

VILLE DE
BORMES
LES MIMOSAS



Commune de Bormes-les-Mimosas

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du : 19 DEC. 2019

Le Maire,



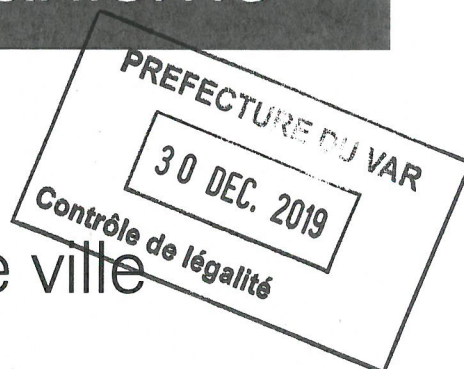
François ARIZZI

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°2

Etude d'entrée de ville

Pièce N°6



P.O.S. (hors site classé Bénat) approuvé le 23/03/1994		P.L.U. approuvé le 28/03/2011	
Révisions partielles N°1 : 16.11.1999 N°2 : 08.06.2000	Modification P.O.S. N° 1 : 22.06.1994 N° 2 : 25.04.1996 N° 3 : 27.06.1996 N° 4 : 06.02.1997 N° 5 : 24.06.1997 N° 6 : 20.10.1997 N° 7 : 11.12.1997 N° 8 : 03.12.1998 N° 9 : 29.06.1999 N° 10 : 28.03.2000 N° 11 : 08.06.2000 N° 12 : 14.03.2005 N° 13 : 14.09.2006 N° 14 : 14.12.2009	Révision P.L.U.	Modification P.L.U. N1 : 17/12/2015 N2 : 19/12/2019
Révision d'urgence N°1 : 03.02.2003			
Révision simplifiée N°1 : 14.12.2009			
Mises à jour P.O.S. N° 1 : 17.06.1994 N° 2 : 23.12.1994 N° 3 : 15.01.1997 N° 4 : 12.09.2000 N° 5 : 23.03.2001		Mise à jour P.L.U. N°1 : 16/09/2014	

III. JUSTIFICATION DE LA MODULATION DE LA BANDE D'INCONSTRUCTIBILITE AU REGARD DES CRITERES DE L'ARTICLE L.111-8

1. JUSTIFICATION AU REGARD DES NUISANCES

Le secteur est principalement soumis aux nuisances sonores liées à la circulation routière. La proximité de la RD559 implique donc un traitement acoustique des façades approprié selon le type de construction implanté aux abords de cet axe. Les différents bâtiments devront ainsi répondre aux exigences d'isolement acoustique standardisé. L'enveloppe de ces bâtiments sera conçue de manière à ce que les niveaux sonores dans les différents types de locaux soient compatibles avec les enjeux environnementaux et la réglementation en vigueur, conformément aux arrêtés préfectoraux relatifs au classement acoustique des infrastructures terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit.

A ce titre, la RD559 est classée comme infrastructure de catégorie 2 ; le périmètre affecté par le bruit à compter du bord extérieur de la voie est de 250 m.

L'urbanisation du quartier va créer des surfaces imperméables (emprise du bâti, voirie...), favorisant le ruissellement des eaux pluviales. Le règlement du PLU impose en conséquence la réalisation de bassins de rétention dans le respect des normes édictées par la MISEN du Var.

2. JUSTIFICATION AU REGARD DE LA SECURITE

La réalisation du projet va permettre de sécuriser les mobilités et la circulation automobile sur le site. L'aménagement du croisement, dont les modalités techniques seront déterminées en accord entre la commune et le conseil départemental, permettra en effet de mieux réguler les entrées et sorties dans la zone et de faire ralentir la vitesse. Les aménagements effectués permettront également de sécuriser la traversée de la RD559 pour les piétons.

Concernant le risque inondation, la zone rouge du PPRi affectant la partie Sud de la zone, qui accueille déjà des bâtiments commerciaux – motivant son classement en zone U -, ne pourra recevoir de nouvelles constructions.

Les projets devront également tenir compte des événements pluvieux observés de 2014 en réalisant les études nécessaires.

