

COMMUNE DE

La Londe les Maures

Déclaration de projet
emportant mise en compatibilité du PLU n°2
Projet d'aménagement des Bormettes

**Orientation d'Aménagement
et de Programmation**

12 décembre 2025 –Version Approbation

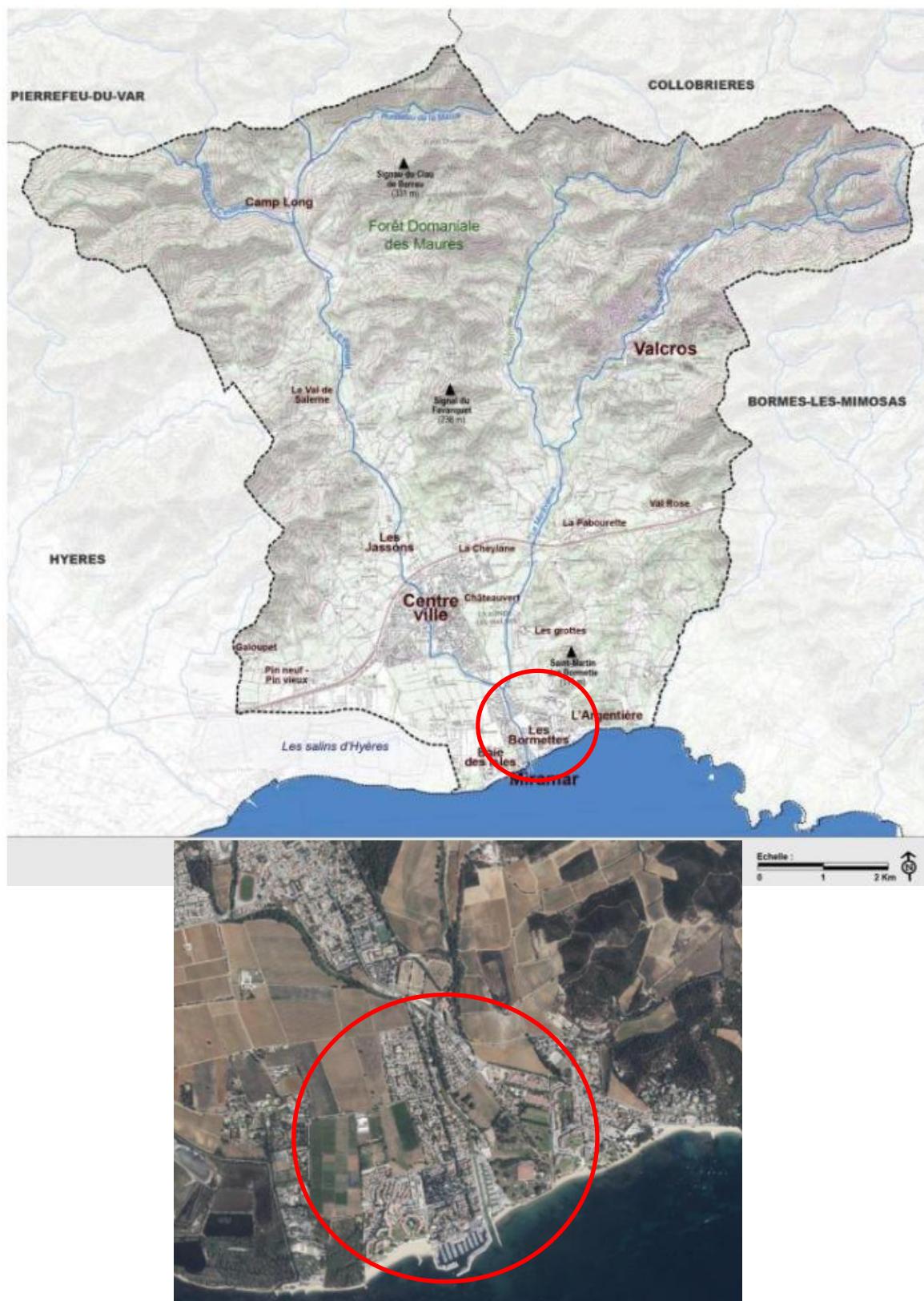
SOMMAIRE

I. PRESENTATION DU SECTEUR	3
SITUATION	3
CARACTERISTIQUES DU SITE	4
FONCTIONNEMENT URBAIN	8
II. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR	9
OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	9
PARTI D'AMENAGEMENT	10
SYSTEME DE DESSERTE	10
FORMES URBAINES	10
EMPRISES ET DESTINATIONS	11
QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES	13
SCHEMA DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	Erreur ! Signet non défini.
III. TRADUCTION REGLEMENTAIRE	17

I. PRÉSENTATION DU SECTEUR

SITUATION

L’Orientation d’Aménagement et de Programmation de la zone 3AU concerne le secteur des Bormettes localisé au Sud du territoire communal de La Londe-les-Maures, **au sein de l’agglomération littorale de Miramar – l’Argentière**. Elle se situe à l’intersection de la rue du Pont Blanc et de l’avenue Henri Paul Schneider sur sa partie Est et longe la traverse des Pêcheurs et le fleuve côtier du Maravenne à l’Ouest. Il s’agit d’un ténement foncier déjà urbanisé (ancienne usine de Naval Groupe), représentant une superficie de 21,2 hectares.



