VILLE DE
BORMES
LES MIMOSAS

Modification
du Plan Local d'Urbanisme

Bormes-Les-Mimosas

Exposé des motifs de la modification

1.



Révision du PLU approuvée par délibération du 25/06/2025
Modification du PLU prescrite par arrêté municipal du 10/07/2026

begeat
www.begeat.fr les solutions d'aménagement...

Sommaire

1 Historique des procédures 3
2 Objet de la modification n°2 3
3 Choix de la procédure de modification 3
4 Pièces modifiées du PLU 4
5 Modifications apportées au zonage du PLU 5
5.1 Emplacements réservés : création 5
5.2 Espaces Verts Protégés : modification 10
5.3 PAPAG : création de 2 servitudes 12
6 Modifications apportées au règlement écrit 17
6.1 Modifications apportées aux Dispositions Générales – DG 17
6.2 Modifications apportées aux Dispositions Communes – DC 18
6.3 Modifications apportées au règlement Ua 26
6.4 Modifications apportées au règlement Ub 29
6.5 Modifications apportées au règlement Um 31
6.6 Modifications apportées au règlement Uj 32
6.7 Modifications apportées au règlement Ue 34
6.8 Modifications apportées au règlement AU 35
6.9 Modifications apportées au règlement A&N 37
6.10 Modifications apportées au règlement STECAL 38
7 Modifications apportées aux annexes au règlement 39
7.1 Lexique 39
7.2 Palette de couleurs 40
7.3 Cap Bénat : cahier de prescriptions architecturales 40
8 Modifications apportées aux prescriptions graphiques règlementaires 41
8.1 Modification de la liste des ER 41
8.2 Ajout d'une prescription graphique supplémentaire : la servitude PAPAG 42
9 Correction d'erreurs matérielles 43
9.1 Identification de l'erreur matérielle n°1 43
9.2 Erreur matérielle n°1 corrigée sur la planche graphique des OAP Plaine du Batailler 44
9.3 Identification de l'erreur matérielle n°2 45
9.4 Erreur matérielle n°2 corrigée sur le plan de zonage n°4.2.5 46
10 Compatibilité des motifications avec les orientations générales du PADD 47
11 Compatibilité du PLU modifié avec la loi littoral 48

1 HISTORIQUE DES PROCEDURES

Historique des procédures :

Approbation de la révision n°1 du PLU par délibération du :	25 juin 2025
Prescription d'une Modification par délibération du : *(Procédure engagée – en cours – non finalisée)*	*1er octobre 2025*
Prescription de la présente Modification par arrêté municipal : **(Actuelle procédure)**	**10 juillet 2026**

2 OBJET DE LA MODIFICATION N°2

La procédure de modification poursuit plusieurs objectifs principaux :

- Instaurer des périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) en application de l'article L151-41 du code de l'urbanisme.
- Créer des emplacements réservés dédiés à l'aménagement de la voirie et aux circulations douces.
- Poursuivre l'objectif de préservation du village en retravaillant la délimitation du zonage.
- Intégrer une palette de couleurs dans les annexes au règlement.
- Préciser les règles en zone Ua non concernées par les OAP du Pin .
- Apporter des règles valorisant l'architecture et le paysage local en zone Ub : règles de volume, décroché de façade, césure, hauteur et coefficient de jardin…
- Simplification et harmonisation des règles en zones Uj : emprise au sol, hauteur…
- Modifier les règles de densité et de coefficient de jardin en zone 1AUa afin d'harmoniser l'urbanisation des îlots avec les quartiers limitrophes.
- Améliorer la rédaction de certaines règles et définitions dans le règlement, instaurer des croquis explicatifs, et préciser les règles établies, sans en changer le sens, pour les adapter au contexte local et faciliter l'instruction.
- Apporter des corrections aux erreurs matérielles.
- Apporter des compléments règlementaires aux articles des dispositions communes (articles DC), notamment : le calcul de l'emprise au sol (DC5), les implantations des constructions en sous-sol (DC7), le traitement paysager des espaces libres (DC17 et DC18, mais aussi Ua18), la règle en matière de dispositif de recharge des véhicules électriques (DC20) et le calcul du nombre de places de stationnement (DC20 et DC21), le cas des voies en impasse (DC23), les règles traitant du pluvial (DC26), ou encore le traitement des déchets (DC30)…
- Préciser les destinations autorisées, limitées ou interdites (articles 1, 2 et 3 des zones du PLU).

3 CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Depuis la loi Huwart, en application des dispositions des articles L.153-31 et L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme, des évolutions du PLU peuvent être apportés par le biais d'une **procédure de modification du PLU, tant qu'elles ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables** (PADD).

La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification (article L153-37 du code de l'urbanisme) .

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées (PPA) (article L153-40 du code de l'urbanisme).

4 PIECES MODIFIEES DU PLU

La procédure modifie les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit (pièce n°4.1.1)
- Les annexes au règlement (pièces n°4.1.2)
- Les prescriptions graphiques règlementaires (pièces n°4.1.3)
- Le zonage (pièces n°4.2)
- La planche graphique de l'OAP du Batailler (pièces n° 3.3) est modifiée à la marge (erreur matérielle).

La présente note « exposé des motifs » constitue la pièce n°1.

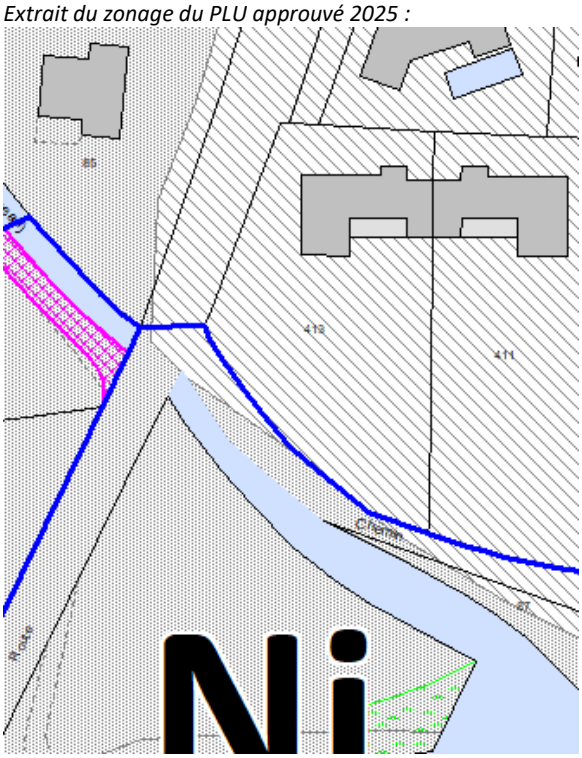
5 MODIFICATIONS APPORTEES AU ZONAGE DU PLU

Zonage du PLU : documents graphiques, pièces n°4.2.

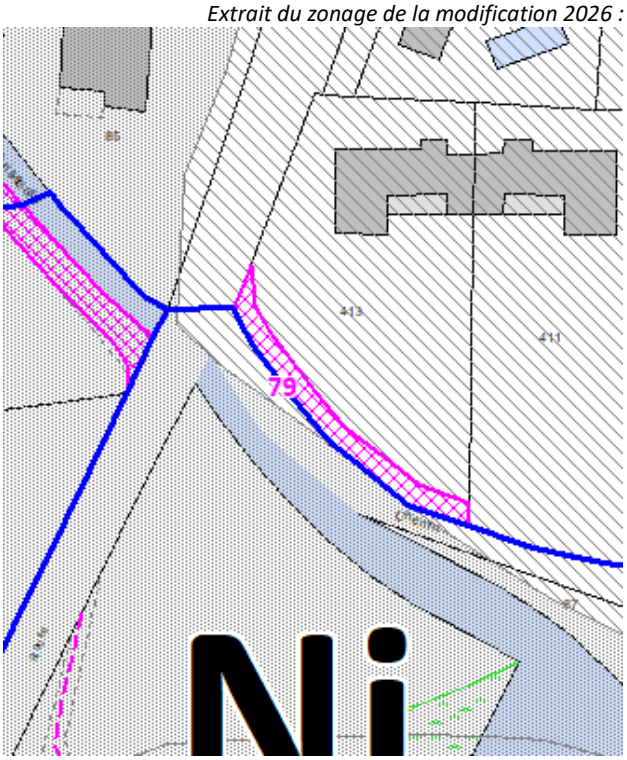
5.1 Emplacements réservés : création

5.1.1 ER n°79

Extrait du zonage du PLU approuvé 2025 :



Extrait du zonage de la modification 2026 :



Justification : L'emplacement réservé ER79 se situe au lieu-dit les Catalanes **(en zone Ub)**. Le projet consiste à élargir la partie Ouest du chemin des Berles pour :

- une future mise en double sens de la circulation (aujourd'hui la plateforme est trop étroite pour assurer un double sens, la voie est donc à sens unique).
- et l'aménagement du carrefour avec la route de Cabasson.

La largeur nécessaire est portée à 3 mètres en limite sud de la parcelle 413.

Photos Street view :



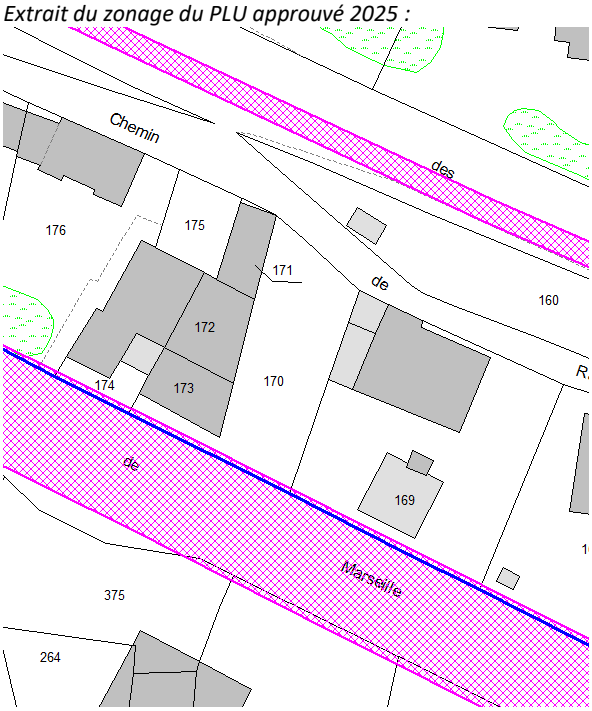
↑ entrée chemin des Berles côté Est : la voie se rétrécit.



↑ sortie chemin des Berles côté Ouest.

5.1.2 ER n°80

Extrait du zonage du PLU approuvé 2025 :



Extrait du zonage de la modification 2026 :



Justification : L'emplacement réservé ER80 se situe au lieu-dit les Ravel **(en zone Ub)**. Le projet consiste à aménager un cheminement doux et un espace de stationnement entre le chemin du Train des Pignes, le chemin de Ravel et la RD559.
L'emprise est estimée à 345 m² et concerne la parcelle 170.

Photos Street view :



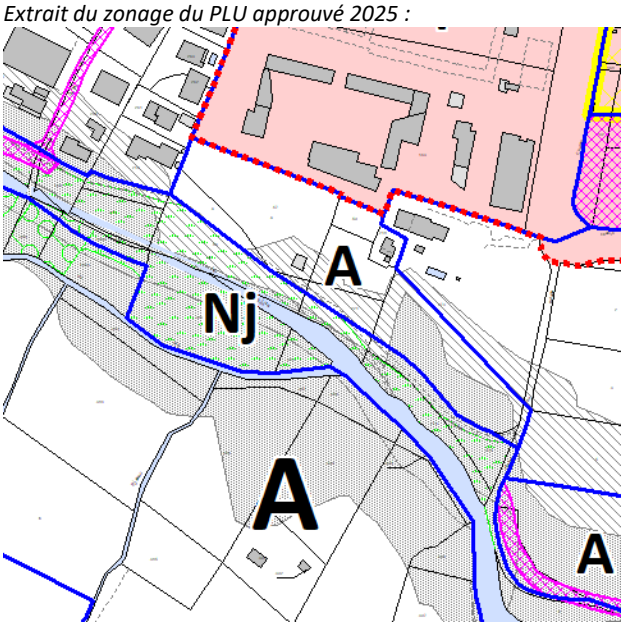
↑ entrée sud depuis la RD559



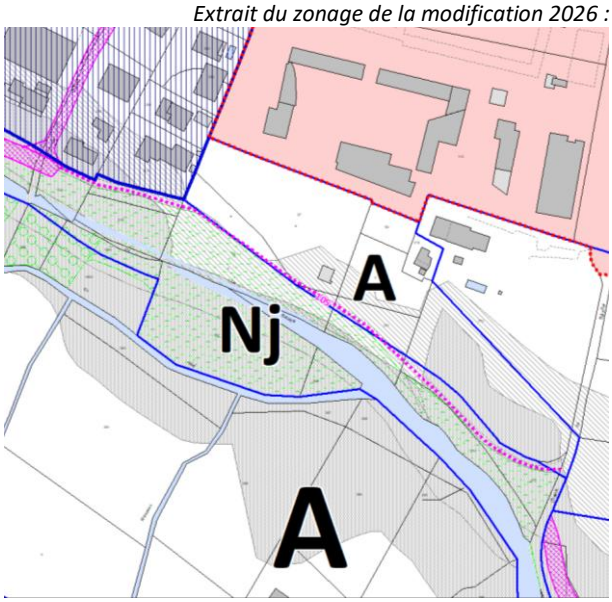
↑ entrée nord depuis le chemin du train des Pignes

5.1.3 ER n°105

Extrait du zonage du PLU approuvé 2025 :



Extrait du zonage de la modification 2026 :



Justification : L'emplacement réservé ER105 se situe le long du cours d'eau Le Batailler (**en zones Nj et A)**, depuis le chemin de Surle jusqu'au chemin du Content. Le projet consiste à aménager un cheminement doux d'une largeur de 3 mètres (sur un tracé existant).

Photos Street view :



↑ entrée Ouest du cheminement piéton côté Chemin de Surle



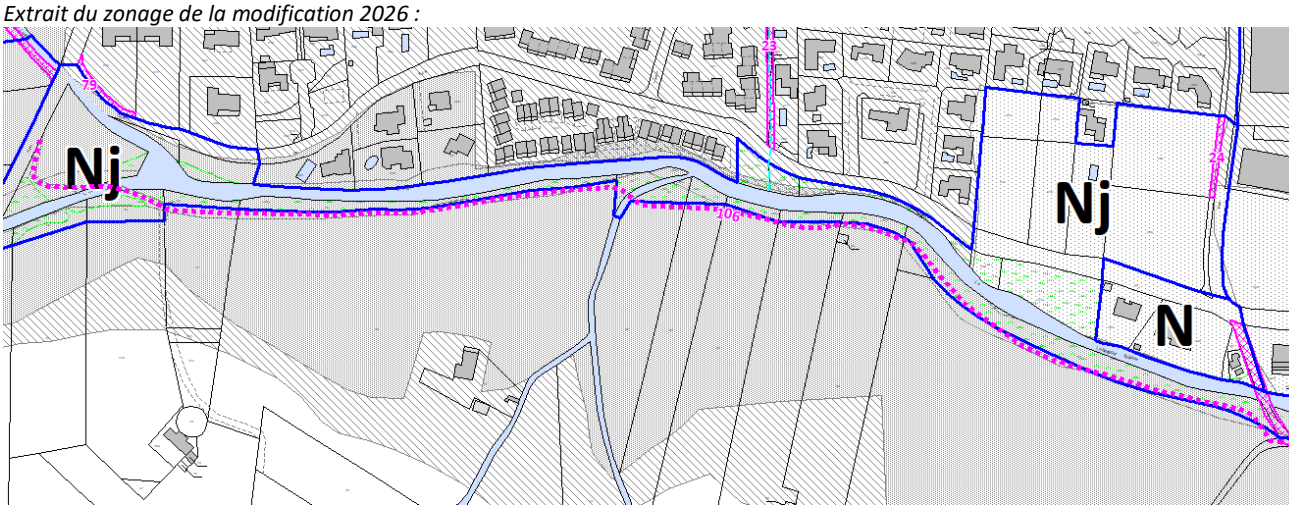
↑ entrée Est du cheminement piéton côté Chemin du Content / Chemin du Zéphyr

5.1.4 ER n°106

Extrait du zonage du PLU approuvé 2025 :



Extrait du zonage de la modification 2026 :



Justification : L'emplacement réservé ER106 est situé sur le secteur sud du Batailler entre la route de Cabasson et le chemin des Mirabelles **(en zones Nj et A).** Le projet consiste également à aménager un cheminement doux d'une largeur de 5 mètres, en rive droite du Batailler (sur un tracé partiellement existant).

Photos Street view :



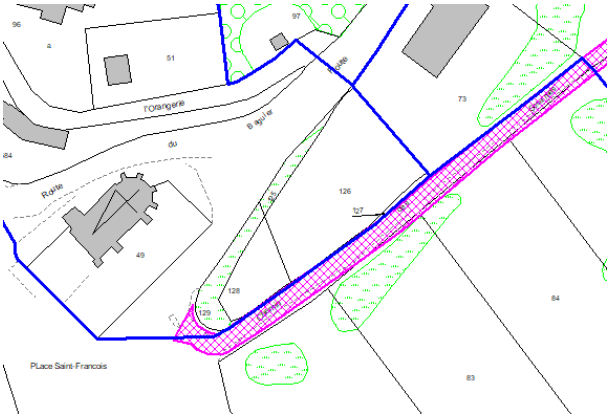
↑ entrée de chemin depuis la route de Cabasson
(Aujourd'hui piste d'accès bordant la zone agricole).



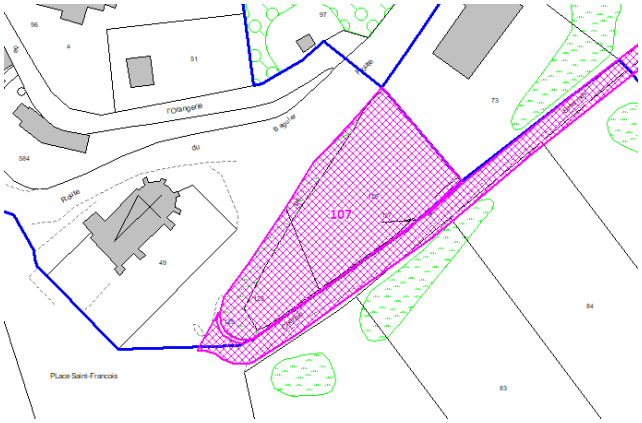
↑ vue sur le futur tracé depuis le chemin des Berles
(Derrière les cannes).

5.1.5 ER n°107

Extrait du zonage du PLU approuvé 2025 :



Extrait du zonage de la modification 2026 :



Justification : L'emplacement réservé ER107 est situé **en zone Uap** sur les parcelles AB 125, 126, 127, 128 et 129 dans le périmètre de protection des abords de la chapelle St François de Paule (Monument historique). Le projet consiste à aménager une plateforme panoramique avec vue sur la mer et les îles du Levant. Le projet intègre la sécurisation du cheminement piétonnier d'accès, la préservation de l'alignement des pins parasols ainsi que la sauvegarde du talus végétalisé (fort dénivelé) en bordure du chemin des Sésames qui permet de desservir le parking.

Photos :



↑ Pins parasols alignés



↑ Cheminement piéton en amont du talus



Cheminement piéton à sécuriser ↑

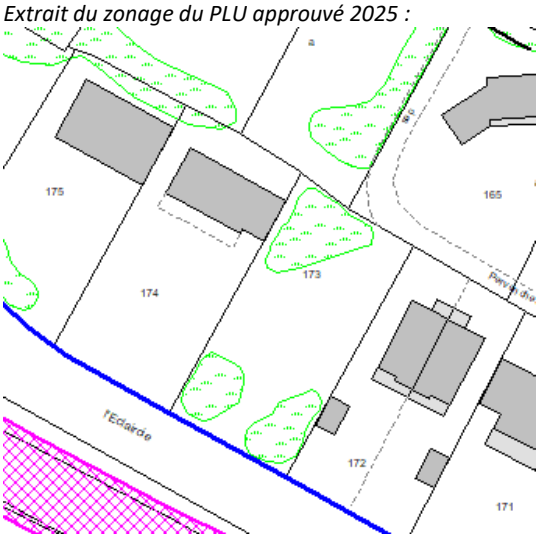


↑ Panorama depuis le cheminement piéton : cône de vue sur les îles du Levant

5.2 Espaces Verts Protégés : modification

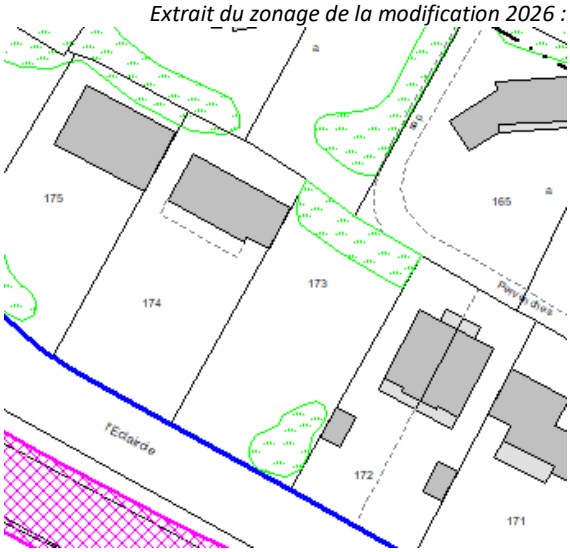
5.2.1 Parcelle BV173

Extrait du zonage du PLU approuvé 2025 :



Surface des EVP sur la parcelle BV173 : **300 m²**

Extrait du zonage de la modification 2026 :



Surface des EVP sur la parcelle BV173 : **220 m²**

Justification : demande de déplacement et de réduction des Espaces Verts Protégés (EVP) effectuée par le propriétaire. Avis favorable de la Commune. Modification effectuée sur le zonage dans le cadre de la présente procédure. Réduction de 80m² d'EVP.

