



PLAN LOCAL D'URBANISME

Notice de présentation

Approbation du Plan Local d'Urbanisme	Délibération du Conseil municipal en date du 10 avril 2015
Modification simplifiée n°1 du PLU	Prescrite par arrêté municipal n°10801 du 14 novembre 2017 Approuvée par délibération de l'Assemblée Métropolitaine du 27 mars 2018
Déclaration d'utilité publique n°1	Arrêté préfectoral du 9 octobre 2024
Modification n°1 du PLU	Prescrite par arrêté métropolitain n°AP 24/165 du 04 décembre 2024



SOMMAIRE

I - PREAMBULE.....	4
§1 Rappel du contexte juridique	6
§2 Objet de la modification.....	6
§3 La procédure	7
§4 Les pièces composant le dossier de modification n°1 du PLU.....	7
II – MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT	8
§1 Correction de différentes erreurs matérielles	9
§2 Intégration de la réglementation en vigueur en matière de desserte et d’accessibilité pour les services de secours	11
§3 Réécriture des règles de construction conditionnant une proportion de logements sociaux	12
§4 Augmentation de la hauteur de construction dans certaines zones.....	13
§5 Modification des règles relatives aux obligations de stationnement.....	15
§6 Suppression de la destination « résidence de tourisme » dans le sous-secteur UFb.....	16
§7 Suppression des dispositions relatives à l’implantation des piscines en zone UG	17
§8 Evolution des dispositions liées aux clôtures en zone inondable.....	19
§9 Suppression de la mention liée à la ZAC de La Millonne.....	20
§10 Modification des dispositions de l’article UZM7	21
§11 Ajout de la mention des arrêtés préfectoraux de 2023 portant sur les zones de bruit dans les dispositions générales	21
§12 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans la zone UZE	22
III – EVOLUTIONS APPORTEES A LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	23

§1 Modification des emplacements réservés	24
§2 Création d’emplacements réservés.....	31
§3 Suppression d’emplacements réservés	38
§4 Suppression des secteurs de mixité sociale	56
§5 Modification des secteurs de mixité sociale	61
§6 Création du secteur de mixité sociale n°224.....	65
IV– MODIFICATIONS APPORTEES A L’OAP	66
§1 Modification de l’OAP n°5 Les Hoirs Nord.....	67
§2 Modification de l’OAP n°13 Condorcet	69
§3 Suppression de l’OAP Bayle.....	73
§4 Modification de l’OAP Prébois/La Millonne suite à l’approbation de la procédure de DUP n°1.....	74
IV – MODIFICATIONS APPORTEES AU ZONAGE.....	75
§1 La correction de différentes erreurs matérielles	76
§2 Les différents changements de zonage	79
§3 La suppression de la ZAC de La Millonne	83
V – MODIFICATIONS APPORTEES AUX ANNEXES	84
§1 Suppression de la mention à la ZAC de La Millonne au sein de l’annexe 7-2a liée aux Zones d’Aménagement concerté	85
§2 Modification de l’annexe 7-2f liée au classement sonore des infrastructures de transport terrestre	85

I - PREAMBULE

§1 Rappel du contexte juridique

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Six-Fours-les-Plages a été approuvé le 10 avril 2015. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée en Conseil Métropolitain le 27 mars 2018. Par la suite un arrêté préfectoral en date du 9 octobre 2024 a déclaré l'utilité publique des travaux et acquisitions nécessaires à la réalisation du projet de création de la zone d'activités économiques de Prébois et a mis en compatibilité le PLU.

Il est rappelé que la présente procédure respecte les dispositions des articles L. 153-36 et suivants du Code de l'urbanisme. En effet, les PLU peuvent faire l'objet d'une modification pour modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions et lorsqu'il n'est pas envisagé soit de :

1. Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2. Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
4. Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
5. Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Aucune de ces évolutions n'étant envisagée, une modification du PLU est donc opportune.

La présente notice constitue un complément au rapport de présentation du PLU.

§2 Objet de la modification

Au retour d'application des règles d'urbanisme, certaines imprécisions ont été identifiées et des évolutions nécessitent d'être retranscrites dans le PLU.

Le projet de modification du PLU de Six-Fours-les-Plages, ci-après exposé, vise à préciser, compléter, corriger et rendre plus efficaces certaines dispositions réglementaires que la pratique a révélé inutilement contraignantes ou simplement inadaptées.

Ce projet de modification s'inscrit dans la poursuite d'objectifs déjà énoncés et ne compromet pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) déjà en vigueur.

La présente modification conduit à :

1. Corriger différentes erreurs matérielles du règlement écrit et graphique ;
2. Permettre divers ajustements concernant le règlement notamment :
 - Modifier les règles relatives aux largeurs minimales de voirie pour la défense extérieure contre l'incendie ;
 - Réécrire les règles de construction conditionnant une proportion de logements sociaux ;
 - Augmenter la hauteur maximale de construction dans certaines zones ;
 - Modifier la rédaction des règles relatives au stationnement ;
 - Supprimer une destination dans le sous-secteur UFb de la zone UF ;
 - Lever l'ambiguïté en supprimant la possibilité d'implanter des piscines en zone UG.
3. Modifier l'OAP Les Hoirs Nord ;
4. Modifier l'OAP Condorcet ;
5. Supprimer l'OAP Bayle ;

6. Mettre à jour la liste des emplacements réservés et le site des secteurs de mixité sociale ;
7. Modifier des planches graphiques suite aux différents ajustements précités ;
8. Modifier le zonage pour les éléments à protéger ;
9. Intégrer la clôture de la ZAC de la Millonne notamment en mettant à jour l'annexe 7-2a - Zone d' aménagement concerté ;
10. Intégrer l' arrêté préfectoral du 9 octobre 2024 déclarant l' utilité publique (DUP) les travaux et les acquisitions nécessaires à la réalisation du projet de création de la zone d' activités économiques de Prébois ;
11. Intégrer les arrêtés préfectoraux portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestre du 9 janvier 2023.

§3 La procédure

La procédure de modification est décomposée en plusieurs étapes :

1. Elaboration du dossier de modification. La modification n°1 du plan local d'urbanisme a été prescrite par arrêté du Président n°AP 24/ 165 du 04 décembre 2024 ;
2. Saisine de la MRAE (Mission Régionale de l'Autorité environnementale) pour avis au titre de l'examen au cas par cas ad hoc ;
3. Délibération du Conseil Métropolitain visant à confirmer le cas échéant l'absence d'évaluation environnementale à la suite de l'avis conforme de la MRAE ;
4. Notification de projet de modification du plan local d'urbanisme aux personnes publiques associées et consultées le cas échéant ;

5. Organisation de l'enquête publique à l'initiative de Monsieur le Président de la Métropole TPM, pendant une durée d'un mois. À l'issue, le Commissaire-Enquêteur dispose d'un délai d'un mois pour rendre son rapport ;

6. Délibération du Conseil Municipal visant à donner son avis sur le dossier de modification conformément à l'article L. 5211-57 du Code Général des Collectivités Territoriales

7. Délibération d'approbation du Conseil Métropolitain sur le dossier de modification. Le projet pourra être éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

§4 Les pièces composant le dossier de modification n°1 du PLU

Le présent dossier de modification du PLU est composé des pièces suivantes :

- La présente notice exposant et justifiant les modifications retenues. Cette notice constitue une annexe au rapport de présentation du PLU ;
- Les plans de zonage modifiés ;
- Le règlement modifié ;
- Les listes des emplacements réservés et secteurs de mixité sociale modifiées ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation ;
- La modification des annexes 7-2a et 7-2f du PLU

II – MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

§1 Correction de différentes erreurs matérielles

Lors de l'application du règlement du PLU ont été mises en évidence quelques approximations et erreurs de certaines dispositions qu'il convient de préciser ou corriger.

- **Correction de l'article 5 relatif aux emplacements réservés**

L'article 5 des dispositions générales est précisé. Cet article est relatif aux emplacements réservés et aux secteurs de mixité sociale. Le titre est donc complété ainsi :

Dans le premier paragraphe une précision est apportée pour indiquer la référence de la pièce du dossier relative aux emplacements réservés. Dans le deuxième paragraphe les références au Code de l'Urbanisme sont corrigées et mises à jour car l'article L151-41 ne correspond pas à cet outil et l'article L123-2-b a été abrogé depuis la nouvelle codification du 1^{er} janvier 2016.

Article 5 – Emplacements réservés et secteurs de mixité sociale

Au titre de l'article R. 151-50 1°) du Code de l'Urbanisme, sont identifiés aux documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme (PLU) des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts tels que définis par l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme. La liste, la destination, les caractéristiques, et la collectivité, service et organisme public bénéficiaire de ces emplacements réservés sont présentés en pièce 5-1 du dossier de PLU.

Au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés aux documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme (PLU) des secteurs de mixité sociale. La liste, la destination, le pourcentage et la répartition des logements sociaux par typologie de ces secteurs de mixité sociale sont présentés en pièce 5-2 du dossier de PLU.

Page 7/31

Extrait du projet de PLU modifié

- **Correction de l'article 11 relatifs aux rappels et définitions**

Dans le paragraphe B la définition des emplacements réservés définis dans un objectif de mixité sociale est supprimée pour être remplacée par la définition des secteurs de mixité sociale identifiés dans l'article 5 des dispositions générales et détaillés dans l'annexe 5-2.

Emplacements Réservés (ER) : emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts (R.151-50) du Code de l'Urbanisme).

Secteurs de mixité sociale (SMS) : périmètre au sein duquel en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. (L. 151-15) du Code de l'Urbanisme).

Extrait du projet de PLU modifié

- **Adaptation de l'article 3 des zones U, 1AU et 2AUa**

Dans l'article 3 des zones U et AU (UA, UB, UC, UD, UE, UF, UG, UI, UJ, UL, UP, UT, UZA, UZC, UZM, UZE, UZP, 1AU, 2AUa) il est écrit dans les sous-parties « 1- Accès » et « 2- Voirie » : « se référer à l'article 15 des dispositions générales du présent règlement ». Or, l'article 15 est inexistant. Il convient de corriger cette erreur matérielle en remplaçant « article 15 » par « article 14 ».

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage... - se référer à l'article 15 des dispositions générales du présent règlement

Extrait du PLU actuellement en vigueur

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage... - se référer à l'article ~~15~~ 14 des dispositions générales du présent règlement

Extrait du projet de PLU modifié

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères... - se référer à l'article 15 des dispositions générales du présent règlement

Extrait du PLU actuellement en vigueur

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères... - se référer à l'article ~~15~~ 14 des dispositions générales du présent règlement

Extrait du projet de PLU modifié

• Correction de l'article 11 des zones U, AU, A et N

Dans les articles 11 4° réglementant les clôtures des zones U (UA, UB, UC, UD, UE, UF, UG, UI, UJ, UL, UT, UZA, UZC, UZP), des zones 1AU, A et des zones N (Ne, N1, NL, Nt). Il est écrit « 0,80 », « 0,50 » ou « 0,70 » selon les cas, sans unité de mesure. Pour corriger cette erreur matérielle, il convient d'ajouter un « m » pour l'unité « mètre ».

4°) Clôtures

A l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue), les clôtures doivent être constituées :

- soit par des grilles, doublées ou non d'une haie vive
- soit par des murs bahut d'une hauteur maximum de 0,80 m éventuellement surmontés d'une grille, doublés ou non d'une haie vive. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.

L'installation de dispositifs occultants constitués de matériaux plastiques ou hétéroclites sont interdits sur les clôtures à l'alignement.

En limite séparative, les clôtures doivent être constituées :

- soit par des grilles, doublées ou non d'une haie vive
- soit par des murs bahut d'une hauteur maximum de 0,80 m éventuellement surmontés d'une grille ou d'un grillage, doublés ou non d'une haie vive. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.

Extrait du projet de PLU modifié

• Correction de l'article UE13

L'article UE13 régit les espaces libres et plantations. Au 7° relatif aux espaces bâtis d'intérêt paysager il est précisé que les espaces verts de pleine terre (pour lesquels aucun sous-sol ne peut être réalisé) doivent couvrir au moins 50% de la superficie du terrain et comporter au moins un arbre de haute tige (arbre de plus de 5 m à long terme) par 100 m. Au regard du contexte de la phrase, l'exposant « ² » a été oublié après « par 100 m ». Pour corriger cette erreur matérielle, il convient d'ajouter un « ² » après « 100 m » pour définir l'unité de mesure en « mètre carré ».

7°) Dans les **espaces bâtis d'intérêt paysager** - sous-secteurs UEp :

Toute demande de permis de construire ou déclaration de travaux doit être accompagnée d'un plan des plantations existantes où doivent être reportés les arbres de plus de 5 mètres de hauteur et/ou dont le tronc fait au moins 30 cm de diamètre à 1 mètre du collet de l'arbre.

Les espaces verts de **pleine terre** (pour lesquels aucun sous-sol ne peut être réalisé) doivent couvrir au moins 50% de la superficie du terrain et comporter au moins un arbre de haute tige (arbre de plus de 5 m à long terme) par 100 m².

Extrait du projet de PLU modifié

- Correction des dispositions relatives aux clôtures

Les articles 11 de chaque zone (UA, UB, UC, UD, UE, UF, UG, UI, UJ, UL, UT, UZA, UZC, UZM, UZP, 1AU, 2AU A, Ne, N1, N2, NL, Nt1) précisent que l'installation de dispositifs occultants constitués de matériaux plastiques ou hétéroclites « sont interdits » sur les clôtures à l'alignement.

Ces dispositions sont modifiées uniquement pour corriger une erreur de grammaire.

L'installation de dispositifs occultants constitués de matériaux plastiques ou hétéroclites **sont interdits est interdite** sur les clôtures à l'alignement.

Extrait du projet de PLU modifié

Cette disposition est également insérée dans la zone UZM et dans la zone 2AUa.

6°) Clôtures

Les propriétés pourront être clôturées en limite de parcelles ou en retrait par rapport au domaine public dès lors que la partie comprise entre la clôture et la limite du domaine public fait l'objet d'un aménagement paysager végétal dont l'entretien restera à la charge du pétitionnaire.

L'installation de dispositifs occultants constitués de matériaux plastiques ou hétéroclites **est interdite** sur les clôtures à l'alignement.

Extrait du projet de PLU modifié

§2 Intégration de la réglementation en vigueur en matière de desserte et d'accessibilité pour les services de secours

L'article 14 des dispositions générales est réécrit afin de prendre en compte les spécifications préconisées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS), chargé de la prévention, de la protection et de la lutte contre les incendies.

Le SDIS concourt avec les autres services et professionnels concernés, à la protection et à la lutte contre les autres accidents, sinistres et catastrophes, à l'évaluation et à la prévention des risques technologiques et naturels ainsi qu'aux secours d'urgence.

Un document a ainsi été rédigé par le SDIS dans le département du Var pour les communes non dotées d'un PPRIF ou d'un PPRIF approuvé par anticipation.

Cette note porte principalement sur les conditions :

- de desserte et d'accessibilité des constructions par les moyens de secours ;
- de défense extérieure contre l'incendie ;
- d'observation de prescriptions spéciales si, par leur importance, situation ou destination ils sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article 14 – Conditions de desserte et d'accès à respecter

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense incendie, protection civile...), les largeurs de voiries existantes ou projetées suivantes doivent être respectées, avec une pente inférieure à 15%, pour les opérations d'aménagement ou de construction.