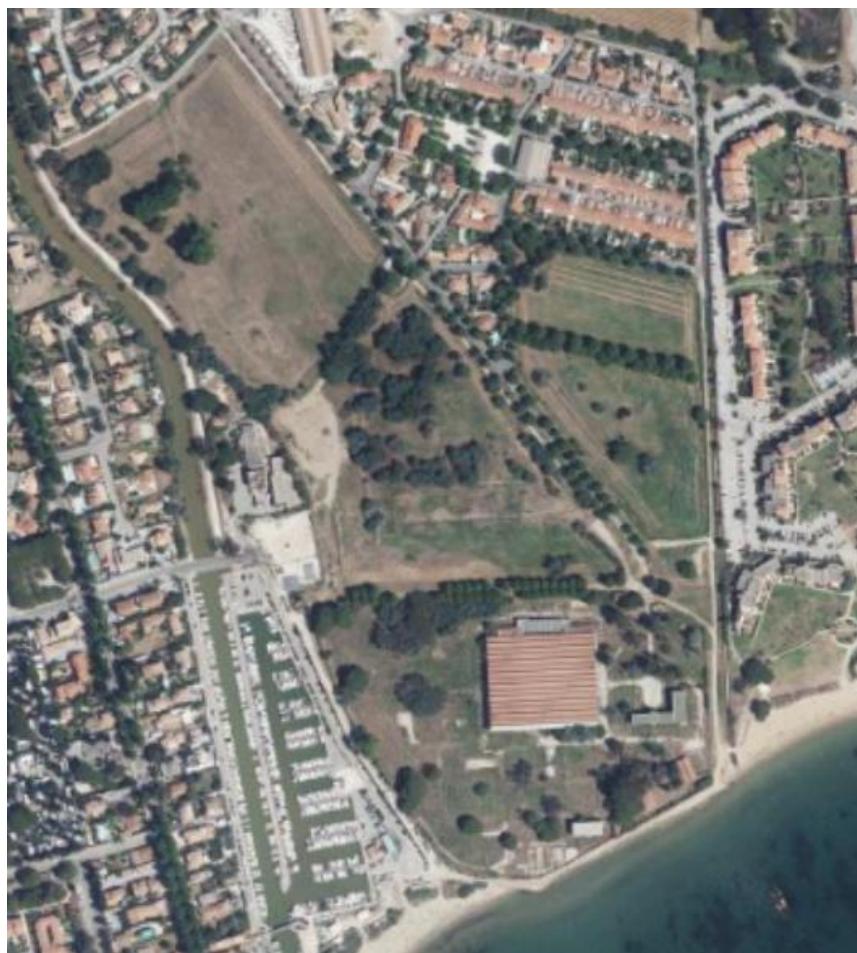
CARACTERISTIQUES DU SITE

Le site des Bormettes s’inscrit dans un contexte urbain qui se compose :

- **Au Nord, deux zones pavillonnaires** qui s’étendent sur près de 13 hectares, avec des hauteurs de bâti variant du RDC au du R+1, témoin d’un héritage de la cité ouvrière de l’ancienne usine.
- **A l’Est, les quartiers touristiques de l’Argentièr**e regroupant résidences de vacances, commerces et habitations, avec des hauteurs de bâti variant du R+2 au du R+4; les aménagements de loisirs et les aires de stationnement, sur près de 20 hectares.
- **A l’Ouest, le long du Maravenn**e, les quartiers touristiques et portuaires regroupant résidences de vacances, commerces et habitations, deux infrastructures portuaires et leurs activités nautiques et de loisirs, un camping et la station d’épuration de l’agglomération. L’ensemble occupe près de 45 hectares.
- Au Sud, le sentier du littoral et la mer Méditerranée.

L’assiette du projet bénéficie d’une position privilégiée au sein de l’agglomération Londaise entre ville et mer, son occupation est actuellement multiple :

