

05 JAN. 2026

BUREAU DU COURRIER **DELIBERATION N° 155/2025 - ANNEXE 1**

La Commune de la Londe-les-Maures a fixé au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables sa volonté de renforcer le potentiel des zones d'activités économiques et a ciblé le projet de technopole tertiaire sur le site des Bormettes. Ce site est actuellement classé en zone 3AU au PLU en vigueur. Le site des Bormettes accueille historiquement une activité industrielle pour le développement des torpilles (1907), l'activité s'est arrêtée et le site industriel a fermé ses portes en 1993.

Aujourd'hui, la reconquête de la friche industrielle des Bormettes est rendue nécessaire pour répondre à différents enjeux :

- Naval Group, propriétaire du tènement foncier, entend réinvestir ce site afin de renforcer ses capacités de recherche et de développement en matière de drones sous-marins ;
- Cette programmation industrielle s'accompagne du développement d'un écosystème économique comprenant des activités tertiaires, de l'hôtellerie ainsi que des équipements permettant d'améliorer le cadre de vie des habitants et usagers de la zone ;
- La réalisation d'une accroche urbaine permettant de relier le projet aux quartiers alentours et en cohérence avec les réflexions au titre du programme « Petites villes de demain ».
- La reconquête de l'espace littoral pour améliorer la qualité paysagère du site et du sentier Littoral.

**Afin de permettre la mise en œuvre opérationnelle du projet d'aménagement du site des Bormettes, la commune de la Londe Les Maures a retenu la procédure de déclaration de projet pour mener la mise en compatibilité du PLU.**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Londe-les-Maures a été approuvé après délibération du conseil municipal le 19 juin 2013. Le PLU en vigueur a fait l'objet d'une révision allégée approuvée le 22 février 2018, ainsi que quatre modifications approuvées respectivement : le 7 avril 2015 (modification n°1), le 27 novembre 2015 (modification n°2), le 17 octobre 2019 (modification n°3) et le 30 novembre 2020 (modification n°4). Une modification simplifiée a été approuvée en juin 2022.

Une mise en compatibilité du PLU a été également approuvée dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique relative aux travaux d'aménagement du Pansard et du Maravenne.

La procédure de Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU ayant pour objet l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU des Bormettes se traduit par :

- l'organisation d'une concertation, dont les modalités de concertation qui ont été fixées dans la délibération de prescription de la déclaration de projet.
- le bilan de la concertation, qui a fait l'objet d'une délibération spécifique
- la saisine de la MRAe pour avis sur l'évaluation environnementale.
- l'organisation d'une réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées (PPA).
- l'organisation d'une enquête publique d'une durée d'un mois minimum.
- l'approbation de la déclaration de projet éventuellement modifiée pour tenir compte de l'avis des personnes publiques associées, du commissaire enquêteur et de la population.



## **Lancement de la procédure et organisation de la concertation**

Par délibération n°49/2023 en date du 07/02/2023 (relative à l'aménagement du site des Bormettes (Naval Group) – procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme – lancement de la procédure – objectifs et modalités de la concertation), le Conseil Municipal a décidé d'engager la procédure de déclaration de projet n°1 valant mise en compatibilité du PLU n°2 de la Londe-les-Maures et d'organiser une concertation publique rendue nécessaire du fait :

- de la mise en compatibilité du PLU soumise à évaluation environnementale ;
- du projet qui prévoit des équipements publics à vocation à être intégrés au périmètre faisant l'objet de la mise en compatibilité du PLU (il s'agit notamment de voiries destinées à desservir les nouvelles constructions) et à faire l'objet d'une convention de projet urbain partenarial à conclure ultérieurement avec le maître d'ouvrage du projet des Bormettes.

Dans ce cadre, le conseil municipal a fixé les modalités de concertation suivantes :

- Mise à disposition d'un registre permettant à la population de formuler ses observations, en mairie de la Londe-les-Maures ;
- Mise à disposition d'une note de synthèse présentant le projet ;
- La tenue d'une réunion publique de présentation et concertation autour du projet ;
- Parution d'au moins un article dans le journal municipal ou sur le site internet.

A ce titre, il a été décidé d'organiser cette concertation à partir du 15/04/2023 a minima pour une durée d'un mois en précisant que la fin de cette concertation serait annoncée sur le site internet de la commune et qu'à l'issue de cette concertation un bilan de la concertation serait tiré préalablement à l'examen conjoint portant mise en compatibilité du PLU avec la déclaration de projet.

## **Bilan de la concertation**

Conformément à la délibération n°49/2023 en date du 07/02/2023, la commune a organisé une concertation du 15/04/2023 au 30/06/2023 minuit.

A ce titre, il a été décidé d'organiser cette concertation à partir du 15/04/2023 a minima pour une durée d'un mois en précisant que la fin de cette concertation sera annoncée sur le site internet de la commune et qu'à l'issue de cette concertation un bilan de la concertation serait tiré préalablement à l'examen conjoint portant mise en compatibilité du PLU avec la déclaration de projet.

