

Chapitre 2 – Analyse de la situation socio-économique

I – POPULATION ET HABITAT : LES GRANDES TENDANCES

Résumé des constats

Evolution démographique :

- Une croissance démographique encore dynamique : un taux annuel de croissance de 2,5% entre 1990 et 99 et de 1,6% entre 1999 et 06 (1,3% pour le Var, 0,6%)
- 66% de la population présente à Bormes y résidait déjà cinq ans auparavant
- Une mobilité résidentielle importante d'actifs et de retraités : 47% des migrants ont entre 25 et 54 ans ;24% sont retraités

Caractéristiques de la population et des ménages :

- Des plus de 60 ans progressant trois fois plus vite que les autres classes d'âge mais un maintien de la part des 0-19 ans (20% en 1999 et 19% en 2006)
- Des ménages plus petits et en forte augmentation : +28% des ménages de 1 ou 2 personnes (+18% dans le département).

Les logements :

- 67% du parc de logements sont des résidences secondaires pour 27% dans le Var
- Une production de logements principaux (+ 519) plus importante que celle des logements secondaires (+ 128) entre 1999 et 2006.
- Un parc social à développer : 8,9% du parc des logements principaux pour 9,5% dans le Var.
- Des résidences principales plutôt récentes : 28% des logements se sont construits après 1990 contre 18% dans le département
- Des logements individuels (64% contre 50% dans le Var) majoritaires et en augmentation (+ 27% au cours de la période 99-06 pour 13% au Lavandou et 15% dans le Var)
- Des besoins en logements non couverts pour certaines populations spécifiques : gens du voyage, saisonniers.

La diminution de la taille moyenne des ménages et des apports migratoires toujours effectifs laissent présager d'un accroissement futur des besoins en logements. Des phénomènes de décohabitations, de changement de la composition des ménages conjugués à un vieillissement de la population conduisent à envisager une évolution qualitative de la demande en logements (logements adaptés par leur taille et leur conception aux revenus, aux situations de dépendances) et en équipements.

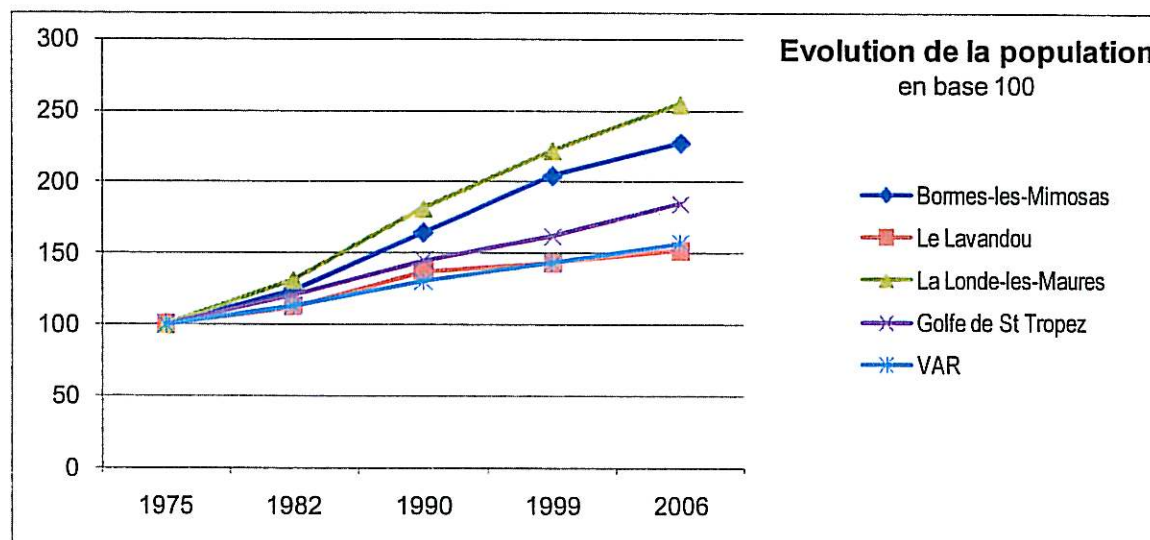
1. Population

1.1 - Une démographie encore dynamique

	Population sans double compte				
	1975	1982	1990	1999	2006
Bormes-les-Mimosas	3 093	3 839	5 083	6 324	7 051
Le Lavandou	3 798	4 269	5 212	5 449	5 780
La Londe-les-Maures	3 937	5 184	7 151	8 749	10 034
Golfe de St Tropez	29 865	35 943	43 399	48 396	55 221
VAR	626 093	708 331	815 449	898 441	985 098

Source: INSEE RGP

Bormes-les-Mimosas compte plus de 7 000 habitants soit plus du double de la population de 1975. Le rythme de croissance de la population communale suit la tendance générale : après une croissance démographique importante entre 1975 et 1990, elle connaît depuis un ralentissement de son rythme de croissance annuel qui passe de +3,6% entre 1982 et 90 à +1,5% entre 1999 et 2006. Néanmoins, cette croissance démographique demeure dynamique avec un taux de croissance annuelle nettement supérieur à celui du département, la composante principale de l'évolution de la population restant l'apport migratoire. Toutefois, à la différence du département, pour Bormes-les-Mimosas et les communes limitrophes, la part due au mouvement naturel, faible jusqu'alors devient négative.



	Taux annuel de croissance de population			
	1975-82	1982-90	1990-99	1999-06
Bormes-les-Mimosas	+3,1%	+3,6%	+2,5%	+1,6%
Le Lavandou	+1,7%	+2,5%	+0,5%	+0,8%
La Londe-les-Maures	+4,0%	+4,1%	+2,3%	+2,0%
VAR	+1,8%	+1,8%	+1,1%	+1,3%

Source: INSEE RGP

	Taux annuel de croissance de population du au mouvement naturel				Taux annuel de croissance de population dû au mouvement migratoire			
	1975-82	1982-90	1990-99	1999-06	1975-82	1982-90	1990-99	1999-06
Bormes-les-Mimosas	+0,07	+0,09	+0,18	-0,3	+3,05	+3,47	+2,28	+1,8
Le Lavandou	-0,12	+0,06	+0,02	-0,2	+1,80	+2,46	+0,47	+1,0
La Londe-les-Maures	+0,2	+0,34	+0,25	-0,1	+3,77	+3,76	+2,02	+2,1
VAR	+0,06	+0,18	+0,12	+0,1	+1,71	+1,60	+0,96	+1,3

Source: INSEE RGP

1.2 - Un vieillissement progressif mais un maintien de la part des classes d'âge plus jeunes

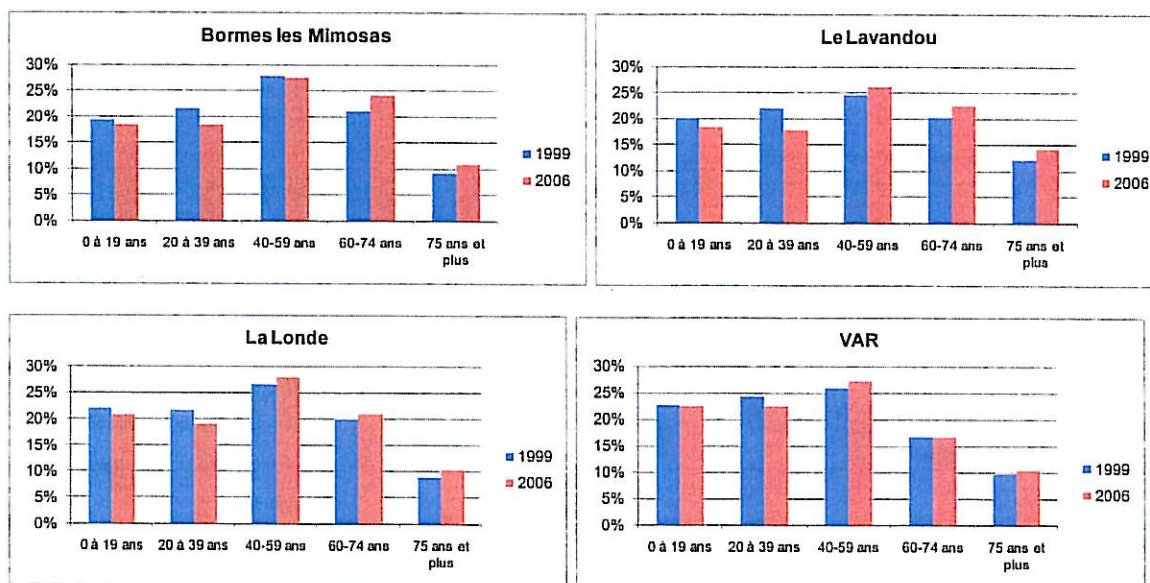
	Indice jeunesse*			
	1982	1990	1999	2006
Bormes-les-Mimosas	1,0	0,7	0,6	0,5
Le Lavandou	0,9	0,7	0,6	0,5
La Londe-les-Maures	1,4	1,2	0,8	0,7
VAR	1,1	1,0	0,9	0,8

*indice jeunesse = population des moins de 20 ans/population des 60 ans et plus

Source: INSEE RGP

La baisse constante de l'indice jeunesse illustre le renforcement des classes d'âge de 60 ans et plus. Selon cet indicateur, la population de Bormes-les-Mimosas est plus âgée que celle du Var. 35% des Borméens ont plus de 60 ans pour 27% en moyenne départementale.

Population par grande tranche d'âge



Source : Insee RGP

	Evolution de la population par classes d'âge 1999-2006							
	0-19 ans		20-39 ans		40-59 ans		60 ans et plus	
	nbre	taux	nbre	taux	nbre	taux	nbre	taux
Bormes-les-Mimosas	81	+ 7%	-76	- 6%	168	+ 9%	363	+ 27%
Le Lavandou	-41	- 4%	-171	- 14%	164	+ 12%	197	+ 18%
La Londe-les-Maures	158	+ 8%	28	+ 1%	479	+ 20%	354	+ 20%
VAR	17 697	+ 9%	3 459	+ 2%	35 798	+ 15%	14 695	+ 10%

Source: INSEE RGP 1999

C'est la classe d'âge des plus âgés, qui, à Bormes comme dans les autres territoires observés, a le plus augmenté ; + 363 borméens âgés de plus de 60 ans en 7 ans soit un taux de croissance de 27%. La classe d'âge des jeunes actifs (20-39 ans) perd des effectifs à la différence du département. Le nombre des jeunes (0-19 ans) est en augmentation mais leur part a diminué de 1 point entre 1999 et 2006 passant de 20% à 19%.

1.3 - Une mobilité résidentielle importante d'actifs et de retraités

- Deux tiers des borméens occupaient déjà leur logement 5 ans auparavant.

	Lieu de résidence 5 ans auparavant				
	même logement	autre logt même Cne	autre Cne même Dépt	autre Dépt même région	Extérieur à la région
Bormes-les-Mimosas	66%	11%	10%	2%	11%
Le Lavandou	67%	11%	8%	2%	12%
La Londe-les-Maures	65%	12%	8%	2%	13%
VAR	62%	13%	11%	4%	10%

Source: INSEE RGP

Bormes-les-Mimosas connaît une stabilité résidentielle plus marquée que celle du département : 66% des habitants résidaient déjà dans la commune 5 ans auparavant contre 62% pour le département. Les nouveaux venus arrivent d'abord d'une autre région (11%) puis du département (10%).

- Parmi les nouveaux arrivants, une population en âge de travailler en part importante

	Répartition par âge des nouveaux arrivants à Bormes
Moins de 15 ans	11%
15 à 24 ans	10%
25 à 54 ans	47%
55 ans ou plus	32%

Source: INSEE RGP

	Répartition par CSP des nouveaux arrivants à Bormes
Agriculteurs exploitants	0%
Artisans, commerçants, chefs entreprise	6%
Cadres, professions intellectuelles sup.	3%
Professions intermédiaires	13%
Employés	18%
Ouvriers	9%
Retraités	24%
Autres sans activité professionnelle	27%

Source: INSEE RGP

Au cours de la période 1999-2006, près de 850 personnes sont parties de Bormes et plus de 1 500 sont venues s'y installer.

Parmi les nouveaux arrivants, on compte 47% de 25-54 ans et 32% de 55 ans ou plus. Bormes gagne essentiellement une population en âge de travailler qui probablement contribue au ralentissement du vieillissement démographique observé de la population déjà présente.

Ce sont surtout les professions intermédiaires et les employés qui se trouvent renforcés par les migrations résidentielles : respectivement 13% et 18% des nouveaux arrivants.

La commune gagne deux actifs pour un retraité, les retraités représentant 27% des nouveaux arrivants.

1.4 - Des ménages plus petits et en forte augmentation

	Taille moyenne des ménages			
	1982	1990	1999	2006
Bormes-les-Mimosas	2,58	2,39	2,29	2,18
Le Lavandou	2,47	2,24	2,19	2,01
La Londe-les-Maures	2,87	2,62	2,40	2,30
VAR	2,58	2,44	2,32	2,29

Source: INSEE RGP 1982, 90, 99

La taille moyenne des ménages de Bormes (2,18) reste inférieure à celle du Var (2,29).

Bormes-les-Mimosas suit la tendance générale de la baisse de la taille des ménages. Les principales causes en sont généralement l'augmentation du nombre de familles monoparentales et/ou de couples sans enfant, des ménages décohabitants et le vieillissement de la population.

	Nombre de ménages			Tx de croissance des ménages		Tx de croissance de la pop.	
	1990	1999	2006	1990-99	1999-06	1990-99	1999-06
Bormes-les-Mimosas	2 080	2 701	3 220	30%	19%	24%	11%
Le Lavandou	2 304	2 493	2 867	8%	15%	5%	6%
La Londe-les-Maures	2 684	3 585	4 348	34%	21%	22%	15%
VAR	327 108	379 389	429 905	16%	13%	10%	10%

Source: INSEE RGP

Classiquement, le taux de croissance des ménages (+19%) est supérieur à celui de la population (+11%). Si la croissance de population accroît les besoins en logement, la diminution progressive de la taille moyenne des ménages influe aussi sur ces besoins (même sans croissance de population, il y a croissance des besoins en logement) et laisse supposer une évolution qualitative de cette demande (familles monoparentales, personnes seules, personnes âgées).

- Des ménages de 1 et 2 personnes proportionnellement plus nombreux et en forte croissance

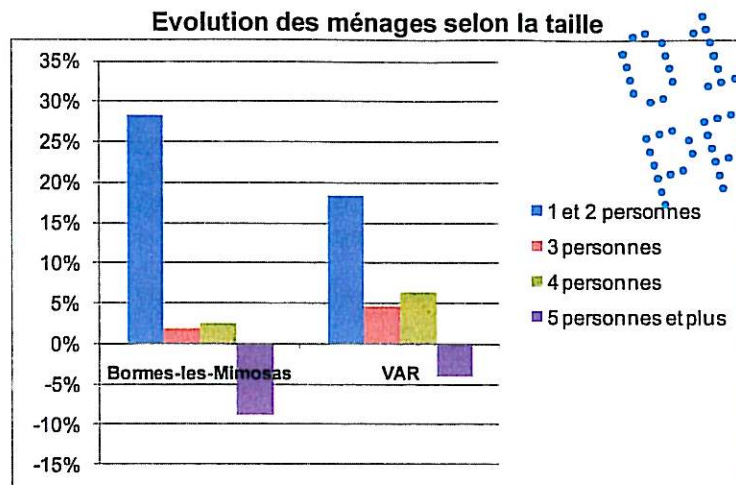
	Répartition des ménages selon le nombre de personnes en 2006					
	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes et +
Bormes-les-Mimosas	30%	43%	14%	10%	3%	1%
Le Lavandou	38%	38%	13%	7%	2%	1%
La Londe-les-Maures	26%	42%	15%	12%	4%	1%
VAR	32%	36%	15%	11%	4%	2%

Source: INSEE - exploitation complémentaire

73% des ménages sont composés de 1 et 2 personnes à Bormes-les-Mimosas pour 68% en moyenne varoise. Dans la commune, les petits ménages connaissent une augmentation de 28% entre 1999 et 2006 (+516 ménages), dans le département cette augmentation est de 18%.

La proportion des ménages de trois ou quatre personnes reste à peu près identique dans chacun des périmètres, hormis pour le Lavandou où les ménages de 4 personnes sont en part nettement inférieure.

D'une manière générale, les grands ménages (5 personnes ou plus) sont peu nombreux et en régression.



1.5 - Les caractéristiques de la population active de Bormes-les-Mimosas

- Un taux d'activité supérieur à la moyenne départementale et un taux de chômage en baisse

Le rythme de croissance de la population active de Bormes est supérieur (+12%) à celui de sa population totale (+11%) et ce malgré le vieillissement de sa population. Son taux d'activité est supérieur de 1 point (69%) à celui du département (68%). L'arrivée de nouveaux résidents plutôt en activité renforcent certainement le taux d'activités de la commune sans

	Population active de 15 à 64 ans				Taux d'activité*	
	1999	2006	Evol 1999-06	Tx d'évol 1999-06	1999	2006
Bormes-les-Mimosas	2 587	2 900	313	12%	65%	69%
Le Lavandou	2 112	2 333	221	10%	66%	67%
La Londe-les-Maures	3 416	4 029	613	18%	63,5%	66,5%
VAR	3656 634	416 866	51 232	14%	66%	68%

* Taux d'activité = (population active/population de 15-64 ans)*100
Source : Insee RGP

	Nombre de chômeurs		Taux de chômage	
	1999	2006	1999	2006
Bormes-les-Mimosas	480	367	18%	13%
Le Lavandou	484	418	23%	19%
La Londe-les-Maures	567	571	17%	14%
VAR	66 929	55 920	18%	13%

Source: INSEE, RGP

Globalement les taux de chômage sont en régression, celui de Bormes-les-Mimosas étant similaire à celui du Var en 2006 (13%).

- Le profil des actifs de Bormes-les-Mimosas : davantage d'artisans/commerçants/chefs d'entreprise et d'ouvriers par rapport à la moyenne varoise.

Depuis 1990, la plupart des régions et en particulier celles du Sud-Est ont bénéficié d'une forte croissance des employés et des professions intermédiaires, croissance due au développement grandissant des services aux particuliers et aux entreprises. Ainsi, les employés sont le premier groupe social aussi bien dans le Var qu'à Bormes-les-Mimosas et dans les communes environnantes.

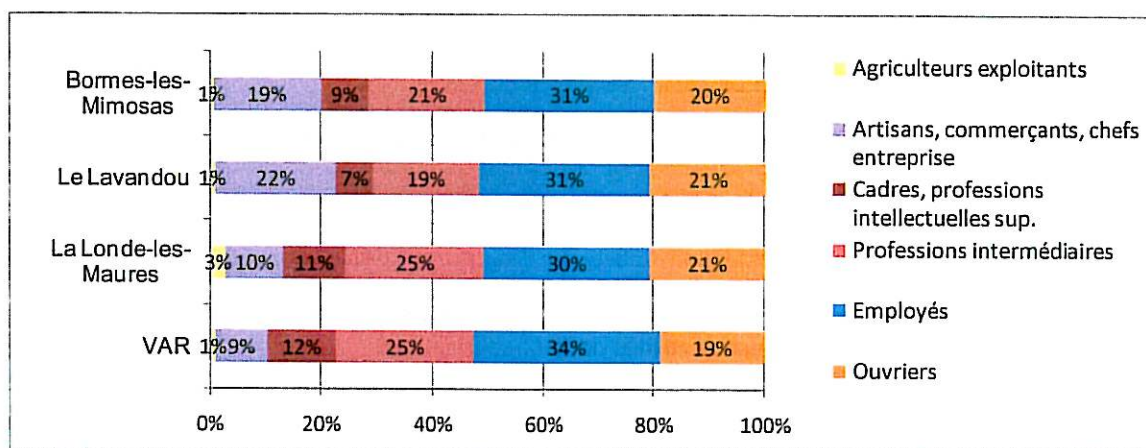
Le second groupe est celui des professions intermédiaires.

Néanmoins, les cadres comme les professions intermédiaires sont proportionnellement moins nombreux à Bormes dans les communes voisines (excepté à La Londe où le taux de professions intermédiaires est identique à celui de du département) qu'en moyenne dans le département.

A Bormes-les-Mimosas, la place est tenue par les artisans/commerçants/chefs d'entreprise (19% contre 9% dans le Var) et les ouvriers (20% pour 19% dans le Var) s'explique par l'économie touristique et résidentielle de la commune qui induit un équipement commercial adapté et un secteur de la construction important qui favorise ces deux catégories.

Les agriculteurs représentent 1% de la population active occupée de Bormes-les-Mimosas et du département.

Population active de 15-64 ans ayant un emploi par catégorie socioprofessionnelle



Source : Insee, exploitation complémentaire

2. Evolutions et caractéristiques du parc de logements

2.1 - Une majorité de résidences secondaires mais une croissance des logements principaux supérieure à celle des résidences secondaires

	total des logements 2006	Répartition du parc de logements en 2006		
		Résidences principales	Résidences second. et log. occasionnels	Logements vacants
Bormes-les-Mimosas	9 956	3 220	6 053	323
Le Lavandou	11 004	2 867	8 005	132
La Londe-les-Maures	8 884	4 348	4 477	59
VAR	632 542	429 905	170 363	32 273

Source: INSEE, RGP 1

	Structure du parc de logements en 1999			Structure du parc de logements en 2006		
	Résidences principales	Résidences secondaires et logements occasionnels	Logements vacants	Résidences principales	Résidences secondaires et logements occasionnels	Logements vacants
Bormes-les-Mimosas	30%	67%	3%	34%	63%	3%
Le Lavandou	24%	68%	8%	26%	73%	1%
La Londe-les-Maures	45%	46%	9%	49%	50%	1%
VAR	66%	27%	7%	68%	27%	5%

Source: INSEE, RGP

Le secteur de Bormes tient une place toute particulière dans le Var et plus largement dans toute la Côte d'Azur par la structure de son parc fortement marqué par la résidence secondaire. La composition du parc de logements de la Commune présente une part des résidences secondaires et occasionnelles 2,5 fois supérieure à celle de la moyenne départementale.

Les logements vacants de Bormes sont proportionnellement et quantitativement plus élevés que dans les communes limitrophes. Néanmoins la part des vacants (3%) est inférieure à la moyenne varoise (5%).

	Evolution du parc de logements 1999-06				Taux d'évolution du parc de logements 1999-06			
	total logts	RP	RS & LO	LV	total logts	RP	RS & LO	LV
Bormes-les-Mimosas	1 082	519	128	75	12%	19%	2%	30%
Le Lavandou	822	374	1 105	-657	8%	15%	16%	-83%
La Londe-les-Maures	948	763	868	-683	12%	21%	24%	-92%
VAR	58 032	50 516	12 818	-5 303	10%	13%	8%	-14%

Source: INSEE, RGP

RP = résidence principale, RS & LO = résidence secondaire et logement occasionnel, LV = logement vacant

Après une période de forte croissance, entre 1982-90 + 191% de résidences secondaires soit 3 773 logements, les résidences secondaires connaissent un infléchissement de leur croissance

- entre 1990-90 + 3% de résidences secondaires soit 181 logements
- entre 1999-06 + 2% de résidences secondaires soit 128 logements

Concomitamment, les résidences principales connaissent une augmentation quantitative largement supérieure à celle des logements secondaires depuis 1990 :

- + 578 résidences principales entre 1982 et 1990
- + 630 résidences principales entre 1990 et 1999
- + 519 résidences principales entre 1999 et 2006

L'évolution de la vacance, liée à la fonction touristique de la commune, est en augmentation contrairement à la tendance départementale ou des communes limitrophes.

