



DIRECTION GENERALE
DES SERVICES

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU 28 JUIN 2023

NOMBRE DE MEMBRES

En exercice	Présents	Votants
29	21	26

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE VINGT HUIT JUIN à 18 Heures 00, le Conseil Municipal de la Commune de BORMES LES MIMOSAS, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la salle du Conseil sous la présidence de Monsieur François ARIZZI, Maire de BORMES LES MIMOSAS.

Date de la convocation du Conseil Municipal : le 22 juin 2023.

PRESENTS : M. François ARIZZI, M. Jérôme MASSOLINI, Mme Magali TROPINI, M. Daniel MONIER, Mme Isabelle CANONNE, M. Michel GONZALEZ, Mme Catherine CASELLATO, M. Patrice CHATAGNIER, Mme Gisèle FERNANDEZ, Mme Véronique PIERRE, Mme Irène ROMBAUT, M. Aurélien MOIGNARD, M. Christophe COURME, Mme Ludivine MARTINS, M. Bertrand NARGAUD, M. André DENIS, Mme Pascale MAZZOCCHI, M. Gilbert COURME, M. Dominique RENAULT, Mme Isabelle BONNET, Mme Magali OUILLO

POUVOIRS :

Mme Geneviève RE à Mme Catherine CASELLATO
Mme Christine MAUPEU-LAUFERON à Mme Véronique PIERRE
Mme Sandrine EMERIC à M. Patrice CHATAGNIER
M. Claude BONACORSI à M. Daniel MONIER
Mme Marjorie GUES à M. Jérôme MASSOLINI

ABSENT EXCUSE :

M. Arnaud LACOMBLEZ

ABSENTS :

M. Olivier CAREL
M. Philippe CRIPPA

FA/GF/VA/MH/CM – N°2023/06/145 - OBJET : COMPLEMENT A LA DELIBERATION DU 29 SEPTEMBRE 2021 PRESCRIVANT LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BORMES LES MIMOSAS ET DEBAT SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, AUTORISANT LA COLLECTIVITE A SURSEoir A STATUER

Rapporteur : Mme Gisèle FERNANDEZ

Monsieur le Maire ouvre la séance et expose :

- ✓ Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-31, L.153-32, L.103-2 et L.151-5 ;
- ✓ Vu le SCOT Provence Méditerranée approuvé le 6 septembre 2019 et mis en révision le 13 janvier 2020 ;
- ✓ Vu le PLU1 approuvé par délibération du conseil municipal le 28 mars 2011, modifié le 17 décembre 2015, le 19 décembre 2019 et le 23 novembre 2022 ;
- ✓ Vu la délibération du 29 septembre 2021 prescrivant la révision du PLU1 ;



Délibération n°2023/06/145 (suite)

- ✓ Vu l'état d'avancement du PLU2 ;

Monsieur le Maire rappelle que par délibération du 29 septembre 2021, le conseil municipal s'est prononcé en faveur de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Depuis, la mise en œuvre de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 « portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets » publiée au JO le 24 août 2021, dite Loi Climat & Résilience, nous impose un rythme d'artificialisation bien plus réduit, divisé par deux d'ici 2030, puis le « zéro artificialisation nette » devra être atteint d'ici 2050.

Ces mesures devront être traduites à l'échelle du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) en cours de révision en 2023, puis à celle du SCOT Provence Méditerranée également en cours de révision.

Les démarches de procédures de révisions, simultanées entre le syndicat mixte Provence Méditerranée et la ville de Bormes, permettent d'élaborer conjointement les documents respectifs de SCOT et de PLU. L'objectif partagé étant l'inscription de notre territoire dans une démarche de sobriété foncière.

Ainsi, il convient de compléter les objectifs de la révision du PLU, actés dans la délibération du 29 septembre 2021, et, conformément à l'article L153-33 alinéa 2 du code de l'urbanisme, de débattre sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable. Suite à ce débat, la collectivité sera autorisée à surseoir à statuer.

Considérant, les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) suivantes :

1°) Première orientation générale : Préserver les richesses environnementales et paysagères de l'intégralité du territoire de Bormes-les-Mimosas.

- Mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager en délimitant le réseau écologique local au moyen une « trame verte et bleue » règlementée dans le PLU.
- Développer une trame verte urbaine, fonctionnelle et paysagère, dans l'enveloppe urbaine qui contribuera à limiter l'artificialisation des sols en milieux urbains, et pourra permettre la rétention du pluvial, ainsi que la possibilité de mise en place d'activités agricoles de proximité ou ludiques (jardins partagés, pâturage, jardins publics avec parcours sportifs...). Cette trame verte en milieux urbains assurera le bon fonctionnement des continuités écologiques internes à la commune, participera à l'accueil de la biodiversité dans les zones urbaines, et contribuera à offrir plus d'espaces verts dans l'environnement urbain souvent trop minéral. Ainsi, la trame verte sera également délimitée le long des voies afin d'assurer une logique de maillage et la perméabilité écologique et hydraulique des secteurs.
- Mettre en œuvre une gestion durable des ressources en eau en appliquant la sobriété de la consommation en eau, pour faire face au défi du changement climatique.
- Anticiper la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels : feux de forêts, risque inondation, risque de submersion marine, l'aléa retrait gonflement des argiles et le risque sismique, et les risques technologiques (rupture de barrage, transport de matière dangereuses etc.)
- Protéger et valoriser le patrimoine architectural : le bâti remarquable des sites inscrits et classés, les périmètres des trois monuments historiques, le patrimoine bâti agricole, le patrimoine balnéaire...

