

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

1-2 - Choix / justification du projet d'aménagement et incidences du projet sur l'Environnement

| | |
|--|---|
| 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 |

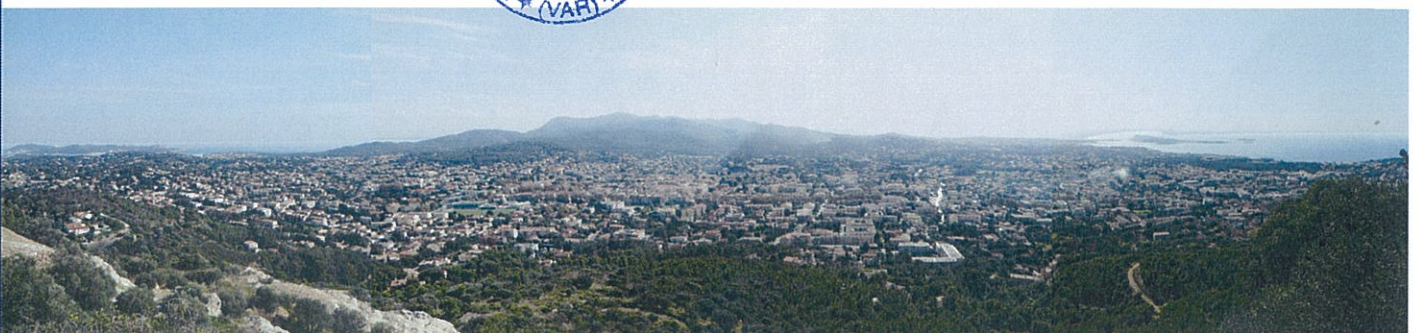
Cacher de la mairie :



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**



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



Sommaire

| | |
|---|----------|
| A – CHOIX ET JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT | 5 |
| 1 – Choix retenus et justification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).. | 6 |
| 1.1 – <i>Rappel : les objectifs de la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune de six-Fours-les-Plages.....</i> | 6 |
| 1.1.1 - Rappel du contexte réglementaire de la commune : | 6 |
| 1.1.2 - Objectif de la révision générale du Plan d'Occupation des Sols (POS) et de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Six-Fours-les-Plages : | 8 |
| 1.2 – <i>Les grands enjeux du diagnostic</i> | 9 |
| 1.2.1 - Synthèse du diagnostic territorial | 10 |
| 1.2.2 – Synthèse des enjeux environnementaux de Six-Fours-les-Plages | 15 |
| 1.3 – <i>Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)</i> | 19 |
| 1.4 – <i>Chronologie et évolution du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).....</i> | 23 |
| 1.4.1 - Une version de pré-PADD en juin 2010 : | 24 |
| 1.4.2 - L'élaboration progressive du projet : | 24 |
| 1.4.3 - Une actualisation du PADD en cohérence avec l'évolution du cadre réglementaire : | 25 |
| 1.5 – <i>Un projet compatible avec les documents d'urbanisme supra-communaux et les dispositions législatives qui s'imposent</i> | 26 |
| 1.5.1 - Le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) Provence-Méditerranée et la loi Littoral : | 26 |
| 1.5.2 - Le Programme Local de l'Habitat (PLH) Toulon-Provence-Méditerranée 2010-2016 : | 32 |
| 1.5.3 - Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) Toulon-Provence-Méditerranée : | 34 |
| 1.5.4 - Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée : | 36 |
| 1.5.5 - Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Reppe : | 37 |
| 1.5.6 - Le Plan Intercommunal de Débroussaillage et d'Aménagement Forestier (PIDAF) du Cap Sicié : | 37 |
| 1.5.7 - Le Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage 2012-2018 : | 38 |
| 1.5.8 - Le Schéma Départemental de la Mer et du Littoral du Var : | 38 |
| 1.5.9 - Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) : | 40 |
| 1.6 – <i>Un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces agricoles et naturels, ainsi que des paysages.....</i> | 40 |
| Un développement urbain en appui sur le comblement des « dents creuses », sur une poursuite du renouvellement urbain engagé et sur un confortement mesuré des pôles urbains existants | 41 |
| 1.7 – <i>Un projet en accord avec les objectifs de croissance démographique, ainsi qu'avec les besoins en logements et en équipements des populations actuelles et futures.....</i> | 42 |
| 1.7.1 – Planifier un développement urbain cohérent et maîtrisé en assurant une urbanisation harmonieuse et équilibrée..... | 42 |
| 1.7.2 – Assurer un parcours résidentiel au sein de la commune et renforcer la mixité sociale dans l'habitat..... | 45 |
| 1.7.3 – Projeter une évolution démographique en cohérence avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) Toulon-Provence-Méditerranée..... | 47 |
| 1.7.4 – Adapter l'offre en équipements de la commune aux besoins de la population actuelle et future | 49 |
| 1.7.5 – Compatibilité de l'objectif démographique et des surfaces destinées à l'urbanisation de la commune | 50 |