2.2 - Les caractéristiques des résidences principales

- Un parc de logements plus récent que dans le reste du département

	Résidences principales en 2006 selon la période d'achèvement			
	avant 1949	de 1949 à 1974	de 1975 à 1989	de 1990 à 2003
Bormes-les-Mimosas	13%	24%	35%	28%
Le Lavandou	13%	38%	34%	15%
La Londe-les-Maures	11%	15%	43%	31%
VAR	21%	31%	30%	18%

Source: INSEE, RGP

Les logements anciens à Bormes-les-Mimosas, comme dans les communes voisines, sont sous représentés par rapport au département : 13% ont été construits avant 1949 contre 21% dans le Var. Plus d'un tiers des logements borméens datent de la période 1975-1989. Les logements récents (après 1990) sont proportionnellement plus nombreux (28%) dans la commune que dans le Var (18%).

- Peu de petits logements au regard de la forte proportion des petits ménages

		Répartition des logements selon la taille				
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Bormes-les-Mimosas	1999	4%	17%	30%	28%	22%
	2006	4%	16%	27%	28%	24%
Le Lavandou	1999	7%	21%	35%	22%	15%
	2006	7%	22%	33%	21%	17%

		Répartition des logements selon la taille				
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
La Londe-les-Maures	1999	4%	13%	31%	32%	20%
	2006	3%	14%	27%	31%	25%
VAR	1999	5%	14%	29%	30%	22%
	2006	5%	14%	27%	29%	25%

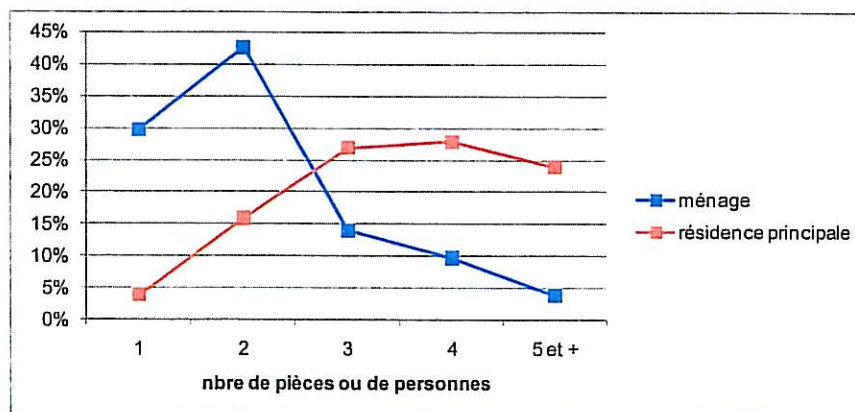
Source: INSEE, RGP

D'une manière générale, les logements de trois et quatre pièces sont les mieux représentés et constituent 55% du parc des résidences principales de Bormes, part légèrement inférieure à celle de 1999 (58%).

La part des logements de petite taille (1 et 2 pièces) est plus importante à Bormes (20%) et au Lavandou (29%) qu'en moyenne départementale (19%) : les besoins pour l'accueil touristique ou pour les résidents mobiles confortant la « production » de petits logements.

La proportion de logements de 1 ou 2 pièces (21%) est loin d'être suffisante au regard du pourcentage des ménages de 1 ou 2 personnes (73%). La production des petits logements : + 103 résidences soit 27% entre 1999 et 2006, comparée à la croissance des ménages de 1 et 2 personnes : + 516 ménages soit 40% indique que les jeunes ménages ou actifs débutants désireux de s'installer rencontrent certainement des difficultés à trouver un logement adapté à leurs ressources.

Correspondance taille des ménages et taille des logements



• Un parc marqué par l'habitat individuel

	Les types de logements en 2006			Répartition selon le type de logements en 2006		
	maisons	appartements	autre	maisons	appartements	autre
Bormes-les-Mimosas	2 070	1 125	24	64%	35%	1%
Le Lavandou	927	1 914	26	32%	67%	1%
La Londe-les-Maures	2 822	1 458	41	65%	34%	1%
VAR	216 611	208 750	4 544	50%	49%	1%

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

Dans le Var, il existe un équilibre relatif entre habitat individuel et logements collectifs. Bormes-les-Mimosas et La Londe-les-Maures sont marquées par la prépondérance des logements individuels (respectivement 64% et 65%). La situation est inverse au Lavandou, commune tout aussi touristique Bormes, avec 67% des logements en collectif.

	Maisons				Appartements			
	1999	2006	Evol.	Tx évol.	1999	2006	Evol.	Tx évol.
Bormes-les-Mimosas	1 631	2 070	439	27%	994	1 125	131	13%
Le Lavandou	817	927	110	13%	1 584	1 914	330	21%
La Londe-les-Maures	2 347	2 822	475	20%	1 159	1 458	299	26%
VAR	188 800	216 611	27 811	15%	180 554	208 750	28 196	16%

Source : Insee, RP1999 et 2006 exploitations principales

La part des logements collectifs tend à diminuer à Bormes-les-Mimosas : 37% en 1999 pour 35% en 2006. Leur taux de croissance et leur croissance quantitative sont inférieures à celui des logements individuel.

Dans les communes voisines et le Var, les appartements connaissent une croissance plus importante que les logements individuels.

- Deux tiers des borméens sont propriétaires de leur logement

	Résidences principales selon le statut d'occupation en 2006					
	Propriétaire	Locataire	Logés gratuit.	Propriétaire	Locataire	Logés gratuit.
Bormes-les-Mimosas	2 133	871	215	66%	27%	7%
Le Lavandou	1 458	1 205	204	51%	42%	7%
La Londe-les-Maures	2 855	1 291	202	66%	30%	5%
VAR	251 812	160 434	17 659	59%	37%	4%

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

	Variation propriétaires 1999-06		Variation locataires et logés gratuit 1999-06	
	nbre	taux	nbre	taux
Bormes-les-Mimosas	512	32%	6	1%
Le Lavandou	263	22%	111	9%
La Londe-les-Maures	646	29%	117	9%
VAR	41 768	20%	8 748	5%

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

La part des propriétaires se renforce que ce soit au niveau communal où ou niveau départemental. A Bormes, elle passe de 60% en 1999 à 66% en 2006.

Par ailleurs, la croissance des ménages locataires est très faible à Bormes (+1%) comparée aux communes voisines (+9%) ou au département (+5%).

- Un parc social à développer

	logements sociaux*	
	nbre	taux
Bormes-les-Mimosas	252	7,8%
Le Lavandou	402	14%
La Londe-les-Maures	390	8,9%
VAR	41 158	9,5%

Source : pour Bormes : commune de Bormes, pour le Lavandou et la Londe : diagnostic du SCoT Provence Méditerranée, 2005, pour le Var DDE décembre 2009

Avec 7,8% de logements sociaux en 2010, Bormes-les-Mimosas se situe en dessous de la part occupée par l'habitat social dans le département. Deux projets récemment mis en œuvre ont permis d'augmenter l'offre en logement locatif social la construction de 60 logements locatifs sociaux dans la plaine du Batailler ainsi que la transformation de l'ancienne maison de retraite « l'amandier » en 20 logements locatifs sociaux au Pin de Bormes.

35 nouveaux logements sociaux sont en cours d'homologation, ce qui portera le parc social à 287 logements pour un taux de 8,9%. Le PLU prévoit des emplacements réservés pour des opérations de

mixité sociale ainsi que des périmètres de mixité sociale à l'intérieur desquels une bonification de la densité est prévue.

Lieux-dits	Dénomination	Année de construction	Nbre de logs	article 55 SRU
Village	Le Mimosa	1966	10	
Le Pin	Le Verdum	1970	24	
Le Pin	Les Magnolias	1978	18	
Le Pin	Les Fontètes I	1979	16	
Le Pin	Les Fontètes II	1984	9	
1tavel	Le Saint Pons	1991	12	
Le Pin	L'Amandier	2008	20	
Le Ginget	Le Rigauou	2008	25	
Le Ginget	Le Pardigaou	2008	35	
Sous-Total			169	169
Le Moulin d'eau	Sonacotra/Adoma (76 ch + 25 studios)	1984	101	50
Village	Les petits frères des pauvres Villa Malbuisson (13 ch + 1 studio)		14	5
Gaou Bénat / La Ris	Les petits frères des pauvres Villa Notre Dame du Gaou		17	28
Le Ginget	EHPAD	2008	84	
Sous-total			216	83
Total			252	

Logements communaux en cours d'homologation avec le Pact 83

Le Para	Clos Charlot	1948	6	6
Village	Ancienne gendarmerie	1880	12	12
Le Mont des Roses	Les tennis	1963	1	1
Village	Maison Roche	1966	2	2
Le Pin	Ecole Maternelle		1	1
Cabasson	Ancienne école		1	1
Village	La Fanfarnette		1	1
Village	Le Musée		1	1
Village	Venelle du Moyen-âge		1	1
La Plaine	Maison de Bormes		1	1
La Favière	O.M.T.		1	1
Total			28	28

Logements C.C.A.S. en cours d'homologation avec le Pact 83

Village	Dispensaire		4	4
Village	Rue Pouverin		3	3
Total			7	7

• Le logement pour les personnes âgées :

Si près de 47% des nouveaux arrivants à Bormes-les-Mimosas ont entre 25 et 54 ans, le nombre des 75 ans et plus est en augmentation (+ 190 personnes entre 1999 et 2006 soit une augmentation de 32%). Pour accompagner les personnes âgées dans leur vie quotidienne, la mairie a mis certains services en place comme l'aide ménagère, le portage des repas, la Télé alarme.

L'ancienne maison de retraite « L'amandier » de Bormes les Mimosas (seule structure du canton de Collobrières) étant non médicalisée et plus aux normes de la DDASS a été transformée en logements sociaux. Une EPHAD de 90 lits a été construite dans le quartier du Ginget.

2.3 - Le parc de logements spécifiques

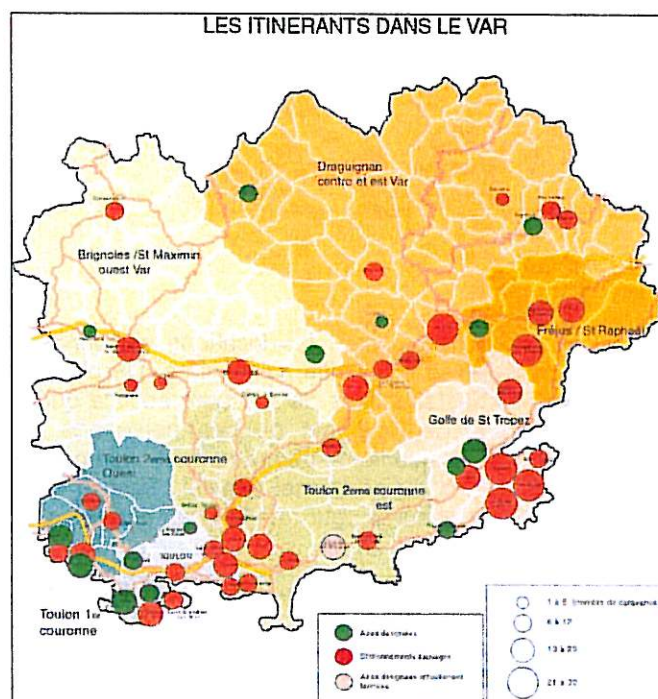
- **L'accueil des gens du voyage :**

La réactualisation de la loi Besson a renforcé les principes de participation (réalisation et gestion) des communes de plus de 5 000 habitants dans l'accueil des gens du voyage. Des communes de plus petite taille peuvent également y figurer lorsque l'analyse des besoins en a fait ressortir la nécessité ou bien lorsqu'un accord avec une commune de plus de 5 000 habitants en prévoit la réalisation.

La loi sur la sécurité intérieure (article 19 notamment) renforce la loi Besson du 5 Juillet 2000 tant pour les Communes, mises en demeure de réaliser les structures d'accueil pour pouvoir bénéficier des nouvelles dispositions de lutte contre le stationnement illicite, que pour les gens du voyage occupant illégalement des terrains publics ou privés.

Le schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage approuvé le 17 avril 2003 est arrivé à échéance. Conformément à la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, la révision de ce schéma a été lancée conjointement par l'État et le Conseil général lors de la réunion de la commission départementale consultative des gens du voyage du 21 janvier 2010.

Le nouveau schéma entrera en vigueur au début de l'année 2011.



Avec plus de 5 000 habitants, Bormes-les-Mimosas fait partie des communes soumises à la loi Besson relative à l'accueil des gens du voyage.

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage approuvé le 17 avril 2003 prévoit notamment la nécessité de créer 3 aires d'accueil (entre 15 et 40 places selon besoins) et une aire de grand passage dans le bassin d'habitat 2^{ème} couronne auquel appartient la commune de Bormes-les-Mimosas.

Un emplacement réservé pour une aire d'accueil permanente est prévu dans le PLU.

Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage

Communes de plus de 5000 habitants

Bassin d'habitat
Villes d'habitat grand passage

Besoins identifiés en diagnostic

Brignoles / St Maximin
Ouest Var
70 places sans itinéraire et 1 aire de GPDraguignan
Centre Var
20 places sans itinéraire et 1 aire de GPFayence
Est Var
20 places sans itinéraire et 1 aire de GPFréjus / St Raphaël
50 places sans itinéraire et 1 aire de GPToulon 2ème Couronne
Ouest
60 places sans itinéraire et 1 aire de GPToulon 2ème Couronne
Est
60 places sans itinéraire et 1 aire de GPGolfe de St Tropez
50 places sans itinéraire et 2 aires de GPToulon 1ère Couronne
60 places sans itinéraire et 1 aire de GP

37 Communes > 5000 hab
 30 Communes avec aire d'accueil
 7 Communes avec aire de grand passage
 Communes < 5000 hab
 1 Commune avec aire d'accueil (20pl) : Fayence
 1 Commune avec aire de grand passage : Montauroux

Le logement pour les saisonniers :

Dans les zones à l'activité touristique développée, les locations saisonnières sont destinées aux vacanciers et ne sont que peu accessibles aux actifs saisonniers. De plus la faiblesse de certains revenus placent les saisonniers dans des situations de précarité sociale qui se répercutent dans le choix d'un logement. «Les conditions de logement de ces personnes sont marquées par le surpeuplement, l'inconfort voire même l'insalubrité»². Le manque de logements adaptés et des loyers trop élevés provoquent une certaine fuite du personnel qualifié. Face à ce constat, le secrétariat d'Etat³ au tourisme a mis en place cinq mesures pour remédier au problème de l'accès au logement des saisonniers.

Programme d'actions du secrétariat d'Etat au tourisme concernant l'amélioration de l'accès au logement (2000) :

- Assouplissement de la règle des 8 mois d'occupation de la résidence principale pour que les travailleurs saisonniers puissent bénéficier des aides personnelles au logement.
- Modification de la réglementation pour permettre la sous-location en meublé de logements publics privés ou conventionnés, par le biais des Centres Communaux d'Action Sociale ou d'associations agréées.
- Faciliter l'accès au parc privé, en donnant la possibilité aux jeunes travailleurs saisonniers de bénéficier des garanties locatives et des financements des cautions LOCAPASS qui ont été mises en place dans le cadre du 1% logement.
- Les saisonniers du tourisme de moins de 25 ans bénéficieront des améliorations apportées aux aides personnelles au logement. Ce qui se traduit par la révision du montant des aides au logement tous les quatre mois en cas de baisse du revenu de plus de 10% et une évaluation forfaitaire des ressources plus favorables.
- Création d'une offre publique de 6 000 logements sur 3 ans, en partenariat avec les collectivités locales.

² L'hôtellerie n° 2653, Hebdo du 17 Février 2000.

³ Le secrétariat d'Etat au logement et le secrétariat d'Etat au tourisme ont demandé aux préfets de constituer des commissions départementales de concertation associant les élus et les professionnels pour, dans un premier temps, évaluer les besoins et les projets existants ou qui pourraient être développés.

II – LE SYSTEME ECONOMIQUE LOCAL

Résumé des constats

La population active :

- Un taux d'activité en légère baisse : 48,2 en 2006 contre 48,7% en 1999
- Un taux de chômage un peu inférieur au taux départemental (13,4% en 2006) et en baisse (12,6% en 2006, 18,5% en 1999 à Bormes) et soumis à la saisonnalité des emplois
- Un taux d'emplois/actifs (79,6%) révélateur de la vocation résidentielle de la Commune (132,1% au Lavandou et 92,7% dans le Var)

L'emploi :

- Une importance des emplois au lieu de travail dans le commerce ou les services reflétant l'économie résidentielle et touristique de la Commune
- Plus de la moitié des actifs (54%) travaillent à l'extérieur de la Commune
- Un fonctionnement des emplois selon une logique d'agglomération : les principales navettes domicile-travail se font avec le Lavandou avec 67% des sortants et 49% des entrants (données RGP 1999).

L'agriculture :

- 7% de la superficie communale est de la terre agricole contre 10% dans le Golfe et 9% dans le département. Néanmoins, cette agriculture (viticulture) participe à la dynamique touristique et environnementale de la commune (Domaines du Cap Bénat notamment).
- Une Surface Agricole Utile (SAU) en régression (-19%)
- Un emploi agricole en forte baisse (-48%) mais représentant 9% des actifs ayant un emploi contre 6% dans le Var.
- Une activité agricole essentiellement viticole : 84% de la SAU est en vignes, 86% dans le Golfe, 58% dans le Var
- Un vignoble en diminution (-23%) mais qui se spécialise : 85% des vignes sont en AOC en 2000 contre 74% en 1988.

Le tourisme :

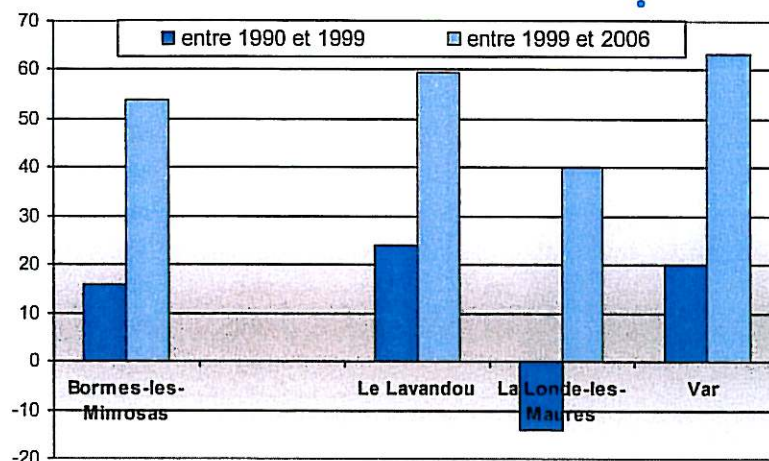
- Une offre touristique essentiellement liée à au patrimoine naturel de la commune et à une situation géographique favorable (littoral et climat doux).
- Une activité économique marquée par la saisonnalité des emplois.
- Une capacité d'accueil touristique totale majoritairement en résidences secondaires : 76 % des lits totaux
- Un accueil marchand essentiellement en hébergement de plein air : 62% de l'offre marchande.
- Une offre en hôtellerie plutôt faible et peu diversifiée : 9% de l'offre marchande essentiellement en deux et trois étoiles
- L'activité touristique de Bormes-les-Mimosas est pour l'essentiel liée aux sites littoraux, au vieux village et quelquefois accompagnées par une découverte de l'arrière-pays.

1. Les emplois et les migrations alternantes

1.2 - La structure de l'emploi

- Développement économique et développement démographique

Solde emplois pour 100 habitants supplémentaires



Le territoire de Bormes-les-Mimosas apparaît comme plus dynamique au regard de la croissance de l'emploi et du ratio emplois nouveaux/habitants nouveaux que pour la période intercensitaire précédente :

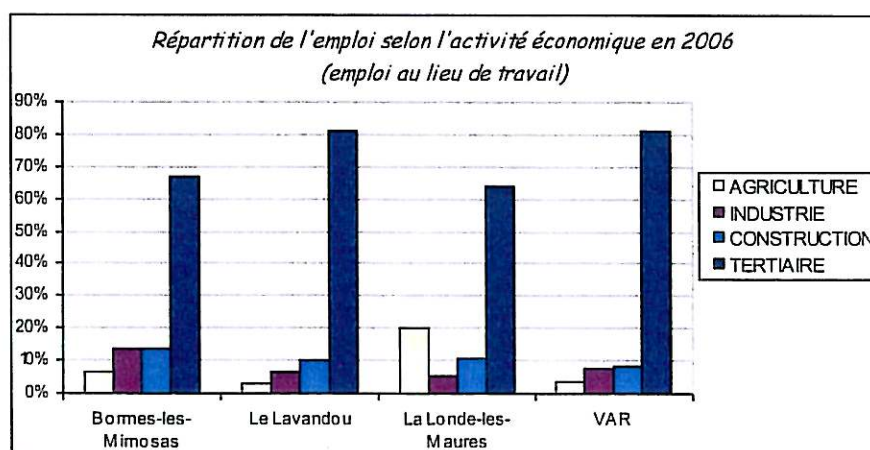
→ sur la période 90-99, il s'est créé seulement 16 emplois nouveaux pour 100 habitants, taux inférieur à la moyenne départementale (20) et à celui du Lavandou (24).

→ sur la période 99-06, ce ratio a fortement augmenté, pour toutes les communes : il s'est créé à Bormes 54 emplois nouveaux pour 100 habitants, taux encore inférieur à la moyenne départementale (63) et à celui du Lavandou (60).

A Bormes-les-Mimosas, comme à La Londe-les-Maures, la croissance des actifs dépassant le nombre d'emplois créés, le taux d'emploi reste inférieur à 100 (94,5 en 1999, 92,7 en 2006). Ainsi, Bormes, se présente comme une commune à dominante « résidentielle ».

L'analyse de la structure de l'emploi par secteur d'activité nous renseigne sur les secteurs « attractifs » de l'économie de Bormes-les-Mimosas en général.

- Une importance du commerce et des services reflétant l'économie touristique et résidentielle de Bormes-les-Mimosas



EMP T8 - Emplois selon le secteur d'activité

	2006				1999	
	Nombre	%	dont femmes en %	dont salariés en %	Nombre	%
Ensemble	1 967	100,0	41,8	75,7	1 720	100,0
Agriculture	123	6,3	12,7	68,2	156	9,1
Industrie	267	13,6	32,7	86,9	268	15,6
Construction	264	13,4	5,9	64,6	204	11,9
Tertiaire	1 314	66,8	53,6	76,4	1 092	63,5
dont						
- commerce	273	13,9	54,0	76,8	286	16,6
- services aux entreprises	158	8,0	40,2	75,4	188	10,9
- services aux particuliers	304	15,4	50,2	52,4	240	14,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations complémentaires lieu de travail.

Le secteur d'activité le mieux représenté est classiquement celui du tertiaire. Toutefois, la part relative des emplois de ce secteur à Bormes (67%) est inférieure de 14 points à celle observée dans le département et au Lavandou (81%) qui présente un profil tertiaire plus prononcé.

A Bormes-les-Mimosas, le secteur des services aux particuliers est le plus attractif avec 15,4% des emplois (en augmentation par rapport à 1999). Le secteur du commerce, dont le développement dépend en partie de sa fonction touristique, est le second pôle avec 13,9% des emplois concentrés dans ce secteur.

Un secteur de la construction (13,4%), porté par l'activité résidentielle, est relayé par le secteur de l'industrie (13,6% des emplois).

Les emplois liés à l'agriculture représentent encore 6% (2,8% au Lavandou et 20,4 à la Londe et 3,3 dans le Var) mais est en forte baisse depuis 1999.

