



MAIRIE DE  
SIX-FOURS-LES-PLAGES

## COMMUNE DE SIX-FOURS-LES-PLAGES

## DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

-0-0-0-

<b>MEMBRES EN EXERCICE : 39</b>		
Présents : 31   Exprimés : 39		
Pour	Contre	Abstention(s)
30	9	0

Séance du 10/04/15

ACTE EXECUTOIRE

Transmis en Préfecture le 16 AVR 2015  
Publication du : 20 AVR 2015ou  
Notification du : 20 AVR 2015  
à Six-Fours-les-Plages le 20 AVR 2015**Objet : APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

N° 14351

Le dix avril deux mille quinze à 09h06, le CONSEIL MUNICIPAL de SIX-FOURS-LES-PLAGES, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Jean-Sébastien VIALATTE, Député-Maire jusqu'à 10h20, Présidence de M. MULE de 10h20 à 10h28 et présidence de M. Jean-Sébastien VIALATTE à partir de 10h28.

**Etaient Présents :** M. Jean-Sébastien VIALATTE, M. Joseph MULE, Mme Agnès ROSTAGNO, M. Thierry MAS SAINT GUIRAL, Mme Dominique DUCASSE, M. André MERCHEYER, Mme Dominique ANTONINI, M. Yves DRAVETON, M. Joël TONELLI, Mme Christiane GIORDANO, M. Patrick PEREZ, Mme Delphine QUIN, M. Hervé FABRE, Mme Nadine ESPINASSE, Mme Evelyne ENGELMANN, M. Denis PERRIER, M. Philippe GUINET, Mme Sylvie MAHIEU, M. Jean-Philippe PASTOR, Mme Régine AGUILLON, Mme Fabiola CASAGRANDE, Mme Béatrice BROTONS, Maître Jérémy VIDAL, Mme Stéphanie CASSAR, Mme Gisèle HAMM-CREVAU, M. Pierre SINISCALCO, M. André GIMENEZ, M. Frédéric BOCCALETTI, Mme Françoise JULLIEN, Mme Françoise BERGEOT, M. Erik TAMBURI

**Procurations :** Mme Viviane THIRY à M. Patrick PEREZ, Mme Jocelyne CAPRILE à M. Jean-Philippe PASTOR, Docteur Guy MARGUERITTE à Mme Fabiola CASAGRANDE, Docteur Bruno ROURE à Mme Evelyne ENGELMANN, M. Gil BAISSAT à Mme Régine AGUILLON, Maître Sandra KUNTZ à Mme Béatrice BROTONS, M. Jacques JACHETTA à Mme Françoise JULLIEN, M. Gérard NAVARRO à M. Erik TAMBURI

**Sortie M. VIALATTE** à 10h20 retour à 10h28

**Sorti(es) en cours de séance :** MME HAMM-CREVAU 10H24-M. SINISCALCO 10H30-MME BROTONS 10H40-MME CASSAR 10H47-MME CASAGRANDE 10H49

**Retour(s) en cours de séance :** MME HAMM-CREVAU 10H26- M. TONELLI 10H29-M. SINISCALCO 10H34-MME BROTONS 10H45- MME CASSAR 10H50- MME CASAGRANDE 10H55

**Départ(s) en cours de séance :** ME KUNTZ A 10H22 DONNE PROCURATION A MME BROTONS

**Secrétaire de Séance : Maître VIDAL**

**Clôture de la Séance : 11h29**

## DELIBERATION N° 14351

RAPPORTEUR : M. Jean-Sébastien VIALATTE ET Monsieur Joseph MULE alternativement

### **APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

RAPPORTEUR : M.MULE

La commune de Six-Fours-les-Plages avait approuvé son PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 24 décembre 2004, mais que celle-ci a été annulée par jugement du tribunal administratif de Nice du 11 décembre 2008, notifié le 23 janvier 2009 et reçu le 26 janvier 2009.

Cette décision a eu pour effet de remettre en vigueur le POS immédiatement antérieur approuvé par délibération du Conseil municipal du 26 juin 1996, mis en révision le même jour, modifié le 17 décembre 2010 et le 28 septembre 2012 et mis à jour les 18 octobre 1996 et 21 novembre 2000, le 28 mai 2010, le 8 août 2011, le 22 février 2012, le 19 novembre 2012, le 4 avril 2013, le 27 août 2013, le 11 juin 2014 et le 23 février 2015.

