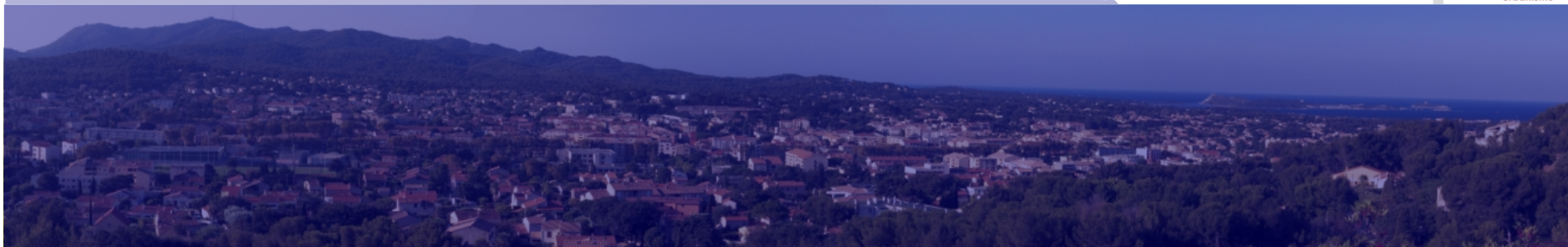




# Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SIX-FOURS-LES-PLAGES

Réunion publique de présentation du Projet  
d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

14 avril 2011 à 18h



# Organisation de la présentation

## 1 – Contexte :

*Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) :  
Pourquoi ? Quoi ? Comment ? Pour quand ?*

## 2 – Synthèse du Diagnostic Territorial

*Etat des lieux – identification des  
besoins/enjeux/projets  
de la commune de Six-Fours-les-Plages*

## 3 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

*Quelles orientations pour le développement  
de Six-Fours-les-Plages à l'horizon 2020 ?*

# Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ?

C'est un document de planification urbaine  
pour une dizaine d'années  
il régleme la construction

Mais surtout il organise le développement communal

- **Vivre à Six-Fours-les Plages** : le logement, la qualité de vie, les espaces publics....
- **Travailler à Six-Fours-les-Plages** : l'emploi, le commerces, les zones d'activités...
- **Profiter de Six-Fours-les-Plages** : le tourisme, les loisirs, la culture, le patrimoine...
- **Préserver le territoire de Six-Fours-les-Plages** : les paysages, les collines, les bois, le littoral...
- **Se déplacer à Six-fours-les-Plages** : en vélo, à pied, en voiture, se garer...

# **Pourquoi réviser le Plan d'Occupation des Sols (POS) de Six-Fours-les-Plages ?**

**POS datant de 1996 – partiellement annulé en 1997**

**PLU approuvé en 2004 puis annulé en 2008**

**Révision prescrite par délibération du  
Conseil Municipal du 18 mai 2009**

**afin de le rendre conforme à la réglementation en  
vigueur et de le mettre en cohérence avec les projets  
de développement de la commune**

**Depuis la loi SRU de 2000, le POS, lors de sa révision,  
est transformé en Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

# Pourquoi réviser le Plan d'Occupation des Sols (POS) de Six-Fours-les-Plages ?

## Objectifs de la mise en révision du POS :

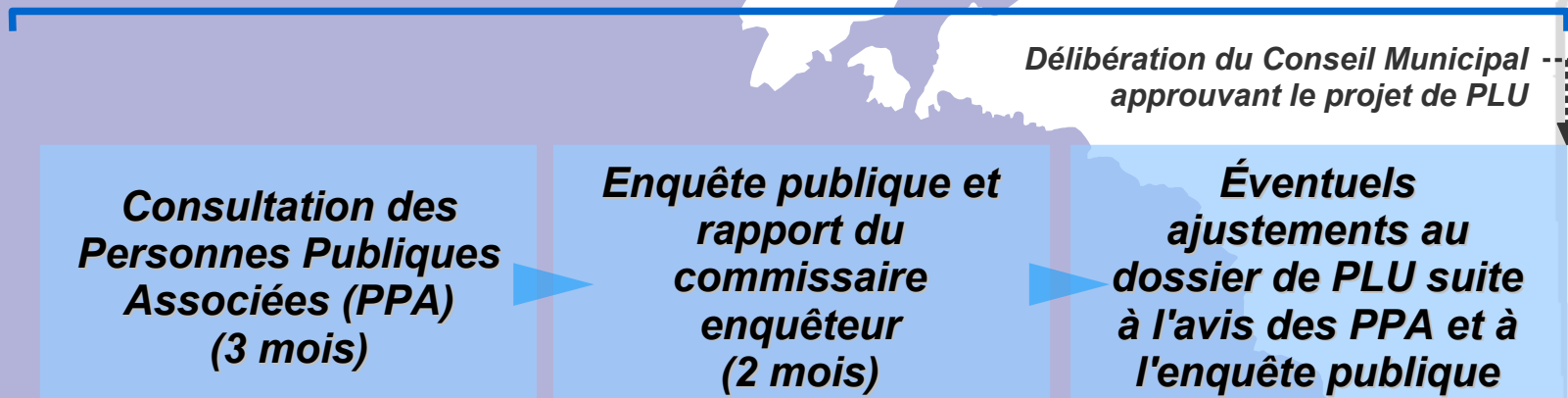
- Réguler la forte progression démographique
- Limiter l'expansion de l'urbanisation
- Combattre le développement d'un bâti désordonné
- Respecter les dispositions de la loi littoral
- Préserver le patrimoine naturel et protéger l'environnement
- Mettre en valeur et développer les différents quartiers de la commune
- Intégrer les études et projets relatifs à des secteurs spécifiques

# Le PLU : quoi ? comment ? pour quand ?

## Phase d'études et de concertation



## Phase administrative et de consultation



Échéance prévisionnelle : fin 2011/début 2012

# **Quel cadre réglementaire ?**

## **- Le Code de l'Urbanisme**

*Mixité sociale et urbaine*

*Gestion économe de l'espace*

*Préservation des espaces agricoles et naturels*

*Loi Littoral...*

## **- Les Services de l'Etat**

*Risque inondation, protection des monuments historiques,...*

## **- Les Documents à grande échelle :**

*Schéma de COhérence Territoriale (SCOT)*

*Toulon-Provence-Méditerranée, Plan Local de l'Habitat (PLH),*

*Plan de Déplacements Urbains (PDU).....*

## **- Les textes nationaux**

*La loi Grenelle de l'environnement (ENE),*

*la loi Boutin sur le logement,...*

# Une démarche concertée

**Equipe Municipale**  
*assistée par le  
bureau d'études*

**Personnes Publiques  
Associées (PPA)**  
*- Collectivités Territoriales  
- Services de l'Etat  
- Chambres consulaires  
- Structures intercommunales*

**Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

**Habitants**  
*- Réunions publiques  
- Exposition évolutive  
- Dossier d'étude et cahier  
de concertation en Mairie  
- Information Municipale*

A map of the Six-Fours-les-Plages area in France. The map is divided into two parts: a solid purple area on the left and a white area on the right. The text is overlaid on the purple area.

