

N° AP 25/88

ARRETE

VILLE DE SIX-FOURS-LES-PLAGES - ARRETE DE MISE A JOUR DES ANNEXES DU PLU

Le Président de la Métropole

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme notamment les articles L151-43, L153-60, R151-51 à R151-53 et R153-18,

VU le décret n°2017-1758 du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

VU la délibération du Conseil Métropolitain n°18/05/178 en date du 22 mai 2018 relative à la délimitation des zones soumises à déclaration préalable en application de l'article L115-3 du Code de l'Urbanisme,

VU les dispositions du Plan Local d'Urbanisme de Six-Fours-les-Plages,

CONSIDERANT l'article L115-3 du Code de l'Urbanisme dispose que : « Dans les parties de commune nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, le conseil municipal peut décider, par délibération motivée, de soumettre, à l'intérieur de zones qu'il délimite, à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager.

L'autorité compétente peut s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique, est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques.

Lorsqu'une vente ou une location a été effectuée en violation des dispositions du présent article, l'autorité compétente peut demander à l'autorité judiciaire de constater la nullité de l'acte. L'action en nullité se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte ayant effectué la division.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article. Il précise les divisions soumises à déclaration préalable et les conditions dans lesquelles la délimitation des zones mentionnées au premier alinéa est portée à la connaissance du public. »,

CONSIDERANT que la délibération susvisée a permis de soumettre les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière par ventes ou locations simultanés ou successives à la procédure de déclaration préalable à l'intérieur des zones A, Ap, N1, N2, N2a, Nt, Nt1 et Nt2,

CONSIDERANT qu'il est nécessaire de mettre à jour les annexes du Plan Local d'Urbanisme de Six-Fours-les-Plages,

A R R E T E

ARTICLE 1

Le Plan Local d'Urbanisme de Six-Fours-les-Plages est mis à jour à la date du présent arrêté pour tenir compte de la délibération du Conseil Métropolitain n°18/05/178 en date du 22 mai 2018 susvisée.

ARTICLE 2

La mise à jour est effectuée sur les annexes du PLU de Six-Fours-les-Plages tenues à la disposition du public :

- Métropole TPM – Bâtiment le Galaxie entrée A, 482 Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny 83000 Toulon, Service Planification Urbaine, 2^{ème} étage.
- Hôtel de ville de Six-Fours-les-Plages- Place du 18 Juin 1940, 83140 Six-Fours-les-Plages.

ARTICLE 3

Copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet du Var et à la Direction Départementale des Finances Publiques (DDFP).

ARTICLE 4

Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage pendant un mois au siège de l'Hôtel de la Métropole – 107 Boulevard Henri Fabre – 83041 Toulon et en Mairie de Six-Fours-les-Plages ainsi que d'une parution sur le site internet de la Mairie de Six-Fours-les-Plages, conformément aux dispositions de l'article R153-18 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5

Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Le Président : - certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet Acte.
- informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans le délai de deux mois à compter de sa notification.

Notifié le :

Signature :

Fait à Toulon, le **30 AVR. 2025**

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole
TOULON PROVENCE MEDITERRANEE



2000 0000





Identifiant de l'acte délivré par la préfecture :
083-248300543-20180522-Imc1130788-DE-1-1
Date de validation par la préfecture : jeudi 31 mai 2018
Date d'affichage : 25/05/2018

**CONSEIL METROPOLITAIN DU
mardi 22 mai 2018**

**NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS
EN EXERCICE : 81**

QUORUM : 41

Le Conseil Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE
MEDITERRANEE convoqué le mardi 22 mai 2018, a été assemblé
sous la présidence de Monsieur Hubert FALCO.

Secrétaire de Séance : Madame Audrey PASQUALI-CERNY

PRESENTS :

Monsieur Thierry ALBERTINI, Madame Claude ARNAUD, Monsieur Claude ASTORE, Madame Héléne AUDIBERT, Monsieur Christian BARLO, M. Robert BENEVENTI, Madame Martine BERARD, Madame Nicole BERNARDINI, Madame Véronique BERNARDINI, Monsieur Frédéric BOCCALETTI, Monsieur Michel BONNUS, Monsieur François CARRASSAN, Madame Fabiola CASAGRANDE, M. Robert CAVANNA, Monsieur Amaury CHARRETON, M. Yannick CHENEVARD, Monsieur Anthony CIVETTINI, Monsieur Jacques COUTURE, Monsieur Marc DESGORCES, Madame Annick DUCARRE, M. Hubert FALCO, Monsieur Alain FUMAZ, Madame Amandine FUMEX, M. Jean-Pierre GIRAN, M. Marc GIRAUD, Monsieur Damien GUTIEREZ, M. Jean-Pierre HASLIN, Mme Christiane HUMMEL, Madame Christiane JAMBOU, Monsieur Laurent JEROME, Monsieur Yves KBAIER, Monsieur Michel LANDOLFINI, Madame Laure LAVALETTE, Madame Danièle LÉ GAC, Monsieur Emilen LEONI, Madame Béatrice MANZANARES, Madame Edwige MARINO, Madame Valérie MONDONE, Monsieur Christophe MORENO, M. Ange MUSSO, Monsieur Jérôme NAVARRO, Madame Christine PAGANI-BEZY, Madame Audrey PASQUALI-CERNY, Madame Chantal PORTUESE, Monsieur Guy REBEC, Madame Denise REVERDITO, Madame Valérie RIALLAND, M. Francis ROUX, M. Christian SIMON, Monsieur Yann TAINGUY, Monsieur Léopold TROUILLAS, Monsieur Jérémy VIDAL, M. Gilles VINCENT, Monsieur Jean-Yves WAQUET

PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
54	22	5
OBJET DE LA DELIBERATION		
N° 18/05/178		
VILLE DE SIX FOURS LES PLAGES - DELIMITATION DES ZONES SOUMISES A DECLARATION PREALABLE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L115-3 DU CODE DE L'URBANISME		

REPRESENTES :

Madame Dominique ANDREOTTI représenté(e) par Monsieur Yann TAINGUY, Madame Edith AUDIBERT représenté(e) par M. Jean-Pierre GIRAN, Madame Nathalie BICAIS représenté(e) par Madame Nicole BERNARDINI, Madame Marie-Christine BOUCHEZ représenté(e) par Madame Christiane JAMBOU, Monsieur Jean-Pierre COLIN représenté(e) par Madame Audrey PASQUALI-CERNY, Monsieur Michel DALMAS représenté(e) par Madame Chantal PORTUESE, Madame Caroline DEPALLENS représenté(e) par Monsieur Laurent JEROME, Monsieur Jean-Guy DI GIORGIO représenté(e) par Monsieur Amaury CHARRETON, Monsieur Jean-Pierre EMERIC représenté(e) par M. Christian SIMON, Madame Florence FEUNTEUN représenté(e) par M. Yannick CHENEVARD, Madame Vanessa GERBY-GESELLIN représenté(e) par Madame Valérie MONDONE, Madame Marcelle GHERARDI représenté(e) par Monsieur Michel LANDOLFINI, Madame Geneviève LEVY représenté(e) par Madame Martine BERARD, Monsieur Mohamed MAHALI représenté(e) par Monsieur Jérôme NAVARRO, Monsieur Guy MARGUERITE représenté(e) par Madame Fabiola CASAGRANDE, Madame Josette MASSI représenté(e) par M. Robert CAVANNA, M. Jean-Louis MASSON représenté(e) par M. Jean-Pierre HASLIN, Madame Anne-Marie METAL représenté(e) par Madame Véronique BERNARDINI, Madame Anne-Marie RINALDI représenté(e) par Madame Annick DUCARRE, M. Hervé STASSINOS représenté(e) par Madame Valérie RIALLAND, M. Jean-Sébastien VIALATTE représenté(e) par Monsieur Jérémy VIDAL, M. Marc VUILLEMOT représenté(e) par Monsieur Anthony CIVETTINI

ABSENTS :

Madame Béatrice BROTONS, Madame Raphaëlle LEGUEN, Madame Sylvie MAHIEU, Madame Reine FEUGEOT, Madame Karine TROPINI

Séance Publique du 22 mai 2018

N° D'ORDRE : 18/05/178

**OBJET : VILLE DE SIX FOURS LES PLAGES -
DELIMITATION DES ZONES SOUMISES A
DECLARATION PREALABLE EN APPLICATION
DE L'ARTICLE L115-3 DU CODE DE
L'URBANISME**

M. Le Président expose :

Mes chers collègues,

Suite à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Six Fours Les Plages le 10 avril 2015, le conseil municipal avait délibéré (n°14373 en date du 23 avril 2015) pour soumettre dans les zones A, Ap, N1, N2, N2a, Nt, Nt1, Nt2 toute division volontaire, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière à la procédure de déclaration préalable.