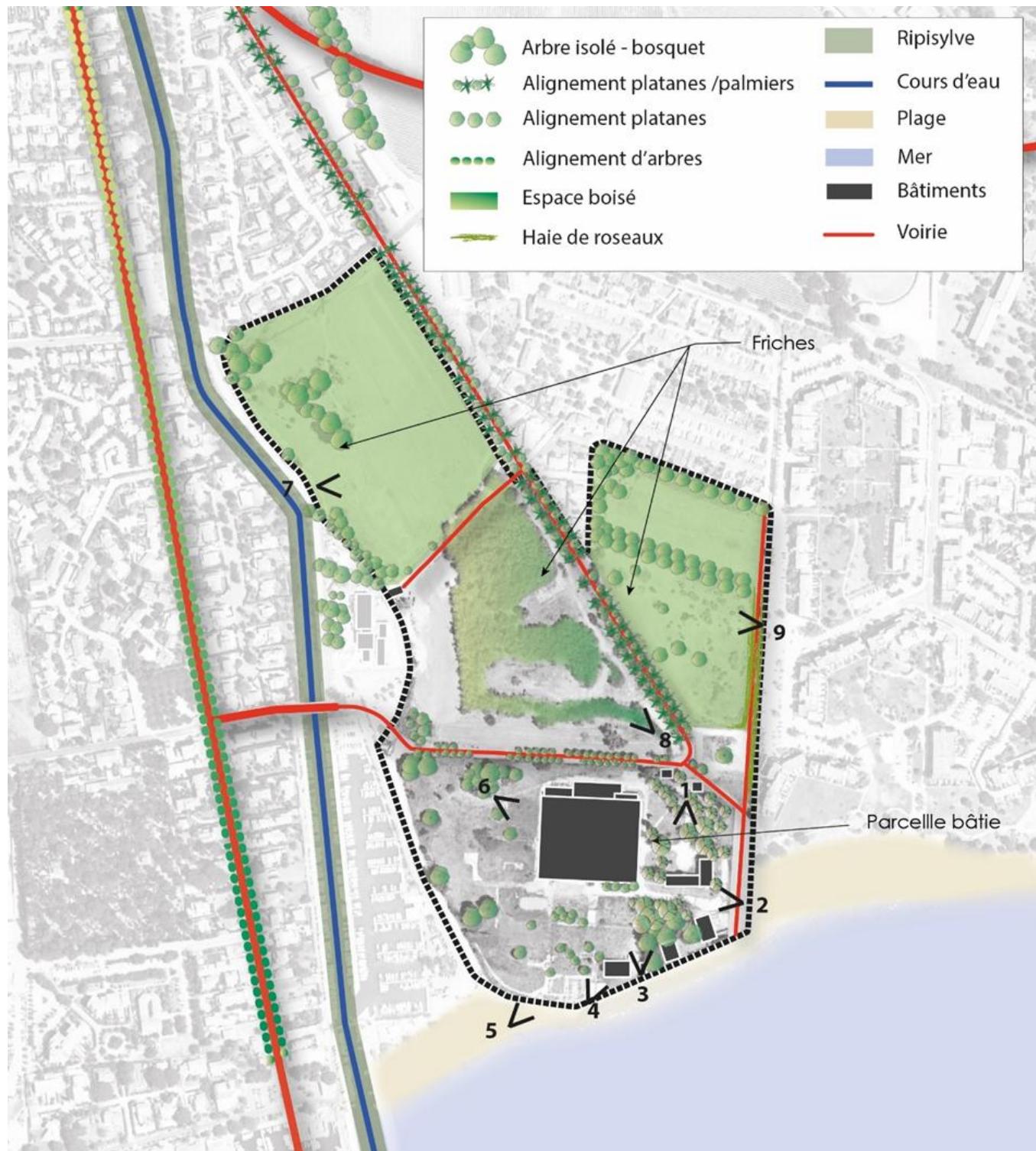
- Les parcelles situées au Nord du tènement sont occupées par une friche agricole.
- Les parcelles centrales accueillaient autrefois des jardins potagers collectifs en lien avec la cité ouvrière des Bormettes et quelques bâtis jusque dans les années 1970.
- Les parcelles situées au Sud sont les plus urbanisées et correspondent aux anciens bâtiments de l’usine d’armement en activité jusqu’en 1993. Subsistent de cette activité le hangar principal (10 000 m²), la maison du directeur et plusieurs anciens bâtiments administratifs sur le front de mer.



Le site en 2023 (source Géoportail)



Le site en 1968 (source Géoportail – remonter le temps)



Occupation actuelle du sol. Les numéros renvoient aux photographies de la notice explicative.

NB // les alignements de palmiers n’existent plus.



Prises de vues du site.

FONCTIONNEMENT URBAIN

Autour du site, sont identifiés un certain nombre de points d’intérêts et d’équipements publics structurants. Le site bénéficie d’une desserte optimale par le biais de plusieurs voies de circulation :

- L’avenue Henri Paul Schneider à l’Est.
- La rue du Pont Blanc au Nord.
- La traverse des Pêcheurs à l’Ouest.
- La voie piétonne (sentier du littoral) au Sud.



La programmation projetée sur le site, actuellement en friche, nécessitera de travailler les coutures avec l’existant, tant d’un point de vue paysager (haies, clôtures, marges de recul, etc.) qu’un du point de circulatoire (point d’accès, desserte nouvelle, stationnement public ou dédié à l’activité industrielle, etc.).

II. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Au regard des ambitions portées par le projet de territoire, à travers les orientations définies dans le cadre du PADD, en termes de renforcement des zones d’activités économiques et de structuration des zones urbanisées du littoral, le site des Bormettes a été identifié comme une réserve foncière permettant du renouvellement urbain. A ce titre, les objectifs d'aménagement et d'urbanisation suivants ont été retenus pour cette OAP :

- **Proposer sur le site une diversité fonctionnelle**

En accompagnement de la vocation principale d'activités industrielles et tertiaires de développement et de recherche de Naval Group, le quartier accueillera également, pour les habitants et les visiteurs, du logement, de l'hébergement hôtelier, et des équipements sportifs.

