

PARTIE II

Les choix retenus pour établir le projet et la délimitation des zones, les capacités d'accueil

I - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D.

Conformément à l'article L 121-1 du code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et les outils mis en œuvre dans le Plan Local d'Urbanisme constituent l'application concrète d'une politique locale mais aussi de principes nationaux d'aménagement et d'urbanisme.

Ainsi, l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est pour la commune de Bormes-les-Mimosas l'occasion d'examiner la cohérence de son développement et de moderniser le projet exprimé par le P.O.S. (évolutions constatées, nouvelles orientations, clarification des règles d'urbanisme...)

Deuxième étape de l'élaboration du PLU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de Bormes-les-Mimosas est construit à partir :

- des enjeux mis en évidence par le diagnostic
- des objectifs retenus par les élus
- des hypothèses de croissance
- des disponibilités du territoire (marges de manœuvre en termes de capacité résiduelle, de restructuration et renouvellement urbain)
- de la faisabilité des équipements rendus nécessaires par la croissance urbaine

Par ailleurs, le travail de réflexion conduisant à la réalisation du P.A.D.D. et plus généralement à celui du P.L.U. a intégré :

- les principes fondamentaux du développement durable (article L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme) en les déclinant selon le contexte local
- et les lois et règlement en vigueur notamment les dispositions particulières à la loi littoral (cf. Partie I, IV)

Le P.A.D.D. est donc l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme à travers des orientations générales en matière d'urbanisme et d'aménagement. Bien que non opposables au tiers, les dispositions du P.L.U. doivent être cohérentes avec les orientations du P.A.D.D.

Orientations qui permettent d'inscrire des actions ou dispositions conformes au principe de développement durable (économiser les ressources naturelles et la consommation d'énergie, réduire la production de déchets par exemple) ne trouvant pas forcément de traduction dans les règles d'urbanisme (partie règlement du P.L.U.).

Bormes-les-Mimosas, commune au cadre naturel remarquable (massif des Maures, Cap Bénat), présente une urbanisation qui s'est étalée pour l'essentiel dans l'ancienne plaine agricole du Batailler et sur les versants Est du Cap Bénat, urbanisation se densifiant à proximité du Lavandou. Cette urbanisation résidentielle et/ou touristique, peu organisée et d'inégale qualité, contraste avec les espaces naturels ou agricoles préservés du Massif des Maures et des versants Sud-Ouest du Cap-Bénat. Face aux pressions démographiques et foncières, les dégradations paysagères (banalisation des entrées de ville et mitage des terres agricoles et des espaces naturels) sont de plus en plus visibles sur le territoire communal.

Ainsi, les réflexions à mener dans le cadre du projet de territoire se ramènent essentiellement à un développement qualitatif et non quantitatif : celui d'une organisation des zones urbaines, naturelles et agricoles tenant compte du nécessaire équilibre entre dynamisme économique, qualité du cadre de vie, et protection des paysages urbains, naturels et agricoles.

Il s'agira de limiter et encadrer l'évolution de l'urbanisation et des formes d'occupation du sol tout en prévoyant des capacités d'urbanisation future suffisantes pour satisfaire les besoins identifiés dans le diagnostic (notamment le logement pour actifs et le développement des activités économiques).

1 - Un développement selon une logique d'agglomération (Bormes-Le Lavandou), de renforcement des centralités existantes ou potentielles et de limitation des extensions périphériques

Bien qu'étant deux entités administratives distinctes depuis 1913, le développement territorial de Bormes-les-Mimosas et du Lavandou se fait en synergie, la plaine du batailler constituant l'interface entre le pôle de vie intérieur (Bormes village et le quartier du pin) et le pôle de vie touristique et littoral (quartier de la Favière et du centre-ville du Lavandou).

L'existence de mouvements d'actifs (migrations alternantes) principalement à l'intérieur du territoire défini par ces deux communes (67% des actifs sortants de Bormes-les-Mimosas vont en direction du Lavandou) est une illustration de ce fonctionnement territorial.

Néanmoins cette cohérence territoriale est affaiblie par certains dysfonctionnements :

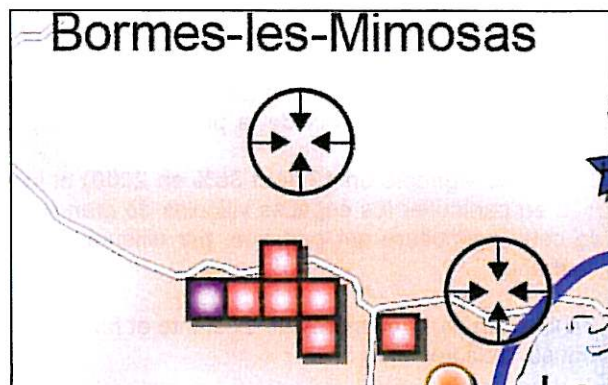
- la plaine du Batailler souffre d'une urbanisation mal maîtrisée, dense et de forte hauteur en façade littorale, plus aérée et sous forme de lotissement vers l'intérieur ; urbanisation phagocytant les espaces agricoles tout en les repoussant en fond de plaine ou sur les piémonts
- la forte concurrence de la zone littorale (Lavandou, Favière...) en saison affaiblit le centre ancien en tant que pôle de services et d'animation (la plupart des équipements et services occupent le village ou ses prolongements immédiats (quartier du Pin))
- un réseau de voirie certes suffisant pour la desserte du territoire mais dont certaines caractéristiques sont à redéfinir ou à améliorer pour des raisons de sécurité (calibrage de la chaussée inadaptée au trafic supporté, raccordements de chemins privés ou ruraux trop nombreux...) de qualité urbaine (voie urbaine ou d'entrée de ville notamment pour la RD 559) ou paysagère (itinéraire touristique à préserver)
- une urbanisation sans véritable programmation marquée par les lotissements ou l'habitat individuel (notamment en plaine ou sur les piémonts) ou conditionnée par les activités touristiques

De plus, la commune de Bormes est désormais confrontée à une quasi absence de zone d'expansion de l'urbanisation (principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches, urbanisation en continuité de celle existante ou sous forme de hameau nouveau) rendant de fait nécessaire une utilisation rationnelle des espaces disponibles.

La commune de Bormes compte répondre à cette problématique en mettant en place dans les limites des actuelles zones urbanisées les dispositions nécessaires et favorables à l'évolution et aux mutations du bâti existant et à la reconversion de certaines friches agricoles.

Un des enjeux du territoire de Bormes-les-Mimosas est d'arriver à un meilleur équilibre et une complémentarité entre le pôle de vie intérieur et le pôle de vie littoral tout en optimisant le fonctionnement des équipements et organisant le développement urbain selon une logique d'économie d'espace. Les orientations mises en œuvre dans le P.A.D.D. s'appuieront sur les principes de développement suivants :

- un centre village et le quartier du Pin conforté : ils doivent rester le premier espace de services publics et marchands de proximité et le principal lieu de rencontres des habitants
- le développement de la plaine du Batailler : site stratégique pour le développement de l'agglomération en termes de renforcement de la cohésion territoriale au niveau de la commune et de l'agglomération, d'urbanisation contrôlée, de structuration des équipements. Ce site a fait l'objet d'une réflexion globale portant sur son articulation avec les quartiers riverains notamment en termes de voirie et de maillage avec les voies existantes, sur sa requalification urbaine et sa structuration autour d'équipements publics nécessaires à l'agglomération. Il est par ailleurs identifié au SCoT Provence méditerranée approuvé le 16-10-2009 comme un site d'extension prioritaire (cf. carte ci-après). Les orientations inscrites dans le P.A.D.D. permettent de poursuivre les projets déjà engagés dans la plaine (secteur du Ginget : délocalisation de la gendarmerie du Lavandou dans la partie Borméenne de la plaine assortie de la construction d'une crèche et de logements sociaux, et la construction d'un collège remplaçant celui du Lavandou ouvert dès la rentrée 2005/2006).



Les sites d'extension prioritaires

(un pixel = au maximum 10 ha)

- Vocation à dominante "habitat ou équipement"
- Vocation à dominante "activités économiques"

Les sites d'extension prioritaires de Bormes dans le DOG du S.Co.T. de TPM (soit 5 sites de 10 ha chacun environ à dominante habitat et 1 site dédié principalement aux activités économiques

- un réseau de voirie complété et réorganisé, notamment grâce à des emplacements réservés et à l'occasion des opérations d'urbanisme, afin d'aboutir à une organisation plus cohérente de ce réseau et des quartiers desservis. Le principal projet de la commune est d'organiser la requalification et mise en valeur de la RD 559, véritable entrée d'agglomération.

2 - Le renforcement et la diversification de l'économie locale

A l'interface de l'agglomération toulonnaise et du Golfe de Saint-Tropez et à l'écart des infrastructures lourdes de transports mais bénéficiant d'un cadre de vie de qualité (commune littorale adossée au massif des Maures), le développement économique de Bormes-les-Mimosas est essentiellement tourné vers le secteur tertiaire (67% des emplois de la commune). Mais l'attractivité résidentielle et touristique de la commune (63% des logements sont des résidences secondaires) ne suffit pas à la création significative d'emplois ni ne facilite leur diversification.

La forte économie touristique de Bormes-les-Mimosas est basée sur un environnement exceptionnel - la mer, les paysages maritimes et de massif, le Cap Bénat...- et se caractérisant classiquement par une saisonnalité des emplois et de certains services et commerces

Un plus juste équilibre est à rechercher en organisant l'émergence :

- d'activités artisanales, commerciales ou de services indépendants de la saison touristique estivale,
- de nouvelles activités et produits touristiques non saisonniers favorisant une fréquentation de la commune mieux répartie dans l'année et valorisant les hébergements existants ou futurs, diversifiant et consolidant les emplois touristiques.

Par ailleurs, l'optimisation et l'amélioration des équipements existants serait un préalable à l'amélioration des conditions d'accueil non seulement des visiteurs mais aussi sur les populations nouvelles (notamment jeunes actifs). Le projet de réaménagement et d'embellissement du quartier de la Favière en est un exemple : stationnement, aire de jeux, stationnement, promenade...

Les emplois dans l'industrie (14%) sont en part plus importante que dans le Var (8%) et les deux zones d'activités économiques (situées dans la plaine, entourées de terres agricoles, à proximité de la RD 559 desservant le littoral) constituent les bases d'une diversification du tissu économique que le SCoT Provence méditerranée renforce (cf. carte ci-dessus).

Le secteur agricole qui occupe une part significative dans l'économie locale (6% des emplois contre 3% en moyenne dans le Var) est, quant à lui, en nette régression sur le territoire communal : réduction de 19% de la Surface Agricole Utilisée et diminution de près de la moitié du nombre d'exploitations au cours de ces dernières décennies.

Cette situation résulte de la combinaison de plusieurs causes avec:

- d'une manière générale:
 - la pression foncière due aux poussées d'une urbanisation toujours croissante de l'agglomération toulonnaise et au déclin général de l'agriculture,
 - le vieillissement des exploitants qui ne trouvent pas de repreneurs.

et plus particulièrement à Bormes-les-Mimosas :

- le « mitage » du terroir par l'urbanisation notamment dans la plaine du Batailler où les terrains enclavés (friches ou terres encore cultivées) au milieu des lotissements ou des zones d'activités s'urbaniseront certainement à plus ou moins long termes
- les pressions résidentielles et touristiques sur les piedmonts de la plaine ou du Cap Bénat

Néanmoins, la spécialisation du vignoble en A.O.C (64% du vignoble en 1979 et 85% en 2000) et la valeur ajoutée paysagère des espaces agricoles avec en particulier les espaces viticoles de grandes étendues du Cap Bénat participent au maintien de cette agriculture qui participe, par ailleurs, à la dynamique touristique et environnementale de la commune.

Ainsi, par des mesures adaptées, le P.L.U. doit soutenir la structure économique existante et favoriser son développement et sa diversification en s'appuyant sur trois vecteurs :

- les activités agricoles
Un des enjeux du développement économique de la Commune est de garantir les conditions favorables au maintien et à la redynamisation de l'activité agricole. D'autant plus que certaines filières (vignobles) présentent un fort potentiel de développement, soutenu par un classement A.O.C.
Par ailleurs, le maintien de l'agriculture sur la Commune constitue également un enjeu environnemental et paysager car cette activité participe à la protection et à la valorisation de l'identité communale, à la maîtrise de l'étalement urbain, à la qualité des paysages et à la prévention des risques naturels.
- Il conviendrait de renforcer l'offre en espace d'activités, offre de terrains ou de locaux adaptés quantitativement et qualitativement aux besoins des entreprises artisanales existantes (extension, relocalisation) permettant ainsi l'accueil de nouvelles entreprises et la pérennisation de celles déjà présentes.
- Un allongement de la saison touristique par la mise en place de « nouveaux produits », non plus essentiellement balnéaires et estivaux, favorisant un tourisme « doux » et/ou culturel moins saisonnier pourraient se répercuter positivement sur les services rendus et la qualité de vie de la population permanente (renforcement des commerces et des services, embellissement des espaces publics, actions de requalification notamment pour le quartier de la Favière et son port...)

3 – La diversification et un meilleur équilibre de l'habitat et de la population

Bormes-les-Mimosas souffre d'un manque de diversité de l'habitat avec une majorité de résidences secondaires (63% des logements) et une prépondérance du logement principal en individuel (64% des logements) essentiellement sous forme de lotissement ou de mitage. Or la demande est pressante dans un contexte immobilier difficile (manque de foncier, économie touristique, migrations résidentielles encore importantes). Le net ralentissement de la « production » de résidences secondaires depuis 1990, résidences certainement reconverties en logements principaux pour des retraités ou actifs, est révélateur du besoin en logements (+ 128 résidences secondaires entre 1999 et 2006 contre + 519 résidences principales sur la même période). Logements restant par ailleurs en grande partie en individuel malgré une demande locative en expansion et une faible offre en logements sociaux (8,9% des résidences principales).

Ainsi, pour permettre l'accueil de toutes les catégories sociales et générationnelles (accueil des plus démunis, vieillissement de la population, garder les catégories sociales dites « intermédiaires », logement des saisonniers...), la commune souhaite développer une urbanisation diversifiée, répondant aux besoins des borméens, urbanisation ne remettant pas en cause la qualité du cadre de vie. La politique de l'habitat s'appuie sur deux principes fondamentaux satisfaisants aux objectifs de gestion économe du foncier et de solidarité sociale à travers l'habitat et le logement:

- la diversification de l'offre, par la mixité des formes, des produits.
 - o Des emplacements réservés pour des opérations sociales pourront être définis dans le P.L.U.
 - o Des périmètres de mixité sociale sont mis en place sur les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) à vocation principale d'habitat, avec l'obligation de produire un pourcentage défini de logements locatifs sociaux.

- la gestion économe du foncier : afin de respecter cette obligation réglementaire, le projet municipal devra favoriser une certaine densification en périphérie du centre-village et des pôles de vie secondaires (le Pin, la Favière) et dans la partie urbanisée de la plaine grâce notamment aux opérations d'aménagement dont la réglementation (Zones AU), en cohérence avec les zones urbaine proches, permet une continuité contrôlée de l'urbanisation.

Le projet urbain de la plaine Batailler répond parfaitement à ces principes : un site stratégique, espace d'articulation entre le centre village-le Pin et le littoral, traversé par un axe majeur de déplacement. Le développement de l'urbanisation se fera au sein des parties actuellement urbanisées permettant, selon les secteurs, de promouvoir la variété des formes urbaines, des densités (maisons de ville, immeubles collectifs, villas dont la demande reste forte...) et une mixité sociale (ER et périmètre de mixité). Par ailleurs, l'urbanisation se fera en harmonie avec le patrimoine bâti et paysager environnant en intégrant les éléments naturels (réseau hydrographique : trame bleu et verte) comme des éléments structurants urbains.

Par ailleurs, l'arrivée d'une population nouvelle agit certes sur la demande en logements mais aussi sur la demande en espaces publics, culturels et de loisirs, nécessitant des réponses adaptées en termes d'équipements et de services.

L'effort de réalisation d'équipements devra se poursuivre selon deux directions avec notamment la programmation d'emplacements réservés :

- réalisation ou relocalisation d'équipements à l'échelle de l'agglomération répondant à des besoins nouveaux ou mal satisfaits (renforcement du pôle en émergence du Ginget : collège, gendarmerie...)
- poursuivre au fur et à mesure de la croissance et de l'évolution structurelle de la population le maillage du territoire par les équipements participant de ce fait à une meilleure structuration des pôles de vie et donc de l'habitat.

4 – Conserver un environnement de qualité pour tous et minimiser les risques

Le territoire communal est recouvert à plus de 80% par des boisements et du maquis, dont une faible partie est occupée par de l'habitat dispersé. La spécificité de ce territoire est aussi fortement liée à la mer et au rapport entre ce territoire et la mer dans un contexte de rareté relative d'espaces naturels littoraux intègres (versant Sud-Ouest du Cap Bénat en particulier).

Le fort intérêt environnemental et paysager de ce territoire est traduit par la multiplicité des mesures protectrices ou des inventaires (terrestres ou marins) qui s'y superposent avec notamment :

- les massifs sont couverts par de nombreux inventaires Z.N.I.E.F.⁶ terrestres et une partie éligible à Natura 2000
- le Cap Bénat, site classé et inscrit
- de nombreuses ZNIEFF marines et une ZPS marine (Natura 2000)

Mais la commune ne se résume pas à un espace naturel de qualité. L'agriculture est un autre des éléments sur lequel se fonde son identité de commune rurale. Activité économique à part entière (12% des emplois selon le RGA, près de 360 hectares de vignes en AOC), elle permet aussi une gestion et un entretien du paysage même si les terres agricoles ne représentent que 7% de la superficie communale et qu'une partie de la plaine est altérée par des friches, une urbanisation dispersée et des activités non agricoles.

Les espaces naturels et agricoles, de par leur importante superficie et leurs qualités environnementales, agronomiques et paysagères, font partie des fondements de l'identité et de la qualité du territoire de Bormes-les-Mimosas. Aussi, l'organisation du développement durable de la commune doit se faire autour de ces deux principes majeurs :

- la préservation la richesse des écosystèmes du littoral et la maîtrise, par une gestion intégrée des espaces naturels et cultivés, de l'impact des activités économiques et domestiques,
- l'association du développement qualitatif de l'agriculture et de la gestion de l'espace.

Par ailleurs, l'exigence de qualité environnementale concerne aussi les parties bâties du territoire. Une urbanisation maîtrisée est certes contenue spatialement mais elle se doit d'être qualitative. Il s'agit, en

⁶ Z.N.I.E.F.F. : zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique, floristique.

effet, de capitaliser les atouts communaux en poursuivant la requalification de la partie urbanisée, notamment la plaine, en utilisant au mieux l'environnement viticole et paysager du site et en considérant les espaces naturels interstitiels comme des éléments de structuration urbaine.

Les entrées de villes sont souvent des secteurs manquant de qualité urbaine avec une implantation plus ou moins anarchiques d'activités, de zones d'habitat, un traitement des abords routiers inexistant... La maîtrise des paysages aux abords de la RD 559, voie principale de desserte de la commune, entrée d'agglomération, s'opérera au travers des prescriptions de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Le principal objectif de la commune est la requalification des espaces publics dans la traversée de la zone agglomérée (aspect de boulevard urbain) avec notamment un traitement sécuritaire des intersections et des accès aux activités riveraines et une requalification paysagère de ses abords.

L'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme précise que les Plans Locaux d'Urbanisme déterminent les conditions permettant notamment d'assurer la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. Certains risques naturels sont présents sur la commune de Bormes-les-Mimosas:

- le Batailler, la Vieille et de nombreux ruisseaux, plus ou moins temporaires sont générateurs d'un risque inondation (crues torrentielles et de ruissellements urbains). Les points sensibles sont :
 - la zone industrielle près du Batailler,
 - les zones situées en amont et en aval des Catalanes, en amont du pont D. 559, le quartier de la Favière.
- des risques importants d'incendie intéressant l'ensemble du massif des Maures au Nord et le massif du cap Bénat au Sud. La défense incendie fait partie des préoccupations majeures qu'il convient de prendre en compte dans le domaine de l'urbanisme, sachant qu'elle relève, au titre de la sécurité publique, de la responsabilité communale.

Afin de ne pas aggraver ces risques, des mesures appropriées sont donc à prendre non seulement en ce qui concerne la sécurité des biens et des personnes mais aussi à propos de la protection des massifs boisés (coupure agricole, maîtrise du bâti diffus...) et des occupations du sol compatibles avec la nature des risques connus.

II - L'EXPOSE DES MOTIF DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES APPLICABLES

Nota Bene : le terme P.O.S. utilisé dans l'exposé, désigne le document d'urbanisme en vigueur au moment de l'élaboration du projet de P.L.U.

Les évolutions du zonage et des mesures réglementaires dans le Plan Local d'Urbanisme se justifient à la fois par :

- la nécessité de prendre en compte les évolutions récentes des territoires, communal et communautaire, tels que l'urbanisation nouvelle, l'adaptation des densités, la réalisation des équipements d'infrastructure et de superstructure, la programmation de zones d'activités l'évolution des espaces naturels et agricoles...
- l'obligation de mettre les dispositions réglementaires en cohérence avec la loi solidarité et renouvellement urbains et la loi Urbanisme et Habitat, notamment la définition des nouvelles zones à urbaniser, des zones naturelles et des zones agricoles et la mutation des zones NB
- **la mise en œuvre des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le P.A.D.D.**

La volonté de maîtrise urbaine par la satisfaction des stricts besoins des populations résidentes en logements accessibles et en emplois, avec en parallèle la pérennisation de l'espace agricole et la préservation des espaces naturels et des paysages se traduit, dans le règlement du P.L.U. par des possibilités constructives ajustées à chaque quartier. Il s'agit de veiller à la pleine utilisation des zones déjà urbanisées en minimisant l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces agricoles ou naturels avec :

- un recentrage du développement urbain dans les zones déjà urbanisées
- une préservation du village ancien par un zonage approprié protégeant ses caractéristiques morphologiques
- un étalement urbain périphérique strictement limité tout en offrant des possibilités de renouvellement urbain. Le développement futur est circonscrit dans les zones AU non loin des centres de vie (plaine du Batailler et quartier de la Favière), à proximité des équipements et des réseaux et en dehors de l'espace cultivable ou naturel
- l'assurance d'une ruralité conservée par le partage du territoire entre espace affecté aux activités agricoles ou forestières (A et N) et espace préservant les ressources naturelles (N)
- un reclassement en zones naturelles de quasiment l'ensemble (93%) des zones NB caractérisées par leur faible équipement, leur éloignement au village, une urbanisation peu dense et un caractère naturel marqué

1 - La prise en compte des évolutions réglementaires

1.1 - La mutation des zones NB du POS

Un des changements significatifs apportés par la loi S.R.U. est la suppression des zones NB. Dans le P.O.S., les zones NB correspondaient à des zones naturelles partiellement desservies par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer, dans lesquelles des constructions avaient déjà été édifiées, et où des constructions pouvaient être autorisées sur des parcelles dont la taille à Bormes-les-Mimosas pouvaient varier entre 4 000 m² et 8 000 m² selon les secteurs.

Leur suppression entraîne leur reclassement en zone U, AU, A ou N, selon les caractéristiques de chacune des zones concernées. Sur la commune de Bormes-les-Mimosas, le faible équipement des zones concernées, leur éloignement du chef-lieu, une urbanisation peu dense et un caractère naturel marqué ont conduit pour l'essentiel au reclassement en zone naturelle N de ces zones, ainsi qu'un tiers plus équipé en zone urbaine.

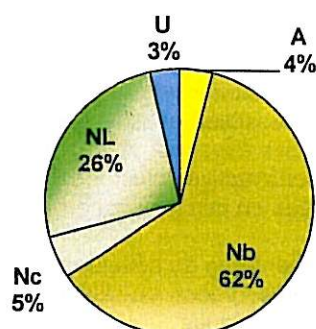
Plus des neuf dixième des anciennes zones NB du POS sont reclassés en zone naturelle dont un quart en zone naturelle NL stricte.

Le reclassement des zones NB est fait en fonction de leur occupation effective, de leur degré d'équipement, de leur situation par rapport aux équipements publics ou de leur continuité/discontinuité par rapport à l'agglomération au sens de l'article L.146-4-I du code de l'urbanisme :

- en secteur Nb (62% des zones NB) pour les espaces partiellement bâtis mais dont le caractère naturel ou rural domine insuffisamment équipé et en discontinuité avec l'agglomération.
- en zone NL (26% des zones NB) : en zone naturelle protégée inconstructible NL pour les secteurs forestiers non encore construits afin de préserver leur vocation naturelle.
- en zone Nc (5% des zones NB) : en zone naturelle a vocation de camping(en extension de cette zone).
- très ponctuellement en zone A (4% des zones NB) : au cœur d'une zone bâtie, permettant de maintenir une activité agricole jouant par ailleurs le rôle de coupure de combustible significative, en secteur sensible au risque incendie.
- en zone U (3 % des zone NB) : deux secteurs urbanisés et équipés, dans le secteur de Maudroume le long de la RD 559 en continuité de secteurs actuellement urbanisés

**Mutation au PLU des zones NB
du P.O.S**

	passage en N (Ni/Nb/Nc)	passage en U	passage en A
NB	138,6 ha	5,2 ha	6,0 ha

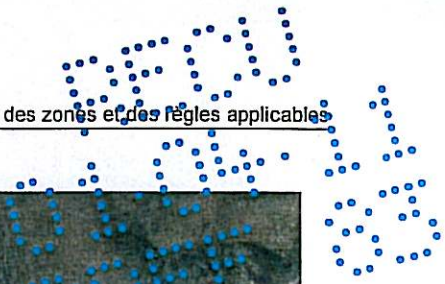


1.2 - L'intégration du territoire non couvert par le POS

La partie du territoire hors POS de Bormes-les-Mimosas, d'environ 1 480 hectares couvrant la partie Ouest du site classé du Cap Bénat, est désormais intégrée dans le P.L.U. conformément aux dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme.

Le zonage de cette partie, en accord avec les occupations observées (diagnostic et expertise paysagère du Cap Bénat) et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du P.L.U., classe essentiellement cet espace en zone naturelle (73%) ou agricole (26%) (cf. partie II, 4.2 – Tableau des surfaces hors POS).