- Dans les zones AU :
 - Voie d'accès : largeur minimale de 6 m,
 - Voies internes : largeur minimale de 5 m.
 - Dans les zones U :
 - 4 m de largeur pour 1 à 10 constructions desservies ;
 - 5 m pour 11 à 50 constructions desservies ;
 - 6 m à partir de 51 constructions desservies.
-
- les accès devront être conçus pour faciliter l'intervention des véhicules de secours autant que le permettra la configuration des lieux ;
 - le maillage des voies doit éviter au maximum les culs de sac ;
 - des aires de retournement, suffisamment dimensionnées en fonction des bâtiments desservis, doivent être mises en place ;
 - Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

Toutefois, dans les hameaux (zone UI) ou pour les parcelles jouxtant les hameaux et pour les rues des centres anciens (zone UA), ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes mesurées et limitées à 30 % de la surface de plancher et aux aménagements de ces mêmes constructions, compte tenu de l'étroitesse des voiries entre les bâtiments existants, dont il ne peut être envisagé la démolition, et ce pour des raisons de préservation du patrimoine architectural et paysager...

La note informative du SDIS relatif au risque incendie est annexé au PLU en ce qui concerne les dispositions liées aux bâtiments spécifiques (ERP, établissement sensible etc...).

§3 Réécriture des règles de construction conditionnant une proportion de logements sociaux

Les articles L.302-5 et suivants du Code de la construction et de l'habitation imposent des obligations de production de logement social aux communes de plus de 3 500 habitants appartenant à une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 25 % (ou 20 %) des résidences principales.

Ce mécanisme prévu au III de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation permet toutefois d'exempter de ces obligations les communes sur lesquelles le développement d'une offre locative sociale ne serait pas pertinente.

La volonté de renforcer les contraintes des règles de construction conditionnant une proportion de logements sociaux répond à la nécessité de bâtir davantage ce type de logements pour atteindre le taux légal de 25%. La commune étant actuellement carencée, elle doit s'acquitter annuellement de pénalités au titre de la loi SRU.

A ce jour, pour toute opération de construction ou d'aménagement de 10 logements minimum ou pour toute création de surface de plancher de minimum 750m², 35% (en surface de plancher ou en nombre) doivent être dédiés à du logement social.

Il est ici proposé de passer :

- Le pourcentage de logements sociaux de 35% à 50% ;
- De 750m² à 450m² le seuil de surface de plancher des opérations de construction ou d'aménagement concernées ;
- Le nombre de logements minimum concernés de 10 à 6 logements.

Ces modifications proviennent de la volonté conjointe de la Métropole et de la commune de répondre aux exigences de la carence en accélérant la production de logements sociaux pour rattraper le retard

Pour répondre à cette urgence, il est donc proposé de modifier la rédaction de l'article 2 des zones urbaines (UA, UB, UC, UD, UE, UF).

ARTICLE UA 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les constructions destinées au commerce, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m²
- les constructions destinées à l'artisanat et les installations classées – qu'elles soient soumises à enregistrement, à déclaration ou à autorisation –, sous réserve que leur activité ne produise pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.
- toute opération créant un programme de 10 logements ou plus, ou créant une surface de plancher supérieure ou égale à 750 m² doit comporter un minimum de 35% (en nombre ou en surface de plancher) de logements sociaux.
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liées.

Extrait du PLU actuellement en vigueur

ARTICLE UA 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les constructions destinées au commerce, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m²
- les constructions destinées à l'artisanat et les installations classées – qu'elles soient soumises à enregistrement, à déclaration ou à autorisation –, sous réserve que leur activité ne produise pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.
- ~~- toute opération créant un programme de 10 logements ou plus, ou créant une surface de plancher supérieure ou égale à 750 m² doit comporter un minimum de 35% (en nombre ou en surface de plancher) de logements sociaux.~~
- toute opération créant un programme de construction ou d'aménagement de 6 logements ou plus, ou créant une surface de plancher supérieure ou égale à 450 m² doit comporter un minimum de 50% (en nombre ou en surface de plancher) de logements sociaux.
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liées.

Extrait du projet de PLU modifié

§4 Augmentation de la hauteur de construction dans certaines zones

- **Augmentation de la hauteur de construction dans les zones UE et UF**

Le règlement du PLU limite la hauteur absolue des constructions en zones UE et UF à 6 mètres. Or, cette hauteur s'avère insuffisante et inadaptée à une construction « standard » en R+1, notamment lorsque le terrain est en pente. Il est donc proposé d'augmenter la hauteur de 6 à 7 mètres. Cette hauteur permettra de correspondre à un R+1.

La présente proposition de modification a donc pour objectif de rendre plus efficaces les dispositions de cet article que la pratique a révélé inadaptée.

ARTICLE UE 10 – Hauteur maximale des constructions

Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »

1°) Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder ~~6-7~~ mètres.

Extrait du projet de PLU modifié

- **Augmentation de la hauteur des ouvrages techniques dans les zones UZE et UZM**

Le règlement du PLU de Six-Fours-les-Plages prévoit actuellement à l'article 10 des zones UZE et UZM que la hauteur des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou nécessaires à des réseaux d'intérêt collectif ne doit pas excéder 15 mètres.

Cette hauteur s'avère insuffisante notamment pour l'installation de pylônes électriques supérieurs à cette hauteur.

Afin de répondre à la demande de Réseau de Transport d'Electricité (RTE), il convient d'augmenter la hauteur de construction autorisée de 15 à 28 mètres dans les zones UZE et UZM pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou nécessaires à des réseaux d'intérêt collectif.

La présente modification permet donc de répondre à ce besoin.

ARTICLE UZM 10 – Hauteur maximale des constructions

Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement – « Rappels et Définitions »

Hauteur absolue

a°) La hauteur des constructions ne peut dépasser :

- dans les sous-secteurs UZMA, UZMA1, UZMB1, UZMB2, UZMD, UZME1, UZME2, UZME3, UZME4, UZME5, UZME6, UZMG1 et UZMG2 : 7 mètres.
- dans le sous-secteur UZMF : 7 mètres. Toutefois pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, ce maximum est porté à 9 mètres.
- dans les sous-secteurs UZMC1, UZMC2 et UZMC3 : 9 mètres

b°) La hauteur des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou nécessaires à des réseaux d'intérêt collectif ne doit pas excéder ~~15~~ 28 mètres.

Extrait du projet de PLU modifié- zone UZM

- **Précision des exceptions relatives à la hauteur au sein des articles 10 des zones UB / UD / UE / UF / UG / 1AU**

Des exceptions en termes de hauteur sont prévues au sein de ces différentes zones pour les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

La notion d'ouvrages techniques divers porte à confusion et conduit à des dérives, de sorte qu'il apparait nécessaire de reprendre les termes des différentes destinations du Code de l'urbanisme. Des exceptions sont donc prévues pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

2°) Hauteur relative

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

3°) Toutefois, ces règles ne sont pas applicables :

- aux constructions et ~~installations ouvrages techniques divers~~ nécessaires ~~au fonctionnement des aux~~ services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- ~~dans le sous-secteur Ufb~~, au sein duquel les constructions doivent respecter les hauteurs définies aux documents graphiques (pièce 4-1.d – Sous-secteur ~~Ufb~~ : Plan masse côté en trois dimensions)

Extrait du projet de PLU modifié pour exemple en zone UF

§5 Modification des règles relatives aux obligations de stationnement

Les règles concernant les places de stationnement nécessitent quelques évolutions.

La présente modification du PLU vise à imposer davantage des règles de stationnement en prenant en compte la construction globale (existante + projetée).

Le mode de calcul est explicité dans les Dispositions Générales à l'article 11 – Rappels et définitions, est complété comme suit :

Les obligations imposées en matière de stationnement se calculent par rapport aux constructions existantes et projetées. Le nombre de places de stationnement calculé sera arrondi à l'entier supérieur.

Dans le cas d'augmentation de la surface de plancher de bâtiments existants, les places de stationnement sont exigées pour la totalité des constructions (existantes + projetées).

Le nombre de places de stationnement existant ne peut être diminué si ce nombre est inférieur à l'exigence des normes de stationnement définies par zone. Si le nombre de places de stationnement existant est supérieur à l'exigence des normes de stationnement définies dans la zone, les places excédentaires peuvent bénéficier à un projet d'extension ou de construction nouvelle sur l'unité foncière.

Les besoins en stationnement sont calculés par tranche entamée de surface de plancher.

Exemple pour les habitations en zone UC où il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée, avec au minimum 1,5 place de stationnement ou de garage par logement. :

Pour un logement inférieur ou égal à 60m² : il est exigé 1,5 place de stationnement

Pour un logement de 61 m² à 120 m² : il est exigé 2 places de stationnement

Pour un logement de 121 m² à 180 m² : il est exigé 3 places de stationnement

Pour un logement au-delà de 180 m² : il est exigé 4 places de stationnement

Extrait du projet de PLU modifié

Actuellement, l'article 12 de chaque zone du règlement établit des obligations à respecter en matière de stationnement en prenant en compte exclusivement la surface de plancher supplémentaire projetée. La notion de surface de plancher créée entamée est donc supprimée du règlement pour chaque zone concernée par cette rédaction au profit de surface de plancher totale résultant du projet.

1°) Il doit être aménagé :

- pour les constructions destinées à l'**habitat** : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher **créée entamée totale résultant du projet**, avec au minimum 1,5 place de stationnement ou de garage par logement.

Dans le cadre des programmes de logements ou de toute opération à vocation d'habitat créant une surface de plancher de 375 m² ou plus, ou comportant au moins 5 logements, le nombre de place à créer ainsi obtenu doit être majoré d'une place de stationnement pour visiteurs par tranche de 375 m² de surface de plancher **créée entamée totale résultant du projet** ou par tranche de 5 logements.

- pour les constructions et travaux de transformation ou d'aménagement de bâtiments affectés à des **logements locatifs bénéficiant de prêts aidés par l'Etat** : 1 place de stationnement par logement.
- pour les constructions destinées aux **bureaux** : 1 place de stationnement ou de garage par tranche de 20 m² de surface de plancher **créée entamée totale résultant du projet**.
- pour les **hôtels** : 1 place de stationnement ou de garage par chambre (ou appartement dans le cas des résidences de tourisme).
- pour les **restaurants** : 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de la salle de restaurant.
Pour les **hôtels-restaurants** : il n'y a pas cumul des règles s'appliquant aux hôtels et aux restaurants. Il convient d'appliquer la règle imposant le plus grand nombre de place de stationnement à créer
- pour les constructions destinées à l'**artisanat** : 1 place de stationnement ou de garage par tranche de 40 m² de surface de plancher **créée entamée totale résultant du projet**.

Extrait du projet de PLU modifié

Par ailleurs, est ajoutée une disposition au sein de la zone UZE, permettant de différencier le nombre de places de stationnement en fonction de la surface de plancher créée pour les constructions destinées à l'industrie. Est désormais requise :

- 1 place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher créée, jusqu'à 250 m² de surface de plancher créée ;
- 1 place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher créée entamée au-delà de 250m² de surface de plancher créée.

- pour les constructions destinées à l'**industrie** :

- o 1 place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher créée **entamée-, jusqu'à 250 m² de surface de plancher créée;**
- o 1 place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher **créée entamée au-delà de 250m² de surface de plancher créée.**

Extrait du projet de PLU modifié

Cette disposition modifiée s'appuie davantage sur des besoins réels du secteur industriel. Les projets industriels ont des caractéristiques particulières, notamment en termes de nombre de travailleurs et de visiteurs potentiels. En fonction de la taille des bâtiments, ces besoins varient, et la réglementation proposée permet d'ajuster de manière plus fine le nombre de places de stationnement, selon le type et l'échelle des activités industrielles. Cela prend également en compte les possibilités d'extension des bâtiments ou de diversification des usages au sein de la même zone.

§6 Suppression de la destination « résidence de tourisme » dans le sous-secteur UFb

Le sous-secteur UFb correspond à l'ancien laboratoire DCN du Brusac en vue de permettre sa reconversion à vocation touristique (hôtellerie, restauration, résidence de tourisme...), d'enseignement, de recherche, d'études ou de conception artisanale ou industrielle.

Dans cette optique, sont de ce fait notamment autorisées dans le sous-secteur UFb au sein des emprises constructibles définies aux documents graphiques les constructions destinées à l'hébergement hôtelier (hôtel, résidence de tourisme...) et/ou à la restauration, à l'enseignement, à la recherche, aux études et/ou à la conception artisanale ou industrielle, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les annexes et l'habitat liés et nécessaires au fonctionnement de ces activités ou établissements.

Néanmoins, il apparaît nécessaire de supprimer les résidences de tourisme des destinations autorisées dans le sous-secteur UFb dans la mesure où l'objectif est

d'axer davantage la vocation de la zone vers l'hôtellerie et d'éviter ainsi les dérives liées à la transformation de l'habitat principal en résidences de tourisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UF

La zone **UF** correspond aux secteurs à vocation principale d'habitat et caractérisés par un habitat de type individuel.

La zone UF comprend :

- le **sous-secteur UFa** localisé à l'Est du chemin de la Pertuade.
- le **sous-secteur UFb** correspondant à l'emprise de l'ancien laboratoire DCN du Brusq en vue de permettre sa reconversion à vocation touristique (hôtellerie, restauration, résidence de tourisme...), d'enseignement, de recherche, d'études ou de conception artisanale ou industrielle.

Extrait du PLU actuellement en vigueur

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UF

La zone **UF** correspond aux secteurs à vocation principale d'habitat et caractérisés par un habitat de type individuel.

La zone UF comprend :

- le **sous-secteur UFa** localisé à l'Est du chemin de la Pertuade.
- le **sous-secteur UFb** correspondant à l'emprise de l'ancien laboratoire DCN du Brusq en vue de permettre sa reconversion à vocation touristique (hôtellerie, restauration, résidence de tourisme...), d'enseignement, de recherche, d'études ou de conception artisanale ou industrielle.

Extrait du projet de PLU modifié

Dans le sous-secteur **UFb** sont uniquement admises, sous réserve du respect des articles UF 3 à UF 14 :

- **au sein des emprises constructibles définies aux documents graphiques** (pièce 4-1.d - Sous-secteur **UFb** : Plan masse côté en trois dimensions) : les constructions destinées à l'hébergement hôtelier (hôtel, résidence de tourisme...) et/ou à la restauration, à l'enseignement, à la recherche, aux études et/ou à la conception artisanale ou industrielle, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les annexes et l'habitat liés et nécessaires au fonctionnement de ces activités ou établissements.

Extrait du PLU actuellement en vigueur

Dans le sous-secteur **UFb** sont uniquement admises, sous réserve du respect des articles UF 3 à UF 14 :

- **au sein des emprises constructibles définies aux documents graphiques** (pièce 4-1.d - Sous-secteur **UFb** : Plan masse côté en trois dimensions) : les constructions destinées à l'hébergement hôtelier (hôtel, ~~résidence de tourisme~~...) et/ou à la restauration, à l'enseignement, à la recherche, aux études et/ou à la conception artisanale ou industrielle, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les annexes et l'habitat liés et nécessaires au fonctionnement de ces activités ou établissements.

Extrait du projet de PLU modifié

§7 Suppression des dispositions relatives à l'implantation des piscines en zone UG

La zone UG correspond aux secteurs à vocation d'activités économiques. Dans cette zone, les piscines ne sont pas autorisées.

Par conséquent, il convient de supprimer les dispositions relatives à l'implantation des piscines dans cette zone, au sein des articles UG6, UG7 et UG8.

ARTICLE UG 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées, ainsi que par rapport aux emprises publiques

1°) Toute construction doit respecter un recul minimum

- de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi que par rapport aux emprises publiques. Ce recul est réduit à 5 mètres pour les constructions à destination de bureaux.