L'analyse des emplois selon le type de contrat permet d'appréhender, en partie, l'importance de l'emploi précaire dans les périmètres considérés.

en 2006	Actifs occupés 15 ans ou plus	Répartition de l'emploi salarié selon le type de contrat				salariés ayant un emploi précaire			
		salariés	non salariés	salariés ayant un emploi précaire*	salariés titulaires Fonction Publique et CDI	Apprentissage - Stage	intérim	emplois aidés	CDD
Bormes-les-Mimosas	2564	72%	28%	17%	83%	3%	1%	1%	13%
Le Lavandou	1857	75%	25%	21%	79%	3%	1%	1%	16%
La Londe-les-Maures	3499	81%	19%	16%	84%	2%	1%	1%	11%
Var	364 613	85%	15%	16%	84%	2%	1%	2%	11%

Source: INSEE RGP 2006

La majorité des emplois précaires sont représentés par les CDD qui constituent 13% des salariés de Bormes-les-Mimosas contre 11% dans le Var (16% au Lavandou). L'importance de ce type de contrat est liée la forte saisonnalité des emplois de la commune (tourisme).

1.3 – Les migrations alternantes

- Une forte proportion d'actifs travaillant à l'extérieur de sa commune

	1999				2006			
	Pop. active occ.	stables	sortants	% stables	Pop. active occ.	stables	sortants	% stables
Bormes-les-Mimosas	2 127	1 129	998	53%	2 564	1 288	1 276	50%
Le Lavandou	1 645	1 157	488	70%	1 857	1 187	670	64%
La Londe-les-Maures	2 859	1 271	1 588	44%	3 499	1 540	1 959	44%
VAR	299 121	147 174	151 947	49%	364 613	168 426	196 187	46%

Source: INSEE 1999/2006

Lieu de travail des actifs sortants Bormes-les-Mimosas	2006	%	1999	%
dans une commune autre que la commune de résidence	1 276	49,8	998	46,9
située dans le département de résidence	1 193	46,5	935	44,0
située dans un autre département de la région de résidence	35	1,4	23	1,1
située dans une autre région en France métropolitaine	42	1,6	32	1,5
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	6	0,2	8	0,4

La dissociation lieu d'habitat et lieu de travail s'accroît depuis 1999. Les principaux mouvements se font dans l'aire toulonnaise surtout en direction du Lavandou.

Les actifs venant travailler à Bormes en 2006 sont 752 soit 37% des emplois offerts.

2. Les structures économiques

2.1 – Les établissements économiques

NB : Source des données : Insee Démographie des entreprises et des établissements 2006 - stocks au 1er janvier 2006

Les données exploitées sont issues du REE (Répertoire des entreprises et des établissements) - SIRENE (Système Informatique pour le Répertoire des Entreprises et de leurs Établissements), qui est en France le point de départ du dispositif d'étude de la démographie des entreprises et des établissements. Parmi les unités gérées par le REE (Répertoire des entreprises et des établissements - SIRENE) ont été sélectionnées celles exerçant une activité économique réelle dans les secteurs marchands de l'Industrie, de la construction, du Commerce et des Services (champ I.C.S.).

Sont exclues de la démographie des entreprises et des établissements :

- les unités dont le fonctionnement n'est pas financé par une activité marchande (administrations, collectivités territoriales, organismes sociaux, associations...);
- l'agriculture, la sylviculture et la pêche;
- les activités financières
- les activités de locations de biens immobiliers

L'**entreprise** est une unité économique, juridiquement autonome, organisée pour produire des biens ou des services pour le marché. On distingue :

- l'entreprise individuelle (personne physique) qui ne possède pas de personnalité juridique distincte de celle de la personne physique de son exploitant ;
- l'entreprise sociétaire, exemples : Société Anonyme (SA), Société à Responsabilité Limitée (SARL).

Établissement

L'établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise. L'établissement, unité de production, constitue le niveau le mieux adapté à une approche géographique de l'économie.

Remarque : la population des établissements est relativement stable dans le temps et est moins affectée par les mouvements de restructuration juridique et financière que celle des entreprises.

La démographie des établissements

Données concernant les créations d'établissements enregistrées au cours de l'année 2005

- Création pure : création d'une entreprise ou d'un établissement jusqu'alors inexistante
- Création par reprise : création d'une entreprise ou d'un établissement par reprise de tout ou partie des moyens de production d'une autre entreprise ou d'un autre établissement.
- Création par réactivation : on appelle réactivation le fait pour une entreprise ou d'un établissement qui avait cessé son activité de la reprendre. Ce phénomène est principalement lié aux personnes physiques qui gardent à vie leur immatriculation SIRENE.

	Créations d'établissements enregistrées au cours de l'année 2005					
	Bormes		Le Lavandou		Var	
Total	109		141		9 644	
Création pure	73	67%	78	55%	7 386	77%
Création par reprise	14	13%	28	20%	1 407	15%
Création par réactivation	22	20%	35	25%	851	9%

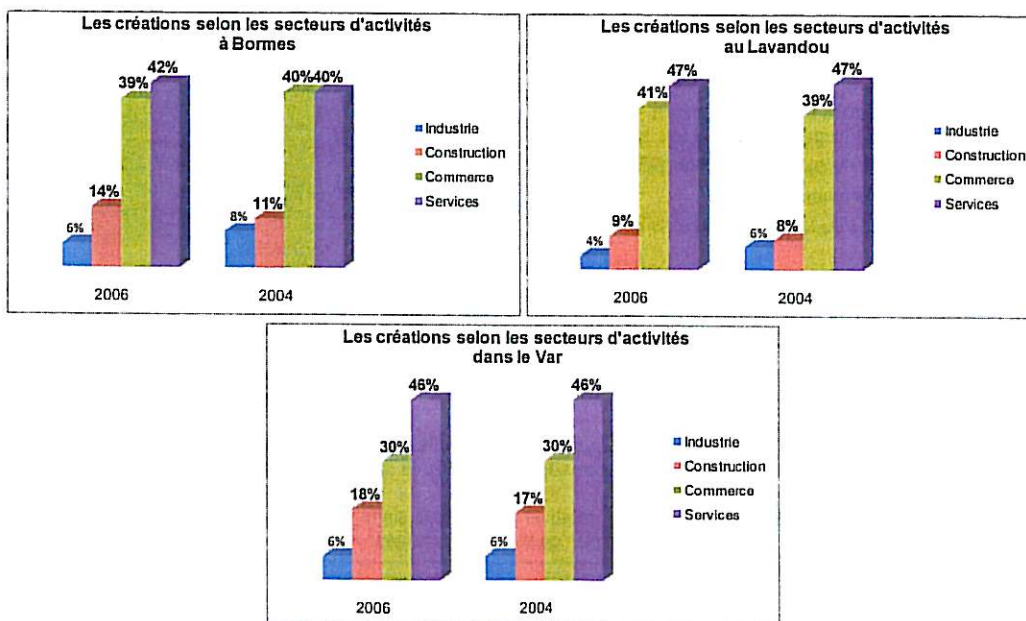
	Créations d'établissements enregistrées au cours de l'année 2003					
	Bormes		Le Lavandou		Var	
Total	107		173		9 663	
Création pure	67	63%	101	58%	7 503	78%
Création par reprise	23	21%	47	27%	1 435	15%
Création par réactivation	17	16%	25	14%	725	8%

Le nombre de créations d'entreprises enregistré en 2005 est quasi identique à celui observé en 2003 pour Bormes-les-Mimosas. Il est inférieur pour le Lavandou et le département.

Pour plus de la majorité des créations, il s'agit de créations pures. Toutefois, ces dernières sont en diminution (en nombre et en pourcentage) sauf à Bormes-les-Mimosas.

D'une manière générale, ce sont dans les secteurs du commerce et des services que les créations sont les plus nombreuses. Ce sont deux secteurs peu employeurs au démarrage contrairement aux secteurs de la construction et de l'industrie. D'ailleurs, la catégorie juridique majoritaire de ces établissements est majoritairement celle de la personne privée (commerçant et/ou artisan) même si l'on constate une augmentation des créations sous forme de société.

Néanmoins, Il faut noter pour Bormes-les-Mimosas, une part plus importante de création dans le secteur de la construction par comparaison avec le Lavandou et le département.



	Établissements selon la catégorie juridique			
	2006		2004	
	nbre	%	nbre	%
Total des établissements	667		632	
Artisan-commerçant	65	10%	61	10%
Commerçant	116	17%	116	18%
Artisan	117	18%	116	18%
Profession libérale	60	9%	58	9%
Exploitant agricole	1		2	
Agent commercial	14		17	
Autre personne physique	3	3%	3	3%
Total personne physique	376	56%	373	59%
Société à responsabilité limitée (SARL)	231	35%	205	32%
(Autre) personne morale	60	9%	54	9%
Total personne morale	291	44%	259	41%

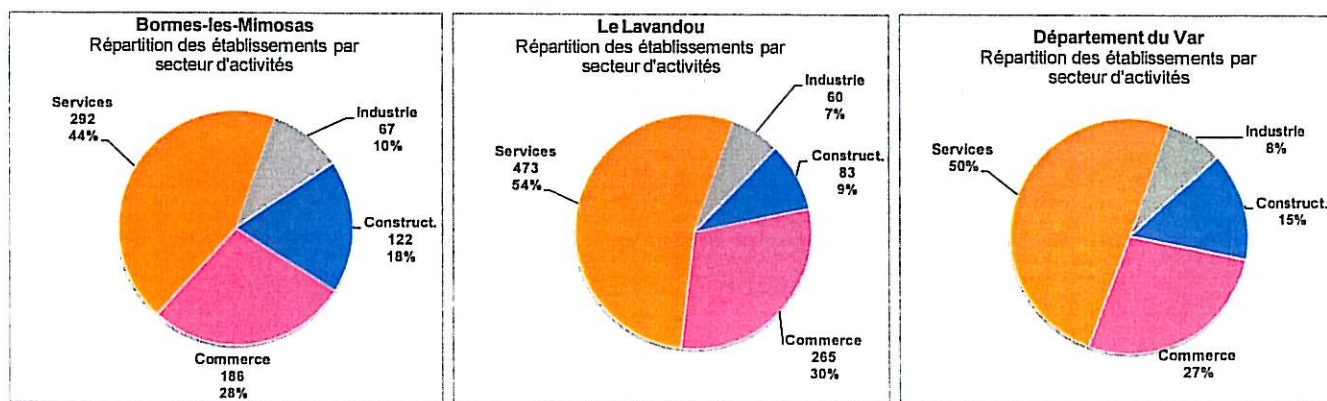
- Les caractéristiques des établissements

L'agglomération de Bormes-Le Lavandou accueille 1 548 établissements d'activités économiques dont 43% se trouvent sur la commune de Bormes-les-Mimosas (soit 667 établissements). La répartition des établissements par secteurs d'activités montre des profils économiques différents selon les communes même si classiquement les secteurs du commerce et des services restent prédominant dans les deux communes, soit :

- 72% des établissements de Bormes-les-Mimosas
- 84% des établissements du Lavandou

Au Lavandou, une vocation résidentielle (pôle de proximité y compris pour les habitants de la Favière) et touristique (concentration des équipements touristiques, développement des services et commerces directement ou indirectement liées aux activités balnéaires) très affirmée explique la forte présence de ces secteurs d'activités. Pour comparaison, dans le var, en moyenne les secteurs du commerce et des services concentrent 77% des établissements.

L'économie de Bormes-les-Mimosas apparaît plus diversifiée et certainement moins saisonnière avec 28% des établissements appartenant au secteur de l'industrie et de la construction (essentiellement dans le bâtiment) contre 16% pour le Lavandou. Le poids de ces deux secteurs est aussi plus important qu'en moyenne départementale (soit 23% des établissements du Var).



Source Insee - 2006

**Répartition des établissements de Bormes-les-Mimosas
selon l'effectif et le secteur d'activités en 2006**

	Total	Industrie	Construction	Commerce	Services
0 salarié	68%	64%	52%	73%	73%
1 à 2 salariés	18%	15%	28%	16%	17%
3 à 5 salariés	7%	6%	11%	8%	6%
6 à 9 salariés	4%	12%	7%	2%	2%
10 à 19 salariés	1%	1%	0%	2%	1%
20 à 49 salariés	1%	0%	1%	1%	1%
50 à 99 salariés	0%	0%	0%	0%	0%
plus de 100 salariés	0%	1%	0%	0%	0%

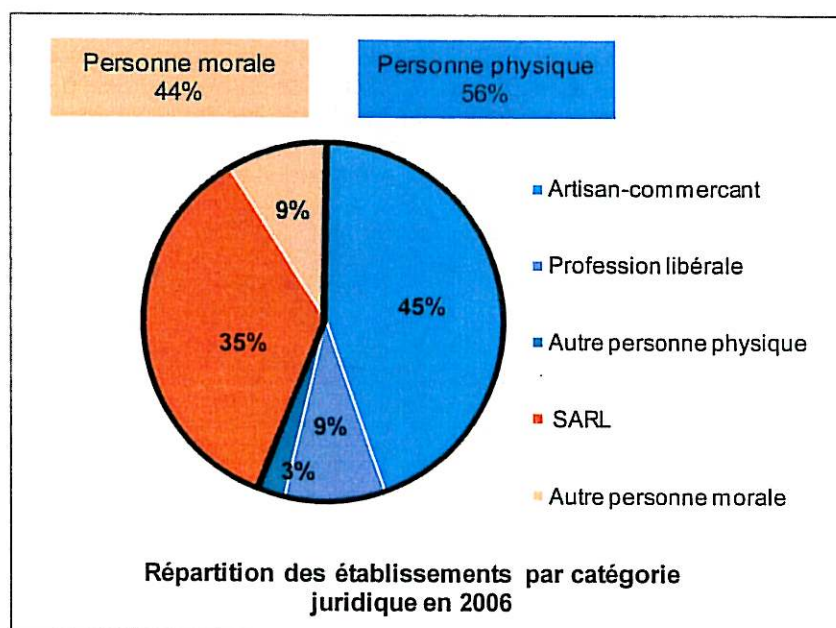
Source Insee - 2006

Pour l'essentiel, l'effectif des établissements installés sur la commune reste faible : près 98% d'entre eux ont entre 0 et 9 salariés.

Cette situation est courante dans les communes de petites tailles, sans rente de situation particulière (accessibilité importante, exploitation des ressources naturelles locales, fabrication traditionnelle...), où les établissements économiques présents sont essentiellement tournés vers la réponse aux besoins des particuliers, autres entreprises et collectivités. Situation accentuée par une forte orientation touristique en général de l'économie sur la commune.

Il convient de citer l'établissement Vandoren, actuellement en expansion, (fabricant d'instrument de musique à la renommée internationale) dont le siège social se situe sur la commune de Bormes-les-Mimosas. Cet établissement emploie près de 250 personnes (près de 9% des emplois) constituant un pôle d'emploi important non seulement de la commune mais aussi de l'agglomération.

Comme cela est évoqué dans le paragraphe précédent, la catégorie juridique des établissements est majoritairement celle de la personne physique, statut couramment utilisé pour les établissements de très petites tailles dont les secteurs d'activités privilégiés sont ceux du commerce et des services.



- L'artisanat et le commerce

L'**artisan**, contrairement au commerçant, ne se contente pas de revendre : il fournit de la valeur ajoutée, par la transformation de matières premières ou de produits semi-finis (par exemple, boulanger, menuisier), ou par la fourniture de services (par exemple, coiffeur, taxi). L'artisanat peut être divisé en trois grands secteurs économiques :

- métiers du bâtiment (maçon, peintre, carreleur, vitrier, électricien, etc.)
- métiers de bouche (boulangier, pâtissier, boucher, charcutier...)
- services (taxis, mécaniciens, coiffeurs, pressing...)

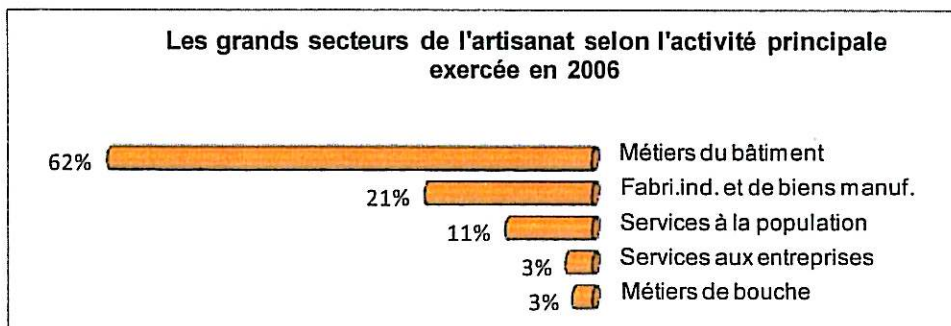
L'activité principale du **commerçant** est l'achat de produits achetés à des tiers pour la revente en état, sans transformation. Cette activité peut comporter accessoirement des activités de production. Le commerce regroupe les divisions suivantes :

- Commerce et réparation automobile
- Commerce de gros et intermédiaires du commerce
- Commerce de détail et réparation d'articles domestiques.

Au 1er janvier 2006, l'artisanat et le secteur du commerce de Bormes-les-Mimosas comptent 298 établissements (soit 45% des établissements de la commune), ce qui en fait des secteurs-clé de l'économie communale même si par ailleurs ces secteurs ne génèrent que peu d'emplois salariés. Seulement un quart des établissements de l'artisanat et moins de 15% des établissements du commerce ont un salarié ou plus.

Les établissements de l'artisanat se répartissent principalement dans le bâtiment (62%), suivent la fabrication industrielle et des biens manufacturés (21%) et les services à la population (11%). Les services aux entreprises ou les métiers de bouches ne représentant que 6% des établissements de l'artisanat.

Les établissements du commerce se ventilent en deux postes principaux, pour 51% dans commerce de détail et la réparation d'article domestique et pour 30% dans les hébergements touristiques et café-restauration.

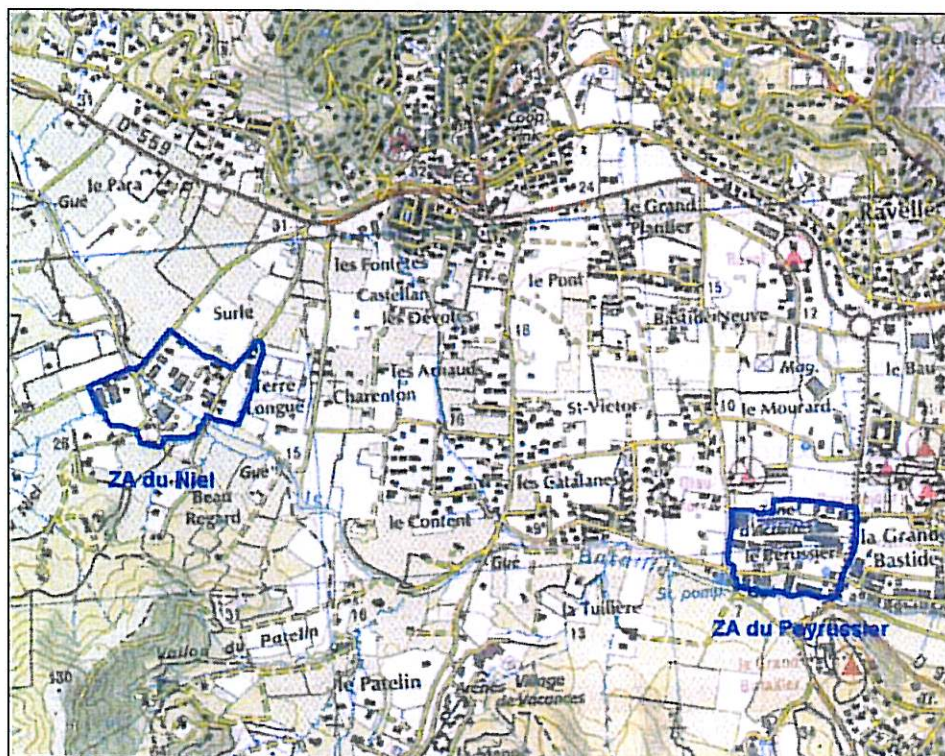


2.2- Les zones d'activité

La commune compte deux zones d'activités, implantées à proximité du Batailler, de superficie réduite et de vocation affirmée au POS et au projet de PLU, sont vitales pour l'activité économique de l'agglomération.

Source : www.var-invest.com

	Vocation	Surface (ha)	Disponibilité (ha)
ZA du Niel	Artisanale, commerciale	7	0,5
ZA du Peirussier	Artisanale, commerciale, industrielle	14	-



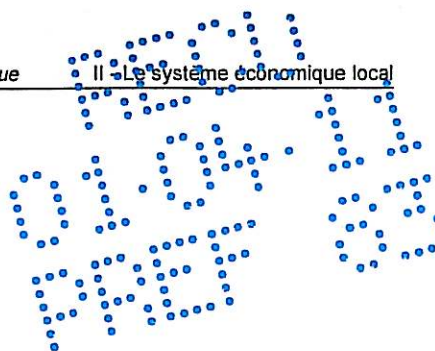
Localisation des zones d'activités

ZA du Niel - de Surle :

La zone du Niel - de Surle se situe en entrée de la commune de Bormes, à proximité de la RD 559, dans un environnement de terres agricoles. Elle accueille des entreprises artisanales et de petite industrie (carrosserie, caravanage, chantier nautique...) et arrive aujourd'hui au terme de sa capacité. Une extension d'une dizaine d'hectares est projetée par la commune dans le cadre de l'élaboration de son PLU. (proposée dans le DOG du SCoT de TPM)
L'aménagement global de la zone est également opéré dans ce cadre.

ZA du Peirussier

Sur la commune de Bormes-les-Mimosas, face à la ZA du Batailler implantée sur la commune du Lavandou, La ZA du Peirussier accueille des entreprises artisanales (blanchisserie, menuiserie,...), industrielles (stockage de bateaux et de caravane,...) et commerciales. L'entreprise Vandoren, Fabricant d'instruments de musique, 250 salariés, a son siège dans cette zone d'activités. La voirie est en cours d'aménagement par la commune, aménagement qui est plus globalement traitée dans le cadre du PLU.



3. L'agriculture

3.1 – Données générales sur l'agriculture

- Une S.A.U. des exploitations en régression

La Surface Agricole Utile (S.A.U.) est considérée sans la surface toujours en herbe, cette dernière étant peu représentative d'une activité agricole effective.

Nota Bene : Jusqu'en 1998, le recensement de la SAU se fait à partir des exploitants ayant leur siège sur la commune mais pouvant avoir des terres ailleurs. En 2000, une distinction est faite entre la SAU des exploitations et la SAU communale.

	Superficie Cnale	SAU			évol. SAU	
		1979	1988	2000	1979/88	1988/00
Bormes-les-Mimosas	9 732	650	621	500	-4%	-19%
Le Lavandou	2 965	52	63	n.p.	+21%	
La Londe-les-Maures	7 929	1 031	1 042	1 280	+1%	+23%
Golfe de St Tropez	34 857	3 994	3 240	3 704	-19%	+14%
Var	597 254	66 690	61 000	54 460	-9%	-11%

Source: INSEE, recensement agricole 1979-88-00
n.p.: non publié

Depuis 1979, les terres agricoles sont en diminution à Bormes-les-Mimosas. Sur la période 1990-99, le phénomène de disparition des terres cultivées s'aggrave : -19%. La Londe-les-Maures connaît le phénomène inverse avec +23% d'augmentation.

La part des terrains agricoles dans la superficie communale de Bormes-les-Mimosas : 7%, est inférieure à celle observée à La Londe-les-Maures et dans le Golfe de St Tropez.