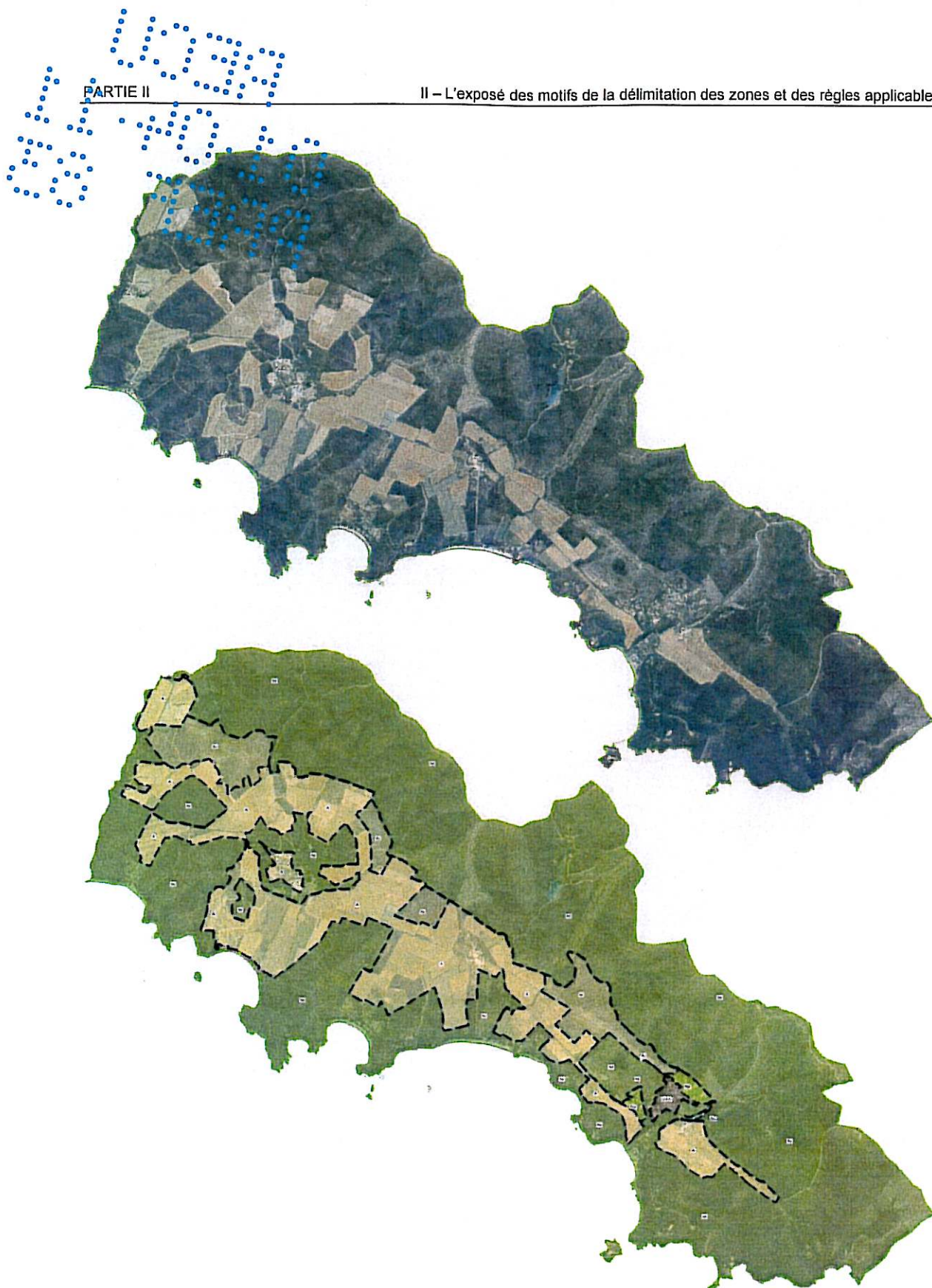
Le hameau de Cabasson, constitué autour d'un ancien hameau de pêcheurs, a connu un développement récent constitué par de l'habitat individuel. A l'écart des zones urbaines, ce hameau irrigué par le chemin du petit fort qui en constitue l'arête principale est environné par des espaces agricoles et naturels remarquables. Un classement en UA_h du hameau et en zone naturelle (Nb) des secteurs d'habitat aéré proches est choisi en conformité avec les dispositions de la loi littoral afin de ne pas densifier cette partie du Cap et en altérer la qualité des paysages et espaces naturels (site classé du Cap Bénat).



Affectation détaillée du territoire hors P.O.S. et zonage

	PLU	
	surface (ha)	%
zone naturelle (NL, Nb, Nc)	1086,3	73,4%
zone agricole (A et Ai)	388,8	26,3%
Hameau (UAh)	5,5	0,7%

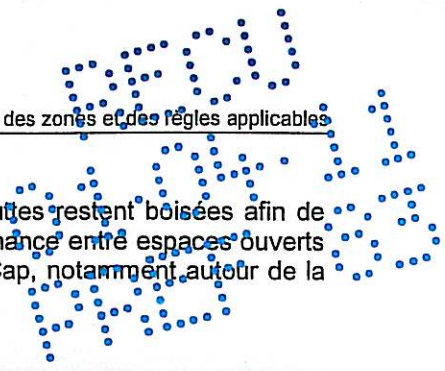
Massif
Plaine agricole littorale



L'expertise paysagère du Cap Bénat a permis de définir des secteurs Ai de développement du terroir agricole (particulièrement viticole) en fonction des caractéristiques paysagères et géomorphologiques du site.

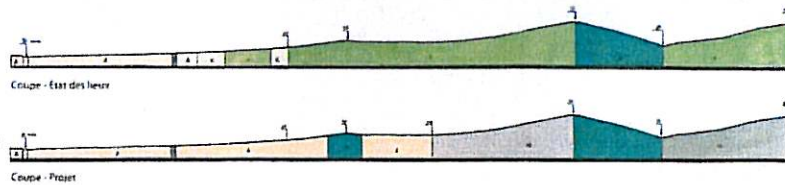
Les 2 espaces côtés Ouest où la remise en culture des terres est possible viennent épouser les courbes de niveau et les contours souples. La côte 50 est l'altitude haute maximum constatée pour l'ensemble des espaces cultivés tout le long du Cap Bénat (avec des pentes inférieures à 10%).

Au sein des parcelles le plus à l'Ouest et le plus à l'Est, les petites buttes restent boisées afin de conserver un paysage forestier sur les fortes pentes. Ce principe d'alternance entre espaces ouverts et fermés, espaces agricole et forestier se retrouve sur l'ensemble du Cap, notamment autour de la chapelle St Georges qui domine la mer.



Expertise paysagère - PLU de Bormes-les-Mimosas
 FUTURES ZONES AGRICOLES (Ai)
 DANS LE SITE CLASSÉ DE CAP BENAT

-  Zone Ai
-  Parcelle cultivée
-  Boisement
-  Maquis
-  Friche en cours de recolonisation
-  Suberaie
-  Route départementale
-  Perception depuis la route



Les secteurs sont décrits d'Est en Ouest

Expertise paysagère - PLU de Bormes-les-Mimosas
 FUTURES ZONES AGRICOLES (Ai)
 DANS LE SITE CLASSÉ DE CAP BENAT
 > Reportage photographique - État actuel

SECTEUR 1



1- Ce secteur est le seul à être traversé par la RD 42. Au nord, une bande de suberaie claire constitue un filtre visuel vers le pied des collines situées en arrière - plan.
 > Le défrichement de ce secteur ouvrira les vues jusque vers le pied de la colline.

SECTEUR 1



2- Côté sud, un maquis arboré clair autorise des vues vers la mer par intermittence.
 > Le défrichement favorisera l'ouverture de larges panoramas vers la mer.

SECTEUR 1



3- Une légère butte, actuellement dissimulée par les premiers plans arborés, est exclue du secteur proposé comme future zone agricole.
 > Le défrichement mettra en relief cette discrète éminence.

SECTEUR 1



4- Le lit d'un cours d'eau non permanent est présent sur la zone.
 > Le maintien d'une bande naturelle de part et d'autre de ce cours d'eau temporaire permettra de préserver ce motif paysager.

SECTEUR 2

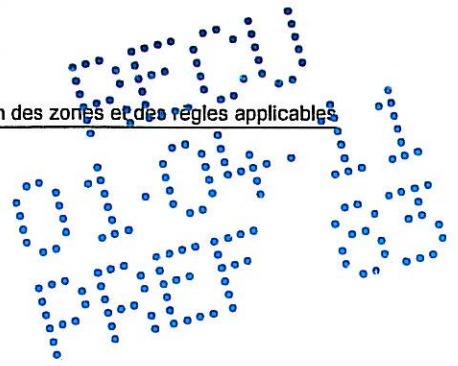


5- Un liseré boisé limite la profondeur de champ générée par l'ouverture et les alignements de vignes.
 > Un défrichement complet peut être à l'origine de la plus grande enclave agricole du secteur. La préservation de rideaux boisés, segmentant l'espace, est à envisager.

SECTEUR 2



6- Vue du secteur 2 depuis l'ouest.
 > cf. ci-dessus.



SECTEUR 3



7- Ce secteur est très peu visible depuis la route du fait de la présence de parcelles boisées proches (boisements autour du château de Léoube et secteur 2).

> Le défrichage de ce secteur serait presque sans impact visuel, n'étant le projet de défrichage du secteur 2. Le vaste secteur agricole projeté (associant les secteurs 2 et 3) gagnera à être morcelé par le maintien de quelques rideaux arborés.



SECTEUR 4

8- Le secteur 4 se situe à plus de 200 mètres de la route.

> Un défrichage complet sera à l'origine d'une très grande parcelle d'un seul tenant. La préservation de rideaux boisés, segmentant l'espace, est à envisager.



SECTEUR 4

9- Le secteur 4 est rendu peu visible par des premiers et seconds plans arborés.

> Le défrichage devrait y être peu perceptible.



2 - Les principes du zonage et du règlement

2.1 – Le zonage

En cohérence avec les objectifs et les options décrites dans ce rapport de présentation, le Plan Local d'Urbanisme découpe le territoire de Bormes en plusieurs zones distinctes :

- **les zones urbaines (U)** qui correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R 123-5)
- **les zones à urbaniser (AU)**, correspondant aux secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation (article R. 123-6)
- **les zones agricoles (A)**, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R. 123-7)
- **les zones naturelles et forestières (N)**, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (article R 123-8).

2.2 – le règlement

Chaque zone est soumise à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement. A chacune d'entre elles, correspond **un règlement de 14 articles** qui définit les règles d'occupation du sol.

Ces quatorze articles sont regroupés en trois sections répondant à trois questions :

- Quoi ? la destination générale des sols (articles 1 et 2)
- Comment ? les conditions de l'occupation du sol (articles 3 à 13)
 - les conditions de desserte des terrains par les équipements (articles 3 & 4)
 - la superficie minimale des terrains pour être constructible (article 5)
 - les règles morphologiques (articles 6, 7, 8, 9 & 10)
 - les règles qualitatives (articles 11 & 13)
 - les règles de stationnement (article 12)
- Combien ? les possibilités d'occupation du sol (article 14)

L'article R.123-9 du Code de l'urbanisme précise que le règlement peut comprendre tout ou partie des articles cités et que les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives (articles 6 et 7), qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques.

- **la destination générale des sols (articles 1 et 2)**

L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites.

Pour assurer le bon fonctionnement du territoire, organiser de façon rationnelle l'espace, le règlement définit les occupations et utilisations du sol qui ne peuvent être admises dans certaines zones.

L'article 2 indique celles qui sont autorisées sous conditions particulières. Ces conditions particulières sont fondées sur certains critères :

- risques
- nuisances
- préservation du patrimoine
- urbanistiques
- ...

Dès lors qu'une occupation ou une utilisation du sol ne figure ni à l'article 1, ni à l'article 2, elle est admise dans la zone concernée.

- **Les conditions de desserte des terrains par les équipements (articles 3 & 4)**

Ces articles traitent de :

- l'organisation du maillage de voiries : L'article 3 fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. L'objectif est d'assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voirie suffisamment dimensionné, répondant aux besoins de la zone à desservir en termes de capacité et participant à un maillage de voie assurant une bonne desserte de l'ensemble des quartiers.
- des accès : dans le cas où ils sont réalisés, les accès sur le terrain d'assiette de l'opération sont uniquement réglementés pour l'automobile (l'on ne réglemente pas les accès piétons par exemple). La configuration des accès doit répondre aux impératifs en termes de sécurité et dans certains cas à un objectif de gestion du paysage urbain et de traitement architectural.
- la desserte en réseaux : l'article 4 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

- **La superficie minimale des terrains pour être constructibles (article 5)**

Cet article relatif à la superficie minimale des terrains constructibles ne peut imposer de prescriptions que lorsqu'elles sont justifiées par deux motifs :

- par des contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif
- par la préservation de l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager.

- **Les règles morphologiques (articles 6, 7, 8, 9 & 10)**

Les articles 6, 7 et 8 définissent les règles d'implantation des constructions sur la parcelle :

- le premier par rapport aux voies et aux emprises publiques (implantations en recul ou à l'alignement).
- le deuxième par rapport aux limites séparatives (implantations en ordre continu, semi-continu ou discontinu, marges de fond de parcelle). Le terme de "limites séparatives" est employé pour désigner les limites du terrain autres que la (ou les) façade(s) sur voie.
- le troisième réglemente l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Les articles 9 et 10 définissent l'emprise au sol et la hauteur maximale de la construction. C'est à partir du cumul de ces deux règles qu'est défini le volume enveloppe à l'intérieur duquel la construction doit s'inscrire. Cette disposition a pour objectif de traduire la forme urbaine souhaitée plutôt que de définir la constructibilité à partir du seul Coefficient d'Occupation des Sols (COS), dont la finalité répond seulement à une comptabilisation de m2 de plancher.

- **Les règles qualitatives (articles 11 & 13)**

L'article 11 réglemente l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement urbain ou naturel ou d'un respect de la modénature et des éléments de composition pour l'existant dans le cas d'extensions ou de modifications. Il peut aussi donner des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.

Les prescriptions réglementaires sont adaptées en fonction des secteurs concernés suivant qu'il s'agit de quartiers à caractère historique ou de quartiers plus récents.

L'article 13 définit les prescriptions concernant le traitement des espaces libres et des plantations. Il s'agit en l'occurrence de mettre l'accent sur le traitement qualitatif des espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants ou bien à la valorisation des zones économiques. C'est pourquoi un pourcentage d'espaces libres de toute occupation et en pleine terre, excluant toute occupation bâtie en sous-sol, est préconisé afin de garantir la présence du végétal et d'éviter de minéraliser et d'imperméabiliser la totalité de la parcelle.

Ce pourcentage est cependant modulé en fonction de la trame parcellaire et des caractéristiques du paysage.

- **Les règles de stationnement (article 12)**

L'article 12 fixe des normes de stationnement en fonction de la nature et de l'importance de la construction.

- **les possibilités d'occupation du sol (article 14)**

L'article 14 fixe le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.), qui exprime la densité maximale de construction autorisée sur un terrain.

Dans certaines zones (zone UA par exemple), la seule application des règles de prospects (articles 6 à 10) suffisent à définir le volume enveloppe dans lequel la construction doit s'inscrire et la réglementation du COS devient inutile.

3 - Le découpage du territoire en zone et les dispositions réglementaires

3.1 - Les zones urbaines

Les zones urbaines du P.O.S. sont maintenues dans le P.L.U. Elles sont réorganisées et moins spécialisées, le nombre de zones et de secteurs urbains passant de 27 à 19. Leur règlement permet de répondre en priorité aux objectifs du PADD relevant d'une plus grande diversité des fonctions urbaines et sociales dans les quartiers.

A territoire égal (sans le hors POS), la surface des zones urbaines diminue quelque peu : ceci est dû essentiellement au reclassement des zones UI de camping en zone Nc, Ncl et Ncv (soit – 76,7 ha) alors que parallèlement des zones urbaines ont été ajustées, que l'ancienne zone NA du Ginget suffisamment équipée est transposée en zone urbaine UB (+27,3 ha).

Elles totalisent 701,1 hectares soit 9% du territoire communal.

POS		PLU		évolution POS/PLU
Zonage	Surface (ha)	Zonage	Surface (ha)	
UA	36,0	UA	15,8	
UB	3,3	UB	59,5	
UC	27,7	UC	61,2	
UD	152,6	UD	539,4	
UE	66,3	UE	30,5	
UF	329,5			
UG	40,9			
UH	32,1			
UI	76,7			
Total zones urbaines	778,5		706,3	-72,1 ha

Parmi les différentes zones urbaines, on distingue les zones à vocation d'habitat et d'activités compatibles et les zones à seule vocation d'activités

Les zones mixtes à dominante d'habitat

Le règlement des zones urbaines du PLU contient plusieurs dispositions répondant aux orientations d'un développement urbain et de l'habitat équilibré et fonctionnel et d'une production urbaine raisonnée du PADD :

- Dans les zones UA, UB, UC, UD, à dominante d'habitat, les nouvelles installations non compatibles avec la vie urbaine et l'habitat telles que l'industrie ou les entrepôts sont interdites. Cela afin de garantir l'attractivité des centralités ou des quartiers périphériques, la

mise en valeur du patrimoine ainsi que la maîtrise des flux de circulation. En revanche, ils sont autorisés dans les zones périphériques d'activités économiques - UE - à proximité des grands axes de circulation.

- Hormis dans les zones de grands lotissements très excentrés (Pas de Courtin et Cap Bénat) les COS des zones urbaines ont été quelque peu redistribués et revalorisés afin de mieux organiser les fonctions urbaines et garantir la qualité paysagère de l'écrin naturel de l'agglomération et des lotissements excentrés. A l'intérieur des zones, des règles architecturales, paysagères et de construction participeront à une gestion qualitative de ces dernières.
- Compte tenu des densités admises dans certaines zones, du projet stratégique pour l'agglomération de requalification de la plaine du Batailler en relation avec le projet entrée de ville (RD 559) et de la requalification du quartier de la Favière, un ensemble d'emplacements réservés, en élargissement ou en création de voiries a été mis en place pour optimiser l'urbanisation des zones à forte capacité de la commune et assurer un fonctionnement urbain confortable et sécurisé.

► La zone UA soit 2% des zones U

Justification du zonage et caractère de la zone :

La zone UA correspond au centre urbain ancien de la commune à l'intérieur duquel il convient de préserver l'ordonnancement et l'architecture des bâtiments. Le village historique est identifiable par un tissu dense et resserré, une continuité des constructions en alignement des voies souvent étroites et sinueuses parfois plus larges et rectilignes. Les îlots sont de petite taille avec un bâti occupant la majeure partie d'un parcellaire peu large, rues étroites et sinueuses, traces de remparts de forme elliptique subsistent. Hormis des programmes de réhabilitation, le tissu urbain du vieux village a peu évolué lors de la période récente et il convient de préserver les subdivisions entre le noyau moyenâgeux et les extensions plus récentes. La zone urbaine centrale (village ancien et extensions), à dominante d'habitat, peut comporter plus particulièrement dans les secteurs UAb et UAc des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales, des équipements publics, compatible avec un environnement dense.

La zone UA comporte quatre secteurs :

- Le secteur UAa qui correspond au vieux village de Bormes.
- Le secteur UAb qui en constitue son extension urbaine et son pôle d'équipements.
- Le secteur UAc qui correspond à la partie ancienne, bâtie en continu, du hameau du Pin
- Le secteur UAh recouvrant le hameau de Cabasson

Les règles d'urbanisme inhérentes à la zone :

Le règlement a été établi de façon à répondre aux objectifs du P.A.D.D. concernant :

- la préservation des caractéristiques architecturales et urbaines afin de conserver la silhouette et l'enveloppe existante du centre village, élément patrimonial important repéré au P.A.D.D.
- le maintien du hameau de Cabasson dans son emprise et ses formes actuelles
- la diversification des logements pour mieux accueillir les nouveaux habitants et les familles
- le maintien de la diversité des fonctions et des usages notamment l'activité commerciale et artisanale et la qualité de l'environnement urbain

D'une manière générale, la zone UA présente une vocation mixte (habitat, activités, commerces, équipements publics et hôteliers). Est exclue toute construction non compatible avec le caractère résidentiel de la zone soit en particulier celle destinée à une activité industrielle. Ainsi, les constructions à usage d'habitation sont favorisées et les commerces et autres activités participant à l'attractivité d'un centre urbain autorisés. Les constructions ou reconstructions sont maintenues dans les volumétries existantes (article 6 à 10) avec, en dehors du hameau de Cabasson, un principe de continuité du bâti et d'alignement des constructions permettant de conserver le cadre bâti.

La hauteur maximale est de 12 m en secteur UAa (village médiéval), de 9 m en secteurs UAb et UAc et de 6 m en UAh (hameau de Cabasson).

La zone UA est déjà constituée et n'est pas amenée à évoluer de façon significative aussi les accès et voirie, peu réglementés, reprennent les principes généraux de toute zone urbaine.

La préservation des caractéristiques architecturales et urbaines du village et de ses extensions passe aussi par l'imposition de règles qualitatives (article 11 aspects extérieurs et article 13 espaces libres et plantations). L'article 11 est précis et détaillé, imposant de rester fidèle à l'architecture villageoise (matériaux, toiture, couleurs, éléments en saillie, traitement des devantures, des clôtures...). Une palette de coloris et des prescriptions pour les devantures commerciales sont définies. L'article 13 met l'accent sur le traitement qualitatif des espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants. Il garantit la présence du végétal en milieu urbain même dense.

Le C.O.S. n'est pas réglementé en secteurs UAa, UAb et UAc. L'ensemble des autres règles garantit le maintien de la morphologie du bâti existant. En secteur UAh, les constructions nouvelles ne peuvent excéder 150m² de S.H.O.N.

► La zone UB 8% des zones urbaines

Justification du zonage et caractère de la zone :

La zone UB recouvre des quartiers très distincts dans la zone agglomérée du village et dans le secteur de la Favière, mais pour lesquels s'affirme une forte volonté d'aménagement :

- la partie bâtie en continuité du Hameau du Pin et du secteur situé autour de la Place Saint-François et le long du boulevard du Levant
- la Favière
- le secteur du Ginget-Bastide Neuve

Il s'agit d'une zone d'urbanisation dense où se mêlent pavillons et petits immeubles collectifs, commerces et où se trouvent des équipements publics et services tels que équipements de sport, écoles, collège, commerces. A l'intérieur de la zone UB il convient de préserver l'ordonnancement et l'architecture des bâtiments, mais le bâti du secteur qui présente un intérêt architectural moindre que celui de la zone UA bénéficie de règles d'urbanisme assouplies.

L'objectif de la commune est d'en faire de véritables centres secondaires avec une animation commerciale importante.

La zone UB comporte 3 secteurs :

- Un secteur UBa, qui correspond à la zone urbaine dense qui accompagne le port de la Favière. Son affectation à l'habitat, aux services et aux activités commerciales et touristiques liés à la présence du port lui donne un caractère de centre secondaire qui entraîne des densités relativement élevées.
- Un secteur UBb, qui correspond au secteur situé autour de la Place Saint-François et aux urbanisations qui se développent le long le boulevard du Levant.
- Un secteur UBc, qui correspond au secteur du Ginget-Bastide Neuve ancienne zone IINA du POS maintenant équipée et admettant immédiatement les constructions.

Les règles d'urbanisme inhérentes à la zone :

Les dispositions du P.L.U. visent à conforter la structure du bâti existant et la fonction centrale de la zone.

Plusieurs dispositions du règlement favorisent l'implantation des commerces et des activités de services répondant ainsi à l'objectif de mixité urbaine et de diversité économique du PADD :

- le long de l'avenue de la Mer et du boulevard du Levant, les constructions nouvelles ne sont autorisées qu'à la condition qu'au moins 20% de la S.H.O.N. de leurs rez-de-chaussée soit affecté à des commerces ou à des activités de services
- le long du boulevard de Levant, les constructions devront obligatoirement présenter, à l'alignement et en rez-de-chaussée, une galerie commerciale de 3 mètres d'épaisseur.
- dans le cas de projets de constructions comprenant des locaux commerciaux en rez-de-chaussée, l'espace vert pourra s'intéresser que 10 % au moins de la superficie du terrain, l'espace résiduel étant ainsi affecté en stationnement lié à la fréquentation des commerces.

S'agissant d'une zone urbaine dense, un recul par rapport à l'emprise des voies a été fixé à 5 m au minimum, ce recul est de 25 m par rapport à l'emprise de la RD 298.

En secteur UBa, le règlement renforce la forme urbaine actuelle dense avec une obligation des constructions à l'alignement, une hauteur maximum de 20 mètres et un COS de 1,70.

En secteur UBb et UBc, les règles permettent de définir des formes urbaines denses où les immeubles sont autorisés tout en maintenant une certaine aération du tissu. Les constructions doivent être édifiées en ordre continu sans que le recul par rapport aux limites séparatives soit inférieur à 4 m. Leur hauteur maximale est de 12 mètres. Par ailleurs, l'article 13 impose que 10% de la superficie d'un terrain soit réservé aux espaces verts collectifs pour les opérations de plus de 5 000 m².

Le COS du secteur UBb, plus élevé que dans le POS, est de 0,70 afin de mieux répondre aux besoins d'habitat en général.

Le secteur UBc ne dispose de COS, l'ensemble des autres règles définissant la morphologie du bâti existant.

► La zone UC 9% des zones urbaines

Justification du zonage et caractère de la zone :

Zone à vocation d'habitat pavillonnaire dense, parsemée de petits collectifs située dans le prolongement des deux centres secondaires. Elle comporte quatre secteurs :

- Le secteur UCa dans le quartier du Pin, qui recouvre un lotissement existant où la densité d'occupation des sols est assez élevée.
- Le secteur UCb dans les quartiers du Pin et de la Favière.
- Le secteur UCga dans le quartier de la Gare en dessous du chemin du train des Pignes en entrée de ville.
- Le secteur UCgb dans le quartier de la Gare en bordure du Boulevard du Levant.