Ces dispositions s'appliquent également en bordure des voies privées ouvertes ou non à la circulation publique, assurant ou destinées à assurer l'accès à un ou plusieurs terrains recevant ou appelés à recevoir une ou plusieurs constructions totalisant au moins 225 m² de surface de plancher, ou 3 logements ou abritant des activités. Dans ce cas, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- vis-à-vis des cheminements piétonniers publics ou privés, à condition que le plan de masse de l'opération fixant l'implantation des constructions réponde au schéma d'organisation d'ensemble de la zone et présente un intérêt évident de composition.
- ~~— pour l'implantation des piscines non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 mètre, pour lesquelles on applique un recul minimum de 2 mètres.~~
- pour les aires de jeux et de sports, pour les infrastructures des rampes d'accès aux parkings souterrains perpendiculaires aux voies et pour les treilles ou éléments décoratifs en façade ne présentant pas le caractère d'une construction.
- de 50 mètres par rapport à l'axe de la voie la plus proche de l'autoroute A50 et de ses bretelles pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ou à l'habitation

Extrait du projet de PLU modifié

ARTICLE UG 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

1°) Toute construction doit être édifiée à une distance de la limite séparative qui ne pourra être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de cette construction et le point le plus proche de cette limite avec un minimum de 5 mètres. Dans le cas où un bâtiment existant n'est pas à la distance réglementaire, les travaux pourront être effectués avec une hauteur maximum égale à deux fois la distance par rapport à la limite séparative.

Cette distance est mesurée horizontalement de tout point du nu des façades de la construction à un plan élevé verticalement sur la limite séparative.

Les auvents au droit des portes d'accès aux constructions abritant des activités pourront être autorisés dans cette emprise de 5 mètres, sans toutefois se situer à une distance de la limite séparative inférieure à 3 mètres, sous réserve que les véhicules puissent avoir un libre passage.

2°) Les dispositions du paragraphe 1°) ne sont pas applicables pour :

- ~~— l'implantation des piscines non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 mètre, pour lesquelles on applique une distance minimum de 2 mètres.~~
- les aires de jeux et de sports, les infrastructures des rampes d'accès aux parkings souterrains, et pour les treilles ou éléments décoratifs en façade ne présentant pas le caractère d'une construction.

Extrait du projet de PLU modifié

ARTICLE UG 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1°) Les constructions non contigües doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la demi-somme des hauteurs hors tout de ces deux bâtiments, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

2°) Ces dispositions ne sont pas applicables pour :

- ~~— l'implantation des piscines non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 mètre, pour lesquelles on applique une distance minimum de 2 mètres.~~
- les aires de jeux et de sports, les infrastructures des rampes d'accès aux parkings souterrains, et pour les treilles ou éléments décoratifs en façade ne présentant pas le caractère d'une construction.

Extrait du projet de PLU modifié

§8 Evolution des dispositions liées aux clôtures en zone inondable

- **Les clôtures en zone inondable**

Le règlement actuel du PLU comporte une annexe afférente aux zones inondables, dans la mesure où la commune est couverte par un plan de prévention des risques d'inondation de la Reppe.

A ce jour, des dispositions très précises sont insérées en zone urbaine quant aux mailles des clôtures attendues. En effet, les clôtures doivent être grillagées à large maille (150 mm x 150 mm au minimum) ou constituées de grilles à barreaudage vertical (espacement minimal des fils verticaux de 150 mm) de 1,80 m maximum.

Or, ces dispositions s'avèrent être plus contraignantes que le PPRI et non adaptées aux spécificités des zones inondables. Les grillages à maille large doivent être davantage prescrits.

Clôture en secteur inondable :

En zone urbaine, les clôtures doivent être grillagées à large maille (~~150 mm x 150 mm au minimum~~) ou constituées de grilles à barreaudage vertical (espacement minimal des fils verticaux de 150 mm) de 1,80 m maximum. Ces clôtures sont admises sans aucun mur de soubassement.

Dans les zones agricoles et dans les zones naturelles et forestières, ces clôtures seront constituées au maximum de trois fils. Les recommandations à respecter en zone inondable ne sont pas exhaustives, leur respect relève de la responsabilité du pétitionnaire, les zones inondables sont soumises à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme)

Extrait du projet de PLU modifié

- **Les clôtures en zones U, N, A, 1AU**

Actuellement, à l'alignement ou en limite séparative, les clôtures doivent être constituées soit par des grilles, doublées ou non d'une haie vive soit par des murs bahuts éventuellement surmontés d'une grille, doublés ou non d'une haie vive.

Dans le cadre de la présente procédure de modification, il est décidé de préciser que les grilles doivent être à barreaudage pour apporter une réponse esthétique et moderne tout en clôturant le terrain.

Les articles 11 de chaque zone concernée par cette rédaction sont modifiés comme suit :

4°) Clôtures

A l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue), les clôtures doivent être constituées :

- soit par des grilles à barreaudage, doublées ou non d'une haie vive
- soit par des murs bahut d'une hauteur maximum de 0,50 m éventuellement surmontés d'une grille, doublés ou non d'une haie vive. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.

L'installation de dispositifs occultants constitués de matériaux plastiques ou hétéroclites sont interdits est interdite sur les clôtures à l'alignement.

En limite séparative, les clôtures doivent être constituées :

- soit par des grilles à barreaudage, doublées ou non d'une haie vive
- soit par des murs bahut d'une hauteur maximum de 0,50 m éventuellement surmontés d'une grille ou d'un grillage, doublés ou non d'une haie vive. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.
- soit par des murs. Le traitement de ces murs sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.
- soit par un grillage, doublé ou non d'une haie vive.

Extrait du projet de PLU modifié

§9 Suppression de la mention liée à la ZAC de La Millonne

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) située sur le secteur du Parc d'Activités de La Millonne a été créée par délibérations du conseil municipal le 19 février 2001, complétées le 21 mai 2001.

Le projet de programme global des constructions prévoyait la valorisation d'un site de 29,6 hectares à vocation d'activités, d'artisanat, de bureaux, de services aux entreprises et aux particuliers ainsi que d'activités industrielles et commerciales.

L'aménagement a été réalisé en régie directe sous maîtrise d'ouvrage de la commune, transférée à la Communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée le 25 novembre 2002. L'ensemble des équipements publics ayant été réalisé, les voiries intégrées dans le domaine public et les lots commercialisés, la ZAC a en conséquence été clôturée le 28 mars 2024 par délibération du Conseil Métropolitain.

La mention relative à la ZAC doit donc être supprimée du chapeau introductif de la zone UZM au profit du parc d'activités de la Millonne.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UZM

La zone **UZM** correspond ~~aux secteurs de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Parc d'Activités au secteur du parc d'activités de la Millonne.~~

Extrait du projet de PLU modifié

De même, au sein de l'article UZM, les mentions au PAZ de la ZAC n'ont plus lieu d'être, notamment au sein de l'articles UZM2 : ~~La surface de plancher dégagée par les bâtiments existants antérieurement à l'approbation du P.A.Z. de la Z.A.C. Parc d'activités de la Millonne ne sera pas déduite de la surface de plancher ainsi répartie.~~

De plus, la surface de plancher totale cumulée autorisée est de :

- 4 700 m² dans le sous-secteur UZMC1
- 4 000 m² dans le sous-secteur UZMC2
- 3 700 m² dans le sous-secteur UZMC3

Toutefois cette surface de s'applique pas :

- aux constructions et installations d'intérêt collectif, et notamment celles à usage scolaire, hospitalier, sanitaire ou social...
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

~~De plus, dans le sous-secteur UZMC3 : La surface de plancher dégagée par les bâtiments existants antérieurement à l'approbation du P.A.Z. de la Z.A.C. Parc d'activités de la Millonne ne sera pas déduite de la surface de plancher ainsi répartie.~~

Extrait du projet de PLU modifié

S'agissant des implantations des constructions par rapport aux limites séparatives (article UZM 7), dans les sous-secteurs UZME5 et UZME6, il est indiqué que tout point de toute construction doit être édifié à une distance de la limite séparative du périmètre de la ZAC au moins égale à deux fois sa hauteur, avec un minimum de 10 mètres.

La notion de périmètre de ZAC est supprimée.

2°) De plus, uniquement dans les sous-secteurs UZME5 et UZME6 : tout point de toute construction doit être édifié à une distance de la limite ~~séparative du périmètre de la ZAC~~ au moins égale à deux fois sa hauteur, avec un minimum de 10 mètres.

Extrait du projet de PLU modifié

§10 Modification des dispositions de l'article UZM7

Pour les sous-secteurs **UZME5** et **UZME6**, l'article UZM7 prévoit actuellement que « *tout point de toute construction doit être édifié à une distance de la limite séparative du périmètre de la ZAC au moins égale à deux fois sa hauteur, avec un minimum de 10 mètres* ».

Or, cette disposition fait référence à l'ancien périmètre de la ZAC, qui ne concerne que les limites **Ouest, Sud et Est**, mais **pas la limite Nord** de ces deux sous-secteurs. Les bâtiments déjà implantés respectent une distance de **5 mètres** par rapport à la limite séparative **au Nord** des parcelles, et de **10 mètres** au **Sud**, en cohérence avec l'ancien périmètre de la ZAC.

2°) De plus, uniquement dans les sous-secteurs UZME5 et UZME6 : tout point de toute construction doit être édifié à une distance de la limite du périmètre de la ZAC au moins égale à deux fois sa hauteur, avec un minimum de 10 mètres.

Extrait du PLU actuellement en vigueur

2°) De plus, uniquement dans les sous-secteurs UZME5 et UZME6 : tout point de toute construction doit être édifié à une distance de la limite ~~séparative du périmètre de la ZAC~~ au moins égale à deux fois sa hauteur, avec un minimum de 10 mètres ; ~~à l'exception de la limite Nord des parcelles, où tout point de toute construction doit être édifié à une distance de la limite séparative au moins égale à sa hauteur, avec un minimum de 5 mètres.~~

Extrait du projet de PLU modifié

§11 Ajout de la mention des arrêtés préfectoraux de 2023 portant sur les zones de bruit dans les dispositions générales

Trois arrêtés préfectoraux en date du 9 janvier 2023 portent approbation de la révision du classement sonore des Infrastructures de Transport Terrestres (ITT) sous gestion de :

- La société Escota : arrêté préfectoral n°2023-07. Cet arrêté vient en remplacement de l'arrêté préfectoral du 27 mars 2013 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres relatif aux autoroutes concédées. Cet arrêté concerne sur le territoire de SIX-FOURS-LES-PLAGES l'A50.
- La Métropole Toulon Provence Méditerranée : arrêté préfectoral n°2023-01. Cet arrêté concerne sur le territoire de SIX-FOURS-LES-PLAGES l'avenue de la République, l'avenue Joseph Raynaud, le boulevard de Cabry, le boulevard de Léry, le boulevard des écoles, l'avenue du Cap Nègre, l'avenue du lycée Coudoulière, l'avenue Joseph Roumanille, la rocade des Playes, la rocade Font de Fillol, la rue République, la traverse de Bayle et la traverse de la Font de Fillol. Il vient en remplacement de l'arrêté préfectoral du 8 décembre 2015.
- Le Conseil départemental : arrêté préfectoral n°2023-02. Cet arrêté vient en remplacement de l'arrêté préfectoral du 1^{er} août 2014. Cet arrêté concerne sur le territoire de SIX-FOURS-LES-PLAGES la RD 11, la RD 16, la RD211, la RD26, la RD559, la RD 616, la RD63.

Ces 3 arrêtés sont désormais mentionnés à l'article 6 des dispositions générales du règlement du PLU lié aux zones de bruit.

L'arrêté préfectoral du 27 mars 2013 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres relatif aux autoroutes concédées est supprimé de la liste.

Article 6 – Zones de bruit (article R.111-3 du Code de l'Urbanisme)

Au titre de l'article 13 de la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, les constructions exposées au bruit, au voisinage des voies bruyantes, sont soumises à des normes d'isolement acoustique (Cf. annexe 7-2.f du dossier de PLU), conformément aux dispositions :

-Des arrêtés préfectoraux du 9 janvier 2023 portant approbation de la révision du classement sonore des Infrastructures de Transports Terrestres (ITT) sous gestion de :

- La société Escota : arrêté préfectoral n°2023-07. Cet arrêté concerne sur le territoire de Six-Fours-les-Plages l'**A50**.
- La Métropole Toulon Provence Méditerranée : arrêté préfectoral n°2023-01. Cet arrêté concerne sur le territoire de Six-Fours-les-Plages l'avenue de la République, l'avenue Joseph Raynaud, le boulevard de Cabry, le boulevard de Léry, le boulevard des écoles, avenue du Brusca, l'avenue du Cap Nègre, l'avenue du lycée Coudoulière, l'avenue Joseph Roumanille, la rocade des Playes, la rocade Font de Fillol, la rue République, la traverse de Bayle et la traverse de la Font de Fillol.
- Le Conseil départemental : arrêté préfectoral n°2023-02. Cet arrêté concerne sur le territoire de Six-Fours-les-Plages la **RD 11, la RD 16, la RD211, la RD26, la RD559, la RD616, la RD63**.

Extrait du projet de PLU modifié

ARTICLE UZE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot.

1°) Tout point de toute construction doit être édifié à une distance de la limite séparative **qui ne peut pas être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de cette construction et le point le plus proche de cette limite au moins égale à sa hauteur**, avec un minimum de 5 mètres.

Dans le cas où un bâtiment existant n'est pas à la distance réglementaire, les travaux pourront être effectués avec une hauteur maximum égale à deux fois la distance par rapport à la limite séparative.

Cette distance est mesurée horizontalement de tout point du nu des façades de la construction à un plan élevé verticalement sur la limite séparative.

Les auvents au droit des portes d'accès aux constructions abritant des activités pourront être autorisés dans cette emprise de 5 mètres sans toutefois se situer à une distance de la limite séparative inférieure à 3 mètres, sous réserve que les véhicules puissent avoir un libre passage.

2°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), visant à améliorer leur aspect ou permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité, à condition que l'extension respecte la distance de recul minimum du bâtiment existant.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Extrait du projet de PLU modifié

§12 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans la zone UZE

La présente modification du PLU reprend les dispositions issues de la zone UZP sur celles de la zone UZE s'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

III – EVOLUTIONS APPORTEES A LA LISTE DES EMPLACEMENTS

RESERVES

§1 Modification des emplacements réservés

- Réaffectation des emplacements réservés

A la suite de différents transferts de compétences, il convient de réaffecter certains emplacements réservés actuellement au bénéfice de la commune de Six-Fours-les-Plages et du département à la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

La présente modification permet donc la réaffectation des emplacements réservés concernés par le transfert.

- Mise à jour de la liste des Emplacements réservés

La liste des emplacements réservés est mise à jour en fonction des modifications, suppressions et ajouts présents dans la présente procédure.