En 20 ans, la moitié des exploitations et plus du tiers des surfaces ont disparu. La régression de l'espace agricole a pour origine la pression urbaine et à la spéculation foncière.

	SAU communale	SAU des exploitations	part SAU Cnale/ sup.Cnale	diff. SAU Cnale/SAU exploit.
Bormes-les-Mimosas	709	700	7%	9
Le Lavandou	20	46	1%	-26
La Londe-les-Maures	1 328	1 302	17%	26
Golfe de St Tropez	4 069	4 085	9%	-16

Source: INSEE, recensement agricole 1979-88-00

- Des exploitations de taille légèrement inférieure par rapport à la moyenne départementale et en diminution

	nombre d'exploitations			taux de variation	
	1979	1988	2000	1979/88	1988/00
Bormes-les-Mimosas	140	129	72	-8%	-44%
Le Lavandou	39	28	22	-28%	-21%
La Londe-les-Maures	126	123	102	-2%	-17%
Golfe de St Tropez	847	642	675	-24%	5%
Var	13 897	11 005	7 414	-21%	-33%

Source: INSEE, RGA 1979/88/00

La taille moyenne des exploitations de Bormes-les-Mimosas est de 6,9 ha (12,5 ha à La Londe-les-Maures) contre 7,3 ha pour le département.

Le nombre des exploitations agricoles est en récession depuis plus de vingt ans avec pour le département une perte de près d'un tiers de ces dernières. Bormes-les-Mimosas connaît une situation encore plus critique avec la disparition de près de la moitié de ses exploitations. C'est dans la période 1988/2000 que la régression est la plus forte.

- **Les emplois directs de l'agriculture : une régression importante de l'activité agricole**

	nbre emplois RGA		nbre emplois sur la commune (Insee)		part des emplois agricoles		nbre emplois en agri. (Insee)	comparaison part des emplois agricoles 1999	
	1988	2000	1990	1999	1990	1999		1999	RGA
Bormes-les-Mimosas	292	195	1 451	1 649	20%	12%	156	12%	9%
Le Lavandou	60	42*	2 211	2 269	3%		72		
La Londe-les-Maures	507	531	2 137	1 913	24%	28%	444	28%	23%
Golfe de St Tropez	1 373	1 265	18 199	18 787	8%	7%	nd		
Var	24 900	17 845	266 353	282 697	9%	6%	10 323	6%	4%

Source: INSEE, RGP 1990/00, RGA 1979/88/00

*: manque nombre salariés permanents

A Bormes-les-Mimosas, les actifs directement employés dans l'agriculture (exploitants, actifs familiaux et salariés permanents) passent de 376 en 1979 à 195 en 2000, soit une diminution de près de la moitié (-48%).

Néanmoins, la part des actifs agricoles (que ce soit selon le RGA ou l'Insee) dans la population ayant un emploi reste supérieure à la moyenne varoise.

En Bormes-les-Mimosas, comme dans le Golfe ou le Var, la majorité du travail est assumé par la main d'œuvre familiale. En revanche, à La Londe-les-Maures, le poids du travail salarié est légèrement supérieur à celui de la famille.

	nbre chefs exploit.			nbre actifs familiaux			nbre salariés permanents			total emplois agri		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Bormes-les-Mimosas	63	34	33	259	199	97	54	59	65	376	292	195
Le Lavandou	19	11	8	72	46	34	5	3	n.p.	96	60	42*
La Londe-les-Maures	68	79	52	211	217	187	193	211	292	472	507	531
Golfe de St Tropez	285	123	194	1 419	1 022	874	181	228	197	1 885	1 373	1 265
Var	5 024	3 770	2 881	22 850	17 452	11 270	3 846	3 678	3 694	31 720	24 900	17 845

Source: INSEE, RGA 1979/88/00

*: manque nombre salariés permanents

3.2 – Evolution de la viticulture, premier secteur agricole

- **Une diminution des terres agricoles mais un maintien du vignoble valorisé par le tourisme**

	superficie plantée en vigne			part du vignoble/SAU			tx évol. du vignoble	
	1979	1988	2000	1979	1988	2000	1979-88	1988-00
Bormes-les-Mimosas	584	543	419	90%	87%	84%	-7%	-23%
Le Lavandou	31	41	25	60%	65%		32%	-39%
La Londe-les-Maures	895	917	1 005	87%	88%	79%	2%	10%
Golfe de St Tropez	3 642	3 196	3 168	91%	99%	86%	-12%	-1%
Var	42 928	37 110	31 653	64%	61%	58%	-14%	-15%

Source: INSEE, recensement agricole 1979/88/00

A Bormes-les-Mimosas, les superficies plantées en vigne ont nettement régressé (- 28%) depuis 1988 mais elles couvrent tout de même 87% de la S.A.U. contre 61% en moyenne dans le département.

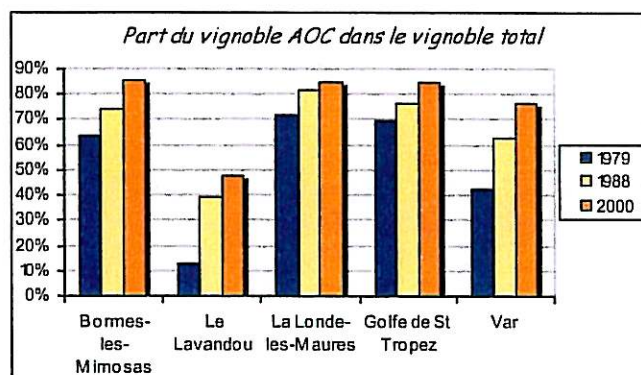
- Une extension du vignoble AOC

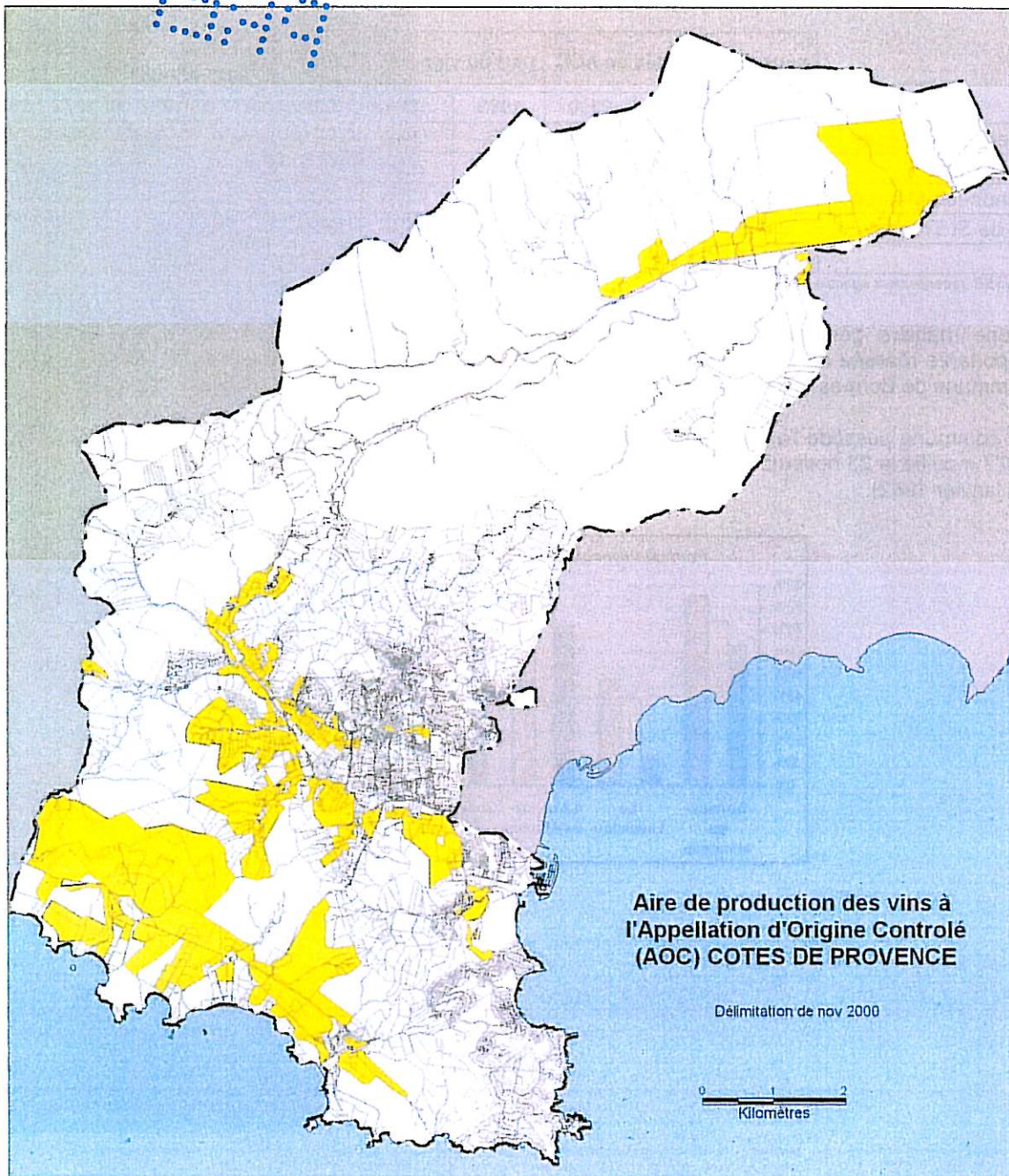
	superficie plantée en AOC			part du vignoble AOC/SAU			tx évol. du vignoble AOC		part de l'AOC ds le vignoble		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000	1979-88	1988-00	1979	1988	2000
Bormes-les-Mimosas	372	404	358	57%	65%	72%	9%	-11%	64%	74%	85%
Le Lavandou	4	16	12	8%	25%		300%	-25%	13%	39%	48%
La Londe-les-Maures	645	746	848	63%	72%	66%	16%	14%	72%	81%	84%
Golfe de St Tropez	2 532	2 450	2 694	63%	76%	73%	-3%	10%	70%	77%	85%
Var	18 317	23 186	24 214	27%	38%	44%	27%	4%	43%	62%	76%

Source: INSEE, recensement agricole 1979/88/00

D'une manière générale, le vignoble est en diminution mais il faut souligner la spécialisation importante réalisée au profit du vignoble d'appellation contrôlée qui intéresse près de 360 ha sur la commune de Bormes-les-Mimosas, soit 85% du vignoble total.

La commune possède l'appellation d'origine contrôlée « Côtes de Provence » (décret du 24 octobre 1977 modifié le 23 novembre 2001) et un vin de pays de zone « vin de pays des Maures » (décret du 25 janvier 1982).





3.3 - L'agriculture en 2008

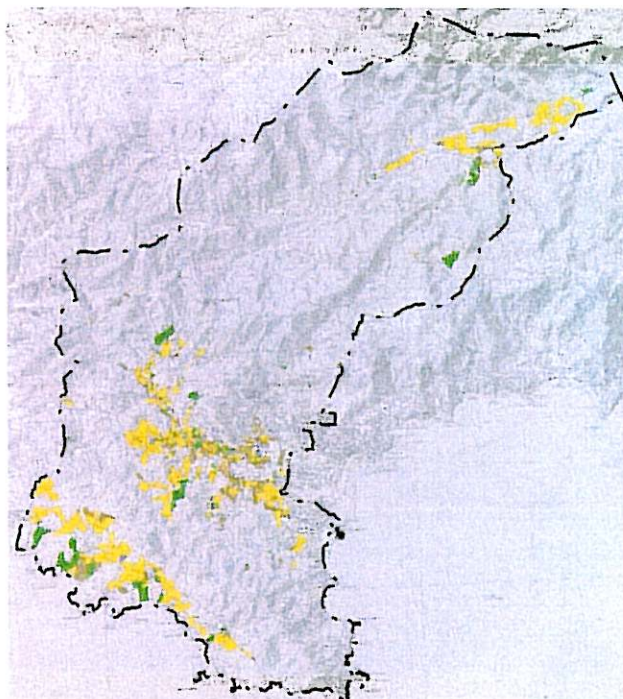
Avec près de 800 ha, les terres agricoles et en friches couvrent 8% du territoire communal. L'activité agricole principale est la viticulture qui en 2008 couvre environ 485 ha (dont 360 ha en AOC), soit près des deux tiers des terres agricoles. La commune de Bormes se singularise avec des plantations de mimosas, d'eucalyptus, de cannes de Provence, ainsi que des pépinières et oliveraies qui représentent plus d'une centaine d'hectare de cultures permanentes. Les autres activités (céréale, maraîchage, horticulture) sont plus marginales (une vingtaine d'hectare). Les friches ou surfaces fourragères sont importantes et représentent 20% des terres agricoles

Type de culture	ha	%
Vignes	484,4	63%
Terres Labourables	13,2	2%
Horticulture	7,2	1%
Cultures permanentes	111,4	15%
Friches ou surfaces fourragères	151,5	20%
Total	767,8	100%

Agriculture

(ortho photo 2008)

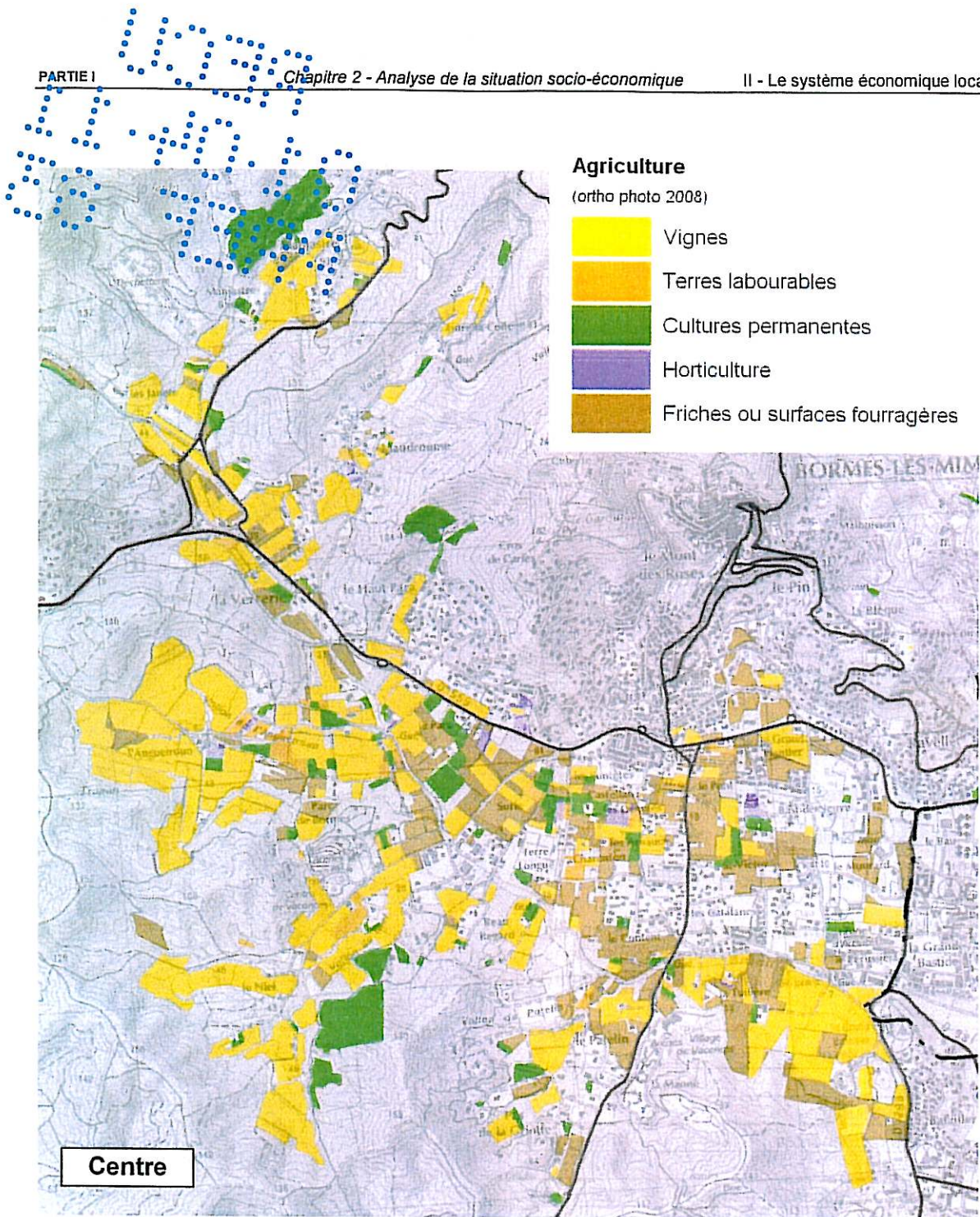
	Vignes
	Terres labourables
	Cultures permanentes
	Horticulture
	Friches ou surfaces fourragères

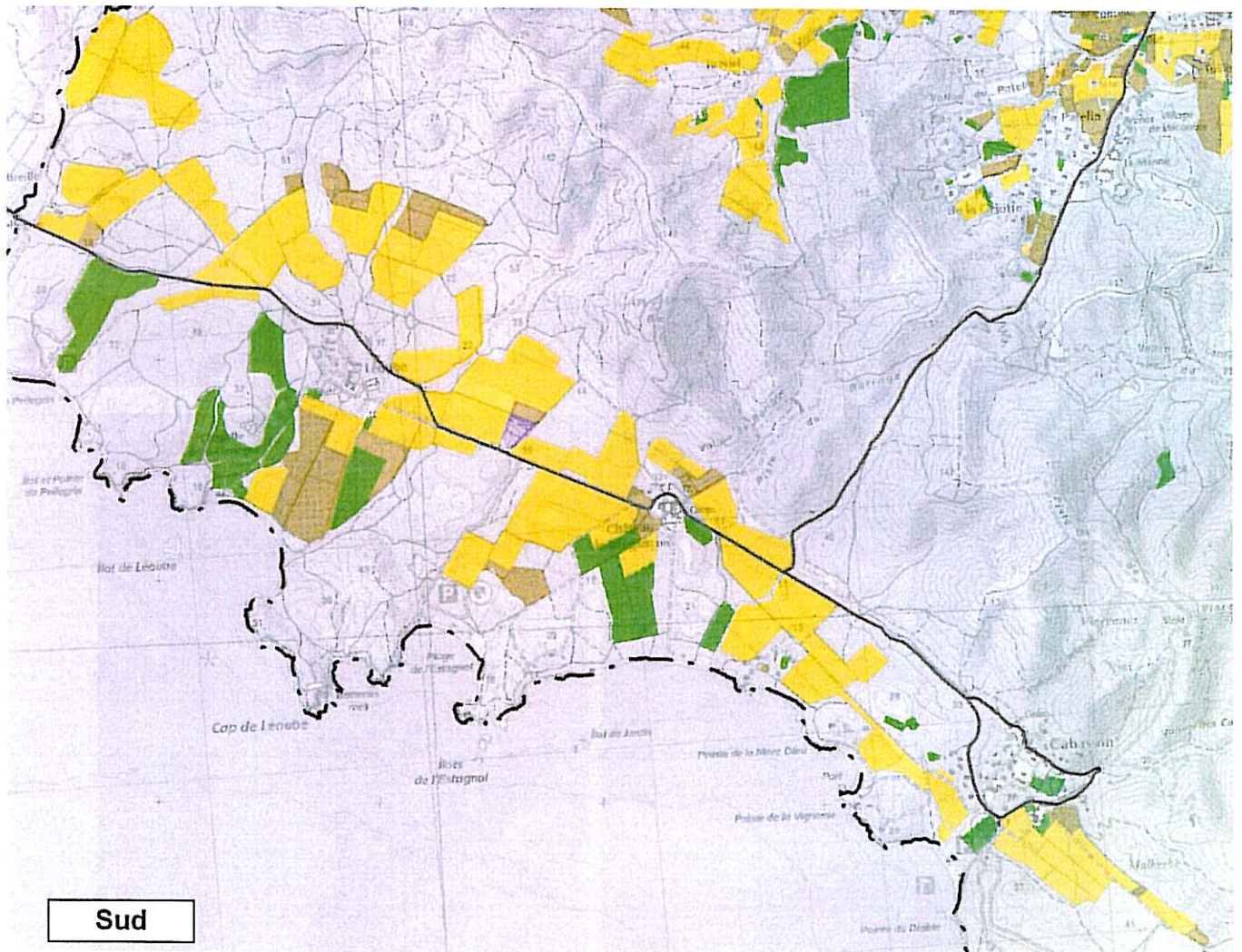
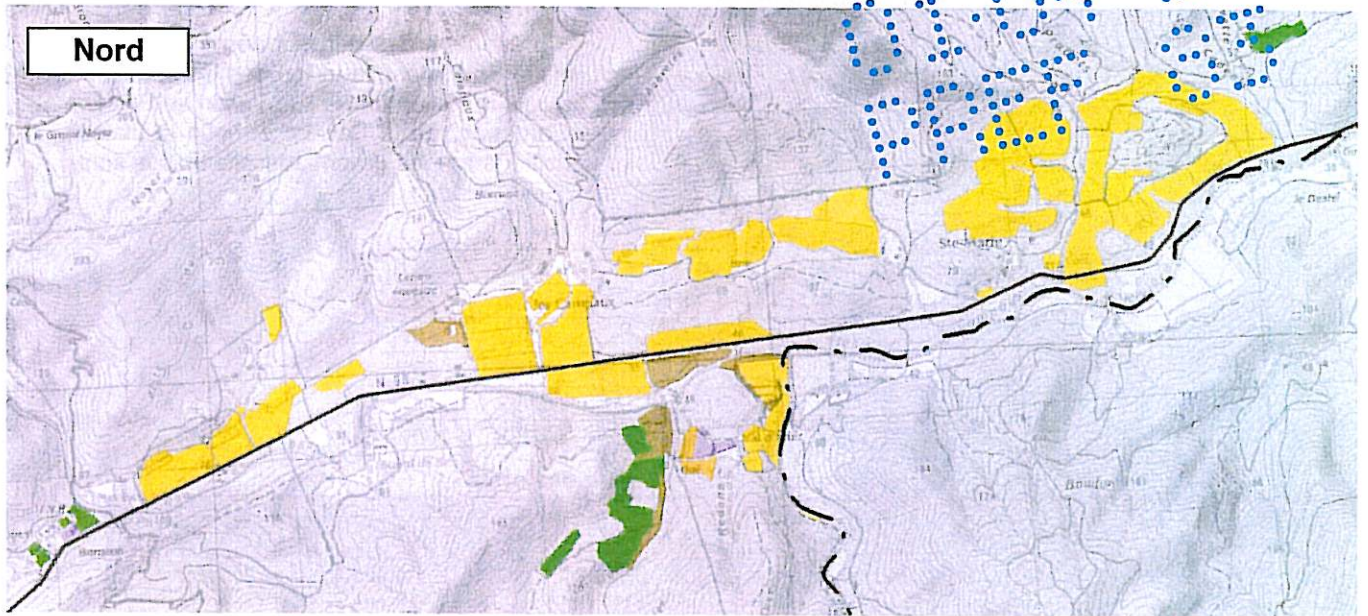


Les activités agricoles sont localisées principalement au centre dans et autour de la plaine du Batailler avec 374 ha cultivés ou en friches, au Sud dans la plaine littorale avec plus de 260 ha cultivés ou en friches, et enfin au Nord, le long de la RD 98 route du Dom, dans le vallon des Campaux avec 130 ha.