Elle constitue une zone intermédiaire entre les pôles de vie de la commune et les zones d'habitat pavillonnaires situées sur les piedmonts des massifs.

Les règles d'urbanisme inhérentes à la zone :

Les dispositions du PLU confortent la structure du bâti existant et la fonction résidentielle de la zone tout en autorisant les équipements publics, les services et commerces.

S'agissant d'une zone urbaine dense, un recul par rapport à l'emprise des voies a été fixé à 5 mètres au minimum, ce recul est d'au moins 35 m par rapport à l'axe de la chaussée la plus proche de la RD 559 pour les constructions à usage d'habitation et de 25 m pour les constructions destinées à un autre usage.

La hauteur maximale est de 9 mètres en secteur UCa permettant le logement collectif et de 7 mètres en secteur UCb traduisant la prédominance d'une typologie de bâti individuel.

Pour les deux secteurs UCga et UCgb la différence tient à la hauteur maximale admise qui est égale à 9 m en secteur UCga comme pour la zone UC et qui est portée à 12 m en secteur UCgb riverain de la zone UBb plus dense, en bordure du boulevard du Levant et moins sensible en terme paysager que le secteur UCga situé en dessous du chemin du train des Pignes, en entrée de ville

Le COS de 0,50 en secteur UCa et de 0,40 en secteur UCb, UCga et UCgb traduit d'une part les formes urbaines existantes, plus denses dans le premier secteur, et d'autre part la volonté de maîtriser le développement de l'urbanisation en maintenant les COS du POS.

Comme en zone UB, l'article 13 impose que 10% de la superficie d'un terrain soit réservé aux espaces verts collectifs pour les opérations de plus de 5 000 m².

► La zone UD 76% des zones urbaines

Justification du zonage et caractère de la zone :

La zone UD est une zone urbaine à dominante habitat de densité moyenne à faible. Elle caractérise les développements pavillonnaires qui forment la majorité du tissu urbain de la commune.

Elle se localise plus particulièrement sur les pentes conduisant au village de Bormes-les-Mimosas, sur lesquelles s'est développé un habitat à dominante pavillonnaire et les grands lotissements du Cap Bénat. Le P.L.U. confirme cette vocation et définit six secteurs selon la morphologie du tissu urbain existant et recherché :

- Le secteur UDA, situé de part et d'autre du ruisseau du Castellan, quartier péricentral du pôle de vie du Pin correspondant à une occupation du sol un peu plus dense que dans les autres secteurs de la zone UD
- Le secteur UDb correspond en partie à de l'habitat à dominante pavillonnaire sur pente menant au village et à de l'habitat résidentiel en arrière de la Favière et au lieu dit Fontonne. Il se localise aussi de manière linéaire le long de la RD 559 (quartier du Para) et dans la plaine aux lieux dits Terre-Longue et le Mourard. De part et d'autre de la rue Barbarin, dans le site inscrit du village, il est identifié un secteur d'enjeux paysagers.
- Le secteur UDC correspond à de l'habitat pavillonnaire aéré avec grands lotissements : Mont des Roses, Haut Para sur des versants surplombant la plaine agricole dans la plaine au quartier des Catalanes en rive gauche du Batailler et jouxtant la zone d'activités du Pérussier.
- Le secteur UDcp correspond aux grands lotissements du Mont des Roses, Haut Para situé au dessus de la côte altimétrique 50 m et en covisibilité avec le village,
- Le secteur UDD correspond aussi à de l'habitat pavillonnaire aéré avec grands lotissements éloigné du centre (Pas de Courtin) ou en fond de vallon (confluence vallons de la Favière et de Cardenon)
- Le secteur UDe correspond au lotissement du Cap Bénat
- Le secteur UDF correspond aux lotissements de Gaou Bénat et partie de celui du Cap Bénat situés sur le versant Sud Ouest du Cap.

Les règles d'urbanisme inhérentes à la zone :

Les dispositions du PLU confortent la structure du bâti existant et la fonction résidentielle de la zone (interdiction des constructions à usage d'habitat collectif) tout en autorisant les commerces.

Comme en zones UB et UC l'article 13 impose que 10% de la superficie d'un terrain soit réservé aux espaces verts collectifs pour les opérations de plus de 5 000 m². Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés et plantés.

Ce même article impose, pour des raisons paysagères et de réduction de l'imperméabilisation des sols, que 50% de la superficie du terrain constructible soit traité en espaces verts plantés. Ce pourcentage est porté à 70% de la superficie du terrain constructible dans les zones de la plaine du Batailler comprise entre la RD 559 et le Batailler.

Par ailleurs, les différentes dispositions de la zone traduisent la volonté de maîtriser le développement de l'urbanisation dans ces secteurs sensibles du point de vue paysager et en interface de sites naturels de qualité (Cap Bénat notamment) ou d'espaces agricoles. Elles se déclinent différemment selon l'orientation urbaine souhaitée par secteurs :

- en secteur UDA, une hauteur maximale de construction de 7 m et un COS de 0,25 permettent de garder une densité suffisante sous forme d'habitat individuel dans ce quartier péricentral sans toutefois atteindre celle du quartier pôle du Pin
- en secteur UDb, une hauteur maximale de construction de 7 m et un COS de 0,20, supérieur à celui du POS pour certains quartiers, affirment le caractère urbain de la zone sans atteindre les densités des quartiers centraux notamment pour :
 - le secteur de la Verrerie, le long de la RD 559, est une entrée de ville à mieux organiser et identifier (Cf. orientations particulières d'aménagement)
 - dans la plaine à Terre Longue pour favoriser la mise en place d'un pôle sportif réservé au plan de zonage.
- De plus en UDb dans le secteur d'enjeux paysager, de part et d'autre de la rue Barbarin ou une taille minimal de parcelle de 1000 m² est demandé dans ce site situé au dessus du village afin d'éviter la trop grande multiplication des constructions nuisibles au paysage villageois (covisibilité).
- en secteur UDC (quartiers Haut-Para et Mont des Roses), de densité plus faible, le COS est de 0,15 et la hauteur reste de 7 mètres.
- en secteur UDcp, le COS et la hauteur sont identiques à ceux du secteur UDC. Pour les quartiers Haut-Para et Mont des Roses, au dessus de la côte d'altitude de 50 m, une superficie minimale de terrain de 1 200m² est demandée afin de conserver la forme urbaine

initiale sans la renforcer tout en tenant compte des sensibilités paysagères des sites (covisibilité depuis le village, la RD 559...).

- en secteur UDd, le COS est de 0,10.

Pour le quartier de Pas de Courtin, en raison de sa localisation particulière (première zone d'habitat traversée en venant de Toulon ou en fond de vallon) une superficie minimale de terrain de 1 200m² encadre l'urbanisation, la rationalise, sans permettre de densification impactant le paysage.

- en secteur UDe et UDf, en raison de la sensibilité des sites dans lesquels il s'inscrit, les dispositions du PLU limitent l'impact paysager du bâti, face à la mer et à flanc de collines en évitant la densification (COS de 0,10) et en favorisant un bâti de plein pied (hauteur maximale des constructions de 4,50 mètres) en zone UDf, hauteur étant de 7 m en UDe. Cela répond à l'objectif du PADD de contrôle de l'urbanisation des lotissements littoraux tout en conservant une prédominance du paysage végétal sur le paysage minéralisé par les constructions (cf. article 13).

Les zones à usage d'activités

► La zone UE 4% des zones urbaines

Justification du zonage et caractère de la zone :

Cette zone a pour vocation l'accueil pour d'activités artisanales, commerciales, tertiaires et de services, ainsi que les équipements publics. De dimension plutôt réduite, bénéficiant d'une situation privilégiée compte tenu des dessertes et de la proximité de la zone urbaine centrale ou des zones d'habitat et touristiques, c'est une zone dont la vocation doit être maintenue ou renforcée. Cette zone est située aux quartiers du Niel et du Pérussier. Elle comporte un secteur au quartier de Maudroume (UEm), secteur d'entrée de ville en bordure de la RD 559, accueillant des activités artisanales.

Cette zone répond à l'orientation de renforcement et de diversification de l'économie locale inscrit dans le PADD par le développement et l'aménagement d'une zone d'activité existante.

Afin de garantir leur bonne insertion dans l'environnement naturel et urbain, les constructions réalisées dans la zone devront présenter une homogénéité affirmée dans leurs formes architecturales et une certaine rigueur dans l'ordonnancement des volumes bâtis.

La mise en place d'emplacements réservés pour voirie garantit la bonne desserte interne et externe de la zone. L'amélioration de l'inondabilité du secteur est assurée par la réservation d'un bassin de rétention au quartier du Pérussier.

Les règles d'urbanisme inhérentes à la zone :

Les règles qui s'appliquent dans cette zone confirment sa vocation d'espace d'activités où se côtoient les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux, de services. C'est aussi une réponse à l'objectif de mixité des fonctions économiques du P.L.U.

Les constructions à usage d'habitation sont interdites. Le règlement en permet seulement leur entretien (travaux confortatifs).

En UE, une emprise au sol limitée à 50% et une hauteur maximale de 9 mètres, fonction de la typologie du bâti déjà existant et des demandes locales en matière d'activités, permettent l'implantation de grands établissements tout en maintenant quelques espaces libres. Les espaces libres et les espaces verts (au minimum 10% de la surface du terrain) sont traités de manière à être structurant dans l'ordonnancement de la zone d'activités tout en étant inaccessible aux automobiles.

En secteur UEm, les règles d'emprise au sol (15%), de hauteur (7 m) et un COS à 0,30 permettent l'implantation de bâtiment en rapport avec les activités présentes selon une densité et des hauteurs modérées afin de préserver le paysage d'entrée de ville et d'éviter « l'effet de masse » que peuvent avoir certains bâtiments d'activités le long des voies de communication.

L'article 11 sur les aspects extérieurs définit les principes généraux garantissant une certaine qualité architecturale et une harmonisation du bâti. Les dispositions portent plus particulièrement sur les dépôts (obligatoirement masqués à la vue), les toitures, les façades, les clôtures et les enseignes.

3.2 - Les zones d'urbanisation future

L'appellation et la définition des zones à urbaniser ont été modifiées dans la loi S.R.U., les zones NA du P.O.S. sont remplacées dans le P.L.U. par des zones AU.

Le Code de l'urbanisme y distingue deux catégories selon que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont ou n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

La surface des zones d'urbanisation future diminue sensiblement : mutation de la zone du Ginget rappelée ci-avant, suppression de la zone INA du Landon (issue du POS de 87 après annulation du zonage golfique du POS de 94), mutation de la zone NA de la Favière au bénéfice de la zone agricole, création de 2 zones 1AUA et 1AUB pour habitat et d'une zone 1AUE pour activités dans le secteur du Surle

Elles totalisent 68,8 ha et 0,8% du territoire communal (hors POS), soit une réduction d'un tiers par rapport au P.O.S.

POS		PLU		Evol. POS/PLU
Zonage	surface (ha)	Zonage	surface (ha)	
IIINA	18,1	1AUA	19,2	
IINA	19,0	1AUB	30,3	
INA	58,0	1AUE	11,9	
VNA	8,2	2AUT	7,4	

Total zones d'urbanisation future	103,4	68,8	-34,6
-----------------------------------	-------	------	-------

Trois catégories de zones AU ont donc été adoptées dans le P.L.U. :

- les zones d'urbanisation futures à dominante habitat : 1AUA et 1AUB
- les zones d'urbanisation futures à dominante activité : 1AUE
- les zones d'urbanisation futures mixtes d'habitat permanent et touristique : 2AUT

Ces zones AU peuvent être de deux types :

- les zones à urbaniser réglementées (1AU).
- les zones d'urbanisation futures strictes (2AU)

Dans ces zones, les capacités des voies et réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone sont suffisantes pour accueillir de nouvelles constructions. Le projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y ont autorisées :

- o soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- o soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le P.A.D.D. et le règlement.

Les zones d'urbanisation future réglementée (1AU) pour habitat

Les zones AU de la plaine relativement aux capacités d'accueil résiduelles qui se dégagent du PLU du PLU ne représentent que 845 logements sur les 11 500 logements du parc total à terme (soit 7%).. Leur ouverture à l'urbanisation n'augure pas d'un bouleversement du paysage urbain de la commune ni d'un rythme excessif dans leur mise en œuvre d'autant plus que celle-ci est conditionnée :

- d'une part, par la réalisation des équipements nécessaires à leur bon fonctionnement
- et d'autre part, s'agissant d'un secteur actuellement très peu urbanisé le développement urbain ne pourra s'effectuer qu'en respectant le principe de continuité urbaine, au sens de l'article L.146-4-I du Code de l'Urbanisme.

Il s'agit donc d'un développement en "tache d'huile" dont le rythme est fortement lié à la mise en place des équipements d'infrastructure prioritaires : voirie et réseau d'assainissement pluvial dont bassins de rétention. La maîtrise foncière de leur emprise est déjà une première étape à franchir.

Les zones les mieux desservies sont les zones 1AUA, ce sont donc elles qui sont le plus facilement urbanisable, notamment la zone 1AUA Est dont le bassin de rétention est situé sur un terrain communal.

Ce phasage "naturel" correspond bien à l'esprit de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, qui dispose que : « Le rapport de présentation peut comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. ». Le phasage retenu par la Commune est d'envisager l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUA et 1AUB en deux temps. Dans un premier temps, il est prévu à l'ouverture la zone 1AUA et dans un second la zone 1AUB. La zone 1AUA étant pour l'essentiel en continuité avec l'agglomération constituée de Bormes, ce qui n'est pas le cas des deux secteurs de la zone 1AUB, plus enclavés dans la plaine et également moins bien desservis par la voirie.

► La zone 1AUA réglementée

28% des zones à urbaniser

Justification du zonage et caractère de la zone :

La zone 1AUA correspondent en partie à la zone INA du P.O.S., dont la partie centrale est reclassée en 1AUA située en interface du pôle du Pin et du pôle en émergence de Ginget, elle est destinée à assurer le prolongement des zones urbaines tout en renforçant la cohérence des quartiers urbains. Cette zone d'urbanisation future réglementée à dominante habitat accueillera l'ensemble des fonctions urbaines : logements, commerces, bureaux, services et équipements...

Les règles d'urbanisme inhérentes à la zone :

C'est une zone d'urbanisation future réglementée à dominante habitat pouvant accueillir des commerces, bureaux ou services où les capacités des voies et réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone sont suffisantes pour accueillir de nouvelles constructions.

Sous réserve que les équipements de viabilité suffisant soient réalisés, les règles de cette zone sont similaires à celles des zones urbaines à dominante d'habitat (UB et UC) tout en privilégiant la réalisation des constructions dans le cadre d'opérations structurées :

- un recul par rapport à l'emprise des voies a été fixé à 5 mètres au minimum, ce recul est d'au moins 35 m par rapport à l'axe de la chaussée la plus proche de la RD 559 pour les constructions à usage d'habitation et de 25 m pour les constructions destinées à un autre usage.
- les constructions peuvent être édifiées en ordre discontinu sans que le recul par rapport aux limites séparatives soit inférieur à 4 m
- l'emprise au sol n'est pas réglementée
- la hauteur est fixée à un maximum de 9 mètres
- 40% de la superficie de la parcelle doit être constitué d'espaces verts plantés
- le COS est fixé à 0,40 en secteur 1AUA pour assurer une cohérence bâtie avec les zones UB et UC mitoyennes.

Afin de répondre aux besoins de logements sociaux en particulier et de favoriser la mixité urbaine, la zone 1 AUA est inscrite dans un périmètre de mixité sociale au sens de l'article L.123-1-16ème du Code de l'Urbanisme et le coefficient d'occupation des sols est majoré de 20% pour les opérations comportant des logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'Etat au sens du 3° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. Par ailleurs, un terrain bien situé a

été identifié et réservé au plan de zonage en vue de la réalisation de programmes à dominante de logements locatifs sociaux en cohérence avec les dispositions de l'article L.123-2-b du code de l'urbanisme.

► **La zone 1AUB réglementée**

44% des zones à urbaniser

Justification du zonage et caractère de la zone :

La zone 1AUB correspond à une partie de la zone INA du P.O.S. (lieux-dits des Arnauds et du Pont) et une partie de la zone NC de la plaine (au Charenton). Située en interface des zones UDC et UE, comme précédemment la zone 1AUA, elle est destinée à assurer le prolongement des zones urbaines, tout en renforçant la cohérence des quartiers urbains notamment par la mise en place d'un ensemble d'emplacements réservés, en élargissement ou en création de voiries. Cette zone d'urbanisation future réglementée à dominante habitat accueillera l'ensemble des fonctions urbaines : logements, commerces, bureaux, services et équipements...

Les règles d'urbanisme inhérentes à la zone :

C'est une zone d'urbanisation future réglementée à dominante habitat pouvant accueillir des commerces, bureaux ou services où les capacités des voies et réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone sont suffisantes pour accueillir de nouvelles constructions.

Sous réserve que les équipements de viabilité suffisant soient réalisés, les règles de cette zone sont similaires à celles des zones urbaines à dominante d'habitat (UB et UC) tout en privilégiant la réalisation des constructions dans le cadre d'opérations structurées (opération de logement d'ensemble ou d'un lotissement) :

- un recul par rapport à l'emprise des voies a été fixé à 5 mètres au minimum
- les constructions peuvent être édifiées en ordre discontinu sans que le recul par rapport aux limites séparatives soit inférieur à 4 m
- l'emprise au sol n'est pas réglementée
- la hauteur est fixée à un maximum de 7 mètres
- La surface plantée ne pourra être inférieure à 70% de la superficie de la parcelle
- le COS est fixé à 0,20 pour respecter la continuité avec les zones UD mitoyennes

Les zones d'urbanisation future réglementée (1AU) pour activité

► **La zone 1AUE réglementée**

17% des zones à urbaniser

Justification du zonage et caractère de la zone :

Cette zone d'urbanisation future du Niel/Surle à dominante activités réglementée se situe en prolongement de la zone d'activités existante (UE) aujourd'hui entièrement remplie.

Dans cette zone, les capacités des voies et réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone sont suffisantes pour accueillir de nouvelles constructions. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la desserte et à la viabilité des terrains concernés.

Elle permet de traduire de manière réglementaire l'orientation de renforcement et de diversification de l'économie inscrite au PADD.

Les règles d'urbanisme inhérentes à la zone :

C'est une zone d'urbanisation future réglementée à dominante activités pouvant accueillir d'activités artisanales, commerciales, tertiaires et de services, ainsi que les équipements publics. où les capacités des voies et réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone sont suffisantes pour accueillir de nouvelles constructions.

Sous réserve que les équipements de viabilité suffisant soient réalisés, les règles de cette zone sont similaires à celles des zones urbaines à dominante d'activités (UE) :

- Les marges de recul par rapport aux voies et aux emprises publiques sont de 5 mètres de l'axe des voies et les bâtiments admis dans la zone doivent respecter une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.
- Une emprise au sol limitée à 50%, une hauteur maximale de 9 mètres et un COS non réglementé.
- Les espaces libres et les espaces verts (au minimum 10% de la surface du terrain) sont traités de manière à être structurant dans l'ordonnancement de la zone d'activités tout en étant inaccessible aux automobiles.
- L'article 11 sur les aspects extérieurs définit les principes généraux garantissant une certaine qualité architecturale et une harmonisation du bâti. Les dispositions portent plus particulièrement sur les dépôts (obligatoirement masqués à la vue), les toitures, les façades, les clôtures et les enseignes.

Les zones d'urbanisation futures mixtes d'habitat permanent et touristique

► La zone 2AUT stricte 11% des zones à urbaniser

Justification du zonage et caractère de la zone :

La zone 2AUT au quartier de la Favière reprend les contours de l'ancienne zone IIINA du P.O.S. et recouvre des terrains qui ont vocation à être urbanisés en vue de l'accueil d'habitat permanent et touristique. Cette zone répond à l'objectif d'améliorer la capacité d'hébergement touristique de la commune.

Les voies publiques et les réseaux existant n'ayant pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la modification ou à la révision du P.L.U.

3.3 - La zone agricole

La préservation des zones agricoles est à la fois un outil de développement économique et un outil d'aménagement (préservation des paysages) de la commune.

La loi solidarité et renouvellement urbains a changé l'appellation et a établi un régime plus restrictif pour la zone agricole. Dans le P.O.S., la zone NC correspondait aux zones de richesse naturelle à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Dans le P.L.U., la zone NC du P.O.S est remplacée par une zone A. Peuvent être classés en zone A, les espaces, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

	Classement dans le PLU (hors Bénat)			
	Maintient en A	Passage en N	Passage en U	Passage en AU
Zone NC du POS	448,1	38,9	6,2	27,6
	86%	7%	1%	5%

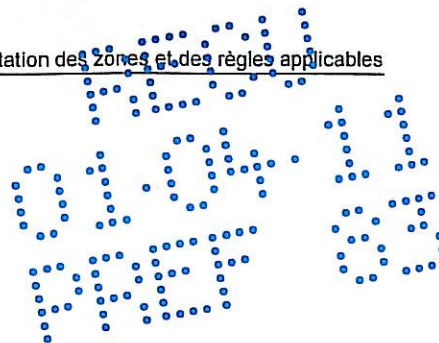
L'analyse du territoire agricole de Bormes, la prise en compte des projets agricoles et des potentialités agronomiques des sols a conduit au reclassement en A de près de 87% des zones NC du P.O.S.

72,6 ha de zone NC (soit 13% des zones NC du POS) sont reclassés en zone naturelle ou urbaine en raison d'une perte ou d'absence de destination agricole des secteurs concernés.

La partie de la zone NC comprise entre la zone d'activité et d'équipements éducatifs et sportifs de Surle, en déprise depuis de nombreuses années, a été réduite au bénéfice des zones AU mentionnées ci-dessus et détaillées dans le tableau ci-dessous.

Notons ici, quand elle est réduite, le bilan de la mutation de la zone agricole du POS au bénéfice des zones urbaines et d'urbanisation future :

Zones urbaines	UDb	6,1 ha	6,2 ha
	UE	0,05 ha	
Zones d'urbanisation future	1AUB	15,7 ha	27,6 ha
	1AUE	11,9 ha	
	Total		33,7 ha



Des zones de carrière et de camping classés en zone NC au P.O.S sont reclassés en zone naturelle et sectorisé afin de bénéficier d'un règlement plus approprié aux activités effectives de ces secteurs.

Ainsi reclasser en un zonage plus approprié ces espaces non agricoles ou en forte déprise permet de renforcer la zone agricole en la rendant plus homogène, sans possibilité d'affaiblissement interne.

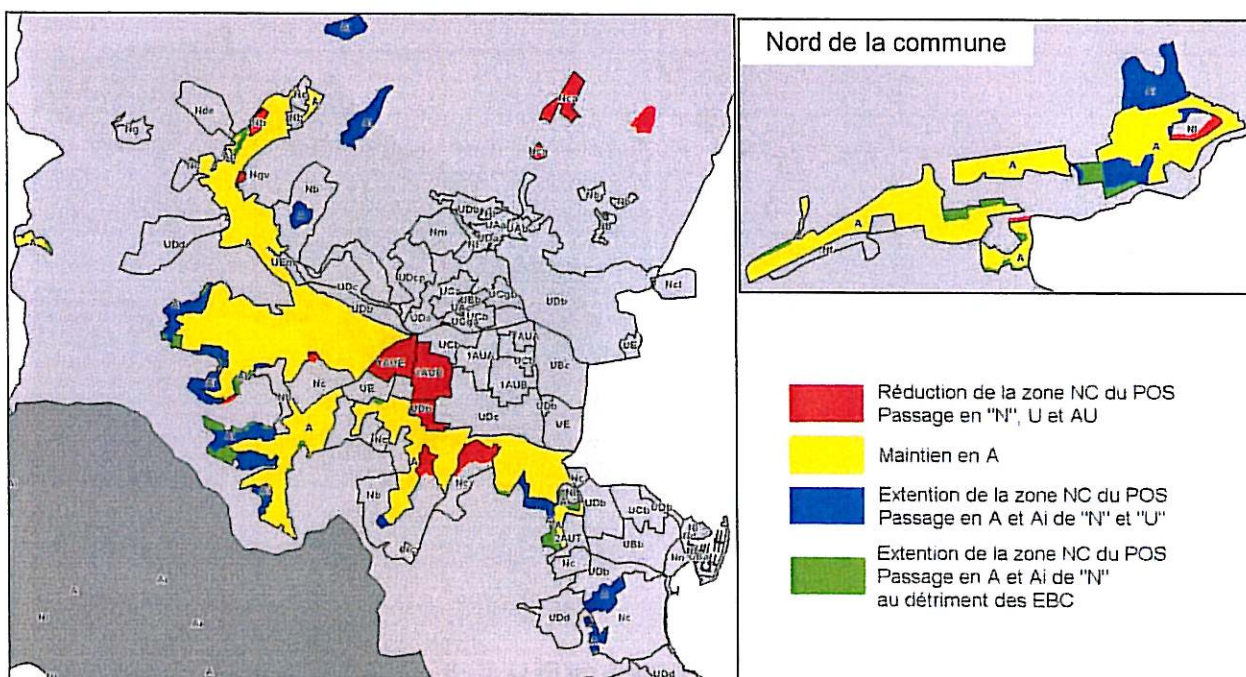
Par ailleurs, la perte « théorique » de 73 ha de zone NC du P.O.S est compensé par les 131 ha de zone agricole nouvellement classé au P.L.U.

Cette expansion est surtout due à la mise en place de secteurs Ai de développement du terroir agricole (particulièrement viticole) sur les parties peu pentues des coteaux bordant la plaine et classées en aire d'appellation Côtes de Provence (AOC).

Ce nouveau secteur Ai (indiqué i, car inconstructible) reprend en compte, en les remodelant les secteurs NDb préexistants dans le POS, et définis pour les mêmes motifs.