| | |
|---|------------|
| 1.7.6 – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définis sur les secteurs stratégiques et sur les sites à enjeux pour le développement de Six-Fours-les-Plages | 79 |
| 1.8 – Un confortement du dynamisme économique et touristique de la commune | 95 |
| 1.8.1 – Pérenniser et conforter l'agriculture | 95 |
| 1.8.2 – Structurer et conforter la structure économique de la commune | 96 |
| 1.9 – Une amélioration des transports et déplacements | 97 |
| 1.10 – Une prise en compte des risques et nuisances..... | 98 |
| 2 – Analyse de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain..... | 100 |
| 2.1 – Justification des objectifs du PADD au regard des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain | 100 |
| 2.2 – Synthèse de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 1996 et 2010..... | 103 |
| 2.3 – Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers projetée entre 2011 et 2025..... | 104 |
| 2.3.1 – Reprise de la limite des zones constructibles de la commune | 104 |
| 2.3.2 – Evolutions de zonage au sein des espaces agricoles et naturels de la commune | 115 |
| 2.3.3 – Consommation d'espaces forestiers..... | 124 |
| 2.3.4 – Bilan des évolutions induites par le projet de développement communal sur les espaces agricoles, naturels et forestiers de la commune | 147 |
| 2.3.5 – Compatibilité du cadre réglementaire du PLU avec les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain établis au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables | 148 |
| 3 – Justification des dispositions du PLU : le zonage mis en place et le règlement associé | 150 |
| 3.1 – Un zonage en accord avec le projet urbain de Six-Fours-les-Plages | 150 |
| 3.1.1 – Principes de zonage du PLU | 150 |
| 3.1.2 – Evolutions de zonage réalisées par rapport au précédent POS | 151 |
| 3.1.3 – Synthèse des évolutions de zonage entre le POS et le PLU | 180 |
| 3.2 – Dispositions complémentaires portées au plan de zonage du PLU..... | 184 |
| 3.2.1 – Espaces Boisés Classés (EBC)..... | 184 |
| 3.2.2 – Emplacements Réservés (ER) | 184 |
| 3.2.3 – Linéaires commerciaux à préserver..... | 185 |
| 3.2.4 – Eléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme | 186 |
| 3.2.5 – Intégration des risques naturels et des nuisances | 186 |
| 3.2.6 – Autres données informatives | 187 |
| 3.2.7 – Délimitation des espaces proches du rivage (L.146-4 du Code de l'Urbanisme) | 187 |
| 3.2.8 – Périmètre d'instauration d'une bonification de constructibilité en faveur de la diversité de l'Habitat (au titre de l'art. L.127-1 du Code de l'Urbanisme)..... | 199 |
| 3.2.9 – Périmètres d'instauration d'une bonification de constructibilité en faveur de la performance énergétique / des énergies renouvelables dans la construction (L.128-1 / L.128-2 du Code de l'Urbanisme)..... | 200 |
| 3.3 – Evolutions du règlement réalisées par rapport au précédent POS | 203 |
| 3.3.1 – Principales dispositions communes à plusieurs zones / sous-secteurs | 204 |
| 3.3.2 – Principales dispositions applicables à chaque zone / sous-secteur | 217 |
| 3.4 – Compatibilité du Zonage et du Règlement du PLU avec les documents d'urbanisme supra-communaux et les dispositions législatives qui s'imposent..... | 254 |
| 3.4.1 - Le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) Provence-Méditerranée et la loi Littoral : | 254 |