2°) Seconde orientation générale : Recentrer les potentialités d'urbanisation et optimiser l'enveloppe urbaine, en adoptant une conception durable et écologique de l'urbanisme.

- Cibler les quartiers où l'urbanisation doit se stabiliser et ne pas se développer : il s'agit des quartiers les plus éloignés, les quartiers les plus proches des franges boisées, les quartiers où la défense incendie ne permet pas d'accueillir plus de constructibilité, les quartiers où l'accessibilité ne permet pas non plus d'accueillir plus de constructibilité, les quartiers paysagers, boisés, soumis à de fortes pentes ou les contreforts des collines...
- Optimiser la constructibilité dans les quartiers centraux existants et proches des grands axes : le quartier du Pin, le port de la Favière, le Ginget.
- Cibler les secteurs à projets en réduisant les potentialités de construction prévues au PLU de 2011 dans la Plaine du Batailler. En effet, la richesse naturelle et agricole du site, bien que mité par une urbanisation pavillonnaire, conditionne la volonté de préserver un environnement identitaire. Ainsi, c'est au cœur d'un paysage morcelé, de terres, de bosquets et de pavillons, que se dessinera le futur quartier du Batailler, projet modèle de développement durable et éco-responsable. Deux grands axes prioritaires seront mis en œuvre :
 - Une "coulée verte", promenade plantée sur 1,5 km, reliant la future zone économique du Niel jusqu'au Collège et le quartier du Ginget. Cette épaisse trame verte englobera des espaces cultivés qui contribueront au projet d'indépendance alimentaire de la Commune, des témoins du passé agricole de Bormes, des bosquets remarquables, des zones naturelles et des sites d'intérêt paysager ou à forte valeur écologique. C'est cette structure paysagère emblématique qui représente l'élément fondateur de l'aménagement futur de la plaine du Batailler.
 - Un quartier éco-responsable, où l'urbanisation s'implantera sous la forme « d'îlots » de part et d'autre de la "coulée verte", connectés à celle-ci par des liaisons douces. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) détailleront les principes d'aménagement et d'équipement de chaque îlot, qui seront classés en zones d'urbanisation future.
- Cibler les pôles économiques les plus dynamiques et attractifs : le tissu commercial existant, la vitrine économique de long de l'axe routier menant au littoral, les zones d'activités économiques existantes et en projet dont celle du Niel, l'accueil touristique, l'arrière-plan agricole producteur, l'activité sylvicole et les activités liées aux ressources du sous-sol et à la valorisation des matériaux.
- Développer les mobilités externes (en lien avec les communes voisines et les grands axes) et internes (maillage de la voirie, modes doux...) au territoire, ainsi que le stationnement.
- Equiper le territoire pour répondre aux besoins de la population : équipements et services, espaces de sociabilité et de convivialité pour renforcer le lien social (quartier du Pin, "coulée verte du Batailler"...). Adapter les équipements à la croissance démographique et à la capacité d'accueil touristique et anticiper les avancées technologiques et les besoins numériques de la population.

Enfin, le PADD précise que, dans le cadre de la révision du PLU, les projets de consommation d'espace et d'artificialisation des sols devront être réduits par rapport à la consommation d'espace réalisée ces 10 dernières années. Ce travail sera mené en concertation avec celui de la révision du SCOT Provence Méditerranée.

Sur cette base, il est proposé au Conseil Municipal de débattre sur ces orientations générales, lesquelles seront traduites réglementairement dans le PLU révisé par la rédaction de pièces réglementaires, d'OAP et d'un zonage. En effet, les pièces réglementaires du PLU se doivent d'être compatibles avec ces orientations générales.

Considérant que les orientations générales du PADD peuvent être débattues lors de la mise en révision du PLU en application de l'article L.153-33 du code de l'urbanisme.



Considérant que les orientations générales doivent être débattues au plus tard deux mois avant l'examen du projet de PLU en application de l'article L.153-12 du code de l'urbanisme.

Considérant qu'il convient de poursuivre les études conduisant à définir les moyens à mettre en œuvre pour lutter contre l'artificialisation des sols et des milieux les plus sensibles,

Considérant qu'il convient de rendre compatible le PLU avec les documents supra communaux élaborés ou en cours d'élaboration afin d'assurer la compatibilité du projet de PLU,

Considérant qu'il est nécessaire de compléter les objectifs initiaux inscrits dans la délibération du 29 septembre 2021, conduisant à la révision du PLU, avec les objectifs supplémentaires suivants :

- Définir les moyens à mettre en œuvre pour réduire l'artificialisation des sols et protéger les milieux les plus sensibles.
- Instaurer une trame verte et bleue connectant les réservoirs de biodiversité aux continuités écologiques, sur l'ensemble du territoire y compris en milieux urbains et dans la plaine du Batailler.
- Prendre en compte les risques naturels présents sur le territoire et adapter la constructibilité et la densité en conséquence.
- Imposer, à l'aune des enjeux climatiques environnementaux, une qualité urbaine et architecturale à tout nouveau programme.