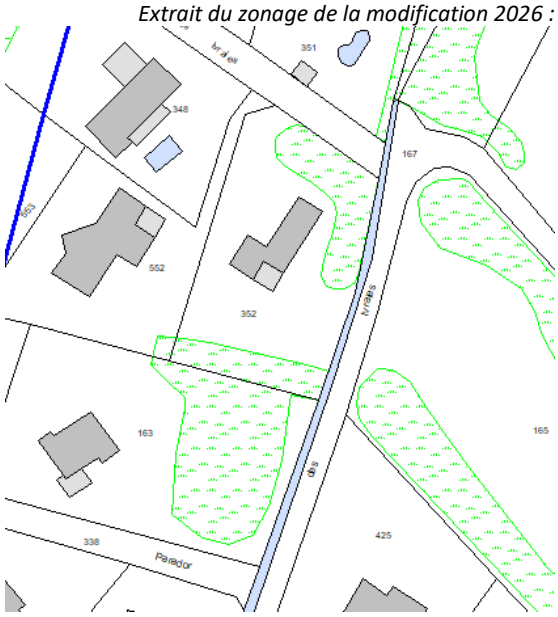
5.2.2 Parcelle BX352

Extrait du zonage du PLU approuvé 2025 :



Surface des EVP sur la parcelle BX352 : **500 m²**

Extrait du zonage de la modification 2026 :

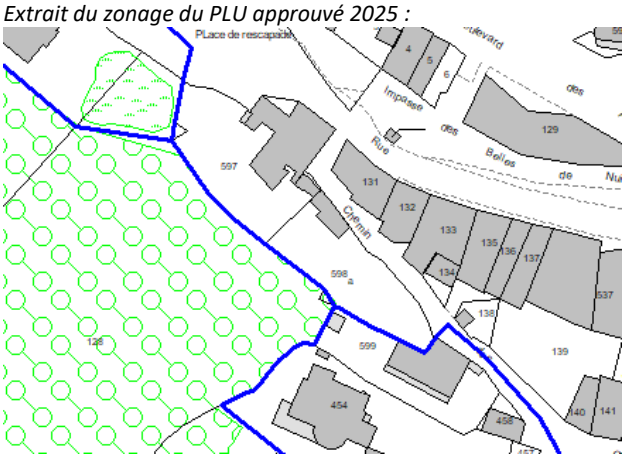


Surface des EVP sur la parcelle BX352 : **500 m²**

Justification : demande de déplacement des Espaces Verts Protégés (EVP) effectuée par le propriétaire. Avis favorable de la Commune. Modification effectuée sur le zonage dans le cadre de la présente procédure. Les EVP sont repositionnés sur la parcelle, à surface identique (500m²).

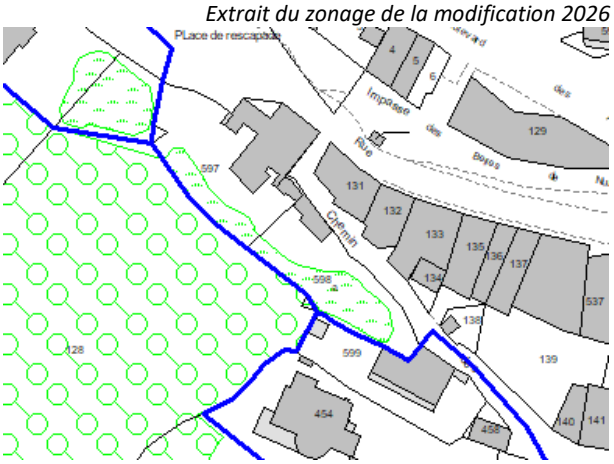
5.2.3 Parcelle AA597-598

Extrait du zonage du PLU approuvé 2025 :



Surface des EVP sur les parcelles AA597-598 : **0 m²**

Extrait du zonage de la modification 2026 :



Surface des EVP sur les parcelles AA597-598 : **210 m²**

Justification : Les deux parcelles concernées s'inscrivent pleinement dans la morphologie historique de Bormes-les-Mimosas, caractérisée par un village groupé et agrippé aux reliefs du massif des Maures.
Si le zonage Uap du Plan Local d'Urbanisme (PLU) y autorise aujourd'hui une densification par de nouvelles constructions, une telle perspective se heurte à une double impossibilité technique et environnementale :

- Une desserte routière saturée et inadaptée : L'accès par la ruelle des Garoubiers, au sud, présente une étroitesse structurelle incompatible avec le flux de circulation qu'engendrerait un surplus d'habitations.
- Une régression paysagère : La préservation de ces parcelles à l'état de jardin est indispensable au maintien de la qualité paysagère et de la silhouette traditionnelle du village.

Afin de garantir la cohérence urbaine et la protection du site, il apparaît donc nécessaire de reclasser une partie de ces parcelles en Espaces Verts Protégés (EVP). Augmentation de 210 m².



Les deux parcelles concernées se situent en limite du village perché de Bormes-les-Mimosas. Elles offrent une vue plongeante sur un panorama paysager qu'il est indispensable de conserver : une construction obturant ce cône de vue viendrait dénaturer ce panorama.

← Panorama offert depuis la Place de la Rescapade, en amont de la Rue Carnot.



Les deux parcelles AA597-598 sont en position dominante dans le paysage patrimonial du village de Bormes-les-Mimosas. Le maintien de la forme « groupée » du village est primordial : il convient d'éviter qu'aucune nouvelle construction ne vienne briser la silhouette du village. La rupture bâti/nature doit être clairement matérialisée.

← Espace concerné par le positionnement de 210 m² d'Espaces Verts Protégés, dans la continuité des Espaces Boisés Classés déjà existants au sud des parcelles.

5.3 PAPAG : création de 2 servitudes

5.3.1 PAPAG du Niel

Le contexte : Le conseil communautaire de la Communauté de Communes Méditerranée Porte des Maures (CCMPM) a délibéré sur les objectifs et les modalités de la concertation préalable relative à l'opération d'aménagement du secteur du Niel (future Zone d'Aménagement Concerté – ZAC). A ce jour, le PLU ne dispose pas suffisamment d'outils permettant de maîtriser la délivrance des permis de construire sur le périmètre du Niel.

Le périmètre proposé : Le périmètre correspond aux zones économiques du PLU (Uec et 1AUe) situées au Niel. Ce périmètre recouvre l'emprise de l'OAP sectorielle « la Plaine du Batailler » du PLU approuvé le 25 juin 2025, ainsi que le périmètre opérationnel d'environ 24 hectares retenu par la CCMPM pour l'opération d'aménagement de la ZAE du Niel (délibération n°89/2025 du 3 novembre 2025). La cohérence entre le périmètre du PAPAG , l'OAP et le périmètre opérationnel de la future ZAC garantit que l'ensemble des terrains susceptibles d'être concernés par le projet d'aménagement global est placé sous la même servitude d'attente.

Justification sur l'intégration de la zone Uec en complément de la zone 1AUe : Bien que déjà urbanisée et partiellement bâtie, la zone Uec est comprise dans le périmètre opérationnel de l'opération d'aménagement de la ZAE du Niel approuvé par la délibération n°89/2025 du 3 novembre 2025. Aucun outil de gel ou de blocage des permis de construire n'est aujourd'hui inscrit au PLU sur ce secteur et le sursis à statuer ne pourra être opposable qu'après la création de la ZAC.
En l'absence d'une telle servitude, des permis de construire pourraient être délivrés en zone Uec sur la base du règlement de droit commun, sans tenir compte du futur schéma d'aménagement d'ensemble (voiries et réseaux, liaisons douces, traitement paysager de l'entrée de ville, restructuration foncière), ce qui compromettrait la faisabilité et la cohérence du projet global.
L'intégration de la zone Uec au PAPAG, en complément de la zone 1AUe, permet ainsi de sécuriser l'ensemble du périmètre opérationnel pendant la phase d'études et de procédure de création de la ZAC, tout en préservant la possibilité pour les propriétaires concernés de réaliser les travaux d'entretien, d'extension limitée et de changement de destination encadrés par le règlement du PAPAG.

Objectif du PAPAG : Dans l'attente de la création et de l'approbation du dossier de la ZAC du Niel — opération portée par la CCMPM, visant la réalisation d'un programme prévisionnel d'environ 52 000 m² de surface de plancher à vocation principale artisanale et industrielle— le PAPAG vise à permettre à la commune de s'opposer, pendant une durée maximale de cinq ans, aux constructions ou installations d'une superficie supérieure aux seuils fixés par le règlement, lorsque celles-ci seraient incompatibles avec le projet d'aménagement global du secteur.
Le PAPAG constitue, à ce stade, l'unique outil de droit commun mobilisable sur l'ensemble du périmètre, dans la mesure où :

- Aucune servitude de gel des autorisations d'urbanisme n'est aujourd'hui inscrite au PLU sur ce périmètre ;
- Le sursis à statuer ne pourra être opposé qu'après la création formelle de la ZAC et/ou l'ouverture de l'enquête publique DUP ;
- Les outils ponctuels de droit commun (clause filet, contrôle RE 2020, espèces protégées) ne permettent qu'un examen au cas par cas et ne garantissent pas, à eux seuls, la maîtrise de l'ensemble des permis de construire susceptibles d'être déposés sur le périmètre.

La mise en place du PAPAG permet ainsi de préserver, pendant la durée des études (diagnostic écologique, diagnostic archéologique préventif, études urbaines et de conception confiées à l'équipe urbaniste-architecte dont la désignation par la CAO est prévue en juillet 2026) et de la procédure de création de la ZAC, la faisabilité du projet d'aménagement d'ensemble du Niel défini par la délibération n°89/2025 du 3 novembre 2025, ainsi que par la délibération du Conseil Communautaire fixant les objectifs et modalités de la concertation préalable.
Le lien avec la future ZAC est donc direct : le PAPAG constitue la mesure transitoire de sauvegarde du foncier, dans l'attente de l'institution d'outils opérationnels propres à la ZAC (sursis à statuer, droit de préemption renforcé, programme d'équipements publics et taxes/participations associées).

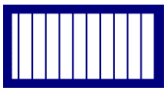
En conséquence : la présente procédure instaure un PAPAG sur le quartier du Niel dans l'attente de la réalisation de la ZAC mise en œuvre par la Communauté de Communes Méditerranée Porte des Maures. Les contraintes liées à l'existence d'une telle servitude d'urbanisme sont prévues par la loi et répondent à un but d'intérêt général tenant à la maîtrise, par la collectivité, de l'occupation des sols et à l'amélioration du cadre de vie de la future zone. La création du PAPAG, à l'occasion de la modification du PLU de Bormes-les-Mimosas est justifiée, conformément aux exigences posées par l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, et a des effets temporaires sur la constructibilité des parcelles qui y sont incluses. Les propriétaires des parcelles situées dans le PAPAG ont toujours la possibilité d'exercer le droit de délaissement prévu par les dispositions de l'article L.152-2 du code de l'urbanisme, en exigeant de la collectivité publique au bénéfice de laquelle le terrain a été réservé qu'elle procède à l'acquisition de ce bien.

Définition de l'outils PAPAG : Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global

- L'article L151-41 alinéa 5° du code de l'urbanisme dispose que « *Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes*».

- Le PAPAG est un périmètre de servitude délimité au zonage du PLU.

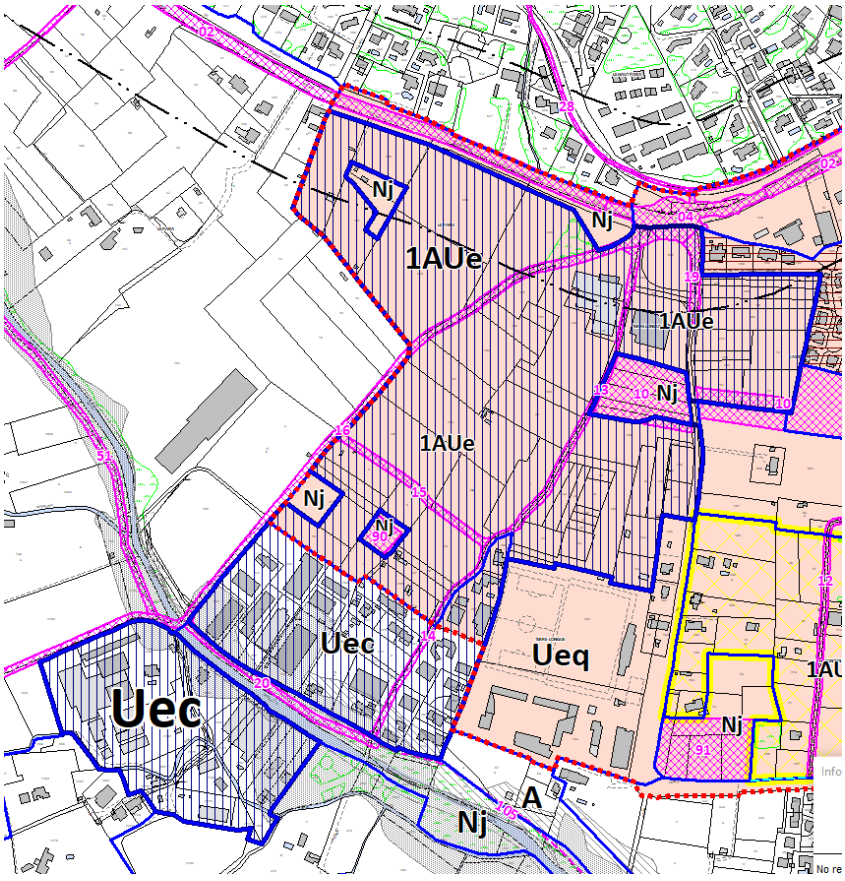
- Sur les plans de zonage il est représenté ainsi :

Intitulé	*Représentation graphique*
Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)	

- Cette nouvelle Prescription Graphique Règlementaire (PGR) est ajoutée dans le tableau des PGR présent dans le règlement du PLU (pièce n°4.1.1) à l'article DG7.

Extrait du plan de zonage modifié :

La servitude PAPAG est matérialisée sur le quartier du Niel. Les zones concernées sont les zones 1AUe et Uec du Niel.



Prescriptions PAPAG du Niel :

Dans le périmètre délimité au plan qui concerne les zones 1AUe et Uec du Niel, **toute occupation ou utilisation du sol est interdite durant 5 ans** à compter de l'approbation de la modification du PLU, **à l'exception** :

- Des installations et constructions relevant de la destination « **Equipements d'intérêt collectif et services publics ».**
- Des installations et constructions à caractère temporaire relevant de l'article R421-5 du code de l'urbanisme.

- Pour les bâtiments existants situés en zone **1AUe** *(« existants » signifie : existence légale à la date d'approbation de la modification du PLU*) sont autorisés :
  - La réfection et les travaux confortatifs des bâtiments existants.
  - Pour chaque bâtiment : une *extension* limitée à 20m² de surface de plancher. Les extensions supérieures à 20m² de surface de plancher sont interdites.
  - Le *changement de destination des bâtiments existants* : seules les sous-destinations suivantes seront autorisées :
    - « Artisanat et commerce de détail » : le commerce de détail est autorisé à condition que l'activité commerciale soit liée à la production artisanale.
    - « Restauration » ;
    - « Commerce de gros » : le commerce de gros est autorisé à condition que l'activité commerciale soit liée à la production artisanale.
    - « Hébergement » : maisons de retraites, foyers de travailleurs, résidence autonomie, résidence avec services para-hôtelier.
    - « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ;
    - « Hôtels » ;
    - « Industrie » ;
    - « Entrepôt » ;
    - « Bureau » ;
  - Les règles des articles AU6 à AU30, du règlement de la zone 1AUe du PLU, s'appliquent.

- Pour les bâtiments existants situés en zone **Uec** (« existants » signifie : existence légale à la date d'approbation de la modification du PLU) sont autorisés :
  - La réfection et les travaux confortatifs des bâtiments existants.
  - Les ***nouvelles constructions ou installations inférieures à 200 m²*** d'emprise au sol. Les nouvelles constructions ou installations d'une emprise au sol supérieure ou égale à 200m² sont interdites.
  - Est autorisé le ***changement de destination des bâtiments existants*** : seules les sous-destinations non-interdites à l'article Ue1 du règlement de la zone Uec du PLU seront autorisées.
  - Les règles des articles Ue1, Ue2, et Ue6 à Ue30, du règlement de la zone Uec du PLU, s'appliquent.

5.3.2 PAPAG du Ginget

Le contexte : Après l'approbation du PLU, le Préfet, au titre de son contrôle de légalité valant recours gracieux, a demandé de mettre en œuvre une OAP sur le secteur du Ginget. La Commune s'est engagée à étudier la faisabilité de cette OAP sur le Ginget par délibération du conseil municipal du 1er octobre 2025.

Le besoin de cohérence urbaine : La pression foncière actuelle risque de voir émerger des projets privés fragmentés. Ces derniers pourraient saturer l'ensemble du quartier ou bien bloquer physiquement des parcelles stratégiques, avant que la vision d'ensemble de l'OAP ne soit définie.

Le besoin d'un aménagement global : Le PAPAG est aujourd'hui le seul outil juridique permettant de sanctuariser le foncier , le temps de concevoir une OAP détaillant les formes urbaines attendues, le tracé des futures voies, les cheminements doux, les équipements publics envisagés, et les obligations paysagères.

Le besoin d'un phasage temporel : la structure viaire (voiries, carrefours, accès, trottoirs, future voie verte cyclable) et les réseaux desservant ce quartier partiellement bâti ne sont pas encore calibrés et planifiés pour supporter une densification immédiate au fil de l'eau. Le PAPAG se justifie par le besoin de suspendre les autorisations d'urbanisme, le temps de mener les études techniques précises pour programmer le dimensionnement des futures infrastructures.

Le besoin de trame verte : La coulée verte débouche en limite du Ginget. Celle-ci doit se poursuivre jusqu'en limite communale du Lavandou. Or ce tracé n'est pas matérialisé au PLU. La future OAP du Ginget devra en tenir compte. Le PAPAG permettra de réfléchir à l'intégration paysagère de la coulée verte au Ginget.

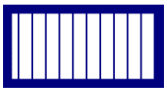
En conséquence : la présente procédure instaure un PAPAG sur le quartier du Ginget dans l'attente de la réalisation de l'OAP demandée par le Préfet. Les contraintes liées à l'existence d'une telle servitude d'urbanisme sont prévues par la loi et répondent à un but d'intérêt général tenant à la maîtrise, par la collectivité, de l'occupation des sols et à l'amélioration du cadre de vie de la future zone. La création du PAPAG, à l'occasion de la modification du PLU de Bormes-les-Mimosas est justifiée, conformément aux exigences posées par l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, et a des effets temporaires sur la constructibilité des parcelles qui y sont incluses. Les propriétaires des parcelles situées dans le PAPAG ont toujours la possibilité d'exercer le droit de délaissement prévu par les dispositions de l'article L.152-2 du code de l'urbanisme, en exigeant de la collectivité publique au bénéfice de laquelle le terrain a été réservé qu'elle procède à l'acquisition de ce bien.

Définition de l'outils PAPAG : Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global

- L'article L151-41 alinéa 5° du code de l'urbanisme dispose que « *Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes*».

- Le PAPAG est un périmètre de servitude délimité au zonage du PLU.

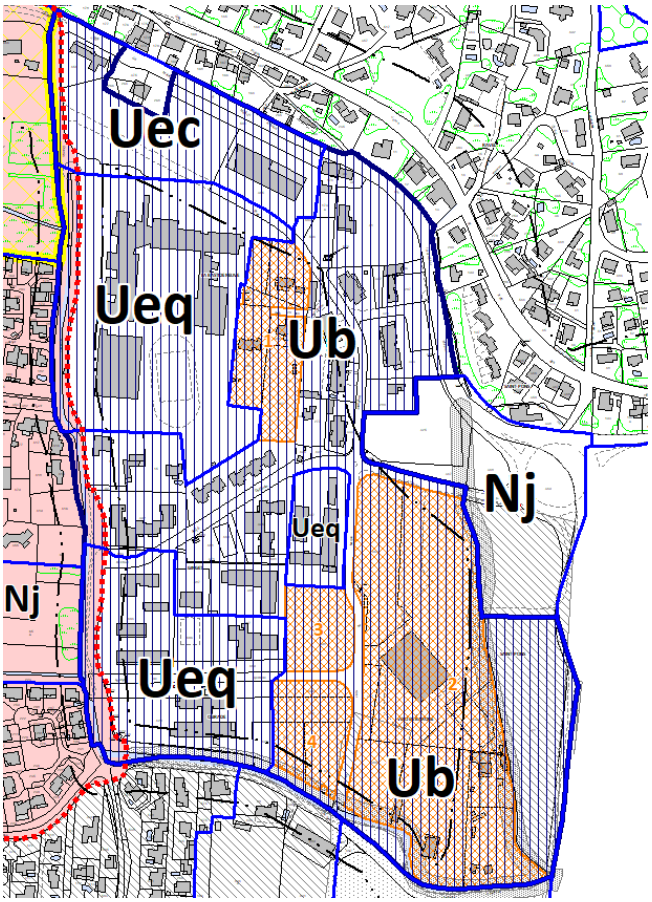
- Sur les plans de zonage il est représenté ainsi :

Intitulé	*Représentation graphique*
Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)	

- Cette nouvelle Prescription Graphique Règlementaire (PGR) est ajoutée dans le tableau des PGR présent dans le règlement du PLU (pièce n°4.1.1) à l'article DG7.