3. JUSTIFICATION AU REGARD DE LA QUALITE ARCHITECTURALE ET DE LA QUALITE DE L'URBANISME

L'aspect extérieur des constructions (façades, revêtements, toitures, couvertures, percements, clôtures et enseignes) bénéficie de la cohérence réglementaire d'ensemble définie par le PLU, ce qui permettra que les futurs bâtiments s'intègrent dans leur environnement urbain. Des règles complémentaires sont introduites spécifiquement pour le secteur UEm afin de tenir compte de sa proximité avec les espaces habités environnants.

4. JUSTIFICATION AU REGARD DE LA QUALITE DES PAYSAGES

D'un point de vue paysager, le site est aujourd'hui d'une qualité plutôt faible. Il résulte de l'abandon des espaces agricoles et de l'implantation disparate de plusieurs activités commerciales. L'aménagement de ce secteur va permettre de lui redonner une fonction précise et va le faire évoluer vers un paysage « urbain économique » où les espaces libres / verts seront plus restreints mais mieux organisés et davantage mis en exergue, dans un souci d'intégration paysagère du site dans son milieu : des entrées paysagères souligneront le début et la fin de la zone, des arbres le long de la RD559 viendront rythmer la zone et limiter les perceptions visuelles sur une continuité bâtie. Les franges tampons paysagères autour de la zone seront par ailleurs conservées et renforcées afin de limiter son impact sur les constructions et le paysage environnants. La ripisylve du Batailler sera également conservée.

I. OBJET DE L'ETUDE

1. RAPPEL REGLEMENTAIRE (ARTICLES L111-6 A L111-8 DU CODE DE L'URBANISME)

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. [Routes mentionnées expressément dans le DOO du SCoT opposable].

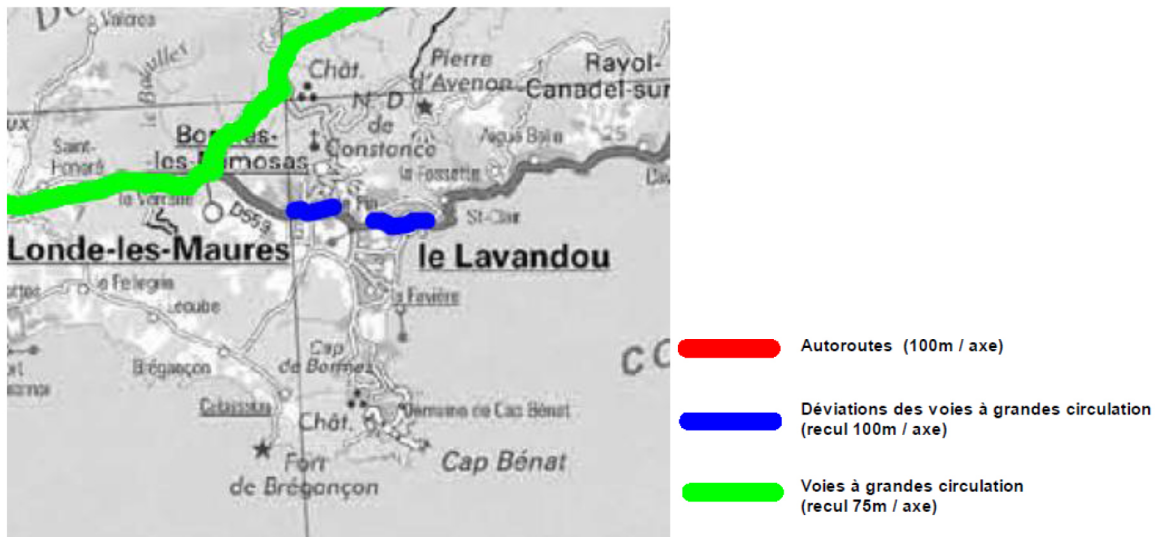
Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

2. APPLICATION DE L'ARTICLE L111-6 SUR BORMES-LES-MIMOSAS

La commune de Bormes est traversée par deux voies concernées par l'application de l'article L111-6 (ancien L111-1-4) du Code de l'Urbanisme : la RD98 (dans sa totalité) et la RD559 (partiellement).



