

VILLE DE  
**BORMES**  
LES MIMOSAS



DIRECTION GENERALE  
DES SERVICES

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

**SEANCE DU 17 DECEMBRE 2015**

NOMBRE DE MEMBRES

En exercice	Présents	Votants
29	25	29

L'AN DEUX MILLE QUINZE ET LE DIX-SEPT DECEMBRE à 18 Heures, le Conseil Municipal de la Commune de BORMES LES MIMOSAS, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur François ARIZZI, Maire de BORMES LES MIMOSAS.

Date de la convocation du Conseil Municipal : le 8 décembre 2015.

**PRESENTS** : M. François ARIZZI, Mme Christiane DARNAULT, M. Jacques BLANCO, Mme Magali TROPINI, M. Daniel MONIER, M. Alain COMBE, Mme Catherine CASELATTO, M. Philippe CRIPPA, Mme Véronique PIERRE, M. Jérôme MASSOLINI, M. Claude LEVY, Mme Josiane MAGREAU, M. Patrice CHATAGNIER, Mme Sandrine EMERIC, M. Bernard BACCINO, Mme Véronique GINOYER, Mme Ghislaine IMBERT, Mme Geneviève RE, Mme Marianne LE MEUR, M. Aurélien MOIGNARD, Mme Nicole DEVEZE PESTRE, Mme Rania MEKERRI, M. André DENIS, M. Claude FAEDDA, Mme Christine MAUPEU.

**POUVOIRS** :

Mme Isabelle CANONNE à Mme Véronique GINOYER.

Mme Stéphanie OLIVIER à Mme Magali TROPINI.

M. Rabah HERHOUR à M. Philippe CRIPPA.

M. Joël BENOIT à Mme Nicole DEVEZE PESTRE.

**FAVA/MF/CG - N°2015/12/234 - OBJET : APPROBATION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Monsieur le Maire expose,

- VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 110, L. 121-1, L. 123-1, R. 123-1 à R. 123-25 ;
- VU la délibération du Conseil Municipal en date du 23 mars 1994 - Approbation partielle du Plan d'Occupation des Sols à l'exception du Gaspardet et du Site Classé de Bénat.
- VU la délibération du Conseil Municipal en date du 3<sup>e</sup> Février 2005 - Approbation de la Révision d'Urgence n°1 du POS ( Secteur Ginget - pour permettre la construction d'un collège )
- VU la délibération du Conseil Municipal en date du 14 mars 2005 - Modification du POS sur une partie de la zone IINA du Ginget pour permettre la construction d'une caserne de gendarmerie, d'une crèche et de 60 logements sociaux
- VU la délibération du Conseil Municipal en date du 14 septembre 2006 - Modification du POS sur une partie de la zone IINA du Ginget, pour permettre la construction d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)
- VU la délibération en date du 28 mars 2011 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;
- VU le jugement du Tribunal Administratif de Toulon en date du 31 Mai 2012 annulant la délibération en date du 28 mars 2011 approuvant le Plan Local d'urbanisme de la commune de Bormes les Mimosas
- VU l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Marseille du 31 juillet 2014, rectifié par ordonnance le 14 août 2014, ayant infirmé le Jugement du Tribunal administratif et annulé partiellement le Plan Local d'Urbanisme, le renvoyant ainsi aux dispositions au Plan d'Occupation des Sols antérieur, pour la zone UBc ;
- VU la délibération prescrivant l'élaboration de la modification n°1 du PLU en date du 5



**Délibération n°2015/12/234  
(suite)**

- novembre 2014 ;
- **VU** la décision en date 8 juillet 2015 du Président du Tribunal Administratif de Toulon désignant Monsieur Fernand PEIRANO en qualité de Commissaire enquêteur titulaire, chargé de conduire l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;
- **VU** l'arrêté municipal en date du 17 juillet 2015 prescrivant l'enquête publique du projet de modification n°1 du PLU ;
- **VU** les pièces du dossier soumis à l'enquête publique qui s'est déroulée du 24 août 2015 au 24 septembre 2015 ;
- **VU** le PV de synthèse remis par le commissaire enquêteur le 30 septembre 2015
- **VU** la réponse de la commune au PV de synthèse en date du 15 octobre 2015
- **VU** le rapport d'enquête, l'avis et les conclusions du commissaire enquêteur, en date du 21 octobre 2015, favorable avec recommandations ;
- **VU** les remarques émises par les Personnes Publiques Associées ;

**CONSIDÉRANT** que le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme vise à :

- adapter le règlement et le plan de zonage pour tenir compte des éléments annulés par la CAA de Marseille (emplacements réservés, secteurs UBc, règles dans le secteur Ai ... ) ;
- prendre en compte les dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové n°2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR) ;
- adapter le règlement au regard des évolutions législatives récentes : réforme de la surface de plancher, loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt ( LAAAF ) du 13 octobre 2014...
- corriger certaines dispositions réglementaires, eu égard au retour d'expérience de l'application des règles d'urbanisme

