

# **PARTIE III**

## **Incidences des orientations du plan sur l'environnement, prise en compte de sa préservation et mise en valeur**

---

## I. LA VALORISATION DU MILIEU NATUREL : LES MASSIFS ET LE LITTORAL

*Peu urbanisé (92% du territoire sont agricoles ou naturels), Bormes compte de nombreux espaces présentant un grand intérêt écologique et qui ont été répertoriés comme tels :*

- *Les Z.N.I.E.F.F. avec sept zones terrestres : « La chartreuse de la verne », « La Forêt du Dom », « Le Grand Noyer et petit noyer », « Les maures littorales », « La vallée de la Giscle et de la Môle », le massif des « Maures » et cinq zones marines : « Récif, barrière et cordon littoral (Nord de la rade d'Hyères) », « Du Cap de Brégançon au Cap Bénat », « Sèche de la Fourmigue », « Du Cap Bénat à la Pointe de l'Esquillette », « Herbier de posidonies du Lavandou et de Bormes »*
- *Des sites d'intérêt communautaire (réseau Natura 2000) concernant « La rade d'Hyères », « La plaine et le massif des Maures », « Iles d'Hyères ».*
- *Les sites classés et inscrits : tout le versant occidental de la presqu'île de Brégançon est classé, le reste du massif est inscrit (versant oriental et côte orientale jusqu'à la pointe du « Port-qui-pisse », située un peu à l'ouest du Cap Bénat et du Cap Blanc qui constitue l'extrémité méridionale). Les limites correspondent généralement aux lignes de crête et au rivage. Les terrains en site inscrit englobent tous les lotissements situés au sud du quartier de la Favière.*

*Ces différents espaces présentent donc un patrimoine écologique important à l'échelle du territoire communal, mais aussi à l'échelle régionale et nationale. De nombreuses espèces floristiques et faunistiques recensées sont protégées au niveau régional, national ou européen.*

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable place la préservation et la valorisation des espaces naturels au cœur de ses préoccupations avec comme objectifs :

- La sauvegarde de l'intégrité des réserves de nature et de silence que constituent les vastes étendues forestières
- La préservation des corridors écologiques
- La mise en valeur des zones de coupure de combustible par une activité agricole
- Une limitation de la densification de l'habitat

Ces objectifs, qui participent aussi au maintien et au développement de la biodiversité, ne se limitent pas seulement à une amélioration de la qualité environnementale de la Commune mais aussi à celle de l'ensemble de la vallée de la Mole et du littoral.

Par ailleurs, il faut noter que les zones d'urbanisation future du P.L.U. principalement localisées dans la plaine du Batailler sont situées en dehors des zones naturelles remarquables ou sensibles.

Toujours dans le souci de respecter l'environnement mais aussi de favoriser l'insertion la plus respectueuse possible d'un tourisme de plein air dans les sites naturels (boisés ou littoraux), les équipements déjà réalisés et réservés à l'hébergement de plein air sont classés en **secteurs Nc, Ncl, Ncv** avec un règlement adapté, d'autres secteurs sont réservés aux équipements de loisirs, tourisme et sport avec une limitation des droits à construire pour toute construction n'ayant aucun rapport avec la vocation de la zone.

## 1 - Les grands ensembles boisés

Les objectifs de préservation du PADD se traduisent par la mise en place d'une réglementation adaptée :

- Les grands sites naturels et paysagers sont classés en **zone naturelle « N »**. Cette zone est définie comme naturelle et rurale avec des boisements de valeur et une certaine qualité paysagère. La zone N est par principe inconstructible. Seuls sont autorisés les travaux confortatifs des constructions existantes et les travaux ou ouvrages justifiés pour la mise en valeur de ces espaces, notamment agricole, la préservation, la gestion ou la restauration du milieu naturel, ainsi que pour la gestion de l'existant.

**Le secteur NI**, recouvrant 6 527 ha du territoire, soit 95,9 % de la zone N, fait l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites, de l'environnement et des paysages.

La protection des boisements significatifs se traduit par le classement en « Espaces Boisés Classés ». qui permettra le maintien d'une faune et d'une flore riches dans d'importantes forêts d'un seul tenant et contribuera à la création de corridors biologiques. Les espaces boisés classés, qu'ils soient à conserver ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce régime de protection strict interdit le défrichement. Les installations diverses et équipements qu'admet le règlement de la zone N, notamment pour l'accompagnement des activités de loisirs, ne concerneront donc en aucun cas ce type de boisements, protégés au titre des articles L.146-6 et R.146-1 du Code de l'Urbanisme.

- Les anciens sites naturels où une urbanisation diffuse était admise (zone NB du POS) sont reclassés essentiellement en secteur naturel Nb.

Dans le secteur Nb, où l'urbanisation est préexistante, ne sont admises l'agrandissement, la rénovation ou le changement de destination des constructions existantes disposant d'une SHON d'au moins 75 m<sup>2</sup> avec un maximum de 250 m<sup>2</sup> de S.H.O.N., extension comprise, et sans que le rapport de la S.H.O.B. à la S.H.O.N. n'excède 150% sous réserve des dispositions de l'article 5 - N. Aussi, ces possibilités d'extension permises par le P.L.U. ne peuvent concerner qu'un très petit nombre de constructions, avec un impact quasi imperceptible sur l'aspect de la zone, impact minimisé par les différents articles du règlement :

- l'article 5-N du P.L.U. impose une surface minimale de terrain de 4 000 m<sup>2</sup> pour les agrandissements autorisés
- l'article 11-N recommande une insertion du bâti tenant compte de la topographie et de la végétation du terrain et le maintien en l'état naturel du terrain.
- l'article 13- N assure la conservation des plantations existantes ou leur remplacement immédiat.

## 2 – Le Cap Bénat

Le Massif du Cap Bénat, situé au Sud de la commune, forme une presqu'île séparant les deux rades de Bormes et d'Hyères.

La partie occidentale constituée par les versants Sud-Ouest est en grande partie en site classé (au sens de la loi du 2 Mai 1930). Elle est principalement occupée par quatre grands domaines viticoles dont les vignobles descendent pratiquement jusqu'à la grève, le reste étant à l'état naturel, collines boisées sinistrées lors des incendies de 1990, dont les boisements sont en cours de régénération. À proximité du fort de Brégançon, résidence présidentielle d'été, est implanté le hameau de Cabasson qui a été conforté récemment : il n'existait au début du XIX<sup>e</sup> siècle qu'un groupement de quatre à cinq maisons accolées occupées par des paysans pêcheurs.

La partie orientale, dont la côte est composée de plages et de calanques, voit son versant occupé par de vastes lotissements résidentiels réalisés dans les années 60 et 70, de qualité d'intégration très inégale. À proximité de la plage et du port de plaisance de la Favière s'est développé au début des

années 80 un quartier à vocation essentiellement touristique autour duquel de nombreux campings sont également installés.

Le littoral préservé se compose d'une alternance de criques, de plages de sable et de falaises. Des cordons dunaires d'arrière plage s'imbrique dans le maquis ombragé par une pinède à pins. A d'autres endroits, des rochers abrupts et falaises accueillent quelques pins en avant d'un maquis dense.

Ce Cap conserve un fort caractère naturel à l'écart de l'urbanisation (notamment pour les versants Sud-Ouest). Il est répertorié dans des inventaires ZNIEFF de type I et Natura 2 000. La reconnaissance de la valeur patrimoniale de la façade littorale Sud-Ouest a conduit à des dispositions de classement et de protection de l'environnement qui entérinent le caractère exceptionnel de cet espace (site classé au titre de l'article L. 341-2 du code de l'environnement). Ces mesures permettent la préservation des paysages, des écosystèmes en place et le maintien des équilibres spécifiques de l'interface terre-mer.

Le P.A.D.D. insiste sur la conservation des qualités naturelles et de calme des sites littoraux de Bormes-les-Mimosas. Il favorise l'amélioration des conditions de fréquentation du site par la protection, l'aménagement et la mise en valeur du sentier littoral, l'organisation du libre accès des piétons au rivage (stationnement, circulation) et le contrôle de l'urbanisation des lotissements littoraux (intégration optimale des bâtiments de plage).

### 2.1 - Site classé et espace remarquable,

La préservation de la partie classée du Cap Bénat fait partie d'un des enjeux principaux du P.A.D.D., enjeu relatif au maintien de la qualité des milieux naturels et des paysages et plus particulièrement de la frange littorale. L'objectif poursuivi est double et relève à la fois de la préservation du littoral et de ceux de la préservation des massifs boisés. Le PADD insiste sur :

- la sauvegarde de l'intégrité des réserves de nature que constituent les vastes étendues forestières
- la préservation des espaces naturels remarquables à travers des dispositions strictes (espaces boisés classés à protéger ou à créer notamment)
- une limitation de la densification de l'habitat
- un meilleur aménagement du sentier du littoral

Les orientations du P.L.U. au regard du Cap Bénat se résument en trois points :

- Favoriser, replanter la suberaie, paysage typique du Massif des Maures, et l'exploiter.
- Protéger les dunes de la surfréquentation par la mise en défens des espaces fragiles et piétinés par le balisage du sentier du littoral au niveau de l'avant dune.
- Entretien des fonds de vallons où la végétation indigène est par endroits concurrencée par une forte colonisation du mimosa.

Sur ce site se superposent plusieurs zones de protection de la nature et des paysages cumulant des mesures restrictives à l'urbanisation répondant de fait aux objectifs du P.A.D.D.

En effet, un classement au titre de la loi du 2 mai 1930 codifiée à l'article L. 341-2 du code de l'environnement et suivant garantit le maintien en l'état des lieux sans exclure la gestion ou la valorisation du site. Le camping, le caravaning, la création de village de vacances et l'affichage publicitaire sont interdits. Tous travaux susceptibles de modifier ou détruire l'état ou l'aspect des lieux sont interdits sauf autorisation du ministre chargé de la protection des sites, ou du préfet pour les travaux non soumis à permis de construire (après avis de l'architecte des bâtiments de France et si le préfet le juge utile de la commission départementale des sites, perspectives et paysages).

De plus, L'article R. 146-1 du code de l'urbanisme, dispose qu'« en application du premier alinéa de l'article L.146-6, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique [...] les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application de la loi du 2 mai 1930 modifiée ». Ainsi, sont considérées comme espaces remarquables du littoral les parties naturelles du Cap Bénat. Dans ces espaces seuls seraient autorisables les aménagements légers conçus de manière à ne pas dénaturer le caractère des sites,

compromettre leur qualité architecturale ou paysagère et de ne pas porter atteinte à la préservation des milieux, énoncés à l'article R 146-2 du code de l'urbanisme.

Toutefois, en cohérence avec ces périmètres de protection et le PADD, la pérennité et l'intégrité de l'ensemble est assurée par le maintien d'une zone naturelle (NI) strictement inconstructible dans le P.L.U. auquel se superpose un E.B.C. et des prescriptions au titre du L. 123-17° du CU, de façon à garantir la pérennité du patrimoine arboré tout en protégeant d'autres éléments naturels de paysage qui composent ce ensemble.

Les parties cultivées du site classé sont classées en zone agricole (A) dans le P.L.U. Les parties d'extension pour culture, en milieu naturel, sont classées en Ai après avis favorable de la Commission des Sites et expertise paysagère. Le règlement des zones agricoles du P.L.U. est en cohérence avec les mesures de protection imposées par le périmètre de site classé. Seules les constructions nouvelles liées à l'exploitation agricole sont autorisées et le secteur Ai totalement inconstructible, les dispositions générales rappellent que l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme interdit les constructions isolées. L'article 11 du règlement préconise par ailleurs une architecture et l'utilisation de matériaux en adéquation avec l'architecture rurale traditionnelle.

Le hameau de Cabasson et ses extensions, sont classés en zone naturelle inconstructible (secteur Nb), circonscrit dans leurs limites, ils n'empiètent ni sur le vignoble, ni sur des espaces naturels forestiers présentant un intérêt environnemental particulier.

De fait, les restrictions conjuguées de la loi « Littoral » et des dispositions générales ou par zones (N et A) du règlement sont suffisantes pour maintenir dans son aspect actuel le site classé.

## 2.2- Une coupure d'urbanisation

Le Cap Bénat représente des superficies étendues. C'est un site d'importance paysagère et naturelle que le P.L.U. reconnaît et classe en zone naturelle inconstructible et en espace boisé classé (cf. partie précédente sur le site classé)

Il constitue une véritable interruption à l'urbanisation littorale non seulement à l'échelle de la commune mais aussi à l'échelle du littoral varois. Ce site constitue un des rares sites (comme les Caps Taillat ou Camarat) où le continent s'avance jusqu'à la mer sans obstacle urbain. Ils offrent la possibilité d'un parcours naturel de la côte à la différence des zones littorales densément urbanisées de la Baie de Cavalaire et du littoral lavandourain tout en participant à la diversité des paysages.

Ainsi, au vu de la qualité des espaces concernés, leur mode de gestion cohérent (site classé, zone naturelle avec EBC...) le P.L.U. détermine la frange littorale du Massif du Cap Bénat, comprise entre la mer et la zone agricole comme coupure d'urbanisation en application de l'article L 146-2 dernier alinéa du code de l'urbanisme.

