



PLAN LOCAL D'URBANISME

Annexé à la délibération
n° **14.351**.....
Pour le Maire et par délégation



J.-M. FÉRAUD
Directeur Général des Services Techniques

ACTE EXECUTOIRE
Transmis en Préfecture le **16 AVR. 2015**
Publication du : **20 AVR. 2015**

ou
Notification du :
à Six-Fours les Plages le **20 AVR. 2015**



1- 1 Diagnostic territorial

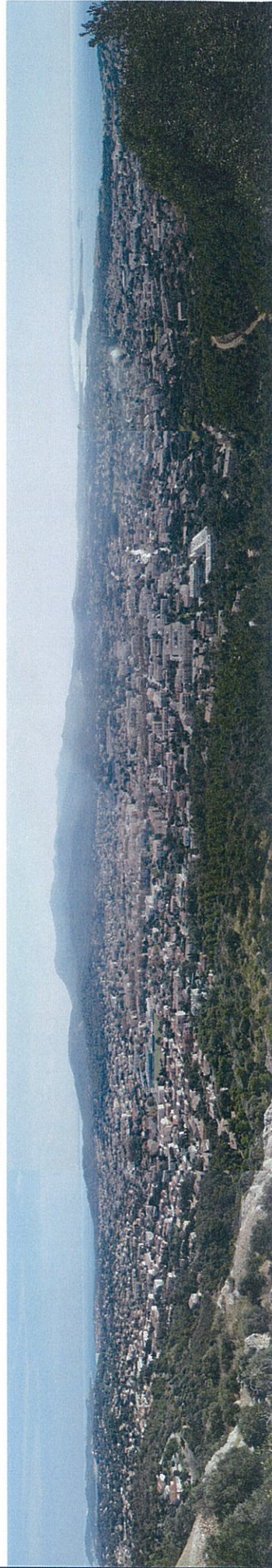
Prescription du Plan Local d'Urbanisme	Délibération du Conseil Municipal en date du 18 mai 2009
Arrêt du Plan Local d'Urbanisme	Délibération du Conseil Municipal en date du 6 juin 2014
Approbation du Plan Local d'Urbanisme	Délibération du Conseil Municipal en date du 10 AVR. 2015



Cachet de la mairie



Parc d'Activités Point Rencontre
2 avenue Madeleine Bonnaud - 13 770 VENELLES
Tel : 04 42 54 00 68 - Fax : 04 42 54 06 78 - www.g2c.fr



1955
1956
1957
1958
1959
1960
1961
1962
1963
1964
1965
1966
1967
1968
1969
1970
1971
1972
1973
1974
1975
1976
1977
1978
1979
1980
1981
1982
1983
1984
1985
1986
1987
1988
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025

1955
1956
1957
1958
1959
1960
1961
1962
1963
1964
1965
1966
1967
1968
1969
1970
1971
1972
1973
1974
1975
1976
1977
1978
1979
1980
1981
1982
1983
1984
1985
1986
1987
1988
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025



1955
1956
1957
1958
1959
1960
1961
1962
1963
1964
1965
1966
1967
1968
1969
1970
1971
1972
1973
1974
1975
1976
1977
1978
1979
1980
1981
1982
1983
1984
1985
1986
1987
1988
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025



PLAN LOCAL D'URBANISME

Annexé à la délibération
n° 14.351
Pour le Maire et par délégation



J.-M. FÉRAUD
Directeur Général des Services Techniques

ACTE EXECUTOIRE
Transmis en Préfecture le **16 AVR. 2015**
Publication du : **20 AVR. 2015**

ou
Notification du :**20 AVR. 2015**
à Six-Fours les Plages le **20 AVR. 2015**



Prescription du Plan Local d'Urbanisme	Délibération du Conseil Municipal en date du 18 mai 2009
Arrêt du Plan Local d'Urbanisme	Délibération du Conseil Municipal en date du 6 juin 2014
Approbation du Plan Local d'Urbanisme	Délibération du Conseil Municipal en date du 10 AVR. 2015



Parc d'Activités Point Rencontre
2 avenue Madeleine Bonnaud - 13 770 VENELLES
Tel : 04 42 54 00 68 - Fax : 04 42 54 06 78 - www.g2c.fr



