

Département du Var

ENQUÊTE PUBLIQUE

du 14 janvier au 14 février 2025

relative à la révision n°1 du Plan local d'urbanisme de la ville de
Bormes-les-Mimosas



Document 1

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Commissaire enquêteur : Philippe de BOYSERE

Destinataires :

- Monsieur le Préfet du Var
- Monsieur le Président du Tribunal administratif de Toulon
- Monsieur le Maire de la commune de Bormes-les-Mimosas

SOMMAIRE

1 - Cadre général de l'enquête	4
• 11 - Situation géographique de Bormes-les-Mimosas	4
• 12 - Objet de l'enquête	5
• 13 - Cadres juridique et administratif	5
• 14 - Nature et caractéristiques du projet	6
• 15 - Composition du dossier mis à la disposition du public	8
2 - Organisation et déroulement de l'enquête	10
• 21 - Désignation du commissaire enquêteur (CE)	10
• 22 - Organisation de l'enquête	10
• 23 - Publicité et information du public	11
• 24 - Réunions préparatoires et de clôture	11
• 25 - Visite des lieux	12
• 26 - Visa du dossier d'enquête et du registre	12
• 27 - Clôture du registre et de l'enquête	12
• 28 - Climat et incidents	12
• 29 - Bilan comptable des observations	13
3 - Etude du dossier et analyse du projet	13
• 31 - Analyse de la documentation mise à disposition	13
• 32 - L'étude des prérequis à la mise en oeuvre du PLU2	15
321 - Concertation préalable, bilan de la consultation et arrêt du projet	15
322 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	15
➤ Choix retenus pour établir le PADD	16
➤ les deux orientations générales du PADD	16
323 - Comparaison des superficies et zonages PLU1 et PLU2	18
324 - Évolution démographique, densification et consommation d'espace	21
325 - Le nouveau règlement écrit et graphique du PLU2	22
326 - Les annexes générales	25
327 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	26
328 - La prise en compte des risques naturels et technologiques	28
329 - La compatibilité avec les documents supra-communaux	29
• 33 - L'évaluation environnementale	30

4 – Examen des observations du public et des PPA	31
• 41 - Traitement des observations	31
411 - les observations du public	31
412 - la saisine des Personnes Publiques Associées (PPA)	31
413 - les réponses aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA)	32
• 42 - Analyse et commentaires du CE	51
• 43 - Communication des observations au maître d’ouvrage	51
• 44 - Mémoire en réponse du maître d’ouvrage	51
ANNEXES	53
1 - Arrêté municipal n° 2024-368-URB en date du 28 novembre 2024	53
2 - Avis d’ouverture d’enquête publique	58
3 - Annonces légales dans la presse : Var Matin et La Marseillaise	59
4 - Attestation et constat d’affichage de Bormes-les-Mimosas	61
5 - PV de communication des observations du public au maître d’ouvrage	66
6 - Mémoire en réponse du maître d’ouvrage au CE	140

1 - Cadre général de l'enquête

Ce rapport relate l'enquête publique relative à la révision n°1 du Plan local d'urbanisme (PLU1) de la commune de Bormes-les-Mimosas approuvé par délibération du conseil municipal le 28 mars 2011. Âgé de 14 ans, le PLU a déjà fait l'objet de 3 modifications dont la dernière remonte au 23 novembre 2022.

Ce PLU en vigueur nécessite aujourd'hui des ajustements ainsi que la prise en compte des récentes évolutions législatives, réglementaires et territoriales (Lois Alur, Elan, Climat et résilience en particulier, révision du SCoT et du STRADDET). Le 29 septembre 2021 sa révision a été prescrite par délibération du conseil municipal, complétée par une délibération du 28 juin 2023.

La commune est autorité organisatrice de l'enquête et Maître d'Ouvrage (MO).

• 11 - Situation géographique de Bormes-les-Mimosas

Bormes-les-Mimosas est une commune du département du Var au bord de la Méditerranée, située à 42 km à l'Est de Toulon. Sa superficie est de 9732 hectares, avec seulement 9 % du territoire communal urbanisé. En 2021, sa population était de 8173 habitants (Insee).

Sa localisation littorale au sud du massif des Maures, la richesse de son terroir agricole, la qualité de son patrimoine naturel et historique et la diversité de ses paysages en font un site résidentiel et touristique très prisé. Au demeurant, sa population est multipliée par 6 lors des pics de la période estivale pour atteindre 48000 personnes.



Elle appartient à la Communauté de Communes de Méditerranée Porte des Maures (CC MPDM), entité constituée de 6 communes (Bormes-les-Mimosas, Collobrières, Cuers, Le Lavandou, La Londe-les-Maures, Pierrefeu-du-Var). Cette Communauté de Communes est concernée par le périmètre du SCoT Provence Méditerranée approuvé le 06 septembre 2019, dont la 2ème révision a été prescrite le 13 janvier 2020.

• 12 - Objet de l'enquête

L'objet de cette enquête publique consiste à :

- assurer l'information du public sur le contenu du projet du PLU2;
- assurer sa participation ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers;
- recueillir suggestions et contre-propositions afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires à la prise de décision finale avant l'approbation du PLU2 par le conseil municipal.

La révision du PLU1 entrant dans le champ d'application de l'article L103-2 du code de l'Urbanisme, le projet a fait l'objet d'une phase de concertation préalable: 2 réunions publiques ont été organisées en 2024 et la synthèse du projet et son dossier provisoire ont été mis en ligne sur le site internet de la ville. Enfin, conformément à l'article R104-11 du code de l'urbanisme, la procédure de révision est soumise à évaluation environnementale.

• 13 - Cadres juridique et administratif

Pour mémoire sont rappelées ci-après les principales références juridiques:

- le code général des collectivités territoriales et notamment son article L2121-29;
- le code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 103-02 et suivants, L151-1 à L153-60 et R151-1 à R153-22
- Le code de l'Environnement, notamment les articles L122.4 et R122.7 relatifs à l'évaluation environnementale et les articles L.123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants s'agissant des modalités de l'enquête publique conformément au chapitre III du titre II;
- la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite loi "Grenelle 2";
- la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi "Alur";
- la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi "Elan";

- la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite “loi Climat et résilience”;
- la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en oeuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux dite loi “ZAN”;

Cette enquête publique s'inscrit également dans l'historique administratif suivant:

- Approbation du PLU1 de la commune le 28 mars 2011, mis à jour le 16 septembre 2014, modification n°1 du 17 décembre 2015, modification n°2 du 19 décembre 2019 et n° 3 du 23 novembre 2022;
- Délibération prescrivant la procédure de révision du PLU1 et fixant les modalités et objectifs de la concertation en date du 29 septembre 2021, complétée par la délibération du 28 juin 2023 portant débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD);
- Transmission du projet arrêté pour avis aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L 132-7, L 132-9, L153-16 du code de l'urbanisme entre le 28 juin et le 04 juillet 2024;
- Saisine le 22 août 2024 du Tribunal administratif (TA) de Toulon par M. le Maire de Bormes-les-Mimosas demandant la désignation d'un commissaire enquêteur (CE);
- Décision de désignation n° E24000042/83 du 05 septembre 2024 du présent rédacteur comme CE par le TA de Toulon;
- Arrêté municipal n° 2024-368-URB du 28 novembre 2024 portant ouverture de l'enquête publique relative à la révision n°1 du PLU de Bormes-les-Mimosas;

Au terme de l'enquête publique, le conseil municipal devra délibérer pour approuver le projet de révision du PLU2 éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier et des conclusions de l'enquête publique.

• 14 - Nature et caractéristiques du projet

La révision du PLU constitue pour la commune l'opportunité de travailler et de définir les orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement en y intégrant les enjeux du développement durable (articles L101-1 et L101-2 du code de l'urbanisme) et les projets communaux. Les objectifs poursuivis par la commune dans le cadre de l'élaboration du PLU 2 sont les suivants :

➤ **Les principaux thèmes :**

- Préserver et mettre en valeur les paysages, l'environnement et le patrimoine ;
- Mettre en œuvre un maillage intra et inter quartiers en s'appuyant autant que faire se peut sur des modes alternatifs;
- Développer l'attractivité résidentielle locale basée sur une offre de services et d'équipements modernes;
- Définir une politique du logement intégrant les besoins des ménages;
- Renforcer et structurer l'offre foncière à destination des activités économiques non saisonnières par le développement d'une zone d'activités au Niel;

Ces trois derniers thèmes doivent permettre d'assurer une croissance maîtrisée de la population.

➤ **Concernant les espaces urbanisés :**

- Conforter les espaces urbains bâtis et la diversité de leurs fonctions (pôles urbains, centralités, équipements publics...) avec une volonté de minorer la consommation foncière et la constructibilité de ces secteurs afin de préserver et de valoriser leur qualité paysagère et patrimoniale;
- Mettre en place les outils assurant la mise en valeur et la préservation des grands paysages et espaces bâtis remarquables;

➤ **Sur les espaces en devenir :**

- Compléter l'offre d'équipements publics;
- Contribuer au développement économique et à l'attractivité du territoire communal pour les actifs;
- Améliorer l'accueil touristique dans certains secteurs identifiés afin de renforcer leur spécificité en proposant des produits adaptés au tourisme;
- Échelonner dans le temps le développement des espaces en devenir avec comme objectifs:
 - Promouvoir une qualité de vie des résidents et usagers de ces espaces;
 - Définir une politique du logement qui répond aux besoins des administrés;
 - Contribuer au développement des modes de circulations alternatifs;
 - Assurer une consommation raisonnée du foncier;
 - Contribuer à l'autonomie énergétique et alimentaire du territoire;

➤ **Des approches transversales :**

- Mobiliser le foncier à la mise en œuvre des politiques et projets publics;
- Valoriser le potentiel agricole de la commune et développer les circuits courts;
- Promouvoir le développement durable : gestion de l'eau, plantations adaptées au climat, biodiversité et corridor écologique;
- Envisager la mise en place du coefficient de biotope;
- Identifier le potentiel des énergies renouvelables;
- Travailler sur les formes urbaines favorables aux énergies renouvelables;
- Intégrer les objectifs de performance énergétiques des nouveaux bâtiments;
- Travailler sur les possibilités de développer l'autonomie énergétique du territoire et des bâtiments qui le composent.

➤ Définir les moyens à mettre en œuvre pour réduire l'artificialisation des sols et protéger les milieux les plus sensibles;

➤ Instaurer une trame verte et bleue connectant les réservoirs de biodiversité aux continuités écologiques, sur l'ensemble du territoire y compris en milieux urbains et dans la plaine du Batailler;

➤ Prendre en compte les risques naturels présents sur le territoire et adapter la constructibilité et la densité en conséquence;

➤ Imposer, à l'aune des enjeux climatiques environnementaux, une qualité urbaine et architecturale à tout nouveau programme.

• **15 - Composition du dossier mis à la disposition du public**

La commune a confié l'élaboration du dossier du projet à BEGEAT (bureau d'études de gestion de l'espace et d'aménagement du territoire Mathieu), siège social 131 Place de la liberté, 83000 Toulon. Il est composé des 2 dossiers suivants :

Un dossier administratif :

D'un volume de 196 pages, il regroupe après un rappel de la procédure tous les documents réglementaires et administratifs imposés par l'enquête:

- 1 : le registre d'enquête (plusieurs exemplaires sont prévus) composé de 16 pages non mobiles, destiné à recevoir les observations du public; .

- 2 : les délibérations du conseil municipal des 29 septembre 2021 et 28 juin 2023; le bilan de la concertation et arrêt du projet du 28 juin 2024 (p 7 à 28);

- 3 : l'échéancier des notifications aux PPA, (p 29 et 30);

- 4 : les avis et recommandations des PPA (p 31 à 141);
- 5 : la décision de la MRAe (p 142 à 156);
- 6 : les réponses de la commune aux PPA (p 157 à 174);
- 7 : le courrier de saisine du TA de Toulon pour désignation d'un CE (p 175);
- 8 : la décision de désignation du CE par le TA de Toulon (p 176);
- 9 : l'arrêté municipal n° 2024-368-URB en date du 28 novembre 2024 prescrivant l'enquête publique relative à la révision du Plan local d'urbanisme (p 177 à 181);
- 10 : l'avis de couleur jaune d'enquête publique (p 182) et les certificats de publication, d'affichage et rapport de constatation de la police municipale (p 183 à 192);
- 11: les annonces légales dans la presse - Var Matin et La Marseillaise (p 193 à 196).

Un dossier technique :

le projet arrêté de révision du PLU, pièces n° 0 à 5

- 0 : *sommaire* - les pièces du dossier
- 1.1 : *le rapport de présentation de la révision du PLU* (346 pages: objectifs, diagnostic, présentation générale des lieux avec cartes, gestion du foncier, description du projet envisagé, documents qui seront créés et modifiés, incidences du PLU2 sur l'environnement, etc...);
- 1.2 : *annexe au rapport de présentation : diagnostic écologique* (162 pages d'étude Faune-Flore de la plaine du Batailler);
- 2 : dossier projet d'aménagement et de développement durables (15 pages sur les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de la commune pour les 15 prochaines années);
- 3.1 : dossier orientations d'aménagement et de programmation (25 pages sur la présentation des OAP sectorielles et thématiques);
- 3. 2 : OAP planche graphique Le Pin centre-ville échelle 1/500;
- 3. 3 : OAP planche graphique Plaine du Batailler échelle 1/500;
- 4.1.1 : règlement du PLU (141 pages);
- 4.1.2 : annexes au règlement (190 pages);
- 4.1.3 : prescriptions graphiques réglementaires, PGR (46 pages);
- 4.2.1 : plan plaine du Batailler, échelle 1/2500;
- 4.2.2 : plan centre historique, échelle 1/5000;
- 4.2.3 : plan Sud Cabasson, échelle 1/2500;
- 4.2.4 : plan Favière, échelle 1/ 2500.
- 4.2.5 : plan Bénat, échelle 1/2500;
- 4.2.6 : plan nord village, échelle 1/10000;

- 4.2.7 : plan servitudes utilité publique échelle 1/17500;
- 4.2.8 : plan réseaux eau potable, échelle 1/9500;
- 4.2.9 : plan réseaux assainissement, échelle 1/7000;
- 5 : annexes générales (55 pages).

2 - Organisation et déroulement de l'enquête

• 21 - Désignation du commissaire enquêteur (CE)

Par décision N° E24000042/83 du 05 septembre 2024, Madame la Présidente du tribunal administratif de Toulon désigne Philippe de BOYSERE, le présent rédacteur.

• 22 - Organisation de l'enquête

Le 04 septembre 2024, le Tribunal administratif de Toulon, m'informe de cette saisine au profit de la commune de Bormes-les-Mimosas. Suite à ma désignation, j'ai plusieurs échanges avec Mme Gisèle Fernandez, adjointe au Maire, délégation aménagement du territoire et urbanisme : une première réunion de travail est organisée en mairie le 19 septembre 2024 et le projet d'arrêté municipal commence à être élaboré en liaison avec le Bureau d'études BEGEAT. Le 15 octobre 2024, le Service urbanisme m'informe du report de l'enquête à la fin du mois de février 2025.

Le 13 novembre 2024, le Bureau d'études m'indique que la mairie souhaite avancer le début d'enquête au 14 janvier 2025. Les échanges sur le projet d'arrêté reprennent.

L'arrêté municipal n° 2024-368-URB du 28 novembre 2024 (annexe 1) détaille l'organisation de l'enquête dont le siège est fixé en mairie, 1 Place St-François, 83230 Bormes-les-Mimosas. Elle se déroulera du 14 janvier au 14 février 2025 inclus, soit 32 jours consécutifs.

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur le registre d'enquête tenu à sa disposition en mairie pendant la durée de l'enquête, aux heures d'ouverture. Le dossier sera consultable sous forme dématérialisée sur le site internet de la commune. Un registre dématérialisé est ouvert sous l'adresse: <https://www.registre-dematerialise.fr/5629>. Le public pourra aussi faire part de ses observations par courrier postal adressé au siège de l'enquête ou par courriel à l'adresse suivante : enquete-publique-5629@registre-dematerialise.fr

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations écrites et orales en mairie aux jours et heures suivants :

- - mardi 14 janvier 2025 de 9h00 à 12h00 (ouverture) et de 13h30 à 17h00
- - lundi 20 janvier 2025 de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00
- - mercredi 29 janvier 2025 de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00
- - jeudi 6 février 2025 de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00
- - vendredi 14 février 2025 de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 (clôture).

• 23 - Publicité et information du public

La publicité légale a été faite conformément à la loi et à l'article 6 de l'arrêté municipal :

• Affichage des avis dans Bormes-les-Mimosas :

Pendant toute la durée de l'enquête, 16 avis au total ont été positionnés devant la mairie et dans divers lieux de la commune pour permettre une plus large diffusion de l'information (annexe 4 - rapport n° 198/2024 de la police municipale). Cet affichage de taille et couleur réglementaires, fond jaune/lettres noires, était visible par le public en dehors des heures d'ouverture.

• Insertion dans la presse locale:

Dans 2 journaux dans le respect des délais imposés, avec 2 publications les 29 décembre 2024 et 19 janvier 2025 dans Var Matin et La Marseillaise (annexe 3).

• Compléments de publicité sur la tenue de l'enquête publique :

La tenue de l'enquête publique a fait l'objet dès le 10 décembre 2024 d'une insertion sur le site internet et le facebook de la commune ainsi qu'une publication sur 3 panneaux lumineux (village, Le Pin et Favière).

• 24 - Réunions préparatoires et de clôture

⇨ le 19 septembre 2024 à Bormes-les-Mimosas pour une prise de contact avec les responsables du projet et sa présentation (Mme Gisèle Fernandez, M. Martin Hubert, responsable du service aménagement-urbanisme-foncier-contentieux, et Mme Isabelle Dragon du Pôle contentieux-publicité).

⇒ le 10 janvier 2025, pour la signature du dossier finalisé suivie d'une visite des principaux quartiers de la commune concernés par le PLU2. Cette matinée de travail se clôture par un entretien avec M. François Arizzi, Maire de la commune;

⇒ le 24 février 2025, pour la remise du PV de synthèse au Maire;

⇒ le 10 mars 2025, avec le bureau d'études Begeat et le service urbanisme pour finaliser le mémoire réponse de la commune.

• 25 - Visite des lieux

⇒ le 19 septembre 2024 après la réunion, je me suis rendu seul dans les principaux quartiers pour avoir une vision générale en termes géographique et physique.

⇒ le 10 janvier 2025, comme mentionné supra, j'ai bénéficié des explications techniques lors d'une seconde visite détaillée par M. Hubert.

⇒ le 24 février 2025, j'ai bénéficié d'une visite guidée par le directeur de l'Association Syndicale Libre du Domaine du Gaou Bénat et de la directrice de l'Association Syndicale Autorisée du Cap Bénat, au regard des nombreuses contributions émanant des propriétaires de ces deux domaines privés et gardiennés.

• 26 - Visa du dossier d'enquête et du registre

Le 10 janvier 2025 avant le début d'enquête, j'ai paraphé le registre à feuillets non mobiles et vérifié la composition du dossier papier consultable par le public. Le dossier dématérialisé a quant à lui été mis en ligne à l'ouverture de l'enquête à 9h00 précises.

• 27 - Clôture du registre et de l'enquête

Le troisième registre papier a été clos par mes soins et signé le 14 février 2025 à 17h00. J'ai vérifié l'absence de courrier destinés à mon intention puis j'ai récupéré les 3 registres d'enquête et les dossiers papier en quittant la permanence.

• 28 - Climat et incidents

En préambule, je rappellerai que fin novembre 2024, M. le Maire a déposé une plainte contre X pour des menaces suite à la réception d'une lettre anonyme dont le contenu était manifestement motivé par la révision du PLU.

L'enquête s'est ensuite déroulée dans de bonnes conditions matérielles, d'organisation et de climat général, facilitée par un très bon accueil et une grande disponibilité à mon égard des personnels de la mairie que je remercie ici chaleureusement. Je retiendrai seulement quelques sautes d'humeur de trois ou quatre administrés au regard des enjeux financiers liés au nouveau zonage du PLU2.

• 29 - Bilan comptable des observations

On ne peut que constater la très forte mobilisation du public lors des 5 permanences (avec à chaque fois une très longue file d'attente dans la cour de la mairie), mais également à travers les différents vecteurs d'information et de communication.

Personnes reçues par CE lors permanences	Dépositions sur registre en mairie	Observations sur registre dématérialisé web et email	Courrier au CE	- Fréquentation du site - Téléchargement du dossier
186	121	75	20	3045 visiteurs 4094 téléchargements

Il est à noter 52 doublons, certains contributeurs étant venus 2 ou 3 fois ou ayant utilisé en parallèle tous les vecteurs d'expression offerts. **Au final, une fois les doublons décomptés, le nombre de contributions s'élève à 164 réelles observations.**

3 - Etude du dossier et analyse du projet

• 31 - Analyse de la documentation mise à disposition

Le dossier est établi conformément aux récentes dispositions législatives et réglementaires. Sur la forme, toutes les pièces obligatoires du contenu du PLU (article L151-2 du code de l'urbanisme - rapport de présentation, PADD, OAP, règlement, et annexes) sont présentes et bien identifiées, permettant de s'y retrouver malgré un volume dissuasif, **l'ensemble totalisant pas moins de 1163 pages** (967 pages du dossier technique et 196 pages du dossier administratif).

Document d'introduction du PLU de 346 pages, le rapport de présentation fait un diagnostic de l'existant, explique les choix retenus pour élaborer le PADD, les motifs de la délimitation des zones et des orientations d'aménagement, en tenant compte de leur incidence sur l'environnement.

Il se compose de 12 chapitres:

- 1- la révision du PLU
- 2 - diagnostic
- 3 - état initial de l'environnement
- 4 - gestion du foncier
- 5 - justification des choix retenus dans le PLU 2
- 6 - articulation du PLU avec d'autres plans et programmes
- 7 - incidences prévisibles du PLU2 sur l'environnement
- 8 - évaluations des incidences de la mise en oeuvre du PLU sur Natura 2000
- 9 - mesures de la séquence ERC appliquée à la révision du PLU
- 10 - programme de suivi des effets du PLU sur l'environnement
- 11 - méthodologie de la réalisation de l'évaluation environnementale
- 12 - résumé non technique

Sur le fond, les documents sont sans conteste de qualité : le chapitre 1 du rapport intitulé "la révision du PLU" permet en 3 pages de bien comprendre l'objectif recherché et la procédure suivie et le chapitre 12 "résumé technique" est fidèle au contenu.

L'évaluation environnementale et le diagnostic écologique sur la faune et la flore de la plaine du Batailler sont fouillés et complets avec respectivement 84 et 162 pages. On retiendra que le quart du dossier d'enquête publique est consacré à l'environnement et à la réduction des effets du PLU sur les thématiques environnementales. Les principaux enjeux par thèmes des zones susceptibles d'être affectées par le projet sont déclinés ; la bonne compréhension de l'ensemble est facilitée par des tableaux de synthèse explicites et cohérents qui permettent d'avoir une vision générale des objectifs de protection de l'environnement, de leur sensibilité et des risques potentiels.

Toutes les autres pièces, du document 2 au document 5 sont exploitables mais les plans sur internet sont difficiles à agrandir correctement débouchant sur une mauvaise résolution. Enfin, si cette documentation se veut pédagogique, elle reste quand même peu facile à appréhender par les administrés au regard du vocable très spécifique et technique, voire parfois "ésotérique" du domaine de l'urbanisme.

• 32 - L'étude des prérequis à la mise en oeuvre du PLU2

Bormes-les-Mimosas est une commune essentiellement naturelle et boisée pour 82 % de son territoire. Le développement urbain s'est opéré sur seulement 9% du territoire et uniquement dans la moitié Sud et 9% est cultivé.

A partir d'un diagnostic général de la commune et d'un état initial de l'environnement, le dossier décline les conditions de faisabilité indispensables à la mise en œuvre du projet ainsi que les évolutions portées par le nouveau PLU.

321 - Concertation préalable, bilan de la consultation et arrêt du projet

La délibération engageant la procédure de révision est datée du 29 septembre 2021, complétée par la délibération du 28 juin 2023 faisant état des orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Le public a été informé par:

- des informations dans le bulletin municipal, numéro spécial de mi-mandat en 2023 puis celui de février 2024;
- l'organisation de deux réunions publiques, le 16 mai 2024 au village de Bormes (90 personnes salle des fêtes) et le 23 mai 2024 à la Favière (60 personnes salle Ferrero);
- la mise à disposition des documents du dossier provisoire en mairie au service urbanisme du 27 mai au 17 juin 2024;
- la mise en ligne sur le site de la synthèse du projet de PLU (44 pages) le 24 mai 2024.
- l'exposition au service urbanisme de panneaux informatifs et la mise en place d'un livre blanc ainsi qu'une adresse mail, pour recueillir les remarques du public.

L'essentiel des observations ne remettant pas en cause le PADD et ayant permis de faire évoluer le projet, le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de révision du PLU le 26 juin 2024.

322 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

C'est le document stratégique du PLU qui annonce les grandes orientations choisies par la commune pour les 15 ans à venir. Il expose les principes directeurs en matière d'urbanisme et d'aménagement, de mise en valeur du cadre de vie et de préservation de l'environnement, dans le respect des objectifs du développement durable.

➤ *Choix retenus pour établir le PADD*

Le bilan du PLU1 a permis de dégager les évolutions envisagées dans le PLU2, débouchant ainsi sur une diminution drastique des zones à urbaniser d'environ 50%:

- **Réduire la constructibilité autorisée dans plus de 25 zones du PLU1**, dont les zones 1AUA, 1AUB et 1AUE du PLU1, situées « Plaine du Batailler ».
- **Identifier la future « coulée verte » de la Plaine du Batailler** dans le PLU2, laquelle a fait l'objet d'une délibération le 27 mai 2024 instaurant un droit de préemption urbain contribuant à la préservation ou à la restauration de la nature en ville.
- **Permettre le bon fonctionnement écologique et hydraulique** dans l'enveloppe urbaine (rétention du pluvial à la parcelle, maintien des jardins et des bosquets).
- **Stabiliser l'urbanisation** dans les nombreuses zones résidentielles au cadre paysager à préserver, les zones les plus éloignées des centres urbains, ou les plus proches des zones de risques incendie; ces zones urbanisées « à enjeux de maîtrise de l'urbanisation » sont destinées à ne plus accueillir de nouvelles constructions, sauf sur quelques dernières parcelles.
- **Supprimer les secteurs constructibles en zones boisées excentrés** (zones de loisirs ...) au bénéfice d'un zonage naturel.
- **Permettre l'augmentation des zones agricoles.**
- **Développer la zone du Niel** : projet initié dès le PLU1 de 2011 et acté dans le SCoT de 2019. Le PLU2 organise l'ouverture à l'urbanisation de la zone du Niel par la réalisation d'OAP et d'un règlement propre à la zone 1AUe (Le Niel).
- **Délimiter les îlots d'urbanisation future dans la plaine de Batailler**, de part et d'autre de la « coulée verte ».
- **Définir une vocation à la zone 2AUt des Agaves** : cette zone n'est plus ouverte à l'urbanisation depuis 5 ans.
- **Délimiter le périmètre des campings**, afin qu'ils soient conformes à leur autorisation administrative.
- **Permettre le déplacement de l'ICPE** située en bordure de RD en entrée de ville, dans un secteur plus éloigné à Manjastre.

➤ *les deux orientations générales du PADD*

Le PADD pose les fondements du projet du PLU2 qui entend répondre à deux grands objectifs majeurs, traduits en orientations générales pour les 15 prochaines années :

- *Préserver les richesses environnementales et paysagères de l'intégralité du territoire :*

Projet de trame verte et bleue englobant les grandes unités forestières et les cours d'eau, mais aussi une trame verte fonctionnelle et écologique au sein de l'enveloppe urbaine. Cette trame verte sera traduite dans le zonage du PLU par les zones NL, les zones Nj, les zones humides, les espaces verts protégés, les EBC, etc... et par une démarche de sobriété et de gestion durable de la ressource en eau.

• *Recentrer les potentialités d'urbanisation et optimiser l'enveloppe urbaine, en adoptant une conception durable et écologique de l'urbanisme.*

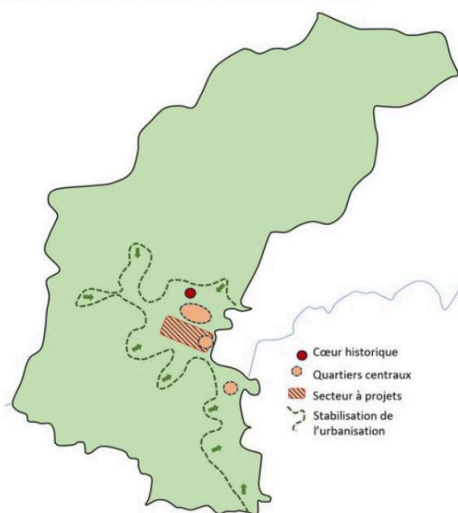
Il s'agit là de la maîtrise de l'urbanisation en définissant 3 typologies de développement urbain:

- *Le développement « minime »* consistant en la stabilisation de l'urbanisation dans les quartiers urbains déjà constitués et présentant un potentiel de densification faible; le PLU2 classe ces zones en « Uj ».

- *Le développement « optimisé »* prévu dans les quartiers centraux, tel le quartier du Pin, nouveau centre-ville, mais aussi le port de la Favière et le quartier du Ginget qui accueille plusieurs équipements publics.

- *Le développement « en îlot »* ciblé sur le principal secteur à projet, la plaine du Batailler, vaste zone classée « à urbaniser » depuis 2011 de plus de 60 hectares. Le PLU2 y prévoit une coulée verte sur 1,5km destinée à accueillir une voie verte dédiée aux mobilités douces et des espaces de respiration (prairie urbaine, jardins, espaces cultivés) sur plus de 50% de la zone prévue dans le PLU1.

SCHEMA CONCEPT DE L'URBANISATION PREVUE PAR LE PADD



In fine, le PADD répond à l'objectif national de réduction de l'empreinte humaine sur l'environnement et sur la consommation d'espaces : le rythme prévisionnel est de 2,1 hectares par an étalés sur 15 ans alors qu'il était de 2,3 hectares. Pour respecter cet objectif de modération de la consommation d'espaces, **le PLU2 a réduit 106 hectares de zone constructible par rapport au PLU1.**

Le PADD se poursuit en ciblant les pôles et secteurs économiques les plus dynamiques et attractifs (artisanat et activités au Niel, commerces et services dans les quartiers centraux, tourisme à la Favière et aux Agaves...) et les enjeux agricoles qui concernent environ 10% du territoire communal.

323 - Comparaison des superficies et zonages PLU1 et PLU2

Les tableaux ci-dessous présentent le projet:

colonne du PLU1

colonne du projet PLU2

Propositions des zonages du PLU1 à réduire	
Dans l'ensemble des zones U	Les jardins publics, les parcs, les parcelles publiques couvertes d'EBC en zones urbaines, les espaces de stationnement paysager et faiblement artificialisés, ... pourraient être reclassés de zone « U » à zone « Nj ». Un règlement adapté sera rédigé pour ces espaces souvent situés dans l'enveloppe urbaine. <i>Motivation : maintenir leur caractère « naturel », éviter une future constructibilité, créer ou maintenir la trame verte en milieux urbains.</i>
UAh	Hameau de Cabasson : Reclasser en « Uj », zone où l'urbanisation est à stabiliser.
UDa UDb UDc etc.	Reclasser en zones Uj les quartiers où la densification n'est pas envisageable (quartiers éloignés, sous équipés, proches des zones boisées, en sites inscrits...) Identifier les « dernières parcelles non bâties » pour y accueillir une construction. Objectif : finaliser l'urbanisation de ces quartiers, puis les stabiliser. Pôle Verrerie : identifier en zone « économique » les parcelles dédiées et les classer en « Uec ».
UDe et Udf	A sortir de la zone : Les parcelles intégralement recouvertes d'EBC = à reclasser en N avec EBC. <i>Motivation : bien qu'en zone « U » elles sont et resteront inconstructibles.</i>
1AUa 1AUb	Plaine du Batailler : le PLU1 ne calibre pas les capacités d'accueil de ces deux zones sous équipées mais qui pourraient accueillir beaucoup trop de densification, et potentiellement du logement aux formes urbaines dépassées. Le PLU2 devra <u>non seulement réduire les zones 1AUa et 1AUb</u> mais surtout identifier les espaces à protéger de toute urbanisation. Il est proposé de sanctuariser une « coulée verte » comprenant les espaces de jardin, les bosquets et les terrains à conserver en agriculture. Cette coulée verte sera classée dans le PLU2 en zone de jardin « Nj », en zone d'agriculture de proximité « A », en trame verte, en EBC, ... Ainsi, seuls quelques îlots d'urbanisation potentielle seront délimités. Objectif : réduire par 2 l'urbanisation envisagée par le PLU1 sur la Plaine du Batailler.
1AUe	La future zone d'activités du Niel est à conserver dans le PLU2 et à redélimiter en fonction des besoins. Le Niel est voué à recevoir les activités économiques qui ne pourront plus être implantées dans les zones UE du fait de la prise en compte du PPRI. Une extension au plus proche du carrefour du Niel est en conséquence programmée, sur environ 4 ha (les terrains classés A sont déjà consommés par une activité).
ZAUT	L'intégralité de la zone doit être réétudiée : toutes les parcelles n'ont pas vocation à être constructibles. Le projet d'hébergement touristique est conservé et devra également accueillir des logements pour les saisonniers : objet de la zone 1AUt.
Nb	Le zonage N autorise l'extension des constructions : le zonage N sera préconisé.
Nc, Ncv et Ncl	Les campings et le village de vacances : les zonages sont à conserver. Seule la Chèvrerie n'existerait plus. Le PRL des Maurels doit stopper sa densification. La zone Uj est préconisée.
Nca et Nde	A conserver. (les arrêtés d'autorisation doivent nous être communiqués pour validation des périmètres) + extension au lieu-dit Manjastre pour valoriser les déchets inertes : une nouvelle zone Nxc est prévue au PLU2.
Nf	Supprimer ce secteur de 13 ha.
Nm	A intégrer en zone Nj.
Ng	Supprimer ce secteur de 6 ha.
Ngv	Aucun projet d'aire d'accueil des gens du voyage n'est programmé par la Préfecture : le zonage peut être supprimé du PLU et reclassé en zone A

Propositions d'extensions de zonage	
Le Niel	Prévoir une zone d'extension sur les terrains agricoles qui ne sont pas cultivés en bordure du carrefour du Niel. Un terrain de substitution devra être recherché pour déplacer l'activité de terrassement (ICPE) existante : Manjastre est le site retenu. « zone économique identifiée par le SCoT
Zones A	Le diagnostic agricole a démontré que plusieurs secteurs pouvaient être mis en culture ou exploités : une extension du zonage agricole peut en conséquence être envisagée. En cas de terrains boisés mais présentant un potentiel agricole le zonage « Af » (« agricole future ») sera mis en œuvre. Celui-ci remplacera le zonage « Ai ».

Création de la trame verte urbaine	
Nj	Identifier les jardins, parcs, espaces de stationnement paysager et faiblement artificialisés
Structures paysagères à protéger	Les éléments de paysages et les jardins (tant publics que privés) dans les quartiers résidentiels notamment afin de stabiliser l'urbanisation : cette trame verte urbaine sera positionnée au zonage du PLU dans les quartiers résidentiels. [le règlement de la trame verte peut : soit être strict et interdire toutes constructions, soit être souple et autoriser quelques % ou m ² d'annexes ou de piscine.]
La coulée verte de la Plaine du Batailler	Au sein des zones 1AU : matérialiser la coulée verte (au zonage du PLU et dans l'OAP de la Plaine du Batailler) : zonage N, Nj, ou Agricole (A et Aj)...
Les EBC	Pas d'évolution des EBC prévue. Ils seront conservés au PLU2. Une future révision du PLU pourrait être envisagée afin de distinguer les EBC classiques des EBC significatifs Loi littoral.

Evolutions réglementaires à prévoir	
Règlement nouvelle version	Adapter le règlement du PLU1 à la nouvelle version définie par le code de l'urbanisme. Celui-ci comprendra : ○ des dispositions communes à chaque zone, où seront inscrites les règles identiques à toutes les zones (U, AU, A et N). ○ Puis, chaque zone, disposera de ses spécificités, où ne seront inscrites que les particularités . <i>Motivation : un règlement plus court, plus clair, plus précis et offrant de nouvelles règles environnementales.</i>
Zones A	Imposer la « zone d'implantation » pour les extensions et les annexes et piscines, telle que définie dans le code de l'urbanisme. Imposer la continuité d'urbanisation entre habitations et annexes (loi littoral) : à inscrire dans le schéma de la zone d'implantation.
Zone RNU	Reclassement en zone U : la zone fait partie des « espaces consommés par l'urbanisation » et hors des espaces proches du rivage.
Gestion du pluvial	Imposer des règles générales et mettre en œuvre la compensation à l'imperméabilisation.
Gestion de l'eau	Rédaction d'un article spécifique sur cette thématique actuelle. Envisager de réglementer la superficie des piscines.
Emplacements réservés	La liste doit être remise à jour.

En bref, les grandes tendances de l'évolution du zonage sont les suivantes:

⇒ La réduction du nombre de zones et secteurs (de 36 à 23) entraîne la création de nouvelles zones et appellations avec une répartition différentes des superficies.

⇒ La réduction du nombre de zones entraîne une évolution par grands ensembles :

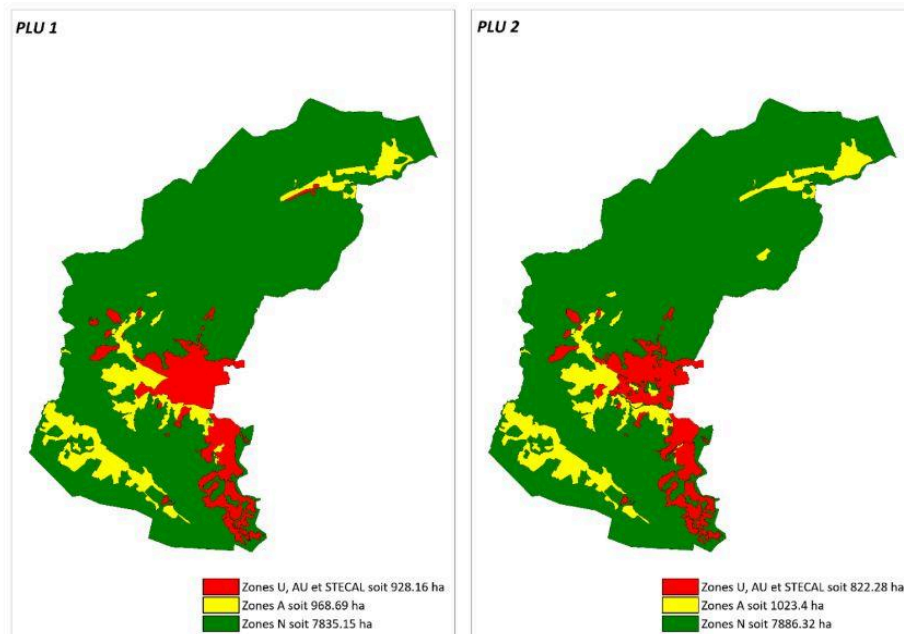
- Les zones agricoles et agricolables classées comme tel dans le document d'urbanisme, sont identifiées **en jaune**: **elles sont augmentées de 54,71 ha.**

• Les zones urbaines U, les zones à urbaniser AU et les secteurs naturels constructibles (STECAL, sous-secteurs...) sont identifiés **en rouge** (espaces urbanisés, urbanisables, ou de consommation) : **elles sont réduites de 106,78 ha.**

• Les zones naturelles, forestières, avec ou sans construction, classées N dans le document d'urbanisme, sont identifiées **en vert** : **elles sont augmentées de 50,43 ha.**

Et création d'une trame verte urbaine afin de stabiliser l'urbanisation avec en particulier une coulée verte dans la plaine du Batailler ;

PLU1		PLU 2	
UAa	6,8	Ua	20,33
UAAb	3,01	Uap	7,21
UAh	5,46	Ub	213,67
UBa	3,65	Uec	35,57
UBb2	23,58	Ueq	14,24
UCa	6,8	Ujn	154,62
UCb	36,06	Ujs	197,08
UCg	11,29	Uma	2,98
UDa	109,76	Umb	22,46
UDb	166,5	1AUa	15,91
UDc	64,53	1AUe	18,3
UDe	92,78	1AUt	2,22
UDf	105,41	Nsta	81,14
UJf	27,69	Nstb	9,77
UEm	2,22	Nxa	9,14
UJf	12,64	Nxb	15,64
RNU	27,3	Nxc	2
1AUA	19,17	A	887,61
1AUB	30,25	Af	135,79
1AUE	11,88	Nm	19,87
2AUT	7,43	NJ	60,28
Nc	83,11	N	120,49
Nca	9,14	NL	7685,68
Ncv	16,47	TOTAL :	9732
Ncd	9,09		
Nde	15,64		
Nf	13,69		
Ng	6,05		
Ngv	0,76		
Ai	164,5		
A	804,19		
Nb	112,4		
Nd	0,32		
Nn	5,07		
Nm	15,72		
NI	7701,64		
TOTAL :	9732		



324 - Évolution démographique, densification et consommation d'espace

Les éléments qui suivent résultent de l'application de la Loi Climat & Résilience (objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années 2021-2031) sur le territoire communal en anticipation de la déclinaison de la Loi dans le SRADDET de la Région PACA puis dans le SCoT Provence Méditerranée.

Rappelons que sur un parc total de 11 050 logements dans la commune, **les résidences principales représentent 37,0% contre 69% de résidences secondaires et 2,1% de logements vacants**. Selon le rapport de présentation (§ 1.2 page 7), un des objectifs principaux de cette révision est d'assurer une croissance maîtrisée de la population locale et une production raisonnable de logements. L'offre en logements collectifs est à même de mieux répondre au contexte socio démographique actuel (dessalement des ménages: le nombre de ménages augmente, mais leur taille diminue).

Le scénario retenu du PLU2 envisage une variation annuelle moyenne (VAM) de sa population estimée à 0,71% sur 10 ans : cette croissance modérée, permet d'envisager environ 300 résidences principales supplémentaires, soit environ 598 habitants supplémentaires, portant ainsi la population communale à environ 8760 habitants dans 10 ans (A noter toutefois dans ce même créneau la construction de 300 résidences secondaires). Ce scénario permet de réduire d'environ 50% le nombre de logements

que le PLU1 aurait pu générer (1200 logements dont 604 RP sur la même période). La carte du potentiel de densification du PLU2 se trouve p 155 du rapport.

Par ailleurs, et toujours selon le dossier, la consommation d'espace projetée par le projet est la suivante:

- Enveloppe urbaine : consommation d'espaces moyenne de 2,1 ha par an pendant 15 ans;
- Zonage agricole A : zones agricoles gagnées sur le PLU1 : 73,42 ha;
- Extension du zonage U - AU - Stecal du PLU2 sur la zone A du PLU1 : 11,81 ha;
- Extension du zonage U-AU-STEAL du PLU2 sur les AOP viticoles : 16,9 ha;
- Emplacements réservés sur espaces naturels et agricoles : extension du cimetière et de la station d'épuration: 0,6 ha et 0,4 ha.

Nota : si le PLU1 comptabilisait 219 emplacements réservés (ou ER en application de l'article R151-34 du code de l'urbanisme), les travaux menés pour le PLU 2 ont permis de délimiter pour le futur 104 emplacements réservés, soit une réduction de plus de 50%.

325 - Le nouveau règlement écrit et graphique du PLU2

Ce rapport n'a pas vocation à reproduire le règlement dans son intégralité qui totalise 386 pages entre textes, cartes et plans et il convient donc de s'y reporter. Pour mémoire, le dossier comporte:

- les documents 4.1 : Règlement, partie écrite
- les documents 4.2 : Règlement, partie graphique

Document le plus technique, le règlement est un document opposable aux tiers qui s'impose à toute personne publique ou privée lors de demandes d'occupation ou d'utilisation du sol.

Mis en application dès 2016, le nouveau règlement des PLU révisés dispose désormais d'une nouvelle nomenclature thématique garantissant une cohérence dans la rédaction des règles, avec une meilleure lisibilité et une facilité d'instruction. Celui-ci s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Bormes-les-Mimosas. Il est structuré ainsi :

Titre I : **Dispositions Générales (DG)** : ces dispositions rappellent certaines règles relatives à la compréhension du PLU ou issues d'autres réglementations applicables sur le territoire;

Titre II : **Dispositions Communes (DC)**: elles sont applicables à toutes les zones. Une règle inscrite dans les dispositions communes n'a pas à être répétée dans chacune des zones;

Titres III, IV, V... : les **dispositions spécifiques** aux zones détaillent les règles distinctives et particulières à chaque zone. Le découpage des articles correspond à la nouvelle nomenclature du règlement inscrite dans le code de l'urbanisme;

→ *Règlement, partie écrite*

Le territoire est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), zones agricoles (A), zones naturelles et forestières (N) et en "secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées" (STECAL).

Ces zones sont subdivisées en secteurs avec les définitions suivantes:

• **Les zones urbaines U :**

- **Ua** : représente principalement la délimitation du centre-ville autour du quartier du Pin, correspond au quartier central où le développement urbain est « optimisé » car propice au renouvellement urbain. La moitié Ouest de la zone Ua fait l'objet des OAP « Le Pin Centre-Ville ».
- **Uap** : noyau historique de Bormes-les-Mimosas, à l'intérieur duquel il convient de préserver l'ordonnancement et l'architecture des bâtiments, soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).
- **Ub** : les couronnes résidentielles; la zone a vocation à accueillir essentiellement de l'habitat (quartiers résidentiels proches du village, quartiers central du Pin, quartiers résidentiels de la Favière, quartier du Ginget et des Maurels. Le développement y est « optimisé ». Les destinations sont multiples afin d'assurer une mixité des fonctions : habitat, logements sociaux, commerces, services publics
- **Um** : les quartiers façades maritimes,
 - **Uma** le port (habitat dense, services, activités commerciales et animations touristiques liés à la présence du port lui donnent un caractère de centre secondaire).
 - **Umb** la Favière (urbanisations qui se développent le long du boulevard de la Favière).
- **Uj** : zones délimitant les « quartiers jardins », zones urbaines où l'urbanisation est stabilisée destinées à ne plus accueillir de nouvelles constructions, sauf sur quelques dernières parcelles précisément identifiées. Les jardins sont prépondérants, leur préservation contribuant à l'ambiance naturelle et paysagère de qualité.
 - **Ujn** : quartiers jardins « Nord », au Nord de l'enveloppe urbaine du PLU.
 - **Ujs** : quartiers jardins « Sud » sur la Péninsule de Bénat. La zone Ujs dispose de cahiers de prescriptions architecturales propres à chaque domaine installé sur la péninsule de Bénat.
- **Ue** : Les zones Ue ont pour vocation l'accueil d'activités artisanales, commerciales, tertiaires et de services, ainsi que les équipements publics:
- **Uec** : zone économique et artisanale; densification autorisée mais emprise au sol limitée afin de maintenir des espaces non imperméabilisés.
- **Ueq** : zones dédiées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

• **Les zones à urbaniser AU :**

Zones 1AU dites « ouvertes » : les voies ouvertes au public et les réseaux existants ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

- **1AUa** : comprend 9 îlots numérotés de 20 à 28 sur la planche graphique « la plaine du Batailler ». La zone 1AUa délimite les îlots d'urbanisation situés de part et d'autre de la coulée verte, tel que prévu dans le PADD; elle est principalement destinée à l'habitation, et selon les îlots, à de l'activité économique de proximité : petit commerce, restauration, service .
- **1AUe** : Le Niel, comprend 9 îlots d'urbanisation numérotés de 11 à 19 sur la planche graphique « la plaine du Batailler »; elle délimite la zone d'activité à dominante artisanale du Niel, tel que prévu dans le PADD et dans le SCoT de 2019. La zone 1AUe est principalement destinée à l'activité économique.
- **1AUt** : les Agaves, comprend 9 îlots numérotés de 29 à 31 sur la planche graphique « les Agaves ». zone destinée à l'activité touristique (hébergement touristique et restauration) mais également à l'hébergement des saisonniers sous la forme de foyers de jeunes travailleurs (FJT) ou de résidences jeunes actifs (RJA).

A noter que le PLU2 ne comporte pas de zones 2AU dites « fermées ».

• **Les zones naturelles et forestières N :**

- **Zone N** : zone naturelle représente la délimitation des secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, ou de prévenir les risques notamment d'expansion de crues.

- **NL** : délimite les espaces boisés, les zones à préserver au titre « des espaces remarquables ou caractéristiques, et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques » (L121-23 du CU / loi littoral);

- **Nj** : jardins et boisements à préserver dans l'enveloppe urbaine; elle concerne les parcs publics, les espaces boisés bordant la route départementale menant au village, les vastes jardins à préserver de l'urbanisation, le cours d'eau du Batailler et une large partie de la « coulée verte »;

- **Nm** : délimite la zone maritime et balnéaire autour du port de la Favière;

- **Nxa** : valorisation de la ressource du sous-sol (délimite 2 carrières d'extraction de pierre en activité, la « Carrière du Baguier » et de « Coste Dreche »);

- **Nxb** : valorisation des déchets (terrains utilisés pour les activités de gestion et traitement des déchets, la déchetterie intercommunale de Manjastre);

- **Nxc** : valorisation des déchets, traitement et recyclage des matériaux. Cette nouvelle zone répond au besoin de déplacement de l'ICPE située en en bordure de la RD559, en entrée du

Niel. Le site de substitution est à Manjastre, proche de la zone Nxb existante. Ce déplacement permettra d'isoler l'activité dans le secteur de Manjastre;

- **STECAL** (ou Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées), délimités par un zonage «Nst», sur les secteurs touristiques suivants:
- **Nsta** : délimitation des 10 campings existants;
- **Nstb** : délimitation du village de vacances existant « La Manne ».

• **Les zones agricoles A :**

- **Zone A** : La zone « A » représente la délimitation des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le règlement ouvre la voie à la diversification agricole des exploitations y compris l'accueil touristique à la ferme et il définit une zone d'implantation dans laquelle les constructions liées à l'habitation sont autorisées pour lutter contre le mitage.

- **Af** : le secteur Af délimite le potentiel agricole exploitable;
STECAL de la zone A : le PLU ne comporte aucun STECAL agricole

→ *Règlement, partie graphique*

Complétant et illustrant le règlement écrit, le PLU s'appuie sur des documents graphiques (zonage: pièces 4.2 du PLU) qui comportent diverses indications graphiques additionnelles. Certaines règles peuvent faire exclusivement l'objet d'une représentation dans le document graphique. Ces indications graphiques additionnelles sont réglementées dans la pièce 4.1.3 du PLU « Prescriptions Graphiques Réglementaires ».

326 - Les annexes générales

Elles regroupent dans un document de 55 pages des informations complémentaires qui se superposent au PLU:

Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) inondation lié à la présence des rivières Le Batailler et La Vielle, servitudes d'utilité publique (eau, assainissement, protection des monuments historiques, sites inscrits et classés - Cap Bénat, îlot et fort de Brégançon, etc - centres radioélectriques concernant la Défense nationale ou la sécurité publique, etc.), annexes sanitaires et zone d'application de la réglementation DFCI (défense des forêts contre l'incendie).

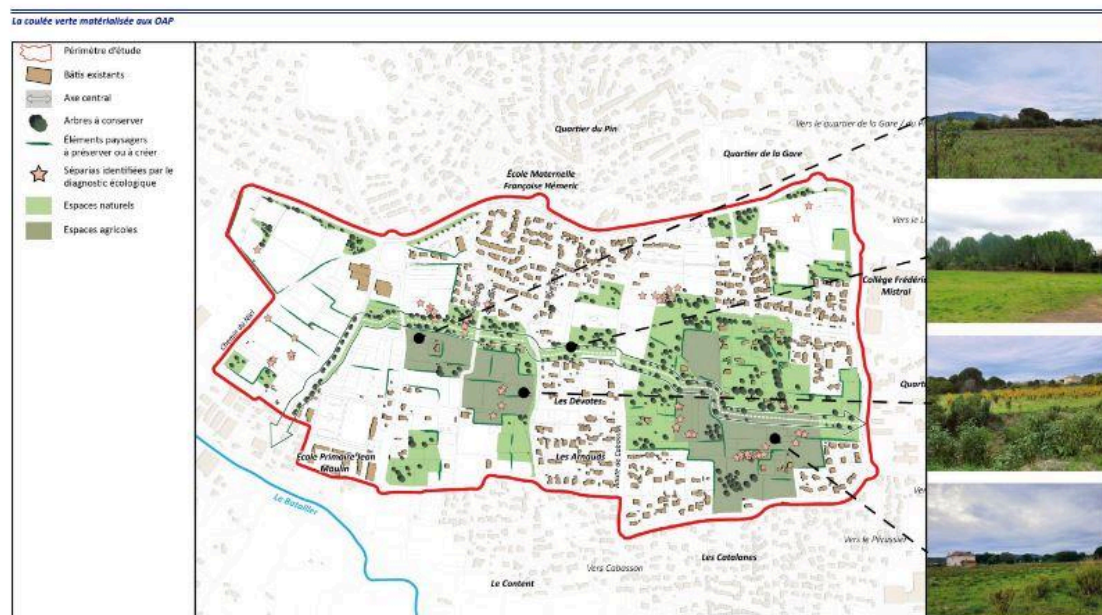
327 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visent à préciser de manière qualitative, sur des quartiers ou secteurs, les ambitions et la stratégie territoriales en termes d'aménagement et d'utilisation des sols dans la commune. Le PLU2 de Bormes-les-Mimosas comporte 3 OAP sectorielles :

- **le quartier du Pin classé en zone Ua**: positionnement stratégique d'entrée « de la conurbation Bormes / le Lavandou », nouveau centre-ville de Bormes, à vocation de pôle central voué au renouvellement urbain, avec opportunité de développement économique car accueillant déjà l'ensemble des fonctions urbaines : logements, commerces, bureaux, services et équipements.