## 3 - La politique communale environnementale

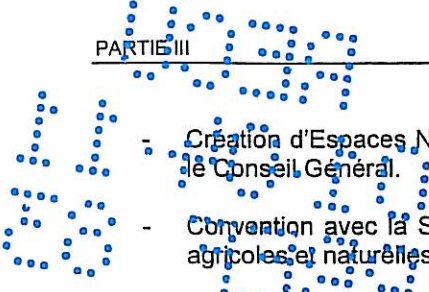
Au delà du zonage très étendu reconnaissant les espaces naturels remarquables (zone NI du PLU) et celui des EBC, des actions sont menées par la commune concourant à la protection et la valorisation du milieu naturel forestier, du littoral et des espaces agricoles.

La préservation des espaces agricoles (interface entre les espaces urbanisés et le milieu naturel) est outil déterminant dans le dispositif car leur rôle est multiple aux plans :

- paysager
- écologique (effet de lisière : écotone)
- défense incendie

Parmi les outils et dispositions mis en œuvre citons :

- Droit de préemption au profit du Conservatoire du Littoral dans le secteur classé de Cabasson.

- 
- Création d'Espaces Naturels Sensibles en cours dans le secteur du Trapan, en relation avec le Conseil Général.
  - Convention avec la SAFER pour la mise en place d'un droit de préemption dans les zones agricoles et naturelles au profit de la commune.
  - Poursuite de l'aménagement du sentier littoral.
  - Aménagement de pistes de DFCI et de voies de liaison de secours en relation avec la définition du PPRI.
  - Ajustement du périmètre d'extension de la zone agricole sur terrains classés en AOC et jouant le rôle de pare-feux en cohérence avec les paysages borméens (respect des crêtes et secteurs en pente forte).
  - L'obligation de débroussaillage portée à 100 m au lieu de 50 m autour des zones urbanisées en interface avec les espaces boisés (réduction du risque de départ de feux et du risque de propagation)

## II. LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE PAYSAGER (NATUREL ET AGRICOLE) ET ARCHITECTURAL

Un village ancien au caractère pittoresque, traditionnel et provençal qui s'étale en amphithéâtre à flanc de colline face à la mer, et une urbanisation à vocation touristique qui s'est développée sur la façade littorale, essentiellement sur la frange Est du Cap Bénat. Entourant ces unités urbaines, le paysage résulte d'une interaction entre l'agriculture, le relief boisé et des espaces naturels bien préservés. Le territoire s'organise selon trois unités paysagères :

- Le versant méridional de la chaîne littorale des Maures au Nord inscrit en grande partie dans la forêt domaniale des Maures caractérisé par une végétation typique et les maquis (chêne, pin maritime, châtaignier, arbousiers, bruyère et cistes).
- La plaine alluviale du Batailler au centre s'étire d'Est en Ouest. Elle a été le support pendant des siècles d'une activité agricole dominante. La déprise agricole a conduit sur une profondeur de près de 3 km à une urbanisation qui bénéficie d'une topographie et d'une exposition très favorable.
- La presqu'île du cap Bénat au Sud qui sépare les deux rades de Bormes et d'Hyères

Chacune de ces unités comprend plusieurs types de paysages, formés d'éléments particuliers qui, par leur nature même ou par leur emplacement participent à la qualité paysagère : ouvertures visuelles, éléments architecturaux accompagnés ou non d'un contexte végétal, de masses boisées (chênaie, pinède...).

La vaste plaine agricole littorale du Cap Bénat occupé par des domaines, la plaine du Batailler ouverte sur la mer constitue des caractères de l'identité de la commune. Le sentiment d'identité de ce terroir est renforcé par la référence visuelle au village en de nombreux points de la plaine.

Néanmoins l'anthropisation de la plaine est forte et la vocation agricole de la plaine n'a pas empêché une urbanisation diffuse d'une partie de ce territoire agricole et en lisière des massifs boisés périphériques.

Occupant une large part du territoire central, le maintien d'un terroir agricole constitue un enjeu fondamental du P.L.U. tant sur le plan économique que sur le plan paysager et de la qualité de vie, participant également à la préservation des massifs boisés vis-à-vis des incendies de forêts dans son rôle de coupure de combustible.

Par ailleurs, la commune dispose d'un patrimoine architectural et urbain lié en partie à son noyau villageois typique des villages méditerranéens et à l'antériorité de son activité agricole. Il comporte des édifices religieux et militaires liés en parti au vécu du territoire durant la période médiévale. Les sites archéologiques connus sont nombreux et témoignent d'une période de l'histoire (du néolithique en passant le Gallo-Romain jusqu'à la période contemporaine).

### 1 – Le maintien des composantes paysagères

La qualité de l'environnement et des paysages naturels, agricoles et maritimes est un des fondements de l'attractivité et de l'économie touristique de Bormes. Les orientations générales du P.A.D.D. participent à la lutte contre la banalisation des paysages et à la bonne définition des interfaces entre les zones naturelles et urbaines dans un souci de préservation et d'amélioration du cadre de vie.

Le P.A.D.D. instaure :

- La préservation de l'intégrité des grands ensembles boisés par la sauvegarde des réserves de nature et de silence que constituent les vastes étendues forestières, la préservation des espaces naturels remarquables à travers des dispositions strictes, la création de zones de coupure de combustible mises en valeur par une activité agricole et le contrôle de la densification de l'urbanisation dans les zones d'habitat diffus existantes
- La protection des sites littoraux par la mise en valeur des sites fréquentés et le contrôle de l'urbanisation des lotissements et hameaux

La valorisation du paysage agricole qui contribue la richesse économique et à l'intérêt paysager du territoire. Une gestion raisonnée permet d'assurer la pérennité de l'agriculture (reconquête des friches, contrôle de la diffusion de l'habitat) et du patrimoine rural (protection des éléments ponctuels : bâti rural traditionnel, abords des principaux axes routiers, formes traditionnelles de haies...)

La mise en valeur du patrimoine architectural et paysager urbain comme le maintien du village dans son amphithéâtre naturel, la préservation du panorama visible depuis le village ou du littoral et la protection des monuments historiques

- La production urbaine raisonnée est à favoriser par l'insertion des opérations d'habitat dans leur environnement et le respect des règles architecturales, paysagères et de construction qui participeront à une gestion qualitative.

Parallèlement, le classement des espaces boisés remarquables en E.B.C (pour les grands ensembles voir chapitre précédent) participent à cette logique de protection du paysage. Ainsi, la majeure partie des zones naturelles sont en E.B.C.

Pour renforcer la préservation de certains éléments paysagers et environnementaux, un recensement des éléments remarquables au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme a été effectué. Ce patrimoine naturel communal, qui ne bénéficiait pas de protection particulière jusqu'à présent, fera ainsi l'objet d'une attention particulière lors de l'instruction des demandes d'aménager ou des déclarations qui pourraient les affecter.

D'autres dispositions sont inscrites dans le règlement du P.L.U. pour une meilleure prise en compte des paysages tel que les articles 11 qui précisent les prescriptions tendant à mieux intégrer les constructions dans leur environnement (urbain ou naturel) , les dispositions générales où un article préconise l'emploi « d'espèces végétales en harmonie avec le paysage végétal environnant et adaptées au climat méditerranéen (sont) à privilégier dans un but de respect des sites (couleurs, typologie végétale) et d'utilisation économe des ressources en eau ». Ce même article interdit les murs en enrochements cyclopéens.

Par ailleurs, en plus des prescriptions adoptées dans le P.L.U, le service instructeur de la commune est particulièrement vigilant sur le contenu du projet architectural. Ce volet comprend notamment des documents graphiques montrant l'insertion du projet dans l'environnement et l'impact visuel du futur bâtiment.

## 2 – L'agriculture dans le paysage

Le P.A.D.D. insiste sur la dimension économique et identitaire de l'agriculture. Le P.L.U. doit permettre aux agriculteurs de renforcer voire développer leurs activités tout en évitant le mitage de l'espace agricole. Il doit aussi donner la possibilité, aux agriculteurs professionnels, d'exploiter des activités complémentaires du type accueil à la ferme.

Néanmoins, l'impératif de protection des espaces remarquables et proches (loi Littoral) et le nécessaire maintien et développement des exploitations peuvent conduire à des contradictions dans certains cas tels que l'installation de hangars agricoles ou bergeries dans certaines zones (massif forestier et basse plaine notamment), et nécessaires à certaines activités (élevage, agro-sylvo-pastoralisme) jouant un rôle important dans la préservation et la protection des espaces (lutte contre l'incendie, entretien des prairies littorales). De même, dans les espaces proches du littoral, l'urbanisation ne pouvant se faire qu'en continuité de l'urbanisation existante, l'installation de nouvelles exploitations devient une gageure.

Pour répondre aux besoins de développement des exploitations tout en permettant une gestion économe de l'espace, la préservation des paysages et espaces naturels remarquables et la prise en compte des espaces proches du littoral, le P.L.U. procède à :

- la mise en place d'une politique de préservation et de gestion des terres agricoles en affirmant leur place dans la commune sur le long terme : délimitation franche des zones urbaines, une augmentation de 10% de la zone agricole par rapport au territoire couvert par le POS soit le



passage de 521 ha à 579,8 ha auxquels s'ajoutent les quelques 400 ha classés en zone A du site du Cap Bénat antérieurement en Hors P.O.S.

- une délimitation des « espaces boisés classés » en tenant compte du périmètre de laire des vins d'appellation d'origine contrôlée, mais aussi des conditions de relief et de richesse écologique. Les espaces concernés par la suppression des E.B.C pré-existants dans le P.O.S. en raison de la qualité agronomique du sol sont classés en secteur agricole inconstructible (Ai) où seules sont autorisées les utilisations du sol liées à la vocation de la zone.

Au niveau réglementaire, conformément aux orientations définies dans le P.A.D.D., dans les espaces destinés à rester agricoles, l'objectif de préservation s'est traduit par des règles de constructibilité plus adaptées à l'agriculture. Le règlement de la zone A a pour objet de favoriser l'activité agricole et par là la conservation des paysages agricoles tout en limitant l'extension du bâti et en permettant la reconversion du patrimoine rural. Ce dispositif réglementaire peut se résumer comme suit :

- Des droits à construire limités aux besoins de l'exploitation (dans une limite de 250m<sup>2</sup> de S.H.O.N. pour les constructions à usage)
- Un régime d'autorisation favorable au milieu agricole, tant en ce qui concerne les constructions nécessaires à l'activité agricole que celles constituant l'accessoire de cette activité.
- Une prise en compte de la problématique du changement de destination des « friches » ou bâtiments abandonnés dont le devenir, en termes de nouvel usage, doit être compatible avec le caractère d'une zone agricole.

En parallèle et d'une façon générale, les orientations du P.A.D.D. et les dispositions du P.L.U. insistent sur l'importance de préserver des ouvertures visuelles, mais aussi les éléments architecturaux accompagnés ou non d'un contexte végétal.

### 3 - Le patrimoine architectural et urbain

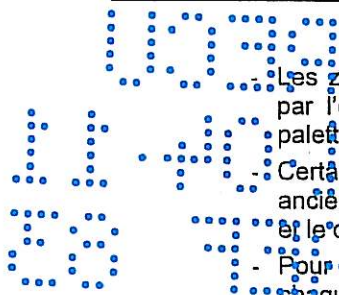
Un des objectifs du P.A.D.D. est la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain. Cela concerne non seulement le patrimoine reconnu par l'Etat (sites archéologiques) mais aussi celui qui représente une valeur au niveau local, reposant sur des critères liés au temps, aux événements et au territoire.

*En matière de site archéologique, le P.L.U. reprend la liste, non exhaustive, fourni par la D.R.A.C en précisant que les projets de construction sont soumis à l'avis de la Direction des Antiquités.*

Les sites classés ou inscrits constituent des servitudes d'utilité publique participant à la préservation du paysage naturel et du patrimoine architectural et urbain. Ces servitudes, rappelées dans les dispositions générales,

| Rappel du diagnostic   |  |
|--|--|
| Sites inscrits patrimoniaux  | Sites classés patrimoniaux   |
| Ancienne propriété Haardt, domaine de Brégançon et domaine de Léoube au Cap Bénat (03/07/1942) | Chapelle ND de Constance et plateau (13/07/1926)   |
| Domaine de la Reine Jeanne au Cap Bénat (08/04/1943)   | Chapelle St François de Paule, jardin qui la précède, ancien cimetière contigu, place de la liberté et son vieux moulin (13/07/1926) |
| Parties du Cap Bénat : la Favière, la Soubière, le Cardenon (09/07/1943)                       | Ilot et fort de Brégançon (27/12/1924)   |
| Village et ses abords (12/02/1962)   | Vieux château dit « le couvent et son enclos » (18/01/1926)  |

Le souci de préserver le caractère rural de la Commune et de ne pas porter atteinte au patrimoine architectural et urbain se retrouve dans plusieurs dispositions du P.L.U. et articles du règlement :



- Les zones urbaines centrales (UA et UB), le plus souvent anciennes, sont valorisées par l'emploi de coloris s'inscrivant dans la gamme des couleurs définies dans une palette qui sera annexée au règlement.

- Certaines zones font l'objet d'une charte des devantures commerciales (le centre ancien du village de Bormes, Le Pin de Bormes, quartier récent situé au bas du village, et le quartier de la Gare, La Favière, quartier du port de plaisance.

- Pour les constructions existantes, les modifications de façades et de couvertures; chaque fois que cela est possible, sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.

Par ailleurs, le village fait l'objet d'une opération de réhabilitation subventionnée.