Le conseil municipal, ENTENDU l'exposé de M. le Maire, et après en avoir délibéré,

DECIDE :

- 1- De compléter la DCM du 29 septembre 2021 par les objectifs supplémentaires considérés ci-dessus ;
- 2- D'acter le débat sur les orientations générales du PADD, lesquelles sont considérées ci-avant ;
- 3- D'autoriser Monsieur le Maire conformément aux dispositions de l'article L153-11 du code de l'urbanisme, à surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLU dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du PADD ;
- 4- Que la présente délibération sera transmise, en application des articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme :
 - au Préfet du Département du Var,
 - au Président du Conseil Régional PACA,
 - au Président du Conseil Départemental du Var,
 - au Président de de la Communauté de Communes Méditerranée Porte des Maures,
 - au Président du Syndicat Mixte Provence Méditerranée compétent en matière de SCOT,
 - au Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Département du Var,
 - au Président de la Chambre des Métiers du Département du Var, au Président de la Chambre d'Agriculture du Département du Var,
 - au président de l'institut national des appellations de l'origine et de la qualité,
 - au président du centre national de la propriété forestière,
 - au président du Parc national de Port Cros,
 - au président de la section régionale de la conchyliculture,



- aux Maires des communes limitrophes : La Londe, Collobrières, La Môle et Le Lavandou,
- 5- Conformément aux dispositions des articles R153-20 et R153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet :
 - d'un affichage en mairie durant un mois,
 - d'une mention dans un journal diffusé dans le département
 - Ne pouvant être publié au Recueil des actes administratifs de la commune en raison de l'abrogation de ces documents depuis le 1er juillet 2022, la délibération fera également l'objet d'une mise en ligne sur le site internet de la commune.

VOTE : UNANIMITE (26 POUR)

POUR (26) : M. François ARIZZI, M. Jérôme MASSOLINI, Mme Magali TROPINI, M. Daniel MONIER, Mme Isabelle CANONNE, M. Michel GONZALEZ, Mme Catherine CASELLATO, M. Patrice CHATAGNIER, Mme Gisèle FERNANDEZ, Mme Véronique PIERRE, Mme Irène ROMBAUT, M. Aurélien MOIGNARD, Mme Geneviève RE, M. Christophe COURME, Mme Ludivine MARTINS, M. Bertrand NARGAUD, Mme Christine MAUPEU-LAUFERON, M. André DENIS, Mme Pascale MAZZOCCHI, M. Gilbert COURME, Mme Sandrine EMERIC, M. Dominique RENAULT, Mme Isabelle BONNET, Mme Magali OUILLON, M. Claude BONACORSI, Mme Marjorie GUES

Secrétaire de séance



Irène ROMBAUT

Pour extrait conforme,

Le Maire



François ARIZZI

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours près le Tribunal Administratif de TOULON dans un délai de deux mois à compter de sa publication, à la suite de sa transmission au représentant de l'Etat. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible sur le site Internet www.telerecours.fr.

VILLE DE
BORMES
LES MIMOSAS



Révision n°1

du Plan Local d'Urbanisme

Bormes-Les-Mimosas

Projet d'aménagement et de développement durables



Révision prescrite par délibération du conseil municipal du 29/09/2021

Débat sur les orientations générales du PADD acté par délibération du conseil municipal du 28/06/2023

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20230628-202306145-DE
Date de télétransmission : 03/07/2023
Date de réception préfecture : 03/07/2023

Élément essentiel du Plan Local d'Urbanisme, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est le document principal du PLU qui a pour objectifs de permettre à la commune d'exprimer les choix d'aménagement et d'urbanisme retenus à l'échelle de son territoire, d'aménager, préserver et mettre en valeur le cadre de vie de ses habitants et visiteurs, d'assurer l'équilibre entre le développement économique de la commune, l'aménagement du cadre de vie et la préservation des espaces naturels, de gérer le sol de façon économe et équilibrée en respectant les objectifs du développement durable.

Le présent PADD est régi par les dispositions applicables de l'article L151-5 du code de l'urbanisme.

Le PADD exprime la politique d'urbanisme de la commune pour les **15 ans** à venir.

Le PADD constitue le seul document à travers lequel on apprécie la notion d'atteinte à l'économie générale du PLU dans le cas d'une procédure de révision ou de modification.

Le présent PADD pose les fondements du projet du PLU2 : Plus de 10 ans après l'élaboration du premier PLU, le PLU2 entend répondre à deux grands objectifs majeurs, traduits en orientations générales d'aménagement et d'urbanisme pour les 15 prochaines années :

1°) **PRESERVER LES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DE L'INTEGRALITE DU TERRITOIRE DE BORMES-LES-MIMOSAS.**

2°) **RECENTER LES POTENTIALITES D'URBANISATION ET OPTIMISER L'ENVELOPPE URBAINE, EN ADOPTANT UNE CONCEPTION DURABLE ET ECOLOGIQUE DE L'URBANISME.**

Ces orientations sont indissociables : c'est dans une commune au cadre de vie de qualité et attrayant, que l'envie d'y résider à l'année et que la créativité économique peuvent durablement se manifester.

Les orientations générales du PADD (chapitre 1 & 2), qui ont fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal le **28 juin 2023**, expriment la politique communale en matière d'aménagement du territoire à l'horizon 2040. Elles sont exposées ci-après.

Les dispositions relatives au **sursis à statuer prévues à l'article L153-11 du code de l'urbanisme** sont en conséquence applicables.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20230628-202306145-DE
Date de télétransmission : 03/07/2023
Date de réception préfecture : 03/07/2023



1 Préserver les richesses environnementales et paysagères

1.1 Mise en valeur du patrimoine naturel et paysager

Bormes-les-Mimosas est reconnue pour la richesse de son environnement typiquement méditerranéen : collines boisées, façade maritime, paysages agricoles et viticoles...