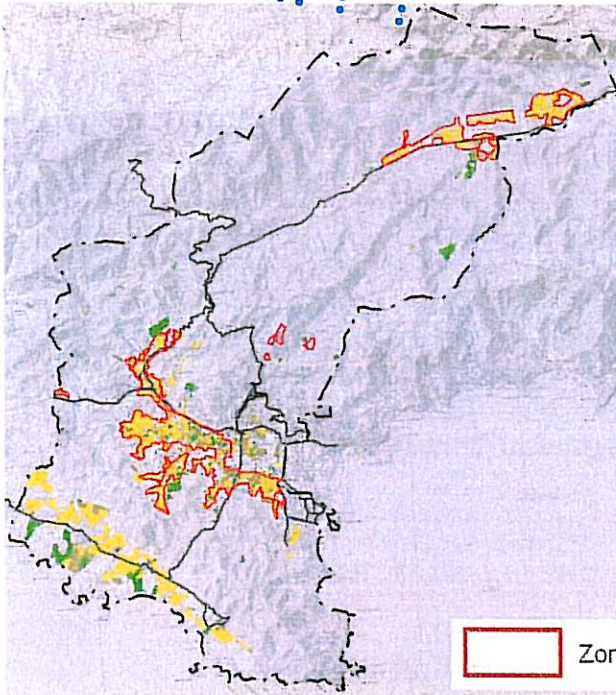
Globalement la zone agricole de Bormes est en expansion (+ 58,8 ha) par rapport au même territoire que le POS.

Zone NC POS	521,0
Réduction	-72,9
Maintien	448,1
Dont extension sur EBC	28,2
Zone A du PLU hors Bénat	579,2
Bilan	+ 58,1

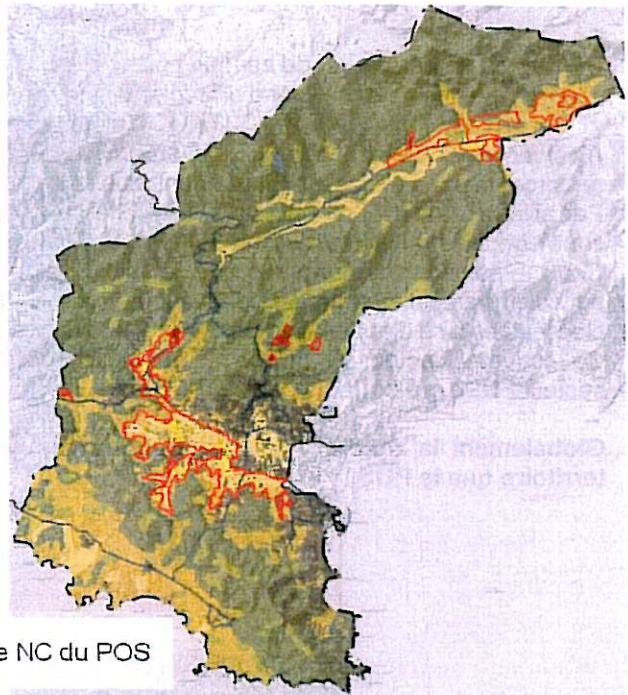


Prise en compte de l'agriculture dans les documents d'urbanisme

Le POS : la zone agricole du POS (521 ha) présente une assez bonne concordance avec d'une part l'espace cultivé et d'autre part l'aptitude des sols à l'agriculture. La plaine orientale de Cabasson/Léogbe, située Hors POS, n'est pas prise en compte ;

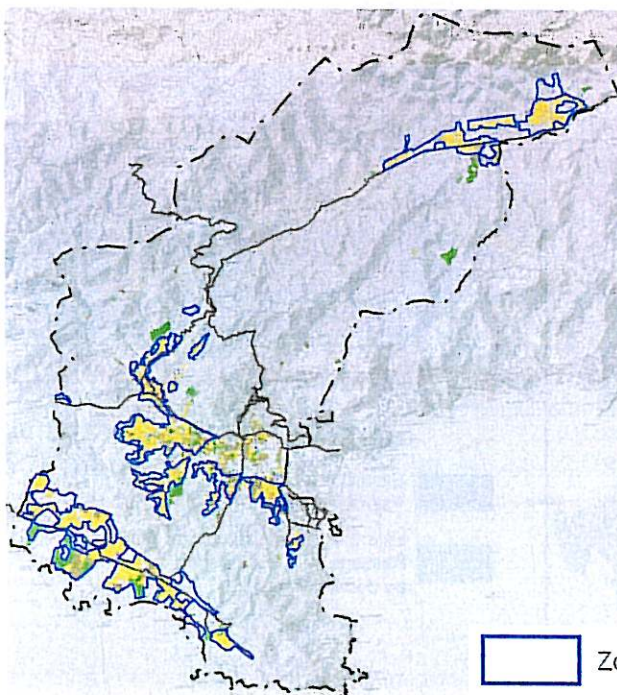


Zonage et occupation du sol agricole

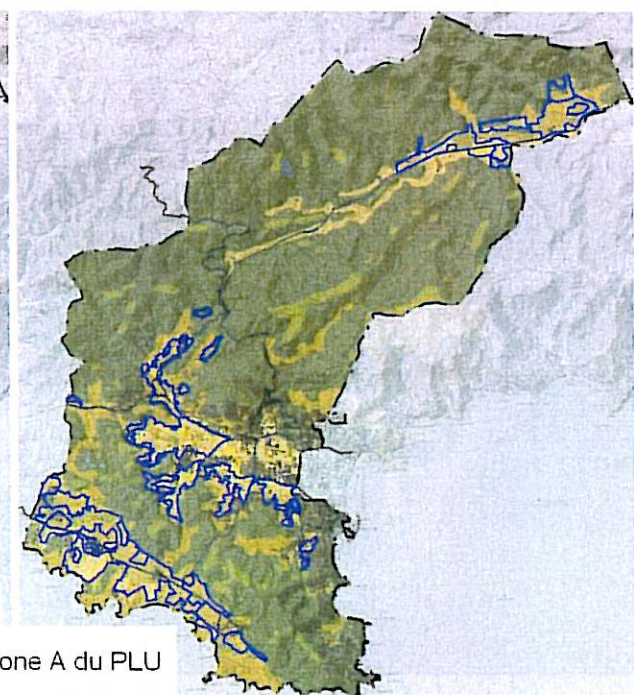


Zonage et aptitude des sols

Le PLU : la zone agricole du PLU (579 ha) améliore l'adéquation avec l'espace cultivé et l'aptitude des sols à l'agriculture en élargissant la zone agricole du Nord, dans la partie Ouest du Centre et en définissant celle du Sud.

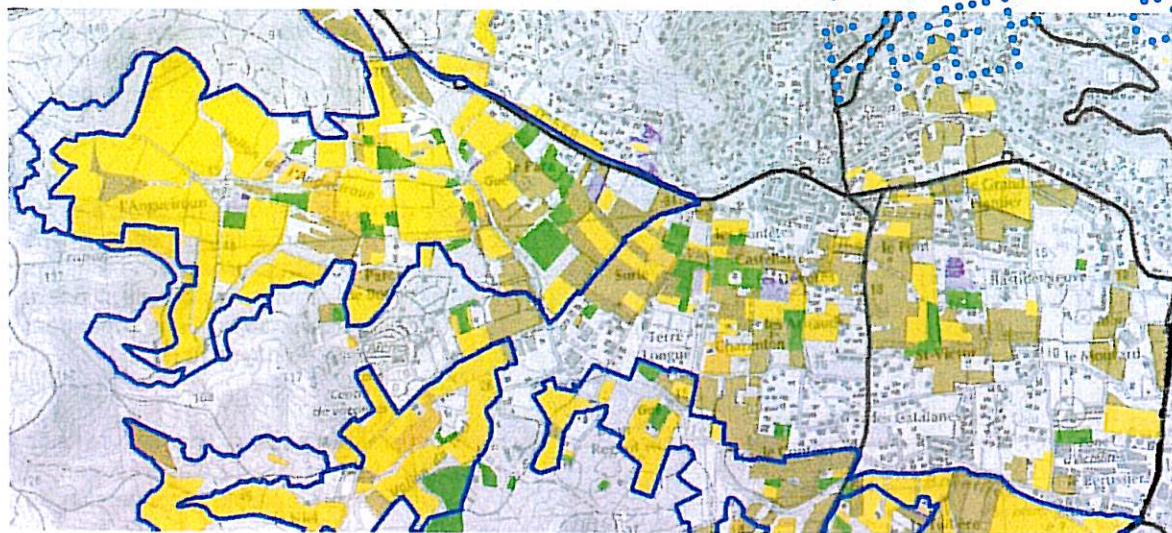


Zonage et occupation du sol agricole

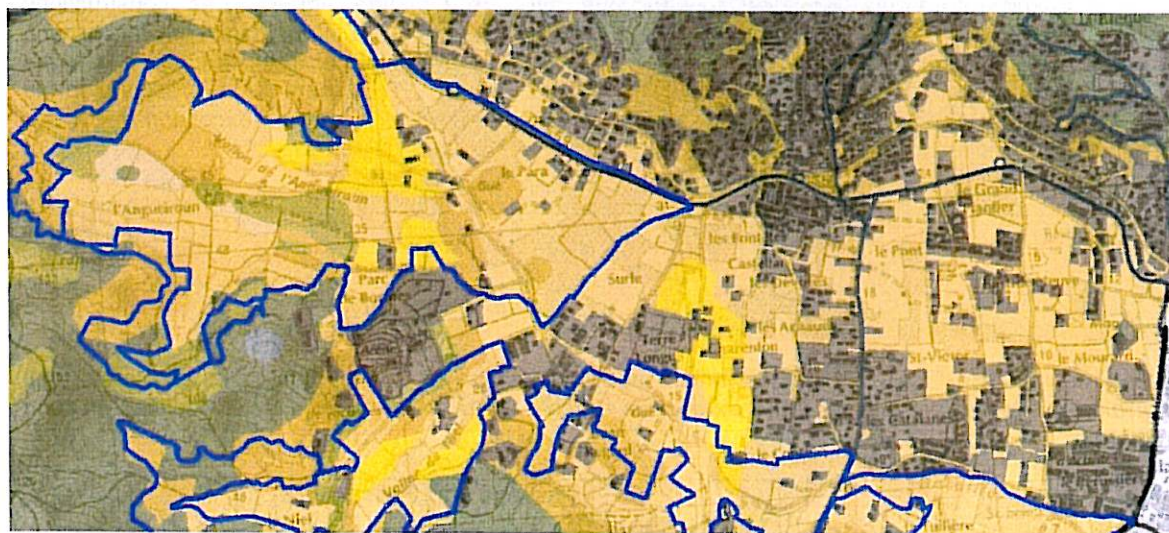


Zonage et aptitude des sols

Cependant dans le secteur de la plaine du Batailler, la déprise importante de l'agriculture et la cohérence du développement d'un projet urbain en continuité avec l'urbanisation existante ont amené un recul du zonage agricole au profit de l'urbanisation des quartiers du Surle et de Terre Longue.



Zonage et occupation du sol agricole



Zonage et aptitude des sols

Justification du zonage et caractère de la zone A :

La zone agricole (sur le même territoire que celui du P.O.S.), de près de 580 ha (soit 7% du territoire) recouvre les espaces encore en activité, ceux présentant un potentiel agronomique et/ou une sensibilité paysagère forte. Seules les installations ou constructions liées soit à l'activité agricole y sont admises. Le classement en zone agricole, avec pour certains secteurs des enjeux paysagers, de risque incendie ou d'aléa inondation, ne permet aucune construction nouvelle à usage d'habitation non nécessaire à l'exploitation agricole..

Cette zone couvre la partie non littorale de la plaine du Batailler ainsi que ses coteaux, le vallon des Campaux au Nord de la commune,

Le classement en A de la plaine agricole littorale Sud du massif du Bénat, antérieurement hors POS, augmente la zone agricole du PLU de 388,8 ha.

La zone A comporte un secteur Ai

- le secteur Ai :

Il recouvre d'anciennes zones NDb permettant l'extension de la zone agricole auxquelles se rajoutent des terrains classés en aire d'Appellation Contrôlée (AOC). Ce reclassement a été effectué en concertation étroite avec les agriculteurs locaux, selon l'expertise paysagère du Cap Bénat pour la zone Hors POS, sur des terrains en bordure immédiate de la zone agricole cultivée, dont la pente n'excède généralement pas 10% afin de ne pas occasionner des travaux de terrassement compromettant la morphologie des paysages

Les règles d'urbanisme inhérentes à la zone A :

Par delà les restrictions applicables de l'article L.146-4 rappelées dans les dispositions générales du règlement, le classement en zone agricole interdit le développement d'une urbanisation diffuse dans la zone agricole. En effet, le règlement de la zone A ne permet aucune construction nouvelle à usage d'habitation non nécessaire à l'exploitation agricole. Dans le secteur Ai, toutes les constructions y compris celles nécessaires à l'activité d'une exploitation sont interdites. Ces dispositions répondent aux objectifs de renforcement de la place de l'agriculture et de préservation du paysage rural.

Par ailleurs, les mesures adoptées ont pour objet de :

- permettre la pluri-activité en autorisant les activités complémentaires à l'agriculture à la condition qu'elles soient aménagées dans des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. Cela permet d'une part la diversification des emplois et d'autre part la reconversion du patrimoine rural non occupé ou abandonné
- la conservation d'un paysage et d'un bâti rural traditionnel : les articles 11 (aspects extérieurs) et 13 (espaces libres) définissent les principes garantissant une certaine qualité architecturale et une harmonisation des constructions avec le paysage agricole. Les constructions techniques, de par les matériaux employés, devant s'insérer au mieux dans l'environnement, la végétalisation des abords des dépôts liés à l'activité agricole et des campings à la ferme devant faciliter leur insertion paysagère. Ces mesures participent à la préservation du paysage rural de même qu'une hauteur maximale de 7 mètres, exception faite des constructions agricoles techniques nécessitant une hauteur différente.

Le COS est non réglementé mais les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité de l'exploitation ne peuvent dépasser 250 m² de S.H.O.N.

3.4 - Les zones naturelles

Les zones ND du POS sont très majoritairement maintenues en N au PLU, celles recouvrant des terrains cultivés ou prévues pour des extensions agricoles (NDb) ont logiquement été classées en zone agricole

	Maintient en N	Passage en A	Passage en U
ND	6 490,1 ha	114,3 ha	10 ;6 ha
	98,1%	1,7%	0.2%

Dans le P.O.S., les zones naturelles correspondaient aux zones de protection de l'agriculture et de sauvegarde des sites et paysages ou de risques et de nuisances. Dans le P.L.U., les zones naturelles sont inscrites en N. Cette zone concerne les parties du territoire communal qui font l'objet d'une protection particulière, en raison notamment de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N (sur le même territoire que celui du P.O.S.) représente dans le plan local d'urbanisme un peu plus de **6 806,5 ha, soit près de 83,4% du territoire communal.**

Leur surface de la zone ND diminue d'une part par la suppression des zones NB et au transfert d'autre part des secteurs NDb cultivables du P.O.S. en secteurs Ai, compensée en grande partie par la suppression de zones NA ou de la mutation des secteurs UI de camping.

Le classement en N des espaces naturels du massif du Cap Bénat, antérieurement en secteur hors POS, augmente la zone naturelle du PLU de plus de 1 000 ha.

Justification du zonage et caractère de la zone N :

La zone naturelle du P.L.U. n'est pas amenée à évoluer. Elle constitue une zone de préservation des ressources naturelles de la commune où les activités de plein air sont tolérées. Cette zone répond à plusieurs objectifs du P.L.U. :

- préserver les vastes espaces naturels intègres et les paysages ruraux avec les massifs forestiers remarquables du Cap Bénat et des Maures, massifs de grande superficie et encore intacts reconnus par des inventaires et protections réglementaires ZNIEFF, inventaire Natura 2000, site classé...)
- permettre les aménagements nécessaires liés aux activités sportives, de loisirs et de tourisme
- interdire les constructions nouvelles afin d'une part d'enrayer le mitage et d'autre part de garantir la protection des biens et personnes vis-à-vis des risques naturels (aléa incendie et aléa inondation).

La zone N comporte 13 secteurs : Nb, Nc, Nca, Ncl, Ncv, Nd, Nde, Nf, Ng, Ngv, NI, Nm et Nn, dont le plus important NL (l comme littoral) recouvre 96% de la zone N.

- le secteur Nb:
Il recouvre d'anciennes zones NB insuffisamment équipées et à l'urbanisation peu dense où l'aspect végétalisé du site doit être préservé.
- le secteur Nc :
Il recouvre les terrains utilisés pour le camping.
- le secteur Nca)
Il correspond aux deux carrières d'extraction de pierre en activité à Bormes.
- le secteur Ncl:
Il recouvre les terrains utilisés par un parc résidentiel de loisirs.
- le secteur Ncv:
Il recouvre les terrains utilisés par un centre de vacances.
- le secteur Nd :
Il recouvre les terrains utilisés par des garages à bateaux.
- le secteur Nde:
Il recouvre les terrains utilisés par la déchetterie de Manjastre.
- le secteur Nf) :
Il recouvre les terrains où sont implantées des activités de restauration et sportive
- le secteur Ng :
Il recouvre les terrains où sont implantées des activités de loisir, de tir et de sport mécanique (auto, moto).
- le secteur Ngv:
Il recouvre les terrains où est prévue une aire d'accueil des gens du voyage (ER n°180).
- le secteur Nm :
Il recouvre les terrains communaux du Parc des Mimosas situé face au centre ancien
- le secteur Nn :
Il recouvre les terrains destinés à la réalisation d'une base nautique et des aménagements d'arrière plage
- le secteur NL :
Il recouvre les parties du territoire communal qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites, de l'environnement et des paysages

Les règles d'urbanisme inhérentes à la zone N :

En terme réglementaire, la zone N est par principe inconstructible. Il en résulte une occupation des sols limitée :

- aux travaux et ouvrages rendus nécessaires pour la mise en valeur de ces espaces, la préservation ou la restauration du milieu naturel

- aux installations, ouvrages d'infrastructures et équipements publics à la condition qu'ils soient intégrés à l'environnement
- au stationnement ouvert au public à condition d'une intégration suffisante dans l'environnement
- aux activités agricoles et constructions nécessaires à ces activités à l'exclusion de construction à usage d'habitation.
- aux activités de plein air et aux campings

Un des enjeux du P.A.D.D. est le maintien de la qualité des milieux naturels et des paysages. Cela s'est traduit par des dispositions qualitatives réglementées à l'article 11 avec notamment :

- des terrains laissés, dans toute la mesure du possible, à l'état naturel
- des constructions aussi peu visibles que possible et noyées dans la végétation.
- l'implantation de la construction devra tenir compte de la pente naturelle du terrain, les mouvements de terre ne devant être mis en œuvre que pour favoriser une meilleure insertion du bâti dans le paysage. Les remblais sont interdits.
- les talus devront être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.
pour les constructions et installations liées aux secteurs d'hébergement touristique (campings, H.L.L., P.R.L.), les coloris et matériaux employés seront choisis de façon à favoriser une intégration optimale dans le paysage environnant : ils devront être mats et reprendre la couleur dominante de leur environnement naturel.
- pour les parcs de stationnement ouverts au public :
 - le sol ne pourra pas faire l'objet d'apports de matériaux extérieurs au site
 - les ombrières seront constituées exclusivement de matériaux végétaux. Leur support privilégiera les matériaux naturels.

La hauteur des constructions ou installations possibles est variable selon la vocation du secteur (entre 2 et 6 m) et l'emprise au sol n'est pas réglementée.

En dehors du secteur NI, la valorisation et l'ouverture au public des espaces naturels et de loisirs Et la nécessité d'une gestion et d'une confortation des activités existantes notamment touristiques a conduit à la mise en place d'un règlement propre à chaque secteur mais ne portant pas atteinte aux sites naturels et aux paysages. La constructibilité est limitée à l'aménagement des bâtiments existants et à la réalisation d'équipement de loisirs et de récréation.

3.5 - Les prescriptions complémentaires au zonage

• Les espaces boisés classés

Article L. 146-6 (extrait)

...Le plan local d'urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L. 130-1 (...), les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune (...) après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.

La nécessaire actualisation de l'inventaire des EBC :

L'élaboration du PLU de Bormes-les-Mimosas est l'occasion d'effectuer une actualisation des boisements significatifs de la commune, notamment dans les espaces remarquables au sens de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme.

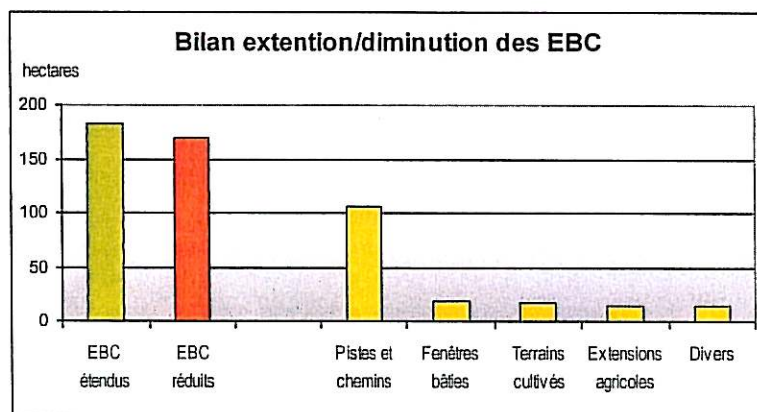
Il s'agit également dans la partie Hors POS (Cap Bénat) de proposer une première délimitation des espaces boisés classés.

Les espaces boisés classés recouvrent une surface de **7 255 ha** soit 75% de la surface communale : leur surface évolue peu du P.O.S. au P.L.U. augmentant de +13,9 ha environ qui résulte d'une redistribution :

- par diminution : - 169,6 ha due à une meilleure prise en compte de la réalité de terrain, des ouvrages routiers, des pistes DFCI et des extensions agricoles sur terrains adaptés (pentes faibles, classement AOC, respect des crêtes...),
- par augmentation : + 183,3 ha due aux ajustements du contour des boisements significatifs non retenus précédemment dans le P.O.S.

Bilan des EBC, du P.O.S. au P.L.U. (sur le périmètre couvert par le P.O.S. : 8160,5 ha)

EBC étendus	183,3 ha
EBC réduits	178,3 ha
Motifs de réduction	
Pistes et chemins	112,3 ha
Fenêtres bâties	19 ha
Terrains cultivés	17,6 ha
Extensions agricoles	15,3 ha
Divers	14,1 ha

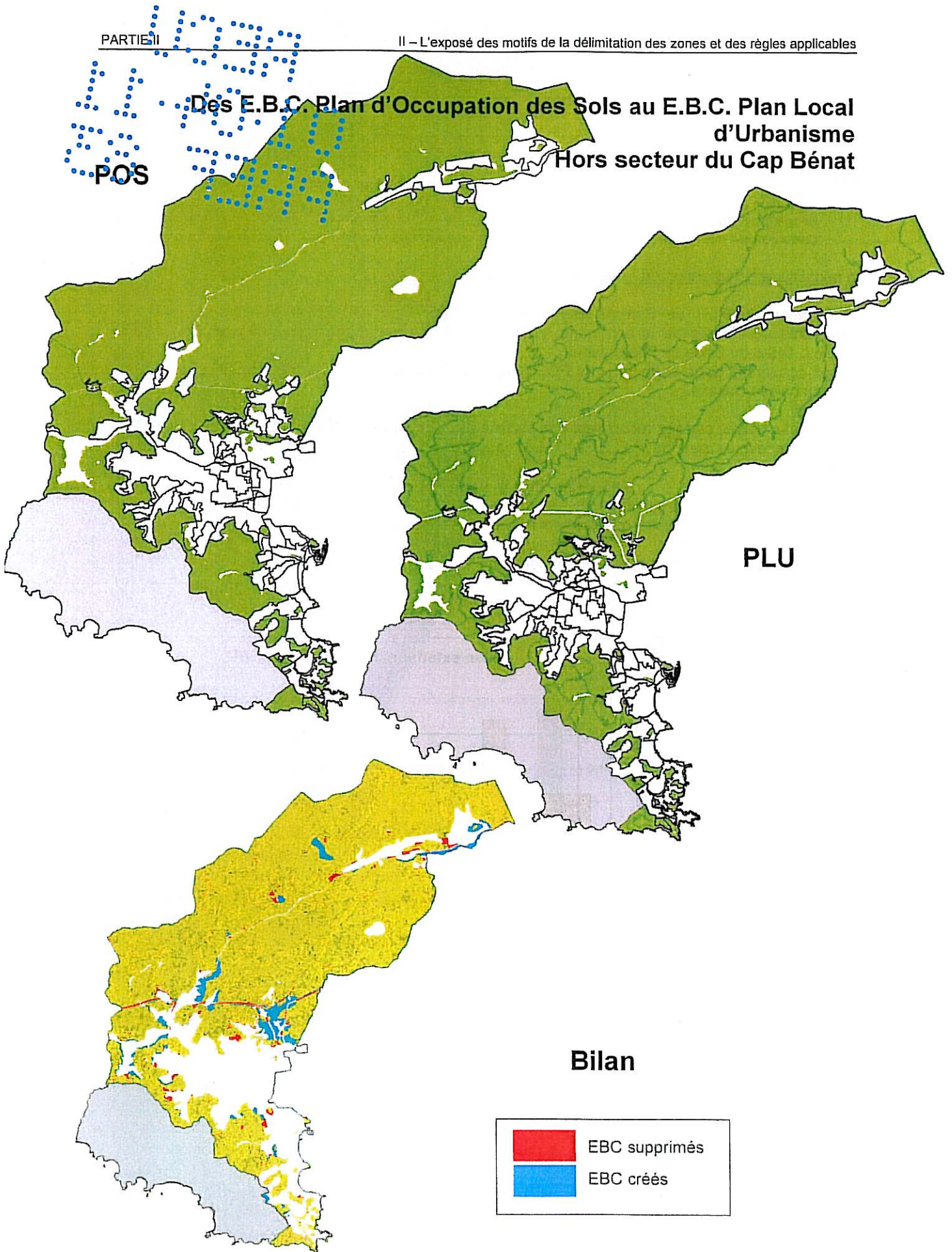


Si l'on "neutralise" les réductions qui ne sont en fait que des corrections d'oublis du P.O.S. concernant :

- les chemins, routes et DFCI existants (112,3 ha)
 - les constructions existantes (19,0 ha)
 - les terrains cultivés (17,6 ha)
- qui totalisent 148,9 ha