### III. LA MAITRISE QUALITATIVE ET QUANTITATIVE DU DEVELOPPEMENT URBAIN

*Le tissu urbain de Bormes-les-Mimosas, en dehors du village ancien, du quartier du Pin et des abords de la RD 559 est majoritairement constitué de logements individuels dont une partie se présente sous la forme de lotissements et le reste sous forme de mitage.*

*Par ailleurs, offrir un logement adapté aux besoins et au niveau de ressource de la population active fut et est toujours un souci pour la Commune.*

*Ainsi, en cohérence avec les objectifs de mixité (loi S.R.U, loi E.N.L., loi MOLLE) et de la loi Littoral (L.146-4-I et L.146-4-II), 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.*

Les orientations inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable visent à rééquilibrer la structure socio-économique de la commune : désaisonnaliser les emplois, diversifier la structure économique, loger les actifs, adapter le parc de logements aux besoins et moyens des habitants présents et futurs tout en répondant aux besoins en logement.

Par ailleurs, les options d'aménagement retenues en termes de développement économique et urbain n'entraînent pas de perturbation pour le paysage ou les espaces urbains, naturels et agricoles :

- Le P.A.D.D. fait la promotion d'un développement de formes et de types d'habitat plus urbains et plus diversifiés proches du village ou dans la plaine tout en limitant strictement la consommation de nouveaux espaces naturels ou agricoles.
- Les constructions et aménagements nouveaux seront réalisés en privilégiant une approche qualitative dans la forme urbaine, la qualité architecturale, l'insertion dans l'environnement et le traitement paysager.

La maîtrise de l'urbanisme sur le territoire de Bormes-les-Mimosas répond aussi aux impératifs imposés par la loi Littoral où l'urbanisation est fortement encadrée :

- sur l'ensemble de la commune, l'urbanisation est réalisée en continuité
- à l'approche du rivage, l'extension est limitée et justifiée et motivée par la configuration des lieux
- sur la bande littorale de 100 mètres les constructions sont interdites, en dehors des espaces urbanisés, sauf pour le besoin de services publics et d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

#### 1 – Une évolution qualitative des zones urbanisées

Dans les zones urbanisées existantes et à leur périphérie, l'objectif est de rentabiliser et conforter les équipements, services et commerces existants, dans un souci général d'amélioration de la qualité des sites urbains et de mixité, avec notamment :

- La mise en place d'une complémentarité entre les différents pôles de vie et d'équipements de la commune (Vieux village – le Pin, La Favière, Ginget) : amélioration des liaisons inter-quartiers, valorisation du paysage urbain...

- L'orientation du bâti existant dans le village et sa périphérie, dans la plaine vers le logement permanent
- Le projet d'aménagement de la plaine du Batailler dont la requalification de la RD 559 en constitue la colonne vertébrale. Ce projet est destiné à organiser l'urbanisation de la plaine de manière qualitative (contrôle de la densité de constructions, de leur type et destination) en s'appuyant sur les trames naturelles du site (réseau hydrographique notamment) et en réponse aux besoins de développement de la commune (logements, activités, équipements).
- L'utilisation des dispositions des articles L.123-2-b (emplacements réservés pour logements sociaux) et L.123-1-16<sup>ème</sup> (secteur de mixité sociale) du CU afin d'assurer la diversité de l'habitat et la mixité sociale aussi bien dans les quartiers d'urbanisation nouvelle que dans les quartiers existants. Ces mesures entraînent une mixité des programmes et des occupations dès l'origine du projet et à l'initiative du porteur du projet.

Le souci de conforter les activités économiques déjà en place et indépendantes de la saison touristique s'est traduit par une extension en continuité de la zone d'activités du Niel. Cette extension en continuité directe de la zone existante se fait sur des terrains en majorité en friches et permet une économie des coûts d'investissement en équipements publics du fait de sa contiguïté avec un secteur déjà aménagé. Cette extension est délimitée à l'Ouest par des espaces agricoles formant une limite à l'extension urbaine.

Les différentes dispositions du règlement (cf. partie sur les justifications du zonage) ne permettent pas indifféremment le développement des activités commerciales, artisanales ou de services dans toutes les zones urbaines. Dans certaines zones mixtes, le règlement permet, certes, un renforcement des activités non nuisances, possibilités très restreintes en zone UD fortement résidentielle où les règles d'emprise au sol, de hauteur et de superficie minimale de terrain limitent les possibilités de renouvellement urbain dans des secteurs sensibles comme les versants de collines (secteur UDcp notamment).

#### **L'instauration d'une surface minimale de parcelle constructible dans des secteurs paysagers sensibles**

En application de l'article L.123-1-12° du code de l'urbanisme, la commune peut fixer une taille minimale des terrains constructibles « lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone concernée » (ou, comme c'était déjà le cas, pour des contraintes techniques relatives à l'assainissement individuel).

D'une manière générale le diagnostic fait état de l'environnement essentiellement naturel de Bormes, c'est à dire préservé de l'urbanisation que d'autres secteurs littoraux du Var ont connu (Golfe de St-Tropez notamment). Néanmoins, une fragilisation des espaces naturels et des paysages de la commune par le mitage peuvent remettre en cause cette qualité environnementale et paysagère, non seulement si l'extension de l'urbanisation n'est pas maîtrisée (en plaine, sur le littoral, en lisière des massifs boisés) mais également si aucune mesure n'est prise pour maîtriser la minéralisation et l'artificialisation des piémonts et des collines littorales.

Ainsi un des enjeux principaux du P.A.D.D. est le maintien de la qualité des milieux naturels et des paysages. Cela s'est traduit par des orientations relatives au contrôle de la densification et de l'extension du bâti, que ce soit dans la plaine, sur les piémonts ou sur les collines littorales. Orientations qui ont trouvé une traduction réglementaire appropriée notamment dans l'article 5 relatif aux caractéristiques des terrains.

Quatre secteurs du P.L.U. sont concernés par l'application de l'article L.123-1-12° :

- les secteurs **UDcp** (quartiers Haut-Para et Mont des Roses) et **Udd** (quartier Pas de Courtin) avec une superficie minimale de 1 200 m<sup>2</sup> pour les constructions neuves
- Le secteur **Udb**, dans le secteur d'enjeux paysager, de part et d'autre de la rue Barbarin avec une taille minimal de parcelle de 1000 m<sup>2</sup> pour les constructions neuves
- Le secteur **Nb** avec une superficie minimale de 4 000 m<sup>2</sup> pour les extensions des constructions à destination d'habitation existantes



Les secteurs UDC (quartiers Haut-Para et Mont des Roses) et UDD (quartier Pas de Courtin) recouvrent des lotissements dont les capacités résiduelles arrivent pratiquement à termes et des groupes d'habitations principalement en villas individuelles. L'urbanisation de ces quartiers est de densité modérée, avec des espaces verts interstitiels. Ils sont situés sur des parties du territoire à forte sensibilité paysagère : sur les collines, au dessus d'une altitude de 50 m, en covisibilité avec le village (Haut-Para, Mont des Roses) ou des parcours routiers (Pas de Courtin). Ces secteurs permettent d'accueillir, sans extension au détriment d'espaces encore naturels, des activités économiques non nuisantes et conformes au caractère résidentiel effectif du secteur.

Pour éviter une densification de ces secteurs qui seraient dommageables à un environnement et à des paysages d'ensemble sensibles (covisibilité avec le village, abords des routes, au contact des espaces naturels voire agricoles pour certains ...), le choix est fait de ne pas étendre ces secteurs et d'imposer une taille de minimale de parcelle constructible (surface minimale de 1 200 m<sup>2</sup>) afin de conserver les espaces verts interstitiels existant et d'éviter une minéralisation des paysages.

- Le espace d'enjeu paysagé instaurée dans le secteur UDB, a été défini en collaboration avec l'Architecte des bâtiments de France dans cette partie située au dessus du site inscrit du village afin d'éviter la trop grande multiplication des constructions nuisibles au paysage villageois (covisibilité).
- Le secteur Nb recouvre une partie de la zone NB du P.O.S dont les terrains, pour être constructibles, devaient avoir une superficie minimale de 5 000m<sup>2</sup>. Ce secteur, au contact de des massifs boisés revêt un fort caractère résidentiel (habitat individuel) dans un paysage d'ensemble de qualité constitué essentiellement de boisements naturels. Dans cette zone, seules sont autorisées les extensions limitées des constructions existantes tout en préservant le couvert végétal ou les coulées vertes afin de s'inscrire au mieux dans le paysage rural. Dans cette perspective, une des mesures réglementaires prises est d'instaurer une taille minimale de superficie constructible de 4 000 m<sup>2</sup>, taille légèrement inférieure à celle du P.O.S.

### Le principe de continuité de l'extension de l'urbanisation

Partie I de l'article L.146-4 du code de l'urbanisme :

*I - L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.*

Extrait de la Circulaire UHC/DU1 n° 2006-31 du 14 mars 2006 relative à l'application de la loi littoral

*Les notions d'agglomérations, de villages existants et de hameaux nouveaux*

- **Hameau :**

*Un hameau est un petit groupe d'habitations (une dizaine ou une quinzaine de constructions au maximum), pouvant comprendre également d'autres constructions, isolé et distinct du bourg ou du village. On reconnaît qu'une commune peut être composée d'un ou de plusieurs villages et de plusieurs hameaux. La loi Littoral opère une distinction entre les hameaux et des bâtiments isolés implantés de façon anarchique (mitage).*

*Il n'est nullement nécessaire, pour qu'un groupe de constructions soit qualifié de hameau, qu'il comprenne un commerce, un café ou un service public. Mais, à l'inverse, l'existence de tels équipements ne suffit pas à estimer qu'on est en présence d'un hameau ou d'un village : une auberge isolée, par exemple, ne constitue pas un hameau.*

*Ce qui caractérise le hameau, c'est une taille relativement modeste et le regroupement des constructions. La taille et le type d'organisation des hameaux dépendent très largement des traditions locales et aucune définition générale et nationale ne peut y être apportée. Le rapport de présentation du schéma de cohérence territoriale ou celui du plan local d'urbanisme ou de la carte communale pourront utilement se référer à ces traditions locales pour définir les hameaux.*

*Un hameau nouveau peut être prévu par un document d'urbanisme soit dans un site vierge, à condition de ne compromettre ni l'agriculture ni les sites et les paysages, soit en s'appuyant sur une ou plusieurs constructions existantes. Il est essentiel de veiller à la bonne insertion du projet dans les sites et paysages.*

Dans les hameaux existants, le plan local d'urbanisme ou la carte communale peut autoriser l'édification de quelques constructions, à l'intérieur ou à la frange du hameau, à condition que l'implantation de ces constructions ne remette pas en cause la taille relativement modeste du hameau

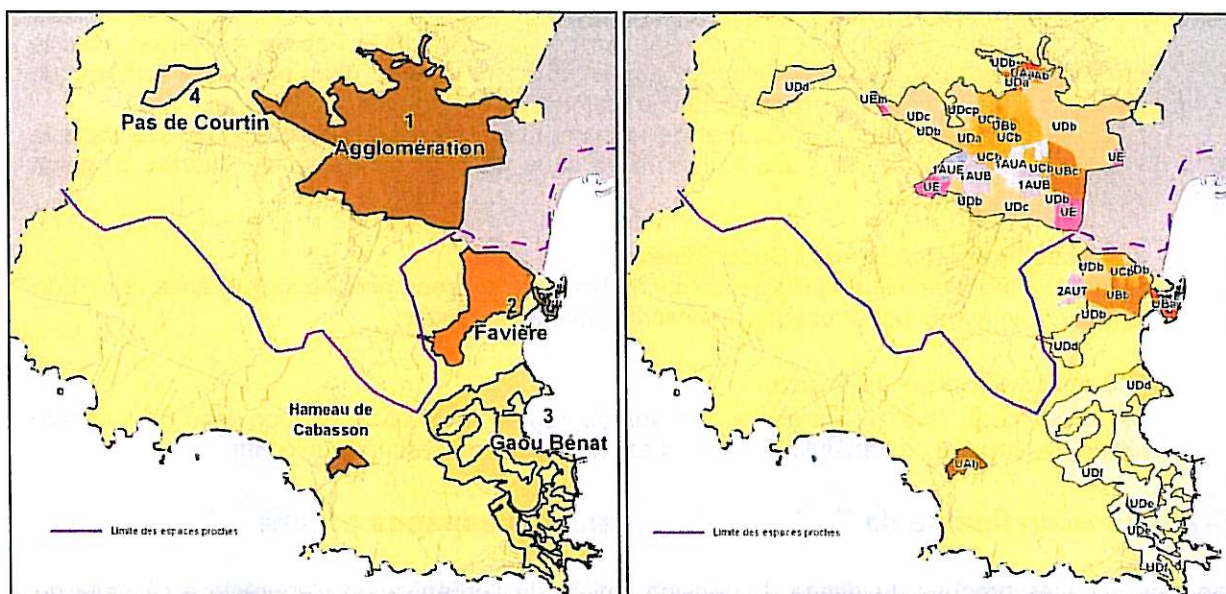
- **Village :**

Les villages sont plus importants que les hameaux et comprennent ou ont compris dans le passé des équipements ou lieux collectifs administratifs, culturels ou commerciaux, même si, dans certains cas, ces équipements ne sont plus en service, compte tenu de l'évolution des modes de vie.

Dans certaines régions, l'habitude a été prise d'appeler « village » des regroupements de quelques maisons. Pour l'application de la loi Littoral, ces groupes de maisons doivent être considérés comme des hameaux.

