

Annexé à la délibération  
n° 14351  
Pour le Maire et par délégation



J.-M. FÉRAUD  
Directeur Général des Services Techniques



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Pièces administratives

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

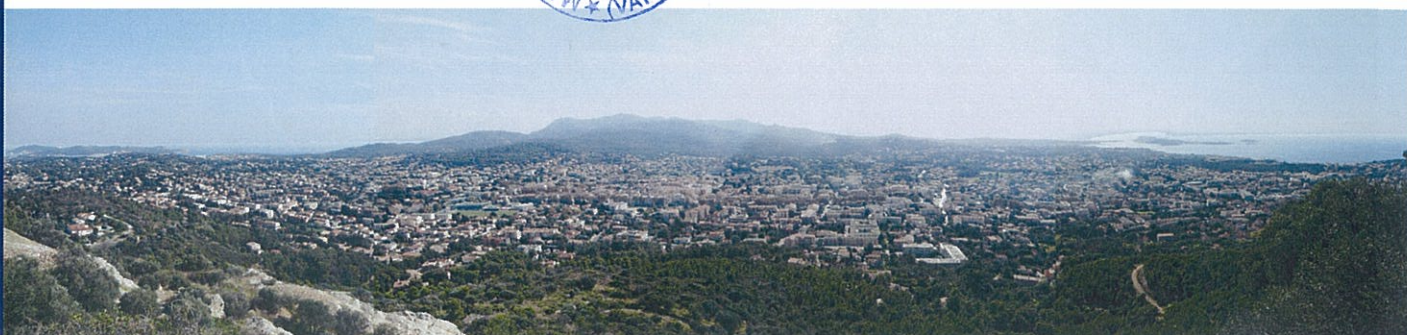
Cachet de la mairie :



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





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 : 33   Exprimés : 30		
Pour	Contre	Abstention(s)
30	0	9

Séance du 06/06/14

**Objet : PLAN LOCAL D'URBANISME - NOUVEAU BILAN DE LA CONCERTATION ET NOUVEL ARRET DU PROJET**

N° 14084

Le six juin deux mille quatorze à 16h54, 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 Jean-Sébastien VIALATTE, Député-Maire,

**Etaient Présents :** M. Jean-Sébastien VIALATTE, M. Joseph MULE, Mme Agnès ROSTAGNO, M. Thierry MAS SAINT GUIRAL, Mme Dominique ANTONINI, M. Yves DRAVETON, Mme Viviane THIRY, 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, Docteur Guy MARGUERITTE, M. Jean-Philippe PASIOR, Mme Régine AGUILLON, Mme Fabiola CASAGRANDE, Mme Béatrice BROTONS, Mme Sandra KUNTZ, Maître Jérémy VIDAL, Mme Stéphanie CASSAR, Mme Gisèle HAMM-CREVAU, M. Pierre SINISCALCO, M. André GIMENEZ, M. Frédéric BOCCALETTI, M. Jacques JACHETTA, Mme FRANCOISE JULLIEN, M. Gérard NAVARRO, Mme Françoise BERGEOT, M. Erik TAMBURI

**Procurations :** Mme Dominique DUCASSE à M. Patrick PEREZ, M. André MERCHEYER à M. Yves DRAVETON, Mme Sylvie MAHIEU à M. Denis PERRIER, Mme Jocelyne CAPRILE à Docteur Guy MARGUERITTE, Docteur Bruno ROURE à M. Joseph MULE, M. Gil BAISSAT à Mme Fabiola CASAGRANDE

Absents :

Excusés :

Sorti(es) en cours de séance : Mme Rostagno à 17h15- Mme Thiry à 17h42

Retour(s) en cours de séance : Mme Rostagno à 17h18-Mme Thiry à 17h45

Secrétaire de Séance : MME KUNTZ

Clôture de la Séance : 20h26

PLAN LOCAL D'URBANISME - NOUVEAU BILAN DE LA CONCERTATION ET  
NOUVEL ARRÊT DU PROJET

Lors de sa séance du 24 juin 2013 le Conseil Municipal a tiré le bilan de la concertation et a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme.

Le projet de P.L.U. arrêté a été notifié aux personnes publiques associées conformément aux règles de procédures afin que ces dernières nous fassent 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 D.R.E.A.L. et de la D.D.T.M.

En parallèle, la publication le 26 mars 2014 de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Renové (ALUR) nous impose également d'apporter des modifications au projet de PLU arrêté car cette loi supprime notamment des règlements des PLU les Coefficients d'Occupation des Sols (C.O.S.) et les superficies minimales des terrains pour être constructibles.

En conséquence, le projet de PLU devait être modifié afin de répondre à la fois aux observations des services de l'Etat et au nouveau cadre législatif.