- **la plaine du Batailler classée en zones 1AUa, 1AUe, N et A** : il s'agit là d'un secteur stratégique grâce à sa proximité avec le quartier du Pin, le quartier du Ginget et l'implantation de nombreux équipements d'intérêts collectifs.

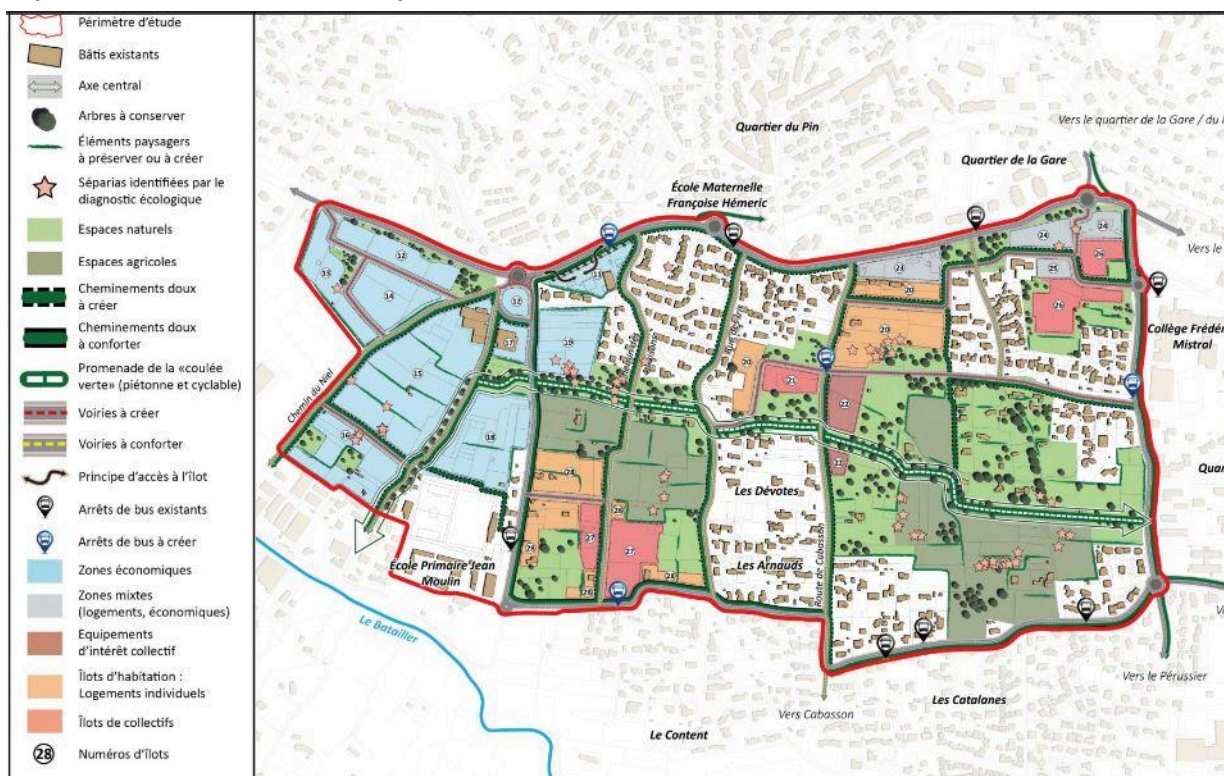
L'aménagement de la Plaine du Batailler n'est pas à concevoir comme une extension urbaine mais comme un projet qui porte l'objectif de rapprocher les quartiers existants limitrophes. Le projet est structuré autour d'une future « coulée verte » accompagnée de nouveaux cheminements doux pour parfaire le maillage avec les quartiers environnants du Nord et Sud et d'un futur quartier éco-responsable. Les OAP de la plaine du Batailler délimitent ici l'ensemble des zones naturelles, agricoles, urbanisées et à urbaniser du secteur, et non pas seulement les zones d'urbanisation future.



Ces OAP sont structurées autour de 18 îlots d'urbanisation future, numérotés de 11 à 28 (les OAP du Pin se terminent par l'îlot 10). L'identification des espaces « par îlots » offre la possibilité de réglementer distinctement chacun d'eux de manière appropriée. Les îlots se différencient ainsi selon des règles qui concernent : leurs destinations et sous-destinations, leur emprise au sol, leur hauteur, leur coefficient de jardins, etc.

Des Zooms sur les OAP sont détaillés dans le dossier, OAP pièces écrites, n° 3.1; ils concernent en particulier:

- le secteur Ouest, le Niel, identifié comme une localisation préférentielle pour accueillir des activités artisanales et industrielles;
- le secteur Nord, le quartier Ravel, identifié comme un secteur de mixité des fonctions (activités, logements, jardins partagés);
- le secteur central qui longe la route départementale regroupera une mixité des fonctions (commerces et services, équipements collectifs, résidences ou foyers);
- le secteur Sud, secteur de logements individuels et collectifs, dynamisé par des espaces publics et commerces de proximité.



- **le quartier des Agaves classé en zone 1AUt:** secteur destiné à des îlots d'implantation d'hébergements touristiques, hôteliers d'une part et de services pour

saisonniers d'autre part, avec aménagements paysagers et jardins dans une zone à enjeu environnemental très fort.



Enfin, on notera que le projet de la plaine du Batailler repose sur le développement d'un habitat méditerranéen bioclimatique avec de nombreuses recommandations (orientation du bâti, revêtements clairs, techniques et matériaux propres à l'écoconstruction, préservation de la ressource en eau, etc...).

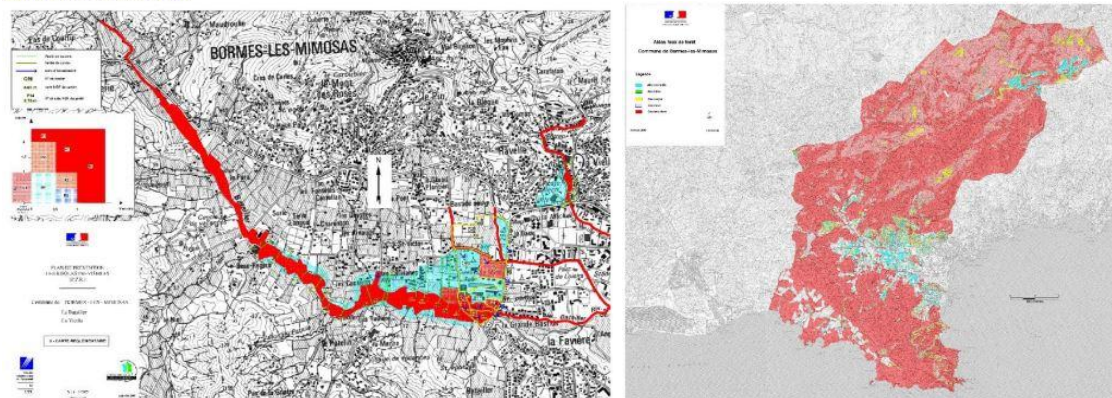
Le PLU2 comporte également 2 OAP thématiques applicables à l'ensemble du territoire :

- actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques : trame verte et bleue communale en particulier, éclairage, nature en ville;
- prise en compte du risque incendie (en particulier Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) ajustée aux besoins des installations et équipements existants et futurs, accessibilité aux engins de secours, Obligations Légales de Débroussaillage).

328 - La prise en compte des risques naturels et technologiques

Le territoire communal est concerné par plusieurs risques naturels et technologiques qui sont pris en compte et traduits dans les dispositions générales du règlement (articles DG 20 à 24), notamment l'inondation et le feu de forêt très présents sur la commune, pour permettre un développement sans risque pour les populations - voir ci-dessous les cartes PPRI et PPRIF.

CARTE REGLEMENTAIRE DU PPRi



329 - La compatibilité avec les documents supra-communaux

L'article R151-3 -1° précise qu'au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte. Le rapport de présentation décrit ici, des pages 231 à 251, l'articulation du PLU2 avec le SCoT approuvé, le schéma de mise en valeur de la mer et le PLH.

Le SCoT Provence Méditerranée : le territoire est concerné par le SCoT Provence Méditerranée approuvé et rendu exécutoire en 2019. Selon les orientations du document, le PLU2 est compatible ou tend à l'être dans la mise en œuvre de certaines de ses dispositions avec les 4 grands axes du document.

Le schéma de Mise en Valeur de la Mer : Prolongement maritime du SCoT approuvé, le chapitre individualisé valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM), dit « volet littoral et maritime » du SCoT, traduit les orientations fondamentales d'aménagement, de protection et de mise en valeur de l'espace littoral terrestre et marin du territoire Provence Méditerranée. Le PLU révisé participe soit directement ou indirectement aux différents objectifs ou n'est pas concerné (cette déclinaison fait l'objet des pages 246 à 248).

Le Programme Local de l'Habitat : La commune appartient à la communauté de communes Méditerranée Porte des Maures qui dispose d'un Programme Local de l'Habitat adopté en février 2019. Les objectifs de production de logements sociaux définis par le PLH pour le secteur littoral sont de 10 par an et le PLU produira après 2025 plus de logements sociaux que le nombre prévu par le PLH sur la période actuelle 2019-2025.

S'agissant par ailleurs de *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 précise les modalités d'application des dispositions de la Loi Littoral inscrites dans les articles L121-1 à L121-51 dudit code. Le projet PLU est conforme aux dispositions du SCoT.

• 33 - L'évaluation environnementale

Le code de l'Urbanisme (article R104-11) impose dorénavant une évaluation environnementale systématique lors de la révision générale des PLU. Il s'agit d'analyser les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, (santé humaine, population, biodiversité, faune, flore, les sols, les eaux, l'air, etc...) et les paysages. On y expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement.

On y apprend que les incidences du PLU 2 sont considérées comme neutres, faibles ou positives (à l'exception des incidences liées à des travaux sur du bâti existant pouvant potentiellement accueillir des espèces remarquables et des conséquences du développement des pôles économiques (augmentation des surfaces imperméabilisées et consommation énergétique);

A noter par ailleurs que la commune est concernée par la présence de 3 sites Natura 2000 (ZSC La plaine et le massif des Maures -FR9301622; ZSC Rade d'Hyères -FR9301613 et ZPS Iles d'Hyères -FR9310020). Le projet de PLU intègre l'ensemble des sites Natura 2000 au sein ou à proximité directe de la commune (10 km) au sein d'un zonage naturel NL (hormis 8 ha en zonage Nm), limitant ainsi fortement le risque de destruction d'habitats d'intérêt communautaire et d'habitats d'espèces. Au final, les incidences sur les sites Natura 2000 sont considérées ici comme négligeables.

Les résultats des expertises ainsi que les réflexions internes de la commune ont guidé de manière significative le projet. Ces expertises ont permis d'identifier un certain nombre d'enjeux écologiques (habitats à enjeu écologique fort et très fort, présence d'espèces de faune et flore protégées, présence de zones humides) et d'orienter la commune sur le choix des zones à urbaniser. Enfin, la ville a souhaité acquérir en particulier des données écologiques sur la plaine du Batailler constituant le principal secteur d'urbanisation future de la commune (zones 1AUa, 1AUb, 1AUe et zone 2AUt). Le diagnostic écologique complet portant sur ces zones est intégralement annexé au rapport de présentation (document 1.2 du PLU de 162 pages). Les investigations réalisées par le bureau d'études expert Biotope ont concerné 59 ha du territoire et les résultats ont conditionné et orienté la commune sur les choix de développement des zones d'urbanisation au sein de cette plaine.

4 – Examen des observations du public et des PPA

• 41 - Traitement des observations

411 - les observations du public

Le nombre de réelles observations s'élève à 164, comme détaillé dans le bilan comptable du PV de synthèse (annexe 5). Je ne peux que constater la très forte mobilisation du public lors des 5 permanences ou à travers les différents vecteurs d'information et de communication. Questionnements et suggestions formulés ont été remis en main propre le 24 février 2025 au maître d'ouvrage pour éléments de réponse.

412 - la saisine des Personnes Publiques Associées (PPA)

A partir de novembre 2022, 9 réunions de travail ont été organisées par la mairie avec différentes personnes publiques dont la dernière rassemblant l'ensemble le 19 avril 2024. Par la suite, entre le 26 juin et le 4 juillet 2024, et conformément aux articles L 132-7 et L 132-9 du code de l'Urbanisme, l'ensemble des pièces constitutives du projet arrêté a été soumis (courriers de notifications avec AR) pour avis aux PPA suivantes:

- ➡ le Préfet du Var
- ➡ la Direction départementale des territoires et de la mer du Var (DDTM)
- ➡ la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)
- ➡ la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)
- ➡ le Président du Conseil régional (PACA)
- ➡ le Président du Conseil départemental
- ➡ le Président du Syndicat Mixte du Scot Provence Méditerranée
- ➡ le Président de la Communauté de Communes de Méditerranée Porte des Maures
- ➡ le Président de la Chambre de commerce et d'industrie
- ➡ le Président de la Chambre d'agriculture
- ➡ le Président de la Chambre des métiers
- ➡ le Président de l'institut National des Appellations de l'origine et de la qualité
- ➡ le Président du Centre National de la Propriété Forestière
- ➡ M. l'Architecte des bâtiments de France
- ➡ l' Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Var
- ➡ la Directrice du Parc national de Port-Cros
- ➡ le Président de la section régionale de conchyliculture

➡ les Maires des communes limitrophes : La Londe, Collobrières, La Môle et le Lavandou.

Par ailleurs, 4 services ont été consultés par la DDTM : l'agence régionale de santé (ARS), le réseau de transport d'électricité (RTE), Enedis et le service départemental d'incendie et de secours (SDIS). L'ensemble de ces autorités et organismes disposait au titre de l'article L123-9 du code de l'urbanisme de 3 mois réglementaires pour émettre un avis à compter de la réception du projet de PLU révisé.

Sur les 21 saisines, seules 13 réponses sont parvenues en retour: elles sont incluses au dossier administratif de la page 31 à la page 156. En synthèse, elles ne remettent pas en cause l'économie générale du projet mais font de nombreuses remarques et recommandations. Le silence des autres PPA vaut décision d'acceptation du projet.

413 - les réponses aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Le report de l'enquête publique d'octobre 2024 au 14 janvier 2025 a permis à la commune de préparer ses réponses aux observations des PPA. Les éléments suivants sont issus du dossier administratif.

Les réponses de la Commune sont en **ROUGE**.

1.1 Réponse à l'avis de la CDPENAF

1°) sur le règlement :

- Règle du PLU arrêté : en zones A et N (article 5), les annexes sont limitées à 80 m² : la CDPENAF demande 50m².
Réponse de la mairie : le PLU maintiendra la limite à 80 m².
- Règle du PLU arrêté : en dispositions communes (article DC5) le bassin de piscine est limité à 60m² : la CDPENAF demande 80m² plages comprises.
Réponse de la mairie : le PLU maintiendra la limite 60 m².
- Règle du PLU arrêté : la haie anti dérive est prévue à l'article DC18 : la CDPENAF demande d'ajouter une épaisseur minimale de haie.
Réponse de la mairie : l'article DC18 sera complété par la mention suivante, permettant de garantir un volume de haie suffisant : « la haie sera composée d'arbustes ou d'arbres de moyenne ou de haute tige ».
✓ document à compléter : « le règlement du PLU – Dispositions Communes DC18, pièce n°4.1.1 ».
- La CDPENAF demande d'interdire les constructions en espaces remarquables (zones NL) sauf aménagement légers : voir réponse à l'avis du Préfet-DDTM, au chapitre suivant.

2°) sur les zonages des STECAL :

- STECAL Nsta : la CDPENAF demande de distinguer en 2 catégories : les STECAL Nsta en discontinuité / en continuité. Pour ceux situés en discontinuité toute nouvelle construction devra être interdite :

Zonage et règlement conservés : Nsta	Zonage et règlement à créer : Nstc
Camping en continuité urbaine	Camping en discontinuité
Constructibilité autorisée	Uniquement extensions mesurées du bâti existant
Grand Batailler, La Favière et La Célinette, Camps du Domaine	Majastre, Les Janets , le Parc de Bormes, La Chèvrerie, Lou Cabasson, CGU Cabasson

- ✓ document à compléter : « les plans de zonage-, pièces n°4.2 » et « le règlement, pièce n°4.1.1 » : les zonages Nstc seront dessinés aux plans et le règlement sera complété par l'ajout d'un alinéa précisant qu'en zone Nstc seules les extensions mesurées de l'existant sont autorisées.
- STECAL Nsta Camp du Domaine : la commune entend conserver le zonage défini au PLU, celui-ci correspondant à celui du Permis d'Aménager du Camping existant. Il convient de noter qu'un espace tampon classé « Nj » de part et d'autre du vallon a été identifié ainsi qu'un espace classé « A » pour un développement de jardins et de maraichages.
- STECAL Nstb : avis favorable de la CDPENAF, le zonage est maintenu. Pas de commentaire.
- STECAL Nxc : dédié à l'ICPE. La commune entend conserver le zonage défini au PLU.
- ✓ Les plans de zonage n'évolueront pas.

1.2 Réponse à l'avis du Préfet – DDTM

Les remarques apportées par l'Etat ne remettent aucunement en cause l'économie du projet, il s'agit d'ajustements permettant d'améliorer l'application du futur PLU.

1°) Application de la loi Littoral :

- Nxa (les carrières) : le règlement n'autorisera que les extensions limitées des bâtiments et constructions déjà existants.
- Nxb (gestion déchets MPM) : le règlement n'évoluera pas.
- Nsta : voir la réponse apportée en CDPENAF (2 catégories de STECAL)
- Camp du domaine : parc aquatique non prévu.
- NL : Le PLU sera modifié afin de prendre en compte l'avis du Préfet : ainsi, seuls les aménagements légers définis de manière limitative par l'article R.121-5 du code de l'urbanisme y seront autorisés et l'extension des habitations ne sera plus autorisée. le règlement prévoit déjà la référence à l'article R121-5. Les bâtiments agricoles, forestiers, et les extensions des constructions seront supprimés du règlement.
- ✓ Les plans de zonage n'évolueront pas. En revanche le règlement sera corrigé aux articles :
 - Nxa - article 5 : le règlement précisera que seules les extensions limitées sont autorisées.
 - NL – article 1 et 2 : les destinations « exploitation agricole et forestière » et « habitation » seront désormais interdites.
 - NL – article 5 : le mention « NL » sera supprimée

Une future procédure de « révision à objet unique » du PLU portera sur la traduction réglementaire des espaces remarquables, à travers :

-une évolution du zonage des EBC qui distinguera les EBC classiques et les EBC significatifs, suite à une étude paysagère qui sera présentée en CDNPS.
-une évolution du zonage NL : les 200 constructions existantes en zone NL seront reclassées en zone « N » afin de pouvoir bénéficier du règlement de la zone N, lequel autorise les extensions et les annexes. La zone NL correspondra ainsi à une zone 100% boisée = sanctuaire naturel.

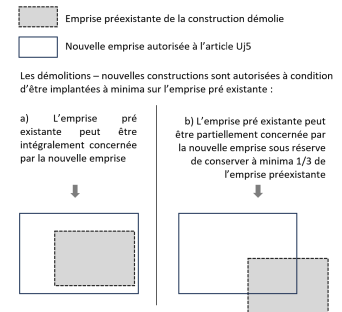
2°) les activités liées à la mer et au littoral :

- le règlement du PLU traite à l'article DG24 l'aléa submersion marine. Le Rapport de présentation aborde cette thématique à laquelle sera ajouté un paragraphe relatif à l'érosion du trait de côte.
✓ document à compléter : « le rapport de présentation » pièce n°1
- La carte de la bande des 100mètres figurant page 251 du rapport de présentation du PLU arrêté représente la zone N « en vert » : il convient de préciser que la zone N comprend de la surface terrestre et de la surface maritime. Le secteur pointé dans l'avis du Préfet « au droit du camping zoné Nsta » concerne la mer, classée N. Il n'y a donc pas lieu de modifier le document.
- Submersion marine : le PPRL sera supprimé (dans le PADD) Il faudra mentionner qu'au cas par cas, la commune pourra faire usage des dispositions de l'article R111-2 du CU, au regard des informations du PAC communiqué par l'Etat.
✓ document à compléter : le « PADD » pièce n°2
- Zonage plage / zonage port / zonage DPM : zonage et règlement spécifique
✓ Document à compléter :
 - 1) Règlement graphique : le zonage (pièces 4.2 du PLU) :
 - Au Gouron, les constructions d'habitation (constructions au Nord et Sud du sentier du Gouron) seront déclassées de la zone Nm et reclassées en Ujn.
 - le périmètre du domaine publique maritime sera classé en zone Nm1 : ce périmètre a été transmis par la DDTM le 2 décembre 2024.
 - la plage du Gouron et la plage de la Favière seront déclassées de NL et reclassées en Nm2
 - 2) Règlement écrit :
 - Nm devient Nm1.
 - En zone Nm1, les destinations habitation seront interdites (règlement à modifier)
 - La zone Nm2 sera uniquement dédiée aux activités balnéaires. Le règlement sera complété en ce sens.
- Servitude EL9 : celle-ci figure sur les plans de servitude (pièce n°4.2.7). la commune se rapprochera de la DDTM, service domaine public maritime, pour vérifier le tracé. Le plan 4.2.7 sera vérifié

3°) Objectif de modération de la consommation des espaces

- La Commune note que le PLU sera à rendre compatible dans les 3 ans suivant l'approbation du SCoT qui est en cours de révision. Toutefois, le PLU a déjà entamé la démarche de réduction de la consommation de l'espace avec la création des zones Nj et Uj, et la réduction des zones AUa et AUb du PLU1 : l'OAP du Batailler illustre cette réduction de la consommation d'espace projetée.
- Afin d'acter la volonté de prise en compte de cette réduction , et pour réduire l'artificialisation future le Règlement du PLU (pièce n°4.1.1) précisera qu'en cas de démolition d'une construction, la nouvelle construction prévue devra prendre en compte l'artificialisation pré existante. Ainsi à l'« article UJ5 » alinéas Ujn et Ujs, il convient d'ajouter les précisions suivantes en rouge italique :

- o « ... seules les extensions des constructions existantes, les démolitions reconstructions, *et les démolitions - nouvelles constructions implantées à minima sur l'emprise préexistante*, sont autorisées en respectant une emprise au sol maximale de... ». Sauf à démontrer que pour des raisons géologiques, hydro, techniques, topographiques, paysagères cela n'est pas possible. voir le schéma :



- o « ... ~~en cas de plafond atteint à la date d'approbation de la révision du PLU~~, dans tous les cas, une extension mesurée de 20m² d'emprise au sol est autorisée à compter de la date d'approbation du PLU ». (pour rappel : cette règle ne concerne que les constructions principales et non les annexes qui sont règlementées à 80m²).

✓ document à compléter : le règlement, pièce n°4.1.1., zones Uj article 5.

4°) prise en compte du risque incendie de forêt

- OAP Agave : l'urbanisation de ce secteur est possible. Compléments SDIS à ajouter dans le règlement du PLU.

✓ document à compléter : le règlement, pièce n°4.1.1, zone AU des Agaves.

- Cabasson / Pas de Courtin / quartiers situés au Nord du centre-ville : Lister les établissements non admis par le PPRIF valant PAC + (Pas de Courtin – La Verrerie (zones Ujn et Uec) : supprimer du règlement la possibilité d'implanter des « établissements d'enseignement, santé, action sociale ».)

✓ document à compléter : le règlement, pièce n°4.1.1., zones Uj et Uec.

- La Verrerie Sud / Quartier Gaspardet / les Comps (Ujn) : uniquement 20m² extension (pas de nouvelle construction)

Réponse de la mairie : le PLU conservera une autorisation d'extension à 20 m². La défendabilité devra être assurée, ainsi le règlement sera complété par les mesures de défendabilité à respecter (zone Uj)

- Cap Bénat : Lister les établissements non admis par le PPRIF valant PAC.

✓ Document à compléter : le règlement, pièce n°4.1.1. (zone Uj)

✓ Une superposition du zonage PPRIF / PLU va être communiqué à la mairie afin de faciliter le traitement des autorisations d'urbanisme.

5°) prise en compte du risque inondation

- Correction erreur matérielle de la légende : la légende des plans de zonage sera corrigée. (pièces 4.2)

- OAP Agaves : les axes d'écoulements du vallon drainant le Sud de l'unité foncière **seront identifiés sur la planche des OAP (pièce n°3)**.
- étude INGEROP 2023 : la zone inondable identifiée aux plans de zonage du PLU correspond au PPRI établi par les services de l'Etat, valant servitude d'utilité publique.
- Marges de recul par rapport aux berges :
Réponse de la mairie : Le règlement sera complété en précisant « qu'en cas d'impossibilité technique, topographique, juridique, dument démontrée, la marge de recul pourra être modifiée ». (dispositions communes DC du règlement).

✓ Document à compléter : le règlement, la légende du zonage, l'OAP des Agaves.

6°) prise en compte des autres risques

- L'article DG 20 traite de l'aléa sismique et des règles parasismiques
- L'article DG 23 traite de l'aléa retrait gonflement des argiles

✓ Document à compléter : les annexes générales du PLU vont renvoyer au lien internet des PAC sur les risques.

7°) zonage et règlement

- Cabasson : le PLU propose un classement en Ujn sans cahier de prescriptions architecturales. L'avis demande un classement en Ujs avec cahier de prescriptions architecturales à élaborer avec l'ABF
Réponse de la mairie : le secteur de Cabasson est maintenu en Ujn, sans cahier de prescriptions architecturales spécifiques à Cabasson. Le secteur est limité, peu de constructions sont autorisées (seulement des extensions), et l'ABF donne son avis pour chaque demande déposée.
- Uap : « l'avant-projet récemment déposé » mentionné dans le courrier :
Réponse de la mairie : l'avis fait état d'un avant-projet non déposé en mairie et ne relève pas du PLU.
- « zone en contrebas du parking monumental » : ilot de chaleur
- **Réponse de la mairie : des EVP seront identifiés sur les pins protégés (le zonage 4.2 sera ainsi modifié)**
- Parcelles 125 et 126 :
Réponse de la mairie : des EVP seront identifiés sur les pins protégés de la parcelle 125 ; des EVP seront identifiés sur les quelques pins de la parcelle 126 (parcelle vendue). (le zonage 4.2 sera ainsi modifié)
- Interdire les avancées souterraines en quartiers résidentiels sur coteaux :
Réponse de la mairie : cette mesure sera conservée.
- La règle limitant l'enrillagement à l'article dédié aux clôtures : **cette règle concerne la zone NL puisqu'elle représente l'essentiel du territoire (plus de 7000 ha) .**
- L'alinéa relatif au « régime forestier » pourra être **ajouté dans le règlement (pièce 4.1.1).**

8°) protection de la ressource en eau

- Voir la réponse à la MRAE

9°) Intégration des enjeux de santé dans le PLU

- Moustiques : la lutte anti moustique pourra être intégrée dans le règlement du PLU

Réponse de la mairie : ce point sera intégré dans le règlement (grilles anti-moustiques imposées pour les récupérateurs d'eau...). pièce 4.1.1

- Le site vegetation-en-ville.org sera repris dans les articles dédiés aux plantations (DC16 et DC189)

10°) biodiversité Tortue Hermann

- Voir la réponse à la MRAE

11°) servitudes

- Plans des SUP : les plans et données SIG ont été transmises par la DDTM. Dès réception du SIG corrigé, les plans des SUP pourront être substitués : la servitude AC2 sera ainsi repositionnée sur le plan des SUP.

Régime forestier : n'étant plus une SUP les forêts seront supprimés des plans et figureront en annexe.

1.3 Réponse à l'avis de la Chambre d'agriculture

1°) suggestion de règlement de la zone A :

Réponse de la mairie : le PLU conserve son règlement de la zone A qui n'est pas incompatible avec la préconisation de la Chambre.

2°) Le rapport, le PADD et les OAP qui détaillent la « trame jaune » (des « recommandations » et non pas des « prescriptions ») ne sont pas à modifier.

3°) la Chambre souligne plusieurs points de zonage :

- Le STECAL Nxc dédié à l'ICPE la commune entend conserver le zonage défini au PLU.
 - Le STECAL Nsta Camp du Domaine : la Chambre demande que la parcelle AY30 soit classée en A. la commune entend conserver le zonage défini au PLU, celui-ci correspondant à celui du Permis d'Aménager du Camping existant. Il convient de noter qu'un espace tampon classé « Nj » de part et d'autre du vallon a été identifié ainsi qu'un espace classé « A » pour un développement de jardins et de maraîchages.
 - Les reclassements en « A » de certaines parcelles (plaine du Batailler, vallon de Barral...) ne seront pas modifiés. La commune veillera à ce que les impacts générés par les futurs aménagements de la plaine du Batailler ne portent pas préjudices aux activités agricoles situées en zones A. La commune maintient ces classements. La chambre valide le reste du zonage.
- ✓ document à compléter : aucun.

1.4 Réponse à l'avis de l'INAO

Dans son avis, l'INAO précise qu'elle « n'a pas d'objection à formuler à l'encontre de ce projet de PLU (...) dans la mesure où celui-ci a peu d'incidences directe sur les AOC et IGP concernées ».

✓ document à compléter : aucun.

1.5 Réponse à l'avis du département

1°) le giratoire RD 98/559 ne figure pas au cadastre utilisé pour le zonage du PLU (cadastre 2024). Ce giratoire pourra être dessiné au zonage, pour information.

✓ document à compléter : « les plans de zonage-, pièces n°4.2 ».

2°) les ER2, 6, 7 et 32 seront modifiés (zonage + intitulé de l'ER) comme demandé dans l'avis du Département. Ce dernier demande à ce qu'ils soient éventuellement transférés à la commune : **La Commune répond favorablement : les ER seront à son bénéfice.**

✓ document à compléter : « les plans de zonage-, pièces n°4.2 » et liste des ER dans les Prescriptions Graphiques Règlementaires, pièce ,°4.1.3 »

3°) le rapport de présentation rajoutera l'existence de l'Espace Naturel Sensible (ENS) sur la pointe du Gouron (page 110) et le plan régional de prévention et de gestion des déchets sera mentionné (le plan départemental ayant été abrogé) (page 51).

✓ document à compléter : « le rapport de présentation-, pièce n°1 ».

1.6 Réponse à l'avis de la CCI

Les propositions réglementaires incitatives et concrètes (qui pourraient avoir un impact positif sur les activités économiques) citées dans l'avis de la CCI (en fin de page 2) seront étudiées pour **être reprises dans le règlement sous forme de préconisation** (exemple de la bonification du droit à construire, la conception bioclimatique...).

✓ document à compléter : « le règlement du PLU – Dispositions Communes-, pièce n°4.1.1 ».

1.7 Réponse à l'avis de la RTE

1°) L'adresse de RTE, figurant dans la liste des SUP (transmise par l'Etat en 2022), sera modifiée.

✓ document à compléter : « les annexes générales du PLU, pièce n°5 ».

2°) Le règlement comporte déjà un alinéa à l'article DC2 traitant des ouvrages RTE (page 19 du règlement). Toutefois, les éléments réglementaires spécifiques aux ouvrages du réseau public de transport d'électricité cités dans le courrier de RTE seront repris.

✓ document à compléter : « le règlement du PLU – Dispositions Générales-, pièce n°4.1.1 ».

3°) s'agissant des EBC sous la ligne 63kv N01 Cavalaire – Lavandou : le couloir de 20 m de part et d'autre de l'axe de la ligne figure bien au plan. La servitude sera calée sur le zonage afin de vérifier que la bande tampon est bien de 20 mètres x 2 soit 40 mètres. En cas de scories dues à la numérisation du plan, celles-ci seront supprimées.

✓ document à compléter : « les plans de zonage-, pièces n°4.2 ».

1.8 Réponse à l'avis d'Enedis

Les dispositions communes (DC) du règlement seront complétées par les ajouts demandés , relatifs aux ouvrages du réseau Enedis. Les articles à compléter seront : **DC2, DC6, DC7, DC8 et DC18.**

✓ document à compléter : « le règlement du PLU, pièce n°4.1.1 ».

1.9 Réponse à l'avis du Lavandou

L'emplacement réservé ER2 déborde sur le territoire de la commune du Lavandou :



Cet ER sera corrigé. **document à compléter : « les plans de zonage-, pièces n°4.2 ».**

1.10 Réponse à l'avis du Parc National de Port Cros

L'avis ne fait état d'aucune remarque sur le contenu du PLU.

1.11 Réponse à l'avis de MPM

Le sujet ne porte que sur la zone 1AUe du Niel.

le règlement et les OAP du Niel : Pour prendre en compte le paysage, il est prévu de retravailler la volumétrie des îlots identifiés aux OAP et règlementés dans le règlement des zones 1AUe. Les articles AU10 et AU6 seront repris pour prendre en compte l'avis de la Communauté de Communes MPM et celui de la MRAE (recommandation n°10).

les hauteurs (article AU10) seront retravaillées afin de limiter l'impact paysager :

Le règlement sera modifié afin de, notamment, limiter les règles de hauteur. (pièce 4.1.1) :

1.12 Réponse à l'avis du SCOT PM

Avis favorable.

Pas de modifications à effectuer.

1.13 Réponse à la MRAE

Prise en compte de l'avis délibéré de la MRAe 2024 APACA43/3801 du 26 septembre 2024.

L'avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) compte 11 recommandations et diverses remarques sur le contenu du rapport de présentation (pièce non réglementaire) du PLU arrêté. Quelques remarques portent sur des demandes de compléments des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale :

La commune de Bormes

Dans ce chapitre de l'avis, la MRAe rappelle que la commune concernée par la Loi Littoral de 1986 appartient à la communauté de communes Portes des Maures, qu'elle dispose d'un PLU approuvé en 2011 et qu'elle est concernée par un SCOT opposable « Provence Méditerranée » approuvé en 2019.

L'avis ne précise pas dans ce chapitre que le SCoT est actuellement en révision et que la révision du PLU communal a été réalisée en concertation avec les rédacteurs du SCoT.

Il ne précise pas que le PLU approuvé en 2011 a fait l'objet en 2015, 2019 et 2022 de modifications qui ont conduit, pour certaines, à des évolutions reprises intégralement dans la révision du PLU. En particulier la modification n°3 du PLU (approuvée en 2022) a créé des OAP pour le quartier du Pin et a fait évoluer le règlement des zones naturelles. Ces évolutions ont fait l'objet lors de la procédure de modification d'une décision de la MRAe, après examen au cas par cas, indiquant l'absence de nécessité de réalisation d'une évaluation environnementale du fait de l'absence d'incidence prévisible sur l'environnement et la santé humaine de ces évolutions.

Les objectifs de la révision

Ce chapitre cite, comme étant « principaux », trois objectifs de la révision générale du PLU :

- Une croissance démographique selon un rythme annuel d'environ 0,71 % sur 10 ans, portant la population communale à environ 8 760 habitants soit 598 habitants supplémentaires.
- La production de 600 logements, dont 300 résidences principales pour l'accueil des nouvelles populations (soit environ 2 hab/log), et 300 résidences secondaires ;
- Le soutien du développement économique de la commune par la création* de la zone d'activités du Niel.

*La zone d'activité du Niel n'est pas une création du PLU révisé (PLU2). La zone 1AUe du PLU1 de la zone d'activité du Niel est reprise dans le PLU2 et redélimitée.

Ces trois objectifs cités par la MRAe sont importants, mais il convient de rappeler qu'ils s'intègrent dans deux orientations générales, piliers de la révision du PLU :

1. Préserver les richesses environnementales et paysagères de l'intégralité du territoire de Bormes-les-Mimosas.
2. Recentrer les potentialités d'urbanisation et optimiser l'enveloppe urbaine, en adoptant une conception durable et écologique de l'urbanisme.

Les trois points cités par l'avis de la MRAe font partie des objectifs permettant de répondre à ces orientations. Ils sont indissociables des autres objectifs portant sur le cadre de vie, l'économie, le développement durable, la biodiversité, les paysages, les ressources naturelles, etc, qui sont les fils conducteurs de la révision du PLU.

La MRAe indique que le rapport de présentation du PLU ne précise pas comment le besoin exprimé en résidences principales prend en compte le desserrement des ménages et que la production de Résidences secondaires projetée reste importante.

Le desserrement des ménages est le phénomène de baisse du nombre de personnes par ménage. Il est lié au vieillissement de la population et à l'évolution des modes de cohabitation tels que des séparations plus nombreuses (augmentation des familles monoparentales) ou une vie en couple plus tardive des jeunes. Ainsi, à population constante, le nombre de ménages augmente, mais leur taille diminue. Il faut donc construire de nouveaux logements.

A Bormes, entre 2014 et 2020, le nombre de personnes par ménage (taille des ménages) est passé de 2,08 à 1,95, ce qui a contribué au développement de nouveaux logements.

A Bormes-Les-Mimosas le taux de résidences secondaire est de 60,9%.

Le PLU prévoit à travers son règlement (écrit et graphique) et en particulier dans les zones concernées par les orientations d'aménagement et de programmation du quartier du Pin et de la Plaine du Batailler la production d'une typologie de logements favorable à l'accueil de résidences principales et à l'accueil de familles (proximité des équipements, aménagements qualitatifs facilitant les déplacements, mixité de la taille des logements, ...).

Ainsi l'objectif visé par le PLU révisé est une augmentation de la taille des ménages de 1,95 observée (INSEE) à minimum 2 à l'échelle communale.

La part des résidences principales recherchée grâce à ces mesures, à l'échelle de la commune est de 50%, soit une augmentation de près de 10 points par rapport à la part actuelle connue sur la commune.

Exemple d'opérations livrées récemment à Bormes (zone Ua), favorables aux résidences principales et à l'accueil de familles :



La mixité sociale est également un facteur d'augmentation du nombre de résidences principales et d'augmentation de la taille des ménages. Dans la zone Ua, un seuil de production de logements sociaux est imposé, en Ub, des secteurs de mixité sociale (SMS) sont portés au plan de zonage, la zone 1AUa est intégralement classée en Zone de Mixité Sociale (ZMS).

Un emplacement réservé (n°69) est positionné pour réalisation en zone urbaine (dent creuse) de logements sociaux et équipements publics. De même, les ER 94 et 95 en zone 1AUa sont positionnés dans un but de production de logements sociaux et d'aménagements publics.

Recommandation 1 de la MRAe

La MRAe recommande de traduire plus concrètement la volonté de la commune de diminuer la part des résidences secondaires, par exemple au sein du PADD, d'une OAP, ou d'un emplacement réservé pour la mixité sociale.

Transversalement, l'orientation n°2 du PADD traite de ces thématiques à travers la déclinaison de ses objectifs. Le PADD aborde la mixité sociale et les formes urbaines favorables aux résidences principales en ciblant principalement le quartier du Pin et la plaine du Batailler.

Le choix communal a porté sur une prise en compte réglementaire de ces enjeux (SMS, ZMS, règlement des zones Ua et Ub) du fait de la conformité de l'autorisation d'urbanisme avec la règle, et non une prise en compte dans les OAP avec lesquelles l'autorisation d'urbanisme doit répondre dans un rapport de compatibilité.

Comme indiqué précédemment, les outils du code de l'urbanisme (ER, SMS, ZMS et règlement écrit) ont été utilisés pour la traduction de l'objectif de production de logements sociaux.

Pour insister sur la volonté de produire du logement social, il convient de revoir la formulation de l'article « Ub 10 » du règlement, en précisant que la majoration de hauteur ne concerne que les Secteurs de Mixité Sociale.

☐ Document à compléter: article Ub10 du règlement

Les secteurs de projet de la révision du PLU

L'évaluation environnementale du PLU révisé a identifié 6 secteurs comme étant susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU. Il s'agit de :

- La plaine du Batailler,
- Le Niel
- Les Agaves
- Le secteur Nxc
- Les STECAL touristiques (Nst)
- Les emplacements réservés.

La MRAe considère que le quartier du Pin (Ua) et la zone Nm du port de la Favière doivent également être considérées comme des zones susceptibles d'être touchées par le PLU.

Concernant le quartier du Pin, comme indiqué précédemment (chapitre 1.1.1 de la présente note) ce quartier a fait l'objet d'une modification du PLU1 qui n'a pas nécessité d'évaluation environnementale dans la mesure où le quartier est un espace de renouvellement urbain. La zone Ua du PLU2 correspondant à ce quartier est analysée de manière transversale, par thématique, dans l'évaluation environnementale (chapitre 7.3 « Incidences générales notables probables du règlement écrit et graphique du PLU »). Le quartier du Pin n'est pas une zone susceptible d'être touchée par le PLU. A noter qu'au contraire, l'analyse par thématique tend à montrer l'incidence positive du quartier sur diverses

thématiques comme la nature en ville, l'adaptation au changement climatique, la mobilité, la limitation de la consommation d'espace...

La zone Nm correspond à la zone portuaire et balnéaire de la Favière. Le PLU1 classait cette zone en zone UBa et UBb2 et en NL. L'avis de la DDTM sur le PLU révisé indique que le règlement écrit et graphique de la zone Nm nécessite des ajustements dont un redécoupage des zones. La prise en compte des remarques des services de la DDTM, l'application de la Loi Littoral, la présence du domaine public maritime et la délimitation du port (périmètre sous gestion) induit l'absence d'incidence potentielle du PLU révisé sur l'environnement au niveau de ce secteur, qui n'est par conséquent pas identifié comme une zone susceptible d'être touchée par le PLU.

Recommandation 2 de la MRAe

La MRAe recommande de fournir une carte à l'échelle adéquate, localisant l'ensemble des secteurs de projet du PLU révisé sur l'emprise du territoire communal.

Le rapport de présentation (chapitre 7.4 « *Incidences sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement* ») sera complété par une cartographie localisant les secteurs à enjeux.

- La plaine du Batailler,
- Le Niel
- Les Agaves
- Le secteur Nxc
- Parmi les STECAL touristiques Nst ne sera localisé sur la cartographie que le secteur du Camping du Camp du Domaine (déclassement d'espace agricole cultivé pour correspondre à l'arrêté préfectoral d'exploitation du camping).
- Les Emplacements réservés qui seront localisés dans la cartographie seront ceux qui pourraient entraîner une imperméabilisation nouvelle des sols :
 - ER 72 « Aire de stationnement »
 - ER 73 « Aire de stationnement »
 - ER 70 : « Extension de la station d'épuration »
 - ER 87 « Extension du cimetière ».

❑ Cette recommandation ne nécessite pas d'évolution des pièces réglementaires du PLU révisé mais un complément dans le rapport de présentation.

Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe :

La MRAe identifie 7 enjeux environnementaux :

- La limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- La lutte contre le changement climatique et ses effets, par la réduction des émissions de gaz à effet de serre et par l'adaptation du territoire vis-à-vis notamment du risque de submersion marine et du recul du trait de côte ;
- La préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et des sites Natura 2000 ;
- La préservation du paysage ;
- La prise en compte du risque d'inondation ;
- La préservation des ressources en eau et des milieux récepteurs.
- La prise en compte du risque d'incendie et de feux de forêt.

L'évaluation environnementale du PLU a identifié les mêmes enjeux globaux.

Seule la submersion marine et le recul du trait de côte ne sont pas identifiés comme enjeux principaux mais sont traités et analysés dans l'évaluation environnementale.

Le chapitre 3.6 « Risques naturels et technologiques » sera complété (sous chapitre 3.6.9 « *Tendance d'évolution et enjeux* ») par la mention de ces enjeux « *submersion marine et recul du trait de côte* ». Le résumé non technique partie « enjeux » sera également complété.

Le rapport de présentation du PLU sera complété.

Qualité, complétude et lisibilité du dossier :

La MRAe indique que sur le fond, l'évaluation environnementale au niveau des secteurs à enjeux doit être approfondie sur les thématiques « paysage » et « protection de la ressources en eaux et des milieux récepteurs ».

Cette remarque de la MRAe se retrouve détaillée dans la suite de son avis (partie 2.4 et 2.6).

L'analyse du paysage, de la ressource et des milieux récepteurs a fait l'objet d'une analyse globale, incluant l'ensemble des secteurs à enjeux ainsi que ceux qui n'ont pas été qualifiés de secteurs à enjeux mais qui peuvent jouer un rôle dans le paysage et dans la protection de la ressource en eau. Les tableaux d'analyse des incidences des secteurs à enjeux comprennent des parties dédiées, synthétiques, portant sur ces thématiques. La partie de l'évaluation environnementale portant sur les Emplacements réservés et sur les STECAL a enjeux sera utilement complétée par une synthèse sur ces deux thématiques (chapitre 7.4.6 « STECAL » et 7.4.7 « Emplacements réservés »).

Le rapport de présentation du PLU sera complété.

Compatibilité avec le SCOT et cohérence avec le PADD :

La MRAe indique que le PLU révisé est cohérent avec le PADD du PLU et que la compatibilité avec le SCOT n'appelle pas d'observation particulière.

Ce point ne nécessite pas d'évolution des pièces du PLU révisé.

Indicateurs de suivi :

La MRAe indique que le suivi de l'évaluation environnementale du PLU à travers les indicateurs retenus (chapitre 10 du rapport de présentation « *Programme de suivi des effets du PLU sur l'environnement* ») est adapté.

Ce point ne nécessite pas d'évolution des pièces du PLU révisé.

Besoins fonciers et gestion économe de l'espace :

[appréciation de la consommation d'espace des dix dernières années :](#)

Recommandation 3 de la MRAe

La MRAe recommande de préciser la nature et l'usage des espaces naturels, agricoles et forestiers consommés sur Bormes-les-Mimosas au cours de la période passée de référence.

La MRAe indique que la nature des espaces consommés sur les périodes passées n'est pas explicitement indiquée.

Les espaces de consommation passée n'ont effectivement pas fait l'objet d'une répartition par nature et usage. L'analyse a porté sur les espaces non artificialisés en 2011 ou en 2014 (en fonction de la période

étudiée) en utilisant la méthodologie proposée par la DDTM du Var. Cette méthodologie ne requière pas l'analyse du type d'espace consommé.

En réponse à cette demande, le chapitre dédié à la consommation d'espace passée (chapitre 4.6. « *Consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF)* ») sera complété par une indication du type d'espace consommé (cultivé/ boisé/ naturel non boisé) pour les deux périodes d'analyse.

Le rapport de présentation du PLU sera complété.

Evolution du zonage du PLU :

La MRae indique que le PLU révisé permet une inflexion globalement positive en faveur de la gestion économe de l'espace communal.





Ce point ne nécessite pas d'évolution des pièces du PLU révisé.

Appréciation de la consommation d'espace prévue par le PLU :

La MRAe indique que la projection de la consommation sur les 15 prochaines années est de 1,85 ha/an et non 2,1 ha /an. Il s'agit ici d'une mauvaise compréhension d'une phrase du rapport de présentation, qui doit, par conséquent, être reformulée.

Extrait du rapport de présentation du PLU arrêté (page 164/346) :

4.6.3 Bilan de la consommation projetée par le PLU2

Enveloppe urbaine du PLU2 :		
	821,91 ha	Zones U, AU et STECAL du PLU2
Espaces urbanisés dans l'enveloppe urbaine :		
	794,17 ha	Parcelles artificialisées : toutes superficies confondues Parcelles et espaces d'un seul tenant non artificialisés de moins de 2000m ² dans l'enveloppe urbaine Parcelles et espaces d'un seul tenant non artificialisés de moins de 1000m ² en périphérie de l'enveloppe urbaine
Espaces de consommation projetée par le PLU2 dans l'enveloppe urbaine : horizon 15 ans		
	20,26 ha	Parcelles et espaces d'un seul tenant non artificialisés de plus de 2000 m ² dans l'enveloppe urbaine (y compris différentiel bâti entre 2024 et 2021 de + de 2000m ² : 1,75 ha)
	7,48 ha	Parcelles et espaces d'un seul tenant non artificialisés de plus de 1000m ² en périphérie de l'enveloppe urbaine
<i>Total</i>	27,74 ha	

 Le PLU projette une consommation d'espaces moyenne de 2,1 ha par an pendant 15 ans (plafond maximal).

La phrase « *le PLU projette une consommation d'espace moyenne de 2,1 ha (...)* » fait référence aux objectifs du PADD. Ainsi cette phrase sera corrigée comme suit : « [Le PADD du PLU révisé projette une consommation d'espace moyenne de 2,1 ha par an pendant 15 ans \(plafond maximal défini dans le PADD\)](#) ».

La MRAe indique que l'échéance 15 ans ne permet pas de vérifier la trajectoire de limitation de la consommation d'espace par rapport aux deux périodes de référence. Pour mémoire le PLU révisé est compatible avec le SCoT en révision. La trajectoire annoncée est de 2,1 ha par an sur 15 ans soit, par extrapolation, 21 ha sur les 10 prochaines années (2025-2035) et 12,6 ha sur la période 2025-2031

(correspondant à la fin de la première période de la loi climat et résilience 2021-2031). Ce point sera précisé dans le chapitre 4.6.3 du rapport de présentation.

A la date d'arrêt du PLU, juin 2024, le « diagnostic artificialisation » de l'Etat annonce une consommation d'espace entre le 1er janvier 2011 et le 31 décembre 2020 (période de référence loi climat et résilience), pour Bormes-les-Mimosas, de 58,91 ha. Par application, la moitié (réduction de 50%) correspond à 29,4 ha sur la période 2021-2031. La projection du PLU est donc ici cohérente avec cette données étatique (*diagnostic artificialisation*) pour la prise en compte de l'objectif de réduction de 50% de la loi climat et résilience.

Recommandation 4 de la MRAe

La MRAe recommande de présenter de façon plus précise et cohérente la consommation d'espace du PLU révisé, afin de pouvoir apprécier le respect des objectifs de la loi Climat et résilience.

Le chapitre 4.6.3 du rapport de présentation « *Bilan de la consommation projetée par le PLU2* » sera reformulé et complété par les éléments indiqués ci-dessus.

Le rapport de présentation du PLU sera complété.

[Localisation des espaces consommés :](#)

Recommandation 5 de la MRAe

La MRAe recommande de clarifier, à l'aide d'une étude et d'une méthode appropriée, la démonstration en matière de besoin foncier en extension de l'existant.

La MRAe indique que la délimitation de l'enveloppe urbaine est trop large. La MRAe remet en cause la prise en compte dans cette enveloppe des zones AU du Niel, des Agaves et du Batailler. La Mrae considère que l'étude ayant conduit à la localisation et définition des espaces de consommation future est peu précise.

Le chapitre 4.6 du rapport de *présentation* « *Consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF)* » a été rédigé en appliquant la méthodologie de la DDTM du Var pour la définition des espaces de consommations passées et de consommations projetées. La DDTM a validé la méthodologie employée. Les espaces dits « *en extension* » sont identifiés en rouge sur les cartographies. Les espaces en jaune correspondent aux espaces en « dents creuses ». Les espaces jaunes et rouges font bien partie de l'enveloppe urbaine du PLU révisé (appelée « enveloppe urbaine 2024 » dans le rapport de présentation). Le chapitre 4.3 « *Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis* » correspond à l'étude demandée par la MRAe dans la recommandation n°5.

Ce point ne nécessite pas d'évolution des pièces du PLU révisé.

[Appréciation de la consommation d'espaces agricoles :](#)

La MRAe considère que la consommation de l'espace agricole doit s'inscrire dans un bilan qualitatif globale à l'échelle communal en prenant en compte le potentiel agronomique des espaces concernées.

Recommandation 6 de la MRAe

La MRae recommande de justifier la consommation d'espaces agricoles par le PLU révisé en prenant en compte le potentiel agronomique des espaces concernés.

Le potentiel agronomique des sols peut se définir par les capacités d'un support à permettre la croissance des végétaux. Sont étudiés pour le calcul de ce potentiel le cycle et la période végétative ; le rayonnement ; la température ; l'aération des sols ; la quantité d'eau dans le sol ; la présence des éléments nutritifs ; les pollutions ; la météo, etc.

Il s'agit d'une étude complexe, longue et potentiellement onéreuse qui n'entre pas dans le champ d'application du document d'urbanisme. Celui-ci a limité la consommation d'espace agricole et a présenté la répartition de ces espaces au regard des espaces classés en AOC viticoles. Le plan de reconquête agricole de la Chambre d'Agriculture a également été pris en compte ; ce qui conduit, à l'échelle de la commune, à une augmentation des surfaces affectées à l'agriculture de plus de 50 ha. Les espaces agricoles représentent au PLU révisé plus de 10% du territoire. A noter que la consommation d'espace agricole et la prise en compte du plan de reconquête agricole a fait l'objet d'une concertation avec la chambre d'agriculture dont un atelier de travail spécifique sur la plaine du Batailler et les espaces agricoles en mars 2019.