- **Agglomération :**

La notion d'agglomération, au sens de l'article L. 146-4-1 du code de l'urbanisme, ne pose pas de problème d'interprétation particulier : il résulte de l'énumération même « agglomérations, villages, hameaux » que le législateur a entendu viser toutes les urbanisations d'une taille supérieure ou de nature différente. Cela peut concerner de nombreux secteurs : une zone d'activité, un ensemble de maisons d'habitation excédant sensiblement la taille d'un hameau ou d'un village, mais qui n'est pas doté des équipements ou lieux collectifs qui caractérisent habituellement un bourg ou un village et bien sûr une ville ou un bourg important constituent notamment une agglomération, au sens de l'article L. 146-4.



Le PLU de Bormes-les-Mimosas privilégie le renouvellement urbain tout en permettant une extension contrôlée de l'urbanisation qui se fera essentiellement en continuité avec les agglomérations existantes. Les secteurs de développement mixte (habitat, équipements) et d'activités sont situés dans la plaine du Batailler. Un secteur de développement spécifique à vocation touristique est situé à la Favière.

Les cartes ci-dessus illustrent bien la conformité du P.L.U. avec le principe de l'extension de l'urbanisation en continuité des espaces déjà urbanisés.

La première carte montre la configuration des zones urbaines effectivement constituées et où, l'extension de l'urbanisation ne peut se réaliser qu'en continuité et/ou à l'intérieur des 4 secteurs agglomérés sur la commune de Bormes-les-Mimosas.

L'urbanisation au sein du hameau de Cabasson est très limitée, le P.L.U. n'autorisant l'édification de quelques constructions, à l'intérieur du périmètre du hameau, de telle sorte qu'elles ne remettront pas en cause sa taille relativement modeste.

.../...

La seconde carte indique le zonage relatif à ces zones urbaines.



### 1. Agglomération Village-Quartier du Pin-Para-plaine du Batailler

A Bormes-les-Mimosas, l'agglomération principale est constituée du centre-village et des quartiers qui se sont développés plus récemment avec le quartier du Pin, à proximité immédiate du village, puis des extensions ont eu lieu vers le Sud-Est et le quartier de Ravelle, ainsi que vers le Mont-des-Roses à l'Ouest.

Elle intègre aussi l'urbanisation qui s'est développée le long de la RD 559 allant du Para à Saint-Victor et les développements urbains de la plaine du Batailler.

Ce premier pôle d'urbanisation regroupe l'essentiel de l'habitat principal de la commune, des activités, des équipements et des services.

Les zones d'urbanisation future de la plaine (quartiers Plantier, route de Cabasson, Charenton, Saint-Victor), situées le long ou à proximité de la RD 559, sont enclavées dans l'urbanisation existante. Ces zones sont destinées à restructurer l'urbanisation de la plaine (mise en place d'un troisième pôle de vie sur la commune) permettant une meilleure interface entre le centre-village et le littoral par, notamment, une réorganisation de la trame viaire, le prolongement des liaisons piétonnes et de circulation douce.

La zone d'urbanisation future de Surle à vocation d'activités économiques en entrée Ouest d'agglomération se situe dans la continuité de la zone d'activités existante. Elle permet, par une reconquête urbaine de certains secteurs d'entrée de ville devenus difficiles à cultiver, la création d'une limite franche à l'agglomération tout en répondant aux besoins d'espaces dédiés pour les entreprises.

### 2. Agglomération de la Favière

Un second pôle d'urbanisation s'est développé au quartier de la Favière en liaison avec le développement du tourisme balnéaire. Il se structure autour d'un port et d'activités de commerces et de services et comporte une majorité de résidences secondaires.

La zone AUT (à vocation d'habitat et de tourisme) déjà classé en zone à urbanisée dans le P.O.S. est reconduite dans ses limites et se situe dans la continuité du quartier d'habitat collectif de la Favière.

### 3. Lotissement Cap Bénat / Gaou Bénat

Essentiellement dédiés à la résidence secondaire, ces lotissements se situent entre le port de la Favière et le cap Bénat et sont circonscrits dans leurs limites.

### 4. Lotissement Pas de Courtin

Ce lotissement situé en entrée de ville aux abords de la RD 559 est composé d'un habitat résidentiel groupé de densité moyenne. Il est circonscrit au périmètre existant.

## 2 - L'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

Dans les espaces proches du rivage, l'extension limitée de l'urbanisation s'apprécie à l'échelle du territoire de Bormes voire de l'agglomération Bormes-Le Lavandou et de façon différenciée compte tenu des enjeux de protection environnementale ou d'accueil d'une partie des besoins actuels et futurs de la Commune en matière d'habitat, d'activités et de services.

### Principe de l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

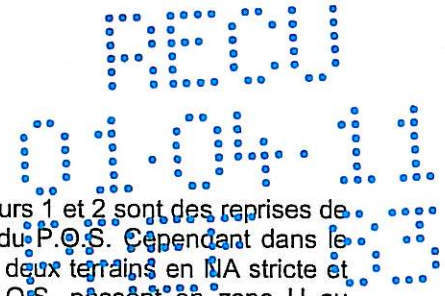
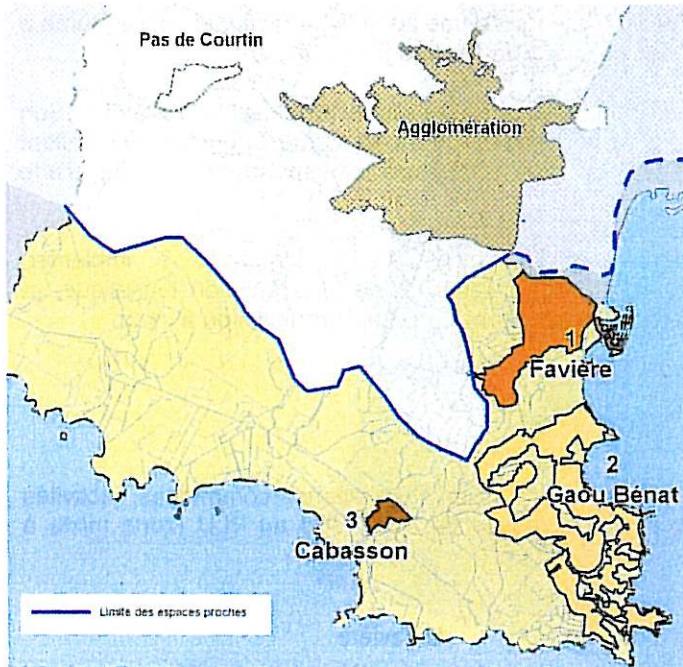
Partie II de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme :

*« II - L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage... doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, ... l'eau.*

*Toutefois, ces critères ne sont pas applicables ... en valeur de la mer.*

*En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord du représentant de l'Etat dans le département. Cet accord est donné après que la commune a motivé sa demande et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. ... ».*

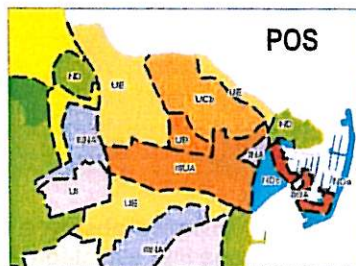
La conformité au principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du littoral est assurée dans les trois secteurs concernés par cette disposition de la loi Littoral :



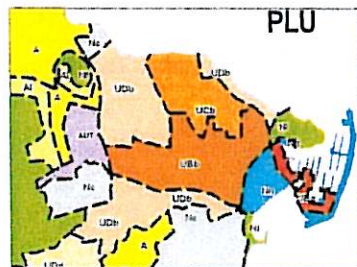
Les secteurs 1 et 2 sont des reprises de zones U du P.O.S. Cependant dans le secteur 1 deux terrains en IA stricte et ND au P.O.S. passent en zone U au P.L.U.

#### 1. Agglomération de la Favière :

- le zonage du P.L.U. a reconduit les zones urbaines du POS. Au regard des surfaces bâties existantes les droits résiduels sont limités. La réglementation du PLU permet le renouvellement urbain sans changement des caractéristiques urbaines des quartiers concernés. Dans le cas présent, il s'agit de constructions nouvelles et non d'urbanisation nouvelle.
- La zone AUT, ancienne IINA du POS est reconduite mais n'est pas « ouverte à l'urbanisation ».



La Favière  
maintien de la zone AUT  
7,29 ha



La volonté communale de conforter l'économie touristique et de répondre au besoin de logements permanents conduit au maintien, dans ses limites, de cette zone.

La zone AUT, occupée par un bâti épars et quelques parcelles cultivées, est située à plus de 800 mètres du littoral, très peu visible depuis le rivage et séparée de ce dernier par une urbanisation dense constituée de quartiers pavillonnaires, d'habitat collectif,

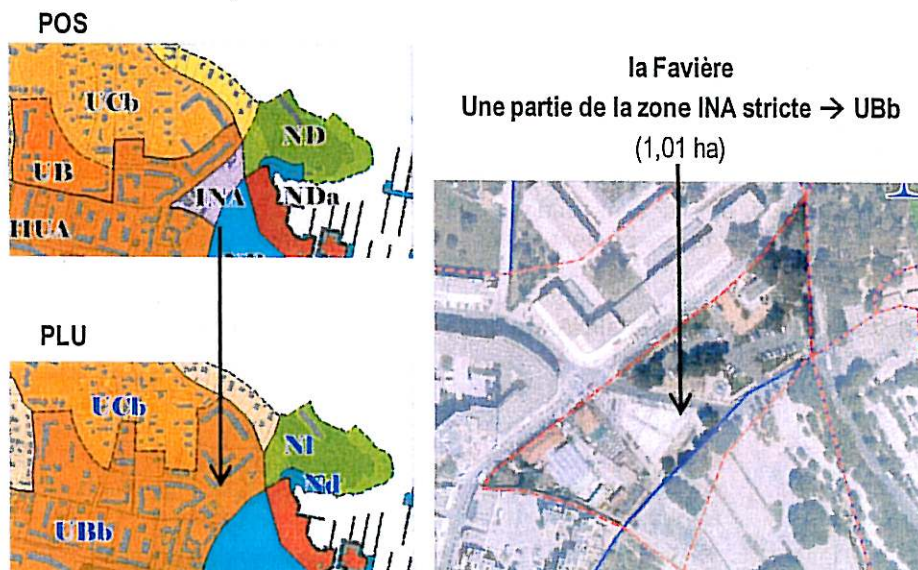


d'équipements et de services. Au Sud, elle jouxte une zone de camping et est ceinturée à l'Ouest et au Nord par des espaces cultivés de piedmont.

Cette urbanisation future se fera donc en continuité d'une urbanisation existante. Son caractère limité s'appréciera lors de la définition du projet d'aménagement concomitant de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, ouverture intervenant à la suite d'une modification ou d'une révision du PLU.

Le projet d'aménagement définira entre autres les constructions à implanter, constructions fonction des besoins de la population et de la population touristique, et s'appuiera sur un traitement qualitatif urbain et paysager de l'urbanisation à venir.

- L'ancienne zone INA du POS à vocation mixte (habitations, commerces, activités hôtelières et équipements publics) est reclassée en zone UBd au PLU (zone mixte à dominante habitat).



Dans le souci de définir un zonage en cohérence avec l'occupation observée du territoire et le projet de développement de la commune, une partie de la zone INA est intégrée à la zone UBb. Cela constitue une légère extension de l'urbanisation vers l'est, extension en continuité d'une agglomération et, bornée et séparée du littoral par des espaces naturels ou dédiés à des activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau (base nautique).

Le site, déjà bâti (équipements publics), ne comporte plus d'espaces libres pour une constructibilité nouvelle.

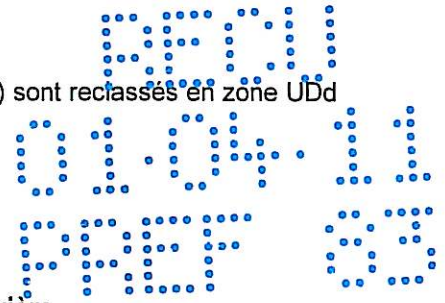
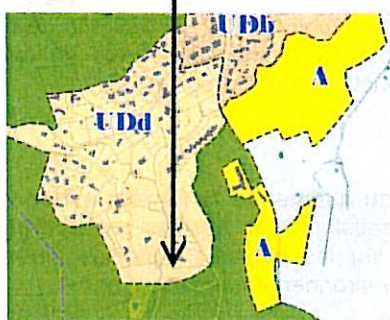


- Des terrains d'une faible superficie de la zone ND (3 208 m<sup>2</sup>) sont reclassés en zone UDd du PLU.

POS

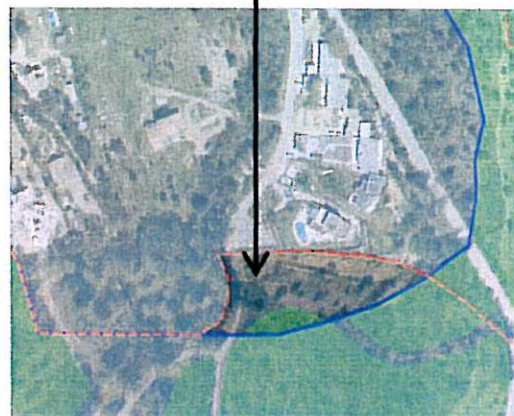


PLU



la Favière

Une partie de la zone ND → UDd

(3 208m<sup>2</sup>)

Situé en continuité de l'urbanisation du Vallon de la Favière, ce secteur sans végétation dense et de qualité ne présente pas d'intérêt naturel particulier.