Aujourd'hui, compte tenu d'un jugement du Tribunal Administratif de Toulon intervenu le 27 février 2018 annulant pour cause d'une insuffisance de motivation la délibération susmentionnée, il est nécessaire de réaffirmer cette volonté de sauvegarde en soumettant au titre de l'article L115-3 du code de l'urbanisme toute division volontaire, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière par ventes ou locations simultanées ou successives à la procédure de déclaration préalable à l'intérieur des zones A, Ap, N1, N2, N2a, Nt, Nt1, Nt2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Six Fours les plages.

Cette mesure prise en application de l'article L115-3 du code de l'urbanisme, nous permettra sur la Commune de Six Fours Les Plages de mieux maîtriser le phénomène « d'atomisation » de la propriété et de mener une politique volontariste de sauvegarde de ces terrains. En effet, les morcellements de propriétés dans ces secteurs naturels et/ou agricoles qui concourent à la diversité et à la richesse paysagère du territoire communal peuvent être bouleversés dans leur physionomie et/ou dénaturés. Pour mémoire, le principe du morcellement est simple : de grands terrains naturels et/ou agricoles souvent inexploités sont divisés en petits lots, puis revendus au détail à des particuliers. Il peut en résulter d'irréversibles dégradations de l'environnement. La lutte contre ces divisions foncières souvent abusives est un moyen d'assurer efficacement la sauvegarde de ce patrimoine commun.

Le PLU de Six Fours Les Plages approuvé affirme l'équilibre entre les espaces urbanisés et les espaces naturels et agricoles en développant une stratégie de préservation valorisant ses atouts paysagers, agricoles et naturels constitutifs de la qualité du cadre de vie de la Commune de Six Fours Les Plages.

Cette mesure de protection se justifie dans les zones agricoles qu'elles soient qualifiées paysagères (Ap) ou non (A) définies sur les plans de zonage du PLU pour les raisons suivantes :

- Ce zonage agricole qui ne couvre plus que 4,3% du territoire communal est aujourd'hui très fortement menacé par la pression foncière croissante liée à l'attractivité du territoire et ces secteurs agricoles sont trop souvent identifiés comme des réserves foncières accentuant la spéculation et l'abandon des productions (cf. page 15 du diagnostic territorial du PLU – document 1-1).
- Le PADD du PLU (page 4) affirme la lutte contre le morcellement foncier excessif tant au niveau des espaces agricoles/naturels que des espaces urbains (fractionnement des propriétés remarquables) afin de préserver le grand paysage et les principales continuités écologiques de la commune de Six Fours les plages.

Dans les zones naturelles N1, N2, N2a, Nt, Nt1, Nt2 définies sur les plans de zonage du PLU qui recouvrent 43,7% du territoire communal, cette mesure de protection se justifie pour les raisons suivantes :

- Le PADD du PLU (page 4) affirme comme nous venons de le voir la lutte contre le morcellement foncier excessif tant au niveau des espaces agricoles/naturels que des espaces urbains (fractionnement des propriétés remarquables) afin de préserver le grand paysage et les principales continuités écologiques de la commune de Six Fours Les Plages
- Le Diagnostic territorial notamment en pages 59, 60 et 92 présente les entités paysagères caractéristiques de la commune de Six Fours Les Plages et les aspects fonctionnels de ces derniers définissent ces espaces naturels comme autant de réservoirs de biodiversité à conserver.

Après avoir entendu le rapport du Président,

LE CONSEIL METROPOLITAIN

VU le décret n°2017-1758 du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5217-1 et suivants,

VU la décision n°17/03/24 du Conseil Communautaire de TPM en date du 30 mars 2017 approuvant la transformation de la Communauté d'Agglomération en Métropole au 1er janvier 2018,

VU la délibération du Conseil Municipal de la commune de Six Fours les plages n° 14992 en date du 28 juin 2017 relative à l'approbation de la transformation de la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée en Métropole,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L.115-3,

VU le Plan Local d'Urbanisme opposable de la commune de Six Fours Les Plages,

VU l'avis de la Commission Aménagement de l'Espace du 23 Avril 2018,

Et après en avoir délibéré,

DECIDE

ARTICLE 1

DE SOUMETTRE au titre de l'article L115-3 du code de l'urbanisme toute division volontaire, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière par ventes ou locations simultanées ou successives à la procédure de déclaration préalable à l'intérieur des zones A, Ap, N1, N2, N2a, Nt, Nt1, Nt2.

ARTICLE 2

D'AUTORISER Monsieur le Président de la Métropole, à prendre toutes dispositions, à signer tout acte ou tout document tendant à rendre effective cette décision.

Ainsi fait et délibéré les jours, ou mois et ans que dessus.
Pour extrait certifié conforme au registre.

Fait à TOULON, le 22 mai 2018

Hubert FALCO



Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée
Ancien Ministre



POUR : 70

CONTRE : 0

ABSTENTION : 6

Monsieur Frédéric BOCCALETTI, Monsieur Marc
DESGORCES, Monsieur Yves KBAIER, Madame Laure
LAVALETTE, Madame Danièle LE GAC, Monsieur Jean-Yves
WAQUET



MAIRIE DE
SIX-FOURS-LES-PLAGES

COMMUNE DE SIX-FOURS-LES-PLAGES

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

-0-0-0-

MEMBRES EN EXERCICE : 39		
Présents : 33 Exprimés : 30		
Pour	Contre	Abstention(s)
30	0	9

Séance du 23/04/15

Objet : MORCELLEMENT FORESTIER : DELIMITATION DES ZONES SOUMISES A DECLARATION PREALABLE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-5-2 DU CODE DE L'URBANISME APRES APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

N° 14373

Le vingt trois avril deux mille quinze à 16h34, 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 DUCASSE, M. André MERCHBYER, Mme Dominique ANTONINI, M. Yves DRAVETON, Mme Viviane THIRY, Mme Christiane GIORDANO, M. Patrick PEREZ, Mme Delphine QUIN, Mme Nadine ESPINASSE, Mme Evelyne ENGELMANN, M. Denis PERRIER, M. Philippe GUINET, Mme Sylvie MAHIEU, Mme Jocelyne CAPRIE, Docteur Guy MARGUERITTE, M. Jean-Philippe PASTOR, Docteur Bruno ROURE, Mme Fabiola CASAGRANDE, Mme Béatrice BROTONS, Maître Sandra KUNTZ, Maître Jérémy VIDAL, Mme Stéphanie CASSAR, Mme Gisèle HAMM-CREVAU, M. André GIMENEZ, M. Frédéric BOCCALETTI, M. Jacques JACHETTA, Mme Françoise JULLIEN, M. Gérard NAVARRO, M. Erik TAMBURI

Procurations : M. Joël TONELLI à Mme Dominique ANTONINI, M. Hervé FABRE à Mme Delphine QUIN, Mme Régine AGUILLON à M. Jean-Philippe PASTOR, M. Gil BAISSAT à Mme Sylvie MAHIEU, M. Pierre SINISCALCO à M. Jacques JACHETTA, Mme Françoise BERGEOT à M. Erik TAMBURI

Absents :

Excusés :

Secrétaire de Séance : Docteur MARGUERITTE

Clôture de la Séance : 17h40

DELIBERATION N° 14373

RAPPORTEUR : M. Joseph MULE

MORCELLEMENT FORESTIER : DELIMITATION DES ZONES SOUMISES A DECLARATION PREALABLE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-5-2 DU CODE DE L'URBANISME APRES APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par délibération n°7090 du 9 septembre 1996, le Conseil Municipal avait décidé conformément à article L.111-5-2 du Code de l'urbanisme, de soumettre à déclaration préalable toute division volontaire, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives, à l'intérieur des zones ND , NDa, NDb, INCa et IINC du Plan d'Occupation des Sols approuvé le 26 juin 1996 nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Par délibération n°11025 du 26 septembre 2005, le Conseil Municipal avait à nouveau délibéré sur le principe de soumettre à déclaration préalable toute division volontaire, en propriété ou en jouissance sur la base du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 décembre 2004 les parcelles classées en zones N1, N2, N2a, N1, A, Ai et Aa.

