

Annexé à la délibération
n° 14354
Pour le Maire et par délégation



J.-M. FÉRAUD
Directeur Général des Services Techniques



PLAN LOCAL D'URBANISME

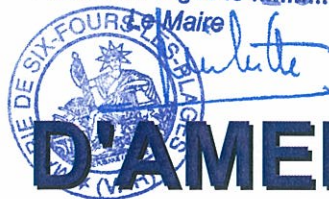
ACTE EXECUTOIRE

Transmis en Préfecture le 16 AVR. 2015

Publication du : 20 AVR. 2015

ou

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



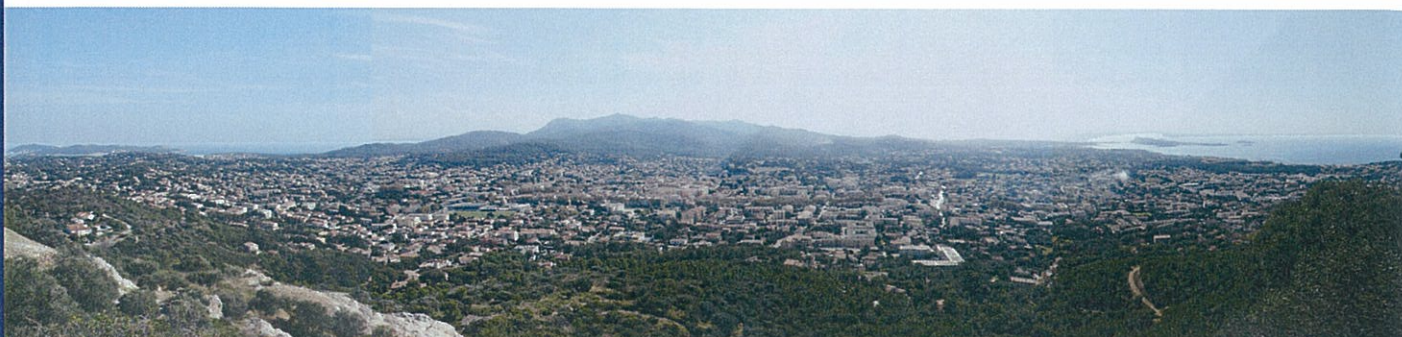
2 – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

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

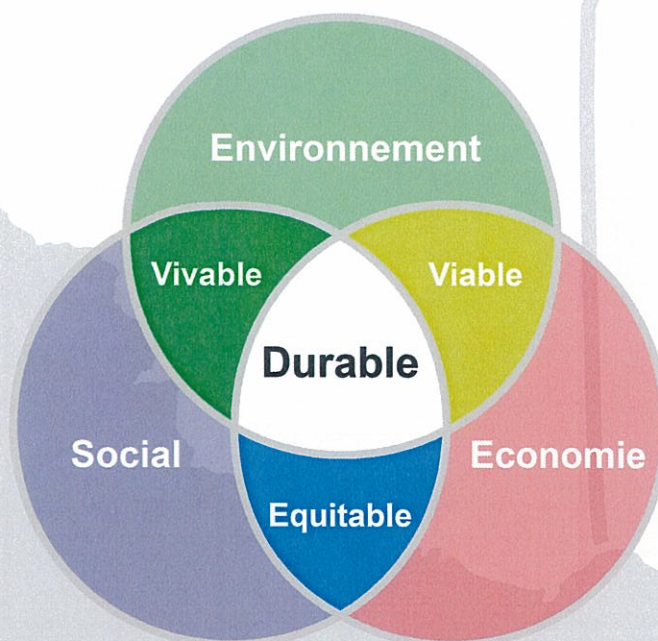


Préambule – Contexte réglementaire

Le diagnostic élaboré au sein du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a permis de mettre en exergue les atouts/points faibles, ainsi que les besoins/enjeux de développement du territoire communal. Ces besoins et enjeux s'inscrivent dans le cadre défini par la **Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU)**, **Loi Urbanisme et Habitat (UH)** et la **Loi Engagement National pour l'Environnement (ENE - Grenelle 2)**, et sont nécessairement liés aux principes de Développement Durable.

