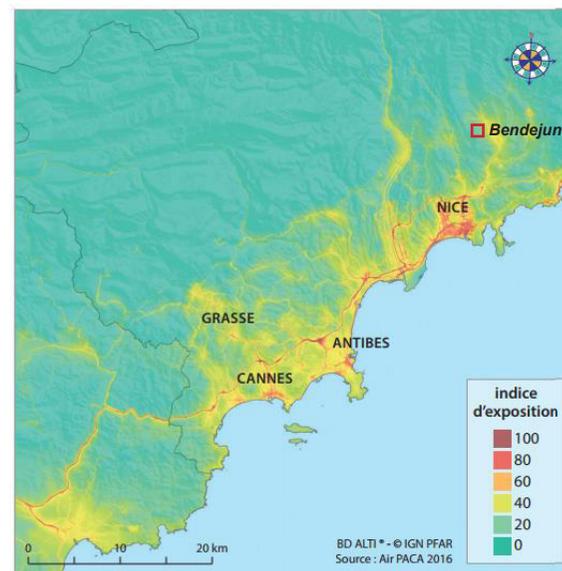
Les sources d'émissions polluantes dans le Haut Pays Niçois sont beaucoup moins nombreuses que sur la bande côtière très urbanisée. Les principales sources d'émissions de polluants sont les quelques **zones urbanisées et les axes routiers**.

La qualité de l'air en France est analysée par le réseau ATMO. Il s'agit d'une fédération d'associations agréée par le ministère en charge de l'environnement. L'association Atmo PACA est membre de la fédération ATMO. Le présent chapitre repose sur les données de l'inventaire 2007 des émissions polluantes sur la région PACA.

Les principales sources d'émissions de polluants atmosphériques sont donc le secteur résidentiel tertiaire les transports routiers.

Toutefois, étant situé en montagne, **la qualité de l'air** sur le territoire de Bendejun est **globalement bonne**.

La commune de Bendejun se situe dans un secteur peu exposé aux multi-polluants. La carte ci-après indique les résultats des secteurs les plus exposés du littoral niçois.



Indice annuel d'exposition multipolluants.

#### LES NUISANCES OLFACTIVES

Les odeurs perçues sont généralement dues à une multitude de molécules différentes, en concentration très faible, mélangées à l'air respiré. Les activités agricoles, industrielles et même domestiques peuvent être sources de nuisances olfactives. De part la très grande sensibilité de l'organe olfactif humain, les odeurs sont une nuisance incommodante, bien avant d'être un danger pour la santé. En effet, le seuil de détection, donc de désagrément, est en général inférieur au seuil de nocivité.

Sur la commune de Bendejun, aucune activité induisant des odeurs n'est présente sur la commune. La qualité olfactive de l'air sera qualifiée de bonne sur l'ensemble de la commune.

Sources : AtmoPACA, TINEETUDE Ingenierie

140

## 4 - QUALITÉ ET CADRE DE VIE

### 4.3 - Pollutions des sols, des eaux et lumineuse

Le territoire de Bendejun est soumis à plusieurs sources de pollution potentielles :

**Les voies de transport terrestres** qui traversent le territoire de Bendejun sont des sources potentielles de pollutions, notamment lors d'accidents, divers fluides (huiles, carburants, contenus de batteries, antigel, liquide de frein, mercure de contacteurs, etc.) peuvent s'infiltrer et polluer le sol et les nappes phréatiques. La pollution par les voies de transport provient également du salage des routes en période hivernale.

L'utilisation de **produits phytosanitaires** par les particuliers et les collectivités (entretien des abords du réseau routier en particulier) est susceptible d'engendrer des pollutions locales des sols. Par temps de pluie, les pesticides sont lessivés et provoquent des pollutions ponctuelles des eaux superficielles.

Si le Conseil Départemental des Alpes-Maritimes s'est engagé à ne plus répandre de débroussaillants chimiques dans l'entretien des abords du réseau routier en particulier dans les zones Natura 2000, cette initiative devrait être étendue à l'ensemble du territoire. Une réflexion serait à mener sur le devenir du stock de ces produits. De la concertation a émergé l'idée que le PNR soit le référent pour les collectivités quant au choix des produits respectueux de l'environnement à acheter pour les travaux d'entretien des abords routiers. Une sensibilisation auprès des professionnels mais aussi auprès des particuliers (jardins) devra être faite pour réduire de manière significative l'utilisation des produits chimiques.

A cette pollution chimique des eaux s'ajoute une potentielle pollution organique en lien avec les éventuels **dysfonctionnements des systèmes d'assainissement** d'autant plus que la commune s'étend sur un massif karstique.

La pollution lumineuse due aux **éclairages publics**, voire privés, engendre des pressions sur les espèces (chiroptères, insectes nocturnes, etc.) et un gaspillage énergétique. Elle reste toutefois mineure.

## 4 - QUALITÉ ET CADRE DE VIE

### 4.5 - Santé et salubrité publique

Si l'on considère les notions de « santé et salubrité publique » au sens large, peu de données sont disponibles afin de proposer des éléments de diagnostic pertinents pour l'évaluation environnementale.

Il est cependant reconnu que les espaces naturels tels que ceux qui constituent le cadre de vie de Bendejun procurent un sentiment de bien-être bénéfique à la santé humaine.

**Bendejun offre un cadre de vie de qualité et attractif**, notamment pour les jeunes actifs travaillant au sein des grandes agglomérations du département et désireux d'habiter dans des zones périurbaines encore protégées d'une trop forte urbanisation.

### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### ***L'ESSENTIEL À RETENIR : PAYSAGE ET PATRIMOINE***

Bendejun appartient aux sous-entités paysagères des « Préalpes niçoises » (K) et « Vallée du Paillon de Contes » (K1).

On dénombre 5 entités paysagères sur le territoire : le Village, les Quartiers Supérieurs, le Socle du Village, la Vallée du Paillon de Contes, les massifs boisés.

Certains éléments paysagers présentent une sensibilité forte : le village, les restanques et le socle du village.

On recense sur Bendejun : 9 sites archéologiques.

## CHAPITRE 2

# PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

# 1 - ÉVOLUTIONS SOCIO-ÉCONOMIQUES PROBABLES

## 1.1 - Perspectives de développement économique

Sur le territoire communal, la majorité des emplois relève de l'économie présentielle. Cette tendance s'accroîtra dans les prochaines années, notamment avec la croissance de l'attractivité communale en raison du cadre de vie qu'elle offre.

L'économie présentielle désigne l'ensemble des activités essentiellement destinées à servir les besoins de la population locale permanente et des touristes. Elle regroupe les activités suivantes :

- Commerces,
- Transports,
- Services aux particuliers,
- Éducation, santé,
- Action sociale et administration,
- Activités touristiques.

Elle concerne également les dépenses issues :

- des retraités,
- des actifs qui résident sur le territoire mais qui perçoivent leurs revenus à l'extérieur de ce territoire,
- des résidences secondaires.

L'évolution de l'économie présentielle devrait se poursuivre dans les années à venir. Afin d'assurer un développement local pérenne, l'accent doit être mis sur le développement des secteurs primaires et tertiaires.

### **Les commerces, transports et services divers, des secteurs dynamiques**

Les commerces, transports et services, parties prenantes de l'économie présentielle, assurent un développement du secteur d'activité tertiaire. Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, 26 entreprises dans ces domaines ont été recensées sur le territoire communal soit 50 % des entreprises de la commune.