Nature	N°	Planche PLU	Bénéficiaire	Désignation de l'opération	Largeur / Superficie en m²
Voirie	8	1G	Commune Métropole TPM	Elargissement à 4 m du chemin du Terron , du chemin de la Calade à l'ER n°16	4 m
Voirie	9	1G	Commune Métropole TPM	Création d'une voirie (avenue de Clair Ginet) de 8 m du boulevard de Cabry à l'ER 11	8 m
Voirie	10	1G	Commune Métropole TPM	Création d'une voirie (chemin de l'Oratoire) de 8 m du boulevard de Cabry à l'ER 11	8 m
Voirie	11	1G	Commune Métropole TPM	Création d'une voie de 8 m, de l' avenue du chemin de la Calade à la rue de la Colline	8 m
Voirie	12	1G	Commune Métropole TPM	Création d'un chemin d'accès de 6 m au réservoir de Bellevue, à partir de l'avenue de la Calade	6 m
Voirie	13	1G	Commune Métropole TPM	Elargissement à 10 m de la rue l'avenue de la Calade, de la Montée de Font Vert à l'ancien tracé de la RD63	10 m
Voirie	14	1G	Commune Métropole TPM	Création d'une voie de 6,5 m, de l'avenue de la Calade à la rocadu du Belvédère	6,5 m
Voirie	14bis	1G	Commune Métropole TPM	Aménagement d'aires de stationnement d'accompagnement pour l'école du Belvédère	610 m²
Voirie	15	1G	Commune Métropole TPM	Création d'une voie de 8 m et 6 m de la rue avenue du Cros de Boyer à la D63	6 m / 8 m
Voirie	16	1G	Commune Métropole TPM	Création d'une piste DFCI de 4 m entre les ER 8 et 17	4 m
Voirie	17	1G	Commune Métropole TPM	Création d'une piste DFCI de 4 m dans le massif de Tante Victoire	4 m
Voirie	18	1G/1D	Commune Métropole TPM	Elargissement à 6 m du chemin dit de Pégiole , du chemin de la Pertuade à l'ER n°23	6 m
Voirie	21	1D	Métropole TPM	Elargissement à 12 m du chemin des Négadoux et création d'un ouvrage de franchissement des voies SNCF et de l'A50	12 m

Extrait du projet de PLU modifié

- **Modification de l'emplacement réservé n°1**

L'emplacement réservé n°1 est réduit et se situe dorénavant entre le carrefour « Mas d'Ixelles » et la RD 16. Des acquisitions ont déjà été réalisées sur le tronçon entre la RD 616 et le carrefour « Mas d'Ixelles ».

L'intitulé de cet emplacement réservé est en conséquence modifié.

<i>Nature</i>	<i>N°</i>	<i>Planche PLU</i>	<i>Bénéficiaire</i>	<i>Désignation de l'opération</i>	<i>Largeur / Superficie en m²</i>
Voirie	1	1G/2G/2D	Département	Requalification à 23 m entre le carrefour Mas d'Ixelles et la RD 16 de la RD559, de la RD616 à la RD 16 et création d'une piste cyclable	23 m

Extrait de la liste des emplacements réservés modifiée

Cet emplacement réservé reste au bénéfice du département.

- **Modification de l'emplacement réservé n°2**

L'emplacement réservé n°2 est modifié uniquement dans son intitulé.

Actuellement il s'agit d'un emplacement réservé pour la requalification à 21 m de la D559 à la limite communale avec La Seyne sur Mer.

La départementale 559 est remplacée par la départementale 63 sans modification de la largeur de l'ouvrage qui est maintenue à 21m.

Cette erreur matérielle est corrigée comme suit :

Voirie	2	1G/1D	Département	Requalification à 21 m de la D63 — de la D559 à la limite communale avec La Seyne sur Mer	21 m
--------	---	-------	-------------	--	------

Extrait de la liste des emplacements réservés modifiée

- **Modification de l'emplacement réservé n°73 : élargissement du Boulevard de Cabry**

Le PLU en vigueur prévoit un emplacement réservé n°73 d'une largeur de 12 mètres, inscrit au bénéfice de la commune, afin de permettre l'élargissement du Boulevard de Cabry. Ce boulevard étant emprunté par des véhicules de transport en commun, sa largeur actuelle est jugée insuffisante au regard des exigences de circulation et de sécurité des transports collectifs. Il est donc proposé de modifier la largeur de l'emplacement réservé de 12 à 14m et de modifier le document graphique du PLU.

Par ailleurs, l'emplacement réservé n°73 intégrait une emprise de 34m² sur la parcelle CB 5 destinée à la création d'une aire de retournement pour les autobus. Après études, ce projet a été abandonné, rendant l'emprise réservée sur la parcelle CB 5 inutile. Il est donc proposé de supprimer l'emplacement réservé sur cette parcelle. Cette évolution permet d'adapter le projet d'aménagement aux contraintes techniques identifiées, tout en conservant l'objectif d'amélioration de la desserte du secteur par les transports en commun.

Cet emplacement réservé est réaffecté au bénéfice de la Métropole suite au transfert de compétence.



Extrait du PLU actuellement en vigueur



Extrait du projet de PLU modifié

<i>Nature</i>	<i>N°</i>	<i>Planche PLU</i>	<i>Bénéficiaire</i>	<i>Désignation de l'opération</i>	<i>Largeur / Superficie en m²</i>
Voirie	73	1G	Commune	Élargissement à 12 m du boulevard de Cabry	12 m

Extrait du PLU en vigueur

<i>Nature</i>	<i>N°</i>	<i>Planche PLU</i>	<i>Bénéficiaire</i>	<i>Désignation de l'opération</i>	<i>Largeur / Superficie en m²</i>
Voirie	73	1G	Commune Métropole TPM	Élargissement à 12-14 m du boulevard de Cabry	12 m 14 m

Extrait du PLU modifié

- **Rectification de l'intitulé des emplacements réservés sans modification au zonage**

Les intitulés des emplacements réservés n°9, 10, 11, 13, 15, 18,21, 23, 28, 29, 34, 46, 51, 54, 55, 59,62, 85, 88, 101, 111, 113, 115, 116, 117 127, 130, 131, 132, 137, 138, 139, 141, 145, 149, 160, 162, 164, 166, 172, 175, 176, 184, 185, 187, 203 sont modifiés à la marge en ce qui concerne les noms des rues/avenues/boulevards sans conséquence sur la position de ces emplacements réservés dans le zonage. Ces emplacements réservés, hormis l'ER 21, sont réaffectés au bénéfice de la Métropole suite au transfert de compétence.

Nature	N°	Planche PLU	Bénéficiaire	Désignation de l'opération	Largeur / Superficie en m²
Voirie	8	1G	Commune Métropole TPM	Elargissement à 4 m du chemin du Terron du chemin de la Calade à l'ER n°16	4 m
Voirie	9	1G	Commune Métropole TPM	Création d'une voirie (avenue de Clair Ginet) de 8 m du boulevard de Cabry à l'ER 11	8 m
Voirie	10	1G	Commune Métropole TPM	Création d'une voirie (chemin de l'Oratoire) de 8 m du boulevard de Cabry à l'ER 11	8 m
Voirie	11	1G	Commune Métropole TPM	Création d'une voie de 8 m, de l' avenue du chemin de la Calade à la rue de la Colline	8 m
Voirie	12	1G	Commune Métropole TPM	Création d'un chemin d'accès de 6 m au réservoir de Bellevue, à partir de l'avenue de la Calade	6 m
Voirie	13	1G	Commune Métropole TPM	Elargissement à 10 m de la rue l'avenue de la Calade, de la Montée de Font Vert à l'ancien tracé de la RD63	10 m
Voirie	14	1G	Commune Métropole TPM	Création d'une voie de 6,5 m, de l'avenue de la Calade à la rocade du Belvédère	6,5 m
Voirie	14bis	1G	Commune Métropole TPM	Aménagement d'aires de stationnement d'accompagnement pour l'école du Belvédère	610 m²
Voirie	15	1G	Commune Métropole TPM	Création d'une voie de 8 m et 6 m de la rue avenue du Cros de Boyer à la D63	6 m / 8 m
Voirie	16	1G	Commune Métropole TPM	Création d'une piste DFCI de 4 m entre les ER 8 et 17	4 m
Voirie	17	1G	Commune Métropole TPM	Création d'une piste DFCI de 4 m dans le massif de Tante Victoire	4 m
Voirie	18	1G/1D	Commune Métropole TPM	Elargissement à 6 m du chemin dit de Répirole du chemin de la Pertuade à l'ER n°23	6 m
Voirie	21	1D	Métropole TPM	Elargissement à 12 m du chemin des Négadoux et création d'un ouvrage de franchissement des voies SNCF et de l'A50	12 m
Équipement public	22	1D	Commune Métropole TPM	Création d'une nouvelle déchetterie	5-220-5215 m²
Voirie	23	1D	Commune Métropole TPM	Elargissement à 8 m ou à 10 m (de l'avenue Président John Kennedy à la limite de la zone 2AUa1) du chemin dit de la Pertuade	8 m / 10 m
Aménagements paysagers	23bis	1D	Commune Métropole TPM	Accompagnement paysager du carrefour entre le chemin de la Pertuade et la D63 et aménagement paysager du débouché de la D63	7 430 m²

Voirie	28	1G	Commune Métropole TPM	Création d'une voie de 8 m, de la rue avenue Cros de Boyer à l'ER 29	8 m
Voirie	29	1G	Commune Métropole TPM	Création d'une voie de 6 m de la rue des Jardin-d'Anne Marie à la RD63	6 m

Nature	N°	Planche PLU	Bénéficiaire	Désignation de l'opération	Largeur / Superficie en m²
Carrefour	43B	2G	Commune Métropole TPM	Aménagement d'un carrefour sur l'avenue du Bruss	1 250m²
Voirie	44	2G	Commune Métropole TPM	Elargissement à 6 m du chemin dit du Grand Camp, de l'avenue du Bruss à la ZAC de la Coudoulière	6 m
Voirie	45	1G	Commune Métropole TPM	Création d'une voie de 4 m au hameau d'Augias	4 m
Voirie	46	1G/1D/2G/2D	Commune Métropole TPM	Elargissement et rectification à 8 m du chemin dit de Clafard , de la RD63 à la rue des Fauvettes et classement dans le Domaine Public des voies du groupe d'habitations « La Farandole »	8 m
Réseaux	47	2G	Commune Métropole TPM	Création de réseau entre la rocade des Playes et la rue des Goëlands, accompagné d'un cheminement piéton	2,5 m
Voirie	51	1D	Commune Métropole TPM	Elargissement à 10 m du chemin dit de Saint-Jean	10 m
Voirie	54	1D/2D	Commune Métropole TPM	Elargissement et rectification à 6 m du chemin dit de St Pierre (de l'avenue Président John Kennedy à la limite de la zone urbaine) et création d'une piste DFCI de 4 m de cette limite à la montée du Fort	6/4m
Voirie	55	2D	Commune Métropole TPM	Elargissement à 8 m du chemin dit de la montée du Fort, de la RD559 à la rue Garnaud	8 m

Voirie	59	2D	Commune Métropole TPM	Elargissement à 8 m du CC5 dit de Catalan, du chemin des Playes réaménagé de la Rocade des Playes à la rue Saint Martin	8 m
--------	----	----	-----------------------	--	-----

Nature	N°	Planche PLU	Bénéficiaire	Désignation de l'opération	Largeur / Superficie en m²
Voirie	80	2D	Commune Métropole TPM	Elargissement à 6 m du CR409 dit de Pourqueiron, de la rue Pourqueiron et du CR410 dit de Pignet, de la RD2216 à la limite communale avec La Seyne-sur-Mer	6 m
Voirie	82	2D	Département Métropole TPM	Elargissement de l'Avenue Audibert (prolongement de la RD16) à 12 m	12 m
Voirie	84	2D	Commune Métropole TPM	Elargissement à 6 m du chemin de la Caillière au chemin de Lombard l'ER n°87 et à 5 m de l'ER n°87 à l'avenue Audibert	5/6 m
Voirie	85	2D	Commune Métropole TPM	Elargissement à 5 m du chemin d'Artaud à Pignet dit de Sadan , du chemin de Lombard à la limite communale avec La Seyne-sur-Mer	5 m
Voirie	86	2D	Commune Métropole TPM	Création d'une voie de 8 m, du chemin de Lombard au chemin de Pascal	8 m
Voirie	87	2D	Commune Métropole TPM	Elargissement à 5,5 m de la rue d'Audibert	5,5 m
Voirie	88	3G	Commune Métropole TPM	Elargissement à 6 m et à 8 m du chemin dit du Cros	6 / 8 m

Voirie	111	2D/3D	Commune Métropole TPM	Elargissement à 8 m de la première partie du CC108 dit de Guérin, de la RD16 à l'ER115 et à 6 m de cette dernière jusqu'à l'ER116 la limite communale avec La Seyne sur Mer	6 / 8 m
Voirie	112	3D	Commune Métropole TPM	Elargissement à 8 m du CC111 dit du Vallon	8 m
Voirie	113	3D	Commune Métropole TPM	Elargissement et rectification à 8 m du CC112 dit de Jouglas, de la rue avenue de la Licorne au chemin du Vallon	8 m

Extrait du PLU modifié

- **Mise à jour des superficies réelles dans la liste des emplacements réservés**

Les emplacements réservés existants dans le plan de zonage ont été vérifiés dans le cadre de la présente modification du PLU. Il apparaît que la superficie indiquée de certains emplacements réservés dans la liste des emplacements réservés ne concorde pas avec la véritable superficie des emplacements réservés dans le plan de zonage.

La liste des emplacements réservés a donc été modifiée sur ce point pour les emplacements réservés :

-n°3A : 1 260m² au lieu de 1 250m²

-n°22 : 5215m² au lieu de 5220m².

-n°60 : 970m² au lieu de 980m².

-n°67 : 805m² au lieu de 810m².

-n°72A : 555m² au lieu de 600m².

-n°97 : 340m² au lieu de 350m².

-n°98 : 2 560m² au lieu de 2 600m².

-n°105 : 50m² au lieu de 55m².

-n°114 : 90m² au lieu de 80m².

-n°119 : 10m au lieu de 460m². Cet emplacement réservé correspondant à la création d'une voie de desserte, il convient d'inscrire la largeur et non la superficie.

-n°120 : 6/8m au lieu de 11 500m². Là encore, il s'agit d'une voie de desserte à créer, il convient d'inscrire la largeur et non la superficie.

-n°122 : 13 210m² au lieu de 13 200m².

-n°130 : 280m² au lieu de 300m².

-n°137 : 305m² au lieu de 280m².

-n°138 : 130m² au lieu de 140m².

-n°154 : 37 430m² au lieu de 37 400m².

-n°161 : 4 600m² au lieu de 5 250m².

-n°162 : 255m² au lieu de 260m².

-n°170 : 1 945m² au lieu de 1 950m².

-n°172 : 235m² au lieu de 240m².

-n°175 : 530m² au lieu de 550m².

-n°176 : 140m² au lieu de 150m².

-n°182 : 5350 m² au lieu de 5 400 m².

-n°183 : 305m² au lieu de 310m².

-n°184 : 645m² au lieu de 900m².

-n°186 : 3 370m² au lieu de 3 400m².

-n°187 : 965m² au lieu de 975m².

-n°188B :1135m² au lieu de 1150m².

-n°190 : 27 680m² au lieu de 27 700 m².

-n°192 : 2495m² au lieu de 2500m².

-n°193 : 6 185 m² au lieu de 6200m².

-n°195 : 11 870m² au lieu de 11 900 m².

-n°196 : 4 330m² au lieu 4 350 m².

-n°202 : 5 310m² au lieu de 5 300m².

-n°203 : 2 320 m² au lieu de 2 350m²

-n°204 : 8m² au lieu de 2 500m². Il s'agit d'un aménagement d'une avenue et d'une voie d'où la nécessité d'inscrire une largeur et non une superficie.

-n°208 : 8 350 m² au lieu de 8 400m².

-n°211 : 8 m au lieu de 2 500m² de la même manière que pour l'ER n°204.