Une réunion publique d'information s'est déroulée le 7 avril 2014 où ont été présentées les principales modifications à apporter à ce document précédemment arrêté.  
Une centaine de personnes étaient présentes, elles se sont exprimées notamment sur les implications de la suppression des COS et des dispositions relatives à la disparition de la possibilité de la maintien des règles d'urbanisme des lotissements au delà de 10 ans.

La présentation projetée lors de cette réunion a été mise en ligne sur le site internet de la ville de Six Fours les plages.

La concertation préalable a donc été ré ouverte par la mise à disposition aux habitants, aux associations locales et aux autres personnes concernées des avis des personnes publiques associées, des avis de la Commission des Sites, de l'extrait de la loi ALUR concernant les dispositions modifiant le Code de l'Urbanisme, de la présentation du document projeté et l'ouverture d'un registre afin que les administrés puissent exprimer leurs observations et cécités.

Une réunion avec les personnes publiques associées a également été organisée et s'est déroulée le 15 mai 2014 afin de leur présenter le nouveau projet de PLU ainsi modifié.

- Le registre de concertation ré ouvert porte 8 mentions :
- une demande de changement de zonage pour les parcelles BD n°809, 810, 811 et 813 qui ne peut être satisfait de part la localisation des parcelles et de la servitude d'EBBC
  - une demande d'augmentation des hauteurs autorisées en zone U1b du Brusc : compte tenu de la morphologie du bâti existant, la hauteur est établie à 7 m maximum au lieu des 6 m initialement prévus
  - une demande de déclassement d'une parcelle classée en zone agricole dans le secteur Bassaquet : compte tenu de la nécessité de maintenir les surfaces agricoles, cette demande ne peut être prise en compte
  - une demande de classement d'habitations secteur Abeille en zone de hameau : la configuration des lieux et des bâtiments existants ne permettent pas ce classement en zone de hameau
  - une demande de permettre les constructions nouvelles en zones naturelles secteur Mourès : compte tenu de l'enjeu de préserver les paysages et les zones naturelles et de lutter contre le mitage, cette demande ne peut être retenue.
  - une demande de suppression de l'ER n°166 pour la création d'une voie de 6 m quartier Monet : compte tenu de la nécessité d'améliorer le réseau viaire de ce quartier pour l'intérêt général, cette demande ne peut être prise en compte
  - deux demandes de modification du tracé délimitant les zones N1 et UB secteur Collet de Roux qui ne

peuvent être prises en compte compte tenu des enjeux paysagers à préserver.

Les modifications apportées au projet de PLU précédemment arrêté sont les suivantes :

### Sur le zonage :

#### *Prise en compte de l'avis de la Commission des Sites du 28 mai 2013 :*

Deux réserves sur les modifications avaient été formulées sur le secteur Colline du Fort de Six Fours et le secteur la Pétugue Saint Jean.

La commune pouvant justifier de l'existence légale des constructions édifiées, la reprise du déclassement d'EBC sur les parcelles n°439 et 440 a été opérée afin de le limiter au seul chemin d'accès.

De la même manière, sur les parcelles n°1530, n°1549 à 1552 du secteur de la Pétugue Saint Jean, les constructions de piscine ayant été légalement édifiées, la suppression des EBC ainsi justifiée est donc maintenue. De plus, en limite Est de la zone UFP, lieu dit « Pied », en limite du Cap Sicié, la réduction d'EBC initialement prévue est supprimée.

#### *Prise en compte de l'avis des personnes publiques associées :*

##### Préservation des continuités écologiques :

Le projet de SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) identifie les cours d'eau de La Reppe, du Bouchou, du Rayolet, des Roches Blanches et des Salles comme éléments constitutifs de la Trame Bleue de la Commune.

Les abords immédiats de ces cours d'eau sont quasi intégralement artificialisés au niveau des zones urbaines les plus denses (centre Reynier, abords des principales voies départementales et de la frange littorale). Toutefois, des linéaires boisés/végétalisés accompagnent toujours ces cours d'eau plus ponctuellement au sein des zones pavillonnaires plus périphériques (piémonts du Cap Sicié principalement).

Ainsi ces linéaires boisés/végétalisés sont identifiés au titre du L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme dans le nouveau projet de PLU.

##### Préservation des perspectives remarquables :

La Préfecture invite la Commune à identifier au sein du zonage du PLU le point de vue remarquable à préserver depuis la Chapelle Notre Dame de Pépiole sur la plaine des Négadoux. Cette perspective est ainsi portée sur les documents graphiques au titre du L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme.

##### Adaptation du cadre réglementaire aux plages concédées :

La Préfecture invite la commune à reconsidérer le cadre réglementaire établi dans le projet de PLU afin de l'adapter aux plages concédées existantes sur la Commune (Plages de Bonnegrâce, de la Coudoulière, du Cros et des Charmettes).