*SYNTHESE DES ENJEUX  
ET PROJETS DE  
SIX-FOURS-LES-PLAGES*



*PROJET  
D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT  
DURABLES (PADD) DE  
SIX-FOURS-LES-PLAGES*

# **Qu'est-ce que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU ?**

**Orientations de développement retenues pour la commune à l'horizon 2020**

**Orientations établies à partir des enjeux/besoins identifiés au sein du Diagnostic territorial, couplés aux projets et ambitions de l'équipe municipale**

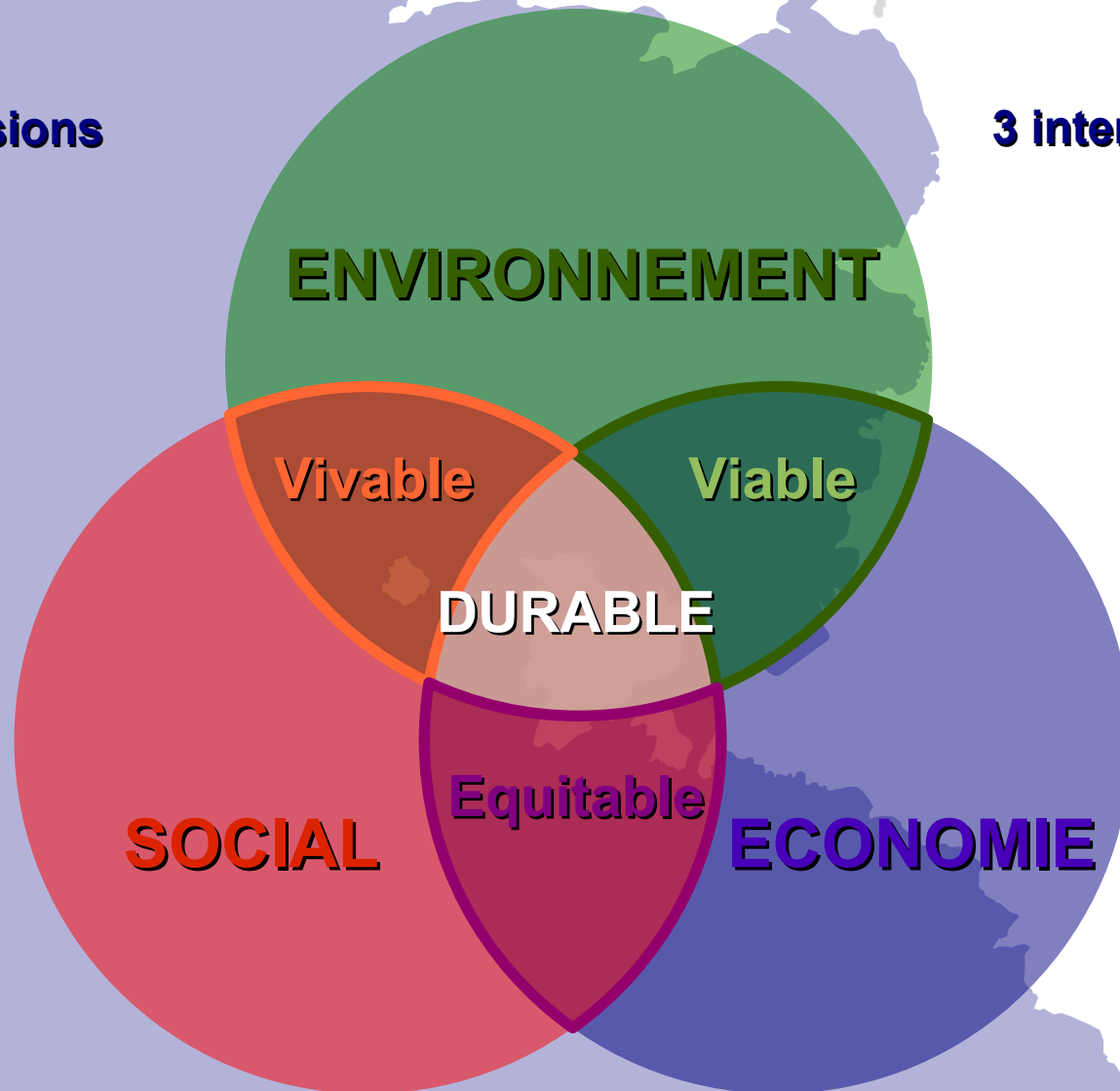
**Orientations compatibles avec les normes et documents supracommunaux (Loi SRU, Loi ENE, Loi Littoral, SCOT, PLH, PDU...)**

**Traduction des orientations du PADD au travers du Zonage et du Règlement du PLU**

# Développement Durable...

**3 dimensions**

**3 interfaces**



# Un projet de développement basé sur 3 stratégies complémentaires :

Une stratégie **ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**  
pour une préservation adaptée des paysages et du  
cadre de vie de Six-Fours-les-Plages

Une stratégie **URBAINE** pour un maintien  
du “bien-vivre” à Six-Fours-les-Plages

Une stratégie **ECONOMIQUE** pour un confortement du  
dynamisme économique de Six-Fours-les-Plages

# **Une stratégie Environnementale et Paysagère**

**Préservation adaptée valorisant les atouts – paysagers, agricoles et naturels – constitutifs de la qualité du cadre de vie de Six-Fours-les-Plages**

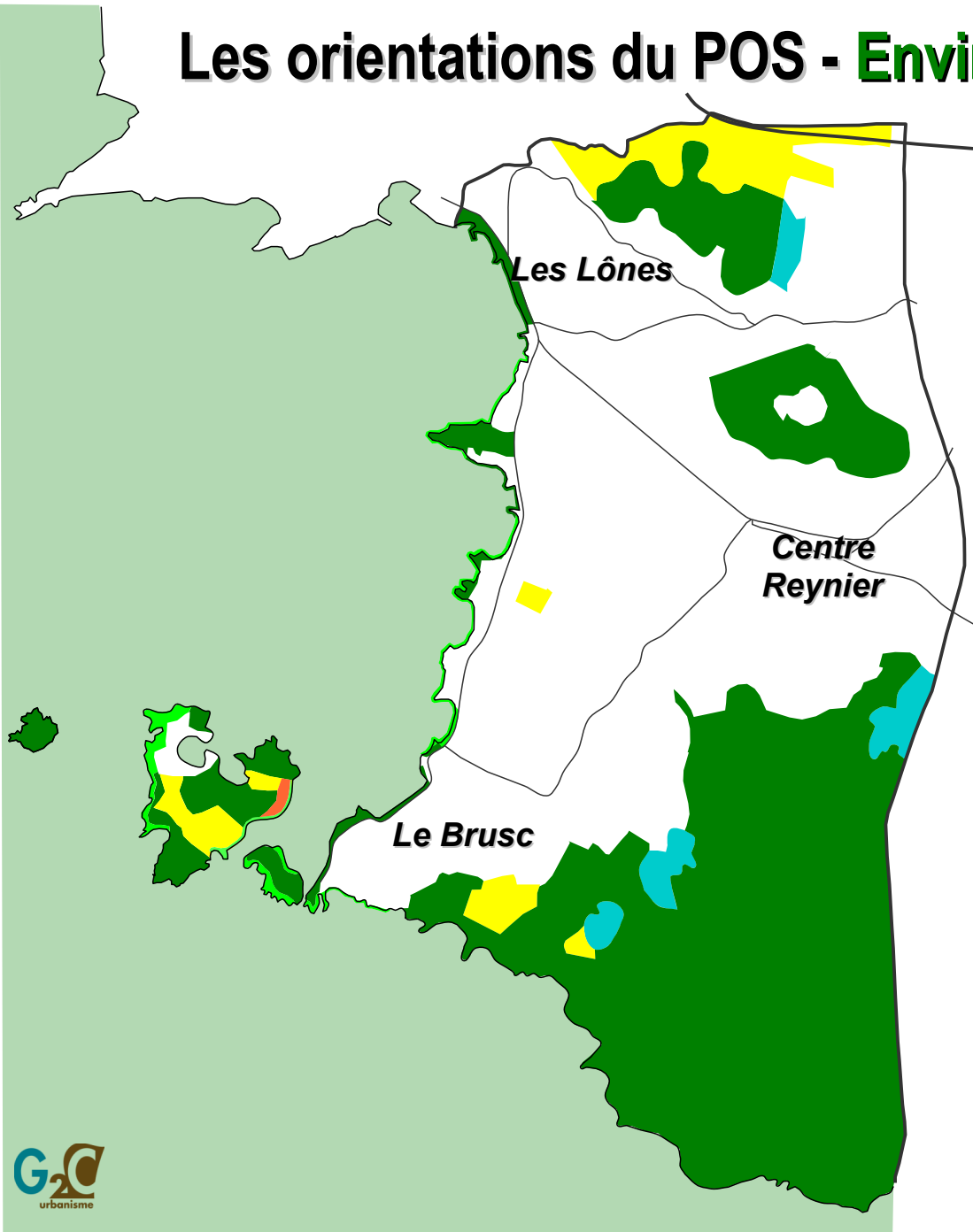
**Intégration des contraintes s'imposant au territoire communal dans les choix de développement (risques, loi Littoral...)**