| | |
|--|------------|
| 3.4.2 - Le Programme Local de l'Habitat (PLH) Toulon-Provence-Méditerranée 2010-2016 : | 268 |
| 3.4.3 - Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) Toulon-Provence-Méditerranée : | 270 |
| 3.4.4 - Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée : | 271 |
| 3.4.5 - Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Reppe : | 271 |
| 3.4.6 - Le Plan Intercommunal de Débroussaillage et d'Aménagement Forestier (PIDAF) du Cap Sicié : | 272 |
| 3.4.7 - Le Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage 2012-2018 : | 272 |
| 3.4.8 - Le Schéma Départemental de la Mer et du Littoral du Var : | 272 |
| 3.4.9 - Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) : | 273 |
| B – EVALUTATION ENVIRONNEMENTALE - INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES MISES EN ŒUVRE POUR SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR | 275 |
| Préambule | 276 |
| 1 – Zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU..... | 276 |
| 1.1 – Les 11 sites stratégiques pour le développement de Six-Fours-les-Plages | 276 |
| 1.2 – Le site à enjeu de renouvellement urbain – secteur « Condorcet » au niveau du centre-ville Reynier..... | 277 |
| 1.3 – Les deux secteurs stratégiques identifiés par le SCOT Provence-Méditerranée : secteurs « Plan de la Mer » et « Mourret / Bas-Mouriès » | 278 |
| 1.4 – Les autres secteurs faisant l'objet d'une évolution du cadre réglementaire au sein du PLU | 278 |
| 1.4.1 – Reconnaissance de l'existant : | 278 |
| 1.4.2 – Secteurs portuaires faisant l'objet de projets : | 278 |
| 1.4.3 – Autres secteurs connaissant une évolution de leur cadre réglementaire au sein du PLU et/ou dans lesquels un développement urbain est potentiel : | 279 |
| 1.5 – Synthèse de l'identification des zones susceptibles d'être touchées de manières notables par la mise en œuvre du PLU | 282 |
| 2 – Incidences prévisibles sur l'environnement et mesures de préservation adoptées / favorisées par le PLU..... | 284 |
| 2.1 – Incidences et mesures sur le milieu physique | 284 |
| 2.1.1 - Topographie..... | 284 |
| 2.1.2 - Géologie | 286 |
| 2.2 – Incidences et mesures sur le réseau hydrographique et la ressource en eau..... | 288 |
| 2.2.1 – Réseau hydrographique et zones humides | 288 |
| 2.2.2 – Ressource en eau..... | 291 |
| 2.3 – Incidences et mesures sur le milieu humain | 293 |
| 2.4 – Incidences et mesures sur l'habitat | 296 |
| 2.5 – Incidences et mesures sur le paysage | 298 |
| 2.6 – Incidences et mesures sur le milieu naturel | 301 |
| 2.7 – Incidences et mesures sur le milieu agricole | 317 |
| 2.8 – Incidences et mesures sur l'air | 318 |
| 2.9 – Incidences et mesures sur les risques naturels et technologiques | 320 |
| 2.10 – Incidences et mesures sur les nuisances sonores..... | 322 |
| 2.11 – Incidences et mesures sur les déchets | 323 |
| 2.12 – Incidences et mesures sur les énergies | 325 |
| 3 – Obligation de suivi..... | 327 |