Type de culture	Centre		Sud		Nord		Total
	ha	%	ha	%	ha	%	
Vignes	200,6	54%	184,0	70%	99,7	77%	484,4
Terres Labourables	11,7	3%	0,0	0%	1,5	1%	13,2
Cultures permanentes	48,4	13%	44,6	17%	18,4	14%	111,4
Horticulture	4,4	1%	1,4	1%	1,4	1%	7,2
Friches ou Surfaces Fourragères	109,4	29%	32,9	13%	9,2	7%	151,5
Total	374,5	100%	263,0	100%	130,2	100%	767,8

La plaine présente des activités agricoles plus variées et beaucoup plus marquées par la déprise qui atteint 30% des terres agricoles.



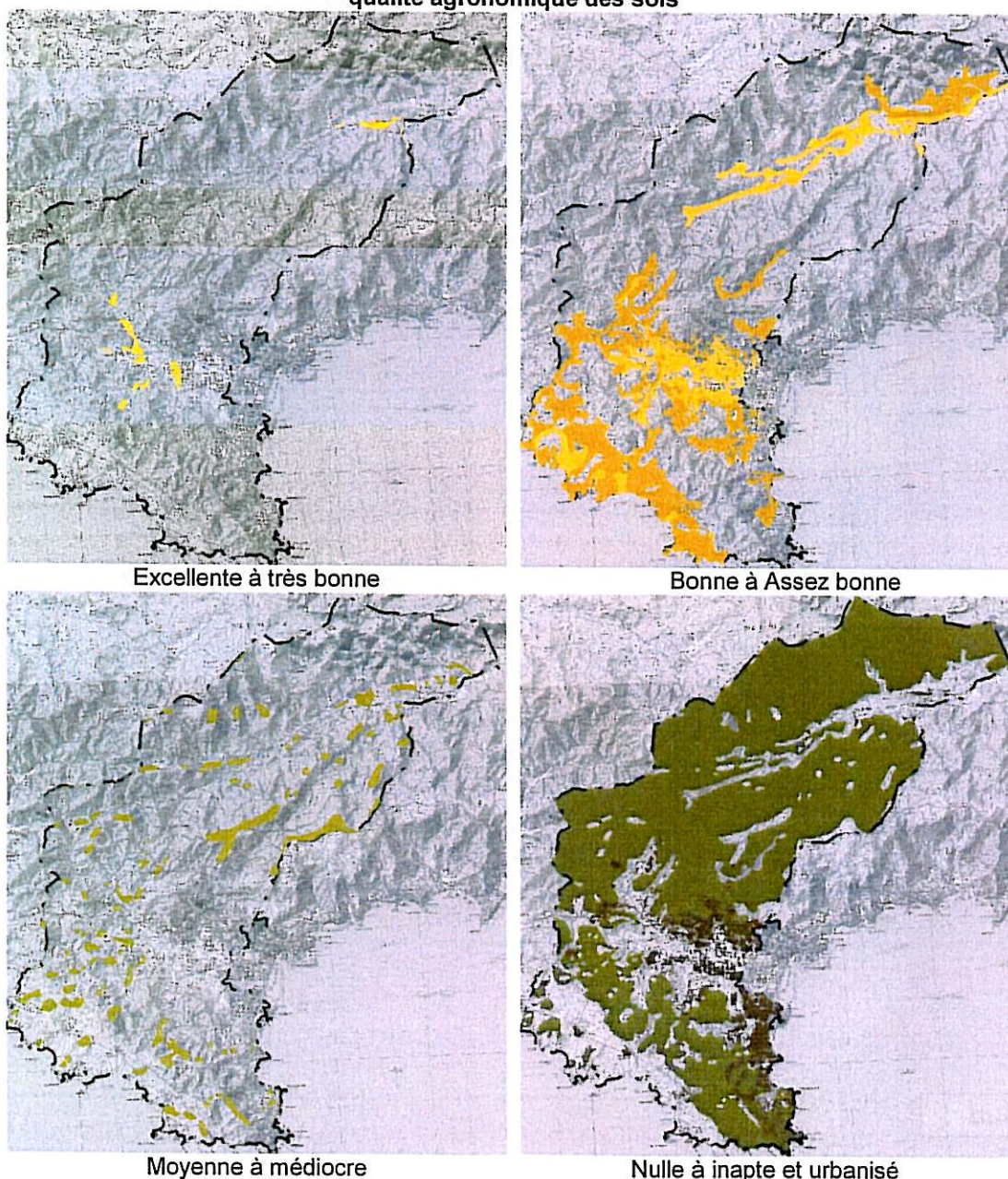


3.4 - La qualité agronomique des sols

29 % du territoire (soit 2 713 ha) de Bormes les mimosas présentent des qualités de nature de sol favorable à l'agriculture localisée principalement du Nord vers le Sud ; dans le vallon des Campaux, le vallon de Manjastre et de Mandroume, le Vallon de l'Angueroun, le Vallon du Niel, le Vallon du Patelin et Pas de la Grotte, la Plaine du Batailler, le vallon de Cardenon, de la Favière et enfin la plaine orientale de Cabasson et de Léoube. 65% du territoire constitués par les grands massifs boisés sont inaptes à l'agriculture et 7% sont urbanisés.

Aptitude des sols	ha	%
Excellente à très bonne	64,2	1%
Bonne à Assez bonne	2096,0	22%
Moyenne à Médiocre	553,3	6%
Nulle à inapte	6291,6	65%
Urbanisé	674,2	7%
Total	9679,3	100%

qualité agronomique des sols

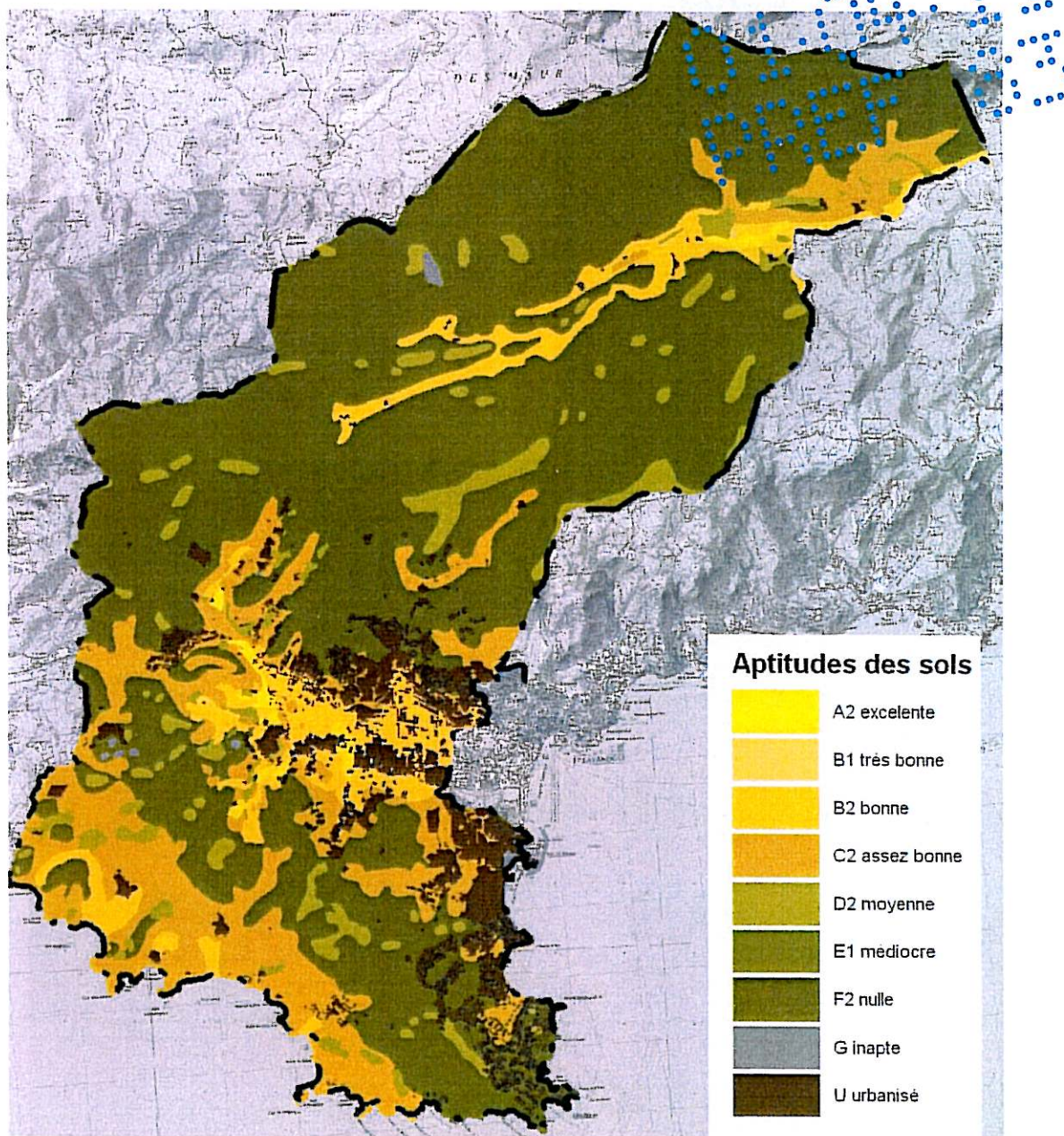


Excellente à très bonne

Bonne à Assez bonne

Moyenne à médiocre

Nulle à inapte et urbanisé



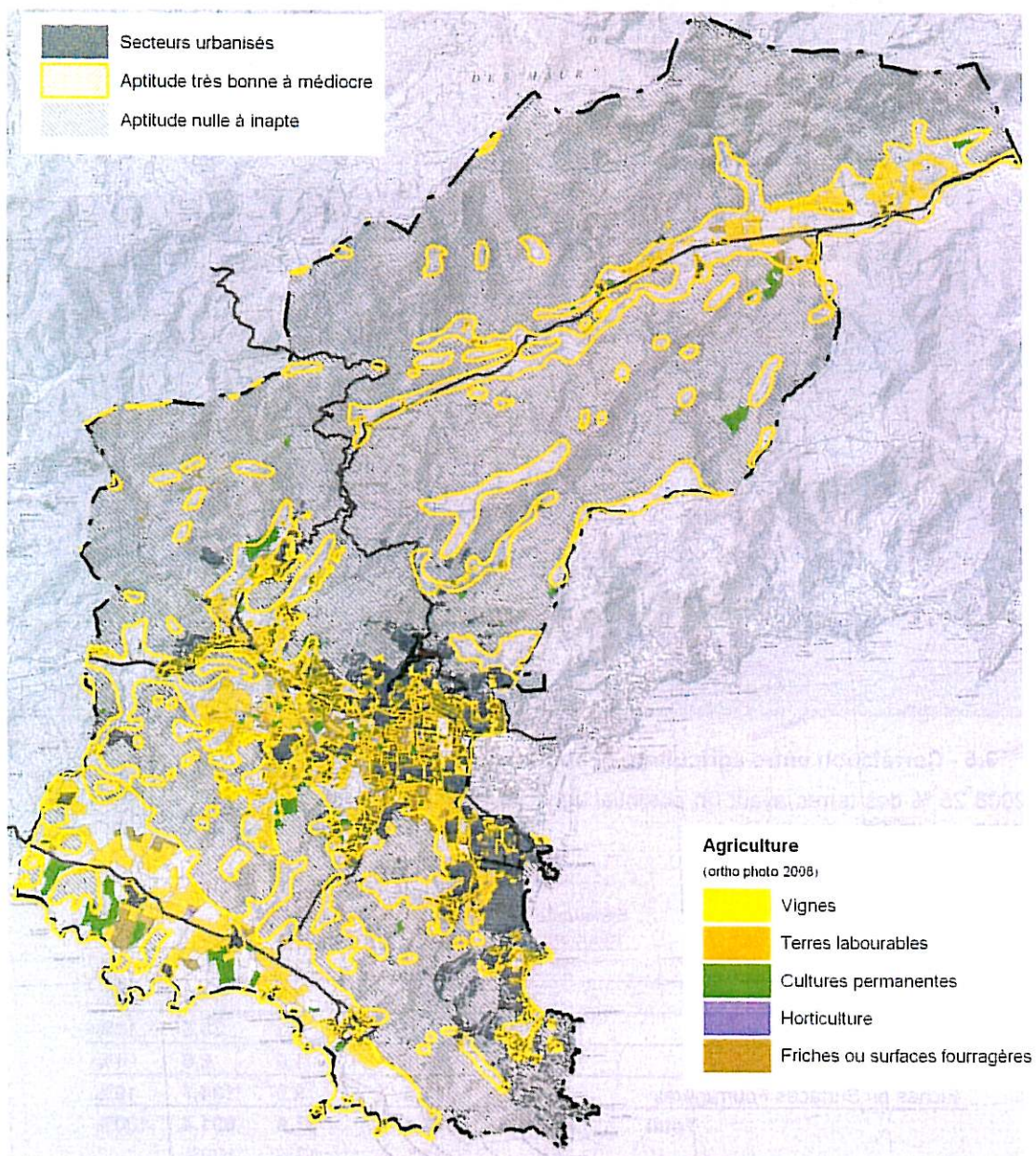
3.5 - Corrélation entre agriculture et aptitude des sols à l'agriculture

En 2008 25 % des terres ayant un potentiel agricole sont cultivé soit environ 690 ha dont 19 % sont en friche.

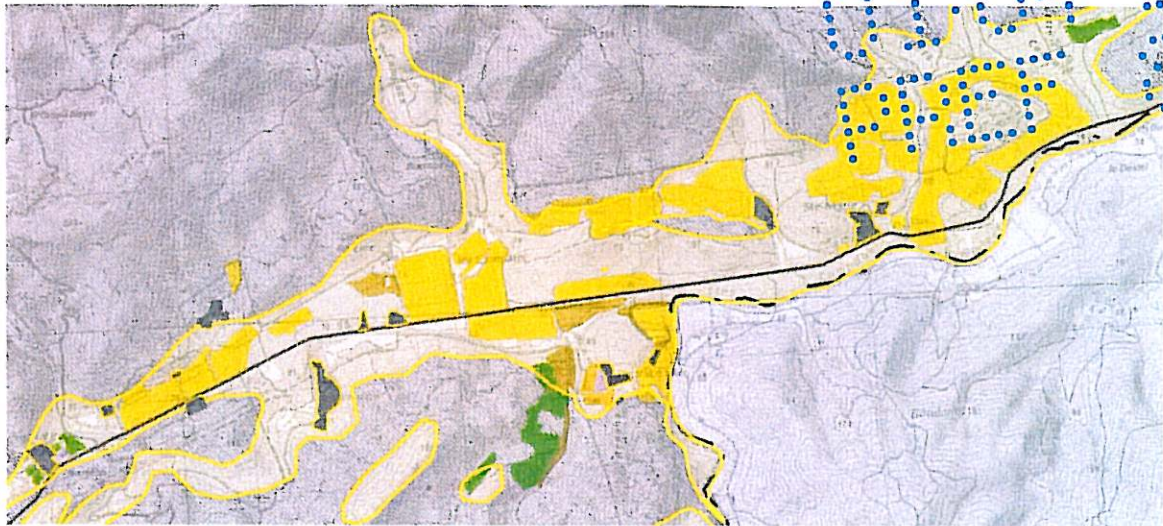
	Aptitude des sols			Total	%
	Excellente à très bonne	Bonne à Assez bonne	Moyenne à Médiocre		
Vignes	25,9	361,6	72,8	460,3	67%
Terres Labourables	1,9	5,7	3,5	11,1	2%
Cultures permanentes	3,2	73,0	2,3	78,5	11%
Horticulture	0,5	5,3	1,0	6,8	1%
Fiches ou Surfaces Fourragères	9,2	117,5	8,0	134,7	19%
Total	40,7	563,1	87,6	691,4	100%
%	6%	81%	13%	100%	

76 ha sont cultivés dans des secteurs peu favorables à l'agriculture. Il s'agit principalement de cultures permanentes (Mimosa, Oliveraie,...) qui ne nécessite pas de sol profond, ou bien de vigne gagnée sur des coteaux bien exposés.

	Aptitude des sols		Total	%
	Nulle à inapte	Urbanisé		
Vignes	17,1	7,0	24,1	32%
Terres Labourables	1,6	0,6	2,1	3%
Cultures permanentes	30,7	2,2	32,9	43%
Horticulture	0	0,4	0,4	1%
Fiches ou surfaces fourragères	9,6	7,1	16,8	22%
Total	59,0	17,3	76,3	100%
%	77%	23%	100%	



Nord



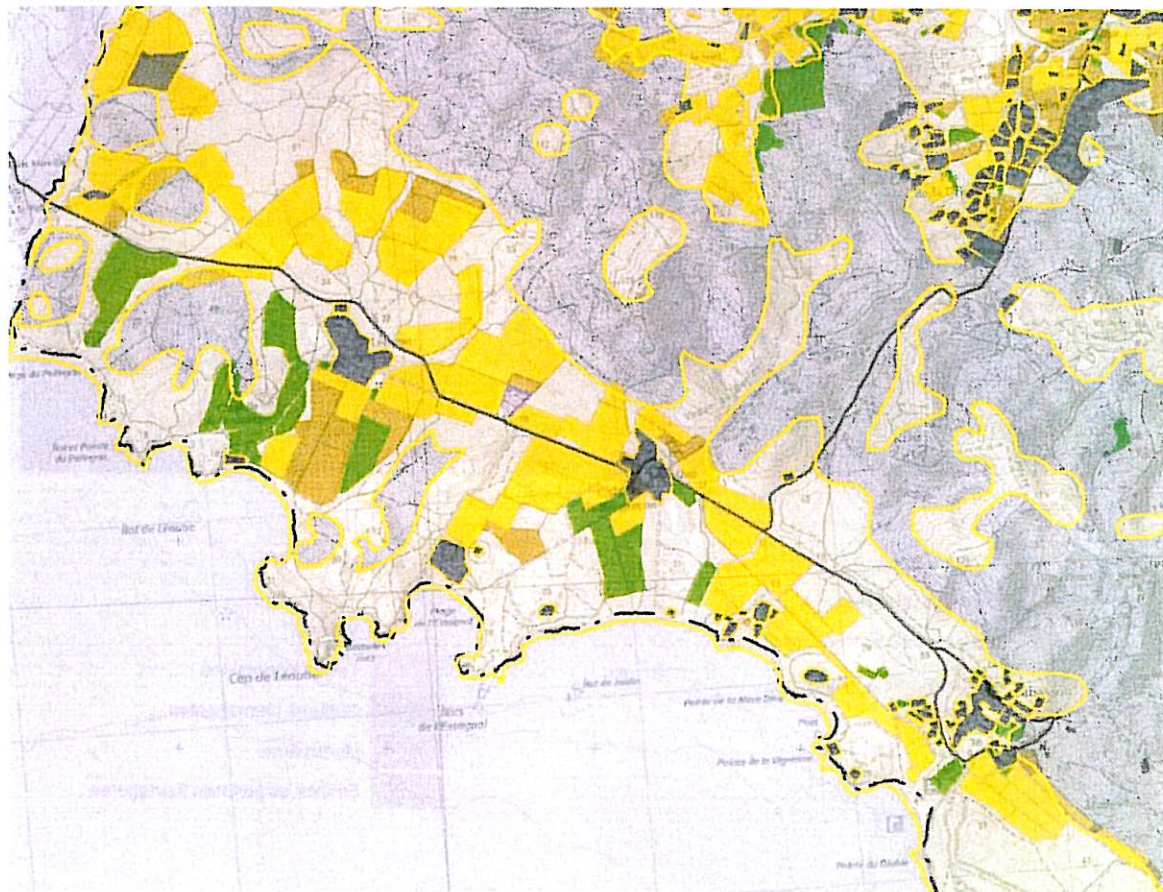
- Secteurs urbanisés
- Aptitude très bonne à médiocre
- Aptitude nulle à inapte

Agriculture

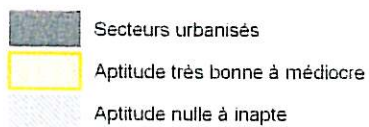
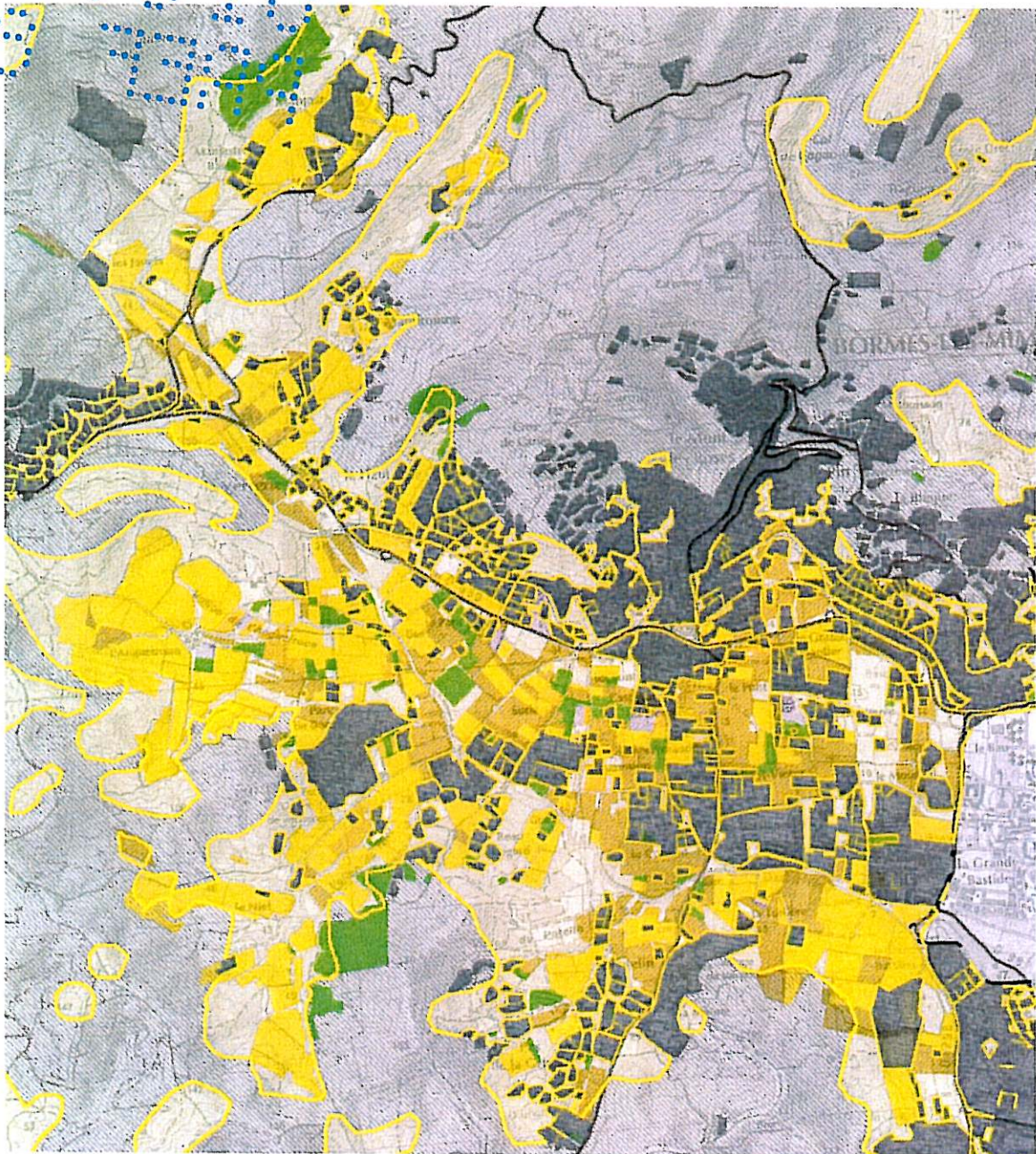
(ortho photo 2008)

- Vignes
- Terres labourables
- Cultures permanentes
- Horticulture
- Friches ou surfaces fourragères

Sud



Centre

**Agriculture**

(ortho photo 2002)



4. Le tourisme

La commune présente des atouts environnementaux particulièrement importants influençant l'accueil de population qu'elle soit touristique ou résidentielle :

- un climat exceptionnel (plus ensoleillé que la partie orientale de la Côte d'Azur) permettant le classement en « station climatique » depuis 1973, l'épanouissement d'un patrimoine floral important et une collection de 60 variétés de mimosas (commune « 4 fleurs » depuis 1970, « grand prix national du fleurissement » depuis 2000, médaille d'Or du concours européen des villes et villages fleuris en 2003,2006)
- un linéaire côtier considérable : près de 22 km de façade maritime dont environ 10 km de plages. Ce capital vient se cumuler à celui du Lavandou (respectivement 11 et 7 km). A titre de comparaison, la façade maritime utilisable à Toulon est inférieure à 5 km.
- un site naturel protégé (presqu'île du Bénat, massif des Maures) de très grande qualité paysagère.
- Un port de plaisance de 1 000 anneaux

	Première	Deuxième	Troisième
Causes d'attraction touristique	mer	monuments, architecture, musée, trésor	artisanat

Source : INSEE, inventaire communal 1998

4.1 – Un secteur d'activité prépondérant dans l'économie locale

Cette attractivité touristique constitue un atout fort, qui sert la commune dans son développement social et économique.