Ce secteur d'activités est un véritable atout pour Bendejun : outre leur réponse aux besoins actuels de la population communale, ces entreprises sont porteuses d'un véritable dynamisme pour la commune.

Toutefois, la commune de Bendejun ne dispose pas de commerces sur son territoire. Les commerces et services de proximité sont fortement dépendants de la population locale mais également touristique. L'augmentation du poids démographique et de la capacité d'accueil touristique serait favorable à l'accroissement du volume de vente, et par conséquent à la création d'emplois supplémentaires.

La commune envisage ainsi de créer des commerces et services en entrée de village pour répondre aux besoins identifiés et maintenir une activité économique dynamique sur le territoire.

### **Le tourisme, un secteur à développer comme soutien à l'économie locale**

De part la qualité des sites et des paysages, l'activité touristique apparaît insuffisante sur le territoire.

Pourtant, Bendejun bénéficie d'un patrimoine architectural et paysager particulièrement riche. Leur préservation et mise en valeur constituent un potentiel de progression important pour la commune. La pérennité de ce patrimoine contribuerait ainsi à faire du tourisme un pilier de l'économie locale.

Cependant, malgré l'offre existante en activités de loisirs, seule la création de nouvelles structures d'accueil permettra de fidéliser la clientèle touristique, tout en créant des emplois.

# 1 - ÉVOLUTIONS SOCIO-ÉCONOMIQUES

## 1.2 - Perspectives d'évolution de la population communale

### Synthèse des données démographiques et sociales communales

- 961 habitants en 2014
- Densité : 151,3 hab./km<sup>2</sup>
- Progression de la population de 0,9 % entre 2009 et 2014, soit + 8 habitants par an
  
- Parc de logements constitué en 2014 de :
  - . 365 résidences principales (74,9 % du parc total de logements)
  - . 59 résidences secondaires (12,1 % du parc total de logements)
  - . 63 logements vacants (12,9 % du parc total de logements)
- Nombre moyen de personnes par ménages : 2,4 personnes en 2014

Les recensements successifs de l'INSEE montrent une hausse continue de la population depuis 1968.

L'analyse des données de l'INSEE révèle un parc de logements caractérisé par une hausse continue du nombre d'unités : + 44 logements entre 2009 et 2014, soit une augmentation de + 9 logements par an.

# 1 - ÉVOLUTIONS SOCIO-ÉCONOMIQUES

## 1.2 - Perspectives d'évolution de la population communale

Sur la commune de Bendejun, et comme l'a montré l'analyse socio-économique dans le diagnostic de la carte communale, les perspectives de croissance démographique sont fortement liées à l'évolution du solde migratoire, c'est-à-dire à l'attractivité du territoire communal et au développement économique prévu.

Le cadre de vie qu'offre la commune de Bendejun et sa proximité avec des bassins d'emplois participent à cette attractivité.

L'analyse des données socio-économiques, mais également les objectifs fixés par les politiques d'urbanisme, et notamment le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Paillons, permettent d'émettre des hypothèses quant aux évolutions démographiques sur le territoire de Bendejun.

L'hypothèse démographique retenue fait état d'un ralentissement de la croissance démographique, conformément aux objectifs du SCoT. Alors que les dernières tendances s'établissaient autour d'une croissance annuelle moyenne de 0,9 %, il est établi un nouveau **scénario de croissance à 0,6 % à l'horizon de la carte communale**.

**Ainsi d'ici 2030, la population communale serait ainsi de 1 058 habitants**, soit + 97 habitants supplémentaires entre 2014 et 2030.

### HYPOTHÈSES D'ÉVOLUTION DU NOMBRE D'HABITANTS

<i>Scénario de croissance retenu</i>	<b>0,6 %</b>
<b>Perspectives d'évolution de la population</b>	
<b>Population totale en 2014</b>	<b>Population totale estimée en 2030</b>
961 habitants	<b>1 058 habitants</b>
+ 97 nouveaux habitants entre 2014 et 2030 + 6 nouveaux habitants par an	

# 1 - ÉVOLUTIONS SOCIO-ÉCONOMIQUES

## 1.3 - Perspectives d'évolution des logements

A l'image du phénomène qui s'exerce à l'échelle nationale, la taille des ménages (c'est-à-dire le nombre de personne par foyer) diminue progressivement. Il s'agit du « desserrement des ménages ».

En appliquant la taille des ménages attendue (2,39 personnes par ménages en 2030), il est possible d'estimer le nombre de logements à produire pour répondre à la fois au desserrement des ménages et à la croissance démographique projetée pour 2030.

Ainsi, selon l'hypothèse retenue par la carte communale d'atteindre 1 058 habitants en 2030, environ 76 logements seraient théoriquement nécessaires aux besoins des futurs habitants.

Cependant, la commune compte aujourd'hui plusieurs logements pas ou peu occupés (les logements vacants et les résidences secondaires). Le renouvellement de ce parc de logement, par une réhabilitation des logements vacants ou une transformation des résidences secondaires en résidences principales, peut ainsi être une réponse aux besoins en logements estimés.

Par une politique forte communale et intercommunale de résorber la vacance, il est fixé, pour l'horizon 2030, un objectif de diminution du nombre de logements vacants par an. Les logements vacants à Bendejun sont nombreux. Ce sont principalement des logements vétustes et parfois des petits logements qui ne répondent pas à la demande sur le territoire. Ainsi, en 2030, 26 logements inoccupés seraient théoriquement réutilisables pour loger les nouveaux habitants.

**Ainsi, pour répondre à l'objectif premier de loger les habitants actuels et futurs de la commune, la carte communale de Bendejun doit permettre la création de 50 nouveaux logements, soit + 3 logements par an, et la réhabilitation de 26 logements existants inoccupés.**

### HYPOTHÈSES DES FUTURS BESOINS EN LOGEMENTS

<i>Pour répondre au desserrement des ménages</i>	<b>+ 36 logements</b>
<i>Pour répondre à l'accueil de nouveaux habitants</i>	<b>40 logements</b>
<i>Réutilisation des logements inoccupés</i>	<b>26 logements</b>
<b>Objectifs de création de nouveaux logements à l'horizon 2030</b>	<b>+ 50 nouveaux logements</b>

# 1 - ÉVOLUTIONS SOCIO-ÉCONOMIQUES

## 1.3 - Perspectives d'évolution des logements

Aujourd'hui, le modèle de la maison individuelle reste prégnant sur le territoire communal. La part des logements collectifs est moins importante que la part des logements individuels sur la commune.

Dans l'objectif de proposer un projet de territoire cohérent avec une gestion économe et rationnelle de l'espace, la carte communale devra viser une meilleure répartition de la typologie urbaine et encourager de nouvelles formes bâties.

Sur le territoire communal, comme sur le territoire intercommunal, le SCoT du Pays des Paillons fixe des objectifs en matière de nouvelles typologies bâties :

<b>Maisons individuelles / habitat isolé</b>	<b>Maisons individuelles groupées, lotissements, etc</b>	<b>Habitat intermédiaire, maisons accolées, de village</b>	<b>Petits collectifs (R+2 à R+4)</b>
<b>20 %</b>	<b>20 %</b>	<b>40 %</b>	<b>20 %</b>

## 2 - ÉVOLUTIONS PROBABLES DE L'URBANISATION

### 2.1 - Évolution de l'occupation du sol

Le territoire de la commune de Bendejun est majoritairement constitué de milieux naturels, à plus de 82 % (forêts, milieux à végétation arbustive et/ou herbacée et espaces ouverts sans ou avec peu de végétation). Par comparaison de l'occupation générale des sols entre 1999 et 2006, il est constaté que les espaces urbanisés et naturels n'ont pas évolué.