| | |
|--|------------|
| 4 – Résumé non technique | 329 |
| 4.1 – Rappel du contexte et des enjeux | 329 |
| 4.2 – Synthèse des incidences prévisibles et des mesures | 330 |
| 4.2.1 – Milieu physique | 330 |
| 4.2.2 – Ressource en Eau | 330 |
| 4.2.3 – Milieu humain | 331 |
| 4.2.4 – Habitat | 331 |
| 4.2.5 – Paysages | 332 |
| 4.2.6 – Milieu naturel | 332 |
| 4.2.7 – Milieu agricole | 332 |
| 4.2.8 – Qualité de l'air | 333 |
| 4.2.9 – Risques et contraintes | 333 |
| 4.2.10 – Bruit | 333 |
| 4.2.11 – Déchets | 333 |
| 4.2.12 – Energies | 333 |

A – CHOIX ET JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT

1 – Choix retenus et justification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

1.1 – Rappel : les objectifs de la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune de six-Fours-les-Plages

1.1.1 - Rappel du contexte réglementaire de la commune :

L'actuel **Plan d'Occupation des Sols (POS)** de la commune de Six-Fours-les-Plages a été approuvé le **26 juin 1996**. Ce POS a été **partiellement annulé par décision du Tribunal Administratif (TA) de Nice du 27 mai 1997** :

- **Zone UAa du Brusç** – POS autorisant la construction en continu de tout type de constructions et d'occupations des sols, sans établissement de superficie minimale, de Coefficient d'Emprise au Sol ou de Coefficient d'Occupation du Sol (COS). Cette zone étant caractérisée par un bâti existant constitué de petites maisons basses, Le TA a jugé insuffisante la prise en compte de la protection du site – erreur manifeste d'appréciation
- **Zone UAb des Lômes** – POS autorisant un front bâti continu d'une hauteur absolue de 8 m aux lieu et place de l'habitat à dominant pavillonnaire existant. Le TA a jugé que les dispositions du POS engendreraient une extension non limitée du front de mer - méconnaissance L.146-4 II du CU (loi Littoral).
- **Zone UF – Fenêtres de constructibilité au sein des EBC du quartier des Lauves**, situées au dessous de la zone de préemption des ENS et jusqu'au pont menant à l'île du Petit Gaou – POS comportant des fenêtres de constructibilité ne correspondant pas à des constructions ou installations existantes. Dans la mesure où les dispositions du POS permettraient de nouvelles constructions dans un massif forestier présentant un intérêt paysager, le TA a souligné une erreur manifeste d'appréciation
- **Zone ND – fenêtre de constructibilité au sein des EBC du quartier des Gardières** (au Sud-Est du Brusç) – même motif que pour zones UF quartier des Lauves – erreur manifeste d'appréciation
- **ER n°97, 105, 106, 130, 137, 138 et 139** – Emplacements Réservés (ER) du POS prévoyant l'élargissement des chemins existants au sein d'entités naturelles d'intérêt paysager. Le TA a jugé insuffisante la justification de ces élargissements – erreur manifeste d'appréciation
- **ER n°100 et 103** – même motif que les ER précédents – toutefois l'annulation par le TA de ces ER ne porte que sur les tronçons en zone naturelle : à partir du croisement des chemins des Congues et des plaines jusqu'au droit de l'espace boisé sur le chemin de Talian
- **ER n°114**, même motif que les ER précédents – toutefois l'annulation du TA ne concerne pas la partie du chemin du Vallon qui se termine à l'avenue de la Mascotte (maintien de l'élargissement à 8 m)
- **ER n°60** – ER au sein de la Villa Cécile. Le TA a jugé insuffisante la prise en compte de l'enjeu de protection du caractère historique du bâti et de son environnement – erreur manifeste d'appréciation

Une **première révision générale du POS** a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 31 juillet 2001 et a abouti à une **approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 23 décembre 2004**. L'élaboration de ce PLU visait à répondre à plusieurs objectifs :