L'article 88 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 permet aux communes classées stations de tourisme comme Bormes-les-Mimosas d'être surclassée dans une strate démographique supérieure : le premier s'applique. Ainsi, par arrêté préfectoral du 19 octobre 2006, la commune, qui voit sa population multipliée par six en saison estivale, bénéficie d'un surclassement démographique dans la catégorie des villes de 40 000 à 80 000 habitants. L'office de Tourisme fait état d'une population totale de 77 000 personnes hébergées par nuit à Bormes-les-Mimosas en période de pointe.

Ce surclassement permet à son bénéficiaire d'être rangé fictivement dans une catégorie démographique supérieure, afin de tenir compte de la réalité des tâches et des responsabilités incombant au personnel d'encadrement (emplois fonctionnels et non fonctionnels) et que la population effective ne reflète pas. Il permet à une commune de créer des emplois correspondant à une catégorie démographique supérieure à celle de sa population.

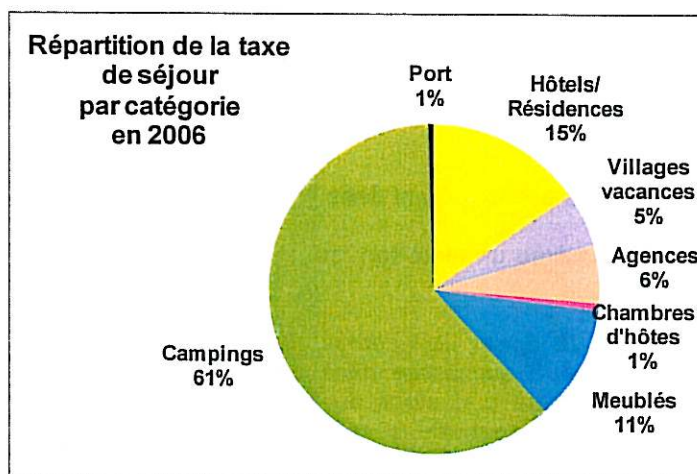
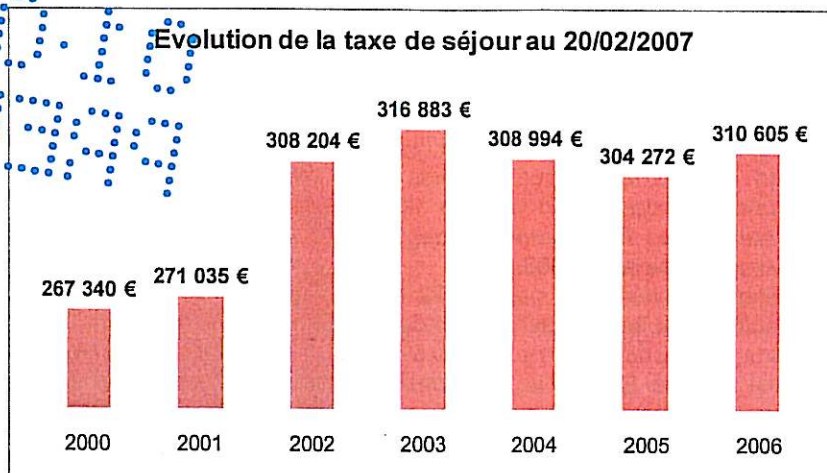
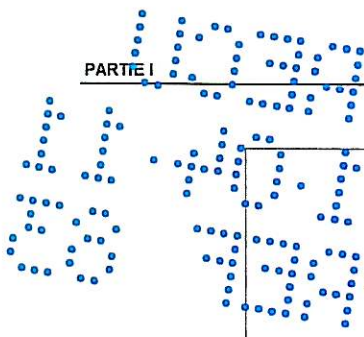
	Capacité accueil touristique 2006	Population 1999	Taux de fonction touristique* 2001
Bormes-les-Mimosas	44 067	7 122	6,2

* Le taux de fonction touristique représente le gonflement potentiel de la population d'un territoire au maximum de sa fréquentation.

Néanmoins, le grossissement de la population en forte saison peut occasionner divers problèmes notamment de circulation ou d'assainissement. En 2002, selon la DDE, sur la base du point permanent de comptage situé au Lavandou, le flux moyen journalier de véhicules étaient de 11 204 voitures soit une progression de 15% depuis 1996.

Selon le CDT, Bormes-les-Mimosas, fait partie des huit communes⁴ représentant 20% des communes taxées et 67% de la taxe de séjour départementale. Cette taxe est liée à la fréquentation des établissements touristiques commerciaux de la commune et à leur nature (plus ils sont haut de gamme, plus les tarifs sont importants).

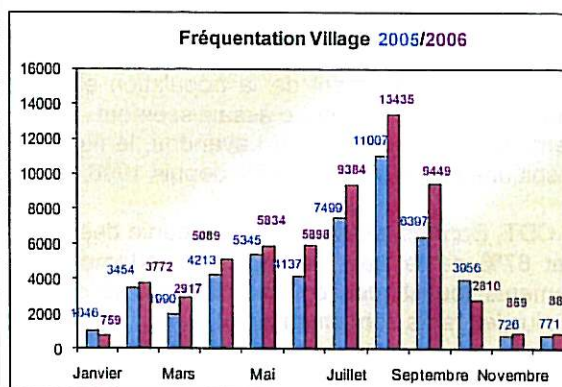
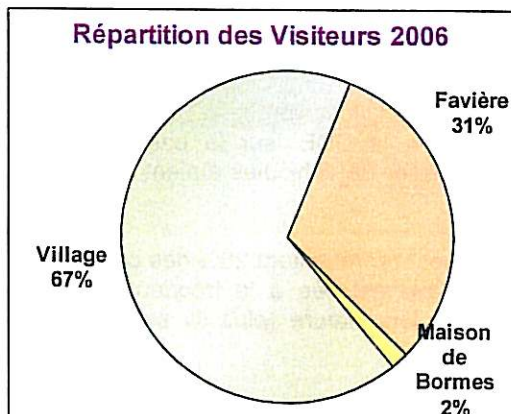
⁴ Les sept autres étant : Fréjus, Saint-Raphaël, Hyères, Grimaud, Ramatuelle, Le Lavandou)



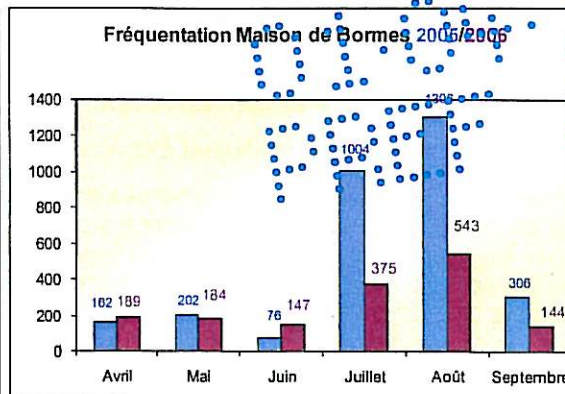
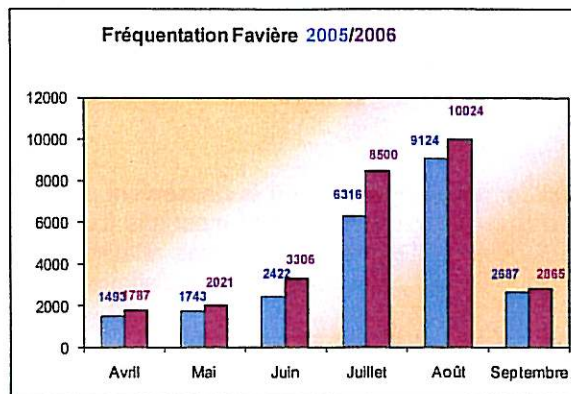
Si l'activité touristique est un secteur employeur de la commune, elle peut en raison de la saisonnalité de l'offre, contribuer à la fragilité de l'économie expliquant en partie l'augmentation du taux de chômage à Bormes-les-Mimosas (15% en 1990 et 18% en 1999).

4.2 – Une fréquentation encore trop saisonnière

La fréquentation est essentiellement estivale, surtout à la Favière qui atteint presque le niveau de visiteurs du village en haute période touristique.



Source : Office Municipal de Tourisme



Source : Office Municipal de Tourisme

Des actions sont engagées pour favoriser une activité touristique à l'année et sur l'ensemble des quartiers borméens avec par exemple Mimosalia en janvier au village (événement botanique), Santo coupo en septembre au quartier du Pin (fête gastronomique), le festival de la plongée en octobre.

4.3 – Une forte capacité en hébergement de plein air

Pour répondre à la fréquentation touristique, Bormes-les-Mimosas dispose d'une capacité d'accueil de 44 067 lits touristiques dont 14 275 en hébergement marchand.

	nombre de lits	Capacité d'accueil totale	
		% de lits	% lits en héb. marchand
Hôtels/motel	607	1%	4%
Villages vacances	867	2%	6%
Résidences de tourisme/héb. collectif	214	0%	1%
Chambres d'hôtes	78	0%	1%
Campings	8 025	18%	56%
locations privées et agence	4 484	10%	31%
Total hébergement marchand	14 275	32%	
Port de plaisance	4 000	9%	
Résidences secondaires	25 792	59%	
Total hébergement non marchand	29 792	68%	
Total hébergement	44 067		

Source : OMT de Bormes-les-Mimosas

Comme dans l'offre départementale (en moyenne 80%) et en Provence d'Azur (76%), le poids de la résidence secondaire est important dans la structure locale : les résidences secondaires constituent 76% de la capacité d'accueil touristique de Bormes-les-Mimosas. En termes d'économie, les résidences secondaires ne génèrent pas de retombées économiques directes (pas de poste d'hébergement) et le niveau de dépenses sur les postes de loisirs et de restauration est généralement inférieur à celui des touristes fréquentant un hébergement marchand.

Classement des hôtels	
sans étoile	9%
1 étoile	0%
2 étoiles	41%
3 étoiles	50%
4 étoiles	0%

L'hébergement de plein air représente plus de la moitié de l'hébergement marchand (62%) avec un offre essentiellement en quatre étoiles et les meublés 16% de l'offre marchande.

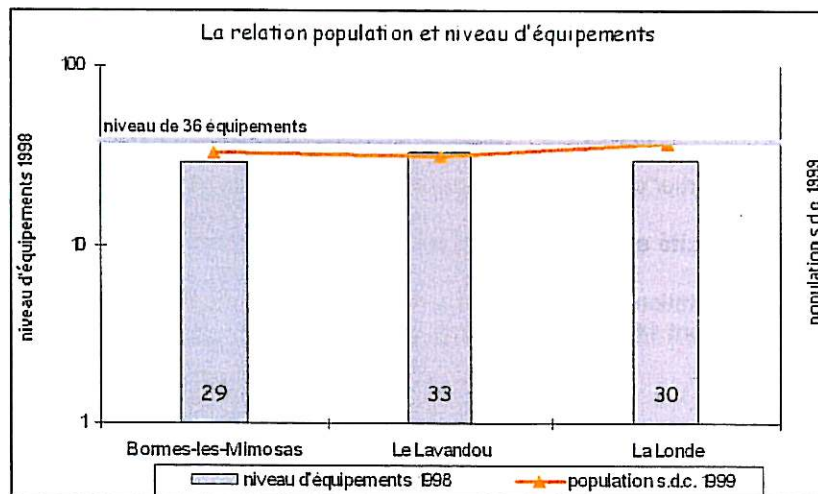
L'hôtellerie (9% de l'offre marchande), de moyenne gamme (deux et trois étoiles), pourrait être plus développée.

III – ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES

4. Les équipements et les services

1.1 - Le niveau d'équipement à Bormes-les-Mimosas

Généralement, les services et commerces sont tributaires de la population qu'ils desservent. De la taille de la commune dépend la présence ou l'absence d'un service, mais ce lien n'est pas toujours absolu. Le graphique suivant montre un niveau d'équipement à Bormes-les-Mimosas relativement adapté à sa population. Niveau d'équipement soutenu aussi en partie par l'orientation touristique de la commune.



Elle dispose de tous les équipements des gammes de base et de proximité, 13 équipements sur 17 de la gamme intermédiaire et 1 sur 3 de la gamme élargie.

Gamme de base : elle concerne généralement 90% de la population et comprend : Supérette Alimentation, Bureau de tabac, Ecole primaire, Garage, Maçon, Menuisier ou Plombier

Gamme de proximité : près de 80% de la population en bénéficie : Boucherie, charcuterie, Boulangerie, pâtisserie, Bureau de poste, Salon de coiffure, Médecin généraliste, Plâtrier, peintre, Electricien, Pharmacie, Infirmier ou infirmière, Distribution de carburant

Gamme intermédiaire : 50 à 80% de la population peut encore être desservie dans sa commune : Gendarmerie nationale ou commissariat de police, Notaire, Trésorerie, Vétérinaire, Supermarché ou hypermarché, Banque ou Caisse d'Épargne, Pompiers, Collège public, Masseur kinésithérapeute, Dentiste, Ambulance, Magasin de vêtements, Magasin de chaussures, Librairie, papeterie, Magasin d'électroménager, Magasin de meubles, Droguerie, quincaillerie

Gamme élargie : présente dans 4 à 5% des communes : Etablissements d'enseignement secondaire (publics ou privés), Salle de cinéma, Laboratoire d'analyses médicales

1.2 - Les équipements et services à Bormes-les-Mimosas :

Le niveau d'offre et d'activités apparaît satisfaisant pour une commune de la taille de Bormes-les-Mimosas. Globalement, les équipements sportifs, nombreux et variés, donnent satisfaction aux associations utilisatrices et aux écoles. Néanmoins, une prise en compte attentive des besoins non seulement au niveau de la commune mais aussi de l'agglomération peut, à terme, rendre nécessaire le renforcement des capacités d'accueil ou l'aménagement de nouveaux équipements comme cela a été fait pour le collège ou la gendarmerie.

- La petite enfance :

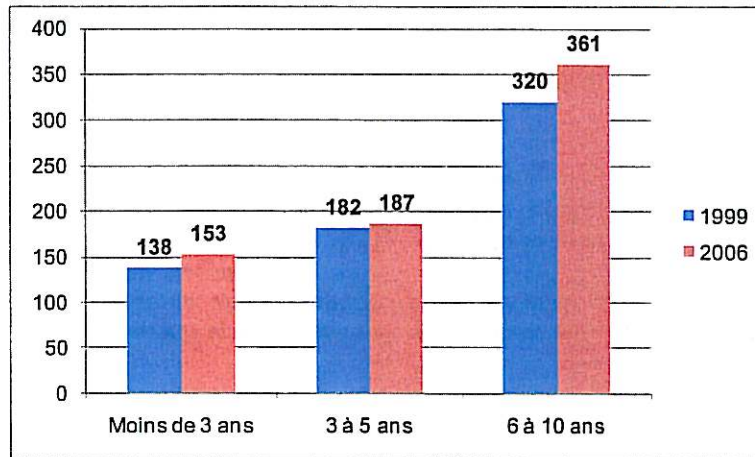
Un établissement multi-accueil municipal permet de recevoir 20 enfants de 6 mois à 6 ans en accueil temporaire (halte-garderie) et 8 à 12 enfants en accueil permanent (crèche). Une structure récente au Ginget permet d'accueillir une soixantaine d'enfants.

- Les équipements scolaires :

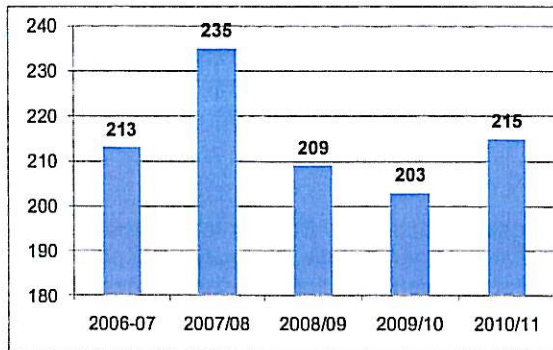
L'école maternelle Françoise Emeric de la commune est composée de 9 classes accueillant plus de 250 élèves.

L'école primaire Jean Moulin a déménagé en septembre 2004 du vieux village à l'entrée de la commune se rapprochant ainsi du complexe sportif Bormisport dont pourront désormais profiter plus facilement les 400 élèves de l'établissement.

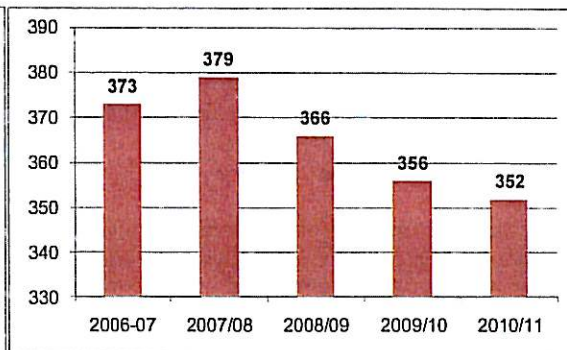
La capacité d'accueil des établissements élémentaires semble suffisante et suivre l'évolution des classes en âge d'être scolarisées.



Evolution des classes d'âge de 0 à 10 ans



Evolution des effectifs de maternelle



Evolution des effectifs de primaire

Depuis la rentrée 2005, le nouveau collège Frédéric Mistral accueille près de 600 élèves sur la commune de Bormes les Mimosas. Réalisé par le Conseil Général du Var en partenariat avec la municipalité, ce nouvel établissement répond aux normes HQE (haute qualité environnementale).

La commune ne bénéficiant pas de la présence d'un lycée sur le territoire de l'agglomération, les élèves se rendent sur les communes de Hyères ou de Toulon pour poursuivre leur scolarité.

- Les équipements culturels, sportifs et de loisirs:

Un service jeunesse et sports présent pendant le temps péri et extra-scolaire avec notamment une structure d'accueil type centre de loisir et une structure d'information (le Point Information jeunesse). Une nouvelle structure municipale « le jardin des mers » dédié aux enfants âgés de 3 à 7 ans encadré par une équipe d'animation a été mise en place pour la période estivale.

Le musée Arts et Histoire, créée en 1926, localisé initialement en mairie, siège dans le centre village depuis 1985.

La bibliothèque municipale, parc du Cigalon, permet un accès facilité à la lecture à l'ensemble de la population.

La commune est dotée :

- d'une salle des fêtes
- d'un complexe sportif
- d'un tennis club
- de deux clubs de boules
- d'une société de tir sportif
- d'une école de voile
- d'un gymnase régional attenant au collège
- d'un gymnase départemental attenant à l'école primaire
- d'une salle polyvalente

Enfin, la commune accueille plus de 60 associations culturelles et sportives couvrant de nombreux domaines activités (sports mécaniques, tennis, nautiques, sports collectifs, activités artistiques, danse, théâtre...).

- La réalisation d'un Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes :

Bormes-les-Mimosas n'a plus d'établissement pour personnes âgées, la MAPAD « L'Amandier » d'une capacité de 32 lits ouverte en 1991 a été fermée le 11 juillet 2005.

Une modification du P.O.S a eu lieu pour permettre la réalisation d'un établissement de taille supérieure dont la capacité est d'environ 90 lits (Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes [EHPAD][®]). Cet établissement se situe dans le quartier du Ginget à proximité du collège.

2. Déplacements et stationnement

La commune n'est pas desservie par des infrastructures lourdes de transports. L'échangeur autoroutier et la gare ferroviaire les plus proches se situent à Hyères. Sa configuration géographique, au pied des Maures littorales, son éloignement relatif des axes de développement urbains (dépression permienne, littoral Est et Ouest) et une économie essentiellement résidentielle et touristique ne conditionnent pas l'implantation d'axes routiers de desserte importante.

2.1 - La desserte routière

Les caractéristiques urbanistiques et paysagères du réseau routier de Bormes-les-Mimosas sont décrites dans le chapitre I [(Analyse de l'état initial de l'environnement) partie IV (Analyse du paysage) section 4 – les parcours routiers et les entrées de ville]. Seule la configuration et le fonctionnement du réseau viaire communal sont développés ci-dessous.

L'accès à l'agglomération Borméenne se fait par deux axes principaux :

- depuis l'agglomération toulonnaise par l'itinéraire RD 98 – RD 559. La RD 98 se poursuit vers Cogolin par le Massif des Maures selon un itinéraire plus paysagé.
- depuis le Golfe de Saint-Tropez par la RD 559. Cette départementale assure aussi la majorité des échanges de proximité (déplacements domicile/travail, dessertes de lotissement ou d'activités, accès privatifs) et la liaison avec le littoral.

Ces deux axes traversent aussi bien des zones d'habitat, d'activités que des espaces naturels ou agricoles et le manque d'aménagement des entrées de ville soulève des problèmes à la fois d'esthétisme et de sécurité (de nombreux accès privatifs viennent se greffer sur ces deux axes). Cette question doit être abordée de façon distincte pour la RD 559 dans le cadre du projet de l'entrée de ville.

Globalement, les voies communales ne bénéficient pas de traitements spécifiques (amélioration des trottoirs, traitement paysager, ...). Seule la RD 241 a fait l'objet de mesures visant à renforcer son caractère urbain d'entrée de centre village. Le chemin de Bénat et la route des Catalanes font l'objet de mesure pour le maintien du caractère végétal.

Deux voies départementales permettent l'accès aux deux pôles de vie de la commune :

- la RD 241 qui permet l'accès au village
- la RD 298 permet de desservir la partie littorale de la commune : La Favière, Cap Bénat...

Ces deux voies, selon le sens de circulation permettent des perspectives intéressantes et des vues remarquables sur le littoral, la plaine du Batailler ou le village et les Maures.

Des anciennes voies communales devenues départementales permettent la desserte du littoral et notamment du cap Bénat (routes de Cabasson, de Léoube, Avenue Tezenas). Ce sont des itinéraires touristiques et paysagés (perspectives littorales, vues sur les grands domaines agricoles, les châteaux...) à préserver ou mettre en valeur.

2.2 - Les transports en commun

La commune est desservie par les autocars de la société SODETRAV assurant des trajets réguliers sur Toulon et St Raphaël. Deux lignes assurent le service :

- La ligne 103 : Toulon (gare SNCF) – Saint-Tropez (gare routière)
- La ligne 113 : Toulon (aéroport) – Sainte-Maxime.