-n°216 : 890 m² au lieu de 884m².

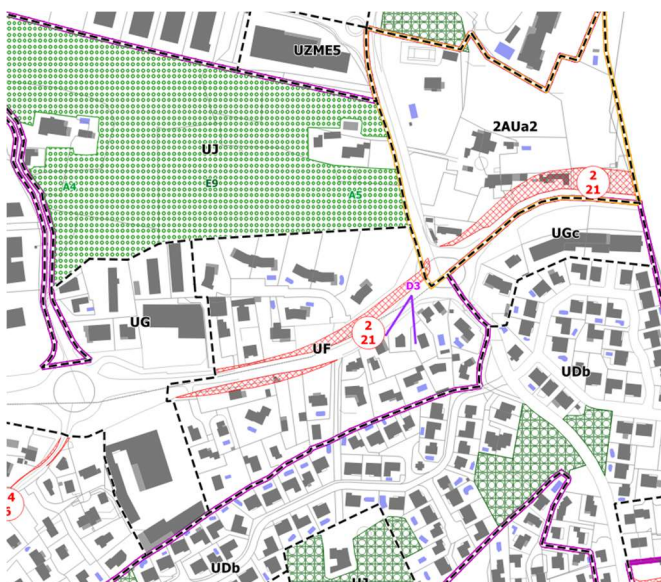
La modification de ces emplacements réservés est indiquée en vert pour éviter les confusions entre les emplacements qui sont réellement modifiés suite à une volonté des collectivités (en rouge dans la liste des ER) et les emplacements qui sont amendés suite à la vérification faite sur le zonage.

§2 Création d'emplacements réservés

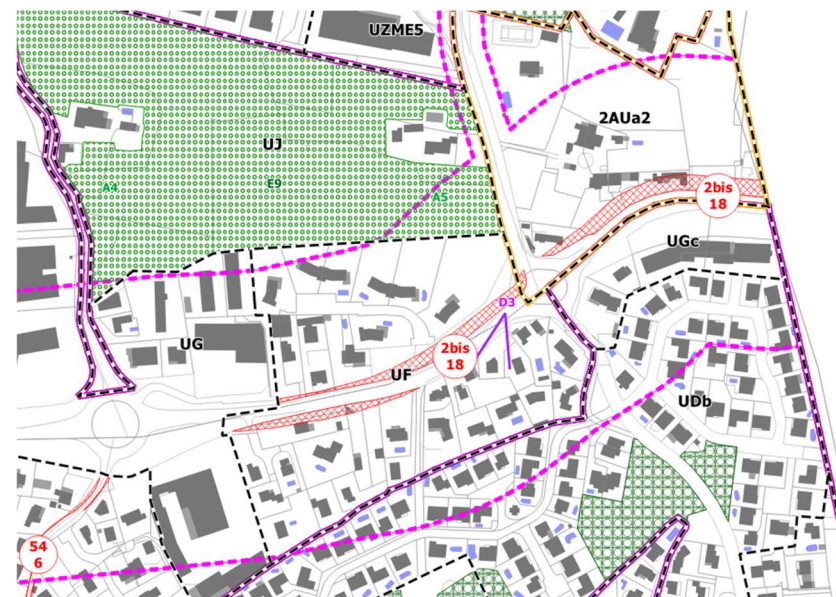
- **Création d'un emplacement réservé n°2 bis**

A la demande du Département, l'emplacement réservé n°2 est subdivisé en un autre emplacement réservé n°2 bis à partir du giratoire de Saint-Exupéry jusqu'à la limite de la commune avec La Seyne-sur-Mer. Cet emplacement réservé n°2 bis est situé à 18 mètres suivant l'axe de la chaussée.

Quant à l'emplacement réservé n°2, il est maintenu à 21 mètres dans sa configuration actuelle mais cantonné du carrefour RD63 /RD 559 au giratoire Saint-Exupéry. La vocation de ces deux emplacements réservés est de permettre la requalification des routes départementales 53 et 559.



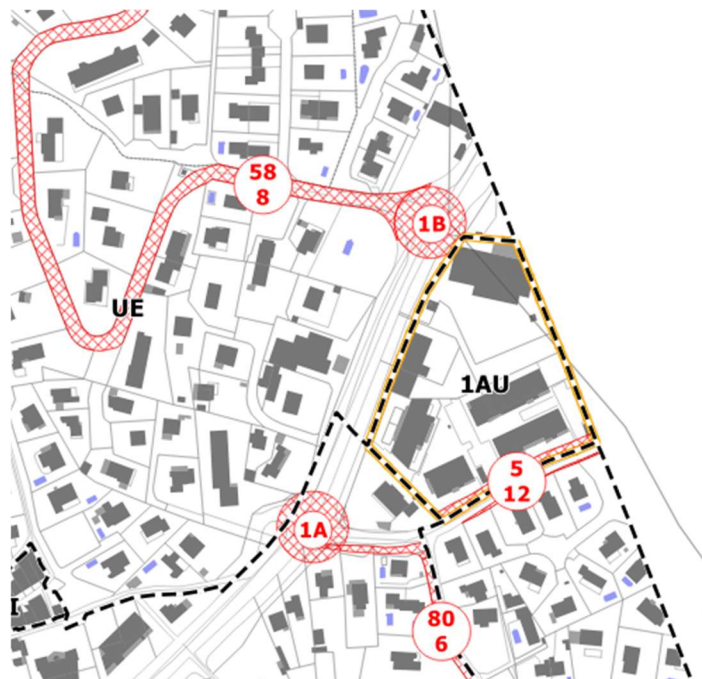
Extrait du PLU actuellement en vigueur



Extrait du projet de PLU modifié

- **Création de l'emplacement réservé n°5bis**

Dans le PLU en vigueur, l'emplacement réservé n°5 prévoit l'élargissement à 12m de la RD2216, de la RD559 à la limite communale avec La Seyne-sur-Mer. L'élargissement de la voie a été réalisé sur la portion située au sud de la zone 1AU. L'ER est donc supprimé. Toutefois la portion située à l'ouest, entre le giratoire de l'avenue du Maréchal Juin (RD 559) nécessite d'être grevée par un emplacement réservé afin de poursuivre l'élargissement à 12m de la RD 2216 et RD559. Il est donc proposé de créer un emplacement réservé n°5bis afin de garantir la continuité de l'aménagement prévu et la finalisation de cet élargissement de voirie.



Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU modifié

- **Création d'un emplacement réservé n°221 : accès au parc communal Villa Simone**

Le parc communal Villa Simone de 8000 m² est situé en cœur de ville. Toutefois, il apparaît relativement enclavé. En effet, seul un accès piéton et une entrée par le parking sont possibles par le Nord du parc.

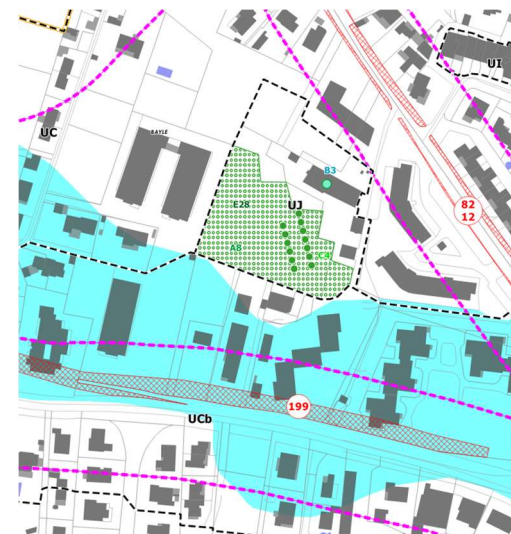
La Métropole TPM, en accord avec la ville, envisage la création d'une voie piétonne afin de permettre une meilleure accessibilité.

Dans le cadre du projet d'aménagement du site, il est prévu la réalisation d'un auditorium d'environ 500 places. Afin d'assurer une desserte fonctionnelle de cet équipement culturel, la création d'une voie vers le sud, en direction de la voie Joseph Raynaud, est nécessaire.

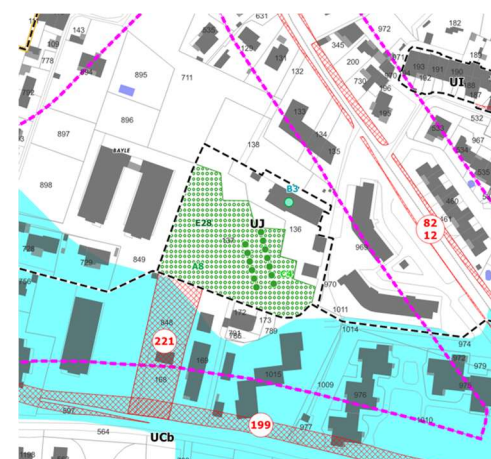
Cette nouvelle voie répondra à plusieurs objectifs :

- améliorer l'accessibilité générale du parc et de l'auditorium ;
- assurer une liaison piétonne directe avec la voie Joseph Raynaud ;
- permettre l'accès de véhicules pour les besoins logistiques liés aux événements culturels (concerts, accueil des artistes).

Il convient donc de créer un nouvel emplacement réservé n°221 de 1920m² pour permettre la création de cette voie.



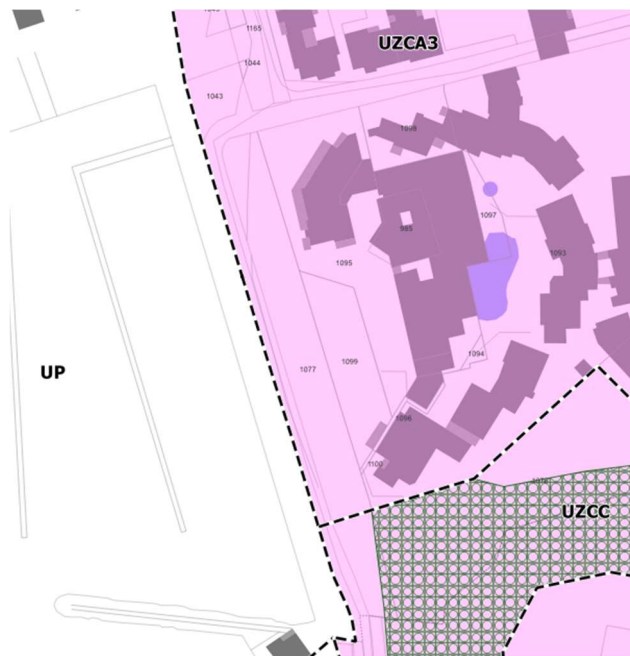
Extrait du PLU actuellement en vigueur



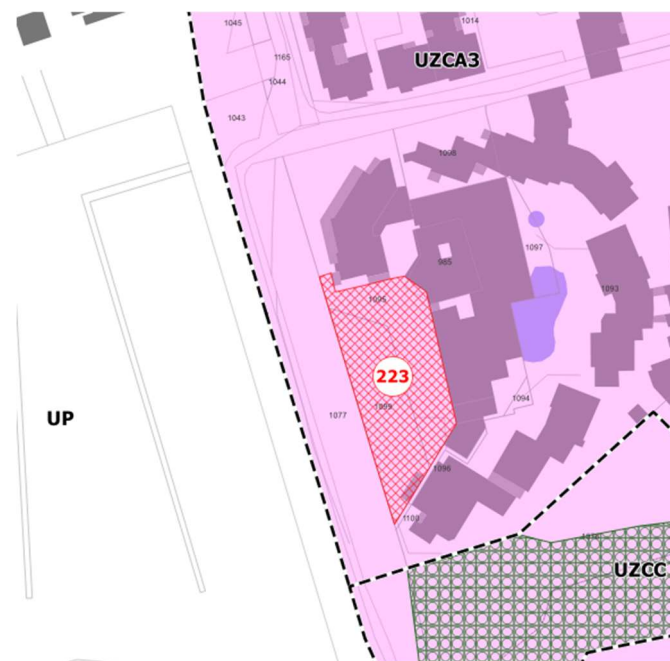
Extrait du projet de PLU modifié

- **Création d'un emplacement réservé n°223**

Un emplacement réservé n°223 est créé en vue de la réalisation d'un espace public et d'un parking public sur le site du Port Hélène au bénéfice de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, d'une superficie de 1 900 m².



Extrait du PLU actuellement en vigueur



Extrait du PLU modifié

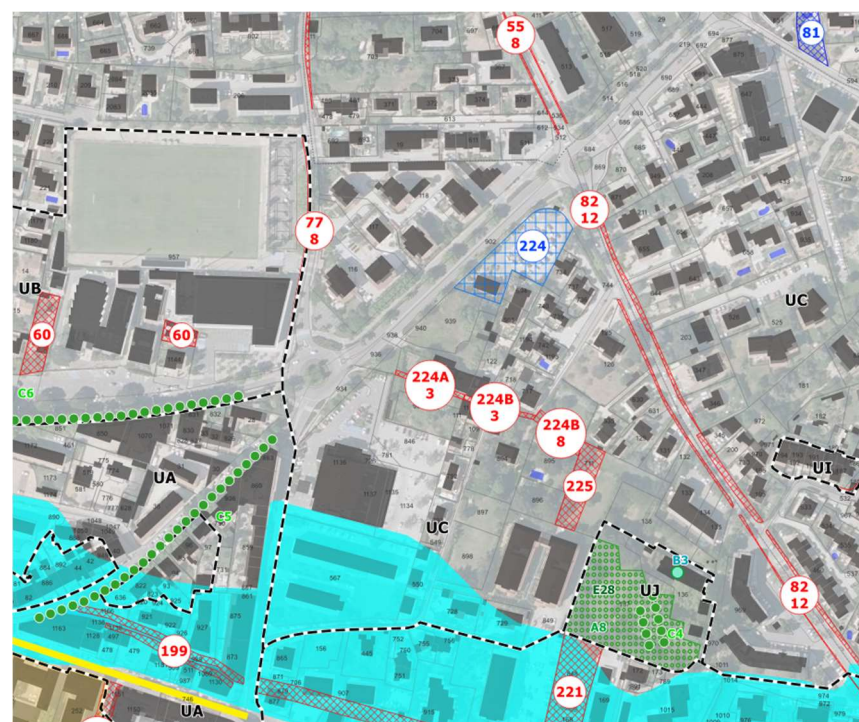
- **Création de l'emplacement réservé n°224 A**

Cet emplacement réservé permettra d'assurer la continuité de la liaison piétonne entre l'auditorium et les parkings à créer à l'ouest du site, facilitant ainsi l'accès des usagers à l'équipement culturel par des cheminements doux.

Dans le cadre du projet de construction d'un auditorium de 500 places sur le site de la Villa Simone, il est proposé de créer un emplacement réservé destiné à instaurer une servitude de passage piéton au bénéfice de la Métropole Toulon Provence Méditerranée.



Extrait du PLU actuellement en vigueur



Extrait du PLU modifié

- **Création de l'emplacement réservé n°224 B**

Dans le cadre du projet de construction d'un d'auditorium sur le site de la Villa Simone, il est proposé la création d'un deuxième emplacement réservé au bénéfice de la Métropole Toulon Provence Méditerranée. Il vise à sécuriser et à structurer la liaison piétonne depuis l'auditorium vers l'ouest, en direction des futurs parkings. Cet emplacement réservé se décompose en deux sections :

- une première portion de 8 mètres de largeur, depuis l'auditorium jusqu'à la rue de Bayle,
- puis une deuxième portion de 3 mètres de largeur le long de la rue de Bayle, jusqu'aux parkings projetés.