- une mise en cohérence avec la réglementation en vigueur (loi SRU/UH...)
- une meilleure prise en compte et préservation de l'environnement et des spécificités paysagères de la commune : reclassement des anciennes zones NB du POS en zone Naturelle (N), identification des éléments d'intérêt écologique / paysager en vue de leur protection / préservation (éléments paysager remarquables, espaces à planter / perspectives à préserver...), identification et préservation des propriétés remarquables...
- une réflexion sur la mixité des fonctions, les formes urbaines et les densités

- une reprise des dispositions réglementaires, en adéquation avec l'existant et avec la cohérence territoriale d'ensemble. Le nouveau document d'urbanisme a engendré la redéfinition des zones de développement urbain – au bénéfice des espaces agricoles/naturels – et notamment les zones A Urbaniser (AU) sur principales potentialités foncières constructibles du territoire communal
- une intégration plus précise et complète des dispositions de la loi Littoral : distinction de zones spécifiques correspondant aux espaces remarquables du littoral – L.146-6 du CU – à préserver strictement, redéfinition du cadre réglementaire au niveau du front de mer (et notamment des zones annulées par décision du TA du 27 mai 1997)...

Ce PLU a fait l'objet d'une **annulation par décision du Tribunal Administratif (TA) de Nice du 11 décembre 2008**, qui a été confirmée par **décision de la Cour Administrative d'Appel de Marseille du 30 juin 2011**.

Le TA a jugé **insuffisante la note explicative jointe aux convocations des conseillers municipaux à la séance d'approbation du PLU** (uniquement rappel des phases antérieures d'élaboration du PLU et recensement des modifications apportées par rapport au projet sans hiérarchisation ni explication des motifs et choix retenus par la commune, pas de mention des observations recueillies lors de l'enquête publique...).

Par ailleurs, la décision du TA a souligné une **insuffisante prise en compte des dispositions de la loi Littoral** :

- **Zones UP du Brusç** (port et base nautique) et **UPI des Lômes** (Bonnegrâce), définies à l'extérieur des installations existantes et règlement n'autorisant pas dans ces zones que les aménagements légers admis au titre de l'article L.146-2 du Code de l'Urbanisme. Le TA a jugé insuffisante la préservation des espaces remarquables du littoral (L.146-6 du Code de l'Urbanisme). Toutefois, la décision de la Cour Administrative d'Appel de Marseille du 30 juin 2011 a affirmé la **commune de Six-Fours-les-Plages comme fondée à soutenir que le TA a annulé à tort la zone UPI de l'espace marin de la plage de Bonnegrâce**.
- **UZCB** (ancienne zone B du PAZ de la Coudoulière) – le TA a jugé que par ses caractéristiques, cette zone doit être qualifiée d'Espace remarquable au sens du L.146-6 du Code de l'Urbanisme (dans laquelle seuls les aménagements légers listés au R.146-2 du Code de l'Urbanisme sont autorisés). Toutefois, la décision de la Cour Administrative d'Appel de Marseille du 30 juin 2011 a affirmé la **commune de Six-Fours-les-Plages comme fondée à soutenir que la zone UZCB de la Coudoulière ne constitue pas un espace remarquable du littoral au titre de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme**.

Cette annulation du PLU, engendrant un retour au POS partiellement annulé de 1996 et aux Plans d'Aménagement de Zone (PAZ) des ZAC de la Coudoulière, des Marines d'Aryana, du Parc d'Activités des Playes et de la Millonne, a induit notamment :

- une **réouverture à l'urbanisation des zones NB** : zones d'habitat diffus périphériques ne bénéficiant pas d'une desserte par la voirie/réseaux/défense incendie suffisante, soumis au risque Feu de Forêt et induisant une poursuite de l'étalement urbain.
- une **réouverture à l'urbanisation des propriétés remarquables** (zones UJ du PLU annulé)

Ainsi, le **développement urbain permis par le POS s'avère plus important**, sur des espaces périphériques soumis à l'aléa Feu de Forêt ce qui est **contraire aux enjeux de Développement Durable, de limitation de l'étalement urbain et de la consommation d'espaces**, affirmés notamment par les lois SRU, UH ou encore Grenelle.