Ces deux lignes empruntent l'itinéraire RD98 puis RD559 et possèdent un seul arrêt desservant le quartier Bormes le Pin.

Durant la saison estivale des navettes sont mises en place entre Bormes ville, Bormes le pin, la Favière et le Lavandou.

Cette société assure aussi le transport scolaire des lycéens à direction de Toulon ou Hyères.

2.3 - Les modes doux de déplacements : piétons et vélos

L'ancienne voie ferrée littorale a été aménagée en piste cyclable depuis la ville d'Hyères. Dans la plaine du Batailler son tracé est proche de celui de la RD 559. Elle traverse la partie agglomérée au niveau du quartier du PIN où comme dans les quartiers pavillonnaires Ouest elle est à usage mixte (voiture/cycles).

Dans les projets de voiries nouvelles ou d'élargissement, il est prévu des pistes cyclables. Des voies piétonnes sont à programmer notamment dans la plaine du Batailler.

Le développement du réseau cyclable et des liaisons piétonnes permet d'assurer les continuités entre quartiers et une nouvelle distribution de l'espace, où la voiture aurait sa place mais pas toute la place.

2.4 - Le stationnement

A l'exception des jours de marchés en centre-village et en zone littorale, en période estivale essentiellement, on n'observe pas de grosses difficultés de stationnement sur la commune.

La commune offre 2 270 places de stationnement public gratuit sous forme de parking ou dans les rues. Le pôle villageois compte 700 places, le Pin 170 places, la plaine 400 places et le littoral 1 000 places.

Type de stationnement	Nombre de places
Village :	
Parking Saint-François et extension	500
Rues du village	200
Quartier du Pin :	
Boulevard et parking du Levant	60
Place et parking du Pin	60
Parking maternelle et Thalassa	50
Dans la plaine :	
Parking Bormisport	250
Parking du Collège	150
Quartier de la Favière	
Parking Favière	500
Rues de la Favière, parkings de la poste et Estellan	500

La gestion du stationnement en centre-village a comme principal enjeu l'assurance d'un bon fonctionnement commercial, culturel, touristique des structures existantes tout en minimisant l'occupation de l'espace et en satisfaisant tout les besoins.

Le stationnement des véhicules particuliers se fait par deux parkings ayant chacun leur entrée :

- le parking Saint-François
- extension du parking Saint-François

Le stationnement des véhicules de transports en commun se fait essentiellement aux abords du cimetière un arrêt « minute » autorisé à l'intérieur des parkings précités permettant le dépôt et la récupération des passagers.

Un stationnement de courte durée (disque obligatoire disponible gratuitement à l'accueil de la police municipale) avec emplacements spécifiques existe sur le Bd de la république pour les arrêts courts de type achat ou démarches administratives.

Des râteliers vélos et des parkings motos sont à disposition, en face du musée Arts et histoire et de l'office municipal de tourisme.

Au quartier du Pin, trois parkings gratuits évitent le stationnement sur voirie (amélioration et sécurisation de la circulation automobile) et facilitent l'accès aux différents commerces et services de ce pôle de vie.

Sur le littoral, le stationnement touristique reste problématique avec une occupation illicite des voies et domaines publics et des gênes à la circulation.

Le Parking de la Favière a vu son fonctionnement amélioré par un fléchage et une signalétique au sol mais sa capacité demeure insuffisante au regard des besoins saisonniers.

Un parking est en projet au quartier de Cabasson afin de canaliser et de limiter l'impact du stationnement estival dans un lieu très sensible sur les plans paysagers et environnementaux. Par ailleurs, il y existe déjà un parking privé et payant.

Deux petits parkings en liaison avec les plages sont également en projet en bordure de la route de Léoube (RD 42d)

Il n'est pas fait état d'autre besoin spécifique sur le reste de la commune. Le stationnement se fait en fonction de la vocation des quartiers : sur des emplacements privés pour les activités (parking clientèle) ou le stationnement résidentiel, « en site propre » pour les équipements (collège, crèche, gendarmerie...).

3. Les réseaux techniques

3.1 - Eau potable

La commune de Bormes-les-Mimosas a souscrit un abonnement de 165 l/s auprès du syndicat.

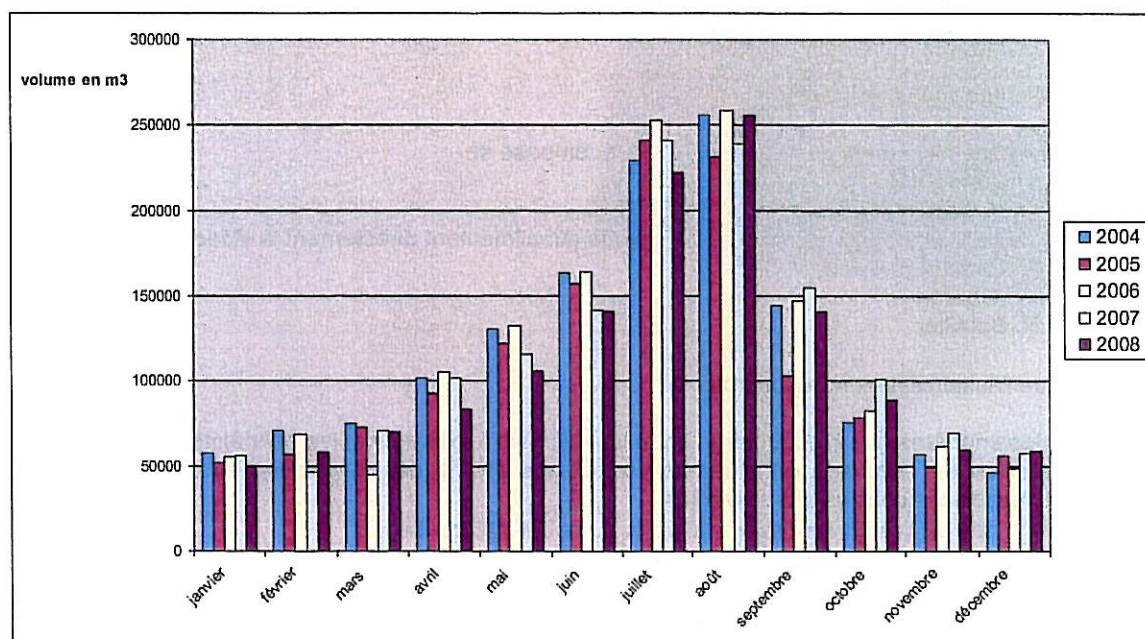
En 2008 la commune compte 9 262 abonnés au réseau d'eau potable contre 8 079 abonnés au réseau d'assainissement.

La capacité de production journalière d'eau potable est de 14 256 m³ soit, pour un ratio de 150 l/j une population desservie potentielle de 95 000 équivalents habitants.

Gérée par le Syndicat Est Provence, la ressource en eau potable est principalement issue des retenues de Carcès et de Trapan, ainsi que des plans d'eau de Carnoules et de Quinson.

La capacité de stockage est de 10 445 m³ répartie sur 16 réservoirs. (Cf. tableau ci-après)

L'évolution des consommations été/hiver :



La consommation passe de 60 000 m³/mois en hiver à 215 000 m³/mois en été, avec une pointe en août à 250 000 m³/mois ce qui s'explique par la très forte variation saisonnière, et une très grande utilisation de l'eau pour l'arrosage.

3.2 - Assainissement

- Fonctionnement général

Les eaux usées collectées sur les communes de BORMES LES MIMOSAS et sur la commune du LAVANDOU sont traitées par la station d'épuration appartenant au SIVOM, implantée sur la commune de BORMES.

- Les ouvrages de traitement

La station d'épuration comporte trois filières, une biologique à boues activées et deux physico-chimiques. Sa capacité actuelle est de 100 000 équivalents habitants. Elle peut admettre un débit journalier de 13 500 m³/j.

La charge admissible est

DBO ₅ :	5 400 kg/j
DCO :	13 500 kg/j
MES :	9 000 kg j

Le milieu récepteur est la mer Méditerranée par un émissaire à 1200 mètres de la côte et 40 mètres de profondeur.

Les normes de rejet sont fixées au niveau « e » pour la filière biologique et au niveau « c » pour les filières physico-chimiques.

La station est également équipée d'une filière de traitement des boues. Le traitement retenu est une centrifugation et filtre à bande suivi d'un chaulage des boues. Elles sont ensuite envoyées vers la décharge contrôlée du CANNET DES MAURES.

L'évolution de la réglementation en matière d'assainissement, notamment les échéances de la directive 91/271/ CEE du 21 mai 1991, impose la mise en place d'un traitement biologique des eaux usées afin de traiter au moins les pollutions suivantes : DCO, DBO₅ et MES.

Le procédé de traitement de la future station d'épuration sera réalisé dans cette optique. Le chantier de cette nouvelle station a démarré en 2010.

- Le réseau d'assainissement

Le réseau d'assainissement de type séparatif est composé de

- 1371 regards en 2008,
- 53,3 km de réseau dont 80 % environ est en PVC,
- 6 postes de relèvement dont trois plus importants qui alimentent directement la station d'épuration :
 - P.R. Catalanes
 - P. R. Gouron
 - P.R. Batailler

- Etat de l'assainissement autonome

Il ressort des enquêtes une inadéquation entre les dispositifs existants et les contraintes locales.

Sur l'échantillon de réponses obtenues et exploitables (15 % des dispositifs) suite aux enquêtes menées, il ressort les conclusions suivantes

- 24 % des dispositifs ne nécessitent pas ou peu d'intervention,
- 35 % des dispositifs sont en état convenable,
- 33 % des dispositifs sont en état moyen et nécessiteront prochainement une réhabilitation,
- 7 % des dispositifs sont inadaptés (médiocre)

Ce sont donc près de 40 % des dispositifs qui nécessiteront une réhabilitation.

Le résultat de l'enquête menée auprès des riverains montre que dans la majorité des cas, les surfaces disponibles sur chaque parcelle sont suffisantes mais mal utilisées voire non adaptées à l'assainissement autonome en raison des pentes importantes.

Actuellement, seuls 6 à 7 % des équipements en place peuvent être considérés comme conformes à la réglementation en vigueur, principalement localisés sur le Domaine du Cap Bénat.

D'autre part, il semble que moins d'un quart des usagers assure un suivi régulier des équipements de traitement individuels (fosse septique, bac à graisse).

Enfin, notons que pratiquement la moitié des usagers relèvent des problèmes d'odeur, essentiellement en période chaude. Cela s'explique essentiellement par l'accroissement considérable des rejets en période estivale (5 à 6 habitants/abonné en moyenne pour 2,5 en hiver) sur des dispositifs mal dimensionnés et peu sollicités le restant de l'année.

Dans l'ensemble, les parcelles occupées présentent des surfaces d'infiltration suffisantes mais toujours ou quasi-toujours très pentue. Seules certaines disposent de terrains à étage susceptibles d'accueillir des équipements de traitement en accord avec les dispositions nécessaires.

Par ailleurs, l'enquête menée auprès des caves et autres domaines vinicoles permet d'évaluer les productions et les dispositifs de prétraitement et de traitement existants. Les résultats figurent ci-après.

Domaines et caves privés

Domaines	Production moyenne (hl/an)	Assainissement		Fosse septique		Prétraitement			Rejets			Dysfonctionnements		
		autonome	collectif	oui	non	dégrilleur	dégraisseur	aucun	infiltration	à l'air libre	puisard		type	
Brégançon	2 500	X												
Léoube	2 500	X		X				X						
Sangliere	900	X		X			X		X			X	Engorgements fréquents	
Malherbe	600		X											
L'Angueiroun	1700	X		X		X			X	X				
Clos d'Entrecolle	300	X			X	X				X				
Ste Marie	1800	X			X			X		X				
Noyer	350 à 500	X						X		X				
Les Campaux	900 à 1 400	X		X				X		X		X		
Grand Batailler			X											
La Favière	500		X											

3.3 - Programme d'amélioration du réseau d'assainissement

- Extensions liées à l'inaptitude intrinsèque des sols

La caractérisation des terrains de la commune, a fait ressortir les points suivants :

1 - Les sols constitués de roche mère à dominante de gneiss sont majoritairement incompatibles avec la conservation de systèmes de traitement individuels des effluents. Cela concerne notamment les zones suivantes : Moulins à Eau, Malbuisson, La Ris, la Ris-Favière et Coty Plage, le Mont des Roses, la Fontone.

2 - Cette incompatibilité concerne aussi les zones marquées par une densité d'habitation importante et des coefficients de pente supérieurs à 10 % comme le quartier de la Verrerie et notamment le Domaine de Pas de Courtin.

- Extensions supplémentaires

Raccordement de la zone déchetterie de Manjastre et de la future aire d'accueil des gens du voyage voisine

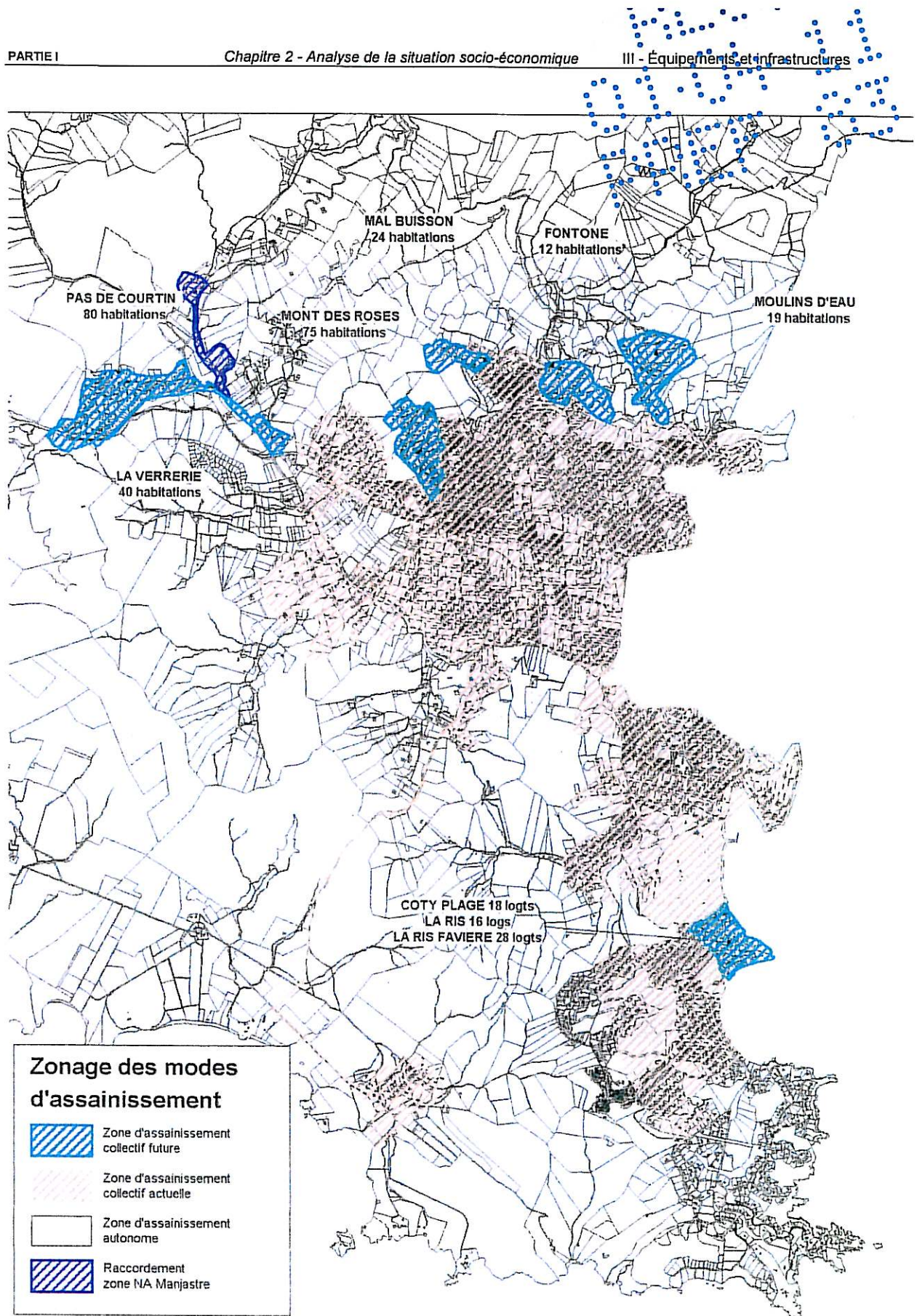
Compte tenu de l'implantation de la zone, de la topographie et du projet de l'assainissement de la Verrerie, un raccordement gravitaire est envisageable.

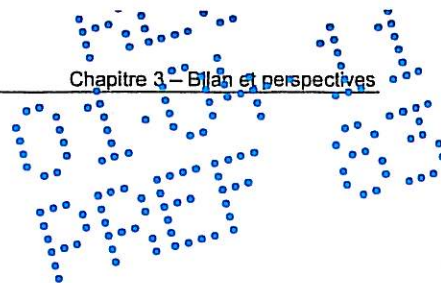
Le raccordement nécessite la pose de quelques 1 000 mètres de conduites le long du chemin des Orchidées et de la traverse des Giroflées.

Synthèse du schéma d'assainissement concernant les zones du POS non raccordées au réseau collectif :

Secteurs	Zonage dominant (au POS)/ Parc de logements	Pente dominante	Aptitude des sols	Préconisations
La Verrerie	UF 115 logements	> 15%	70-80 mm/h	Système de collecte et de traitement
Manjastre	NB/NC	Faible	40-70 mm/h	Conservation traitement autonome
Manjastre décharge	NA	Faible	40-70 mm/h	Traitement autonome
Mandroune haut	NB 50 logements	Faible > 15 % sur les versants	40 mm/h	Conservation traitement autonome
Mandroune RD 559	NB 30 logements	Faible > 15 % sur les versants	50-60 mm/h	Système de collecte et de traitement
Mont-des-Roses	UF/UE	> 15%	30-40 mm/h	Raccordement au réseau collectif
Mal-Buisson	NB faible densité de logts	> 15%	20-30 mm/h	Raccordement au réseau collectif
Vallon du Niel	NC	Faible	60 mm/h	Conservation traitement autonome
Patelin	NB	Faible au Nord et Est > 15 % au Sud et Ouest	50-60 mm/h	Conservation traitement autonome
Batailler	NA	Faible	60 mm/h	Raccordement au réseau collectif
Gaspardet / Cardenon	NA	Faible	35-45mm/h	Traitement autonome
Cabasson	Pas de zonage	Faible	40 mm/h	Maintien assainissement autonome ou raccordement au réseau collectif
La Ris	UF 60 logements	> 15%	25 mm/h	Raccordement au réseau collectif
Domaine du Cap Bénat	UF	> 15%	10-30 mm/h	Réhabilitation des dispositifs autonome

La carte de zonage des modes d'assainissement ci-après illustre la situation actuelle et projetée des secteurs raccordables au réseau et de ceux maintenus en système autonome.





Chapitre 3 – Bilan et perspectives

I – BILAN DU P.O.S.

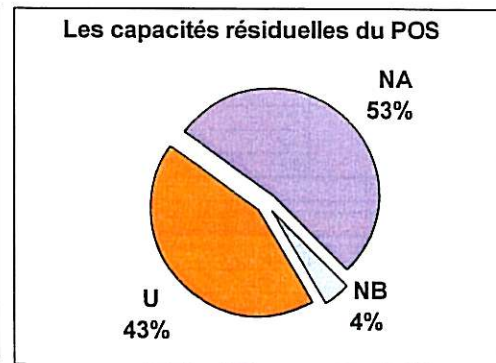
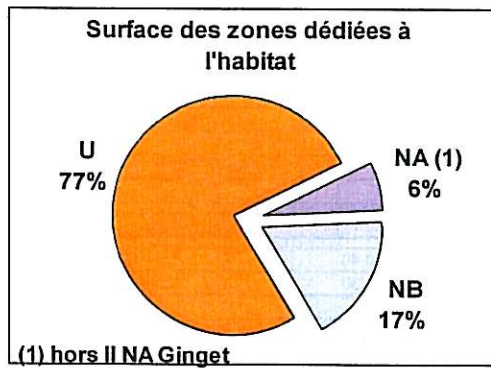
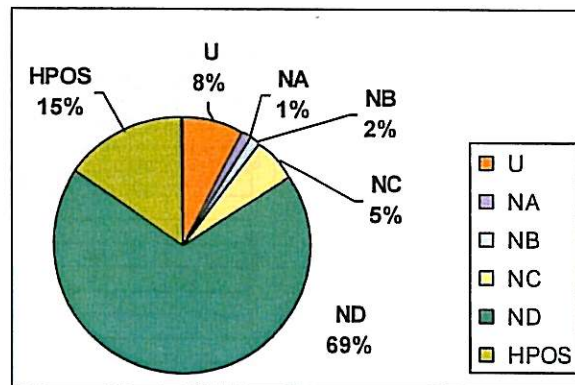
1. Capacité d'accueil en logements du P.O.S. actuellement

Calcul effectué fin 2007 avant la révision simplifiée de la Gare qui entraînera une diminution des capacités de la zone INA de 345 logements et une augmentation de 425 logements pour les zones UCga et UCGb correspondantes qui bénéficient d'une majoration de C.O.S au titre du L.127-1.