...le bilan du réajustement des EBC du P.O.S. au P.L.U., avec une réduction de seulement 29,4 ha devient alors très positif :

- augmentation : + 183,3 ha
- diminution : - 29,4 ha
- solde : + 153,9 ha

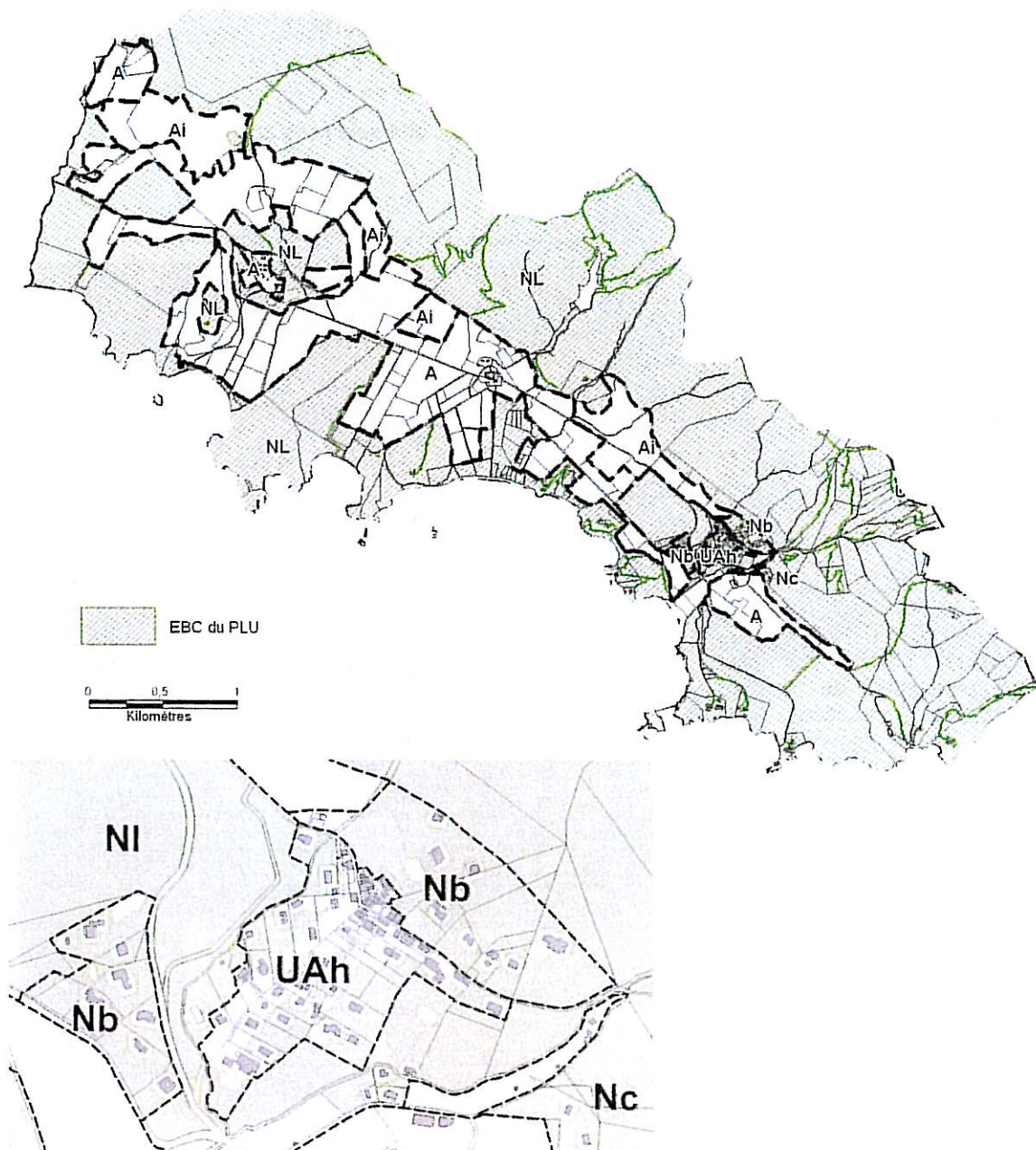


La création d'EBC dans le secteur Hors POS du Cap Bénat

L'extension mesurée de la zone agricole (zone Ai au PLU) au détriment des E.B.C. est fonction du classement AOC et de la cohérence avec le risque incendie.

Le calage des limites des extensions agricoles est réalisé sur les pentes faibles, en fonction des courbes de niveau, de l'intégrité des massifs et de leur valeur environnementale, classés en zone NI (L.146-6).

	Territoire ha	EBC du POS	EBC du PLU	Bilan
POS	8 160,7	6200	6 205	+5
Hors POS (Cap Bénat)	1480,6		1 390	+1390
PLU	9 641,5		7245	+1400



• Le patrimoine paysagé : les protections particulières au titre de l'article L. 123-1 7°

L'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme prévoit que le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

Conformément aux orientations du P.A.D.D. relatives à la valorisation du patrimoine et du paysage naturel et agricole, et suite à l'étude paysagère relative au Cap Bénat identifiant des éléments paysagers remarquables, le règlement donne des prescriptions spécifiques sur les éléments paysagers afin d'en conserver les caractéristiques.

Les prescriptions de protection et de valorisation de ces éléments naturels sont précisées dans les dispositions générales des pièces écrites du règlement.

• Les prescriptions par rapport aux voies et axes de transports

1. Les espaces de prescriptions le long des voies bruyantes

- la RD 98 est classée en voie bruyante de catégories 2,3 et 4 selon ses abords
- la RD 559 est classée en voie bruyante de catégorie 3

Le long de ces voies bruyantes, des zones de prescription, ont été inscrites au P.O.S.

Elles ont été modifiées dans le P.L.U. en application de la loi n°92 – 1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et notamment ses articles 13 et 14, et du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transport terrestre, dans une largeur définie de part et d'autre des voies fixées par l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000, les constructions nouvelles devront respecter les dispositions relatives à la lutte contre le bruit. (se reporter au plan annexe du règlement, planche 4.6a à 4.6c où figurent le classement des voies et les épaisseurs des bandes soumises aux mesures d'isolement acoustique).

→ BORMES-LES-MIMOSAS - classement des voies bruyantes terrestres



2. Les espaces de prescriptions (marge de recul) le long des voies classées à grande circulation en application notamment de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme (entrées de ville)

Les dispositions de l'article L.111-1-4 issues, de la Loi dite « Barnier », s'appliquent aux abords de la RD 98 (ex RN 98) et de la RD 559, dans une bande de 75 ou 100 mètres par rapport à l'axe selon les secteurs délimités dans les documents graphiques du PLU :

- hors PAU (Parties Actuellement Urbanisées)
- hors secteurs dont les dispositions réglementaires du PLU ont valeur de projet urbain au sens de cet article.

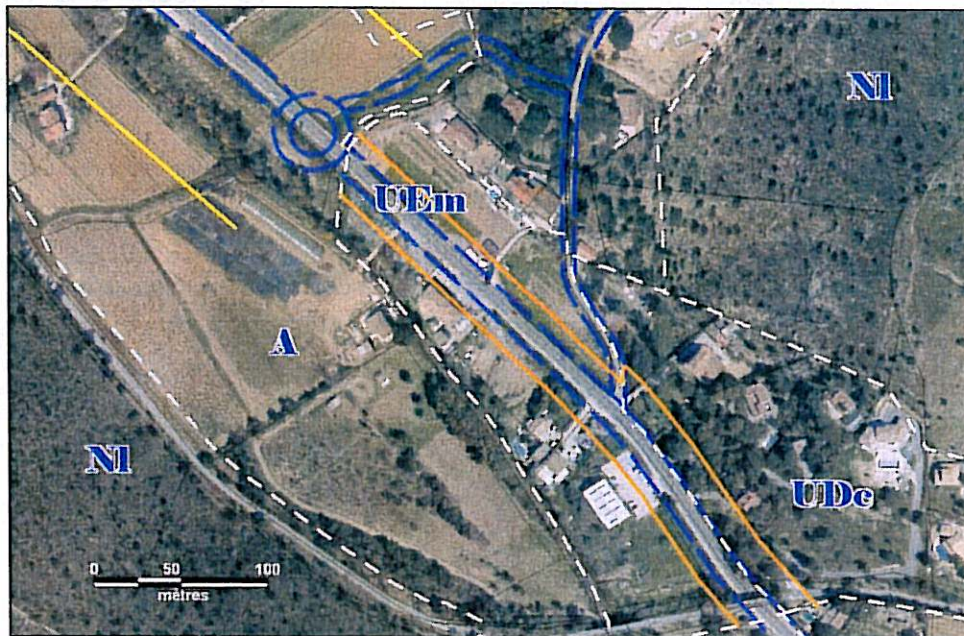
Dans l'objectif d'organiser le développement des zones d'urbanisation future et celles non encore urbanisées, le projet d'entrée de ville détermine des marges de recul différentes et adaptées à la vocation et au paysage des zones traversées. Elles sont exprimées à partir de l'axe de l'emplacement réservé de la RD 559. Dans les secteurs concernés, les marges de recul conservatoires de l'article L.111-1-4 ne s'y appliquent plus. A l'inverse, dans les zones agricoles et naturelles, ces dernières s'appliquent toujours.

Marges de recul : principe

La profondeur de la marge de recul varie selon le contexte traversé, très large en milieu rural ouvert (secteur du Niel), large en milieu ouvert (secteur des zones AUA) et plus étroite dans les secteurs urbains déjà partiellement constitués (hameau de Maudroume, carrefour du Pin, de Cabasson...).

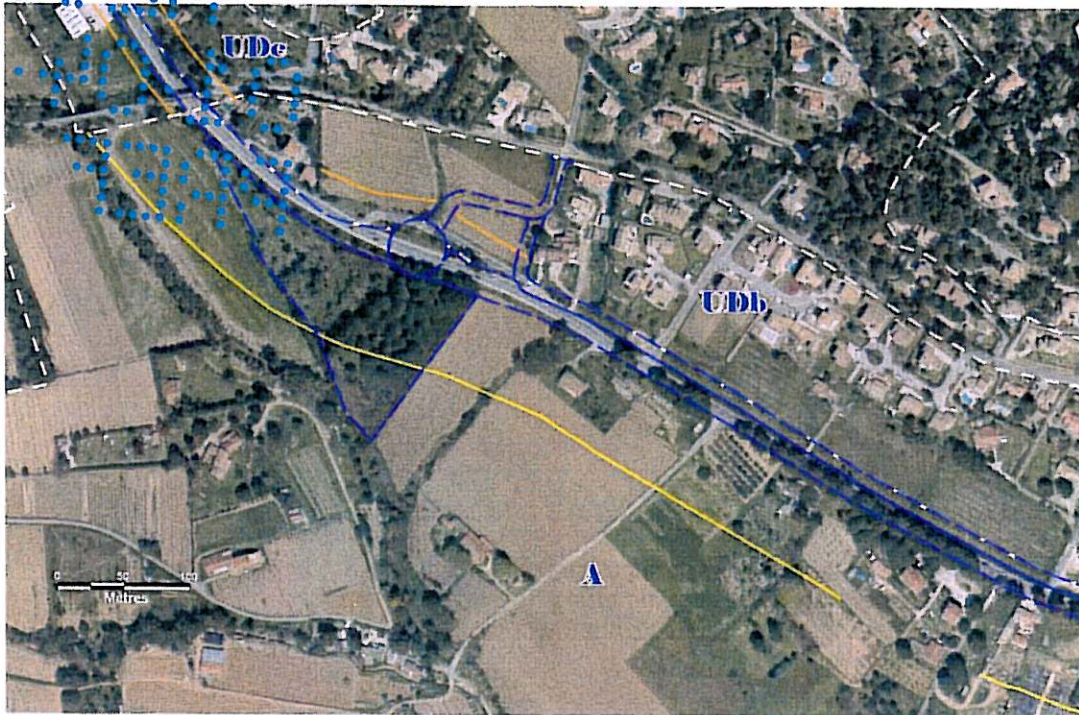
Approche par séquence

- Au niveau de l'axe futur du hameau de Maudroume, dans la zone UEm située de part et d'autre de la RD 559, il est prévu une marge de recul de 17 mètres au Nord et au Sud de la voie.



Le hameau de Maudroume.

Après le pont de l'ancienne voie ferrée, dans le quartier des Impatiences, l'ER départemental destiné à la RD 559 est doublé au Nord d'une contre-allée. Ces aménagements créent une marge de recul suffisante, hormis pour les deux parcelles sur lesquelles le rond-point des Impatiences est programmé, où la constructibilité est soumise à une marge de recul de 25 m. Au Sud de la départementale, les 75 m de l'article L111-1-4 s'appliquent dans la zone agricole (A), à l'exception d'un hameau déjà existant à l'Est.



Le secteur des Impatiences.

- Au niveau du carrefour du Niel, dans la zone 1AUE au Sud de la RD 559, il est instauré une marge de recul de 50 m par rapport à la voie, qui s'élargit progressivement vers l'Ouest et la zone A pour atteindre 75m. Les 50 m de recul sont préservés à l'Est dans la zone 1AUE. Au Nord de la route, une parcelle non urbanisée dans la zone UDc permet d'établir une marge de recul de 25 m afin de créer un alignement avec le bâti existant.

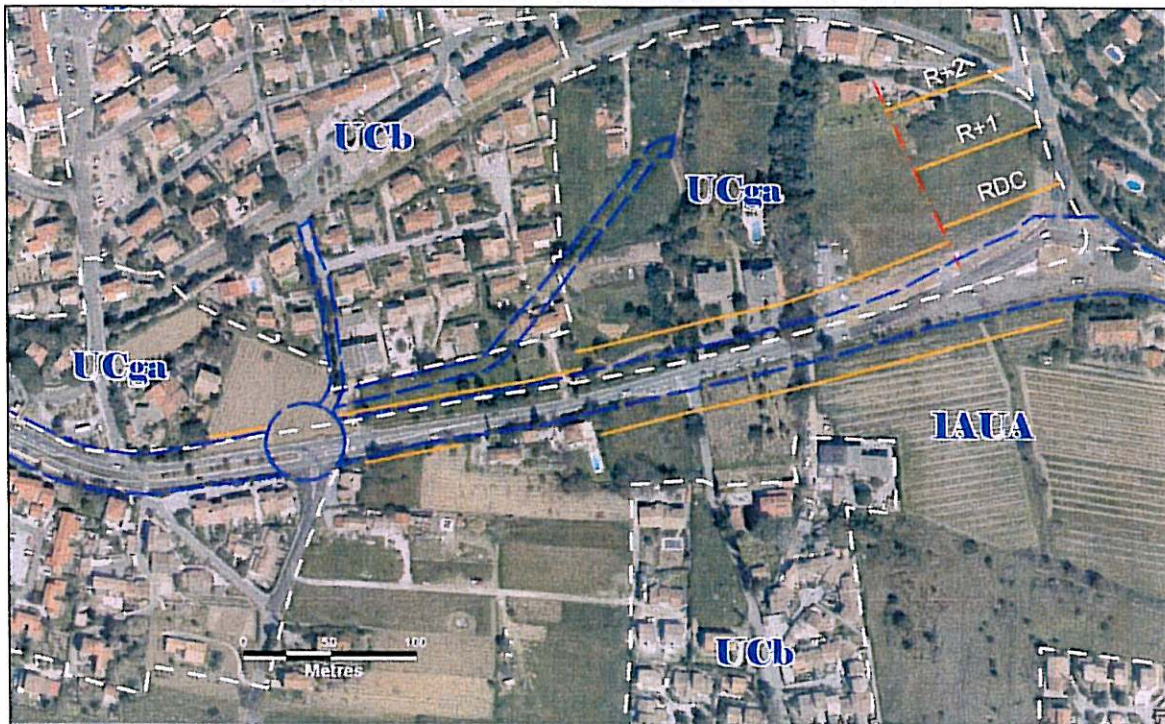
A l'Est du chemin du Niel, dans la zone UCb, l'alignement du bâti actuel, en retrait par rapport à la voie, permet de réaliser une marge de recul de 40 mètres. Cette marge de recul s'applique uniquement sur les 200 premiers mètres de la zone UCb. En effet, par la suite, le bâti existant dans les zones urbaines au Nord (UDa) et au Sud (partie Ouest de la zone UCb) est déjà aligné le long de la voie.



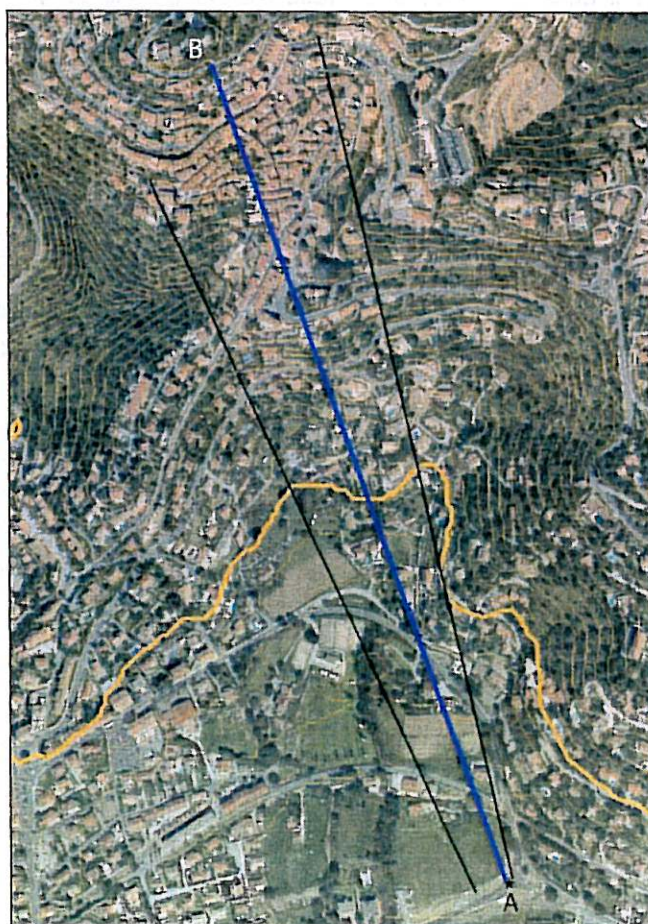
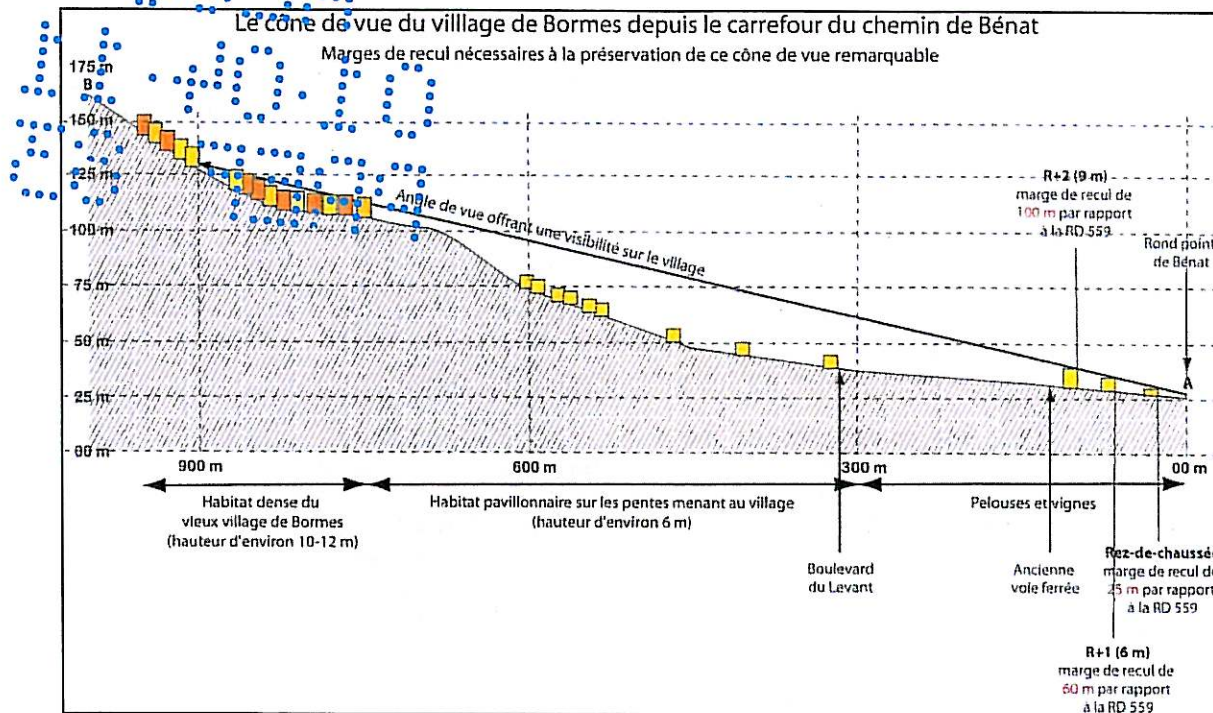
Le carrefour du Niel.

- Dans les zones UCga, 1AUA positionnées de part et d'autre de la RD 559 entre le chemin de Cabasson et le chemin de Bénat, la constructibilité est soumise à une marge de recul de 15 m sur environ 150 m au Nord et sur 50 m au Sud, en continuité du bâti existant. Ce rétrécissement de la marge de recul prend en compte le bâti existant plus à l'Ouest afin de créer un alignement cohérent en bordure de voie. Il exprime également, au Nord de la voie, la prise en considération du resserrement parcellaire observé à l'Ouest de cette zone d'urbanisation future. La marge de recul est ensuite de 25 m jusqu'au rond-point Frédéric Mistral. Le cône de vue qui rend le village perceptible depuis la RD 559 sur ce rond-point impose des mesures de protection particulières en termes de perception paysagère. Ainsi, sur une largeur d'environ 65 mètres à partir du boulevard du Levant, les marges de recul au Nord de la RD 559 sont plus importantes et s'échelonnent suivant la hauteur du bâti.
 - Pour une construction de moins de 3 mètres de hauteur, la constructibilité en bordure de voie est soumise à une marge de recul de 25 m depuis la limite de l'emplacement réservé du P.L.U.
 - Pour une construction de 3 à 6 mètres (R+1 généralement), la marge de recul qui s'applique sur cette section est de 62,50 m par rapport à la limite de l'emplacement réservé.
 - Pour une construction de 6 à 9 mètres (R+2 le plus souvent), un recul de 100 m par rapport à l'E.R. est nécessaire afin de préserver la visibilité du vieux-village de Bormes.

Les marges de recul spécifiques destinées à la préservation du cône de vue du village depuis le carrefour Frédéric Mistral ont été évaluées à partir d'une coupe réalisée depuis le carrefour Frédéric Mistral jusqu'au vieux-village (voir page suivante).



Les zones d'urbanisation entre les chemins de Cabasson et de Bénat (UCga et 1AUA).



- Du rond-point Frédéric Mistral à celui de la Baou, la constructibilité en bordure Sud de la RD 559 est soumise à une marge de recul de 25 mètres dans la zone UBc du P.L.U., uniquement pour les parcelles non urbanisées. A l'extrême Sud, les 75 m de l'article L111-1-4 s'appliquent.



La section de la RD 559 située entre les giratoires de Bénat et de la Baou.

• Les itinéraires piétons et pistes cyclables



Les principaux cheminements piétons et pistes cyclables à créer sont repérés sur le plan de zonage et font l'objet d'emplacements réservés.

L'objectif est de proposer une alternative dans les déplacements en créant un véritable réseau de déplacements en mode doux.

Carte à titre indicatif et non exhaustive, se reporter au plan de zonage et à la pièce n°5 liste des emplacements réservés.

Marges de recul des cours d'eau

Le long des cours d'eau non domaniaux, ruisseaux et fonds de vallons – y compris les canaux et collecteurs pluviaux – tels que figurés aux documents graphiques du P.L.U. :

1. Une marge de recul est instaurée qui s'applique à une bande de :
 - 10 mètres à partir de chacune des rives du Batailler
 - 4 mètres de largeur à partir de chacune des rives des autres cours d'eau, des ruisseaux ou des canaux et collecteurs pluviaux ;
 - 4 mètres centrés sur l'axe des fonds de vallon.
2. A l'intérieur desdites marges de recul :
 - toute disposition sera prise pour permettre l'emploi d'engins mécaniques à des fins de travaux d'entretien des cours d'eau, des ruisseaux ou des canaux et collecteurs pluviaux ;
 - à l'exception des ouvrages techniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau et de ceux permettant leur franchissement, toute construction est interdite y compris les clôtures bâties.
3. En cas de modification des tracés de l'un des cours d'eau, ruisseaux ou canaux et collecteurs pluviaux, les servitudes ci-dessus énoncées s'appliqueront dans les mêmes conditions suivant le nouveau tracé.

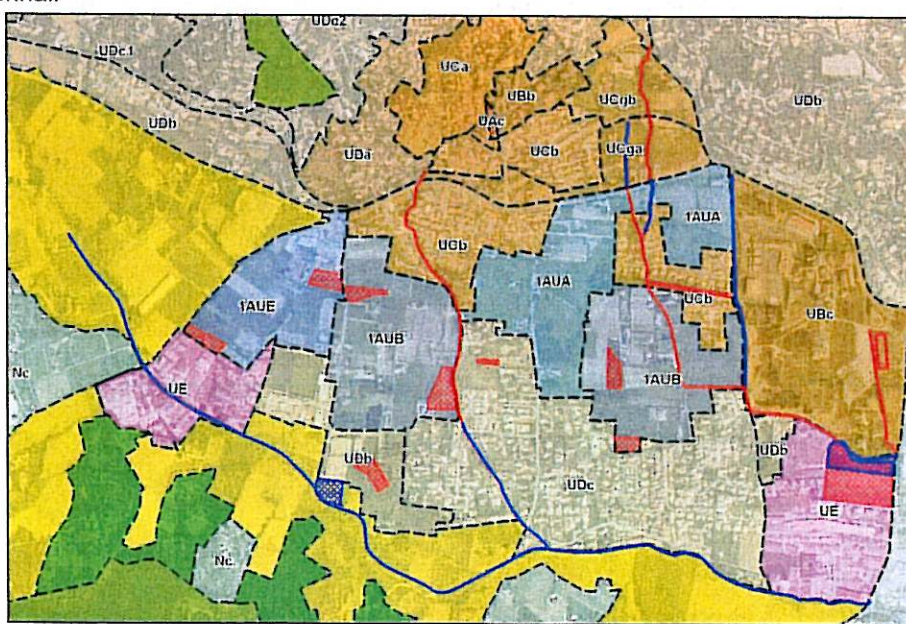
- Assainissement pluvial

(Source : Commune de Bormes, projet d'ouverture à l'urbanisation des secteurs Plaine, Gare, Surle et Charenton demande d'autorisation au titre des articles L-214.1 à L-214.6 du code de l'environnement – février 2010)

La commune de Bormes-les-Mimosas projette l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs secteurs de la plaine. Une telle modification entraînera, à terme, l'imperméabilisation partielle de ces quartiers. Il est donc prévu de réaliser des bassins écrêteurs préalablement à l'ouverture à l'urbanisation, afin de réguler au mieux les débits provenant des futures zones urbanisées.