PARTIE 1 – DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

p1

Contexte géographique, administratif et réglementaire

p2

Situation territoriale

p2

SCOT Toulon Provence Méditerranée

p3

Loi Littoral

p5

Démographie et logements

p6

Démographie

p6

Spécificités du parc de logements

p7

Logements sociaux et besoins spécifiques

p8

LEPLH Toulon Provence Méditerranée

p9

Ménages et Occupation du territoire

p10

Activités économiques

p11

Activités économiques locales

p11

Contexte économique intercommunal

p12

Activité agricole

p13

Équipements

p16

Équipements publics et d'intérêt collectif

p16

Espaces publics et espaces naturels fréquentés

p17

Réseaux et gestion des déchets

p18

Alimentation en Eau Potable

p18

Assainissement

p19

Eaux pluviales

p21

Électrification

p22

Déchets

p22

Prospective 2025-Hypothèses de développement démographique

p23

Spécificités de l'évolution du Parc de Logements entre 1999 et 2009

p23

2025 – Prospectives démographiques et besoins en logements

p25

Estimation des besoins en équipements induits

p28

Estimation des besoins en réseaux induits

p29

Transports, déplacements et stationnement

p30

Infrastructures de déplacement

p30

Données relatives aux Transports / Déplacements

p31

Plan de Déplacements Urbains (PDU)

p32

Voie bruyantes et L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme

p33

Bruit – Cartes Stratégiques de Bruit et Plan de Prévention du Bruit sur

l'environnement (PPBE)

p34

Transports en commun

p36

Liaisons douces

p37

Stationnement

p39

**PARTIE 2 – DIAGNOSTIC PHYSIQUE ET ETAT INITIAL
DE L'ENVIRONNEMENT**

p41

Caractéristiques physiques

p42

Climatologie

p42

Géologie

p42

Topographie

p42

Hydrographie

p42

Ressources en eau souterraines

p43

Schéma Départementale de la Mer et du Littoral

p44

SDAGE

p44

Contraintes

p46

Servitudes d'Utilité Publique

p46

Risques

p47

Risque inondation

p47

Risque feux de forêt

p50

Risque de mouvements de terrain – Retrait et gonflement des argiles

p53

Cavité Souterraines

p54

Transport de Matières Dangereuses

p54

Zone de sismicité

p55

Risque de tsunami

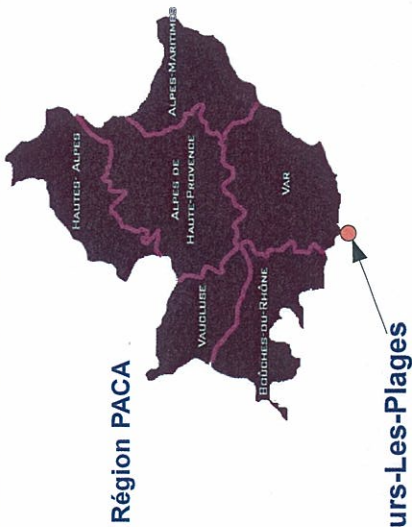
p56

Analyse paysagère	p58
Atlas paysager du Var	p58
Entités paysagères	p59
Analyse paysagère du Littoral	p62
Analyse paysagère de la D559 - « Avenue de la Mer »	p74
Entrées de ville	p83
Espaces naturels – Inventaires environnementaux	p89
Sites classés	p89
Espaces Naturels Sensibles	p89
ZNIEFF	p90
Réseau Natura 2000	p90
Patrimoine naturel	p91
Aspects fonctionnels	p92
Volet naturaliste	p93
Zones humides	p98
Trames vertes et bleues	p99
Espaces urbains	p103
Fonctionnement de la commune	p103
Morphologie urbaine	p104
Patrimoine	p106
Archéologie	p109
Propriétés remarquable	p110
Analyse foncière	p127
Capacité résiduelle théorique du POS	p127
Analyse de la consommation d'espace	p128
Analyse foncière	p130
Propriétés foncières publiques	p132
Analyse des zones NA du POS en vigueur	p133
Analyse des zones NB du POS en vigueur	p135
SYNTHÈSE DES ENJEUX	p139
Sites à enjeux et projets	p139

Partie 1

DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

La commune de Six-Fours-Les-Plages est située dans le département du Var en région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Sa superficie est de 2710 hectares dont 1145 hectares d'espaces naturels ou boisés pour une population de 35 505 habitants en 2007. Elle compte 18 kilomètres de côtes où alternent plages de sable, criques et caps rocheux. La commune appartient à la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée, un territoire de 36 654 hectares rassemblant 427 974 habitants sur un ensemble de 12 communes. Six-Fours-Les-Plages fait également partie du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Provence Méditerranée.