Extrait du plan de zonage modifié :

La servitude PAPAG est matérialisée sur le quartier du Ginget. Les zones concernées sont les zones Uec, Ueq et Ub.



Prescriptions PAPAG du Ginget

Dans le périmètre délimité au plan qui concerne les zones Uec, Ueq et Ub du Ginget, **toute occupation ou utilisation du sol est interdite durant 5 ans** à compter de l'approbation de la modification du PLU, **à l'exception** :

- Des installations et constructions relevant de la destination « **Equipements d'intérêt collectif et services publics ».**
- Des installations et constructions à caractère temporaire relevant de l'article R421-5 du code de l'urbanisme.
- Pour les bâtiments existants, ne relevant pas de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics », sont autorisés :
  - La réfection et les travaux confortatifs des bâtiments existants.
  - Pour chaque bâtiment : une *extension* limitée à 20m² de surface de plancher. Les extensions supérieures à 20m² de surface de plancher sont interdites.
  - Le *changement de destination des bâtiments existants* : seules les destinations ou sous-destinations suivantes seront autorisées :
    - « Artisanat et commerce de détail » : le commerce de détail est autorisé à condition que l'activité commerciale soit liée à la production artisanale.
    - « Restauration » ;
    - « Hébergement » : maisons de retraites, foyers de travailleurs, résidence autonomie, résidence avec services para-hôtelier ;
    - « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ;
    - « Hôtels » ; « Bureau » ; «
    - Equipements d'intérêt collectif et service public ».
  - Les règles des articles 6 à 30, du règlement de chaque zone concernée s'appliquent.

6 MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

Règlement écrit du PLU : pièce n°4.1.1.

6.1 Modifications apportées aux Dispositions Générales – DG

6.1.1 Modification de l'article DG2

Extrait du règlement modifié :

Article DG 2. Régime applicable

- Le règlement est établi conformément au code de l'urbanisme en vigueur à la date d'approbation ~~de la révision~~ du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Justification :

L'article a été rédigé lors de la révision du PLU approuvée en 2025. La présente procédure de modification prend en compte le code de l'urbanisme, récemment modifié par la Loi Huwart applicable depuis mai 2026. En conséquence, il convient de ne plus mentionner « révision » mais « date d'approbation du PLU ».

6.1.2 Modification de l'article DG9

Extrait du règlement modifié :

Article DG 9. Autorisations d'urbanisme

Rappel aux pétitionnaires :

- Pour l'application du présent article DG9 l'emprise au sol est définie par l'article R.420-1 du code de l'urbanisme.
- Sont soumis à permis de construire ou déclaration préalable les travaux mentionnés aux articles R421-1 et suivants, du code de l'urbanisme.
  - ~~Les articles R421-1 et suivants du code de l'urbanisme précisent la liste des travaux soumis à Déclaration Préalable (DP), à Permis de Construire (PC), à Permis d'Aménager (PA), ou encore dispensés de toute formalité. Ainsi :~~
- L'édification de **clôtures** est subordonnée à déclaration préalable et les démolitions sont soumises à permis de démolir, conformément à la **délibération du conseil municipal.**
- ~~Toutes les piscines en dur doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable** en mairie afin de vérifier le respect des règles d'implantation des constructions.~~

- Sont soumis à **permis de construire** (PC) les travaux listés à l'article R421-14 du code de l'urbanisme.

~~Suivants, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires : (article R421-14)~~

- ~~En zones A et N et STECAL : Les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher* ou d'une emprise au sol* supérieure à 20m². En deçà (entre 5m² et 20m²) les travaux sont soumis à Déclaration Préalable.~~
- ~~En zones U et 1AU : Les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher* ou d'une emprise au sol* supérieure à 40m². En deçà (entre 5m² 40m²) les travaux sont soumis à Déclaration Préalable.~~
- ~~Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment*, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination*. Les locaux accessoires d'un bâtiment* sont réputés avoir la même destination* que le local principal.~~
- ~~Les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration* immobilière (travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition, d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. Elles sont engagées à l'initiative soit des collectivités publiques, soit d'un ou plusieurs propriétaires, groupés ou non en association syndicale).~~

- Conformément à l'article R421-5 du code de l'urbanisme, sont **dispensées de toute formalité**, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, les constructions* implantées pour une durée n'excédant pas trois mois. L'article R421-5 précité détaille les conditions pour une durée majorée.
- ~~Toutefois, cette durée est portée à :~~
  - ~~Un an en ce qui concerne les constructions* nécessaires :~~
    - ~~au relogement d'urgence des personnes victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique ;~~
    - ~~à l'hébergement d'urgence des personnes migrantes en vue de leur demande d'asile ;~~
  - ~~Une année scolaire ou la durée du chantier de travaux en ce qui concerne les classes démontables installées dans les établissements scolaires ou universitaires pour pallier les insuffisances temporaires de capacités d'accueil ;~~
  - ~~La durée du chantier, en ce qui concerne les constructions* temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations liées à la commercialisation d'un bâtiment* en cours de construction* et pour une durée d'un an en ce qui concerne les constructions* nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants, lorsqu'elles sont implantées à moins de trois cents mètres du chantier ;~~
  - ~~La durée d'une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive, dans la limite d'un an, en ce qui concerne les constructions* ou installations temporaires directement liées à cette manifestation ;~~
  - ~~Deux ans en ce qui concerne les constructions* à usage :~~
    - ~~de résidence universitaire, telle que définie à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.~~
    - ~~de résidence sociale, telle que définie au troisième alinéa de l'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation~~
    - ~~de centre d'hébergement et de réinsertion sociale, tel que défini à l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles ;~~
    - ~~De structure d'hébergement d'urgence, telle que mentionnée aux articles L. 345-2-2 et L. 345-2-3 du code de l'action sociale et des familles ;~~

Justification :

L'article a été simplifié en rappelant les articles du code de l'urbanisme sans les reprendre in extenso.

En effet, le code de l'urbanisme évoluant régulièrement, il est préférable de citer l'article dans le règlement du PLU et de consulter le Code le cas échéant.

6.1.3 Modification de l'article DG14

Extrait du règlement modifié :

- Lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de non-opposition à la déclaration préalable, et ce pendant **5 ans** à compter de cette même date. (L442-14 alinéa 1 – code de l'urbanisme).
- Lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant **5 ans** à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat. (L442-14 alinéa 2 - code de l'urbanisme).

Justification : les articles cités sont issus du code de l'urbanisme.

6.2 Modifications apportées aux Dispositions Communes – DC

6.2.1 Modification de l'article DC2

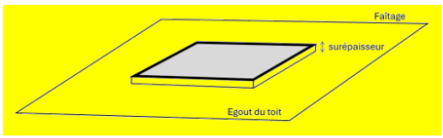
Extrait du règlement modifié :

- Toute destination, non prévue aux articles 1 et 2 de chaque zone, mais existante à la date d'approbation du PLU, reste autorisée : Les constructions existantes et régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLU conservent leurs droits à leur destination d'origine, même si celle-ci est devenue non conforme aux dispositions de l'article 1.

Justification : Cet article était initialement inscrit en zone Uj. Il convient de l'indiquer dans les Dispositions Communes (DC2) puisqu'il s'applique à toutes les zones et non pas seulement à la zone Uj. Il a donc aussi été supprimé en Uj.

Extrait du règlement modifié :

- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire en toutes zones, sous réserve d'être :
  - ✶ Soit intégrés aux constructions* ;
  - ✶ Soit posés en toiture à condition que la surépaisseur soit inférieure à 15 cm →



  - ✶ Soit posés au sol à condition d'être limités à 30m² de surface totale de panneaux et destiné à l'alimentation électrique d'un bâtiment* dont l'existence est légale, sauf disposition contraire prévu dans chaque zone.

Justification : Un croquis était nécessaire pour faciliter la compréhension de l'article.

Extrait du règlement modifié :

- Les affouillements et exhaussements du sol* sont autorisés dans les autres zones à conditions de :
  - ✶ Ne pas compromettre la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux ;
  - ✶ D'être lié et nécessaire à la construction* projetée,
  - ~~✶ Que tout remblais est interdit y compris les remblais sur les espaces libres et non bâtis.~~
  - ✶ Que tous dévers de terrain soit traité en restanques, afin de respecter la pente du Terrain Naturel.
  - ✶ Que seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol soient utilisés ;
  - ✶ Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage. Leur hauteur est règlementée à l'article DC10.

Justification : L'article comportait une ambiguïté dans le sens où il autorise les exhaussements mais interdit les remblais. L'alinéa interdisant les remblais est donc supprimé. Cette modification facilitera l'instruction et la compréhension des pétitionnaires.

6.2.2 Modification de l'article DC5

Extrait du règlement modifié :

Article DC 5. Emprise au sol et superficie

- Voir la définition de l'emprise au sol dans le lexique, en annexe au règlement, pièce n°4.1.2 du PLU.
- Article non réglementé pour les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement.
- Article non règlementé pour le stationnement des constructions à destination de « commerces et activités de services » recouvert d'ombrières photovoltaïques.
- À chaque zone correspond un pourcentage de la surface du terrain affecté à l'emprise maximale des constructions* ou un plafond de Surface de Plancher*, ou encore un polygone d'emprise maximale des constructions*, excepté en zones 1AU pour lesquelles des OAP ont été réalisées : celles-ci définissent l'emprise ou la surface de plancher* des constructions* autorisées. Le pourcentage d'emprise au sol définit la surface constructible d'une parcelle.
- Majoration de l'emprise au sol : En référence à l'article R.151-42 alinéa 1 du code de l'urbanisme, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive bénéficient d'une majoration de **5%** de l'emprise au sol.
- Pour les constructions existantes* : une isolation par l'extérieur, de maximum 30 cm, est autorisée au-delà des règles d'emprise définies dans chaque zone.
- ~~Les règles d'emprise au sol* s'appliquent à la fois au terrain divisé et au terrain résiduel.~~
- Piscines :
  - La superficie du bassin des piscines est limitée à **60 m²**.
  - La superficie du bassin des piscines n'est pas règlementée si celles-ci sont liées aux constructions* à destination d'Hôtel, Hébergements touristiques et campings*.
- La superficie des annexes* peut être règlementée selon les dispositions spécifiques à chaque zone. La superficie des annexes* est à comptabiliser dans le calcul des règles d'emprise au sol*.
- ~~Chaque abri (abri bois, abri de jardin) est limité à **15 m²** d'emprise. Chaque abri est à comptabiliser dans les règles d'emprise au sol*.~~

Justification : l'article des Dispositions Communes (DC5) s'applique à toutes les zones. Il traite de l'emprise au sol mais également des superficies. L'ajout de la notion de « superficie » a donc été inscrite dans le titre de l'article DC5.
Cet article est complété :

- Au troisième alinéa : pour préciser que les ombrières photovoltaïques ne constituent pas d'emprise si elles recouvrent le stationnement des constructions à destination de commerces et activités de services.
- Le septième alinéa est supprimé car les dispositions du PLU s'appliquent sur le terrain divisé sans tenir compte de son état initial et des droits consommés sur la parcelle « mère » (parcelle initiale).
- Le dernier alinéa est supprimé : les abris font partie des « annexes » , leur emprise est à comptabiliser dans le « pot commun » des annexes.

Ces modifications faciliteront l'instruction et la compréhension des pétitionnaires.

6.2.3 Modification de l'article DC7

Extrait du règlement modifié :

- Sauf dispositions spécifiques à chaque zone :
  - Les pool-house, les locaux techniques, les garages, les carports et les abris ~~bois, abris de jardin~~, sont autorisés en limites séparatives*.
  - Les terrasses, non couvertes, au niveau du sol naturel* (terrasses situées à moins de 60 cm du terrain naturel) ~~de plain-pied c'est à dire n'ayant ni surélévation significative moins de 60 cm ni fondations profondes)~~ sont autorisés jusqu'en limites séparatives*.

Justification : la précision initialement apportée « abris bois, abris de jardin » est supprimée (car trop limitative) pour préférer le terme générique « d'abri »s qui englobe tous les types d'abris. Cette modification est apportée dans tout le règlement : désormais le règlement ne détaille plus « abris de jardin », ou « abris bois », seule la notion d' abris est utilisée, elle regroupe ainsi tout type d'abris.
Ces modifications faciliteront l'instruction et la compréhension des pétitionnaires.
Le second alinéa, traitant des terrasses, est simplifié : les terrasses non couvertes au niveau du sol naturel sont les terrasses situées à moins de 60 cm du terrain naturel.
Ces modifications faciliteront l'instruction et la compréhension des pétitionnaires.

Extrait du règlement modifié :

- Implantation des **clôtures** :
  - Toute nouvelle construction* ou installation ou clôture ne peut être implantée à moins de **2 mètres** de l'axe des ~~ruisseaux~~ cours d'eau et canaux existants ou à créer.

Justification : la notion de « ruisseau » (trop limitative) est remplacée par « cours d'eau ». Ainsi, tout cours d'eau, pérenne ou non, est concerné par cet article qui a pour objet de limiter les risques d'inondation.

Extrait du règlement modifié :

Constructions* en sous-sol

- Les constructions* réalisées en sous-sol peuvent être refusées si elles sont susceptibles :
  - De rendre plus onéreuse ou plus difficile la réalisation d'un ouvrage public,
  - De porter atteinte au bon équilibre ou à la qualité de la nappe phréatique.
- Malgré les dispositions relatives à l'implantation des constructions* par rapport aux propriétés* voisines, mais dans le respect des autres prescriptions du règlement, notamment celles relatives aux accès et aux espaces plantés, les constructions* en sous-sol peuvent être autorisées dans les bandes de retrait sur mitoyen et dans la bande de retrait par rapport à l'alignement de la voie ; dans cette hypothèse, le pétitionnaire fera son affaire des mesures techniques à prendre pour assurer la sécurité de l'ensemble des fonds voisins.

Justification : Ce paragraphe figure déjà à l'article DC6, article des dispositions communes traitant de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées. Or ce paragraphe concerne aussi les propriétés voisines. Il est donc dupliqué dans l'article DC7 des dispositions communes qui traite de l'implantation par rapport aux limites séparatives. Cette modification facilitera l'instruction et la compréhension des pétitionnaires.

6.2.4 Modification de l'article DC10

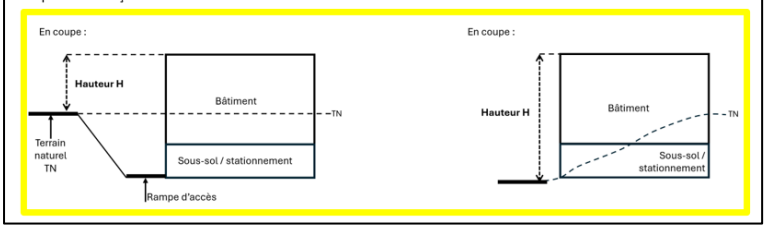
Extrait du règlement modifié :

- Ainsi, la hauteur maximale **H** est calculée **au moment du dépôt du PC** :

Justification : Précision apportée sur la date à prendre en compte pour le calcul de la hauteur. Cette modification facilitera l'instruction et la compréhension des pétitionnaires.

Extrait du règlement modifié :

- Dans le cas d'un accès à un sous-sol pour le stationnement, le calcul de la hauteur se fait à partir du terrain naturel pour cette façade.



Justification : Un croquis était nécessaire pour faciliter la compréhension de l'article.

Extrait du règlement modifié :

- ~~Tous les dispositifs installés en toiture (édicules techniques*, dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable installés en toiture, panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, rehaussement de couverture pour isolation thermique, etc.) doivent être intégrés dans la toiture pour limiter leur impact visuel, sauf disposition prévue dans les dispositions spécifiques de chaque zone.~~

Justification : cet alinéa a été reporté à l'article DC11, article des dispositions communes qui traite des toitures.

Extrait du règlement modifié :

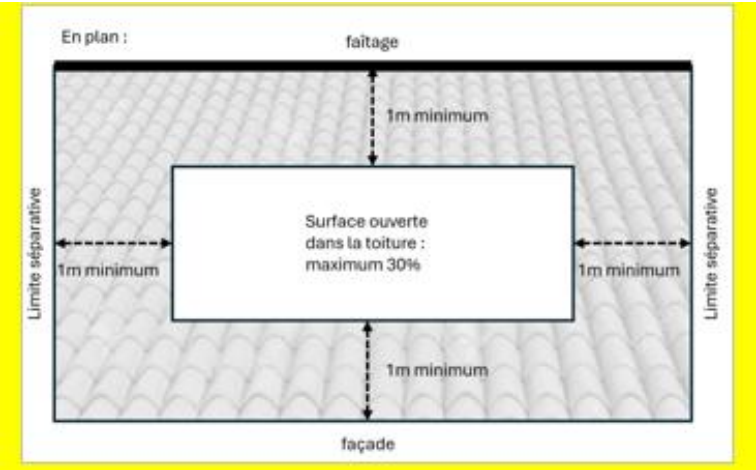
Hauteur maximale des annexes* aux habitations dont garages et abris ~~de jardins~~ (à l'égout du toit)

- La hauteur autorisée maximale des annexes* (abris ~~bois~~, ~~abris de jardin~~, carports, local technique, garage, pool house…) est de **4 mètres**, sauf indication contraire prévue dans chaque zone.
- La hauteur est limitée à **3 mètres** en limites séparatives*, sauf disposition contraire prévue dans la zone.

Justification : Cette modification est apportée dans tout le règlement : désormais le règlement ne détaille plus « abris de jardin », ou « abris bois », seule la notion d' abris est utilisée, elle regroupe ainsi tout type d'abris.

6.2.5 Modification de l'article DC11

Extrait du règlement modifié : croquis explicatif ajouté à l'alinéa traitant des souleillados



Justification : Un croquis était nécessaire pour assurer une lecture commune de l'article traitant des « souleillados ». Il facilitera l'instruction et la compréhension des pétitionnaires.

Extrait du règlement modifié :

- Le rôle de la génoise est d'éloigner les eaux de ruissellement du toit afin d'éviter qu'elles ne viennent frapper le crépi de la façade. Le débord est établi en fonction de la hauteur de la bâtisse, entre un à trois rangs de génoise. La tuile utilisée sera identique à celle de la toiture. Le débord sera de 45 cm ~~minimum~~ maximum (3 rangs de génoise) par rapport au nu de la façade.

- Les débords, génoises, gouttières sont à exclure du calcul d'emprise au sol, excepté en cas de casquette supérieure à 1,50 m de profondeur :



Justification : Précision apportée sur les génoises : le débord autorisé est de 45 cm maximum, soit 3 rangs de génoise maximum.
Un croquis explicatif est également ajouté à l'alinéa traitant des caquettes : celles-ci doivent être encadrées. Ainsi, au-delà de 1,50m de profondeur, la casquette sera constitutive d'emprise au sol.
Ces deux précisions apportées aux débords (génoise, casquette) faciliteront l'instruction et la compréhension des pétitionnaires.

Extrait du règlement modifié :

- ~~Ces installations doivent faire l'objet d'un photomontage lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme (pièce n°6 de la demande).~~ Il est conseillé d'utiliser un photomontage lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme pour apprécier leur intégration.

- Tous les dispositifs installés en toiture (édicules techniques*, dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable installés en toiture, panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, rehaussement de couverture pour isolation thermique, etc.) doivent être posés ou intégrés dans la toiture pour limiter leur impact visuel, sauf disposition prévue dans les dispositions spécifiques de chaque zone.

Justification : dans le paragraphe traitant des panneaux photovoltaïques, thermiques et capteurs solaires, le dernier alinéa est reformulé en « conseillant » d'utiliser un photomontage lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, car il n'est pas possible d'imposer des documents autres que ceux définis par le code de l'urbanisme. Ce photomontage permettra au service instructeur de vérifier sa bonne intégration.
L'article DC11 se conclut désormais par l'alinéa figurant auparavant à l'article DC10.

6.2.6 Modification de l'article DC12

Extrait du règlement modifié :

Couleurs

Cf. Palette chromatique disponible en mairie et annexée au PLU (pièce 4.1.2) chapitre 8.2

- La couleur des matériaux de construction, ou des enduits, doit s'harmoniser avec celles des constructions* avoisinantes et doit respecter la palette de couleurs consultable en mairie et annexée au PLU (pièce 4.1.2) au chapitre 8.2.

Justification : Les annexes au règlement comportent plusieurs cahiers de prescriptions architecturales excepté pour les espaces centraux tels la plaine du Batailler, les zones Ub ou encore La Favière, Le Ginget… La commune bénéficiait d'une palette de couleurs dédiée aux abords du village, désormais elle s'applique à tout le territoire.

- Elle figure au chapitre 8.2 des annexes au règlement.
- Elle est rappelée aux articles du règlement : DC12, DC15, DC16, Ua12, Ub12 etc….