Ces espaces sont traduits en « trame verte et bleue », réseau fonctionnel qu'il convient de maintenir et de protéger.

A cette fin, dans le PLU2 il convient de :

- Délimiter le réseau écologique local en identifiant et protégeant **la trame verte** :
 - ▶ La trame verte des continuités écologiques boisées intercommunales que sont les massifs forestiers communs avec La Londe, Collobrières et Le Lavandou (Massif des Maures).
 - ▶ La trame verte des reliefs littoraux du Cap Bénat.
 - ▶ La trame verte des espaces boisés classés.
- Et **la trame bleue** :
 - ▶ Les espaces littoraux rocheux et sableux.
 - ▶ Les cours d'eau pérennes et non pérennes ainsi que leur végétations riveraines associées.
 - ▶ Les retenues d'eau, lacs et barrages.
 - ▶ Les zones humides.
- Localiser et protéger les **habitats naturels plus « ordinaires »** comme les bosquets, les haies (notamment en milieux agricoles), les arbres remarquables.
- Identifier et protéger **les espaces dits « relais »** situés en milieux urbains comme le parc Gonzales, le parc des Mimosas, les jardins publics boisés existants ou projetés.
- Préserver les **coupures d'urbanisation** identifiées au SCOT Provence Méditerranée afin de contenir les poches d'urbanisation.
- Proposer une **trame noire** correspondant aux continuités écologiques caractérisées par une certaine obscurité et empruntées par les espèces nocturnes (zones à conserver sans éclairage ou avec un éclairage de moindre impact).



1.2 Développer une trame verte fonctionnelle et paysagère

Le tissu urbain aggloméré de Bormes-les-Mimosas comporte une forte « *densité verte* » qu'il convient de protéger de l'artificialisation des sols.

Le PLU2 instaure une Trame Verte urbaine, trame verte en milieu urbain, qui présentera deux grands atouts :

- Une **trame verte urbaine fonctionnelle** : qui contribuera à limiter l'artificialisation des sols en milieux urbains, et pourra permettre la rétention du pluvial à la parcelle ou à l'unité foncière, ainsi que la possibilité de mise en place d'activités agricoles de proximité, mais aussi d'activités ludiques et physiques contribuant au bien être et à la santé (jardins partagés, pâturage, jardins publics avec parcours sportifs, prairie de promenade...). Cette trame verte en milieu urbain permettra d'améliorer la régulation thermique et la qualité de l'air.
- Une **trame verte urbaine écologique et paysagère** : qui assurera le bon fonctionnement des continuités écologiques internes à la commune, qui participera à l'accueil de la biodiversité dans les zones urbaines, et contribuera à offrir plus d'espaces verts dans l'environnement urbain souvent trop minéral. Ainsi, la trame verte sera également délimitée le long des voies afin d'assurer une logique de maillage et la perméabilité écologique et hydraulique des secteurs.

ZOOM SUR LE PROJET DE TRAME VERTE URBAINE DU PLU2		
ACCUEIL DE LA BIODIVERSITE	INTEGRATION PAYSAGERE	GESTION DU PLUVIAL
<ul style="list-style-type: none"> ○ Connexion des continuités vertes : la trame verte urbaine connecte les réservoirs de biodiversité du nord et du sud du territoire. ○ Diversité des essences adaptées au climat local : une liste des espèces préconisées sera annexée au PLU. ○ Perméabilité écologique des clôtures : le règlement préconisera des clôtures permettant le passage de la petite faune. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Des nouveaux programmes où l'intégration paysagère sera imposée dans les OAP et le règlement : espaces verts privés et publics réglementés et imposés. ○ Offrir plus d'espaces verts au détriment de l'espace minéral. ○ Encourager les espaces verts fonctionnels et productifs tels que le pâturage, les jardins familiaux, les arbres fruitiers de type vergers communs. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Réglementer la gestion du pluvial à la parcelle. ○ Imposer la compensation du pluvial. ○ Imposer un % maximal d'imperméabilisation des sols. ○ Proposer des scénarios de gestion du pluvial : bassins, fossés, noues paysagères... ○ Préconiser la libre circulation des eaux au sein des espaces publics et privés : perméabilité hydraulique des clôtures.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20230628-202306145-DE
Date de télétransmission : 03/07/2023
Date de réception préfecture : 03/07/2023



1.3 Mettre en œuvre une gestion durable des ressources en eau

Pour faire face au défi du changement climatique, tout en assurant la protection du cadre de vie des habitants, le respect de la quantité et de la qualité des ressources en eau est une priorité.

Ainsi, Le PLU2 met en œuvre les démarches suivantes :

- Appliquer la sobriété dans la consommation d'eau potable : Restreindre l'utilisation de l'eau potable pour éviter les ruptures d'alimentation en eau en périodes de sécheresse.
 - ▶ Exemples de mesures pouvant être inscrites dans le PLU2 : réutiliser les eaux grises en circuit fermé, imposer la récupération des eaux de pluie pour tout nouveau programme de logement, règlementer le volume des piscines, ...
- La préservation de la ressource en eau : en plus des enjeux liés à la modération de la consommation d'eau potable, la ressource en eau doit être protégée (quantitativement et qualitativement). Le PLU2 assurera la protection de la qualité des eaux superficielles, la protection des réservoirs, captages, forages, retenues d'eau... et le développement urbain devra être adapté aux capacités de la ressource.
- Le maintien de la qualité des eaux de mer : eaux de baignades et zones portuaires.