La commune a interjeté appel de ce jugement, mais la Cour Administrative d'Appel de Marseille a rejeté cette requête par arrêt du 30 juin 2011 dont toutefois certains attendus ont été forts utiles par la suite dans l'élaboration de notre projet de PLU.

C'est dans ce contexte que par délibération n°12502 du 18 mai 2009, le Conseil municipal a prescrit la révision du POS et l'élaboration d'un PLU couvrant l'ensemble du territoire communal, retenus les objectifs poursuivis et arrêté les modalités de la concertation.

Le 14 février 2011, un débat a eu lieu au sein du Conseil municipal sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Le PADD s'articule autour de 3 stratégies, déclinées en enjeux et objectifs :

- une stratégie environnementale et paysagère pour une préservation adaptée des paysages et du cadre de vie,
- une stratégie urbaine pour un maintien et un développement du « bien-vivre »,
- une stratégie économique pour un confortement du dynamisme économique.

Par une délibération n°13870 du 24 juin 2013, le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLU.

Ce projet a été notifié pour avis aux personnes publiques associées (PPA) conformément aux règles de procédures afin que ces dernières fassent un retour de leurs avis et/ou observations dans les trois mois suivant cette notification.

L'ensemble des avis se sont montrés favorables avec des demandes de précisions et de reformulation de la part des services de la DREAL et de la DDTM.

En parallèle, la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite Loi ALUR, est entrée en vigueur.

Le projet de PLU a, en conséquence, dû être modifié afin de répondre à la fois aux observations des services de l'Etat et au nouveau cadre législatif.

La concertation préalable a été rouverte.

A l'issue de celle-ci, et par une nouvelle délibération n°14084 du 6 juin 2014, le Conseil municipal a procédé à l'arrêt d'un nouveau bilan et d'un nouveau projet de PLU.

Le nouveau projet a été soumis, à nouveau, pour avis aux PPA.

Par arrêté n°3557 du 3 octobre 2014, Monsieur le Député-Maire a prescrit l'ouverture d'une enquête publique qui s'est déroulée du 27 octobre 2014 au 1<sup>er</sup> décembre 2014 inclus, excepté le lundi 10 novembre 2014.

Conformément à l'article 8 dudit arrêté, s'est tenue une réunion le 8 décembre 2014 où le Commissaire Enquêteur a communiqué au responsable du projet les observations écrites et orales consignées dans un procès verbal de synthèse. Ce procès verbal a fait l'objet d'une réponse le 30 décembre 2014 du responsable du projet dans les quinze jours (réponse annexée aux conclusions du Commissaire Enquêteur).

Le rapport d'enquête ainsi que les conclusions du Commissaire Enquêteurs nous ont été transmis le 26 janvier 2015 et notifiés par courrier en date du 27 janvier 2015 au Préfet du Var et le 29 janvier 2015 au Président du Tribunal Administratif de Toulon.

La délibération soumise à approbation se décompose en trois parties :

- la première partie présente le dossier d'enquête et les différents avis des PPA, ainsi que les modifications apportées au PLU arrêté afin d'en tenir compte,
- la deuxième partie expose le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur, ainsi que les modifications apportées au PLU arrêté afin d'en tenir compte,
- la troisième partie vient à titre de conclusion.

## **1. Dossier soumis à enquête et avis des PPA**

### **1.1. Dossier d'enquête**

Le dossier présenté à l'enquête comporte :

- un dossier administratif contenant, notamment, les avis de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites et les avis des PPA,

- le dossier de PLU :

Dossier 1 : Rapport de présentation

Dossier 2 : PADD

Dossier 3 : OAP

Dossier 4 : zonage et règlement

Dossier 5 : Emplacements réservés (ER)

Dossier 6 : Servitudes d'utilité publique (SUP)

Dossier 7 : Annexes

### **1.2. Le projet de P.L.U. soumis à l'enquête**

Le projet de PLU traduit la volonté de la Commune d'inscrire son développement tout en limitant la consommation d'espace et la préservation du potentiel agricole et naturel de Six Fours les plages. Le rapport de présentation outre la présentation du diagnostic territorial justifie également les choix qui ont été faits (cf. document 1-2 : « Choix / justification du projet d'aménagement et incidences du projet sur l'environnement) :

- les limites constructibles de certains secteurs sont actualisées en cohérence avec l'enjeu de limiter l'expansion urbaine sur les espaces agricoles et naturels. A ce titre il convient de se rapporter aux tableaux présentés dans le rapport de présentation document 1-2 choix / justification du projet d'aménagement et incidences du projet sur l'environnement (pages 98 à 107).

les limites entre zones agricoles (A) et naturelles (N) ont également été actualisées en cohérence avec l'existant. Cf. les tableaux présentés aux pages 108 à 115 du rapport de présentation document 1-2 choix / justification du projet d'aménagement et incidences du projet sur l'environnement.