La topographie du site assure une covisibilité et un impact paysager très réduit :

- localisation en fond de vallon, en aval de pente,
- en arrière d'une zone déjà urbanisée
- séparé du littoral par un versant collinaire occupé par des espaces agricoles et un camping

Cette extension, très mesurée, dispose d'une surface urbanisable de 3 200 m<sup>2</sup>.

Cette faible extension permet en outre de proposer une limite plus régulière entre espace naturel et espace bâti et en accord avec l'occupation des sols constatée dans le diagnostic.

3. Les lotissements de Cap Bénat et de Gaou Bénat sont reconduits dans leurs limites actuelles

- Dans ces lotissements la possibilité de constructions nouvelles reste très limitée : une dizaine de lots reste constructible sur un total de plus de 300.

### 3 - Des zones d'urbanisation future pour répondre aux besoins de logements et d'activités

Que ce soit en matière résidentielle ou d'activités économiques, le choix est de limiter la consommation de nouveaux espaces agricoles ou naturels et de favoriser le renouvellement et la confortation du tissu urbain existant. A cela s'ajoute la nécessaire mise en adéquation du zonage avec le P.A.D.D. Ces deux principes guident la reconduite ou non des zones d'urbanisations futures du P.O.S.

Trois sortes de zones sont définies pour répondre à des besoins spécifiques identifiés lors du diagnostic et traduits dans le P.A.D.D. :

### Pour répondre au besoin d'habitat permanent

Le P.L.U. se doit de répondre aux besoins de logements de la commune notamment en favorisant le logement permanent à destination d'actifs et en introduisant de la mixité : logement en accession aidée ou locatif social.

Le quartier de la Plaine du Batailler, de par sa proximité de l'agglomération principale et du pôle d'animation du quartier du Pin, de la présence et de la programmation d'équipements publics s'avère capital pour le développement et la structuration du territoire urbanisé de Bormes.

Des zones d'urbanisation futures y sont donc programmées dont le rythme de mise en œuvre est lié à celui de la mise en place des équipements d'infrastructures nécessaires à leur fonctionnement.

Située en dehors mais en limite des espaces proches, perçues depuis les axes principaux de cheminement et depuis le village (vues lointaines), il s'agit d'une extension urbaine où sont envisagées des opérations où la place du végétal est importante.

### Pour favoriser le développement d'activités indépendantes de la saison touristique

Une zone d'urbanisation future est programmée au quartier du Surle en prolongement de la zone d'activité existante, en ménageant une large bande de recul par rapport à la RD 559 afin de pouvoir traiter efficacement l'entrée de ville depuis l'arrivée Ouest, notamment aux abords du carrefour existant desservant le quartier dont le réaménagement plus fonctionnel est programmé.

### Pour conforter l'économie touristique

Anciennement zone IIINA du POS, la zone 2AUT localisée au quartier de la Favière est en espace proche du littoral. La valorisation de cette zone permet de satisfaire des besoins en hébergements touristiques et d'habitat permanent sans empiéter ailleurs sur les espaces agricoles, ni sur des espaces naturels forestiers ou littoraux présentant un intérêt environnemental particulier.

## **4 – La requalification des entrées de ville**

Le P.A.D.D. insiste sur le rôle et la qualité des axes de communication dans la structuration paysagère, urbaine et économique du territoire.

L'amendement Dupont (article L.111-1-4) incite les communes à inscrire dans leurs documents d'urbanisme des dispositions particulières pour les zones situées en bordure des voies classées à grandes circulation (RD 98 et RD 559) et des déviations au regard notamment :

- des nuisances,
- de la sécurité,
- de la qualité architecturale,
- de l'urbanisme et des paysages.

En l'absence d'une telle réflexion sur les « entrées de ville », les constructions sur les espaces non urbanisés sont interdites en dehors d'une bande de :

- 100 m de part et d'autre de l'axe de la RD 559, du carrefour du Niel au chemin du Plantier, ainsi que de part et d'autre de l'axe de la RD98 de la limite communale Ouest (avec La Londe) à l'entrée du lotissement de la Verrerie, classées en déviation de voie à grande circulation sur ces sections.
- 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 559, ainsi que de part et d'autre de la RD 98, classées en voie à grande circulation sur le reste de leur itinéraire communal.

Dans les secteurs de projet, le P.L.U. fixe des règles se substituant à celles de l'article L.111-1-4. (gestion des accès, alignement et marge de recul, bande végétalisée...).

Afin d'affirmer la spécificité des séquences traversées (rurales, périurbaines et urbaines), la RD 559 présente un visage différent selon son environnement.

Ainsi, dans la partie rurale et périurbaine, la largeur de la voie est établie à 8 mètres avec un terre-plein-central d'un mètre, la chaussée étant de 3 mètres de largeur. L'emplacement réservé est de 15 m, incluant les bandes multifonctionnelles et paysagères.

La qualité des paysages est préservée voire renforcée, le long et depuis les axes de communication, par le maintien des espaces agricoles ou naturels qui existaient dans le P.O.S, de part et d'autre de la RD 559 entre la Verrerie et le hameau de Maudroume (agricole en bordure de voie et naturel en arrière-plan), puis en bordure Sud de la RD 559 depuis le pont de l'ancienne voie ferrée jusqu'au carrefour du Niel (zone agricole de la plaine de Bormes).

Parallèlement, la valorisation de la RD 559 constitue aussi un des éléments d'amélioration et de requalification des paysages urbains. Cela s'exprime par l'aménagement d'un terre-plein central, de bandes multifonctionnelles destinées aux deux-roues, ainsi que par le traitement en boulevard urbain de la route depuis le carrefour du Niel jusqu'au giratoire de la Baou, où une grande place est donnée aux piétons et aux deux-roues.

A partir du carrefour du Niel, pour marquer le passage en secteur urbain, la chaussée est élargie à 4 m et le terre-plein-central, fleuri, à 2,50 m, pour une largeur totale de voie de 10,50m. L'emplacement réservé, de 23,50 m de largeur, laisse 6,50 m de part et d'autre de la voie afin de réaliser des aménagements urbains (terrasses de café, alignements paysagers...).

#### **Cohérence de l'étude d'entrée de ville avec l'article L. 111-1-4 :**

##### **1. Les nuisances :**

Les aménagements prévus dans le cadre de l'étude entrée de ville n'apportent pas de nuisances supplémentaires et devraient, au contraire, permettre de réduire les nuisances sonores du fait de la baisse de la vitesse favorisée par la mise en place d'un terre-plein central et la réduction de la largeur de la chaussée.

D'autre part, la réalisation, dans la mesure du possible, de merlons plantés et de talus aux abords de la voie tend également à réduire les nuisances sonores.

L'interdiction des enseignes lumineuses évite quant à elle toute nuisance visuelle.

##### **2. La sécurité :**

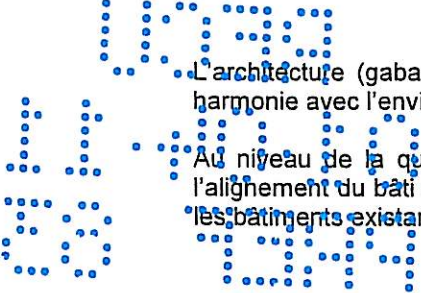
Dans la partie de la RD 559 soumise à l'article L. 111-1-4, le projet d'entrée de ville décide de limiter les points d'accès directs à la voie, remplacés, dans la mesure du possible, par l'aménagement de contre-allées, ou transformés en simples tourne-à-droite.

Les tourne-à-gauche intempestifs sont tous supprimés et remplacés par des giratoires successifs (Maudroume, Impatiences, Niel, Cabasson...) à partir desquels des retournements seront possibles. A partir du hameau de Maudroume, qui constitue l'entrée d'agglomération, la vitesse sur la RD 559 est limitée à 50 km/h, ce qui, associé à la hausse prévisible du trafic et au maintien de la route à 2x1 voie, permettra de faire baisser les vitesses et de réduire les risques.

Parallèlement, le développement d'itinéraires de rabattements transversaux, la création d'un contournement Sud de Bormes, la mise en place d'une contre-allée aux Impatiences permettant de desservir les riverains de la voie, parachèvent la constitution d'une nouvelle trame viaire plus sûre et mieux adaptée aux besoins nouveaux et à venir. Enfin, la réalisation d'une bande multifonctionnelle de part et d'autre de la chaussée supprime les conflits d'usage et devrait également permettre de réduire le nombre de deux roues impliqué dans des accidents de la route.

##### **3. La qualité architecturale, paysagère et urbanistique :**

En termes paysagers, il est prévu la préservation, la sécurisation et la mise en valeur des alignements d'arbres remarquables qui émaillent le parcours. Au niveau du carrefour du chemin de Bénat, une marge de recul pour toute nouvelle construction, variable selon la hauteur du bâti, permet de préserver le remarquable cône de vue sur le village de Bormes et les piémonts des Maures.



L'architecture (gabarit, hauteur) des bâtiments projetés, encadrée par le règlement, est en harmonie avec l'environnement bâti existant.

Au niveau de la qualité urbaine du projet, le respect des marges de recul existantes, de l'alignement du bâti et des hauteurs de construction observées donnent une cohérence entre les bâtiments existants et projetés aux abords de la RD 559.

## IV - LA GESTION DES RISQUES NATURELS

En tant qu'instrument de gestion des sols, le PLU n'a pas pour seul objet de gérer la constructibilité des terrains mais également de prévenir les différents risques selon le principe contenu à l'article L.121-1 3° du Code de l'urbanisme.

C'est pourquoi les documents graphiques et annexes du PLU laissent apparaître des secteurs particuliers qui se superposent au zonage et qui justifient une limitation au droit de construire. Les limitations apportées au droit à construire dans ces secteurs sont soit des interdictions de construire, soit des conditions spéciales.

Dorénavant, la consultation du dossier de P.L.U. permettra à chacun de mesurer les risques et les contraintes affectés à ces secteurs sensibles.

### 1 – Le risque d'inondation : débordement et ruissellement

Dans le P.L.U. de Bormes-les-Mimosas, le risque principal d'inondation est celui généré par le Batailler. Ce dernier a fait l'objet d'un P.P.R.I. approuvé par arrêté préfectoral datant 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. Il s'agit de garantir une urbanisation volontairement limitée dans des secteurs à risques naturels élevés dans le sens d'une protection accrue d'une part des biens et des personnes et d'autre part de l'environnement en respectant les espaces de circulation naturelle de l'eau (zone d'expansion, ruissellement non contraint...).

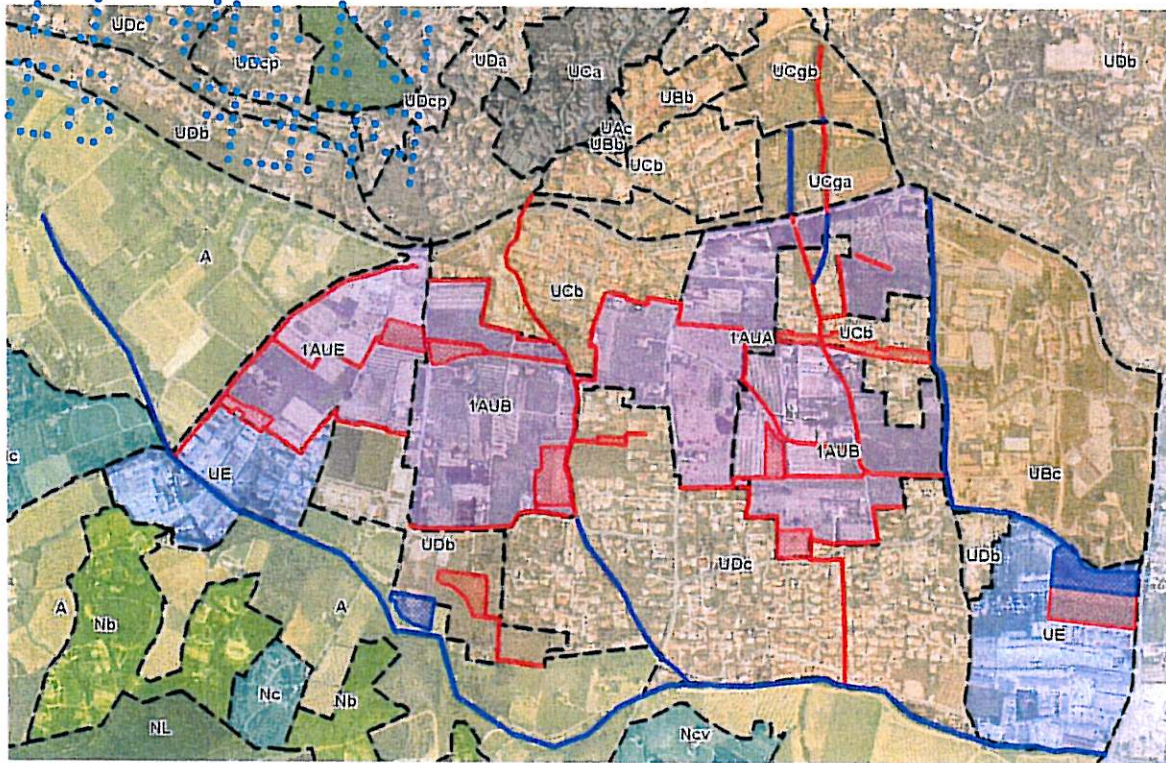
A ce titre, des marges de recul le long des cours d'eau et vallons sont instituées, marges de recul de 10 m le long du Batailler et de 4 mètres pour les autres cours d'eau et vallons.