1.4 Anticiper la vulnérabilité du territoire face aux risques

- Comme dans l'ensemble du Département Varois, le **risque de feux de forêt** représente le risque majeur du territoire de Bormes : le PLU2 interdit tout développement résidentiel en zone forestière naturelle , protège les interfaces « bâti – forêt » en limitant la constructibilité et en protégeant les constructions existantes face au risque (instauration de mesures règlementaires relatives à la largeur des voies, à l'implantation des poteaux incendie, la création d'aire de retournement, d'accès défense incendie...).
- Pour anticiper **le risque d'inondations**, le Plan de Prévention des Risques Inondation PPRI est intégré au PLU2. Les zones sensibles sont identifiées au zonage du PLU2.
- Le **risque de submersion marine** et la montée inexorable du niveau de la mer : Les études, actuellement en cours et menées par les services de l'Etat, seront prises en compte durant l'élaboration du PLU2 (futur Plan de Prévention des Risques Naturels).
- **L'aléa retrait gonflement des argiles et le risque sismique** concernent le territoire de Bormes : le règlement du PLU2 rappellera les dispositions nécessaires en vue de protéger les futures constructions.
- Le **risque lié à une ancienne concession minière** (mine des Bormettes située sur La Londe) : quelques habitations sont concernées sur le territoire de Bormes.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20230628-202306145-DE
Date de télétransmission : 03/07/2023
Date de réception préfecture : 03/07/2023



- Le **risque de transport de matières dangereuses** le long de la RD98 et de la RD559 : elles assurent la desserte d'entreprises à risques situées avenue Lou Mistraou. Le risque peut être fort pour les établissements recevant du publics limitrophes (collège, camping...) mais aussi les cours d'eau.
- Le **risque de rupture de barrage** de la retenue du Trapan et retenues collinaires du Grand Noyer, des Campaux, du Vallon du Barrage : ces secteurs faiblement habités présentent un risque faible.
- Le **risque lié aux nuisances sonores** des routes départementales (RD559, RD198, RD298, ...) : l'arrêté préfectoral du 9 janvier 2023 sera intégré au PLU2 et le zonage identifiera les périmètres des secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre.
- Le **risque de pollution**, lié aux activités susceptibles de polluer les sols et sous-sols doit être contenu : ce type d'activités (ICPE, dépôts d'hydrocarbures...) ne sera autorisé et réglementé qu'au sein de zones spécifiques.

1.5 Protéger et valoriser le patrimoine architectural

- Identifier et protéger le patrimoine bâti remarquable :
 - ▶ les sites inscrits et classés.
 - ▶ les périmètres des trois monuments historiques.
 - ▶ porter une attention particulière lors de nouveaux aménagements, d'opérations de restauration ou de réhabilitation dans ces périmètres.
- Valoriser le patrimoine bâti agricole en permettant, sous conditions très restrictives, le changement de destination sans porter atteinte à l'activité agricole.
- Préserver le patrimoine balnéaire en front de mer (quartier La Favière).
- Veiller à la pleine intégration des futurs projets de construction dans un contexte d'architecture à forte qualité paysagère et environnementale (volume, toiture, teinte, récupération des eaux pluviales, équipements d'énergie renouvelable...).
- Ainsi, pour assurer la qualité architecturale des futures constructions, le règlement du PLU2 définira des règles précises dans des articles spécifiques que l'on retrouvera dans chaque zone :
 - ▶ « volumétrie », « toitures », « terrasses », « façades », « ouvrages en saillie », « ouvertures », « clôtures » ...



2 Recentrer les potentialités d'urbanisation et optimiser l'enveloppe urbaine

L'urbanisation s'est essentiellement développée sur les versants exposés sud, autour du vieux village de Bormes-les-Mimosas et jusqu'aux limites communales du Lavandou, autour du port de la Favière, et dans la plaine du Batailler, sur d'anciens espaces agricoles.

Le PLU2 entend poursuivre un urbanisme maîtrisé en garantissant :

- ✓ la stabilisation de l'urbanisation dans les quartiers urbains constitués (orientation n°1),
- ✓ en optimisant la constructibilité dans les quartiers centraux (orientation n°2),
- ✓ en ciblant les secteurs à projet, voués à se développer (orientation n°3).

C'est dans ces deux derniers quartiers que seront favorisés les résidences principales et les logements pour actifs, ainsi que le développement économique et commercial.

2.1 Orientation n°1 : Cibler les quartiers où l'urbanisation doit se stabiliser

- **Stabiliser l'urbanisation** des quartiers aux caractéristiques suivantes :
 - ▶ Les quartiers périphériques les plus éloignés des équipements publics, des services et des commerces.
 - ▶ Les quartiers les plus proches des espaces forestiers et où la défense extérieure contre l'incendie (DECI) ne permet pas d'accueillir plus de constructibilité.
 - ▶ Les quartiers où l'extension des réseaux, y compris des réseaux d'électricité, n'est pas envisagée par la collectivité en raison des contraintes liées aux coûts et à l'accessibilité.
 - ▶ Les quartiers régulièrement soumis aux aléas liés au ruissellement pluvial.
 - ▶ Les quartiers où l'accessibilité, les cheminements piétons, le maillage et la largeur des voies, sont insuffisants pour accueillir de nouvelles constructions.
 - ▶ Les quartiers à enjeux paysagers, ou bénéficiant de fortes pentes, en piémont ou sur les contreforts des collines.
 - ▶ Ces quartiers bénéficieront, sous conditions, de la possibilité d'étendre les constructions existantes (extension limitée de l'habitation à compter de l'approbation du PLU, pièce supplémentaire, garage...).
- Les quartiers ciblés sont : Maudroume, La Verrerie, Le Haut Para, Cros de Carle, Le Mont des Roses, Fontone, Malbuisson, La Blèque, Carafaton, Maurel, Cardenon, La Ris, Le Gaou Bénat, Les Fourches, Cap Bénat...