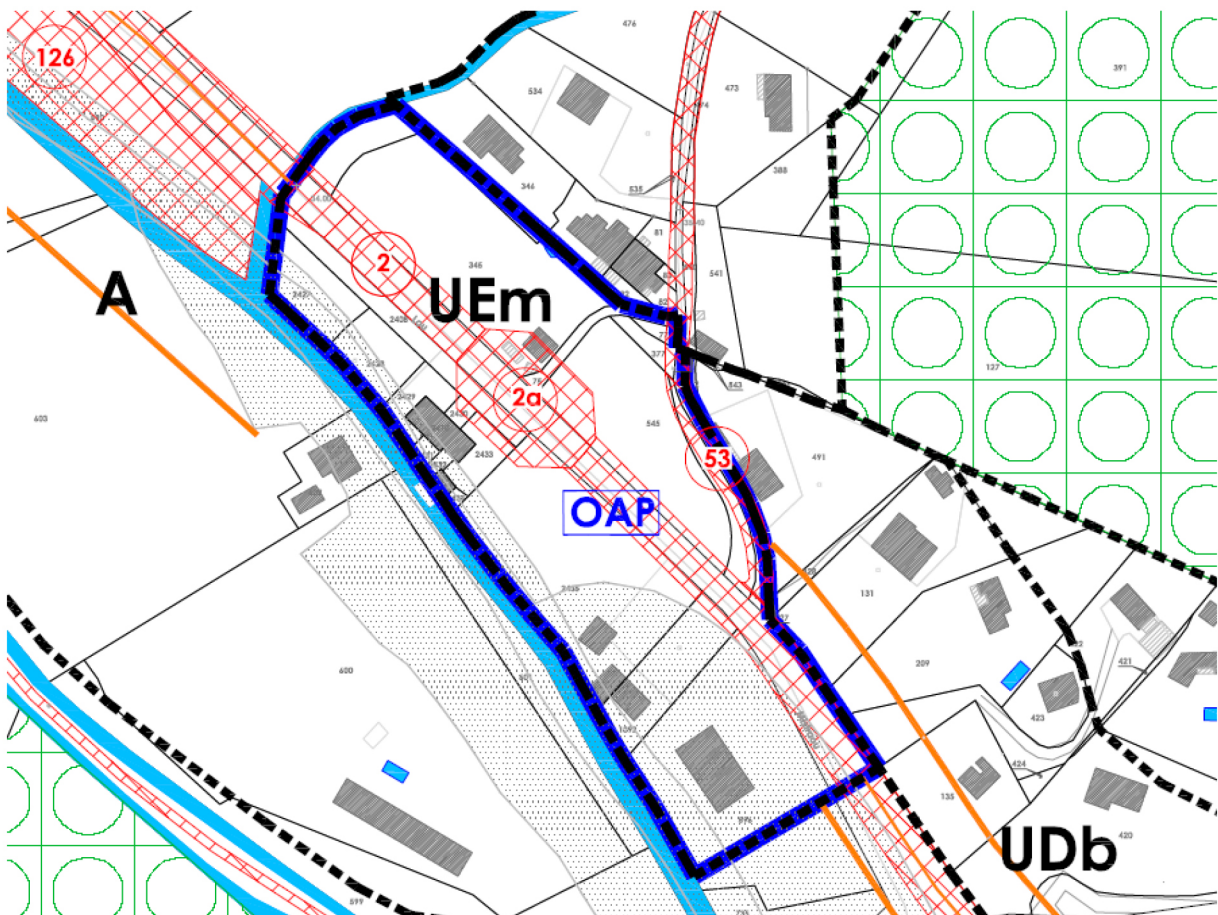
Extrait de la carte des Zones tampons des Grandes Infrastructures Routières susceptibles d'être concernées par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (source : SIGVAR – JUIN 2011)

Ces voies affectent plus particulièrement :

- le secteur de la Verrerie, mais s'agissant d'un secteur déjà urbanisé, les règles de recul liées à la RD98 ne s'appliquent pas ;
- la vallée de la Môle, traversée par la RD98, non ouverte à l'urbanisation ;
- la plaine du Batailler qui se décompose :
 - o au Nord de la RD559, en espaces urbanisés (les parcelles vides correspondent à des espaces où des projets ont été validés et sont en cours de réalisation sous le régime du PLU approuvé en 2011), dans lesquels les règles de reculs liées à celle-ci ne s'appliquent pas ;