S'agissant des modalités de communication, cette concertation a été annoncée notamment par un affichage sur les panneaux prévus à cet effet, par une parution en annonces légales dans l'édition du 29-03-2023 de Var-Nice Matin, sur le site internet de la commune, sur bulletin municipal n°129. Elle a duré au total 47 jours. L'ensemble des pièces du dossier a été mis à la disposition du public à la direction de l'urbanisme ainsi que sur le site internet de la commune où les documents pouvaient être consultés et téléchargés. Les observations ont été consignées par le public sur les registres mis à disposition à la direction de l'urbanisme ainsi que sur la boîte mail spécialement ouverte pour cette procédure :

[concertationbormettes@lalondelesmaures.fr](mailto:concertationbormettes@lalondelesmaures.fr)

Une réunion publique a été organisée le mardi 05 mai 2023 à 18h30 à la salle communale Yann Piat.

S'agissant des contributions des habitants qui ont bien voulu s'exprimer dans le cadre de cette concertation, les remarques formulées par le public ont été regroupées sous les thèmes suivants :

- le projet et ses infrastructures ;
- la circulation ;
- les modifications de tracé ;
- l'accueil des nouvelles populations ;
- l'implantation d'un ponton/passerelle ;
- le risque d'inondation ;
- le bras de délestage ;
- les nappes phréatiques ;
- faune/flore terrestre et maritime ;
- l'exposition aux risques et sécurité ;
- les propositions/questionnements.

Le bilan de la concertation a exposé les thèmes, les remarques, les avis ainsi que les réponses susceptibles d'être apportées au stade de la concertation préalable. A l'issue de la concertation et de son bilan, le projet et le projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation ont été mis à jour.

Les modifications concernaient notamment :

**-La suppression de la création d'un franchissement routier du Maravenne :**

Au cours de la concertation, il est apparu que la modification du carrefour dit du pont blanc, s'il était requalifié, pourrait traiter le trafic supplémentaire induit par le projet. La création d'un rond-point, en lieu et place des feux tricolores, qui entraînent de longues files d'attente, est de nature à régler cette situation et à fluidifier la circulation. A ce titre, la création d'un pont au-dessus du Maravenne rejoignant le boulevard Louis Bernard est abandonné.

**-La modification de l'accès à la propriété de NAVAL GROUP. Un rond-point sera créé au nord de la propriété. Un accès spécifique desservira la propriété de NAVAL GROUP et de ses futurs partenaires.**

**-La mise en place de principes de franchissements de récupération des eaux pluviales raccordés à des noues :**

Au cours de la concertation, il est apparu que le traitement des eaux pluviales de la cité des Bormettes n'avait pas suffisamment pris en compte. En effet, lors d'épisodes pluvieux intenses, le boulevard Schneider étant surélevé, fait barrage et empêche l'eau de s'évacuer. Elle s'accumule et induit une inondation par ruissellement. Pour éviter cette situation, il est prévu la création de trois évacuations pluviales sous le boulevard Schneider. Ces évacuations seront reliées à trois noues distinctes (pour diviser la quantité d'eau pluviale traitée) avec trois exutoire spécifiques (2 en mer, 1 sur le Maravenne).

### **-L'optimisation du canal pluvial à l'Est de la cité des Bormettes :**

Des remarques rédigées au cours de la concertation font état de la nécessité d'optimiser ce pluvial. Actuellement constitué d'un double cadre ouvert, ce pluvial est rapidement en charge avec des pluies d'occurrence faible. Des préconisations spécifiques ont été sollicitées pour identifier exactement la surface du bassin versant collecté par ce pluvial, connaître le débit susceptible d'être traité par cet équipement et les éventuelles améliorations envisageables. L'objectif est d'optimiser cet équipement pour améliorer la sécurité des habitants de la cité des Bormettes.

### **-La modification de la localisation des projets : la zone d'habitat est positionnée en interface avec la cité des Bormettes avec une trame urbaine en lien avec l'existant :**

Afin de préserver la cité des Bormettes, il est envisagé de réduire le programme de logements de 80 logements à une vingtaine. Il s'agit de reconstruire des logements de type coron pour conserver la trame urbaine actuelle en respectant la densité de la cité des Bormettes. Cette reconstruction permettra de renouer avec l'histoire, de préserver le caractère patrimonial de la cité et d'assurer un lien entre l'ancien et le nouveau quartier.

### **-L'augmentation des espaces de sanctuaire de biodiversité :**

Il est important pour la commune que ce terrain, réduit à l'état de friche industrielle, retrouve ses lettres de noblesses avec des aménagements paysagers de qualité et des sanctuaires de biodiversité. Situé en bordure littoral, le retour d'une industrie d'excellence impose un environnement et un paysage d'une extrême qualité.

### **Avis de la MRAE et des Personnes Publiques associées**

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale a rendu son avis le 5 décembre 2024 assorti de 8 recommandations concernant :

- La Biodiversité (état initial, Fonctionnalités écologiques et incidences Natura 2000)
- Le Paysage
- Les risques naturels
- L'accessibilité
- La ressource en eau potable
- La pollution des sols

La commune a produit un mémoire en réponse qui a été joint au dossier d'enquête publique explicitant les modifications et compléments apportés au dossier, s'agissant notamment de l'évaluation environnementale et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Sur la base de l'étude d'impact environnemental rédigée dans le cadre de la demande d'autorisation environnementale, l'évaluation environnementale de la déclaration de projet a été complétée pour répondre aux 8 recommandations de l'Autorité Environnementale.