	2006	2006
Territoires artificialisés	79 ha	13 %
Territoires agricoles	33 ha	5 %
Forêts et milieux semi-naturels	516 ha	82 %

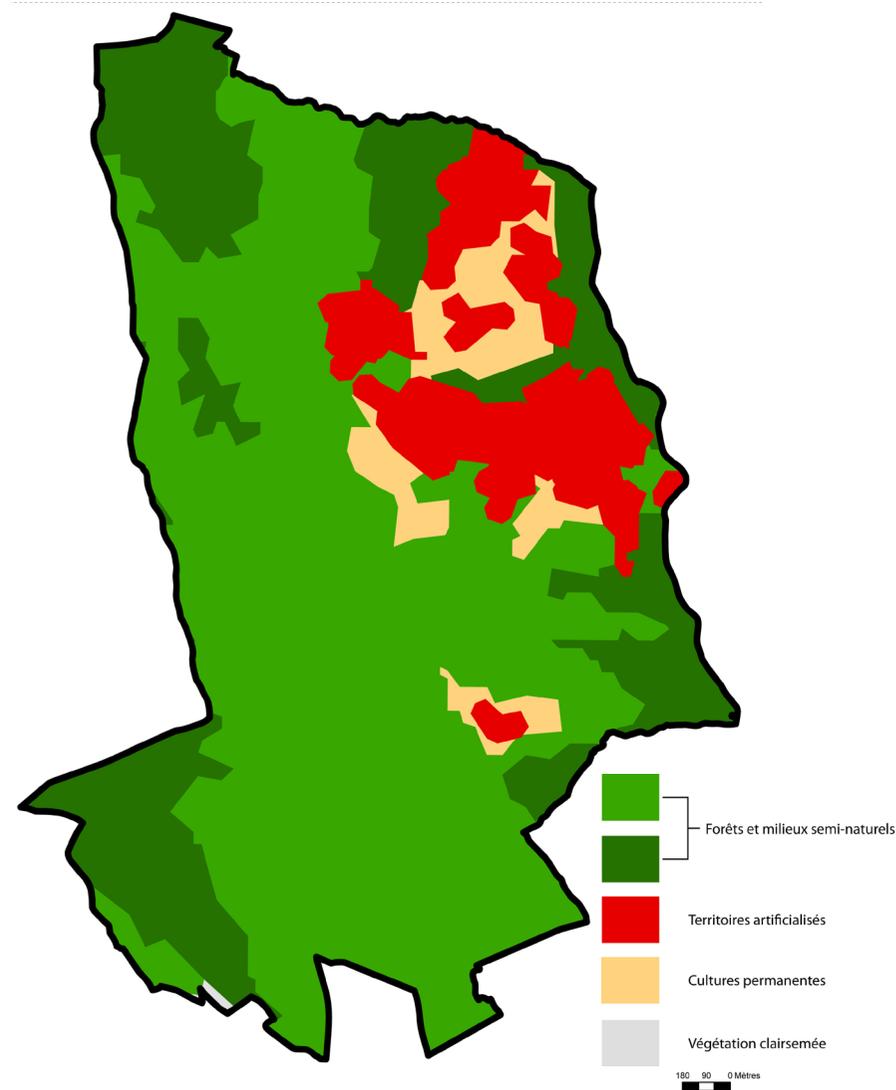
En terme d'urbanisation, plusieurs zones ressortent au sein de la délimitation communale. Il s'agit des différents hameaux et du centre historique du village de Bendejun depuis lequel l'urbanisation récente a continué à se développer formant aujourd'hui des extensions du village. Ces zones artificialisées sont caractérisées par un tissu urbain discontinu. L'urbanisation représentait 79 ha en 2006.

Là où la topographie est trop importante, l'urbanisation, l'exploitation agricole ou le passage d'infrastructures sont difficiles, c'est pourquoi les paysages forestiers dominent presque partout le territoire communal (516 ha en 2006). Ainsi la commune de Bendejun est occupée par des forêts mélangées et forêts et végétation arbustive en mutation. Ces ensembles boisés côtoient les forêts de feuillus, de conifères, des maquis et garrigues ainsi que la végétation clairsemée.

Concernant les territoires agricoles, ils sont principalement localisés à Roquebilière, au domaine de la Tour, au Soubran et autour des hameaux. Il s'agit d'oliveraies et représentent 33 ha en 2006.

L'évolution de la tâche urbaine sur le territoire communal est donc peu conséquente. Le paysage naturel de Bendejun est ainsi préservé. Néanmoins, au vu des perspectives de développement du territoire – 50 constructions principales supplémentaires et 97 habitants d'ici 2030 – de nouvelles constructions pourront être implantées sur le territoire communal.

**Ainsi, la carte communale devra veiller au développement de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées existantes** afin de limiter le développement d'un bâti diffus sur le territoire communal et de préserver le paysage.



Répartition entre espaces urbanisés, agricoles et naturels de Bendejun en 2006

Source : CRIGE PACA 1999, 2006

## 2 - ÉVOLUTIONS PROBABLES DE L'URBANISATION

### 2.2 - Dernière tendance d'évolution : analyse de la consommation d'espace

Cette analyse porte sur le recensement des constructions implantées sur le territoire communal depuis les dix dernières années, soit entre 2007 et 2017.