Cette liaison piétonne vise à renforcer l'accessibilité du site et à encourager les mobilités douces dans le cadre de la fréquentation de l'équipement.



Extrait du PLU actuellement en vigueur



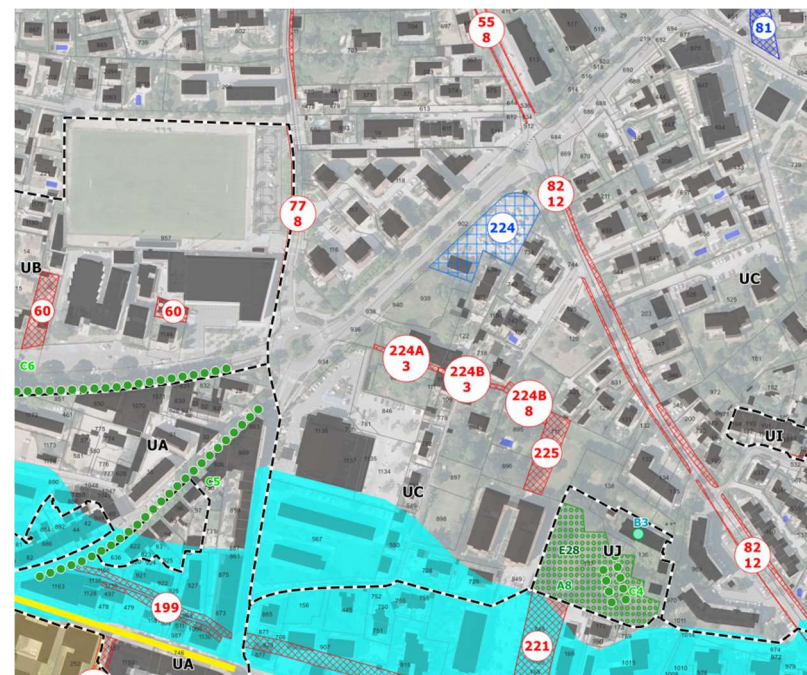
Extrait du PLU modifié

- **Création de l'emplacement réservé n°225**

Dans le cadre du projet de construction d'un d'auditorium sur le site de la Villa Simone, il est proposé la création d'un troisième emplacement réservé destiné à l'implantation d'un équipement public au bénéfice de la commune. L'objectif de cet emplacement réservé est de permettre, à terme, l'agrandissement de l'unité foncière autour du projet, en assurant une maîtrise foncière suffisante pour accueillir des aménagements complémentaires liés au fonctionnement des équipements.



Extrait du PLU actuellement en vigueur



Extrait du PLU modifié

§3 Suppression d'emplacements réservés

- Suppression de l'emplacement réservé 1 A

L'emplacement réservé n°1 A relatif à l'aménagement du carrefour de la RD559 « Col d'Arthaud » est supprimé dans la mesure où le giratoire a été réalisé.



Extrait du PLU actuellement en vigueur



Extrait du PLU modifié

- **Suppression de l'emplacement réservé n°1 B**

L'emplacement réservé n°1 B relatif à l'aménagement du carrefour de la RD559 « Collégiale » est supprimé dans la mesure où le giratoire a été réalisé.



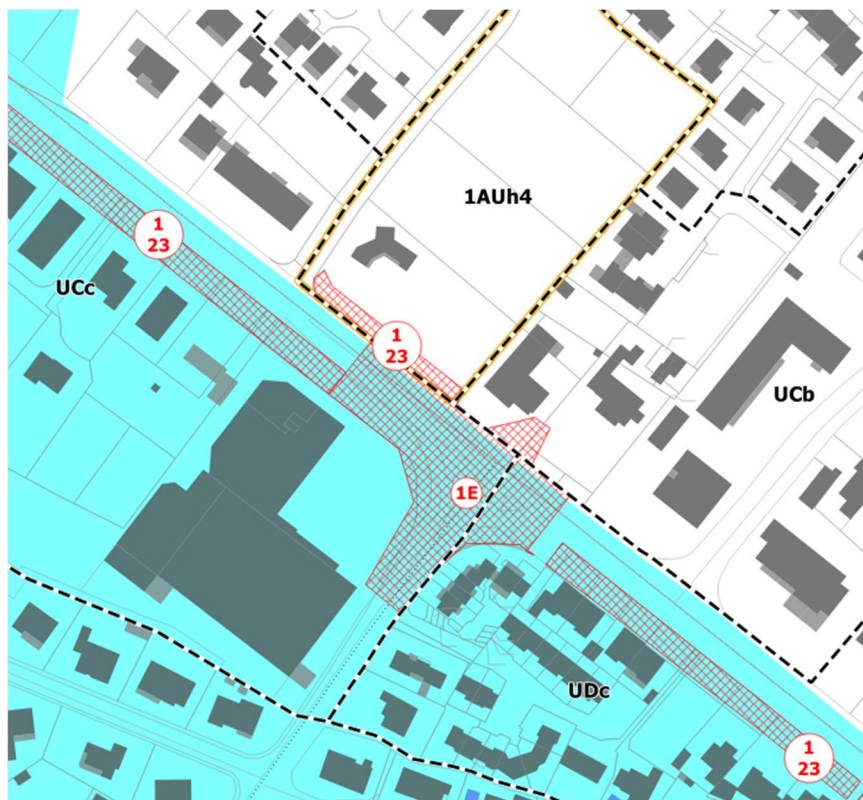
Extrait du PLU actuellement en vigueur



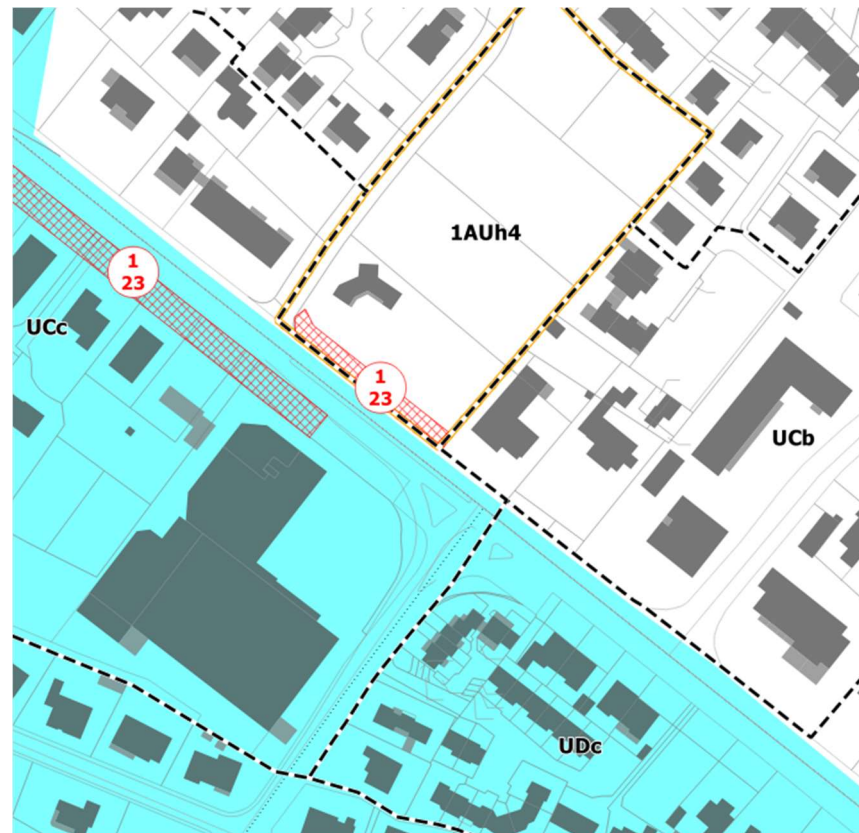
Extrait du PLU modifié

- **Suppression de l'emplacement réservé n°1 E**

L'emplacement réservé n°1 E relatif à l'aménagement du carrefour de la RD559 « Mas d'Ixelles » est supprimé dans la mesure où cet aménagement a été réalisé.



Extrait du PLU actuellement en vigueur



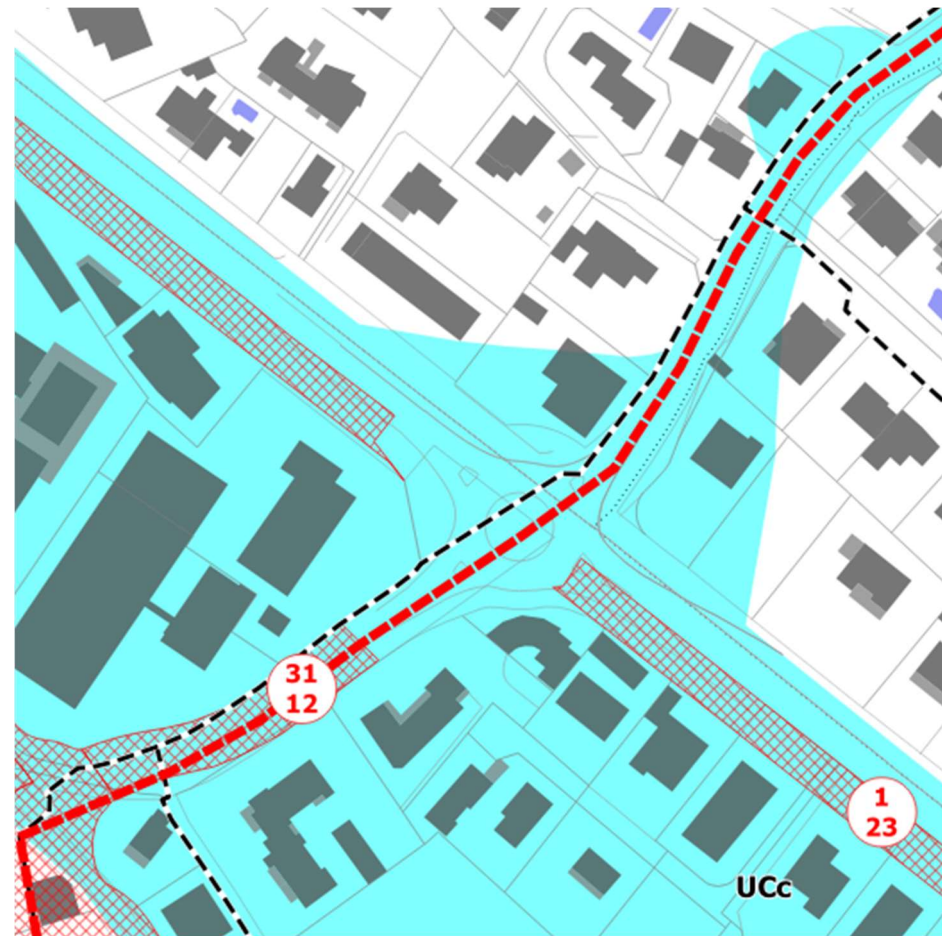
Extrait du PLU modifié

- **Suppression de l'emplacement réservé n°1F**

L'emplacement réservé n°1 F relatif à l'aménagement du carrefour de la RD559 « Augias » est supprimé dans la mesure où cet aménagement a été réalisé.



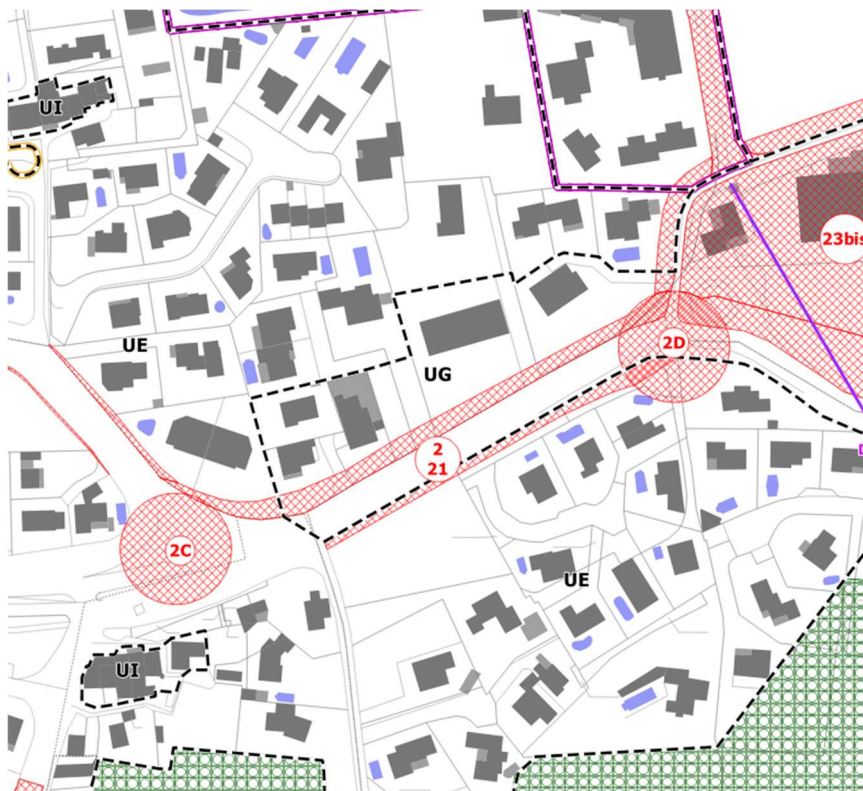
Extrait du PLU actuellement en vigueur



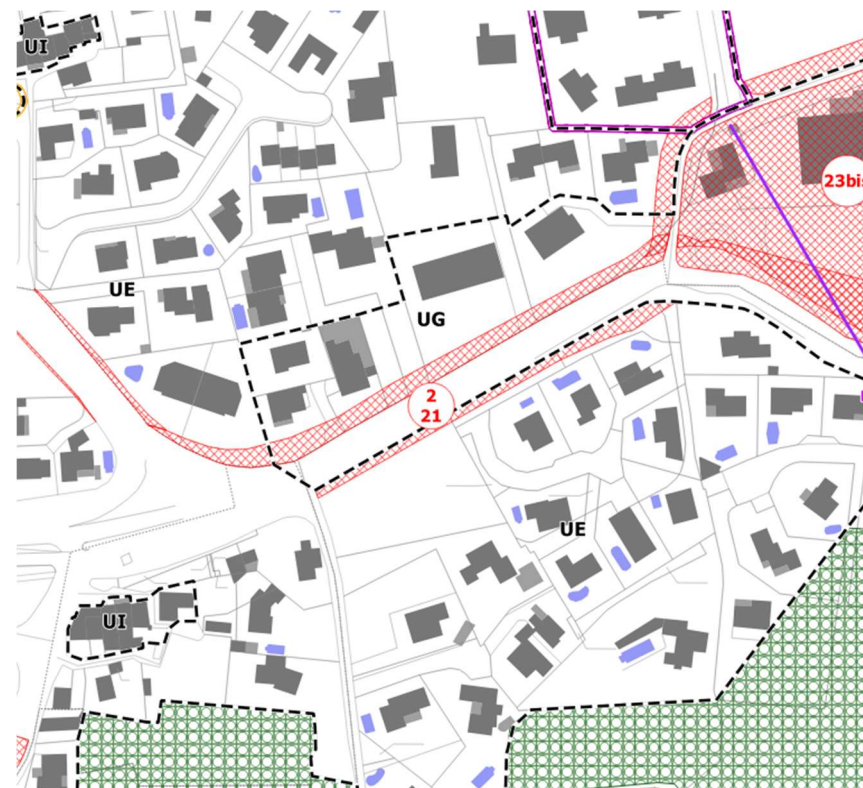
Extrait du PLU modifié

- **Suppression de l'emplacement réservé n°2 C**

L'emplacement réservé n°2 C relatif à l'aménagement du carrefour de la RD63 et la rue du Président John Kennedy est supprimé dans la mesure où cet aménagement a été réalisé.