Le dossier de Déclaration de projet a également fait l'objet d'un examen conjoint des Personnes Publiques Associées. L'examen conjoint a fait l'objet d'un procès-verbal reprenant l'ensemble des contributions et recommandations des Personnes Publiques Associées.



La commune de la Londe les Maures a produit un mémoire en réponse indiquant de quelle manière les remarques et demandes de modifications seraient intégrées dans le dossier. Les remarques des PPA qui ont donné lieu à des réponses ou modifications du dossier sont reprises dans le tableau ci-après.

Remarques des PPA	Réponses et modifications apportées par la commune
NOTICE DE PRESENTATION	
Demandes de la DDTM	Réponses de la commune
<i>La nécessité de la proximité de l'eau pour la construction du bâtiment G dans la bande des 100 m doit être davantage développée</i>	La nécessité de la proximité de l'eau pour l'installation de l'essai mer sera précisée.
<i>La notice explicative doit estimer les besoins en eau potable et assainissement afin de démontrer que les réseaux existants ont une capacité suffisante</i>	La notice sera complétée afin de préciser que les capacités de production d'eau potable et de traitement des eaux usées seront adaptées au projet (Cf réponse ci-dessous aux demandes de l'ARS.
<i>Page 6 de la notice, faire référence à l'article L153-51 du code de l'urbanisme dans sa version opposable au PLU de la Londe à savoir « Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaires d'un opérateur foncier. »</i>	Cette référence sera rajoutée dans la notice.
Demandes de l'ARS	Réponses de la commune
<i>Alimentation en eau potable : l'adéquation entre les ressources et les besoins liés au futur projet doit absolument être évaluée</i>	<p>L'évaluation environnementale de la Déclaration de projet sera complétée selon les éléments suivants.</p> <p><b><u>Incidences sur la ressource en eau potable et sur le traitement des eaux usées</u></b></p> <p><b>Concernant l'eau potable</b></p> <p>L'importance du projet va induire une augmentation des besoins en eau potable et des quantités d'eaux usées à traiter. En effet, le projet prévoit le développement d'équipements publics ainsi qu'une industrie qui peuvent potentiellement générer des consommations d'eau potable et des rejets d'eaux usées conséquents. Ces derniers devront être mis en regard avec les capacités d'approvisionnement, la disponibilité de la ressource et la capacité de traitement de la commune.</p> <p><b>Concernant les eaux usées</b></p> <p>Un réseau EU existant est présent au sein du quartier des Bormettes et traverse le site de projet gravitairement en direction du poste de relevage existant. Depuis ce point les effluents sont envoyés par pompage vers la station d'épuration située sur la parcelle voisine.</p> <p><b>Estimation des besoins</b></p> <p>En fonction du nombre d'employés ou d'usagers (effectif) et des besoins des différentes activités ou occupations, les besoins en eau potable et les volumes d'effluents à terme ont été évalués, en intégrant également les besoins en eau nécessaires à la mise en œuvre des process industriels.</p> <p>Pour l'eau potable, les besoins sont évalués à 286 m3 par jour. Pour les eaux usées, le projet représente un total de 1089 eqH. Les estimations sont détaillées dans le tableau ci-dessous.</p>

Destination	Superficie de lot (m²)	Effectif	EU	AEP
			Nd d'équivalent habitant (EH)	Total besoins eau (m³/j)
		Artisanat : 1/100 m² Administration : 1/10m² hôtel : 1/20m² tertiaire divers : 1/50m²	1 ouvrier / employé de bureau / restaurant = 0,6 EH 1 lit hotel = 1EH	
Logements individuels	12050	63	63	9
Complexe sportif	10108	100	60	9
Hôtel	4832	126	126	19
NAVAL-Restaurant	3830	950	285	15
NAVAL-Activité économique	74020	950	285	85
NAVAL - Activité économique - réserve foncière	22071	450	270	85
Arrosage	8560			63
	<b>184430</b>	<b>2639</b>	<b>1089</b>	<b>286</b>

Les incidences brutes sont donc considérées comme **modérées**.

### Mesures

#### **Concernant l'eau potable**

Le rapport annuel 2022 du service de l'eau potable précise que depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2008 et pour une durée de 18 ans (jusqu'au 30 juin 2026), le syndicat intercommunal d'alimentation en eau (SIAE) des communes de la région est de Toulon a délégué l'exploitation du service à son fermier VEOLIA.

Le Syndicat présente 5 captages :

- La retenue de Carcès ;
- Le barrage de Carcès ;
- Le Lac de Vins ;
- La Combe cave ;
- La retenue du Trapan.

La Gestion Coordonnée de la Ressource (GCR) permet au SIAE de limiter ses prélèvements sur CARCES et de bénéficier d'un tarif GCR auprès de la SCP. Les besoins en eau du Syndicat ont en effet baissé ces dernières années de manière significative, ceci en relation avec la modification par certaines adhérentes de leur stratégie de mobilisation de ressources propres.

La commune de La Londe-les-Maures est alimentée par l'eau produite par l'usine des Maurettes. En 2022, il a été vendu 1 179 816 m³ d'eau potable à la commune.