Ce point ne fera pas l'objet d'évolution des pièces du PLU révisé.

Changement climatique :

[Atténuation du changement climatique par la réduction des émissions de gaz à effet de serre :](#)

La MRae indique que les mesures globales en faveur des énergies renouvelables vont dans le sens de la planification des énergies renouvelables.

A noter que la commune ne compte pas d'installation « industrielle » de production d'énergie renouvelable de type centrale photovoltaïque au sol. La base de données (registre national des installations de production d'électricité et de stockage) citée par le rapport de présentation dans le diagnostic (page 63/346) liste une partie des équipements en toiture présents sur le territoire.

Le PLU révisé n'identifie aucun secteur spécifiquement dédié à la production d'énergie renouvelable.

La MRae indique que le PLU ne fixe pas d'objectif de réduction des émissions et qu'il aurait été intéressant d'utiliser des outils tel que GES PLU pour évaluer le PADD du PLU.

Recommandation 7 de la MRae

La MRae recommande de quantifier la réduction des émissions de GES induite par le PLU révisé et de comparer ce résultat aux objectifs de réduction du SRADDET et de la SNBC.

L'utilisation d'un outil de type GES URBA ou GES PLU développé par le CEREMA, qui permet de comparer plusieurs scénarii de développement pourrait être intéressant, quoique peu utile pour Bormes les Mimosas du fait des contraintes telles que la loi Littoral, le Plan de prévention des risques inondation, le risque incendie, la limitation de la consommation de l'espace, les enjeux agricoles, les enjeux paysagers., qui limitent les options d'aménagement du territoire communal.

Concernant l'objectif chiffré de réduction des émissions de Gaz à effet de serre : un objectif de -27% en 2030 par rapport à 2020 (dernière donnée connue) est proposé (pour mémoire -27% par rapport à 2012 étant l'objectifs du SRADDET). Cet objectif sera ajouté dans le rapport de présentation (chapitre 10 « programme de suivi des effets du PLU sur l'environnement ») comme suit

[23,1 kt d'équivalent CO2 en 2020 => objectif du PLU=> moins de 17 Kt d'équivalent CO2 en 2030.](#)

A noter que le SCoT opposable ne prévoit pas d'objectif chiffré de réduction des émissions, et que le Plan climat air énergie territorial (PCAET Porte des Maures) est en cours de rédaction, parallèlement à la révision du SCoT *Provence Méditerranée*.

Le chapitre 7.3.8 « *Incidences potentielles sur le changement climatique* » du rapport de présentation présente l'incidence des mesures mises en œuvre par le PLU pour réduire les émissions de gaz à effet de serre et l'incidence du PLU sur le changement climatique.

Le rapport de présentation du PLU sera complété par l'objectif chiffré.

Adaptation du territoire au changement climatique :

La MRae indique que la commune devra intégrer dans son PLU, les documents de la communauté de communes concernant le recul du trait de côte et l'érosion marine lorsque ceux-ci seront produits.

La commune en prend bonne note.

Ce point ne nécessite pas d'évolution des pièces du PLU révisé.

Biodiversité (dont Natura 2000) :

Habitats naturels, faune et flore : analyse des zones touchées :

La MRae indique que seule l'analyse de l'état initial de l'environnement de l'aire d'étude (sous-entendu la plaine du Batailler) a fait l'objet d'un travail mobilisant des experts naturalistes.

Il s'agit d'une erreur de lecture de l'analyse de l'évaluation environnementale. L'intégralité de l'évaluation environnementale a été réalisée par un bureau d'étude naturaliste expert (Bureau d'études BIOTOPE). La dernière relecture et la validation de l'évaluation environnementale ont été réalisées par un chargé de mission environnementaliste, spécialisé dans les évaluations environnementales des PLU.

Recommandation 8 de la MRae

La MRae recommande de préciser la prise en compte voire l'évitement des secteurs écologiquement sensibles dans les OAP concernées et d'adapter leur aménagement en conséquence.

Les OAP de la plaine du Batailler prennent en compte l'intégralité des données naturalistes et des enjeux identifiés par l'expertise écologique.

A toute fin utile, le rapport de présentation dans ses chapitres 7.4.2 « *Plaine du Batailler* » et 7.4.3 « *Le Niel* » et 7.4.4 « *Les Agaves* » sera complété par une localisation des espaces à enjeux écologiques vis-à-vis des espaces « constructibles » prévus dans les OAP permettant d'entériner la justification de la prise en compte et de l'évitement des enjeux.

Le rapport de présentation du PLU sera complété.

Recommandation 9 de la MRae

La MRae recommande de prendre en compte l'enjeu Tortue d'Hermann dans le PLU révisé.

Les zones agricoles (A, Af) et les zones N sans EBC incluses dans les zones de sensibilité notable du Plan National d'Actions en faveur de la Tortue d'Hermann -PNATH- seront localisées dans les OAP thématiques.

Décision TA Toulon n° E24000042 / 83 - Révision n°1 du plan local d'urbanisme de la commune



Les espaces pouvant être défrichés pour une mise en culture sont concernés par une saisine au cas par cas de l'autorité environnementale à partir de 5000 m² défrichés (rappel de cette obligation dans le règlement du PLU).

En présence de la tortue d'Hermann le guide du CEN « Projets agricoles et Tortue d'Hermann Itinéraires techniques agricoles » doit être pris en compte. Pour une parfaite information des pétitionnaires, le lien vers ce document sera indiqué dans les OAP et quelques extraits y seront intégrés.

Un rappel des obligations de diagnostic « Tortue d'Hermann » de la note Préfectorale du 4 janvier 2010 sera également inclus dans les OAP.

Le rapport de présentation du PLU sera complété ainsi que les OAP Thématiques « Trame Verte et Bleue ».

Préservation des continuités écologiques : les trames vertes, bleues, noires :

La Mrae ne fait pas de recommandation concernant les Trames Vertes et bleues. L'évaluation environnementale explique dans le chapitre 7.3.4 « *Incidences potentielles sur le patrimoine naturel et les continuités écologiques* » comment est prise en compte la Trame verte et bleue identifiée par l'état initial de l'environnement. La partie concernant le corridor du Batailler est prise en compte dans le chapitre dédié à la plaine du Batailler 7.4.2 « *Plaine du Batailler* ».

Ce point ne nécessite pas d'évolution des pièces du PLU révisé.

Etude des incidences Natura 2000 :

La MRae adhère à la conclusion de l'évaluation des incidence Natura 2000. La MRae indique qu'une attention particulière devra être portée au secteur Nm.

La commune en prend notre note.

Ce point ne nécessite pas d'évolution des pièces du PLU révisé.

Paysage :

La MRae indique que la protection des grands paysages est correctement mise en œuvre y compris dans les secteurs à enjeux de développement. Elle indique que des mesures moins générales pourraient être intégrées dans les OAP.

Recommandation 10 de la MRae

La MRae recommande de préciser, à l'aide d'une étude paysagère adaptée, les modalités spécifiques de prise en compte du paysage sur les secteurs de projet du PLU et d'incorporer ces dispositions dans les OAP concernées.

Le développement des zones 1AUe et 1AUa, traduit en OAP, fera l'objet d'une attention spécifique et importante concernant l'intégration paysagère, qui est au cœur de la politique communale. Pour mémoire, la commune de Bormes les Mimosas vient d'être labellisée « Plus beau village de France », Label que la commune entend bien conserver. L'ensemble des dispositions des OAP mais également du règlement de ces zones (écrit et graphique) prend en compte le paysage.

La commune impose, en effet, des mesures d'intégration architecturale et paysagère aux futures constructions et aménagements à travers le règlement du PLU et par application de l'article R111-27 du

code de l'urbanisme qui prévoit que : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Pour affiner le projet, des planches photographiques seront réalisées permettant de visualiser les îlots prévus dans les OAP. La volumétrie (emprise, hauteur, marges de recul...) sera alors revue et adaptée.

❑ Document à modifier :

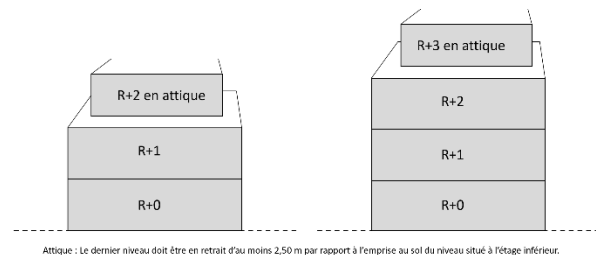
-des planches photographiques seront insérées dans le rapport de présentation avec indications de la bonne prise en compte du paysage.

-le règlement et les OAP du Niel et du Batailler : Pour prendre en compte le paysage, il est prévu de retravailler la volumétrie des îlots identifiés aux OAP et règlementés dans le règlement des zones 1AUe et 1AUa. Les articles AU10 et AU6 seront repris pour prendre en compte l'avis de la Communauté de Communes MPM et celui de la MRAE :

les hauteurs (article AU10) seront retravaillées afin de limiter l'impact paysager : îlot 12 à 7 m à compter du niveau de la RD559, îlots 11 13 et 14 à 9 m, îlots 15 16 17 18 19 à 12 m, îlots 22 23 24 25 26 27 28 à 7 m avec attique à 9 m sur 1/3 de l'emprise,

- o Règlement du PLU (pièce n°4.1.1) « article 10 » traitant des hauteurs en zones Ub et AU, il convient de revoir la formulation difficilement compréhensible « *minimum 2/3 de l'emprise au sol à 9 mètres (R+2) et maximum 1/3 à 12 mètres (R+3) en attique* » en la remplaçant par une règle moins prégnante sur le paysage : « *hauteur maximale à 7 mètres, et attique autorisée à 9 mètres sur 1/3 de l'emprise au sol de la construction projetée* » et « *2/3 de l'emprise au sol en cas de logement à caractère social.* » (article Ub10)

- o Règlement du PLU (pièce n°4.1.1) « article 6 » traitant des reculs en zones Ua, Ub, AU : il convient de *corriger le schéma* illustrant le concept d'attique imposant un recul du dernier niveau d'une construction, pour une meilleure compréhension de la règle de l'attique. Selon les hauteurs autorisées aux articles 10 le schéma sera adapté.



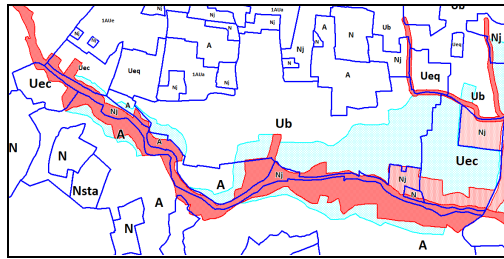
Dans le document « OAP du Batailler » : Pour prendre en compte l'enjeu paysager depuis la RD559 et maintenir des vues dégagées et un cheminement piéton qualitatif : le plan général de l'OAP matérialisera graphiquement en espace vert la bordure Sud de la RD559 ; ainsi un recul planté des constructions sera exigé tout le long de l'axe et non seulement sur une portion.





Risque inondation :

La Mrae indique qu'aucun document graphique n'est fourni montrant que les zones à urbaniser (AU) ne sont pas concernées par le PPRi.

La cartographie ci-dessous superposant le PPRi et le zonage du PLU arrêté permet de montrer que les zones AU sont situées hors PPRi.

Cette cartographie et sa légende seront ajoutées dans le rapport de présentation (chapitre.7.3.6 « Incidences potentielles sur les risques »).



-  PPRi : R1
-  PPRi : R2
-  PPRi : B1
-  Zonage du PLU

 Ce point fera l'objet d'un complément du rapport de présentation.

Préservation des ressources en eau et préservation des milieux récepteurs (assainissement des eaux usées) :

Préservation de la ressource en eau :

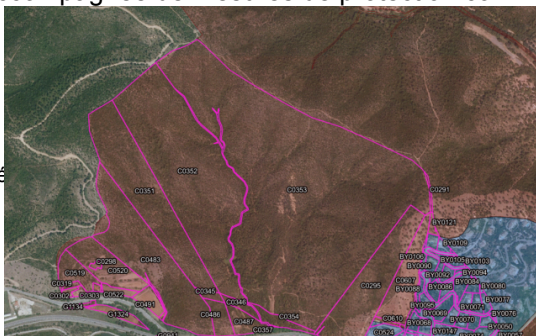
Recommandation 11

La MRAe recommande de présenter un bilan besoins-ressources précis et chiffré, traduisant l'impact du PLU révisé au regard des capacités de production et de distribution d'eau potable et d'intégrer les périmètres de protection des captages d'eau potable dans le PLU sans attendre la fin de la procédure de DUP.

L'intégralité des données disponibles concernant l'eau ont été prises en compte dans le rapport de présentation. La compétence eau est portée par la communauté de communes, qui n'a pas remis en cause l'analyse du besoin futur en eau réalisée dans le rapport de présentation du PLU. L'ARS dans son avis indique que la consommation d'eau projetée par le projet de PLU ne devrait pas créer de déséquilibre dans le rapport « ressources/besoins ».

Concernant la retenue de Trapan qui a fait l'objet d'une délimitation de périmètres de protection mais qui n'est pas concernée, à ce jour, par des périmètres de protection (procédure de DUP en cours) la DDTM reprenant l'avis de l'ARS sur le PLU arrêté, invite la commune à se rapprocher du maître d'ouvrage pour recueillir les documents concernant le futur périmètre de protection.

Le périmètre ci-dessous sera intégré au zonage du PLU, en tant que « Prescription Graphique Réglementaire » supplémentaire : une identification au titre du R151-34 du CU sera portée aux plans, accompagnée de mesures de protection comme elles sont indiquées par l'ARS et la DDTM dans leur avis.



Délimitation du périmètre de protection sur le plan local d'urbanisme de la commune de Bornes-les-Mimosas

❑ Ce point fera l'objet d'une évolution du rapport de présentation des documents graphiques (4.2) et des PGR (4.1.3).

Préservation des milieux récepteurs (assainissement des eau usées) :

La Mrae indique que la cette partie de l'évaluation environnementale n'appelle pas d'observation. Ce point ne nécessite pas d'évolution des pièces du PLU

• 42 - Analyse et commentaires du CE

Déclinée de la philosophie du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, cette révision traduit bien la vision de la commune en matière démographique et économique dans une organisation spatiale soucieuse de la mixité sociale et de la consommation foncière, en portant parallèlement l'effort sur la préservation de l'environnement et des paysages. Cette révision a suscité une forte participation de la population locale soucieuse de préserver ses intérêts fonciers et financiers mais aussi sa qualité de vie dans la commune. Concernant les PPA consultées, seules 13 ont répondu dans les délais et on constate un consensus plutôt favorable: les remarques apportées ne remettent aucunement en cause l'économie générale du projet, s'agissant essentiellement d'ajustements permettant d'améliorer l'application du futur PLU.

• 43 - Communication des observations au maître d'ouvrage

Le 24 février 2025 en mairie de Bormes-les-Mimosas, j'ai remis à Mme Fernandez mon procès-verbal de synthèse des observations du public. Ce document de 72 pages relate fidèlement les sujets et les préoccupations abordés par les contributeurs (annexe 5).

• 44 - Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Le 10 mars 2025, le maître d'ouvrage m'a remis son mémoire réponse (annexe 6). J'estime qu'il a répondu de façon positive et constructive aux préoccupations du public : je retiens une majorité de réponses favorables pour des modifications des pièces du PLU (zonage, règlement, OAP, EVP...), dans la mesure où les demandes ne sont pas contraires à la loi Littoral, au PPRIF et aux objectifs majeurs du PLU, notamment la

protection des enjeux écologiques “forts” sur le territoire communal. Ce mémoire répond également à mes interrogations sur la cohérence de l’aménagement.

* * *

Mes conclusions motivées et mon avis font l’objet du document séparé N°2 joint à ce rapport.

Fait et clos à Six-fours-les-plages le 14 mars 2025.

Philippe de BOYSERE
commissaire enquêteur



ANNEXES

1 - Arrêté municipal n° 2024-368-URB en date du 28 novembre 2024

VILLE DE
BORMES
LES MIMOSAS



Service aménagement -
urbanisme - foncier -
contentieux - ERP

Arrêté n° 2024-368-URB

PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA
REVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Le Maire de la Commune de Bormes-les-Mimosas,
VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-19 et L153-20,
VU le code de l'environnement et notamment les articles du chapitre III du titre II du livre Ier,
VU le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,
VU l'arrêté ministériel du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R123-11 du code de l'environnement,
VU la délibération du conseil municipal prescrivant la révision n°1 du PLU en date du **29 septembre 2021**,
VU la délibération du conseil municipal complétant la délibération du 29 septembre 2021 en date du **28 juin 2023**,
VU la délibération du conseil municipal arrêtant le projet de révision n°1 du PLU du **26 juin 2024**,
VU les avis des Personnes Publiques Associées reçus,
VU l'ordonnance n°E24000042 / 83 du **5 septembre 2024** de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulon, désignant Monsieur DE BOYSERE en qualité de commissaire enquêteur,
VU les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,

ARRETE

ARTICLE 1 : Dates et objet de l'enquête

Il sera procédé à une enquête publique, relative au projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Bormes-les-Mimosas arrêté en conseil municipal le 26 juin 2024 dans les formes prévues au chapitre III du titre II du Livre Ier du code de l'environnement, qui se déroulera du **mardi 14 janvier 2025 à 9h00 au vendredi 14 février 2025 à 17h00, soit 32 jours consécutifs**.

Cette enquête publique a pour objet de permettre à la population et à toutes personnes intéressées d'examiner le projet de révision du PLU et de formuler des remarques et observations préalablement à l'approbation du document.

Caractéristiques principales du projet de révision du PLU :

- Préservation et mise en valeur des paysages, de l'environnement et du patrimoine de la commune,
- Mise en œuvre d'un maillage intra et inter quartiers en s'appuyant autant que faire se peut sur des modes alternatifs,
- Développement de l'attractivité résidentielle locale basée sur une offre de services et d'équipements modernes,
- Définition d'une politique du logement qui intègre les besoins des ménages (étude du parcours résidentiel et ajustement de l'offre) et les spécificités locales (saisonnalité, typologies taille des logements, offre de résidences principales, ...).





Arrêté n°2024-368-URB
PRÉSCRIVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA
REVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

- Renforcement et structuration de l'offre foncière à destination des activités économiques non saisonnières par le développement d'une zone d'activités,
- Définir les moyens à mettre en œuvre pour réduire l'artificialisation des sols et protéger les milieux les plus sensibles,
- Instaurer une trame verte et bleue connectant les réservoirs de biodiversité aux continuités écologiques, sur l'ensemble du territoire y compris en milieux urbains et dans la plaine du Batailler,
- Prendre en compte les risques naturels présents sur le territoire et adapter la constructibilité et la densité en conséquence,
- Imposer, à l'aune des enjeux climatiques environnementaux, une qualité urbaine et architecturale à tout nouveau programme.

ARTICLE 2 : Evaluation environnementale

L'évaluation environnementale du PLU et l'évaluation des incidences Natura 2000 figurent dans le rapport de présentation du PLU. Conformément à l'article L.104-6 du code de l'urbanisme, la commune a sollicité la Mission Régionale d'Autorité Environnementale le **3 juillet 2024**, autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement. L'avis de l'autorité environnementale n°**MRAe2024APACA43/3801** a été émis le **26 septembre 2024**. Cet avis est inclus dans le dossier d'enquête publique.

ARTICLE 3 : Commissaire enquêteur

Monsieur DE BOYSERE a été désigné commissaire enquêteur par la Présidente du Tribunal Administratif de Toulon par décision n° **E24000042 / 83** du **5 septembre 2024**.

ARTICLE 4 : Consultation du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique comprenant le dossier de projet de révision du PLU, les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillet non mobile, côté et paraphé par le commissaire enquêteur sera déposé et consultable à la mairie de Bormes-les-Mimosas, au service urbanisme, pendant toute la durée de l'enquête, aux horaires suivants :

- lundi : de 8 h 30 à 11 h 30
- mardi : de 8 h 30 à 11 h 30 et de 13 h 30 à 16 h 30
- mercredi : de 8 h 30 à 11 h 30
- jeudi : de 10 h à 11 h 30 et de 13 h 30 à 16 h 30
- vendredi de 8 h 30 à 11 h 30.

Un poste informatique avec accès internet sera mis à disposition du public à la mairie de Bormes-les-Mimosas, au service urbanisme.

À compter du **mardi 14 janvier 2025 à 9h00, jusqu'au vendredi 14 février à 17h00**, chacun pourra prendre connaissance du dossier de projet de révision du PLU et consigner éventuellement ses observations :

- Sur le registre papier d'enquête disponible en Mairie, au service urbanisme aux horaires, ci-dessus précités,

**Arrêté n°2024-368-URB**
PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA
REVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

- Par courrier à l'adresse suivante : Monsieur le commissaire enquêteur « Enquête publique relative à la révision du PLU » Mairie de Bormes-les-Mimosas, 1 Place St-François, 83 230 Bormes-les-Mimosas,
- Sur le registre dématérialisé disponible sur le site <https://www.registre-dematerialise.fr/5629>
- Par mail, à l'adresse suivante : enquete-publique-5629@registre-dematerialise.fr
- Et auprès du commissaire enquêteur pendant ses permanences organisées en mairie.

Les contributions reçues sur le registre papier en mairie et envoyées par courrier postal seront consultables sur le registre papier en mairie pendant les horaires d'ouverture. Les contributions transmises par e-mail et sur le registre dématérialisé seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/5629> et donc visibles par tous.

ARTICLE 5 : Permanences du Commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur recevra le public en mairie de Bormes-les-Mimosas aux jours et heures suivants :

- Mardi 14 janvier 2025 de 9h00 à 12h00 (ouverture de l'enquête) et de 13h30 à 17h00,
- Lundi 20 janvier 2025 de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00,
- Mercredi 29 janvier 2025 de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00,
- Jeudi 6 février 2025 de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00,
- Vendredi 14 février 2025 de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 (clôture de l'enquête).

ARTICLE 6 : Avis d'enquête

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête ainsi que les informations précisées par l'article R123.9 et suivants du code de l'environnement sera publié quinze jours au moins avant le début de l'enquête, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans deux journaux diffusés dans le département.

Cet avis sera publié sur le site internet de la commune au moins quinze jours avant le début de l'enquête.

Cet avis sera affiché dans les conditions définies par le présent arrêté conformément aux caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionnés dans l'arrêté ministériel du 24 avril 2012, à la mairie et sur divers panneaux d'information situés sur le territoire de la commune de Bormes-les-Mimosas.

L'exécution des formalités d'affichage sera justifiée par des certificats du Maire annexés au dossier d'enquête. Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête publique.

AR Prefecture

083-218300192-20241128-2024368URB-AR
Recu le 29/11/2024

3 / 5



Arrêté n°2024-368-URB
PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA
REVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

ARTICLE 7 : Fin d'enquête

À l'expiration du délai d'enquête publique, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur, qui rencontrera sous huit jours le Maire de Bormes-les-Mimosas afin de lui communiquer un procès-verbal de synthèse des observations.

Dans un délai de quinze jours, le Maire pourra éventuellement produire ses observations. Le commissaire enquêteur rendra son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête, accompagné du registre et des pièces annexées.

ARTICLE 8 : Rapport, conclusions et avis motivé du Commissaire enquêteur

Le rapport, conforme aux dispositions des articles L.123-15 et R.123-19 du code de l'environnement, relatara le déroulement de l'enquête et examinera les observations, propositions et contre-propositions recueillies. Les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves, ou défavorables au projet.

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur le Préfet du département Var et à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulon.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée en mairie et sur le site internet suivant : <https://www.registre-dematerialise.fr/5629> pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, conformément aux dispositions de l'article R.123-21 du code de l'environnement.

ARTICLE 9 : Décision pouvant être prise suite à l'enquête publique

À l'issue de cette enquête, le conseil municipal pourra approuver la révision du PLU, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et des conclusions motivées du commissaire enquêteur.

ARTICLE 10 : Demande d'informations sur l'enquête publique

Toutes informations relatives à l'organisation de l'enquête publique peuvent être demandées, auprès de Monsieur le Maire de Bormes-les-Mimosas :

- par courrier à l'adresse suivante : Monsieur le Maire, Mairie de Bormes-les-Mimosas « *Enquête publique Révision n°1 du PLU* », 1 Place St-François, 83 230 Bormes les Mimosas
- par téléphone au 04 94 05 34 62 (service urbanisme), aux horaires de l'article 4.

ARTICLE 11 : Recours

Toute personne physique ou morale peut contester le présent arrêté dans un délai de deux mois à compter de la date de sa parution par la voie d'un recours gracieux ou par la saisine de Monsieur le Préfet du Var, en application de l'article L 2131-8 du Code Général des Collectivités Territoriales, par la voie d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Toulon. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours Citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.

AR Prefecture



Arrêté n°2024-368-URB
PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA
REVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

ARTICLE 12 : Exécution de l'arrêté

L'exécution du présent arrêté est à la charge de Monsieur le Maire de Bormes-les-Mimosas et du commissaire enquêteur, chacun en ce qui le concerne.

ARTICLE 13 : Ampliation

Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Préfet du Var,
- M. le Président du Tribunal Administratif de Toulon,
- et à M. le commissaire enquêteur.

Fait à Bormes-les-Mimosas,
Le 28 novembre 2024

Le Maire,

François ARIZZI



2 - Avis d'ouverture d'enquête publique

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Objet de l'enquête :

Arrêté municipal : n°2024-368-URB
du 28 novembre 2024

**Révision n°1 du PLU de la commune de
Bormes-les-Mimosas**

Monsieur le Maire de la commune de Bormes-les-Mimosas a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU), arrêté en conseil municipal le 26 juin 2024.

La Révision a fait l'objet d'une évaluation environnementale ; l'avis de l'autorité environnementale est joint au dossier d'enquête.

M. DE BOYSERE a été désigné commissaire enquêteur par la Présidente du Tribunal Administratif de Toulon.

L'enquête se déroulera en mairie de Bormes-les-Mimosas, du mardi 14 janvier 2025 à 9h00 au vendredi 14 février 2025 à 17h00

Le projet de Révision n°1 du PLU concerne la préservation des paysages, de l'environnement et du patrimoine, le maillage des quartiers, la politique du logement, l'offre foncière, la réduction de l'artificialisation des sols, la prise en compte des risques naturels et des enjeux climatiques...

Le dossier d'enquête publique est consultable :

- En mairie au service urbanisme pendant toute la durée de l'enquête : le lundi, mercredi et vendredi de 8h30 à 11h30 ; le mardi de 8h30 à 11h30 et de 13h30 à 16h30 ; et le jeudi de 10h à 11h30 et de 13h30 à 16h30
- Sur le site internet <https://www.registre-dematerialise.fr/5629>

Chacun pourra consigner éventuellement ses observations et propositions du **mardi 14 janvier 2025 à 9h au vendredi 14 février 2025 à 17h** :

- Sur le registre papier d'enquête disponible en Mairie, **aux jours et horaires cités ci-dessus**
- Par courrier postal : M. le commissaire enquêteur, Révision n°1 du PLU, Mairie de Bormes-les-Mimosas, 1 Place St-François, 83 230 Bormes-les-Mimosas
- Sur le registre dématérialisé disponible sur le site internet <https://www.registre-dematerialise.fr/5629>
- Par mail : enquete-publique-5629@registre-dematerialise.fr
- Et auprès du commissaire enquêteur qui recevra le public pendant ses permanences organisées à la Mairie aux jours et horaires suivants:

- Mardi 14 janvier 2025 de 9h00 à 12h00 (ouverture de l'enquête) et de 13h30 à 17h00
- Lundi 20 janvier 2025 de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00
- Mercredi 29 janvier 2025 de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00
- Jeudi 6 février 2025 de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00
- Vendredi 14 février 2025 de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 (clôture de l'enquête)

Les contributions reçues sur le registre papier en mairie et envoyées par courrier postal seront consultables sur le registre papier en mairie pendant les horaires d'ouverture. Les contributions transmises par e-mail et sur le registre dématérialisé seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/5629> et donc visibles par tous.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, et sur le site <https://www.registre-dematerialise.fr/5629> et ce pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

A l'issue de cette enquête, le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la Révision n°1 du PLU, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, et notamment des personnes publiques associées, des observations du public et des conclusions motivées du commissaire enquêteur.

Les informations relatives à l'enquête publique peuvent être demandées auprès du Maire par courrier : M. le Maire, Révision n°1 du PLU, Mairie de Bormes-les-Mimosas, 1 Place St-François, 83 230 Bormes-les-Mimosas ou par téléphone au 04 94 05 34 62 (service urbanisme).

3 - Annonces légales dans la presse : Var Matin et La Marseillaise

ACTUALITÉ LOCALE

DRAGUIGNAN Agression d'un gardien de prison

Un détenu de la maison d'arrêt de Draguignan a agressé un gardien dans la nuit du mercredi 20 au jeudi 21 décembre, selon la Gendarmerie, qui redonne plus de moyens pour mieux encadrer les détenus et éviter les troubles psychologiques, comme c'est le cas pour son frère aîné à l'initiative de la justice, selon le gendarme. En la soirée, le détenu et le gardien ont été séparés, le gardien a été blessé et a dû être soigné à l'hôpital. Un officier avertit alors de la situation et le gardien a été remplacé. Le gardien a été agressé à la suite de la situation, une agression avait déjà eu lieu sur un autre gardien. **RX**

LA GARDE Parking provisoire de 150 places

Dans le cadre des travaux de la route gère, un parking provisoire de 150 places sera aménagé sur le site de l'ancien stade Armand, pour les travaux de réaménagement et d'agrandissement en construction.

HYÈRES Parcours cyclable

Le chantier de création d'un tronçon cyclable de 1,5 km est en cours de réalisation. Le chantier est financé par le département de la Vaucluse. Le chantier sera achevé en décembre 2023 pour être livré en 2024.

ANNONCES LÉGALES

VAR 493 10 71 49

www.annonceslegales@lamarseillaise.fr

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le présent avis d'enquête publique est relatif à la mise en œuvre de la loi n° 2010-120 du 10 février 2010 relative à l'organisation des territoires de la région PACA.

Mairie de BOLLÈNE-TOUILLON
B.P. 1000 - 83100 BOLLÈNE-TOUILLON

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le présent avis d'enquête publique est relatif à la mise en œuvre de la loi n° 2010-120 du 10 février 2010 relative à l'organisation des territoires de la région PACA.

Mairie de MARS-CALLIAN
B.P. 1000 - 83100 MARS-CALLIAN

ANNONCES LÉGALES

VAR 493 10 71 49

www.annonceslegales@lamarseillaise.fr

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le présent avis d'enquête publique est relatif à la mise en œuvre de la loi n° 2010-120 du 10 février 2010 relative à l'organisation des territoires de la région PACA.

Mairie de MARS-CALLIAN
B.P. 1000 - 83100 MARS-CALLIAN

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le présent avis d'enquête publique est relatif à la mise en œuvre de la loi n° 2010-120 du 10 février 2010 relative à l'organisation des territoires de la région PACA.

Mairie de MARS-CALLIAN
B.P. 1000 - 83100 MARS-CALLIAN

Annonces

04 93 18 70 00

Immobilier

Art Antiquaire, Brocante

Location

Recherche d'emploi

Services

Travaux

Autres

Annonces légales

Dimanche 29 décembre 2024 38

ENQUÊTE PUBLIQUE

AVIS D'ENQUÊTES

ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE RÉVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

VIE DES SOCIÉTÉS

COLLECTIVITÉS, SOYEZ AU PLUS PROCHE DE VOS CONCITOYENS

KENO

CLUB ABONNÉS

ANNONCES LÉGALES

VAR 493 10 71 49

www.annonceslegales@lamarseillaise.fr

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le présent avis d'enquête publique est relatif à la mise en œuvre de la loi n° 2010-120 du 10 février 2010 relative à l'organisation des territoires de la région PACA.

Mairie de MARS-CALLIAN
B.P. 1000 - 83100 MARS-CALLIAN

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le présent avis d'enquête publique est relatif à la mise en œuvre de la loi n° 2010-120 du 10 février 2010 relative à l'organisation des territoires de la région PACA.

Mairie de MARS-CALLIAN
B.P. 1000 - 83100 MARS-CALLIAN

Ils font descendre la culture de paix dans la rue

TOULON
Les militants associatifs engagés à faire vivre la réflexion au sein du Comptoir des idées se sont retrouvés vendredi matin devant un panneau d'expression libre.



« C'est une nécessité absolue de nous réunir pour partager nos expériences, nos idées, nos réflexions, nos espoirs, nos craintes, nos inquiétudes, nos interrogations sur le monde qui nous entoure... » Les militants du Comptoir des idées se sont retrouvés vendredi matin devant un panneau d'expression libre. Ils ont pu partager leurs idées et leurs réflexions sur le monde qui nous entoure. Le Comptoir des idées est un espace de réflexion et de débat qui vise à favoriser le dialogue et la participation citoyenne.

3400 milliards pour la guerre
En tout cas, l'urgence est de le signaler, en rappelant que le rapport de force ne tendent pas de nous imposer une guerre mondiale et de prélever la guerre comme une option.

Le bras de fer continue entre les agents et le Département

VAR
Après 6 jours de grève et toujours pas d'ouverture de négociation, les chefs et seconds de cuisine, ainsi que les agents techniques des collèges, vont poursuivre le mouvement la semaine prochaine.



Le mouvement s'étend et se renforce. Les agents techniques des collèges et les chefs et seconds de cuisine ont décidé de poursuivre la grève. Le Département a refusé les propositions de médiation avancées par les syndicats. Les négociations restent bloquées.

TOULON-MÉTROPOLIS

La Nuit des conservatoires

Pour sa première participation à la Nuit des conservatoires, le site de Toulon ouvre ses portes le vendredi 11 janvier à partir de 17h pour faire découvrir à un large public toute l'étendue des activités de l'école de musique de la Métropole.

Recrutement des chemises processionnaires

Depuis plusieurs années, les maîtres fleuristes d'Alsace font à des centaines de kilomètres professionnels du pays. Face à la recrudescence des incendies de forêt, il convient aussi d'augmenter le nombre de chemises processionnaires.

ANNONCES LÉGALES

VAR

TEL. 04 93 81 15 74 www.announcements.fr

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Sur le projet de révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bormes-les-Mimosas.

Le maire de la commune, M. Jean-Claude BOUTIER, informe les citoyens de la tenue d'une enquête publique sur le projet de révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bormes-les-Mimosas.

Le projet de révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bormes-les-Mimosas a été adopté par le conseil municipal le 15 novembre 2024.

Le projet de révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bormes-les-Mimosas a été adopté par le conseil municipal le 15 novembre 2024.

Le projet de révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bormes-les-Mimosas a été adopté par le conseil municipal le 15 novembre 2024.

Annonces légales

Dimanche 19 janvier 2025

Conformément à l'article 10 de la loi n° 2010-1251 du 22 octobre 2010 relative à la simplification administrative et à la lutte contre la fraude, les annonces légales sont publiées en ligne sur le site www.announcements.fr à compter du 1er janvier 2011. Les annonces légales sont publiées en ligne sur le site www.announcements.fr à compter du 1er janvier 2011. Les annonces légales sont publiées en ligne sur le site www.announcements.fr à compter du 1er janvier 2011.

AVIS D'ENQUÊTES

ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE RÉVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
Le conseil municipal de la commune de Bormes-les-Mimosas a adopté le 15 novembre 2024 le projet de révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bormes-les-Mimosas.

ENQUÊTE PUBLIQUE
Faisant connaître l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique relative à une demande de création d'une zone d'activité commerciale.

ENQUÊTE PUBLIQUE
Faisant connaître l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique relative à une demande de création d'une zone d'activité commerciale.

ENQUÊTE PUBLIQUE
Faisant connaître l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique relative à une demande de création d'une zone d'activité commerciale.

ENQUÊTE PUBLIQUE
Faisant connaître l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique relative à une demande de création d'une zone d'activité commerciale.

ENQUÊTE PUBLIQUE
Faisant connaître l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique relative à une demande de création d'une zone d'activité commerciale.

ENQUÊTE PUBLIQUE
Faisant connaître l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique relative à une demande de création d'une zone d'activité commerciale.

ENQUÊTE PUBLIQUE
Faisant connaître l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique relative à une demande de création d'une zone d'activité commerciale.

ENQUÊTE PUBLIQUE
Faisant connaître l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique relative à une demande de création d'une zone d'activité commerciale.

ENQUÊTE PUBLIQUE
Faisant connaître l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique relative à une demande de création d'une zone d'activité commerciale.

ENQUÊTE PUBLIQUE
Faisant connaître l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique relative à une demande de création d'une zone d'activité commerciale.

ENQUÊTE PUBLIQUE
Faisant connaître l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique relative à une demande de création d'une zone d'activité commerciale.

ENQUÊTE PUBLIQUE
Faisant connaître l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique relative à une demande de création d'une zone d'activité commerciale.

ENQUÊTE PUBLIQUE
Faisant connaître l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique relative à une demande de création d'une zone d'activité commerciale.

ENQUÊTE PUBLIQUE
Faisant connaître l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique relative à une demande de création d'une zone d'activité commerciale.

ENQUÊTE PUBLIQUE
Faisant connaître l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique relative à une demande de création d'une zone d'activité commerciale.

ENQUÊTE PUBLIQUE
Faisant connaître l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique relative à une demande de création d'une zone d'activité commerciale.

ENQUÊTE PUBLIQUE
Faisant connaître l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique relative à une demande de création d'une zone d'activité commerciale.

ENQUÊTE PUBLIQUE
Faisant connaître l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique relative à une demande de création d'une zone d'activité commerciale.

ENQUÊTE PUBLIQUE
Faisant connaître l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique relative à une demande de création d'une zone d'activité commerciale.

ENQUÊTE PUBLIQUE
Faisant connaître l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique relative à une demande de création d'une zone d'activité commerciale.

ENQUÊTE PUBLIQUE
Faisant connaître l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique relative à une demande de création d'une zone d'activité commerciale.

ENQUÊTE PUBLIQUE
Faisant connaître l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique relative à une demande de création d'une zone d'activité commerciale.

ENQUÊTE PUBLIQUE
Faisant connaître l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique relative à une demande de création d'une zone d'activité commerciale.

ENQUÊTE PUBLIQUE
Faisant connaître l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique relative à une demande de création d'une zone d'activité commerciale.

ENQUÊTE PUBLIQUE
Faisant connaître l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique relative à une demande de création d'une zone d'activité commerciale.

ENQUÊTE PUBLIQUE
Faisant connaître l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique relative à une demande de création d'une zone d'activité commerciale.

ENQUÊTE PUBLIQUE
Faisant connaître l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique relative à une demande de création d'une zone d'activité commerciale.

ENQUÊTE PUBLIQUE
Faisant connaître l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique relative à une demande de création d'une zone d'activité commerciale.

ENQUÊTE PUBLIQUE
Faisant connaître l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique relative à une demande de création d'une zone d'activité commerciale.

COLLECTIVITÉS

SOYEZ AU PLUS PROCHE DE VOS CONCITOYENS

Publiez vos concertations, avis d'informations, enquêtes publiques, réunions, biens vacants... dans la page locale de votre commune.

nice-matin var-matin

Tel. 04 93 18 71 49 - legales.nicematin.fr

femina

Le magazine féminin de votre quotidien régional

CHAQUE SAMEDI,
des portraits, des idées, des styles...
et sur www.femina.fr

GRUPE nice-matin

36 €3

Club d'Abruzzes

DÉCOUVREZ Notre jeu du mois

CE MOIS-CI TENTEZ VOTRE CHANCE POUR GAGNER UN Séjour Exceptionnel

À L'HÔTEL TRIESTE & VICTORIA 5* WHITE SPA en Italie

UNE VUE SUR LA MER ET LA VILLE DE TRIESTE

4 - Attestation et constat d'affichage de Bormes-les-Mimosas

VILLE DE
BORMES
LES MIMOSAS



**VILLE DE
BORMES LES MIMOSAS**
DIRECTION GENERALE
DES SERVICES

HÔTEL DE VILLE
1 Place Saint François
83 230 Bormes les Mimosas

tel 04 94 05 34 53
fax 04 94 05 34 51
email secretariat.dgs@ville-bormes.fr
web www.ville-bormes.fr

FA / VA / CM
Affaires suivies par Vincent AMIET



Le 10 décembre 2024

Monsieur ARIZZI François
Maire de Bormes les Mimosas

CERTIFICAT DE PUBLICATION DE L'AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
RELATIVE LA REVISION N°1 DU PLU DE LA COMMUNE DE
BORMES LES MIMOSAS

Je soussigné, Monsieur François ARIZZI, Maire de la commune de Bormes les Mimosas, atteste avoir publié l'avis d'enquête publique ayant pour objet la révision n°1 du PLU de la Commune de Bormes les Mimosas.

Cette publication a été réalisée à partir du 10 décembre 2024 sur :

- Le site internet de la commune de Bormes les Mimosas : <https://www.ville-bormes.fr/fr/actualites/enquete-publique-sur-le-projet-de-revision-ndeg1-du-plan-local-d-urbanisme>
- La page Facebook de la commune de Bormes les Mimosas : <https://www.facebook.com/bormeslesmimosasvilleofficiel/>

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

A Bormes les Mimosas, le 10 décembre 2024.

Maire de Bormes les Mimosas
Vice-président de Méditerranée
Porte des Maures



François ARIZZI



Abîmé des commandos d'atitque
83220 BORMES LES MIMOSAS
Tél. : 04.94.06.34.58
fax :

Rapport N° 198/2024

Lieu : Place St Françoise - 83220 Bormes les Mimosas (France)

Affaire : Avis d'enquête publique

Objet : constatation de l'affichage

PJ : Des documents sont associés à cette fiche.

Natinf :



RAPPORT DE CONSTATATION

En l'an deux mille vingt quatre, le vingt sept Décembre à quatorze heures,

--- Je soussigné(e), COSNIER Yannick Brigadier Chef Principal, ---
--- Assisté(e) de , ---
--- Agent(s) de police judiciaire adjoint, ---
--- En résidence à la Police Municipale de Bormes les Mimosas ---
--- Dûment assementé(e) et agréé(e) par M. le Procureur de la République et M. le Préfet ---
--- Vu les articles 21/2°, 21-2, 53 et 78-6 du Code de Procédure Pénale, ---
--- Vu les articles L511-1 à L515-1 du Code de la Sécurité Intérieure, ---
--- Revêtu(s) de notre tenue d'uniforme et muni(s) des insignes apparents de notre qualité, en exécution des ordres reçus, rapportons les opérations suivantes ---

Ce jour, suite à la demande du service urbanisme de la collectivité, nous nous rendons en divers lieux de la commune afin de vérifier que l'avis d'enquête publique relative à la révision n° 1 du PLU de la commune a été affiché conformément aux textes de loi en vigueur.

Nous constatons la présence de l'avis d'enquête publique:

Cliché n°1: Quartier de la Favière, parking de l'Estéban, sur l'espace réservé aux 2 roues.

Cliché n°2: préau de la mairie. -

Cliché n°3: Avenue Lou Mistraou, entre le quartier de la Verrerie et le rond-point de Marjastre.

Cliché n°4: Portail d'entrée de Bormisports. -

Cliché n°5: Entrée du hameau de Cabasson.

Cliché n°6: Devant l'entrée de l'escalier menant à la salle du conseil.

Cliché n°7: Intersection chemin du Content, chemin de Surles, à proximité du caveau de Bormani.

Cliché n°8: Bouleodrome de la Favière.

Cliché n°9: Zone de rencontre de la place du Pin.

Cliché n°10: Rue Gabriel Péri, à l'entrée de l'ancienne poste.

Cliché n°11: Entrée de l'esplanade et des parkings St François.

Cliché n°12: Entrée du domaine du Gaou-Bénat.

Cliché n°13: Entrée de la mairie.

Cliché n°14: Rue des Iris, quartier des Fontôtes.

Cliché n°15: Avenue André Delmonte, à proximité de la caserne des pompiers.

Cliché n°16: Entrée des bureaux du service de l'urbanisme.

Nous réalisons la prise d'une planche photographique de 16 clichés que nous joignons au présent rapport de constatation.

Destinataires :

Nb Copies	Destinataire
1	Service Urbanisme
1	Monsieur le Maire
1	Archives PM

Date de clôture : Le 27/12/2024
COSNIER Yannick, Brigadier Chef Principal,



3



4



5



6



7



8



7



8

9



10



11

12

13



14



15

16



**VILLE DE
BORMES LES MIMOSAS**
SERVICE AMENAGEMENT -
URBANISME - FONCIER -
CONTENTIEUX

HÔTEL DE VILLE
1 Place Saint François
83230 Bormes les Mimosas

Tél 04.94.05.34.82
Email urbanisme@ville-bormes.fr
Web www.ville-bormes.fr

FA / VA / GF / MH / ID



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, François ARIZZI, Maire de la Commune de Bormes les Mimosas, certifie que l’avis d’enquête publique relative à la révision n°1 du PLU de la commune de Bormes les Mimosas a été affiché du 26 décembre 2024 au 17 février 2025, en Mairie et aux lieux dits suivants, conformément à l’arrêté permanent n° 2023-410-PM du 8 septembre 2023 portant réglementation sur l’affichage temporaire sur le domaine public :

- 1- Rue Gabriel Péri, quartier du BAZAR, à proximité de la Poste
- 2- Boulevard du Levant, quartier du PIN, à proximité de l’arrêt de bus
- 3- Intersection avenue DELMONTE, chemin du Vélo de Barque, quartier du GINGET, à proximité du Centre de Secours
- 4- Parking de l’ESTELAN, à proximité du parc à vélos et motos, quartier de la FAVIERE
- 5- Boulevard de la PLAGE, à proximité du boulodrome, quartier de la FAVIERE
- 6- Boulevard du FRONT DE MER, sur la place des jeux d’eau, quartier de la FAVIERE
- 7- Parking de CABASSON, en entrant dans le Hameau, quartier du Hameau de CABASSON
- 8- Avenue Lou Mistradou, décroché, sens La Londe les Maures – Bormes les Mimosas, quartier de la VERRERIE
- 9- Chemin du Content, Ecole élémentaire Jean MOULIN
- 10- Rue des Iris, quartier les FONTETES

Afin de permettre une plus large diffusion de l’information, l’avis d’enquête publique a, également, été affiché du 26 décembre 2024 au 17 février 2025, aux lieux dits suivants :

- 11- Chemin du Content, à proximité du tri sélectif
- 12- A l’entrée du Domaine du GAOU BENAT.

Le présent certificat est délivré pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Bormes les Mimosas le 17 février 2025.



L’adjointe au maire,
Déléguée à l’aménagement du territoire,
à l’urbanisme, au foncier et aux ERP

Giséle FERNANDEZ

5 - PV de communication des observations du public au maître d'ouvrage

Département du Var

ENQUÊTE PUBLIQUE

du 14 janvier au 14 février 2025

relative à la révision n°1 du Plan local d'urbanisme de la ville de
Bormes-les-Mimosas



Autorité organisatrice et maître d'ouvrage : Commune de Bormes-les-Mimosas

**PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS
DU PUBLIC**

Commissaire enquêteur : Philippe de BOYSERE

Destinataire :

- Monsieur le Maire de la commune de Bormes-les-Mimosas

SOMMAIRE:

- 1. Préambule**
- 2. Déroulement de l'enquête**
- 3. Observations du public**
- 4. Rappel des avis des personnes publiques associées**
- 5. Remarques formulées par le Commissaire enquêteur**
- 6. Remise du procès-verbal de synthèse et suite à donner**

*** * ***

1 - Préambule

En application de l'article R123-18 du code de l'environnement, j'ai l'honneur de vous remettre ce procès-verbal de synthèse, résultant de l'enquête publique menée conformément à votre arrêté municipal n° 2024-368-URB du 28 novembre 2024.

Pour ne pas alourdir ce PV, je ne rappellerai ni les détails du projet, ni la procédure suivie avec les éléments constitutifs du dossier. Son objectif est de porter à votre connaissance les observations et préoccupations du public et des personnes publiques associées (PPA) ayant participé à l'enquête, mais également de vous faire part de mes observations et de vous demander des précisions.

2 - Déroulement de l'enquête

Débutée le 14 janvier 2025, l'enquête s'est achevée le 14 février suivant, soit 32 jours consécutifs, conformément à l'article L123-9 du code de l'environnement. D'un commun accord, 5 permanences ont été réalisées à l'hôtel de ville selon le calendrier fixé dans l'arrêté municipal. J'ai clôturé le dossier le 14 février 2025 à 17h00 et vérifié l'absence de courriers déposés à mon attention en mairie.

Les conditions d'organisation de l'enquête et d'accueil lors de ces permanences ont été excellentes et je remercie ici votre Service Aménagement-Urbanisme-Foncier pour son entière collaboration et la courtoisie de l'ensemble de ses personnels. Je souligne en

particulier la qualité du travail, la gentillesse et la grande disponibilité de M. Hubert, responsable du Service et de Mme Dragon du Pôle contentieux-publicité. Je remercie également Mme Fernandez, Maire adjoint (délégation aménagement du territoire et urbanisme) pour son accueil et sa présentation pédagogique du projet avant l'enquête.

3 - Observations du public

En préambule, je ne peux que constater la très forte mobilisation du public lors des 5 permanences (avec à chaque fois une très longue file d'attente dans la cour de la mairie), mais également à travers les différents vecteurs d'information et de communication.

Personnes reçues par CE lors permanences	Dépositions sur registre en mairie	Observations sur registre dématérialisé web et email	Courrier au CE	- Fréquentation du site -Téléchargement du dossier
186	121	75	20	3045 visiteurs 4094 téléchargements

Il est à noter 52 doublons, certains contributeurs étant venus 2 ou 3 fois ou ayant utilisé en parallèle tous les vecteurs d'expression offerts. **Au final, une fois les doublons décomptés, le nombre de contributions s'élève à 164 observations réelles.**

Le second tableau ci-dessous résume les principales observations du public, synthétisées parfois pour éviter redondances et longueurs des développements. Je précise que certaines personnes ne disposaient pas ou mal des références cadastrales des parcelles évoquées, d'où parfois des imprécisions. A l'inverse, de nombreux propriétaires sont venus accompagnés d'un avocat, d'un architecte ou d'un agent immobilier, et d'autres ont confié leurs doléances sur le registre dématérialisé à un cabinet d'avocats.

Je déplore la longueur de ce PV (j'ai pourtant retiré les formules de politesse des intervenants que je remercie ici) mais il m'a été impossible ici de regrouper par thèmes les observations du public tant il s'agit de questions et de préoccupations personnelles, chacun venant exposer sa problématique individuelle. En corollaire, je note l'absence d'opposition consistante et circonstanciée au projet dans sa globalité.

On peut cependant résumer les principaux questionnements qui portent sur:

- des demandes de modifications pour corriger des erreurs matérielles de tracés ou d'emplacements d'espaces verts protégés (EVP);
- des demandes de modifications de tracés ou de refus d'emplacements réservés;
- des oppositions à un nouveau zonage, faisant perdre la constructibilité des parcelles;
- des sollicitations de polygones à ajouter en zones Ujn ou Ujs et pour construire dans des zones non urbaines;
- des refus de la piste cyclable de part et d'autre de la RD42a ou du déplacement de l'ICPE.
- l'appréhension d'un groupe d'habitants (pétition de 122 personnes concernant le quartier Charenton de la plaine du Batailler) suite aux futures constructions d'îlots, générant une perte de qualité de vie et nuisant à l'environnement.

Pour simplifier le suivi, chaque participant porte un numéro d'enregistrement sur le vecteur de son observation:

- **R** pour registre papier,
- **Demat** pour registre dématérialisé (incluant les Emails qui arrivent sur le même site et qui sont pris en compte dans les contributions du registre géré par Préambules),
- **C** pour courrier.