L'analyse de la consommation des espaces sur la période 2011 – 2025 fait apparaître les évolutions suivantes :

#### **- Pour les espaces agricoles :**

*Réductions induites par le projet de P.L.U. :*

- Près de 1,5 ha de zone NC du POS ont été reclassés en zone U – reconnaissance de l'existant (urbanisation non liée à une exploitation agricole)
- Près de 14,2 ha de zone NC du POS ont été reclassés en zone N – reconnaissance de l'existant (secteurs boisés ou à dominante naturelle en continuité des entités déjà classées en zone naturelle du POS)

*Augmentations induites par le projet de P.L.U. :*

- Près de 11 ha de zone U/NA/NB du POS ont été reclassés en zone A – enjeu de préservation du potentiel agricole communal et de limiter l'expansion de l'urbanisation.
- Près de 16 ha de zone ND du POS ont été reclassés en zone A – reconnaissance de l'existant (espaces

actuellement valorisés par l'agriculture)

**Ainsi, le projet de P.L.U. Crée près de 11,3 ha de zone agricole (A) supplémentaires par rapport au P.O.S.**

**- Pour les espaces naturels :**

*Réductions induites par le projet de P.L.U. :*

Près de 55,6 ha de zone ND du POS ont été reclassés en zone U/AU :

- reconnaissance de l'existant : ports/plages/aménagements littoraux ou urbanisation actuelle en limite de zone U du POS – 52,1 ha

planification du confortement d'équipements existants (cimetière de Courens) – 3,5 ha

Près de 16 ha de zone ND du POS ont été reclassés en zone A – reconnaissance de l'existant (espaces actuellement valorisés par l'agriculture)

*Augmentations induites par le projet de P.L.U. :*

- Près de 76,1 ha de zone U/NA/NB du POS ont été reclassés en zone N – enjeu de préservation du potentiel naturel communal et de limiter l'expansion de l'urbanisation

- Près de 14,2 ha de zone NC du POS ont été reclassés en zone N – reconnaissance de l'existant (secteurs boisés ou à dominante naturelle en continuité des entités déjà classées en zone naturelle au POS)

**Ainsi, le projet de PLU crée près de 18,7 ha de zone naturelle (N) supplémentaires par rapport au POS.**

**- Pour les espaces forestiers :**

*Réductions induites par le projet de P.L.U. :*

Près de 19,4 ha d'EBC du POS ont été déclassés – reconnaissance de l'existant ou cohérence avec les emplacements réservés définis au projet de PLU

*Augmentations induites par le projet de P.L.U. :*

Près de 54,6 ha d'EBC supplémentaires ont été créés dans le projet de PLU – reconnaissance de l'existant.

**Ainsi, le projet de PLU crée près de 35,2 ha d'EBC supplémentaires par rapport au POS**

Les évolutions apportées à la délimitation des Espaces Boisés Classés du P.O.S. se sont opérées de la manière suivante :

- exclusion des voies de circulation et des chemins existants.

Création de fenêtres de constructibilité pour les constructions existantes édifiées régulièrement (Ces fenêtres correspondent à l'emprise actuelle des constructions majorée de 5 m et uniquement sur l'emprise de l'unité foncière accueillant lesdites constructions)

Ce travail s'est opéré en cohérence avec les entités boisées réellement existantes et en prenant appui sur des données récentes (base orthophotographique et base cadastrale de 2011).

Le projet de P.L.U. en classant 1023,6 ha en Espaces Boisés Classés créé près de 35,2 ha d'Espaces Boisés Classés supplémentaires par rapport au P.O.S.

Les besoins en logement ont été quantifiés sur l'objectif de 39 000 habitants en horizon 2025, soit une augmentation de l'ordre de + 4 100 habitants par rapport à 2009, soit un besoin de l'ordre de 1 550 à 2 950 nouveaux logements.

Cette évaluation du potentiel de logements s'est opérée en comptabilisation des constructions en cours, du potentiel des projets de renouvellement, des « dents creuses » et des zones d'urbanisation future. Le potentiel total est de l'ordre de 2 260 logements (dont près de 710 logements sociaux minimum).