Par ailleurs, le retour au POS a **supprimé l'identification et les dispositifs de préservation des caractéristiques paysagères et environnementales plus ponctuelles du territoire communal** (propriétés remarquables, éléments de paysage à préserver, perspectives remarquables...). Une partie des espaces potentiellement constructibles du POS présente de forts enjeux patrimoniaux, paysagers et/ou écologique, tant en frange immédiate d'espaces naturels d'intérêt écologiques (collines Tante Victoire et du Fort de Six-Fours, massif du cap Sicié...), qu'au sein des espaces urbains actuels de la commune (propriétés remarquables, espaces verts et éléments d'intérêt paysager plus ponctuels...)

Enfin, les dispositions de l'actuel POS partiellement annulé **manquent de précision et/ou de cohérence avec l'existant** (délimitation des zones et dispositions du règlement associé...) **et avec les orientations de développement que la municipalité veut retenir pour Six-Fours-les-Plages à l'horizon 2025**.

D'autre part, le document d'urbanisme communal doit être compatible avec **plusieurs documents supra-communaux et servitudes** ont été approuvés :

- le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Provence Méditerranée** approuvé le 16 octobre 2009
- le **Programme Local de l'Habitat (PLH) Toulon Provence Méditerranée 2010-2016**, approuvé le 2 octobre 2010 et modifié le 25 juin 2011
- le **Plan de Déplacements Urbains (PDU) Toulon Provence Méditerranée**, approuvé le 6 juillet 2006
- le **Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) relatif à la Reppe**, approuvé le 25 mars 2010

1.1.2 - Objectif de la révision générale du Plan d'Occupation des Sols (POS) et de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Six-Fours-les-Plages :

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) partiellement annulé en vigueur ne répond plus aux exigences actuelles de l'aménagement de la commune et il y a lieu d'établir un document d'urbanisme répondant aux dispositions édictées à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, il convient de mettre en révision le POS et d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal pour les **principaux motifs** suivants :

- régulation de la progression démographique de Six-Fours-les-Plages
- limitation de l'expansion de l'urbanisation en corolaire
- maîtrise du morcellement excessif
- combattre le développement d'un bâti désordonné
- respect des dispositions de la loi Littoral et notamment respect de la notion d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage
- préservation du patrimoine naturel
- protection de l'environnement
- mise en valeur et développement des différents quartiers composant la commune
- valorisation des atouts de la commune :
 - un tourisme diversifié grâce à un patrimoine culturel et naturel varié
 - un potentiel important de développement économique dans le secteur des Playes
 - une qualité de vie
- intégration des dernières évolutions législatives et réglementaires,
- intégration des études complémentaires réalisées sur des secteurs définis et des projets : remise en sécurité, aux normes environnementales et à niveau des infrastructures du port du Brusç, étude urbaine réalisée dans le cadre de la réflexion de l'ouverture à l'urbanisation du secteur Mourret – Bas-Mouriès, projet de reconversion du site de l'ancien laboratoire DCN du Brusç, études de prospection menée par l'EPC PACA afin de répondre aux besoins en logements sociaux...
- nécessaire cohérence entre le projet de développement communal, le SCOT Provence Méditerranée et le PLH Toulon Provence Méditerranée 2010-2016 notamment
- élaboration d'un document conciliant l'équilibre entre développement et préservation des espaces et paysages naturels, la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale et le respect de l'environnement. Il sera également le vecteur pour promouvoir et développer les constructions présentes et futures répondant aux exigences de performance énergétique.