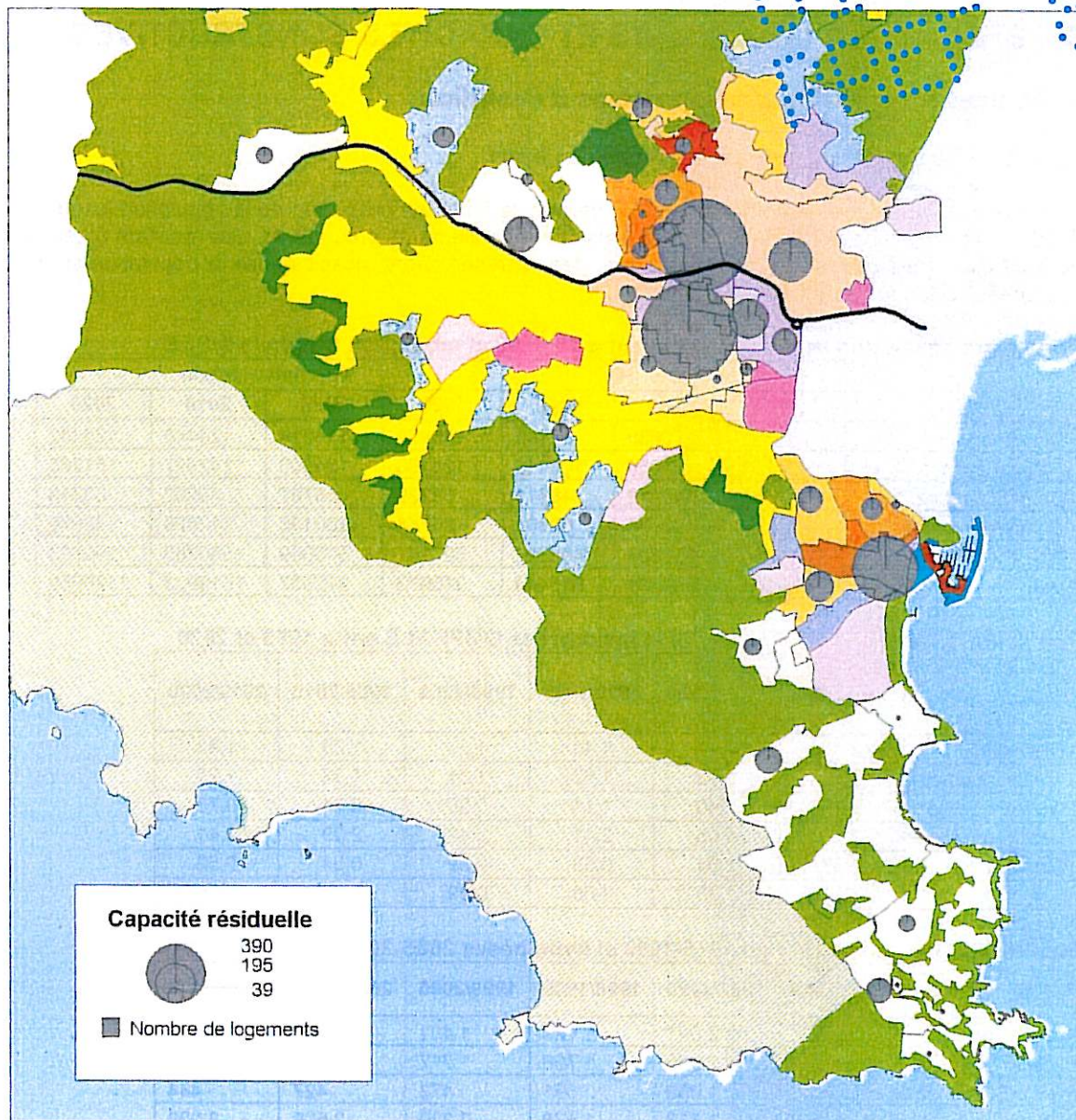
ZONAGE du POS en vigueur		surface ha	répartition %	COS	taille moy logement (m²)	shon m²	nb de logements résiduels
UA	IUA	6,5	0%	0,70	70		20
	IUAa	0,7	0%	0,60	70		20
	IUA b	1,9	0%	0			0
	IIUA	3,6	0%	0			0
	IIIUA	20,0	0%	0,60	70		94
	IIIUAa	3,2	0%	0,60	70		30
Total UA		36,0	0%				164
UB	UB	3,3	0%	0,50	70		0
Total UB		3,3	0%				0
UC	UC	7,0	0%	0,50	125		0
	UCa	5,0	0%	0,40	125		0
	UCb	15,8	0%	0,30	125		25
Total UC		27,7	0%				25
UD	UD	131,8	1%	0,20	120		126
	UDa	20,8	0%	0,25	150		42
Total UD		152,6	2%				168
UE	UE	66,3	1%	0,15	150		112
Total UE		66,3	1%				112
UF	UF	214,8	2%	0,10			160
	UFa	109,0	1%	0,10			50
	UFb	5,7	0%	0,10			1
Total UF		329,5	3%				211
UG	IUG	7,7	0%	0,10			8
	IUGa	4,2	0%	0,10			0
	IIUG	23,1	0%	0,10			18
	IIUGa	5,9	0%	0,10			0
Total UG		40,9	0%				25
UH	UH	18,9	0%				
	UH a	13,2	0%				
Total UH		32,1	0%				
UI	UI	56,0	1%				
	UIa	11,7	0%				
	UIb	9,0	0%				
Total UI		76,7	1%				
Total U		765,1	8%				705
NA	INA la gare	13,4	0,1%	0,40	85	29440	345
	INA Batailler	33,8	0,4%	0,30	125	48600	390
	INA Moulin d'eau	23,0	0,2%				
	INA Favière	1,24	0,0%				
	IINA Ginget	19,0	0,2%	0,25	100	3625	35
	IIINA	18,1	0,2%				
	VNA Ginget	8,2	0,1%				85
Total NA		116,8	1%				855
NB	NB	86,1	1%	0,05			42
	NBa	24,6	0%	0,02			9
	NBb	39,0	0%	0,03			19
Total NB		149,7	2%				70
NC	INC	511,8	5%				
	IIINC	9,2	0%				
Total NC		521,0	5%				0
ND	ND	6477,2	67%				
	NDa	4,2	0%				
	NDb	86,0	1%				
	NDc	3,4	0%				
	NDd	24,2	0%				
	NDf	13,8	0%				
	NDg	6,0	0%				
Total ND		6614,9	69%				0
HPOS	HPOS	1480,6	15%				
Total HPOS		1480,6	15%				0
Total		9648,1	100%				1630

ZONAGE du POS en vigueur	surface ha	%	nb logements résiduels	%
U	765,1	7,9%	705	43%
NA	116,8	1,2%	855	52%
NB	149,7	1,6%	70	4%
NC	521,0	5,4%	0	0%
ND	6614,9	68,6%	0	0%
HPOS	1480,6	15,3%	0	0%
Total	9648,1	100,0%	1630	100%

Capacité d'accueil du P.O.S. en 2007



Voir carte page ci après



2007 : POS en vigueur avant la révision simplifiée de la Gare (INA → UCga et UCgb)
Localisation des capacités d'accueil

II – BESOINS EN LOGEMENTS ET CAPACITES CONSTRUCTIVES

1. Population et habitat : perspectives d'évolution

1.1 - Un modèle de projection : Omphale - Insee

Le modèle Omphale mis au point par l'INSEE permet de faire une projection de la population jusqu'en 2020. Cette projection se base sur les résultats des recensements précédents. Les résultats obtenus ne sont pas « des prévisions mais seulement des représentations possibles de la population si les hypothèses retenues se vérifient à l'avenir »⁵.

Population : évolution de la population entre 75 et 99 et projection Omphale INSEE

	Population SDC			Population totale			
	1975	1982	1990	1999	2005	2010	2020
Dracénie	63251	76835	93163	105968	114914	122448	138432
Fréjus/Fayence	72421	84056	108013	124196	134500	142997	161265
Golfe St-Tropez	33663	40212	48611	53932	56767	58902	63343
Centre-ouest Var	42178	50844	69864	86764	100135	112680	142970
Aire Toulonnaise	414580	456384	495798	527141	546009	560785	590703
Var	626093	708331	815449	916973	973037	1019933	1120650

Population : Taam entre 1975 et 1999 et hypothèses OMPHALE entre 1999 et 2020

	1975/1982	1982/1990	1990/1999	1999/2005	2005/2010	2010/2020
Dracénie	2,80	2,44	1,44	1,36	1,28	1,23
Fréjus/Fayence	2,14	3,18	1,62	1,34	1,23	1,21
Golfe St-Tropez	2,56	2,40	1,14	0,86	0,74	0,73
Centre-ouest Var	2,69	4,05	2,41	2,42	2,39	2,41
Aire Toulonnaise	1,37	1,04	0,68	0,59	0,54	0,52
Var	1,77	1,78	1,08	0,99	0,95	0,95

Population : croissance par an 1975-1999 et hypothèses 2005-2020

	1975/1982	1982/1990	1990/1999	1999/2005	2005/2010	2010/2020
Dracénie	1 941	2 041	1 423	1 491	1 507	1 598
Fréjus/Fayence	1 662	2 995	1 798	1 717	1 699	1 827
Golfe St-Tropez	936	1 050	591	473	427	444
Centre-ouest Var	1 238	2 378	1 878	2 229	2 509	3 029
Aire Toulonnaise	5 972	4 927	3 483	3 145	2 955	2 992
Var	11 748	13 390	11 280	9 344	9 379	10 072

Résidence principale et Ménages : croissance par an 1975-1999 et hypothèses 2005-2020

	1975/1982	1982/1990	1990/1999	1999/2005	2005/2010	2010/2020
Dracénie	837	952	817	928	1 005	1 159
Fréjus Fayence	956	1 396	1 053	1 129	1 211	1 418
Golfe St-Tropez	489	537	393	378	386	439
Centre-ouest Var	533	897	847	1 046	1 215	1 528
Bormes	39	87	69	70	63	47
Aire Toulonnaise	3 453	3 467	2 699	2 801	2 912	3 230
Var	6 269	7 248	5 809	5 301	5 528	6 150

⁵ Economie Corse n°98 – Insee.



Ménages : taille moyenne 1975-1999 et hypothèses 2005-2020

	1975	1982	1990	1999	2005	2010	2020
Dracénié	2,8	2,7	2,6	2,4	2,3	2,3	2,1
Fréjus/Fayence	2,9	2,6	2,5	2,4	2,3	2,2	2,0
Golfe St-Tropez	2,69	2,52	2,40	2,27	2,18	2,11	1,96
Centre-ouest Var	2,8	2,7	2,7	2,6	2,5	2,4	2,3
Aire Toulonnaise	2,77	2,63	2,46	2,34	2,25	2,18	2,04
Var	2,8	2,6	2,5	2,4	2,4	2,3	2,2

D'ici 2020, la population et les ménages devraient poursuivre leur croissance mais sur un rythme en net fléchissement. La population du Golfe et de l'aire toulonnaise augmenterait moins vite que celle du département et la taille moyenne de ses ménages serait inférieure à celle du Var.

1.2 - Projection de la population à Bormes-les-Mimosas

Sur la base des tendances passées et des projections d'Omphale, il est possible de réaliser des projections de la population borméenne et de ses besoins en logements.

Au vu des évolutions constatées - taille des ménages qui diminue, population qui continue d'augmenter, attraction concernant plutôt des ménages d'actifs mais aussi de retraités- la population serait de 7 374 en 2010 pour 3 435 résidences principales. Les résultats du recensement de 2006 confortent ces prévisions et les tendances observées. Ainsi, au vu des projections faites pour 2020, la population borméenne serait de près de 8 000 habitants.

Population : évolution de la population entre 75 et 99 et projection

	Population INSEE				Population estimée		
	1975	1982	1990	1999	2005	2010	2020
Bormes	3 093	3 839	5 083	6 324	6 904	7 374	7 979

Bormes population RG 2006 7 051

Taille moyenne des ménages :

	Taille ménages INSEE			Taille ménages estimée		
	1982	1990	1999	2005	2010	2020
Bormes	2,58	2,39	2,29	2,21	2,15	2,04

Bormes Taille des ménages RG 2006 2,18

1.3 - Projection du parc de logements à Bormes-les-Mimosas

Cette projection est basée :

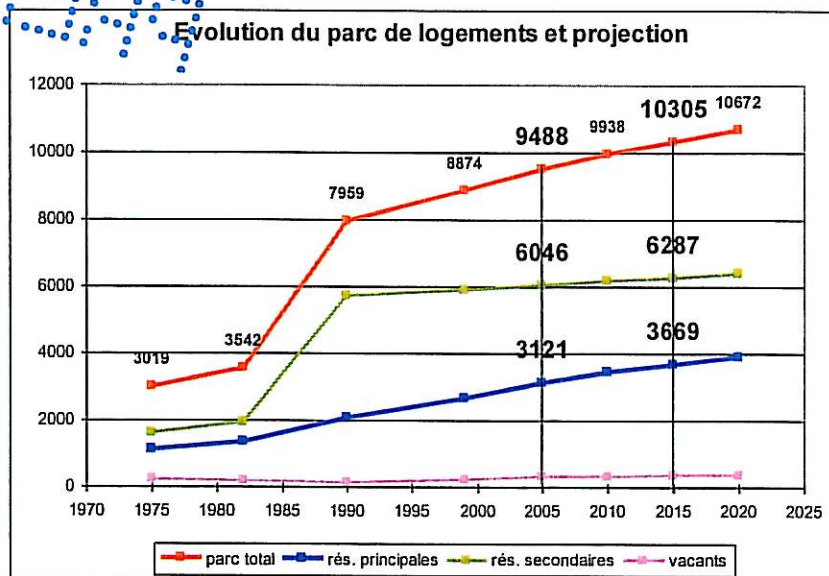
- sur l'estimation précédente de la croissance de la population
- sur un accroissement très mesuré du parc des résidences secondaires (20 à 25 par an)
- sur un taux de logements vacants stabilisé autour de 3%

Estimation du parc de logements pour Bormes-les-Mimosas

	1975	1982	1990	1999	2005	2010	2015	2020	Recensement 2006
rés. principales	1 114	1 384	2 080	2 701	3 121	3 435	3 669	3 904	3 220
rés. secondaires	1 656	1 971	5 744	5 925	6 046	6 166	6 287	6 408	6 053
vacants	249	187	135	248	321	336	348	361	323
parc total	3 019	3 542	7 959	8 874	9 488	9 938	10 305	10 672	9 596

Dans la période 2005-2010 le rythme annuel de production de résidences principales serait de 62 logements par an soit beaucoup moins que le rythme récent d'environ 70 résidences principales par an des années 90.

2. Evaluation de l'offre de constructibilité nécessaire



2.1 - Besoins théoriques pour la période 2010/2020

(Cf. diagramme ci-avant)

Pop estimée 2020 – pop estimée 2010 = besoins théoriques en logements

10 672 – 9 938 = 734 logements (dont 250 résidences principales)

A ce volume il faut prévoir les équipements publics de superstructure (scolaires, culturels, sanitaires et sociaux...) induits par cette croissance.

2.2 - Capacité d'accueil résiduelle du zonage du P.O.S.

Rappel : Les résultats des mesures des capacités des différentes zones effectuées fin 2007 montrent qu'une des principales caractéristiques du P.O.S. tient à ce que l'essentiel de la capacité résiduelle constructive réside dans les zones. U et NA : depuis, le volume de constructions nouvelles r007 et 2010 s'est établi à environ 350 logements.

- une capacité résiduelle d'environ 1 630 logements dont 48 % dans les zones urbaines (U), 48 % également dans les zones d'urbanisation futures (NA), et 4 % dans les zones d'habitat dispersé (NB), soit un potentiel de près de 3 733 habitants supplémentaires au terme du P.O.S.

Zonage P.O.S.	surface	%	Capacité résiduelle fin 2007	%
U	748	7,7 %	705	43 %
NA	122	1,2 %	855	53 %
NB	113	1,2 %	70	4 %
NC	521	5,3 %	0	0 %
NC et ND	6 756	69,2 %	0	0 %
Hors P.O.S.	1 509	15,4 %	0	0 %
Total	9 769	100 %	1630	100 %

La capacité théorique du P.O.S. lors du passage en P.L.U., en 2010 est donc de 1 630- 350 (INA) + 425 (UCga et UCgb) - 350 (construction 2007/2010) = **1 355 logements**.

- une capacité résiduelle opérationnelle insuffisante,

En intégrant le phénomène de rétention foncière dépendante de la tension du marché foncier et immobilier généralement comprise entre 50% et 66%, l'évaluation de la capacité résiduelle opérationnelle variant dans une fourchette allant de 452 à 678 logements ne couvre pas complètement les besoins estimés à 734 logements pour la période 2010 / 2020,

Rétention foncière	Capacité d'accueil résiduelle opérationnelle du POS en 2010
50%	678 logements
66%	452 logements

Pour mieux couvrir les besoins estimés à 734 logements, la fourchette de la capacité d'accueil résiduelle adaptée devrait se situer plutôt entre 1508 et 2262 logements.

Croissance du parc de logements	Rétention foncière	Capacité d'accueil résiduelle opérationnelle correspondante
734	50%	1 508 logements
	66%	2 262 logements

2.3. Du P.O.S. au P.L.U. :

La capacité d'accueil résiduelle utile du zonage du PLU doit donc rechercher une capacité comprise entre 1 500 et 2 300 logements, soit plutôt aux alentours de **2 000 logements**

Le passage du P.O.S. au P.L.U.

Il contient **trois impératifs importants** :

- le PLU doit définir les orientations des zones d'urbanisation future,
- les zones NB n'existent plus, elles sont transformées selon les cas, en zones naturelles (N) agricoles (A), urbaines (U), voire à urbaniser (AU).
- Il doit permettre de répondre aux besoins de croissance rappelés ci-avant

Il se fait à partir de **4 principes fondamentaux de développement durable** :

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

Tout en satisfaisant aux besoins locaux de développement :

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

Quelles marges de manœuvre possibles pour le P.L.U. à construire :

- Sur les zones NA
Les périmètres et vocations des zones NA sont retravaillés, notamment celles de la plaine qui représentent le seul véritable secteur de développement urbain de Bormes et même de l'agglomération Bormes-Le Lavandou. Le P.L.U. doit exploiter au mieux leurs capacités constructives tout en garantissant le respect de la structure paysagère de la Plaine du Batailler.
- Sur les zones U
Les périmètres ne sont pas extensibles au regard des contraintes environnementales et paysagères et de préservation des terroirs agricoles.
Une densification est souhaitable (à travailler selon les différents secteurs)

III – ENJEUX DU DIAGNOSTIC ET OBJECTIFS

1. Synthèse et enjeux du diagnostic

A travers le diagnostic et sa synthèse présentée ci-dessous ressort l'enjeu majeur de la Commune qui est la préservation de la qualité de son site et de ses paysages tout en permettant un nécessaire développement socio-économique.

Cet enjeu se décline en plusieurs axes concernant aussi bien l'habitat que les activités économiques, les paysages ou l'environnement :

- Promouvoir une offre de logements amenant une répartition équilibrée de la population
- Assurer un meilleur fonctionnement des équipements et renforcer les éléments de centralité, notamment le village (à conforter) et la plaine du Batailler (à développer)
- Conserver et pérenniser la valeur agricole et forestière du territoire, préserver les paysages
- Encadrer l'activité touristique en préservant la qualité de la frange littorale
- Stopper le processus de mitage des espaces naturels et agricoles

1.1 - Habitat et logement

L'analyse des données sur le logement de la Commune (Insee, données Siclone) montre un déséquilibre entre résidences secondaires et résidences principales. En effet, même si le taux d'évolution des logements principaux est supérieur à celui des résidences secondaires ces dernières demeurent nettement plus nombreuses que les logements principaux.

La Commune continue d'accueillir des nouveaux habitants, principalement des migrants en âge de travailler, dans un contexte où les trajectoires résidentielles principales se trouvent freinées par :

- une faible rotation dans les logements,
- une propriété occupante majoritaire
- une offre en logements locatifs issue majoritairement du privé et en individuel.

En outre, le volume de logements sociaux reste encore insuffisant par rapport à la demande potentielle que présente la population active.

Le tissu urbain de Bormes-les-Mimosas, en dehors du village ancien et de ses extensions, est majoritairement constitué de logements individuels dont une partie se présente sous la forme de grands lotissements et le reste sous forme de mitage.

1.2 - Equipements, services et centralité

Sur la Commune existe un bon niveau d'équipements de proximité, soutenue à la fois par la population permanente et secondaire. Néanmoins, l'éparpillement des zones d'habitat (essentiellement les lotissements) et la forte concurrence de la zone littorale (Lavandou, Favière...) en saison, affaiblissent le centre ancien en tant que pôle de services et d'animation même si par ailleurs la plupart des équipements et services occupent le village ou ses prolongements immédiats (quartier du Pin).

Le réseau principal de desserte du territoire (R.D. 98 R.D. 298 et R.D. 559) est suffisant pour le territoire communal malgré des ralentissements en période de pointe estivale. Néanmoins, l'augmentation progressive du trafic automobile pose la question de la sécurité routière sur une voie à grande circulation (RD 559) où viennent se raccorder de multiples chemins privés ou ruraux (cf. Chapitre I - partie sur les entrées de ville)

1.3 - Emploi et activités économiques

Une diversification économique existe sur la Commune.

La viticulture Borméenne a deux fonctions : secteur d'activité économique encore porteur (coopérative et grands domaines) et d'autre part, elle participe à la dynamique touristique et environnementale de cet espace (plaine du Batailler, Cap Bénat, vallée de la Môle). La mise sous-tension du terroir agricole de la plaine du Batailler par le grignotage des terres cultivables, par un prix

du foncier trop élevé et par la présence des friches appelle la mise en place d'une politique de préservation et de gestion du sol agricole et d'une politique de soutien aux nouvelles installations (activités et jeunes agriculteurs).

La forte économie touristique de Bormes-les-Mimosas est basée sur un produit d'appel prépondérant, la mer, le port, les paysages, le Cap Bénat...et se caractérise par une saisonnalité marquée des emplois et de certains services et commerces. La poursuite des actions engagées pour un allongement de la saison touristique par la mise en place de nouveaux produits, non plus essentiellement balnéaires et estivaux confortent la place du centre et se répercutent positivement sur les services rendus et la qualité de vie de la population permanente.

1.4 - Environnement, paysage patrimoine et risques

Les vastes espaces naturels de la commune ont une fonction forestière importante et constituent un gisement de nature et de calme. Il paraît essentiel de limiter le cloisonnement ou la fragmentation des massifs forestiers pour leur conserver à la fois leur identité d'espace naturel et leur fonction « de continuité écologique » et de fond de scène, garante de l'épaisseur spatiale du territoire communal.

Les espaces naturels, tout comme les espaces agricoles, sont à gérer comme des composantes du paysage d'une part et de l'environnement socio-économique de la commune d'autre part. A ce titre, la maîtrise des risques naturels, notamment d'incendie, appelle une gestion adaptée des massifs boisés (agro-sylvo-pastoralisme).

De nombreux vestiges archéologiques sont présents sur le territoire. Le patrimoine bâti (vieux village, château de Fos...) est largement mis en valeur. Des perspectives sur le village à partir de la plaine (les routes principales) sont à préserver.

La prise en compte des risques, inondation (par débordement du Batailler), incendies (84 % de la commune sont recouverts de boisements et maquis) doit être effective dans les propositions de règlement du futur P.L.U.

2. Les objectifs de la Commune

2.1 - Habitat et logement :

- Assurer la fonction d'habitat permanent qui participe au maintien de la diversité sociale, diversité permettant le développement d'une activité permanente
 - Rééquilibrage de la proportion de résidences principales par rapport aux secondaires
- Promouvoir une offre de logements adaptés
 - Développer l'offre de logements aidés et intermédiaires notamment pour les actifs
 - Favoriser les conditions de logements des personnes âgées, des saisonniers, des gens du voyage
- Favoriser un habitat plus structuré et moins consommateur d'espace
 - Un véritable projet urbain pour la plaine du Batailler
 - Redéfinir le devenir des zones NB et NA excentrées

2.2 - Equipements, services et centralité

- Assurer un meilleur fonctionnement des équipements et des espaces publics
 - Poursuivre la requalification des espaces publics et des entrées de ville
 - Affirmer les liaisons inter-quartiers et les trajets piétonniers
- Organiser et optimiser les modes de déplacements
 - Sécuriser les axes routiers en évitant de sur-dimensionner les voies publiques
 - Prise en compte des besoins de déplacements des habitants et de la population touristique
 - Donner une alternative aux transports automobiles notamment dans la plaine
 - Organiser l'accès et le stationnement public au littoral

2.3 - Emplois et activités économiques

- Favoriser l'implantation d'activités non soumises à la saisonnalité
 - Poursuivre l'aménagement de zones d'activités
- Soutenir l'activité agricole
 - Maintenir et promouvoir une viticulture dynamique
 - Mise en place d'une politique de préservation et de gestion des terres agricoles
 - Permettre la mise en culture des terrains en A.O.C actuellement dans le périmètre des « espaces boisés classés »
- Conforter l'économie touristique non plus seulement dans sa dimension résidentielle mais dans sa dimension commerciale et de service
 - Poursuivre la diversification des produits touristiques pour allonger la saison
 - Soutenir le tourisme « vert » et culturel moins saisonniers

2.4 - Environnement, paysage et patrimoine

- Stopper le processus de mitage des espaces naturels et agricoles et préserver les ressources environnementales
 - Maîtriser les limites de l'extension urbaine
 - Maintenir les paysages agricoles
 - Encadrer l'activité touristique et gérer les flux de visiteurs afin de préserver la qualité de la frange littorale et des massifs forestiers.
- Préserver l'intégrité des massifs forestiers
 - Assurer un équilibre entre paysages naturels et agricoles
 - Assurer la protection des massifs contre les incendies
- Conserver la qualité de la découverte paysagère par les itinéraires routiers
 - Mettre en place des prescriptions d'implantation en bordure des voies