Ainsi des sous secteurs spécifiques sont distingués au sein du zonage du PLU :

Plage de Bonnegrâce : emprise de la zone UPI correspondant à la plage concédée reclassées en sous secteur UPIc. L'emprise hors plage concédée étant maintenue en secteur UPI.

Plage de la Coudoulière : emprise de la zone N1a et N2 correspondant à la plage concédée reclassée en sous secteur N1p.

Plage du Cros : emprise de la zone N2 correspondant à la plage concédée reclassée en sous secteur N1p.

Plage des Charmettes : emprise de la zone UPI correspondant à la plage concédée reclassée en sous secteur UPIc. L'emprise hors plage concédée est maintenue en zone UPI.

Par ailleurs, la Commune souhaite également reconnaître la plage des Roches Brunes (située sur la partie Nord du périmètre portuaire de la Coudoulière) à travers un cadre réglementaire adapté. Ainsi, une partie de la zone N2 du projet de PLU initial est reclassée en zone N1p (plage).

Cette réduction du périmètre portuaire initial vise à affirmer la vocation de plage du secteur concerné. De plus, dans le but de simplifier le zonage/règlement du PLU, le sous secteur N1a limitrophe (ouvrage de protection

littoral existant) est intégré à la zone N1p.

Suppression/reprise d'emplacements réservés (ER) :

Le Conseil Général demande à la Commune d'opérer les modifications concernant les emplacements réservés suivants :

Suppression des ER n°4A et 4B : aménagements de carrefours : Les travaux sont aujourd'hui achevés.  
Modification de l'ER n°61 : cet ER doit correspondre à l'aménagement du pont de franchissement et de la traversée de la Reppe, ainsi que du carrefour avec le boulevard de Cabry au bénéfice du Département.  
Les emprises supplémentaires correspondant à l'aménagement du boulevard de Cabry doivent faire l'objet d'un ER distinct, au bénéfice de la Commune.

La Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée demande d'opérer une modification de l'emplacement réservé suivant :

Modification de l'ER n°26 : la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée (TPM) demande que cet emplacement réservé visant à la création d'une voie de 12 m entre le secteur Prébois et la RD63 soit mis au bénéfice de TPM.

#### *Autres modifications opérées par la Commune :*

Modification de l'ER n°73 : l'emprise de l'ER relatif à l'aménagement du boulevard de Cabry est actualisé en cohérence avec l'avant projet établi en vue des travaux du pont de la Reppe susvisés au bénéfice de la Commune.

Modification de l'ER n°169 : visant au niveau du centre ville Reynier la création d'un cheminement piétonnier, l'emprise est réduite compte tenu qu'une partie du foncier concerné par cet ER est déjà en partie propriété de la Commune.

Modification de l'ER n°170 : visant au niveau du centre ville Reynier la création d'un mail paysager et d'un espace public (place, square, aires de stationnement), l'emprise est réduite compte tenu qu'une partie du foncier concerné par cet ER est déjà en partie propriété de la Commune.

Modification de l'emprise de l'ER n°171 : visant au niveau du centre ville Reynier la création d'une voie de 6 m, l'emprise est réduite compte tenu qu'une partie du foncier concerné par cet ER est déjà en partie propriété de la Commune.

Modification de l'ER n°47 : cette opération visant initialement la création d'une voie (Pichon) de 8 m de la Rocaude des Playes à la rue des Goelands est remplacée par un ER d'une largeur de 2,5 m ayant pour objet la création de réseau accompagné d'un cheminement piéton entre ces voies.

Modification de l'ER n°146 : cette opération visant initialement la création d'une voie de 6 m entre la Rocaude du Belvédère et l'allée des Restanques vise désormais la création d'une aire de stationnement entre la Rocaude du Belvédère et l'allée des Restanques.

Ajout d'un ER n°162 correspondant à l'aménagement du carrefour entre la rue du Rouveau et la Promenade du Général de Gaulle. L'emprise de cet ER s'appuie sur l'avant projet établi pour l'aménagement visé.

Suppression de l'ER n°133 correspondant à l'aménagement d'une voie de liaison entre les Impasses des Lilas et Félix Jauffret. Cette suppression induit l'ajustement de l'OAP n°13 établi sur le secteur Condorcet.

Modification du cadre réglementaire au niveau de la zone UJ du Brusac :

La Commune opère les modifications suivantes au niveau de cette zone UJ (propriété Barnouin) classée en zone UJ :

Reprise de l'identification de l'alignement d'arbres (platanes) à préserver en cohérence avec l'existant (éléments C18 inventoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme).

Modification de l'ER n°189 : intégration de l'ensemble de cette zone UJ à l'emprise de l'ER et modification de

l'objet de cet ER : équipements touristique et/ou associatif et jardin public – quartier du Brusç.