L'annulation du Plan Local d'Urbanisme par jugement du Tribunal Administratif de Nice en date du 11 décembre 2008, notifié le 23 janvier 2009 et reçu le 26 janvier 2009, avait conduit le Conseil Municipal à délibérer une nouvelle fois sur ce principe le 20 juillet 2009 par délibération n°12574 en reprenant les zonages définis par la délibération n°7090 du 9 septembre 1996 précitée.

Pour mémoire, cette mesure permet à la Collectivité de mieux maîtriser le phénomène « d'atomisation » de la propriété forestière et de mener une politique volontariste de sauvegarde de ces terrains boisés et de ceux qui représentent une richesse paysagère qui nécessite une protection particulière.

En effet, les morcellements forestiers peuvent bouleverser la physionomie d'importantes zones boisées ou dénaturer un paysage remarquable.

Le principe du morcellement forestier est simple : de grands terrains boisés ou inexploités sont divisés en petits lots, puis revendus au détail à des particuliers. Il peut en résulter d'irréversibles dégradations de l'environnement. La lutte contre ces divisions foncières souvent abusives est un moyen d'assurer efficacement la sauvegarde de notre patrimoine.

Aujourd'hui, compte tenu de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal en date du 10 avril 2015, il est à nouveau nécessaire de prendre une délibération sur la base des zonages de ce PLU opposable et de soumettre à cette procédure de déclaration préalable toute division volontaire, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à permis d'aménager, à l'intérieur des zones et sous secteurs A, Ap, N1, N1b, N1z, NL, N2, N2a, Nt, Nt1, Nt2.

Le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme confirme l'intérêt qu'il y a de mettre en place ce dispositif sur le territoire de la Commune de Six Fours les plages.

Vu l'avis exprimé par les commissions : ENVIRONNEMENT, PROPRIETE

**APRES DEBAT CONTRADICTOIRE
LE CONSEIL MUNICIPAL DELIBERANT A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES
EXPRIMES**

**9 ABSTENTIONS : MME HAMM-CREVAU, M. GIMENEZ, M. JACHETTA + PROC
M. SINISCALCO, M. BOCCALETTI, MME JULIEN, M. NAVARRO, M. TAMBURI +
PROC MME BERGEOT**

DECIDE

DE SOUMETTRE conformément aux articles L.111-5-2 et R.421-23 b) du Code de l'Urbanisme à déclaration préalable, toute division volontaire, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à permis d'aménager, à l'intérieur des zones et sous secteurs A, Ap, N1, N1b, N1z, N1, N2, N2a, Nt, Nt1 et Nt2 du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10 avril 2015.

DE DIRE que l'accomplissement de l'ensemble des formalités de publicité s'effectuera en application de l'article R.111-26 du Code de l'Urbanisme et que la présente délibération prendra effet dans les conditions dudit article.

DE PRECISER que la présente délibération sera jointe aux annexes informatives au Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10 avril 2015 en lieu et place de celle du 20 juillet 2009 y figurant.

**AINSI FAIT ET DELIBERE A SIX-FOURS-LES-PLAGES, LES JOUR, MOIS, ET AN
QUE DESSUS.**



Jean-Sébastien VIALATTE
Député-Maire de Six-Fours-Les-Plages
Vice-Président de la Communauté d'Agglomération
Toulon Provence Méditerranée

REPUBLIQUE FRANCAISE

TOULON, le 27/02/2018

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE TOULON**

5 rue Jean Racine
CS 40510

83041 TOULON CEDEX 09

Téléphone : 04 94 42 79 30

Télécopie : 04 94 42 79 89

Adresse courriel : greffe.ta-toulou@juradm.fr

Greffe ouvert du lundi au vendredi de
9h00 à 12h00 - 13h30 à 16h00

Dossier n° : 1502331-1

(à rappeler dans toutes correspondances)

Monsieur ALAIN DOUBLET c/ COMMUNE DE SIX
FOURS LES PLAGES

Vos réf. : PLU 14351

1502331-1

M. le Maire

COMMUNE DE SIX FOURS LES
PLAGES

Place du 18 juin 1940

BP 97

83183 SIX FOURS LES PLAGES
CEDEX

NOTIFICATION DE JUGEMENT

M. le Maire,

J'ai l'honneur de vous adresser, ci-joint, l'expédition du jugement en date du 27/02/2018 rendu dans l'instance enregistrée sous le numéro mentionné ci-dessus.

La présente notification fait courir le délai d'appel qui est de 2 mois.

Si vous estimez devoir faire appel du jugement qui vous est notifié, il vous appartient de saisir la COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL DE MARSEILLE, 45 boulevard Paul-Peytral 13291 MARSEILLE CEDEX 06 d'une requête motivée en joignant une copie de la présente lettre.

A peine d'irrecevabilité, la requête en appel doit :

- être assortie d'une copie de la décision juridictionnelle contestée.
- être présentée par un avocat.

Je vous rappelle qu'aux termes de l'article R.751-4-1 du code de justice administrative, la notification de la décision par le moyen de l'application Télérecours aux administrations de l'Etat, aux personnes morales de droit public et aux organismes de droit privé chargés de la gestion d'un service public qui y sont inscrits est réputée reçue à la date de première consultation de la décision, certifiée par l'accusé de réception délivré par l'application informatique, ou, à défaut de consultation dans un délai de huit jours à compter de la date de mise à disposition de la décision dans l'application, à l'issue de ce délai. Cette notification ne fait pas obstacle à votre droit de demander ultérieurement la délivrance d'une expédition de la décision, en application de l'article R. 751-7.

NB. Dans le seul cas où le jugement rendu vous accorde partiellement ou totalement satisfaction, vous avez la possibilité d'agir de la disposition de l'article L. 511-9 du code de justice administrative, aux termes duquel : " En cas d'introduction d'un jugement définitif, la partie lésée peut demander ... au tribunal administratif ... qu'il statue la décision d'en suspendre l'exécution ". Toutefois, en cas d'introduction d'un jugement frappé d'appel, la demande d'excécution est adressée à la juridiction d'appel. Cette demande, sauf décision expresse de refus d'excécution opposé par l'autorité administrative, ne peut être présentée avant l'expiration d'un délai de 2 mois à compter de la notification du jugement. Toutefois, et en ce qui concerne les décisions entraînant une mesure d'urgence, et notamment au sens de l'article R. 421-7 du même code d'ajouté aux délais prévus ci-dessus. En application de l'article R. 421-7 du code de justice administrative les délais suspensifs de durée prévue à l'article R. 421-7 du même code s'ajoutent aux délais prévus ci-dessus.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, M. le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Le greffier en chef,
ou par délégation le greffier,

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE TOULON**

N° 1502331

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M. DOUBLET

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

**M. Cros
Rapporteur**

Le Tribunal administratif de Toulon

**M. Riffard
Rapporteur public**

(1^{ère} chambre)

**Audience du 6 février 2018
Lecture du 27 février 2018**

**68-04-045-01
C+**

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires enregistrés les 22 juin 2015, 19 janvier 2017 et 3 mai 2017, M. Alain Doublet, représenté par la SCP Bouyssou et associés, demande au tribunal :

1°) d'annuler la délibération du 23 avril 2015 par laquelle le conseil municipal de Six-Fours-les-Plages a délimité les zones soumises à déclaration préalable en application des dispositions de l'article L. 111-5-2 du code de l'urbanisme ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Six-Fours-les-Plages une somme de 2 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- la délibération attaquée méconnaît les règles de convocation du conseil municipal prévues par les dispositions des articles L. 2121-10 et L. 2121-12 du code général des collectivités territoriales ; les convocations n'ont pas été adressées au domicile des conseillers municipaux ; le délai de convocation de cinq jours francs n'a pas été respecté ; aucune note explicative de synthèse n'a été envoyée aux élus ;

- la délibération attaquée est insuffisamment motivée, en violation des dispositions de l'article L. 111-5-2 du code de l'urbanisme ;

- la délibération attaquée méconnaît le champ d'application géographique de l'article L. 111-5-2 du code de l'urbanisme en ce qu'elle soumet, sans distinction particulière, l'ensemble des zones naturelles et agricoles du territoire communal à ce régime ;
- la délibération attaquée est entachée d'erreur manifeste d'appréciation en ce qu'elle inclut les parcelles du requérant dans le périmètre d'application du dispositif de l'article L. 111-5-2 du code de l'urbanisme ; ces parcelles sont situées au sein de la colline de Tante Victoire qui n'est pas un espace remarquable du littoral au sens de l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme ; ce site n'est pas un espace forestier proche du rivage ni ne présente un caractère remarquable ou caractéristique.