Nom / adresse	observations sur le registre papier	avis du CE
1 - R Charline Leost 83230 Bormes -les-mimosas avec son agent immobilier	Je souhaite acheter la pointe de la parcelle AL 0480 du terrain situé 2055 route des Lavandières mais le projet PLU2 indique la présence d'un espace vert (EVP) protégé sur la quasi-totalité de l'espace convoité. Je souhaiterais déplacer cet EVP sur la partie basse de la parcelle, la propriétaire de l'ensemble y étant favorable. Remise d'un document	Avis favorable si les surfaces restent identiques, la décision appartient au MO
2 - R Mégane Elisabeth et Kevin Royannez 83230 Bormes -les-mimosas	Nous souhaitons acquérir une parcelle 000AC4 située au 4 chemin Georges Barbarin, lieu-dit Fontone. Nous demandons la possibilité de déplacer 2 surfaces d'EVP sur la partie haute de la parcelle. Remise d'un document	Avis favorable si les surfaces restent identiques, la décision appartient au MO

<p>3 - R M. et Mme Riglet et Dorothée Flottes, architecte 83230 Bormes-les-mimosas</p>	<p>Représentant la SCI Rosapam sur la parcelle AD221 (1557m²), je souhaite des précisions pour mener un projet de démolition d'une ancienne maison en reconstruction d'une villa contemporaine. Je demande de pouvoir revenir aux règles de l'ancien PLU, soit 4m des limites séparatives (au lieu de 5 au PLU2) et 7 m de hauteur des constructions (au lieu de 6 au PLU2).</p>	<p>Projet qui peut se justifier en voyant les plans; préoccupations transmises au MO pour éléments de réponse</p>
<p>4 - R Stéphane Biau, Directeur ASL du Gaou Bénat 83230 Bormes-les-mimosas</p>	<p>J'interviens pour 2 points: - 9 lots du domaine du Gaou Bénat F39, 40, 41, E11, 112, 113, 114, 115 et E116 ont vu leurs terrains empiétés par l'extension de la zone NL, ce qui, entre autres, réduirait le pourcentage de constructibilité sur ces parcelles et la valeur des lots. - Il est sollicité le déclassement d'une partie de l'îlot J du lot 116, inscrite en zone NL pour en faire une zone Nm afin de permettre l'installation d'une base nautique avec des aménagements non permanents au profit du Yacht Club du Gaou Bénat. Remise d'un document</p>	<p>- Il peut s'agir d'une erreur matérielle de dessin sur le plan, à vérifier - Avis favorable: modifier NL en Nm sur un périmètre restreint excluant la zone boisée permettrait d'installer une base nautique démontable Transmis au MO pour éléments de réponse</p>
<p>5 - R - M. et Mme Hureau, - Lucie Abadie Quartier Charenton 83230 Bormes-les-mimosas</p>	<p>Nous nous opposons à la construction du lot 27 intégrant un bâtiment R+3 alors que nous sommes dans une zone pavillonnaire. Nous sommes défavorables à la densification de ce lot et à la présence de commerces qui vont générer une circulation plus intense.</p>	<p>Dont acte</p>
<p>6 - R Delphine Duforest-Ratier architecte 83230 Bormes-les-mimosas</p>	<p>Représentant le propriétaire de la parcelle BM N°38 au 14 route du Cristaou au Cap Bénat, je demande pour mon client la possibilité de matérialiser un polygone sur cette surface de 13083 m² afin d'y construire un logement de petite taille pour une maison de gardien. Remise d'un document</p>	<p>Question posée au MO</p>
<p>7 - R Laurent Cunio et M.Rossello, architecte</p>	<p>Représentant BR immobilier, nous souhaitons pour la zone du Ginget avoir des précisions quant à définition d'un gabarit bâti: calcul de la hauteur, intégration des balcons dans les prospectes, proportion de R+2 et R+3 pour la zone UB en attique, ainsi que des informations sur la faisabilité des logements sous combles.</p>	<p>Préoccupations transmises au MO pour éléments de réponse</p>
<p>8 - R Adrien Sicard et Mme Sicard</p>	<p>Propriétaire d'une parcelle cadastrée AS009 à proximité du Batailler, je souhaite savoir si le haut de son terrain est constructible, le bas étant en zone inondable.</p>	<p>A priori constructible si compatibilité de la réglementation actuelle; question</p>

83230 Bormes -les-mimosas		posée au MO
9 - R Vincent Michel Michel Milesi 355 Chemin du Content 83230 Bormes -les-mimosas	Propriétaires des parcelles BS 158 (Michel) et BS 156 (Milesi), nous souhaitons avoir des précisions sur l'emplacement de la future voirie entre nos parcelles. Cette voirie couperait en deux nos terrains et occasionnerait l'abattage de 9 arbres qui sont des refuges pour oiseaux. Il existe au Nord de nos parcelles des terrains incultes (BS160, BS86, BS87) qui pourraient servir à la création de ladite voirie. Nous remettons 3 plans avec des propositions. Remise d'un document	Les propositions de déplacement de la voirie méritent d'être étudiées favorablement car cohérentes; Avis du MO demandé
10 - R Mme Beranguier - Chapuis, 34 montée Roberta Gonzalez 83230 Bormes -les-mimosas	Représentant Mme Renée Bérenquier, propriétaire de la parcelle AB 34, nous demandons le déplacement de la parcelle verte qui vient d'être ajoutée sur le projet, en la déplaçant devant et derrière la maison principale. Notre terrain étant déjà à 70 % en zone verte, cet ajout nous restreint pour tout développement futur. Cette redistribution des espaces verts nous permettrait de bénéficier de notre terrain. Remise d'un document	L'essentiel de ce terrain de 6369 m ² est en zone Nj. Le déplacement de ces espaces verts mérite d'être étudié favorablement. Avis du MO demandé
11 - R Robert Figallo 125 rue des Koalas, 83230 Bormes -les-mimosas	A l'instar de la contribution 9-R, je souhaiterais le déplacement de la route à créer car elle est sur mes parcelles BS 86, BS 87 et celle sous la route.	Demande identique à R-9, une solution est à rechercher.
12 - R Olivier Meyer 732 chemin Georges Barbarin	Consultation sur le registre administratif de la zone NL	Explications fournies
13 - R Lucette Broche et Jean Bertoli 409 chemin du pont 83230 Bormes -les-mimosas	1er: Propriétaires en indivision successorale de la parcelle AP 72 sur laquelle se trouve une maison. Pouvons-nous dans cette zone N la détruire et la reconstruire pour la mettre aux normes actuelles. Nous sommes également propriétaires des parcelles AP 70, 71 et 95 qui sont dans ce projet classées Nj alors qu'elles sont en zone 1 AU. Nous demandons qu'elles soient classées N pour réaliser une unité foncière cohérente entre les parcelles AP 72 et AP 70, 71 et 95. 2ème: nous aimerions savoir si l'aménagement du chemin pour l'ER n°17 sera prolongé jusqu'à nos parcelles AP 95 et AP 71 et jusqu'à la route des Catalanes.	Ce sujet déconstruction/reconstruction devrait être étudié favorablement Préoccupations transmises au MO pour éléments de réponse

<p>14 - R Indivision Danièle Boyer et Chantal Daudrum</p> <p>283 rue des Iris 83250 La Londe</p>	<p>- Parcelle AO 176: Nous souhaiterions connaître exactement le devenir de l'emplacement réservé à côté de cette parcelle.</p> <p>- Quelle sera la largeur de cette nouvelle voirie et quelle sera la largeur de la nouvelle coulée verte ?</p> <p>- Nous contestons à nouveau ce futur projet qui nous bloque depuis 40 ans (projets différents à chaque révision du PLU) et qui n'aboutira certainement pas comme depuis 40 ans. Nous demandons que cette parcelle redevienne constructible comme au temps de nos parents et grands-parents.</p>	<p>Préoccupations transmises au MO pour éléments de réponse</p>
<p>15 - R Fernande Potdevin et 2 personnes de la famille 316 Route de Cabasson, 83230 Bormes -les-mimosas</p>	<p>Représentant Mme Marie-Claude Rhodes, propriétaire d'un ancien terrain de camping quartier du Niel à Bormes, section G N° 2100, 2103 à 2107, nous souhaiterions que ce terrain, touchant l'ex CCAS, redevienne un camping de 15 places environ, alors qu'il va être classé en zone A. Le terrain est viabilisé et totalement équipé. Un dossier photos est déposé.</p> <p>Remise d'un document</p>	<p>Les photos montrent un terrain bien arboré jouxtant l'autre camping. Cette demande mérite d'être étudiée favorablement.</p>
<p>16 - R Sara Foti 261 rue des Iris, 83230 Bormes -les-mimosas</p>	<p>Propriétaire de la parcelle 448, je souhaiterais savoir si les parcelles limitrophes à mon habitation vont passer constructibles ou non ?</p>	<p>Réponse attendue du MO</p>
<p>17- R Nathalie Thévenet et son avocat 15 av des lauriers roses 83230 Bormes -les-mimosas</p>	<p>Je suis propriétaire d'une parcelle (BP 162) au centre du hameau de Cabasson. Elle est en zone Ujn et je souhaiterais avoir un polygone pour pouvoir envisager la construction d'une petite maison sachant que les parcelles voisines sont toutes construites.</p>	<p>Question posée au MO pour décision</p>
<p>18 - R Fabienne Aubert, 202 rue Marie Mauron 83130 La Garde</p>	<p>Je suis propriétaire de la parcelle section AL N°480 et pour faire suite à la requête N°1 de cette enquête, je souhaiterais que l'espace vert protégé situé en partie la plus au nord de ma parcelle soit déplacé en partie Est du bâti existant.</p>	<p>Avis favorable si les surfaces restent identiques, la décision appartient à la mairie</p>
<p>19 - R Mireille Almoric 83230 Bormes -les-mimosas</p>	<p>Passage pour vérifier le zonage dans la plaine du Batailler</p>	<p>Explications fournies sur étude du plan concerné</p>

<p>20 - R M. Aubry 2108 chemin du train des pignes et M. Brunetto 161 Bd du Mont des roses 83230 Bormes -les-mimosas</p>	<p>Propriétaires des parcelles AN 3 et AN 2 (Aubry) et AN 202 et AN 288 (Brunetto). Jusqu'à présent, nos 2 parcelles étaient classées UCA, 50% de la surface constructible avec R+2 et maintenant on nous propose le classement en zone UB 40% de la surface constructible avec seulement R+1. Nous souhaiterions revenir à nos anciennes conditions mais également déplacer les espaces verts protégés au sein de nos propriétés.</p>	<p>Demandes transmises au MO pour étude sur la faisabilité</p>
<p>21 - R M. et Mme Viaduc 1460 Bd du soleil 83230 Bormes -les-mimosas</p>	<p>Propriétaires des parcelles AE50 et AE51 actuellement en zone UDb et devenant dans le projet Ujn. Nous souhaiterions savoir s'il est possible de garder la parcelle AE 51 constructible et de garder les mêmes conditions de constructibilité et d'emprise au sol.</p>	<p>Questions transmises au MO pour éléments de réponse</p>
<p>22 - R M. et Mme Martin, 88 allée des Pervenches 83230 Bormes -les-mimosas</p>	<p>Je souhaiterais que les espaces verts protégés du nouveau PLU soient rectifiés pour les conformer à la réalité des EVP existants sur le terrain. Remise d'un document</p>	<p>Possible erreur matérielle de dessin, à vérifier par le MO pour éventuelle rectification</p>
<p>23 - R Maryse Tivolle 2 av du docteur Perron 83400 Hyeres</p>	<p>- Propriétaire des parcelles AE 40 à 47, sises au 2 voie romaine à Bormes, je sollicite l'ajout d'un polygone de construction et une distribution des EVP sur le pourtour plutôt que sur la pointe sud de la parcelle;</p> <p>- Propriétaire des parcelles B 484 et 2426, sises 363 rue des hélianthes, nous nous opposons au classement de nos 2 parcelles actuellement UDC en zone N, ce qui interdit leur constructibilité. Ces parcelles constituent une "dent creuse" dans le tissu urbain et les deux sont totalement viabilisées (eau, électricité, assainissement). Nous souhaiterions être classés en zone Ub. Remise d'un document</p>	<p>Les deux demandes méritent d'être étudiées favorablement; (A partir d'une vue aérienne, étant entourées de zones bâties, les parcelles ne contribueraient pas à une extension de l'urbanisation).</p> <p>Préoccupations transmises au MO</p>
<p>24 - R Gabrielle Malnoury- Picardat 374 chemin du content 83230 Bormes -les-mimosas</p>	<p>Propriétaires des parcelles 245 et 248, 246 et 249 en zone AUb, nous souhaiterions que dans le PLU2, lesdites parcelles soient rattachées à la maison familiale en zone AUb au lieu d'être classées prochainement en zone commerciale de l'îlot 18. Au minimum, sortir de l'îlot 18 la parcelle familiale la plus au sud, soit les 245 et 248. Remise d'un document</p>	<p>Suggestions transmises au MO pour décision</p>

<p>25 - R Serge Buisson</p> <p>180 chemin de la mer 83230 Bormes -les-mimosas</p>	<p>Président de l'ASL "les Bastides de la mer", je viens faire part de craintes pour:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le classement en zone NSTA de la partie du camping du Camp du Domaine avec des activités de plein air (risque de nuisances pour le voisinage, rumeur de parc aquatique, menaces écologiques liés à la pénurie d'eau, rejets d'eau chlorée); - la création d'une zone 1AUt est de nature à augmenter le volume des eaux pluviales à évacuer dans le ruisseau de la Favière. Remise d'un document 	<p>Le parc aquatique n'est pas d'actualité</p> <p>Dont acte, information du MO</p>
<p>26 - R</p> <p>Julie Ribeiro 503 chemin du content</p> <p>83230 Bormes -les-mimosas</p>	<p>Propriétaires des parcelles BS 67, 73, 76, 168 soit environ 6000 m², nous nous opposons au classement de nos propriétés en zone Nj (anciennement en NAu); nous subissons un préjudice très important et souhaitons savoir pourquoi cette réserve faite sur nos terrains n'a pas été faite sur les terrains plus bas appartenant à la mairie (au sud de la route) ?</p>	<p>Opposition portée à la connaissance du MO pour vérification de la compatibilité avec le projet du secteur</p>
<p>27 - R Mme Bourguignon et Bruno Masson Impasse Fournier, Mont des roses 83230 Bormes -les-mimosas</p>	<p>Propriétaire d'une parcelle AD 328 de 1488 m², anciennement section AD n°948, j'ai obtenu le 29 juin 1995 un permis de construire (PC n° 83019 95HC042) et j'ai commencé des travaux de terrassement. En raison de contraintes familiales et professionnelles, je n'ai pas pu poursuivre mon chantier. J'apprends aujourd'hui que ma parcelle va être classée en zone UJn. Je souhaiterais savoir si je peux poursuivre mon projet ?</p>	<p>Durée de validité d'urbanisme périmée;</p> <p>information transmise au MO pour suite à donner</p>
<p>28 - R Georges Djavachivili 3456 chemin du train des Pignes 83230 Bormes -les-mimosas</p>	<p>Propriétaire du terrain BT 452 quartier Castellan à Bormes, je conteste formellement la classification en zone NJ et je demande à revenir en zone AUB</p>	<p>Opposition portée à la connaissance du MO pour décision</p>
<p>29 - R Dominique Renault les jardins du Content 83230 Bormes -les-mimosas</p>	<p>Je viens juste pour une consultation des grands plans format papier</p>	<p>Dont acte</p>
<p>30 - R Bruno Tezenas du Montcel 83402 Hyères</p>	<p>Gérant du Parc de l'Estagnol, je demande des précisions sur l'emplacement réservé N° 102, dénommé "accès piétons à la mer, plage de l'Estagnol" sur un linéaire de 941 m en zonage N. De quoi s'agit-il puisqu'il existe uniquement une route privée et goudronnée ?</p>	<p>Question transmise au MO pour explication. Voir également en 18 - C</p>

<p>31 - R M. et Mme Michel, 6 rue des jardins de la Favière 83230 Bormes-les-mimosas</p>	<p>Explications demandées sur la piste cyclable à créer sur la RD 298 ainsi que sur la zone 1AUt en face du domicile</p>	<p>Renseignements fournis à l'appui des grands plans</p>
<p>32 - R Juvenal Da Cunha 83230 Bormes-les-mimosas</p>	<p>Dépôt d'un courrier de la part de "l'Eden Rose grand Hotel": il est demandé de corriger une erreur concernant les parcelles AB 66, 68 et 77 qui sont classées en zone Uj dans le projet; il est demandé de mettre ce secteur en zone Ub où la "destination hôtel" est autorisée. Remise d'un document</p>	<p>Erreur matérielle de zonage , Information du MO pour corrections, le zonage devant être compatible avec l'activité Hôtelière</p>
<p>33 - R M. et Mme Hureau, Lucie Abadie 265 Chemin des vigneron 83230 Bormes-les-mimosas</p>	<p>Suite à un RDV téléphonique avec M. le Maire, nous venons consulter des modifications qu'il a évoquées dans le règlement du Batailler. Nous trouvons les recommandations de la MRAE et MPM dans le dossier d'enquête publique. Elles concernent la hauteur des bâtiments. Nous ne trouvons pas d'informations concernant l'emprise au sol et le nombre de logements qui découlerait de ces recommandations</p>	<p>Dont acte 2ème intervention des intéressés (voir 5-R)</p>
<p>34 - R M. et Mme Hureau, Lucie Abadie 265 Chemin des vigneron 83230 Bormes-les-mimosas</p>	<p>Nous nous inquiétons du devenir des haies dans l'OAP du Batailler, îlots 26 et 27, les constructions prévues induisent leur arrachage; c'est contraire aux recommandations actuelles des associations environnementales.</p>	<p>La possible préservation des haies devra être abordée par la mairie lors des constructions à venir</p>
<p>35 - R Joseph Lanni 1364 route de la Crau 83400 Hyeres</p>	<p>Je représente la SARL La Rive, propriétaire de la parcelle AO 134 route de Cabasson. Actuellement, cette parcelle se situe en zone 1 AUa et dans le projet de PLU, celle-ci devient zone verte Nj donc inconstructible. Nous souhaiterions revenir au zonage précédent</p>	<p>A étudier si compatible avec le projet dans ce secteur. Décision du MO</p>
<p>36 - R M. et Mme Alvarez route des Lavandières 83230 Bormes-les-mimosas</p>	<p>Propriétaires des parcelles AH33, 34 et 36, nous souhaitons construire une maison sur la propriété. Le permis de construire a un sursis à statuer en raison de la révision du PLU. Nous souhaitons la création d'un polygone de constructibilité dans la nouvelle version du PLU.Remise de document.</p>	<p>Demande à étudier favorablement par le MO, à proximité de la route</p>

<p>37 - R Ernest Capaldi 218 route de Cabasson 83230 Bormes -les-mimosas</p>	<p>Je suis propriétaire des parcelles AO 20 avec la maison, AO 21 et AO 19. Le projet PLU prévoit la construction de l'îlot 21 sur ma propriété englobant ma maison qui serait remplacée par des collectifs. Je souhaite garder ma maison avec un peu de terrain autour et souhaiterais que la futur route passe au Sud plus qu'au Nord, ce qui pourrait laisser l'opportunité d'un collectif contre ma maison et la zone verte côté Nord</p>	<p>Avis favorable sur ces 2 propositions portées à la connaissance du MO pour étude</p>
<p>38 - R Sylvie Thomas 24 les coteaux du Pin 83230 Bormes -les-mimosas</p>	<p>Héritière d'une maison située parcelles BT 162 et BT 29, je souhaiterais savoir quel est le sort réservé à la parcelle située en dessous du clos Charlot entre le lotissement des coteaux du Pin et le clos Charlot ?</p>	<p>Question posée au MO</p>
<p>39 - R Ludovic Casado 174 chemin de victor 83230 Bormes -les-mimosas</p>	<p>Je constate à la vue du PLU que le futur projet de la voie verte passe sur le bas de la propriété que nous louons pour l'instant mais que nous allons acquérir pour en faire un projet d'hébergement (gîte rural), dédié aux personnes en 2 roues (moto et cyclotourisme). Pourrait-on décaler de seulement quelques mètres le projet pour pouvoir conserver les bâtiments existants et l'intégralité du jardin ?</p>	<p>Erreur matérielle de dessin sur le plan? Avis favorable, l'environnement immédiat devrait permettre de décaler de quelques mètres la voie verte ? A vérifier par le MO</p>
<p>40 - R Magali Tropini et Carine Jourdan, 43 et 47 chemin des Berles 83230 Bormes -les-mimosas</p>	<p>S'agissant de l'emplacement réservé n°8, la voie de desserte et de liaison depuis la route de Cabasson jusqu'à la route de Bénat : est-ce que cette voie passera dans le bas de nos terrains ? Nous avons déjà donné et nous refusons de donner davantage ! Nous souhaiterions savoir également si nos terrains seront à l'avenir piscinables?</p>	<p>Préoccupations transmises au MO pour éléments de réponse</p>
<p>41- R Mireille Almoric 136 impasse des grillons 83230 Bormes -les-mimosas</p>	<p>Entretien avec le commissaire enquêteur sur la zone du Haut Para</p>	<p>Explications fournies à l'appui des plans</p>
<p>42 - R Caroline Causme 537 chemin des 4 saisons 83230 Bormes -les-mimosas</p>	<p>Je conteste le projet sur la plaine du Batailler, à l'heure du réchauffement climatique, le béton c'est la mort de la nature !</p>	<p>Dont acte</p>

<p>43 - Béatrice Boglio et sa mère, 618 chemin du Tibouren 83230 Bormes-les-mimosas</p>	<p>Je m'oppose au projet concernant l'emplacement réservé n°80 pour mes parcelles AN 188, 189 et 195 situées place du Pin. Ce projet me porterait préjudice en raison de deux commerces et d'un logement qui sont en location. Je joins un document expliquant l'inutilité de ce nouveau passage piéton. Remise de document.</p>	<p>Il serait souhaitable que le MO réponde en quelques lignes sur ce projet d'intérêt général en le justifiant et en expliquant l'absence de délai</p>
<p>44 - R Michel et Hervé Mattei 339 chemin du Praderet, 84240 Aussois</p>	<p>Représentant la famille Hoirie Mattei propriétaire d'un terrain d'une surface de 48872 m² sur Cabasson, parcelles cadastrées BP N°2, 3, 4 et 13 et BP 89 et P91. Remise d'un document au commissaire enquêteur concernant un projet de construire plusieurs maisons depuis 2009. Remise de document.</p>	<p>Cette demande doit être compatible avec les dispositions de la Loi littoral. Une réponse claire est attendue du MO</p>
<p>45 - R Sébastien Romand (architecte DPLG) et Thibault Stephan (avocat)</p>	<p>Représentant M. Jean-Pierre Fleck, 156 chemin du petit fort à Cabasson à 83230 Bormes-les-mimosas, nous sollicitons une modification du tracé du zonage pour ses parcelles BP 166 et BP 113 afin qu'il soit en cohérence avec les limites parcellaires du terrain Remise d'un document</p>	<p>Demande qui semblerait logique sur le plan et qui ne remettrait pas en cause le PLU; à étudier</p>
<p>46 - R Dominique Troin 82 chemin de la mer 83230 Bormes-les-mimosas</p>	<p>1er - mon frère et moi sommes propriétaires de la parcelle A105 et nous disposons pour cette parcelle de 3000m² d'un permis de lotir, d'un permis de construire et avons effectué une ouverture de chantier. Dans le futur PLU, cette parcelle est devenue inconstructible. Nous demandons son retour en UDb. 2ème - nous sommes propriétaires d'une parcelle BW19, 20 et 21 au quartier du haut Para. Sur cette parcelle constructible, le polygone de constructibilité a été déplacé sur un secteur rocheux; nous demandons le retour au polygone initial. Remise d'un document</p>	<p>Question posée au MO La photo présentée montre effectivement un monticule rocheux; une rectification est souhaitable</p>
<p>47 - R Bernard Roux 108 impasse des Canaris 83230 Bormes-les-mimosas</p>	<p>1er - Propriétaire des parcelles AH 292, 293 et 294 anciennement en zone Uda, je demande la possibilité de disposer de 3 polygones pour construire 3 villas dans cette zone qui passe Nj. 2ème - Sur la parcelle 0067 de 11565 m² qui était en zone UdB devient UjN, nous souhaiterions construire 3 villas. Remise d'un document</p>	<p>Ces demandes sont en contradiction avec le projet de zone naturelle délimitant jardins et boisements à préserver dans l'enveloppe urbaine. Décision du MO</p>
<p>48 - R Sophie Ramat</p>	<p>Mandataire de Mme Catherine Koster, propriétaire des parcelles BK31 et BK32 situées au 12 route du clocher au Cap Bénat, il est demandé la rectification du polygone</p>	<p>Vérification demandée au MO</p>

<p>7 rue Daguerre 75004 Paris</p>	<p>de la parcelle BK32 qui apparaît dans le prochain PLU en EVP. Il s'agit d'une erreur signalée à l'oral au service urbanisme fin 2024 et à l'ASPCB. Ce terrain a été acheté en 1964 comme constructible et il existe un CU du mois d'octobre 2024 attestant sa constructibilité et le terrain est constructible dans le PLU. Remise de document.</p>	<p>pour éventuelle rectification</p>
<p>49 - R Yves André</p> <p>Chemin de Barbarin 83230 Bormes -les-mimosas (propriétaire)</p> <p>et Sandro Piersanti (promoteur)</p>	<p>Entretien avec le commissaire enquêteur sur les parcelles AP1, AP2, AP3, AP 96 et 452 pour les îlots 24, 25 et 26.</p> <p>Nous vous ferons les remarques par courrier les points concernant notamment:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'îlot 24: les ombrières pour la partie commerce ne rentrent pas dans la surface au sol; création d'une voie d'accès double flux pour le rond point. - l'îlot 25: souhait d'une mixité entre logements et commerces - l'îlot 26: un habillage du silo par la création d'une mixité dans les activités (hôtel, bureaux, salle des sports,etc). 	<p>Suggestions proposées au MO</p>
<p>50 - R M. et Mme Ravello 83230 Bormes -les-mimosas</p>	<p>Entretien avec le commissaire enquêteur sur le projet prévu sur la Plaine du Batailler; informations satisfaisantes recueillies</p>	<p>Dont acte, présentation des plans et cartes</p>
<p>51 - R</p> <p>M. et Mme Hureau</p> <p>Lucie Abadie</p> <p>265 Chemin des vigneron 83230 Bormes -les-mimosas</p>	<p>Concernant l'îlot 27, nous souhaitons savoir:</p> <ul style="list-style-type: none"> - quelle sera l'emprise au sol et quel sera le nombre de logements, sachant que la hauteur des bâtiments a été réduite ? - pourquoi autoriser des commerces sur l'îlot 27 ? - le devenir de la haie à côté de notre domicile et prêt des îlots 27 et 28 ? Celle-ci a un grand intérêt écologique et d'accueil de la diversité ? - si la coulée verte permettra de rouler séparément des piétons (pour favoriser les déplacements professionnels quotidiens); - qu'en est-il du bassin de rétention qui était prévu à proximité du Castellan et du chemin des Vignerons ? 	<p>3ème intervention (voir R - 5 et R- 34) de ces administrés</p> <p>Questions posées au MO ; voir un complément écrit en 20-Demat</p>
<p>52 - R M. et Mme Laperche 48 chemin de la marjolaine Bormes- les-Mimosas</p>	<p>Entretien avec le commissaire enquêteur sur le projet secteur Plaine du Batailler; réponses très claires à nos questions.</p>	<p>Dont acte</p>

<p>53 - R Mme Bertrand</p> <p>sans adresse notée</p>	<p>Un PLU avec une urbanisation modérée, réfléchie, qui permet un parfait équilibre entre les futures constructions et les coulées vertes afin que chacun puisse profiter d'un logement à proximité des équipements publics et d'un espace vert aux abords des futures zones qui vont bénéficier d'une densification des constructions.</p>	<p>Bien noté ces commentaires favorables</p>
<p>54 - R Famille Pirouano et Dubois</p> <p>sans adresse notée</p>	<p>La révision du PLU de la commune est parfaitement en cohérence et en continuité avec l'urbanisation réalisée au fil des années. Notamment, elle vient prolonger et augmenter l'urbanisation déjà existante le long du chemin des vigneron, quartier aux abords du complexe sportif et de l'école, quartier déjà desservi par les réseaux publics. Une urbanisation modérée qui prend en compte le maintien de zones vertes afin d'être en harmonie avec les constructions et la nature. Nous demandons le maintien de la totalité de notre propriété en zone AU avec des espaces verts protégés BS 256/257/258. La gestion de la commune est bien maîtrisée à tout point de vue, bravo M. le Maire et son équipe.</p>	<p>Bien noté ces commentaires favorables.</p> <p>Décision attendue sur la sollicitation de zonage si cela correspond aux objectifs du PLU</p>
<p>55 - R Marie-Pierre Monge</p> <p>sans adresse</p>	<p>Je vous signifie ma désapprobation quant au prochain PLU. Propriétaire de la parcelle BS 229 au nord du chemin des vigneron dans la plaine, le prochain PLU laisse entrevoir un classement de ma parcelle et d'autres attenantes en espace naturel, ce qui représenterait " un espace perdu" au milieu d'une zone 1 AUa. Je ne comprends pas, ni l'origine du découpage, ni sa logique en sachant que la mairie dispose au sud de ses parcelles, de l'autre côté du chemin des Vigneron de plusieurs hectares pour y réaliser un espace naturel. Ce classement entraîne une dévaluation de ma propriété, comme pour mes voisins et ce sans fondement. Je m'oppose à ce projet et demande à l'abandon du classement envisagé pour lesdites parcelles ainsi que leur requalification. Je souhaite que ces dernières puissent être classées comme le reste de la plaine.</p>	<p>Opposition portée à la connaissance du MO qui doit s'assurer que cette demande n'est pas contraire à l'esprit et aux objectifs du PLU</p> <p>La décision attendue doit également prendre en compte la contribution suivante n° 56</p>
<p>56 - R</p> <p>Sans identité, ni adresse déposées</p>	<p>Je suis propriétaire de la parcelle BS 230 au nord du chemin des Vigneron. Dans le projet, ma parcelle serait classée avec quelques autres attenantes en espace naturel Nj constituant un îlot perdu au milieu d'une zone 1 AUa. Je ne comprends pas la logique, sachant que la mairie dispose au sud de ses parcelles, de l'autre côté du chemin des Vigneron de plusieurs hectares, qui plus</p>	<p>Contribution identique à la précédente n° 55 en raison de la</p>

	est inondable dans sa partie sud, pour y faire un espace naturel conséquent. Ce classement dévalue ma propriété et celles de mes voisins, sans raisons valables; je m'y oppose et demande l'abandon de ce classement pour ces parcelles, souhaitant que celles-ci soient classées comme le reste de la plaine.	proximité des parcelles
57 - R Bruno Chevalier 72 Corniche supérieure, Gaou Bénat	Propriétaire de la parcelle BC 37, je demande le positionnement de la limite NL sur la limite des espaces communs du lotissement du Gaou Bénat (voir courriers des 15 janvier et 1er février). Document remis	3 ème et dernière intervention de l'intéressé selon le calendrier (après son 4 C et 8 Demat).
58 - R olivier Tezenas et Famille JFT	Je suis le propriétaire de l'exploitation du château de Brégançon. L'exploitation borde la D 42A du Pas de la griotte (RD 42) jusqu'à l'entrée de la plage de l'estagnol. Ce site est classé et nous nous efforçons depuis plus de 200 ans d'entretenir le site et les abords de route. De nombreux vélos circulent sur cette route magnifique. Il me semble qu'une piste cyclable détruira l'aspect magnifique de cette route et la rendra encore plus dangereuse pour les vélos surtout aux croisements et sorties de chemins privés et surtout aux accès des véhicules agricoles fréquents.	MO informé de cette inquiétude; Cette piste cyclable mettra plutôt à l'abri les cyclistes sur cette route étroite. L'aménagement devra se faire avec une attention toute particulière dans ce secteur, en recherchant une solution concertée
59 - R Philippe Sourville Président de l'ACVB, cercle des amis du village de Bormes 4 place Hippolyte Bouchard 83230 Bormes les Mimosas	Notre association, créée en 2016, a pour objet social de « participer à la défense du patrimoine historique, culturel, architectural, urbanistique et naturel du village de Bormes ». L'association entend défendre l'intérêt général et c'est dans cet esprit qu'elle présente une contribution à l'enquête publique du PLU2 de la commune. Notre association est affiliée à la fédération nationale « Patrimoine et Environnement » reconnue d'utilité publique. Nous soutenons, par des actions de mécénat, les initiatives de la Fondation nationale du Patrimoine. Notre vocation est la défense de l'intérêt général en préservant nos biens collectifs : monuments, abords, paysages... C'est à ce titre et dans cet esprit que nous entendons présenter notre contribution à l'enquête publique du PLU2 de notre commune. Nous voulons attirer l'attention des autorités chargées de l'enquête sur les caractères propres à la zone géographique du « village historique » et de ses abords. Il nous apparaît que des choix réglementaires inappropriés sont de nature à fragiliser un patrimoine urbain jusqu'ici préservé. Nous avons constaté que de nombreuses dispositions introduites dans le PLU avaient pour effet de vider de leur substance les règles adoptées et les principes proclamés Ces dispositions, qui se gardent bien de se qualifier « d'exceptions », instaurent à l'intérieur du PLU un véritable Droit dérogatoire. Ces exceptions sont laissées à l'entière appréciation des services instructeurs qui n'est limitée par aucune règle contraignante. Il s'ensuit que pour l'application des règles du PLU la subjectivité de l'administration se substitue à l'objectivité de la règle. Il s'ensuit une instabilité de la règle qui générera un abondant contentieux. Nous voulons, par cette	Document de 11 pages (sur le contexte et les propositions d'amendements au PLU) porté à la lecture du MO pour éventuels ajustements A noter l'envoi des mêmes documents sur le registre dématérialisé au n° 36-Demat

	contribution, prévenir cette dérive. Les éléments que nous présentons se veulent constructifs et en cohérence avec les grands objectifs de ce PLU qui améliore globalement la politique d'aménagement et de développement durable de la commune de Bormes. Remise de document.	
60 - R Magali et Alain Nicolas 446 chemin des ulmaires 83230 Bormes les Mimosas	Courrier déposé ce jour : les parcelles G 2228, G 2227 et G 848 sont coupées en 2 zones: UE et A (plan 1). En toute logique, je vous demande que la délimitation de la zone UE suive la limite parcellaire ou la voie existante (plan 2) Remise de document.	Cette sollicitation semble pertinente et la modification serait de taille réduite; à étudier favorablement
61- R Philippe Barthes 950 chemin du train des Pignes 83230 Bormes -les-mimosas	Propriétaire d'un terrain cadastré AM 152 et 204, je viens signaler qu'un EVP a été dessiné dans le projet du futur PLU. Je sollicite la rectification de cette apparente anomalie car disposant d'un C U délivré le 28 mai 2024. Remise de document.	Vérification et rectification à apporter le cas échéant
62 - R Richard alcaraz 14 rue des jardins de La Favière 83230 Bormes -les-mimosas	Entretien avec le commissaire enquêteur sur la zone Ub; je souhaite de voir appliquer à la zone Ub les recommandations 4 et 5 de la MRAe. Remise de document.	Dont acte
63 - R Dominique Rattier et Suzanne Monfort 86 Rue Montagard et 147 rue de Gardanne 83230 Bormes -les-mimosas	Dans le cadre de l'aménagement quartier Montagard et rue des Narcisses, nous souhaiterions savoir si le projet va empiéter sur nos terrains respectifs (parcelles 345 Mme Rattier et 85 Mme Montfort).	Réponses attendues par ces administrées
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 avons déposé un permis de construire en 2017	Décisions attendues du MO
65 - R M. et Mme	Nous avons la volonté de construire une maison de taille moyenne sur notre parcelle de terrain, BT 410, quartier	Avis favorable si les surfaces restent

<p>Cailleteau et architecte 2859 Chemin des Pignes 83230 Bormes-les-mimosas</p>	<p>du Haut-Para. Demandons la substitution de la surface EVP de 140 m² le long de la traverse des Azalées par la parcelle de 140 m² devant la maison. Nous joignons à cette doléance le plan de masse. Remise de document.</p>	<p>identiques, la décision appartient à la mairie</p>
<p>66 - R M. et Mme Lefevre 188 impasse Erica 83230 Bormes-les-mimosas</p>	<p>Propriétaire de la parcelle BX 16 de 2068 m², quartier de la Verrerie actuellement en zone agricole A, la parcelle jouxte la zone constructible urbaine (Udc). Nous souhaiterions que cette zone soit incluse en zone UD. Remise de document.</p>	<p>Le MO doit s'assurer que cette demande n'est pas contraire à l'esprit et aux objectifs du PLU</p>
<p>67 - R M. et Mme Iberti</p>	<p>Propriétaire des parcelles G1252 et G 1290, nous souhaiterions que la parcelle G 1252 puisse devenir constructible pour 2 lots pour les enfants</p>	<p>Cette demande doit être étudiée en parallèle avec 77-R et 27- Demat (sa pièce-jointe)</p>
<p>68 - R Claude Audibert 3 av du général de Gaulle 83980 Le Lavandou</p>	<p>Propriétaire des parcelles BX 165, 170, 171, BX 158, 398 et BX 400, je sollicite leur maintien en zone urbaine et plus précisément en zone Ub. L'ensemble de ces parcelles sont signalées comme "dent creuse" sur le plan de zonage; ce changement radical dans les possibilités de construire n'est aucunement justifié dans le rapport de présentation Remise de document.</p>	<p>Le MO doit s'assurer que cette demande de maintien n'est pas contraire à l'esprit et aux objectifs du PLU</p>
<p>69 - R M. et Mme de Séguier 3 route des cigales Cap Benat 83230 Bormes-les-mimosas</p>	<p>Nous venons signaler une erreur matérielle concernant la parcelle B178 actuellement EVP, malencontreusement déclassée par erreur lors du dernier PLU de EBC à EVP qui abrite un site LPO (protection des oiseaux) et un olivier centenaire signalé à la DREAL. Nous sollicitons son reclassement en EBC</p>	<p>Correction à apporter sur cette parcelle des parties communes du Domaine</p>
<p>70 - R Evelyne Dalmaso et Vincent Zanada Av des Mandariniers 83980 Le Lavandou</p>	<p>Propriétaires de la parcelle AO87 quartier du Pont, nous demandons que la zone réservée 08 soit répartie équitablement entre les parcelles 87 et 88. Remise de document.</p>	<p>Demande légitime si le chemin doit être élargi, à étudier</p>
<p>71 - R M. et Mme Berenguier 28 rue du bois Notre Dame 83980 Le lavandou</p>	<p>Propriétaires des parcelles BS 234, 279, 105 et 238, nous aimerions que le projet sur ces parcelles fasse partie de la première phase de déblocage de la zone, compte tenu que les réseaux existants sont déjà suffisants pour accueillir une zone pavillonnaire.</p>	<p>Souhait porté à la connaissance du MO qui maîtrise le calendrier</p>

<p>72 - R Chantal Cucetto 53 rue de Gardanne 83230 Bormes-les-mimosas</p>	<p>Propriétaire de la parcelle AN 346, je refuse la création de l'emplacement réservé prévu sur mon terrain et je souhaiterais conserver les conditions de R+2 de mon bien.</p> <p>J'attends des nouvelles de mon indemnisation sur le côté de la rue de Gardanne et de la rue Montagard</p>	<p>Refus porté à la connaissance du MO pour décision; Information à communiquer sur sa demande. Voir R - 118, remise d'un document complémentaire avec photos et plans</p>
<p>73 - R M. et Mme Nenot 254 Chemin des Vignerons 83230 Bormes-les-mimosas</p>	<p>Nous souhaiterions que l'îlot 27 soit destiné à une zone pavillonnaire pour garder la quiétude du secteur; Voirie, circulation, bétonnage apporteraient ruissellements importants et accentueraient la Plaine en zone inondable plus importante.</p>	<p>Dont acte</p>
<p>74 - R Françoise Carrer 30, Allée des Roses 83570 Carces Nadine Sabatier 1095 chemin des Rups 83149 Bras</p>	<p>Confirmation de la requête déposée sur le registre dématérialisé en n° 17 concernant la parcelle AT101</p>	<p>Voir Demat 17</p>
<p>75 - R Thibault Blanckaert Toulon 83000</p>	<p>Entretien avec le commissaire enquêteur sur la zone 1 AUa</p>	<p>Renseignements fournis</p>
<p>76 - R Françoise et Julie Olivieri 4193 av Lou Mистраou 83230 Bormes les Mimosas</p>	<p>Entretien sur la zone 1 AUe, parcelles BT 460 et BT 456, et réponses satisfaisantes. En revanche, nous souhaiterions que la parcelle BX 43, entourée de maisons redevienne constructible comme auparavant. Propriétaires des parcelles BX413 et BX414 et ailleurs des parcelles G780 et G781 entourées d'habitations, nous souhaiterions connaître le devenir de ces zones ?</p>	<p>Eléments de réponse attendus du MO sur les questions posées par ces administrées</p>
<p>77- R M. et Mme Garnier 83230 Bormes les Mimosas M Hoffmann avocat</p>	<p>Propriétaires de la parcelle 1289 parcelle 1677 chemin des Renoncles; nous venons pour un entretien sur notre projet de modification zonage (actuel UDC) en UJn au lieu de UEc.</p>	<p>Voir la contribution déposée auparavant de Me Hoffmann dans 27 - Demat</p>
<p>78 - R Dominique et Jean-Luc</p>	<p>Propriétaires de la parcelle BS 88 en zone A, viticulteurs depuis de nombreuses années, nous sommes bordés par la zone 1 AUa.</p>	<p>Le MO doit s'assurer que cette demande d'intégration de cette</p>

<p>Trouin 82 chemin de la mer 83230 Bormes les Mimosas</p>	<p>Nous souhaitons intégrer cette zone, étant donné que notre parcelle servira à l'aménagement de cette zone.</p>	<p>zone 1AUa n'est pas contraire à l'esprit et aux objectifs du PLU</p>
<p>79 - R Pierre Volpi 83230 Bormes les Mimosas</p>	<p>Propriétaire de la parcelle BV11 en zone Ub. En cours de vente de la maison, nous ne disposons pas de droit de passage sur le chemin, 35 allée des Pervenches. Aucune servitude n'a jamais été enregistrée. La propriété est donc enclavée. Nous souhaitons résoudre ce problème soit par une réservation officielle de l'allée des Pervenches, à défaut une ouverture sur la traverse des Azalées.</p>	<p>Problème de voisinage qui pourrait rapidement être réglé par l'ouverture d'un portail sur la rue après autorisation d'urbanisme. À étudier favorablement</p>
<p>80 - R Alexandre et Nunzia Marton 256 chemin des Vignerons 83230 Bormes les Mimosas</p>	<p>Nous appelons l'attention de la mairie sur les problèmes d'évacuation des eaux suite à la construction de l'îlot 27. Nous espérons que cet îlot sera constitué de maisons individuelles. Dans le cas contraire, nous craignons une circulation élevée de véhicules, une dégradation du paysage ainsi qu'une diminution de la valeur du bien.</p>	<p>Craintes portées à la connaissance du MO</p>
<p>81 - R Annie et Jacques Montanard 130 route de Cabasson 83230 Bormes les Mimosas</p>	<p>- S'agissant de la parcelle AP442, nous constatons son classement en NJ ainsi que les tracés de routes à créer. - S'agissant de la parcelle AO23 où notre maison est édifiée, nous nous opposons au classement de la partie sud en zone NJ de 4765 m². - Concernant la parcelle AO17 nous nous opposons à son classement NJ et souhaitons qu'elle soit en zone constructible. - Je souhaiterais également savoir quel est le devenir de ma parcelle AR29, présumée bassin de rétention depuis plusieurs années ?</p>	<p>Éléments de réponse attendus du MO sur ces questionnements de ces administrés</p>
<p>82 - R Patrice et Nathalie Vieceli 99 Rue Montagard 83230 Bormes-les-mimosas</p>	<p>Propriétaires de la parcelle 348, nous désirons refaire notre clôture en alignement parfaitement droit entre la maison voisine (parcelle 349) et l'angle de la rue des Narcisses. Nous voulons connaître la décision de la mairie? Nous aimerions savoir si la sortie du parking pourra se faire par la rue des Narcisses jusqu'à la rue de Gardanne. Remise de document.</p>	<p>L'aire de retournement devant cette parcelle 348 n'a manifestement plus d'utilité; cette demande devrait aboutir</p>
<p>83 - R Jean-François Durbec</p>	<p>- Propriétaire de la parcelle AR446 de 2896 m². Je souhaiterais savoir si je peux construire plusieurs cours de Padel dans cette zone où il y a peu</p>	<p>Cette proposition sur ce sport de raquettes en vogue mérite d'être étudiée, au regard de sa</p>

<p>2 rue des genets 83980 Le Lavandou</p> <p>Alain Becaud agent immobilier</p>	<p>d'habitations et sachant qu'il y a peu de constructions dans les alentours. (J'observe qu'il n'y a pas de terrain de Padel à Bormes les Mimosas)</p> <p>- Je souhaiterais savoir s' il est possible de construire dans la pointe sud de BW91 (21114 m²) jouxtant la parcelle BW25 (de 456 m²) et qui pourrait être considérée comme une dent creuse?</p>	<p>rareté dans la région et d'une localisation qui n' entraînerait que peu de nuisances sonores au regard de l'environnement immédiat Voir autre demande</p>
<p>84 - R Jean-Marie Gobillard Gaou Bénat</p>	<p>Je suis venu m'assurer de la bonne réception de mon mail d'observation dans le cadre de la révision du PLU (mail du 4/2/2025 16:50 sur le registre dématérialisé).</p>	<p>Intéressé rassuré sur la bonne réception de son document Voir n° 31 Demat</p>
<p>85 - R Eliane Vieil 6 rue Marie Laurencin 83980 Le Lavandou</p>	<p>Propriétaire d'un terrain cadastré section G parcelle 2139 actuellement en zone NB et destiné à un zonage agricole, je souhaiterais que ce terrain puisse être constructible. Mon terrain est complètement viabilisé et situé en continuité d'une zone urbaine. Document remis</p>	<p>Le MO doit s'assurer que cette demande n'est pas contraire à l'esprit et aux objectifs du PLU</p>
<p>86 - R Martine et Bernard Dewulf 121 Ch de la mer La favière 83230 Bormes les Mimosas</p>	<p>Consultation des plans de la zone Ub. Réponses satisfaisantes par rapport à notre questionnement à propos de l'espace réservé initialement du chemin du lotissement. Le chemin n'est plus réservé.</p>	<p>Renseignements fournis aux intéressés</p>
<p>87 - R Bénédicte Radelet 151 impasse lei Roucas ou Souléou 83230 Bormes les Mimosas</p>	<p>Parcelles AK500 et AK503 Je souhaiterais poser 2 questions :</p> <p>- Puis-je restaurer des vieilles restanques pour soutenir le terrain très pentu dans la partie basse de ma propriété où est dessiné un EVP ?</p> <p>- Puis-je réduire légèrement cet EVP (côté rue) pour construire une plateforme/parking pour ma fille à mobilité réduite qui vit sur place ?</p> <p>Pour remarque, ma parcelle AK503 pourrait en contrepartie être transformée en EVP</p>	<p>Ces deux demandes méritent d'être étudiées favorablement;</p> <p>la parcelle AK503 de (62m²) compenserait la plateforme devant la maison</p>
<p>88 - R M. Villemagne Le vieux château 2 place Hippolyte Bouchard 83230 Bormes les Mimosas</p>	<p>Dépôt ce jour d'un courrier: La SCI familiale l'Ermitage, domiciliée 8 chaussée de la Muette 75016 Paris, est propriétaire de la parcelle AB 115 de 4481m² derrière le château. Sur ce terrain, ne sont construites qu'une piscine et sa pool-house d'environ 35m². Jusqu'à présent ce terrain acquis en 2005 était constructible. Je souhaiterais disposer d'un polygone de constructibilité en rapport avec la taille du terrain.</p>	<p>Demande à étudier</p> <p>Autres interventions en n°100- R et 16 - Courrier</p>

<p>89 - R</p> <p>Roseline Bayet 1227 route de Cabasson 83230 Bormes les Mimosas</p>	<p>Je vous fais part d'une demande de changement de zonage PLU concernant les terrains : 0010 - 0011 - 2139 - 2140 - 2124 - 1867. De par les obligations de la Loi Littoral, nous n'avons pas la possibilité de construire sur nos terrains. Nous aimerions les reclassifier en tant que terrain naturel N, en vue d'une éventuelle évolution concernant les possibilités de construction et/ou un changement de PLU. Merci d'avance de l'attention portée à ma demande.</p> <p>Document remis</p>	<p>Sollicitation sur un secteur qui n'a pas vocation à être urbanisé et à recevoir des constructions.</p> <p>Avis du MO demandé.</p>
<p>90 - R</p> <p>Paul Gleize 14 rue de Condé 75006 Paris</p> <p>32 route du sémaphore Bormes</p>	<p>Dépôt ce jour d'un mémoire du propriétaire de la parcelle B03 lot 86 du Cap Bénat, classée UDe</p> <p>Extraits par le commissaire enquêteur: "j'ai la ferme intention de m'opposer au classement en NL de mon lot; je demande de classer ma parcelle B03 en UJs et non en NL avec la mise en place d'un polygone d'implantation, de nature à correspondre à mon modeste, raisonnable et adapté projet constructif"</p> <p>Document remis</p>	<p>Au regard d'une rédaction nébuleuse, ce mémoire de 17 pages est difficilement compréhensible avec des commentaires hors sujet à l'enquête en cours; Il est cependant demandé au MO d'apporter, s'il le peut, des éléments de réponse sur l'extrait ci-contre</p>
<p>91 - R</p> <p>Paul Gleize 14 rue de Condé 75006 Paris</p>	<p>Dépôt du même document le lendemain</p> <p>Document remis</p>	<p>Doublon avec 90 - R</p>
<p>92 - R</p> <p>Francis Giorgi 383 Ch du Tibouren 83230 Bormes les Mimosas</p>	<p>Dans la zone 1 AUe le Para, je m'oppose à toutes les enclaves Nj. La commune a plus de 8000 ha de forêt et je ne vois pas la nécessité de rajouter des espaces verts, ne serait-ce que pour faire plaisir aux écolos.</p> <p>La zone N de l'Angueiroun est pratiquement toute urbanisée avec égout, eau et électricité. Pourquoi la laisser dans cet état ? Pourquoi l'EBC sort des limites de la zone sur une parcelle?</p>	<p>Dont acte</p>
<p>93 - R</p> <p>Muriel Favarel 8 rue Bonaparte 83230 Bormes les Mimosas</p>	<p>Dépôt d'un courrier ce jour :</p> <p>En synthèse : certaines dispositions du PLU2 peuvent inquiéter: p 61 article UA 10 sur les hauteurs des immeubles du village (ne pas dépasser 12 m); cette règle a vocation à ne pas s'appliquer puisque des dérogations peu claires y sont ajoutées. Il semble que tout ou presque pourrait entrer dans ces justifications. Il me semble juste de revenir sur ces dispositions et de ne pas prévoir de dérogations à la règle n°1. Document remis</p>	<p>Craintes de cette habitante portée à la connaissance du MO</p>

<p>94 - R Catherine de Neuville, Conseillère syndicale</p> <p>Valentine Scappini, Directrice des services du Domaine</p> <p>Delphine Duforest-Ratier architecte conseil Domaine du Cap Bénat 83230 Bormes les Mimosas</p>	<p>Association syndicale des Propriétaires du Lotissement du Domaine du Cap Bénat En synthèse, nous demandons :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La parcelle BK 32 devrait disposer d'un polygone de construction et non d'un espace vert protégé (erreur de calque); - La parcelle BL 81 est en copropriété horizontale (2 lots); il manque un polygone sur le second lot; - La parcelle BL 125 doit être matérialisée comme emplacement surfacique réservé - Projet de créer des cuves de réserve d'eau incendie enterrées. - Des demandes au niveau règlement général Art DC7 et des dispositions spécifiques des zones UJ6 et UJ7 <p>Document remis</p>	<p>Document de 6 pages avec annexes photos et extraits du plan cadastral mis pour étude au MO pour corrections et éventuels ajustements</p>
<p>95 - R Pierre et Frédéric Courty 1093 route de Bénat 83230 Bormes les Mimosas</p>	<p>Propriétaires de la parcelle AR 185 de 5601m² situé chemin des boutons d'or, nous souhaiterions que ce terrain redevienne constructible afin de le vendre pour financer les travaux de mises aux normes du camping familial "le grand Batailler". Document remis</p>	<p>Question posée au MO</p>
<p>96 - R Charlotte Mercier Giovanni Sciallo 1675 chemin des renoncules 83230 Bormes I</p>	<p>Propriétaires de la parcelle G952, nous souhaitons diviser notre terrain pour le vendre afin d'obtenir une parcelle pour construire une habitation.</p>	<p>Question posée au MO si le zonage est modifié</p>
<p>97 - R Paul Gleize 14 rue de Condé 75006 Paris</p>	<p>Dépôt d'un mémoire et entretien avec le commissaire enquêteur. Document remis</p>	<p>Dépôt d'un troisième mémoire regroupant les 2 mémoires déposés précédemment Problématique identique à 90-R et 91- R</p>
<p>98 - R M. et Mme Bertoli 409 chemin du Pont 83230 Bormes les mimosas</p>	<p>Dépôt d'un document résumant notre problématique: Nous demandons que notre terrain AP 70, 71, 72 et 95 soit englobé dans la zone Ub, un chemin passant sur nos parcelles alimentant la zone Ub, en particulier les parcelles AP 354 et 355. Document remis</p>	<p>Question posée au MO</p>
<p>99 - R Hubert Zeimett 2387 Route de Léoube, BLM</p>	<p>GFR du Domaine de Léoube Présentation/explication orales de nos requêtes de demande de suppression des ER 101 et 97 déjà déposées.</p>	<p>Ce sujet a été précédemment exposé au n° 56-Demat puis repris en 64-Demat</p>