Modification de l'emprise de la zone 1AUh6 – secteur Allègre :

En cohérence avec l'enjeu affirmé au sein du PADD d'encadrer l'urbanisation future de la Commune – notamment dans les objectifs de gestion économe de l'espace et de diversification de l'offre en logements – une zone 1AUh6 a été établie sur la principale potentialité d'urbanisation existante au sein des tissus urbanisés du secteur Allègre.

L'urbanisation de cette zone est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble à vocation d'habitat, devant comporter au minimum 35% de logements sociaux.

Dans ce contexte, et afin de garantir une urbanisation cohérente du secteur, la délimitation de la zone 1AUh6 nécessite d'être reprise afin d'y intégrer la parcelle bâtie cadastrée section AZ n°346 en cours d'acquisition par l'Etablissement Public Foncier PACA.

En conséquence, la cartographie de l'OAP n°8 – établie sur la zone 1AUh6 est également actualisée. Dans le même temps, le principe de connexion viaire à créer pour desservir la zone inscrit dans l'OAP est complété afin de prévoir une seconde option : un accès depuis la voie existante en limite Nord de la zone.

*Corrections d'erreurs matérielles :*

Secteur Guigou : rattachement d'une construction existante et régulièrement édifiée à la zone UE (parcelle cadastrée section AC n°70).

Secteur des Playes : reprise de l'emprise des espaces à planter à proximité du hameau d'Augias, en cohérence avec le permis de construire délivré en 2009 et modifié en 2012 sur les parcelles cadastrées section CW n°144, 145 et 192.

## Sur le règlement :

*Prise en compte des avis des personnes publiques associées :*

Reprise des dispositions générales du règlement :

Pour plus de clarté et afin de faciliter l'application du zonage/règlement, la Préfecture invite la Commune à intégrer une partie des éléments de l'annexe 1-3-e du rapport de présentation au sein des dispositions générales du règlement.

Ainsi les éléments relatifs aux règles générales d'urbanisme, aux servitudes d'utilité publique, à la loi littoral, aux opérations déclarées d'utilité publique, à la reconstruction des bâtiments sinistrés, aux emplacements réservés, aux zones de bruit, à l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, à la protection du patrimoine archéologique, aux rappels et définitions, ainsi qu'à la constructibilité autour du cimetière de Courrens, sont intégrés au sein des dispositions générales du règlement.

Modification des articles 2, 4, 5, 6, 7, 9 ainsi que 12 et 13 devenus respectivement 11 et 12 suite à la suppression de l'article 11 de ces dispositions générales.

Concernant les bonus de constructibilité instaurés au titre des articles L.127-1 et L.128-1 du Code de l'urbanisme (diversité de l'habitat / performance énergétiques et énergies renouvelables) ces derniers sont sur demande de la Préfecture également intégrés dans le règlement du projet de PLU de la manière suivante :

- création de l'article 13 au sein des dispositions générales du règlement : « dispositions favorisant la diversité de l'habitat (art. L.127-1 du code de l'urbanisme) qui précise que dans les secteurs délimités en annexe 7.2g du projet de PLU « la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration ne peut excéder 50%. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. »

- création de l'article 14 au sein des dispositions générales du règlement : « dispositions favorisant la performance énergétique / les énergies renouvelables dans la construction (art. L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme) » qui précise que dans les secteurs délimités en annexe 7.2h du projet de PLU « un dépassement des règles relatives au gabarit résultant du PLU est autorisé dans la limite de 10%, de 20% ou de 30% (selon les

secteurs délimités en annexe 7.2h du PLU) et dans le respect des autres règles établies par le PLU, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération. Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte. »

Une mention renvoyant aux articles 13 et 14 des dispositions générales du règlement est établie dans la vocation des zones du PLU concernées en tout ou partie par ces dispositions, ainsi que dans les articles 9 et 10 desdites zones.

Enfin il est rappelé que l'application combinée des bonifications établies aux titres des articles L.127-1 et L.128-1 / L.128-2 du code de l'urbanisme ne peut conduire à autoriser un dépassement de plus de 50% du volume autorisé par le gabarit, conformément aux dispositions de l'article L.128-3 du code de l'urbanisme.

L'établissement des bonifications au titre des articles L.127-1 et L.128-1 du code de l'urbanisme est opéré spatialement de la manière suivante sur la base des délibérations n°13195 et n°13196 du Conseil Municipal en date du 27 juin 2011 :

Bonification en faveur de la diversité de l'habitat :

- retrait des hameaux (UI), (à l'exception du sous secteur U1a au cœur du centre ville Reynier) et des propriétés remarquables (UJ) qui présentent des enjeux patrimoniaux et paysagers à préserver.

- retrait des portions de zones UEP et UF du PLU en cohérence avec la morphologie urbaine et les caractéristiques paysagères de ces zones.