Extrait du règlement modifié :

- L'aspect extérieur des annexes* ~~(garages, cuisines d'été, abris piscine…)~~ doit s'harmoniser avec la construction* principale : même matériaux, coloris identique.
- L'aspect extérieur des abris ~~de jardin~~ et des locaux techniques devra s'intégrer dans l'environnement (teinte bois, plantations aux abords, …).

Justification : les garages, cuisines d'été, abris… sont des annexes. Il convient de ne pas les détailler dans le règlement. Leur définition est présente dans le lexique : le lexique figure dans le document 4.1.2 du PLU (annexes au règlement).

6.2.7 Modification de l'article DC14

Extrait du règlement modifié :

- Un dépôt de déclaration d'enseigne est nécessaire.

Justification : Rappel de la règlementation.

6.2.8 Modification de l'article DC15

Extrait du règlement modifié :

Couleurs

Cf. Palette chromatique disponible en mairie et annexée au PLU (pièce 4.1.2) au chapitre 8.2

- Portes, volets et fenêtres peuvent être peints de couleurs différentes.
- Une seule teinte de volets sera mise en œuvre par façade, ainsi que pour les fenêtres et portes fenêtres.

Justification : Les annexes au règlement comportent plusieurs cahiers de prescriptions architecturales excepté pour les espaces centraux tels la plaine du Batailler, les zones Ub ou encore La Favière, Le Ginget… La commune bénéficiait d'une palette de couleurs dédiée aux abords du village, désormais elle s'applique à tout le territoire.

- Elle figure au chapitre 8.2 des annexes au règlement.
- Elle est rappelée aux articles du règlement : DC12, DC15, DC16, Ua12, Ub12 etc….

6.2.9 Modification de l'article DC16

Extrait du règlement modifié :

- Il est demandé de prendre contact avec la Commune afin d'établir l'adressage du terrain respectant la règlementation en vigueur.

Justification : Rappel de la règlementation.

6.2.10 Modification de l'article DC17

Extrait du règlement modifié :

Définition du coefficient de jardin

- Un coefficient de jardin est appliqué dans plusieurs zones du PLU :
  - Définition du coefficient de jardin : proportion de surfaces libres et non imperméabilisées*, permettant l'infiltration pluviale et favorables à la nature en ville.
  - Il s'agit de la partie d'une unité foncière* ou d'une parcelle qui ne peut en aucun cas être imperméabilisée soit par une dalle surmontée (ou non) par une construction*, soit par un aménagement en sous-sol situé à moins d'1 mètre de la surface (la profondeur de 1 mètre peut être réduite si impossibilité technique dûment démontrée.)

Prescriptions

- Ces espaces peuvent être éco-aménagés ou faire l'objet d'un aménagement à dominantes végétale en pleine terre.
- Y sont autorisés :
  - Les aires de jeux.
  - Les terrasses de bois permettant l'infiltration des eaux pluviales*.
  - Les cheminements piétons constitués de matériaux perméables.
  - Les voies d'accès constituées :
    - ✶ Soit avec uniquement 2 bandes de roulement imperméables d'une largeur de 50 cm chacune.
    - ✶ Soit constituées de matériaux perméables.
  - Le stationnement non imperméabilisé* des véhicules.
  - Les bassins de rétention paysagers.
  - Les systèmes de compensation à l'imperméabilisation.
- Ces espaces doivent impérativement comporter **50%** **minimum** **d'espaces verts plantés**, en pleine terre végétale ou en relation directe avec les strates du sol naturel* : La pleine terre est un sol urbain en capacité d'exercer tout ou partie des fonctions associées à un sol naturel*. La pleine terre est associée à une épaisseur supérieure à 1 mètre.
  - ~~Si l'épaisseur d'1 m ne peut pas être respectée, le coefficient de jardin est majoré de 10% supplémentaire (10% à ajouter au % prévu dans les articles 17 de chaque zone).~~

Justification : l'article DC17, disposition commune applicable à toutes les zones, traite du coefficient de jardin. L'objectif est d'imposer une proportion de surface libre et non imperméabilisée à toutes les parcelles du territoire, y compris (et surtout) en zones urbaines, afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales, de limiter le ruissellement et de conserver des îlots de fraicheur indispensables en milieu méditerranéen. Le PLU définit la notion de « 1 mètre de la surface ». Or, selon les terrains (notamment rocheux), il convient d'assouplir cette notion en complétant l'alinéa par : « la profondeur de 1 mètre peut être réduite si impossibilité technique dûment justifiée ». Cet ajout facilitera l'instruction.

Dans le paragraphe traitant des « prescriptions » : il est ajouté les aires de jeux, indispensables car aujourd'hui elles font office d'îlots de fraîcheur utilisés par tous. Le pourcentage imposé de 50% d'espaces verts plantés est bien évidemment un « minimum » et non un ratio fixe.

Enfin le dernier alinéa est supprimé car trop compliqué à mettre en œuvre.

Ces précisions apportées faciliteront l'instruction et la compréhension des pétitionnaires.

6.2.11 Modification de l'article DC18

Extrait du règlement modifié :

- Il doit être aménagé une aire de jeux sur les terrains occupés par 10 logements ou plus à raison de 5 m²/logement. L'aire de jeux est autorisée dans le coefficient de jardin.

- Au moins **70%** des espèces végétales devront être mellifères : amandiers, caroubier, laurier sauce, laurier rose, gattilier, bougainvillier, bruyère arborescente, arbousier, myrte commun, Cistes, romarin, thym, lavandes sauvages, sarriette, sauge sclarée...

- Calcul des 100m² pour les parcs de stationnement : les voies internes de dégagement sont comprises dans le calcul des 100m².

  - ✶ Un arbre de haute tige* disposant d'un fut de 2 mètres de haut doit être planté pour chaque tranche entamée de 20 m² de terrain impacté par une minéralisation en compensation ;

Justification : l'article DC18, disposition commune applicable à toutes les zones, traite du traitement paysager des espaces libres. Le premier alinéa ajouté fait écho aux aires de jeux prévues à l'article précédent DC17.

L'article DC18 demande qu'au moins 70% des espèces soient mellifères : l'alinéa correspondant cite quelques exemples d'espèces mellifères pour faciliter la compréhension du pétitionnaire.

L'article DC18 comprend un paragraphe dédié aux plantations des parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² : il est complété par une précision du mode de calcul, en effet les voies internes de dégagement sont bien comprises dans le calcul des 100m².

Enfin, l'article DC18 précise, pour le mode de calcul du nombre d'arbres de haute tige à planter, que les tranches de 20m² sont bien des tranches « entamées ».

6.2.12 Modification de l'article DC20

Extrait du règlement modifié :

Dérogation en cas de dispositif de recharge électrique

- En application de l'article L151-31 du code de l'urbanisme : « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage ». En conséquence, il est conseillé de fournir :
  - Plan de masse : localisation des places concernées, emplacement des bornes électriques, identification des places en autopartage.
  - Notice : préciser le principe d'autopartage, nombre de véhicules concernés, mode de gestion, indiquer le calcul règlementaire initial et la réduction appliquée.
  - Engagement du pétitionnaire, convention avec un opérateur d'autopartage, règlement de copropriété, cahier des charges de gestion…

Justification : L'article DC20, disposition commune traitant du stationnement, comporte un paragraphe sur les dérogations en cas de dispositif de recharge électrique. Le paragraphe est complété par les pièces qu'il est conseillé de fournir. Ces précisions apportées faciliteront l'instruction et la compréhension des pétitionnaires.

Extrait du règlement modifié :

- Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement exigibles donne un nombre décimal, celui-ci est obligatoirement arrondi à l'unité supérieure (par exemple : un calcul donnant 2,1 ou 2,3 places impose la réalisation de 3 places).

Justification : Précision apportée sur le mode de calcul du nombre de places. Cette précision facilitera l'instruction et la compréhension des pétitionnaires.

Extrait du règlement modifié :

- Pour les nouveaux logements :
  - **Individuels : 2 places** de stationnement 4 roues motorisées par logement.
  - **Collectifs : 3 places** de stationnement 4 roues motorisées par logement.
    - ✶ En cas de logements collectifs : Le nombre de places de stationnement, dédiées aux 2 roues motorisées, devra correspondre à 10% du nombre de places dédiées aux 4 roues motorisées.
  - En outre, pour les opérations comportant plus de 5 logements : 1 place supplémentaire par tranche entamée de 3 logements. Cette disposition ne s'applique pas pour les logements financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Justification : L'article DC20, au paragraphe sur le nombre de places par logements, est complété par une distinction entre les logements « individuels » et les logements « collectifs ». Les logements individuels devront prévoir 2 places de stationnement et les collectifs 3 places de stationnement, pour lutter contre le stationnement anarchique sur l'espace public.
Le dernier alinéa est reformulé pour préciser « tranche entamée » et rappeler que la place supplémentaire par tranche entamée de 3 logements ne s'applique pas au logement social.

Extrait du règlement modifié :

*Destination commerces**

- Commerce : 1 place par tranche entamée de **20 m²** de surface de plancher.
- 1 place livraison si la SDP du local commercial, ou de l'ensemble commercial, est > à 300 m².

*Destination bureau et services du secteur tertiaire**

- 1 place de stationnement par tranche entamée de 30m² de surface de plancher*.

*Destination artisanat, industrie**

- 1 place de stationnement par tranche entamée de 50m² de surface de plancher*.
- 1 place livraison si la SDP est > à 100 m² ou 250m²

*Destination entrepôt**

- 1 place de stationnement par tranche entamée de **50 m²** de surface de plancher*.

Justification : la notion « d'entamée » est ajoutée aux tranches de superficie. Cette précision était sous-entendue, il convient toutefois qu'elle soit écrite pour faciliter l'instruction et la compréhension des pétitionnaires.

6.2.13 Modification de l'article DC21

Extrait du règlement modifié :

- Stationnement des engins à deux roues :
  - Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement exigibles donne un nombre décimal, celui-ci est obligatoirement arrondi à l'unité supérieure (par exemple : un calcul donnant 2,1 ou 2,3 places impose la réalisation de 3 places).
  - Pour les constructions* à destination d'habitation* (règles cumulatives) :

- Pour les constructions* à destination commerciale, de bureaux et les équipements collectifs* : 5 places pour 100m² de surface de plancher entamée.

Justification : L'article DC21, disposition commune traitant du stationnement des 2 roues non motorisées, comporte désormais un alinéa définissant le mode de calcul, précise que les règles sont cumulatives, et ajoute la notion « d'entamée » à la tranche de superficie. Ces précisions faciliteront l'instruction et la compréhension des pétitionnaires.

6.2.14 Modification de l'article DC23

Extrait du règlement modifié :

- Voies en impasse :
  - Pour les opérations d'ensemble* (permis d'aménager, collectif…) aucune nouvelle voie en impasse ne sera autorisée, sauf :
    - ✶ Si Impossibilité technique dûment démontrée.
    - ✶ Si la voie en impasse est directement connectée à une voie cyclable ou un cheminement piéton.
  - Pour les constructions nouvelles (les reconstructions, réhabilitations, extensions, ne sont pas concernées) : Les voies en impasse existantes et desservant plus de trois constructions doivent disposer d'une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Dans le cas où cette impasse ne disposerait pas d'un tel aménagement, une aire de retournement* sera imposée sur le terrain support du projet à partir de 2 constructions principales : projet de construction et construction existante inclus (Voir les exemples d'illustration de l'aire de retournement*, dans le lexique, pièce 4.1.2 du PLU, chapitre 1).

Justification : L'article DC23, disposition commune traitant de la voirie, comporte un paragraphe sur les voies en impasse. Ce paragraphe est complété pour bien préciser que ces dispositions concernent les constructions nouvelles, et non pas les reconstructions, ni les réhabilitations, ni les extensions. L'alinéa est complété en précisant qu'à partir de 2 constructions principales (construction existante incluse) une aire de retournement sera imposée sur le terrain d'assiette du projet. L'alinéa précise que des exemples d'illustration d'aires de retournement figurent dans le lexique (pièce 4.1.2 du PLU).
Ces précisions faciliteront l'instruction et la compréhension des pétitionnaires.

6.2.15 Modification de l'article DC30

Extrait du règlement modifié :

- ~~Les services compétents doivent être consultés.~~
- Les services techniques de la commune doivent être consultés. Il sera possible de déroger aux règles précédemment citées au regard de circonstances locales et techniques applicables au projet et après avis favorable des services techniques.

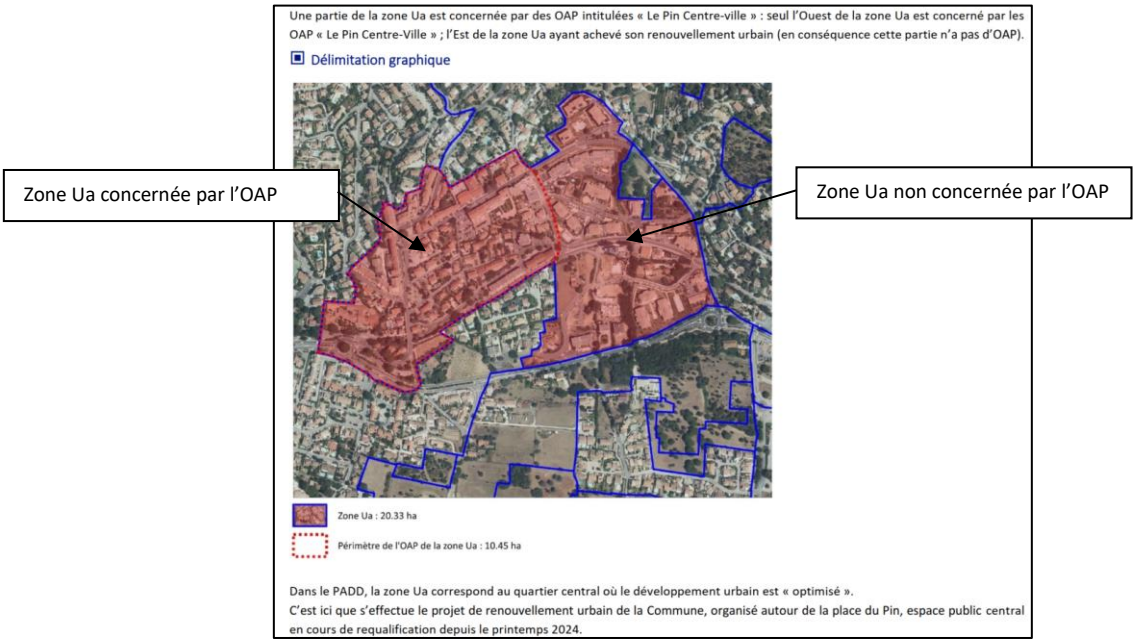
Justification : Rappel de la règlementation.

6.3 Modifications apportées au règlement Ua

6.3.1 Précisions apportées sur la zone Ua concernées ou non par les OAP

Plusieurs titres des paragraphes présents dans les articles de la zone Ua sont complétés afin de bien distinguer la zone Ua *concernée* par les OAP du Pin, et la zone Ua *non concernée* par les OAP du Pin. Le rapport de présentation du PLU approuvé en 2025 comporte la carte ci-dessous :

Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé en 2025 (page 185) :



Articles du règlement Ua complétés :

Cette distinction n'apparaissant pas suffisamment claire dans le règlement, la précision a été apportée dans les articles suivants de la zone Ua : Ua6, Ua7, Ua8, Ua9, Ua10, Ua11, Ua15, Ua17 et Ua20.

Exemples de titres modifiés :

Lorsque les dispositions existantes ne traitent que de la zone Ua concernée par l'OAP :

Dispositions supplémentaires à la zone Ua du Pin-centre-ville concernée par les OAP :

Lorsque les dispositions existantes traitent de la zone Ua dans son intégralité, qu'elle soit concernée ou non par l'OAP :

Dispositions supplémentaires à la zone Ua du Pin-centre-ville concernée ou non par les OAP :

Et lorsque les dispositions ne traitent que de la zone Ua non concernée par l'OAP :

Pour toutes les autres constructions situées en zone Ua

Justification : Pour faciliter l'instruction, il est nécessaire de distinguer systématiquement les règles qui s'appliquent en zone Ua concernée par l'OAP du Pin, et les règles de la zone Ua non concernée par l'OAP du Pin.

6.3.2 Modification de l'article Ua3

Extrait du règlement modifié :

• En zone Uap, le changement de destination des « *commerces et activités de services* » en « *habitation* » est interdit.

Justification : L'article Ua3 traite de la mixité des fonctions en zone Ua. La modification de cet article concerne la zone Uap (village historique) où désormais le changement de destination d'un commerce ou d'une activité de service, en « habitation », est interdit. Cette mesure vise à maintenir l'activité économique et touristique dans le centre historique :

- Préserver la « vitrine commerciale » existante et l'animation des rues (dynamique commerciale).
- Sauvegarder l'économie locale du village (artisanat, commerce de détail) et le tourisme : Les locaux en RDC dans le centre ancien sont une ressource rare et difficilement reproductible. Une fois transformés en logements, il est techniquement et financièrement

presque impossible de les récupérer pour un usage commercial. Protéger ces locaux, c'est garantir que de futurs repreneurs (artisans, commerçants, services) trouveront des espaces pour s'installer.

- Assurer l'animation urbaine : Un centre historique sans commerce en RDC se transforme en « village dortoir », perdant son identité et son attractivité touristique.

Cette mesure de protection des activités économiques est indispensable pour garantir la continuité du parcours marchand et préserver l'animation urbaine du centre historique. En interdisant la transformation des locaux d'activités en logements au niveau de la rue, la commune prévient le phénomène de façades mortes et sécurise son potentiel de développement économique et touristique.

6.3.3 Modification de l'article Ua5

Extrait du règlement modifié :

> *Localisation des parcelles concernées par la majoration ~~de~~ à 100% de l'emprise au sol pour les RDC bordant l'ouest de la Place du Pin :*

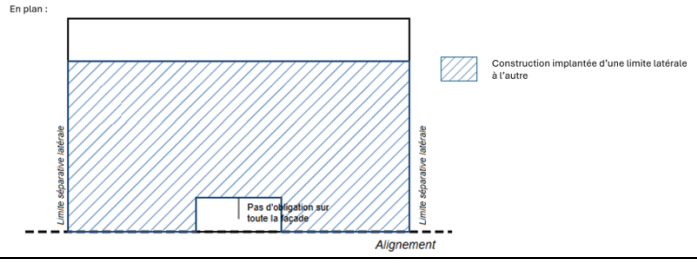
Justification : correction d'erreur matérielle.

6.3.4 Modification de l'article Ua6

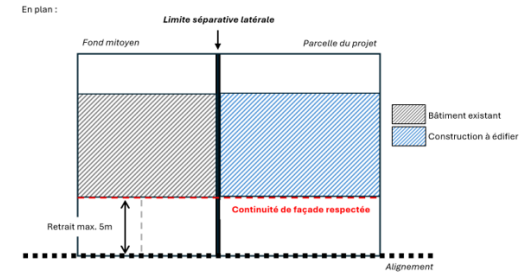
Extrait du règlement modifié :

Dispositions supplémentaires à la zone Uap du village

- Lorsque la construction* à édifier l'est d'une limite séparative* latérale à l'autre, elle est implantée à la limite de l'alignement futur ~~ou du recul, telle que portée au document graphique du règlement du P.L.U~~. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant, sans toutefois que cette obligation s'impose sur toute la longueur de la façade concernée de ladite construction*.



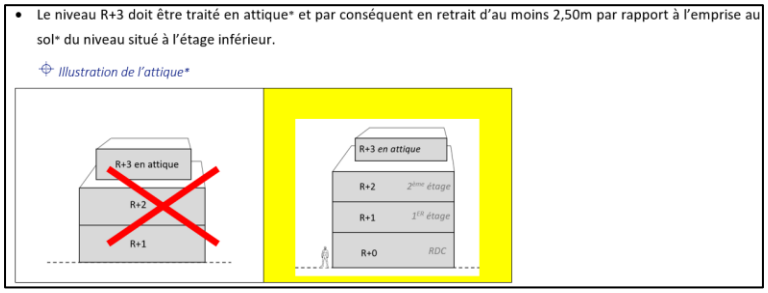
- Lorsqu'il existe, sur un fond mitoyen, un bâtiment* implanté sur la limite séparative* et dont la façade sur voie se trouve au plus à 5 mètres en retrait de la limite de l'alignement futur ~~ou du recul, telle que portée au document graphique du règlement du P.L.U.~~ ou, à défaut, de la limite de l'alignement existant, il peut être admis, voire imposé, que la construction* à édifier soit implantée en continuité de façade avec ledit bâtiment* sur la limite séparative* latérale concernée, tout en respectant par ailleurs les dispositions prévues à l'alinéa ci-dessus.



Justification : L'article Ua6 traite de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises (publiques, privées). Le règlement mentionnait qu'un éventuel recul pouvait être dessiné aux plans de zonage : or, le plan de zonage de la zone Ua ne comporte pas ce type de prescription graphique règlementaire. Le règlement Ua6 supprime en conséquence cette mention. En outre des croquis illustratifs ont été ajoutés pour faciliter la compréhension de l'article Ua6.