Sur le plan quantitatif, le SIAE dispose actuellement d'une ressource en eau suffisante pour faire face aux besoins des communes. Sur le plan qualitatif, l'eau traitée est bonne et respecte les limites réglementaires, cela démontre l'adéquation de la qualité de l'eau brute avec les procédés de traitement. La qualité de l'eau est contrôlée au niveau de l'eau brute, de la production et de la distribution.

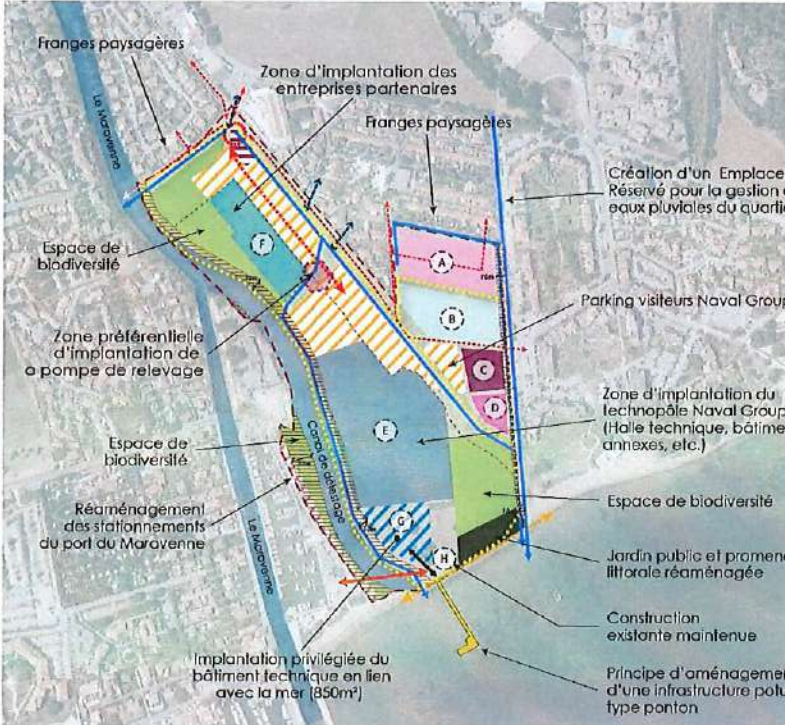

Le secteur de projet est desservi par le réseau d'eau potable de la commune.

Un nouveau réseau d'adduction d'eau potable sera déployé au sein du site de projet et sera piqué sur la conduite générale en DN 350 située sous la RD 42. Ce réseau sera constitué d'une conduite en DN 250 mm.

Les branchements des parcelles privatives seront traités en fonte duc-

	<p>tile de Ø150mm ou Ø63mm en fonction de la destination du lot, jusqu'à la limite de propriété où une plaque pleine sera positionnée et repérée pour permettre à l'acquéreur du lot la reprise de ladite canalisation.</p> <p>La défense incendie des espaces publics sera assurée par le réseau d'eau potable grâce à la mise en œuvre de nouveaux poteaux incendie. Ces derniers, positionnés tous les 150 ml environ, seront alimentés par une fonte ductile de Ø125mm.</p> <p>Compte tenu des besoins supplémentaires en eau potable évalués à 283 m3/j, la consommation annuelle supplémentaire représente 103 295 m3 soit une augmentation de près de 9%. Veolia a été consulté dans le cadre de l'élaboration du projet afin de confirmer que la capacité de production était suffisante.</p> <p><b>Concernant les eaux usées</b></p> <p>Le projet prévoit la mise en œuvre d'un nouveau réseau EU interceptant les réseaux gravitaires du quartier des Bormettes et du lotissement du Pont Blanc ainsi qu'une augmentation de la capacité de traitement de la STEP pour permettre le développement du projet. La création future du chenal de dérivation du Maravanne, prévue dans le cadre du PAPI, va entraîner la nécessité de mise en œuvre d'un nouveau poste de relevage des EU. Celui-ci sera mis en œuvre en étroite collaboration avec le concessionnaire.</p> <p>Ce poste sera disposé à proximité d'une voie d'accès. La parcelle dédiée aura une emprise d'au minimum 200 m². Il sera équipé d'un déversoir d'orage instrumenté avec rejet dans le réseau pluvial, utilisable en cas de sur-débit ou de panne du poste.</p> <p>Le poste permettra un rejet des effluents en refoulement directement vers la station d'épuration, gérée par VEOLIA. Une attention particulière sera portée à l'ouvrage de traversée sous le nouveau bras du Maravanne. Des chambres techniques seront mises en œuvre en amont et en aval de la traversée afin de sécuriser l'installation. A ce stade du projet il est prévu une traversée par conduite en PEHD dans un fourreau béton de 300 mm de diamètre.</p> <p>Chaque macro-lot à aménager disposera d'un regard de connexion en attente au réseau gravitaire de collecte des eaux usées.</p>
<p><u>Sites et sols pollués</u> : il est indispensable de s'assurer que les futurs usages seront compatibles avec la qualité des sols ; des mesures de réduction des risques devront être prises le cas échéant.</p>	<p>Suite à la cessation d'activités, plusieurs opérations de dépollutions ont été menées entre 2007 et 2014.</p> <p>A ce jour, il est à noter que le site a fait l'objet d'une étude historique et technique de pollution pyrotechnique en 2015 qui n'a pas mis en évidence des activités ou événements susceptibles d'avoir occasionné une pollution pyrotechnique et a donné lieu à une attestation du ministère de la Défense en date du 12 octobre 2015.</p> <p>La notice sera précisée sur ce point.</p>
<p><u>Maladies liées aux moustiques</u></p> <p>Le règlement recommande dans son article 3AU-4/2.2 : « L'installation de citernes de récupération des eaux pluviales à des fins d'utilisations domestiques (arrosage ; nettoyage ; etc ...) est fortement conseillée. Ces citernes doivent être enterrées. »</p> <p>Afin d'éviter la prolifération des moustiques, la mention « devront être hermétiques au passage des insectes » est à ajouter.</p> <p>Le règlement peut d'ailleurs édicter des prescriptions techniques pour encadrer la conception d'autres ouvrages (gouttières, ...) : par exemple, en interdisant les terrasses à plots ; en imposant une planéité ou pente suffisante permettant l'évacuation totale des eaux de</p>	<p>Le règlement sera précisé sur ce point.</p>