Ainsi que cela est défini au sein de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme : les dispositions du PLU – et donc **les orientations du PADD - doivent déterminer les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs de Développement Durable :**

- l'équilibre entre :
 - le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
 - l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et des paysages naturels ;
 - la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable.
- la diversité des fonctions urbaines et rurale et la mixité sociale de l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacement et de développement des transports collectifs.
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.



La commune de Six-Fours-les-Plages veut projeter un DÉVELOPPEMENT DURABLE, basé sur un équilibre entre les enjeux sociaux, économiques et environnementaux de son territoire.

Préambule – Contexte réglementaire

Le projet de développement communal s'articule autour de **3 stratégies**, déclinées en enjeux et objectifs :

1 – Une STRATEGIE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE pour une préservation adaptée des paysages et du cadre de vie de qualité de SIX-FOURS-LES-PLAGES

2 – Une STRATEGIE URBAINE pour un maintien et un développement du « bien-vivre » à SIX-FOURS-LES-PLAGES

3 – Une STRATEGIE ECONOMIQUE pour un confortement du dynamisme économique de SIX-FOURS-LES-PLAGES

De plus, le PLU de Six-fours-les-Plages doit être compatible avec les dispositions :

- du **SCOT Provence-Méditerranée** approuvé en 2009, encadrant le développement de la commune, tant au niveau urbain, que concernant les domaines économique et environnemental.
- du **Programme Local de l'Habitat (PLH) Toulon-Provence-Méditerranée (TPM)**,
- du **Plan de Déplacements Urbains (PDU) Toulon-Provence-Méditerranée (TPM)**,
- du **Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) lié à la Reppe**,
- du **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée**.

1 – Une STRATEGIE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE pour une préservation adaptée des paysages et du cadre de vie de qualité de SIX-FOURS-LES-PLAGES

Constats de départ

- une expansion de l'urbanisation importante, des espaces agricoles restreints et des entités naturelles circonscrites par l'urbanisation (pointe naturelle du Cap Nègre, espaces naturels non bâtis de la colline du Fort de Six-Fours, colline de Tante Victoire et massif du Cap Sicié),
- un important patrimoine écologique et paysager, majoritairement sous le couvert des dispositions de la loi Littoral : espaces proches du rivage, espaces remarquables du littoral (espaces naturels non bâtis de la colline du Fort de Six-Fours et colline de Tante Victoire, pointe naturelle du Cap Nègre, Massif du Cap Sicié, Iles des Embiez) et coupure d'urbanisation (Cap Sicié – coupure entre Six-Fours-les-Plages et la Seyne-sur-Mer),
- un patrimoine historique et culturel riche,
- une structure urbaine originelle spécifique constituée d'une multitude de hameaux,
- des entités urbaines aux caractéristiques paysagères différenciées : une urbanisation littorale (des Lômes au Brusç) et une urbanisation « déconnectée » de la mer (le centre Reyner, ses extension et la ZA des Playes), dans le prolongement de celles des communes d'Ollioules et de la Seyne-sur-Mer,
- des séquences paysagères différenciées sur la bande littoral : alternance d'espaces ouverts/fermés sur la mer, contraste entre la façade Ouest très urbanisée et la façade Sud naturelle,
- des éléments d'intérêt paysagers au sein des tissus urbains actuels, notamment pavillonnaires : propriétés et jardins remarquables, bastides de caractère...,
- peu d'espaces publics aménagés, mais de nombreux espaces naturels fréquentés, correspondant pour la plupart aux espaces remarquables identifiés au titre de la loi Littoral,
- des aménagements publics de qualité engagés au niveau des pôles de vie (centre Reynier, les Lômes, le Brusç) et des principales entrées de ville (depuis Sanary et la Seyne-sur-Mer),
- des risques naturels avérés : inondation (PPRI lié à la Reppe approuvé en 2010), feu de forêt, mouvements de terrain, transport de matières dangereuses,
- une stratégie de gestion des eaux pluviales engagée – en lien avec l'aléa inondation relatif aux principaux ruisseaux traversant la commune et dans un objectif de préservation des eaux de toute pollution.