- **Améliorer le fonctionnement urbain**

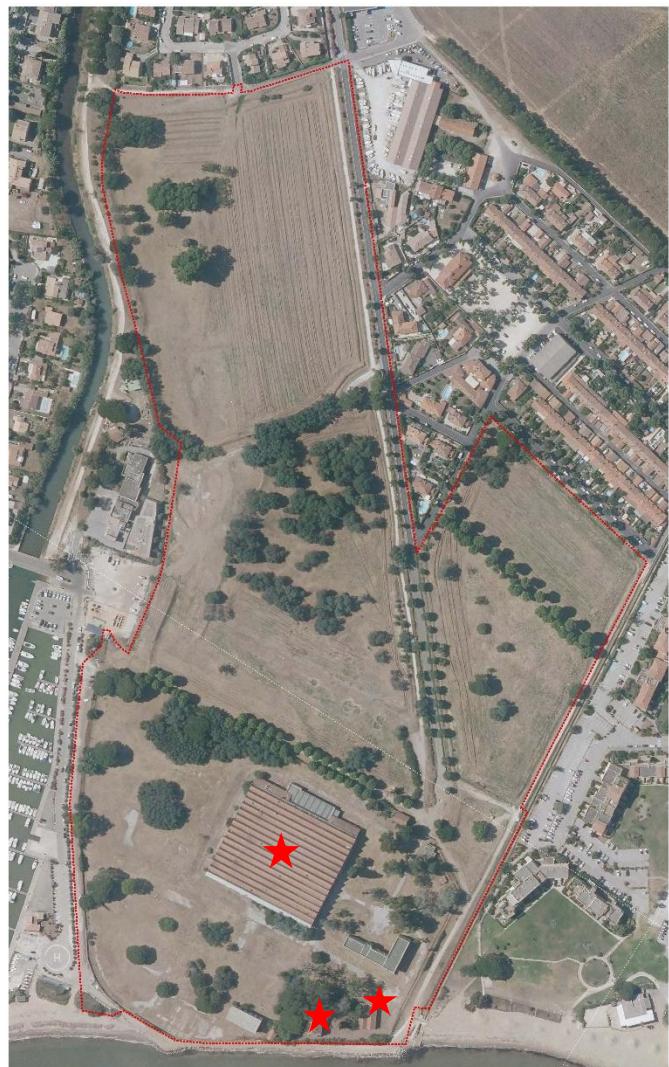
La circulation actuelle sera améliorée par le biais d'un réseau viaire externe repensé, à travers notamment l'aménagement d'un Rond-Point au Pont Blanc, l'aménagement d'un giratoire en entrée de site, le réaménagement de l'avenue Schneider et une voirie interne adaptée avec son offre de stationnements en cohérence avec le nombre d'emplois.

- **S'appuyer sur les caractéristiques du site pour intégrer des espaces paysagers et écologiques en continuité du bord de mer ainsi qu'un traitement des lisières et des interfaces.**

DECONSTRUCTION / DESARTIFICIALISATION

Le projet de reconversion de la friche du site des Bormettes s'accompagne de la déconstruction de bâtiments ce qui permet de contribuer à la désartificialisation du site.

★ Bâtiments à déconstruire



PARTI D’AMENAGEMENT

Au regard de la configuration actuelle du site, les principes suivants ont guidé l’élaboration du parti pris d’aménagement :

- Développer des formes urbaines en liaison avec leur environnement direct, notamment par un épannelage des hauteurs des futures constructions depuis les hauteurs existantes aux abords.
- Favoriser la végétalisation du site par le maintien et la préservation d’espaces de biodiversité
- Créer une épaisseur végétale conséquente et maintenir des points de vue sur les points d’intérêt patrimoniaux et paysagers.
- Conserver des espaces végétalisés et paysagers entre les emprises des différentes activités et fonctions.
- Penser une implantation stratégique des entités du programme et particulièrement des aires de stationnement de sorte à réduire les flux mécaniques au sein du site et faciliter leur mutualisation avec les usages existants. Cette mutualisation ne concerne que le stationnement public, les installations projetées relevant d’un niveau de sécurité interdisant l’accès du public.

SYSTEME DE DESSERTE

Afin d’assurer une desserte sécurisée, l’aménagement d’un giratoire à l’entrée du site permettra à la fois de desservir la desserte interne des lots mais aussi améliorer le fonctionnement du carrefour existant. Les voies et les sens de la circulation devront être calibrés en vue de minimiser l’impact des flux engendrés par le développement urbain du site (congestion, nuisances sonores, pollution, ...).

Les aires de stationnement privées ou communes seront dimensionnées pour répondre aux besoins des différentes entités du programme, et aménagées à l’intérieur des différents lots.

Les aires de stationnement publiques pourront être mutualisées, afin de pallier la problématique actuelle de stationnement aux abords et sur les voies publiques. Le stationnement existant bénéficiera d’une amélioration structurelle et paysagère.

Le projet devra mettre en avant les pratiques de mobilités durables et améliorer la circulation aux abords du site pour favoriser l’utilisation des modes de transports propres. A cette fin, sera réalisé :

- **La réalisation d’une passerelle supplémentaire au droit de l’équipement sportif**, qui, en franchissant le Carrubier, permettra de relier les quartiers des Bormettes et de l’Argentière
- **L’aménagement d’un réseau de cheminements piétons aménagé pour connecter le site aux quartiers voisins.**
- **La création d’une passerelle piétonne en franchissement du canal de délestage est envisagée dans le cadre du PAPI.**

Par ailleurs, les liaisons piétonnes participeront à la valorisation du bord de mer par leur connexion au sentier du Littoral au travers d’un parc arboré qualitatif.