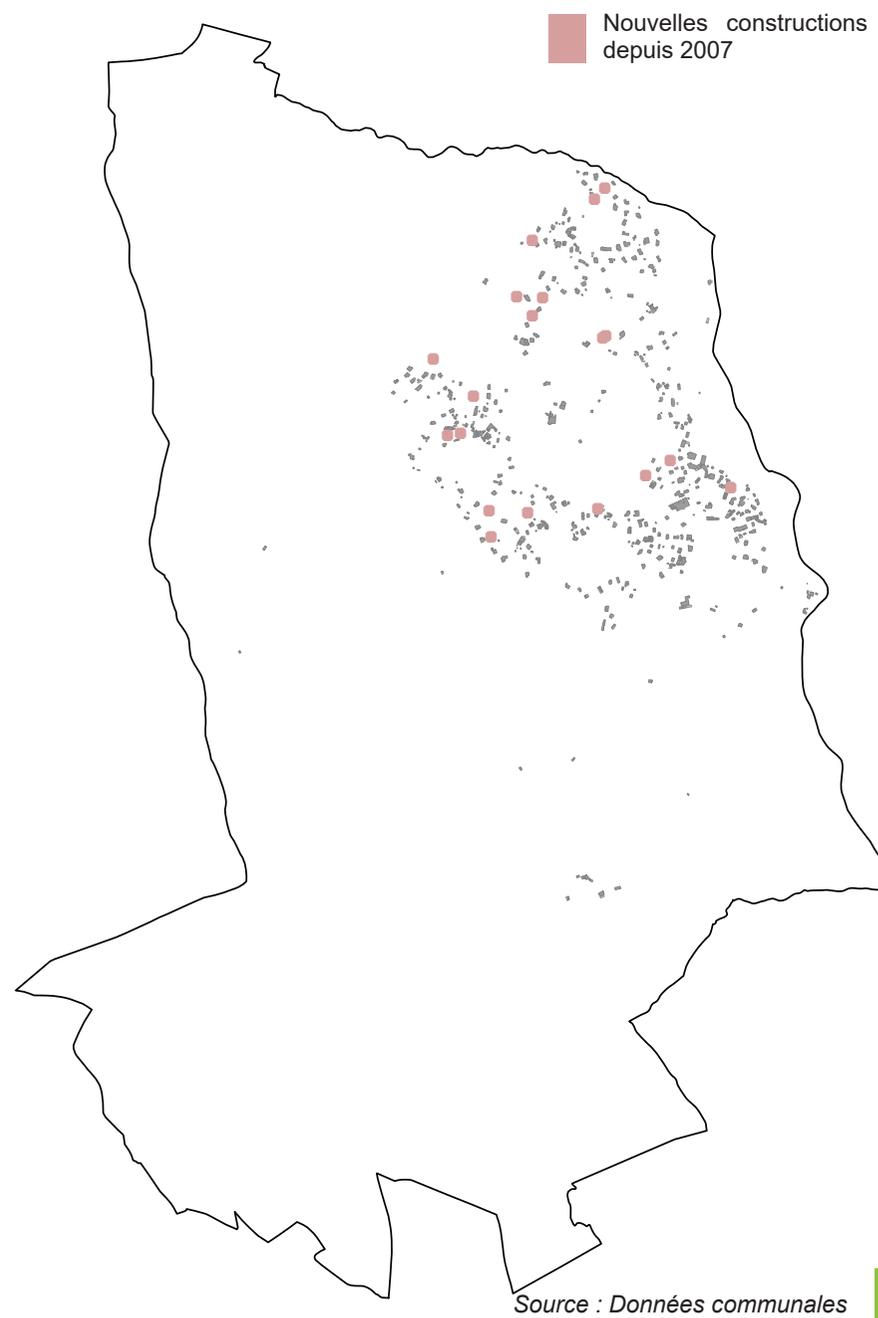
Ainsi, depuis 2007, 19 demandes de permis de construire ont été déposées soit environ deux demandes de permis de construire par an.

21 nouvelles constructions se sont implantées à Bendejun. Quelques extensions de constructions existantes ont également été réalisées.

Environ 2,3 ha ont été artificialisés. Il s'agit essentiellement de maisons individuelles.

Les nouvelles constructions se sont implantées au village et dans les différents hameaux renforçant ainsi les entités urbaines existantes.

Au vu des évolutions législatives récentes et des objectifs de diversification des typologies bâties inscrits dans le SCoT du Pays des Paillons, la carte communale devra veiller à développer des formes urbaines moins consommatrice d'espace.



## 2 - ÉVOLUTIONS PROBABLES DE L'URBANISATION

### 2.3 - Capacités foncières du document d'urbanisme antérieur - POS

#### CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

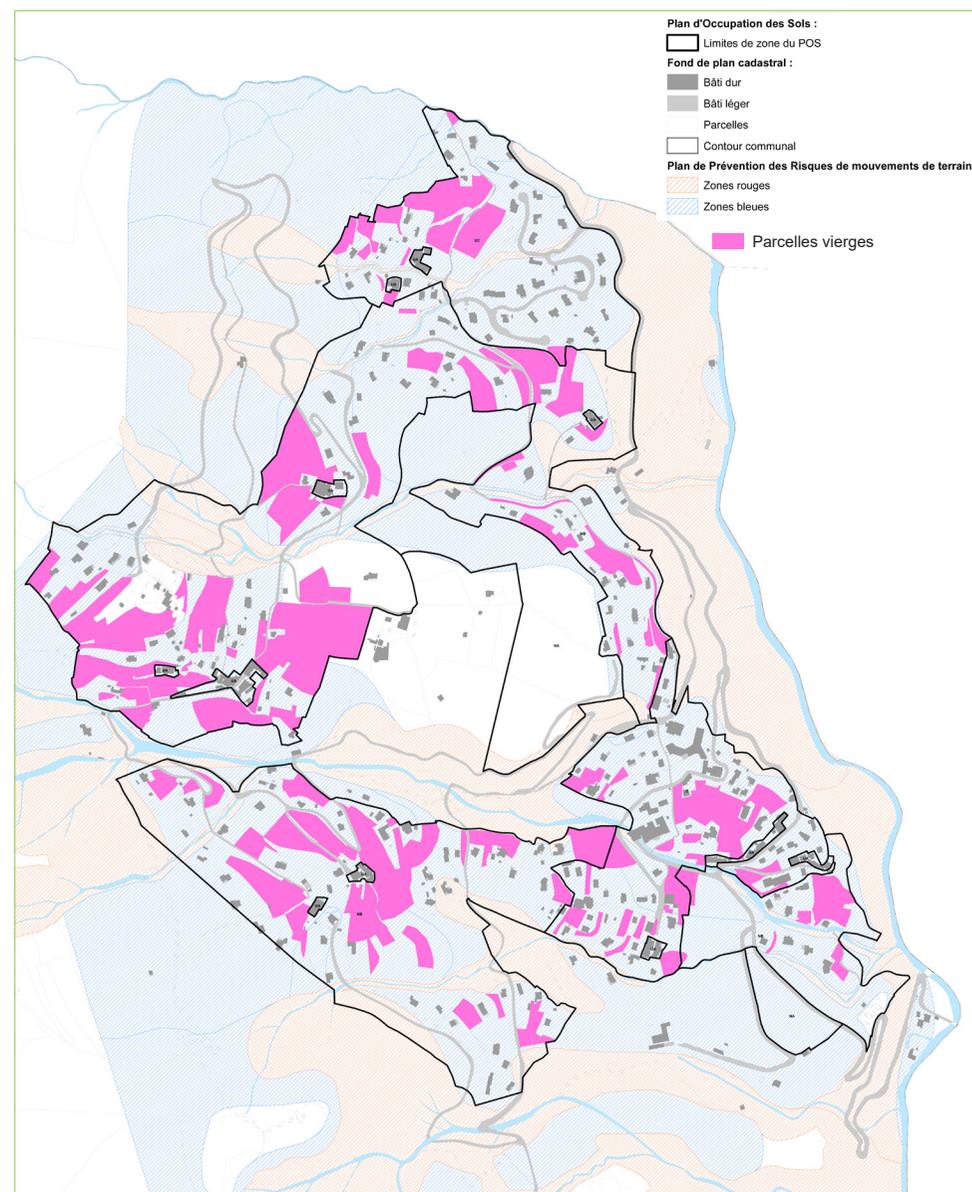
Le Plan d'Occupation des Sols (POS) sur le territoire communal de Bendejun a été approuvé le 28 mars 1992 et modifié le 18 septembre 2002. Celui-ci prévoyait d'organiser un développement modéré de l'urbanisation, à proximité principalement des hameaux et d'améliorer le niveau d'équipement, tout en maintenant un équilibre bâti / végétal et la prise en compte des risques naturels. Depuis le 31 décembre 2015, le POS est caduc et la commune de Bendejun est soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Plus de 20 ans plus tard, l'estimation du potentiel de développement de la commune se base sur une approche quantitative et sur un repérage des capacités foncières libres de l'ensemble des espaces urbains.