**Stratégie de préservation/valorisation intégrant également les enjeux sociaux et économiques de la commune**

# **Une stratégie Environnementale et Paysagère**

- 1 – Préservation du grand paysage de Six-Fours-les-Plages**
- 2 – Conservation et valorisation des spécificités paysagères du territoire de Six-fours-les-Plages**
- 3 – Garantie d'une insertion des constructions dans l'environnement et les paysages**
- 4 – Poursuite du traitement qualitatif des espaces publics engagé par la municipalité**
- 5 – Maintien de l'application du principe de précaution relatif aux risques naturels**
- 6 – Mise en place d'une politique ambitieuse de gestion des eaux**

# Les orientations du POS - Environnement et Paysages



Maintien de certains **espaces agricoles** pour leur enjeux économique et leur rôle dans la défense incendie

Protection des **entités naturelles**

Préservation des **espaces remarquables du Littoral** (actualisés/précisés par le SCOT) – maintien des **limites d'urbanisation littorales**

Prise en compte des **risques** (feu de forêt) – zones **NB/NC**

Protection du **patrimoine bâti** (Collégiale, Notre-Dame de Mai, Tour de guet...) **et naturel** (Cap Sicié et ses abords) – zone ND

# Une stratégie Environnementale et Paysagère

## 1 – Préservation du grand paysage de Six-Fours-les-Plages

Préservation/augmentation du **potentiel agricole**

Préservation du **potentiel naturel**

Prise en compte de la loi Littoral en cohérence avec les dispositions du SCOT :

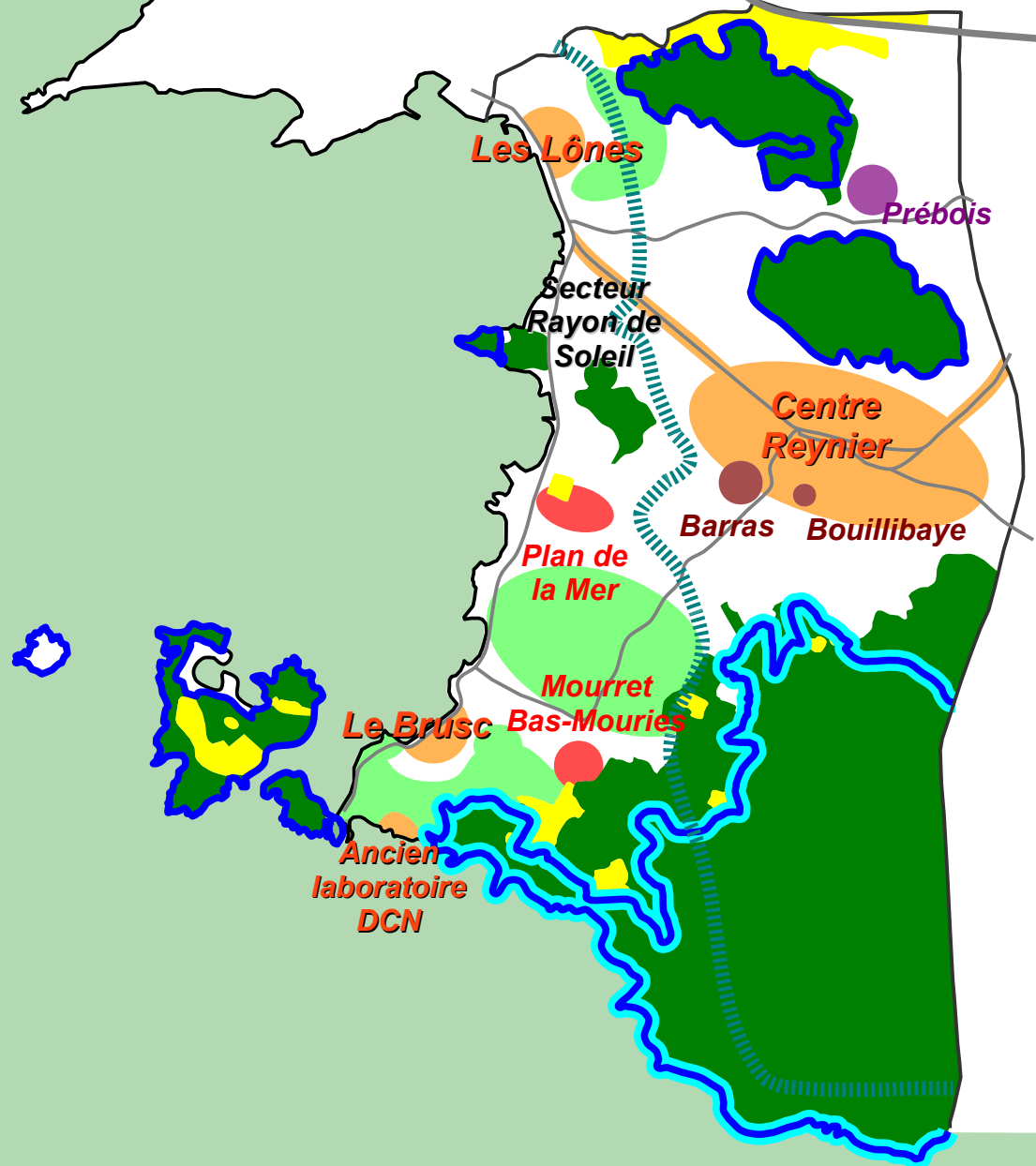
- préservation du **espaces remarquables**
- limitation/justification de l'urbanisation des **espaces proches du rivage**
- maintien de la **coupure d'urbanisation**

Incitation au **renouvellement urbain**

Encadrement de l'urbanisation :

- des **principales "dents creuses"** au sein des tissus bâtis actuels
- des **secteurs stratégiques à vocation économique**
- des **sites pour le développement futur de la commune** / phasage de l'urbanisation

Organisation de la **transition** entre espaces agricoles / naturels / remarquables et secteurs urbains