Le classement des zones urbaines est donc cohérent avec la projection démographique.

Les évolutions apportées aux zones urbaines s'appuient sur les enjeux de mixité fonctionnelle, de diversification des typologies de logements, de mixité sociale et de limitation de la consommation d'espaces.

- Au niveau des trois pôles de vie de la Commune : centre ville Reynier, Les Lômes et le Brusç: les zones urbaines à vocation mixte et/ou caractérisées par une densité plus importante du P.O.S. (UA, UB, UC et UD) sont maintenues.
- A proximité de ces pôles de vie : la délimitation de ces zones a été reconsidérée en cohérence avec l'existant (fonctions, densités, formes urbaines et/ou typologie d'habitat) et/ou en adéquation avec l'enjeu de structuration/densification du potentiel résiduel constructible :

- les secteurs précédemment classés en zone UE aux abords Sud de l'avenue Maréchal Juin sont reclassés en zone UC dans le projet de P.L.U.

une partie des secteurs précédemment classés en zones UA / UC au Nord de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny est reclassée en zone UB dans le projet de P.L.U.

la zone UA du centre ville Reynier du P.O.S. est prolongée vers l'Ouest et le Sud sur les secteurs précédemment classés en zone UB du même P.O.S.

une partie des secteurs précédemment inscrits en zone UE en limite Sud du centre ville Reynier est rattachée à la zone UB dans le projet de P.L.U.

une des principales potentialités constructibles à l'Ouest du centre ville Reynier précédemment classée en zone UE du P.O.S. est reclassée en zone UD dans le projet de P.L.U.

- Le projet de renouvellement urbain et de restructuration du secteur Condorcet est traduit au sein du zonage du projet de P.L.U. par la distinction de deux sous secteurs spécifiques (UBa1 et UBa2) auxquels une réglementation spécifique est associée et sur lesquels une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été établie.

- Les zones urbaines aux abords immédiats de l'Avenue de la Mer ont été établies en cohérence avec les orientations définies par le P.A.D.D. qui font de cet axe un axe principal de liaison transversal reliant le centre ville Reynier au littoral et qu'il s'agit d'y organiser les fonctions et d'inciter au renouvellement urbain :

- reclassement en zone UBb d'une partie de la zone UB du P.O.S. afin de prolonger la densité et la typologie urbaine du cœur du centre ville Reynier vers l'Ouest.

reclassement en zones UBb, UCb, UCc, Udc, UGd, 1AUh3 et 1AUh4 d'espaces précédemment classés en zone UE au P.O.S.

reclassement en zone UEa d'une partie de la zone UE du POS en vue d'inciter à une densification progressive des tissus pavillonnaires existants.

- Les zones urbaines ayant fait l'objet d'une annulation partielle par jugement du Tribunal Administratif de Nice en date du 27 mai 1997 ont été classées en UCa aux Lômes et UAa / UIb au Brusç. Dans le secteur du quartier des Lauves classé en zones UE et UF au POS, ces secteurs ont été classés en zone UF avec EBC et fenêtre de constructibilité sur les constructions existantes régulièrement édifiées.

- La zone UI du précédent P.O.S. a été maintenue sur les hameaux originels de Six Fours les plages.

- Au sein des tissus pavillonnaires existants, les propriétés remarquables (dénommées « Bâtiments et parcs de caractères » et « Espaces à grands jardins ») ont été classées dans un zonage spécifique UJ dans le projet de P.L.U.

- Les secteurs pavillonnaires présentant des caractéristiques paysagères spécifiques (présence végétale plus affirmée, densité moindre et/ou localisation à l'interface entre secteurs urbains et espaces agricoles/naturels) ont été classés en zones UEp ou Ufp dans le projet de P.L.U.

- Les abords de la Villa Cécile (inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques) ont également été classés en zone UEp dans le projet de P.L.U.

- Les Plan d'Aménagement de Zones (P.A.Z.) des Zones d'Aménagement Concerté ont été intégrés au sein du projet du P.L.U.