FORMES URBAINES

L’aménagement et le développement urbain du site s’inscrivent en continuité des tissus urbains existants à l’Est et à l’Ouest. Le parti d’aménagement décline différentes formes urbaines et des emprises adaptées à leur environnement direct. Afin d’assurer son rôle d’interface entre les quartiers existants et le secteur de projet, l’intégration urbaine s’attachera à soigner les perméabilités, les relations visuelles et la composition paysagère.

Afin de garantir la qualité d’intégration paysagère et d’insertion urbaine du futur quartier, le projet prévoit un épannelage cohérent avec les hauteurs des constructions existantes à proximité sur les espaces d’interfaces. Par ailleurs, l’implantation d’un équipement public permet d’affirmer une accroche urbaine ancrée dans la vie de quartier, au bénéfice de l’ensemble de la population londaise.

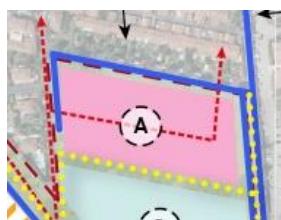
Les limites des lots devront bénéficier d’un traitement végétal, sous la forme de franges paysagères et permettant de marquer les limites entre les tissus urbains différenciés, en particulier à l’interface des entités résidentielles limitrophes au site.

Le stationnement est organisé en plusieurs poches, ces espaces sont largement végétalisés et intègrent des noues paysagères qui ont deux objectifs : limiter l’imperméabilisation des sols tout en facilitant le drainage des

eaux de pluie d'une part, et ne pas générer un îlot de chaleur d'autre part. Ils sont donc largement plantés pour offrir de l'ombre aux usagers et à leurs véhicules.

EMPRISES ET DESTINATIONS

La traduction programmatique et opérationnelle du parti d'aménagement, sur la base des formes urbaines et des densités prévues, conduit à prévoir les emprises ci-dessous. Ces emprises reprennent les polygones d'implantations inscrits au sein du règlement graphique.



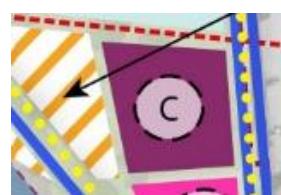
Secteur A

Pour la vocation d'habitat : création de 25 logements qui respectent les formes urbaines d'habitat groupé ou semi-groupé du quartier des Bormettes. Une hauteur totale maximale de 8 mètres garantit ce principe, avec maximum 2 niveaux habitables.



Secteur B

La commune va compléter son offre d'aménagements destinés au public au travers d'un équipement sportif et de son parking attenant. Ce dernier restera à disposition des usagers du quartier. En raison de la spécificité des équipements sportifs, aucune hauteur n'est précisée.



Secteur C

Concernant le secteur dédié à l'hôtel, il est prévu environ 80 chambres pour les visiteurs et collaborateurs. L'hôtel est ouvert au public, ce qui renforce l'offre d'accueil de la commune en saison estivale. La hauteur autorisée correspond à du R+3. Le bâtiment ne devra cependant pas se présenter sous la forme d'un bloc monolithique, mais présenter un étagement à la manière des attiques.



Secteur D

Le secteur dédié à la restauration accueillera les travailleurs sur 1600 m² de surface de plancher. La hauteur autorisée correspond à du R+1.



Secteur E

La zone d'implantation des constructions de Naval Group occupe l'espace central et principal de l'OAP. Il permet de créer toutes les infrastructures et les bâtiments nécessaires à l'activité du groupe. La hauteur autorisée correspond à du R+3 et autorise une surélévation d'une partie du bâtiment, à la manière d'une nef. Cette surélévation correspond aux impératifs techniques de l'activité industrielle.

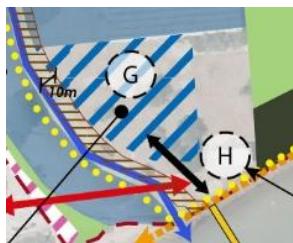
Compte tenu des spécificités des bâtiments, et conformément au dossier d'autorisation environnementale, il sera possible de déroger à l'obligation de transparence hydraulique et de construire en remblais.

Le projet représente une emprise maximale d'environ 32 000 m² de surface de plancher. A noter qu'un recul des bâtiments de 50 mètres le long de la partie nord de l'avenue Schneider et de 25 mètres dans sa partie sud, est imposé pour assurer un écran végétal.



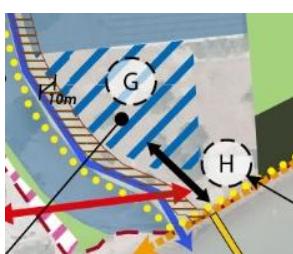
Secteur F

La zone d’implantation des constructions dédiées aux partenaires de Naval Group occupe l’entrée nord du site. Les bâtiments s’intègreront dans l’environnement urbain mitoyen avec une hauteur fixée à R+1. Le projet permet aux entreprises de s’implanter sur près de 8 000 m² de surface de plancher. A noter qu’afin de préserver le cadre de vie des résidents actuels, le polygone d’implantation de l’OAP prévoit un recul de 50 mètres depuis l’avenue Schneider et un recul de 60 m depuis la rue du Pont Blanc.