Une étude hydrologique et hydraulique a permis de définir des mesures compensatoires afin de limiter l'impact des opérations d'urbanisme sur le ruissellement pluvial et faciliter la gestion des eaux pluviales dans les nouveaux quartiers.

De plus, les vallons provenant du Mont des Roses débordent actuellement dans les zones de piedmont lors des fortes pluies. Un tel comportement n'est envisageable avec une ouverture à l'urbanisation. Aussi, la commune prévoit de recalibrer ces vallons afin qu'ils assurent le transit du débit centennial.



Equipements hydrographiques : les travaux effectués (bleu) et programmés (rouge)
Carte à titre d'illustration

Afin de limiter les impacts en terme de quantité d'eau ruisselée, 10 bassins écrêteurs de débit seront mis en place. La position des ouvrages est présentée sur la figure ci-dessus. Les exutoires de ces ouvrages correspondent aux exutoires naturels des bassins versants contrôlés. Les bassins écrêteurs sont dimensionnés afin de ramener le débit centennal à l'état projeté pour le bassin versant collecté au débit décennal naturel de ce même bassin versant. L'avis du SIPI a été requis sur le projet de gestion des débits aboutissant au Batailler.

Contexte environnemental

Un diagnostic écologique a été effectué par un bureau d'étude spécialisé.

Deux espèces de plantes protégées ont été observées dans la zone d'étude. Il s'agit du sérapias négligé et du sérapias à petites fleurs.

Aucun insecte à enjeu local de conservation n'a été observé sur la zone d'étude.

Deux espèces d'amphibiens, le crapaud calamite, à enjeu local de conservation modéré, et la rainette méridionale, à enjeu de conservation faible, ont été observées sur ou à proximité du site d'étude.

Trois reptiles à enjeu local de conservation ont également été observés : l'orvet fragile (enjeu modéré), le lézard des murailles et la tarantule de Maurétanie (enjeu faible).

Deux espèces d'oiseaux à enjeu de conservation local ont été contactés : la huppe fasciée (enjeu modéré) et le petit-duc scops (enjeu faible).

Compatibilité du projet avec le S.D.A.G.E.

La compatibilité du projet présenté par la Ville de Bormes-les-Mimosas vis à vis des 8 orientations fondamentales du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux - Rhône, Méditerranée 2009-2015 a été vérifiée.

• Zone de risques

1. Inondations

Le P.P.R.I. des rivières le Batailler et la Vieille a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 21 novembre 2000. Ce P.P.R.I. vaut servitude d'utilité publique au sens de l'article L. 562-4 du Code de l'environnement et est par conséquent intégré au PLU de Bormes-les-Mimosas. Constituant d'autre part un document d'urbanisme au sens des articles L. 123-1 et L. 600-2 du Code de l'urbanisme, il est par conséquent opposable aux autorisations d'occupations du sol.

La carte du PPR Inondation qui figure au plan de zonage identifie les différentes zones classées selon leur niveau de risque. A chacune de ces zones correspondent des prescriptions qui figurent dans les dispositions générales du règlement.

2. Incendie de forêt

Sur la commune de Bormes-les-Mimosas, le Plan de Prévention du Risque Incendie de forêt (PPRIF) est en cours d'élaboration (prescription préfectorale du 13/10/2003). Après approbation de ce document, le PLU devra être mis en conformité avec les dispositions de ce document.

3.6 - Les outils fonciers

Le P.L.U. met en place les outils permettant à terme la réalisation des différents projets.

Dans cette perspective, les emplacements réservés, visant à la maîtrise foncière des terrains, ont été toilettés et complétés dans le cadre de la révision du P.L.U.

La Commune dispose du **droit de préemption urbain renforcé (D.P.U.)** dans les zones urbaines et à urbaniser. Cette disposition sera reconduite (adaptation du nouveau périmètre) en application de l'article L.211-1 du code de l'urbanisme dès lors que le plan local d'urbanisme aura été approuvé.

Le PLU intègre les nouveaux outils en faveur de la mixité du logement :

- en réservant des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit (article L.123-2-b du CU)
- en délimitant des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale (article L.123-1-16^{ème} du CU).

• Les secteurs de mixité sociale (L.123-1-16^{ème})

Cette servitude est effective dans les zones et secteurs où le COS est suffisamment élevé ($\geq 0,40$) : Zones urbaines UA, UB et UC, zone d'urbanisation future 1AUA, zones d'habitat dense présentant une mixité des fonctions urbaines (habitat, commerces, services, équipements).

Dans ces zones et secteurs, en cas de réalisation d'un programme de logements d'au moins 1 250 m² de SHON, 20% des logements de ce programme doivent être affectés à des catégories de logements locatifs sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure).

• Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont mis en place pour faciliter la faisabilité des opérations projetées et l'acquisition des terrains correspondants. Peuvent être distingués les emplacements pour :

- équipements d'infrastructure (voies routières et piétonnières, parcs de stationnement, station d'épuration, etc.)
- équipements de superstructure (culturels, sportifs, scolaires, sociaux, cimetière, etc.).
- programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale,

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé :

- entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu. Il existe toutefois une exception en cas de constructions à caractère précaire.
- n'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter.

La liste des emplacements réservés et leur cartographie présentées ci-dessous sont indicatives. Leur emprise exacte est définie sur le plan de zonage et l'annexe 5 des pièces écrites du règlement précise leur destination prévue, ainsi que la collectivité, le service ou organisme public bénéficiaire.

· Emplacements réservés pour équipement d'infrastructure et espaces publics autres que voirie

Espaces verts et cimetière :

N°	Désignation des opérations intitulées	Collectivité bénéficiaire	Surface approximative	Délimitation
67	Aménagement d'un espace vert public	Commune	210 m ²	Boulevard des Amandiers (Village)
71	Extension du cimetière	Commune	6 175 m ²	Quartier du Baguier
81	Création d'un parking et d'un espace vert	Commune	1 210 m ²	Entre la R.D. 559 (Avenue Lou Mistrrou) et le chemin du Pont
125	Création d'un espace vert du Para	Commune	13 960 m ²	Au lieu-dit Le Para, longeant la R.D. 559
126	Création d'un espace vert de Maudroume	Commune	7 260 m ²	Entre la R.D. 559 (Avenue Lou Mistrrou) et le Batailler
129	Contre-allée des Impatiences et création d'espace vert	Commune	6 715 m ²	Depuis la R.D. 559 (Avenue Lou Mistrrou) jusqu'à la voie de raccordement au carrefour du Para (ER 128)
138	Extension du Parc du Mimosa	Commune	41 555 m ²	De part et d'autre du chemin de la Verne
144	Espace vert de la Gare longeant le pluvial de la Blèque	Commune	2 270 m ²	Depuis le chemin du Train des Pignes jusqu'à la R.D. 559 (Avenue Lou Mistrrou)
145	Espace vert de la Gare longeant le pluvial de la Blèque	Commune	2 875 m ²	Depuis la R.D. 41 (Boulevard du Levant) jusqu'au chemin du Train des Pignes
147	Aménagement d'espace vert au Lieu-dit Ravel	Commune	1 870 m ²	Dans la boucle de la route des Lavandières

Places :

N°	Désignation des opérations intitulées	Collectivité bénéficiaire	Surface approximative	Délimitation
21	Création d'une placette sur le boulevard du Front de mer	Commune	100 m ²	Boulevard du Front de Mer
50	Aménagement de la place du Pin	Commune	3 775 m ²	Depuis l'intersection du bd du Soleil/ Montée des Cactus jusqu'à l'intersection bd Uranus / bd du Mont des Roses
57	Aménagement d'une placette à la montée des écoles	Commune	300 m ²	Parcelle BP 32 et BP 121
66	Aménagement de la place du Mûrier, et de l'isclou d'Amour	Commune	1 635 m ²	Entre l'Avenue des Lauriers Roses et la rue des marchands, intégrant une partie de la rue des Bougainvillées
68	Aménagement paysager de la place du Pin et équipement de superstructure	Commune	690 m ²	Entre le Boulevard du Levant (R.D. 41) et l'impasse des Genets
164	Aménagement de la place de l'Olivier à la Favière	Commune	515 m ²	Longeant le chemin de la Mer

Stationnement :

N°	Désignation des opérations intitulées	Collectivité bénéficiaire	Surface approximative	Délimitation
87	Création d'une aire de stationnement pour le parc du Mimosas	Commune	1 640 m ²	Quartier de la Cuberte longeant le chemin de la Verne
141	Création d'un parking Quartier de la Gare	Commune	1 795 m ²	Entre la rue des Magnolias et la rue du Romarin
175	Création d'un parking à Cabasson et d'un carrefour d'accès aux parkings	Commune	5 065 m ²	Entre la route du Bout du Monde et le Vallat des Conques
183	Création de parkings paysagers au droit des accès piétons (ER 184)	Département	5 140 m ²	En bordure de la route de Léoube (R.D. 42a)
186	Création de parkings paysagers au droit des accès piétons (ER 185)	Département	7 335 m ²	En bordure de la route de Léoube (R.D. 42a)
193	Aménagement d'un parking en bordure du boulevard du Levant	Commune	1 855 m ²	Sur un délaissé routier au Nord du Boulevard du levant

Équipement hydraulique et d'assainissement :

N°	Désignation des opérations intitulées	Collectivité bénéficiaire	Surface approximative	Délimitation
131	Station de relevage du lotissement " Le Petit Vallon " et sa voirie d'accès	Commune	105 m ²	Depuis le chemin des Héliantes jusqu'à la station de relevage
136	Gestion du barrage du Mont des Roses	Commune	4 570 m ²	Entre le lotissement du Mont des Roses et le lotissement du Vallon des Roses
146	Réservoir le Vieux Moulin	Commune	1 015 m ²	
154	Réservoir Haut du Mont des Roses	Commune	310 m ²	
170	Réservoir du Gaou	Commune	810 m ²	
171	Réservoir des Fourches	Commune	725 m ²	
172	Réservoir du Sémaphore	Commune	925 m ²	
173	Réservoir de Cabasson	Commune	245 m ²	
187	Station d'épuration de la commune et son extension	SIVOM	18 980 m ²	
189	Création d'un réservoir à l'Angueiroun	Commune	6 390 m ²	
202	Création d'une station de relevage des eaux usées	Commune	110 m ²	En bordure de la RD 559

Aménagement d'assainissement pluvial (bassin de rétention pluvial, collecteur et exutoire)

N°	Désignation des opérations intitulées	Collectivité bénéficiaire	Surface approximative	Délimitation
85	Création d'un réservoir d'eau	Commune	1 965 m ²	Quartier Notre-Dame
96	Création d'un bassin de rétention (le grand Mourard) (RET 11)	Commune	23 410 m ²	Entre le chemin des Catalanes (R.D. 298c) et la route de Bénat (R.D. 298)
100	Création d'un bassin de rétention RET 5) végétalisé de la zone UCb et de la zone 1AUA et voie de liaison piétonne / cyclable	Commune	7 270 m ²	Depuis le chemin de Bénat jusqu'au chemin du Pont intégrant l'espace vert du lotissement Lou Plantier
103	Création d'un bassin de rétention correspondant au RET 10	Commune	3 455 m ²	
103b	Création d'un exutoire du bassin RET 10	Commune	180 m	Du bassin au Castellan
110	Bassin de rétention en zone AUE + équipement public	Commune	8 370 m ²	Au lieu-dit Surle, entre le chemin du Niel et l'ER 109 à créer
110a	Création d'un collecteur du bassin RET 7	Commune	415 m	Du bassin au Batailler
110b	Création d'un exutoire du bassin RET 7	Commune	50 m	Du bassin au Batailler
111	Création d'un bassin de rétention en zone 1AUB (RET 9)	Commune	8 555 m ²	Le long de la rue des iris
111a	Création d'un collecteur du bassin RET 9	Commune	380 m	Du bassin au Batailler
111b	Création d'un exutoire du bassin RET 9	Commune	60 m	Du bassin au Batailler
112	Bassin de rétention dans la zone UDC (RET 1)	Commune	905 m ²	Au lieu-dit Les Arnaud,
112 a	Création d'un collecteur du bassin RET1	Commune	60 m	Au lieu-dit Les Arnaud,
112b	Création d'un exutoire du bassin RET 1	Commune	55 m	Du bassin au Castellan
113	Création d'un bassin de rétention correspondant au RET 8	Commune	4 600 m ²	
113a	Création d'un collecteur du bassin RET 8	Commune	325 m	
113b	Création d'un exutoire du bassin RET 8	Commune	140 m	Du bassin à l'exutoire du bassin RET 10, ER 103
114	Bassin de rétention de la zone AUBa (RET 3)	Commune	3 770 m ²	Au lieu-dit Saint-Victor, longeant le chemin des Catalanes
114a	Création d'un collecteur du bassin RET 3	Commune	475 m	
114b	Création d'un exutoire du bassin RET 3	Commune	345 m	Du bassin au Batailler
118	Aménagement d'une voirie mixte et Création d'un pluvial	Commune	450 m ²	Depuis le chemin des Mimosas jusqu'au chemin des Berles
166	bassin de rétention RET 6 et exutoire du bassin RET6	Commune	5 770 m ²	Au lieu-dit Le Content, entre le chemin du Liseron et le chemin du Batailler
143	Création d'un bassin de rétention correspondant au RET 2	Commune	3 780 m ²	
143a	Création d'un collecteur du bassin RET 2	Commune	210 m	
143b	Création d'un exutoire au bassin RET 2	Commune	180 m	Du bassin à la Blèque
182	Création d'un fossé de colature	Commune	175 m	Secteur Ravel jusqu'au ruisseau la Blèque.
203	Aménagement de la Blèque	Commune	145 m	
204	Aménagement du Castellan	Commune	580 m	
205	Création d'un fossé de colature	Commune	700 m	Le long du chemin du Niel
206	Création d'un fossé de colature	Commune	410 m	Depuis le chemin du Content jusqu'au

N°	Désignation des opérations intitulées	Collectivité bénéficiaire	Surface approximative	Délimitation
				Catellan.
207	Création d'un fossé de colature	Commune	255 m	Depuis le chemin de Cabasson jusqu'au Catellan.
208	Création d'un fossé de colature	Commune	490 m	Depuis le chemin de Cabasson jusqu'au chemin des Boutens d'or.
209	Création d'un fossé de colature	Commune	80 m	Secteur Ravel jusqu'au ruisseau de Ginget

• Emplacements réservés pour voirie

Il s'agit de voie à modifier, ou à créer, y compris dans le cas de sentiers piétonniers, d'itinéraires cyclables afin de favoriser une politique de déplacements pour tous les modes. Ces ER permettent également d'assurer la construction d'un maillage d'espaces publics favorisant la vie de quartier et leurs désenclavements.

ER Voirie au bénéfice d'autre collectivité que la commune

N°	Désignation des opérations intitulées	Collectivité bénéficiaire	Largeur de plate-forme	Surface approx.	Délimitation
1	Aménagement de la R.D. 98	Département	entre 11,00 et 13,00 m	271 700 m ²	Depuis la limite de la Môle jusqu'au bord de la retenue d'eau du Trapan (proche de la limite communale de la Londe)
1a	Création d'un carrefour de la verrerie	Département	-	31 010 m ²	R.D. 98 et R.D. 559 (Avenue Lou Mistrrou)
1b	Aménagement du carrefour du Trapan	Département	-	5 600 m ²	Au droit de la retenue d'eau du Trapan
2	Aménagement de la R.D. 559	Département	de 14 m à 23,50 m	68 715 m ²	Depuis le carrefour de la Verrerie jusqu'à la limite du Lavandou (Avenue Lou Mistrrou)
2a	Création d'un carrefour de Maudroume	Département	-	1 670 m ²	R.D. 559 et accès au chemin de Maudroume
2b	Création d'un carrefour du Para	Département	-	1 520 m ²	R.D. 559 et accès au chemin du Train des pignes
2c	Création d'un carrefour du Niel	Département	-	2 010 m ²	R.D. 559 et chemins du Niel, Surle et Content
2d	Création d'un carrefour route de Cabasson, situé au Pin	Département	-	1 670 m ²	R.D. 559 et route de Cabasson, chemin des Vignes
3	Aménagement de la R.D. 41 et piste cyclable (route de Baguier)	Département	10,00 m	45 600 m ²	Depuis la chapelle Saint-François jusqu'au col de Gratte-Loup
4	Aménagement de la R.D. 298 et piste cyclable	Département	14,00 m	33 830 m ²	Depuis l'Avenue Lou Mistrrou (R.D. 559) jusqu'au Pont du Gaspardet
4a	Création d'un carrefour de la zone d'activité du Batailler / Pérussier	Département	-	1 250 m ²	Intersection de la R.D. 298, et le chemin du batailler (ER n° 120)
6	Aménagement de la R.D. 198 (Bd du Front de Mer, Bd de la Plage) et piste cyclable	Département	14,00 m	15 010 m ²	Depuis la limite du Lavandou intégrant le carrefour de la Favière (Bois du Coteau) et le rond-point de la Bienvenue jusqu'à la limite du Lavandou (pointe de Gouron)
12	Aménagement de la R.D. 42a (Route de Cabasson et route de Léoube) et piste cyclable	Département	11,00 m	89 685 m ²	Depuis l'Avenue Lou Mistrrou (R.D. 559) jusqu'à la limite de la Londe
12b	Aménagement d'un carrefour	Département	-	2 570 m ²	Au croisement des RD 42A et RD 42D
13	Aménagement de la R.D. 42d (Avenue Guy Tezenas) et piste cyclable et aire de retournement	Département	11,00 m	21 290 m ²	Depuis le carrefour de Cabasson jusqu'à la plage de Cabasson
48	Aménagement du Boulevard du Levant (R.D. 41)	Département	de 17,00 à 26,00 m	3 675 m ²	Depuis la place du Pin jusqu'au croisement avec le chemin des Pierres Blanches
48b	Aménagement du Boulevard du Levant (R.D. 41) dont piétonnier	Département	12,00 m	7 070 m ²	Depuis le croisement avec le chemin des Pierres Blanches jusqu'à la R.D. 559 (Avenue Lou Mistrrou)
183	Création de parkings paysagers au droit des accès piétons (ER 184)	Département	-	5 140 m ²	En bordure de la route de Léoube (R.D. 42a)
186	Création de parkings paysagers au droit des accès piétons (ER 185)	Département	-	7 335 m ²	En bordure de la route de Léoube (R.D. 42a)

ER Voirie au bénéfice de la commune

N°	Désignation des opérations intitulées	Collectivité bénéficiaire	Largeur de plateforme	Surface approx	Délimitation
14	Aménagement du chemin de Cardenon (en zone urbaine) et aire de retournement	Commune	8,00 m	6 340 m ²	Depuis la route de Bénat (R.D. 298) jusqu'à la limite de la piste D.F.C.I.
15	Aménagement de l'Avenue de la Mer	Commune	22,00 m	930 m ²	Depuis la route de Bénat (R.D. 298) jusqu'au Boulevard du Front de Mer
16	Prolongement de l'Avenue de la Mer	Commune	8,00 m	16 825 m ²	Depuis l'Avenue de la Mer jusqu'à l'arrière plage de la Favière
17	Prolongement du Boulevard du Front de Mer	Commune	12,50 m	2 380 m ²	Depuis l'Avenue de la Mer jusqu'au carrefour de la Favière
19	Aménagement du Chemin de la Mer	Commune	8,00 m	5 600 m ²	Depuis la Place de l'Olivier jusqu'à l'arrière plage de la Favière
19a	Aménagement de l'ancien chemin de la Mer et place de l'Olivier	Commune	8,00 m	480 m ²	Depuis la route de Bénat (R.D. 298) jusqu'à la place de l'Olivier
19c	Aménagement d'une voie nouvelle - Désenclavement de la sortie du chemin de la Mer	Commune	6,00 m	795 m ²	Depuis le chemin de la Mer jusqu'à la route de Bénat (R.D. 298)
20	Aménagement du chemin des Néfiers	Commune	4,00 m	690 m ²	Depuis le chemin de la Mer jusqu'au chemin piétonnier
26	Aménagement de la rue des Iris et recalibrage du Castellan	Commune	Entre 9 et 15,00 m à partir Castellan	6 500 m ²	Depuis la R.D. 559 (Avenue Lou Mistradou) jusqu'au chemin des Vignerons
26b	Aménagement du chemin des Fougères	Commune	8,00 m	3 950 m ²	Depuis le chemin des Vignerons jusqu'au chemin du Batailler
27	Aménagement du chemin du Pont et recalibrage du pluvial	Commune	Entre 9 et 15,00 m	5 415 m ²	Depuis la R.D. 559 (Avenue Lou Mistradou) jusqu'au chemin des Catalanes
29	Aménagement du chemin des 4 Saisons	Commune	9,00 m	6 340 m ²	Depuis la R.D. 559 (Avenue Lou Mistradou) jusqu'au chemin des Vignerons
30	Aménagement du chemin du Content	Commune	9,00 m	6 745 m ²	Depuis la R.D. 559 (Avenue Lou Mistradou) jusqu'au chemin du Batailler
31	Aménagement du chemin de Surle	Commune	9,00 m	5 710 m ²	Depuis la R.D. 559 (Avenue Lou Mistradou) jusqu'au chemin du Liseron
33	Aménagement du chemin du Niel	Commune	9,00 m	5 870 m ²	Depuis la R.D. 559 (Avenue Lou Mistradou) jusqu'au chemin du Liseron
33a	Aménagement du chemin du Niel	Commune	8,00 m	5 010 m ²	Depuis le chemin du Liseron jusqu'au chemin du Tibourin
33b	Aménagement du chemin du Niel + Aire de retournement	Commune	6,00 m	2 505 m ²	Depuis le chemin du Tibourin jusqu'à l'aire de retournement
36	Aménagement du chemin des Impatiences	Commune	8,00 m	980 m ²	Depuis la contre allée de la R.D. 559 jusqu'au chemin du Train des Pignes
37	Aménagement de la route des Lavandières	Commune	8,00 m	20 800 m ²	Depuis la R.D. 559 (Avenue Lou Mistradou) jusqu'à la R.D. 41
40	Aménagement de la traverse du Chêne liège	Commune	8,00 m	2 160 m ²	Depuis la route des Lavandières jusqu'à la R.D. 559 (avenue Lou Mistradou)
44	Aménagement du chemin des Bignones	Commune	8,00 m	1 975 m ²	Depuis la R.D. 41 (Bd du Levant) jusqu'au terrain communal Parcelle AE n° 69
45	Aménagement du chemin des Vignes	Commune	de 4,00 à 8,00 m	805 m ²	Depuis le chemin du Train des Pignes jusqu'à la R.D. 559 (Avenue Lou Mistradou) se reliant au carrefour de Cabasson
46	Aménagement de la rue Montagard	Commune	8,00 m	1 025 m ²	Depuis le boulevard Uranus (R.D. 141) jusqu'à la rue des Narcisses
48c	Abords du Boulevard du Levant	Commune	5,00 m	1 270 m ²	Sur le côté sud du Boulevard du Levant
49	Aménagement de la Voie Romaine	Commune	8,00 m	4 865 m ²	Depuis la place du Pin jusqu'au boulevard Jean Jaurès
52	Aménagement du Bd des Tennis	Commune	8,00 m	1 545 m ²	Depuis le Boulevard du Mont des Roses jusqu'au chemin du Train des Pignes
54	Aménagement du chemin de Manjastre	Commune	8,00 m	5 700 m ²	Depuis la route de Martégasse (R.D. 98) jusqu'à la station traitement O.M.