<p>100 - R Paul Villemagne 2 place Hippolyte Bouchar 83230 Bormes les Mimosas</p>	<p>Explications verbales sur le courrier déposé Document remis</p>	<p>Ceci est un doublon de 88 - R</p>
<p>101 - R Louis David Architecte Atelier Abscisse 1849 route de Gargalon 83600 Fréjus</p>	<p>Propriétaire des parcelles E541 de 37235 m², lieu-dit Enguilbert, je souhaite mettre en valeur les arbres remarquables, chênes lièges, en défrichant les arbustes et broussailles et la source qui est actuellement bouchée. Je souhaite construire une terrasse contemplative de méditation pour accueillir des cours de yoga et profiter de la vue remarquable sur la mer. Le dénivelé du terrain permettra sous cette terrasse d'aménager un local vestiaire et remise. Document remis</p>	<p>Projet en pleine nature dans une zone qui mérite d'être protégée. Décision attendue du MO</p>
<p>102 - R Christine Bourru et Gilles Pritchett 677 chemin du moulin d'eau 83230 Bormes les Mimosas</p>	<p>Propriétaires des parcelles AH 10 et AH 9, nous souhaiterions une demande de transfert de la zone N (851 m²) vers la zone EBC (608 m²) afin de construire une piscine à 30 m à l'Ouest de la maison et non juste à côté ou devant. Notre quartier ne dispose pas d'accès par le haut vers le village en cas d'incendie venant par le bas. La piste actuelle devrait être réparée sur un passage (vers la ruine) pour permettre l'évacuation et garantir la sécurité des habitants. Document remis</p>	<p>Demande d'échange à étudier favorablement, la présence d'une piscine dans ce secteur pourrait être intéressante dans le cadre de la lutte contre les incendies Voir ce problème de piste carrossable</p>
<p>103 - R Véronique Tinacci 2936 chemin du train des Pignes 83230 Bormes les Mimosas</p>	<p>Propriétaire des parcelles BW 143 et 144, je souhaiterais déplacer un espace vert prévu au PLU dans la partie ouest en haut de la parcelle 144 au lieu de la partie sud de celle-ci; ceci afin de faire une division de parcelle pour une construction pour mes enfants.</p>	<p>Avis demandé du MO</p>
<p>104 - R Magali Tropini 43 chemin des Berles Carine Jourdan 47 chemin des Berles 83230 Bormes les Mimosas</p>	<p>L'ER N°8 était déjà porté au POS de 1987 revu en 1997. Sa destination était l'aménagement de l'actuel chemin des Berles. A ce jour l'ER N°8 du nouveau PLU n'a plus sa place, l'élargissement avec piste cyclable ayant été réalisé en 2000 et 2008. Pour mémoire, les actes de cession à la commune : - 25 octobre 2000 acte de donation et de cession à la commune avec une emprise communale de 441 m². Cette cession fait suite à un accord établi en juin 1999 avec la mairie à laquelle s'ajoute la moitié du ruisseau soit un total de 689 m². - 28 février 2008 acquisition par la commune d'une</p>	<p>Préoccupations portées à la connaissance du MO pour évaluation</p>

	<p>surface de 65 m² pour le nouvel aménagement du chemin. Carine Jourdan a également cédé une emprise de 45 m².</p> <p>Nous contestons cet ER N°8 pour un élargissement du chemin des Berles à 10m, les aménagements ayant été terminés depuis 2008. 15,2% de la surface initiale du terrain ont donc été cédés, le terrain ayant déjà subi deux emprises gratuites avant juin 1999 pour l'élargissement de la route de Cabasson.</p> <p>Ce terrain se trouve très fortement impacté dans sa superficie, nous refusons l'ER N°8.</p>	
<p>105 - R Didier Olivier et Dimitri Boubee cap environnement Sotec</p>	<p>Remise d'un mémoire rédigé par la société SOTEC ; en synthèse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise en garde sur l'agenda et le planning du transfert des activités de l'ICPE - Attention est appelée sur le non respect de l'appellation Pierre de Bormes, remplacée par pierre du pays qui n'existe pas ; - Attention est appelée sur l'emprise des routes des lots 12 et 14 qui coupent les terrains sans tenir compte des reliefs. - attention est appelée sur le pont-basculé, parcelle 1571, toujours concerné par un EBC Document remis 	<p>Mémoire de 14 pages remis à la lecture du MO, en attirant son attention sur les conclusions du document et des réponses à apporter à la société</p>
<p>106 - R Robert Notarianni Marina Areslanian 246 chemin de Ravel 83230 Bormes les Mimosas</p>	<p>Nous sommes opposés au projet du PLU qui concerne notre parcelle cadastrée AL 266 située 246 chemin de ravel Document remis</p>	<p>3ème intervention de l'intéressé Sujet précédemment abordé au n° 7- Demat puis avec son avocat au n° 71- Demat</p>
<p>107 - R Claudine Morrone Georges Taillade Maudroume 83230 Bormes les mimosas</p>	<p>Dépôt d'une requête par l'association de Défense du patrimoine des propriétaires du quartier de Maudroume: en synthèse, les habitants actuellement en zone N et nous souhaiteraient être classés en zone AU avec un règlement spécifique Document remis</p>	<p>Document pour étude au MO au regard de la discontinuité de l'habitat</p>
<p>108 - R Sabine Arrachart 36 rue Etoupée 76000 Rouen</p>	<p>Propriétaire de la parcelle BS 232, 545 chemin du Content, je souhaiterais connaître la superficie qu'il me restera pour mener à bien un projet de construction, sachant que la partie basse de ma parcelle passera en zone Nj.</p>	<p>Réponse attendue du MO</p>

109 - R M. et Mme Vacher 9 domaine de la Ris-Favière Bormes	Nous souhaiterions que M. Mottier, Président de l'ASL soit avisée de l'attribution d'un PC ou d'une déclaration préalable sur les 3 domaines mitoyens, à savoir, Coty plage, la Ris-Favière, la Ris, afin de préserver les vues d'origine entre les lots.	A étudier favorablement si cela n'est pas une charge pour le service de l'urbanisme
110 - R Jean-François Groussard Architecte	Présentation orale du document envoyé sur le registre dématérialisé; en synthèse: -pour Marignan NSC: suppression des EVP -à titre professionnel : observations diverses d'amélioration du PLU Remise d'un document	Voir sujet précédemment abordé au n° 60 - Demat
111 - R Nathalie Moussou av Auguste Mabily 83230 Bormes les mimosas	Information au sujet de mes parcelles BS 264 et BS 265	Renseignements fournis
112 - R Noël Ferro 1116 av Lou Mistraou	Propriétaire de la parcelle AM 169, je viens signaler la présence d'un EVP sur le projet alors que cet EVP n'existe pas; je demande une demande une correction	Rectification demandée
113 - R M. et Mme Chinelli Gérard 4439 av Lou Mistraou 83230 Bormes les mimosas	Propriétaire de la parcelle 614 et 615 demande d'autorisation pour une piscine.	Décision du MO attendue
114 - R Nathalie Noa 250 impasse de l'olivier mont des roses Bormes	Propriétaire de la parcelle N°103, je souhaiterais disposer d'un polygone de constructibilité sur le bas de la parcelle; celle-ci dispose d'un portail dans sa partie sud qui débouche sur un chemin. Les EVP ne correspondent pas à la réalité du terrain et le peu de végétation ne gênerait pas la construction.	Décision du MO attendue, le chemin d'accès du bas pourrait être un élément favorable
115 - R Avocat Nicolas Garran	Présentation orale du document envoyé pour la société Filgoud, immeuble le Shelton pointe du Gouron. Demande de passage en zone U des parcelles BZ05 et BZ06 Remise d'un document	Voir sujet précédemment abordé en 18 Demat

116 - R Vincent Carduccio Lavandou	Propriétaire des parcelles AO 288 et AO 423, j'ai vu que sur le projet, le chemin passant sur mes propriétés allait être élargi. Je ne souhaite pas que cet agrandissement ne se fasse seulement sur mes parcelles mais partagé avec les terrains d'en face. La largeur du chemin à créer semble disproportionnée (8 m).	Décision du MO attendue, un partage équitable pourrait être envisagé
117 - R Françoise , Renault et Gilbert Pirovano 670 chemin des quatre saisons Bormes les mimosas	Propriétaires des parcelles 256 et 258, nous souhaiterions récupérer dans la zone 1 AUa la partie Nord de la parcelle 258 du lieu du projet Nj. Il ne s'agit pas d'espace vert protégé mais uniquement de quelques eucalyptus.	A étudier favorablement, s'agissant à l'origine de simples haies de séparation pour isoler des tentes à la ferme
118 - R Chantal Cucetto 53 rue de Gardanne 83230 Bormes -les-mimosas	Dépot d'un courrier demandant: - la suppression des emplacements réservés n° 79 et n° 37 sur ma parcelle AN 346 - le retour à la hauteur R+2 sur ma parcelle AN 346 comme dans le PLU du 23.11.2022 - indemnisation des emplacements réservés n°38 et n°39 Remise d'un document	Complément suite à 72 - R
119 - R Françoise et Marie Olivier 4193 av Lou Mistraou 83230 Bormes les Mimosas	- Les parcelles BX32 et BX43 sont en zone N, elles étaient en vignes côté habitation, dont référencé côte de Provence ; elles doivent être constructibles ? - Les parcelles BX413 et BX414, nous demandons que l'ER N°2 soit partagé de chaque côté de la route ! - La parcelle BS0072 partagée en deux zones : pourquoi ne pas la mettre en totalité dans la même zone 1AUa ? - La parcelle AN103, boulevard du Levant: nous demandons à ce que l'ER ? soit de nouveau en zone constructible et non en Nj et de pouvoir disposer d'un passage derrière les bâtiments sur la parcelle AN103 pour accéder à la parcelle AN104.	En complément de 76 - R Réponses attendues par ces administrées
120 - R Andrew Tvarusko 546 av Auguste Mabily Cabasson	Parcelles BP 57 et 58 Puis-je construire ma piscine à cheval sur les 2 parcelles devant la maison ? Puis-je poser des panneaux solaires thermiques sur le toit ?	Réponses attendues du MO
121 - R Pierre-Michel Pignard et Stéphane Martin	Propriétaires de la parcelle BS 2, nous souhaitons que la création de la coulée verte n'empiète pas sur notre terrain qui est au demeurant boisé le long de la route.	Attention du MO appelée sur cette remarque

	contributions du registre dématérialisé	
<p>1- Démat - Yves Billioud Avocat</p>	<p>Représentant M. Didier OLIVIER propriétaire et gestionnaire des parcelles BT 108, BT 449 et BT 450 sur Le Para, BT 255 (Terre Longue) Le Niel et C 250, C 252, C 254, C 255, C 320, C 536, C 537, C 540 et C 541 Manjastre, il transmet un mémoire en contestation et demande des réponses aux 12 questionnements suivants :</p> <p>1: Il existe une incompatibilité, pouvant conduire à une erreur manifeste d'appréciation, entre le projet de révision N° 1 du PLU et les OAP des zones 12 et 14 (en zone 1AUe) du fait que le régime général des OAP interdit en son article DC1 : « ... l'exploitation de toute carrière et activités de concassage, hors secteurs prévus à cet effet » ;</p> <p>2: Il existe une incohérence entre le projet de révision N° 1 du PLU et l'aménagement de la future zone artisanale PLU2 du fait de l'absence d'intégration de l'ICPE de traitement des déchets inertes (zone Nxc) dans une OAP « sectorielle » ou une OAP « thématique sectorisée » divisée en îlots ; du lien direct entre le transfert de l'activité existante ICPE de traitement des déchets inertes (relocalisée zone Nxc) et la « finalisation de la zone économique du Para avec plus de cohérence » cf. Rapport de présentation page 287;</p> <p>3: Le non-respect du droit d'antériorité dont bénéficie l'ICPE sur les parcelles BT 449 (rubrique N° 2515-1-C) et BT 450 (rubrique 2517-3); activité exploitée et existante (Arrêté préfectoral du 12 mai 2014);</p> <p>4: Le non-respect des prescriptions préalables qui doivent être impérativement remplies en application des dispositions de l'article L.411-2 Code de l'environnement lors du transfert préalable ou concomitant (de la zone 1AUe à la zone Nxc) de l'ICPE;</p> <p>5: La non-production d'une étude d'impact dans la cadre de la présente enquête en considération des observations du présent mémoire et du déplacement de l'ICPE ;</p> <p>6: L'atteinte matérielle sur les parcelles BT 108, BT 449 et BT 450, par l'emplacement de « voies à créer », séparant physiquement l'activité exercée, porte par voie de conséquence une atteinte directe à l'exploitation de l'ICPE ;</p> <p>7: L'absence de prise en compte dans le document graphique du dossier PLU arrêté, relativement aux « voies à créer », de l'importance de la déclivité entre les parcelles BT 108, BT 449 et BT 450 (4 à 5 mètres) ;</p> <p>8: L'absence de justification par le rapport de présentation des objectifs chiffrés visant au transfert de l'ICPE et par voie de conséquence à la mise en œuvre de l'urbanisation de la plaine du Batailler ;</p> <p>9: L'absence de prise en compte du lien direct entre les carrières du Baguier, qui bénéficient d'une marque de fabrique «Pierre de Bormes», et l'activité ICPE, actuellement exercée sur les parcelles BT 449 et BT 450 ;</p> <p>10: L'absence de mention relative au fait que la division des parcelles BT 254 et 255 est soumise à condition résolutoire de réalisation du Rond point à quatre branches avant le 31 décembre 2025 ;</p> <p>11: L'absence de production d'une carte à l'échelle adéquate,</p>	<p>Voir le mémoire en contestation de 23 pages</p> <p>Certaines allégations sont à la limite du hors sujet ;</p> <p>Eléments de réponse demandés au MO sur les principaux questionnements</p>

	<p>localisant l'ensemble des secteurs de projet du PLU révisé sur l'emprise du territoire communal ;</p> <p>12: La non présentation « de façon plus précise et cohérente », de la consommation d'espace du PLU révisé, afin de pouvoir apprécier le respect des objectifs de la loi Climat et résilience.</p>	
<p>2 - Demat Yves Billioud Avocat</p>	<p>Représentant M. Didier OLIVIER propriétaire et gestionnaire des parcelles BT 108, BT 449 et BT 450 sur Le Para, BT 255 (Terre Longue) Le Niel et C 250, C 252, C 254, C 255, C 320, C 536, C 537, C 540 et C 541 Manjastre, il transmet un mémoire en contestation de 23 pages</p>	<p>Il s'agit d'un doublon du même auteur 1-Demat</p>
<p>3 - Démat - Fabien Hoffmann Avocat 83000 Toulon</p>	<p>Il écrit en qualité de conseil de Mme et M. Garnier, domiciliés : La Verrerie, 1697 chemin des Renoncules - 83230 Bormes Les Mimosas.</p> <p>"Mes clients et moi-même souhaiterions vous rencontrer le 06 février prochain. Serait-il possible de convenir d'un rendez-vous ?"</p>	<p>Appel au Cabinet par politesse et à titre exceptionnel pour signifier la réception sans RDV</p>
<p>4 - Demat - Marc Torres</p> <p>chemin des 4saisons lieudit Charenton 83230 Bormes -les-mimosas</p>	<p>Je possède un petit ensemble immobilier de 7 appartements sis sur le chemin des 4 saisons et cadastré BS 173 lieu dit Charenton, édifié sur un terrain de 8 ares et 22 ca. Mon petit "territoire" aurait mérité le même sort que mes voisins et m'aurait permis de construire des garages plus convenables pour mes locataires qui disposent d'abris fort peu esthétiques.</p> <p>Ce serait logique et équitable de donner à cette parcelle les mêmes attributs que ses voisines.</p>	<p>Dont acte</p> <p>Voir en 20-Demat des commentaires complémentaires</p>
<p>5 - Demat</p> <p>Serge Thabaut</p> <p>86 chemin de la cascade 83980 le lavandou</p>	<p>Ma requête concerne la parcelle AI 0009 située à côté du cimetière de Bormes.</p> <p>La commune place notre parcelle en emplacement réservé pour une extension du cimetière sous le n° 87 alors que les parcelles qui constituent le cimetière communal ne sont exploitées que très partiellement.</p> <p>De plus, si la commune nous dépossède de la parcelle AI 0009, cela enlèverait la parcelle contigüe AI 0010 qui nous appartient. La manière nous semble pernicieuse. Il y a une dizaine d'années, la commune a classé ces parcelles initialement destinées à un habitat diffus en zone EBC, ce qui a provoqué une forte dépréciation de la valeur des terres. Aujourd'hui elle tente de les récupérer pour une très modique somme sans même que la réalité de l'intérêt public prédomine puisque les terrains du cimetière actuel appartenant à la commune ne sont pas exploités.</p>	<p>Commentaires portés à la connaissance du MO pour éléments de réponse</p>

6 - Demat Contribution sous anonymat	Je demande d'augmenter la distance obligatoire des bornes à incendie pour les nouvelles constructions et la délivrance des permis de construire à 350 m.	Pour information du MO
7 - Demat Robert Notarianni 246 chemin de Ravel 83230 Bormes les Mimosas	Parcelle N° 266 Section AL 246 Chemin de Ravel: "Ayant pris connaissance du nouveau PLU j'ai été atterré sur l'emprise du futur tracé de la route sur ma propriété. Je conteste catégoriquement ce projet car vu d'ensemble, je suis le plus impacté et de loin par rapport aux autres propriétaires. Causes de la non acceptation du nouveau PLU : - détruit tout mon terrain qui faisait la beauté de la maison - bruit accentué de la circulation - plus de mur anti bruit - plus de végétation, olivier, palmiers ; sapin, cyprès et surtout l'immense palmier. Côté espace vert : plus d'espace car on aura la route à domicile immobilier : enlever 100 m ² sur cette propriété engagerait une perte considérable financière et sera invendable vue la proximité de la route dans ce projet. nous sommes les plus impactés vu le plan PLU donc nous nous opposons à ce futur projet; bien évidemment au pire nous demandons le rachat intégral de notre propriété au prix du mètre carré actuel parcelle de 625 m ² .	Eléments de réponse demandés au MO
8 - Demat Bruno Chevallier 72 Corniche Supérieure Gaou Bénat 83230 Bormes les Mimosas	Il joint ses observations sur le projet de PLU concernant sa propriété, parcelle BC 37, lot 41. une partie de son terrain passerait avec le nouveau PLU en zone NL inconstructible, dévalorisant significativement la valeur de son bien. Il est demandé de reconsidérer ce nouveau zonage	Préoccupations transmises au MO pour vérification et éventuelle modification
9 - Demat Sophie Guidoni pour Réseau de Transport d'Electricité	Dans le cadre de l'enquête Publique relative à la procédure citée en objet, je vous prie de bien vouloir trouver en pièces jointes le courrier formulant les observations et ses annexes du Réseau de Transport d'Electricité.	La contribution de RTE sera annexée au dossier administratif ;
10 - Demat Laurent Marcellin 49 rue Jean Aicard 83230	Ma famille et moi résidons à Bormes depuis 2 ans pour raisons professionnelles et allons nous installer définitivement. Nous devons signer un compromis pour l'acquisition d'une maison qui donne sur le haut de la parcelle du lotissement "Clos Charlot", lequel a été édifié sur la parcelle 000 BT28.	Questions posées au MO

Bormes-les-Mimosas	Le haut de cette parcelle est actuellement identifié comme un EVP sur l'actuel zonage urbanistique de la commune de Bormes. Sur ce zonage, la parcelle, comme celles autour, se situent en UDa. Question: le solde du terrain non construit (actuel Espace Vert Protégé) est-il prévu d'être construit au titre de l'identification des dernières parcelles non bâties pour y accueillir une construction ?	
11 - Demat Frédéric Barattini 192 chemin des vigneron 83230 Bormes les mimosas	J'ai appris un projet de construction d'immeubles de 2 à 3 étages, plus voies d'accès et autres dans la plaine entre le mas du juge et le chemin des vigneron. Je me permets de vous contacter pour vous signifier que je suis contre ce projet qui me paraît être une aberration. C'est un des rares terrains non construits, qui sert de pâturage aux brebis et donne une perspective lorsque l'on se promène. De plus, le chemin des vigneron, qui est une petite route, est déjà bien encombré lorsque les parents emmènent leurs enfants à l'école ou à la sortie et pour tout autre événement qui a lieu à Bormisport.	Dont acte, Ces commentaires seront lus par le MO pour appréciation de la situation
12 - Demat Catherine Boudin Lestienne 83230 Bormes les Mimosas	Est-il prévu dans le nouveau PLU un aménagement/ assainissement des eaux qui stagnent dans l'estuaire du vallon de la Favière ? En effet, les enfants aiment jouer sur la plage à cet endroit, en particulier l'été, or c'est un nid à bactéries.	Question posée au MO
13 - Demat Frédéric Boudin Lestienne 83230 Bormes les Mimosas	Serait-il possible d'aménager un trottoir sur la route du Cardénon avec le rétablissement de l'éclairage public. Cette route est très dangereuse la nuit pour les jeunes qui se rendent à pied, l'été, aux fêtes organisées par la commune sur la place des fontaines de la Favière.	Question posée au MO
14 - Demat Frédéric Boudin Lestienne 83230 Bormes les Mimosas	Il serait bon d'envisager la création d'une vraie piste cyclable partant du camp du domaine, sur la route de Benat, jusqu'au rond-point du cinéma Le Grand Bleu. En effet énormément de cyclistes empruntent cette voie.	2ème intervention de l'intéressé voir 13 - Demat) : Suggestion proposée au MO
15 - Demat Laurence Bouttaz	Le projet de révision du PLU prévoit la modification du zonage d'une parcelle dont je suis propriétaire, référence cadastrale G1260, lieu dit "Pas de la griotte". Cette parcelle est exploitée par un exploitant agricole. Le plan de zonage du PLU approuvé le 28/03/2011 divise cette parcelle en trois	Clarification

<p>86 Chemin du train des pignes</p> <p>83230 Bormes les Mimosas</p>	<p>zones : Zone A, zone Nb et zone NI.</p> <p>La zone NI est classée en espace boisé classé (EBC) ainsi qu'une partie de la zone Nb.</p> <p>Le projet du PLU prévoit toujours trois zonages différents sur cette parcelle, à savoir A, N et NL. Conformément aux orientations du projet d'aménagement et de développement durable arrêté le 26.06.2024 et à son plan de "conquête/reconquête agricole", le projet prévoit l'augmentation de l'emprise de la surface classée en zone agricole (A) au détriment de la surface classée en zone naturelle (Nb).</p> <p>Cependant, l'emprise de l'espace boisé classé n'a pas été modifiée ce qui engendre la superposition d'une zone agricole et d'un EBC.</p> <p>Une demande d'autorisation de défrichement d'un EBC sera rejetée de plein droit, le classement en EBC interdisant notamment tout déboisement.</p> <p>Il apparaît donc assez clairement que le PLU aurait dû prévoir, en parallèle de la modification du plan de zonage, la modification de l'emprise de l'EBC afin que la surface agricole créée soit exploitable ce qui n'est pas le cas en l'espèce puisqu'il est impossible de la défricher.</p> <p>Il est évident que l'augmentation de la surface classée en zone agricole par le plan de zonage du projet est aussi liée au risque incendie encouru par les propriétés voisines qui sont bâties et supportent des habitations.</p> <p>Le risque incendie supporté par ces propriétés bâties impose aux propriétaires de respecter l'obligation légale de débroussaillage (OLD). Cette OLD implique le débroussaillage annuel de la zone que le projet classe en zone agricole superposée à l'EBC.</p> <p>En effet, cette zone de la parcelle est débroussaillée depuis plusieurs années, des arbres y ont été abattus.</p> <p>Le débroussaillage n'a pas empêché les incendies de 2017 de parcourir cette parcelle. L'exploitation de cette zone de la parcelle dans le cadre d'une exploitation agricole engendrerait son défrichement et de ce fait permettrait d'améliorer la sécurité incendie. La création d'un EBC s'effectue lors de l'élaboration d'un PLU. Le classement constitue une servitude qui se superpose aux affectations du sol décidées dans le PLU. Le classement en EBC doit être motivé et justifié. La suppression du zonage en EBC doit également être justifiée. Le déclassement est possible lors d'une révision du PLU.</p> <p>Je vous demande d'émettre en votre rapport la nécessité de modification de l'emprise de l'espace boisé classé afin qu'il ne vienne pas se superposer à la partie de la parcelle G1260 classée en zone agricole, ce qui rendrait impossible son exploitation. 4 pièces jointes (vue aérienne, plan de zonage PLU1, extrait du PADD, plan de zonage PLU2)</p>	<p>demandée au MO au regard des arguments de l'intéressée</p>
--	---	---

<p>16 - Demat</p> <p>Gilles Galippe</p> <p>54 route du Cap domaine du Cap Benat 83230 Bormes les Mimosas</p>	<p>Gérant de la SCI Matlau, je suis propriétaire du lot cadastral 0027 au 54 route du Cap dans le domaine du Cap Benat. Mon lot construit est attenant à un espace vert commun (lot 0026) sur une partie duquel l'ASPC B (syndicat des propriétaires du domaine du Cap Bénat) a implanté différents locaux communs : bureaux, salle de réunion, atelier, local ordures ménagères, 3 chalets en bois.</p> <p>Je me pose la question du statut de cette « zone technique » en matière de droits à construire dans la mesure où à l'origine c'était une zone boisée classée. Récemment un troisième chalet en bois a été implanté. Peut-il y avoir d'autres constructions et si oui dans quelles limites ?</p> <p>Par ailleurs, sur cette même « zone technique » figure un polygone d'emprise maximale. Pourquoi un polygone alors que cette «zone technique» est construite et que les polygones sont maintenant réservés aux lots non construits? Je vous remercie d'avance pour l'éclairage que vous pourrez m'apporter.</p>	<p>Eléments de réponse demandés au MO</p>
<p>17 - Demat</p> <p>Françoise Carrer 30, Allée des Roses 83570 Carces</p>	<p>Veillez trouver ci-joint la requête de l'indivision Molline, relative au zonage et classement de la parcelle AT n°101, actuellement en totalité en zone NL et grevée d'un EBC ainsi que six annexes.</p> <p>Notre requête, réitérée à chaque révision du PLU, consiste au rétablissement du zonage et classement antérieur au PLU de 2011, pour que la partie de friche agricole plane située au nord de la parcelle AT n°101 ne soit plus grevée d'EBC; sans contester par ailleurs le zonage en NL, et en conservant près des deux tiers de la parcelle en EBC.</p> <p>6 pièces jointes (demande de déclassement partiel d'EBC, vue de la parcelle AT101 sur plan IGN de 1998, demande de zonage de la parcelle AT101 sur plan IGN de 2020, plan de situation de la parcelle AT101 échelle 1/5000, relevé de propriété du compte 249, lettre requête de 3 pages).</p>	<p>Eléments de réponse demandés au MO</p>
<p>18 - Demat</p> <p>Nicolas Garban Avocat</p> <p>18 rue de la Pépinière 75008 PARIS</p>	<p>Veillez trouver ci-joint la requête de 6 pages déposée au nom de la société Filgoud (copropriétaire de plusieurs lots au sein de l'ensemble immobilier "Le Shelton"), relative au zonage et classement de la parcelle BZ 06, actuellement en totalité en zone NL dans la mesure où cette parcelle concerne un immeuble collectif construit dans les années 60 dans lequel elle est copropriétaire (avec 23 autres personnes) qui n'aurait jamais dû être classé en zone</p>	<p>Vérifications demandées au MO pour ajustements éventuels</p> <p>Correspond à 115- R</p>

	<p>N compte tenu de ses caractéristiques.</p> <p>Il est demandé que le classement des parcelles BZ05 et BZ06 soit revu et qu'il soit envisagé de les classer en zone U et de modifier en conséquence la délimitation de la ligne bleue appliquée aux zones N.</p> <p>Remise d'un document</p>	
<p>19 - Demat</p> <p>Bernard Roux,</p> <p>102 Montee Roberta Gonzalez 83230 Bormes Les Mimosas</p>	<p>Je fais cette requête au nom de ma famille situé au bois d'amourette, 108 impasse des canaris. En décembre 2023, les 4 frères ont hérité d'un bout de terrain dans le domaine qui permettait avec l'ancien PLU de se construire chacun une maison. Or, avec la révision en cours, le terrain devient inconstructible. C'était alors une zone UDA maintenant c'est devenu NJ. Vous trouverez en pièces jointes les parcelles concernées 292, 293, et 294. Nous aimerions pouvoir construire une habitation sur chaque parcelle c'est pourquoi je vous demande la possibilité de rajouter un polygone d'emprise maximale de construction sur chaque parcelle.</p> <p>Sur la parcelle 0063 de 11565m² qui était en zone UDB il y a actuellement seulement 3 habitations. Elle devient zone Ujn et ne permet donc plus de rajouter d'habitations. Or, le bois d'amourette créé en 1973 est un domaine qui a pour vocation la location saisonnière et nous aimerions pouvoir rajouter au moins 3 villas. Je vous demande donc la possibilité de rajouter 3 polygones d'emprise maximale de construction.</p>	<p>Doublon avec la visite de l'intéressé à la permanence du 29 janvier 2025 (voir R - 47)</p> <p>Le MO doit s'assurer que cette demande n'est pas contraire à l'esprit et aux objectifs du PLU s'agissant de la stabilisation de l'urbanisation</p>
<p>20 - Demat</p> <p>Benjamin et Elodie Hureau, Lucie Abadie, 265 chemin des vigneron 83230 Bormes les Mimosas</p>	<p>Je souhaiterais reformuler ma question posée ce jour sur le registre sous le n°51, question concernant le devenir des haies sur les îlots 27 et 28:</p> <p>Nous nous inquiétons du devenir des haies de pyracanthas, troènes, oliviers, micocouliers présentes sur les îlots 27 et 28, ces haies ayant une grande importance pour la conservation de la biodiversité, et représentant un corridor écologique. Le PLU s'engagera-t-il en faveur de leur protection ?</p>	<p>Complément de la visite des intéressés en permanence le 29 janvier 2025 (voir observations en R - 5, R- 20 et R - 51)</p>
<p>21 - Demat</p> <p>Azzoni Stéphane et Nathalie</p> <p>108 rue des dionées</p>	<p>J'attire votre attention sur la parcelle N° AD490. Il s'agit d'un espace vert du lotissement Lei Oustau Dou Vallat situé 108 rue des Dionées. Cette parcelle a été indispensable à l'octroi du permis de lotir accordé au promoteur La SARL La Rive (M. Lanni). Comment pourrait-elle aujourd'hui devenir constructible, cela n'a aucun sens. Une parcelle indispensable au respect</p>	<p>Attention du MO appelée sur cette</p>

<p>83230 Bormes les Mimosas</p>	<p>des règles d'urbanisme à un moment donné n'aurait plus aucune utilité quelques années plus tard. Au-delà d'accueillir les pompes de relevage de notre lotissement, cette parcelle joue un réel rôle de tampon entre le cours d'eau qui la borde et le lotissement. Lors des intempéries de janvier 2014 la parcelle a été totalement inondée, je tiens à votre disposition une petite vidéo que je n'ai pas pu annexer à mes observations. Enfin, il me semble que la période et la situation de notre environnement doivent nous conduire à protéger le plus possible nos espaces verts en évitant leur remplacement par du béton !</p>	<p>remarque</p>
<p>22 - Demat Marc Torres 3 rue marie laurencin 83980 Le Lavandou</p>	<p>Je rajoute ceci: je m'interroge sur la validité du PLU alors que SCoT est en révision et que dès lors les décisions du CM pourraient ne pas être conformes au scot révisé. Pour l'environnement les remarques du MRAE ne sont pas transposées dans le PLU. Ces imprécisions ne vont aboutir qu'à des contestations lors de l'octroi des PC. Pour terminer et là je vais maîtriser les mots employés car aujourd'hui on ne discute pas on sanctionne on censure celles et ceux qui essaient de donner du bon sens simplement du bon sens à ce qui devrait servir l'intérêt général: Je pense fortement que les PLU sont élaborés à la tête du client. Je suis confronté avec ma maison dévolue à la location acquise durement par le travail à des propriétaires terriens qui eux sont bien mieux "lotis" que beaucoup d'entre nous puisqu'ils ont hérité de leurs biens. Il suffit par les réseaux ou d'autres moyens disponibles à l'envie de savoir caresser dans le sens du poil le décideur ou celui ou celle qui agit pour lui. Personnellement je ne sais pas faire ces choses là. Dieu merci.</p>	<p>Suite des commentaires du 4 - Demat de l'intéressé, portée à la lecture du MO</p>
<p>23 - Demat Contribution sous anonymat</p>	<p>Veillez trouver ma contribution en attaché qui détaille les arguments qui me permettent de vous demander de conclure à un avis négatif. 1. Dans ce contexte, il paraît évident que les auteurs de PLU vont devoir conduire leurs études et réflexions en parallèle de celles menées par les auteurs de SCoT et des régions. Il appartiendra également aux auteurs des documents de modifier les objectifs de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.</p>	<p>Opposition au projet notée, mise en lecture du MO</p>

	<p>2. Je souhaite que le commissaire enquêteur considère que la révision proposée par le Conseil Municipal de Bormes n'est pas conforme aux objectifs fixés à 1.15 ha/an par le SRADDET Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur.</p> <p>3. De considérer que conformément au premier article L.121-8 du Code de l'urbanisme, dans les communes littorales, l'extension de l'urbanisation des îlots 27/28 de l'OAP Batailler doit se réaliser dans la continuité des agglomérations et des villages et conformément à l'art.L.12168 du Code de l'Urbanisme, aucune construction ne peut être urbanisée, même en continuité avec d'autres, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignée de ces agglomérations et villages. (CE, 27 septembre 2006, Commune du Lavandou, n° 275924) De considérer qu'il y a lieu de rendre un avis négatif à la révision n°1 du PLU de Bormes les Mimosas; Document joint</p>	
<p>24 - 25 - 26 Demat</p> <p>Marc Torres 3 rue marie laurencin 83980 Le Lavandou</p>	<p>Mêmes éléments exposés dans ces 3 contributions adressées à des heures et jours différents</p>	<p>Ces 3 contributions sont identiques à celle en 22-Demat</p>
<p>27 - Demat</p> <p>Fabien Hoffmann</p> <p>85 avenue du Maréchal Foch 83000 Toulon</p>	<p>Je vous écris en qualité de conseil des époux Garnier, demeurant et domiciliés : La Verrerie, 1697 chemin des Renoncules à Bormes-les-Mimosas. Leur terrain est actuellement découpé en deux zones urbaines à savoir la zone UDC pour une surface de 2500m² et la zone N pour une surface de 1689m² (parcelle n°1289). La partie Sud de l'actuelle zone UDC est traversée par une piste cyclable qui borde la propriété Garnier. Selon le projet, leur terrain pourrait être transformé en zone Uec (activités artisanales, commerciales et tertiaires). Un tel changement dans le zonage serait extrêmement préjudiciable puisque, dans une zone Uec, aucun logement ne peut être édifié sauf si ce logement est en lien avec une activité économique. Cette révision les empêcherait de bâtir sur leur terrain et entraînerait donc des conséquences dramatiques pour toute cette famille. Si ce projet de révision était approuvé en l'état, le PLU serait entaché d'une erreur d'appréciation (1.). Pourtant, d'autres solutions sont envisageables (2.).</p> <p>1. <i>Illégalité du projet de révision du PLU</i> : Juridiquement, il appartient à l'auteur d'un PLU de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir et de fixer, en conséquence, le zonage et les possibilités de construction dans la limite d'une erreur manifeste ou de faits matériellement inexacts. Une erreur d'appréciation peut également constituer une rupture d'égalité. En l'espèce, il n'est pas compréhensible que ce secteur passe en zone artisanale et commerciale alors que qu'il est principalement tourné vers l'habitation. Le projet de zone artisanale est entaché d'une erreur</p>	<p>Le document joint de 6 pages est à étudier favorablement au regard des arguments avancés.</p> <p>Eléments de réponse demandés au MO</p>

	<p>manifeste d'appréciation en raison du nombre important de résidences individuelles. Par ailleurs, l'actuelle zone pavillonnaire à faible densité offre de nombreux avantages pour les secteurs limitrophes (transition douce avec la zone Naturelle, éviter l'implantation d'activités polluantes à proximité de la réserve d'eau du Trapan).</p> <p>Or le projet de zonage Uec autorisera l'implantation installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), ce qui est incompréhensible. Le projet contribue à faire reculer la zone naturelle. En outre, la réalisation d'une zone artisanale est incompatible avec la présence d'une piste cyclable qui la traverse, ce qui sera de nature à créer des risques importants pour ses usagers. Enfin, le projet est affecté d'une rupture d'égalité. La violation de ce principe peut entacher d'illégalité un PLU. En l'espèce, il a été créé un sous-secteur Ujn comme pour les parcelles 1865 et 1252. Aux termes du projet, les zones Uj représentent les quartiers « jardins », zones urbaines où l'urbanisation est stabilisée et les nouvelles constructions principales (hors annexes) sont uniquement autorisées au sein des polygones d'emprise maximale des constructions, identifiées aux documents graphiques. Il n'y a aucune raison que la parcelle de mes clients située à proximité immédiate soit traitée différemment. Pour ces raisons, nous contestons formellement le bien-fondé de la révision du PLU entrepris par la commune.</p> <p><i>2. Propositions pour la révision du PLU:</i></p> <p>-1° conserver un classement pavillonnaire sur la partie située au Sud de la route départementale, ce qui permettrait de faire une transition douce avec le Sud et son immense zone naturelle couverte par un EBC. Autre élément essentiel à considérer, la déclivité marquée au sud de la piste cyclable traversant la propriété Garnier. Cette topographie accidentée rend l'ouverture d'Établissements Recevant du Public (ERP) particulièrement complexe et inadaptée. Le document « 110 rapport, chapitre 2 diagnostic 2.4 économie indique en p 33 que : "la Verrerie : ce secteur n'est pas voué à muter. Les activités existantes sont conservées." En conséquence, les parcelles situées au Sud de la route départementale pourraient être maintenues en zone urbaine.</p> <p>- 2° Il pourrait être créé un sous-secteur Ujn comme pour les parcelles 1865 et 1252, la situation entre les parcelles 1289 et 952 étant absolument identique. Ceci permettrait de concilier les intérêts de tous.</p> <p>- 3° Il pourrait être créé des polygones d'emprise pour des logements d'habitation sur les parcelles actuellement destinées à un usage d'habitation.</p> <p>Il vous appartiendra d'émettre un avis défavorable relativement à la zone Uec et de répondre, dans votre rapport, aux points précédemment exposés.</p>	
<p>28 - Demat</p> <p>Louis Perrot-Ikome</p> <p>1 avenue Nocart 83400 Hyères</p>	<p>Je vous écris au sujet des parcelles cadastrées BS 227 et BS 228 sises chemin du vigneron.</p> <p>Dans le projet de révision, les parcelles mentionnées en objet sont intégrées au sein de l'OAP « La plaine du Batailler » en zonage 1AUA et font partie de l'îlot n°28 (5 tènements sont concernés au total), qui ferait partie de la phase 2 qui devrait se dérouler...après 2031 !</p> <p>Or sur le PLU en vigueur, ces parcelles font parties de la zone 1Aub, où il est stipulé à l'article 2 - 1Aub - types</p>	<p>Eléments de réponse demandés au MO sur ces propositions</p>

	<p>d'occupation ou d'utilisation du sol soumis a conditions speciales :</p> <p>Sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilité des terrains concernés :</p> <p>Les opérations de construction à usage d'habitat, d'équipements et de services</p> <p>Précisions étant ici faites que l'ensemble des équipements nécessaires à la viabilité des terrains concernés sont existants et présents sous la voirie du chemin des Vignerons au sud des parcelles (réseaux d'électricité, d'eau potable, d'eaux usées, de télécom et pluvial !). En outre, les poteaux incendie référencées aux abords sur la plateforme Remocra couvrent amplement les prérequis pour la défense incendie.</p> <p>Il en ressort que les parcelles BS 227 et BS 228 pourraient en l'état faire l'objet d'une DP de 3 ou 4 lots pour 3 ou 4 maisons individuelles sur la partie Sud hors emplacement réservé (CF avant-projet en pièce jointe). En effet cet AVP semble respecter le PLU actuel ainsi que la volonté de la commune d'y bâtir des maisons individuelles tel qu'évoqué dans en page 13 des OAP de la révision numéro 1 du PLU.</p> <p>Aussi nous formulons les requêtes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Classer les parcelles BS 227 et BS 228 en zone Ub (partie la partie sud hors emplacement réservé / NJ dans nouveau zonage). - Subsidiairement les intégrer dans un autre îlot de l'OAP (îlot 29 dédié?) afin d'être incluses à la phase 1 de l'OAP au même titre que l'îlot 20 (lotissement communal). 	
<p>29 - Demat</p> <p>Pierrel Laurent</p> <p>1328 Chemin Du Niel</p> <p>83230 Bormes Les Mimosas</p>	<p>Je vous écris au sujet des règles relatives aux affouillements et exhaussements du sol que le futur règlement prévoit, et plus précisément concernant la zone agricole.</p> <p>Le lexique du règlement du futur PLU définit les "affouillements ou exhaussements du sol" tel qu'une "modification du niveau du sol par déblai ou remblai".</p> <p>Le règlement de la zone agricole du projet autorise l'exhaussement du sol lorsqu'il est nécessaire à l'utilisation d'un terrain dans un but agricole, mais les dispositions de l'article DC2 auquel il se réfère interdisent tout remblais, et interdisent donc tout exhaussement.</p> <p>La contradiction entre ces deux règles est évidente.</p> <p>La zone agricole comprend notamment le secteur Af qui est défini comme "délimitant le potentiel agricole exploitable" par le règlement du projet de modification n°1 du PLU. Il regroupe des parcelles qui, pour être exploités, nécessitent inévitablement des travaux de terrassement importants et nécessairement l'affouillement et l'exhaussement de certaines zones, c'est à dire le déplacement de volume de terre afin de rendre possible la culture de ces terrains, et donc le déblai de certains zones et le remblai d'autres zones.</p> <p>La règle du PLU en vigueur à ce jour relative à la zone agricole semble être adaptée aux besoins de notre commune et est applicable, à contrario des futures règles qui par leurs contradictions engendreraient un règlement impossible et inutile.</p> <p>L'article DC2 du projet de révision n°1 du PLU impose "Que tous</p>	<p>Voir également en 32 Demat le nouvel exposé de l'intéressé qui s'inquiète que le futur règlement devienne une entrave à l'exercice de son activité d'exploitant agricole.</p> <p>Une clarification est attendue</p>

	<p>dévers de terrain soit traité en restanques, afin de respecter la pente du Terrain Naturel." Pour qu'un dévers de terrain soit traité en restanque, il est inévitable d'avoir recours à l'affouillement d'une partie de la parcelle et à l'exhaussement de l'autre partie. Cette règle de l'article DC2 est donc en contradiction directe avec celle qui la précède, c'est-à-dire celle qui interdit les remblais.</p> <p>De plus, l'article DC2 renvoie à l'article DC10 concernant les restanques et murs de soutènement et voici la règle que prévoit l'article DC10 :</p> <p>" - Hauteur maximale des restanques ou murs de soutènement : La hauteur des restanques ou murs de soutènement est, de préférence, de 2 mètres maximum, sauf raison technique justifiée." Limiter les affouillements et exhaussements à 2 mètres irait dans le sens des articles DC2 et DC10 et cela permettrait de garantir la sauvegarde de nos paysages en limitant l'ampleur des terrassements tout en permettant la mise en culture des parcelles. Au surplus, le règlement du projet en son article 18 interdit les remblais, et ce pour les zones A et N.</p> <p>L'article DC18 indique concernant les remblais :</p> <p>"• Les affouillements et/ou les exhaussements du sol* non liés à l'exploitation agricole ou forestière ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère et qu'ils n'entraînent pas une augmentation des phénomènes de ruissellement."</p> <p>L'article DC18 précise "exhaussements du sol* non liés à l'exploitation agricole" ce qui laisse supposer en première lecture que la règle est différente pour la zone agricole, mais en parallèle l'article DC2 interdit tout remblais en zone agricole.</p> <p>Comme pour l'article n°2 de la zone A et N, le règlement en son article A et N 18 et l'article DC18 auquel il renvoie sont contradictoires.</p> <p>Le règlement du PLU ne respecte pas les orientations du PADD en ce qu'il interdit les remblais en zone agricole. Vous constaterez, comme je viens de vous le démontrer, que la règle relative aux remblais n'est pas cohérente et qu'elle est inadaptée à la topographie et aux besoins de notre commune.</p> <p>Elle va à l'encontre du PADD car elle empêche la conquête ou la reconquête agricole qu'il prévoit. Cette conquête ou reconquête implique nécessairement des travaux de terrassement et donc d'affouillement et d'exhaussement, qui sont de fait des remblais.</p> <p>Le règlement aurait dû prévoir une règle spécifique à la zone agricole concernant les exhaussement et les affouillements.</p> <p>Il doit les autoriser tout en les encadrant comme le fait le PLU actuel, afin de préserver l'environnement et les paysages en limitant l'impact sur les reliefs.</p> <p>La règle de 2 mètres pour le secteur Ai du PLU en vigueur semble adaptée et il est regrettable que celle-ci n'ait pas été conservée et éventuellement étendue à l'ensemble de la zone A.</p> <p>J'attire votre attention sur le fait qu'en l'état le règlement du projet de PLU rendrait impossible l'utilisation des parcelles du secteur Af, interdisant les travaux nécessaires à leur exploitation agricole.</p> <p>Je vous prie d'étudier cette requête et d'y répondre en émettant dans votre rapport un avis défavorable concernant les règles relatives aux affouillements et exhaussements du sol, et plus particulièrement concernant l'interdiction de tout remblais prévue par le règlement du projet de révision n°1 du PLU.</p> <p>De fait je vous prie d'émettre en votre rapport la nécessité de faire</p>	
--	---	--

	<p>évoluer cette règle qui est contradictoire au PADD en ce qu'elle empêche en l'état la conquête agricole de toutes les parcelles qui constituent le secteur Af de la zone agricole et rend de fait la destination et la vocation de ce secteur impossible à atteindre.</p> <p>De plus, cette règle empêche l'optimisation des parcelles situées en secteur A et constitue un frein au développement de l'agriculture, ce qui est également contraire aux orientations du PADD qui prévoit de "Valoriser les espaces agricoles à potentiel agronomique tels que les AOP". + 7 pièces jointes</p>	
<p>30 - Demat</p> <p>Contribution du collectif Pontos-Cooper</p> <p>Pontos Marine (France) est une association loi 1901 de protection de la mer et des Océans, inscrite à la Préfecture de Toulon (2019) et dont le siège est situé à Bormes les Mimosas</p> <p>Cooper est une association loi 1901 d'utilité publique depuis 1970 de défense et de protection de la Mer et du Littoral</p>	<p>En synthèse: Devant un dossier environnemental incomplet et non chiffré malgré l'obligation légale faite aux communes d'adapter leurs documents d'urbanisme à la "loi Climat Résilience, le collectif Pontos-Cooper émet un avis défavorable à la révision n°1 du PLU: La collectivité, qui dispose de plusieurs outils de planification, n'a pas encore pris la pleine mesure des conséquences de l'exposition de son territoire aux risques liés à la mer et aux inondations, qui sont par nature imprévisibles, mais aussi à la mobilité du trait de côte, prévisible quant à elle. Ces phénomènes sont amplifiés par les effets du changement climatique. En tout état de cause, la collectivité se heurte à une volonté politique rétrograde d'urbanisation à outrance dans un projet de transformation d'un des plus beaux villages de France en une ville dortoir. Compte tenu de la forte exposition à ces menaces, le PLU révisé n°1 de Bormes les Mimosas ne prend pas en compte la capacité de l'exécutif communal à adapter leur intervention, à court, moyen et long termes pour Éviter, Réduire ou Compenser (ERC) l'anthropisation du littoral. En effet, le document traite peu ou de manière imprécise, sans objectifs chiffrés, de la surexposition du littoral Borméen aux risques liés à la mer et aux inondations et n'intègre pas la recomposition spatiale, qui constitue pourtant l'un des leviers à mobiliser à plus long terme. La réponse du bloc communal Borméen reste également hésitante et dispersée et peine à proposer des solutions à l'échelle géographique pertinente que devrait être l'intercommunalité. Le schéma de cohérence territoriale SCoT PM approuvé témoigne d'une prise en compte insuffisante des risques et est d'ailleurs en révision pour prendre en compte la loi Climat résilience. Le refus de la commune de Bormes de transférer aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) la compétence « des ports » ne favorise pas une vision des enjeux au niveau adéquat.</p> <p>De fait, le PLU continue d'ignorer les risques – quand ils ne les aggravent pas. En priorité, le document de révision n°1 du PLU ainsi que le PADD ne tiennent pas compte de la nécessité de la révision du trait de côte. La proposition de révision n°1 du PLU comme le souligne le document de la MRAe indique qu'une attention particulière devra être portée au secteur Nm mais selon la commune ne nécessite pas d'évolution des pièces du PLU révisé. De plus, aucune étude préventive technique des travaux nécessaires pour sécuriser les sites menacés par l'érosion du trait de côte. Devant un dossier environnemental incomplet et non chiffré malgré l'obligation légale faite aux communes d'adapter leurs documents d'urbanisme à la "loi Climat Résilience, le collectif Pontos-Cooper émet un avis défavorable à la révision n°1 du PLU.</p>	<p>Bien noté cet avis défavorable du collectif;</p> <p>J'observe cependant que l'assertion sur "l'urbanisation à outrance" est en contradiction avec le projet du PLU qui réduit de 106,78 ha les zones constructibles prévues dans l'ancien PLU et augmente les zones agricole et naturelle de 105,14 ha.</p> <p>Commentaires portés à la lecture du MO</p>
<p>31 - Demat</p> <p>Jean-Marie</p>	<p>J'entends vous exposer les raisons pour lesquelles j'estime illégale la disposition inscrite à l'article Uj11 qui a pour objet, dans la zone Ujs du domaine du Gaou Bénat d'interdire, les panneaux</p>	<p>Courrier de l'intéressé</p>

<p>Gobillard</p> <p>17 Combes du Château domaine du lotissement du Gaou Bénat 83230 Bormes les Mimosas.</p>	<p>photovoltaïques sur les toitures terrasses végétalisées. Mon terrain d'une superficie totale de 2750 m² et cadastré section 19 BH 48 est classé actuellement dans le PLU de Bormes les Mimosas dans le secteur UDf. Par un arrêté n°2023-303 en date du 23 octobre 2023, le maire de la commune de Bormes les Mimosas m'a accordé la déclaration préalable susvisée. Cependant et contre toute attente, à la demande de l'association syndicale libre des propriétaires du lotissement de la baie du Gaou Bénat, le maire a procédé le 16 janvier 2024 au retrait de ladite déclaration en considérant à tort que l'article UD11 du PLU ne permettrait pas l'implantation de panneaux solaires sur une toiture terrasse. Le Conseil d'Etat précise que le PLU ne peut pas interdire la pose de panneaux solaires sur les toitures. Ainsi, il a jugé que les dispositions d'un PLU qui n'interdisent pas la pose de panneaux solaires mais exigent leur cohérence avec l'architecture des constructions sont légales. C'est manifestement à tort que la municipalité croit pouvoir justifier cette interdiction générale et absolue d'implanter des panneaux photovoltaïques sur les toitures terrasse des maisons du domaine du Gaou Bénat, en invoquant le principe fondamental de l'architecture de la disparition. D'une part, un principe d'architecture ne peut tenir en échec l'application de la loi et la volonté du législateur. D'autre part, le concept de disparition architecturale qui a été initié par les architectes André Lefèvre et Jean Aubert, qui sont à l'origine du domaine du Gaou Bénat, n'est nullement incompatible avec l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures terrasse. Et ceci pour la simple raison qui tient à ce que les panneaux photovoltaïques implantés sur les toitures terrasse des maisons situées dans le domaine, ne sont absolument pas visibles ni de la voie, ni de la mer, ni de la plage. Il convient par ailleurs de souligner que la mesure inscrite à l'article Uj11 qui autorise à l'intérieur du domaine du Gaou Bénat les seules installations de panneaux photovoltaïques au sol, est tout à fait insuffisante. La plupart des terrains situés dans le domaine du Gaou Bénat sont très arborés, ce qui entraîne un très faible ensoleillement. L'installation au sol risquerait donc de produire l'effet inverse au principe de « disparition » évoqué dans le règlement intérieur. Ceci n'est pas compatible avec l'installation au sol de panneaux photovoltaïques qui nécessitent un ensoleillement maximum, afin d'assurer la rentabilité de l'installation. Il ressort des développements qui précèdent qu'en réalité, la nouvelle règle adoptée vise principalement à satisfaire les intérêts partisans du conseil syndical de l'ASL du lotissement du domaine. La mesure d'interdiction soumise à l'enquête publique méconnaît également le principe d'égalité de traitement. Les installations de panneaux photovoltaïques sur les toitures terrasses sont autorisées sur tout le territoire de la commune et la seule exception concerne les maisons situées à l'intérieur du lotissement du Gaou Bénat, et ce au nom du principe prétendument fondamental de l'architecture de la disparition.</p>	<p>(18 pages et 7 annexes) porté à la connaissance du MO.</p> <p>Au regard de cet exposé bien argumenté et documenté, il est demandé de bien vouloir étudier favorablement cette demande qui paraît légitime (et qui avait reçu l'accord de l'ABF en septembre 2023 puis l'accord de la déclaration préalable de la mairie en octobre 2023).</p>
<p>32 - Demat Pierre Laurent</p>	<p>Je fais suite à la requête déposée hier et je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint la même requête. J'ai pris le temps et le soin de la retranscrire et de la clarifier afin de simplifier votre analyse et de vous délivrer un document digne des enjeux que représente</p>	<p>Pièce jointe avec une nouvelle formulation de l'exposé déjà présenté</p>