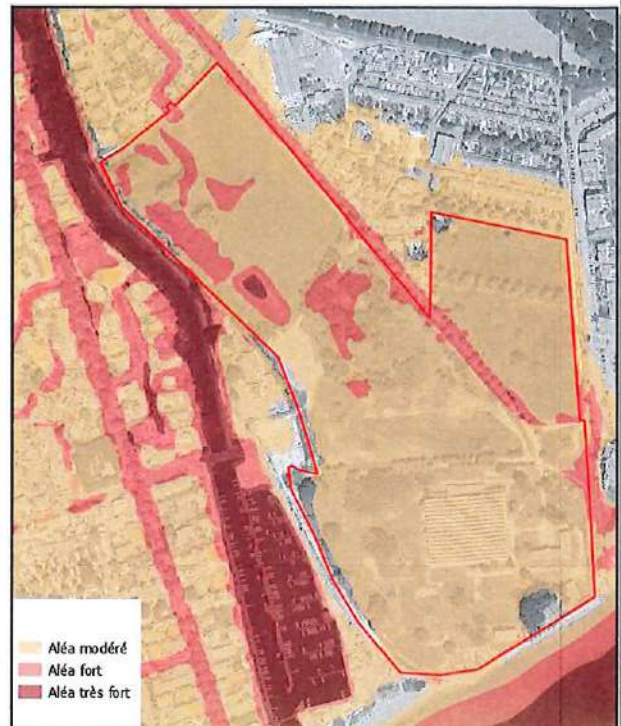


<p>pluie pour les toitures terrasses, avec des piscettes en un point bas au ras du sol ; en permettant la vidange des bassins de rétention dans un délai maximum de 72h.</p>	
<p><u>Allergie aux pollens</u> Cet aspect n'est pas abordé. Etant donné l'importance de la végétation et le nombre important de personnes accueillies sur site, il aura dû l'être dans l'article 3AU -13 sur les espaces libres et plantations ainsi que dans l'OAP en recommandant d'éviter au maximum les espèces allergisantes, en faisant référence à une liste disponible en annexe.</p>	<p>Le règlement sera complété pour recommander de limiter les plantations d'espèces allergènes.</p>
OAP	
Demandes de la DDTM	Réponses de la commune
<p>L'OAP doit faire figurer les zones inconstructibles (10 m de part et d'autre des différents cours d'eau ou canal de déstasse) en rappelant la possibilité de dérogation prévue pour les clôtures soit dans le règlement soit dans l'annexe. (non appliqué – à mentionner pas dans ce document mais à la fin du document !)</p>	<p>Orientation d'Aménagement et de Programmation - Bormettes</p> 
<p>L'OAP doit être complétée par la cartographie de l'aléa inondation (établie par Suez) en renvoyant aux prescriptions réglementaires.</p>	<p>L'OAP sera complétée par la dernière carte d'aléa et fera un renvoi à l'annexe 7C5.</p>
<p>L'OAP doit reprendre le phasage prévisible en lien avec l'évolution de la carte d'aléa au regard de la réalisation des travaux du PAPI</p>	<p>Au regard de l'approfondissement des études hydrauliques réalisées dans le cadre de la demande d'autorisation environnementale, les travaux du PAPI ne modifient pas le niveau d'aléa qui permet la constructibilité. Les travaux permettront seulement de réduire la hauteur d'eau. Dans ce contexte, le phasage au regard du PAPI n'est plus d'actualité.</p>
<p>L'OAP doit identifier les bâtiments détruits (désartificialisation)</p>	<p>Un chapitre DECONSTRUCTION / DESARTIFICIALISATION sera ajouté dans l'OAP. Le projet de reconversion de la friche du site des Bormettes s'accompagne de la déconstruction de bâtiments ce</p> 