- Les potentialités constructibles au sein des tissus urbains actuels et à proximité des pôles de vie sont classées

en zone AU (A Urbaniser), conditionnées à la réalisation d'Opération(s) d'Ensemble et sur lesquelles des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été établies :

- deux zones 1AU à vocation mixte (abords de l'Avenue Maréchal Juin)  
sept sous secteurs 1AUh à vocation principale d'habitat  
une partie du résiduel constructible de la zone IINA du P.O.S. est reclassée en deux sous secteurs 2AUa1 (secteur Prébois) à vocation d'activités économiques et 2AUa2 (en limite Est de la Commune) à vocation d'activités commerciales, de bureaux et/ou d'hébergement hôtelier. Ces deux sous secteurs sont conditionnés à une modification/révision du P.L.U.
- Les espaces à vocation économique du P.O.S. (zone UG) sont maintenus et leurs limites sont ponctuellement reprises en cohérence avec l'existant.
- Le développement commercial est organisé sur la Commune par :
  - les zones à vocations mixtes du P.O.S. maintenues au niveau des pôles de vie.le principe d'inconstructibilité pour les nouveaux commerces dans les zones à vocation principale d'habitat (UE et UF) et la création de sous secteurs interdisant la création de nouveaux commerces (UCb, UDC).  
la création de sous secteurs spécifiques permettant l'implantation de nouveaux commerces en dehors des zones à vocation mixte (UCc et UGc).
- Afin de pérenniser les structures touristiques existantes et la diversification de l'offre en hébergement touristique, les structures existantes sont reconnues par un zonage spécifique auquel une réglementation adaptée est associée :
  - UTc1 : secteur Saint Jean (précédemment classé au P.O.S. en UEa)
  - UTc2 : secteur Mirondin (précédemment classé au P.O.S. en UF)
  - Nt1 : camping des Playes (précédemment classé au P.O.S. en ND)
  - Nt2 : camping de la Pinède (précédemment classé au P.O.S. en NDb et IINA)
  - UTa : C.C.A.S. du Brusco (précédemment classé au P.O.S. en UF)
  - UTh : centre de vacances du Rayolet au Plan de la Mer (précédemment classé au P.O.S. en UE)
  - UFb : Secteur à plan masse ancien laboratoire DNC du Brusco (précédemment classé au P.O.S. en UH).
- Les emprises portuaires de la Commune précédemment classées au P.O.S. en zones ND / NDP sont reclassées en zone UP dans le projet de P.L.U.
- Les aménagements littoraux liés à la fréquentation touristique (plages, promenades, aires de stationnement..) précédemment classés au P.O.S. en zones ND/ NDa sont reclassés en sous secteur UPI (plages de Bonnegrâce et des Charmettes) dans le projet de P.L.U.
- Les ouvrages littoraux de protection ponctuels existants en dehors des zones UP sont classés en sous secteur N1a dans le projet de P.L.U.
- Les espaces remarquables du littoral et l'espace littoral et maritime sont classés en zone N2
- Les espaces à dominante naturelle présentant un intérêt écologique et/ou paysager moindre et caractérisés par la préexistence d'un certain nombre de constructions et d'installations sont reclassés en zone N1 au projet de P.L.U.

Deux types d'emplacements réservés ont été établis dans le cadre du projet de P.L.U.

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts conformément à l'article R.123-11-d du code de l'urbanisme.
- des emplacements réservés de mixité sociale au titre de l'article L.123-2-b du Code de l'urbanisme en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux dans le respect des objectifs de mixité sociale établis notamment par le Programme Local de l'Habitat. 22 sites ont été inscrits au sein du projet de P.L.U. et totalisent près de 6 ha.

La délimitation des espaces proches du rivage avait été opérée de manière schématique par le SCoT. Le projet de P.L.U. délimite de manière plus précise ce tracé en s'appuyant sur des éléments concrets (voirie, rupture topographique, limite d'entité urbaine/boisée/agricole homogène, cours d'eau/ruisseau..).

Les évolutions du règlement réalisées par rapport au P.O.S. ont été opérées en cohérence avec les orientations du P.A.D.D. Le projet de P.L.U. découpe le territoire en quatre types de zones distinctes, chacune pouvant de

subdiviser en différentes zones ou sous secteurs :

- les zones urbaines (U) correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter
- les zones à urbaniser (AU) correspondant à des secteurs naturels ou sous équipés de la commune, destinées à être ouvertes à l'urbanisation à plus ou moins long terme

les zones agricoles (A) correspondant aux secteurs agricoles protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

les zones naturelles et forestières (N) correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels;

Chaque zone est soumise à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement de la Commune, au travers d'un règlement de 14 articles définissant les règles d'occupation du sol.

### 1.3. Avis des PPA

Le dossier de PLU arrêté a été notifié aux PPA par courriers en recommandé avec accusé de réception en date du 30 juin 2014.