L'identification des sites de gisement foncier considère une densification de l'enveloppe urbaine sur des sols non artificialisés. Des unités foncières vierges de toute occupation du sol inscrites au sein d'un tissu bâti aggloméré ont été sélectionnées, à l'exclusion des terrains situés dans une zone d'aléa fort, dans un périmètre environnemental ou reconnu d'intérêt paysager.

Ainsi, le gisement foncier libre pouvant être utilisé de manière maîtrisée est évalué à 15,9 hectares.

Toutefois, par application des dispositions du POS approuvé à ce foncier disponible, il est possible d'estimer le nombre de logements total pouvant y être réalisés. Ainsi plus de la moitié de ces parcelles vierges ne peuvent être urbanisées.



Localisation des unités foncières non bâties au sein des zones U et NB du POS

## 2 - ÉVOLUTIONS PROBABLES DE L'URBANISATION

### 2.3 - Capacités foncières du document d'urbanisme antérieur - POS

Ainsi, en considérant les superficies minimales constructibles fixées dans certaines zones urbaines et les coefficients d'occupation des sols réglementés dans le POS, le gisement foncier libre pouvant être utilisé est considérablement réduit à 7,6 hectares. Les capacités de création de logements qui en découlent sont estimées à 93 logements environ.

Foncier non bâti / foncier mobilisable (après application des règles du POS)	Dispositions du POS approuvé		Estimation des capacités de création de logements
	Superficie minimale constructible	COS	

ZONES U				
Zone UA	0 ha	-	-	-
Zone UB	1,8 ha / 0,6 ha	500 m <sup>2</sup>	0,3	19
Zone UC	1,4 ha / 0,7 ha	1 000 m <sup>2</sup>	0,15	8
<b>Total zones U</b>	<b>3,2 ha / 1,3 ha</b>			<b>27</b>

ZONES NB				
Zones NB	12,7 ha / 6,3 ha	1 000 m <sup>2</sup>	0,12	66
<b>Total zones NB</b>	<b>12,7 ha / 6,3 ha</b>			<b>66</b>

<b>Total des zones du POS</b>	<b>15,9 ha / 7,6</b>			<b>93</b>
-------------------------------	----------------------	--	--	-----------

## 2 - ÉVOLUTIONS PROBABLES DE L'URBANISATION

### 2.4 - Les secteurs d'habitat diffus - ex-zones NB

#### ANALYSE DES ZONES D'HABITAT DIFFUS DU POS

L'application de la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain (SRU) a pour conséquences que les zones d'habitat diffus, dites zones NB, du Plan d'Occupation des Sols (POS) disparaissent dans les documents d'urbanisme. Cette suppression s'inscrit dans la philosophie générale qui vise à limiter l'étalement urbain et recentrer l'urbanisation dans les pôles urbains déjà équipés.

Il s'agit donc d'identifier précisément les caractéristiques des anciennes zones NB et d'envisager un reclassement en zone constructible ou non constructible.

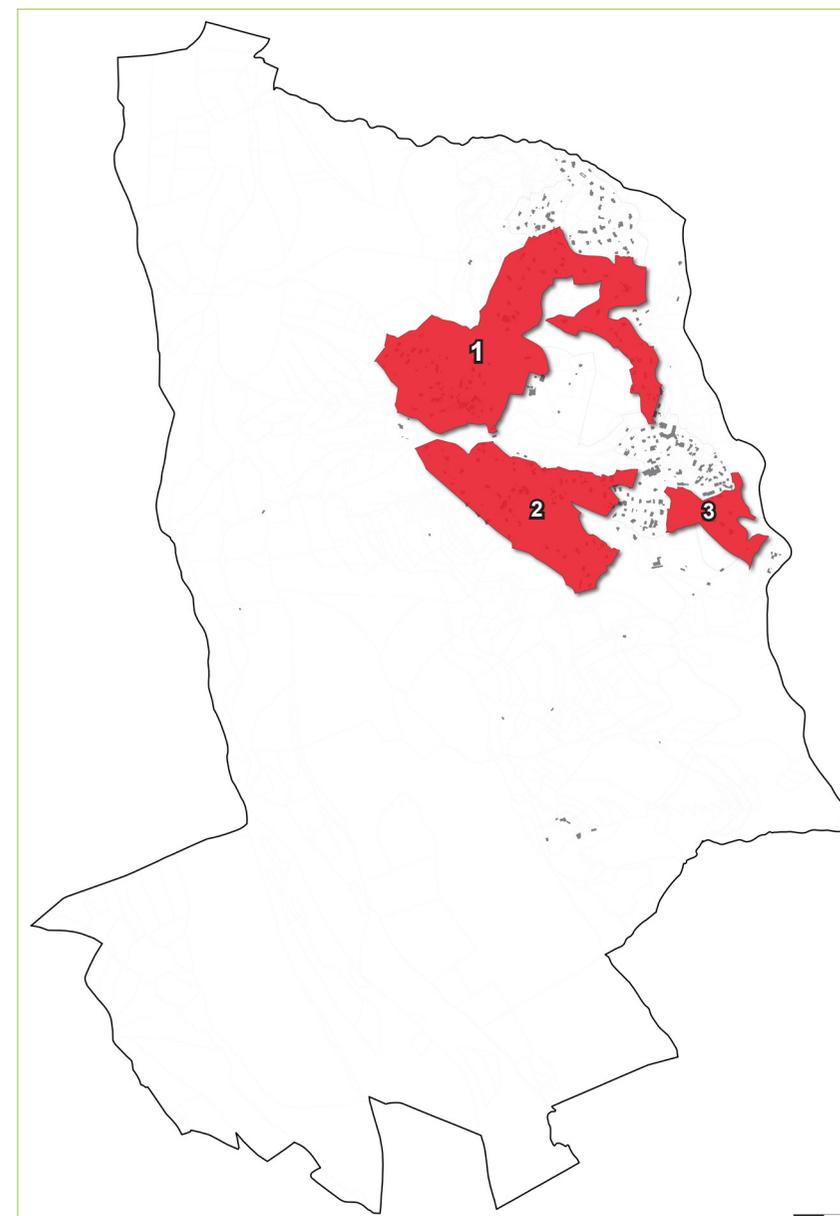
Les zones NB du POS caduc de Bendejun sont définies comme des zones naturelles à caractère rural partiellement construites. De nouvelles constructions pouvaient être autorisées sur des parcelles dont la taille peut varier entre 1 000 m<sup>2</sup> et 1 500 m<sup>2</sup>, selon les secteurs concernés.

Sur l'ensemble du territoire communal, les zones NB représentaient 48,1 hectares, soit près de 62 % de la commune. Les unités foncières non bâties y étaient nombreuses et représentaient, avec les dispositions du POS, 66 logements potentiels supplémentaires, pour 6,3 ha de foncier mobilisable.

S'appuyant sur l'évolution urbain, paysagère, environnementale et fonctionnelle des zones NB, mais également sur les dispositions législatives qui s'appliquent au territoire, un premier inventaire permet d'envisager le reclassement de ces zones.