	qui permet de contribuer à la désartificialisation du site.
	Bâtiments à déconstruire
Demandes de l'ARS	Réponses de la commune
<p><u>Allergie aux pollens</u>  <i>Cet aspect n'est pas abordé.</i>  <i>Etant donné l'importance de la végétation et le nombre important de personnes accueillies sur site, il aura dû l'être dans l'article 3AU -13 sur les espaces libres et plantations ainsi que dans l'OAP en recommandant d'éviter au maximum les espèces allergisantes, en faisant référence à une liste disponible en annexe.</i></p>	<p>Une mention interdisant les plantations d'espèces allergènes sera rajoutée dans le règlement et dans l'OAP.</p>
<p><u>Risque radon</u>  <i>La commune est considérée comme à fort potentiel radon (3) : les travaux d'aménagement permettant de réduire la concentration en radon dans les bâtiments sont listés en p 90 et 112.de la notice explicative. Cependant ni l'OAP ni le règlement ne reprennent ces préconisations.</i>  <i>Afin d'informer les populations et de réduire le risque de concentration du radon à l'intérieur des bâtiments, les annexes sanitaires doivent être complétées par un chapitre sur le radon. Celui-ci devra préciser les aménagements permettant de réduire la concentration du radon dans les bâtiments (étanchéité des sous-sols, des murs, des planchers et des passages des canalisations, création de vides sanitaires, et assurer une bonne ventilation de ces derniers). La lutte contre ce risque doit faire partie des objectifs des OAP, avec une prise en compte dans le règlement pour les nouvelles constructions.</i></p>	<p>Le risque radon sera évoqué dans le règlement et l'OAP. Les recommandations d'usages telles que mentionnées par l'ARS seront reprises dans l'OAP</p>
ANNEXE 7C5	
Demandes de la DDTM	Réponses de la commune
<p><i>La sémantique doit évoluer en parlant d'aléas et non de risques</i></p>	<p>Tous les documents seront corrigés afin de parler « d'aléas » au lieu de « risques ».</p>
<p><i>Le vocable « sensible » doit être défini</i></p>	<p>Le vocable « sensible » sera supprimé.</p>
<p><i>Les études hydrauliques du projet d'ensemble ayant été approfondies, les cartes d'aléas doivent être mises à jour</i></p>	<p>Effectivement, les cartes d'aléas ont évolué avec l'approfondissement des études. La nouvelle carte d'aléas ne prévoit plus d'aléas très fort dans les zones où des constructions sont prévues. A ce titre, le passage en fonction de la réalisation des travaux du programme de lutte contre les crues et les inondations du Pansard et du Maravenne n'est plus utile.</p>

L'annexe sera complétée par les cartes d'aléas mise à jour.



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

2/ Aléa et impact sur le site en cas de crue centennale avec rupture de la digue – Etat projet actualisé avec mesures compensatoires

*Il aurait été intéressant de superposer les polygones d'implantation des constructions avec la carte d'aléas pour plus de lisibilité*

Les polygones ne seront pas superposés sur la carte d'aléa pour éviter de reprendre le règlement graphique dans le cadre des annexes. Pour faciliter l'instruction, la mention des cotes plancher pour prendre en compte l'aléa inondation sera rajoutée.

*Les dispositions réglementaires doivent être largement développées pour prendre en compte les différents cas (autorisation de travaux, constructions existantes, constructions nouvelles, ...) et prévoir un règlement pour les zones d'aléas forts*

Les dispositions réglementaires seront développées pour les aléas modérés et les aléas forts.

Une carte et des tableaux avant travaux du PAPI et après travaux du PAPI indiquant les niveaux du premier plancher aménageable seront rajoutés en indiquant :

- le TN
- le niveau des plus hautes eaux (Q100)
- la côte de plancher (+0,40cm)

*Les dispositions permettant de réglementer le niveau d'implantation du premier plancher*

aménageable doivent être plus explicites et cohérentes en fonction de l'aléa concerné (submersion ou inondation).

#### Cote avant Travaux du PAPI

	TN m NG F	Cote plus hautes eaux mNGF	Cote 1er plancher aména- geable mNGF
Bâtiment indus- trielle Naval	2,02	2,70	3,10
Bâtiment essai mer	1,6 5	2,17	2,5 7
Restau- rant	1,9 9	2,70	3,1 0
Hôtel	1,7 8	2,76	3,1 6
Gymnase	2,0 6	2,77	3,1 7
<b>Loge- ment</b>			
Sud	2,2 8	2,81	3,2 1
Nord	2,0 3	2,79	3,1 9
<b>Bâti- ments parte- naire</b>			
Nord	3,3 5	4,10	4,5 0
Centre	2,9 8	3,84	4,2 4
sud	2,7 6	3,69	4,0 9

#### Cote après Travaux du PAPI

	Cote plus hautes eaux mNGF	Cote 1er plancher aménageable mNGF
Bâtiment indus- trielle Naval	2,42	2,82
Bâtiment essai mer	2,09	2,49
Restau- rant	2,37	2,77
Hôtel	2,43	2,83
Gymnase	2,47	2,87
<b>Loge- ment</b>		
Sud	2,51	2,91
Nord	2,49	2,89
<b>Bâti- ments parte- naire</b>		
Nord	3,54	3,94
Centre	3,43	3,83
sud	3,42	3,82



### Avant travaux du PAPI:



### Après travaux PAPI:



L'ensemble des dispositions seront mises en cohérence pour bien préciser les termes :

- en matière d'inondation, le règlement précisera 0.40cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux
- en matière de submersion, le règlement précisera 0.70cm au-dessus du T.N

Conformément aux hypothèses des études hydrauliques, certaines constructions compte tenu de leurs spécificités seront réalisées en remblais sans vide sanitaire ouvert ou pilotis. Cette possibilité sera mentionnée dans l'annexe et précisée dans l'OAP.