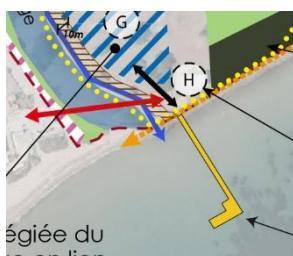
Secteur G

Accueil d’un bâtiment technique nécessitant la proximité de la mer, pour une surface maximale de 850 m² de SDP. Compte tenu des spécificités des bâtiments, et conformément au dossier d’autorisation environnementale, il sera possible de déroger à l’obligation de transparence hydraulique et de construire en remblais.



Secteur H

Réhabilitation du bâtiment existant



Bord de mer

Principe d’implantation d’une infrastructure portuaire type ponton, perpendiculaire au littoral, d’environ 110 ml de longueur pour une emprise totale d’environ 1 000m² y compris raquette de retournement.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES ET NUISANCES

// Qualité environnementale

Les aménagements paysagers devront être créés pour répondre au double objectif :

- De protection des zones naturelles les plus sensibles (présence d'espèces protégées).
- De création d'espaces verts permettant une gestion optimale des eaux pluviales.

Le site identifie des réservoirs complémentaires de biodiversité en grande partie boisés. La démarche environnementale consiste à s'appuyer sur le « déjà là » pour renforcer, conforter et enrichir les milieux écologiques. Le projet prévoit de retrouver une continuité écologique à travers son rapport au fleuve jusqu'au littoral. Ainsi, le projet repose sur le principe de valorisation de secteurs naturels, distants les uns des autres mais s'intercalant entre deux réservoirs de biodiversité et qui constituent des espaces relais à la faune et à la flore locale. Les aménagements paysagers devront participer à créer ou renforcer les continuités écologiques entre le Maravenne à l'ouest, les boisements et haies existants qui seront préservés autant que possible.

Ces espaces de biodiversité sont identifiés en lien avec la séquence « Éviter-réduire-compenser » qui doit guider le positionnement des entités programmatiques.

Les revêtements des sols, notamment les aires de stationnement, devront être élaborées avec des matériaux poreux et des surfaces végétalisées, avec l'emploi d'essences ornementales résistantes à la sécheresse, non allergènes et en évitant toute plantation d'espèces invasives. Les noues seront végétalisées (enherbement et végétation macrophyte) pour absorber l'eau et maintenir les continuités hydrauliques à l'intérieur du site. Ce principe devra assurer un confort optimal et favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales et limiter leur écoulement sur le domaine public.

Les constructions et ouvrages doivent garantir une transparence hydraulique. L'ensemble des soubassements des constructions doivent permettre une libre circulation des eaux tout en présentant des caractéristiques techniques permettant de résister aux affouillements engendrés par la crue. Il pourra être réalisé par constructions sur pilotis ou par vide sanitaire ouvert, sans ouverture dans l'axe du courant afin de limiter les risques d'affouillement des ouvrages de soutien. Toutefois, conformément aux hypothèses des études hydrauliques, certaines constructions compte tenu de leurs spécificités seront réalisées en remblais sans vide sanitaire ouvert ou pilotis.

La gestion de l'eau participe aux aménagements paysagers du secteur, notamment à l'échelle du chenal de délestage créé en parallèle du projet, afin de permettre la distribution des débits d'eau du Maravenne pour un rejet à la mer. Par ailleurs, un système de franchissement et de récupération des eaux pluviales est introduit dans l'opération d'aménagement pour assurer un rejet direct à la mer et une atténuation de l'aléa inondation par débordement.

// Prévention des risques et nuisances

S'agissant de la prise en compte du potentiel radon

La commune de La Londe-les-Maures est concernée par un fort potentiel radon. Le radon est un gaz radioactif naturel. Il est présent dans le sol, l'air et l'eau. Il présente principalement un risque sanitaire pour l'homme lorsqu'il s'accumule dans les bâtiments.

Les prescriptions conseillées sont les mesures afin de définir l'exposition moyenne et ainsi identifier les facteurs susceptibles de favoriser la présence du radon (améliorer l'étanchéité, la ventilation ou encore le système de chauffage).

S'agissant de la prise en compte de l'aléa inondation.

Les études hydrauliques menées dans le cadre de la demande d'Autorisation Environnementale ont permis de :