Extrait du règlement modifié :

Croquis existant dans le PLU de 2025, illustrant l'attique autorisée dans la zone Ua concernée par les OAP :



Justification : Correction du croquis illustrant l'attique qui positionnait le niveau « R+1 » au niveau du sol. Or, il s'agit du niveau « R+0 »

6.3.5 Modification de l'article Ua10

Extrait du règlement modifié :

Pour toutes les autres constructions situées en zone Ua

- La hauteur **H** doit être au maximum égale à **9 mètres.**
- ~~Il peut être admis une sur-hauteur ponctuelle égale à 20 % maximum de la hauteur autorisée (*soit 1,80 m*), dans des proportions réduites pour la création d'un signal architectural en croisée de coin ou en front bâti (tour carrée, dôme, fronton, campanile…).~~

Justification : Suppression de la surhauteur ponctuelle autorisée. Pour toutes les constructions situées en Ua, non concernées par les OAP du Pin, la hauteur maximale est de 9 mètres sans surhauteur de 20%.

6.3.6 Modification de l'article Ua11

Extrait du règlement modifié :

En zone Uap :

- Les toitures terrasses sont interdites . ~~Sauf en cas d'insertion paysagère dûment justifiée et illustrée dans la demande d'autorisation d'urbanisme (volume, matériaux, couleurs et traitement de l'acrotère*, garantissant une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés). A défaut l'article R111-27 du code de l'urbanisme s'appliquera.~~

Justification : En zone Uap, qui délimite le village historique groupé, aucune dérogation n'est désormais possible pour installer une toiture terrasse. Il est toutefois utile de rappeler que les ouvertures en toiture tels que les « sèches figues » et « souleillados » sont autorisées en toutes zones en application de l'article 11 des dispositions communes (article DC11).

6.3.7 Modification de l'article Ua18

Extrait du règlement modifié :

- ~~Dans les ensembles collectifs, il est demandé une plantation à tige petite ou moyenne (hauteur maximale 8 mètres) par tranche de 100m² de surface de plancher*.~~
- Pour tout projet de collectifs : Le projet devra comporter une plantation à tige petite ou moyenne (hauteur maximale 8 mètres) par tranche entamée de 100m² de surface de plancher du projet. Les plantations existantes sont prises en compte dans le calcul.

Justification : reformulation de l'alinéa pour assurer sa bonne compréhension auprès des pétitionnaires. Il est aussi précisé que les plantations déjà existantes sont bien entendu à prendre en compte dans le calcul.

6.3.8 Modification de l'article Ua23

Extrait du règlement modifié :

- D'une desserte d'opération de plus de 5 logements, ou de plus de 5 lots. (Opération : projet immobilier porté par un ou plusieurs propriétaire(s), promoteur(s) ou lotisseur(s), qui va amener une densification humaine et de nouvelles constructions sur une ou plusieurs parcelles.)

Justification : cette modification a pour objet de définir la notion « d'opération ». Cette définition facilitera l'instruction et la compréhension des pétitionnaires.

6.4 Modifications apportées au règlement Ub

6.4.1 Modification de l'article Ub5

Extrait du règlement modifié :

- L'emprise au sol* maximale est limitée à ~~40%~~ 20% de la surface du terrain.

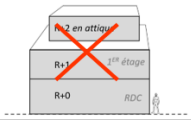
Justification : La zone Ub représente la délimitation des couronnes résidentielles. La zone a vocation à accueillir essentiellement de l'habitat. L'artificialisation complète des parcelles est interdite. Le PLU de 2025 règlementait l'emprise maximale à 40%. Or ce coefficient engendre une artificialisation des sols non souhaitée et non prévue dans le PADD. Le PADD , dans son orientation « 1.2 » entend « développer une trame verte fonctionnelle et paysagère », il constate que « Le tissu urbain aggloméré de Bormes-les-Mimosas comporte une forte « densité verte » qu'il convient de protéger de l'artificialisation des sols. ». En outre, le PADD cible les secteurs à projet qui se concentrent sur quelques îlots situés dans la Plaine du Batailler et bénéficiant d'OAP (Plaine du Batailler).
La zone Ub du PLU n'est pas citée comme un secteur à projet, ce n'est donc pas une zone à densifier.
En conséquence, la présente modification diminue le coefficient d'emprise au sol à 20% (article Ub5 du règlement) et majore le coefficient de jardin à 60% (voir article Ub17 du règlement) pour assurer la préservation des jardins existants, des bosquets, et de la végétation qui habille aujourd'hui les quartiers résidentiels de Bormes-les-Mimosas. L'emprise au sol reste néanmoins propice à la « densification douce : densification retenue pour la zone Ub, choisie pour préserver les quartiers présentant une « densité verte » existante » (extrait du rapport de présentation du PLU approuvé en 2025). Une emprise au sol à 20% permet de densifier par extension du bâti existant, par création d'un second logement ou par surélévation dans le respect de l'article Ub10.

6.4.2 Modification de l'article Ub6

Extrait du règlement modifié :

~~- Le niveau R+2, éventuellement autorisé à l'article Ub10, doit être traité en attique* et par conséquent en retrait d'au moins 2,50 m par rapport à l'emprise au sol* du niveau situé à l'étage inférieur.~~

~~*Illustration de l'attique*~~



Justification : la hauteur maximale autorisée en zone Ub est de 7 mètres (extrait du PLU approuvé en 2025) et la dérogation accordée aux Secteurs de Mixité Sociale (9 mètres en attique sur 2/3 de l'emprise) est désormais supprimée. Le croquis présent à l'article Ub6 illustrant l'attique est donc à supprimer.

6.4.3 Modification de l'article Ub7

Extrait du règlement modifié :

- L'implantation de la construction* est réalisée de telle façon que la distance (L) mesurée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite concernée soit supérieure ou égale à L ≥ H/2, sans pouvoir être inférieure à **4 mètres**.
- Toutefois, la construction en limites séparatives* (sur deux limites séparatives* maximum) est autorisée :
  - Cas n°1 : si aucune construction jointive ou mitoyenne n'est implantée en limite : dans ce cas, la construction en limite (ou l'extension* en limite) est autorisée sur un maximum d'1/3 de la longueur de la limite séparative* et sa hauteur est limitée à 3 m. (voir article Ub10). La totalité des constructions implantées en limite (existant et projet) ne doit pas excéder 1/3 de la longueur de la limite séparative en question.
  - Cas n°2 : si au minimum 1 construction jointive ou mitoyenne est implantée en limite : dans ce cas, la construction en limite (ou l'extension* en limite) est autorisée sur un maximum d'1/3 de la longueur de la limite séparative*, et sa hauteur (H) est au maximum celle de la construction existante* en mitoyenneté avec un ~~minimum~~ maximum de 3m, ou bien égale à la construction en mitoyenneté (voir article Ub10). La totalité des constructions implantées en limite (existant et projet) ne doit pas excéder 1/3 de la longueur de la limite séparative en question.
  - Cas n°3 : en cas de projet d'aménagement d'ensemble, la mitoyenneté est autorisée sur au moins une des limites séparatives*. La mitoyenneté sera à privilégier pour les garages ou les habitations dos à dos.

~~- Sont également autorisés en limites séparatives* (sur deux limites séparatives* maximum) :~~

~~* Les pool-house, les locaux techniques, les garages, les carports et les abris bois, abris de jardin, ainsi que les terrasses, non couvertes, au niveau du sol naturel* (terrasses de plain-pied, c'est à dire n'ayant ni surélévation significative (moins de 60 cm) ni fondations profondes),~~

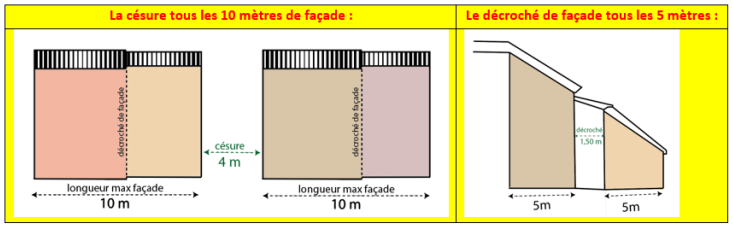
~~* À condition que la longueur de la totalité de ces constructions n'excède pas 1/3 de la longueur de la limite séparative*.~~

Justification : L'article Ub7 traite des implantations des constructions en limites séparatives, latérales et fonds de parcelle. La présente modification vient préciser les notions existantes dans les 3 cas de figure prévus. L'article est également allégé puisque les dispositions communes (article DC7) s'appliquent également. Ces précisions faciliteront l'instruction et la compréhension des pétitionnaires.

6.4.4 Modification de l'article Ub9

Extrait du règlement modifié :

- Afin d'assurer l'insertion harmonieuse des nouvelles constructions* dans leur environnement, et notamment pour éviter les linéaires bâtis trop importants, une interruption du bâti est imposée.
- Cette interruption doit être matérialisée :
  - Par une césure* tous les **10 mètres**, maximum, de façade : la césure* doit s'effectuer sur toute sa profondeur et sur toute sa hauteur (sauf en cas de création de porche) ; elle doit présenter une largeur de **4 mètres** minimum sur les alignements. (Voir croquis suivant)
  - Et par un décroché de façade tous les **5 mètres**, maximum : le décroché doit s'effectuer sur toute sa hauteur ; il doit présenter une profondeur d'1,50 mètre minimum (Cf. croquis suivants). Croquis
  - Toutefois ces dimensions pourront faire l'objet d'ajustements, à condition qu'ils participent à l'amélioration de la composition de l'îlot urbain.



Justification : compléments apportés à l'article Ub9 qui traite de la volumétrie. Les alinéas ajoutés ont pour objet l'insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans l'environnement paysager : l'enjeu est ici d'éviter les linéaires de type « front bâti » trop importants. L'interruption du bâti est désormais imposée. Soit par une « césure », soit par un « décroché de façade ». L'article définit la césure et le décroché de façade par des croquis.

6.4.5 Modification de l'article Ub10

Extrait du règlement modifié :

Voir les règles de l'article DC10

- La hauteur H des constructions* principales est fixée à un maximum de **7 mètres**, soit 2 niveaux.

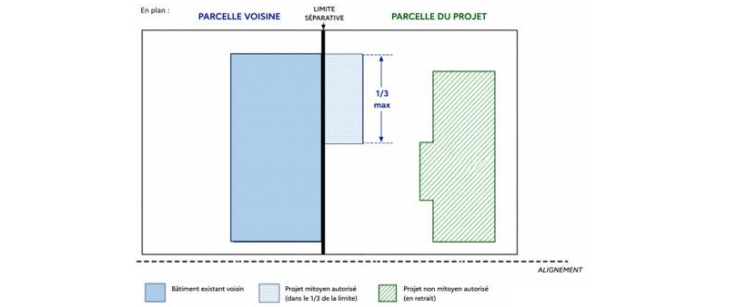
~~Dans les Secteurs de Mixité Sociale identifiés aux documents graphiques : En cas de projet immobilier comportant au moins 50% de logement social, et/ou au moins 50% de Logements Locatifs Intermédiaires, cette hauteur est portée à 7 mètres avec attique autorisée à 9 mètres sur 2/3 de l'emprise au sol de la construction projetée.~~

Justification : l'article Ub10 traite de la hauteur en zone Ub. Le premier alinéa mentionne « 7 mètres » au PLU approuvé. La présente modification ajoute « soit 2 niveaux » pour faciliter la compréhension du pétitionnaire. Le lexique approuvé en 2025 (pièce n°4.1.2) définissait déjà cette notion de niveau.

L'alinéa traitant de la dérogation de la règle de hauteur dans les Secteurs de Mixité Sociale (SMS) identifiés au zonage, est désormais supprimé. Cet article autorisait en SMS une surhauteur jusqu'à 9 m (soit un niveau supplémentaire) uniquement en attique (en retrait) et uniquement sur 2/3 de la surface de l'emprise au sol de la construction. Cette mesure est désormais supprimée afin d'harmoniser la hauteur des futures constructions avec la hauteur de l'habitat résidentiel existant (7 m).

Extrait du règlement modifié :

- Soit, en cas de construction existante* en limite séparative*, la hauteur autorisée est au maximum celle de la construction existante* en mitoyenneté, ou bien 3 mètres maximum. ~~Avec un minimum de 3 mètres.~~



Justification : ajout d'un croquis explicatif pour faciliter la compréhension de la règle existante.

6.4.6 Modification de l'article Ub17

Extrait du règlement modifié :

- Le coefficient de jardin représentera au minimum ~~40%~~ **60%.**
  - Ce coefficient est réduit à **30%** pour les constructions existantes à destination d'hôtellerie*.

Justification : la modification de cet article fait écho à la modification de l'article Ub5 (voir la justificatif apportée ci-avant, à la modification de l'article Ub5).

6.5 Modifications apportées au règlement Um

6.5.1 Modification de l'article Um2

Extrait du règlement modifié :

- En application du Porter A Connaissance (PAC) submersion Marine, la zone portuaire de La Favière est soumise à un aléa FAIBLE, où la hauteur de submersion est inférieure à 0,5 m d'eau : (voir les Annexes eu Règlement, pièce 4.1.2 du PLU, chapitre 11).

Justification : ajout de la définition de l'acronyme

6.5.2 Modification de l'article Um5

Extrait du règlement modifié :

- Au-delà de la bande des 15 mètres telle qu'elle est définie à l'article Um7 :
  - L'emprise au sol* maximale des constructions* est fixée à 30 % de la surface résiduelle de la parcelle (surface restante au-delà de la bande des 15 mètres);
  - Elle peut atteindre 50 % dans le cas de locaux commerciaux en rez-de-chaussée, à condition qu'ils occupent l'intégralité de l'emprise du niveau du rez-de-chaussée.

Justification : précisions apportées à l'article Um5 traitant de l'emprise au sol, pour faciliter l'instruction et la compréhension des pétitionnaires.

6.5.3 Modification de l'article Um21

Extrait du règlement modifié :

Pour l'ensemble de la zone Um

- Le stationnement des engins à deux roues est règlementé de la façon suivante :
  - Pour les constructions à destination d'habitation* : 1 place pour 60m² de surface de plancher entamée.
  - Pour les établissements d'enseignement : 15m² de surface de stationnement par classe.
  - Pour les constructions à destination commerciale, de bureaux et les équipements collectifs* : 1 place pour 40m² de surface entamée.

Justification : La notion « d'entamée » est ajoutée aux tranches de superficie. Cette précision était sous-entendue, il convient toutefois qu'elle soit écrite pour faciliter l'instruction et la compréhension des pétitionnaires.

6.6 Modifications apportées au règlement Uj

6.6.1 Modification de l'article Uj2

Extrait du règlement modifié :

- ~~Toute destination*, non prévue à l'article Uj 1, mais existante à la date d'approbation de la révision du PLU, reste autorisée.~~

Justification : alinéa reporté à l'article DC2 : la règle s'applique à toutes les zones, elle doit figurer dans les Dispositions Communes. Elle est donc supprimée du règlement de la zone Uj.

6.6.2 Modification de l'article Uj5

Extrait du règlement modifié :

- ~~Dans tous les cas, une extension mesurée de 20m² d'emprise au sol est autorisée à compter de la date d'approbation de la révision du PLU.~~

Justification : Cette mesure, appliquée aux constructions existantes en zone Ujn et Ujs, déroge non seulement à la règle de l'emprise au sol de 15% précisée dans le paragraphe précédent, mais permet en outre un dépassement de l'emprise au sol trop conséquent notamment dans les lotissements. Dorénavant, et pour assurer une densité équitable, aucun dépassement de la règle n'est autorisé.

Extrait du règlement modifié :

Cas des parcelles disposant d'un polygone d'emprise maximale des constructions* identifié aux documents graphiques (plans de zonage : pièces 4.2 du PLU) :

- Les constructions ~~nouvelles ainsi que leurs futures extensions~~ doivent :
  - ✶ Respecter une emprise au sol* maximale de **15%** de la surface du terrain
  - ✶ Et être inscrites au sein des polygones d'emprises maximales des constructions définis aux documents graphiques.

Justification : La nouvelle rédaction simplifie l'alinéa en substituant la formulation *« les constructions nouvelles ainsi que leurs futures extensions, doivent... »* par la mention unique *« les constructions doivent... »*. Cette modification vise à lever toute ambiguïté de lecture pour les pétitionnaires. Elle clarifie et simplifie la règle sans en modifier la portée juridique ni la philosophie générale, le fond de la règle demeurant inchangé.

Extrait du règlement modifié :

Dans les domaines de Coty, La Ris-Favière et La Ris

- **15%** de la surface de la parcelle.
- ~~Les travaux de surélévation devront respecter l'emprise au sol de 15%.~~

Justification : l'alinéa supprimé était superflu. Dans tous les cas, qu'importe les travaux, l'emprise au sol doit être respectée.

Extrait du règlement modifié :

~~Dans le Domaine de Cap Bénat~~

- ~~Cas particulier des copropriétés horizontales : certaines parcelles bénéficient d'un polygone où une construction neuve est autorisée. Cette future construction devra respecter une emprise au sol de 10% de la surface du lot qui subdivise la copropriété existante. Les autres constructions existantes de la copropriété horizontale bénéficient d'une extension mesurée de 20m² d'emprise au sol.~~

Justification : le PLU s'applique à la parcelle. Dans le cas des propriétés horizontales, le calcul de l'emprise au sol doit se faire uniquement par rapport à la superficie du terrain support du projet et non pas par rapport à des surfaces de subdivision de copropriété. Le calcul doit également tenir compte de l'ensemble des constructions existantes sur la parcelle.
Cet alinéa doit être supprimé. En outre, toutes les parcelles en Ujs au Cap Bénat sont soumises à une emprise maximale de 10% sans dérogation.

6.6.3 Modification de l'article Uj7

Extrait du règlement modifié :

- **Recul par rapport aux limites** : Les constructions principales, y compris leurs extensions* : doivent respecter un recul maximal de ~~5 mètres~~ 4 mètres.

  Zone Ujs : Domaines du Gaou Bénat et de Cap Bénat
  - Elles sont autorisées en limite ou à 5 mètres ~~maximum~~ minimum des limites séparatives.

  ~~Zone Ujs : Domaine de La Ris~~
  - ~~Les constructions nouvelles et les aménagements des constructions existantes* doivent respecter la servitude non aedificandi édictée par le « *cahier de prescriptions architecturales* » figurant en pièce 4.1.2 du PLU, chapitre 8.~~
- **Cas des parcelles disposant d'un polygone d'emprise maximale** des constructions* identifié aux documents graphiques (plans de zonage : pièces 4.2 du PLU) :
  - Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions, doivent être inscrites au sein des polygones d'emprises maximales des constructions* définis aux documents graphiques. ~~sans~~
- **Annexes***
  - Les annexes peuvent être implantées dans ou en dehors des polygones d'emprise.
  - Les annexes* sont implantées à ~~2 mètres~~ **1 mètre** minimum des limites séparatives*, ou bien en limite (« dos à dos ») si une annexe est ~~pré~~existante, ou accordée sur la parcelle limitrophe.

Justification : L'article Uj7 traite des implantations en limites séparatives pour la zone Uj.

La présente modification :

- Réduit le recul de 5 à 4 mètres pour l'ensemble de la zone Uj.
- Précise qu'en Ujs, et spécifiquement aux Domaines du Gaou Bénat et Cap Bénat, ce recul est à 5 mètres minimum.
- Supprime l'alinéa indiquant l'existence d'un cahier de prescriptions architecturales au Domaine de La Ris : en effet, ce Domaine ne bénéficie pas d'un tel cahier.
- Corrige une erreur matérielle (« sans » en fin de phrase).
- Réduit le recul des annexes en limite.

Ces corrections viennent assouplir et/ou préciser les règles de recul en zone Uj.

6.6.4 Modification de l'article Uj8

Extrait du règlement modifié :

Zone Ujs : Domaine de Cap Bénat
- La distance entre deux constructions, sur un même lot, doit être supérieure à 10 mètres.
- Les constructions doivent être non contiguës et à usage d'habitation.

Justification : précision apportée à l'article Uj8 qui traite de l'implantation des constructions sur la même unité foncière. L'alinéa traitant du Domaine du Cap Bénat (zoné Ujs) est complété par « *les constructions doivent être non contiguës et à usage d'habitation* », afin de bien préciser la portée de l'article Uj8.

6.6.5 Modification de l'article Uj10

Extrait du règlement modifié :

Dispositions générales
- La hauteur **H** des constructions* principales est fixée à un maximum de **7 mètres** soit 2 niveaux. ~~6 mètres (soit maximum 2 niveaux* superposés, décalés ou déportés). Un niveau décalé de plus de 1 mètre représente un autre niveau.*~~

~~Zone Ujs : Domaine de La Ris~~
- ~~Les constructions nouvelles et les aménagements des constructions existantes* doivent respecter la servitude « non altius tollendi » édictée par le « *cahier de prescriptions architecturales* » figurant en pièce 4.1.2 du PLU, chapitre 8.~~

Justification : l'article Uj10 traite de la hauteur en zone Uj. Le premier alinéa mentionne désormais « 7 mètres soit 2 niveaux » pour faciliter la compréhension du pétitionnaire. Le lexique approuvé en 2025 (pièce n°4.1.2) définissait déjà cette notion de niveau. Ainsi, les hauteurs en zones Uj et Ub (quartiers résidentiels et pavillonnaires) sont identiques = harmonisation des hauteurs dans tous les quartiers pavillonnaires.

6.6.6 Modification de l'article Uj12

Extrait du règlement modifié :

- Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone. Dans le site classé elles seront enduites à la chaux ou badigeonnées de chaux. La Pierre de Bormes (pierre naturelle de teinte chaude et dorée) est également autorisée.

Justification : précisions apportées pour définir la teinte de la Pierre de Bormes.