### REGLEMENT GRAPHIQUE

Demandes de la DDTM	Réponses de la commune
Concernant le règlement graphique, la DDTM	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réintégration de la SUP de la STEP</li> </ul>

<i>recommande d'ajouter les planches de zonage dans leur ensemble et de ne pas se limiter à l'extrait concernant le secteur des Bormettes. Par ailleurs, il faudra corriger une erreur matérielle en rajoutant le périmètre de SUP relative à la STEP.</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reprise des 3 planches du PLU en vigueur en intégrant le secteur des Bormettes mis en compatibilité <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Une planche globale</li> <li>✓ Une planche Nord</li> <li>✓ Une planche Sud</li> </ul> </li> </ul>
REGLEMENT ECRIT	
Demandes de la DDTM	Réponses de la commune
<i>L'ensemble des constructions doivent prendre en compte l'aléa inondation présent sur le site en assurant le libre écoulement des eaux sauf impossibilité technique dument justifiée.</i>	Le règlement sera complété tout en permettant des exceptions pour prendre en compte les spécificités de certaines constructions, qui seront édifiées en remblais (impossibilité de respecter la transparence). Les exceptions permises pour la halle industrielle et le bâtiment essais mer, conformément aux hypothèses des études hydrauliques seront mentionnées dans l'OAP.
<i>Le règlement doit faire référence aux différents aléas « retrait gonflement argiles, inondation, radon » dont les prescriptions constructives doivent intégrées soit dans le règlement soit annexé au PLU.</i>	Le règlement sera complété pour faire référence aux différents aléas.
<i>D'une manière générale, il ne s'agit pas de mentionner la réalisation du canal de délestage mais bien l'ensemble des travaux du PAPI</i>	Le règlement sera modifié pour faire mention de l'ensemble des travaux du PAPI
<i>Il faut faire évoluer la sémantique en préférant « aléas » à « risques »</i>	Le règlement sera corrigé.
<i>Il est nécessaire de compléter l'article concernant la hauteur des constructions avec les différentes dispositions concernant l'aléa submersion marine. Un point d'attention doit être porté sur la cohérence de l'ensemble des documents.</i>	Le règlement sera modifié pour clarifier les dispositions et l'ensemble des documents sera mis en cohérence.
<i>L'article 2.3. du règlement de la zone 3AU doit être renforcé et explicite sur la nécessaire transparence hydraulique des clôtures.</i>	Le règlement sera complété en ce sens. Les principes retenus au niveau du règlement sont : -1 d'interdire les murs et murs bahut de clôture ; -2 d'autoriser uniquement les grillages sur plot
<i>Le règlement pourrait mentionner les obligations introduites par la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables.</i>	Cette mention ne sera pas rajoutée car la loi s'applique quel que soit la rédaction du PLU.
<i>Un article doit être créé pour indiquer les règles d'implantation des constructions par rapport aux cours d'eau en cohérence avec les zones inconstructibles intégrées dans l'OAP. Il s'agit d'une marge de recul de 10m.</i>	Le règlement sera complété en rajoutant une règle de marge de recul par rapport aux cours d'eau pour l'ensemble des constructions de 10m. Cette disposition sera rajoutée seulement dans la zone 3AU.
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	
Sans objet	

### **L'organisation de l'enquête publique**

L'enquête publique relative au projet des Bormettes s'est tenue du 7 juillet au 8 août. Organisée par le Préfet du Département du Var, une enquête publique unique a permis de recueillir les avis et contributions du public sur plusieurs objets, à savoir la Déclaration de Projet valant

mise en compatibilité du PLU, la demande d'Autorisation Environnementale, la concession maritime pour la promenade du front de mer procédure environnementale et la concession maritime pour le ponton.

L'enquête publique a suscité une mobilisation exceptionnelle :

- 10 313 visiteurs sur le site dématérialisé,
- 10 430 téléchargements de documents,
- et 570 visiteurs qui ont déposé une contribution en ligne.

Au total, la commission a recensé 1 107 contributions. Parmi elles, elle relève 635 avis favorables. Elle souligne également que 396 contributeurs sont restés anonymes, en majorité défavorables – ce qui représente plus d'un tiers des participants. 60 % des contributions sont donc favorables au projet.

Au terme de ses travaux, des réponses aux observations de la commission d'enquête, la dite commission nommée par le Tribunal Administratif a rendu ses rapports, avis et conclusions en date du 08 septembre 2025 avec :

- un avis favorable sur la procédure environnementale,
- un avis favorable sur la mise en compatibilité du PLU,
- un avis favorable sur la concession maritime pour la promenade du front de mer,
- un avis favorable sur la concession maritime pour le ponton.

Ces quatre avis sont tous favorables avec recommandations et sans aucune réserve.

Les recommandations en considération permettront d'enrichir et de renforcer encore le projet. Ces recommandations portent sur :

- la nécessité de soigner la communication vers les riverains et le public sur le projet et sur les risques inondations ;
- la mise en œuvre des accès vers les quartiers du Port et de l'Argentière après la construction du centre d'excellence ;
- la rénovation complète de l'avenue Schneider en cohérence avec le projet Naval Group ;
- les mesures à prendre pour garantir contre la pollution saline du milieu terrestre;
- la clarification de l'entité responsable de la gestion de la promenade du front de mer ;
- et la nécessité de maintenir une communication régulière avec les habitants jusqu'à l'achèvement complet des travaux.