- retrait de la zone UGD (avenue de la mer) à vocation économique et non résidentielle : zones UZCD2-3 et 5

Ainsi, le périmètre dans lequel la bonification de construction au titre de l'article L.127-1 du code de l'urbanisme s'applique est établi en annexe 7.2g du PLU et concerne tout ou partie des zones suivantes du PLU : UA, UB/UBA1/UBA2/UBB, UC/UCb/UCc, UD/UDc, UE/UEa, UIa, UZCA7, IAU, IAUh1 à IAUh4.

Bonification en faveur de la performance énergétique et des énergies renouvelables dans la construction :

- Périmètre à 30% : repris du périmètre central concerné par la bonification au titre de l'article L.127-1 du code de l'urbanisme (cf. paragraphes précédents) auquel sont ajoutées les zones ou portions de zones prévues dans le périmètre initial :

ZAC de la Coudoulière - zones UZCD2-3 et 5

Avenue de la mer : zone UGD

Ce périmètre à 30% est établi en annexe 7.2h du PLU et concerne tout ou partie des zones suivantes du PLU : UA, UB/UBA1/UBA2/UBB, UC/UCb/UCc, UE/UEa, UIa, UGD, UZCA7, UZCD2-3 et 5, IAU, IAUh1 à 4.

Périmètre à 10% établi sur les zones et sous secteurs d'intérêt patrimonial/ paysager et/ou situés au sein ou à proximité immédiate des espaces agricoles/naturels de la Commune suivants :

partie de la zone UB (Brusc) - secteur en contact avec les espaces naturels des piémonts du Cap Sicé (secteur Mourret - Bas Mourrès)

zones UEP

zones UF/UFa (Pertuade) / UFP

zones UI : hameaux intégrés dans les zones UEP/UF/UFp

zones UI

zone UL (Brusc) - secteur en contact avec les espaces naturels des piémonts du Cap Sicé

zone UTa (Brusc)

zone U1c2 (secteur Mirondin)

zone IAUh5 - secteur Camp Mègier

Ce périmètre à 10% est établi en annexe 7.2h du PLU et concerne tout ou partie des zones suivantes du PLU : UE/UEp, UF/UFa/UFp, UI, UI, UL, U1a/UTc2 et IAUh5.

- Périmètre à 20% établi sur tout ou partie des zones et sous secteurs U/ AU du PLU non concernés par les périmètres à 30% et 10% établis ci avant, à l'exception des zones suivantes pour lesquels aucun bonus n'est

instauré :

zone UFb (ancien laboratoire DCN du Brusce) puisqu'il s'agit d'une zone à plan de masse côté en 3 dimensions

zone UH : zones dévolues à la défense nationale

zone UGa : cimetière de Courrens

zones UPI/ UPIc : plages

zones UP : ports

zones UZAPI et UZAP2 (ZAC Marines d'Aryana) : parkings et aménagements liées à la plage et littoral

Le périmètre dans lequel une bonification de 20% au titre de l'article L.128-1 du Code de l'urbanisme est établi en annexe 7.2h du PLU et concerne tout ou partie des zones suivantes du projet de PLU : UAa, UCa, UDa/UDb/UDI, UE, UG/UGb/UGc, UI/UIb, UL, UTc1/UTh, UZA (ZAC Marines d'Aryana), UZC (ZAC de la Coudoulière – hors UZCA7, UZCD2-3 et 5), UZM ( ZAC du parc d'activités de la Millonne), UZP (ZAC du parc d'activités des Playes), 1AUh6 à 7, 2AUa1/2AUa2.

#### Actualisation de la réglementation relative au risque feu de forêt :

Sur les demandes de la Préfecture et de la DDSIS, les éléments suivants ont été actualisés au sein du règlement du projet du PLU :

- mise à jour de l'annexe 1 du règlement « dispositions générales en matière de défense et de lutte contre l'incendie » : références au nouveau code forestier (débroussaillage – article L.134-6 et L.134-8) et à l'arrêté préfectoral sur le débroussaillage du 20 avril 2011.

Ledit arrêté est ajouté en annexe 7.2k du PLU « Aléa feu de forêt ».

- intégration des dispositions transmises par la DDSIS et pouvant être prises au regard du risque feu de forêt au sein de l'annexe 7.2k du PLU « Aléa feu de forêt » et ajout d'une mention renvoyant à ces dispositions au sein de l'annexe 1 du règlement « Dispositions générales en matière de défense et de lutte contre l'incendie ».

- reprise des largeurs minimales de voirie établies par la DDSIS au sein des dispositions générales du PLU – article 15 – et ajout d'un renvoi à cet article au sein des articles 3 de l'ensemble des zones U/ AU du PLU.