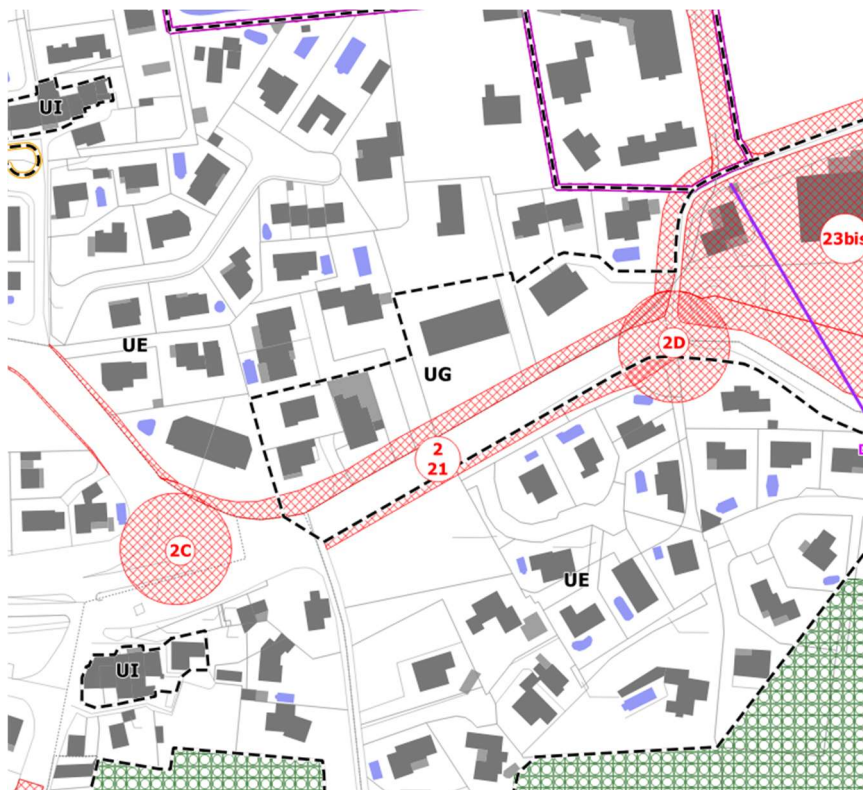
Extrait du PLU actuellement en vigueur



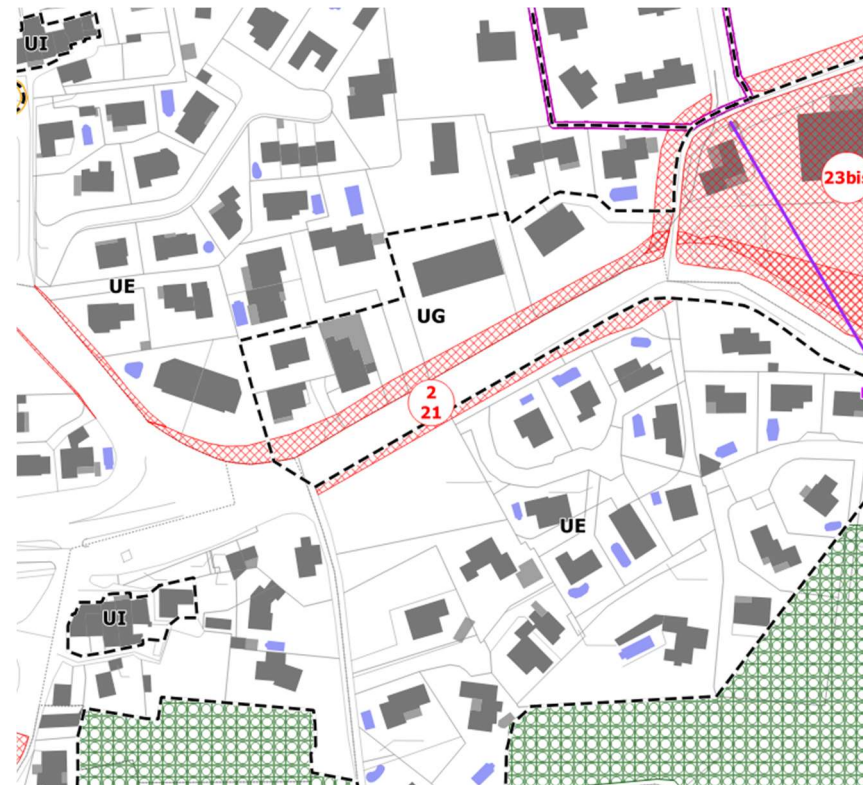
Extrait du PLU modifié

- **Suppression de l'emplacement réservé n°2 D**

L'emplacement réservé n°2 D relatif à l'aménagement du carrefour de la RD63 « secteur Pertuade » est supprimé dans la mesure où le giratoire a été réalisé.



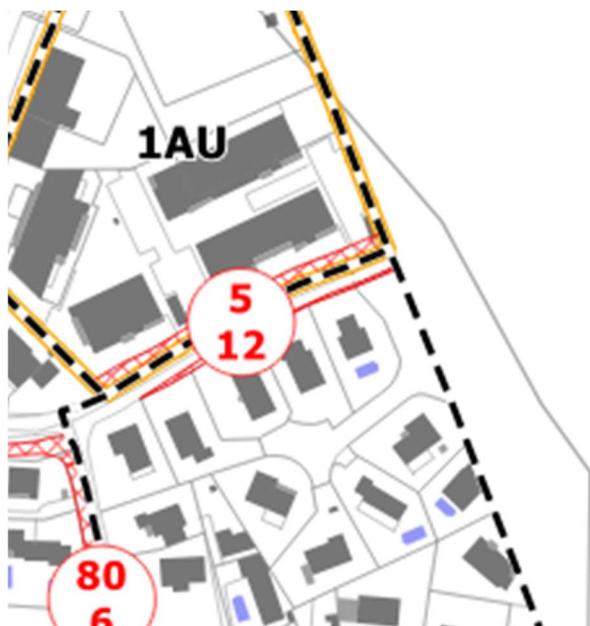
Extrait du PLU actuellement en vigueur



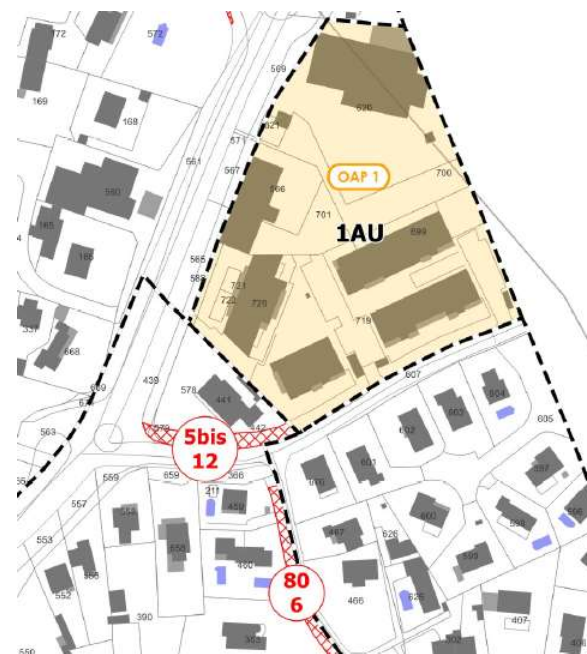
Extrait du PLU modifié

- **Suppression de l'emplacement réservé n°5**

Dans le PLU en vigueur, l'emplacement réservé n°5 prévoit l'élargissement à 12m de la RD2216, de la RD559 à la limite communale avec La Seyne-sur-Mer. L'élargissement de la voie a été réalisé sur la portion située au sud de la zone 1AU. L'ER est donc supprimé. Toutefois la portion située à l'ouest et le giratoire de l'avenue du Maréchal Juin (RD 559) nécessite d'être grevée par un emplacement réservé afin de poursuivre l'élargissement à 12m de la RD 2216 et RD559. Il est donc proposé de créer un emplacement réservé n°5bis afin de garantir la continuité de l'aménagement prévu et la finalisation de cet élargissement de voirie.



Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU modifié

- **Suppression de l'emplacement réservé n°30**

L'emplacement réservé n°30 lié à la création d'une voie de 12m de la RD 559 à la RD63 est supprimé dans la mesure où le projet a été réalisé.



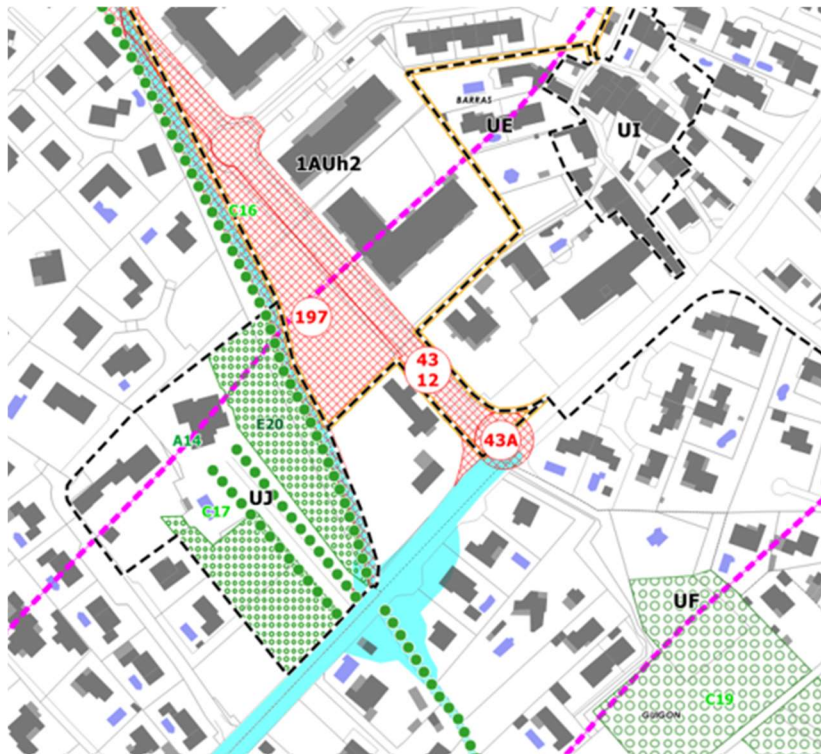
Extrait du PLU actuellement en vigueur



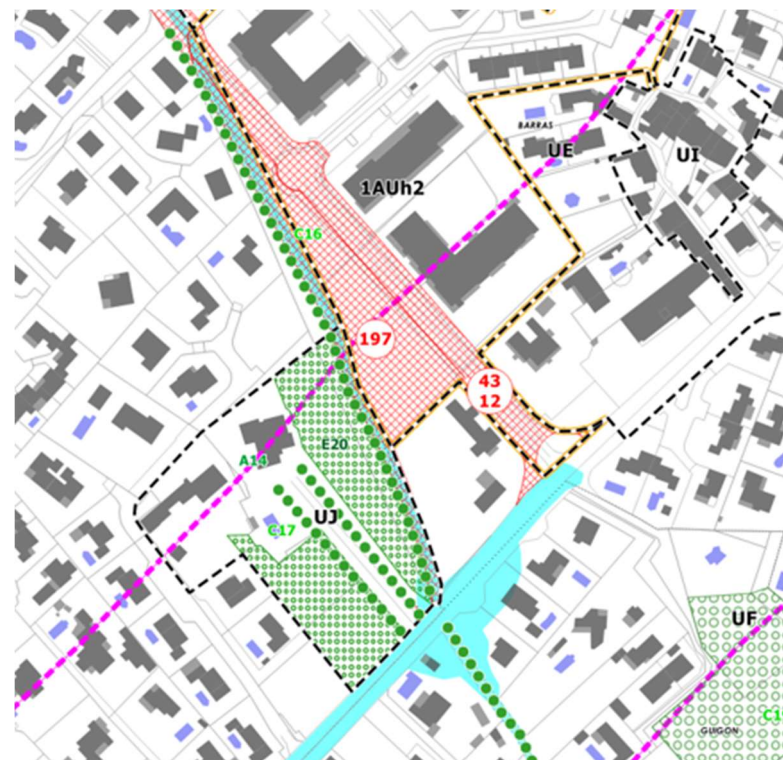
Extrait zonage modifié

- **Suppression de l'emplacement réservé n°43 A**

A la demande du Département, l'emplacement réservé n°43 A visant à aménager le carrefour sur la départementale 16 est supprimé.



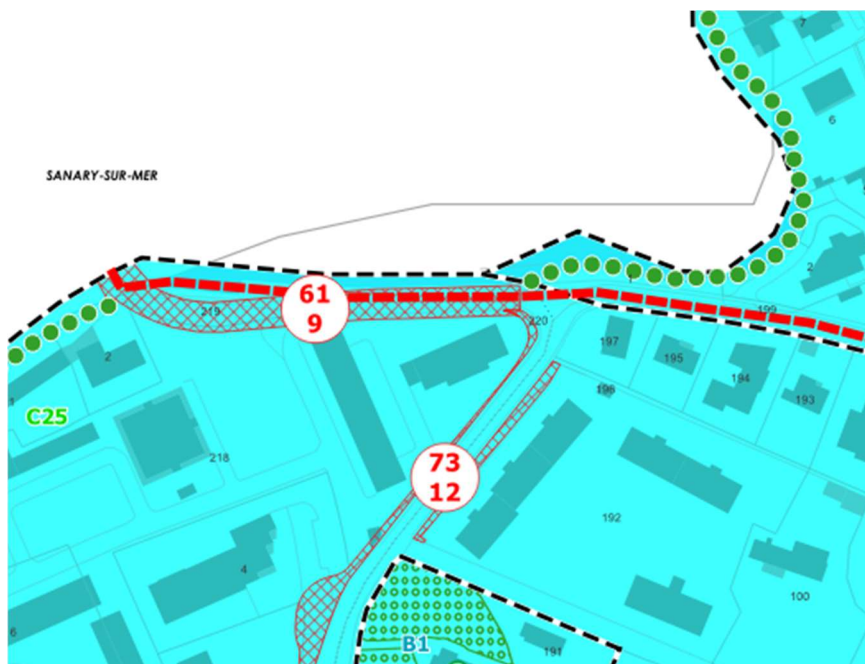
Extrait du PLU actuellement en vigueur



Extrait du projet de PLU modifié

- **Suppression de l'emplacement réservé n°61**

L'emplacement réservé n°61 au bénéfice du Département et visant à la création d'un pont de franchissement de la Reppe de 9m est supprimé en ce que l'ouvrage a été réalisé.



Extrait du PLU actuellement en vigueur



Extrait du PLU modifié

- **Suppression de l'emplacement réservé n°121**

Un emplacement réservé n°121 est supprimé. Il s'agit d'une erreur matérielle présente dans le PLU en vigueur dans la mesure où cet emplacement réservé n'existe pas sur le plan de zonage, n'est pas affecté et n'a pas de bénéficiaire.