Enjeux du PADD

L'enjeu du projet de développement communal n'est pas d'instaurer une protection stricte, mais de planifier une **stratégie de préservation valorisant les atouts** – paysagers, agricoles et naturels – **constitutifs de la qualité du cadre de vie de Six-Fours-les-Plages** et qui **intègre les contraintes s'imposant à la commune** (loi Littoral, risques...) **ainsi que ses enjeux sociaux et économiques.**

Ainsi, la commune de Six-Fours-les-Plages décide de baser son projet de développement sur :











1 – Une STRATEGIE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE pour une préservation adaptée des paysages et du cadre de vie de qualité de SIX-FOURS-LES-PLAGES

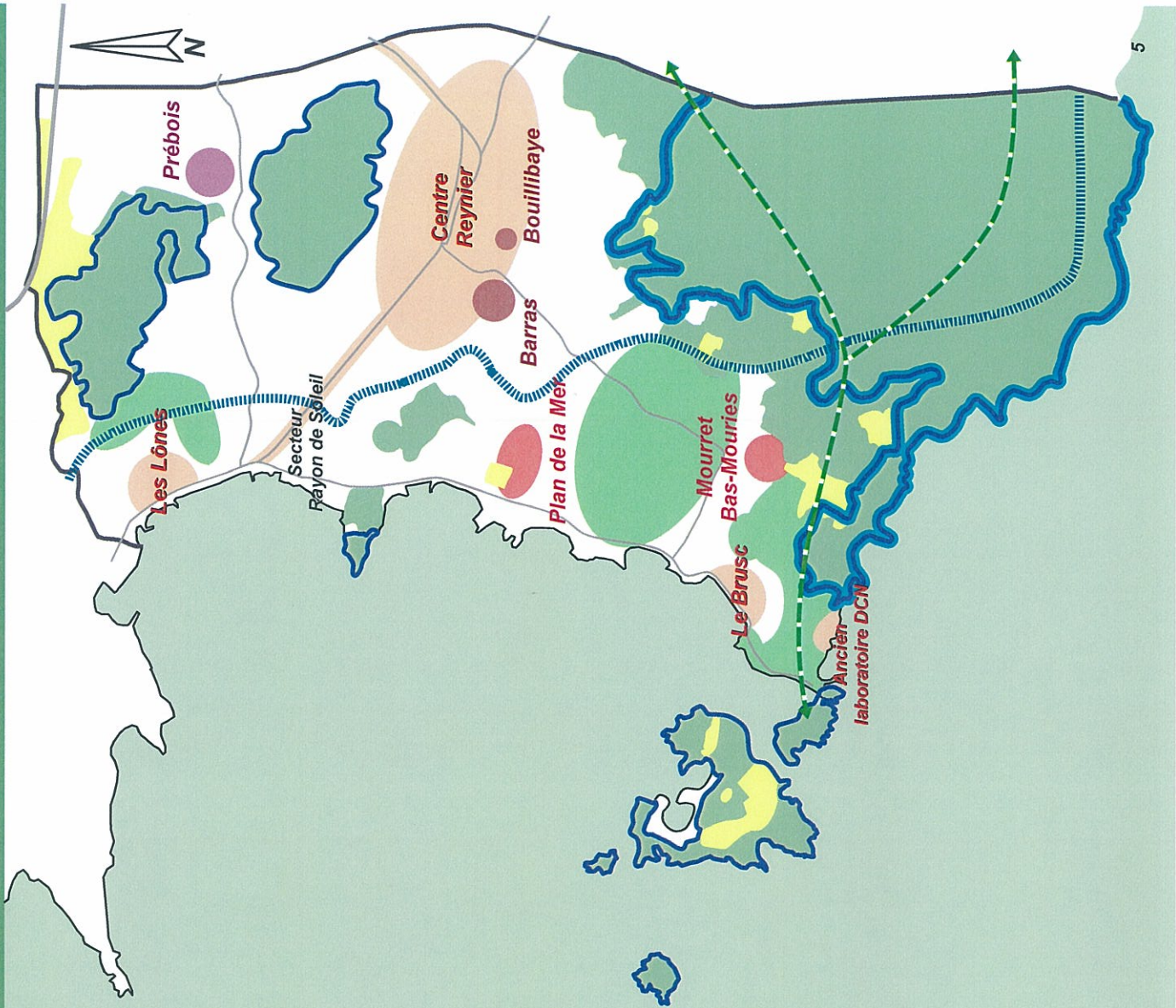
1.1 - Une préservation du grand paysage de Six-Fours-les-Plages