Certains avis ont été rendus dans le délai légal de trois mois, d'autres sont intervenus tacitement à l'expiration dudit délai, tandis que d'autres sont parvenus à la commune au-delà de ce délai.

Certains de ces avis appellent une réponse, reprise de manière synthétique comme suit :

### Avis de l'Etat

Les services de la Préfecture ont souligné que l'estimation de la production de logements sociaux dans le cadre du PLU est incompatible avec les objectifs du P.L.H. (le PLU projetant près de 78 logements locatifs sociaux/an – le P.L.H. prévoyant 106 logements locatifs sociaux/an sur 6 ans).

Le projet de PLU ne permettrait pas le respect de la loi DUFLOT, imposant 25% de logements locatifs sociaux en 2025 (besoin théorique de 3 300 logements locatifs sociaux supplémentaires à l'horizon 2025/projet de PLU estimant la production de 864 logements locatifs sociaux).

Les conclusions opérées par la Préfecture dans son avis sont à nuancer comme suit :

L'avis de la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée (TPM) sur le 1er arrêt du PLU (24 juin 2013) a confirmé la compatibilité du projet de PLU avec le P.L.H. en vigueur constituant en cela à l'affirmation de la production de logements locatifs sociaux entre le 1er et le second arrêt du projet de PLU.

Le dossier d'approbation du PLU annexé à la présente délibération estime le nombre de logements sociaux supplémentaires sur le potentiel foncier principalement non bâti et au regard des dispositions du PLU (O.A.P., règlement, ERMS, périmètres de majoration,...).

La production de logements locatifs sociaux se fait également par d'autres leviers que le PLU : renouvellement urbain via le Droit de Préemption, l'acquisition/ réhabilitation, les bonus au titre de l'article L.127-1 du Code de l'Urbanisme.

Les objectifs fixés à la commune en matière de production de logements locatifs sociaux sont à replacer dans le contexte territorial spécifique de la Commune de Six Fours les plages. En ce sens une note avait été établie en septembre 2014 et dont les arguments sont repris dans le rapport de présentation.

Le PLU doit justifier de sa compatibilité avec le P.L.H. en vigueur, document qui traduit et précise pour la Commune de Six Fours les plages les objectifs en matière de mixité sociale dans l'habitat. Cette justification est apportée dans le document 1-2 Choix et justification du projet d'aménagement et incidences du projet sur l'Environnement du dossier d'approbation du PLU annexé à la présente délibération.

### Avis de l'Autorité Environnementale

La DREAL a souligné que l'évaluation environnementale rend compte de l'évolution du territoire communal dans ses composantes environnementales et paysagères avec un bon niveau de précision.

Elle a toutefois recommandé de compléter le dossier s'agissant de l'analyse de l'impact des aménagements projetés sur l'écosystème marin et côtier entre la plage de Bonnegrâce et la pointe du Gaou, les modalités d'assainissement en liaison avec la protection de milieu récepteur et la prise en compte des risques naturels (submersion marine, inondations et feux de forêts).

Effectivement, une évaluation environnementale complète a été réalisée dans le cadre du PLU et *a minima* pour tout projet, des mesures d'atténuation et de suivi sont prévus.

En tout état de cause, au regard des projets existants et ceux en cours, des autorisations administratives, notamment au titre de la Loi sur l'eau, assorties d'études d'impact ont été délivrées avant leur réalisation (Port Méditerranée et Port du Brusç).

En ce qui concerne les modalités d'assainissement, le Schéma Directeur d'Assainissement (SDA), qui relève de la compétence de la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée (TPM), est en cours d'élaboration. Une fois approuvé, ce SDA sera annexé au PLU et ce dernier sera, au besoin, adapté en conséquence. La cartographie visée par la DREAL dans son avis relève notamment de la compétence de TPM dans le cadre de l'élaboration dudit SDA.

Quant à la prise en compte des risques naturels, le règlement du PLU comporte d'une part, dans ses dispositions générales, des prescriptions relatives à la prise en compte des risques « inondation » et « feu de forêt » et, d'autre part, des dispositions spécifiques respectivement applicables à ces secteurs soumis à aléas.

Le PLU compte également, parmi ses documents graphiques, des cartes de zonage « aléa feu » et « aléa inondation ».