Les largeurs minimales de voirie à respecter (pour la défense incendie, protection civile...) sont donc fixées comme suit :

- zones A Urbaniser (AU)

voies d'accès : largeur minimale de 6m, bandes de stationnement exclues

voies internes : largeur minimale de 5m, bandes de stationnement exclues

- zones Urbaines (U)

de 1 à 10 habitations desservies : largeur minimale de 4 m

de 10 à 50 habitations desservies : largeur minimale de 5m

au delà de 50 habitations desservies : largeur minimale de 6 m

#### Actualisation de la réglementation relative aux plages concédées :

A la demande de la Préfecture et en cohérence avec les modifications de zonage opérées concernant les plages le règlement est actualisé comme suit :

- vocation de la zone UP reprise afin d'intégrer le sous secteur UPIc (plages de Bonnegrâce et des Charmettes) :  
« le sous secteur UPI correspondant aux espaces aménagés liés à la fréquentation du public / touristique au niveau des plages de Bonnegrâce, des Charmettes ainsi que la pointe du Gaou »

« le sous secteur UPIc correspondant aux plages concédées de Bonnegrâce et des Charmettes. »

- reprise de l'article 2 de la zone UP afin d'intégrer le sous secteur UPIc (plages de Bonnegrâce et des Charmettes) :

« Dans le sous secteur UPIc :

les occupations, installations et constructions démontables, liées directement aux activités de bains de mer

les installations saisonnières directement liées aux obligations de la Commune en matière de sécurité, de police et de salubrité »

- reprise de la vocation de la zone N1 afin d'intégrer le sous secteur N1p (plages concédées de la Coudoulière, du

Cros et des Roches Brunes) et suppression du sous secteur N1a (intégré au niveau du sous secteur N1p) :  
« La zone N1 comprend :  
le sous secteur N1p correspondant aux plages concédées de la Coudoulière, du Cros ainsi qu'à la plage des Roches Brunes »

- reprise de l'article 2 de la zone N1 afin d'intégrer le sous secteur N1p (plages concédées de la Coudoulière, du Cros et des Roches Brunes) et suppression du sous secteur N1a (intégré au niveau du sous secteur N1p)

« ARTICLE N1 2 – Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières :

(...)

Hormis dans les sous secteurs N1b, N1p et N1z

(...)

Dans le sous secteur N1p, sont uniquement admis :  
- les occupations, installations et constructions démontables, liées directement aux activités de bains de mer  
- les installations saisonnières démontables directement liées aux obligations de la Commune en matière de sécurité, de police et de salubrité  
- les travaux d'entretien, de restauration et les modifications exécutées sur les ouvrages littoraux de protection existants antérieurement à l'opposabilité du PLU.

« (...)

Intégration de l'aléa érosion du trait de côte :

En réponse à la demande de la Préfecture, les articles 7 des zones potentiellement concernées par le phénomène d'érosion du trait de côte (zones UF, UZAP2, UZCD1, NI) sont complétés par la disposition suivante :

« Dans les secteurs soumis au phénomène d'érosion du trait de côte, un recul minimum de 10 m est à respecter par rapport aux limites séparatives limitrophes au rivage (y compris pour les clôtures, les murs de soutènement et en cas de reconstruction après sinistre causé par l'érosion). Ce recul peut être adapté en fonction de l'importance du phénomène d'érosion constaté. »

Reprise des reculs imposés par rapport aux voies ferrées :

En réponse à la demande de la Préfecture et de RFF, le recul de 20 m imposé par rapport aux voies ferrées dans les zones UC, UZP et A est supprimé (article 6). La servitude T1 relative aux chemins de fer imposant déjà une marge de recul, il n'est pas nécessaire d'ajouter une contrainte supplémentaire qui risquerait de mettre en péril tout projet d'aménagement envisagé sur les terrains ferroviaires et environnants.

Précisions de la réglementation applicable au sein des espaces remarquables du littoral (L.146-6 du code de l'urbanisme / zone N2) :

En réponse à l'avis de l'Autorité Environnementale, l'article 2 de la zone N2 (espaces remarquables du littoral - L.146-6 du code de l'urbanisme) est complété afin de préciser que les constructions et installations mentionnées à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme sont autorisées dans la zone N2, sauf au sein des espaces purement maritimes.

L'article 2 est donc repris comme suit :

« ARTICLE N2. 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone, hormis le sous secteur N2a :

- sauf dans les espaces purement maritimes : les travaux de réfection, les aménagements et les constructions énumérées à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme et dans les conditions de ce dernier.

Dans le sous secteur N2a :

- les travaux de réfection, les aménagements et les constructions énumérées à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme et dans les conditions de ce dernier.