Par des mémoires en défense enregistrés les 19 juillet 2016, 24 janvier 2017 et 2 juin 2017, la commune de Six-Fours-les-Plages, représentée par Me Cezilly, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 2 000 euros soit mise à la charge de M. Doublet sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que les moyens soulevés par le requérant ne sont pas fondés.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code général des collectivités territoriales ;
- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique du 6 février 2018 :

- le rapport de M. Cros ;
- les conclusions de M. Riffard, rapporteur public ;
- les observations de Me Duniach pour M. Doublet et de Me Urien pour la commune de Six-Fours-les-Plages.

Une note en délibéré, présentée par Me Cezilly pour la commune de Six-Fours-les-Plages, a été enregistrée le 8 février 2018.

1. Considérant que, par une délibération du 23 avril 2015, le conseil municipal de Six-Fours-les-Plages a délimité les zones soumises à déclaration préalable en application de l'article L. 111-5-2 du code de l'urbanisme ; qu'il a ainsi décidé de soumettre à déclaration préalable, en application de cet article, toute division volontaire en propriété ou en jouissance d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à permis d'aménager, à l'intérieur des zones et sous-secteurs A, Ap, N1, N1b, N1z, NL, N2, N2a, Nt, Nt1 et Nt2 du plan local d'urbanisme de la commune, approuvé par délibération du 10 avril 2015 ; que M. Doublet demande l'annulation de la délibération du 23 avril 2015 ;

Sur les conclusions à fin d'annulation :

2. Considérant qu'aux termes de l'article L. 111-5-2 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction applicable à l'espèce : « Dans les parties de commune nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, le conseil municipal peut décider, par délibération motivée, de soumettre, à l'intérieur de zones qu'il délimite, à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager. / L'autorité compétente peut s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques. / (...) » ;

3. Considérant, en premier lieu, qu'après un rappel des précédentes délibérations qui avaient été prises aux mêmes fins sous l'empire des documents d'urbanisme antérieurs, la délibération attaquée se borne à indiquer de manière générale que le contrôle des divisions foncières prévu à l'article L. 111-5-2 du code de l'urbanisme permet à la collectivité de lutter contre le phénomène de « morcellement forestier » et de sauvegarder « les terrains boisés et ceux qui représentent une richesse paysagère qui nécessite une protection particulière » ; qu'elle en déduit la nécessité d'instaurer ce contrôle à l'intérieur des zones et sous-secteurs A, Ap, N1, N1b, N1z, N1, N2, N2a, Nt, Nt1 et Nt2 du plan local d'urbanisme approuvé le 10 avril 2015 ; que toutefois, la délibération attaquée ne comporte aucune motivation du choix des zones concernées alors que celles-ci représentent la totalité des zones A et N de la commune hormis les sous-secteurs Ne et N1p, soit 99,7% du total des zones A et N représentant presque 48 % de la superficie du territoire communal ; qu'en outre, la référence au phénomène de morcellement forestier ne concerne pas en principe la zone A qui a une vocation agricole et non forestière, et ne saurait donc expliquer le choix de mettre en œuvre le régime de l'article L. 111-5-2 dans la totalité de la zone A et de son sous-secteur Ap ; qu'enfin, si la délibération attaquée précise que « le rapport de présentation du plan local d'urbanisme confirme l'intérêt qu'il y a de mettre en place ce dispositif sur le territoire de la commune de Six-Fours-les-Plages », un tel renvoi global au rapport de présentation, dont aucun extrait n'est joint à la délibération et sans référence précise, ne peut tenir lieu de motivation ; qu'ainsi, en se bornant à faire état de considérations d'ordre général sur les risques du morcellement forestier, sans motiver le choix des zones à protéger au regard de leur qualité particulière, le conseil municipal de Six-Fours-les-Plages n'a pas suffisamment motivé la délibération attaquée, en violation des dispositions précitées de l'article L. 111-5-2 du code de l'urbanisme ;

4. Considérant, en second lieu, que seules les parties de commune nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages peuvent être soumises au contrôle des divisions foncières prévu à l'article L. 111-5-2 précité ; qu'en l'espèce, la délibération attaquée a instauré ce contrôle notamment sur l'intégralité des zones A du plan local d'urbanisme approuvé le 10 avril 2015, soit 116,1 hectares ; que, toutefois, la commune de Six-Fours-les-Plages ne justifie pas que ces zones exigeraient dans leur ensemble une protection en raison de leur qualité particulière, alors qu'il ressort du rapport de présentation du plan local d'urbanisme que les espaces agricoles présentant un intérêt paysager ont été classés dans le sous-secteur spécifique Ap ; que, dès lors, la délibération attaquée méconnaît l'article L. 111-5-2 du code de l'urbanisme en soumettant l'ensemble des zones A à ce régime ;

5. Considérant qu'aux termes de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme : « Lorsqu'elle annule pour excès de pouvoir un acte intervenu en matière d'urbanisme (...), la juridiction administrative se prononce sur l'ensemble des moyens de la requête qu'elle estime susceptibles de fonder l'annulation (...), en l'état du dossier » ; qu'aucun autre moyen de la requête n'est susceptible, en l'état du dossier soumis au tribunal, de fonder l'annulation de la délibération attaquée ;

6. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que la délibération attaquée doit être annulée ;

Sur les conclusions présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

7. Considérant que les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de M. Doublet, qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance, la somme que la commune de Six-Fours-les-Plages demande au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens ; qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Six-Fours-les-Plages une somme de 1 500 euros à verser au requérant au titre des mêmes dispositions ;

DECIDE

Article 1^{er} : La délibération du 23 avril 2015 par laquelle le conseil municipal de Six-Fours-les-Plages a délimité les zones soumises à déclaration préalable en application de l'article L. 111-5-2 du code de l'urbanisme est annulée.

Article 2 : La commune de Six-Fours-les-Plages versera à M. Doublet une somme de 1 500 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Les conclusions présentées par la commune de Six-Fours-les-Plages sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à M. Alain Doublet et à la commune de Six-Fours-les-Plages.

Délibéré après l'audience du 6 février 2018, à laquelle siégeaient :

M. Privat, président,
M. Bailleux, premier conseiller,
M. Cros, conseiller.

Lu en audience publique le 27 février 2018.

Le rapporteur,

Signé :

F. CROS

Le président,

Signé :

J.-M. PRIVAT

La greffière,

Signé :

M.-C. REUX

La République mande et ordonne au préfet du Var en ce qui le concerne et à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme,
Pour le greffier en chef,
Et par délégation,
La greffière.