N°	Désignation des opérations intitulées	Collectivité bénéficiaire	Largeur de plateforme	Surface approx	Délimitation
70	Création d'une liaison	Commune	-	40 m ²	Liaison entre le chemin dei Fédô et la voie romaine
76	Réalisation d'une liaison routière	Commune	9,00 m	1 255 m ²	Depuis le chemin des 4 saisons jusqu'à l'impasse des Geals
79	Aménagement du chemin de l'Orge et aire de retournement, création d'une voie de desserte de la zone UE	Commune	8,00 m	3 515 m ²	Depuis le chemin du Niel jusqu'au chemin du Liseron et de Surle
83	Création d'une contre allée de desserte longeant la route de Bénat	Commune	5,00 m	1 110 m ²	Depuis le chemin des Berles jusqu'à l'allée des Troënnes
88	Création d'une voie de desserte	Commune	4,00 m	160 m ²	Depuis le Boulevard des Amandiers jusqu'au chemin de la Verne
89	Aménagement du chemin des Pierres Blanches	Commune	5,00 m	830 m ²	Depuis le boulevard du Soleil (R.D. 41) jusqu'au Boulevard du Levant (R.D. 41)
90	Création d'une voie de desserte dans le prolongement de l'avenue des Lignes	Commune	10,00 m	5 755 m ²	Entre le chemin de Bénat (R.D. 298c) et la rue des Rapugues
97	Création d'une voie de liaison : Chemin de la Queirade	Commune	9,00 m	2 105 m ²	Entre le chemin de Bénat (R.D. 298c) et le chemin du Vélo de Barque
98	Création d'une voie de liaison : Chemin du Vélo de Barque	Commune	9,00 m	2 840 m ²	Entre le chemin des Catalanes (R.D. 298c) et l'Avenue des Lignes
99	Aménagement des rues du Petit et Grand Plantier	Commune	8,00 m	2 330 m ²	Depuis le chemin du Pont jusqu'au chemin de Bénat (R.D. 298c)
102	Création d'une voie de desserte et de liaison	Commune	8,00 m	2 640 m ²	Depuis la route de Cabasson (R.D. 42a) jusqu'au chemin Saint-Victor
104	Création d'une voie de desserte et de liaison	Commune	8,00 m	2 750 m ²	Depuis le chemin du Pont jusqu'au chemin de Bénat (R.D. 298c)
109	Création d'une voie de desserte et de liaison de la zone AUe	Commune	8,00 m	2 903 m ²	Depuis l'ER 108 jusqu'à l'ER 32 chemin du Liseron
115	Création d'une voie de desserte et de liaison	Commune	8,00 m	1 950 m ²	Depuis le chemin des Catalanes jusqu'au prolongement du boulevard des Lignes (ER 106)
116	Création d'une voie de desserte de la zone UE	Commune	6,00 m	2 185 m ²	Au lieu dit le Mourard
117	Aménagement du Chemin de Bénat	Commune	8,00 m	6 165 m ²	Depuis le chemin des Catalanes (R.D. 298c) jusqu'au carrefour 4a de la zone d'activité du Batailler / Pérussier
120	Aménagement de la traverse des Asphodèles	Commune	6,00 m	1 820 m ²	xx
121	Aménagement de l'allée des jardins et du chemin de la Sauge	commune		1 690 m ²	Aménagement du chemin de la Sauge et son bouclage avec l'allée des jardins du Content en l'état
123	Aménagement du chemin des aires	commune	5 à 6,00 m	2 245 m ²	
124	Création d'une voie, traverse des Daphnées	Commune	6,00 m	3 410 m ²	
127	Voie de raccordement au carrefour de Maudroume	Commune	8,00 m	1 205 m ²	Depuis la R.D.559 (ER 2a) jusqu'au chemin de Maudroume
128	Voie de raccordement au carrefour du Para	Commune	8,00 m	1 325 m ²	Depuis la R.D. 559 (ER 2b) jusqu'au chemin du Train des Pignes
133	Aménagement du chemin de la Lavande et liaison en rive droite du Batailler avec le chemin du Seigle	Commune	6,00 m	2 860 m ²	
135	Aménagement impasse Marcel Fournier (accès au barrage)	Commune	8,00	1 645 m ²	Depuis le boulevard du Mont des Roses jusqu'au barrage
137	Aménagement de la rue des Hortensias	Commune	6,00 m	1 560 m ²	Depuis le boulevard du Mont des Roses jusqu'à la rue des Dionnées
139	Création d'une voirie de liaison	Commune	8,00 m	320 m ²	rue des Dionnées
140	Aménagement du chemin des Romarins	Commune	8,00 m	1 175 m ²	Depuis le Bd du Levant (R.D. 41) jusqu'à la rue des Magnolias
148	Aménagement de la rue de la	Commune	8,00	550 m ²	Depuis la route des Lavandières jusqu'au

N°	Désignation des opérations intitulées	Collectivité bénéficiaire	Largeur de plate-forme	Surface approx.	Délimitation
	Vue des Îles et aire de retournement				sentier Saint François
150	Aménagement de l'impasse des Trèfles et aire de retournement	Commune	6,00	1 800 m ²	Depuis la R.D. 41 (Route de Baguier) jusqu'au départ de la piste D.F.C.I.
162	Création d'une liaison entre le lotissement Les Treilles et Le Haut Joselet, ouverture de l'impasse du Joselet et aire de retournement	Commune	6,00 m	1 205 m ²	Depuis l'Avenue de la Mer jusqu'au Lotissement Le Haut Joselet
169	Aménagement de la fin de la route de Bénat	Commune	8,00 m	8 400 m ²	Depuis le pont du Gaspardet jusqu'à l'entrée du Lotissement du Gaou Bénat
188	Aménagement du chemin des Vendanges (accès à la STEP)	SIVOM	6,00 et 8,00 m	2 010 m ²	Depuis la R.D. 298 jusqu'à la station d'épuration
190	Aménagement du chemin des Lupins	Commune	6,00 m	2 355 m ²	Depuis la route de Cabasson (R.D.42a) jusqu'à l'E.R.177
192	Aménagement du chemin des Platanes + aire de retournement	Commune	6,00 m	2 450 m ²	Depuis la route de Cabasson (R.D.42a) jusqu'à l'aire de retournement
196	Création d'une voirie	Commune	6,00 m	520 m ²	Depuis le chemin des Lupins jusqu'au chemin des Résédas
199	Aménagement du chemin du Pré des Bœufs	Commune	6,00 m	1 210 m ²	Depuis la R.D. 559 (avenue Lou Mistracou) jusqu'au chemin du Train des Pignes

Dont les emplacements avec pistes cyclables et/ou chemins piétonniers

N°	Désignation des opérations intitulées	Collectivité bénéficiaire	Largeur de plate-forme	Surface approx.	Délimitation
19b	Aménagement d'un chemin piétonnier, accès au Chemin de la Mer	Commune	4,00 m	215 m ²	Depuis la place de l'Olivier jusqu'à la route de Bénat (R.D. 298)
20b	Aménagement d'une voie piétonne	Commune	3,00 m	310 m ²	Depuis la route de Bénat (R.D. 298) jusqu'à l'impasse du Néflier
23	Aménagement du chemin des Berles et piste cyclable	Commune	8,00 m	8 240 m ²	Depuis la route de Cabasson (R.D. 42a) jusqu'à la route de Bénat (R.D. 298)
32	Aménagement du chemin du Liseron et piste cyclable	Commune	11,00 m	6 125 m ²	Depuis le chemin du Niel jusqu'au chemin du Batailler
32b	Aménagement du chemin du Batailler et piste cyclable	Commune	11,00 m	8 255 m ²	Depuis le chemin du Content jusqu'à la route de Cabasson
34	Aménagement du chemin du Seigle et piste cyclable	Commune	8,00 m	3 180 m ²	Depuis le chemin du Niel jusqu'au chemin des Lavandes
35	Aménagement du chemin de L'Angueiroun et piste cyclable	Commune	8,00 m	16 960 m ²	Depuis le chemin du Seigle jusqu'à la R.D. 98 (La Verrerie)
58	Aménagement du chemin du Train des pignes + Piste cyclable	Commune	3,00 m	18 325 m ²	Depuis la limite de la Londe jusqu'à la limite du Lavandou
105	Création d'une voie de desserte et de liaison et piste cyclable. Prolongement du boulevard des ligures	Commune	10,00 m	1 940 m ²	Depuis le boulevard des Ligures jusqu'au chemin du Pont
106	Création d'une voie de desserte et de liaison + piste cyclable	Commune	10,00 m	4 805 m ²	Depuis la route de Cabasson (R.D. 42a) jusqu'au chemin des boutons d'or
107	Création d'une voie de desserte et de liaison + piste cyclable	Commune	10,00 m	2 170 m ²	Depuis la rue des Iris jusqu'à la route de Cabasson
108	Création d'une voie de desserte et de liaison + piste cyclable	Commune	10,00 m	6 355 m ²	Depuis le chemin du Niel jusqu'à la rue des Iris
142	Aménagement de l'impasse de la Farigoulette, d'une aire de retournement et d'un piétonnier	Commune	6,00 et 4,00 m	1 110 m ²	Depuis le boulevard du Mont des Roses jusqu'à la place du Pin
149	Aménagement d'un piétonnier ancien chemin des Moulins à eau	Commune	3,00 m	710 m	Depuis le chemin des Sésames jusqu'au chemin du Moulin d'eau

N°	Désignation des opérations intitulées	Collectivité bénéficiaire	Largeur de plate-forme	Surface approx.	Délimitation
153	Chemin des Oratoires (piétonniers)	Commune	4,00 m	4 635 m ²	Depuis le chemin Georges Barbarin jusqu'à la chapelle Notre-Dame de Constance
161	Aménagement d'un piétonnier à la Pointe du Gouron et d'un garage à bateaux	Commune	-	190 m ²	Entre le sentier des pêcheurs et le sentier du Gouron
184	Accès piétons à la Mer, plage du Pellegriin	Commune	3,00 m	655 ml	Depuis la route de Léoube (R.D. 42a) jusqu'au sentier du Littoral
185	Accès piétons à la Mer, plage de l'Estagnol	Commune	3,00 m	910 ml	Depuis la route de Léoube (R.D. 42a) jusqu'au sentier du Littoral
197	Création d'une voirie de quartier dont piétons et cycles	Commune	8,00 m	3 015 m ²	Depuis le chemin des Romarins jusqu'au boulevard du Levant
198	Création d'une voirie de quartier dont piétons et cycles	Commune	8,00 m	3 425 m ²	Depuis l'ER 45 jusqu'au boulevard du Levant
200	Aménagement du chemin du train des pignes (véhicules + piétons)	Commune	7,50 m	1 485 m ²	Depuis l'ER 140 jusqu'au boulevard du Levant
201	Création d'un cheminement piétonnier et cyclable	Commune	6,00 m	180 m ²	Depuis l'ER 144 (vallon de la Blèque) jusqu'au chemin du Pré des Bœufs

Et dont les emplacements pour voirie de sécurité

N°	Désignation des opérations intitulées	Collectivité bénéficiaire	Largeur de plate-forme	Surface approx.	Délimitation
41	Aménagement du chemin du Moulin d'eau	Commune	6,00 m	7 430 m ²	Depuis le chemin de Sésames jusqu'à la limite communale du Lavandou
41b	Aménagement du chemin des Sésames et aire de retournement	Commune	6,00 m	7 355 m ²	Depuis la chapelle Saint-François jusqu'au chemin du Moulin d'Eau
42	Aménagement du chemin de Landon et aires de retournement	Commune	6,00 m	16 875 m ²	Depuis la route de Bagnier (R.D. 41) au niveau du cimetière jusqu'à l'extrémité du chemin du Landon
51	Aménagement de la voie de secours de la Maternelle	Commune	5,00 m	200 m ²	Depuis l'école maternelle du Pin jusqu'au Boulevard du Mont des Roses
53	Aménagement du chemin de Maudroume avec une aire de retournement	Commune	8,00 m	8 940 m ²	Depuis la R.D. 559 (Avenue Lou Mistrrou) jusqu'à la limite de la zone construite Section BX
53b	Prolongement du chemin de Maudroume et aire de retournement	Commune	5,00 m	1 110 m ²	Depuis la limite construite jusqu'à l'Aire de retournement
54b	Aménagement du chemin des Orchidées et aire de retournement	Commune	6,00 m	13 910 m ²	Depuis le chemin de Manjastre jusqu'au col du Gratte-Loup
56	Aménagement du chemin des Janets (Voirie de sécurité pour la Commune de la Londe)	Commune	6,00 m	17 165 m ²	Depuis la R.D. 98 (route Martégasse) jusqu'à la limite communale de La Londe (Valcros)
130	Aménagement du chemin des Héliantes	Commune	8,00	8 100 m ²	Depuis le chemin du Train des Pignes jusqu'à l'aire de retournement du lotissement du Haut Para
132	Aménagement en voirie de sécurité ouverte à la circulation publique	Commune	6,00	2 110 m ²	depuis l'impasse des coteaux du Pin jusqu'à l'aire de retournement située à l'extrémité de la voie privée de l'impasse de Abeilles
134	Aménagement du Boulevard du Mont des Roses et Aire de retournement	Commune	8,00	15 810 m ²	Depuis le boulevard Uranus (R.D. 141) jusqu'à l'aire de retournement du lotissement du Mont des Roses
151	Aménagement de l'impasse du Petit Lac et Aires de retournement	Commune	4,00 m	3 835 m ²	Depuis le chemin du Moulin d'Eau jusqu'à l'Aire de retournement
152	Aménagement du Chemin de Barbarin Voirie de sécurité) et création d'une aire de	Commune	4 et 8 m	2 515 m ²	Depuis la place du Hippolyte Bouchard jusqu'au chemin de la Fontone

N°	Désignation des opérations intitulées	Collectivité bénéficiaire	Largeur de plate-forme	Surface approx.	Délimitation
	retournement à son extrémité				
155	Création d'une voirie de sécurité de désenclavement de Maudroume	Commune	4,00 m	3 430 m ²	Depuis le chemin de Maudroume jusqu'à la traverse des Giroflées
157	Aménagement du chemin des Giroilles	Commune	6,00 m	3 120 m ²	Depuis la route de Martégasse (R.D. 98) jusqu'au chemin des Orchidées
163	Prolongement du chemin de la Mer (Voirie de sécurité pour le Camp du Domaine)	Commune	12,00 m	980 m ²	Depuis le chemin de la Mer jusqu'à l'arrière plage de la Favière
165	Création d'une voirie de sécurité désenclavant le camp du Domaine	Commune	6,00 m	630 m ²	Depuis le Camps du Domaine (Camping) jusqu'au chemin de la Mer
167	Aménagement de la route de la Garrigue	Commune	8,00 m	6 350 m ²	Depuis la route du Bénat (R.D. 298) jusqu'à l'entrée du lotissement du Gaou Bénat
168	Aménagement et prolongement du chemin des Coustellines	Commune	6,00 m	5 240 m ²	Depuis le chemin de Cardenon jusqu'à la route de la Garrigue
174	Aménagement d'une voirie de liaison à Cabasson (Voirie de sécurité et aire de retournement)	Commune	6,00 m	1 980 m ²	Depuis le chemin du petit fort jusqu'à l'avenue Guy Tézenas (R.D. 42d)
176	Aménagement du chemin du Patelin (en partie) et aire de retournement	Commune	6,00 à 8,00 m	5230 m ²	Depuis le chemin du Batailler jusqu'au chemin des Résédas
177	Aménagement du chemin des Résédas et aire de retournement	Commune	8,00 à 6,00 m	5 690 m ²	Depuis la route de Cabasson jusqu'au Chemin des Platanes ou autres et création d'un bouclage
178	Création d'une voirie de sécurité quartier Surle - Beau regard	Commune	4,00 m	2 910 m ²	Depuis la fin du chemin de Surle jusqu'au chemin forestier ER 179
179	Création d'une voirie de sécurité quartier Orge -Beau Regard	Commune	4,00 m	2 545 m ²	Depuis le chemin de l'Orge (ER 79) jusqu'au quartier Beau regard (ER 178)
181	Aménagement du chemin du Tibourin	Commune	8, 00 m	5 545 m ²	Depuis le chemin du Niel jusqu'au chemin de l'Angueiroun
194	Aménagement d'une voirie de sécurité du lotissement de Pas de Courtin	Commune	5,00	415 m ²	Depuis la RD 98 jusqu'a l'extrémité de l'allée du Ponant
195	Création d'une voirie de sécurité partie haute du Moulin d'eau	Commune	4,00	1 095 m ²	Depuis l'extrémité du chemin d'eau jusqu'à l'impasse des Trèfles

Equipements spécifiques:

N°	Désignation des opérations intitulées	Collectivité bénéficiaire	Surface approximative	Délimitation
180	Aire d'accueil des gens du voyage	Commune	7 440 m ²	Au quartier Manjastre Basse longeant la RD 98

• Emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements dans le respect d'objectifs de mixité sociale au titre de l'article L. 123-2-b du C.U.

L'article L.123-2-b du Code de l'urbanisme permet d'instituer une servitude consistant à réserver, dans les zones urbaines ou à urbaniser du PLU, des emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Conformément à ces dispositions, et en cohérence avec les objectifs d'accueil et de mixité sociale énoncés dans les orientations générales du P.A.D.D., des terrains bien situés et équipés (en zones U ou AU, proches des centralités, des services, ont été identifiés en vue d'y réaliser des programmes de logements accompagnés ou non d'équipements publics.

N°	Désignation des opérations intitulées	Collectivité bénéficiaire	Surface approximative	Définition du programme
101	Logements sociaux Quartier du Pont, dans la zone 1AUA en limite du lotissement Lou Plantier	Commune	4 970 m ²	Répartition de la SHON : 80% en logement social 20% en équipement public
122	Création de logements sociaux et équipements publics et sportifs et au lieu-dit Le Content, entre le chemin du Liseron et le chemin du Batailler	Commune	19 545 m ²	Pour les logements : répartition égale entre logements sociaux et logements à financement libre
159	Création de logements sociaux et équipements publics, entre l'Avenue des Mimosas et l'Impasse Brise Marine	Commune	3 610 m ²	Parking et logements sociaux
160	Création de logements sociaux et équipement public, Entre le boulevard de la Plage et l'Avenue des Mimosas	Commune	2 810 m ²	Pour les logements : répartition égale entre logements sociaux et logements à financement libre. La SHON de l'équipement public est limitée à 20% de la SHON totale.

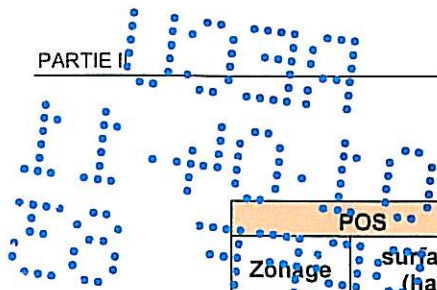
4 - Tableau des surfaces des zones du P.L.U.

4.1 - Tableau des surfaces des zones du territoire couvert par le P.O.S

Pour bien appréhender les changements d'affectation des sols, suite au projet d'aménagement et de développement de la commune, et suite aux options retenues pour le PLU de Bormes, c'est cette première comparaison qui s'impose, entre deux documents, certes partiels, mais à surface égale et représentant l'essentiel du territoire (85%).

Le secteur du Cap Bénat, couvrant 1 480,6 ha soit 15 % du territoire est situé hors P.O.S.

Zonage	surface (ha)	%	Zonage	surface (ha)	%	évolution POS/PLU2
IUA	6,5		UAa	12,6		
IUAa	0,7		UAb	3,0		
IUAb	1,9		UAc	0,2	2%	
IIUA	3,6					
IIIUA	20,0		UBa	3,6		
IIIUAa	3,2		UBb	28,6		
UB	3,3		UBc	27,3	8%	
UC	7,0		UCa	9,3		
UCa	5,0		UCb	38,4		
UCb	15,8		UCga	7,1		
UCga	7,1		UCgb	6,3	9%	
UCgb	6,3		UDa	27,7		
			UDb	164,6		
UD	131,8		UDc	55,7		
UDa	20,8		UDcp	32,7		
UE	66,3		UDd	60,6		
			UDe	87,1		
UF	214,8		UDf	111,1	76%	
UFa	109,0					
UFb	5,7		UE	27,7		
			UEm	2,8	4%	
IUG	7,7					
IUGa	4,2					
IIUG	23,1					
IIUGa	5,9					
UH	18,9					
UHa	13,2					
UI	56,0					
UIa	11,7					
UIb	9,0					
Total zone urbaine	778,5	9,5%	706,3	9%	-9%	-72,1



POS		
Zonage	surface (ha)	%
IIINA	18,1	
IINA	19,0	
INA	58,0	
VNA	8,2	

PLU 2			
Zonage	surface (ha)	%	évolution POS/PLU2
1AUA	19,2	28%	
1AUB	30,3	44%	
1AUE	11,9	17%	
2AUT	7,4	11%	

Total zones d'urbanisation future	103,4	1,3%
--	--------------	-------------

68,8	0,8%	-33%	-34,6
-------------	-------------	-------------	--------------

IINC	9,2
INC	511,8

A	494,2
AI	85,0

Total zone agricole	521,0	6,4%
----------------------------	--------------	-------------

579,2	7,1%	11%	58,1
--------------	-------------	------------	-------------

ND	6470,2	
NDa	4,2	
NDb	86,0	
NDc	3,4	
NDd	24,2	
NDf	13,8	
NDg	6,0	
	6607,9	81,0%

NL	6526,9	95,9%
Nb	105,4	
Nc	82,3	
Nca	9,1	
Ncl	9,1	
Ncv	16,5	
Nd	0,3	
Nde	15,6	
Nf	13,7	
Ng	6,0	
Nm	15,7	
Nn	5,1	
Ngv	0,8	

NB	86,1
NBa	24,6
NBb	39,0

149,7	1,8%
--------------	-------------

Total zones Naturelle	6577,6	82,8%
------------------------------	---------------	--------------

6 806,5	83,4%	0,7%	48,9
----------------	--------------	-------------	-------------

Total	8160,5	100%
--------------	---------------	-------------

8 167,5	100%
----------------	-------------

Tableau des surfaces des zones du territoire couvert par le P.O.S

	POS		PLU2		évolution POS/PLU	
	surface (ha)	%	surface (ha)	%		
zone urbaine	778,5	9,5%	706,3	8,7%	-9,3%	-72
zones d'urbanisation future	103,4	1,3%	68,8	0,8%	-33,5%	-35
zone agricole	521,0	6,4%	579,2	7,1%	11,2%	58
zones naturelles	6757,6	82,8%	6806,5	83,4%	0,7%	49
Total	8161	100%	8161	100%		

4.2 - Tableau des surfaces des zones du territoire du Cap Bénat non couvert par le P.O.S.

	PLU		Hors POS
	surface (ha)	%	surface (ha)
zone urbaine	5	0,4%	1 480,6
zones d'urbanisation future	0	0,0%	
zone agricole	388,8	26,3%	
zone naturelle	1086,3	73,4%	
	100%	100%	

Ce tableau illustre bien la configuration et la vocation du site prestigieux du massif du Cap Bénat que les options du P.L.U., le zonage et les EBC entendent respecter et pérenniser :

1. Une plaine agricole littorale où sont implantés quatre domaines viticoles dont la présence participe à la fois de la qualité paysagère des lieux et de leur protection au risque incendie en créant, par leur continuité, une vaste coupure entre les deux parties boisées, celle de la frange littorale et celle du massif boisé.
2. Le massif lui-même de la presqu'île, vaste promontoire qui délimite la rade d'Hyères et la baie du Lavandou
3. Le hameau de Cabasson, à l'origine village de pêcheurs, au charme discret qu'il y a lieu de préserver en le maintenant dans ses limites actuelles

4.3 - Tableau récapitulatif des surfaces des zones de l'ensemble du territoire (p.m).

	POS		PLU2	
	surface (ha)	%	surface (ha)	%
zone urbaine	778,5	8%	711,8	7,4%
zones d'urbanisation future	103,4	1%	68,8	0,7%
zone agricole	521,0	5%	968,0	10,0%
zones naturelles	6757,6	70%	7892,8	81,9%
Hors POS	1480,6	15%	0	0%
Total	9641	100%	9641	100%

Ce tableau n'est pas là pour lire l'évolution structurelle du POS au PLU mais pour vérifier que les options du PADD de préservation de la zone agricole et de protection de la zone naturelle, tout en répondant aux besoins de développement local, sont respectées par les dispositions du projet de zonage.

Ainsi la zone agricole et la zone naturelle représentent respectivement 10,0% et 81,9 % de la surface communale, soit au total **91,9 % du territoire Borméen**.

Rappelons que la photo interprétation de l'occupation des sols établie dans le diagnostic du PLU donnait pour les terres cultivées et en friches une surface de 8,4 % et de 83,0 % pour les boisements et maquis, soit un total de **91,4 % du territoire Borméen**.

4.4 – Bilan de la mutation des zones naturelles du POS

	A	N	U	AU
NB	5,9	138,6	5,1	0
ND	114,3	6490,1	10,6	0
NC	448,1	38,9	6,2	27,6
Total POS	568,4	6668,5	21,9	27,6
			49,5	

5 - Du POS au PLU : synthèse du changement des zones

5.1 - Tableau comparatif synthétique des caractéristiques des zones P.L.U. et P.O.S.