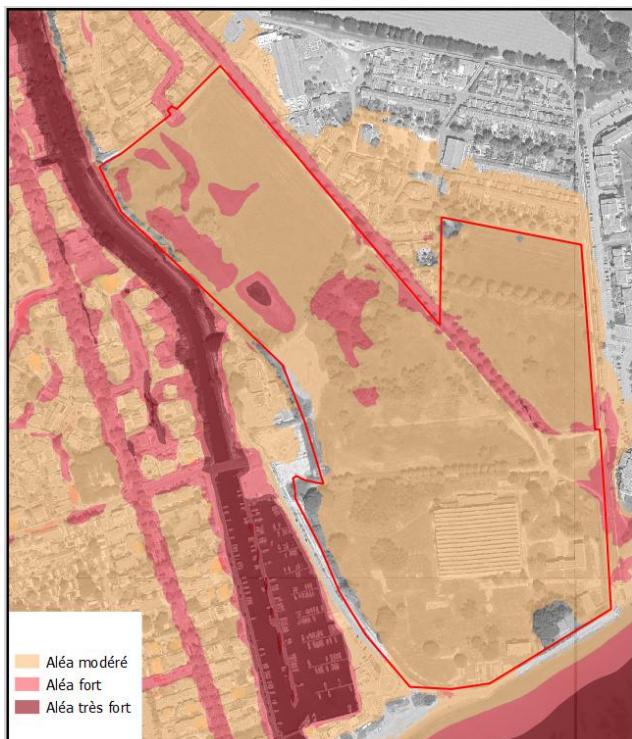
- Préciser les hauteurs d'eau et les niveaux d'aléas qui concernent le secteur d'OAP

- Définir les mesures compensatoires en matière hydraulique (transparence des constructions, ouvrages de collecte, ...)
- Les cotes d’implantation altimétriques qui en découlent, en respectant la côte de + 40 cm au-dessus du niveau des plus hautes eaux

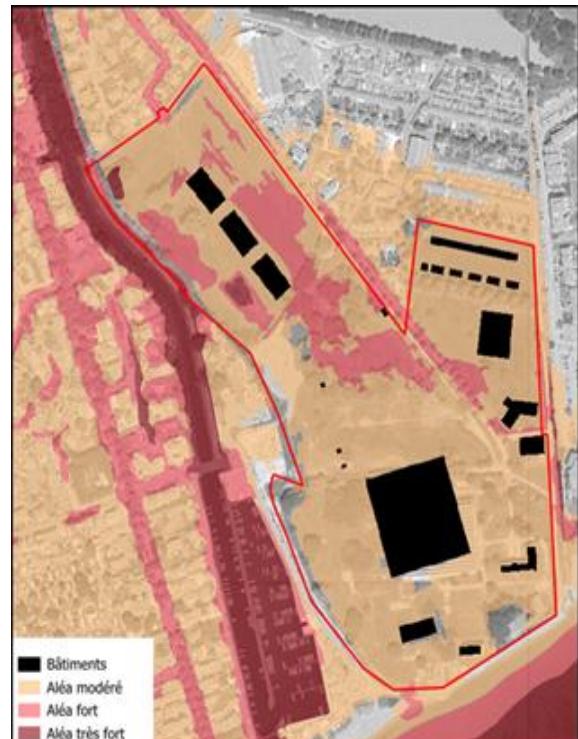
Le secteur doit également recevoir des aménagements liés au programme d’actions de prévention des inondations (PAPI).

Les aménagements et constructions devront prendre en compte les dispositions règlementaires spécifiques comme indiqué dans le règlement et l’annexe 7C5 relative à la prise en compte de l’aléa inondation et de submersion marine.

Aléa sur le site en cas de crue centennale avec rupture de la digue – Etat initial



Aléa sur le site en cas de crue centennale avec rupture de la digue – Etat après projet avec mesures compensatoires



SCHEMA DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



PERIMETRE ET LIMITES

— — — Périmètre de l’OAP

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI



Activités industrielles / tertiaires Naval Group
(32 000m² SDP sur le technopôle)



Activités industrielles / tertiaires des entreprises partenaires
(8 000m² SDP)



Pôle public - équipement sportif



Habitat (Environ 25 logements) - Aspect similaire à l’existant



Restaurant d’entreprises (1600 m² SDP)



Hôtel (Environ 80 chambres)



Bâtiment technique (850 m² SDP)



Bâtiment existant réhabilité



Espaces de stationnement Naval Group ou partenaires



Espace de stationnement public



Zone inconstructible (non aedificandi)



Aménagement d’une infrastructure portuaire type ponton

PRINCIPES D’AMENAGEMENT

↔ Creation d’un accès technique à mer

↔ Principe de gestion des eaux pluviales

— · · · · Ouvrage hydraulique de protection du quartier des Bormettes

↔ Principe de franchissement de récupération des eaux pluviales

— · · · · Marge de recul des bâtiments

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS



Principe de carrefour giratoire à créer



Principe de desserte principale



Principe de liaisons piétonnes / douces



Voie piétonne à valoriser



Principe de passerelle au dessus du canal



Principe de voie à requalifier pour gestion des eaux pluviales et intégration de cheminement modes doux