Par ailleurs, préalablement au développement de l'urbanisation dans la plaine du Batailler, en parallèle avec les études du P.L.U., une étude générale a été entreprise pour élaborer un « schéma d'aménagement hydraulique » conditionnant de fait le phasage de cette urbanisation.

L'objectif général poursuivi par les aménagements hydrauliques futurs est de réaliser une protection aussi efficace que possible des biens et des personnes contre les inondations et le ruissellement, sans aggraver pour autant les risques d'inondation sur la commune du Lavandou.

Il a été convenu que le développement futur de l'urbanisation ne devrait pas entraîner une augmentation du débit centennal de référence à l'aval. Les débits supplémentaires générés par le développement de l'urbanisation seront compensés par la création de bassins de rétention et par un programme de requalification de certains ouvrages de transit (traversée de la RD 559 en aval de la zone UCga de la Gare, recalibrage du Castellan, de la Blèque...).

L'essentiel de ces équipements, dont la réalisation conditionne l'urbanisation des zones qui sont concernées, figure sur le schéma ci-après.



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

## 2 – Le risque incendie de forêt

Les PPRIF bénéficient du même régime législatif et réglementaire que les plans de prévention des risques d'inondation et sont donc opposables au PLU et à toute autorisation d'occupation du sol.

Sur la commune de Bormes-les-Mimosas, le Plan de Prévention du Risque Incendie de forêt (PPRIF) est en cours d'élaboration.

Le zonage du P.L.U. recouvre pour certaines zones ouvertes à l'urbanisation des secteurs identifiés à risques, dont les prescriptions préconisées par le futur PPRIF seront approuvées ultérieurement. Néanmoins certaines mesures sont d'ores et déjà connues en ce qui concerne l'amélioration et la réalisation des maillages viaires pour assurer une meilleure défense des secteurs habités et se traduisent dans le P.L.U. par des emplacements réservés pour voirie de sécurité.

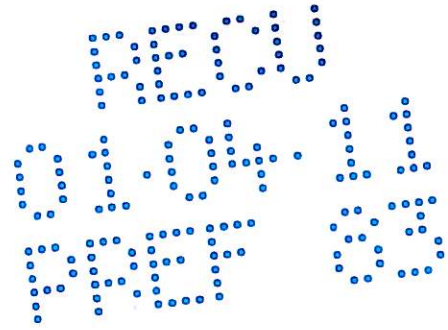
Quoi qu'il en soit, toute opération d'aménagement dans les zones soumises au risque d'incendie devra entre autres recevoir l'aval du service départemental d'incendies et de secours.

## 3 – La limitation des nuisances

D'autres dispositions sont intégrées au PLU en vue de limiter les nuisances et les risques, et notamment :

- limiter la pollution liée à la circulation automobile en favorisant les transports en commun et les modes de déplacements autres que l'automobile (création de liaisons douces piétonnes ou cyclables)
- prendre en compte les nuisances sonores (recensement des voies bruyantes et définition des prescriptions de nature à atténuer les niveaux de nuisance en annexe relative au classement des infrastructures)
- dans le cadre de projet de requalification de la RD 559 : mise en place de mesures visant à réduire les nuisances sonores du fait de la baisse de la vitesse : d'un terre-plein central, réduction de la largeur de la chaussée, réalisation, dans la mesure du possible, de merlons plantés et de talus aux abords des voies.

Enfin, il convient de rappeler que les orientations du Projet d'aménagement et de Développement Durable visent à favoriser le renouvellement du tissu urbain contribuant indirectement à réduire les nuisances liées aux transports terrestres.



## **PARTIE IV**

# **Compatibilité du projet au regard des lois et règlements en vigueur**

---

## I. LES LOIS SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAINS ET URBANISME ET HABITAT, ENL ET MOLLE

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (S.R.U.) complétée par la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat (U.H.), place le développement durable au cœur de la démarche de planification. Celui-ci, qui a été défini comme « un développement répondant aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs », s'exprime dans les principes de l'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme qui prescrit :

- l'équilibre entre le développement urbain et développement rural, la préservation des espaces agricoles et forestiers et la protection des espaces naturels et paysagers,
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale, en assurant l'équilibre entre emploi et habitat et la diversité de l'offre en logements,
- le respect de l'environnement, en veillant à l'utilisation économe de l'espace, à la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, à la maîtrise de l'expansion urbaine et de la circulation automobile et à la prise en compte des risques de toute nature.

Le projet de P.L.U. de Bormes-les-Mimosas s'inscrit résolument dans une logique de développement cohérent, solidaire et durable des territoires et met en avant une véritable « démarche de projet » menée dans la concertation et la transparence.

L'économie générale du projet permet d'atteindre l'équilibre entre développement urbain, qualité du cadre de vie et préservation des ressources, des paysages, des espaces naturels et agricoles dans le respect des principes de renouvellement urbain, de mixité sociale et urbaine, et d'utilisation économe de l'espace, énoncés dans les articles L.110 et L.121.1 du Code de l'Urbanisme. La partie III, relative à l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement du présent rapport, expose les principales dispositions du projet de P.L.U., concrétisant ces objectifs.

Au plan des aspects réglementaires et des procédures, le projet de P.L.U. s'inscrit parfaitement dans le cadre des prescriptions et des décrets d'application des lois S.R.U. et U.H. traduits dans les articles du Code de l'Urbanisme.

La loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement dite « ENL » renforce mesures en faveur du développement du logement social avec l'instauration de périmètres de mixité sociale et une majoration du C.O.S. pour la construction de logements locatifs sociaux.

La LOI no 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion dite « loi MOLLE » vient renforcer ces deux dispositifs que le P.L.U. utilise afin de favoriser la mixité sociale et de satisfaire aux besoins en logements de la population borméenne.

## II. LA LOI N°86.2 DU 3 JANVIER 1986 RELATIVE A L'AMENAGEMENT, A LA PROTECTION ET A LA MISE EN VALEUR DU LITTORAL

Le développement dans les communes littorales est encadré par les dispositions qui sont codifiées plus particulièrement aux articles L.146-1 à L.146-9. du code de l'urbanisme.

Cette loi a pour but :

- la protection des équilibres biologiques et écologiques, la préservation des sites, des paysages et du patrimoine culturel et naturel du littoral,
- la préservation et le développement des activités économiques liées à la proximité de l'eau,
- la mise en oeuvre d'un effort de recherche et d'innovation portant sur les particularités et les ressources du littoral.

Les principales notions sont :

- Une extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations ou villages existants ou sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (article L.146-4 I ).
- L'extension de l'urbanisation des espaces proches du rivage doit être limitée. Elle doit être justifiée et motivée par les documents locaux d'urbanisme, selon des critères liés à la



configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (article L. 146-4-I).

- Sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics et aux activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (article L.146-4-III) ;
- Des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation doivent être prévus (article L.146-2) et protégés à ce titre.
- Les espaces terrestres et marins, les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques sont protégés au titre de l'article L.146-6, L146-6-1. Les articles L146-6-1, R.146-1 et R.146-2 leur sont applicables.

La prise en compte de ces notions et l'incidence du P.L.U. sur les espaces concernés sont explicitées dans la partie III du rapport de présentation relative aux incidences du P.L.U sur l'environnement

En outre, il est précisé que dans la bande des 100 mètres en bordure du rivage, les espaces proches du rivage, les coupures d'urbanisation, les espaces remarquables tels que définis par la loi 86-2 du 3 janvier 1986 portant sur l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, les dispositions des articles L. 146-2, L. 146-4, L.146-6 et L. 146-8 du Code de l'Urbanisme s'appliquent, hors les espaces urbanisés, en tant qu'elles sont plus restrictives en termes d'occupation du sol que les dispositions qui résultent de l'application du règlement de la zone ou du secteur du P.L.U. dans lequel s'inscrivent ces espaces.

D'autres dispositions, insérées ou non dans le code de l'urbanisme, ont des incidences en matière d'urbanisme. Ce sont plus particulièrement :

L'article L.146-2 à propos de la détermination de la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser.

La capacité d'accueil est la charge maximale de population (y compris saisonnière) d'activités et d'usages que l'espace littoral peut supporter sans mettre en péril l'équilibre des espaces naturels, des paysages et des plages notamment.

Pour cela 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 et 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.

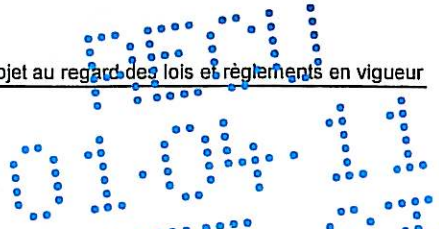
Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'espace existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

L'élaboration du PLU doit donc intégrer, le plus en amont possible une réflexion et une hiérarchisation des priorités entre les différentes affectations de l'espace du territoire communal. Ceci étant établi dès la phase diagnostic avec l'analyse paysagère, l'état initial de l'environnement (fragilité des espaces naturels et agricoles, besoins de préservation, gestion des risques...), l'identification des besoins en termes de logements, d'activités économiques, de services et d'équipements et l'évolution démographique de la commune sur le long terme.

Afin de respecter le principe d'équilibre des espaces sur le littoral et de limiter les incidences de la pression urbaine et touristique sur le territoire de Bormes, le PLU :

- maintient les espaces naturels
- pérennise et étend les espaces agricoles
- limite l'extension spatiale de l'urbanisation et la densification des espaces proches

L'article L 146-5 du code de l'urbanisme impose que l'aménagement et l'ouverture des terrains de camping, en dehors des espaces urbanisés, soient subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet dans le PLU (secteur Nc). Ces secteurs doivent respecter les règles relatives à l'extension de l'urbanisation (codifiées à l'article L 146-2) et ne peuvent se situer dans la bande des 100 mètres.



### Le libre accès des piétons sur le littoral

Le législateur a eu le souci de favoriser l'accès du public au rivage. L'article L 146.3 du code de l'urbanisme impose en conséquence, aux opérations d'aménagement réalisées à proximité de l'eau, d'organiser ou de préserver le libre accès du public au rivage. L'article L 160.6 du Code de l'urbanisme instaure une servitude de passage des piétons le long du littoral. Les propriétés privées riveraines du domaine public maritime sont grevées sur une bande de trois mètres de largeur d'une servitude destinée à assurer exclusivement le passage des piétons.

Mise en œuvre de la servitude de passage :

- longueur du littoral : 21 500 m
- longueur de la servitude instaurée : 16 500 m
- longueur de sentier réalisé physiquement : 13 800 m
- Plage de Pellegrin – plage de Cabasson pour 7 500 m
- Les Fourrades – Port de Bormes pour 9 000 m

Par ailleurs, la loi littoral a créé une servitude de passage des piétons transversale au rivage, qui a pour but de relier la voirie publique à la mer (article 5 de la loi « littoral », codifié à l'article L 160-6-1 du Code de l'urbanisme). La servitude ne peut être instituée que sur les voies et chemins privés d'usage collectif existants, afin de relier la voie publique au rivage de la mer ou aux sentiers d'accès menant à celui-ci, en l'absence de voie publique située à au moins 500 mètres et permettant l'accès au rivage.

L'Etat rappelle à ce titre l'importance du domaine du Cap Bénat qui fermé à la circulation publique prive le public d'un accès direct au Cap et au littoral de la plage de la Favière jusqu'au Cap de Brégançon.

A ce titre, des emplacements réservés sont inscrits dans le PLU afin de permettre l'accès au littoral depuis les voies publiques ou de faciliter son suivi en bordure côtière.

### La gestion du domaine public maritime (article 25 à 28 de la loi littoral)

La politique générale de l'Etat en matière de gestion du domaine public maritime est la suivante :

- Application aux domaines portuaires

La commune dispose de 2 ports de plaisance :

- La Favière (950 places) ;
- Le Pradet (65 places).

Par ailleurs l'Etat n'envisage pas de transférer dans l'avenir de nouveaux espaces de cette nature à la commune, aucune partie du Domaine Public Maritime (DPM) n'étant occupée par des activités pouvant s'apparenter à des ports ou ports-abris.

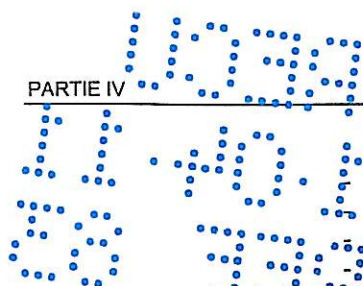
Les documents d'urbanisme pourront prévoir des secteurs spécifiques permettant de gérer l'occupation des sols par des constructions ou aménagements répondant aux critères d'utilisation du domaine public maritime portuaire et nécessaires au fonctionnement des ports.

Ils devront notamment prendre en compte les réglementations en matière de réception et traitement des déchets d'exploitation de navires (directive européenne n° D 2000/59 du 27/11/2000) ainsi que les contraintes techniques d'exploitation des ports et en particulier celles liées aux établissements de signalisation maritime.

- Application au littoral hors ports

Les plages du littoral de la commune sont les suivantes :

- Plage de la Favière (980m),



Plage de Cabasson,  
Plage de l'Estagnol,  
Plage de Léoube,  
Plage du Pellegrin.