<p>1328 Chemin du Niel</p> <p>83230 Bormes les-Mimosas</p>	<p>le projet de révision du PLU de notre commune. Celle-ci est relative aux règles d'affouillements et d'exhaussements du sol que le projet de révision n°1 du PLU prévoit, et plus précisément relative à la zone agricole. Je vous prie également d'émettre en votre rapport un avis défavorable concernant les règles relatives aux affouillements et exhaussements du sol, et plus particulièrement concernant l'interdiction de tout remblais prévue par le règlement du projet de révision n°1 du PLU. En conséquence, je vous prie d'émettre en votre rapport un avis indiquant la nécessité de faire évoluer cette règle qui est contradictoire au PADD en ce qu'elle empêche la conquête agricole de toutes les parcelles qui constituent le secteur Af de la zone agricole et rend, de fait, la destination et la vocation de ce secteur impossibles à atteindre. Au surplus, cette règle empêche l'optimisation des parcelles situées en secteur A et constitue donc un frein au développement de l'agriculture et à la valorisation des exploitations .</p>	<p>en 29 Demat.</p> <p>Il est demandé au MO de vérifier ces éventuelles contradictions concernant les règles relatives aux affouillements et exhaussements du sol, et plus particulièrement concernant l'interdiction de tout remblai en particulier en zone agricole (voir les documents joints par l'intéressé en 32 Demat)</p> <p>et de clarifier si besoin le règlement</p>
<p>33 - Demat Jacqueline Caron</p> <p>9 impasse de Badorit - Logement 2 16440 Rouillet St Estephe</p>	<p>Parcelle n°: B286 Section 19B . Je me permets de vous écrire concernant la révision du PLU de Maudroume. Depuis plusieurs dizaines d'années, mon père avec 2 amis avait acheté un terrain de 30 000 m². Au moment de l'achat, ils avaient eu l'autorisation de construire une maison mais un des 2 amis, trop gourmand en voulait trois. Moralité depuis cette période, ils n'ont plus eu le droit de construire et c'est encore le cas actuellement. Je souhaiterais tellement que ce terrain redevienne constructible, je suis propriétaire de 6000 m² que j'aimerais bien utiliser.</p>	<p>La localisation de cette parcelle en pleine nature ne plaide guère pour ce changement.</p> <p>Décision du MO</p>
<p>34 - Demat</p> <p>Didier Schempf et Séverine Brochot-Schempf 83 Impasse des Agaves 83230 Bormes les Mimosas</p>	<p>Nous vous prions de trouver en annexe un courrier par lequel nous contestons le changement de zonage de notre parcelle AT 77. Nous contestons également le projet d'implantation de l'OAP 31 des Agaves qui est de nature à apporter des vis-à-vis intolérables avec des hauteurs de 12 mètres devant notre habitation. Par ailleurs, nous vous rappelons que le projet ne prend pas en compte la marge de recul anti-bruit le long de la D 98, les règles de sécurité de l'accès non respectées à l'emplacement prévu actuellement et les hauteurs différenciées qui ne sont pas reprises sur les plans.</p>	<p>Opposition portée à la connaissance du MO</p>

	Doléances et contestations: refus du zonage N pour la parcelle, dangerosité du futur accès, implantations des constructions, présence d'espèces végétales protégées, absence d'étude sur la faune et la flore.	
35 - Demat M. et Mme Envain 97 Impasse des Agaves 83230 Bormes les Mimosas	Nous intervenons sur le projet relatif au site "les Agaves" pour lequel nous sommes concernés au titre de notre parcelle AT86 et AT87. Nous n'avons rien contre une urbanisation "sensée" de cette zone, mais comment agiriez-vous si demain on vous imposait une "barre" de presque 100 mètres de long et de 12 mètres de haut (R+3) devant votre habitation? Perte d'ensoleillement, vis à vis intolérables... N'y a t'il pas la possibilité d'inverser les îlots 30 et 31 en réalisant le 30 en R+2 ? Cela permettrait de garder l'endroit où la végétation est la plus remarquable face à l'entrée de l'Avenue de la mer. Concernant l'îlot 29, où faites vous garer les véhicules ? Si tout rentre dans le 31 dans le projet actuel, je vous laisse imaginer la circulation le long de nos habitations. Nous souhaitons garder les arbres haut le long de notre clôture et dimensionner en conséquence la servitude qui amène à la propriété AT77 du 83 impasse des Agaves. De même pourquoi passer en zone N nos parcelles qui nous défavorise. Nous comptons sur le bon sens de nos élus pour trouver une meilleure solution.	Propositions de ces administrés portées à la connaissance du MO pour étude.
36 - Demat Philippe Sourville Président de l'ACVB, Association du Cercle des Amis du Village de Bormes, 4, place Hippolyte Bouchard 83230 Bormes les Mimosas	L'association entend défendre l'intérêt général et c'est dans cet esprit qu'elle présente une contribution à l'enquête publique du PLU2. Les éléments que nous présentons se veulent constructifs et en cohérence avec les grands objectifs de ce PLU qui améliore globalement la politique d'aménagement et de développement durable de la commune de Bormes.	Document de 11 pages déjà remis en 59 - R et porté à la lecture du MO
37 - Demat Frédéric Abonnen 951 route de cabasson 83230 Bormes-les-Mimo	Nous souhaitons apporter notre contribution dans le cadre de la révision du PLU, et particulièrement sur le maintien de notre propriété en zone d'activité touristique. Depuis plusieurs années, nous avons toujours eu à cœur de développer un projet respectueux de l'environnement et en adéquation avec l'identité de la commune. Or, le reclassement de notre terrain en zone agricole mettrait en péril cette ambition, alors même que nous avons déjà consenti à plusieurs ajustements au profit de l'intérêt général. Nous souhaitons donc expliquer pourquoi nous pensons que le maintien de cette zone touristique est non seulement essentiel pour nous et nos enfants, mais aussi	Au regard de cette problématique bien argumentée et de la localisation des parcelles, il est demandé de bien vouloir examiner ces

<p>sas</p>	<p>bénéfique pour l'avenir de Bormes-les-Mimosas.</p> <p><i>1. Un Projet Familial et Local pour l'Activité Économique de la Commune</i></p> <p>Nous avons toujours eu le souhait de développer une activité touristique durable sur notre terrain afin de participer à l'attractivité de la commune et d'assurer une pérennité économique à notre famille. Jusqu'à présent, nous avons été freinés par des contraintes d'accès et des normes inadaptées, qui nous empêchaient de concrétiser ce projet. Pourtant, malgré ces obstacles, nous avons accepté des sacrifices au profit de la commune : nous avons accompagné sans opposition les travaux d'élargissement de la rivière, bien qu'ils aient eu un impact sur notre terrain, ainsi que la reprise de l'accès à notre propriété pour améliorer la sécurité des agents d'entretien de la rivière.</p> <p>Aujourd'hui, nous nous trouvons face à une situation paradoxale : alors que ces ajustements ont été faits dans un esprit de coopération avec la commune, notre terrain risquerait désormais d'être classé en zone agricole, nous empêchant définitivement d'en faire un projet viable pour nous et nos enfants.</p> <p>En maintenant cette zone en activité touristique, nous pourrions : créer une entreprise familiale, générer de l'emploi local en accueillant du personnel saisonnier et en travaillant avec des artisans et producteurs de la région, dynamiser l'économie locale..</p> <p><i>2. Un Développement Touristique Raisonnable et Équilibré</i></p> <p>Notre projet ne vise pas à densifier de manière excessive l'activité touristique, mais au contraire à proposer une offre complémentaire à celle existante, qui respecte les spécificités du territoire. Nous souhaitons contribuer à un tourisme durable, en valorisant : l'écotourisme et les hébergements responsables, en intégrant des infrastructures légères et respectueuses de l'environnement, des activités en pleine nature, les circuits courts et l'artisanat local, en travaillant avec les producteurs et commerçants. Nous sommes convaincus qu'un tel projet ne ferait qu'enrichir l'offre touristique de Bormes, sans compromettre son équilibre naturel.</p> <p><i>3. Un Rôle Clé dans la Sécurité et la Prévention des Incendies</i></p> <p>En maintenant notre terrain en zone d'activité touristique, nous participons à l'entretien régulier des espaces naturels, grâce aux obligations de débroussaillage et à l'aménagement d'espaces dégagés. La présence humaine permet une vigilance accrue : plus il y a d'activités, plus les départs de feux sont rapidement signalés.</p> <p>Conclusion : Un choix responsable et bénéfique pour la commune</p> <p>Nous avons fait le choix, depuis longtemps, d'accompagner le développement de Bormes-les-Mimosas en acceptant des concessions et en nous adaptant aux contraintes du territoire.</p> <p>Aujourd'hui, nous demandons simplement que notre projet puisse enfin voir le jour et que notre propriété soit maintenue en zone d'activité touristique, afin de créer une activité locale et familiale participer à l'économie de la commune en soutenant le commerce, l'artisanat et l'emploi, préserver un espace entretenu et sécurisé, et favoriser un développement harmonieux du territoire.</p>	<p>propositions à l'aune de l'économie générale du PLU</p>
<p>38 - Demat</p> <p>Isabelle Albrand née Teisseire</p>	<p>Projet de PLU dans le secteur de la Plaine – SAINT VICTOR. Observation des Consorts Simone Teisseire</p> <p>1- Le zonage du secteur. Nous constatons avec une vraie préoccupation un changement brutal de zonage sur l'intégralité (soit plus de 3,2 ha) de la propriété familiale des Consorts Simone Teisseire de AU en N, A et pour une petite partie en 1AUa ilot 22. Cette perte colossale des droits à bâtir impacte directement toute notre famille qui se répartit cette propriété</p>	<p>Les contributions 38, 39, 40, 44, 45 et 48 sont exactement identiques;</p>

<p>800, route du Château de Campagnac 24200 Sarlat</p>	<p>agricole historique comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Indivision CAREL-TEISSEIRE Hélène/ALBRAND Isabelle Terrain d'une superficie de 14 210 m² (cadastrée AO 132 et 322) classement 1AUa et Nj. • Propriété bâtie ALBRAND Isabelle d'une superficie de 3 090 m² (cadastrée AO 119, 120, 321, 323 et 325), classement N. • Indivision ALBRAND Pierre/ALBRAND Claire Terrain d'une superficie de 7 654 m² (cadastrée AO 324 et 326), classement A. • Indivision CAREL Olivier/CAREL Amandine Terrain d'une superficie de 7 654 m² (cadastrée AO 327), classement A. <p>Depuis des décennies cette propriété subit des zonages et de très nombreux emplacements réservés, pour lesquels les propriétaires ont exercé leur droit de délaissement à différentes reprises, droit auquel la Commune n'a jamais donné suite. L'historique des documents d'urbanisme est saisissant (voir les cartes jointes). Pourtant, avec acharnement, la Commune impose systématiquement à cette propriété et à cette famille de nouveaux emplacements réservés pour les objets divers et variés.</p> <p>1-1 Inexactitude de l'état des lieux : Force est de constater que le document d'urbanisme s'appuie sur des informations erronées. Depuis de très nombreuses années (environ une quinzaine d'années), le cabanon indiqué sur la parcelle AO 132 a été détruit, pillé par des indélébiles et n'existe plus. Par ailleurs, les arbres indiqués sur la parcelle n° 327 n'existent plus victimes de coups de vent qui ont nécessité leur évacuation. Il convient donc que le plan d'état des lieux soit corrigé.</p> <p>Il convient de préciser que cette famille s'évertue à entretenir cette propriété de façon régulière, malgré des coûts importants. La proposition d'empêcher toute utilisation de cette propriété est irrationnelle. Elle met cette propriété au regard de sa situation géographique au centre des zones urbaines, à la merci de toutes les occupations sauvages. A plusieurs reprises ces terrains accessibles ont été envahis par des gens du voyage. Cette stratégie d'abandon de terrains situés en plein cœur des zones urbanisées (Le Pin, Ginget, Route des Catalanes) est une erreur manifeste d'appréciation. Il est particulièrement choquant que des zones naturelles et excentrées des zones bâties soient dans ce PLUi proposées en zones constructibles (les zones A au nord de Surl et Le Para classées en Ue), que des zones présentant des espèces protégées répertoriées dans ce même PLUi soient constructibles alors même que la destruction des espèces protégées est interdite.</p> <p>C'est d'autant plus choquant que dans le même document les terrains de cette propriété et notamment les parcelles cadastrés AO 132, 322, 326 et 327 soient classés de manière incohérente très majoritairement en zones Nj et A alors même qu'ils sont</p> <ul style="list-style-type: none"> • dépourvus d'espèces protégées dans les documents du PLUi, • entièrement desservis par les réseaux qui traverse l'entièreté de la propriété), • accessibles depuis la départementale, • et ne nécessitent aucun terrassement destructeur <p>La question du devenir de cette propriété se pose au regard des zonages proposés : essentiellement Nj ou A (réserve agricole), alors même qu'au regard de sa superficie ces terrains ne sont plus objectivement économiquement viables pour faire l'objet d'une exploitation agricole et leur rattachement à une autre unité agricole relève de la pure utopie. Le projet de mettre ces terrains en zone N et A (réserve foncière) à savoir sans aucune destination, de créer des voies soit routière soit même piétonne va nécessairement faciliter les intrusions de toutes sortes, les occupations illicites, engendrer de fortes dégradations sur l'ensemble de ces espaces et augmenter de façon exponentielle les risques d'incendies notamment à partir des parcelles riveraines envahies par la végétation.</p> <p>2- Les Emplacements réservés n° 9 et n° 10 Par ailleurs, force est de constater que la propriété est lacérée par deux emplacements réservés pour des routes parallèles Est/Ouest qui vont enclaver les différents reliquats de propriété: • En effet, l'emplacement réservé n° 9 (ER N° 9), dont le principe routier était déjà présent dans les POS de 1987 et 1994, aurait pu judicieusement être implanté en limite d'unité foncière mais il a</p>	<p>Il est donc attendu une seule réponse pour ces 6 contributions familiales.</p> <p>Cette réponse devra essentiellement porter sur les points du résumé des intéressés.</p> <p>Le document de 8 pages est porté à la lecture du MO pour étude et ajustements si nécessaire.</p>
--	--	--

	<p>été décalé de manière à rendre inexploitable le reliquat situé au Nord. • Un deuxième emplacement réservé (ER n° 10) pour « création d'un parc urbain paysager linéaire avec cheminement doux, ouvrages de gestion des eaux pluviales et voie de liaison entre la rue des Iris et la RD42A » est créé. La notion de parc urbain caractérise bien le caractère urbain de la zone. Si nous étions en zone naturelle ou agricole, nul besoin de créer des « parcs urbains » ! Par ailleurs, la nature de cette nouvelle voirie est sibylline : cheminement doux ou voie de liaison ? Ce nouvel ER n° 10 est clairement redondant avec l'ER historique ER n° 9, à une époque où l'on ne parle que de désimperméabilisation, zéro artificialisation nette (ZAN), la création de deux voies parallèles distantes par endroit de moins de 125 m interpelle. D'ailleurs, à l'Ouest de la RD 42A, les 2 fonctions sont jointes. L'ER n° 9 pourrait fort justement assurer les mêmes objectifs qu'à l'Est : « parc urbain » et « voie de liaison », sans gabegie d'argent public.</p> <p>Enfin, son implantation juste au sud de la maison d'habitation dans le jardin potager historique de cette ferme avec démolition des dépendances, alors même que de nombreux terrains nus, appartenant à la même famille sont disponibles plus au sud relève du délire obsessionnel contre cette famille. Cet acharnement à vouloir détruire l'environnement immédiat d'une ferme provençale de la fin du XIX, début du XXème est une erreur manifeste d'appréciation. Un changement de tracé est indispensable. De même sur la parcelle AO n° 327, le tracé retenu pour le « Parc urbain » fait le contour de cette parcelle dans l'objectif de consommer de l'espace. C'est totalement irrationnel et contraire à toutes les préconisations en matière d'environnement, d'autant plus quand on constate que la mise en place d'espaces verts protégés a pour objet de bloquer la quasi-totalité de la parcelle AO n° 327 appartenant à Olivier et Amandine Carel.</p> <p>- Les espaces verts protégés : les plans de zonages devront prendre en compte la réalité de l'état des lieux et les espaces verts protégés doivent être supprimés des parcelles AO 322, 321 et 327.</p> <p>Le droit de préemption : l'institution d'un droit de préemption par délibération du 13 mars 2024 est tout à fait significative du fait que la Commune considère les espaces de cette propriété comme des zones à urbaniser. En tout état de cause, en application des dispositions de l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme le classement des propriétés en zone Nj, N et A exclut de facto la possibilité pour la commune d'exercer le droit de préemption urbain (DPU), qui ne s'applique que sur propriétés situées en zones constructibles. Il est demandé à la Commune de modifier sa délibération et le plan qui y est annexé.</p> <p>En résumé, les demandes sont les suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1- Adaptation de la zone 1AUa aux zonages du secteur. 2- Léger décalage de l'ER n° 9 au Nord qui devra également comprendre le foncier pour la création d'un Parc urbain et répondre ainsi à tous les usages. 3- Respect de la propriété bâtie historique cadastrée AO cadastrée AO 119, 120, 321, 323 et 325, soit en limitant à une seule traversée Est/Ouest, soit en décalant au Sud de la propriété foncière la Parc Urbain qui devra assurer la desserte des propriétés foncières enclavées. 4- Modification de la délibération du 14 mars 2024 relative au Droit de Préemption Urbain. Document joint 	
<p>39 - Demat Hélène Teisseire 130 Rue des Oliviers 83250 La Londe les Maures</p>	<p>Copie du projet de PLU dans le secteur de la Plaine – SAINT VICTOR. Observation des Consorts Simone TEISSEIRE Document joint</p>	<p>Doublon avec 38 - Demat</p>
<p>40 - Demat Amandine Carel Sans adresse</p>	<p>Copie du projet de PLU dans le secteur de la Plaine – SAINT VICTOR. Observation des Consorts Simone TEISSEIRE Document joint</p>	<p>Envoi pour la 3ème fois du même document que 38 et 39-Demat</p>

<p>41 - Demat Bruno Chevallier 68 rue Duquesne 69006 Lyon</p>	<p>Je vous prie de trouver ci-joint la copie d'une lettre que j'ai déposée mardi dernier au Service de l'Urbanisme de la mairie de Bormes les Mimosas. Elle complète la première lettre que je vous ai adressée le 15 janvier dernier. Document joint</p>	<p>4ème intervention de (après n°57 R, n°4 C et n°8 Demat) ; sujet déjà plusieurs fois abordé par ses voisins; complément sera lu par le MO.</p>
<p>42 - Demat SARL Midazur 2 bis rue de L'Île de France 94460 Valenton</p>	<p>Nous sommes propriétaires des parcelles, section AO n° 122,123, 129 et 131 pour une surface totale de la propriété s'élevant à 22 783 m². Notre propriété est concernée par le projet de révision car elle fait l'objet d'une OAP « La plaine du Batailler » (îlot n°22), de classements en zone 1AUa et Nj, d'emplacements réservés n°7 et n°10 et d'un classement en EVP. Ce projet, même s'il permet de la constructibilité avec l'îlot n°22, est très dommageable. En effet, sur notre unité foncière de 2,2Ha, seulement 4200m² d'emprise est possible (îlot nord de la parcelle 2425m² + îlot sud de la parcelle 1775m²). Pire le truchement des règles réduit encore les possibilités notamment avec les stationnements ce qui ne permet pas une offre économiquement viable. Vous trouverez ci-joint, l'annexe 1 qui permet de démontrer que ce projet de PLU n'est pas cohérent et ne prend pas en compte l'impact des différentes règles qu'il fixe par rapport à la réalité du terrain. Cette situation est d'autant plus affligeante qu'il s'agit d'une orientation d'aménagement programmée censée effectuer un zoom sur les aménagements des secteurs.</p> <p>En résumé : - la présence de notre construction n'est pas représentée sur les plans ; - l'emplacement n°7, coupe notre habitation en deux alors qu'il pourrait être déplacé de 2 m sur le terrain d'en face qui n'est pas construit ; - L'îlot n° 22 de l'OAP « La plaine du Batailler » est coupé en deux par une voie verte. Pire, l'application des différentes règles contenues dans le PLU obère très largement les droits à bâtir pourtant accordés sur cet îlot. Nous demandons que l'OAP de « La plaine du Batailler » ainsi que le règlement cartographique et du zonage 1AUa soient modifiés pour optimiser dans les meilleures conditions la constructibilité du terrain. Nous souhaitons que les surfaces déduites pour la coulée verte, la zone Nj et les EVP soient compensées en augmentant sur notre propriété la surface constructible de l'îlot n°22 de l'OAP "La plaine du Batailler". Nous proposons que la coulée verte soit placée au sud de notre propriété pour permettre un seul îlot élargi en surface pour compenser les surfaces réservées à la préservation de l'environnement et du cadre de vie (Coulée verte, zone Nj, EVP...). Notre contribution pour sauvegarder l'environnement et améliorer notre cadre de vie ayant été très importante, nous souhaitons que le coefficient de jardin soit supprimé au profit d'un stationnement écologique. Nous demandons comme pour les autres îlots comme par exemple l'îlot n°21 qui est mitoyen au nôtre ainsi que les autres îlots (20-23-24-26-27-28), les mêmes règles de hauteur à savoir R+3 à 12 m le R+3 étant en attique.</p> <p>Vous trouverez en pièce jointe l'annexe n°1 qui permet au travers de scénarii d'aménagement de démontrer les incohérences des différentes règles en fonction des droits théoriques et des droits susceptibles d'être réalisés concrètement.</p> <p>Document joint</p>	<p>Annexe de 11 pages dont 6 plans et zonage intitulée "Analyse du projet arrêté de PLU de Bormes-les-Mimosas sur les parcelles section AO n°122, 123, 129, 131;</p> <p>Propositions de modification (règlement, îlot et zonage") portée à la lecture du MO pour réponses aux suggestions</p> <p>Doublon signalé au n° 47 - Demat et 14- Courrier</p>

<p>43 - Demat déposée sous anonymat</p>	<p>Je m'aperçois en regardant ce PLU qu'un grand nombre de quartiers vont être ouverts à la construction. En regardant les différentes zones, je m'aperçois que les possibilités de construire des logements collectifs vont être énormes. Au vu des différentes modifications du Plu nous allons je pense avoir environ 300 à 400 logements supplémentaires. Qu'en-est-t'il des logements sociaux si on part du principe que Bormes n'a pas son quota et qu'on part sur 20% même de la moitié construite on est sur environ 40 à 50 logements sociaux. Je pense que ce n'est pas ce que nous souhaitons. S'il y a 400 logements il va y avoir 400 familles de minimum 3 personnes soit 1200 personnes en plus et environ 40 à 50 élèves en plus. Déjà qu'il n'a plus de place à la crèche, comment allons-nous faire? Bormes n'est pas la Londe, il ne faut pas recevoir plus de personnes, il faut simplement mieux s'occuper des habitants actuels.</p>	<p>Dont acte, Ces commentaires et appréciations seront lus par le MO</p>
<p>44 - Demat Claire Albrand Sans adresse</p>	<p>Copie du projet de PLU dans le secteur de la Plaine – SAINT VICTOR. Observation des Consorts Simone TEISSEIRE Document joint</p>	<p>4ème envoi du même document (après 38, 39 et 40-Demat)</p>
<p>45 - Demat Olivier Carel Sans adresse</p>	<p>Copie du projet de PLU dans le secteur de la Plaine – SAINT VICTOR. Observation des Consorts Simone TEISSEIRE Document joint</p>	<p>5ème envoi du même document (après 38, 39, 40 et 44-Demat)</p>
<p>46 - Demat Eric Bernard 311 rue des Hortensias 83230 Bormes les Mimosas</p>	<p>Dans le cadre du nouveau PLU il est prévu de rendre constructible la parcelle N°AD490. Construire sur cette parcelle aurait des conséquences potentiellement très dommageables. En effet, cette parcelle est classée "Zone inondable" en raison de sa proximité avec le ruisseau et les événements pluvieux de 2014 ont démontré toute la pertinence de cette classification puisque cette dernière était complètement inondée. Avec la détérioration généralisée du climat, il est fort à craindre que de nouvelles inondations se reproduisent dans les années à venir, vous seriez alors tenus pour responsables si des bâtiments venaient à se retrouver sous 1 mètre d'eau. J'attire également votre attention sur le fait que des pompes de relevage sont également en fonction sur cette parcelle : quid de l'avenir de ces pompes ? où seront-elles déplacées ?</p>	<p>Ces commentaires et appréciations seront lus par le MO Un éclairage sur la présence de pompes de relevage est attendu</p>

<p>47 - Demat SARL Midazur 2 bis rue de L'Île de France 94460 Valenton</p>	<p>Nous sommes propriétaires des parcelles, section AO n° 122,123, 129 et 131 pour une surface totale de la propriété s'élevant à 22 783 m². Envoi des mêmes documents Document joint</p>	<p>Doublon avec le n° 42 -Demat</p>
<p>48 - Demat Serge Vibourel 64 impasse des manians 83230 Bormes les Mimosas</p>	<p>Demande de reclassement de la parcelle n°549, section E, en zone de loisirs Propriétaire des parcelles suivantes : Parcelle n°261, secteur B, située à l'adresse Martegasse, Parcelle n°549, section E, située à l'adresse Enguilbert, souhaite attirer votre attention sur le classement actuel de ces terrains en zone NI, répertoriés comme espace boisé classé, dans le PLU. Je sollicite une reclassification de la parcelle n°549, située à Enguilbert, en zone de loisirs afin de permettre son utilisation pour des activités de plein air telles que par exemple: la création d'un parcours d'accrobranche, l'aménagement d'un espace dédié aux activités sportives et de détente en pleine nature, la mise en place de structures éco-responsables favorisant le tourisme et la découverte du patrimoine naturel de Bormes-les-Mimosas. Cette initiative permettrait de dynamiser la commune en mettant en avant le sport et les loisirs en extérieur, tout en respectant l'environnement et en valorisant nos espaces naturels. Elle répondrait également aux attentes des habitants et des visiteurs en quête d'activités récréatives et sportives. Je reste à votre disposition pour échanger sur cette proposition et fournir toute information complémentaire.</p>	<p>Sollicitation s'agissant d'un espace de loisir sportif à créer dans une zone naturelle; Doit être compatible, avec les objectifs de zonages du PLU</p>
<p>49 - Demat Pierre Albrand 3 Allée des Genêts 44260 Bouée</p>	<p>Copie du projet de PLU dans le secteur de la Plaine – SAINT VICTOR. Observation des Consorts Simone TEISSEIRE Document joint</p>	<p>6ème envoi du même document (après 38, 39, 40, 44 et 45-Demat)</p>
<p>50 - Demat Association Energies Helios Farms Association loi</p>	<p>L'association énergétique Energy Helios Farms domiciliée à Bormes les Mimosas est un réseau de communautés qui travaillent à faciliter la transition énergétique en créant des alliances locales. Nous créons en général des solutions innovantes pour réduire la dépendance énergétique, lutter contre la</p>	<p>Document joint porté</p>

<p>1901 déclarée en Préfecture en 2019</p>	<p>pauvreté et progresser vers un avenir neutre en carbone. La révision n°1 du PLU aurait pu être l'occasion d'envisager la transition énergétique dans les documents d'Urbanisme d'autant que le décret n°2024-318 du 8 avril 2024 relatif à la loi Climat et résilience et la loi ENR (ajout : a été publié ?).</p> <p>Nous regrettons que la modification des zones agricoles et protégées située sur la commune n'ait pas prévu les précisions de la partie réglementaire du décret d'application sur l'agrivoltaïsme.</p> <p>De même, l'entrée en vigueur de la loi ENR depuis le 1er Juillet 2023 concernant les ombrières des parcs de stationnement extérieurs n'est pas pris en considération dans la révision n°1 du PLU.</p> <p>Nous demandons à Mr. Le commissaire enquêteur de faire modifier la proposition de révision n+1 du PLU en mettant en conformité les règles d'urbanismes aux décrets d'applications de la loi ENR et Climat Résilience.</p> <p>Document joint</p>	<p>à la lecture du MO pour éléments de réponse sur ce sujet de transition énergétique</p>
<p>51 - Demat</p> <p>Elisabeth Donzel</p> <p>108 rue des dionées le vallon 83230 Bormes les mimosas</p>	<p>Le projet de révision du PLU faisant de la parcelle AD490 une zone en grande partie constructible ne semble pas conforme aux objectifs dudit projet : la préservation de l'environnement et la prise en compte des risques naturels.</p> <p>En effet, la parcelle AD490 a été définie en 2009, premièrement comme espace vert et deuxièmement comme zone inondable dans sa grande majorité, comme en témoigne le plan de bornage général du lotissement « Lei oustau dou Vallat » établi le 10 décembre 2009 par le cabinet SCP Lauret géomètre-expert-foncier D.P.L.G. (pièce jointe). L'existence de la zone inondable nous a imposé de construire sur la seule portion non inondable du terrain AD482 dont nous sommes propriétaires (contraintes de surface, de forme, de niveau de vide-sanitaire ; interdiction de construire un mur de clôture).</p> <p>Ces contraintes se sont révélées salutaires. De fait en 2014 nous avons vu le ruisseau Vallon du Castellan déborder, l'inondation couvrant entièrement la parcelle AD490, en partie la parcelle AD482 et entièrement la rue du lotissement. Conserver la parcelle AD490 comme espace vert correspond donc au souci de préservation de l'environnement. La conserver comme zone inondable correspond à la prise en compte de</p>	<p>Confirmation demandée au MO qu'il s'agit bien d'une dent creuse constructible.</p> <p>Une 2ème contribution sur le sujet est en 68 Demat</p>

	risques naturels d'autant plus qu'actuellement les phénomènes météorologiques sont plus violents, en particulier en ce qui concerne les pluies et orages. Documents joints	
52 - Demat SCI Malibo 2b Combes du château 83230 Bormes-les- Mimosas	Je souhaite porter un commentaire par rapport à la partie graphique du point 4.2.5. Règlement - partie graphique plan Bénat arrêté 20240626. Il s'avère que la partie graphique ne tient pas compte de la réalité sur place. Veuillez trouver ci-joint une photo satellite ainsi que la partie graphique publiée. Vous verrez que cette zone devrait être "un espace boisé classé à conserver" or une partie ne serait plus boisée d'après le plan graphique. Nous vous remercions de bien vouloir tenir compte de cette information en incluant la partie boisée sur toute la surface. Documents joints	Pour vérification du MO et corrections éventuelles à apporter sur la partie graphique
53 - Demat Damien Bonfils 22 rue Pouverin 83230 Bormes-les- Mimosas	Je me permets de vous apporter mes observations, notamment en ce qui concerne la zone du village UAP et ses abords UJN. Je suis étonné de voir que, dans un village de tradition typiquement provençale, classé site inscrit depuis 1962, ayant en son sein pas moins de 3 monuments historiques et déclinant encore de nombreux vestiges d'époque médiévale, les règles d'urbanisation de ce PLU puisse encore comporter des mesures de nature à altérer le style, les perspectives et le patrimoine d'un ensemble architecturale singulier. J'ai pu observer que de nombreux articles et prescriptions viennent imposer une règle tout en accordant des exceptions laissées à l'appréciation subjective des services instructeurs. J'ai aussi pu observer que de nombreuses prescriptions sont rédigées de manière imprécise et incomplète laissant une nouvelle fois libre cours à interprétation, et pouvant être source de contentieux et de disparités de traitement. sujets traités dans la pièce-jointe concernant: 1. - les limites de la zone UAP du village 2. - les toitures dans le village 3. - les parements de façades dans le village 4. - la hauteur dans le village 5. - la zone UJN et les abords du village 6. - les Espaces Verts Protégés Document joint	Remarques de cet administré portées à la lecture du MO

<p>54 - Demat</p> <p>Arcames avocats-</p> <p>Maîtres Marion Sapparrart et Nicolas Becquevort</p> <p>42 Rue Vital Carles 33000 Bordeaux</p>	<p>La SAS SOLADIS est propriétaire des parcelles cadastrées section AP n°1, 2, 3, 96 et 452, formant une unité foncière unique, et situées avenue Lou Mistraou et chemin de Bénat, au Nord Est du secteur de la Plaine du Batailler : Ces parcelles sont classées en zone 1AUA du PLU actuel, qui est une « zone d'urbanisation future réglementée à dominante habitat accueillant l'ensemble des fonctions urbaines » et qui est « destinée à assurer le prolongement des zones urbaines en renforçant la cohérence des quartiers urbains ». Elles sont en outre grevées d'un emplacement réservé n°104 pour la création d'une voie de desserte et de liaison depuis le chemin du Pont jusqu'au chemin de Bénat ainsi que d'un emplacement réservé n°209 pour la création d'un fossé de colature jusqu'au ruisseau de Ginget.</p> <p>Le projet de PLU prévoit le classement des parcelles cadastrées section AP n°1, 2, 3, et 452 partie en zone 1AUA, qui est une zone à urbaniser dite « ouverte » et constructible sous réserve du respect de l'OAP, et le classement des parcelles cadastrées section AP n°96 et 452 partie zone Nj, qui est une zone naturelle avec des jardins et boisements à préserver dans l'enveloppe urbaine. Il prévoit aussi sur les parcelles deux emplacements réservés n°8 et 29 pour la création d'une voie de desserte et de liaison depuis l'avenue Lou Mistraou jusqu'au chemin de Bénat ainsi que d'une voie de liaison depuis le rond-point de l'avenue Lou Mistraou jusqu'à la future voie reliant le quartier Les Devotes à la Bastide Neuve. Les parcelles sont enfin concernées par l'OAP de la Plaine du Batailler, précisément par les îlots n°24, 25 et 26 dont les fonctions sont mixtes à savoir activités économiques, habitation et parking silo.</p> <p>C'est dans ce contexte que la SAS SOLADIS entend solliciter les précisions et ajustements suivants quant au projet de PLU envisagé sur ses parcelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Concernant le classement en zone 1AUA d'une partie des parcelles, il est compatible avec les orientations du SCoT et les partis d'aménagement retenus par les auteurs du PLU au regard notamment des caractéristiques du secteur. En effet, il s'agit d'un secteur central stratégique en raison de sa desserte par la RD559 et le giratoire existant mais aussi de sa proximité avec le quartier du Pin, le quartier de la Gare, le quartier du Ginget et les nombreux équipements d'intérêt collectif qu'il comporte. L'urbanisation s'y est développée au fil des années sans véritable cohérence et il demeure un secteur à fort potentiel de densification. Son aménagement permettra donc d'y apporter une identité et de compléter l'offre de logements, d'activités et de services tout en rapprochant les quartiers existants limitrophes. La mixité des fonctions envisagées assurera un équilibre entre les différents enjeux, avec un impact positif sur le paysage. La SAS SOLADIS est donc favorable au classement du secteur en zone 1AUA. Toutefois, des précisions et des ajustements pourraient être apportés afin d'assurer pleinement les objectifs poursuivis. - Concernant la programmation et le phasage prévisionnel de l'OAP, il est actuellement prévu deux phases. Il apparaît souhaitable que la phase 1 intègre la totalité des îlots du secteur Nord Est, en ce inclus les îlots n°25 et 26 situés en seconde et troisième ligne de la RD559 afin de ne pas faire obstacle à un possible aménagement d'ensemble des parcelles qui appartiennent à la SAS SOLADIS. - Concernant l'îlot 24, les activités économiques sont privilégiées avec une possibilité d'habitation à l'étage uniquement. L'article 	<p>Eléments de réponse attendus du MO sur ces précisions avec d'éventuels ajustements sur les points évoqués par ces intervenants</p>
--	---	---

	<p>AU1 du règlement écrit du projet de PLU indique à ce titre que les destinations « habitation » et « commerce et activité de service » sont limitées. L'article AU2 qui régleme les destinations limitées précise seulement pour l'îlot 24 que la destination « habitation » sera possible à l'étage uniquement. Afin d'éviter toute difficulté d'interprétation et d'application de ces dispositions, il est demandé que l'article AU2 soit complété pour préciser que toutes les destinations limitées à l'article AU1 qui ne font pas l'objet de précision à l'article AU2 sont considérées comme étant autorisées sans condition. Ou, à défaut, de préciser que, pour l'îlot 24, la destination « commerce et activité de service » est autorisée sans condition. Par ailleurs, la réalisation d'un projet répondant à ces destinations impliquera nécessairement la réalisation de places de stationnement. Les nouvelles exigences en matière d'équipement photovoltaïque des parcs de stationnement extérieur résultant de la loi APER du 10 mars 2023 ainsi que les dispositions communes du règlement écrit du projet de PLU en la matière (article DC18) impliquent de prendre en compte ce sujet et les conséquences qui en résultent. A ce titre, il apparaît nécessaire de compléter les dispositions relatives à l'emprise au sol afin d'exclure expressément du calcul de celle-ci les ombrières photovoltaïques réalisées pour les parcs de stationnement. En effet, la comptabilisation des ombrières photovoltaïques dans l'emprise au sol diminuerait nécessairement les potentiels de construction et remettrait ainsi en cause les objectifs de constructibilité envisagés. Il est ainsi demandé de modifier la définition de l'emprise au sol figurant dans l'annexe du règlement écrit du projet PLU afin d'exclure expressément les ombrières photovoltaïques liées aux parcs de stationnement.</p> <p>- Concernant l'îlot 25, selon l'OAP et l'article AU2 règlement écrit du projet de PLU, il est strictement dédié à l'aménagement d'un parking silo afin d'accueillir la clientèle. La légalité d'une telle prescription qui impose la réalisation d'un aménagement spécifique, prévue par l'OAP et les dispositions du règlement écrit du projet de PLU relatives aux destinations, pose difficulté. Elle n'apparaît en outre pas justifiée ni opportune au regard de la volonté d'aménagement du secteur tendant à optimiser l'espace résiduel pour permettre la création de logements, de commerces et services de proximité. A ce titre, les projets qui seront menés dans chacun des îlots devront intégrer les besoins en stationnement qu'ils génèrent au regard de leur destination, sans que leur réalisation soit nécessairement concomitante et liée à celle de l'îlot 25. Par ailleurs, la réalisation d'un parking sur la totalité de l'îlot situé au cœur de ce secteur de l'OAP serait contraire aux objectifs d'esthétisme et de dynamisme poursuivis mais aussi à la qualité paysagère et environnementale souhaitée. Au contraire, une multifonctionnalité de l'îlot permettrait de répondre à ces attentes en intégrant des considérations architecturales en façade liées aux autres destinations qui seraient autorisées ainsi qu'en favorisant le dynamisme du secteur, tout en permettant la réalisation d'un parking. Tenant ces considérations, il apparaît souhaitable de permettre une multifonctionnalité de l'îlot 25 en autorisant les destinations et sous-destinations « commerce et activité de service », « équipements d'intérêt collectif et services publics » et « bureau ». 6 En conséquence, il est demandé de préciser en ce sens l'OAP et l'article AU2 du règlement écrit du projet de PLU. De plus, selon le règlement écrit du projet de PLU, il est prévu sur cet îlot une emprise au sol limitée à 80 % et un coefficient de jardin de 20 %</p>	
--	---	--

	<p>minimum. L'aménagement urbain souhaité implique de réaliser les moyens d'accès imperméabilisés nécessaires à son bon fonctionnement de sorte que, pour permettre la réalisation de ce dernier, il serait souhaitable de porter l'emprise au sol à 90 % et de réduire le coefficient de jardin à 10 %. Il est ainsi demandé de modifier les dispositions des articles AU5 et AU17 du règlement écrit du projet de PLU en ce sens. Au demeurant, il convient de souligner qu'une part significative de l'emprise de l'unité foncière est intégrée dans la « coulée verte » et permet ainsi d'avoir un impact positif en termes de paysage et d'environnement.</p> <p>– Concernant l'îlot 26, dont la partie sud appartient à la SAS SOLADIS, il est souligné que les parcelles cadastrées section AP n°96 et 452 représentent un foncier de 15 905 m² dont 9 327 m² (58,5 %) ont été classés en zone Nj et 6 578 m² (41,5 %) ont été classés en zone 1AUA et dont l'emprise bâtie est limitée à 50 % soit 3289 m² par le règlement écrit du projet de PLU. La règle de hauteur prévue à l'article AU10 du règlement écrit du projet de PLU (minimum 2/3 de l'emprise au sol à 9 mètres (R+2) et maximum 1/3 à 12 mètres (R+3) en attique) permet d'atteindre une surface constructible cumulée de 10 963 m² contre 11 300 m² d'espaces verts. Ledit règlement permet ainsi de réaliser un projet cohérent sur l'îlot répondant aux attentes en termes d'aménagement et permettant une optimisation du foncier résiduel et une utilisation raisonnée de la consommation d'espace. La SAS SOLADIS insiste sur l'importance de maintenir cette règle de hauteur dans le règlement écrit du PLU qui sera approuvé. De plus, l'article AU20 relatif au stationnement renvoie aux dispositions communes (article DC20) qui imposent 0,5 place de stationnement par logement pour les deux roues motorisées, soit 1 place pour deux logements. Toutefois, au regard du nombre de places de stationnement exigé pour les quatre roues motorisées, du nombre de places de stationnement exigé pour les vélos et de la volonté de favoriser les mobilités douces et alternatives passant notamment par la création de voies douces dans le secteur de l'OAP, cette exigence paraît excessive et contraire aux objectifs poursuivis. Elle mobiliserait en outre une part importante du foncier résiduel, imputant ainsi l'espace disponible pour les logements, les commerces et les activités. Il est demandé de modifier l'article DC20 ou a minima l'article AU20 du règlement écrit du projet de PLU pour prévoir un ratio de 1 place de stationnement dédiée aux deux roues motorisées pour cinq logements.</p> <p>- Concernant les emplacements réservés, la voie à créer à partir du giratoire de la RD559 (ER n°29) devra être pénétrante dans l'OAP si elle était finalement envisagée à sens unique afin d'assurer le dynamisme du secteur. Par ailleurs, la voie à créer à partir du giratoire du collège (ER n°8) traverse la zone Nj. Toutefois, le règlement écrit de la zone Nj ne semble pas permettre la création d'une telle voie. Il est demandé de modifier le règlement écrit du projet de PLU pour autoriser les cheminements véhicules ou à défaut le tracé de l'emplacement réservé afin de permettre sa réalisation effective. Telles sont les précisions et ajustements souhaités par la SAS SOLADIS. Je vous prie de bien vouloir tenir compte des présentes observations, de les annexer à votre rapport et d'y répondre dans le cadre de celui-ci.</p>	
55 - Demat	La SARL PIERsoINVEST est propriétaire de la parcelle cadastrée section BT n°335, située chemin du Niel : Le projet de PLU prévoit son classement en partie en zone 1AUe, qui est une zone à	

<p>Arcames avocats-</p> <p>Maîtres Marion Sapparrart et Nicolas Becquevort</p> <p>42 Rue Vital Carles 33000 Bordeaux</p>	<p>urbaniser dite « ouverte » et constructible sous réserve du respect de l'OAP, et en partie zone Nj, qui est une zone naturelle avec des jardins et boisements à préserver dans l'enveloppe urbaine : Elle est également concernée par l'OAP de la Plaine du Batailler, précisément par les îlots n° 12 et 14 dont les fonctions sont économiques. C'est dans ce contexte que la SARL PIERsoINVEST entend solliciter les précisions et ajustements suivants quant au projet de PLU envisagé sur sa parcelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Concernant le classement en zone 1AUe et l'inscription d'une l'OAP, ils sont compatibles avec les orientations du SCoT et les partis d'aménagement retenus par les auteurs du PLU au regard notamment des caractéristiques du secteur. En effet, de nombreuses entreprises borméennes souhaitent créer et développer leur activité sur le territoire communal mais sont confrontées à un foncier insuffisant et inadapté les contraignant à s'implanter sur d'autres territoires. La capacité de la zone d'activité économique est déjà mobilisée dans les espaces existants classés en zone Ue qui sont par ailleurs concernés par le PPRi qui réduit leur possibilité de développement. C'est donc à juste titre que le renforcement et la structuration de l'offre foncière à destination des activités économiques et la contribution au développement économique et à l'attractivité du territoire ont été définis comme des objectifs de la révision du PLU. Le secteur dans lequel se situe la parcelle de la SARL PIERsoINVEST permet de répondre à ces objectifs et d'accueillir les futures activités par un classement en zone 1AUe et l'inscription d'une OAP. En effet, il s'agit d'un secteur stratégique en raison de sa desserte par la RD559 et le giratoire existant mais aussi de sa continuité avec la zone d'activités existante au Niel. Il est en outre inscrit au SCoT comme étant une zone de développement préférentielle pour les activités, en réponse notamment aux orientations n°12 et 30 visant à dédier les zones d'activités à l'accueil des activités et services et à améliorer la qualité des zones d'activités. L'aménagement de ce secteur permettra de répondre aux besoins identifiés et objectifs poursuivis. La SARL PIERsoINVEST est donc favorable au classement du secteur en zone 1AUe et à l'inscription d'une OAP. Toutefois, des précisions et des ajustements pourraient être apportés afin d'assurer pleinement les objectifs poursuivis. - Concernant la programmation et le phasage prévisionnel de l'OAP, il est actuellement prévu deux phases, notamment 50 % de la zone 1AUe avant 2031 et 50 % après 2031, sans davantage de précision. Il apparaît opportun que la phase 1 intègre a minima les îlots du secteur Ouest situés au Nord, en bordure de la RD559 (à savoir les îlots 11 à 14), en cohérence avec le reste de l'OAP qui intègre les îlots en bordure de la RD559 dans la première phase et compte tenu de la situation stratégique de ces derniers. - Concernant la réglementation des dépôts, l'article DC1 du règlement écrit du projet de PLU interdit « les dépôts extérieurs de toute nature » et l'article DC2 prévoit que « tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être situé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec la construction* principale tant au plan du volume que du traitement extérieur ». 4 L'article AU9 reprend la règle de l'article DC2 en ajoutant « sauf impossibilité technique dûment justifiée : dans ce cas les règles particulières aux « dépôts » figurant à l'article AU18 devront être appliquées ». L'article AU18 précise alors que « En cas d'impossibilité dûment justifiée, le dépôt devra être masqué à la vue depuis les espaces publics par des 	<p>Eléments de réponse attendus du MO sur ces précisions avec d'éventuels ajustements sur les points évoqués par ces intervenants</p>
--	--	---

	<p>écrans végétaux denses ou par des murs végétalisés d'une hauteur au moins égale aux trois quarts de celle du dépôt concerné et ne pouvant être inférieure à 4 mètres. Ces écrans seront disposés à une distance minimale de 5 mètres de la limite de la parcelle privative. ». Les dispositions spécifiques de la zone AU, précisément de la zone 1AUe, sont plus souples que les dispositions communes en ce qu'elles prévoient des tempéraments à l'interdiction des dépôts extérieurs et à l'obligation d'implanter les dépôts dans des bâtiments couverts, compte tenu des destinations économiques particulières autorisées dans la zone. Dans un souci de cohérence avec les dispositions communes, il serait souhaitable que les règles des articles 9 et 18 relatives aux dépôts figurent également aux articles 1 et 2 du règlement de la zone AU relatifs à la destination des constructions, l'usage des sols et les natures d'activités. De plus, afin d'éviter toute difficulté d'interprétation et d'application du règlement, il apparaît opportun de mettre en cohérence les dispositions communes avec les dispositions spécifiques de la zone AU relatives aux dépôts qui sont plus souples, en précisant par exemple que les articles 1 et 2 des dispositions communes s'appliquent : « sauf disposition contraire prévue dans la zone ». Par ailleurs, afin de ne pas impacter les activités existantes, il est demandé de préciser dans les dispositions communes et spécifiques de la zone AU que les dépôts des activités existantes ne sont pas concernés par les exigences prévues et sont donc autorisés à être maintenus et à fonctionner en l'état. Enfin, afin d'assurer un aménagement du secteur cohérent et avec une certaine identité, notamment en termes d'insertion paysagère, il serait souhaitable de limiter la hauteur des écrans réalisés dans le cadre des dépôts, visés par l'article AU18, à 4 mètres. Il est demandé de préciser les dispositions du règlement écrit du projet de PLU en ce sens.</p> <p>- Concernant la réglementation de l'emprise, les auteurs du PLU ont entendu encourager et favoriser le développement des énergies renouvelables notamment les ouvrages photovoltaïques. En outre, les nouvelles exigences en matière d'équipement photovoltaïque des parcs de stationnement extérieur résultant de la loi ApER du 10 mars 2023 ainsi que les dispositions communes et spécifiques du règlement écrit du projet de PLU en la matière (articles DC18 et AU 20) impliquent de prendre en compte les conséquences qui résultent de la mise en place de tels ouvrages.</p> <p>5 Or, en l'état de la rédaction du projet de PLU, les ombrières photovoltaïques ne sont pas expressément exclues de l'emprise au sol ce qui a nécessairement pour effet de diminuer les potentiels de construction et remettre ainsi en cause les objectifs de constructibilité envisagés sur le foncier. Il apparaît donc nécessaire de modifier la définition de l'emprise au sol figurant dans l'annexe du règlement écrit du projet PLU afin d'exclure expressément les ombrières photovoltaïques. Par ailleurs, la définition de l'emprise au sol figurant dans l'annexe du règlement écrit du projet PLU inclut les débords de toiture dont la superficie est supérieure à 5 m². Une telle règle est surprenante au regard de l'utilité des débords de toiture qui permettent de générer de l'ombre ainsi que des animations de façades à libérer et non à contraindre à un choix entre emprise utile et emprise esthétique. Il est plutôt d'usage de limiter la profondeur des débords de toiture que leur surface, compte tenu des objectifs susvisés et afin de s'adapter à la diversité de taille des projets sur le territoire. Il est donc demandé de modifier la définition de l'emprise au sol figurant dans</p>	
--	---	--

	<p>l'annexe du règlement écrit du projet PLU pour exclure les débords de toiture ou, à défaut, limiter leur profondeur (et non leur surface).</p> <p>- Concernant la réglementation de la zone Nj, l'article A&N2 du règlement écrit du projet de PLU autorise en zone Nj « les aires de stationnement favorisant l'infiltration des eaux pluviales ». Au regard des nouvelles exigences en matière d'équipement photovoltaïque des parcs de stationnement extérieur résultant de la loi ApER du 10 mars 2023 ainsi que des dispositions communes du règlement écrit du projet de PLU en la matière (article DC18), il serait souhaitable de préciser que les ombrières photovoltaïques liées au stationnement sont autorisées dans la zone sur les espaces dédiés au stationnement. De plus, si les aires de stationnement sont permises, la réglementation de la zone ne semble pas autoriser en l'état les cheminements véhicules pour y accéder (seuls les cheminements piétons et les pistes cyclables sont visés). Dans un souci de cohérence et afin de permettre l'urbanisation du secteur conformément aux objectifs recherchés, il est demandé de modifier le règlement écrit du projet de PLU en ce sens, précisément l'article A&N2 relatif à la zone Nj, afin d'autoriser les cheminements véhicules.</p> <p>- Concernant les îlots 12 et 14, l'autorisation des logements liés et nécessaires à l'activité prévue à l'article AU2 est indispensable et il est important de la maintenir. Par ailleurs, il apparaît souhaitable d'autoriser la sous-destination « restauration » dans ces îlots, sous-destination qui est aujourd'hui réservée aux îlots 11, 16 et 19. 6 En effet, le nouveau secteur (ce inclus l'îlot 13) va accueillir de nouveaux établissements donc une nouvelle population active sans offre de restauration propre au secteur. Une offre de restauration permettra de conforter le dynamisme du nouveau secteur et s'inscrit en outre dans la volonté des auteurs du PLU de favoriser les modes de déplacement doux. Au demeurant, une telle destination est cohérente avec la situation des îlots le long de la RD559 et est complémentaire avec les sous-destinations « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « hôtel » autorisées sur l'îlot 12. Il est donc demandé de compléter l'article AU2 du règlement écrit du projet de PLU en ce sens.</p> <p>- Concernant l'îlot 12, l'article AU2 règlement écrit du projet de PLU soumet les sous destinations « commerces de détail » et « commerce de gros » à une triple condition liée essentiellement à ce que l'activité commerciale soit liée à l'activité artisanale exercée sur le même site. Toutefois, plusieurs raisons justifient d'autoriser ces sous-destinations sans condition dans l'îlot, à savoir : l'objectif visé dans le PADD de maintenir la vitrine économique de l'axe routier, la situation quasiment identique de l'îlot 11 où les sous destinations sont autorisées sans condition ainsi que le développement récent de constructions voisines similaires. Il est donc demandé de modifier l'article AU2 du règlement écrit du projet de PLU pour autoriser sans condition les sous-destinations « commerces de détail » et « commerce de gros ».</p>	
<p>56 - Demat</p> <p>Cabinet Cloix Mendes-Gil</p> <p>7 rue Auber 75009 Paris</p>	<p>Nous sollicitons:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la suppression de l'emplacement réservé n° 101 pour l'accès piéton à la plage du Pellegrin; - la suppression de l'emplacement réservé n° 97 pour l'aménagement de bande cyclable de 1.5 m de part et d'autre de la RD42a. <p>Ces deux ER affectent les terrains relevant du Domaine de Léoube.</p>	<p>Document illustré avec photos porté à la lecture du MO pour étude ;</p>