Six-Fours-Les-Plages

Les compétences de la Communauté d'Agglomération :

La Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée exerce de plein droit un certain nombre de compétences en lieu et place des communes membres. Ces compétences relèvent de trois niveaux : les compétences obligatoires, les compétences optionnelles fixées par la loi relative à la coopération intercommunale (12 juillet 1999), et les compétences supplémentaires.

Les **compétences obligatoires** :

- Le développement économique
- La politique de la ville
- L'aménagement de l'espace et les transports
- L'équilibre social de l'habitat

Les **compétences optionnelles** :

- La voirie
- La culture
- Le sport
- L'environnement
- L'assainissement

Les **compétences supplémentaires** :

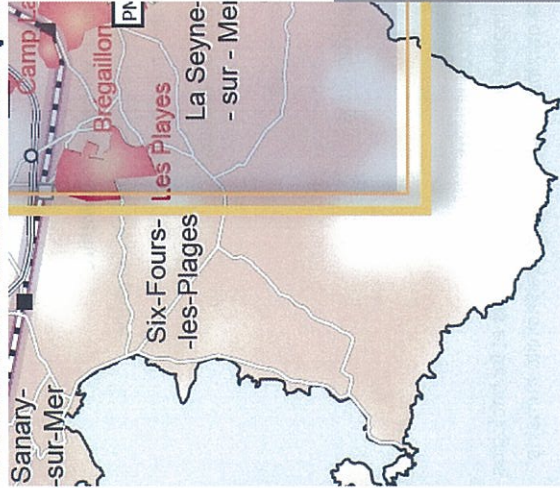
- La mise en valeur des espaces naturels remarquables
- Le tourisme
- La formation et l'enseignement supérieur

Toulon Provence Méditerranée

- Carqueiranne
- La Crau
- La Garde
- Hyères
- Ollioules
- Le Pradet
- Le Revest-les-Eaux
- Saint-Mandrier-sur-Mer
- Six-Fours-les-Plages
- La Seyne-sur-Mer
- Toulon
- La Valette-du-Var



Schéma de l'ambition métropolitaine



Légende

Espaces de l'affirmation métropolitaine

Espace levier métropolitain majeur :
La Rade de Toulon

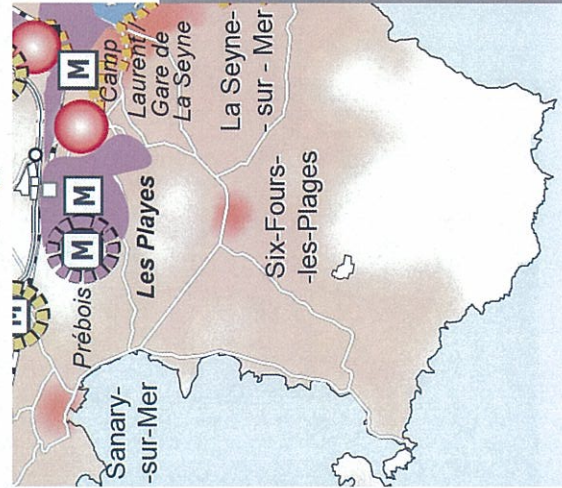


Stratégie de développement métropolitain

Principale site technopolitain



Schéma de la stratégie de développement économique



Légende

Statut des espaces d'activités

M Site d'intérêt métropolitain

Vocation dominante à privilégier

Mixte

M Site d'extension

Armature commerciale

Offre commerciale à renforcer

Grand pôle commercial périphérique

2 – ORIENTATIONS DU DOCUMENT D'ORIENTATIONS GÉNÉRALES (DOG) DU SCOT

1 – Encadrer et structurer le développement pour ménager le territoire

- Préserver et valoriser le capital naturel et agricole : le réseau vert, bleu et jaune
- Organiser et maîtriser le développement de l'aire toulonnaise