Seule la plage de La Favière est actuellement concédée à la commune, la concession venant à échéance le 27/06/2012. A son terme l'Etat prévoit de relancer une procédure d'attribution pour une nouvelle concession, sachant qu'il n'y a pas d'autre plage pour laquelle une mise en concession est envisagée.

En conséquence il conviendra de prévoir l'identification de secteurs spécifiques correspondant aux situations susceptibles d'être rencontrées sur le territoire communal, à savoir plage concédée ou non. Les plages non concédées devront rester libres de toute occupation à l'exception d'installations saisonnières directement liées aux obligations de la commune en matière de sécurité, police et salubrité.

Pour les plages concédées, les occupations autorisées devront satisfaire aux diverses réglementations applicables en fonction des activités permises par le cahier des charges des concessions.

- Littoral hors plages

En dehors des plages, la gestion des différentes autorisations d'occupation temporaire (AOT) existantes s'articule, outre le respect des règles d'urbanisme, autour de deux objectifs :

- n'accorder d'autorisations nouvelles que pour des activités nécessitant la proximité de la mer et dont l'implantation répondrait à un réel besoin de sécurité ou de salubrité ;
- tout mettre en oeuvre pour supprimer chaque fois que l'occasion se présente les occupations existantes ne répondant pas aux critères ci-dessus.

Sur ces espaces, toutes installations ou constructions nouvelles devront être interdites de même que tout agrandissement, modification ou changement d'affectation. Les seules exceptions ne peuvent concerner que des occupations ayant un caractère de sécurité ou de salubrité publique.

- La signalisation maritime

Le territoire communal est le siège de huit établissements de signalisation maritime dont un phare.

Pour le phare du Cap Bénat, il convient dans la rédaction des documents du PLU de laisser à ce bâtiment, indispensable à la sécurité de la navigation maritime, les possibilités d'extension directement liées à des nécessités techniques. D'autre part les dimensions des structures accueillant les équipements et les installations sont imposées pour des raisons techniques.

La visibilité depuis la mer des feux d'entrée des ports du Pradet et de Bormes doit pouvoir être conservée, faute de quoi il en résulterait une gêne pour les navigateurs, risquant de créer une certaine insécurité. L'arrêté municipal du maire de Bormes-les-Mimosas en date du 27/10/1989 régit l'éclairage en front de mer et impose que toute installation lumineuse clignotante en bord de mer fasse l'objet d'une autorisation du maire après avis du service des phares et balises du Var à Toulon.

### III. LA LOI N°92.3 DU 3 JANVIER 1992 SUR L'EAU

La loi sur l'Eau énonce que la protection, la mise en valeur et le développement de la ressource en eau, dans le respect des grands équilibres, sont d'intérêt général.

Elle instaure le principe d'une « *gestion équilibrée de la ressource en eau* » et pour atteindre son objectif, elle met en place deux outils de planification décentralisés :

- Les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) élaborés pour chacun des grands bassins hydrogéographiques français. Du point de vue de sa nature juridique, le SDAGE est un acte réglementaire à portée limitée. Il présente trois caractéristiques principales :
  - il est opposable à l'administration uniquement (Etat, Collectivités locales et Etablissements publics)
  - il ne crée pas de droit, mais détermine des orientations en matière de gestion de l'eau, des objectifs de quantité et de qualité des eaux, ainsi que les aménagements à réaliser pour les atteindre,
  - il s'impose à l'administration de manière plus ou moins forte selon que celle-ci intervient dans le domaine de l'eau ou non.
  
- Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.) élaborés à une échelle plus locale (bassin versant, zones humides, nappe d'eau souterraine, estuaire, etc.) et permettant aux collectivités locales d'établir de façon consensuelle les règles de gestion de l'eau et des milieux naturels sur la vallée.
 

Les décisions prises par l'Etat et les collectivités locales (y compris en matière d'urbanisme) doivent être compatibles avec les objectifs et orientations du SAGE pour tout ce qui concerne la gestion et la protection des milieux aquatiques.

Le SAGE doit être lui-même compatible avec le SDAGE

Actuellement, Il n'existe pas de SAGE concernant la commune de Bormes-les-Mimosas. Le P.L.U. tient donc compte et est compatible avec les orientations et objectifs définis dans le SDAGE adopté le 20 décembre 1996 et révisé prochainement (2009). Les dix orientations principales sont :

- Poursuivre toujours et encore la lutte contre la pollution
- Garantir une qualité d'eau à la hauteur des exigences des usages
- Réaffirmer l'importance stratégique et la fragilité des eaux souterraines
- Mieux gérer avant d'investir
- Respecter le fonctionnement naturel des milieux
- Restaurer ou préserver les milieux aquatiques remarquables
- Restaurer d'urgence les milieux particulièrement dégradés
- S'investir plus efficacement dans la gestion des risques
- Penser la gestion de l'eau en terme d'aménagement du territoire
- Renforcer la gestion locale et concertée

Par ailleurs, la Loi sur l'eau exige des collectivités territoriales qu'elles assurent la sécurité et la salubrité publiques.

L'article 35, remplacé aujourd'hui par les articles L.2224-8, L.2224-10, L.2224-11 et L.2224-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, demande aux communes ou à leurs établissements publics de coopération de délimiter après enquête publique :

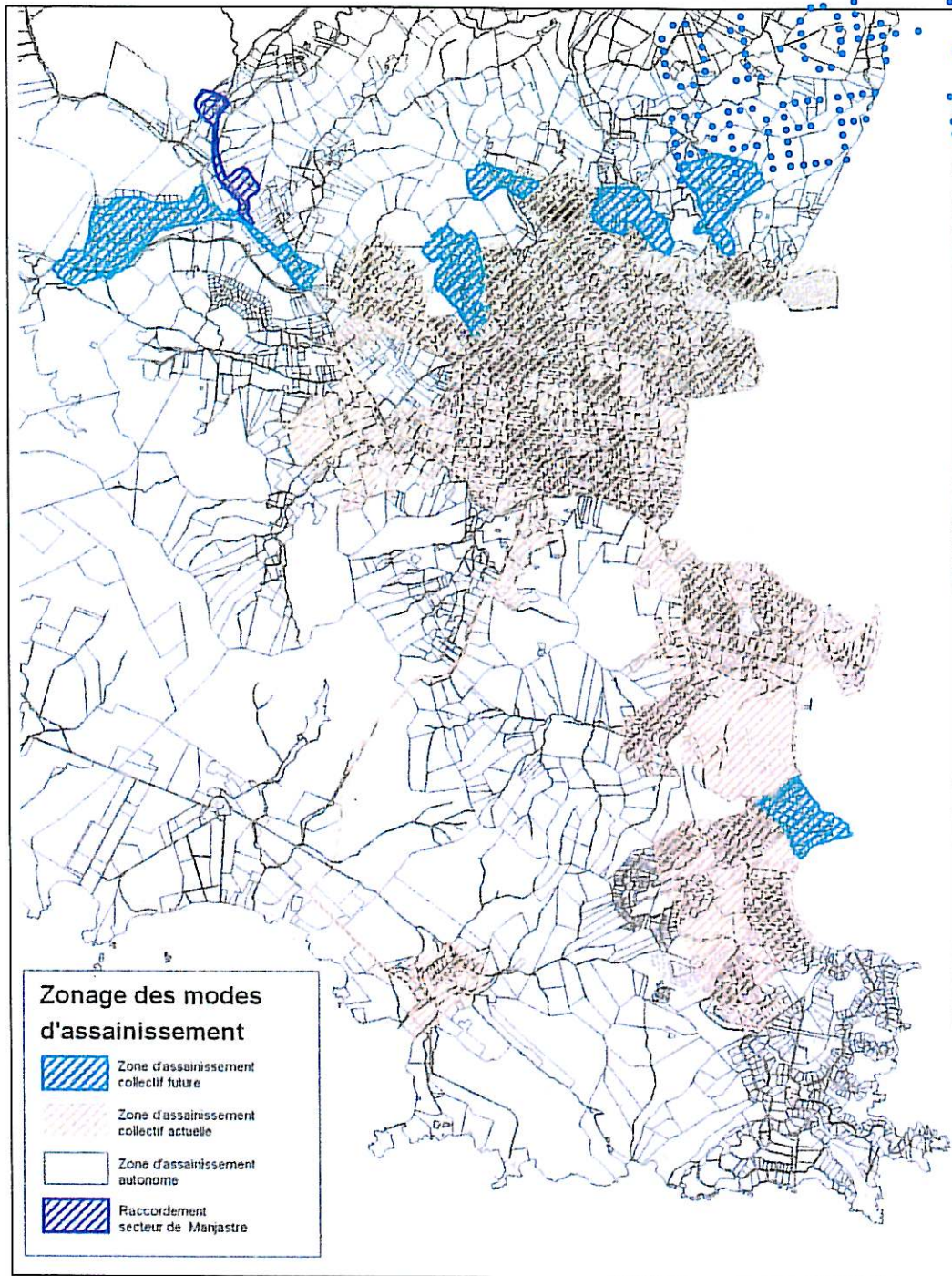
1. Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;
2. Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations et, si elles le décident, le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif ;
3. Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
4. Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

La commune de Bormes prend en compte les dispositions édictées par la loi sur l'eau notamment :

- les prescriptions du PPRI sont annexées au PLU

- ... § 3.5 - Les prescriptions complémentaires au zonage / assainissement pluvial) a permis de définir des mesures compensatoires afin de limiter l'impact des opérations d'urbanisme sur le ruissellement pluvial et de mieux gérer la gestion des eaux pluviales dans les nouveaux quartiers d'urbanisation (cf. partie sur les prescriptions complémentaires au zonage). Cette étude fera l'objet d'une autorisation loi sur l'eau.
- une étude concernant l'assainissement a été réalisée afin de définir l'aptitude des sols, des secteurs non encore desservis par l'assainissement collectif. Le schéma d'assainissement a été approuvé par D.C.M. du 28/09/1999. Cette étude est intégrée dans le document « annexes sanitaires » du PLU
  - le règlement impose le rejet des eaux usées d'origine domestique dans les réseaux, lorsqu'ils existent, ou en imposant des filières d'assainissement autonomes adaptées dans les zones où elles sont autorisées,
  - les rejets des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industrielle ou artisanale sont subordonnés à un éventuel pré-traitement et leur rejet dans le réseau public est soumis à autorisation préalable.

Par ailleurs, les éléments hydrographiques de la plaine (ruisseaux et canaux) sont considérés comme des éléments de structuration et de qualité urbaine et non plus comme des éléments contraignants du développement urbain.



## IV. LA LOI N°92.1444 DU 31 DECEMBRE 1992 RELATIVE A LA PROTECTION CONTRE LE BRUIT

Les dispositions de la loi relative à la protection contre le bruit du 31 décembre 1992 et ses décrets d'application ont pour but de « protéger les personnes contre les nuisances sonores ».

Dans ce cadre, des prescriptions spécifiques relatives aux infrastructures de transports terrestres, en projet ou existantes, ont été définies et visent :

- la prise en compte des nuisances sonores dans la conception de voies nouvelles ou la modification significative de voies existantes afin de limiter l'exposition au bruit des constructions existantes situées à leurs abords. Des seuils limites ont été fixés à 60 dB(A) le jour et 55dB(A) la nuit,
- le classement des axes routiers et/ou des voies ferrées existantes en cinq catégories en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic, l'identification des secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit, les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire (éloignement des constructions nouvelles, murs anti-bruit et/ou isolation phonique des façades).

Ces classements créent donc l'obligation, pour toute construction faisant l'objet d'un permis de construire, de réaliser un isolement acoustique minimal par rapport au bruit extérieur. Les secteurs concernés sont reportés sur un document graphique dans une pièce annexe du projet de P.L.U.

Pour la commune de Bormes les voies concernées figurent dans l'arrêté préfectoral en date du 7 juin 2000 et sont les suivantes :

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

Par ailleurs, les voies nouvelles, inscrites en emplacement réservé au projet de P.L.U., sont conçues de manière à réduire la vitesse des véhicules et favoriser les déplacements « doux » (piétons et cycles), limitant ainsi les nuisances sonores.

## V. LA LOI N° 93.24 DU 8 JANVIER 1993 SUR LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DES PAYSAGES

Cette loi relative à la protection et à la mise valeur des paysages (dite « loi Paysage ») a pour objectif de renforcer la prise en compte des paysages dans la gestion de l'espace.

A cette fin, peuvent être élaborées à l'initiative de l'Etat ou des collectivités territoriales, des directives de protection et de mise en valeur des paysages ayant pour objet de déterminer « les orientations et les principes fondamentaux de protection des structures paysagères ». Ces directives paysagères, prises sur des territoires remarquables par leur intérêt paysager définis en concertation avec les collectivités locales concernées, sont approuvées en Conseil d'Etat.

Bormes-les-Mimosas n'est pas concerné par de telles directives et ne constitue pas un « territoire remarquable par son intérêt paysager » au sens de la loi. Toutefois, la loi prévoit que la prise en compte de la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution doivent être un critère déterminant pour la définition des P.L.U. (art. 5.1).

Un des objectifs majeurs qui a présidé l'élaboration du projet de P.L.U., exprimé dans les orientations générales du P.A.D.D., est précisément la préservation des atouts paysagers de la Commune. En effet, l'image de la commune se caractérise par une certaine ruralité (espaces boisés et domaines agricoles) et une « maritimité » (littoral très présent) qu'il faut faire perdurer malgré la pression foncière.