- au Sud de la RD559,
 - soit en espaces urbanisés –secteurs du Niel-Surle, du Ginget, du Grand Plantier et des Fontètes, classés en zones urbaines ou à urbaniser règlementée (1AU), dans lesquelles les règles de reculs liées à celle-ci ne s'appliquent pas,
 - soit en espaces non urbanisés – réserves foncières classées en zone 2AU. Le PLU ne prévoyant pas de rendre immédiatement constructible cette zone 2AU, les règles de recul s'y appliquent pour le moment. Une étude d'entrée de ville spécifique devra être réalisée pour permettre d'y déroger lors de son ouverture de l'urbanisation.
- le secteur de Maudroume est un cas plus particulier. Situé en entrée de ville Ouest, il est partiellement urbanisé, avec certaines constructions proches de la RD559. Cependant, son faible degré d'urbanisation, ayant motivé la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, justifie de la réalisation complémentaire d'une étude dérogoatoire au titre de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme. C'est l'objet du présent document.

Cette étude vise à analyser et à justifier que les règles d'implantation du secteur UEm de Maudroume sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale et de la qualité de l'urbanisme et des paysages.



II. PRESENTATION DU SECTEUR DE MAUDROUME

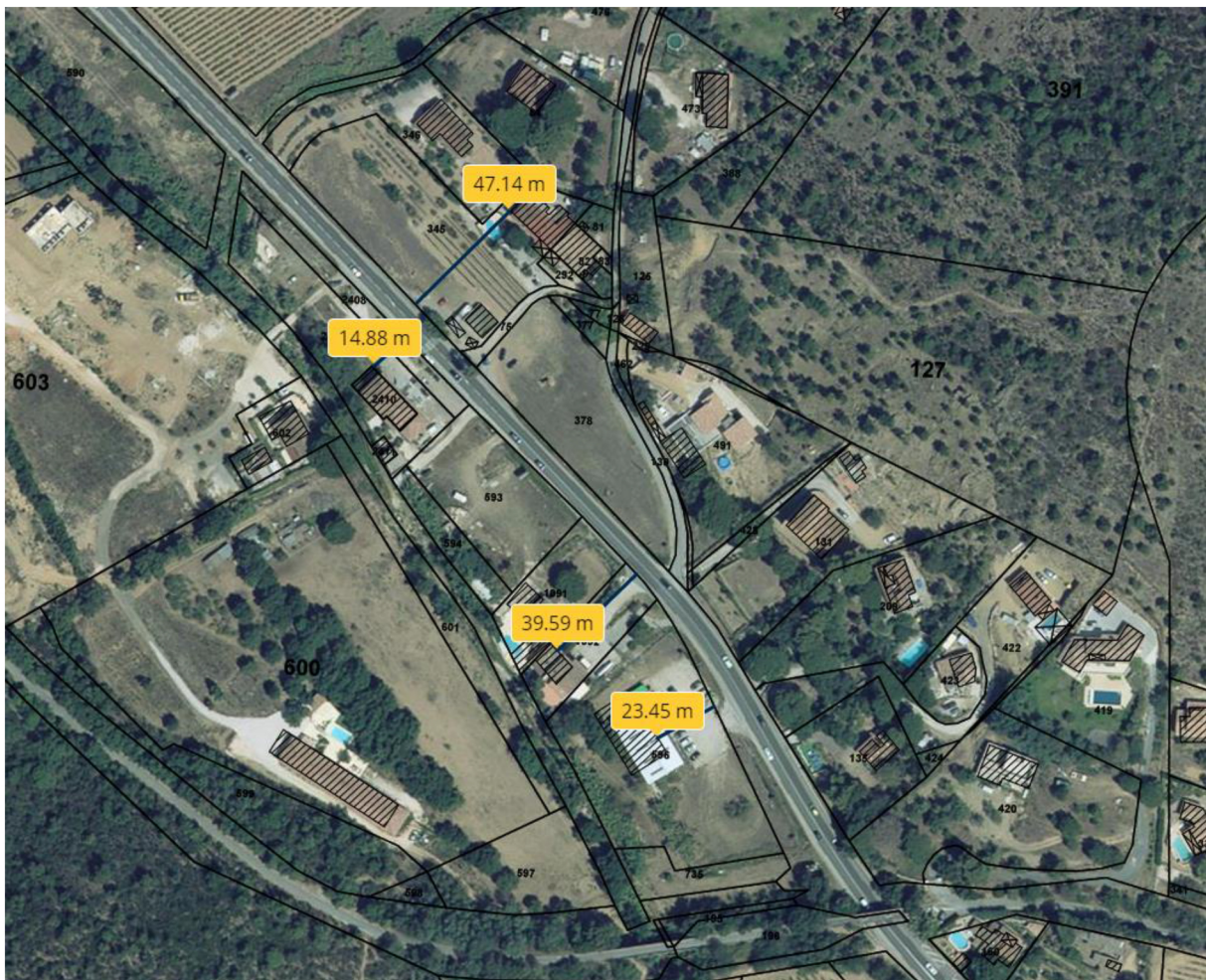
1. ETAT INITIAL DU SITE

Le secteur de Maudroume est un secteur partiellement urbanisé qui accueille quelques activités de natures diverses le long de la RD559 : snack, réparation automobile, vendeur de vélos, vendeur de climatiseurs...

C'est un secteur dont la desserte est très facile mais qui est pourtant peu accessible faute d'aménagements adéquats. Ce manque d'aménagements, viaires principalement, est à l'origine de plusieurs accidents (automobiles et corporels) qu'il convient de résoudre.