Accusé de mise à disposition d'un courrier du greffe

Mis à disposition le : 27 février 2018 à 18:14

Mis à disposition de : M. le Maire COMMUNE DE SIX FOURS LES
PLAGES

Juridiction : Tribunal administratif de Toulon

Dossier : 1502331 - Monsieur DOUBLET ALAIN /
COMMUNE DE SIX FOURS LES PLAGES

Mesure d'instruction : Notification de jugement

**Fichier contenant le
courrier** : 2377902_NOTJUGE

Fichier(s) joint(s) : 48967736_1502331.doc (Décision de la
juridiction)

Accusé de réception d'un courrier du greffe

Reçu le : 28 février 2018 à 08:35
Reçu par : M. le Maire COMMUNE DE SIX FOURS LES
PLAGES
Juridiction : Tribunal administratif de Toulon
Dossier : 1502331 - Monsieur DOUBLET ALAIN
Mesure d'instruction : Notification de jugement
**Fichier contenant le
courrier** : 2377902_NOTJUGE
Fichier(s) joint(s) : 48967736_1502331.doc (Décision de la
juridiction)



PLAN LOCAL D'URBANISME

4-1.a - Plans de Zonage généraux

ACTE EXECUTOIRE
Transmis en Préfecture le **16 AVR. 2015**
Publication du : **20 AVR. 2015**
ou
Notification du : **20 AVR. 2015**
à Six-Fours-les-Plages le **20 AVR. 2015**

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

J.-M. FÉRAUD
Directeur Général des Services Techniques



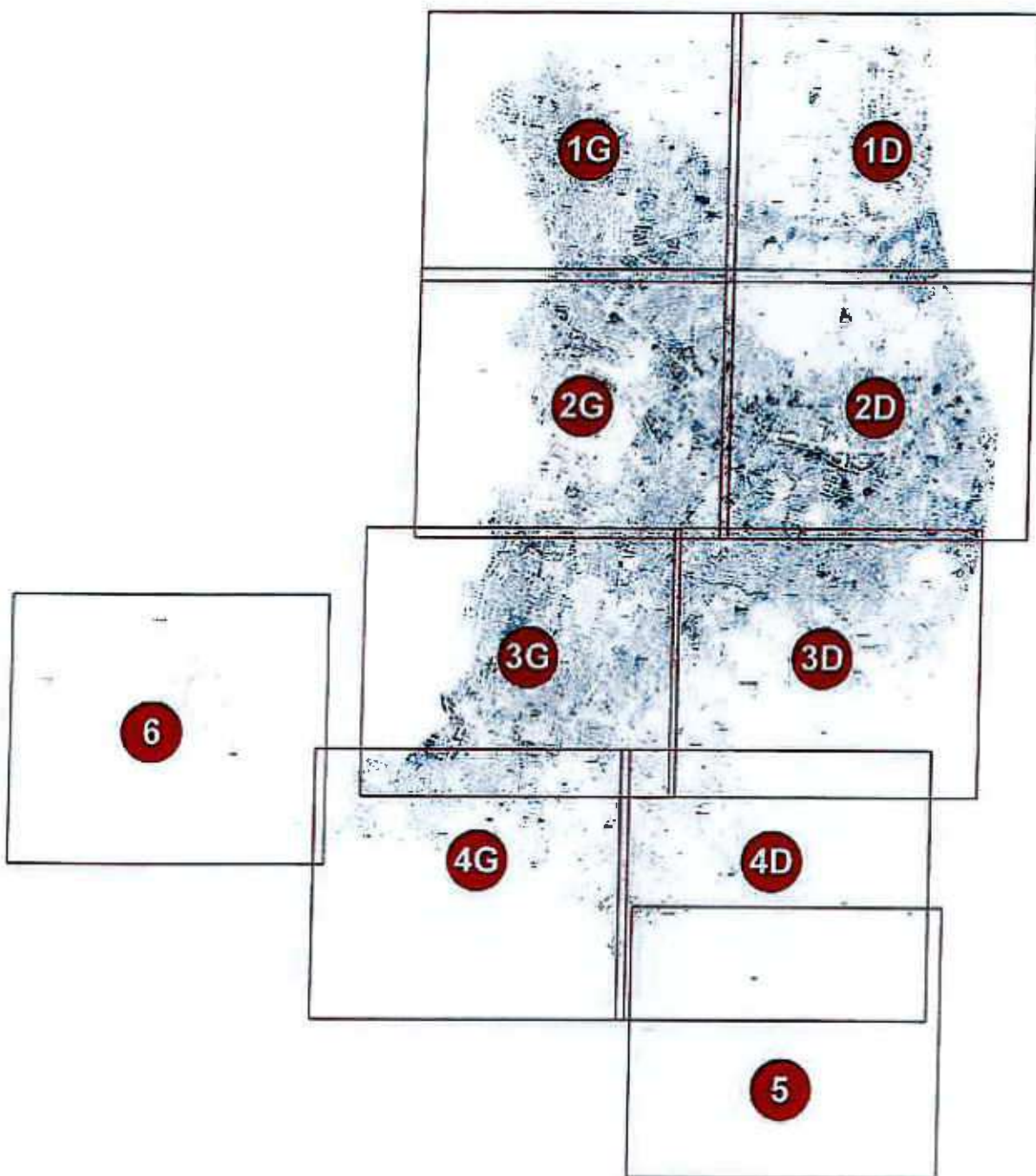
Prescription du Plan Local d'Urbanisme	Délibération du Conseil Municipal en date du 18 mai 2009
Arrêt du Plan Local d'Urbanisme	Délibération du Conseil Municipal en date du 6 juin 2014
Approbation du Plan Local d'Urbanisme	Délibération du Conseil Municipal en date du 10 AVR. 2015



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



PLU SIX-FOURS-LES-PLAGES – Plan de zonage Général





ARTICLE 10 - ZONAGE

Le territoire de la commune est divisé en zones d'affectation d'usage, de destination et de densité d'occupation du sol, dont les caractéristiques sont définies dans le présent règlement.

Les zones sont désignées par des lettres et des chiffres, et sont représentées sur le plan de zonage par des couleurs et des motifs de hachures.

Les zones sont classées en zones d'habitat individuel, zones d'habitat collectif, zones d'activités, zones d'agriculture, zones de protection des espaces naturels et zones de protection des sites.

Les zones sont définies par des limites précises, qui sont indiquées sur le plan de zonage par des lignes continues ou des lignes pointillées.

Les zones sont soumises à des règles d'urbanisme, qui sont définies dans le présent règlement.



PLAN LOCAL D'URBANISME

4-1-a Plan de Zonage 20

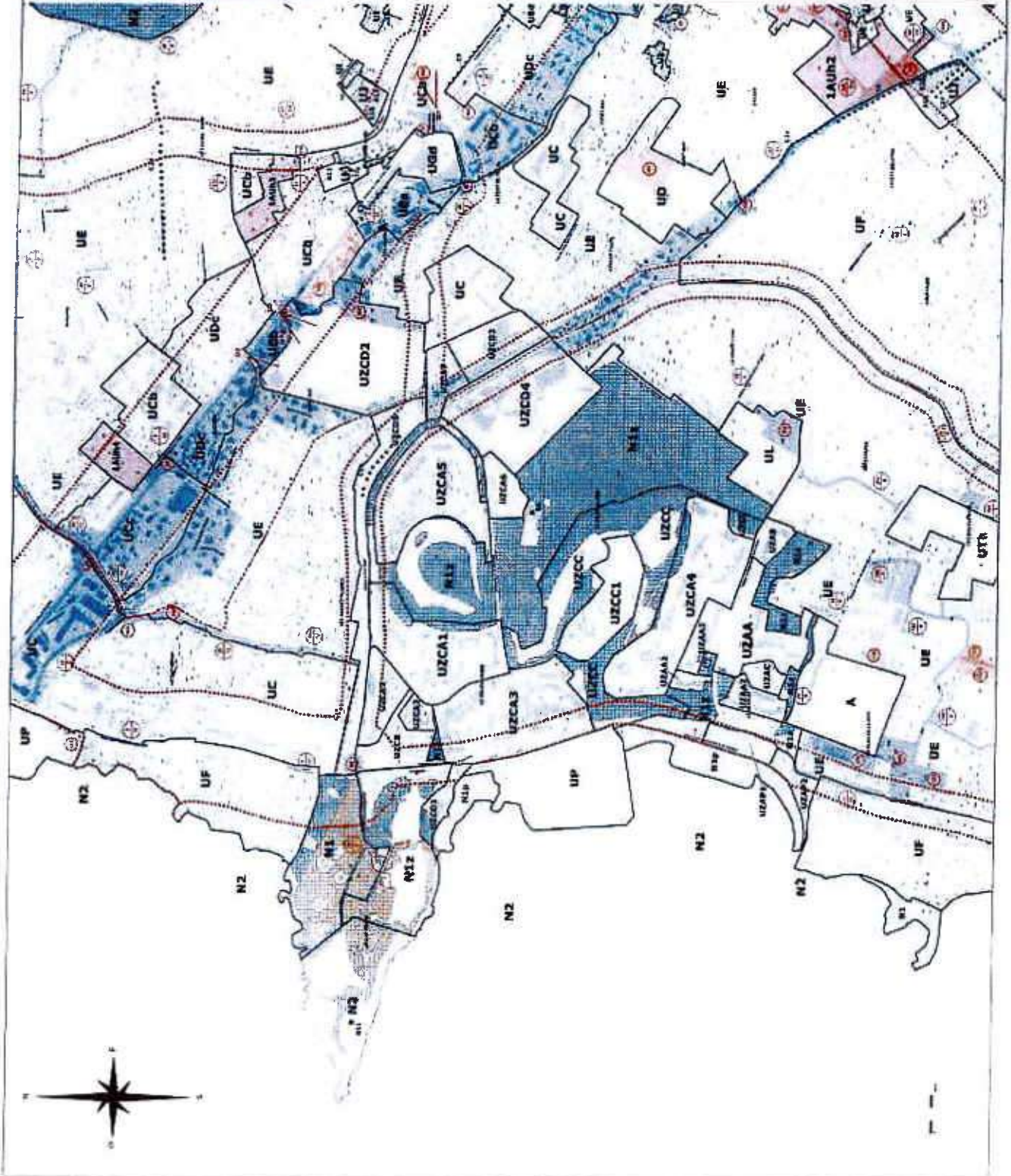
Le Plan de Zonage est approuvé par le Conseil Municipal le 15/06/2010.