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20230628-202306145-DE
Date de télétransmission : 03/07/2023
Date de réception préfecture : 03/07/2023



2.2 Orientation n° 2 : Optimiser la constructibilité dans les quartiers centraux existants

Les quartiers centraux, mais aussi ceux proches des grands axes, accueillent d'ores et déjà services et équipements de proximité.

C'est là que l'optimisation de l'enveloppe urbaine s'effectuera et que la densité pourra se poursuivre de façon maîtrisée.

Trois secteurs sont particulièrement ciblés :

- **Le quartier central du Pin** où sont privilégiées les opérations de renouvellement urbain et de mixité sociale de l'habitat, autour de la place du Pin, où un programme de requalification et de végétalisation de l'espace public est mené par la municipalité.
 - ▶ Ce quartier fait figure de « porte d'entrée » de Bormes via le Boulevard Uranus. La place du Pin est le premier espace public traversé avant de monter au village : Ainsi, qualité des espaces publics, stationnement suffisant, enseignes commerciales attractives, végétalisation, et harmonie architecturale seront exigés pour sa requalification.
- **Le cœur du quartier du port de la Favière** où la dynamique portuaire et touristique est à entretenir, en valorisant les espaces fonciers résiduels :
 - ▶ Pour permettre le développement des activités économiques : restauration, commerce, hébergement touristique
 - ▶ Pour conforter les emplois touristiques liés à l'économie balnéaire.
 - ▶ Pour améliorer l'accueil touristique : cheminements piétons, stationnements, sanitaires...
 - ▶ Pour maintenir l'activité portuaire (digue, carénage...) : un secteur sera identifié à cette fin.
- **Le quartier du Ginget**, quartier urbanisé et équipé, où se concentrent des équipements publics tels que le Collège et des surfaces commerciales. Le PLU2 viendra conforter les activités existantes : commerces, équipements publics ou collectifs (sportifs, sécurité...), services, logements... en lien avec la Plaine du Batailler.

2.3 Orientation n°3 : Cibler les secteurs à projet

Les projets de développement se concentrent sur quelques îlots situés dans la Plaine du Batailler, reliant le secteur du Niel jusqu'à celui du Ginget.

La plaine du Batailler : du secteur du Niel jusqu'au quartier du Ginget. La richesse naturelle et agricole du site, bien que mité par une urbanisation pavillonnaire, conditionne la volonté de préserver un environnement identitaire. Ainsi, c'est au cœur d'un paysage morcelé, de terres, de bosquets et de pavillons, que se dessine la future structuration de la Plaine du Batailler, projet modèle de développement durable et éco-responsable.

Deux grands axes prioritaires seront mis en œuvre :

- **Une « coulée verte »,** promenade plantée sur 1,5 km, reliant la future zone économique du Niel jusqu'au Collège et le quartier du Ginget.
 - ▶ Cette épaisse trame verte englobera des espaces cultivés qui contribueront au projet d'indépendance alimentaire de la Commune, des témoins du passé agricole de Bormes, des bosquets remarquables, des zones naturelles et des sites d'intérêt paysager ou à forte valeur écologique.
 - ▶ C'est cette structure paysagère emblématique qui représente l'élément fondateur de l'aménagement futur de la plaine du Batailler.
 - ▶ Elle sera constituée d'une promenade piétonne, ponctuée d'espaces de respiration, de détente et de jardins, d'espaces agricoles (vergers, jardins familiaux, jardins partagés, éco pâturage) et de parcs paysagers autour d'équipements nécessaires à la population.
 - ▶ C'est autour de cette armature verte, composée d'espaces publics, ruraux et paysagers, que s'accrocheront quelques îlots d'urbanisation future.

- **Un quartier éco-responsable,** où l'urbanisation s'implantera sous la forme d'îlots de part et d'autre de la « coulée verte », connectés à celle-ci par des liaisons douces. Les lignes directrices suivies respectent les principes fondateurs du développement durable :
 - ▶ Des règles spécifiques pour chacun des îlots d'urbanisation qui préciseront les destinations des futures constructions, la volumétrie, les hauteurs ... Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) détailleront les principes d'aménagement et d'équipement de chaque îlot, qui seront classés en zones d'urbanisation future.
 - ▶ Des choix énergétiques raisonnés et le recours aux énergies renouvelables : intégrées en toiture, en ombrières ...
 - ▶ Une gestion des déplacements organisée : maillage de transports doux comme la piste cyclable et les cheminements en site propre, accessibilité piétonne aisée aux arrêts de transports en commun.
 - ▶ Une gestion de l'eau : artificialisation des sols la plus économe possible, réduction des consommations, traitement écologique des eaux usées, récupération des eaux de pluie, gestion du pluvial dans les espaces privés et publics.
 - ▶ Un traitement écologique et une limitation des déchets : tri sélectif, recyclage, compostage des déchets verts.
 - ▶ Des constructions aux volumes diversifiés, dans un esprit d'équilibre social et intergénérationnel, favorisant l'accueil de jeunes ménages : mixité des fonctions urbaines (logements, équipements publics socio-culturels, sportifs, scolaires, services publics, équipements médico-sociaux...), variété des formes urbaines (individuel, collectif, groupé...) le tout en conservant les perspectives sur les reliefs boisés.
 - ▶ L'utilisation de techniques, matériaux et dispositifs propres à l'écoconstruction.