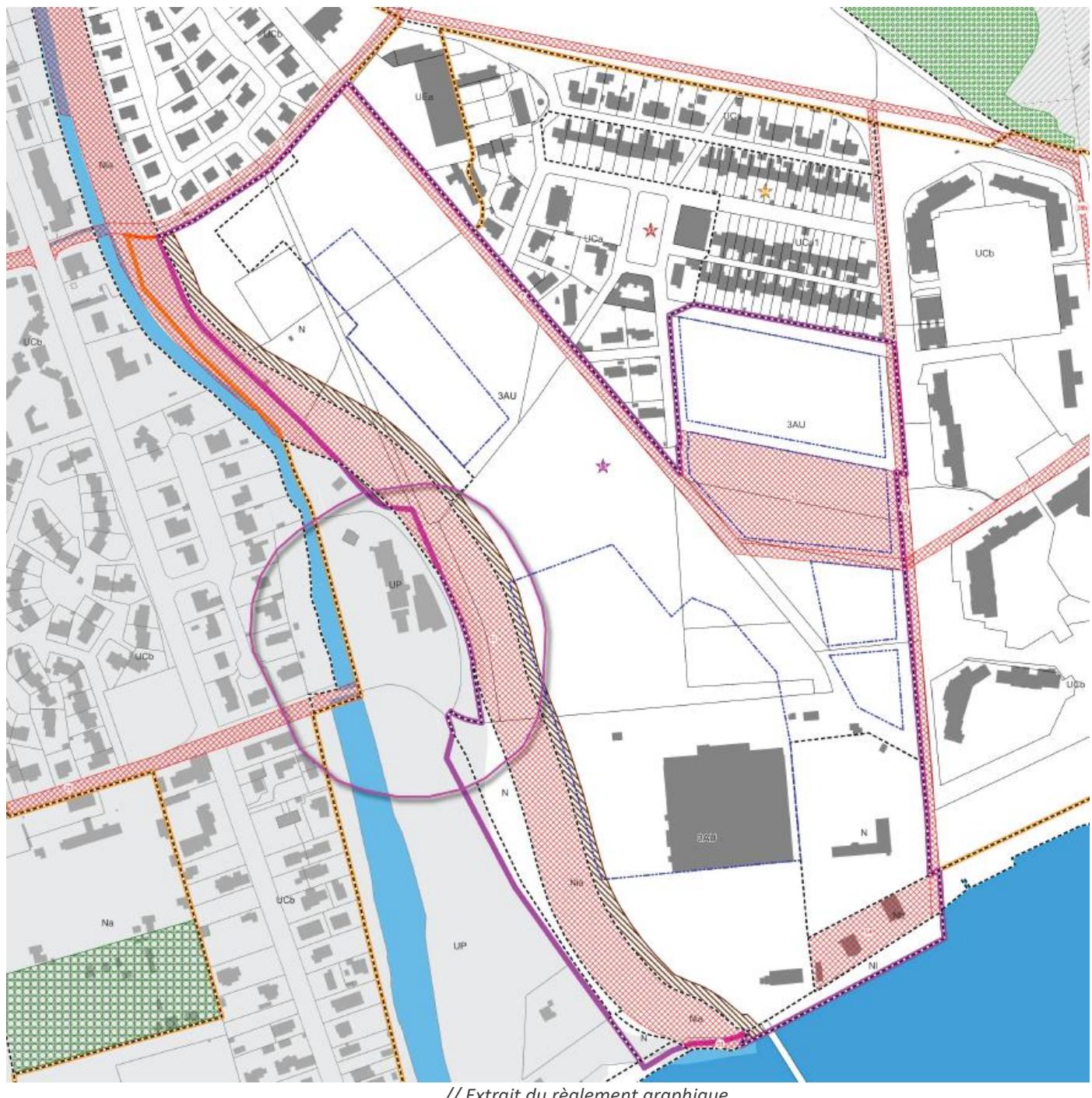
III. TRADUCTION REGLEMENTAIRE

La traduction règlementaire de l’OAP est assurée par le règlement de la zone 3AU dédiée sur le plan de zonage et dans le règlement. On y retrouve les polygones d’implantation des bâtiments qui sont la transcription règlementaire des vocations d’espaces de l’OAP. Les bâtiments ne peuvent s’implanter qu’au sein de ces polygones. Les espaces de biodiversité sont classés en zone naturelle (N). L’aménagement du sentier du littoral est classé en zone naturelle NI et l’aménagement du parc paysager est classé en zone naturelle dédiée à cet usage (Nb).

Le règlement écrit précise également les hauteurs correspondantes aux secteurs décrits dans l’OAP. Il fixe les reculs des constructions depuis l’avenue Schneider et la rue du Pont Blanc.

Enfin, certains principes sont entérinés par la mise en place de nouveaux Emplacements Réservés (ER) :

- ER 7 : prolongation de l’ER existant sur l’avenue Schneider pour faire le lien avec l’ER28b au niveau de la rue des Dauphins.
- ER 52 : il est destiné à l’équipement sportif et son aire de stationnement public.
- ER 53 : il doit encadrer la bonne réalisation du canal pluvial dit du Carrubier
- ER 54 : il recouvre l’espace dédié au parc public paysager du bord de mer.



// Extrait du règlement graphique

- Espace Boisé Classé à conserver ou à créer
- Espace vert protégé
- Emplacement Réservé
- Secteur de Mixité Sociale (Art. L123-1-5-II-4 du Code de l'Urbanisme)
- Périmètre de Mixité Sociale (Art. L123-1-5-II-4 du Code de l'Urbanisme)
- Périmètre d'OAP
- Emprises constructibles et niveaux maximum des constructions
- Zone non aedificandi
- Renouvellement Urbain
- Polygones d'implantation (secteur 3AU des Bormettes)
- Emplacement réservé pour chemin piéton
- Bassins de rétention
- Périmètre de maîtrise de l'urbanisation autour de la STEP
- Espace proche du rivage