6.6.7 Modification de l'article Uj15

Extrait du règlement modifié :

~~• Les fenêtres seront limitées en cas de construction de garages.~~

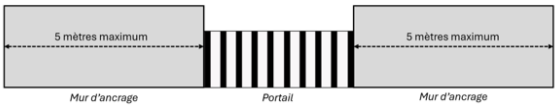
Justification : disposition estimée trop floue lors des instructions, il a été décidé de la supprimer.

6.7 Modifications apportées au règlement Ue

6.7.1 Modification de l'article Ue16

Extrait du règlement modifié :

* Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2,50 mètres. Est toutefois autorisée, l'édification de murs lorsqu'ils servent d'ancrage aux portails et/ou de support à l'indication de la raison sociale de l'entreprise ; leur linéaire ~~total~~ ne pourra alors excéder 5 mètres de part et d'autre du portail ou du support de la raison sociale, tel que figuré ci-dessous :



Justification : Un croquis était nécessaire pour faciliter la compréhension de l'article.

6.8 Modifications apportées au règlement AU

6.8.1 Modification de l'article AU2

Extrait du règlement modifié :

Zone 1AUa

- Destinations et sous-destinations* limitées à certains îlots :
  - Dans les **îlots 22**, les « *exploitations agricoles* » sont également autorisées (ferme pédagogique…).
  - Les **îlots 23 et 24** ne pourront accueillir de « *l'habitation* » qu'à l'étage (à partir de R+1).
  - L'**îlot 25** est dédié en priorité à l'aménagement d'un parking silo, avec possibilité de commerces et logements.
  - Dans tous les **îlots** la destination « *commerce et activité de service* »* limitée à l'article AU1 est autorisée uniquement au rez-de-chaussée et en R+1.
- Conditions particulières :
  - Les « *hébergements* » prévus à l'article AU1 devront correspondre aux maisons de retraites, foyers de travailleurs, résidence autonomie, résidence avec services para-hôtelier.

Justification : précision apportée pour clarifier la compréhension de l'article pour l'instruction et le pétitionnaire.

Extrait du règlement modifié :

OAP	Zone	Ilot	Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités : Destinations et sous-destinations limitées
Ilots identifiés aux OAP « La Plaine du Bataillet » Le Niel	1AUe	11	• « *Artisanat* » • « *Commerces de détail* » et « *commerces de gros* » • « *Habitation* » à la double condition indiquée au b) ci-dessous • « *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* » et « *hôtel* » • « *Restauration* » • « *Bureau* »
		12	• « *Artisanat* » • « *Commerces de détail* » et « *commerces de gros* » • « *Habitation* » à la double condition indiquée au b) ci-dessous • « *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* » et « *hôtel* » • « *Restauration* » • « *Bureau* »
		13	• « *Artisanat* » • « *Commerces de détail* » et « *commerces de gros* » à la triple condition indiquée au a) ci-dessous • « *Habitation* » à la double condition indiquée au b) ci-dessous • « *Industrie* » et « *entrepôt* » • « *Bureau* »
		14	• « *Artisanat* » • « *Commerces de détail* » et « *commerces de gros* » • « *Habitation* » à la double condition indiquée au b) ci-dessous • « *Restauration* » • « *Industrie* » et « *entrepôt* » • « *Bureau* »
		15	• « *Artisanat* » • « *Commerces de détail* » et « *commerces de gros* » • « *Habitation* » à la double condition indiquée au b) ci-dessous • « *Industrie* » et « *entrepôt* » • « *Bureau* » à la condition indiquée au c) ci-dessous
		16	• « *Artisanat* » • « *Commerces de détail* » et « *commerces de gros* » à la triple condition indiquée au a) ci-dessous • « *Habitation* » à la double condition indiquée au b) ci-dessous • « *Restauration* » • « *Industrie* » et « *entrepôt* » • « *Bureau* » à la condition indiquée au c) ci-dessous
		17	• « *Artisanat* » • « *Commerces de détail* » et « *commerces de gros* » • « *Habitation* » à la double condition indiquée au b) ci-dessous • « *Industrie* » et « *entrepôt* » • « *Bureau* » à la condition indiquée au c) ci-dessous
		18	• « *Artisanat* » • « *Commerces de détail* » et « *commerces de gros* » à la triple condition indiquée au a) ci-dessous • « *Habitation* » à la double condition indiquée au b) ci-dessous • « *Industrie* » et « *entrepôt* » • « *Bureau* » à la condition indiquée au c) ci-dessous
		19	• « *Artisanat* » • « *Commerces de détail* » et « *commerces de gros* » à la triple condition indiquée au a) ci-dessous • « *Habitation* » à la double condition indiquée au b) ci-dessous • « *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* » et « *hôtel* » • « *Restauration* » • « *Industrie* » et « *entrepôt* » • « *Bureau* »

a) Conditions :

- Les « *commerces de détail* » et « *commerces de gros* » sont autorisés à la triple condition que :
  - L'activité commerciale soit liée à la production artisanale ;
  - L'activité commerciale soit exercée dans la construction* à destination d'artisanat* ;
  - La surface dédiée à l'activité commerciale soit inférieure à **20%** de l'emprise au sol* de la construction à destination d'artisanat*.

b) Conditions :

- La destination « *habitation* » prévue à l'article AU1 est autorisée sous conditions :
  - Que les « *logements* » soient strictement liés et nécessaires à l'activité (exemple : le logement de gardiennage…) ;
  - Que les « *hébergements* » correspondent aux maisons de retraites, foyers de travailleurs, résidence autonomie, résidence avec services para-hôtelier.

c) Conditions :

- La sous-destination « *bureau* » prévue à l'article AU1 est autorisée à la condition d'être le complément de l'activité principale autorisée.

Justification : réorganisation de l'article sous forme de tableau pour une lecture « par îlots ». La nouvelle rédaction clarifie la compréhension de l'article. Le tableau reprend la mise en forme déjà utilisée aux articles AU5, AU10 et AU17

Cette modification vise à lever toute ambiguïté de lecture pour les pétitionnaires. Elle clarifie et simplifie la règle sans en modifier la portée juridique ni la philosophie générale, le fond de la règle demeurant inchangé.

6.8.2 Modification de l'article AU5

Extrait du règlement modifié :

- Les futures constructions* s'implantent au sein des « *îlots* » définis aux OAP (pièce 3 du PLU).
- L'emprise au sol* maximale est règlementée **par îlot** :

OAP	Zone	Ilot	% d'emprise au sol* maximale du terrain ou de l'opération d'aménagement d'ensemble
Ilots identifiés aux OAP « La Plaine du Batailler » Le Niel	1AUe	11	75 %
		12	70 %
		13	70 %
		14	70 %
		15	70 %
		16	70 %
		17	70 %
		18	70 %
		19	70 %
Ilots identifiés aux OAP « La Plaine du Batailler »	1AUa	20	~~30 %~~ 25%
		21	~~50 %~~ 25%
		22	~~50 %~~ 25%
		23	~~60 %~~ 25%
		24	~~60%~~ 25%
		25	~~80%~~ 25%
		26	~~50%~~ 25%
		27	~~50 %~~ 25%
		28	~~50 %~~ 25%
Ilots OAP « Les Agaves »	1AUt	29	6 000 m² SDP pour l'ensemble des 2 îlots 29
		30	1 600 m² SDP
		31	3 900 m² SDP

Justification :

La modification du PLU conserve les % en zones 1AUe et 1AUt ; en revanche, elle introduit une réduction des pourcentages d'emprise au sein de tous les îlots de la zone 1AUa de l'OAP du Batailler (îlots numéroté 20 à 28 sur le plan de l'OAP) : l'objectif étant de limiter la densification et de se rapprocher, en s'harmonisant, de la densité modérée de la zone Ub limitrophe (quartier pavillonnaires). Il est utile de rappeler que les règles de hauteurs (article AU 10) restent inchangées.

Ainsi, les petits collectifs (R+2 en attique) demeurent donc autorisés, mais ils devront présenter un gabarit beaucoup plus compact et réduit à seulement 25% de l'emprise au sol : l'objectif de réduction de la consommation de l'espace est volontairement souhaité au Batailler. Notons que l'ilot 25 était le seul îlot avec un % de 80% : il est dédié à l'aménagement d'un parking à étage.

6.8.3 Modification de l'article AU17

Extrait du règlement modifié :

OAP	Zone	Ilot	% de coefficient de jardin du terrain ou de l'opération d'aménagement d'ensemble
Ilots identifiés aux OAP « La Plaine du Batailler » Le Niel	1AUe	11	10 %
		12	30 %
		13	30 %
		14	30 %
		15	30 %
		16	30 %
		17	30 %
		18	30 %
		19	30 %
Ilots identifiés aux OAP « La Plaine du Batailler »	1AUa	20	50 %
		21	~~30 %~~ 50%
		22	~~40 %~~ 50%
		23	~~20 %~~ 50%
		24	~~20%~~ 50%
		25	~~20%~~ 50%
		26	~~30%~~ 50%
		27	50%
		28	50%
Ilots OAP « Les Agaves »	1AUt	29	30%
		30	30%
		31	30%

Justification :

L'article AU17 fait écho à l'article AU5 puisqu'il détermine le % de coefficient de jardin à respecter au sein de chaque îlot.
La modification du PLU conserve les % en zones 1AUe et 1AUt ; en revanche elle introduit une augmentation des pourcentages au sein de 6 îlots de la zone 1AUa du Batailler (îlots 21 à 26) pour les harmoniser avec les autres îlots de l'OAP du Batailler : îlots 20, 27 et 28.

L'artificialisation des sols sera ainsi réduite : le PADD du PLU 2025 définit à juste titre que la plaine du Batailler est dotée d'une « *richesse naturelle et agricole du site, bien que mité par une urbanisation pavillonnaire,* [qui] *conditionne la volonté de préserver un environnement identitaire. Ainsi, c'est au cœur d'un paysage morcelé, de terres, de bosquets et de pavillons, que se dessine la future structuration de la Plaine du Bataille, projet modèle de développement durable et éco-responsable.* »

6.9 Modifications apportées au règlement A&N

6.9.1 Modification de l'article A&N7

Extrait du règlement modifié :

Secteur Nm

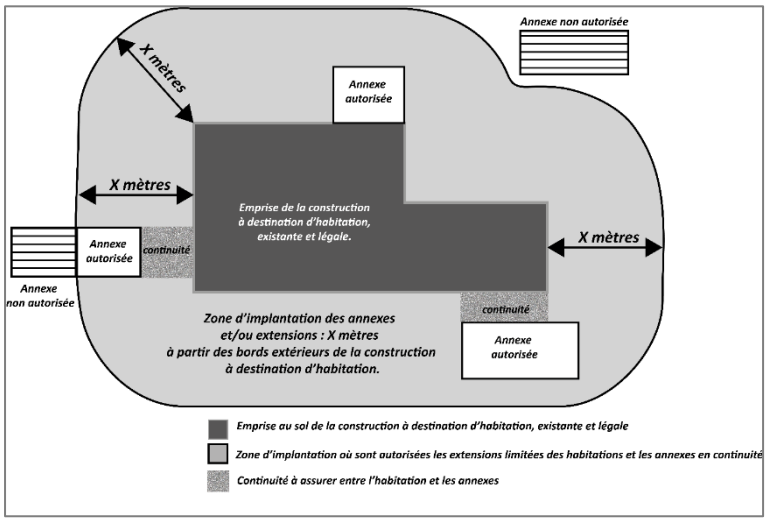
- Les garages à bateaux peuvent être implantés sur la limite séparative*, ~~et les terrasses non couvertes au niveau du sol naturel*~~.

Justification : Erreur matérielle corrigée (fin de l'alinéa non compréhensible) . La règle est sensée ne traiter que des garages à bateaux.

6.9.2 Modification de l'article A&N8

Extrait du règlement modifié :

- Toute extension* et toute annexe* à la construction* à usage d'habitation existante (autorisées à l'article A&N 2 et A&N5), ainsi que les piscines et garages, doivent s'inscrire dans un rayon de **20 mètres** maximum calculé à partir des bords extérieurs de la construction* à usage d'habitation existante.
- Les annexes*, autorisées à l'article A&N 2, doivent être implantées **en continuité** de l'habitation existante (annexe reliée par une terrasse, une pergola, un porche, un parking aménagé…).



Justification : Pour faciliter l'instruction et la compréhension des pétitionnaires de l'application de l'article L121-8 du code de l'urbanisme intégrant la Loi Littoral, il parait opportun de préciser concrètement ce qui caractérise le principe de « continuité ». Ainsi, il résulte de ces dispositions que les constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière peuvent être autorisées en continuité avec le bâti existant. Des exemples non exhaustifs sont apportés. Le croquis illustrant cet article (déjà intégré dans la révision du PLU de 2025, et présentée/validée en CDPENAF) été précisé pour illustrer la règle. La « continuité » apparait clairement sur le croquis.

6.9.3 Modification de l'article A&N12

Extrait du règlement modifié :

- Les façades doivent être traitées de façon homogène.
- ~~Le nombre de matériaux doit être limité par bâtiment*.~~
- L'utilisation de 3 matériaux maximum sont autorisés par bâtiments.

Justification : Règle jugée trop floue, la modification vient préciser le nombre attendu : 3 matériaux maximum.

6.9.4 Modification de l'article A&N16

Extrait du règlement modifié :

- En cas de terrain bâti ou sur lequel est prévu un projet de construction : les clôtures doivent être constituées par des haies vives, des grilles ou des grillages, d'une hauteur maximale **d'1,80 mètre.**

Justification : Précision apportée pour que les terrains bâtis (existants et futurs) bénéficient de la même règle de hauteur des clôtures.

6.9.5 Modification de l'article A&N18

Extrait du règlement modifié :

- Tout arbre de haute tige* abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol, hors Obligations Légales de Débroussaillement (OLD) (cf. Article DG22) ;

Justification : Définition de l'acronyme « OLD » apportée dans le texte, et rappel du respect de la Disposition Générale DG22.

6.10 Modifications apportées au règlement STECAL

6.10.1 Modification de l'article STECAL 1

Extrait du règlement modifié :

Destination des constructions	**Sous-destination des constructions***	**Interdit /autorisé / limité**	
		Nsta / Nstc	**Nstb**
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	**Interdit**	**Interdit**
	Exploitation forestière	**Interdit**	**Interdit**
Habitation	Logement	**Limité**	**Limité**
	Hébergement	**Limité**	**Limité**
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	**Limité**	**Limité**
	Restauration	Autorisé	Autorisé
	Commerce de gros	**Interdit**	**Interdit**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**Interdit**	**Interdit**
	Cinéma	**Interdit**	**Interdit**
	Hôtel	**Interdit**	**Interdit**
	Autres hébergements touristiques	Autorisé	Autorisé
	Camping	Autorisé	**Interdit**

Justification : Dans le PLU approuvé en 2025, l'article STECAL2 autorise en Nsta et Nstc les aménagements de terrains de camping au sens de l'article L331-1 du code du tourisme et des articles L443-1 et L443-2 du code de l'urbanisme. Un terrain de camping est destiné à l'accueil des tentes, des caravanes, des campings cars, des résidences mobiles de loisirs et des habitations légères de loisirs. Il est constitué d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations ainsi que d'équipements communs. Sur un terrain aménagé, il y a plus de 6 emplacements, ou plus de 20 personnes (Article R.491-19 et Article R.443-6 et suivants) du code de l'urbanisme. Il fait l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière et accueille une clientèle qui n'y élit pas domicile.
En conséquence, la sous-destination « *autres hébergements touristiques* », qui comprend notamment les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs, doit être autorisée au même titre que la sous-destination « *camping* » est autorisée.
Cette modification vise à lever toute ambiguïté de lecture pour les pétitionnaires. Elle clarifie et simplifie la règle sans en modifier la portée juridique ni la philosophie générale, le fond de la règle demeurant inchangé.

6.10.2 Modification de l'article STECAL 11

Extrait du règlement modifié :

- Les coloris de toiture seront choisis de façon à favoriser une intégration optimale dans le paysage environnant :
  - Ils devront être mats et reprendre la couleur dominante de leur environnement naturel et ils s'inscrivent dans la gamme de couleurs suivantes : terre cuite, ocre rouge, terre brûlée. ~~définies par la palette de couleurs.~~

Justification : Ne disposant pas de palette de couleurs spécifique aux toitures des STECAL, la modification introduit les couleurs à respecter : terre cuite, ocre rouge ou terre brulée. Ces teintes respectent celles des tuiles canal provençales.

7 MODIFICATIONS APPORTEES AUX ANNEXES AU REGLEMENT

Annexes au règlement du PLU : pièce n°4.1.2.

7.1 Lexique

7.1.1 Aire de retournement

Les croquis présents dans le lexique, depuis la révision du PLU en 2025, illustrant les « aires de retournement » sont donnés à titre d'exemple. Ainsi, le titre « exemple d'illustrations » a été ajoutés. En effet, ces croquis ne sont pas exhaustifs.

7.1.2 Annexe

Le lexique définissant la notion d'annexe est désormais complété par :

- La notion de « **lien d'usage** » : l'annexe sert à la construction principale. Elle doit rester dans la sphère de vie immédiate de la construction principale. Par définition, une annexe ne peut donc pas exister sans construction principale.
- La notion de « **nature des annexes** » :
  - Stockage et entretien : abri, garage indépendant, local technique de piscine, …
  - Loisirs : pool house, cuisine d'été, serre de jardin, atelier bricolage,…
  - Aménagements techniques : local poubelles, abri pompe à chaleur, structures fixes pour animaux…
- La notion de « dimensions » des annexes : la notion « d'éloignement restreint » : les dimensions d'une annexe sont plus réduites et nécessairement inférieures à la construction principale. La hauteur d'une annexe est plus réduite que la hauteur de la construction principale. L'emprise au sol d'une annexe est inférieure à l'emprise au sol de la construction principale : le ratio appliqué est de 50% de l'emprise au sol. Ainsi, l'emprise au sol d'une annexe ne sera jamais supérieure à l'emprise au sol de la construction principale.
- La notion « **d'éloignement restreint** » : l'annexe doit être implantée dans un ensemble architectural et fonctionnel cohérent. L'annexe ne doit pas venir créer un « nouveau pôle de construction » isolé. Selon la configuration du terrain, il sera privilégié d'implanter l'annexe sur la même unité foncière que la construction principale (même ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant au même propriétaire).

Cette définition complète facilitera l'instruction et la compréhension du pétitionnaire.

7.1.3 Combles

Les dynamiques architecturales récentes sur le territoire communal mettent en évidence une pression croissante liée à l'optimisation des volumes sous combles. Afin de concilier le droit à l'évolution de l'habitat pour les particuliers et la préservation des paysages urbains, le lexique introduit des dispositions spécifiques encadrant l'aménagement des combles.

La définition retenue est la suivante : « *Comble : Espace aménageable situé sous un toit incliné, présentant une hauteur sous plafond de plus d'1,80m, et dont au moins une partie du volume se situe au-dessus de la ligne d'égout du toit. Tout comble constitue un niveau qui sera donc comptabilisé dans les articles règlementant la hauteur avec un nombre de niveau maximum* ».

Cette définition vise un triple objectif d'intérêt général : d'une part, préserver la morphologie traditionnelle des toitures et le rythme des percements en façade pour maintenir l'identité patrimoniale communale ; d'autre part, encadrer le gabarit global du bâti pour prévenir les phénomènes de surélévation abusive; enfin, adapter l'offre de stationnement et le dimensionnement des réseaux à la densification réelle induite par ces gains de surface habitable.

7.1.4 Construction enterrée

Outre la correction de l'article du code de l'urbanisme corrigé (R111-22 au lieu de R112-2-7), la définition de « construction enterrée » est complétée par des coupes explicatives traitant de plusieurs cas concrets distinguant les constructions enterrées et semi-enterrées. Ces exemples faciliteront l'instruction et la compréhension du pétitionnaire.

7.1.5 Construction principale

Ajout d'une nouvelle définition, celle de « construction principale ». En effet, cette notion est inscrite dans le règlement du PLU et la définition permettra de faciliter l'instruction et la compréhension du pétitionnaire.

Dans le PLU, la construction principale désigne le bâtiment qui donne sa fonction première et sa justification à l'ensemble du terrain. C'est l'élément central de la parcelle, autour duquel s'organisent la vie ou l'activité. 3 critères sont à prendre en compte :

- La destination : La construction principale abrite l'activité majeure autorisée sur le terrain dans le respect du PLU. Plusieurs destinations peuvent être autorisées selon le PLU.

- L'autonomie : La construction principale se suffit à elle-même. Elle possède les attributs nécessaires pour fonctionner de manière indépendante (dans le cas d'une maison : des pièces de vie, une cuisine, des sanitaires, un système de chauffage). À l'inverse, l'annexe (comme un garage ou un pool house) n'a pas d'autonomie fonctionnelle : elle n'existe que pour servir la construction principale.
- La dimension : la construction principale est le bâtiment qui présente la surface de plancher, la hauteur et l'emprise au sol les plus importantes sur la parcelle. Des cas particuliers peuvent néanmoins être autorisés : comme un hangar à proximité d'une habitation de gardien.

Il peut y avoir plusieurs constructions principales sur un même terrain, selon les dispositions du PLU.

7.1.6 Emprise au sol

La définition apportée dans la révision du PLU de 2025 est complétée par des illustrations et des définitions des éléments de modénatures ou architecturaux. L'objectif est d'apporter une définition claire et précise pour faciliter l'instruction et statuer définitivement sur leur prise en compte, ou non, dans le calcul de l'emprise au sol.