# Une stratégie Environnementale et Paysagère

## 2 – Conservation et valorisation des spécificités paysagères

Préservation des **hameaux** et de leur environnement

Protection / valorisation des **entités d'intérêt paysager**

Maintien des principaux **points de vue**

Identification / préservation des **spécificités de chaque quartier**

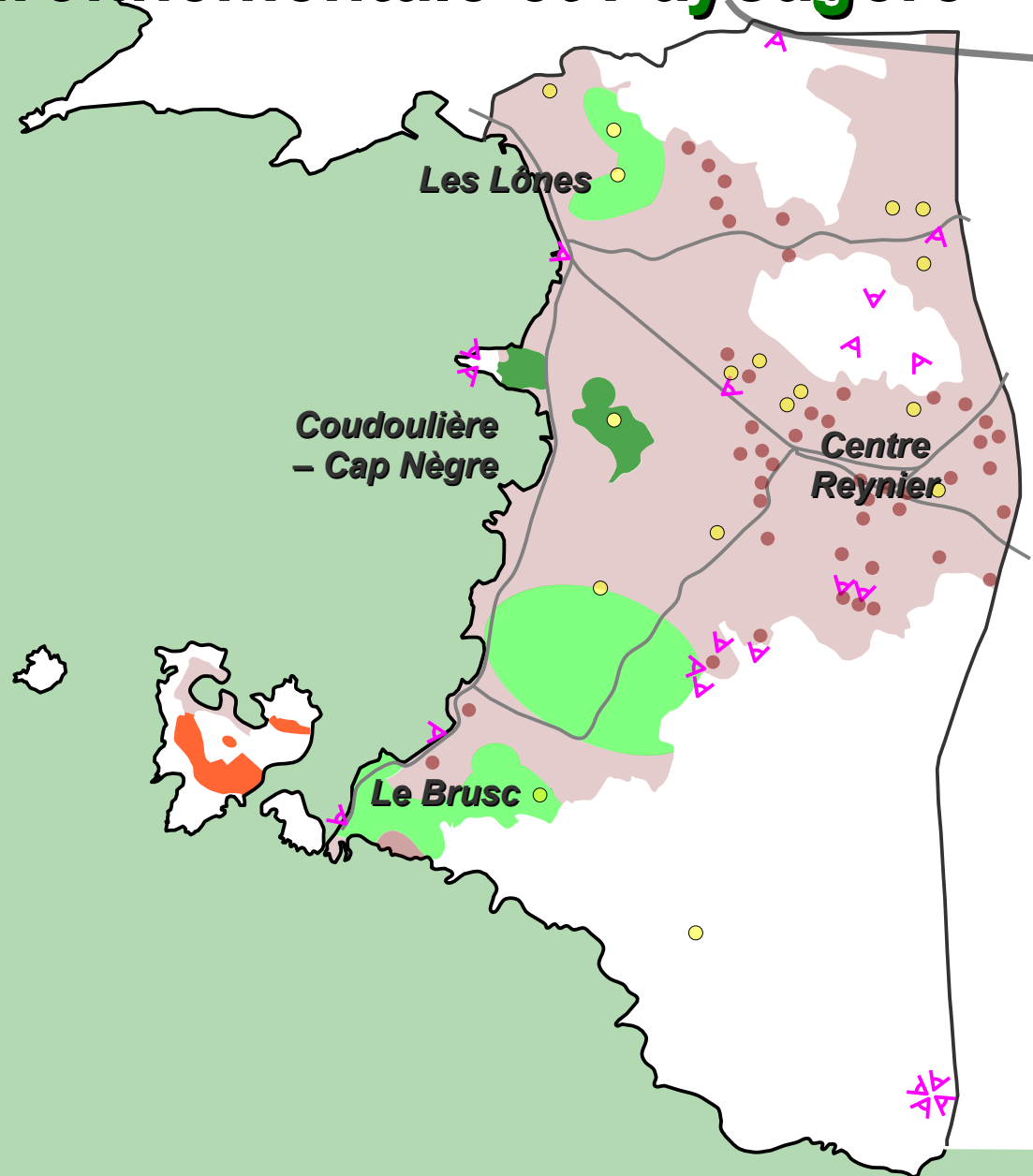
Protection des **propriétés remarquables**

Maintien des **caractéristiques paysagères de certains secteurs bâtis**

Préservation des **espaces agricoles d'intérêt paysager**

## 3 – Insertion des constructions dans l'environnement et les paysages

Cadre réglementaire en cohérence avec les enjeux patrimoniaux/paysagers et avec les dispositions de la loi Grenelle 2



# Une stratégie Environnementale et Paysagère

## 4 – Poursuite du traitement qualitatif des espaces publics

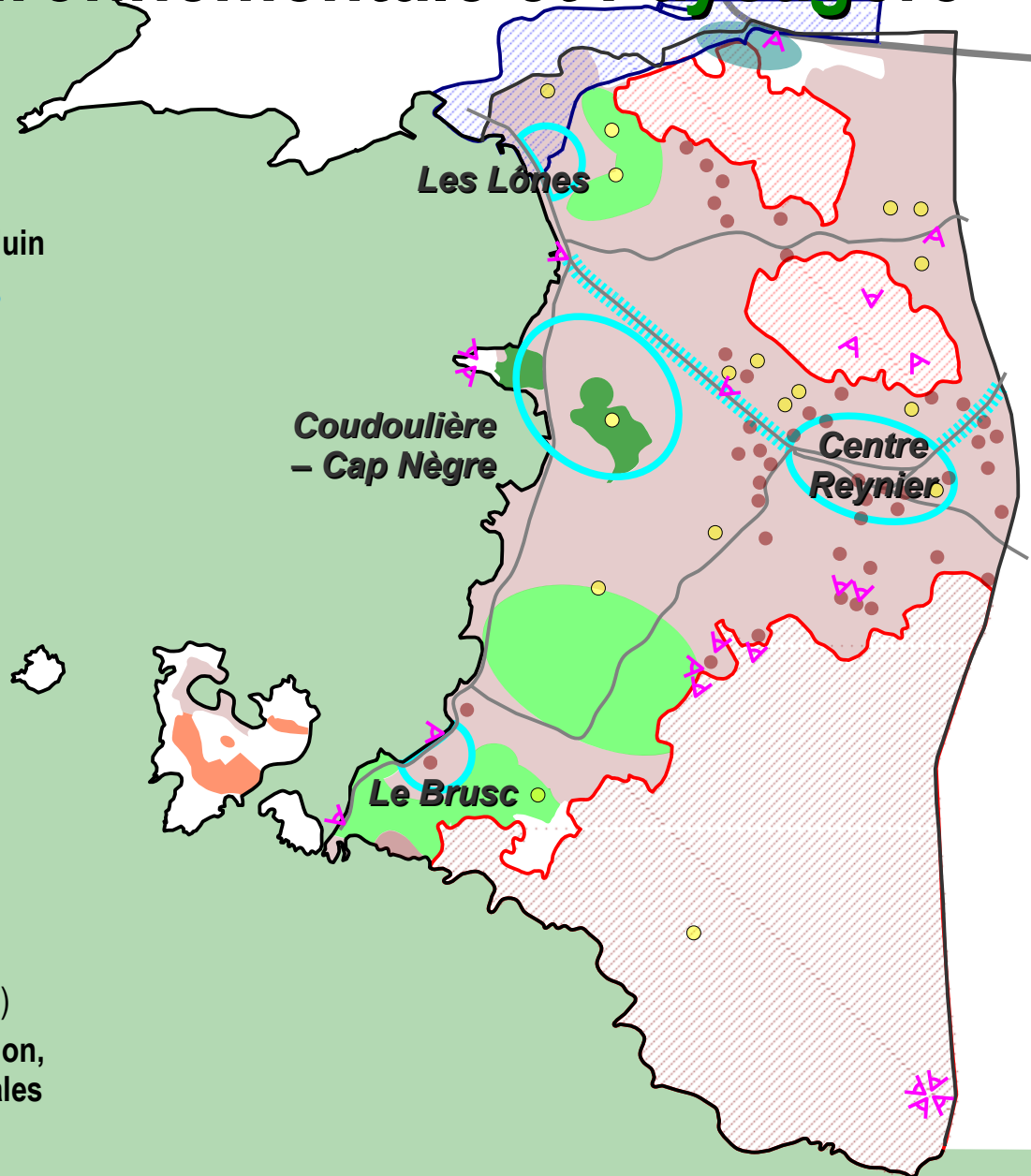
Requalification de l'Av. de la Mer / Av. Maréchal Juin  
Amélioration de la qualité des espaces publics  
et poursuite du maillage d'espaces publics