Ces bâtiments se situent plus ou moins en recul par rapport à la RD559 : le plus proche est à quelques mètres quand le plus éloigné se trouve à environ 50 m.

Les abords du site se caractérisent par une certaine hétérogénéité : l'Ouest est longé par la ripisylve du Batailler et par des zones en friches ou de dépôts, le Nord par des espaces cultivés et l'Est par des piémonts partiellement urbanisés par de l'habitat individuel.





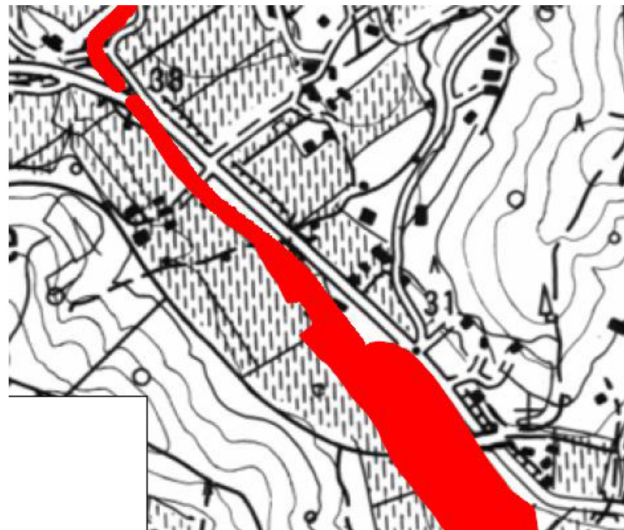
2. ENJEUX ECOLOGIQUES

Le secteur de Maudroume n'est concerné par aucun périmètre d'inventaire écologique. Il est néanmoins encadré par des ZNIEFF de type II situées à moins de 200 m de part et d'autre.



3. CONTRAINTES S'IMPOSANT AU SECTEUR

Le secteur de Maudroume est partiellement concerné par l'application du PPR inondation du Batailler. L'Ouest du secteur est très légèrement impacté, le sud plus de manière plus importante. Il est ainsi partiellement concerné par l'application de la zone rouge.



*Extrait de la carte réglementaire du PPRi
approuvé sur le secteur de Maudroume*

4. ENJEUX DE DEVELOPPEMENT DE CE SECTEUR

Compte tenu des activités existantes dans la zone, les arrêts y sont fréquents. Cependant, les aménagements adéquats pour la décélération et pour la sécurité des piétons étant assez réduits (route à 70km/h), des accidents, plus ou moins graves, sont régulièrement recensés. L'aménagement de ce secteur répond donc à un enjeu de sécurisation des mobilités.

Dans l'attente de la mise en œuvre de la zone d'activité Niel-Surle, la commune de Bormes dispose de peu de foncier disponible pour le développement économique, alors que de nombreuses entreprises sont demandeuses. Plusieurs d'entre-elles ont d'ailleurs fait part de leur volonté de s'y implanter.