- les aménagements directement liés et nécessaires à l'exploitation des richesses de la zone (conchyliculture, cultures marines et recherche scientifique s'y rapportant), à la gestion et à la mise en valeur du site.

les bâtiments d'exploitation et les installations directement liés et nécessaires à l'exercice des activités conchylicoles et de cultures marines ainsi qu'à la recherche scientifique s'y rapportant.

(...) »

Précision de la réglementation applicable au sein de la zone Nt2 (secteur à vocation touristique – massif du Cap Sicié) :

La zone Nt2 du projet de PLU correspond aux secteurs à vocation touristique lieux-dits « Les Bas Courrens » et « Les Négadoux ». Ils s'appuient sur des structures touristiques existantes (campings). La vocation de cette zone est précisée au sein de l'article 2 du règlement afin d'autoriser les Habitations Légères de Loisirs (HLL) en cohérence avec les dispositions de l'article R.111-32 du code de l'urbanisme. Cette précision répond à la demande formulée par la Préfecture.

L'article 2 est donc modifié comme suit :

« ARTICLE Nt.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

(...)

De plus, dans le sous secteur Nt2 sont admis sous réserve du respect des articles Nt3 à Nt13 :

(...)

- l'aménagement de terrains affectés à l'implantation d'Habitations Légères de Loisirs (HLL) : Parcs Résidentiels de Loisirs et au sein de camping régulièrement édifiés, dans les conditions établies à l'article R.111-32 du code de l'urbanisme.

(...) ».

Concernant la prise en compte de l'aléa feu de forêt (principalement dans le secteur « Les Bas Courrens ») :

- les dispositions applicables dans les secteurs soumis à l'aléa incendie de forêt – et notamment les prescriptions de la DDSIS – sont reprises dans le zonage / règlement du projet de PLU (titre VI et annexe 1 du règlement, cartographie annexe 4.1.e du zonage et annexe 7.2k du projet de PLU).

- ces dispositions seront appliquées à tout projet d'extension / création de structure touristique, afin de garantir une cohérence de ceux ci avec les équipements nécessaires à la protection des biens et des personnes face au risque.

**Implications de la loi ALUR :**

La loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), promulguée le 26 mars 2014, modifie substantiellement le code de l'urbanisme qui encadre l'élaboration du PLU.

Afin de garantir la compatibilité du futur PLU avec la réglementation en vigueur et de conserver la cohérence d'ensemble du document d'urbanisme, les ajustements suivants sont opérés au sein du règlement :

Suppression des Coefficients d'Occupation du Sol (COS) et des superficies minimales de terrain: articles 5 et 9

La loi ALUR supprimant la possibilité d'établir des coefficients d'occupation du sol ainsi que des superficies minimales, les modifications suivantes sont opérées au sein du règlement du projet de PLU :

suppression des définitions « Coefficient d'Occupation des Sols (COS) au sein de l'article 11 des dispositions générales du règlement « Rappels et définitions ».

articles 5 et 14 des zones du projet de PLU modifiés afin que ceux ci soient « Non réglementé ». Ceci entraîne les ajustements suivants :

report des plafonds de densité définis pour les zones campings / caravaning (zones UTc1/UTc2 et Nt1/Nt2) initialement établis à l'article 14 au sein de l'article 2 des zones concernées

report des plafonds de densité des surfaces de plancher définies dans le cadre des ZAC (zones UZA, UZC, UZM

et UZP) initialement établis à l'article 14 au sein de l'article 2 desdites zones afin de conserver l'équilibre général

La dérogation des articles 5 et 14 pour l'ensemble des zones du projet de PLU induit une nécessaire reconsidération de l'ensemble des autres articles du règlement afin de conserver l'équilibre général du cadre réglementaire établi par le projet de PLU. L'enjeu est particulièrement de conserver une cohérence de ce cadre avec les caractéristiques et enjeux urbains et/ou paysagers de certains secteurs de la commune de Six Fours les plages. Cette reconsidération est également rendue nécessaire au regard :

- de la redéfinition des bonifications de constructibilités au titre des articles L.127-1 et L.128-1 du code de l'urbanisme

- de l'intégration des piscines dans l'emprise au sol des constructions.

Cela impacte particulièrement les articles 9 – emprise, 10 – hauteur des constructions et 13 – Espaces libres et plantations du règlement du POS tel que cela figure pages 30 à 35 incluse du document joint faisant détail des modifications apportées au projet de PLU arrêté le 24 juin 2013.

Suppression de la possibilité pour les lotissements de plus de 10 ans de conserver leurs règles :

L'article L.442-9 du code de l'urbanisme a été modifié par la loi ALUR supprimant la possibilité pour les lotissements de plus de 10 ans de conserver leurs règles. En conséquence, l'article 11 des dispositions générales « Lotissements » est supprimé.