## 5 – Maintien de l'application du principe de précaution relatif aux risques naturels

Proscription de l'urbanisation dans les zones d'aléa fort (PPRI...) et prescriptions réglementaires dans les zones d'aléa moindre

## 6 – Politique ambitieuse de gestion des eaux

Préservation de la **ressource en eau** (captage...)  
Poursuite de la réalisation d'ouvrages de protection,  
préservation des puits et gestion des eaux pluviales



# Une stratégie Urbaine

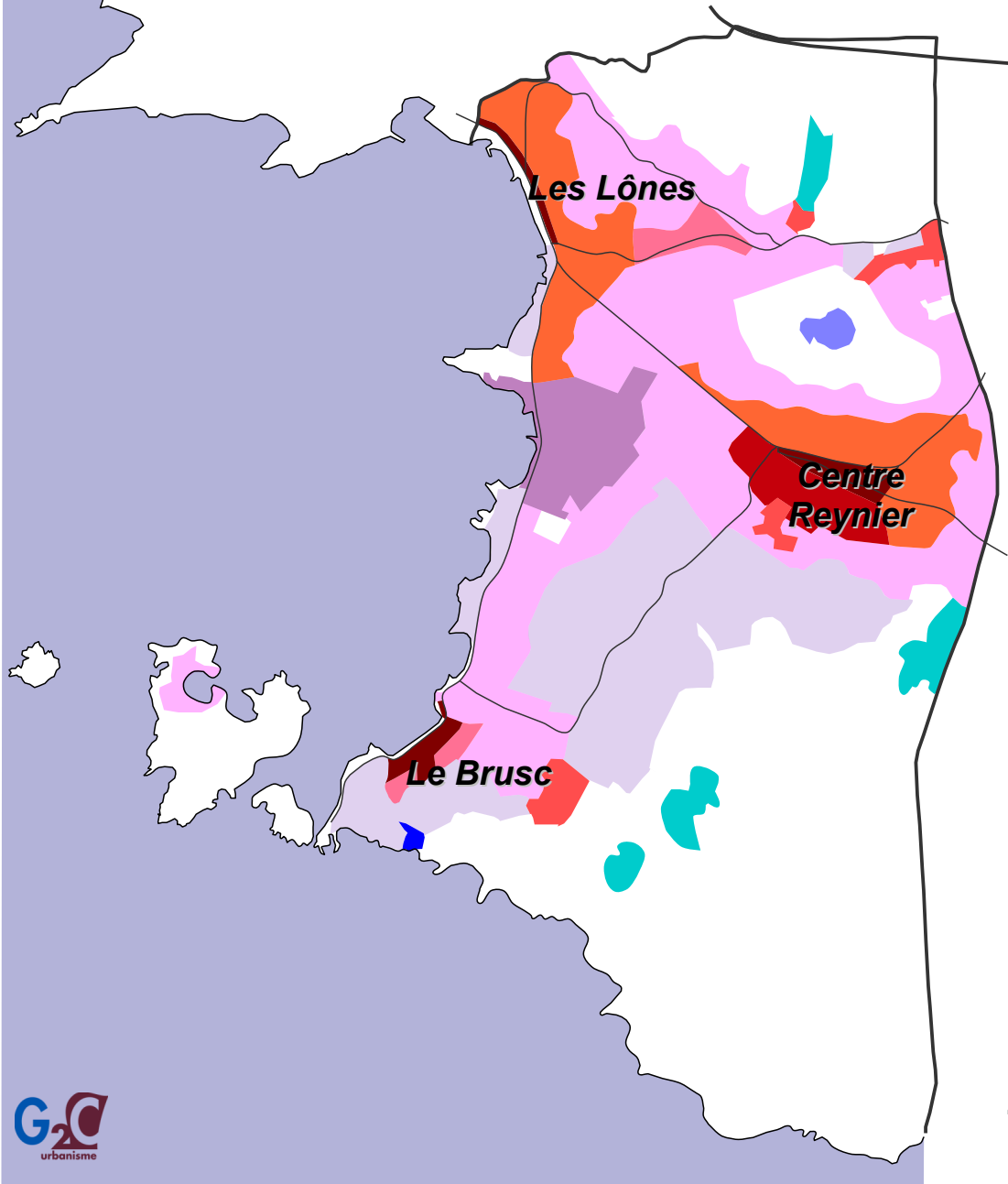
Politique urbaine volontariste visant à ;

- **Maîtriser le développement de la commune**
  - **Structurer l'urbanisation existante**
- **Mettre en valeur et développer les différents quartiers** qui composent la commune

# **Une stratégie Urbaine**

- 1 – Programmation d'un développement progressif et maîtrisé**
- 2 – Développement renforçant les pôles de la commune**
- 3 – Diversification de l'offre en logements en cohérence avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH)**
- 4 – Confortement et diversification de l'offre en équipements, en appui sur celle existante**
- 5 – Amélioration des déplacements et développement d'une offre de transport complémentaire**
- 6 – Exemplarité pour la réalisation des projets « phares »**

# Les orientations du POS - **Urbanisation**



Distinction des zones urbaines :

**Coeurs du centre Reynier, des Lômes et du Brus + 40 hameaux originels**

**Zone avec densité importante du centre Reynier**

**Zone avec densité moyenne du centre Reynier et des Lômes**

**Zones pavillonnaires**

**Zones urbaines de transition**

**Zones pavillonnaires « paysagères »**

**ZAC Habitat / tourisme**

**Coudoulière et Marines d'Aryana**

**Emprises militaires**

**Zones de développement à vocation principale d'habitat :**

**4 zones NA** : Bouillibaye/Reynier Haut, Saint-Jean/La Pétugue, Bernard-Bas/Pertuade et Mourret/Bas Mouriès

**4 zones NB** : habitat diffus – Pertuade, Hautes Barelles, Hauts Courrens et Lecques

# Une stratégie Urbaine

## 1 – Programmation d'un développement progressif et maîtrisé

Limitation de l'expansion urbaine

Incitation au **renouvellement urbain**

Encadrement de l'urbanisation :

- des **principales "dents creuses"** au sein des tissus bâtis actuels
- des **secteurs stratégiques à vocation économique**
- des **sites pour le développement futur de la commune** / phasage de l'urbanisation