- **limitation de l'expansion de l'urbanisation** en favorisant d'une part le **renouvellement urbain**, et d'autre part en **encadrant et phasant l'urbanisation des « dents creuses » au sein des tissus bâtis actuels et des zones de développement urbain**. Cette stratégie de développement vise deux objectifs : **la préservation, voire l'augmentation, du patrimoine agricole et naturel de la commune** – protection des espaces à forte valeur écologique et paysagère (ZNIEFF, Natura 2000, sites classés...) et des continuités écologiques, maintien des principales entités boisées et des terres encore cultivées d'intérêt paysager – **et une gestion économe de l'espace**,
- **intégration et respect des dispositions de la Loi Littoral** dans le projet de développement communal : **limitation et justification de l'urbanisation des espaces proches du rivage, préservation des espaces remarquables du littoral** (espaces naturels non bâtis de la colline du Fort de Six-Fours et colline de Tante Victoire, pointe naturelle du Cap Nègre, Massif du Cap Sicié, Iles des Embiez) **et maintien de la coupure d'urbanisation formée par le massif du Cap Sicié**,
- **organisation de la transition entre les tissus urbains et les secteurs agricoles/naturels**, et notamment avec les **espaces remarquables du littoral** : la pointe naturelle du Cap Nègre, les collines et le massif du Cap Sicié. En ce sens, une attention particulière est à porter sur les secteurs en marge de ces espaces remarquables,
- **conservation du couvert paysager végétal au sein de certains secteurs urbains** : Malogineste ou encore les Lônes,
- **valorisation des séquences paysagères différenciées de Six-Fours-les-Plages** : les **façades littorales** (urbaine/aménagée et naturelle pour l'Ouest – strictement naturelle pour le Sud du territoire), **l'espace urbain** (le centre Reynier, les Lônes / le Brusca / le secteur de la Coudoulière en façade littorale, les extensions pavillonnaires et la zone d'activités des Playes), les **collines**, le **massif boisé du Cap Sicié**,
- **lutte contre le morcellement foncier excessif** – source de dégradations paysagères importantes - **tant au niveau des espaces agricoles/naturels, que des espaces urbains** (fractionnement et urbanisation de certaines propriétés remarquables),
- **préservation des principales continuités écologiques** du territoire, et notamment du massif du Cap Sicié qui constitue un réel support de biodiversité et de richesses naturelles.

1 – Une STRATEGIE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE pour une préservation adaptée des paysages et du cadre de vie de qualité de SIX-FOURS-LES-PLAGES

1.1 – Préservation du grand paysage de Six-Fours-les-Plages

-  Préservation, voire augmentation, du potentiel agricole communal
-  Préservation du patrimoine naturel de la commune
- Prise en compte de la loi littoral en cohérence avec les dispositions du SCOT Provence-Méditerranée
-  Préservation des espaces remarquables – article L.146-6 du Code de l'Urbanisme
-  Limitation et justification de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage – L.146-4 du Code de l'Urbanisme
-  Maintien de la coupure d'urbanisation – L.146-2 du Code de l'Urbanisme – Massif du Cap Sicié
-  Incitation au renouvellement urbain au niveau des pôles de vie de la commune (le centre Reynier, les Lômes et le Brusç), le long de l'avenue de la Mer/l'avenue Maréchal Juin et au niveau de l'ancien laboratoire DCN du Brusç.
- Encadrement du développement urbain, au sein :
 -  Des principales « dents-creuses » au sein des tissus bâtis actuels
 -  Des secteurs stratégiques à vocation économique
 -  Des secteurs identifiés par le SCOT Provence-Méditerranée – secteurs Plan de la Mer et Mourret - Bas-Mouries
- Organisation de la transition entre espaces urbains et zones agricoles/naturelles et maintien du caractère paysager de certains tissus urbains existants
-  Préservation des principales continuités écologiques (massif du Cap Sicié)



1 – Une STRATEGIE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE pour une préservation adaptée des paysages et du cadre de vie de qualité de SIX-FOURS-LES-PLAGES

1.2 – Une conservation et une valorisation des spécificités paysagères du territoire de Six-Fours-les-Plages

La commune veut organiser et structurer le tissu urbain à dominante pavillonnaire de la commune par une identification et une préservation de ses originalités paysagères. L'enjeu est de maintenir la diversité paysagère de la commune via :