Il contient, en outre, dans ses Annexes informatives une carte « *risque inondation* » et une annexe « aléa feu ». Enfin, le PPRi lié à la présence de la rivière La Reppe sur le territoire des communes d'Ollioules, de Sanary-sur-Mer et de Six-Fours-Les-Plages, approuvé le 25 mars 2010, constitue l'une des annexes réglementaires du PLU.

Par contre, aucune servitude environnementale concernant l'aléa « submersion marine » n'a été instituée à ce jour, de telle sorte que le PLU ne comporte pas d'annexe pour ce risque particulier. Il en a néanmoins tenu compte à travers ses différents documents.

Le risque « inondation » lié à La Reppe et aux ruisseaux côtiers, ainsi que le phénomène « érosion du trait de côte », sont notamment intégrés dans les dispositions générales du règlement et les dispositions spécifiques aux zones concernées ainsi que dans ses documents graphiques. Au surplus, les secteurs soumis à l'aléa « submersion marine » se superposent souvent à ceux concernés par l'aléa « inondation » (PPRI La Reppe principalement). Le cadre réglementaire a donc été établi en cohérence avec ce risque dans les zones concernées.

### **RAPPORTEUR M.VIALATTE**

#### **Avis de la SNCF et RFF**

La SNCF préconise, en premier lieu, de reprendre pour la zone A et Ap la formulation retenue pour les zones UG et UZM visant « *les constructions de toutes natures nécessitées par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire* » et ce, pour autoriser ce type de constructions, ouvrages et installations.

Cette demande est intégrée dans le dossier d'approbation du PLU annexé à la présente délibération.

Elle recommande, en second lieu, le retrait de la marge de recul de l'article 6 du règlement de la zone UG, faisant valoir qu'une marge de recul est déjà imposée par la servitude T1 relative au chemin de fer.

Cette marge de recul concerne toutefois l'implantation des constructions par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, et de certaines voies privées. Il ne s'agit donc pas de dispositions spécifiquement liées aux voies ferrées.

Ces dispositions sont maintenues dans le dossier d'approbation du PLU annexé à la présente délibération.

#### **Avis du Ministre de la Défense**

En premier lieu, il souhaite que soit :

- opéré dans le PADD une distinction entre le Fort et ses abords et la colline environnante en précisant « *espaces naturels non bâtis de la colline du Fort de Six Fours* », comme mentionné dans le diagnostic territorial.
- supprimé le zonage militaire dans le secteur de la Fosse, pour la parcelle cadastrée section BC n° 3, qui n'est plus un immeuble militaire.

Ces demandes sont intégrées dans le dossier d'approbation du PLU annexé à la présente délibération.

Il recommande, en second lieu, s'agissant du règlement de la zone UH, la suppression de l'ER n° 188 B (Laboratoire du Brusç) et son remplacement par une « obligation de principe » de prévoir un accès public au littoral.

Le Commissaire enquêteur a recommandé de ne pas faire droit à cette demande du Ministre de la Défense, considérant que l'ER est un « *outil juridique plus contraignant qu'une obligation de principe* ».

L'ER n° 188 B est maintenu dans le dossier d'approbation du PLU annexé à la présente délibération.

#### Avis de RTE

RTE fait état de quelques « erreurs matérielles » dans la liste des servitudes 14 : « *Dans la rubrique textes de réglementation générale, le décret n° 67886 du 6 octobre 1967. La ligne aéro-souterraine 63 000 volts s'intitule « ESCAILLON-SIX-FOURS 1 et 2 ».*

Il s'agit toutefois d'une servitude portée en l'état à la connaissance de la commune de Six-Fours-Les-Plages par le Préfet du Var.

Ce document a donc été annexé au dossier d'approbation du PLU annexé à la présente délibération. PLU, tel qu'il a été transmis par les services de l'Etat.

#### Avis de la Chambre d'agriculture

La Chambre d'agriculture souhaite que soit examiné :

- l'inconstructibilité du sous-secteur AP d'une superficie de 25,7 ha sur la partie Nord de la commune et de l'Île des Embiez afin de ne pas pénaliser les exploitants.

- un réajustement de la surface de plancher (SP) en zone A limitée à 150 m<sup>2</sup>, pour la porter à 300 m<sup>2</sup>.

En premier lieu, cette inconstructibilité tient compte des enjeux paysagers existants sur les secteurs concernés. La Chambre d'agriculture souligne elle-même dans son avis que « *les valeurs paysagères de ces secteurs sont reconnues et justifiées dans le cadre [du] rapport de présentation* ».