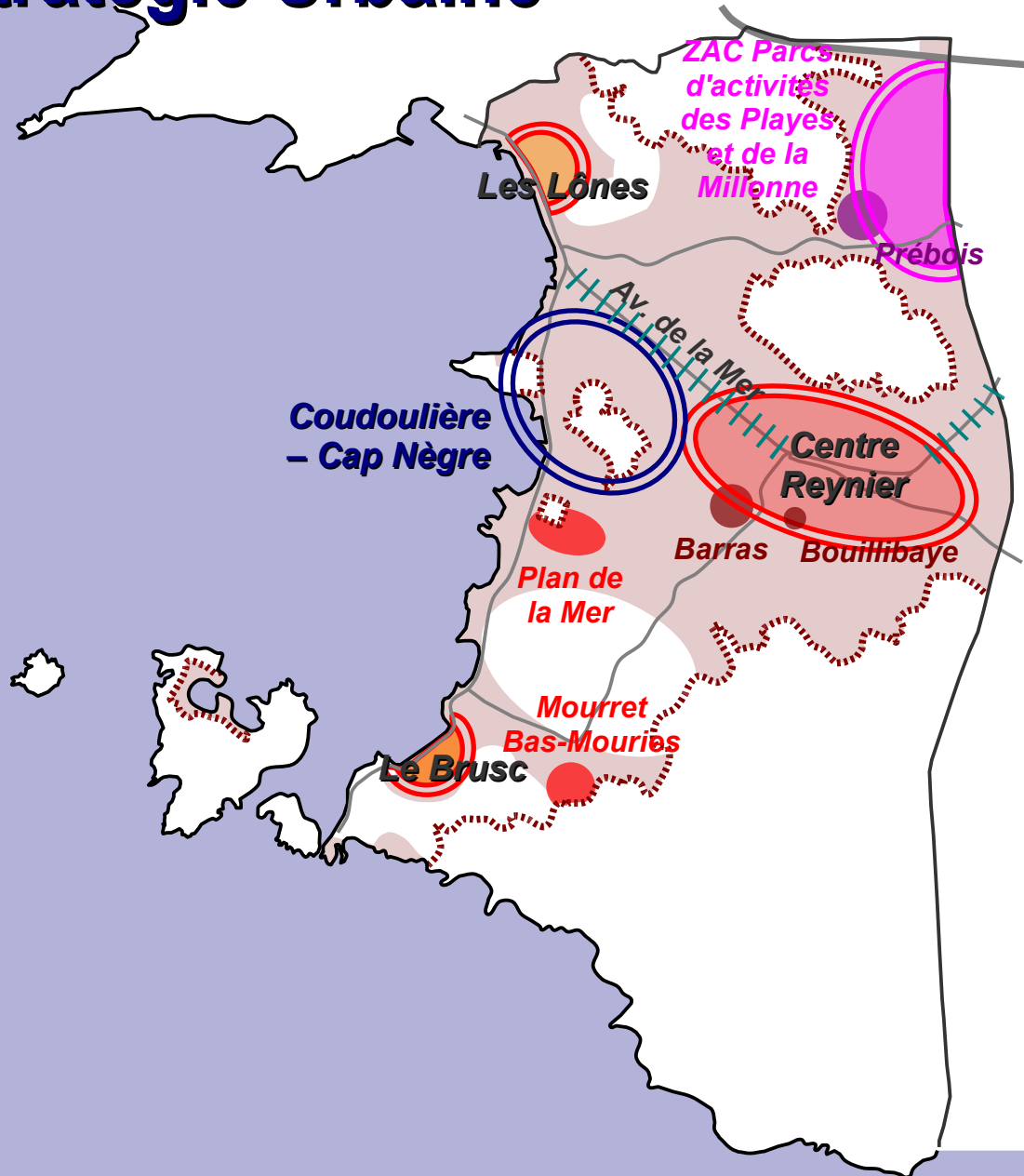
## 2 – Développement renforçant les pôles de la commune

Intégration de la structure multipolaire :

- **Pôle de vie principal** – centre Reynier
- **Pôles de vie secondaires**
  - **Pôle économique**
  - **Pôle d'équipements**

Développement prioritaire de l'habitat à proximité des **pôles de vie**

Requalification de l'Av. De la Mer / Maréchal Juin



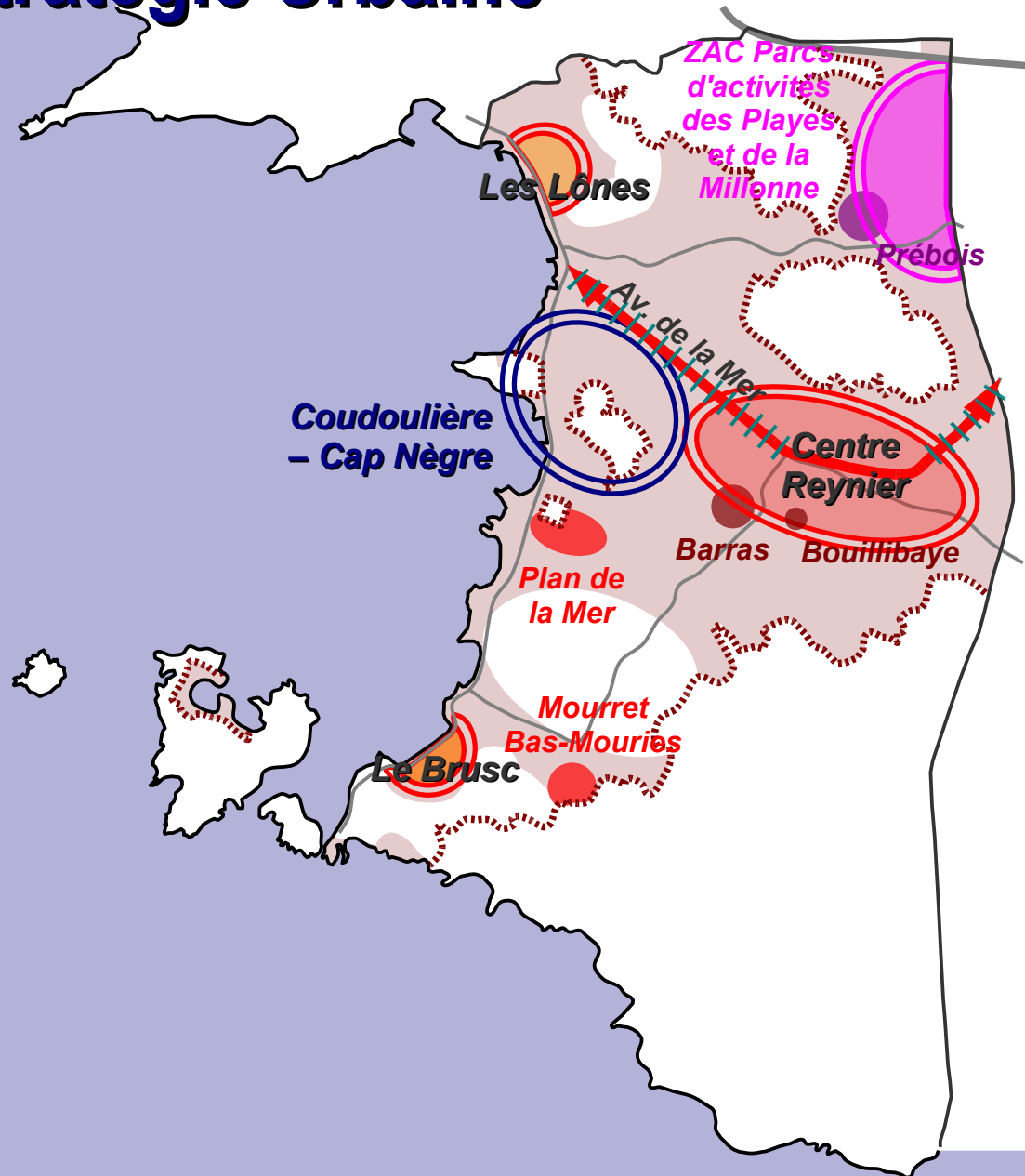
# Une stratégie Urbaine

## 3 – Diversification de l'offre en logements en cohérence avec les objectifs du PLH

Diversification par un développement privilégiant le **renouvellement urbain et la réhabilitation de l'existant.**

**Interventionnisme public** en faveur de la réalisation de logements aidés

Incitation à la réalisation de logements locatifs/sociaux **à proximité des pôles de vie** et, ainsi que **le long de la D559** dans le cadre d'opérations mixtes (sites EPF...)