NB : Les caractéristiques indiquées concernent uniquement les constructions neuves

Les zones urbaines à dominante habitat (U)

P.L.U.						POS					
Les zones urbaines à dominante habitat (U)											
zone PLU	Article 5	Article 9	Article 10	Article 14		zone POS	Article 5	Article 9	Article 10	Article 14	
	Superf. min. de terrain	Emprise au sol	Hauteur des constr.	COS	SHON		Superf. min. de terrain	Emprise au sol	Hauteur des constr.	COS	SHON
UAa Village	-	-	12 m	-	-	IUA	-	ancienne emprise ou pour const. nle bande de 15 m à partir de l'alignement par rapport aux voies	+ ou - 1 m pour l'existant Const. nle idem à la hauteur de la const. contigüe dans un max de 12 m	-	-
UAb Mairie	-	-	9 m	-	-	IUAb	-	-	-	-	-
UAc Le Pin	-	-	9 m	-	-	IUAa	-	-	9 m	-	-
UAh Cabasson	-	-	6 m	-	150 m ² max pour constructio n neuve	Hors P.O.S Cabasson	-	-	-	-	-
UBa Le port	-	Non réglementée dans la bande de 15m Au- delà de la bande des 15 mètres 30 % de l'assiette résiduelle de la parcelle	20 m	1,70	-	IIUA	-	-	20 m	1,70	-
UBb Le Pin, Bd Levant Favière t	-	-	12 m	0,70	-	IUAa Le Pin	-	ancienne emprise ou pour const. nle bande de 15 m à partir de l'alignement par rapport aux voies	9 m	-	-
						IIIUA Favière	-	30% et 50% pour comm. en RDC	12 m	0,60 et 0,70 si RDC comm. et services	
						IIIUAa	-	bande de 15	9 m		

zone PLU	Article 5	Article 9	Article 10	Article 14		zone POS	Article 5	Article 9	Article 10	Article 14	
	Superf.min. de terrain	Emprise au sol	Hauteur des constr.	COS	SHON		Superf.min. de terrain	Emprise au sol	Hauteur des constr.	COS	SHON
UBb Le Pin, Bd Levant Favière t						Bd Levant		m à partir de l'alignement par rapport aux voies			
						UB Favière		30%	9 m	0,50	
UBc Ginget		25%	12 m	-	-	IINA	Ouverture à l'urbanisation dans le cadre du PAZ approuvé par DCM du 25/09/92				
						VNA	Zone à urbaniser dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du P.O.S ou dans le cadre d'une opération d'aménagement concertée				
UCa Le Pin	-	-	9 m	0,50	-	UCa Le Pin	-	-	7 m pour hab.ind. 9 m pour coll.	0,50	-
UCb Le Pin, Favière	-	-	7 m	0,40	-	UC Le Pin	-	-	7 m pour hab.ind. 9 m pour coll..	0,40	-
						UCb Favière	-	-	7 m pour hab.ind. 9 m pour coll.	0,30	-
UCga Gare	-	-	9 m	0,40		UCga Gare	-	-	9 m	0,40	
UCgb Gare	-	-	12 m	0,40		UCgb Gare	-	-	12 m	0,40	
UDa Le pin	-	-	7 m	0,25	-	UDa	1 200 m ² pour assain.	-	6 m	0,25	-
UDb Ravel Para, Pin, Mont des Roses, Plaine, Favière, Maudrou me	- Limité a 1000m ² en secteur paysager	-	7 m	0,20	-	UD Ravel	1 200 m ² pour assain		6 m	0,20	-
						UE Favière	1 200 m ² pour assain	-	6 m	0,15	
						UF Mont des Roses, Haut Para, pas de Courtin, Cap Bénat,	1 200 m ² pour assain	-	7 m	0,10	-
						UH Maudrou me		50%	8 m	-	-
						INC	-	-	7 m	-	250 m ² de SHON

zone PLU	Article 5	Article 9	Article 10	Article 14		zone POS	Article 5	Article 9	Article 10	Article 14	
	Superf. min. de terrain	Emprise au sol	Hauteur des constr.	COS	SHON		Superf. min. de terrain	Emprise au sol	Hauteur des constr.	COS	SHON
UDc Haut Para, Mont des Roses, Plaine			7 m	0,15		UF Mont des Roses, Haut Para, Pas de Courtin, Cap Bénat,	1 200 m ² pour assainissement	-	7 m	0,10	-
		-		COS résiduel pour une division <10 ans	-	IUG plaine	1 500 m ²	-	6,50 m	0,10	-
						IUGa plaine inond.			7,50 m		
						IIUG plaine			4 m		
						IIUGa plaine inond.			5 m		
UDCp	1 200 m ²		7 m	0,15		UF Mont des Roses, Haut Para,	1 200 m ² pour assainissement	-	7 m	0,10	-
UDd Pas de Courtin, Favière	1 200 m ² Sauf Favière	-	7 m	0,10	-	UF Mont des Roses, Haut Para, pas de Courtin, Cap Bénat,	1 200 m ² pour assainissement	-	7 m	0,10	-
						INC	-	-	7 m	-	250 m ² de SHON
UDe Cap Bénat	-	-	7 m	0,10	-	UF Domaine du Cap Bénat	1 200 m ² pour assainissement	-	7 m	0,10	-
UDf Gaou - Bénat	-	-	4,50 m	0,10	-	UFa Gaou	1 200 m ² pour assainissement	-	4,50 m	0,10	
						UFb Partie Ouest du cap Bénat					

Les zones urbaines à dominante activités (U)

P.L.U.						P.O.S.					
Zone PLU	Article 5	Article 9	Article 10	Article 14		Zone POS	Article 5	Article 9	Article 10	Article 14	
	Superf. min. de terrain	Emprise au sol	Hauteur des constr.	COS	SHOB/SHON		Superf. min. de terrain	Emprise au sol	Hauteur des constr.	COS	SHOB/SHON
UE		50%	9 m	-	Pas de logt de fonction	UH	-	50%	8 m	-	
UEm Maudouma		15%	7m	0,30		UHa			9 m		
						NB	4 000 m ²	-	7 m	0,05	300 m ² de SHON

Les zones à urbaniser (AU)

P.L.U.						P.O.S.					
Zone PLU	Article 5	Article 9	Article 10	Article 14		Zone POS	Article 5	Article 9	Article 10	Article 14	
	Superf. min. de terrain	Emprise au sol	Hauteur des constr.	COS	SHOB/ SHON		Superf. min. de terrain	Emprise au sol	Hauteur des constr.	COS	SHOB/ SHON
1AUA Plantier et Cabasson	-	-	9 m	0,40	Majoration de COS ≤ 20 % pour les logts locatifs sociaux	INA	Zone à urbaniser dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du P.O.S ou dans le cadre d'une opération d'aménagement concertée				
1AUB Pont des Arnauds et Charenton	-	-	7 m	0,20	-		INC	-	-	7 m	-
1AUE Surle	-	50%	9 m	-	-	IIINA		Zone à urbaniser dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du P.O.S ou dans le cadre d'une opération d'aménagement concertée			
2AUT Favière	Zone d'urbanisation future dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision du P.L.U.					IIINA	Zone à urbaniser dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du P.O.S ou dans le cadre d'une opération d'aménagement concertée				

La zone agricole (A)

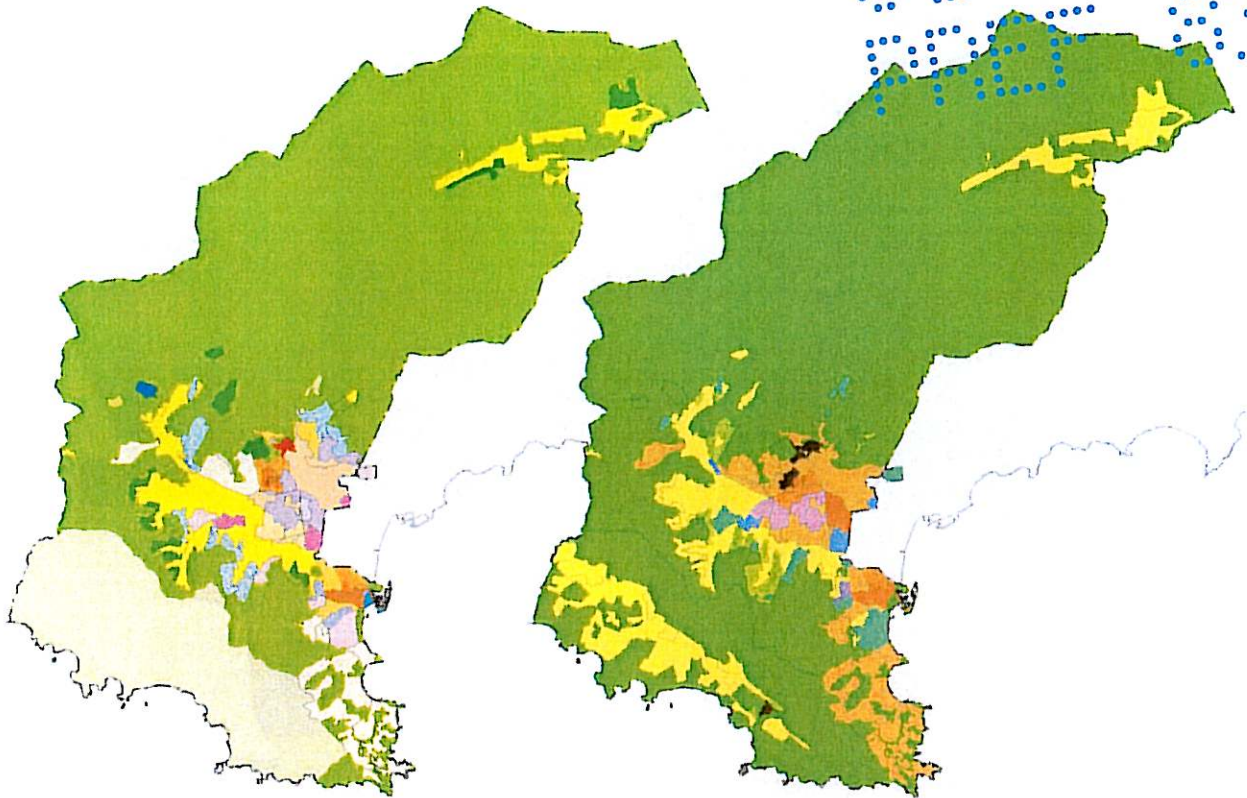
P.L.U.						P.O.S.					
Zone PLU	Article 5	Article 9	Article 10	Article 14		Zone POS	Article 5	Article 9	Article 10	Article 14	
	Superf. min. de terrain	Emprise au sol	Hauteur des constr.	COS	SHOB/ SHON		Superf. min. de terrain	Emprise au sol	Hauteur des constr.	COS	SHOB/ SHON
A	-	-	7 m	-	250 m ² de SHON max, rapport SHOB/ SHON 150%	INC	-	-	7 m	-	250 m ²
						IIINA	Zone à urbaniser dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du P.O.S ou dans le cadre d'une opération d'aménagement concertée				
	NB	4 000 m ²	-	7 m	0,05	300 m ² de SHON					
Ai	Inconstructible					ND			3,50 m		
						NDb	Inconstructible				

Les zones naturelles (N)

P.L.U.						P.O.S.					
Zone PLU	Article 5	Article 9	Article 10	Article 14		Zone POS	Article 5	Article 9	Article 10	Article 14	
	Superf. min. de terrain	Emprise au sol	Hauteur des constr.	COS	SHOB/ SHON		Superf. min. de terrain	Emprise au sol	Hauteur des constr.	COS	SHOB/ SHON
Nb	4 000 m ²	-	6 m	-	250 m ² de SHON, rapport SHOB/ SHON 150%	NB	4 000 m ²	-	7 m	0,05	300 m ²
						NBa	5 000 m ²	-	4 m	0,03	300 m ²
						NBb	8 000 m ²	-	4 m	0,02	300 m ²
						UFC Château Bénat	-	sur emprise existante	Hauteur des bât. Existants ou 7 m sur ruine	-	-
						Hors POS Cabasson	Hors POS				
Nc Héberg de	-	-	3,50 m	0,03 activités compl.	-	IIINA	Zone à urbaniser dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du P.O.S ou dans le cadre d'une opération d'aménagement concertée				

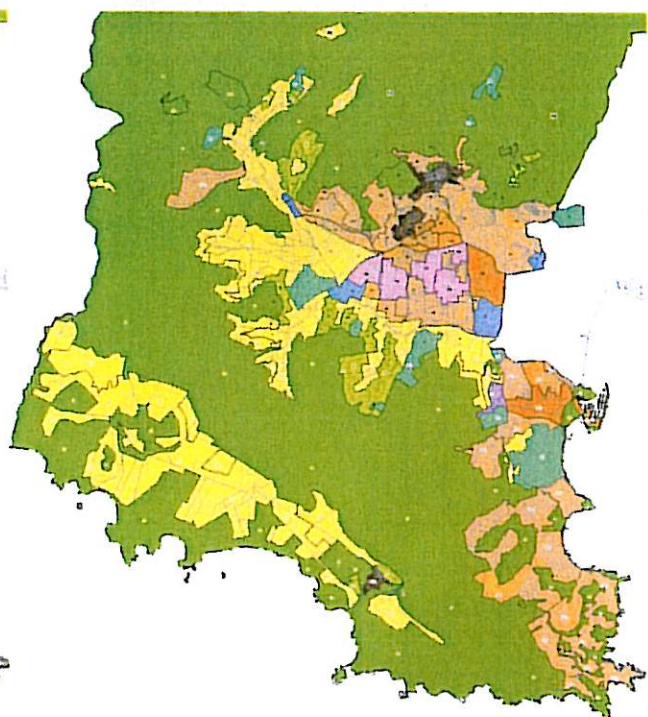
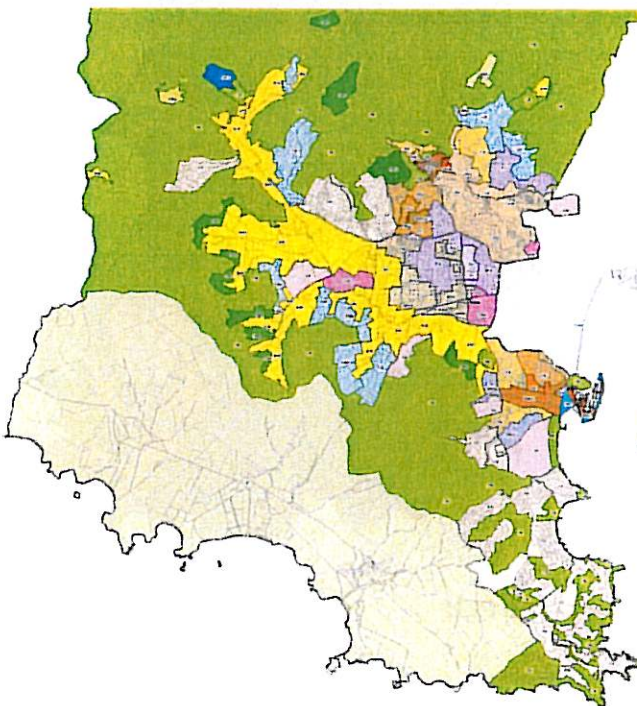
P.L.U.						P.O.S.					
Zone PLU	Article 5	Article 9	Article 10	Article 14		Zone POS	Article 5	Article 9	Article 10	Article 14	
	Superf. min. de terrain	Emprise au sol	Hauteur des constr.	COS	SHOB/ SHON		Superf. min. de terrain	Emprise au sol	Hauteur des constr.	COS	SHOB/ SHON
plein air						NB	4 000 m ²	-	7 m	0,05	300 m ²
						UI Héberg. de plein air	-	-	3,50 m		
Ncl Parc résid. De loisir	-	-	3,50 m	0,02 activités compl.		UIb	-	-	3,50 m	0,08 pour héberg. tour, 0,02 activités compl.	
Ncv Village de vac.	-	-	6 m	0,08 pour héberg. tour, 0,02 activités compl.		UIa			6 m		
Nca carrière	-	-	Plan d'épanne lage	-	-	IINC	-	-	Plan d'épanne lage	-	-
Nd Garage à bateaux	-	-	3 m	-	-	NDa	-	-	3 m	-	-
Nde	-	-	3 m	-	-	NDd	-	-	3 m	-	-
Nf Forêt du DOM	-	-	2,50 m	-	-	NDf	-	-	2,50 m	-	-
Ng Gaoubi	-	-	3 m			NDg	-	-	3 m		25 m ² SHOB
Nj	Activité agricole + pépinière communale+ Jardins familiaux					INC	-	-	7 m	-	250 m ² SHON
NL Site de qualité pays ou enviro.	Inconstructible					INA	Zone à urbaniser dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du P.O.S ou dans le cadre d'une opération d'aménagement concertée				
						NB	4 000 m ²	-	7 m	0,05	300 m ²
						NBa	5 000 m ²	-	4 m	0,03	300 m ²
						ND	-	-	3,50 m	-	-
Nm Parc des mimosas	-	-	3 m	-	-	NDd	-	-	3 m	-	-
Nn Base nautique et arrière- plage	-	-	6 m	-	-	NDc	-	-	6 m	-	-

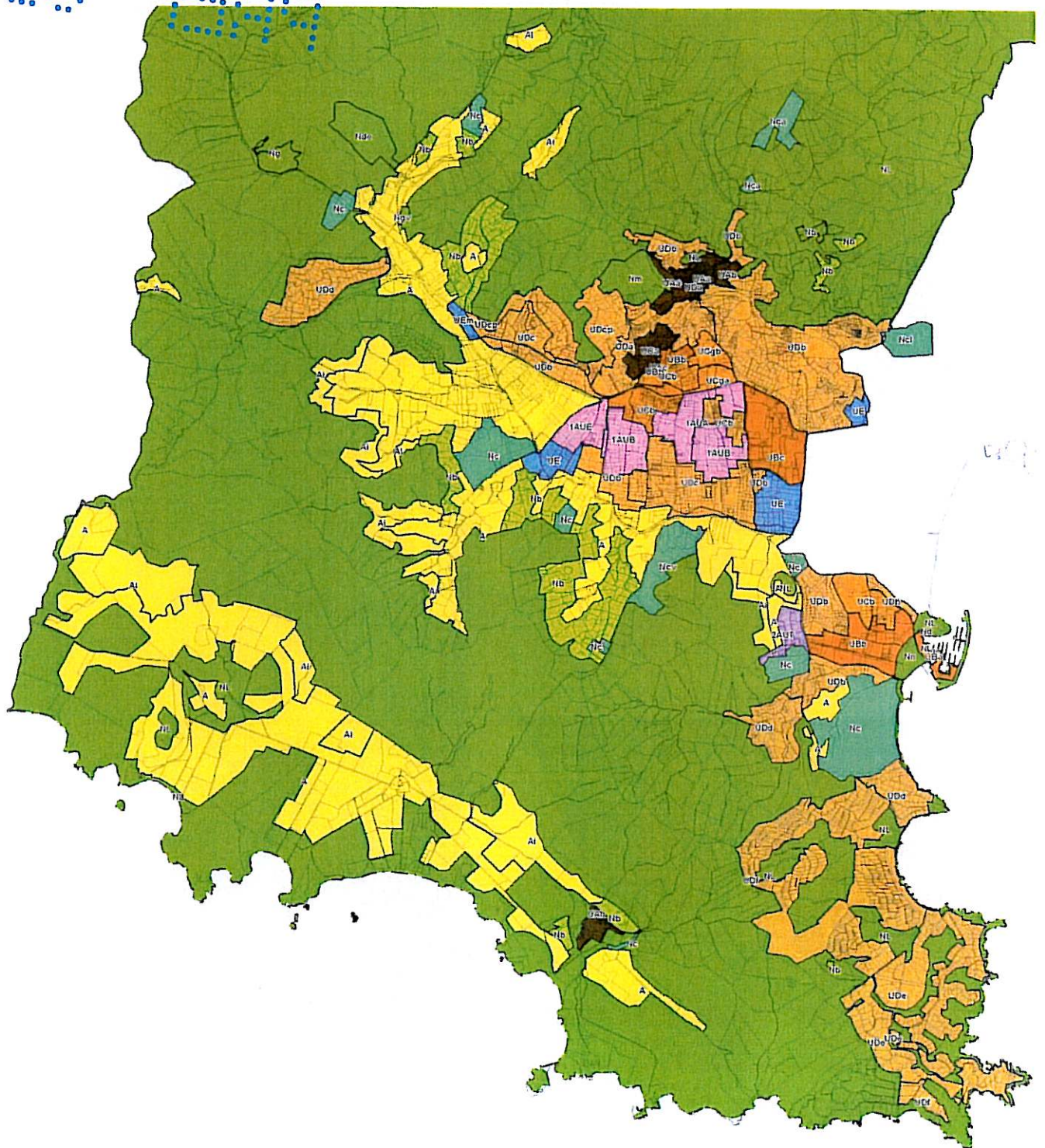
5.2 – Cartes comparatives des zonages P.O.S. et PLU



POS

PLU





Carte simplifiée du zonage du PLU

III - LES CAPACITES D'ACCUEIL P.O.S./P.L.U.

1 - Capacité d'accueil du P.O.S.

Rappel du diagnostic (Cf. Partie I du rapport de présentation : chapitre II)

Les résultats des mesures des capacités des différentes zones montrent :

- une capacité résiduelle d'environ 1 355 logements soit un potentiel de près de **3 050 habitants** supplémentaires au terme du P.O.S. soit une population communale proche de 11 000 habitants.

La capacité résiduelle du P.O.S. ne répond pas complètement aux besoins estimés précédemment (734 logements) faisant état d'un besoin théorique opérationnel ⁷ situé dans une fourchette allant d'environ 1 500 à 2 200 logements.

2 - Capacité d'accueil du P.L.U.

Rappel des objectifs du diagnostic :

A partir de 4 principes fondamentaux :

- *une préservation accrue des espaces naturels et le maintien des activités agricoles,*
- *une densification et un renouvellement urbain sur les zones U,*
- *des projets rigoureux au plan qualitatif et paysager sur les zones NA,*
- *une rationalisation des zones NB.*

Tout en satisfaisant aux besoins locaux de développement :

- *répondre aux objectifs de développement économique*
- *loger les actifs et les jeunes ménages.*

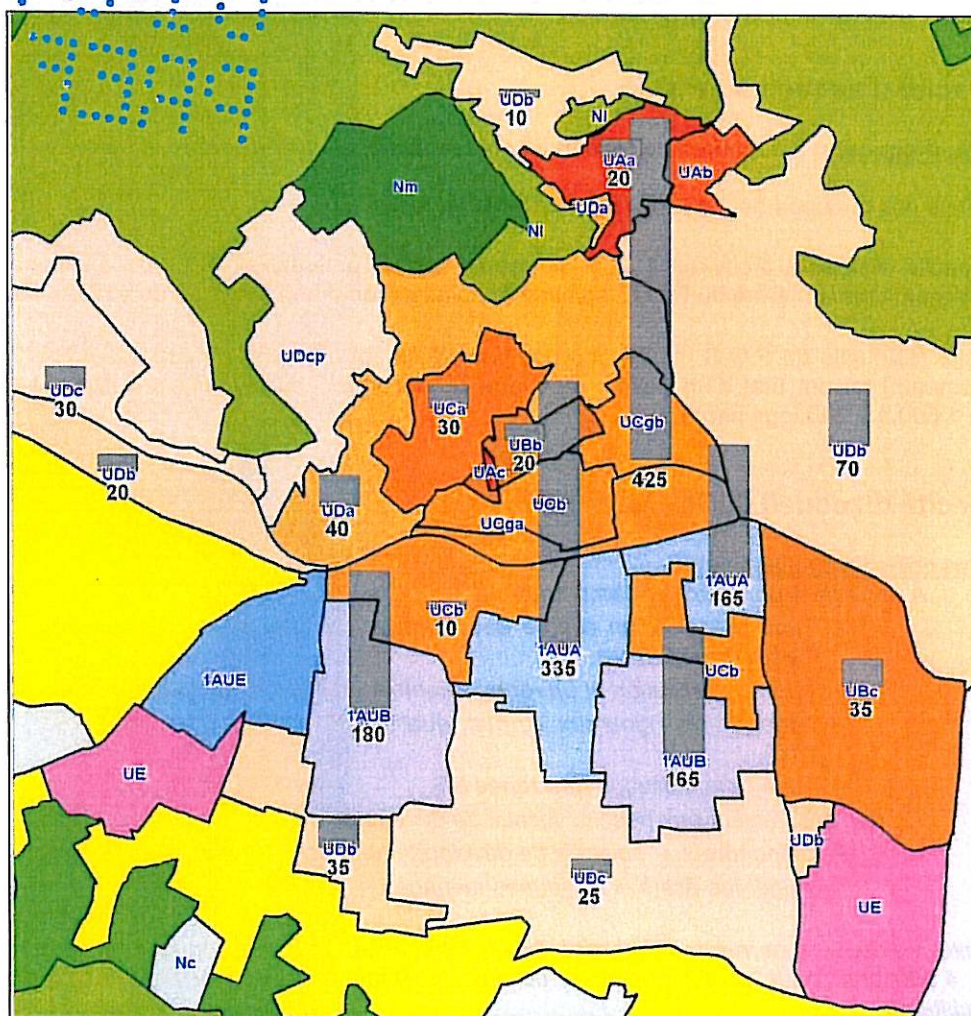
La capacité résiduelle, pourrait avoisiner les 2 000 logements, soit une population correspondante d'environ 4 500 personnes supplémentaires, ce qui amènerait la population permanente à environ 12 000 habitants.

Par rapport au P.O.S. les surfaces constructibles se retrouvent redistribuées avec une optimisation des coefficients d'occupation des sols, adaptés à des vocations effectives des sols et non en la reprise et reconduction de formes bâties préexistantes.

Les capacités des anciennes zones NB sont ramenées logiquement à zéro et ne sont prises en compte que les zones urbaines (U) ou à urbanisées (AU) principalement dédiées à l'habitat.

⁷ Besoin calculé en fonction d'hypothèses de croissance et d'une rétention foncière définies dans le Chapitre III de la partie I du rapport de présentation

Capacités d'accueil théorique des zones constructibles



Les capacités théoriques résiduelles atteignent environ 1 975 logements

Elles se répartissent ainsi selon les différents quartiers et types de zonage :

1AUA Est	165 logts	845 logts	43%
1AUA centre	335 logts		
1AUB Est	165 logts		
1AUB Ouest	180 logts		

UCg (gare)	425 logts	1 130 logts	57%
reste centre	345 logts		
Favière / Bénat	360 logts		

Total P.L.U.	1 975 logts
Total P.O.S.	1 355 logts
Apport P.L.U.	620 logts

Le tableau précédent résume bien la problématique principale du P.L.U. qui est en phase avec celle de la loi SRU qui vise à rationaliser les terrains proches des centres et pôles urbains en évitant l'étalement urbain : l'essentiel des logements portés par le P.L.U. se situe dans la plaine (en zone à urbaniser (AU) et urbaine (UCg de la Gare), au cœur de l'agglomération Bormes-le Lavandou, à proximité des équipements structurants et participant du projet de restructuration des quartiers ainsi que de leur mise en relation.

Le reste des zones urbaines centrales (UA, UB et dans une moindre mesure UC) ont des capacités résiduelles relativement faibles. Les constructions nouvelles se font dans « des dents creuses » ou sous forme de renouvellement urbain.

Les zones pavillonnaires ou de grands lotissements (UD) ont des capacités limitées.

Les capacités théoriques d'accueil du P.L.U. sont bien dans la fourchette visée dans le diagnostic (entre 1 500 et 2 200 logements nouveaux), en rappelant que les capacités d'accueil des zones AU sont en grande partie à moyen et à long terme compte tenu de leur nécessaire phasage dans le temps, conditionnés par la réalisation des équipements.

La capacité d'accueil loin d'être excessive par rapport aux besoins identifiés dans le diagnostic correspond bien aux 3 exigences de l'article L.146-2 du code de l'Urbanisme rappelées ci-dessous. Pour les deux premiers points les éléments de réponse ont été rappelés ci-avant. Vis-à-vis du troisième concernant la fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés, il faut noter que le type de logements portés par le P.L.U. est avant tout axé sur la résidence principale dont une part de logements sociaux (servitude au titre de l'article 123-2 § b et périmètre de mixité au titre du L.123-1-16°) et que pour la seule zone AU (stricte et donc non ouverte à l'urbanisation) à connotation touristique, le P.A.D.D. lui fixe une obligation de mixité en terme de destination des logements.

Extrait de l'article L.146-2

Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

- de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 146-6 ;*
- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;*
- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.*