La partie IV relative à l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement, expose les principales dispositions du projet de P.L.U. concrétisant cet objectif.

C'est ainsi que, certains espaces dont les qualités paysagères et environnementales exigent leur préservation, ont été reclassés en zone naturelle dans le projet de P.L.U. Les dispositions réglementaires du projet de P.L.U. concernant le noyau villageois permettent d'en préserver les caractéristiques urbaines et paysagères.

En outre, les dispositions du projet de P.L.U. veillent à la protection des ouvertures sur le grand paysage, au renforcement des caractéristiques paysagères de certaines voies de circulation (projet entrée de ville), à la préservation des covisibilités avec le village

Enfin, le projet de P.L.U. vise à la conservation et la valorisation des terroirs agricoles et des paysages de coteaux notamment sur le Cap Bénat où une expertise paysagère a mis en évidence les éléments naturels remarquables et les possibilités d'une extension du terroir agricole en fonction des enjeux paysagers et environnementaux.

De plus, le zonage des secteurs urbains ou à urbaniser a été délimité en extension des secteurs urbanisés existants. Les paysages sont de ce fait relativement bien protégés.

Le document d'urbanisme préserve ainsi le cadre environnemental et la qualité des paysages de la Commune, composantes de la qualité de son cadre de vie et de son image de marque.

## VI. LA LOI N°95.101 DU 2 FEVRIER 1995 RELATIVE AU RENFORCEMENT DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

La loi dite « Barnier » du 2 février 1995, vise à promouvoir une politique de protection et de gestion raisonnée de l'environnement.

En parallèle, 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.

### 1 – Les Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles

La loi « Barnier » a notamment institué les Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (P.P.R.) qui viennent remplacer tous les documents "risques" existants : Plans d'Exposition aux Risques, périmètres de risques institués en application de l'article R 111-3 du Code de l'Urbanisme, Plans de Surfaces Submersibles, Plans de Zones Sensibles aux Incendies de Forêts, et fait obligation à l'Etat d'élaborer ces nouveaux documents.

#### Inondations :

Plus précisément, la loi du 2 Février 1995 relative à la prévention des risques et ses textes d'application fixent trois objectifs dans les parties submersibles des vallées et dans les autres zones inondables :

- la nécessité de prévenir le risque humain.
- le maintien du libre écoulement et de la capacité d'expansion des crues.
- la prévention des dommages aux biens et aux activités.

La Commune de Bormes est concernée par le périmètre du P.P.R. « inondations » des rivières le Batailler et la Vieille approuvé par arrêté préfectoral datant du 21 novembre 2000.

L'étude hydraulique qui a servi de base à la définition de l'aléa couvrant le bassin des rivières le Batailler et la Vieille a été réalisée en 1996 par les Cabinets SIEE/Coumelongue pour le compte du Syndicat Intercommunal pour la Protection contre les Inondations (S.I.P.I.) regroupant les communes du Lavandou et de Bormes-les-Mimosas.

La carte du PPR Inondation qui figure dans les documents graphiques du P.L.U. identifie les différentes zones classées selon leur niveau de risque. Les prescriptions relatives à ce zonage sont figurées dans les dispositions générales du règlement.

Le report des zones d'aléas correspond au classement suivant :

- **1 zone bleue B 1** où la hauteur est inférieure à 1 m et la vitesse inférieure à 0,5m/s.  
Dans cette zone, dite de risque faible, la construction est possible sous certaines conditions. La majeure partie urbanisée de la commune est dans cette situation.
- **1 zone bleue B 2** où la hauteur est inférieure à 0,50 m et la vitesse comprise entre 0,50 et 1 m/s. C'est une zone estimée exposée à des risques élevés.

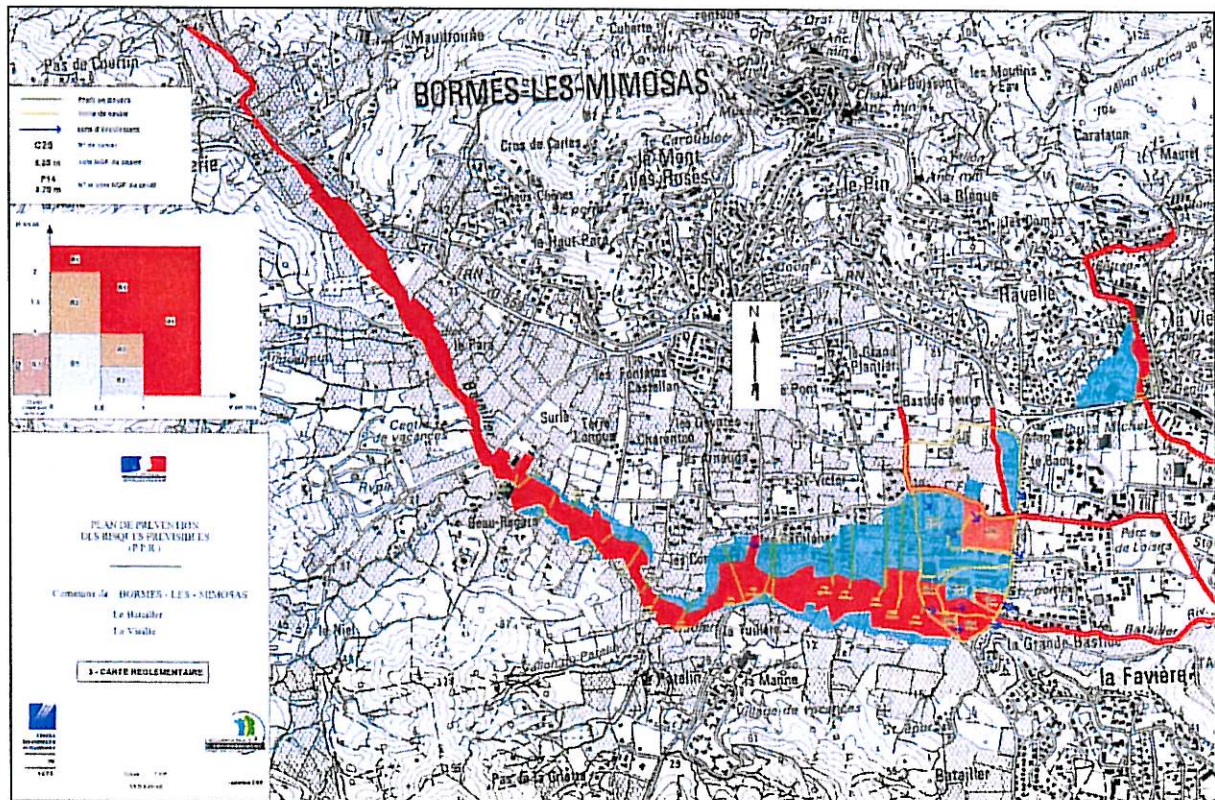


- **1 zone rouge R 1** où soit la hauteur d'eau est supérieure à 2 m, soit la hauteur d'eau est supérieure à 1 m et la vitesse supérieure à 0,5 m/s, soit la vitesse supérieure à 1m/s.

C'est une zone de risque très fort où aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée. C'est le cas des zones qui jouxtent le lit mineur des rivières du Batailler et de la Vieille.

- **1 zone rouge R 2 - Zone d'expansion des crues.** Zone où la hauteur d'eau est comprise entre 1 m et 2 m avec des vitesses inférieures à 0,5 m/s ou une hauteur d'eau comprise entre 0,5 et 1 m avec des vitesses comprises entre 0,5 m/s et 1 m/s.

Dans cette zone, le risque est réputé fort. C'est une zone de risque très fort où aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée.



### Incendies de forêts :

La commune est sensible aux feux de forêts, essentiellement sur le massif des Maures au Nord, et sur le massif du cap Bénat au Sud.

Suite à l'ampleur des récents incendies (été 2003), le Préfet a prescrit l'élaboration d'un Plan de Prévention contre le risque d'Incendie de Forêt (P.P.R.I.F.) pour les communes les plus concernées des trois grands massifs forestiers du Var. Inscrit dans le massif des Maures, Bormes-les-Mimosas est concernée par cette prescription datée du 13/10/2003.

Après approbation, du PPRIF en cours d'élaboration, le PLU devra être mis en conformité avec les dispositions de ce document.

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, la commune entend gérer et contrôler les éléments conduisant à un bon urbanisme en ce qui concerne la défense contre l'incendie, conformément aux dispositions réglementaires communiquées par la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours.

Le PLU est établi en prenant en compte les équipements de desserte incendie (réseau hydraulique, hydrant, aire de manœuvre ou de retournement...).

Il convient de préciser que l'aggravation des risques d'incendie qu'engendre un projet d'extension de maison individuelle (20m<sup>2</sup> de SHON au maximum) peut justifier un refus de permis de construire si la

nouvelle construction engendre des risques d'incendie qui ne peuvent être couverts ou si elle n'est pas correctement desservie par les engins d'incendie, ou que les nouveaux équipements de défense incendie à mettre en place sont hors de proportion avec les finances communales. Il est cependant accordé si le demandeur finance tout ou partie des nouveaux équipements nécessaires.

## 2 - L'article L.111.1.4° du Code de l'Urbanisme relatif « aux entrées de ville »

L'article L. 111.1.4° du Code de l'Urbanisme, communément appelé « Amendement Dupont » vise à mieux maîtriser le développement urbain aux abords des principaux axes routiers :

- en limitant les extensions linéaires et mal coordonnées de l'urbanisation,
- en minimisant les effets des pollutions induites par le trafic routier,
- en gérant l'insertion paysagère de ces grands axes.

Cet article prévoit, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la Voirie Routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. L'institution de cette bande inconstructible a pour objectif l'amélioration du traitement urbain et paysager des entrées de villes.

Ces dispositions s'appliquent aux abords de la RD 559 et de la RD 98. Celles-ci rendent nécessaires des études précisant les conditions d'urbanisation aux abords immédiats de ces voies (dans une bande respectivement de 75 et 100 mètres par rapport à l'axe), et prenant en compte notamment les aspects urbains, architecturaux, paysagers, sécurité et nuisances.

Les principales thématiques du diagnostic de l'étude de l'entrée de ville de la RD 559 sont intégrées dans la partie I du rapport de présentation, notamment dans les parties « analyse paysagère » et « environnement urbain ».

Dans la partie IV, exposant les mesures prises pour la préservation et la mise en valeur du patrimoine paysager, urbain et architectural, les dispositions ayant valeur de projet urbain en application de l'article L. 111.1.4° sont rappelées. De plus, le règlement du PLU fait référence à ces prescriptions particulières.

Les cinq critères de justification énoncés dans l'article L.111.1.4 (réduction des nuisances, sécurité, qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages) ont été pris en compte dans la réalisation de l'étude et se traduisent en termes d'enjeux et orientations constituant la base du schéma de principe d'aménagement de la RD 559 et de la plaine du Batailler (cf. pièce n°3 les Orientations particulières d'aménagement).

## VII. LE CODE DU PATRIMOINE LIVRE V ET LE DECRET 0°2004-490 DU 3 JUIN 2004...

...relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive

Sur la commune de Bormes-les-Mimosas, a été définie 1 zone archéologique par arrêté préfectoral n° 83 019-2010 en date du 04/02/2010. A l'intérieur de cette zone, tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir ainsi que tous les dossiers d'autorisation d'installation ou de travaux divers, d'autorisation de lotir et de décision de réalisation de ZAC, devront être transmis aux services de la Préfecture de Région

(Direction régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte-D'azur,  
Service régional de l'Archéologie,  
21-23 boulevard du Roi René, 13617 Aix-en-Provence Cedex)

afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le décret n° 2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Hors de cette zone archéologique, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (code du patrimoine, livre V, art. L. 522-4).

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction régionale des Affaires Culturelles de Provence- Alpes Côte-d'Azur (Service Régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du code du patrimoine (livre V, Titre 11).»

## VIII. LA LOI N° 91.662 DU 13 JUILLET 1991 D'ORIENTATION POUR LA VILLE

Les dispositions de la loi dite « L.O.V. » du 13 juillet 1991, visent à assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de leurs besoins et de leurs ressources.

Pour répondre aux besoins répertoriés en matière de logements et pallier les difficultés d'accès de certaines populations (jeunes actifs et ménages modestes), le projet de P.L.U. réserve, conformément aux articles L.123.2 b et d du code de l'urbanisme, des emplacements pour la réalisation de programmes mixtes de constructions et délimite des secteurs de mixité sociale où au-delà d'un seuil de taille d'opération (25 logements) un pourcentage de logements locatifs sociaux s'applique (25%). Par ailleurs, dans certains secteurs, le coefficient d'occupation des sols est majoré de 50% pour la partie des constructions ayant la destination de 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.

## IX. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT)

Bormes est inclus dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) de Provence Méditerranée approuvé le 16 octobre 2009.

Outil de planification stratégique, il définit les grandes orientations du développement de l'agglomération toulonnaise. Il doit permettre d'assurer la cohérence des politiques publiques d'urbanisme dans les domaines du développement économique, de l'habitat, des déplacements, de l'environnement...

Le S.Co.T. s'impose au document d'urbanisme qui doit être compatible avec ses orientations : le présent rapport expose cette compatibilité notamment au regard de la loi Littoral (espaces proches, coupures d'urbanisation, espaces remarquables et les sites d'extension urbaine prioritaires)