S'agissant des Abords Sud de l'A50, cette inconstructibilité répond notamment aux observations formulées par les services de l'Etat, ainsi qu'à une demande de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) en vue de préserver des cônes de vue depuis la Chapelle de Pépiole.

En ce qui concerne l'Île des Embiez, le secteur en cause a été identifié comme « *Espaces remarquables du Littoral* » par le SCoT Provence Méditerranée.

En tout état de cause, les exploitants agricoles ne seront pas pénalisés dès lors que le sous-secteur Ap correspond aux secteurs agricoles d'intérêt paysager au sein desquels sont autorisées les installations, constructions ou ouvrages techniques, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

En second lieu, la surface de plancher retenue est cohérente avec la vocation agricole de la zone A, tout en permettant de préserver la qualité des paysages agricoles.

Les dispositions en cause sont maintenues dans le dossier d'approbation du PLU annexé à la présente délibération.

#### Avis de l'ARS

Elle recommande une transcription dans le zonage du PLU des servitudes proposées dans l'avis rendu par l'hydrogéologue agréé sur le puits de Pépiole.

Le plan de zonage, mais également le règlement dans ses dispositions générales et ses dispositions spécifiques aux zones concernées, sont modifiés dans le dossier d'approbation du PLU annexé à la présente délibération pour tenir compte des périmètres de protection préconisés dans cet avis.

Le périmètre du captage de Pépiole est notamment dessiné sous forme d'aplats de couleur sur les plans de zonage.

#### Avis ESCOTA

Elle suggère d'apporter des précisions au règlement de la zone A de manière à autoriser explicitement à

l'identique des réseaux ferroviaire, les « *aménagements, constructions, ouvrages et installations liées ou nécessaires à l'exploitation de l'autoroute ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui leur sont liés* ».

Le dossier d'approbation du PLU annexé à la présente délibération est modifié en ce sens.

Les avis des autres PPA n'appellent pas de remarques ou de modifications particulières.

## **2. Rapport et conclusions du Commissaire enquêteur**

Le Commissaire enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE** pour que soit adopté le projet de PLU arrêté le 6 juin 2014 avec recommandations et réserves.

### **RAPPORTEUR : M.MULE**

#### **2.1. Recommandations**

Le Commissaire enquêteur suggère tout d'abord de prendre en compte l'ensemble des demandes formulées par les PPA.

Il vient d'être mentionné la manière dont il en est tenu compte dans le dossier d'approbation du PLU annexé à la présente délibération.

Le Commissaire enquêteur émet ensuite des recommandations plus spécifiques.

Ces recommandations seront prises en compte de la manière ci-après exposée :

#### **Prise en compte des aléas et en particulier sur les secteurs Gabois et Martineng (Point 1)**

Cette recommandation se décline comme suit :

*- Prendre en compte et vérifier les dysfonctionnements soulignés pour limiter les risques :*

Il a déjà été exposé que les différents risques avaient bien été pris en compte dans les différents documents du dossier d'approbation du PLU annexé à la présente délibération.

*- Rappeler les normes en matière d'écoulement des eaux (clôtures en particulier, vide sanitaire ouvert) pour éviter les rétentions dans les secteurs bâtis et les faire respecter :*

Il existe des dispositions particulières à l'article 4 du règlement de chaque zone.

Par ailleurs, le titre V du règlement comporte des prescriptions spécifiques aux clôtures en secteur inondable.

*- Transmettre à la commission des travaux les quelques demandes formulées (buses, assainissement et pluvial confondus) :*

Ces demandes seront à transmettre à cette commission.

*- Compléter l'article V du règlement pour imposer la nécessité d'étude hydraulique sur les secteurs à risque avant dépôt de permis de construire ou d'aménager :*

L'article 4 du règlement de chaque zone prévoit que « *Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public pluvial. Toutefois, chaque parcelle ne devant rejeter dans le réseau public qu'un débit équivalent à celui généré par le terrain avant aménagement, elle comportera donc un ouvrage individuel écrêteur d'orage dimensionné à partir d'une étude hydraulique* ».

Il est donc inutile de reprendre ces règles au Titre V applicables exclusivement aux secteurs inondables.

*- Réaliser une nouvelle étude pour prendre en compte les travaux réalisés, l'urbanisation et plus globalement pour calibrer les bassins de rétentions prévus » :*

Une Etude d'inondabilité a été réalisée entre 1997-2000. Suite à cette étude, et au schéma directeur