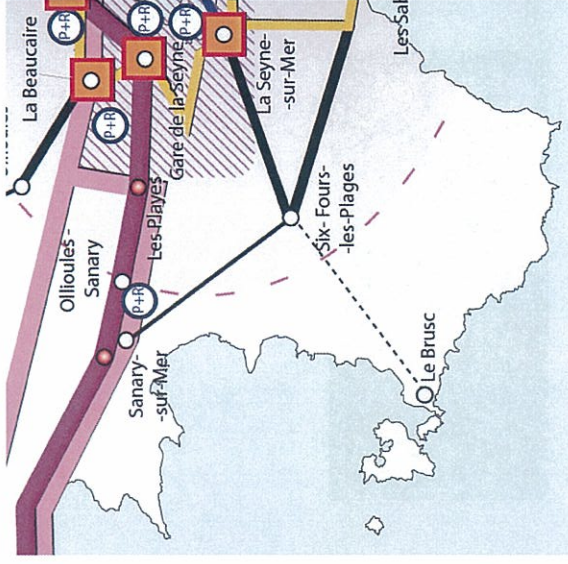
2 – Afficher les axes de développement de l'aire toulonnaise

- Affirmer une ambition métropolitaine
- Elaborer une stratégie de développement économique
- Répondre aux besoins de logements
- Promouvoir une offre de transports collectifs performante

3 – Promouvoir un cadre de vie de qualité

- Apaiser la ville
- Entretien un qualité paysagère au sein des espaces urbains
- Concevoir un mode de développement qui compose avec les risques naturels et technologies
- Gérer durablement les ressources du territoire et minimiser les impacts de l'activité humaine

Schéma du développement des transports collectifs



Légende

Système de déplacement métropolitain

Desserte ferroviaire

Car Express Métropolitain

Principale ligne de bus complémentaire pouvant bénéficier d'aménagement de priorité

Lignes de proximité

Offre de transport collectif soutenu dans le coeur urbain de la métropole

Liaison principale

Autre liaison

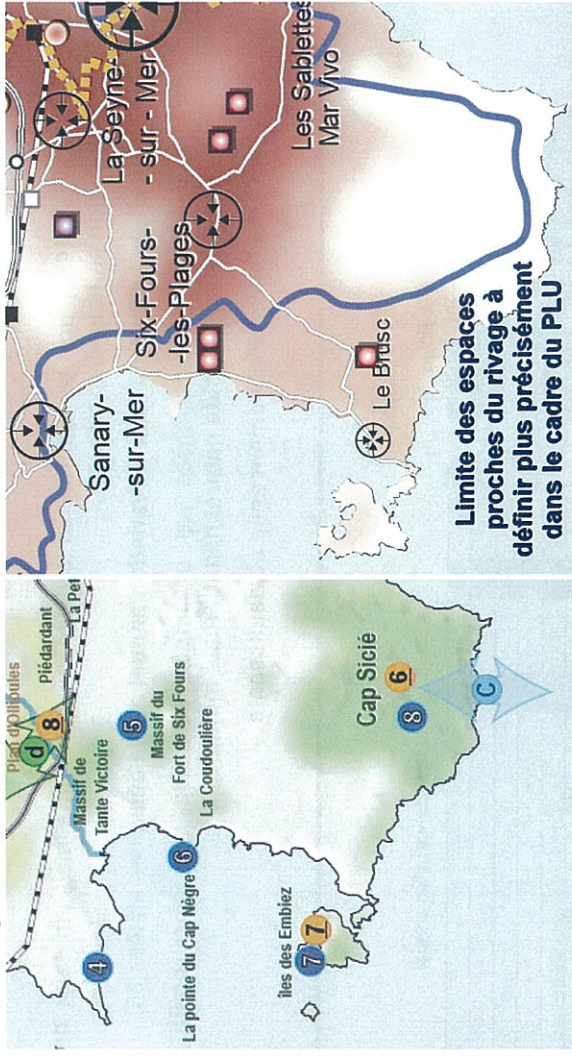
Organisation de l'intermodalité

Arrêt principal

Halte TER à créer ou dont l'opportunité est étudiée

Parking Relais (identification non exhaustive)

SCOT PM – Espaces proches du rivage, espaces L.146-2 et L.146-6 du Code de l'Urbanisme (CU)



Limite des espaces proches du rivage à définir plus précisément dans le cadre du PLU