7.1.7 Emprise publique

Ajout d'une nouvelle définition présente également dans le règlement du PLU.

7.1.8 Espace non imperméabilisé

La définition présente dans le PLU révisé de 2025 est conservée intégralement. Seule la notion de « plain-pied » est supprimée car source d'interprétations lors de l'instruction.

7.1.9 Extension

La définition « d'extension » est primordiale et il convient de l'encadrer pour faciliter l'instruction et la compréhension des pétitionnaires : Une extension représente toute augmentation de moins de 50% de la surface de plancher existante, en continuité directe avec la construction existante.

La définition est complétée par la notion « d'extension limitée » qui doit rester inférieure à 30% maximum de la surface de plancher.

7.2 Palette de couleurs

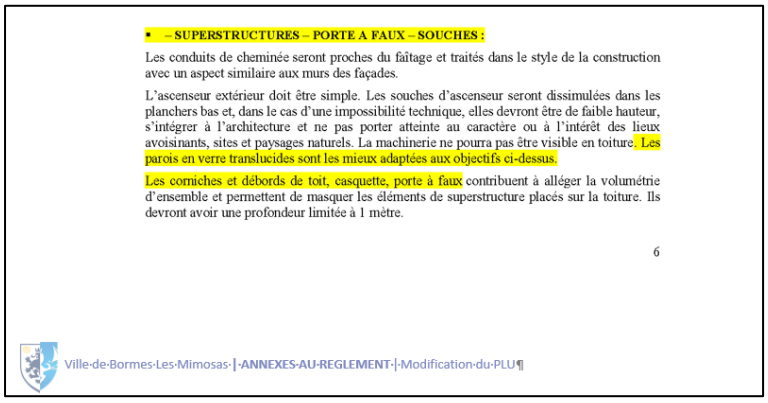
Les annexes au règlement comportent plusieurs cahiers de prescriptions architecturales excepté pour les espaces centraux tels la plaine du Batailler, les zones Ub ou encore La Favière, Le Ginget… La commune bénéficiait d'une palette de couleurs dédiée aux abords du village, désormais elle s'applique à tout le territoire.

- Elle figure au chapitre 8.2 des annexes au règlement.
- Elle est rappelée aux articles du règlement : DC12, DC15, DC16, Ua12, Ub12 etc….

7.3 Cap Bénat : cahier de prescriptions architecturales

La modification des annexes au règlement introduit des compléments au « cahier des prescriptions architecturales de Cap Bénat » : article relatif aux « *superstructures – portes à faux – souches* » :

Extrait :



– SUPERSTRUCTURES – PORTE A FAUX – SOUCHES :

Les conduits de cheminée seront proches du faîtage et traités dans le style de la construction avec un aspect similaire aux murs des façades.

L'ascenseur extérieur doit être simple. Les souches d'ascenseur seront dissimulées dans les planchers bas et, dans le cas d'une impossibilité technique, elles devront être de faible hauteur, s'intégrer à l'architecture et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages naturels. La machinerie ne pourra pas être visible en toiture. Les parois en verre translucides sont les mieux adaptées aux objectifs ci-dessus.

Les corniches et débords de toit, casquette, porte à faux contribuent à alléger la volumétrie d'ensemble et permettent de masquer les éléments de superstructure placés sur la toiture. Ils devront avoir une profondeur limitée à 1 mètre.

6

Ville-de-Bormes-Les-Mimosas-|-ANNEXES-AU-REGLEMENT-|-Modification-du-PLU¶

8 MODIFICATIONS APPORTEES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES REGLEMENTAIRES

Prescriptions Graphiques Règlementaires du PLU : pièce n°4.1.3.

8.1 Modification de la liste des ER

Extrait des prescriptions graphiques règlementaires : liste incluant les nouveaux emplacements réservés

Création de trois nouveaux ER surfaciques :

N°	Désignation des opérations intitulées	Collectivité bénéficiaire	Largeur de plate-forme	Surface (m²)	Délimitation
79	Elargissement de la partie Ouest du chemin des Berles et aménagement du carrefour avec la route de Cabasson	Commune	3 m		Lieu-dit les Catalanes
80	Aménagement d'un cheminement doux et d'un espace de stationnement entre le chemin du Train des Pignes, le chemin de Ravel et la RD 559	Commune		**345**	Lieu-dit Ravel
107	Aménagement d'un espace réservé pour une plateforme panoramique avec vue sur la mer et les îles du Levant. Le projet intègre la sécurisation du cheminement piétonnier d'accès, la préservation de l'alignement des pins parasols ainsi que la sauvegarde du talus végétalisé (fort dénivelé) en bordure du chemin des Sésames qui permet de desservir le parking.	Commune		**1370**	Angle de la place St François au chemin des Sésames

Création de deux nouveaux ER linéaires pour les cheminements piétons :

N°	Désignation des opérations intitulées	Collectivité bénéficiaire	Largeur de plate-forme	Surface (m²)	Délimitation
105	Aménagement d'un cheminement doux entre le chemin du Niel et le chemin du Batailler	Commune	3 m		Le long du Batailler depuis le chemin du Niel jusqu'au chemin du Batailler
106	Aménagement d'un cheminement doux entre la route de Cabasson et le chemin des Mirabelles	Commune	3 m		Le long du Batailler depuis la route de Cabasson jusqu'au chemin des Mirabelles

Justification :

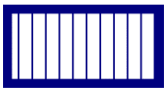
Voir le chapitre 5.1 du présent document exposé des motifs.

8.2 Ajout d'une prescription graphique supplémentaire : la servitude PAPAG

Définition

- L'article L151-41 alinéa 5° du code de l'urbanisme dispose que « Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes».

Périmètre

Intitulé	*Représentation graphique*
Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)	

Justification :

Voir le chapitre 5.3 du présent document exposé des motifs.

9 CORRECTION D'ERREURS MATERIELLES

Planche graphique des OAP Plaine du Batailler du PLU : pièce n°3.3.

9.1 Identification de l'erreur matérielle n°1

Le contexte : les parcelles 367 et 368 situées dans la Plaine du Batailler ont fait l'objet d'une remarque « R-64 » sur le registre de l'enquête publique, portant sur la Révision du PLU, qui s'est déroulée entre janvier et février 2025.
Le Commissaire enquêteur a demandé au maitre d'ouvrage de se prononcer :

Extrait du Rapport du Commissaire enquêteur (page 81 sur 155) : « observations sur registre papier » :

64 - R Famille Ferrari (4 personnes) 3 rue du grand plantier 83230 Bormes -les-mimosas	Deux questions: - Propriétaires des parcelles viabilisées AP 368 et 367, nous souhaiterions savoir si ces parcelles peuvent être constructibles compte-tenu de l'environnement déjà construit ? - Nous souhaitons que les parcelles AP 416 et AP 419 qui n'en faisaient qu'une à l'origine soient constructibles; nous avions déposé un permis de construire en 2017	Décisions attendues du MO

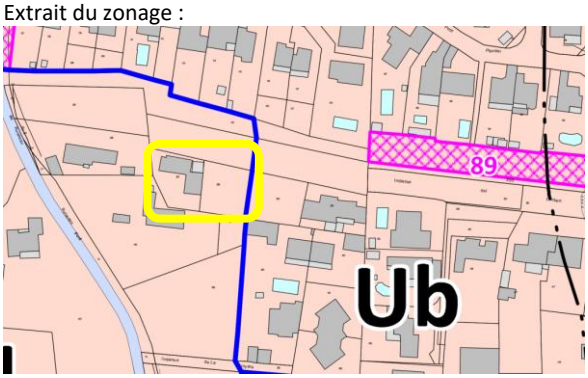
Le maitre d'ouvrage s'est prononcé dans sa réponse au PV :
Extrait du Rapport du Commissaire enquêteur (page 145 sur 155) : « mémoire en réponse du 10 mars 2025 du maître d'ouvrage au CE » :

R	64	AVIS FAVORABLE	avis favorable pour classer la parcelle AP 368-367 en Ub avis favorable pour passer les parcelles AP416 et 419 et 66 en partie en Ub (ensemble foncier bâti cohérent, et aménagements routiers existants)

Les deux parcelles doivent ainsi être reclassées en zone Ub sur les plans de zonage du PLU, et ne plus être tramées en vert sur le plan des OAP.

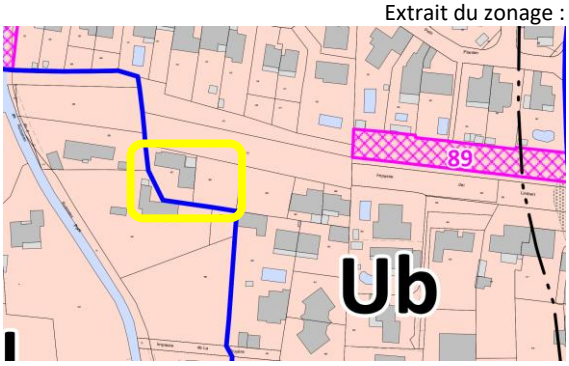
L'erreur matérielle : Or, seul le plan de zonage a pris en compte cette évolution (les deux parcelles ont bien été classées en zone Ub). Quant au plan des OAP, celui-ci n'a pas été modifié : les deux parcelles sont toujours en vert dans le PLU approuvé :

Extrait PLU arrêté soumis à enquête publique :
Extrait du zonage :



↑*Les deux parcelles 367 et 368 sont classées en N au PLU arrêté.*

Extrait PLU approuvé 2025 :
Extrait du zonage :



↑*Les deux parcelles 367 et 368 ont bien été reclassées en Ub au PLU approuvé =* ***la remarque R64 du commissaire enquêteur a bien été prise en compte****.*

Extrait PLU arrêté soumis à enquête publique :
Extrait de l'OAP du Batailler :



↑*Les deux parcelles 367 et 368 sont en vert sur l'OAP*

Extrait PLU approuvé 2025 :
Extrait de l'OAP du Batailler :



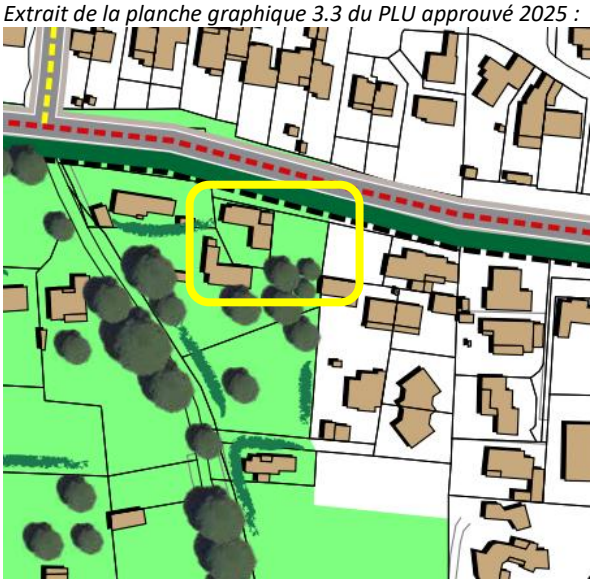
↑*Les deux parcelles 367 et 368 sont maintenues en vert sur l'OAP = il s'agit donc bien d'erreur matérielle : la remarque R64 du commissaire enquêteur n'a pas été prise en compte alors que la réponse du maître d'ouvrage dans le PV était clairement exprimée.*

L'erreur matérielle concerne la planche graphique de l'OAP du Batailler (pièce n°3.3 du PLU) : Les parcelles 367 et 368 auraient dû être corrigées (suppression de la trame verte sur le plan des OAP) afin d'être compatible avec le zonage du PLU (Ub).

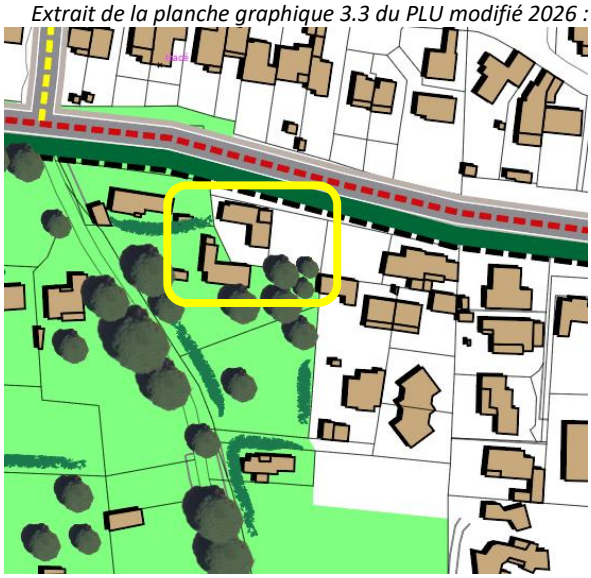
9.2 Erreur matérielle n°1 corrigée sur la planche graphique des OAP Plaine du Batailler

Correction de l'erreur matérielle : la présente procédure corrige cette erreur matérielle, et supprime la trame verte des OAP sur les parcelles 367 et 368 identifiée sur la planche graphique des OAP Plaine du Batailler. (pièce n°3.3 du PLU).

Extrait de la planche graphique 3.3 du PLU approuvé 2025 :



Extrait de la planche graphique 3.3 du PLU modifié 2026 :

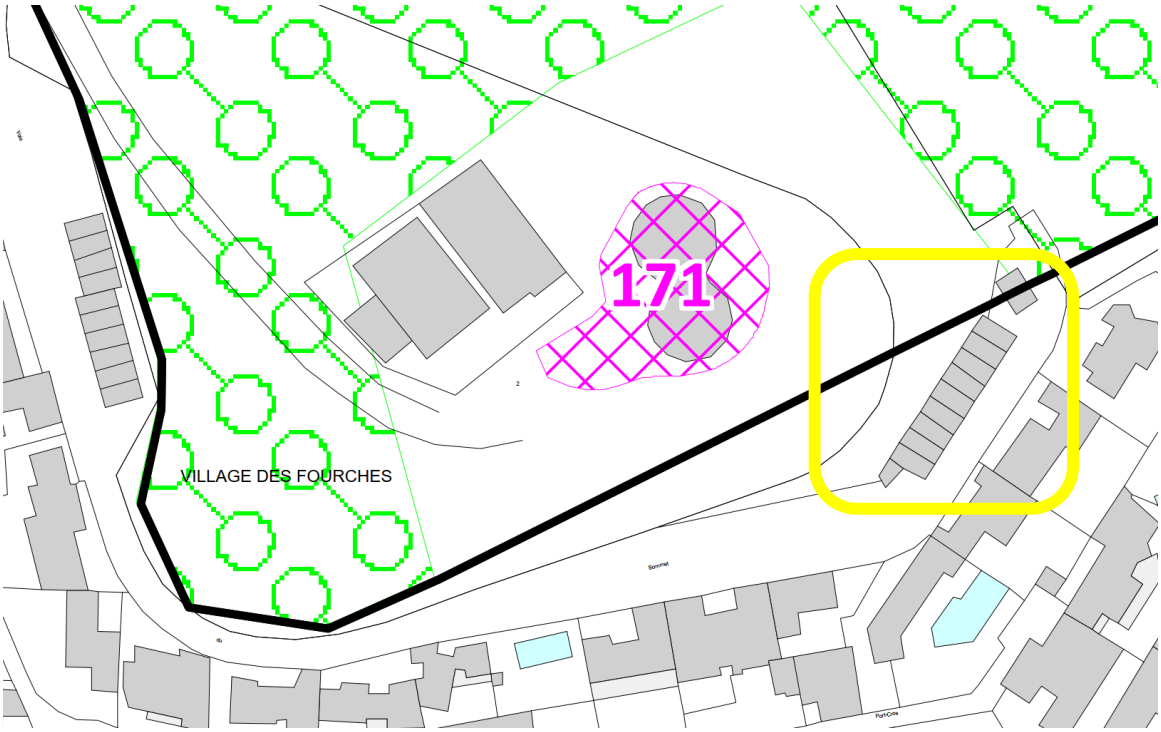


Erreur matérielle corrigée

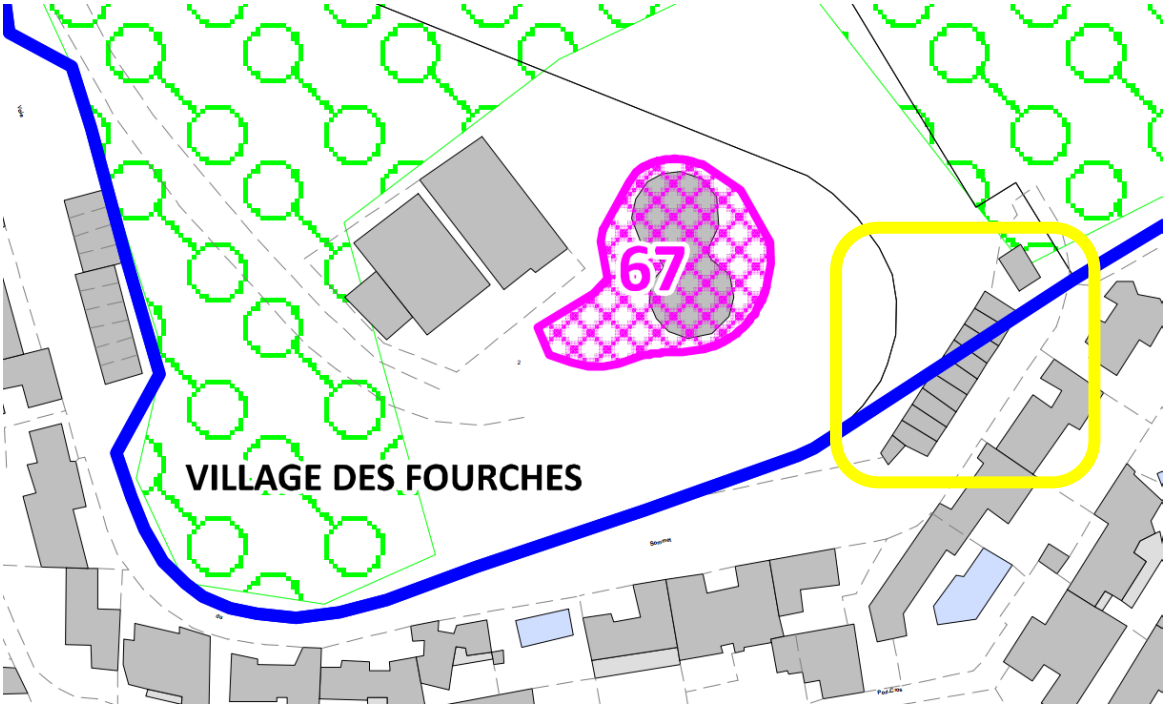
9.3 Identification de l'erreur matérielle n°2

L'erreur matérielle : Les garages du Village des Fourches (au sud de Gaou Bénat) était initialement incorporés dans la zone Urbaine. Seul le garage du nord était coupé par le trait de zonage. Au PLU révisé, approuvé en 2025, le trait de zonage n'a pas tenu compte des garages existants qui auraient dû conserver leur zonage U.

Extrait du PLU avant l'approbation de la révision du PLU :



Extrait du PLU approuvé en 2025 :

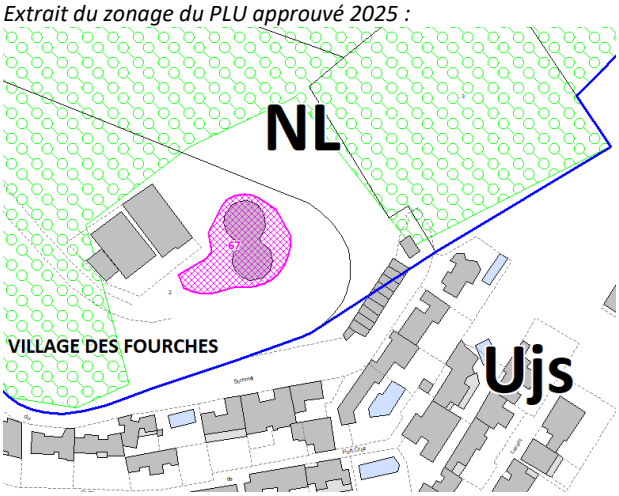


L'erreur matérielle concerne le plan de zonage n°4.2.5 du PLU.