La commune de Bendejun compte trois zones NB :

- Secteur 1 : Carrière des Roux
- Secteur 2 : Quartier supérieur
- Secteur 3 : Carrière Soutrana



Localisation des zones NB du POS approuvé

## 2 - ÉVOLUTIONS PROBABLES DE L'URBANISATION

### 2.4 - Les secteurs d'habitat diffus - ex-zones NB

#### SECTEUR 1 :CARRIÈRE DES ROUX

Carrière des Roux est le hameau situé au Nord du territoire communal. Il s'est développé sur un des versants. Cette zone est constituée d'un centre historique autour duquel se sont édifiées des constructions à caractère résidentiel.

Les nombreux espaces boisés, restanques et oliveraies qui l'entourent lui confèrent un paysage à dominante naturelle.

Desservie par la RD 15 et quelques routes étroites, cette zone est néanmoins équipée en eau potable et en assainissement collectif.

Plusieurs terrains sont exclus de la continuité bâtie, au regard des dispositions de la loi Montagne. D'autres, principalement au Sud-Est de la zone, sont soumis à des risques forts de mouvements de terrain.

**L'inscription en zone constructible de ce secteur, nécessitera de délimiter un périmètre au plus près du bâti existant et de préserver la trame verte et bleue communale.**



## 2 - ÉVOLUTIONS PROBABLES DE L'URBANISATION

### 2.4 - Les secteurs d'habitat diffus - ex-zones NB

#### SECTEUR 2 : QUARTIER SUPÉRIEUR

Le Quartier Supérieur se situe à l'Ouest du centre ancien de Bendejun. Cette zone est implantée sur des versants agricoles avec de grandes parcelles autrefois cultivées. La proximité immédiate de nombreux espaces boisés lui confère un paysage particulier à dominante naturelle.

Ce hameau est desservi par des chemins communaux et ruraux étroits et par endroit difficiles d'accès.

Les capacités foncières sont nombreuses, mais au regard des dispositions de la loi Montagne, les habitations existantes ne présentent pas une continuité bâtie. De plus, à l'Est, la présence du PPR en zone rouge ne pourra permettre le développement de ces terrains.

**La zone devra donc être préservée de l'urbanisation dans sa partie basse et Ouest. La partie Nord pourra faire l'objet d'un classement en zone constructible avec le maintien des caractéristiques paysagères.**



## 2 - ÉVOLUTIONS PROBABLES DE L'URBANISATION

### 2.4 - Les secteurs d'habitat diffus - ex-zones NB

#### SECTEUR 3 : CARRIERA SOUTRANA

La Carriera Soutrana est située sur une crête proche du centre villageois de Bendejun et des équipements communaux. Des restanques sont encore aujourd'hui présentes à l'Est du secteur, lui conférant un paysage à dominante naturelle.

Traversée par l'axe majeur de la commune, la RD 15, la plupart des habitations de la zone sont cependant desservies par des voies secondaires, quelques fois étroites.

La trame végétale y est encore très présente, particulièrement dans la partie Sud et la partie Est du site qu'il convient de préserver. L'absence de continuité entre les habitations existantes au Sud de la zone laisse plutôt prétendre à un respect de la qualité des sites. De plus, certains terrains au Sud et à l'Est de la zone sont classés en zone rouge du PPR.

**La zone pourra faire l'objet d'un classement en zone constructible dans les secteurs ne présentant pas de risques. Ce classement devra être conditionné au maintien des continuités écologiques et à l'amélioration des accès.**



## 2 - ÉVOLUTIONS PROBABLES DE L'URBANISATION

### 2.5 - Les secteurs urbains constitués

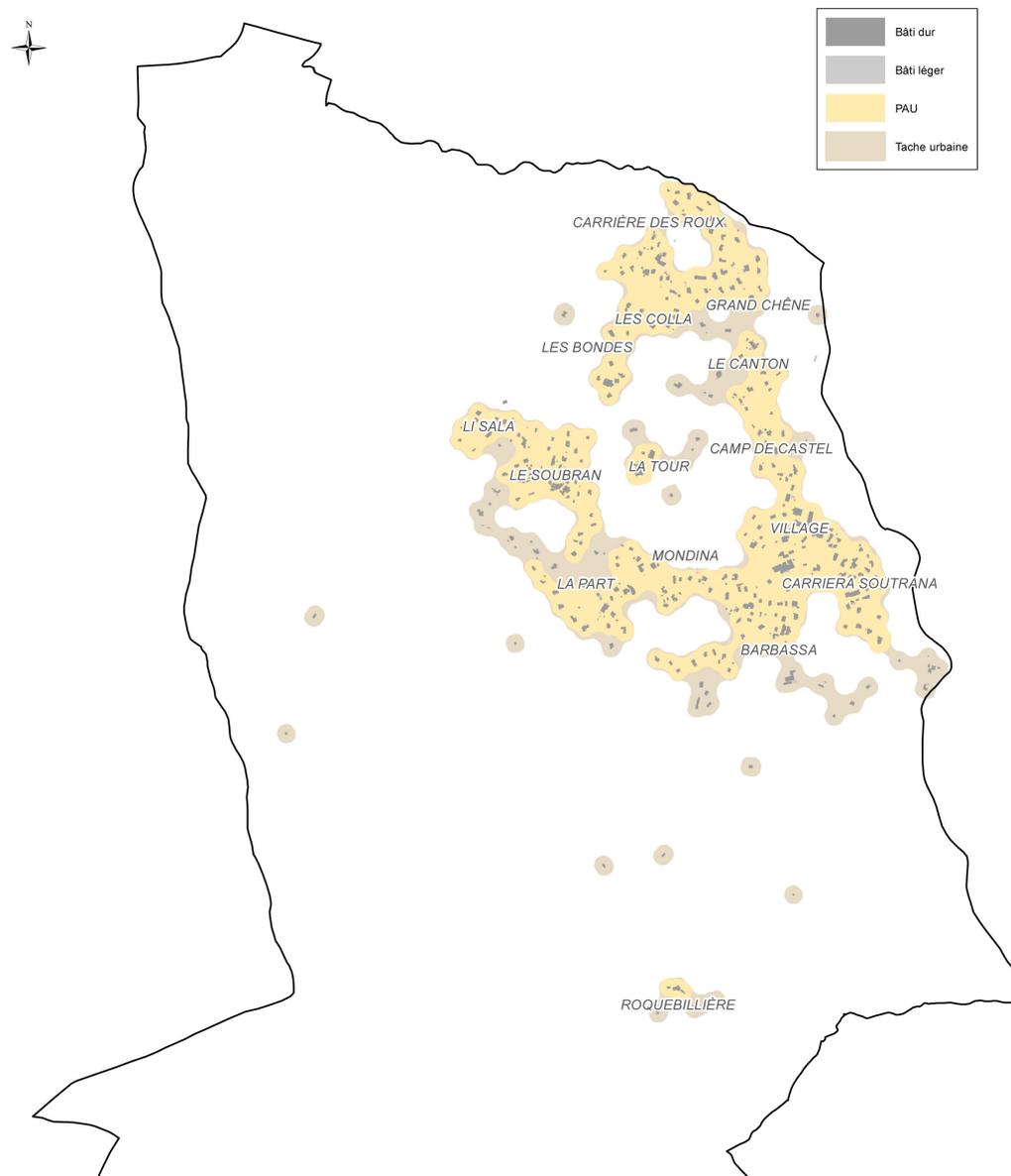
Le développement de l'urbanisation, de par l'application des dispositions réglementaires du Plan d'Occupation des Sols en vigueur jusqu'au 31 décembre 2015, a progressivement conduit à dessiner l'enveloppe urbaine existante, appelée « tache urbaine » sur le territoire communal de Bendejun.