2.4 Cibler les pôles économiques les plus dynamiques et attractifs

- **Le tissu commercial et les services aux habitants :**
 - ▶ Maintenir et permettre le développement du tissu commercial et des services de proximité du village historique, du quartier du Pin et du quartier de la Favière.
 - ▶ Maintenir la vitrine économique de l'axe routier menant au littoral (exemple des commerces liés au nautisme) et notamment en fin de tronçon de la RD559 jusqu'au Ginget, quartier qui accueillera une mixité des fonctions, notamment commerciales.
 - ▶ Mettre en œuvre les outils de lutte contre la vacance des rez-de-chaussée commerciaux.
- **Les zones d'activités économiques :**
 - ▶ Opter pour la mutualisation de l'espace et la requalification paysagère et architecturale des zones d'activités existantes (Pérussier, Maudroume, La Vieille...) mais aussi la Verrerie, en entrée de territoire communal.
 - ▶ Poursuivre le développement de la zone d'activité du Niel (seule consommation foncière en extension), en lien avec le développement de la Plaine du Batailler. Anticiper l'aménagement de la zone en travaillant sur son image située en entrée de ville (volumes, enseignes, publicité, aménagements paysagers, végétalisation, cônes de vue...)
 - ▶ Stopper le développement de nouvelles zones commerciales périphériques afin de renforcer l'attractivité commerciale des zones existantes.
- **L'accueil touristique :**
 - ▶ Maintenir l'activité des campings, villages de vacances et parcs résidentiels de loisirs existants.
 - ▶ Développer l'hébergement touristique et celui dédié aux saisonniers à La Favière (route de Bénat impasse des Agaves).
 - ▶ Permettre le développement des activités d'accueil touristique, événementielles, et de restauration.
 - ▶ Maintenir la dynamique portuaire et les activités liées (digue, carénage...)
- **L'arrière-plan agricole producteur :**
 - ▶ Identifier le foncier exploitable dans le cadre d'un plan de conquête / reconquête agricole contribuant au projet d'indépendance alimentaire de Bormes :
 - * Valoriser les espaces agricoles à potentiel agronomique tels que les AOP.
 - * Mobiliser le foncier actuellement en friche, mais voué à être cultivé.
 - * Identifier le foncier boisé à potentiel exploitable (reconquête agricole).
 - ▶ Encourager le pastoralisme et l'élevage.
 - ▶ Diversifier l'activité agricole : miser sur le maraîchage (notamment dans les secteurs irrigués, à proximité des cours d'eau, des canaux...).
 - ▶ Favoriser le développement des circuits courts en permettant la vente de produits locaux (vente à la ferme, halle des producteurs, maison du terroir...).
 - ▶ Privilégier les modèles de l'agriculture péri-urbaine.
- **Encourager l'activité sylvicole :**
 - ▶ Maintenir les surfaces forestières exploitables : favoriser l'économie sylvicole (énergie bois, bois construction, forêt de production...) sans dénaturer les paysages :
 - * Prise en compte de l'environnement forestier multifonctionnel : réservoir de biodiversité fonction paysagère, lutte contre l'érosion des sols, limitation du ruissellement pluvial, piège à CO2, loisirs...
- **Ressources du sous-sol et valorisation de matériaux :**
 - ▶ Maintien des carrières en exploitation, lieu-dit du Baguier.
 - ▶ Extension du secteur dédié au traitement des déchets pour y valoriser les matériaux inertes, lieu-dit Manjastre.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20230628-202306145-DE
Date de télétransmission : 03/07/2023
Date de réception préfecture : 03/07/2023



2.5 Développer les mobilités externes et internes au territoire

- **Mobilités externes :**
 - ▶ Favoriser les offres solidaires, telles que le co-voiturage ou la mutualisation du stationnement, au plus près des grands axes pour faciliter les déplacements vers l'agglomération de Hyères puis de la Métropole Toulonnaise.
 - ▶ Favoriser les déplacements collectifs (cars, transports scolaires, transports collectifs, ...) connectés aux réseaux routiers et aux cheminements doux.
 - ▶ Compléter le réseau des pistes cyclables sur le territoire et le connecter aux tronçons des communes limitrophes.
- **Mobilités internes :**
 - ▶ Axe « quartier du Pin » et « Plaine du Batailler » : piste cyclable et cheminements doux.
 - ▶ Aménager les voiries les plus dégradées, y compris en milieux résidentiels.
 - ▶ Assurer un maillage du territoire.
 - ▶ Favoriser les mobilités alternatives à la voiture en sécurisant les trottoirs et en créant des réseaux de cheminements doux.
- **Stationnement :**
 - ▶ En milieu résidentiel : imposer le stationnement à la parcelle, sur l'emprise foncière du projet.
 - ▶ Dans les zones à enjeux urbains (autour de la Place du Pin, La Favière, la Plaine du Batailler, ...) : le stationnement mutualisé sera recherché.