Il est soumis à la consultation des habitants de la commune pendant un délai de 30 jours à compter de sa publication.

Le Plan de Zonage est accessible sur le site internet de la commune : www.sixfourslesplages.fr



PLU de la commune de Six-Fours-les-Plages





- 1. Zone d'habitat individuel (ZI)
- 2. Zone d'habitat collectif (ZC)
- 3. Zone d'habitat individuel collectif (ZIC)
- 4. Zone d'habitat individuel collectif collectif (ZICC)
- 5. Zone d'habitat individuel collectif collectif collectif (ZICCC)
- 6. Zone d'habitat individuel collectif collectif collectif collectif (ZICCCC)
- 7. Zone d'habitat individuel collectif collectif collectif collectif collectif (ZICCCCC)
- 8. Zone d'habitat individuel collectif collectif collectif collectif collectif collectif (ZICCCCCC)
- 9. Zone d'habitat individuel collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif (ZICCCCCC)
- 10. Zone d'habitat individuel collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif (ZICCCCCC)
- 11. Zone d'habitat individuel collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif (ZICCCCCC)
- 12. Zone d'habitat individuel collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif (ZICCCCCC)
- 13. Zone d'habitat individuel collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif (ZICCCCCC)
- 14. Zone d'habitat individuel collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif (ZICCCCCC)
- 15. Zone d'habitat individuel collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif (ZICCCCCC)
- 16. Zone d'habitat individuel collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif (ZICCCCCC)
- 17. Zone d'habitat individuel collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif (ZICCCCCC)
- 18. Zone d'habitat individuel collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif (ZICCCCCC)
- 19. Zone d'habitat individuel collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif (ZICCCCCC)
- 20. Zone d'habitat individuel collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif collectif (ZICCCCCC)



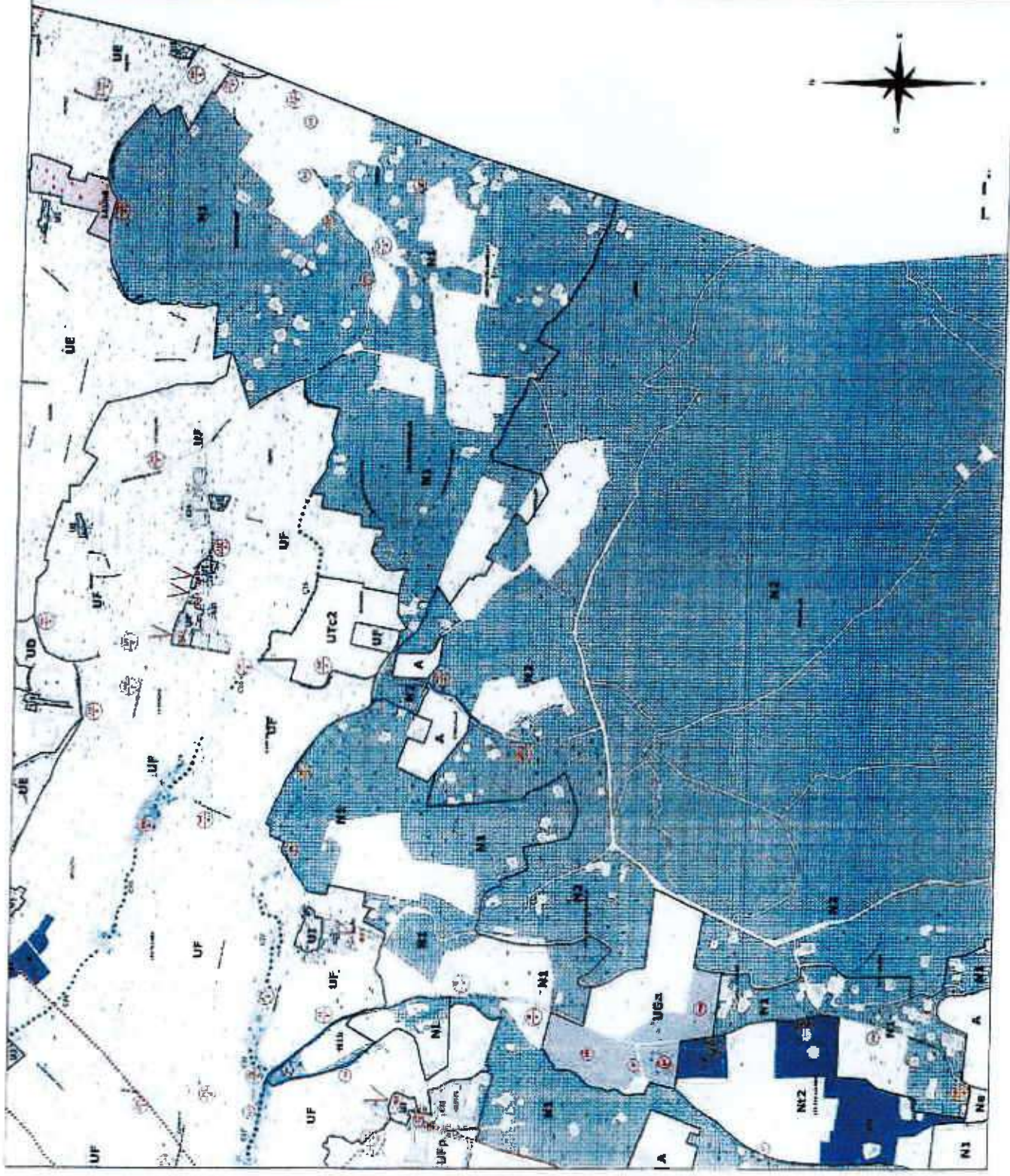
PLAN LOCAL D'URBANISME

4-1-1a Plan de Zonage 3D

Document approuvé par le Conseil Municipal le 15/05/2014
 Le Maire, M. Jean-Claude BOUTIER
 Le Vice-Maire, M. Jean-Claude BOUTIER
 Le Secrétaire Général, M. Jean-Claude BOUTIER
 Le Secrétaire Adjoint, M. Jean-Claude BOUTIER



PLU de la commune de Six-Fours-les-Plages



ACTIVITE AGRICOLE

Réseau d'irrigation SCP
(Source : Porter A Connaissance - PAC)



Tracé de l'extension
CIL SIX FOURS

Réseau SCP :

- Adduction
- - - Conduite
- • - • - Branchement
- Cuvette
- Galerie
- Ouvrage de transport

Par ailleurs, la Société Canal de Provence (SCP) exploite sur la commune de Six-Fours-les-Plages des ouvrages hydrauliques et un réseau d'irrigation (dans le cadre de la Concession de la Région PACA) qui ont nécessité la constitution de servitudes d'usage et soutiennent pour la pose de canalisations d'adduction et de distribution.