Concernant spécifiquement la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, les recommandations étaient :

- Sur la problématique de la circulation d'intégrer la phase 2 à la phase 1 suivant un plan ning à déterminer dès à présent en utilisant les ER 5 et 7 prévus au PLU.
- D'étudier et de planifier la rénovation complète de l'avenue Schneider en prolongement des travaux prévus dans le cadre du projet de Naval group.



- De communiquer régulièrement avec les habitants des Bormettes sur l'évolution du projet pour lever les inquiétudes principalement sur les risques d'inondations mais aussi les « on-dit ».

En conclusion, l'enquête publique confirme que le projet des Bormettes est régulier, transparent et d'intérêt général. Il transformera une friche industrielle en un quartier exemplaire, créateur d'emplois, respectueux de l'environnement et protecteur face aux risques.

**S'agissant spécifiquement de la déclaration de projet valant mise en compatibilité, la commission d'enquête a conclu à un avis favorable sans réserve ni recommandation.**

### **Constitution du dossier d'approbation de Déclaration de projet**

A l'issue de la procédure, le dossier soumis à approbation du Conseil Municipal a été modifié pour prendre en compte les remarques et demandes de modifications des PPA et de la MRAE.

Les modifications et compléments ont porté notamment sur :

#### **- Sur la notice explicative et l'évaluation environnementale**

- ✓ Des compléments de justification sur la compatibilité du projet au regard de la loi littoral
- ✓ Des compléments sur les besoins en eau potable et sur le traitement des eaux usées
- ✓ La suppression de la mention du phasage de l'opération
- ✓ Au regard de l'évaluation environnementale, des compléments sur les chapitres relatifs à la pollution des sols, à la prise en compte de la biodiversité, de la prise en compte de l'accessibilité et des déplacements, du paysage, et des incidences Natura 2000 conformément au mémoire en réponse à l'avis de la MRAE

#### **- Sur le règlement écrit**

- ✓ La clarification de la règle de la hauteur notamment au regard de la prise en compte de l'aléa inondation et de l'aléa submersion marine
- ✓ L'ajout d'un recul obligatoire de 10 m des constructions par rapport aux berges du Maravanne. Ce recul obligatoire a été instauré sur la rive gauche du Maravanne (concernée par le projet). Les reculs vis à vis de la rive droite du Maravanne ou des autres cours d'eau seront étudiés dans le cadre de la révision générale du PLU en cours.
- ✓ Le renforcement des dispositions en faveur de la transparence hydraulique
- ✓ Des dispositions visant à limiter les risques sanitaires – interdiction des ouvrages pouvant favoriser la prolifération des moustiques, limitation des espèces allergènes

#### **- Sur le règlement graphique**

- ✓ L'ajout d'une zone non aedificandi de 10 m le long du Maravenne. Ce recul obligatoire a été instauré sur la rive gauche du Maravenne (concernée par le projet). Les reculs vis à vis de la rive droite du Maravenne ou des autres cours d'eau seront étudiés dans le cadre de la révision générale du PLU en cours.
- ✓ La réintégration de la servitude autour de la STEP
- ✓ La reprise des 3 planches du PLU en vigueur en intégrant le secteur des Bormettes mis en compatibilité
  - Une planche globale
  - Une planche Nord
  - Une planche Sud

**- Pour l'annexe 7C5**

- ✓ La modification du terme « risque » au profit du terme « aléas »
- ✓ La définition des établissements sensibles
- ✓ La mise à jour des cartes d'aléas inondation produites dans le cadre des études hydrauliques menées dans le cadre de la demande d'autorisation environnementale unique
- ✓ La suppression du phasage conditionné par les travaux du PAPI
- ✓ L'ajout de tableaux précisant les cotes de plancher à respecter au droit des bâtiments pour respecter les 40 cm au-dessus du niveau des plus hautes eaux
- ✓ L'ajout de dispositions réglementaires pour les espaces soumis à aléas inondations forts

**- Pour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Bormettes**

- ✓ La mise à jour du schéma d'aménagement notamment pour intégrer les zones non aedificandi. Ce recul obligatoire a été instauré sur la rive gauche du Maravenne (concernée par le projet). Les reculs vis à vis de la rive droite du Maravenne ou des autres cours d'eau seront étudiés dans le cadre de la révision générale du PLU en cours.
- ✓ Le renforcement des orientations en faveur de l'intégration paysagère et de préservation / renforcement de la biodiversité
- ✓ La suppression des dispositions relatives au phasage conditionné à la réalisation des travaux du PAPI
- ✓ Le prolongement de la requalification de l'avenue Schneider pour répondre à la recommandation de la commission d'enquête
- ✓ La correction des erreurs matérielles sur la légende

- ✓ La modification de l'emplacement de la station de relevage au regard de l'avancement des études techniques
- ✓ L'ajout d'un paragraphe spécifique aux dispositions relatives aux bâtiments à démolir
- ✓ Le maintien du principe de liens inter-quartiers pour prendre en compte l'avis de la commission d'enquête contrairement à ce qui avait été abandonné dans le cadre de la concertation préalable.

Il est à noter que la liste des emplacements réservés n'a pas été modifiée après enquête publique.