Actualisation de forme et mise en cohérence de la rédaction du règlement :

Les évolutions induites par la loi ALUR induisent les ajustements suivants au sein du règlement du projet de PLU :

- éléments d'intérêt patrimoniaux / paysagers et/ou écologiques à préserver : la mention initiale de « l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme » est remplacée par celle de l'article actualisé « L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme » Cette actualisation est également opérée au sein des autres pièces du projet de PLU (légende du zonage notamment).

- le terme « caravane » est remplacé au sein du règlement du projet de PLU (article 11 des dispositions générales du règlement « Rappels et définitions » par « résidences mobiles et démontables »

- sont définies les « surfaces éco - aménageables » : elles comprennent les espaces publics/collectifs verts et/ou plantés, les aménagements paysagers, les parcs et jardins en pleine terre, les aires minérales perméables et végétalisées, ou encore les toitures végétalisées.

Un renvoi de cette définition est établi au sein des articles 13 des zones concernées du projet de PLU.

#### Modifications supplémentaires :

Correction de la définition « construction ou bâtiment existant(e) » au sein des dispositions générales du règlement :

Cette définition établie au sein de l'article 11 des dispositions générales du règlement fait référence aux constructions/bâtements réalisés(e)s avant l'instauration du régime de permis de construire par décret du 27 octobre 1945. Il convient de faire plutôt référence à la loi du 15 juin 1943.

Ainsi, la nouvelle rédaction de définition « construction ou bâtiment existant(e) » est la suivante :

« (...) »

Construction ou bâtiment existant(e) : il s'agit d'une construction ou d'un bâtiment existant(e) à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme et légal(e) car :

- soit régulièrement édifié(e) après obtention d'une autorisation d'urbanisme
- soit réalisé(e) avant l'instauration du régime de permis de construire par la loi du 15 juin 1943

(...) »

### Correction de la définition « Emprise au sol » au sein des dispositions générales du règlement :

La définition de la notion d'emprise au sol établie au sein de l'article 11 des dispositions générales du règlement – et sur laquelle s'appuient les dispositions des articles 9 des zones du PLU est reprise afin d'intégrer les piscines, constitutives d'emprise au sol.

Ainsi, la nouvelle rédaction de la définition « emprise au sol » est la suivante :

« (...) »

Emprise au sol : l'emprise au sol des constructions se définit par le rapport entre la superficie de sol qu'occupe la base des constructions (y compris les piscines, mais exception faite des ouvrages enterrés sans partie affleurant ou dépassant le niveau du sol) et la superficie du terrain.

(...) »

En conséquence et afin de conserver la cohérence d'ensemble du cadre réglementaire du projet de PLU, les pourcentages d'emprise au sol maximale établie au sein des articles 9 de certaines zones sont reconsidérées et, le cas échéant, légèrement majorées.

Correction de la hauteur maximale établie à l'article UZM 10 (ZAC parc d'activités de la Millonne) :

En cohérence avec les dispositions du PAZ de la ZAC parc d'activités de la Millonne, les dispositions de l'article UZM 10 du projet de PLU sont corrigées :

Hauteur maximale en UZMA/UZMB/UZMD/UZME/UZMF et UZMG fixée à 7 m au lieu des 6 m précédemment retenus.

## Sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

### *Prise en compte des avis des Personnes Publiques Associées :*

En cohérence avec l'ajout au plan de zonage du point de vue remarquable à préserver depuis la chapelle Notre Dame de Pépiole sur la plaine agricole des Négadoux ledit cône de vue est rajouté à la cartographie p8 du PADD, illustrant les objectifs retenus dans le cadre de l'orientation – cadre n°1 de ce dernier « Une stratégie Environnementale et Paysagère pour une préservation adaptée des paysages et du cadre de vie de qualité de Six Fours les plages ».

### *Implications de la loi ALUR :*

Afin de garantir la compatibilité du projet de PLU avec la réglementation en vigueur, la rédaction du paragraphe 2.1 de l'orientation – cadre n°2 du PADD « Une stratégie Urbaine pour un maintien et un développement du « bien vivre » à Six Fours les plages » est actualisé afin d'intégrer des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain.

## Sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Mise en cohérence de l'OAP n°5 par l'ajout d'un emplacement réservé n°37A visant à l'aménagement d'un giratoire, à partir duquel la desserte de la zone 1AUh3 des Hoirs Nord sera notamment assurée.

Il est donc nécessaire de faire figurer l'aménagement de ce giratoire au sein de l'OAP n°5 et d'ajuster le principe de voirie de desserte à créer en conséquence.

Mise en cohérence de l'OAP n°8 par l'ajout de la parcelle en cours d'acquisition par L'EPF PACA et d'ajuster le principe de voirie de desserte à créer en conséquence

Mise en cohérence de l'OAP n°13 par la suppression de l'emplacement réservé n°133

## Sur les annexes et Servitudes :