La CSP projette d'établir son réseau au niveau du quartier des Playes, le long du chemin de la Petruade.

Ce réseau d'irrigation participe à la valeur marchande des terres agricoles en limite Nord de la commune.

L'agriculture est une composante importante de l'activité du département du Var. Cette activité est aujourd'hui très fortement menacée par la crise économique et une pression foncière croissante liée à l'attractivité du territoire (tourisme, accessibilité, nouvelles infrastructures, nouveaux photovoltaïques, diversification de l'activité...).

Les secteurs agricoles sont trop souvent identifiés comme des réserves foncières occultant la spéculation et l'abandon des productions.



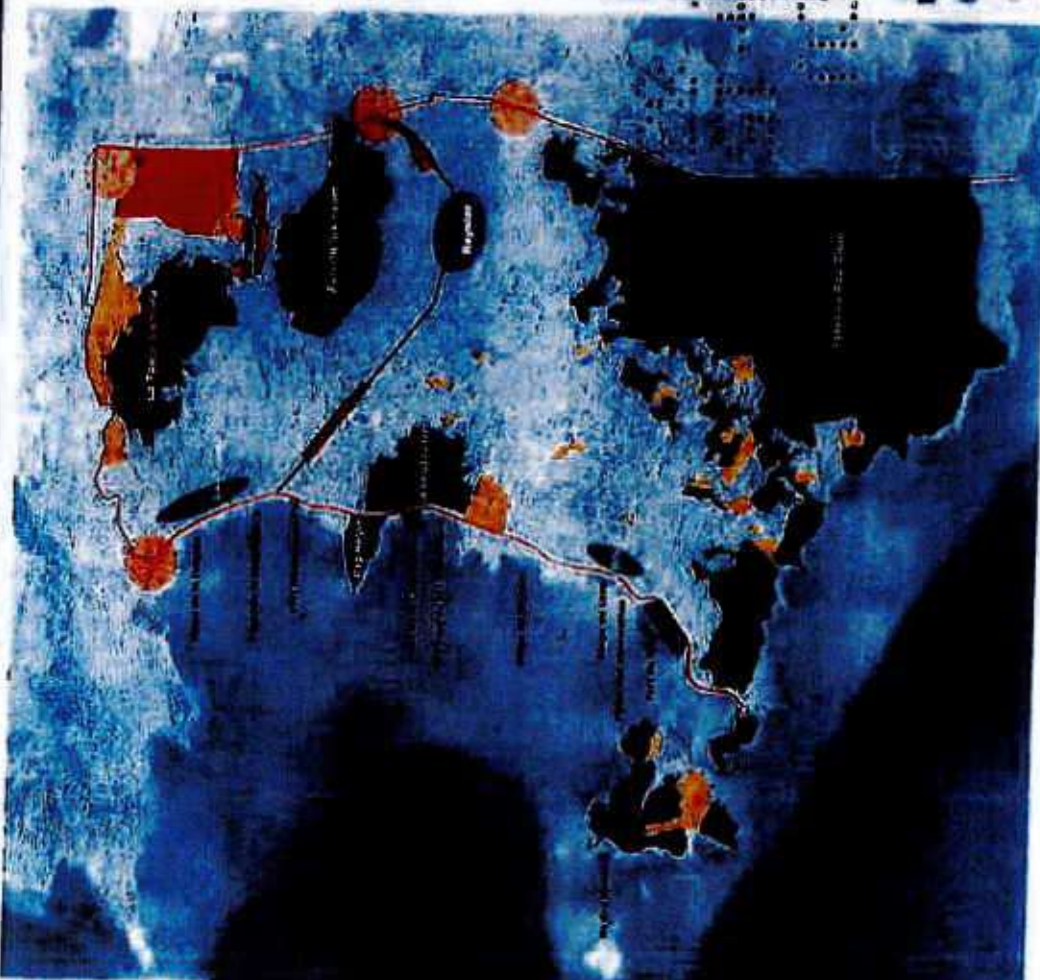
PLU de Six-Fours-les-Plages

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 usages 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, îles 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 Lômes.
- 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 Lômes, le Brusç / le secteur de la Goudoulière 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.

ENTITÉS PAYSAGÈRES



Une étude paysagère relative au territoire communal a été réalisée en 1988 par le cabinet ADELE Consultants

La commune de Six-Fours-Les-Plages couvre une superficie totale de 2710 hectares dont 1000 sont constitués en espaces boisés.

On repère 4 entités fortes aux caractéristiques distinctes :

- La Colline de la Tasse Verte : mélange de résineux et feuillus portés d'habitations en bas de pente. Elle occupe une limite physique sur la partie nord de la commune.

- Le Fort de Six-Fours : Mélange de résineux, feuillus et maquis. Au sommet, le Fort domine la commune (centre militaire). Cette colline à la forme conique constitue également une limite physique, un écart entre Six-Fours et la Seyne sur Mer. C'est un élément central, un point de repère qui structure et organise l'espace. (flux et réseau, entrées de ville).

- Le Cap Nègre et la Coudoulière : Parc public, parcours sportif, résidence haut de gamme, cet élément paysager aux fonctions multiples crée une discontinuité du littoral.

- La Forêt de Sicily : C'est un impressionnant massif forestier qui a su conserver son caractère sauvage malgré la pression urbaine. Il s'y développe une faune et une flore remarquables.

- Logements collectifs, individuel
- Lieux naturels, Parc publics, Forêts, Espaces boisés
- Zones d'activités
- Routes et littoral
- Avenue de la mer
- Parcelles agricoles ou friches
- Plages
- Forts
- Fila de vie, commerces et services de proximité
- Entrées de ville
- Limite communale



Les Lignes



Reynier



La Coudoulière



Cap Nègre



Fort de Six-Fours



Forêt de Sicily

ENTITÉS PAYSAGÈRES

La présence de ces quatre éléments qui constituent des espaces privilégiés (espaces publics dédiés aux promenades, à l'observation, aux activités ludiques et sportives) est à l'origine de l'organisation et du développement urbain de la commune. La structure topographique accidentée et abrupte de ces entités leurs confèrent des rôles d'écrans, de limites physiques. De plus, les reliefs de la commune marquent l'entrée dans l'agglomération toulonnaise. Ils agissent à la façon de remparts naturels, derniers obstacles contre la pression urbaine en provenance de Bayoum et le Bayne-au-Mir. Ces entités fortes, ces points de repère dans le territoire donnent au site un caractère singulier.



PLU de Six-Fours-les-Plages

Entrées de ville Cours d'eau Réseaux d'assainissement

C'est un sentiment d'introversion qui domine. La présence de ces remparts donne à la commune un caractère confiné, fermé. Elle est toujours prise au piège entre ces massifs et la mer. Que ce soit en arrivant de l'ouest depuis Salinay par la route du littoral ou depuis l'Est depuis la Seyne-sur-Mer, on est comme pris en étau dans un filon.

Un pitonnière d'aspiration qui nous envoie d'une part vers le point du feu et d'une autre vers le Cap Nègre et la baie des Laines. Ce phénomène nous envoie irrémédiablement vers la mer dans un cheminement sans issue.

Presqu'île



La ville s'est installée entre la forêt du Cap Nègre et le Fort de Six-Fours en direction de la mer



ASPECTS FONCTIONNELS

Au-delà d'habitats et d'espèces à enjeu, la prise en compte de la dimension fonctionnelle permet d'appréhender le patrimoine naturel dans son ensemble (y compris la nature « ordinaire ») et surtout les relations entre les différents éléments composant cet ensemble. La carte ci-contre, établie sur la base des SCAN25IGN (elle n'a aucune valeur au niveau parcelaire), délimite 3 grands types de zonages en lien avec leur naturalité : les secteurs à dominante naturelle (intégrant même la zone aménagée de la Coudoulière dans la mesure où elle garde un caractère naturel), les espaces de transition et les zones directement urbanisées. Un quatrième type a été rajouté, plus ponctuel : les espaces verts aménagés.