La tache urbaine, couvre 63 ha, soit près de 10 % de la commune. Elle englobe l'ensemble des constructions existantes et leurs annexes, les aménagements minéralisés, les piscines, les terrains de sports privés ou publics, etc.

L'analyse détaillée de la tache urbaine, au regard du bâti existant ou projeté à court terme (permis de construire accordés), à permis de mettre en évidence des groupes de constructions.

Ce regroupement du bâti à vocation d'activités, d'équipement et/ou d'habitat représente les secteurs urbains constitués.

Ces derniers couvrent 46 ha, soit près de 7 % du territoire communal.



La tache urbaine et les secteurs urbains constitués  
sur le territoire communal

## 2 - ÉVOLUTIONS PROBABLES DE L'URBANISATION

### 2.6 - Densités et formes urbaines existantes

Au cours des dernières décennies, les évolutions de la société, les progrès techniques ou encore l'essor de la mobilité ont conditionné des pratiques d'urbanisation qui se traduisent en particulier par un étalement urbain.

Le développement de l'urbanisation depuis l'origine de la commune et selon les dispositions du POS, appliquées jusqu'alors, a engendré des formes urbaines et densités variées sur le territoire communal.

L'analyse suivante vise à identifier les principales formes urbaines et typologies architecturales mises en oeuvre, notamment par l'application du document d'urbanisme antérieur, qui constituent aujourd'hui le paysage urbain de Bendejun.

#### ANALYSE DES DENSITÉS OBSERVÉES SUR LA COMMUNE

Trois morphologies urbaines se sont développées sur le territoire communal :

- **L'habitat mixte** du centre village et du Soubran, de hauteurs plus ou moins importantes (entre R+1 et R+3), le parcellaire fragmenté et bénéficiant d'espaces publics centraux.
- **L'habitat individuel peu dense et diffus** implanté sur tout le territoire communale. Il s'agit de grandes maisons individuelles implantées sur de grandes parcelles, parfois cultivées.
- **L'habitat collectif** des hameaux historiques implanté dans un espace paysager, avec des hauteurs plus ou moins importantes.

DENSITÉ MOYENNE DE MOINS DE 9 LOGEMENTS/HA	4,8 lgmts/ha	 <p>BARBASSA - HABITAT DIFFUS</p>
	Habitat pavillonnaire diffus  Forte présence d'espaces verts  Enjeu paysager	
	6 lgmts/ha	 <p>LESGRANDSCHÊNES - LOTISSEMENT</p>
	Lotissement Habitat individuel  Présence d'espaces verts	

## 2 - ÉVOLUTIONS PROBABLES DE L'URBANISATION

### 2.6 - Densités et formes urbaines existantes

<p>DENSITÉ MOYENNE DE 10 À 30 LOGEMENTS/HA</p>	<p>27 lgmts/ha</p> <p>Typologies bâties mixtes : collectif/individuel</p> <p>Présence d'espaces végétalisés</p> <p>Centralité de la commune</p>	 <p>VILLAGE - HABITAT MIXTE</p>	<p>DENSITÉ MOYENNE DE PLUS DE 40 LOGEMENTS/HA</p>	<p>59 lgmts/ha</p> <p>Hameau historique : un collectif et habitat individuel</p> <p>Grands espaces paysagers</p>	 <p>CANTON - HAMEAU</p>
	<p>23 lgmts/ha</p> <p>Typologies bâties mixtes : collectif/individuel</p> <p>Présence d'espaces verts et d'espaces cultivés</p>	 <p>SOUBRAN - HABITAT MIXTE</p>			

## 2 - ÉVOLUTIONS PROBABLES DE L'URBANISATION

### 2.7 - Potentiel de développement dans les secteurs urbains constitués

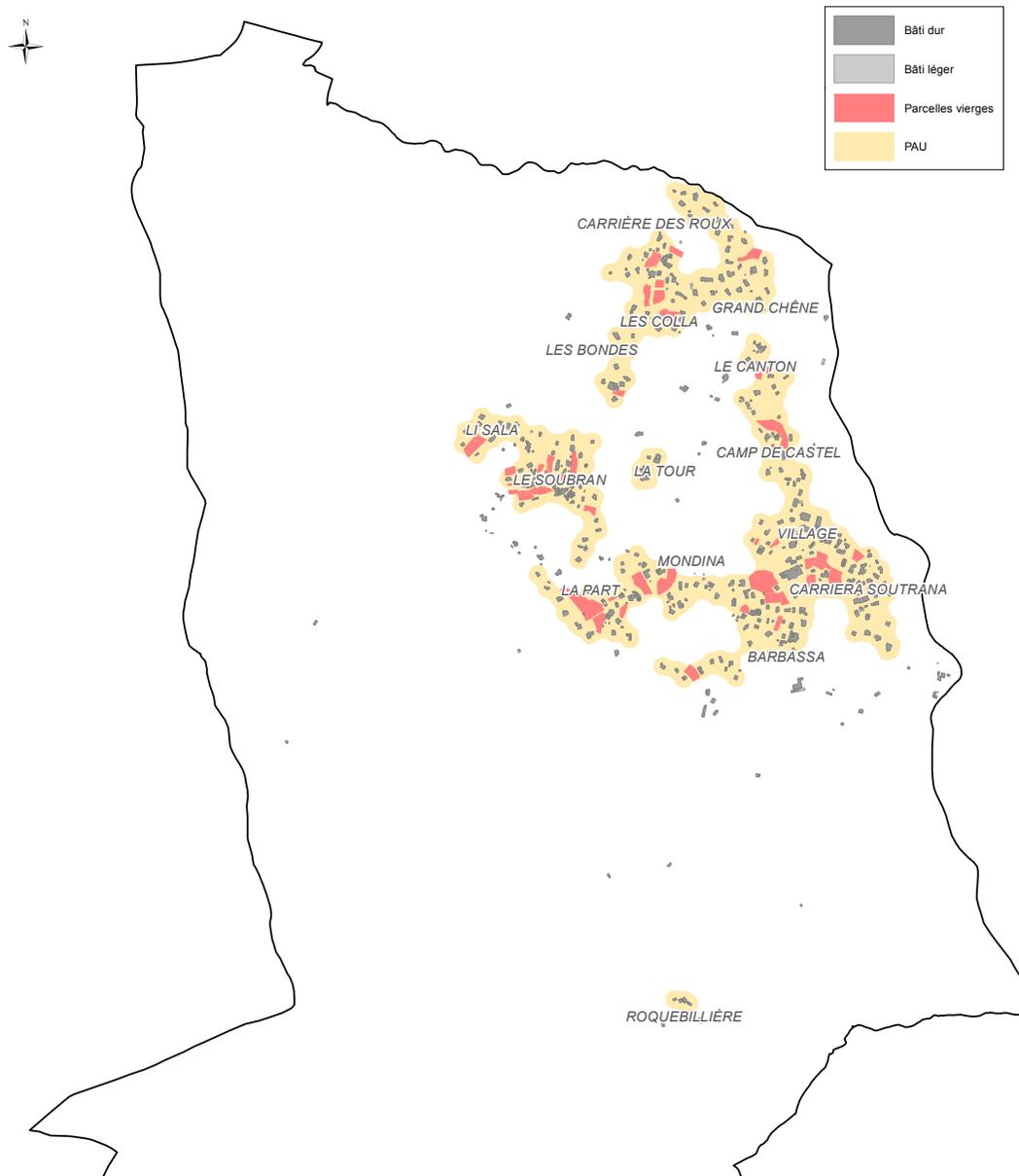
L'estimation du potentiel de développement actuel de la commune se base sur une approche quantitative et sur un repérage des capacités foncières libres au sein des secteurs urbains constitués.