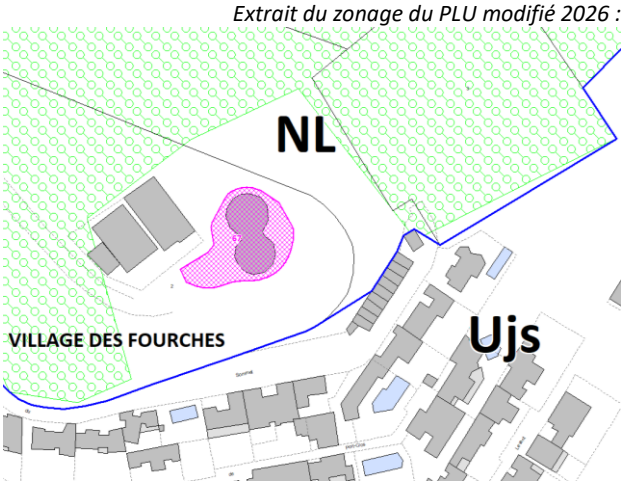
9.4 Erreur matérielle n°2 corrigée sur le plan de zonage n°4.2.5

Correction de l'erreur matérielle : la présente procédure corrige cette erreur matérielle, et classe l'ensemble des garages en zone Ujs.
(Document du PLU modifié : le zonage sud – Bénat - pièce n°4.2.5 du PLU).
Rappel : en zone Ujs

Extrait du zonage du PLU approuvé 2025 :

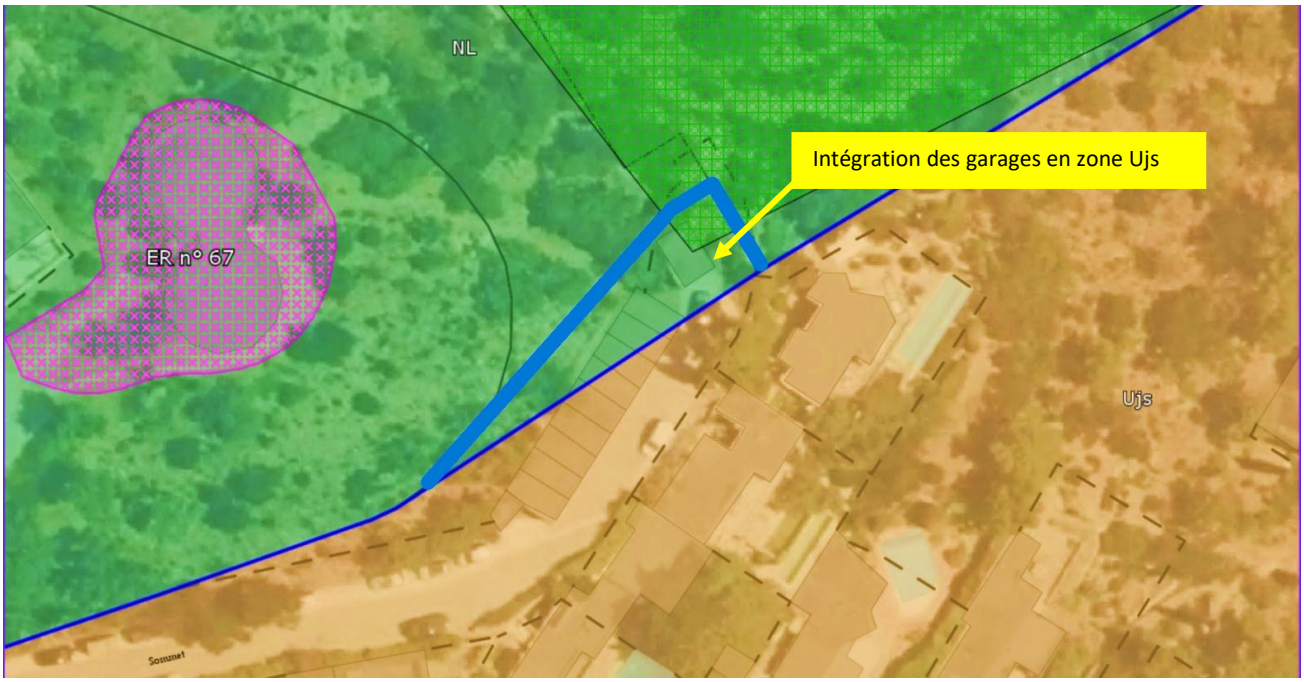


Extrait du zonage du PLU modifié 2026 :



Erreur matérielle corrigée

Illustration du zonage corrigé sur fond de photo aérienne :



10 COMPATIBILITE DES MOTIFICATIONS AVEC LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

Les orientations générales du PADD du PLU approuvé en 2025 sont inscrites dans les chapitres 1 et 2 du PADD. La présente modification du PLU **ne change pas les orientations générales du PADD**. Celles-ci sont intégralement respectées :

ORIENTATIONS GENERALES DU PADD DU PLU EN VIGUEUR	COMMENT LA PRESENTE MODIFICATION DU PLU REPOND AU PADD DE 2025 :
1 Préserver les richesses environnementales et paysagères	
1.1 Mise en valeur du patrimoine naturel et paysager	Création ER107
1.2 Développer une trame verte fonctionnelle et paysagère	Modification des Espaces Verts Protégés (EVP) : • Parcelle BV173 = - 80m² d'EVP • Parcelle BX352 = surface identique d'EVP (500m²) • Parcelle AA597-598 = + 210 m² PLU 2025 : total de 800m² d'EVP sur ces 3 parcelles PLU modifié : total de 930m² d'EVP sur ces 3 parcelles (augmentation +130 m² d'EVP)
	Modification article Ub5 et Ub17
1.3 Mettre en œuvre une gestion durable des ressources en eau	Aucune incidence négative sur cette orientation
1.4 Anticiper la vulnérabilité du territoire face aux risques	Aucune incidence négative sur cette orientation
1.5 Protéger et valoriser le patrimoine architectural	Interdiction des toitures terrasses en zone Uap (village) : modification article Ua11
	Modification article Ub9
2 Recentrer les potentialités d'urbanisation et optimiser l'enveloppe urbaine	
2.1 Orientation n°1 : Cibler les quartiers où l'urbanisation doit se stabiliser	Les quartiers où l'urbanisation doit se stabiliser sont classés en zone Uj depuis le PLU approuvé en 2025. Les modifications apportées aux articles Uj2, Uj5, Uj7, Uj8, Uj10, Uj12 et Uj15 ne sont pas contraires à l'orientation 2.1 du PADD.
2.2 Orientation n° 2 : Optimiser la constructibilité dans les quartiers centraux existants	Dans le PADD le Ginget est identifié comme « quartier central existant » où la constructibilité doit être optimisée : l'instauration du PAPAG du Ginget favorisera un projet global et d'intérêt général, tel que demandé par le Préfet dans son recours gracieux (future création d'OAP).
2.3 Orientation n°3 : Cibler les secteurs à projet	Dans le PADD, la plaine du Batailler est ciblée comme secteur à projet. Elle est concernée par une OAP. La présente modification réduit l'emprise au sol (article AU5) et augmente le coefficient de jardin (article AU17) pour limiter l'artificialisation des sols. Ces modifications ne font pas obstacle à l'orientation 2.3 du PADD.
2.4 Cibler les pôles économiques les plus dynamiques et attractifs	Dans le PADD Le Niel est identifié comme « pôle économique » : l'instauration du PAPAG du Niel favorisera un projet global et d'intérêt général.
	Modification article Ua3 pour favoriser le maintien de l'activité économique dans le village Uap
2.5 Développer les mobilités externes et internes au territoire	Création ER79 - ER80 - ER105 - ER106
2.6 Equiper le territoire pour répondre aux besoins de la population	Aucune incidence négative sur cette orientation

Autres modifications ne changeant ni ne contrariant pas le PADD du PLU approuvé en 2025 :

Les corrections d'erreurs matérielles (voir chapitre 9 du présent exposé des motifs).

Le lexique, et les précisions, ajouts de croquis ou corrections effectuées dans le règlement aux articles :

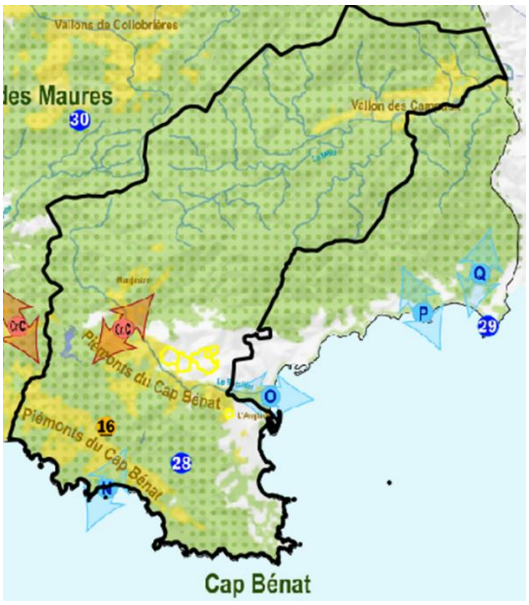
DG2 DG9 DG14	DC2 DC5 DC7 DC10 DC11 DC12 DC14 DC15	DC16 DC17 DC18 DC20 DC21 DC23 DC30	Ua5 Ua6 Ua10 Ua18 Ua23	Ub10	Um2 Um5 Um21	Uj2 Uj5 Uj7 Uj8 Uj10 Uj12 Uj15	Ue16	AU2	A&N7 A&N8 A&N12 A&N16 A&N18	STECAL 1 STECAL11

11 COMPATIBILITE DU PLU MODIFIE AVEC LA LOI LITTORAL

Bormes-les-Mimosas est une commune littorale au sens de l'article L121-1 alinéa 1 du code de l'urbanisme. Le SCoT Provence Méditerranée approuvé en 2019 précise les modalités d'application des dispositions de la Loi Littoral inscrites dans les articles L121-1 à L121-51 du code de l'urbanisme. Le PLU approuvé en 2025 a justifié à travers un chapitre dédié sa compatibilité avec la loi littoral. Les éléments suivants sont issus du rapport de présentation du PLU approuvé.

Coupures d'urbanisation L121-22

EXTRAIT SCOT ⇩



EXTRAIT PLU2 ⇩



⇦ La coupure d'urbanisation numérotée « N » est classée en zone naturelle NL et recouverte d'EBC. Au nord, le classement agricole A est conservé.

La coupure d'urbanisation est préservée.



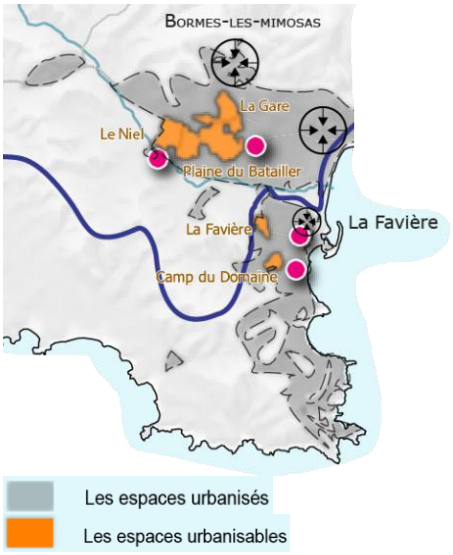
⇦ La coupure d'urbanisation numérotée « Cr.C» est classée en zone agricole A et en EBC.

La coupure d'urbanisation est préservée.

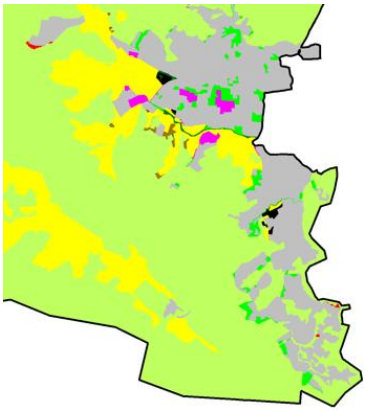
Aucune évolution dans le cadre de la procédure de modification : compatibilité assurée

Extension limitée de l'urbanisation L121-8 et Capacités d'accueil L121-21 (et suivants)

EXTRAIT SCOT ⇩



EXTRAIT PLU2 ⇩



⇦ Les zones urbaines et à urbaniser du PLU2 correspondent aux « espaces urbanisés » et aux « espaces urbanisables » identifiés par le SCoT.

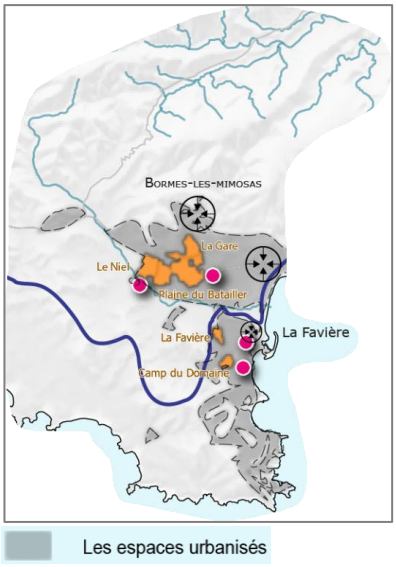
Les espaces et milieux remarquables (L121-23) ont été écartés (classés en NL), les espaces nécessaires aux activités agricoles également (classés en A et Af).

Les campings en discontinuité de l'urbanisation sont identifiés en zone Nstc, ceux situés en continuité sont en Nsta. Le village de vacances est en discontinuité, il est zone Nstb.

L'urbanisation est conforme aux dispositions du SCoT.

Aucune évolution dans le cadre de la procédure de modification : compatibilité assurée

Les espaces proches du rivage



Limite des espaces proches du rivage — Les espaces urbanisables

Les « espaces proches du rivage » sont délimités par le SCoT approuvé en 2019 (la limite est identifiée par le SCoT approuvé en 2019 par une ligne bleue sur la carte du DOO du SCoT).

Tant que le projet de révision du PLU est « conforme aux dispositions du SCoT » l'urbanisation au sein des espaces proches du rivage est autorisée : le projet de PLU2 stabilise les espaces urbanisés identifiés en gris, et autorise les deux projets matérialisés en « orange » :

- « La Favière » : traduit en zone 1AUt sur le secteur des Agaves (projet d'accueil touristique).
- « Camp du Domaine » : traduit en zone Nsta correspondant au Permis d'Aménager du Camping existant.

Aucune évolution dans le cadre de la procédure de modification : compatibilité assurée

Préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques L121-23 et suivants

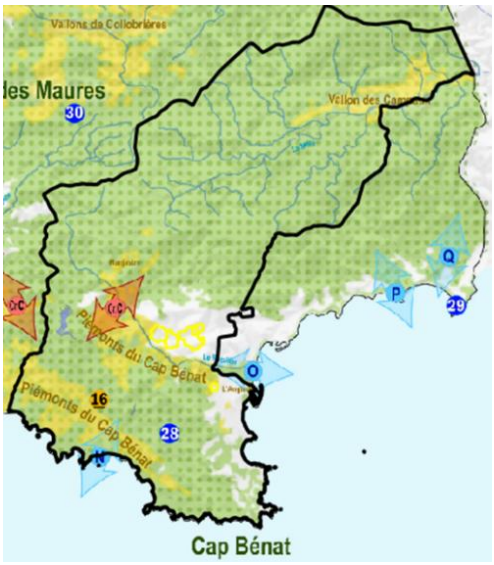
Le PLU2 classe 94,8% du territoire en zones A, N et EBC soit 9224 hectares. Ces espaces largement majoritaires traduisent la « trame verte »du PLU2.

Parmi cette trame verte, la zone NL de 7 685 ha représente les espaces remarquables et caractéristiques des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

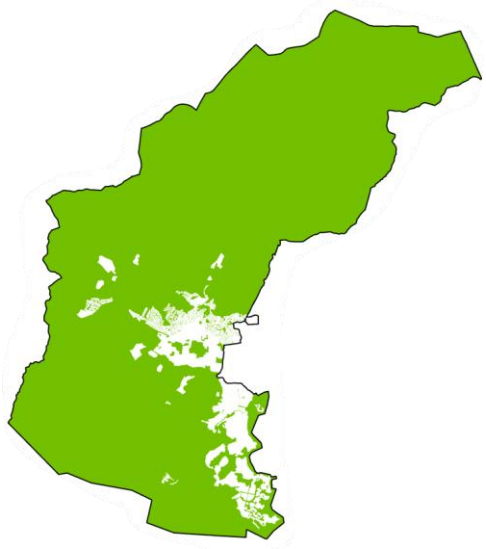
Le règlement de la zone NL liste exhaustivement les aménagements légers autorisés à l'article R121-5 du CU.
Ceux-ci seront soumis, au moment de l'autorisation d'urbanisme (c'est-à-dire lors du dépôt du permis), à la CDNPS (cf. second alinéa L121-24 CU).

La zone NL est conforme aux dispositions du SCoT et à l'article L121-23 et suivants.

EXTRAIT SCOT ⇩



EXTRAIT « TRAME VERTE » PLU2 ⇩



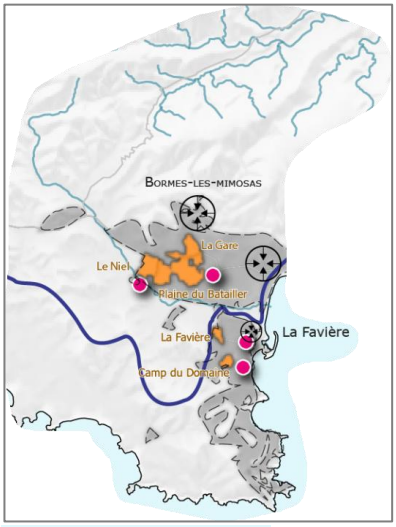
Aucune évolution dans le cadre de la procédure de modification : compatibilité assurée

EBC significatifs

Les boisements présents sur le territoire sont classés en EBC.

Aucune évolution dans le cadre de la procédure de modification, celle-ci ne déclasse pas d'EBC: compatibilité assurée

Urbanisation interdite dans la Bande littorale de 100 mètres, L121-16 et suivants



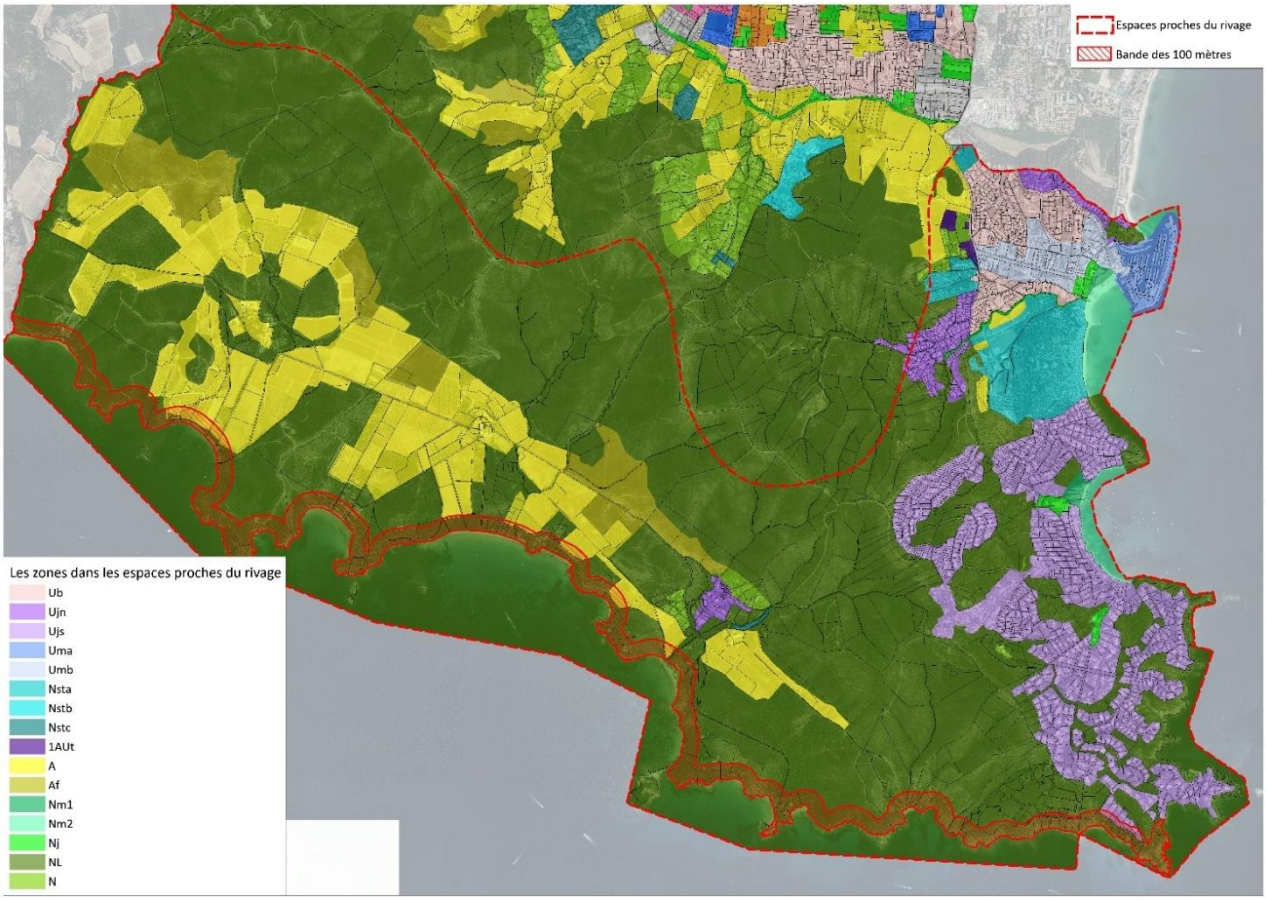
En dehors des espaces urbanisés (ceux-ci sont identifiés par le SCoT approuvé en 2019 en gris sur la carte ci-contre), les constructions et installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage (L121-16 du CU).

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

A Bormes-les-Mimosas, la bande littorale de 100 mètres concerne deux types d'espaces à Bormes :
1°) l'Est littoral de la commune : composé d'espaces urbanisés (littoral composé d'espaces urbanisés, de la Favière jusqu'à cap Bénat) : Zones grisées sur la carte ci-contre.
2°) et le Sud littoral de la commune composé d'espaces non urbanisés.

L'interdiction d'urbaniser dans la bande des 100m s'applique aux espaces non urbanisés, et donc uniquement sur le littoral du Sud de la commune (secteurs des plages, Fort de Brégançon…).

Identification des espaces proches du rivage et de la bande des 100 mètres (cartographie mise à jour pour l'approbation)



Aucune évolution dans le cadre de la procédure de modification : compatibilité assurée