Légende

- 3 Espace définis au L.146-6 du CU
- Coupure définie au L.146-2 du CU

Légende

- Encadrement du développement
- Limite des espaces proches du rivage

1 – ESPACES PROCHES DU LITTORAL – L.146-4 du Code de l'Urbanisme (CU)

D'une façon générale (L.146-4-1 du CU), l'urbanisation doit se développer en continuité de celle existante. Dans le cas des espaces proches du rivage, cette urbanisation ne peut se développer que d'une façon limitée. Cette extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage doit être justifiée et motivée, dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU), selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). Le SCOT Provence Méditerranée identifie les espaces concernés par les dispositions de la loi Littoral (au titre des articles L.146-2, L.146-4 et L.146-6 du CU).

2 – PROTECTION DES SITES/MILIEUX ECOLOGIQUES REMARQUABLES – L.146-6 du CU

Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver. Concernant Six-Fours-les-Plages, le SCOT définit les espaces L.146-6 du CU suivants :

- les espaces naturels non bâtis des collines du Fort de Six-Fours et de Tante Victoire (5)
- les espaces naturels de la pointe du Cap Nègre (6)
- les espaces naturels et agricoles des îles des Embiez (7)
- les espaces naturels du site classé du massif du Cap Sicié (8)

L'enjeu du PLU sera de définir précisément la délimitation cadastrale de ces espaces. De plus, le PLU doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L.130-1 du CU, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune, après consultation de la commission départementale compétente en matière de Nature, Sites et Paysages.

3 – COUPURES D'URBANISATION – L.146-2 du CU

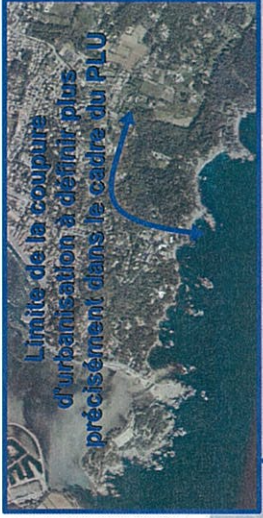
L'organisation spatiale doit comporter des coupures naturelles pérennes de taille variable en fonction du contexte, mais suffisamment large pour séparer des entités d'urbanisation homogènes et relativement autonomes.

Ces coupures, en priorité, concernent les espaces les plus fragiles du littoral et sont perpendiculaires au rivage.

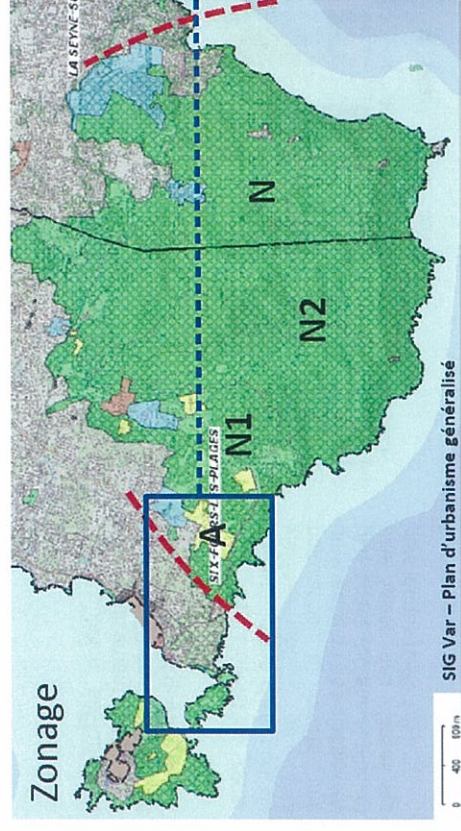
Le Cap Sicié – entre le Brusac et Fabrégas - qui s'étend sur les parties Sud des territoires de Six-Fours-les-Plages et la Seyne-sur-Mer, constitue une coupure d'urbanisation.

Il s'agit d'un massif rocheux imposant plongeant dans le mer vers le Sud, caractérisé par un couvert végétal très clairsemé (végétation rase et aride) sur les versants Ouest exposés aux vents dominants, et faiblement arboré sur les versants Est.

Cette coupure naturelle permet de conforter la limite Six-Fours-les-Plages/La Seyne-sur-Mer.



Photos obliques - 2006



SIG Var – Plan d'urbanisme généralisé