Des unités foncières vierges de toute occupation du sol inscrites au sein d'un tissu bâti aggloméré et bénéficiant d'un niveau de desserte suffisant (voirie, réseaux humides) ont été sélectionnées, à l'exclusion des terrains situés dans une zone de risques, dans un périmètre environnemental ou reconnu d'intérêt paysager.

Ainsi, il est estimé que 4 ha environ d'espaces vierges sont potentiellement constructibles au sein des secteurs urbains constitués identifiés sur le territoire communal, ce qui permet la réalisation de 90 logements environ.

Dans les secteurs urbains constitués, la carte communale devra assurer une réponse aux enjeux de développement communautaire et communal :

- intensifier le développement urbain des centralités tout en répondant à des objectifs de mixité sociale et des fonctions urbaines,
- maîtriser le développement urbain des secteurs résidentiels afin de préserver le paysage existant,
- répondre aux besoins en équipements et activités pour développer le dynamisme économique et le développement des emplois locaux.



## 2 - ÉVOLUTIONS PROBABLES DE L'URBANISATION

### 2.8- Synthèse

A l'horizon 2030 et plus, les tendances d'évolutions décrites ci-avant auront des conséquences pour le territoire de Bendejun : au niveau de son économie, des déplacements, de l'offre en équipements, en commerces et en services. Cette tendance d'évolution va engendrer également des transformations en terme d'aménagement de l'espace urbain, paysager et de l'environnement du territoire communal.

#### DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

L'examen des perspectives de développement économique a révélé l'importance :

- du maintien des activités administratives publiques, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale ainsi que des services,
- du renforcement des activités liées au tourisme,
- du maintien des activités agricoles,
- du développement des commerces et services.

#### Commerces et services

**Le maintien et le renforcement de l'attractivité des services** de la commune dépend pour l'essentiel de la vitalité future de la commune. L'absence de commerce sur le territoire communal pousse les habitants à se rendre sur les communes voisines. Toutefois, les commerces et services permettent le maintien de la population résidente et attirent les touristes. Il faudra veiller à la correspondance entre la demande et l'offre en fonction de l'évolution démographique et l'accroissement de l'attrait touristique de la commune.

#### Tourisme

Les paysages naturels et les nombreux sites remarquables alentours participent à l'attractivité de la commune et pourraient dynamiser son économie locale. Bendejun pourrait ainsi capter d'avantage les retombées touristiques de son environnement exceptionnel. Dans cet objectif, il s'agit plus particulièrement de :

- **conforter et diversifier l'offre d'hébergements** tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif,
- **développer les animations** en direction par exemple des familles ou des scolaires,
- **poursuivre le développement des sentiers pédestres.**

#### Activités agricoles

Il convient de **redynamiser l'agriculture** au sein du territoire communal afin de permettre le développement de l'économie locale et la préservation des paysages naturels.

#### ÉQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

La commune n'a pas d'obligation directe induite par la loi SRU en matière de logement social. Néanmoins, les perspectives socio-économiques et démographiques vont entraîner des besoins en matière de logements pour actifs. Il importe donc d'offrir dans les secteurs urbanisés des espaces – *via des réhabilitations ou des constructions de nouveaux logements* – permettant le développement de logements locatifs.

#### TRANSPORTS

#### Voirie

La commune est desservie par la RD 15, axe principal de la commune. Il faudra **s'assurer du maintien de la sécurité de cet axe** notamment aux abords et au passage des entités urbanisées.

La commune est également desservie par un réseau de voies secondaires de faibles gabarits. Il sera ainsi veillé au maintien de la sécurité et du bon état sur ces axes en y apportant des aménagements complémentaires si besoin.

#### Stationnements

L'offre sera corrélée aux besoins des résidents permanents et des touristes, d'autant plus que l'utilisation de la voiture particulière est majoritaire sur le territoire communal.

#### Modes doux

L'offre en transports en commun permet aux habitants de rejoindre l'agglomération niçoise en passant par Contes. Cette **accessibilité est à conforter** afin de réduire les déplacements en voiture particulière.

## 2 - ÉVOLUTIONS PROBABLES DE L'URBANISATION

### 2.3- Synthèse

#### URBANISATION

##### Espaces urbains

Les perspectives de croissance démographique et des logements mettent en exergue le développement nécessaire des espaces urbains. L'espace urbain du territoire communal est principalement constitué de plusieurs entités sous forme de hameaux dispersées sur le territoire. Ces pôles bâtis correspondent à de très anciennes implantations humaines et constituent ainsi une part de l'identité communale. Il faudra **veiller à ce que les futures constructions s'implantent en continuité de l'existant tout en préservant le paysage.**

**Le territoire communal de Bendejun laisse donc apparaître encore aujourd'hui des possibilités de construire.**

**Dans ce contexte, et afin de maîtriser une extension diffuse et ordinaire de l'urbanisation, la mise en oeuvre de la carte communale de Bendejun se justifie pleinement. Elle permettra, en effet, de redéfinir des capacités d'accueil aux habitants et de dynamiser le territoire communal à plus ou moins long terme par des commerces et services de proximité, tout en préservant les qualités paysagères, agricoles et patrimoniales de la commune.**

### 3 - ÉVOLUTIONS PROBABLES DES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES

Ce chapitre décrit les **perspectives d'évolution de l'état de l'environnement en l'absence de nouveau document d'urbanisme**. Ce scénario d'évolution dit « au fil de l'eau » s'appuie à la fois sur les tendances passées dont on envisagera le prolongement, et sur les politiques, programmes ou actions mis en œuvre et qui sont susceptibles d'infléchir ces tendances.

La méthode choisie pour réaliser cette analyse repose sur des matrices descriptives de type **AFOM** (Atout Faiblesse Opportunité Menace). Chaque élément de l'état initial est classé dans une matrice sous forme de tableaux synthétiques exposant :

- L'état de la composante :
  - Atout, caractéristique positive ou performance d'importance majeure pour la composante concernée,

ou

- Faiblesse, point faible ou contre-performance pouvant porter atteinte à la composante concernée.

- La tendance évolutive de la composante :

- A la hausse ( ↗ ),

ou

- À la baisse ( ↘ ).

La tendance est évaluée sur la base des tendances passées, et en fonction des objectifs du territoire, des actions en cours, des opportunités de développement, mais aussi des contraintes et pressions s'exerçant sur ce territoire.

- L'explicitation de la tendance :

- **opportunité**, domaine d'action dans lequel la composante peut bénéficier d'avantages ou d'améliorations,

ou

- **menace**, problème posé par une perturbation de l'environnement ou une tendance défavorables pour la composante, et qui, sans intervention, conduit à une détérioration dommageable.

Cette étude des perspectives d'évolution de l'environnement doit permettre de faciliter la démarche d'évaluation, en aidant à l'identification et la hiérarchisation des enjeux environnementaux, et en repérant les leviers d'actions possibles pour la carte communale évaluée.