- une préservation des caractéristiques architecturales et urbaines des cœurs de hameaux originels de Six-Fours-les-Plages (Le Brusç, Catalan, Nans, Monet, Grand Chrestian, Antelme, Fabre, Ferrin, Playes, Bernard Haut et Bas...) et des spécificités paysagères de leur environnement,
- une protection et une valorisation des éléments d'intérêt paysager et/ou patrimonial – tant bâti que végétaux – ainsi que des points de vue remarquables sur le grand paysage de Six-Fours-les-Plages (depuis la colline du Fort de Six-Fours notamment), sur et depuis les cœurs de hameaux (Jaumard, Talian, Jouglas, Barbèle, Pichon...),
- une identification et une préservation des spécificités de chaque quartier : structure urbaine et typologies bâties, environnement végétal, propriétés remarquables (bastides de caractère, jardins d'intérêt paysager...),
- une préservation et une valorisation des espaces cultivés d'intérêt paysager, qui participent à la qualité du cadre de vie de Six-Fours-les-Plages.

1.3 – La garantie d'une insertion des futures constructions dans l'environnement et les paysages

La commune de Six-Fours-les-Plages souhaite instaurer des dispositions réglementaires visant à encadrer la réalisation des nouvelles constructions, ainsi que l'évolution des constructions existantes, afin de garantir leur intégration dans les tissus existants, et d'assurer leur cohérence avec les enjeux paysagers, patrimoniaux et/ou environnementaux de certains secteurs.

Conformément aux dispositions de la loi Grenelle 2, cet encadrement vise à encourager le recours aux économies d'énergie dans les constructions, ainsi que la production d'énergies renouvelables, et à autoriser la réalisation de constructions dites « contemporaines » (en termes notamment de typologies architecturales : toitures-terrasses, matériaux...) en cohérence avec les enjeux paysagers et/ou patrimoniaux de la commune.

1.4 – La poursuite du traitement qualitatif des espaces publics engagé par la commune de Six-Fours-les-Plages

- requalification de l'avenue de la Mer – axe transversal majeur de liaison entre le centre Reynier, les Lônes et la façade littorale de la commune - et de l'avenue Maréchal Juin
- amélioration de la qualité des espaces publics au sein des pôles de vie et d'équipements de la commune : centre Reynier, les Lônes, le Brusç et l'ensemble Coudoulière-Cap Nègre,
- poursuite du maillage d'espaces publics à l'échelle de la zone urbanisée de Six-Fours-les-Plages,
- création de jardins familiaux, porteurs de lien social et permettant de valoriser des espaces de transition en marge des tissus bâtis actuels, ainsi qu'au sein de secteurs agricoles (reconquête d'espaces en friche notamment).

1 – Une STRATEGIE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE pour une préservation adaptée des paysages et du cadre de vie de qualité de SIX-FOURS-LES-PLAGES

1.5 – Le maintien de l'application du principe de précaution relatif aux risques

La commune de Six-Fours-les-Plages entend **programmer son développement en cohérence avec les dispositions des documents réglementaires s'imposant au PLU (PPRI Reppe) et de ceux identifiant certains aléas** (inondation liée aux ruisseaux, feu de forêt, mouvements de terrain, transport de matières dangereuses...). **Ainsi elle veut continuer d'assurer la sécurité des personnes et des biens** en basant le développement de la commune sur :

- une proscription de l'urbanisation dans les secteurs présentant un risque fort,
- la prescription de dispositions réglementaires dans les secteurs présentant un risque moindre,
- une prise en compte des différents aléas identifiés dans les choix de développement,
- une poursuite de la réalisation d'ouvrages de protection (bassins de rétention...) contre les risques d'inondation et de pollution des eaux, notamment le long des ruisseaux qui traversent la commune.

1.6 – La mise en place d'une politique ambitieuse de gestion des eaux

- **préservation de la ressource en eau** : prise en compte des **périmètres de protection du captage** pour l'alimentation en eau potable, **poursuite de la réalisation d'ouvrages de protection** (bassins...) et respect des **objectifs de qualité et de quantité des eaux** définis par le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)**, dans un **objectif global de limitation des risques de pollution**,
- **gestion des eaux pluviales**, tant au niveau des **espaces urbains actuels que des secteurs d'urbanisation future** notamment par une minimisation de l'imperméabilisation des sols, une rétention des eaux pluviales à la parcelle (pouvant par exemple être réutilisées pour l'arrosage de jardins ou d'espaces verts)...