# Une stratégie Urbaine

## 4 – Confortement et diversification de l'offre en équipements, en appui sur celle existante

Développement /diversification des **quartiers et axes porteurs d'équipements**

Intégration des **projets à court/moyen termes**

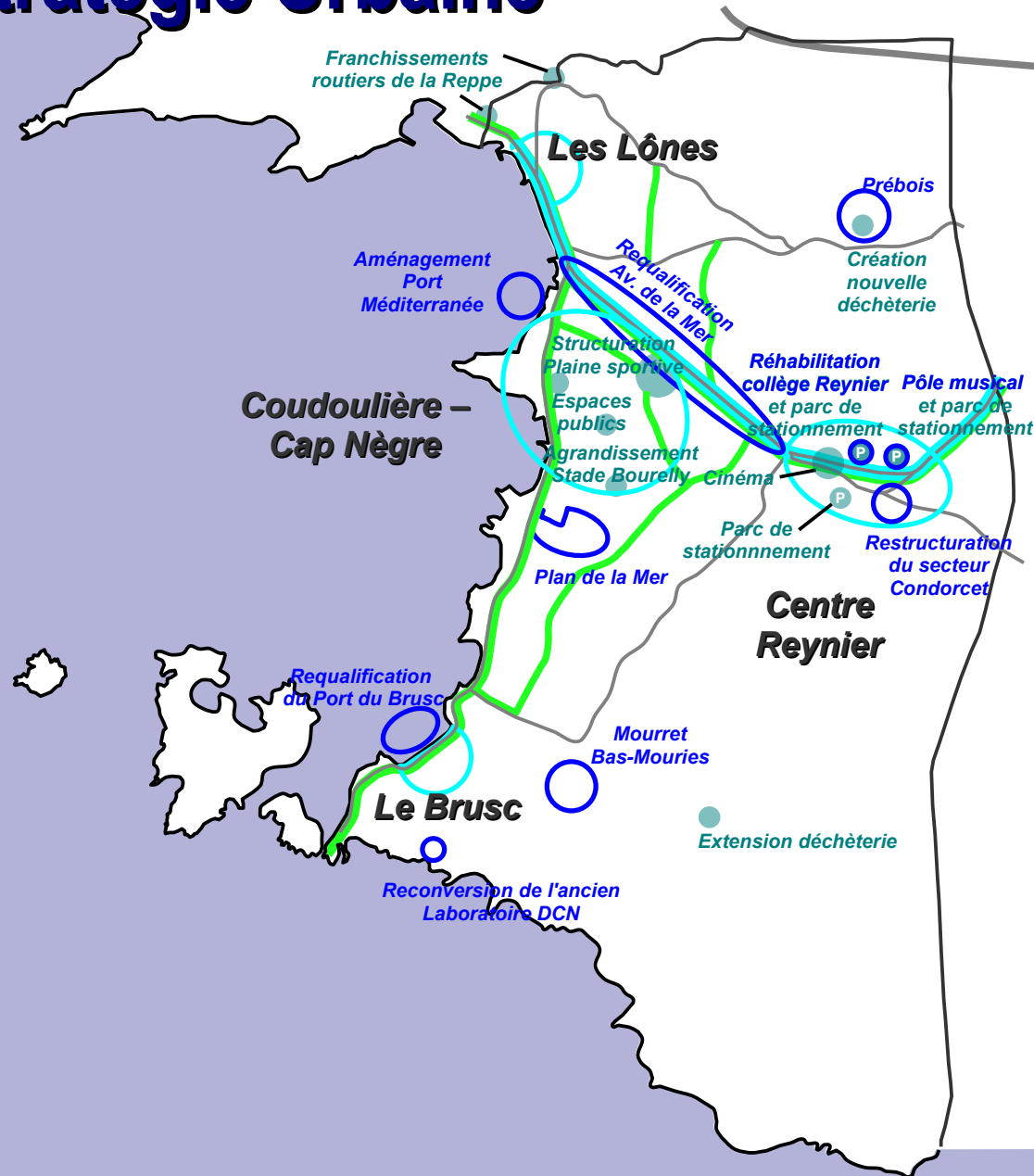
## 5 – Amélioration et déplacements et développement d'une offre complémentaire

Poursuite du **maillage par les modes doux**

Réorganisation / confortement de l'**offre en stationnement**

Requalification de l'avenue de la Mer

## 6 – Exemplarité pour la réalisation des projets phares de la commune



# **Une stratégie Economique**

**Définition d'une stratégie claire visant à conforter la dynamique économique locale, génératrice d'emplois**

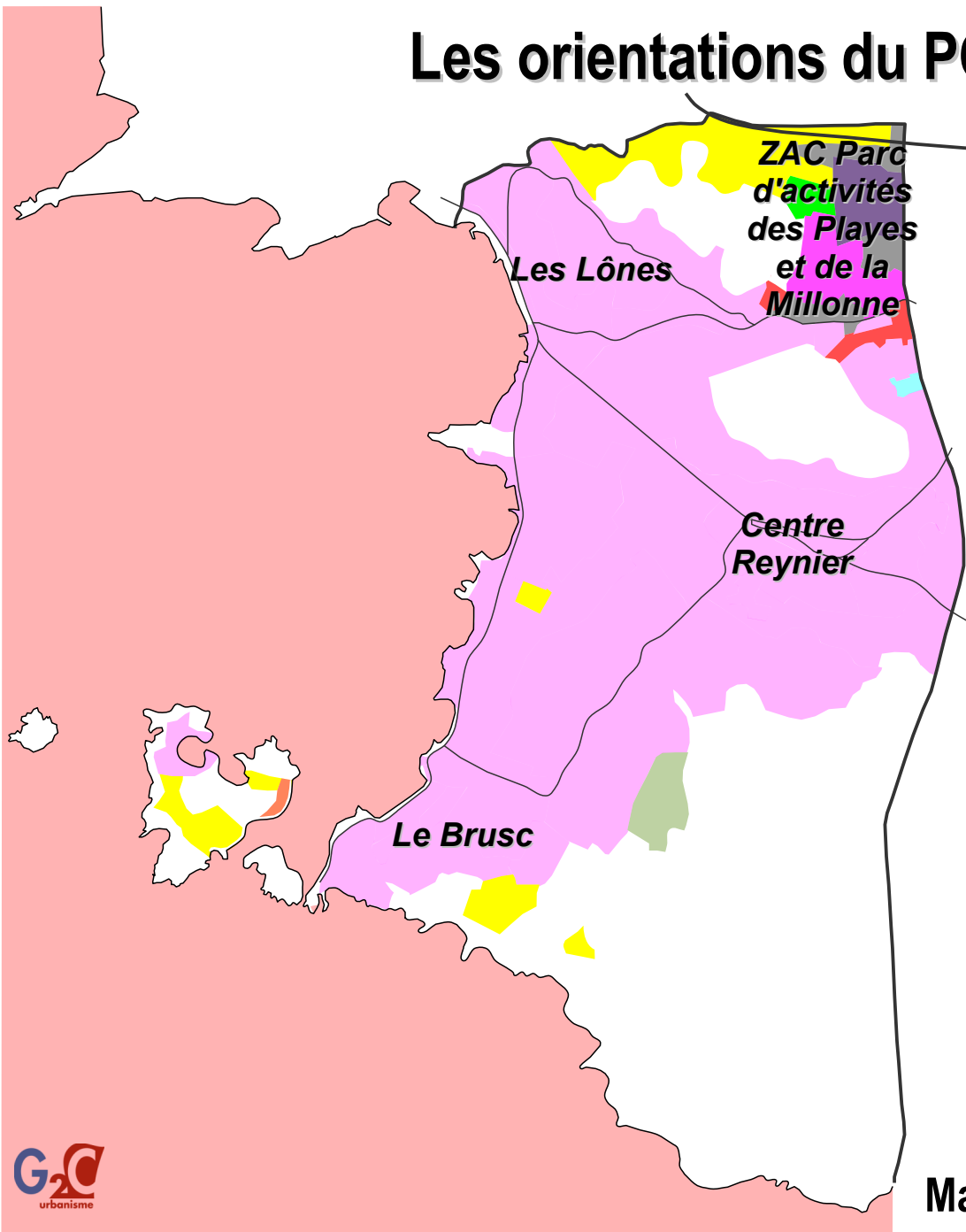
**Organisation et structuration du développement économique, en appui sur les pôles existants**