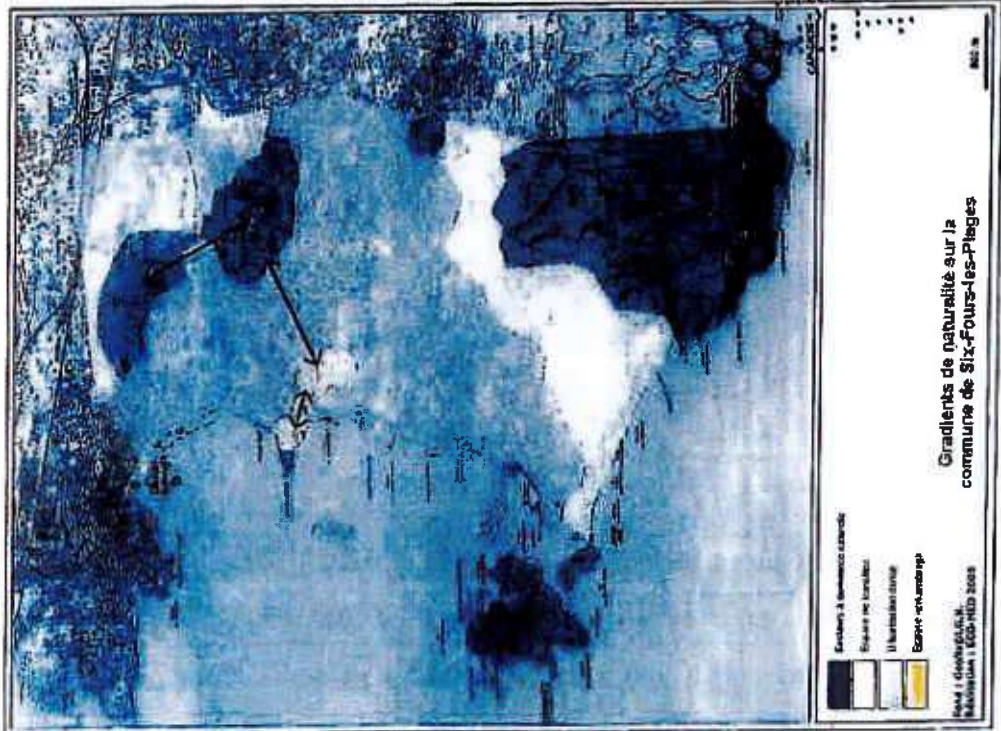
La très forte extension du bâti depuis plusieurs décennies, a provoqué un morcellement des espaces naturels existants. Les zones naturelles ne sont ainsi plus connectées entre elles, aménageant considérablement les échanges de populations de certaines espèces et entraînant une fragmentation des écosystèmes. Certains groupes d'espèces (faune inventébrée aquatique, amphibiens et reptiles, certains mammifères terrestres) risquent d'être particulièrement affectés sur le long terme.

Ce constat d'isolement affecte tous les espaces naturels de la commune, y compris la forêt de Six-Fours bien qu'elle soit en connexion avec le reste de l'entité naturelle se trouvant sur la commune voisine. En effet, les agglomérations de Six-Fours et de La Seyne-sur-Mer coexistent par le Nord ce massif boisé limité au Sud par la mer. A contrario, le littoral est moins affecté à l'échelle de la commune.

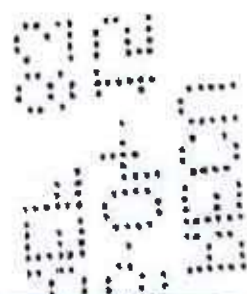
Enfin, les effets de l'autoroute A 50 s'ajoutent à la forte urbanisation de la commune. Cette voie routière caractérisée par un trafic dense constitue un obstacle pour les déplacements d'espèces. Cette barrière artificielle amenuise un peu plus les échanges possibles entre les populations des espaces naturels de la commune et celles plus au nord, peuplant un secteur moins urbanisé et en connexion avec de vastes ensembles naturels.

Dans ce contexte, les secteurs à dominante naturelle doivent être considérés comme autant de réservoirs de biodiversité, dans des perspectives de conservation (afin d'éviter leur isolement sur le long terme). Il est primordial d'optimiser les possibilités d'échanges entre ces secteurs, les espaces de transition pouvant encore jouer un rôle de relais alors que les zones directement urbanisées constitueront à cet égard de véritables barrières.

Cette vision dynamique à l'échelle communale nécessite, du Nord au Sud et de l'Ouest (cf. carte ci-contre), la maintien voire la restauration d'espaces semi-naturels linéaires facilitant le déplacement de la faune sauvage. Elle est inscrite dans la déclinaison locale du schéma « Trames verte et bleue » préconisé par l'Etat.



PLU de Six-Fours-les-Plages



Le PLU renforce la préservation du Grand Paysage et des spécificités paysagères de Six-Fours-les-Plages, via :

- un encadrement du développement urbain et de l'évolution du bâti existant, en adéquation avec les caractéristiques urbaines et paysagères des différents secteurs de la commune et dans l'objectif d'assurer une intégration des futurs aménagements et constructions dans leur environnement bâti / paysager : redéfinition des zones du document d'urbanisme et du règlement associé, définition de zones A Urbainiser (AU) faisant l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs stratégiques
- la préservation des entités agricoles et naturelles de la commune (et notamment de celles présentant des enjeux paysagers forts : espaces remarquables du littoral, terres agricoles offrant des perspectives remarquables...) et l'identification des éléments d'intérêt patrimonial / paysager et/ou écologiques de Six-Fours-les-Plages en vue de leur protection (hameaux originels, propriétés remarquables, éléments bâtis / végétaux intéressants, ripisylves des principaux cours d'eau, cônes de vue remarquables...)

Il ressort de l'analyse des incidences potentielles du PLU sur les espaces et continuités d'intérêt écologique de la commune que le nouveau document d'urbanisme n'engendrera pas d'impacts significatifs dans la mesure où :

- le projet de développement global de Six-Fours-les-Plages ne porte pas atteinte aux habitats/espaces et au fonctionnement des entités écologiques de la commune (continuités écologiques).
- des dispositions ont été établies dans le cadre du PLU en faveur de la protection de ces entités (classement en zone N2 – espace remarquables du littoral, réduction du potentiel constructible du précédent POS...)
- des mesures d'atténuation ou de compensation ont été définies en vue de limiter l'impact potentiel ponctuel du PLU dans certains secteurs, et notamment :
 - phasage de l'ouverture à l'urbanisation et obligation de réaliser une étude d'impact dans le cadre de l'extension à vocation économique sur le secteur Prébois. De plus, des dispositions spécifiques ont été instaurées afin d'assurer la préservation du cordon boisé constituant une continuité écologique entre les collines Tante Victoire et du Fort de Six-Fours
 - définition d'Emplacements Réservés (ER) sur les terrains non publics du secteur du cimetière de Courrens (UGa) afin de maîtriser l'aménagement futur de ce secteur et d'assurer la réalisation des prospections complémentaires de terrains permettant de confirmer ou non la présence d'espaces d'intérêt écologique

2.7 - Milieu agricole

L'incidence du PLU sur le milieu agricole est positive dans la mesure où le nouveau document d'urbanisme :

- préserve le potentiel agricole actuel de la Six-Fours-les-Plages et conforte ce potentiel, via la création de près de 11 ha de zones Agricoles (A) supplémentaires par rapport au précédent POS
- actualise le cadre réglementaire des zones A, afin d'affirmer leur vocation agricole, conformément à la législation en vigueur, et de permettre une diversification adaptée et encadrée des exploitations agricoles (agritourisme, vente directe à la ferme...)
- maintien le principe de préservation plus stricte des espaces agricoles qui au-delà de leur valeur économique présentent de forts enjeux paysagers (partie des abords de l'A50 et de la colline du Fort de Six-Fours offrant des perspectives remarquables, majorité des espaces agricoles de l'île des Embiez)