Afin de permettre à la commune de Six-Fours-les-Plages de disposer d'un nouveau document d'urbanisme qui réponde à ces exigences, qui intègre les dispositions des documents supra-communaux et qui tienne compte de l'évolution de la commune, **l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 18 mai 2009.**

1.2 – Les grands enjeux du diagnostic

En synthèse du diagnostic territorial, le tableau suivant présente les principaux enjeux identifiés concernant la commune de Six-Fours-les-Plages. Ces enjeux ont servi de socle pour concevoir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU :

1.2.1 - Synthèse du diagnostic territorial

| SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE | CONTRAINTES OU DEFICITS | ATOUS OU POTENTIALITES | ENJEUX |
|---|---|--|---|
| <p>SCOT Provence Méditerranée</p> <p>Loi Littoral</p> | <ul style="list-style-type: none"> - un territoire de passage, traversée par des flux importants <p>SCOT Provence Méditerranée identifiant sur la commune les atouts et contraintes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Loi Littoral – préservation des espaces à dominante naturelle / espaces remarquables du littoral (L.146-6 du Code de l'Urbanisme) : massif de Tante Victoire, massif du Fort de Six-Fours, massif du Cap Sicié, pointe naturelle du Cap Nègre et îles des Embiez - Loi Littoral – encadrement du développement urbain au sein des espaces proches du rivage (L.146-4 du Code de l'Urbanisme) - Loi Littoral – maintien de la coupure d'urbanisation que constitue le massif du Cap Sicié, entre les communes de Six-Fours-les-Plages et de la Seyne-sur-Mer (L.146-2 du Code de l'Urbanisme) - des espaces agro-naturel constituant des sites d'intérêt paysager spécifique : massif du Cap Sicié et îles des Embiez - une structure multipolaire à conforter : le centre-ville Reynier et des pôles de proximité (les Lômes / le Brusco) <ul style="list-style-type: none"> - un renouvellement urbain à privilégier au niveau des espaces centraux de la commune : le centre-ville Reynier et les abords de la D559 - des sites d'extension urbaine identifiés : les secteurs « Plan de la Mer » et « Murret – Bas-Mouriés » à vocation dominante « habitat et équipements » et le secteur « Prébois » à dominante « activités économiques - le secteur économique des Playes / de la Millonne, ainsi que son extension sur le secteur Prébois qualifiés d'intérêt métropolitain <ul style="list-style-type: none"> - une offre commerciale à renforcer au niveau du centre-ville Reynier - 6 entités écologiques à préserver : archipel des Embiez (hors île du Gaou), île du Gaou, massif du cap Sicié, bois de la Coudoulière, colline Tante Victoire et espaces naturels non bâtis de la colline du Fort de Six-Fours - une croissance qui s'inflechit : un taux de variation annuel en baisse depuis 1968, en raison d'une baisse du solde migratoire <ul style="list-style-type: none"> - un solde naturel négatif - une population âgée (part des 60 ans et + supérieure à celle des moins de 30 ans) et vieillissante - des « petits ménages » (1 ou 2 personnes) nombreux et en augmentation, une baisse du nombre moyen d'occupant par logement en cohérence avec les tendances régionales et départementales : « desserrement » de la population induisant des besoins en logements et notamment en logements de plus petite taille - une population pouvant plus que doubler en période estivale – induisant des besoins spécifiques (équipements, réseaux...) | <ul style="list-style-type: none"> - une situation privilégiée en bordure littorale, au sein d'une région attractive et un cadre de vie de qualité - une commune bien desservie par les principaux axes de circulation (A50, D559...) et bien reliées aux pôles urbains environnants (Toulon, La Seyne-sur-Mer, Sanary-sur-Mer...) - l'appartenance à la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée (TPM) : une commune intégrée dans une dynamique intercommunale | <ul style="list-style-type: none"> - valoriser les atouts de Six-Fours-les-Plages - conserver le cadre de vie et l'identité du territoire communal - améliorer les flux et déplacements <ul style="list-style-type: none"> - assurer une compatibilité du projet de développement communal avec les orientations édictées au sein du SCOT Provence Méditerranée - respecter les principes établis par la loi Littoral <ul style="list-style-type: none"> - maîtriser la croissance démographique communale <ul style="list-style-type: none"> - maintenir un solde migratoire positif - adapter l'offre en logements de la commune aux besoins des populations actuelles et futures : diversité des typologies de logements - anticiper le vieillissement de la population - intégrer dans les choix de développement les pics démographiques en période estivale (besoins en équipements, réseaux...) |