**Planification d'une véritable stratégie touristique**

# **Une stratégie Economique**

- 1 – Préservation et augmentation du potentiel agricole d'intérêt économique et/ou paysager**
- 2 – Maintien et confortement de la centralité économique des pôles de vie de la commune**
- 3 – Confortement de la zone d'activités des Playes**
- 4 – Remise à niveau des équipements portuaires et renforcement de leur capacité d'accueil**
- 5 – Définition d'une stratégie touristique claire, basée sur une valorisation des atouts de Six-Fours-les-Plages et sur une diversification de l'offre en hébergement**

# Les orientations du POS - **Economie**



Développement des activités compatibles avec l'habitat dans les **zones urbaines / à urbaniser**

Développement des activités incompatibles avec l'habitat dans les secteurs déjà porteurs d'entreprises

Zones de développement à vocation économique :

**Parc d'activités ZAC des Playes**

**Zone IINA : ZAC de la Millonne**

secteur Prébois - avec accompagnement :

- **Zone IIINA** - secteur de sports/loisirs - transition avec zones NC/ND
- **Zones INA** – vocation d'habitat

**Pérennisation des structures touristiques existantes**

(Campings – zones **NDb / UEa**)

Maintien de certains **espaces agricoles**

# Une stratégie Economique

## 1 – Préservation du potentiel agricole

Préservation/augmentation du **potentiel agricole**

## 2 – Maintien / confortement de la centralité économique des pôles de vie de la commune

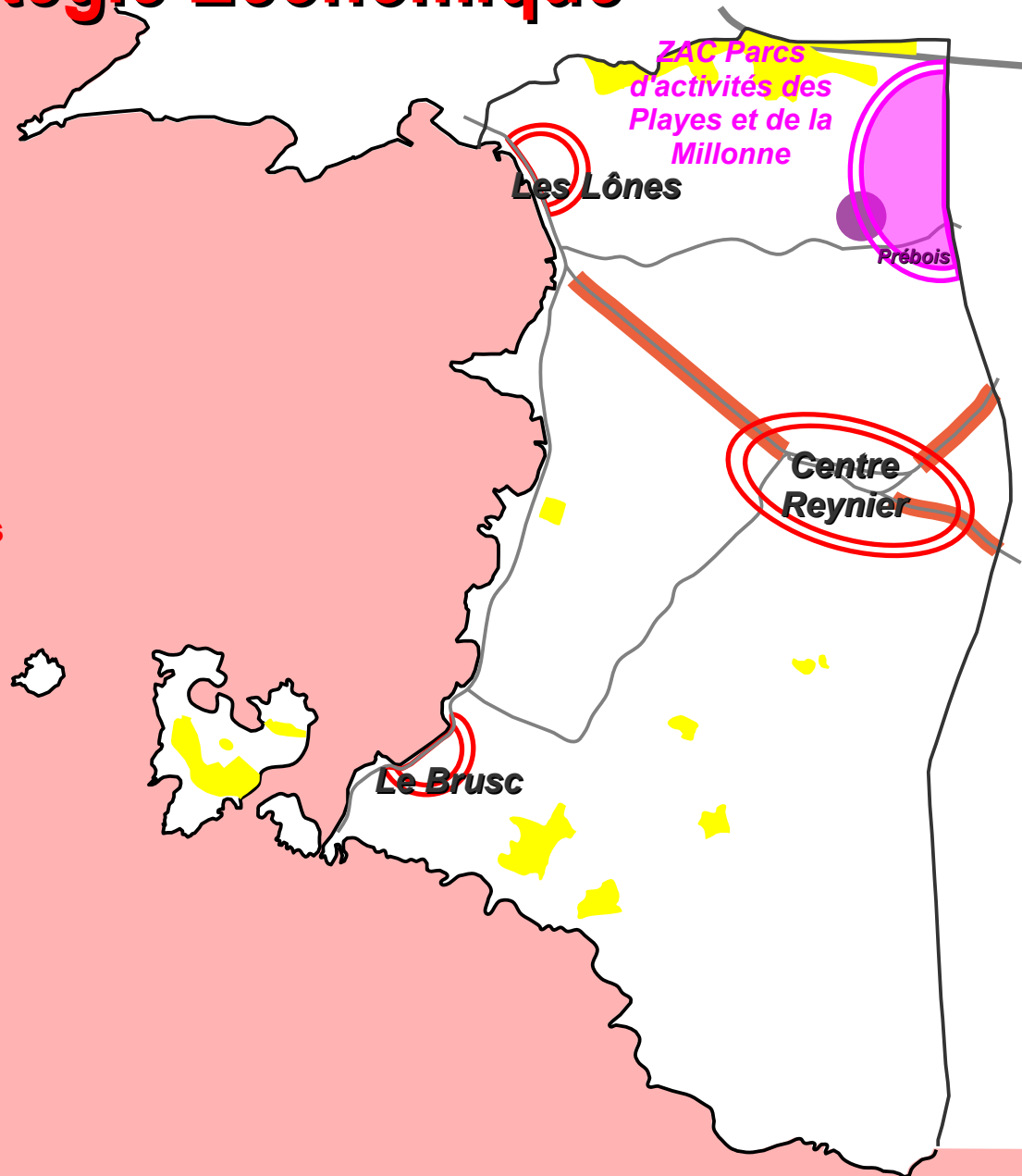
Développement de l'offre en **commerces/services de proximité** et politique d'accompagnement

Limitation du développement commercial dans certains secteurs

## 3 – Confortement du pôle d'activités des Playes

Poursuite de la structuration et de l'aménagement qualitatif du pôle existant

Extension du pôle économique sur le secteur **Prébois** et encadrement de cette extension



# Une stratégie Economique

## 4 – Remise à niveau des équipements portuaires de la commune et renforcement de leur capacité d'accueil

Remise à niveau du port du Brusuc  
Aménagement du port Méditerranée  
Reconnaissance réglementaire du Port des Embiez

## 5 – Définition d'une stratégie touristique claire

Confortement de l'offre culturelle  
Affirmation du lien **Tourisme / Biodiversité** dans le respect des enjeux écologiques de certains sites  
Structuration et renforcement de l'offre en hébergement touristique : pérennisation des structures existantes et **diversification de l'offre**