L'aménagement de ce secteur en vue de sa densification répond donc à un enjeu de développement économique.

5. UN AMENAGEMENT FUTUR DEFINI DANS LE CADRE D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

a. Aménagement global

L'aménagement du secteur est à vocation d'activité.

L'implantation de nouvelles constructions ne sera néanmoins possible qu'après aménagement du carrefour central sur la RD559 et raccordement des accès à ce carrefour dont les modalités seront définies en lien avec les services du Conseil Départemental.

La desserte des nouvelles constructions se fera par raccordement au carrefour central sur la RD559 et à l'aménagement de l'entrée du chemin de Maudroume.

Des aménagements devront également contribuer à améliorer la qualité paysagère de la zone et son intégration dans les milieux soit urbain soit naturel et agricole qui l'entourent. La ripisylves du Batailler devra être préservée et traitée comme frange tampon paysagère. Cette frange tampon paysagère devra par ailleurs être déclinée sur l'intégralité des interfaces entre la zone et les constructions environnantes. Deux entrées paysagères devront être réalisées afin de mieux marquer et distinguer la zone. Elles pourront faciliter l'instauration d'une zone de vitesse réduite afin d'améliorer la sécurité de la zone. Les aménagements et constructions devront également respecter les dispositions du PPRI qui s'appliquent dans cette zone. Dans les zones concernées par l'aléa inondation de 2014, des études spécifiques devront être réalisées pour justifier de la prise en compte de cet aléa et garantir la sécurité des personnes.