**CONSIDÉRANT** que le Commissaire enquêteur a dans son rapport du 21 octobre 2015 émis un avis favorable assorti des recommandations suivantes au terme de l'analyse des remarques de la population :

- revoir la création des polygones d'implantations dans le lotissement du Cap Bénat et prévoir la création de deux polygones pour les parcelles de plus d'un hectare ;
- supprimer l'interdiction d'activités de commerce et de bureau en zone UDe et UDf ou appliquer a minima une extension possible de l'existant ;
- traiter favorablement les requêtes R17, L2 pour la fusion des lots, L85, L95 pour la suppression des polygones et L105

**CONSIDÉRANT** que la Chambre des métiers du Var, le Centre National de la Propriété Forestière, l'Institut National des Appellations d'Origine ( INAO ), le Syndicat Intercommunal pour la prévention des Inondations de la Vieille et du Batailler ( SIPI ), la commune de La Môle et le Syndicat des Communes du Littoral varois ont émis un avis favorable ou accusé réception du dossier de modification, sans remarque.

**CONSIDÉRANT** que la Préfecture, via la DDTM en date du 17 septembre 2015, la DRAC, en date du 2 septembre 2015 ont émis un avis favorable accompagné des recommandations suivantes :

- Mieux définir les motivations ayant conduit à la définition des polygones d'implantations dans le lotissement du Cap Bénat ;
- Supprimer les polygones d'implantation des parcelles du secteur UDe reconnues comme espaces naturels remarquables au titre de la Loi Littoral par l'arrêt de la CAA ;
- Rappeler que les changements de destinations en zone N sont soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ( CDPENAF ) ;
- Supprimer les règles de stationnement distinguant des constructions ayant la même destination au titre du code de l'urbanisme (commerce et restaurant) ;
- Mettre à jour les servitudes au titre des monuments historiques et des sites ;
- Rappeler dans le site classé que tout travaux doit faire l'objet d'une demande d'autorisation ;
- Limiter les affouillements à 4,5 m de hauteur et les exhaussements à 1 m dans les secteurs

VILLE DE  
**BORMES**  
LES MIMOSAS



**Délibération n°2015/12/234**  
**(suite)**

UDe et Udf ;

- Améliorer plus globalement les dispositions réglementaires visant à préserver le patrimoine et les sites (définition d'un périmètre de protection modifié autour du village, préservation des abords de différents sites, redéfinition des limites de la zones NL, des zones boisées EBC, complément de l'inventaire patrimonial) ;

**CONSIDÉRANT** que la Chambre d'Agriculture a émis en date du 24 juillet 2015 un avis favorable accompagné des recommandations suivantes :

- Préciser en zone A l'origine des matériaux des exhaussements et affouillements ;
- Mettre à jour la définition d'exploitation agricole dans les annexes du règlement.

**CONSIDÉRANT** que le Conseil Départemental du Var a émis en date 21 août 2015 un avis favorable accompagné des recommandations suivantes :

- Mettre en comparaison les évolutions liées aux règles de stationnement ;
- Préciser que la RD 559 ne dispose d'une double section que sur une section limitée ;
- Préciser en zone A l'origine des matériaux des exhaussements et affouillements ;
- Préciser que les extensions en zone A ne doivent pas avoir pour effet de créer un second logement.

**CONSIDÉRANT** que le projet de modification a également fait l'objet de diverses remarques de la part de la population dans le cadre de l'enquête publique, non retenues par le commissaire enquêteur car sans objet avec la modification, ou dont les arguments ne peuvent être juridiquement soulevés à l'encontre de celui-ci.

**CONSIDÉRANT** que pour prendre en compte les recommandations des Personnes Publiques Associées et celles du Commissaire Enquêteur, il est nécessaire de procéder aux modifications mineures suivantes du projet, ne remettant pas en cause son économie générale soumise à l'enquête publique :