	<p>1) Sur l'emplacement réservé n° 101 du projet de révision Si le PLU2 délimite dorénavant 104 ER, soit une réduction de plus de 50%, force est de constater que cette refonte des ER n'a pas concerné l'ER qui grève le domaine de Léoube pour l'accès piéton à la plage du Pellegrin. Cet ER pour cheminement doux, numéroté 184 de l'actuel PLU de la commune et n° 101 du projet part de la route de Léoube (RD42a) pour aller jusqu'au sentier du littoral, bénéficie d'une largeur de 3 mètres et impacte les parcelles cadastrées sections G n° 641, 642, et 1358 appartenant au GFR (Groupement foncier et Rural) du domaine de léoube et à la sci port ouest Nous nous interrogeons sur l'utilité de conserver un tel emplacement réservé.</p> <p>En effet, le chemin d'accès à la plage du Pellegrin qui fait l'objet de l'ER n° 101 dans le projet est d'ores-et déjà ouvert toute l'année au public et peut être emprunté de manière continue sans limitation par les piétons et les cycles. En outre, ce chemin existant est de plus de 3 mètres. Il n'y a donc aucune utilité à ce que ce chemin de 3 mètres déjà existant et accessible au public fasse l'objet d'un emplacement réservé pour cheminement doux. Cela est d'autant plus exact que le GFR n'a nulle intention de limiter l'accès à ce chemin pour les piétons et les cyclistes, à plus fortes raisons qu'il permet également d'accéder au restaurant exploité sur le domaine de Léoube. L'accessibilité au public n'est aucunement menacée d'autant qu'il grève des parcelles qui font déjà l'objet d'une protection en tant qu'elles sont classées en zone agricole et en zone naturelle avec identification d'espace boisé classé à conserver. Sii la Commune entendait persister à établir un ER pour l'accès piéton à la plage du Pellegrin, il lui serait loisible-d'étudier un tracé alternatif moins préjudiciable pour le domaine de Léoube. Ce second tracé pourrait notamment consister en un cheminement piéton alternatif à la limite Ouest de la propriété Léoube d'une longueur de 700 mètres, pour lequel une « piste » existe déjà à l'heure actuelle. Au vu de ces éléments, nous demandons que l'ER n° 101 du projet soit supprimé ou à tout le moins qu'il soit déplacé à la limite Ouest de la propriété Léoube.</p> <p>2) Sur l'emplacement réservé n° 97 du projet de révision Le projet institue un ER n° 97 destiné à l'aménagement de bande cyclable de 1,5 m de part et d'autre de la RD42a allant du lieu-dit Léoube au Batailler.</p> <p>Cet ER est de nature à impacter toutes les parcelles du domaine de Léoube qui bordent la route départementale 42a, soit les parcelles G 1506, 1505, 1086, 604, 594 à 596, 610, 590, 1085, 584, 611 et 612, 614, 632, 639, 582 et 583, 640, 641 et 643 appartenant au GFR du domaine de léoube et à la sci port ouest. Les exposantes ne sont pas favorables à l'établissement de ce nouvel ER en site classé. Premièrement, l'établissement de l'ER n° 97 est susceptible d'avoir des incidences sur l'activité agricole du domaine et de la diminuer dès lors qu'il empiétera sur des parcelles faisant l'objet d'une exploitation. A cet égard, relevons que certaines parcelles culturales bordent la route départementale avec une tournière minimum, notamment les parcelles G641, 640, 639, 583. Dès lors, l'ER n° 97 impliquerait une réduction des tournières et par suite une difficulté d'exploitation à moins de réduire les unités culturales.</p> <p>Deuxièmement, il convient également de relever que la plupart du linéaire de route départementale concerné est bordé de part et d'autre de fossés permettant un écoulement des eaux avec parfois de petites retenues pour limiter les flux trop importants sur les</p>	<p>La demande de suppression de la piste cyclable va à l'encontre de l'incitation aux mobilités douces.</p> <p>Nul doute que cette piste mettra en sécurité les usagers qui empruntaient auparavant une route certes magnifique, mais étroite</p> <p>Une solution concertée est à rechercher pour son aménagement</p> <p>Un doublon figure au n°64</p>
--	---	--

	<p>fossés principaux. Il conviendra de créer de nouveaux fossés pour canaliser les eaux et les écoulements, lesquels viendront de plus fort empiéter sur les parcelles bordant la route.</p> <p>Troisièmement, la route départementale dispose de nombreux accès directs aux différentes parcelles la bordant, ceux-ci étant nécessaires aux engins agricoles. Toutefois, l'aménagement d'une piste cyclable sur cette même route sera de nature à induire une hausse de fréquentation cycliste et un risque pour la sécurité publique compte-tenu des nombreux accès directs utilisés quotidiennement par les engins agricoles, soit 6 sorties côtés nord et 8 sorties côtés sud.</p> <p>Quatrièmement, il est important de souligner que l'ER n° 97 projeté le long de la route départementale traverse le domaine de Léoube qui bénéficie d'un cadre exceptionnel. La création de deux pistes cyclables nécessiterait en effet des ouvrages d'infrastructure d'élargissement et de terrassements, et l'arrachage d'arbres emblématiques qui sont de véritables trésors écologiques et historiques, offrant non seulement de l'ombre et de l'oxygène, mais jouant également un rôle clé dans le paysage et la biodiversité.</p>	
<p>57 - Demat</p> <p>Déposition anonyme</p>	<p>Je trouve cela dommage de prévoir des immeubles et commerces dans la plaine alors que c'est un secteur pavillonnaire. Attention aux risques d'inondations et pourquoi faire de Bormes une ville comme au lavandou plein d'immeubles</p> <p>Attention les structures vont-elles suivre ? et attention aux risques d'inondations importantes dans la plaine et la biodiversité d'un si beau village.</p>	<p>Ces commentaires seront lus par le MO</p>
<p>58 - Demat</p> <p>Anne Solinas 199 Rue des Lactaires 83230 Bormes-les-mimosas</p>	<p>Il apparaît que plusieurs EVP (Espaces Verts Protégés) ont été placés sur différentes parties de mon terrain cadastré section BW 158 dans le projet de révision du PLU. Or, la classification me semble inadaptée à la réalité du terrain pour l'EVP situé en partie Nord-Est de ma parcelle pour les raisons suivantes : 1. Absence de végétation significative : Contrairement à ce que pourrait laisser penser les images satellites, les arbres qui figuraient sur cet espace n'existent plus. La zone concernée ne présente pas un couvert végétal dense ni un écosystème spécifique à protéger. Il s'agit aujourd'hui principalement d'un talus rocailleux, avec peu ou pas de végétation. 2. Incohérence avec la réalité du terrain : L'objectif d'un EVP est de préserver un espace naturel ou paysager. Dans mon cas, le terrain ne correspond pas à cette définition et ne justifie donc pas une telle protection. 3. Conséquences sur l'usage du terrain : Cette classification restreint les possibilités d'aménagement de mon terrain sans raison justifiée par une valeur écologique ou paysagère avérée. Au</p>	<p>Demande cohérente au regard des photos du document joint</p>

	regard de ces éléments, je vous sollicite afin d'effectuer le déplacement de l'EVP situé en partie Nord-Est de la parcelle vers des espaces plus densément plantés et végétalisés au Nord et à l'Ouest de la construction existante, et au Sud de la parcelle afin que l'emplacement de ces EVP soit plus cohérent avec la réalité physique et environnementale du site.	
59 - Demat Laurent Mazzella 10, Chemin de Surle 83230 Bormes les mimosas	Je suis aujourd'hui propriétaire des magasins "Briconautes" et "Jardinautes" au Nord de l'îlot 15 de l'OAP du Batailler nouvellement proposée dans la révision du PLU. Pour me permettre d'exploiter et de développer mes activités sans frein inutile, je vous demande à ce que les commerces de gros et les commerces de détails soient autorisés dans l'îlot 15.	Souhait porté pour information à la lecture du MO
60 - Demat Me Jérôme Lefort 181 rue de la pompe 75116 Paris	La SNC Marignan Provence a développé avec ses partenaires et ses clients un projet tendant à la réalisation de trois bâtiments pour un ensemble de 39 logement avenue Lou Mistraou sur la commune. Le terrain d'assiette de l'opération est situé sur les parcelles cadastrées AM n°178, 179, 180 et 181. Pour ce faire, une demande de permis de construire a été déposée auprès de la commune le 29 mars 2024 et enregistrée sous le numéro PC 083 019 24 B 0017. Par un arrêté n°2024-357-URB du 20 novembre 2024 le Maire de Bormes les Mimosas a délivré le permis de construire sollicité. Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme classe en espaces verts protégés une partie du tènement foncier du projet. Ce classement apparaît tout à la fois entaché d'une erreur manifeste d'appréciation et inéquitable, créant une rupture d'égalité devant les charges publiques. Document joint	Probable erreur de dessin à corriger et réponses attendues sur les 2 points du mémoire
61 - Demat Richard Alcaraz Président ASL Jardins de la Favière 83230 Bormes les Mimosas	Contribution en relation avec le Projet d'aménagement et développement durable (PADD) Source dossier : « 2-projet PADD 2-20240626 » Page 6 « 1.3 Mettre en œuvre une gestion durable des ressources en eau • Appliquer la sobriété dans la consommation d'eau potable : restreindre l'utilisation de l'eau potable pour éviter les ruptures d'alimentation en eau en périodes de sécheresse. Exemples de mesures pouvant être inscrites dans le PLU2 : réutiliser les eaux grises en circuit fermé, imposer la récupération des eaux de pluie pour tout nouveau programme de logement, réglementer le volume des piscines...» Cet objectif rejoint le plan national.	Propositions portées à la lecture du MO

	<p>Proposition : Donner également des outils aux particuliers afin que tout un chacun sache comment traiter et réutiliser les eaux grises. Utiliser tous les relais locaux pour diffuser l'information : associations, syndics ...</p> <p>Contribution au « rapport de présentation Page : 245 Orientation 39. prendre en compte les risques naturels et réduire la vulnérabilité au changement climatique</p> <p>« Risques sanitaires accrus en raison du changement climatique : les moustiques en tant que vecteurs de maladies : intégré dans le règlement du PLU... »</p> <p>L'Anses appelle les municipalités à la prudence quant aux méthodes employées. Cette prudence est d'autant plus nécessaire que des appareils de toutes sortes sont proposés aux particuliers en utilisant la peur des maladies telles que dengue, chikungunya, Zika... En plus des alertes de l'Anses certains appareils produisent une nuisance sonore en continue jour et nuit, ce qui est particulièrement nocif en termes de santé publique. Proposition : Proposer un plan de lutte contre les moustiques tigres cohérent et non générateur de solutions pires que le mal. Utiliser tous les relais locaux pour diffuser l'information : associations, syndics...</p> <p>Contribution à l'objectif général de limitation de l'artificialisation des terres (Loi Climat et Résilience).</p> <p>La densification en zone Ub génère une artificialisation des terres. Or certains points sont particulièrement sensibles. Pour exemple lors de forts orages les fossés se remplissent très rapidement autour de la zone 1AUt et Ub. Cette zone a déjà été sinistrée par le passé. Proposition : Surveiller particulièrement l'artificialisation des terres et l'écoulement des eaux dans cette zone.</p>	
<p>62 - Demat</p> <p>Lucie Abadie, Benjamin et Elodie Hureau 265 chemin des vigneron 83230 Bormes</p>	<p>Non à la bétonisation de la plaine de Bormes les Mimosas ! Auteur : Les riverains du quartier de Bormisport Créée le 09/01/2025 :</p> <p>Le nouveau PLU projette l'urbanisation du quartier à proximité de Bormisport dans la plaine de Bormes, quartier appelé « Charenton » entre le chemin des vigneron et le chemin du content. Nous nous opposons à ces projets de construction avec 70% d'emprise au sol. Le projet autorise en effet la construction d'immeubles d'habitation avec parkings, voies d'accès et commerces en rez-de-chaussée. Il s'agit actuellement d'un quartier résidentiel calme à constructions individuelles, la construction d'immeubles n'est pas appropriée. La zone n'est pas classée inondable, mais est-il raisonnable d'imperméabiliser à ce point les sols alors que les spécialistes du climat prédisent des événements climatiques violents dans les années à venir ? Le goudron et le béton feront augmenter les températures l'été alors qu'aujourd'hui l'herbe, les haies et les arbres maintiennent la fraîcheur du sol. Et pourquoi prévoir des commerces alors que vient d'être rénovée la place du Pin ? Nous nous opposons à l'arrachage de centaines de mètres de haies. Il s'agit de haies de pyracanthas, troènes, oliviers, lauriers tins, lauriers sauces, micocouliers de Provence, asperges sauvages, chèvrefeuilles, et d'autres plantes basses d'espèces indigènes. Ces haies qui ont plusieurs dizaines d'années favorisent l'infiltration de l'eau, fixent et enrichissent le sol, abritent du vent, apportent ombre et fraîcheur et forment surtout un véritable corridor écologique de circulation et d'habitat de la faune. Nous pouvons y voir quotidiennement et au fil des saisons des dizaines d'espèces d'oiseaux, de</p>	<p>Pétition du site MesOpinions.com avec 122 noms portée à la lecture du MO</p> <p>Opposition sur un quartier de la PLaine du Batailler axée sur la préservation de l'environnement mais ne remettant pas en cause l'économie générale du PLU</p>

	mammifères, de reptiles et de batraciens, sans compter les innombrables insectes Supprimer ces friches et ces haies morcèle encore le territoire de ces espèces sauvages repoussées toujours plus loin ou vouées à s'affaiblir. Pour toutes ces raisons, en signant cette pétition, nous revendiquons l'abandon de ce projet pour la préservation de la nature au cœur de nos quartiers. Document joint	
63 - Demat SELARL Garry & Associés 4 Place de la République 83400 Hyères	J'ai l'honneur de vous écrire dans les intérêts de Madame Nathalie Thevenet domiciliée 110 allée Marie des Lions à 83400 Hyères et propriétaire d'un terrain figurant au cadastre section BP n°162 au lieu-dit Cabasson. La parcelle figure en zone UA au règlement actuel du PLU de la Commune et plus particulièrement au sein du secteur UAH recouvrant le hameau de Cabasson. La parcelle BP 162 appartenant à ma cliente est à proprement parler intégrée au sein du périmètre du hameau. L'environnement immédiat et proche de la parcelle BP n° 162, identifié au sein du hameau de Cabasson est indiscutablement bâti ; certaines constructions sont d'ailleurs récentes. Il échet toutefois de constater que la parcelle BP numéro 162 est entièrement recouverte d'un espace boisé classé. C'est donc exclusivement l'espace boisé classé qui entrave, au PLU actuel, une éventuelle construction. Or, cet espace boisé, sur la parcelle BP n°162, n'est pas justifié pour la protection de bois significatifs et ne repose sur aucune justification écologique, esthétique ou d'aménagement. Désormais, la parcelle BP n° 162 est située en zone UJ marquée par la volonté de la Commune de stabiliser le hameau de Cabasson et à empêcher son développement. Plus particulièrement, la zone UJ correspond aux secteurs où l'urbanisation est stabilisée ; une zone urbanisée à enjeux de maîtrise de l'urbanisation, destinée à ne plus accueillir de nouvelles constructions sauf sur quelques dernières parcelles précisément identifiées. En cela, Madame THEVENET demande à ce que sa parcelle BP n°162 fasse partie des parcelles identifiées comme telles. Il résulte ainsi de l'ensemble de ce qui précède que Madame Thevenet demande à ce que la parcelle BP n°162 dispose d'un polygone d'emprise maximale et d'un déclassement, même partiel de l'EBC, afin de permettre, dans le respect du rapport de présentation et des dispositions applicables à la zone UJN, la construction d'une maison pour un logement dont les caractéristiques seraient limitées en tout état de cause par une emprise au sol maximale correspondant à 15 % de la surface du terrain.	Demande à étudier au regard des éléments présentés dans la PJ
64 - Demat Cabinet Cloix Mendes-Gil 7 rue Auber 75009 Paris	2ème Contribution déposée au nom du GFR du Domaine De Léoube et de la Sci Port Ouest	Doublon du n°56- Demat
65 - Demat Valentine Scappini Directrice des Services de L'ASPCB 48 rte du cap domaine du Cap Benat 83230 Bormes-les-mimosas	En complément de notre contribution de ce jour (14/02/25) n°94 nous souhaiterions ajouter une précision à l'article UJ10 dispositions particulières du Cap Bénat: "La hauteur maximale prévue au premier alinéa du présent article, est portée à 7 mètres" ajouter comme dans l'article nommé "(soit maximum 2 niveaux superposés, décalés ou déportés). Un niveau décalé de plus de 1 mètre représente un autre niveau."	Pour information du MO

<p>66 - Demat</p> <p>Pierre Tichy</p> <p>125 Chemin Georges Barbarin 83230 Bormes Les Mimosas</p>	<p>Nous sommes propriétaires au 125 Chemin Georges Barbarin d'une parcelle cadastrée A 30 située en zone Ujn au projet de révision N°1. Nous avons construit notre habitation en remplacement d'une petite maison ancienne implantée sur une plateforme naturelle dans le haut de la parcelle. Notre construction a respecté majoritairement son positionnement sur le terrain avec sa façade à 6 mètres de la limite d'emprise de la voie dite "chemin Georges Barbarin". Cette voie communale, sans issue et peu circulée, est constituée d'une chaussée de 5 mètres de largeur sans trottoir de notre côté. Le PLU dans sa forme actuelle nous impose la construction du portail en retrait de 2,50 mètres. Dans cette situation, il nous restera pour manoeuvrer dans notre terrain une bande de 3,50 mètres alors que nous devons prévoir 4 places de stationnement. La chaussée mesure 5 mètres de largeur, elle permet donc de doubler un véhicule en attente de l'ouverture du portail pour pénétrer dans notre parcelle. Le portail dont nous envisageons la pose sera un portail coulissant à ouverture télécommandée à distance permettant l'évacuation rapide de la chaussée. Dans le cadre de la révision en cours du PLU nous demandons, dans les conditions ci-dessus, que le règlement ne nous impose pas ce retrait de 2,50 mètres.</p>	<p>Demande de dérogation à examiner au regard de la configuration des lieux</p>
<p>67 - Demat</p> <p>Cercle des Amis du Village de Bormes</p>	<p>Lors de la réunion de concertation sur le PLU, la zone AUt a été justifiée par le besoin de construire des logements pour les saisonniers. Louable disposition accueillie avec approbation par la salle sans qu'il soit répondu à la question « comment s'assurer que le pétitionnaire allait bien respecter cette clause de construire pour l'accueil des saisonniers ? ». Entre-temps, dans le village des opérations de réhabilitation ont été engagées par la commune pour réaliser des logements saisonniers, une excellente initiative en mesure de répondre à un besoin récurrent. Mais alors qu'en est-il de cette zone AUt présentée comme une zone ouverte à la construction de logements pour les saisonniers ? En y regardant de plus près, on constate que c'est en réalité une « zone à urbaniser à vocation touristique », particulièrement vaste (22 200 m²), autorisant la construction d'hôtel, de résidence hôtelière, de locations touristiques pour 9900m² de plancher (soit entre 100 et 200 logements) et accessoirement, sur un espace plus limité de 800 m², de logements destinés aux saisonniers. Il est précisé que « le projet d'hébergement touristique (...) devra également accueillir des logements pour les saisonniers ». Sans mentionner cependant que ce devrait être une priorité. La surface totale bâtie autorisée est de 11500 m² (sans compter la surface de piscine probable). Or cette zone boisée est située dans une zone particulièrement sensible en termes d'environnement, classement fort à très fort dans l'étude des enjeux écologiques et en plus en</p>	<p>Commentaires portées à la lecture du MO sur l'opportunité de créer la zone AUt des Agaves</p>

	<p>risque incendie élevé.</p> <p>Elle constitue en limite en arrière de l'urbanisation de la Favière, une zone naturelle en jonction avec la zone agricole Sa nouvelle destination entièrement touristique viendrait renforcer la part déjà très importante de résidences secondaires et par conséquent irait à l'encontre de l'objectif du PLU de rééquilibrage sur la commune vers plus de résidences principales et moins de résidences secondaires.</p> <p>On peut donc s'étonner que ce projet soit retenu comme « projet prioritaire » alors qu'il n'est nullement fait état d'un besoin accru de lits touristiques dans l'étude du PLU et que les hôtels existants peinent à remplir en moyenne et basse saison et qu'en tout état de cause une enquête auprès des établissements existants devrait être menée en préalable avec l'appui de la Chambre de Commerce. Pour toutes ces raisons, l'opportunité de créer une zone AUt dans ce secteur n'est pas justifiée.</p>	
<p>68 - Demat</p> <p>Patrick Peignard 108, rue des Dionées 83230 Bormes les Mimosas</p>	<p>Modification de la parcelle AD 490 de EVP (Espaces Verts) en constructible (Uc)</p> <p>Lors du lotissement, le PV d'implantation Réf. 2007/037 en date du 10/12/2009 a établi que la majeure partie de la zone cadastrée AD 490 était en zone inondable. La limite de zone inondable se trouve au nord-ouest de la parcelle et la partie non-inondable ne représente qu'environ 15% de la surface totale de la parcelle (limite AD156 et AD 482). En toute cohérence avec cette expertise, la construction sur la parcelle AD 482 mitoyenne à la parcelle AD 490 respecte la limite de zone inondable. Lors des inondations de janvier 2014 et la crue du ruisseau du Vallon du Castelan, la parcelle AD 490 a été inondée ainsi qu'une partie de la parcelle AD 482, à l'exact des limites définies par le Géomètre-Expert. Afin de répondre aux normes, une installation de cuves et pompes de relevage fut construite sur cette parcelle et est nécessaire au bon écoulement des eaux pour plus de dix habitations situées au 108 rue des Dionées. L'élimination de ces installations remettrait en question l'évacuation des eaux de ce quartier. Sur cette parcelle AD 490 se trouvent également quatre palmiers de grandes hauteurs dont un abattage, même partiel, seraient nécessaire à une construction. Afin de limiter l'impact de la crue, une buse complémentaire fut installée, ce qui n'élimine en rien les risques ci-dessus énoncés. Preuve en est, un courrier du Service de l'Urbanisme de Bormes, en date du 6 février 2023, qui spécifie que cette parcelle pourrait être aménagée en aire de stationnement, mais à condition de ne pas imperméabiliser les sols. En cas de pluies torrentielles, il n'est pas dénué de sens d'anticiper qu'une urbanisation de cette parcelle pourrait également avoir une influence sur l'écoulement des eaux avec un impact sur les parcelles en amont de celle-ci. Voici donc la situation : un terrain expertisé en zone inondable par un géomètre-expert en 2009, imposé à ce titre en espaces</p>	<p>Commentaires déjà portés à la lecture du MO avec la contribution 51 Demat</p>

	<p>verts lors du lotissement en 2012, qui fût complètement inondé en 2014 et confirmé en 2023 par le service urbanisme comme ne pouvant pas être imperméabilisé deviendrait constructible en 2025 dans le cadre de cette révision du PLU. Nous avons tous à l'esprit les impacts du dérèglement climatique. Notre région PACA fait partie des régions les plus impactées de France par l'amplification de ces phénomènes.</p> <p>Si cette parcelle devenait constructible, nul ne pourrait dire « nous ne pouvions pas anticiper ce risque pour les riverains».</p>	
<p>69 - Demat Agnes Van Caeneghem</p> <p>328 rue des hortensias 83230 Bormes les mimosas</p>	<p>Le projet de révision du PLU faisant de la parcelle AD490 une zone en grande partie constructible ne semble pas conforme aux objectifs de ce projet : la préservation de l'environnement et la prise en compte des risques naturels. Cette parcelle a été définie comme inondable en 2009 et la rendre constructible, peut engendrer de gros travaux (pris en charge par la mairie) si de gros intempéries venaient à survenir. Des problèmes sur la voirie qui empêcheraient tout un lotissement et des maisons proches de ce lotissement de pouvoir circuler. Et même la maison à côté de la parcelle AD490 risquerait une inondation.</p> <p>Il serait bon pour le bien de la ville et des habitations aux alentours que cet espace reste en espace vert, ce qui correspondrait bien aux intentions du maire de garder la ville pleine de nature et agréable à ses résidents.</p>	<p>Commentaires déjà portés à la lecture du M O avec les contributions 51 et 68-Demat</p>
<p>70 - Demat</p> <p>Pierre-Michel Pignard</p> <p>Savonnerie de Bormes 2269 avenue Lou Mistraou 83230 Bormes les mimosas</p> <p>SCI PACS 110 av des Girelles 83230 Bormes les mimosas</p>	<p>Nous sommes les propriétaires de la Savonnerie de Bormes et de la société Peau d'âne, fabrique de bougies. Nous développons avec de grandes difficultés de place ces entreprises depuis plus de 38 ans avec plusieurs dizaines d'employés, en cherchant depuis notre création en 1986, l'opportunité d'acquérir des locaux. En effet, le foncier à Bormes est rare et il est très difficile en plus de trouver un foncier acceptant les légères nuisances (parfums) que procurent nos activités. Sur les conseils de la mairie, nous avons acheté, par l'intermédiaire de notre sci PACS, la parcelle BS2 située Chemin de Surie à Terre Longue d'une surface de 3 690 m² pour solutionner nos problèmes et permettre enfin à nos sociétés d'étoffer leur offre à l'international, seuls 33 pays sont aujourd'hui distribués. Le manque de place et d'accessibilité sont un réel frein au développement. Nous souhaitons nous assurer que l'investissement fait dans l'achat de ce terrain tiendra les promesses faites. Or, en découvrant les documents de la révision du PLU, nous avons de sérieuses angoisses.</p> <p>Le terrain est situé dans l'îlot 15 de la zone. Sur le plan 3.3 OAP du Batailler, on remarque que la moitié de notre surface est occupée par la coulée verte prévue dans</p>	<p>MO informé des préoccupations de ces 2 entreprises pour éléments de réponse</p> <p>A noter doublon en n° 72</p>

	<p>l'OAP. Ce choix de privilégier les vélos et les piétons dans une zone artisanale dans laquelle la principale préoccupation sera le transport des marchandises est curieux, mais peut fonctionner avec une voie en sens unique. Nous demandons confirmation que le dessin de la planche OAP 3.3 ne représente qu'un principe et que la planche de zonage 4.2.1 présentant l'emplacement réservé 13 sera bien celle appliquée.</p> <p>Enfin concernant le règlement, en résumé simplifié, nous aurons le droit à: 70% d'emprise, 15 m de hauteur et 20% d'espaces verts. Nos deux sociétés ont un besoin réel du gabarit proposé, en adéquation avec nos échanges avec la mairie durant la concertation publique. En effet, les circulations internes doivent nous permettre l'accès aux semi-remorques, tant pour les livraisons de nos unités de production artisanale que pour l'exportation des produits fabriqués, mais doivent aussi accueillir les stationnements nécessaires au personnel. La réelle surface d'implantation au sol ne pourra donc pas atteindre les 70% autorisés. Il est donc indispensable de pouvoir développer dans la hauteur ce que nous ne pouvons pas avoir au sol.</p> <p>Nous demandons le maintien de ces règles d'urbanisme.</p>	
<p>71 - Demat</p> <p>LVI avocats associés</p> <p>Bernard Lamorlette 7 rue Alfred de Vigny 75008 Paris</p>	<p>M. Notarianni a bien la qualité pour agir dans le cadre de cette révision en sa qualité de propriétaire de la parcelle cadastrée section AL n°266 située 246 chemin de Ravel. M. Notarianni a constaté le maintien de l'emplacement réservé qui grève une partie de sa parcelle, à savoir l'emplacement réservé n°2, mentionné dans le projet de PLU. Le maintien de cet emplacement réservé n°2 au bénéfice du département du Var pour l'élargissement de la route départementale n°559 relève tant d'une erreur manifeste d'appréciation que d'une erreur de droit. En premier lieu, il convient de rappeler, en droit, que le Conseil d'Etat a déjà eu l'occasion de juger que le maintien d'un emplacement réservé pendant un délai anormalement long est entaché d'erreur manifeste d'appréciation (CE 17 mai 2002, n° 221186). Au cas présent, l'emplacement réservé n°2 grevant la parcelle de M. Notarianni, et maintenu dans le cadre du projet de révision du PLU, est inscrit dans le PLU de Bormes-les-Mimosas depuis au moins l'année 2011, lors du passage du POS au PLU. Partant, le maintien de cet emplacement réservé, pendant un délai anormalement long, et sans qu'une quelconque action de l'administration ne permette d'attester d'un réel projet d'élargissement de la RD 559, relève d'une erreur manifeste d'appréciation. Il conviendra donc de lever cet emplacement réservé dans le cadre de l'approbation de la révision du PLU.</p> <p>En second lieu, il résulte du plan de zonage reproduit ci-avant qu'un espace vert protégé est créé sur la parcelle de Monsieur Notarianni dans le cadre du projet de révision</p>	<p>Documents en PJ portés à la lecture du MO pour étude et suite éventuelle à donner</p>

	<p>du PLU. Or, il apparaît que l'emplacement réservé n°2 empiète sur une partie de cet espace vert protégé correspondant quasiment à la moitié dudit espace. De sorte qu'eu égard à l'objectif poursuivi par l'institution de l'espace vert protégé sur la parcelle de Monsieur Notarianni, le maintien de l'emplacement réservé n°2, lequel conduira à imperméabiliser une partie majeure de cet espace, relève indéniablement d'une erreur manifeste d'appréciation. Il en résulte que l'emplacement réservé n°2 doit être levé dans le cadre de la révision du PLU.</p> <p>Nécessairement, le fait de maintenir l'emplacement réservé n°2 pour l'élargissement de la route départementale est en contradiction totale avec cette orientation du PADD qui vise au contraire à préserver les richesses environnementales et paysagères, au titre desquelles les espaces verts protégés constitutifs de la trame verte de Bormes-les-Mimosas (p.4 et 5 du PADD). Pour cette raison également, l'emplacement réservé n°2 doit être levé dans le cadre de la révision du PLU de Bormes-les-Mimosas.</p>	
<p>72 - Demat Pierre-Michel Pignard Savonnerie de Bormes</p>	<p>Envoi du même document</p>	<p>Doublon avec n°70</p>
<p>73 - Demat Benoit Cordonnier 25 domaine de La Ris 83230 Bormes les mimosas</p>	<p>Au titre de représentant de l'indivision Cordonnier, au 25 domaine de La Ris, je voudrais porter à votre connaissance une erreur concernant ce domaine, dans le projet de révision. Ce projet fait référence à un pseudo Cahier des charges architecturales du lotissement de La Ris". Ce document bricolé à la hâte avec des extraits du cahier des charges du lotissement de 1958 n'a fait l'objet d'aucune communication auprès des copropriétaires et n'a aucun fondement. Il est étonnant d'ailleurs qu'il se retrouve en l'état dans ce projet.</p>	<p>Attention du MO appelée sur cette information concernant la mention du cahier des charges de ce lotissement</p>
<p>74 - Demat M. et Mme Duss 2 rue Voltaire 68350 Brunstatt</p>	<p>Propriétaires de la parcelle AI n° 99 - sise quartier du Moulin d'Eau: la seule propriété supportant une construction exclue du zonage N est la nôtre et elle est également la seule dont la construction est bordée directement sur deux côtés (Ouest et Sud) par la matérialisation graphique d'un classement en EBC. Cette situation relève sans conteste d'une sanction de la part de M. A. Vatinet alors Maire en exercice, suite à un contentieux récurrent. Il serait par conséquent convenable, afin que soit écartée toute discrimination au titre du principe d'égalité, d'incorporer sur le plan en</p>	<p>Au vu de l'argumentation développée dans les 17 pièces annexées, il est demandé au MO de clarifier la</p>

	<p>zone N la partie de notre parcelle ayant fait l'objet du permis de construire régulièrement accordé en 1987 sur un terrain alors classé en zone NB et de supprimer la matérialisation de l'EBC au droit des bâtiments.</p> <p>A l'examen du plan de zonage, on relève également que notre propriété est grevée par deux emplacements réservés à savoir le n° 45 ("chemin des Sésames ex-DFCI") et le n° 104 (aménagement d'un sentier piétonnier). Il a déjà été démontré que le chemin des Moulins à Eau n'est pas un chemin communal étant précisé que celui-ci n'a jamais fait à ce titre l'objet d'une inscription au registre des chemins communaux de la commune.</p> <p>En résumé nous demandons que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit appliqué à notre propriété et ce à minima pour la partie de celle-ci ayant fait l'objet du Permis de Construire accordé en 1987 et supportant nos constructions, le même classement au zonage à l'instar des autres propriétés bâties du secteur; - soit supprimé le classement EBC sur cette partie de la propriété ci avant citée et tout particulièrement autour des constructions; - soit supprimé l'E.R.n°45, tout particulièrement sur la partie grevant notre propriété et tel que figurant sur le plan annexé à la révision n° 1 du PLU; - soit supprimé l'E.R. 104. 	situation.
<p>75 - Demat</p> <p>Roger et Denise Byne 1612 Chemin des Renoncules, La Verrerie 83230 Bormes les Mimosas</p>	<p>Nous sommes propriétaires de la parcelle G 1779. Nous souhaitons demeurer en zone Ujn au même titre que les parcelles 1865 et 1252. 1) En raison du nombre important de résidences principales il n'est pas approprié de modifier le PLU; 2) Une zone Uec n'est pas compatible compte tenu du nombre de véhicules qui risquent de rouler en plus grand nombre, occasionnant des risques importants notamment pour les cyclistes qui empruntent régulièrement la piste cyclable. 3) il existerait un problème important de pollution de la Réserve du Trapan compte tenu du fait des ruissellements des eaux pluviales. 4) Nous ne trouvons pas normal que nos voisins, parcelles 1865 et 1252 restent en zone urbaine alors que le PLU nous passe en zone artisanale ce qui n'est pas du tout équitable.</p> <p>En résumé, nous souhaitons que les parcelles au sud</p>	Sujet déjà abordé par le voisinage immédiat, porté à la lecture du MO pour éventuel ajustement

	de la route départementale demeurent en zone urbaine, nous vous demandons d'émettre un avis défavorable à ce projet, afin que nous puissions rester en zone urbaine.	
--	--	--

	observations adressées par courrier	
1 - C Ange-Pascale Schlumberger 44 Bd de la Baie du Gaou, Domaine du Gaou-Bénat, 83230 Bormes les Mimosas	Propriétaire d'une maison sise 44 Bd de la Baie du Gaou, lieu-dit Domaine du Gaou-Bénat, parcelle N° 200, cadastrée section BD. Elle demande que le PLU procède à l'ajustement du polygone constructible avec l'emplacement exact de la construction qui date de 1960; un plan est joint à son courrier.	Préoccupations transmises au MO pour vérification et éventuelle modification
2 - C lettre de l'ASL des propriétaires du lotissement de la baie du Gaou Benat 83230 B L M	Réception par courrier AR des documents officiels remis par le Directeur de l'ASL le 14 février 2025	Sujet déjà abordé en 4 - R et porté à la connaissance du MO
3 - C Jacques François Crinquette 80 rue des Cats 59320 Escobecques	Propriétaire de la parcelle N° 284 Lot 114, sise 64 corniche supérieure, son terrain passerait avec le nouveau PLU en zone NI inconstructible, dévalorisant significativement la valeur de son bien. Il est demandé de reconsidérer ce nouveau zonage.	Sujet déjà abordé en 4 - R et en 2 C, ensemble porté à la connaissance du MO
4 - C Bruno Chevallier 68 rue Duquesne 69006 Lyon	Propriétaire de la parcelle N° BC 37 Lot 41, sise 72 Corniche supérieure, une partie de son terrain passerait avec le nouveau PLU en zone NL inconstructible, dévalorisant significativement la valeur de son bien. Il est demandé de reconsidérer ce nouveau zonage	3ème intervention de l'intéressé (n°57 R et n° 8 Demat) sujet déjà abordé en 4 - R et en 2 C, et porté à la connaissance du MO. <i>A noter dans ce courrier le signalement de l'existence de zones NL oubliées par le PLU dans le lotissement</i>
5 - C Bruno Julien-Laferrière 3 rue du Pierrier 92210 Saint-Cloud	Propriétaire d'une résidence sise au 31 Corniche supérieure dans le domaine du Gaou Bénat (Lot F39), une partie de son terrain passerait avec le nouveau PLU en zone NL inconstructible, dévalorisant significativement la valeur de son bien. Il est demandé de reconsidérer ce nouveau zonage	Sujet déjà abordé en 4 - R et en 2 et 3 C, ensemble porté à la connaissance du MO

<p>6 - C Frédéric Merian</p> <p>7 rue Péguy 75006 Paris</p>	<p>Propriétaire de la parcelle N° BB 331 Lot E116, sise 68 corniche supérieure, son terrain passerait avec le nouveau PLU en zone NL inconstructible, dévalorisant significativement la valeur de son bien. Il est demandé de reconsidérer ce nouveau zonage.</p>	<p>Sujet déjà abordé en 4 - R et en 2,3, 4 et 5 C, ensemble porté à la connaissance du MO. <i>A noter dans ce courrier le signalement de l'existence de zones NL oubliées par le PLU dans le lotissement</i></p>
<p>7 - C SCI familiale " les enfants de Marcel Peillon"</p> <p>Lot AZ65, domaine de la Ris, 83230 Bormes les Mimosas</p>	<p>La SCI et son notaire désapprouvent dans 2 courriers distincts l'intégration dans le projet PLU d'extraits du cahier des charges du lotissement de la Ris de 1958 dans le document "annexes au règlement". Rebaptisé "cahier des prescriptions architecturales du lotissement de la Ris", ce document est aujourd'hui caduc sans aucune valeur réglementaire; ils refusent son introduction dans le futur règlement du PLU, indiquant que tenter de faire passer une règle qui ne régit que des intérêts privés sous couvert de l'intérêt général, est un non sens-juridique.</p>	<p>Attention du MO appelée sur ce problème juridique à régler avant validation du PLU</p>
<p>8 - C Monique Suquet, 10 allée du Val 78630 Orgeval</p>	<p>Propriétaire du lot E115 des parcelles 321 et 322 à Gaou Bénat, une partie de son terrain passerait avec le nouveau PLU en zone NL inconstructible, dévalorisant significativement la valeur de son bien. Il est demandé de reconsidérer ce nouveau zonage.</p>	<p>Sujet déjà abordé en 4 - R et en 2, 3, 4 ,5 et 6 C, ensemble porté à la connaissance du MO.</p>
<p>9 - C Mme Glain et M. Hoffmann</p> <p>2 impasse de la Gourdillerie 91190 Gif sur Yvette</p>	<p>Nous sommes propriétaires de la parcelle BB 285, 62 Corniche supérieure, lot E113 au Cap Bénat: il semblerait qu'au mois d'août 2024, le document arrêté n°4.2.5 publié le 26 juin 2024 a été unilatéralement et irrégulièrement modifié par l'ajout d'une ligne bleue de délimitation de zones NL et que ce document a fallacieusement été nommé "plan Bénat arrêté 2024 40626" alors que ce plan n'a jamais été arrêté sous cette forme. Ce projet est contestable tant sur le fond que sur la forme (caractère dolosif et arbitraire, absence d'information préalable et de débat contradictoire, inutilité, etc..) Je vous demande donc de bien vouloir rejeter le plan surchargé après la date de l'arrêté du 26 juin 2024.</p>	<p>Surprenante allégation de "modification perfide du projet" selon son rédacteur</p> <p>Sujet déjà abordé en 4 - R et en 2,3, 4, 5 et 6 C, ensemble porté à la connaissance du MO.</p> <p><i>A noter de nouveau dans ce courrier le signalement de l'existence de zones NL oubliées par le PLU dans le lotissement</i></p>
<p>10 - C Catherine Koster 12 route du</p>	<p>Je sollicite la rectification de l'erreur qui apparaît sur le plan de zonage du projet de PLU. En effet, sur celui-ci, le polygone de construction de mon terrain cadastré BK 32 est annoté en EVP. Il ne peut s'agir que d'une</p>	<p>Vérification demandée au MO pour éventuelle</p>

<p>clocher 83230 Bormes</p>	<p>malencontreuse coquille car ce terrain situé en zone UDE du Cap Bénat et acheté en 1964 disposait déjà d'un polygone dans les versions précédentes du PLU et d'un CU réalisé en octobre 2024.</p>	<p>rectification</p>
<p>11 - C Syndicat copropriétaires Les pierres blanches 84 montée des cactus 83230 Bormes les Mimosas</p>	<p>En synthèse: le syndicat souhaite attirer l'attention sur l'illégalité d'une disposition du projet et demande qu'elle soit corrigée. Le secteur actuellement en zone UCa est reclassé dans une zone plus dense dénommée Ub. Nous découvrons que la hauteur des constructions peut-être portée à 9 m, voire à 12,50 m, soit R+3, voire même 4. On note également l'absence de règle de recul par rapport aux voies (art DC.6). Le plus choquant reste la possibilité offerte à tout promoteur de doubler la hauteur de son projet. Pour ne pas ajouter de l'incertitude et de la complexité, nous demandons: -soit à reclasser tout le secteur entre le quartier du pin et le village en zone UJn, comme les autres piémonts; - soit à créer pour ce secteur une zone Ub indiquée dans laquelle la hauteur maximale autorisée serait de 7 m en toutes circonstances; - soit de supprimer cette disposition illégale</p>	<p>Lettre du syndicat pour analyse et éventuelles corrections dans le règlement</p>
<p>12 - C Stéphanie et Bruno Julien-Laferrière 3 rue du pierrier 92210 Saint-Cloud</p>	<p>Lettre faisant suite au courrier du 20 janvier 2025 (déclassement d'une partie du lot F39 en zone NL</p>	<p>Doublon avec 5 - C</p>
<p>13 - C M. et Mme Ardourel 84 montée des cactus</p>	<p>En synthèse : nous souhaitons attirer votre attention et apporter des remarques concernant l'installation des blocs extérieurs des climatiseurs. Dans le projet, les appareils ne sont plus interdits mais autorisés (sauf au village, au port de la Favière). Le mot interdit qui figurait dans l'ancien PLU a disparu pour la zone Ub. Il serait donc important de spécifier que dans les zones résidentielles de la zone Ub les blocs de climatisation ne doivent pas être en façade et visibles et s'ils ne peuvent être encastrés, ils devront être positionnés sur les balcons et terrasses ou au sol.</p>	<p>Lettre mise en lecture du MO et précisions à apporter si nécessaire, ce sujet étant d'actualité.</p>

<p>14 - C SARL Midazur 2 bis rue de l'île de France 94460 Valenton</p>	<p>Nous sommes propriétaires des parcelles, section AO n° 122,123, 129 et 131 pour une surface totale de la propriété s'élevant à 22 783 m². Envoi des mêmes documents</p>	<p>Doublon avec les n° 42 et 47 - Demat</p>
<p>15 - C Lucette Bertoli 10 rue du docteur Roux 75015 Paris</p>	<p>Propriétaire au 409 chemin du Pont, lieu dit "Galois" des parcelles AP 70, 71, 72 et 95 ; Ce bien en indivision est classé en zone 1 AUb et doit changer de zonage dans le nouveau PLU. Je vous demande le maintien de cette propriété en zone AU.</p>	<p>Le MO doit s'assurer que cette demande n'est pas contraire à l'esprit et aux objectifs du PLU</p>
<p>16 - C Paul Villemagne 2 place Hippolyte Bouchard</p>	<p>Sujet sur la SCI familiale l'Ermitage, domiciliée 8 chaussée de la Muette 75016 Paris, et propriétaire de la parcelle AB 115 de 4481m² derrière le château.</p>	<p>3ème intervention après les n° 88 et 100 - R</p>
<p>17 - C Noëlle Köning 16 rue du logis 83230 Bormes les Mimosas</p>	<p>En synthèse : je ne relèverai spécifiquement ni les multiples dérogations envisagées, ni les contradictions présentes dans le règlement. Je souhaite donc que le règlement proposé soit revu et modifié de manière à respecter ses engagements</p>	<p>Dont acte Lettre portée à la lecture du MO</p>
<p>18 - C Bruno Tezenas du Montcel 639 route de Léoube 83230 Bormes les Mimosas</p>	<p>En synthèse : je sollicite - la suppression de l'emplacement réservé pour l'accès piéton à la plage de l'Estagnol; - la suppression de l'emplacement réservé pour l'aménagement de la bande cyclable de part et d'autre de la RD42 a traversant notre propriété du domaine de Brégançon et jouxtant les parcelles 524, 526, 2074 et pour le parc de l'Estagnol les parcelles 2005 et 575. Ces 2 ER affectent les terrains relevant du Domaine; je me joins totalement aux arguments envoyés par la gérante du Domaine de Léoube.</p>	<p>Dont acte Lettre portée à la lecture du MO, sujets déjà abordés</p>
<p>19 - C Antoine Tezenas du Montcel 684 route de Léoube 83230 Bormes les Mimosas</p>	<p>En synthèse: j'é mets à ce jour les plus grandes réserves sur le projet de l'ER 97 destiné à l'aménagement de la bande cyclable de part et d'autre de la RD42 a, qui est de nature à impacter les parcelles 489, 1364, 2192, 570 qui sont exploitées par le Domaine de Brégançon. Les principales raisons sont: impact sur l'activité agricole, problèmes de gestion des eaux, risque accru pour la sécurité routière, pertinence du projet au regard de la fréquentation des cyclistes.</p>	<p>Reprise des arguments développés par le n° 56 - Demat et déjà porté à la connaissance du MO</p>

<p>20 - C</p> <p>Jean Dramais Association Eco-civis 379 allée des Eucalyptus 83230 Bormes les Mimosas</p>	<p>En synthèse : commentaires et demandes de précisions de certains articles sur 7 pages: DG 10, 11, 22, DC1, 5, 7, 14, 16, 18, 20, 21, 25</p>	<p>Document remis à 17h00 à la clôture. La rédaction rapide, embrouillée entre commentaires, hypothèses et questions rend ce courrier difficilement exploitable pour y répondre par écrit. Un rendez-vous au service de l'urbanisme sera plus adapté</p>
---	--	--

4 - Rappel des avis des Personnes Publiques Associées et consultées

Je ne reviendrai pas sur ces avis qui sont intégrés au dossier administratif; ils correspondent aux réponses aux courriers envoyés à compter du 28 juin 2024, à l'issue de l'approbation du projet arrêté par le conseil municipal. Sur 18 saisines au total, seuls 14 mémoires-réponses ont été reçus, tous favorables ou favorables simples sous réserve d'intégrer des modifications avec seulement deux avis défavorables simples (STECAL nsta Camp du Domaine et STECAL Nxc (dédié à l'ICPE) pour lesquels la commune entend conserver le zonage défini au PLU.

En synthèse, les remarques apportées ne remettent aucunement en cause l'économie générale du projet, s'agissant essentiellement d'ajustements permettant d'enrichir le projet et d'améliorer l'application du futur PLU. Je note que ces remarques ont retenu toute votre attention et que la majorité des modifications et compléments demandés porte sur le règlement et le rapport de présentation, mais peu sur les plans de zonage et les OAP.

5 - Remarques formulées par le Commissaire enquêteur

Après analyse de ce dossier d'enquête volumineux et complexe, il est demandé au maître d'ouvrage de bien vouloir m'apporter des précisions sur les points suivants :

1 - Le lotissement du Hameau des roches brunes 2 : il doit y avoir une erreur matérielle dans le zonage car sous l'égide du PLU1, des parties de deux parcelles (AY146 et 147) ont bénéficié d'un Permis d'Aménager; en conséquence, elles ne peuvent être classées en N. Une correction du Zonage de N vers Uj sur deux parcelles est envisagée ?

2 - S'agissant de la parcelle AR 185, le terrain est desservi par l'assainissement au nord et l'alimentation en eau potable à l'Est et au Nord. Il y a également une voie d'accès. Ce terrain ne doit-il pas être prévu avec constructibilité partielle ?

3 - Concernant l'Hôtel le Mirage , parcelles AM 240, 242, 75, 76, merci de vérifier dans le projet la compatibilité EVP avec le permis de construire délivré.

4 - Concernant les parcelles AB 66 68 et 77 où se situe le Grand Hôtel, il doit y avoir une erreur matérielle : la construction étant existante depuis longtemps, il convient d'en maintenir l'activité. Une correction du zonage de Ujn vers Ub est-elle envisagée ?

Je prends note que vous allez apporter des précisions pour l'instruction des dossiers:

- Dans le document « Prescriptions Graphiques Réglementaires » (PGR pièce n°4.1.3) au chapitre « Espaces Verts Protégés » page 20, la règle des Espaces Verts Protégés est à compléter ainsi : « *en cas d'EVP concernant des arbres de haute tige, la construction d'un carport est autorisé à condition de conserver les arbres existants* ». La liste citant les aménagements autorisés dans les 15% est « ouverte » puisqu'elle se termine par des points de suspension ; toutefois sera ajouté « *carport et garage* » afin d'éviter toute interprétation.

- Dans le document « OAP du Batailler » : Le phasage des travaux sera complété ainsi « *phase 1 : ilots bordant l'axe de la route de Cabasson* » et les OAP imposeront « *un projet d'aménagement d'ensemble pour chacun des îlots* » (le PLU doit en effet préciser le mode opératoire en application de l'article R151-20 du CU) , afin d'éviter les projets au coup par coup.

Je note également les corrections suivantes que vous allez apporter:

Dans le document « Prescriptions Graphiques Réglementaires » (PGR pièce n°4.1.3) au chapitre « « Liste des ER » :

- ER 17 : l'intitulé est modifié, le zonage est conservé
- ER 19 : l'intitulé est modifié, le zonage est conservé
- ER 24 : l'intitulé est modifié, le zonage est conservé
- ER 30 : l'intitulé est modifié (au bénéfice de la Commune), le zonage est conservé
- ER 32b : il sera nommé 33
- ER 33 : supprimé (car acquis par la collectivité)
- ER 38 : l'intitulé est modifié, le zonage est conservé
- ER 39 : l'intitulé est modifié, le zonage est conservé.

Enfin, je vous propose d'étudier la possibilité de modifier le zonage des secteurs Galois et Les Figuières qui pourraient ainsi contribuer à un meilleur maillage du territoire communal, l'OAP du Batailler présentant l'ensemble des usages fonciers et des aménagements routiers. Cette analyse pourrait porter sur une optimisation foncière de part et d'autre de la coulée verte intégrant les parcelles suivantes prévues en Nj :

- au Nord, AP71, AP416, AP419 et AP66 pour partie;
- au Sud, la parcelle AP185;

Tout en préservant la majeure partie des boisements, cette urbanisation pourrait être similaire à celle de l'îlot 20, à savoir des maisons individuelles.

6 - Remise du procès-verbal de synthèse et suite à donner

J'appelle votre attention sur le fait que votre service de l'urbanisme dispose de tous les documents remis, joints ou envoyés par le public, lui permettant ainsi d'avoir une lecture complète des doléances pour les analyser et y répondre.

Vous disposez d'un délai réglementaire de 15 jours, à compter de ce jour, pour produire un mémoire en réponse aux questions posées dans ce procès-verbal. Vous en remerciant par avance, je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments respectueux.

Procès-verbal fait en deux exemplaires dont l'un remis et commenté le lundi 24 février 2025 à 11 heures en mairie de Bormes-les-Mimosas.

Le commissaire enquêteur,

Philippe de BOYSERE



Procès verbal réceptionné par :
le 24.2.25

Gisèle Fernandez,
Maire adjointe à l'urbanisme



6 - Mémoire en réponse du 10 mars 2025 du maître d'ouvrage au CE

Réponse au PV de synthèse du commissaire enquêteur qui a été remis le 24 février 2025.