b. Accès, circulations et déplacements

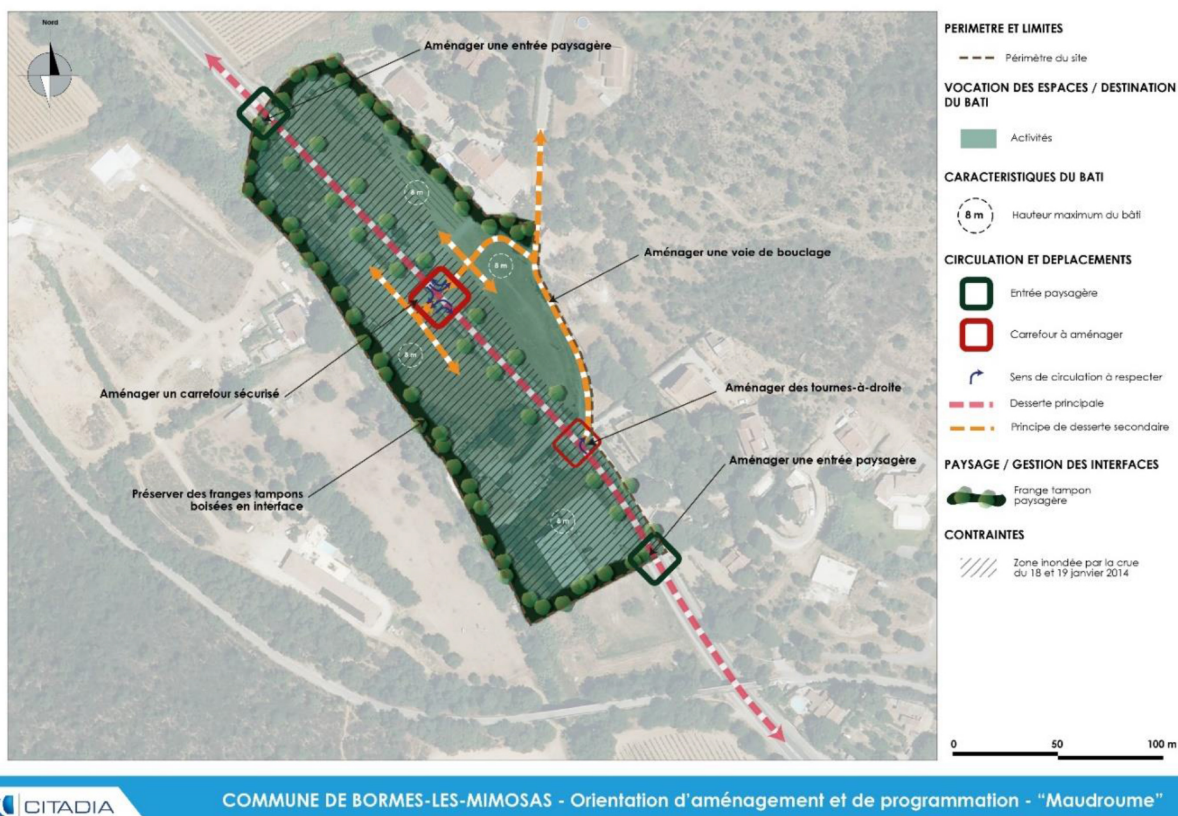
Accès

Un nouvel accès sécurisé devra être réalisé le long de la RD 559 afin de desservir la zone côtés Est et Ouest.

Dessertes

Côté Nord : la desserte devra permettre d'effectuer un bouclage entre l'aménagement central, ancienne route communale (soit giratoire, soit tourne à gauche...) et le chemin de la Maudroume existant, devenant l'accès de la zone.

Côté Sud : la desserte pourra s'effectuer en impasse afin de desservir les différents terrains. Des aires de retournements devront dans ce cas être réalisées.



6. RAPPEL DES PRINCIPALES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

La zone UEm correspond à une zone d'activité mixte (commerces, artisanat, industrie...)

Article 3 du règlement de la zone UEm

Dans le secteur UEm au quartier Maudroume, la création d'accès nouveaux directs sur la voie est interdite, les accès devant se raccorder au nouveau carrefour central. Les nouvelles constructions ne seront possibles qu'après réalisation du carrefour central et de l'accès du chemin de Maudroume.

Article 6 du règlement de la zone UEm

Les constructions à édifier sont distantes d'au moins 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD 559, à modifier ou à créer.

Article 7 de la zone UEm

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge de recul, telle que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 4 mètres, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, l'implantation des constructions pourra être réalisée en limite séparative lorsque deux constructeurs présentent un projet commun

Article 9 de la zone UEm

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 15% de la surface de la parcelle en secteur UEm.

Article 10 de la zone UEm

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres à l'intérieur du secteur UEm.

Article 11 de la zone UEm

Des compléments sont apportés à l'article 11 afin de veiller à la bonne intégration architecturale des constructions nouvelles.

1 - Dispositions générales

Dans le secteur UEm spécifiquement : La conception volumétrique des constructions doit prendre en compte le rapport du bâti à l'espace public afin d'en favoriser son accompagnement. A titre d'exemple, il peut être souhaitable que le corps principal du bâti soit implanté parallèlement à l'axe de la voie qui dessert la parcelle ou qu'un décroché de façade épouse un changement de direction de l'espace public.

Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement du terrain et à la construction des bâtiments doivent être limités au strict nécessaire. Les terres excavées doivent être évacuées.

Les constructions doivent être implantées pour tenir compte de la topographie et de la géométrie de la parcelle en respectant du mieux possible la végétation existante.

2.3. Matériaux et couleurs

En outre dans le secteur UEm, les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone. Les couleurs et teintes extérieures devront s'harmoniser avec les teintes du site environnant. L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts et les imitations de matériaux..., doivent être évités à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale.

2.8. Traitement des rez-de-chaussée

Dans le secteur UEm, les devantures commerciales sont conçues et réalisées sous forme de vitrine de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur.

Les devantures de commerces ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage, ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée. Les devantures ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.

2.9. Eléments techniques

Dans le secteur UEm, afin de préserver le caractère architectural des sites urbains les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits dès lors qu'ils sont visibles depuis les espaces publics. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction

2.10. Dispositions diverses

Dans le secteur UEm l'emploi de procédés utilisant des énergies renouvelables, en particulier l'énergie solaire, fera l'objet de recherche d'intégration à la construction participant à la qualité architecturale.

Les balustres en guise de garde-corps sont interdites.

Article 13 de la zone UEm

Les espaces verts, qui ne pourront être inférieurs à 10% de la surface du terrain, devront être traités de manière à ce que la végétation soit structurante, au même titre que l'architecture, et non simplement décorative.

La dérogation demandée vise à pouvoir reculer la bande d'inconstructibilité à 10 m par rapport au recul légal de 75m dans la zone UEm, afin d'optimiser le foncier disponible dans la zone.