- les polygones d'implantations ont été redéfinis et agrandis dans le secteur UDe afin de ne pas se limiter à la seule emprise au sol autorisée mais pour tenir compte de la topographie, du retrait de 5 m par rapport aux limites séparatives, des enjeux paysagers. Les polygones situés dans les espaces naturels remarquables au titre de la Loi littoral ont été supprimés ;
- l'extension limitée des constructions à usage de commerce et de bureau a été autorisée dans les secteurs UDe et Udf ;
- il a été rappelé en zone N que les changements de destination des constructions sont soumis à avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ( CDPENAF ) ;
- les règles de stationnement spécifiques aux restaurants ont été supprimées ;
- le plan et la liste des Servitudes d'Utilité Publique ont été mis à jour ;
- il a été rappelé que dans le site classé que tout travaux doit faire l'objet d'une demande d'autorisation ;
- les affouillements ont été limités à 4,5 m de hauteur et les exhaussements à 1 m dans les secteurs UDe et Udf ;
- il a été précisé en zone A que les matériaux des exhaussements et affouillements doivent provenir du sol et /ou du sous-sol ;
- la définition d'exploitation agricole dans les annexes du règlement a été mise à jour ;
- la notice a été complétée pour mettre en exergue les évolutions liées aux normes de stationnement ;
- il a été précisé dans le schéma en lexique de la RD 559, que celle-ci ne dispose d'une double chaussée que sur une section limitée

**CONSIDÉRANT** également que certaines recommandations n'ont pas été prises en compte pour les motifs suivants :

- le Code de l'Urbanisme ne permet pas de réglementer le nombre de logements lorsque



**Délibération n°2015/12/234  
(suite)**

- l'extension d'une construction est autorisée en zone A ;
- l'amélioration globale des dispositions réglementaires visant à préserver le patrimoine et les sites ne peut être prise en compte dans le cadre de la présente procédure de modification, remettant en cause l'économie générale du projet après l'enquête publique. Ces remarques seront prises en compte dans le cadre de la procédure en cours de révision générale du PLU.
  - les demandes particulières soulevées par le commissaire enquêteur ne peuvent également être prises en considération :
    - impossibilité de décaler la limite de la zone NL dans le cadre d'une modification du PLU (Requête n°17 inscrite dans le registre) ;
    - le cadastre ne reprend pas obligatoirement les limites des lots définis dans les cahiers des charges. La redéfinition des polygones d'implantation devrait néanmoins résoudre les problèmes d'implantations soulevés par ce pétitionnaire (Lettre n°2) ;
    - le PLU a fixé les règles d'implantations des garages et portails au regard de l'existant et en accord avec les règles édictées par le cahier des charges initial (Lettre n°85) ;
    - Le secteur UDe s'entend comme relatif à l'ensemble urbain global du Cap Bénat situé dans le site inscrit et non comme spécifique à un lotissement en particulier. La présentation de ce secteur a été corrigée dans le règlement afin d'éviter toute confusion en ce sens. A ce titre, le classement de quelques parcelles dans un autre secteur plus permissif en termes de règles d'urbanisme ne peut être envisagé compte tenu des enjeux paysagers (Lettre n°95) ;
    - l'ouverture à l'urbanisation d'une zone N ne peut être effectuée dans le cadre d'une procédure de modification (Lettre n°105).

**CONSIDÉRANT** que le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme peut dans ces circonstances être présenté au Conseil Municipal pour approbation.

**VU** l'avis de la Commission Urbanisme réunie le 10 décembre 2015

Le Conseil Municipal ENTENDU l'exposé de Monsieur le Maire, et après en avoir délibéré,

**DECIDE d'approuver la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, telle qu'elle est annexée à la présente délibération.**

**DIT** que conformément aux articles R. 123-24 et R. 123-25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département, ainsi que la publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-1à du code général des collectivités territoriales.

**DIT** que la présente délibération sera exécutoire à compter de la date de la dernière des mesures de publicité ci-après : réception en Préfecture, premier jour d'affichage en mairie, mention dans un journal diffusé dans le département.

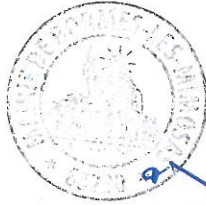
**VOTE : UNANIMITE (29 POUR)**

**M. François ARIZZI, Mme Christiane DARNAULT, M. Jacques BLANCO, Mme Magali TROPINI, M. Daniel MONIER, Mme Isabelle CANONNE, M. Alain COMBE, Mme Catherine CASELATTO, M. Philippe CRIPPA, Mme Véronique PIERRE, M. Jérôme MASSOLINI, Mme Stéphanie OLIVIER, M. Claude LEVY, Mme Josiane MAGREAU, M. Patrice CHATAGNIER, Mme Sandrine EMERIC, M. Bernard BACCINO, Mme Véronique GINOYER, Mme Ghislaine IMBERT, Mme Geneviève RE, M. Rabah HERHOUR, Mme Marianne LE MEUR, M. Aurélien MOIGNARD, Mme Nicole DEVEZE PESTRE, M. Joël BENOIT, Mme Rania MEKERRI, M. André DENIS, M. Claude FAEDDA, Mme Christine MAUPEU.**

VILLE DE  
**BORMES**  
LES MIMOSAS



**Délibération n°2015/12/234**  
**(suite)**



**Le Maire**

François ARIZZI