Le PV du commissaire enquêteur fait état de 3 types d'observations :

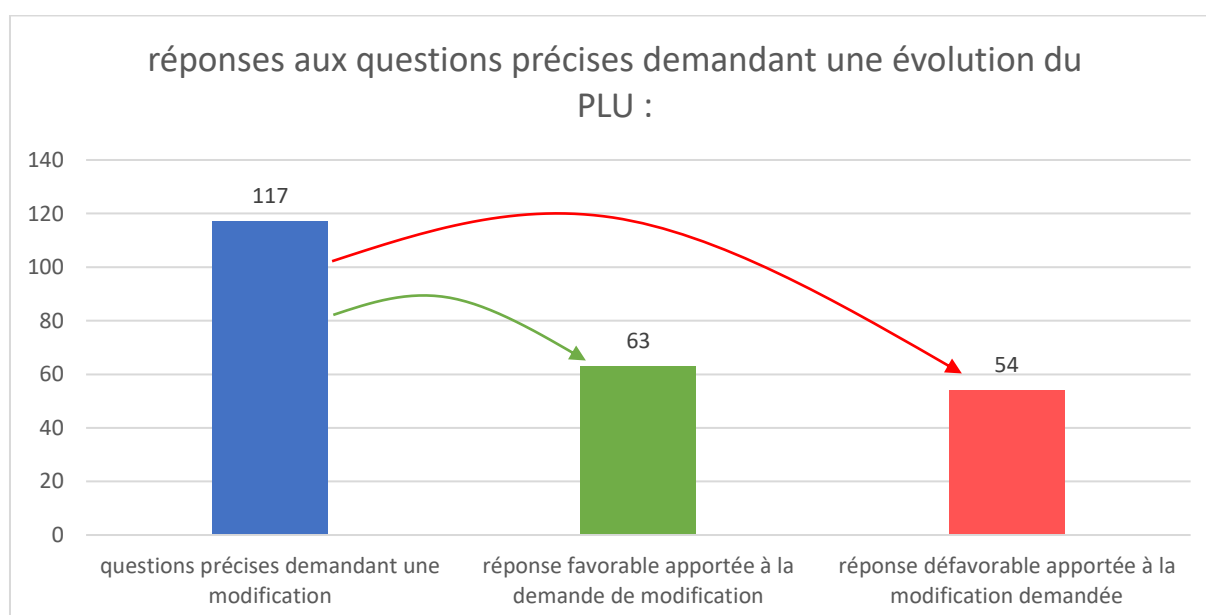
Type d'observation :		Nombre :
R	Observations sur registre	121
Demat	Observations dématérialisées	75
C	Observations par courrier	20
	TOTAL	216 observations

A la lecture de ces 216 observations nous constatons :

Sur 216 observations :	
Observations formulées plusieurs fois :	Observations réelles :
52 doublons	164

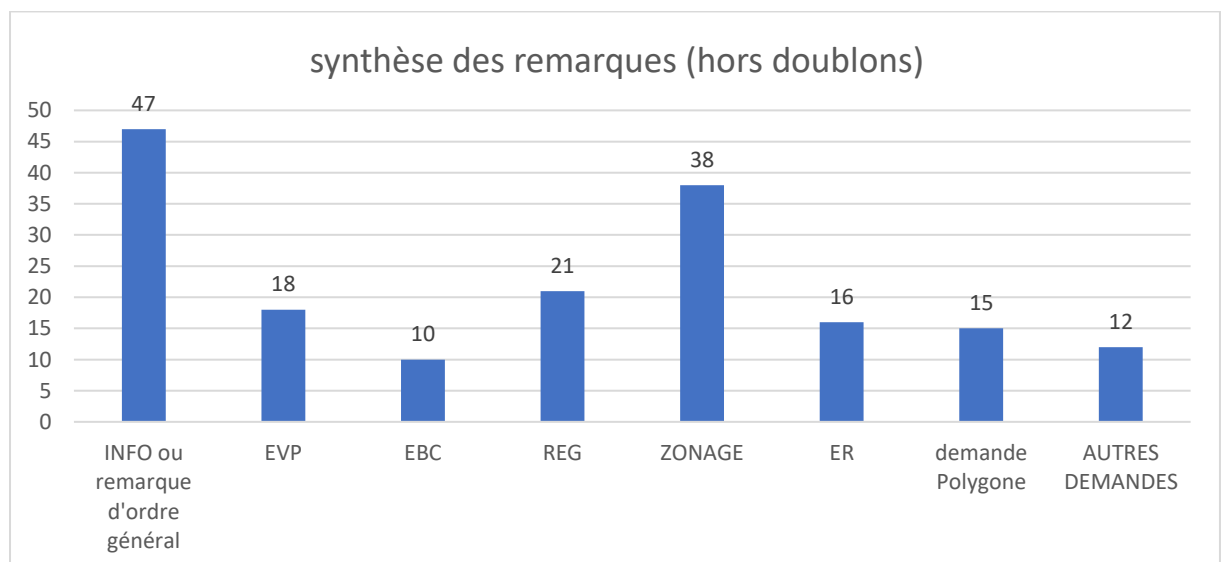
Parmi les 164 observations :

- **47** relèvent de :
 - o la remarque générale sur le PLU global ou sur une pièce du PLU, sans questions précises ou sans demande précise de modification.
 - o La simple information sur le PLU ou sur un article du règlement, sans demande de modification précise d'un des documents du PLU.
- **117** observations avec questions précises demandant une modification d'une ou plusieurs pièces du PLU (zonage, règlement, OAP...). Parmi ces **117** observations, dont plusieurs comportaient de multiples demandes, en synthèse :
 - o **54** observations dont les demandes ne seront pas suivies : la commune émet **un avis défavorable**
 - o **63** observations dont au moins une demande est prise en compte : la commune émet **une réponse favorable**



Classification des demandes (plusieurs observations comportent de multiples demandes) :

- 47 relèvent de l'information sur le PLU, sa compréhension, sa lecture, ou des remarques d'ordre général sur le document, sans questions précise impliquant une demande de modification d'un des documents du PLU (article du règlement, zonage à reprendre...).
- 18 traitent des Espaces verts protégés (EVP) : à modifier, à ajouter, ou à supprimer de leur parcelle.
- 10 traitent des Espaces Boisés Classés à supprimer ou bien à ajouter.
- 21 traitent du règlement : articles à modifier ou à compléter.
- 38 traitent du zonage : demande de changement de zone.
- 16 traitent des emplacements réservés (ER) pour modifier le tracé d'un ER ou pour supprimer un ER.
- 15 traitent des polygones : à ajouter en Ujn ou Ujs, ou pour corriger une erreur matérielle.
- 12 sont des « autres demandes » : pour revoir le phasage de la plaine du Batailler, contre la piste cyclable et les cheminements d'accès aux plages, contre le projet de zone 1A Ut des Agaves, contre le déplacement de l'ICPE à Manjastre, pour le classement de terrains de camping supplémentaires, pour la réponse à la MRAE dans le rapport de présentation, ainsi que la remarque de RTE qui n'a pas été émise dans le délai imparti des Personnes Publiques.



En pages suivantes, le détail des réponses apportées par la commune.

R/D/C	n°	Réponse de la commune	remarque / détails / réserves /
R	1	AVIS FAVORABLE	la surface d'EVP déplacée doit rester identique
R	2	AVIS FAVORABLE	la surface d'EVP déplacée doit rester identique
R	3	AVIS DEFAVORABLE	le règlement du PLU ne sera modifié pour un PC non déposé - le PC déposé devra s'adapter au nouveau règlement
R	4	AVIS FAVORABLE	zone Ujs à étendre sur les lots 287 à 331 et Nm à ajouter sur littoral
R	5	AVIS DEFAVORABLE	la commune maintient l'ilot 27 de l'OAP du Batailler mais réduit les hauteurs
R	6	AVIS FAVORABLE	polygone à rajouter parcelle BM 38
R	7	INFORMATION	Pas d'avis à émettre - lecture PLU : Ub hauteur maximale à 7 mètres, et attique autorisée en cas de logement social
R	8	INFORMATION	Pas d'avis à émettre - lecture PLU : information sur le zonage du PLU
R	9	AVIS FAVORABLE	ER 11 supprimé – mais tracé d'intention redessiné aux OAP (un maillage est indispensable)
R	10	AVIS FAVORABLE	la surface d'EVP déplacée doit rester identique
R	11	idem R9	DOUBLON
R	12	INFORMATION	Pas d'avis à émettre - lecture PLU : information donnée par le commissaire enquêteur
R	13	AVIS FAVORABLE AVIS FAVORABLE INFORMATION	avis favorable pour la démolition / reconstruction à l'identique (la jurisprudence admet de légères modifications) avis favorable pour l'extension de zone U notamment sur AP71 Le prolongement de l'ER17 jusqu'aux parcelles 95 et 71 n'est pas prévu dans le PLU
R	14	AVIS DEFAVORABLE	l'ER 10 est dédié à la coulée verte du PLU : projet prévu dans le PADD et traduit au zonage en zones Nj, N ou A et dans les PGR (emplacement réservé) et dans les OAP : projet majeur du PLU qui ne sera pas remis en cause
R	15	AVIS DEFAVORABLE	les zonages dédiés aux campings correspondent aux autorisations accordées administrativement (tel un permis d'aménager, un arrêté) Le projet de nouveau camping ne bénéficie pas d'une autorisation administrative à ce jour - il ne sera donc pas délimité dans le PLU
R	16	INFORMATION	Pas d'avis à émettre - lecture PLU : oui la parcelle limitrophe à la parcelle AO 448 est classée en zone 1AUa et bénéficie de l'ER94 pour un lotissement communal
R	17	AVIS DEFAVORABLE	Le PLU ne modifie pas les EBC qui concernent la parcelle BP 162 - Il est envisagé une procédure spécifique à la redélimitation des EBC après approbation du PLU - soumise à la loi littoral, la commune ne peut modifier les EBC qu'après audition en CDNPS - procédure prévue ultérieurement
R	18	idem R1	DOUBLON
R	19	INFORMATION	Pas d'avis à émettre - lecture PLU : information donnée par le commissaire enquêteur
R	20	AVIS FAVORABLE	l'ilot de constructions limitrophe à l'OAP du Pin, sont en R+2 - le règlement et le zonage du PLU identifieront cette hauteur (hauteur majorée) avis favorable pour déplacer les EVP
R	21	AVIS FAVORABLE	polygone à rajouter parcelle AE 51
R	22	AVIS FAVORABLE	la surface d'EVP déplacée doit rester identique
R	23	AVIS FAVORABLE	avis favorable pour ajout d'un polygone sur AE 41 ou 42 ou 43 et pour redessiner les EVP avis favorable pour classer les hélianthes en zone Ub avec ajout d'EVP pour éviter le surdensification
R	24	AVIS DEFAVORABLE	les parcelles font partie de l'ilot 18 de la zone 1AUe pour une destination économique - le secteur n'est pas prévu pour du logement résidentiel

R	25	INFORMATION	Pas d'avis à émettre - lecture PLU : le camping est délimité par arrêté préfectoral - le parc aquatique n'est plus autorisé - la zone 1AUT est soumise à étude loi sur l'eau
R	26	AVIS DEFAVORABLE	Le secteur Nj autour de l'ER91 est concerné par des enjeux écologiques "forts", le PLU sanctuarise ces secteurs soit en 1AUa avec EVP soit en Nj
R	27	AVIS FAVORABLE	polygone a rajouter parcelle AD 328
R	28	AVIS DEFAVORABLE	l'ER 10 et le zonage NJ sont dédiés à la coulée verte du PLU : projet prévu dans le PADD et traduit au zonage en zones Nj, N ou A et dans les PGR (emplacement réservé) et dans les OAP : projet majeur du PLU qui ne sera pas remis en cause
R	29	INFORMATION	Pas d'avis à émettre - lecture PLU : information donnée par le commissaire enquêteur
R	30	INFORMATION	Pas d'avis à émettre - lecture PLU : l'ER 102 traduit la volonté d'acquisition du chemin sur 3 m de large pour assurer un accès piéton à la plage de l'Estagnol -
R	31	INFORMATION	Pas d'avis à émettre - lecture PLU : information donnée par le commissaire enquêteur
R	32	AVIS FAVORABLE	erreur matérielle à corriger : Le grand hôtel sera classé Ub (AB 66 68 77)
R	33	idem R5	DOUBLON
R	34	AVIS FAVORABLE	il sera précisé en zones 1AU : les éléments végétaux existants sont à maintenir ou à replanter conformément à l'article DC18 du règlement
R	35	AVIS FAVORABLE	la parcelle ciblée est concernée par des enjeux écologiques estimés de "forts", le PLU sanctuarise ces secteurs soit en 1AUa avec EVP soit en Nj : accord pour 1AUa avec EVP sur AO 134
R	36	AVIS FAVORABLE	polygone à rajouter parcelle AH 33/34
R	37	INFORMATION	Pas d'avis à émettre - droit de l'urbanisme : tout propriétaire reste maître du devenir de son foncier. Le PLU ne "prévoit" pas de collectifs mais il "permet" la construction de collectifs
R	38	INFORMATION	Pas d'avis à émettre - lecture PLU : la parcelle 29 ainsi que le nord de la parcelle 28 sont concernés par des Espaces Verts Protégés
R	39	AVIS FAVORABLE	L'ER 10 de la coulée verte sera repositionné de quelques mètres
R	40	INFORMATION	Pas d'avis à émettre - droit de l'urbanisme et lecture PLU : Un terrain concerné par un ER n'est pas "à donner" à la municipalité - le terrain mentionné n'est pas concerné par l'ER cité - La zone 1AUa n'interdit pas les piscines
R	41	INFORMATION	pas de commentaire à ajouter
R	42	INFORMATION	Pas d'avis à émettre - le PLU autorisait l'urbanisation de toute la plaine du Batailler- Le PLU2 réduit de 50% la constructibilité initialement autorisée
R	43	AVIS FAVORABLE	ER 80 supprimé
R	44	AVIS DEFAVORABLE	hameau de cabasson : Les terrains sont tous concernés par des Espaces Boisés Classés et par la zone NL des espaces remarquables au titre de la loi littoral (L121-23 et R121-5 du code de l'urbanisme) en outre le PPRIF rend ces terrains inconstructibles, et le scot n'autorise pas le développement du hameau de cabasson (le hameau fait partie des "espaces proches du rivage) - voir réponse D63
R	45	AVIS DEFAVORABLE	LES EBC ne sont pas modifiés dans la présente procédure + le hameau n'a pas vocation à se densifier - voir réponse R17 et R44
R	46	AVIS FAVORABLE	le polygone des parcelles BW 19 20 21 sera repositionné hors de la zone rocheuse Le zonage de la parcelle A105 de 3000 m ² bénéficiant d'un permis de lotir sera corrigé et reclassé en U
R	47	AVIS FAVORABLE	correction ERREUR zonage : les parcelles en U AU du PLU1 restent en U AU dans le PLU2 ainsi 3 polygones seront positionnés sur AH 292 293 294 – en revanche sur la parcelle AH67 pas de polygones à ajouter.

R	48	AVIS FAVORABLE	le polygone n'est pas en jaune mais en vert - cette ERREUR sera corrigée la parcelle BK32 disposera bel et bien d'un polygone
R	49	AVIS FAVORABLE	le règlement sera complété en ce sens : ILOT 24 : ombrières sur parkings des commerces hors emprise au sol / ILOT 25 : mixité commerce et logement / ILOT 26 mixité des activités
R	50	INFORMATION	Pas d'avis à émettre - lecture PLU : information donnée par le commissaire enquêteur
R	51	INFORMATION	Pas d'avis à émettre - questions dont les réponses sont dans le PLU : ilot 27 (hauteur R+1), les commerces sont autorisés pour assurer une mixité des fonctions dans ce secteur proche des écoles (commerce de proximité par exemple en RDC de la construction), la biodiversité doit être maintenue dans la zone Nj ou en EVP si 1AUa, les haies peuvent représenter en effet un habitat favorable à la biodiversité, la coulée verte accueillera une piste cyclable et des cheminements piétons, le bassin de rétention est identifié en ER n°92
R	52	INFORMATION	Pas d'avis à émettre - information donnée par le commissaire enquêteur
R	53	INFORMATION	Pas d'avis à émettre - l'administré est satisfait du PLU
R	54	AVIS FAVORABLE	les parcelles BS 256 et 257 sont constructibles ainsi que le sud de la 258 il convient de conserver les boisements au nord de BS258 (intérêt des eucalyptus) accord pour positionner des EVP sur la parcelle qui sera classée 1AUa
R	55	AVIS DEFAVORABLE	Le secteur autour de l'ER91 est concerné par des enjeux écologiques estimés de "forts", le PLU sanctuarise ces secteurs les plus sensibles soit en Nj soit en EVP
R	56	AVIS DEFAVORABLE	Le secteur autour de l'ER91 est concerné par des enjeux écologiques estimés de "forts", le PLU sanctuarise ces secteurs les plus sensibles soit en Nj soit en EVP
R	57	idem c4 ET d8	DOUBLON
R	58	AVIS DEFAVORABLE	la commune est d'accord avec l'avis défavorable du commissaire enquêteur
R	59	idem D36	DOUBLON
R	60	AVIS FAVORABLE	les parcelles G2227 et 848 seront classées Uec ainsi que le nord de la 2228
R	61	AVIS FAVORABLE	la surface d'EVP déplacée doit rester identique
R	62	AVIS FAVORABLE	Le rapport de présentation du PLU approuvé comportera la réponse aux recommandations de la MRAE rédigée dans le dossier administratif d'enquête publique
R	63	INFORMATION	Pas d'avis à émettre - lecture du PLU : Le PLU permet de construire sur les parcelles citées (les règles sont listées à l'article Ua du règlement) et sont traduites dans l'OAP du Pin
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)
R	65	AVIS FAVORABLE	la surface d'EVP déplacée doit rester identique
R	66	AVIS DEFAVORABLE	l'ensemble de ce secteur est une coupure naturelle et agricole définie au scot, traduite en zone A au PLU , seules les extensions des constructions existantes sont autorisées - l'urbanisation diffuse n'est plus autorisée
R	67	idem R77 et D27	DOUBLON
R	68	AVIS FAVORABLE	avis favorable pour classer les hélianthès en zone Ub avec ajout d'EVP pour éviter le surdensification (proche ER43)
R	69	AVIS FAVORABLE	les EVP seront reclassés en EBC (parcelle B178)
R	70	AVIS DEFAVORABLE	L'ER 8 a été positionné sur le chemin déjà existant : la municipalité souhaite l'acquérir pour mailler et boucler le quartier - ER 8 sera maintenu
R	71	AVIS FAVORABLE	Le phasage et l'échéancier des OAP sera reformulé et précisera en application du R151-20 du code de l'urbanisme : l'urbanisation ne peut s'effectuer que si respect du phasage suivant : 1°) existence des

			équipements et VRD et 2°) réalisation d'un projet d'aménagement qui s'insère dans l'environnement existant, qui répond aux obligations du PLU (voirie, desserte, typologie, bio climatisme, ...) et assure un maillage cohérent avec les voiries existantes. Dans le règlement, l'article AU22 viendra préciser que le nombre d'accès aux ilots depuis la voie publique existante sera limité : un maillage interne aux ilots est imposé dans le projet d'aménagement d'ensemble imposé au sein de l'ilot
R	72	AVIS FAVORABLE	ER 79 supprimé - suite à cette suppression les articles Ua20 devront alors majorer le nombre de places visiteurs (1 place pour 3 logements) = modification du règlement en conséquence de la suppression d'un parking public
R	73	AVIS DEFAVORABLE	l'ilot 27 est conservé au PLU mais les hauteurs seront réduites
R	74	idem D17	DOUBLON
R	75	INFORMATION	Pas d'avis à émettre - information donnée par le commissaire enquêteur
R	76	AVIS DEFAVORABLE	avis défavorable pour rendre constructible la parcelle BX43 / l'ensemble de ce secteur est une coupure naturelle et agricole définie au scot, traduite en zone A au PLU , seules les extensions des constructions existantes sont autorisées - l'urbanisation diffuse n'est plus autorisée avis défavorable pour rendre constructible BX413 414 : zonage agricole en bordure de RD - idem pour G780 isolée hors des enveloppes urbaines
R	77	idem D27	DOUBLON
R	78	AVIS FAVORABLE	BS88 en zone 1AUa , OAP à modifier avec des EVP pour garantir une imperméabilisation maîtrisée
R	79	INFORMATION	Pas d'avis à émettre - la réponse du commissaire enquêteur est suivie par la commune
R	80	AVIS DEFAVORABLE	l'ilot 27 est conservé au PLU mais les hauteurs seront réduites
R	81	AVIS DEFAVORABLE	les zones Nj sont indispensables pour limiter l'urbanisation du Batailler - le bassin de rétention est inscrit en ER sur le zonage du PLU
R	82	INFORMATION	Pas d'avis à émettre - rdv service urba à prendre
R	83	AVIS DEFAVORABLE	terrain de padel : la zone Nj autorise les installations légères qui n'artificialisent pas les sols, or un padel est un projet qui imperméabilise les sols - projet situé dans le lit majeur du Batailler (PPRI limitrophe) avis défavorable pour construire sur BW91 : vaste parcelle boisée avec espaces boisés classés et zonage naturel remarquable
R	84	idem D31	DOUBLON
R	85	AVIS DEFAVORABLE	une parcelle naturelle ou agricole dans le PLU1 n'a plus vocation à devenir constructible dans le PLU2
R	86	INFORMATION	Pas d'avis à émettre - information donnée par le commissaire enquêteur
R	87	AVIS FAVORABLE	la surface d'EVP déplacée doit rester identique
R	88	AVIS FAVORABLE	accord pour polygone sur partie de parcelle AB115 classée Uj - pas de déclassement du reste de la parcelle qui reste en N
R	89	AVIS DEFAVORABLE	la commune partage l'avis du commissaire enquêteur
R	90	AVIS DEFAVORABLE	le PLU1 ne prévoyait pas de polygone sur la parcelle B03 lot 86 Cap Bénat - afin de ne pas augmenter l'urbanisation, le PLU2 a maintenu cette disposition en ne prévoyant pas non plus de polygone sur ladite parcelle - de plus le PPRIF interdit l'urbanisation de la parcelle
R	91	idem R90	DOUBLON
R	92	AVIS DEFAVORABLE	l'urbanisation doit être la plus limitée possible : les zones A et N, les EBC, les EVP et les zones Nj participent à cette limitation , il est important de conserver des boisements et des jardins dans l'enveloppe urbaine

R	93	AVIS DEFAVORABLE	Règle classique des villages anciens - la zone Uap est concernée par l'avis de l'Architecte des bâtiments de France - la règle permet d'harmoniser les hauteurs en fonction des constructions voisines, (règle du front bâti de l'ilot) visant à assurer un épannelage des toitures
R	94	AVIS FAVORABLE	Les demandes de l'association syndicale des propriétaires du domaine du Cap Bénat seront étudiées (avis favorable pour les polygones)
R	95	AVIS FAVORABLE	ACCORD pour reclasser une partie de la parcelle AR185 (excepté les secteurs à enjeux écologiques) en zone Ub : des EVP seront positionnés en conséquence
R	96	AVIS FAVORABLE	la parcelle G952 sera déclassée en UJ avec polygone et rattachée à la zone Ujn de la 1252
R	97	idem R90	DOUBLON
R	98	idem R13	DOUBLON
R	99	idem D56 et D64	DOUBLON
R	100	idem R88	DOUBLON
R	101	AVIS DEFAVORABLE	secteur de pleine nature, boisé, remarquable au titre de la loi littoral, soumis au risque de feu, sans accès aménagé, impossible de recevoir du public dans un tel secteur (aléa incendie très fort) - impossible de classer ce secteur constructible
R	102	AVIS FAVORABLE	la limite de la zone N et NL pourra être ajustée de façon à permettre l'application de l'article 5 et 8 de la zone naturelle (piscine en continuité de l'habitation)
R	103	AVIS FAVORABLE	les EVP seront à adapter sur la parcelle constructible sud
R	104	AVIS DEFAVORABLE	l'ER n°8 est positionné au nord-est de la plaine du Batailler - il est inscrit sur le zonage : les propriétaires des parcelles concernées par le tracé de l'ER8 figurant sur le zonage seront informées du projet final quand celui-ci sera mis en oeuvre par la municipalité (avec plan du géomètre, dessin du tracé définitif) à l'heure actuelle l'ER8 est un tracé défini au zonage et dans l'OAP car nécessaire pour mener à bien le futur projet de la plaine du batailler (cf OAP) - la procédure liée aux ER pourra toutefois être mise en oeuvre, et le tracé pourra être modifié au moment des négociations en vue de son acquisition
R	105	AVIS FAVORABLE	avis favorable pour les EBC situés sur le pont bascule qui seront supprimés au titre de l'erreur de traçage - pour le reste des remarques voir D1 (le zonage du PLU arrêté n'évoluera pas)
R	106	idem D7 et D71	DOUBLON
R	107	AVIS DEFAVORABLE	Maudroune n'est plus pas un secteur voué à être densément urbanisé pour du résidentiel (cf SCOT) - aucune zone à urbaniser (AU) n'y sera autorisée : l'étalement urbain et la consommation de l'espace dans ce secteur y sont désormais proscrits - les extensions des habitations existantes sont autorisées
R	108	INFORMATION	Pas d'avis à émettre - lecture PLU : le zonage du PLU identifie la partie de parcelle constructible classée 1AUa : un peu plus de 300m ² reste constructible (la partie sud étant concernée par l'ER91)
R	109	INFORMATION	Pas d'avis à émettre - demande non liée au PLU
R	110	AVIS FAVORABLE partiellement	COURRIER Groussard - MODIFICATIONS du règlement avis favorable pour : précisions et simplification à apporter dans la définition de l'emprise au sol (lexique et article DC5), ombrières photovoltaïques, débords de toiture, balcons terrasses, brise soleil, fin de phrase DC6, articles liés au stationnement, largeur voirie DC23 (piéton, piste cyclable), mixité des fonctions aux ilots 12, 15 et 17 des OAP du Batailler, le cahier des prescriptions architecturales de la Ris sera supprimé avis défavorable : les EVP seront conservés et certains redessinés suites aux

			demandes formulées durant l'enquête; la palette page 76 de la pièce 4.1.2 du PLU a fait l'objet d'une DCM en 2021 : elle sera reprise
R	111	INFORMATION	Pas d'avis à émettre - information donnée par le commissaire enquêteur
R	112	AVIS FAVORABLE	la surface d'EVP de la parcelle AM169 sera analysée et éventuellement réduite - rien n'empêche le propriétaire de planter pour verdire sa parcelle (vivement conseillé pour lutter contre les îlots de chaleur)
R	113	INFORMATION	Pas d'avis à émettre - lecture PLU : pour construire une piscine en zone A celle-ci doit se situer en continuité (via une terrasse par exemple) de la construction d'habitation pré existante, et légale
R	114	AVIS DEFAVORABLE	la parcelle AD103 bénéficie déjà d'une construction - la zone Ujn du quartier cité a pour vocation d'être stabilisée - quant aux EVP ils correspondent aux terrains non bâtis, en restanques au sud de la parcelles -
R	115	idem D18	DOUBLON
R	116	AVIS DEFAVORABLE	l'ER n°8 est positionné au nord-est de la plaine du Batailler - il est inscrit sur le zonage : les propriétaires des parcelles concernées par le tracé de l'ER8 figurant sur le zonage seront informées du projet final quand celui-ci sera mis en œuvre par la municipalité (avec plan du géomètre, dessin du tracé définitif) à l'heure actuelle l'ER8 est un tracé défini au zonage et dans l'OAP car nécessaire pour mener à bien le futur projet de la plaine du batailler (cf OAP) - la procédure liée aux ER pourra toutefois être mise en œuvre, et le tracé pourra être modifié au moment des négociations en vue de son acquisition
R	117	idem R54	DOUBLON
R	118	idem R72	DOUBLON
R	119	AVIS DEFAVORABLE	idem R76 - parcelle BS00072 : la partie Est est en zone constructible; l'ouest protégée pour enjeux environnementaux (d'où le classement en Nj) et conformément aux OAP - l'intégralité de la parcelle en constructible aurait généré trop d'urbanisation l'ER 75 a été réduit et ne concerne plus l'intégralité de la parcelle 104 - Lors de la négociation en vue d'acquérir l'ER75, celui pourra être de nouveau réduit
R	120	AVIS FAVORABLE	Lecture du PLU : piscine : la réponse est sur le zonage : la piscine ne peut s'implanter que dans la "fenêtre" non couverte d'EBC, cette "fenêtre" est reportée sur le plan de zonage, elle concerne le pourtour de la construction existante panneaux solaires : la réponse est dans le règlement, article DC11 - ils sont autorisés
R	121	AVIS DEFAVORABLE	La coulée verte ne sera pas modifiée - la coulée verte est tracée sur les OAP , il s'agit d'une intention et non d'un projet définitif - la coulée verte longe le chemin de Surle, les parcelles bordant ce chemin sont ainsi concernées - la piste cyclable ne peut être interrompue en amont d'une parcelle et reprendre en aval ! Toutefois le tracé final sera retravaillé lorsque le projet sera borné par les géomètres

Demat	1	AVIS DEFAVORABLE	<p>1. le changement de zonage de A vers 1AUe du site accueillant son ICPE : il semble que M. Olivier craigne qu'un changement de zonage n'entraîne la fermeture de son activité. Or, changement de zonage et autorisation d'exploiter sont deux notions différentes. En effet, l'ICPE fonctionne actuellement alors même qu'elle se trouve en zone A du PLU, et que le règlement actuel de la zone A n'autorise pas non plus son activité. Le changement de zonage de la zone A vers 1AUe ne compromettra aucunement son autorisation d'exploitation, mais ne lui permettra pas d'envisager des modifications de son activité (pas plus que le zonage A ne le lui permettait au demeurant). (Voir en ce sens : CE, 29 janv. 2018, n° 405706, SAPAN s'agissant des principes applicables à l'appréciation de la compatibilité des titres environnementaux au regard des règles d'urbanisme)</p> <p>2. Le choix inadapté du site de Manjastre : il semble que M. Olivier reproche à la commune de l'inviter à déplacer son activité, à ses frais, alors même qu'une étude d'impact s'avèrera nécessaire pour ce faire... En tout état de cause, le caractère du secteur NXc dédié à cette ICPE a été étudié avec les services de l'Etat et le caractère naturel du site semble d'ailleurs d'ores et déjà dévoyé par l'existence d'une construction (en effet, une construction existante sur une parcelle permet de qualifier ladite parcelle de "consommée")... Raison pour laquelle le site avait été sélectionné puisqu'il impliquait un impact relativement réduit sur l'environnement. Le Préfet dans avis sur le PLU ne remet nullement en question la zone Nxc. En outre, la commune rappelle que le choix du site de Manjastre a été étudié en concertation avec M. Olivier.</p> <p>3. Les préjudices liés à la réalisation d'un futur rond-point quartier du Niel : ce point très sommairement évoqué, concerne davantage la perte d'une partie de sa propriété au profit du département... M. Olivier milite pour un carrefour à 4 branches, plus économes en termes d'emprise sur sa propriété... Le PLU prévoit un ER n°4 pour le futur giratoire, celui-ci ne concerne pas les parcelles 335, 450 et 449. Seul l'ER 16 (élargissement du chemin du Niel) concerne quelques m² des parcelles 335 et 449.</p> <p>conclusions : le stecal dédié à l'ICPE sera maintenu au PLU pour permettre à l'activité de se déplacer</p> <p>avis favorable pour les EBC situés sur le pont bascule qui seront supprimés au titre de l'erreur de traçage - (remarque R105)</p>
Demat	2	idem D1	DOUBLON
Demat	3	INFORMATION	Pas d'avis à émettre - information donnée par le commissaire enquêteur
Demat	4	INFORMATION	Pas d'avis à émettre - lecture du PLU : BS173 est bien constructible - voir le règlement de la zone AU pour précisions
Demat	5	AVIS DEFAVORABLE	AI0009 est dédié au cimetière - toute commune doit prévoir du foncier pour ses cimetières - Le PLU1 antérieur avait déjà prévu cet ER - l'ER sera maintenu
Demat	6	INFORMATION	compétence du SDIS - ce n'est pas la commune qui peut imposer
Demat	7	AVIS DEFAVORABLE	les propriétaires des parcelles concernées par le tracé de l'ER2 figurant sur le zonage seront informées du projet final quand celui-ci sera mis en œuvre par la collectivité (avec plan du géomètre, dessin du tracé définitif)-la procédure liée aux ER sera alors mise en œuvre, et le tracé pourra être modifié au moment des négociations en vue de son acquisition
Demat	8	AVIS FAVORABLE	le tracé suivra la limite parcellaire
Demat	9	AVIS FAVORABLE	la contribution de RTE sera étudiée au regard de sa compatibilité avec le PLU - les éléments contraires à l'économie générale du PLU ne pourront cependant pas être pris en compte

Demat	10	INFORMATION	Pas d'avis à émettre - lecture du PLU : une parcelle classée en U avec EVP : la portion de parcelle avec EVP est concernée par les règles des EVP (celles-ci figurent dans le doc 4.1.3 du PLU en page 20) - aucune habitation ne peut y être construite
Demat	11	AVIS DEFAVORABLE	l'ilot 27 est conservé au PLU mais les hauteurs seront réduites
Demat	12	INFORMATION	Pas d'avis à émettre - lecture PLU : le vallon de la Favière est classé en zone naturelle Nj de façon à ce qu'aucune construction ne viennent faire barrage ou n'artificialise les berges de façon à améliorer l'écoulement naturel du ruisseau
Demat	13	INFORMATION	l'aménagement de trottoirs route du Cardénon sera étudié avec les services techniques - hors cadre PLU
Demat	14	INFORMATION	lecture PLU : Le PLU prévoit bien un tel aménagement : il s'agit de l'ER n°6
Demat	15	AVIS DEFAVORABLE	le PLU ne peut déclasser les EBC à ce stade de la procédure - voir la réponse R17
Demat	16	INFORMATION	Pas d'avis à émettre - lecture PLU : toute nouvelle construction ne sera autorisée que dans le polygone -
Demat	17	AVIS DEFAVORABLE	la parcelle AT101 n'est pas bâtie, elle est en EBC inconstructible et ne changera pas de destination pour devenir constructible
Demat	18	AVIS FAVORABLE	erreur de tracé, la parcelle BZ06 sera reclassée Ujn
Demat	19	idem R47	DOUBLON
Demat	20	idem R5 R20 R51	DOUBLON
Demat	21	AVIS FAVORABLE	AD 490 sera recouverte d'EVP afin de conserver son rôle de tampon entre le cours d'eau et le lotissement lors des intempéries
Demat	22	INFORMATION	Pas d'avis à émettre - Le PLU a été élaboré en concertation avec le SCOT - le PLU a été présenté officiellement au SCOT en septembre 2024 le SCOT a émis un avis favorable les remarques de la MRAE ont été émises après "arrêt" du PLU il est donc logique qu'elles n'y figurent pas encore - comme le prévoit le code de l'environnement L122-9 la prise en compte de l'avis MRAE sera précisé dans le rapport de présentation <u>après approbation du PLU</u>
Demat	23	INFORMATION	Pas d'avis à émettre - Le PLU a été élaboré en concertation avec le SCOT - le PLU a été présenté officiellement au SCOT en septembre 2024 le SCOT a émis un avis favorable Le PLU réduit fortement la consommation d'espace au regard des possibilités offertes par le PLU1 (le rapport de présentation et le PADD l'expriment clairement) Le SRADDET est le document pris en compte par le SCOT, lequel est pris en compte par le PLU L'application de la loi littoral est définie par le SCOT : le PLU (et l'OAP du Batailler ainsi que ses ilots 27/28) sont compatibles avec le scot
Demat	24	idem D22	DOUBLON
Demat	25	idem D23	DOUBLON
Demat	26	idem D24	DOUBLON
Demat	27	idem R23 R47	DOUBLON
Demat	28	AVIS FAVORABLE Partiellement	Les parcelles BS 227 et 228 : sont constructibles en partie sud et bénéficient du projet envisagé par les OAP du Batailler - Le phasage et l'échéancier des OAP sera reformulé et précisera en application du R151-20 du CU : l'urbanisation ne peut s'effectuer que si respect du phasage suivant : 1°) existence des équipements et VRD et 2°) réalisation d'un projet d'aménagement qui s'insère dans l'environnement existant, qui répond aux obligations du PLU (voirie, desserte, typologie, bio climatisme, ...) et assure un maillage cohérent avec les voiries existantes. Dans le règlement, l'article AU22 viendra préciser que le nombre d'accès aux

			ilots depuis la voie publique existante sera limité : un maillage interne aux ilots est imposé dans le projet d'aménagement d'ensemble.
Demat	29	AVIS FAVORABLE	le règlement agricole article A2 et l'article DC2 seront repris afin d'être compatibles : en zone agricole les déblais et remblais <u>nécessaires à l'activité</u> sont autorisés
Demat	30	INFORMATION	la commune suit l'avis du commissaire enquêteur - Le PLU comporte des objectifs chiffrés (voir le PADD et le rapport de présentation) - l'analyse a d'ailleurs été validée par le SCOT et par l'Etat, personnes publiques avec qui le PLU a été élaboré - Le PLU2 réduit l'enveloppe urbaine et les possibilités d'urbanisation que le PLU1 permettait : en ce sens, le PLU2 est bien plus vertueux que le PLU1
Demat	31	AVIS DEFAVORABLE	l'article Uj 11 n'interdit pas les panneaux solaires : ceux - ci doivent être "implantés au sol" si le terrain le permet - Pour rappel, le Domaine de Gaou Bénat est en site inscrit : ses paysages et son architecture relèvent du patrimoine du XXème siècle. Dès son origine, le domaine a prévu des prescriptions architecturales imposant des toitures végétalisées pour les parties inaccessibles et des toitures avec dallage en pierres de Bormes ou platelage bois pour les parties accessibles. Les nouvelles énergies renouvelables n'étaient bien entendu pas prévues à l'époque, le PLU les autorise désormais mais à la condition d'être hors toiture. Les panneaux sont autorisés au sol.
Demat	32	idem D29	DOUBLON
Demat	33	AVIS DEFAVORABLE	La commune suit l'avis du commissaire enquêteur - le PLU ne peut pas inscrire une pastille constructible sur une seule parcelle en zone A ou N
Demat	34	AVIS DEFAVORABLE	la zone 1AUt sera conservée - le projet a été fortement réduit suites aux études environnementales réalisées sur site : la réduction du projet est inscrite au zonage (1AUt est sur 3 secteurs) que l'on visualise dans l'OAP des Agaves -
Demat	35	AVIS DEFAVORABLE	la zone 1AUt sera conservée - le projet a été fortement réduit suites aux études environnementales réalisées sur site : la réduction du projet est inscrite au zonage (1AUt est sur 3 secteurs) que l'on visualise dans l'OAP des Agaves - le quartier naturel habitué situé au sur de la zone est classé en N afin de ne pas se densifier et de conserver le cadre de vie arboré
Demat	36	RAPPEL PLU AVIS FAVORABLE ET DEFAVORABLE	DEMANDES DU CERCLE DES AMIS DU VILLAGE DE BORMES / concernant les piscines : pour information, celles-ci sont à 60m ² maximum - elles sont donc constitutives d'emprise au sol : les 60m ² max autorisés sont à ajouter en supplément au % accordé à chaque zone (exemple : 40% en Ub pour les constructions + 60m ² pour la piscine) le règlement Ujn pourra mentionner l'existence du site inscrit "village et ses abords" : ce périmètre figure dans le plan des servitudes SUP (doc 4.2.7) Pour information, la zone Ujn est une zone stabilisée, elle n'évoluera que très peu (uniquement en cas de polygone et de construction / reconstruction) . <u>avis défavorable</u> pour intégrer les règles architecturales Uap en Ujn En zone Uap : les dérogations permettent d'étudier la bonne prise en compte des principes paysager, en concertation avec l'ABF - la zone Nj intègre bien le Jardin botanique du parc Gonzales et le parc du Cigalou - Des EVP auraient en effet pu être positionnés sur certaines parcelles en Uap, ceci pourra faire l'objet d'une modification du PLU ultérieure - enfin en matière de stationnement, les articles DC20/21 seront reformulés - toutefois le parking St François est idéalement situé à proximité de la zone Uap
Demat	37	AVIS DEFAVORABLE	campings : seuls ont été retenus les périmètres actés par autorisations administratives et validés par le SCOT - voir aussi R15

Demat	38	AVIS DEFAVORABLE	ALBRAND TEISSERE - Le fond de plan sur lequel est établi le PLU est le cadastre fourni par la DGFIP de 2024 - le cadastre 2025 sera repris pour l'approbation du PLU - en aucun cas un cadastre non mis à jour ne vient causer l'illégalité d'un PLU - les arbres dessinés sur les OAP symbolisent l'environnement boisé des terrains, qui est à conserver (et non des espaces boisés classés) – cet environnement boisé est effectivement présent sur les terrains cités (la légende de l'OAP le mentionnera) - L'ER 9 sera maintenu car nécessaire au désenclavement et au maillage de la plaine - L'ER10 a une toute autre vocation inscrite au PADD (coulée verte, modes doux, piétonnier et cyclable) et ne sera pas supprimé : les ER 9 et 10 ne sont pas identiques, ils n'ont pas la même vocation et sont nécessaires car complémentaires - Toutefois, il est envisagé d'affiner le tracé de l'ER10 - tout comme la possibilité de revoir le tracé mais pas le zonage constructible afin de ne pas augmenter la consommation d'espace - Concernant le droit de préemption il y a confusions avec les nouvelles règles de préemption issues de la Loi Climat et Résilience de 2021 (le DPU est élargi)
Demat	39	idem D21	DOUBLON
Demat	40	idem D38	DOUBLON
Demat	41	idem Demat 8	DOUBLON
Demat	42	AVIS FAVORABLE sous réserves	MIDAZUR - Le fond de plan sur lequel est établi le PLU est le cadastre fourni par la DGFIP de 2024 - le cadastre 2025 sera repris pour l'approbation du PLU - en aucun cas un cadastre non mis à jour ne vient causer l'illégalité d'un PLU - AO 122-123-129-131 : Le zonage reste identique , seul l'ER 10 et l'OAP pourront être retravaillés - toutefois en aucun cas l'intégralité du foncier demandé ne sera constructible - Il est prévu de retravailler les règles de hauteur (articles 10 des zones AU)
Demat	43	INFORMATION	Pas d'avis à émettre - L'analyse du logement (nombre de logements ...) est inscrite dans le rapport de présentation - par ailleurs le PLU réduit la constructibilité auparavant autorisée par le PLU1 : PADD et rapport de présentation l'expriment clairement Le PLU autorise l'installation d'équipements publics (dont les crèches) dans ses zones (Ueq, 1AUa, Ua, Ub etc)
Demat	44	idem D38	DOUBLON
Demat	45	idem D38	DOUBLON
Demat	46	idem D21 D46 D51 D68 D69	DOUBLON AD 490 sera recouverte d'EVP afin de conserver son rôle de tampon entre le cours d'eau et le lotissement lors des intempéries
Demat	47	idem D42	DOUBLON
Demat	48	AVIS DEFAVORABLE	secteur de pleine nature, boisé, remarquable au titre de la loi littoral, soumis au risque de feu, sans accès aménagé, impossible de recevoir du public dans un tel secteur (aléa incendie très fort) - impossible de classer ce secteur constructible
Demat	49	idem D38	DOUBLON
Demat	50	INFORMATION	Pas d'avis à émettre - le règlement du PLU a bien pris en compte la loi ENR en réglementant les ombrières des parcs de stationnement : veuillez relire les articles suivants du règlement : DC18-DC27-Ue18-AU18-AU20-TECAL18 et STECAL 20 en revanche les centrales solaires en zones agricoles ne sont pas autorisées - le solaire est à prioriser sur les grandes toitures des bâtiments agricoles
Demat	51	idem D21 D46 D51 D68 D69	DOUBLON
Demat	52	AVIS FAVORABLE	il faut nommer la parcelle concernée - après recherches il s'agirait de BH11 - OK pour la demande d'EBC sur la parcelle boisée

Demat	53	AVIS DEFAVORABLE	L'ABF n'a émis aucune objection au règlement de la zone Uap - la souplesse accordée à certaines règles permet d'affiner le projet et d'adapter le projet architectural en cohérence avec l'ensemble urbain du noyau villageois - le règlement ne sera pas modifié
Demat	54	AVIS FAVORABLE	SOLADIS - avis favorable pour ouverture à l'urbanisation des ilots 25 et 26 avant 2031 - avis favorable pour autoriser l'activité dans l'ilot 24 - avis favorable pour les ombrières photovoltaïques - avis favorable pour l'activité et le stationnement dans l'ilot 25 - les ilots de l'OAP n'évolueront pas et les espaces verts seront classés en EVP et intégrés en 1AUa - avis favorable pour revoir le stationnement des motos (article DC20) et l'aménagement de la voirie en zone Nj
Demat	55	AVIS FAVORABLE	SARL PIERSONINVEST La zone du Niel est une priorité communale, elle pourra être ouverte à l'urbanisation dès proposition d'une opération d'aménagement d'ensemble au sein des ilots ou sur plusieurs ilots - les dépôts mentionnés aux articles AU9 et AU18 seront clairement cités à l'article AU2 et DC2 - - POUR RAPPEL : la nouvelle règle d'urbanisme n'a aucun impact sur une construction existante car le permis de construire étant créateur de droits, ceux-ci ne peuvent pas être remis en cause ultérieurement par un changement de la règle d'urbanisme. avis favorable pour les ombrières photovoltaïques avis favorable pour autoriser les accès en Nj avis favorable pour ajouter "restauration" et "commerce détails" aux ilots 12 et 14 pour info : le PLU autorise déjà les logements en zone 1AUe si lié et nécessaire l'activité (voir article AU2)
Demat	56	AVIS DEFAVORABLE	piste cyclable et accès aux plages : la commune suit l'avis du commissaire enquêteur - se positionner contre une piste cyclable et/ou un cheminement piéton pour l'accès au littoral est inconcevable surtout dans une commune touristique une piste cyclable et un cheminement piéton peuvent parfaitement s'intégrer dans le paysage et respecter les caractéristiques environnementales du site - en outre, de tels aménagements contribueraient à limiter le nombre de véhicules bruyants et motorisés
Demat	57	INFO	Pas d'avis à émettre - la loi impose la densification ainsi que la limitation de l'urbanisation : le PLU règlemente la hauteur des constructions de façon à ce que celles-ci soient le moins impactantes possible dans le paysage (R+1 et R+2 représentent la majorité des hauteurs autorisées c'est-à-dire 1 ou 2 étages)
Demat	58	AVIS FAVORABLE	la surface d'EVP sera déplacée
Demat	59	AVIS FAVORABLE	le règlement sera corrigé en ce sens (ilot 15 zone 1AUe : commerces de gros et de détails autorisés car activité économique déjà existante)
Demat	60	AVIS FAVORABLE	le zonage sera corrigé (erreur matérielle) afin de prendre en compte le PC accordé en 2024 - parcelles AM 178 179 180 181 - ok pour EVP à déplacer
Demat	61	INFO	cette lecture fait écho aux préconisations émises par l'ARS - la prise en compte de la lutte anti moustique sera étudiée
Demat	62	INFO	Pas d'avis à émettre - information portée à notre connaissance - la commune suit la remarque du commissaire enquêteur - pour rappel le PLU1 permettait "une bétonnisation" de la plaine du batailler qui était intégralement classée en zone à urbaniser (1AUa, 1AUb ... sans espaces verts, ni coefficient de jardin) Alors que le présent PLU2 réduit de moitié la superficie des zones 1AU, le PLU2 impose un coefficient de jardin, le PLU2 identifie les zones inconstructibles Nj, A, N dans le Batailler et prévoit des zones vertes à protéger de l'urbanisation (EVP)
Demat	63	AVIS DEFAVORABLE	Hameau de cabasson : Les terrains sont tous concernés par des Espaces Boisés Classés et par la zone NL des espaces remarquables au titre de la loi littoral - (L121-23 et R121-5 du code de l'urbanisme) en outre le PPRIF rend

			ces terrains inconstructibles, et le scot n'autorise pas le développement du hameau de cabasson (le hameau fait partie des "espaces proches du rivage) - voir réponse R44
Demat	64	idem D56	DOUBLON
Demat	65	AVIS globalement FAVORABLE	le règlement sera corrigé en conséquence, sans remettre en cause l'économie du PLU - idem D65 et R94 : demandes de l'association syndicale du Cap Bénat
Demat	66	AVIS FAVORABLE	le règlement sera assoupli afin de prendre en compte ce type de configuration
Demat	67	AVIS DEFAVORABLE	la zone 1AUt sera conservée - le projet a été fortement réduit suites aux études environnementales réalisées sur site : la réduction du projet est inscrite au zonage (1AUt est sur 3 secteurs) que l'on visualise dans l'OAP des Agaves - L'hébergement des saisonniers est prévue pour être inscrit dans le règlement (article mixité fonctionnelle de la zone AU)
Demat	68	idem D21 D46 D51 D68 D69	DOUBLON
Demat	69	idem D21 D46 D51 D68 D69	DOUBLON
Demat	70	AVIS DEFAVORABLE	l'OAP est un principe alors que le zonage du PLU est règlementaire : le zonage ne sera pas modifié - le projet économique du pétitionnaire devra se conformer aux règles (règlement + zonage)
Demat	71	idem D7	DOUBLON
Demat	72	Idem D70	DOUBLON
Demat	73	AVIS FAVORABLE	suppression du cahier de la Ris
Demat	74	AVIS DEFAVORABLE	L'ER45 est nécessaire pour assurer une desserte DFCI contre le risque incendie et l'ER104 permettrait, après acquisition par la commune, d'entretenir un sentier piétonnier- Les EBC ne pourront pas être supprimé par la présente procédure de révision du PLU comme cela est indiqué dans le rapport de présentation, et annoncé lors des réunions publiques (une autre procédure est envisagée par la municipalité pour régler les problèmes d'EBC) La parcelle ne peut plus devenir constructible
Demat	75	AVIS DEFAVORABLE	le PLU n'impose pas d'activité économique sur la parcelle G1779 - si les propriétaires souhaitent conserver leur destination actuelle d'habitation le PLU ne s'y oppose pas
C	1	AVIS FAVORABLE	Erreur matérielle : polygone existant sera positionné conformément au plan et ajusté sur la construction existante - parcelle BD200
C	2	idem R4	DOUBLON
C	3	idem R4 et 2C	DOUBLON avis favorable : parcelle 284 et ses voisines réintégrées en zone Uj
C	4	idem D8	DOUBLON avis favorable : parcelle 37 et ses voisines 38 et 41 réintégrées en zone Uj
C	5	idem	DOUBLON avis favorable
C	6	idem	DOUBLON parcelle 331 réintégrée en Uj
C	7	AVIS FAVORABLE	suppression du cahier de la Ris
C	8	idem C6 C5 C4 ...	DOUBLON parcelles 321 et 322 réintégrée en Uj
C	9	idem C8 C6 C5 C4 ...	DOUBLON étrange remarque mais comme pour les parcelles voisines le zonage sera modifié

c	10	idem R48	DOUBLON BK32 : erreur de tracé, il s'agit bien d'un polygone jaune et non d'un EVP
c	11	le règlement correspond à ce qui est demandé	Pas d'avis à émettre - Il y a méconnaissance du règlement : la zone Ub impose bien une hauteur de 7 mètres maximum aux constructions - Seuls les hôtels existants ont une hauteur maximale autorisée à 12,5 m tel que prévu dans le PLU1 actuel en vigueur - les Pierres Blanches (84 montée des cactus) ne sont pas concernés par un secteur de mixité sociale (ceux-ci sont au Ginget) - le règlement dispose bel et bien de règles de recul par rapport aux voies : l'article DC6 est rédigé en ce sens - aucun promoteur ne pourra doubler la hauteur : le règlement est stricte sur ce point
c	12	idem C5	DOUBLON
c	13	le règlement correspond à ce qui est demandé	Pas d'avis à émettre - la demande formulée correspond exactement à ce qui est inscrit dans le règlement du PLU à l'article DC13 : les climatiseurs doivent être encastrés et dissimulés derrière des dispositifs architecturaux , le règlement illustre ces dispositions par des exemples d'intégration de climatiseurs
c	14	idem D42	DOUBLON
c	15	idem R13 et R98	DOUBLON
c	16	idem R88 et R100	DOUBLON
c	17	INFORMATION	Pas d'avis à émettre - remarque formulée contre le règlement en général
c	18	AVIS DEFAVORABLE	piste cyclable et accès aux plages : la commune suit l'avis du commissaire enquêteur - se positionner contre une piste cyclable et/ou un cheminement piéton pour l'accès au littoral est inconcevable surtout dans une commune touristique une piste cyclable et un cheminement piéton peuvent parfaitement s'intégrer dans le paysage et respecter les caractéristiques environnementales du site en outre, de tels aménagements contribueraient à limiter le nombre de véhicules bruyants et motorisés
c	19	idem D56	DOUBLON
c	20	INFORMATION	la commune suit l'avis du commissaire enquêteur
			REMARQUES FORMULEES PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR
		Avis favorable	1-parcelles AY146 et 147 : bénéficiant d'un PA accordé elles doivent classées en Uj (au lieu de N)
		Avis favorable	2-parcelle AR185 : voir la réponse de la commune à la remarque R95
		Avis favorable	3-parcelles AM 240 242 75 76 : EVP corrigé conformément au PC délivré pour l'hôtel Le Mirage
		Avis favorable	4-parcelles AB 66 68 77 : voir réponse R32 Grand Hotel
		Avis favorable	La commune valide la suite du paragraphe "je prends note que vous allez apporter des précisions ..." : les modifications indiquées seront prises en compte (Liste des ER et liste de parcelles de Nj vers AU ou U). La commune prend en compte les observations ou remarques générales émises globalement à l'encontre de la densité prévue en zone 1AUa (observations R5, R42, R51, R73, R80, D11, D23, D30, D57, D62,) : sans remettre en cause le PADD, ni le zonage, ou les emprises, la Commune entend réduire la hauteur prévue et règlementée par ilots à l'article AU10. Ainsi, plusieurs ilots, dont les ilot 27 et 28, bénéficieront d'une hauteur maximale portée à 7 m (soit R+1). Les hauteurs à 9m (R+2) ne concerneront plus que quelques ilots et seulement sur 1/3 de l'emprise autorisée.