2.6 Equiper le territoire pour répondre aux besoins de la population

- Développer au sein de l'enveloppe urbaine existante des équipements et services adaptés aux besoins de la population :
 - ▶ Affirmer le rôle central et administratif du village historique.
 - ▶ Permettre le développement des locaux scolaires et liés à la petite enfance.
 - ▶ Améliorer les connexions piétonnes et cycles des quartiers d'habitat jusqu'au collège, l'école, le gymnase...
 - ▶ Renforcer les équipements sportifs et culturels mais aussi les services médico-sociaux.
 - ▶ Répondre aux besoins de nos aînés, et des personnes en situation de handicap, en prévoyant des équipements adaptés, de la mixité intergénérationnelle, et en optant pour l'autonomie à domicile.
- Doter les quartiers d'espaces de sociabilité et de convivialité pour renforcer le lien social : quartier du Pin, « coulée verte » ...
- Adapter les équipements à la croissance démographique et à la capacité d'accueil touristique :
 - ▶ Calibrer les capacités d'accueil du PLU avec la ressource en eau.
 - ▶ Calibrer les capacités d'accueil du PLU avec les capacités épuratoires de la station d'épuration intercommunale.
- Anticiper les avancées technologiques et les besoins numériques de la population :
 - ▶ Poursuivre la desserte numérique des quartiers en prévoyant des fourreaux de réserve pour chaque projet.
 - ▶ Permettre l'accès au plus grand nombre au Très Haut débit, contribuant au développement d'activités liées au télétravail, au coworking et à la mutualisation des services informatiques (nouvelles activités tertiaires).



3 Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces

- **DEMOGRAPHIE** : Modérer l'accueil de nouvelles populations en suivant une croissance démographique comprise entre :
 - ▶ Un minimum de 0,5% / an (scénario du SRADDET) ;
 - ▶ Et un maximum de 0,77% an (variation annuelle moyenne des 5 dernières années).
 - ▶ Soit une population entre 8 700 et 8 900 habitants à terme¹.

- **LOGEMENT** : Répondre aux besoins de la population en matière de logements :
 - ▶ En diversifiant l'offre de logements présents sur le territoire : maison individuelle, habitat mitoyen et habitat en petit collectif...
 - ▶ En agissant sur les logements vacants et les résidences secondaires, en travaillant sur la reconquête du parc existant recensés : la volonté étant d'inverser la typologie actuelle des logements = augmenter la part des résidences principales et diminuer la part des résidences secondaires.
 - ▶ Proposer des logements pour actifs et des logements en accession à la propriété, afin de développer la part de résidences principales = des habitants résidant à l'année.
 - ▶ Miser sur une production comprise entre 200 et 300 résidences principales sur 10 ans, soit entre 20 et 30 résidences principales environ par an.

- **CONSOMMATION D'ESPACE** : Ces 10 dernières années, la consommation d'espace à Bormes a atteint plus de 30 hectares, soit une moyenne de 3 ha / an (source SCOT). L'objectif de modération de la consommation d'espace du PLU2 prévoit de réduire cette consommation à 1,6 ha / an sur 15 ans.

- Le PLU2 prévoit une consommation d'espace² uniquement concentrée sur :
 - ▶ Les îlots d'urbanisation futurs répartis de part et d'autre de la « coulée verte » de la Plaine du Batailler :
 - Moins de 8 ha pour les îlots d'habitation.
 - Moins de 4,5 ha pour les îlots dédiés aux équipements et activités.
 - Moins de 9 ha pour finaliser la zone économique du Niel, dont 3 en extension de l'enveloppe urbaine.
 - Ainsi, les 60 hectares de zones A Urbaniser (1AU) du PLU1 (Plaine du Batailler) sont réduits à plus de 50% : 30 hectares sont désormais matérialisés par la « coulée verte ».
 - ▶ Deux projets d'intérêt général :
 - Projet lié à la gestion des déchets : Le projet d'implantation d'un centre de traitement de matériaux à Manjastre, estimé sur environ 1ha.
 - Projet lié à l'économie touristique : Le projet d'hébergement touristique et d'accueil des saisonnier, route de Bénat – impasse des Agaves, estimé sur 2,5 ha.

Les chiffrages précis seront affinés après réalisation du zonage du PLU en septembre 2023.

¹ Base de données Insee, janvier 2023 : Population de 8 277 habitants à Bormes-les-Mimosas en 2019
 Accusé de réception en préfecture
 083-248300192-20230628-202306145-DE
 Réponse à la consommation d'espace projetée ne prend pas en compte les espaces déjà consommés (bâti, artificialisés...)
 Date de transmission : 03/07/2023
 Date de réception préfecture : 03/07/2023



Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Délibération N.2023/06/145 - Objet : Complément à la délibération du 29 septembre 2021 prescrivant la révision du Plan local d'urbanisme de la commune de Bormes les Mimosas et débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables, autorisant la collectivité à surseoir à statuer

Date de transmission de l'acte : 03/07/2023

Date de réception de l'accusé de réception : 03/07/2023

Numéro de l'acte : 202306145 ([voir l'acte associé](#))

Identifiant unique de l'acte : 083-218300192-20230628-202306145-DE

Date de décision : 28/06/2023

Acte transmis par : Charles MALOT

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 2. Urbanisme
2.1. Documents d urbanisme