Voirie	120	2G/3G	Commune Métropole TPM	Création de voies de desserte du secteur Plan de la Mer à partir du chemin du Plan de la Mer, du chemin du Rayolet et de la RD616 à 6 m et 8 m	11 500 m² 6 / 8 m
Voirie			121	Non-affecté	
Équipements publics	122	2G	Commune	Secteur Plan de la Mer – réalisation d'équipements publics	13 200 13 210 m²

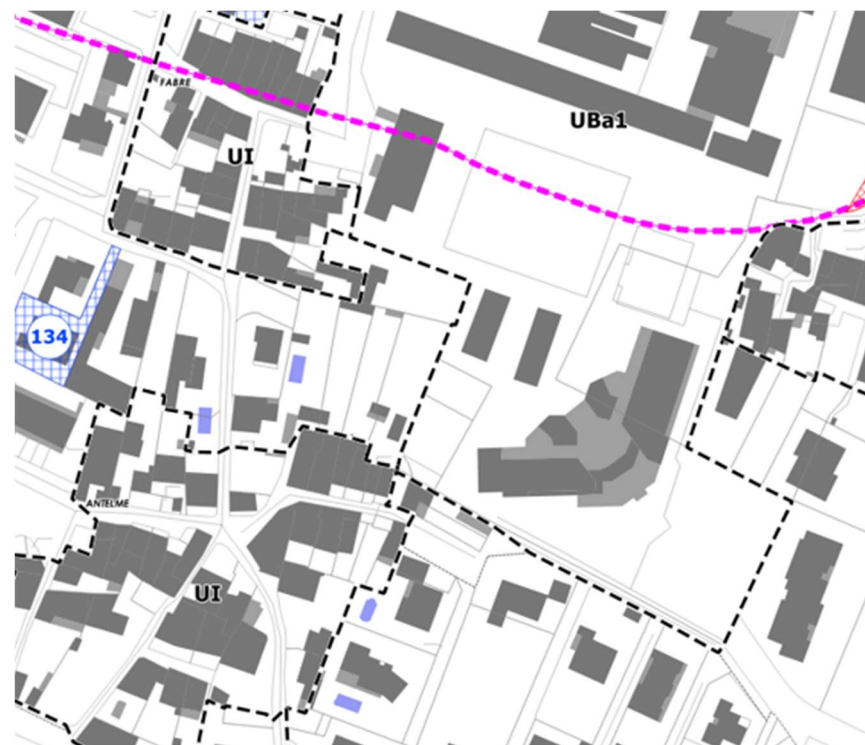
Extrait de la liste des emplacements réservés modifiée

- **Suppression de l'emplacement réservé n°128**

L'emplacement réservé n°128 relatif à l'aménagement d'un espace public de proximité entre le hameau Antelme et les écoles au bénéfice de la commune est supprimé dans la mesure où les travaux ont été réalisés.



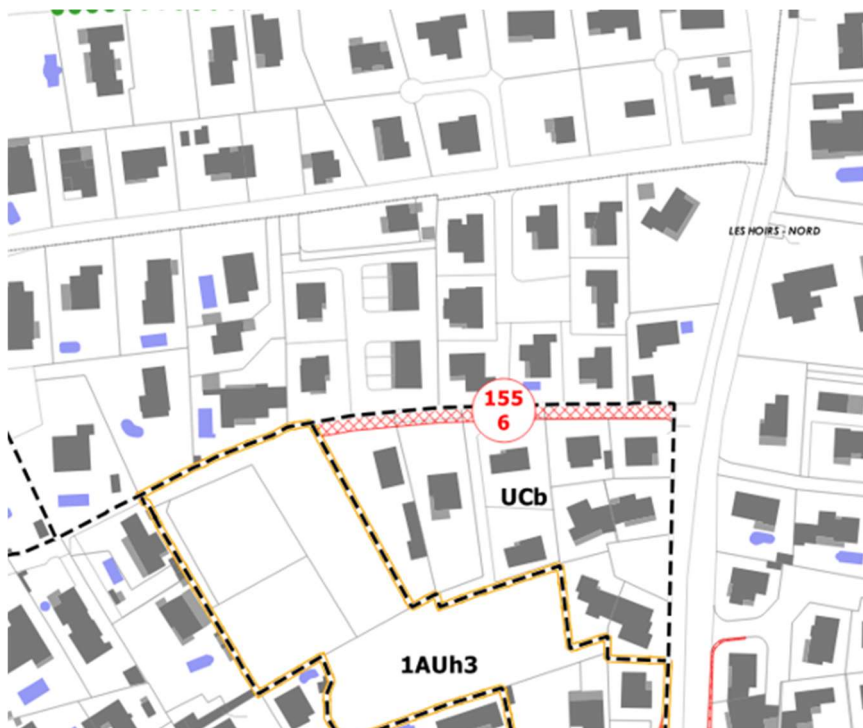
Extrait du PLU actuellement en vigueur



Extrait du projet de PLU modifié

- **Suppression de l'emplacement réservé n°155**

L'emplacement réservé n°155 relatif à la création d'une voie d'accès de 6m à partir de la rocade des Playes au bénéfice de la commune est supprimé pour tenir compte de l'évolution de l'orientation d'aménagement et de programmation des Hoirs Nord (voir modifications OAP Les Hoirs Nord).



Extrait du PLU actuellement en vigueur



Extrait du projet de PLU modifié

- **Suppression de l'emplacement réservé n°189**

Un emplacement réservé n°189 est supprimé. Il s'agit d'une erreur matérielle présente dans le PLU en vigueur dans la mesure où cet emplacement réservé n'est pas affecté et n'a pas de bénéficiaire.

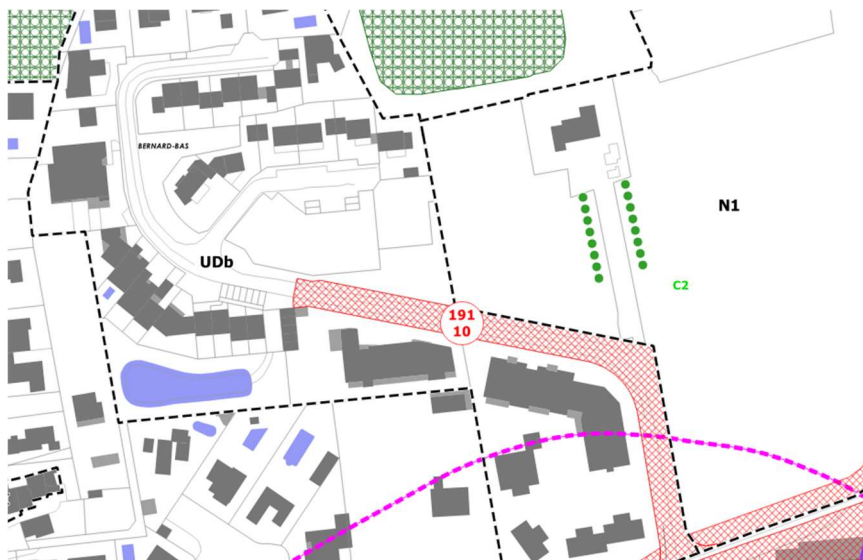
Il n'existe pas sur le plan de zonage.

Voirie	188B	4G	Commune Métropole TPM	Création d'une promenade piétonne donnant accès à la mer depuis le chemin de la Gardiole	1 150 m² 1135 m²
Espaces et équipements publics		189		Non affecté	
Équipements publics	190	3G/4G	Commune	Création d'équipements sportifs et de loisirs – quartier Mouriès	27 700 m² 27 680 m²

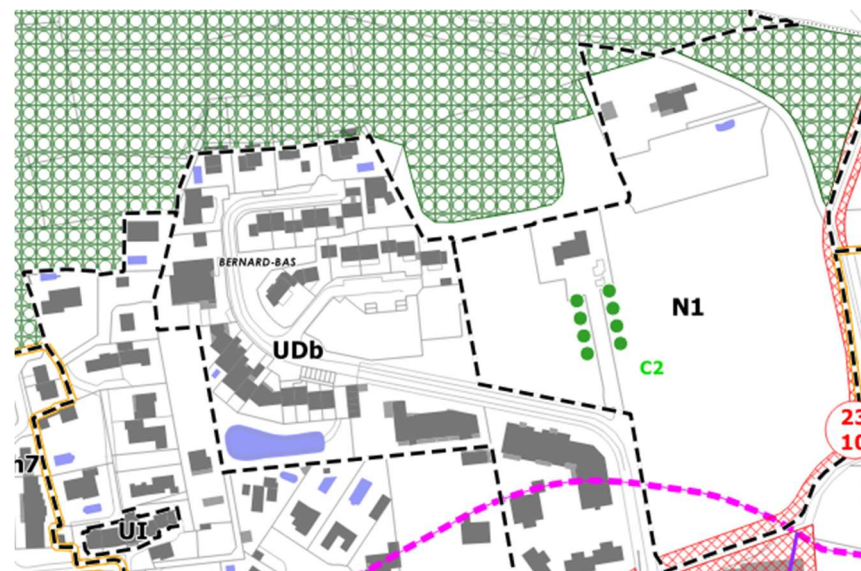
Extrait du projet de PLU modifié

- **Suppression de l'emplacement réservé n°191**

L'emplacement réservé n°191 correspondant à la création d'une voie de 10m à partir du chemin de la Pertuade est supprimé dans la mesure où le projet a été réalisé.



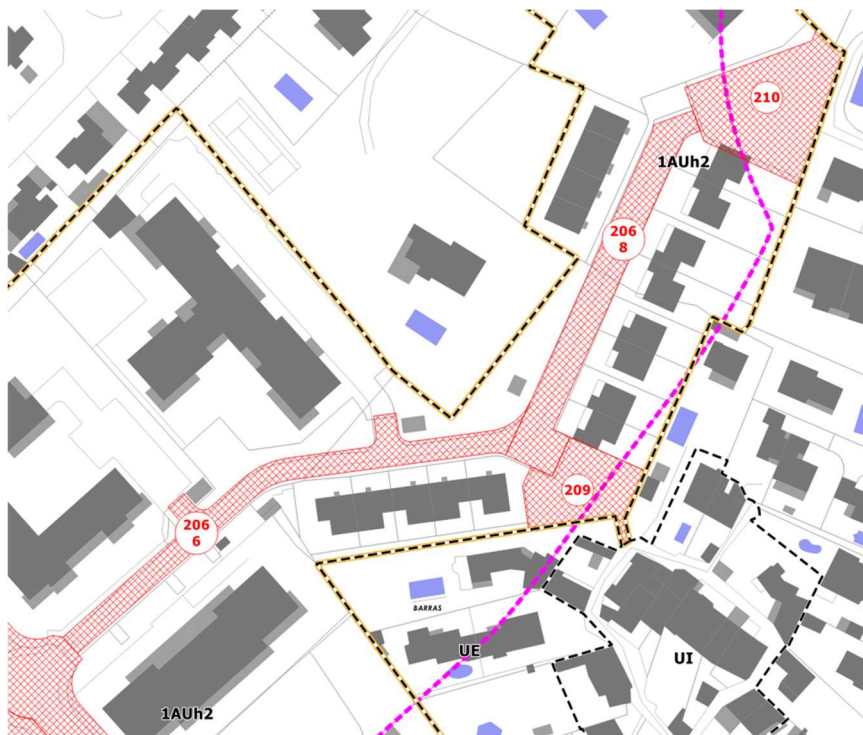
Extrait du PLU actuellement en vigueur



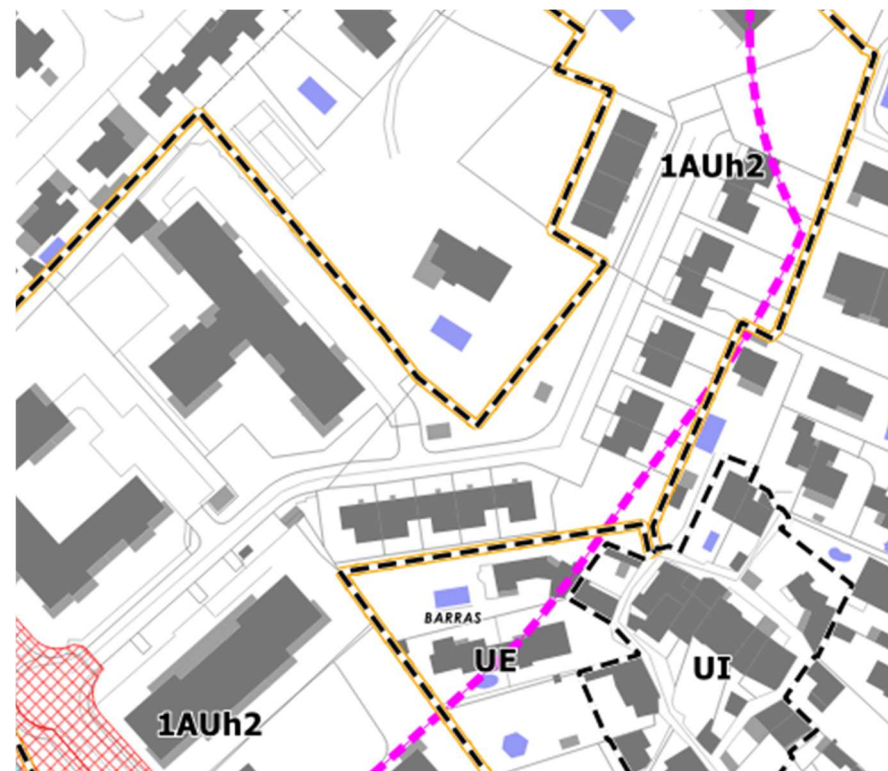
Extrait du PLU modifié

- **Suppression de l'emplacement réservé n°206**

L'emplacement réservé n°206 lié à la création d'une voie de desserte de 6 à 8m dans le secteur Barras est supprimé dans la mesure où le projet a été réalisé.



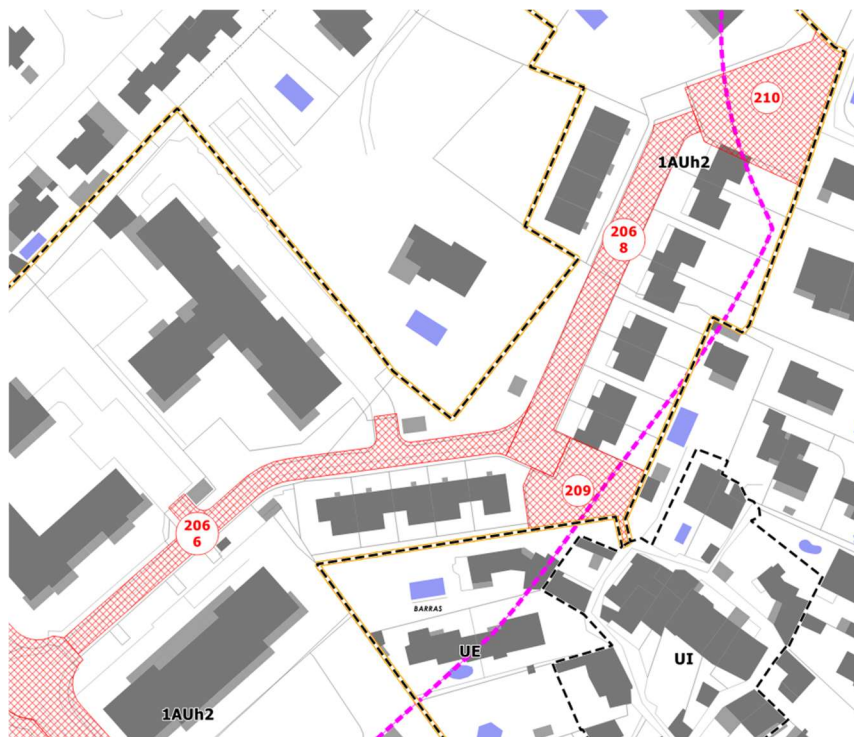
Extrait du PLU actuellement en vigueur



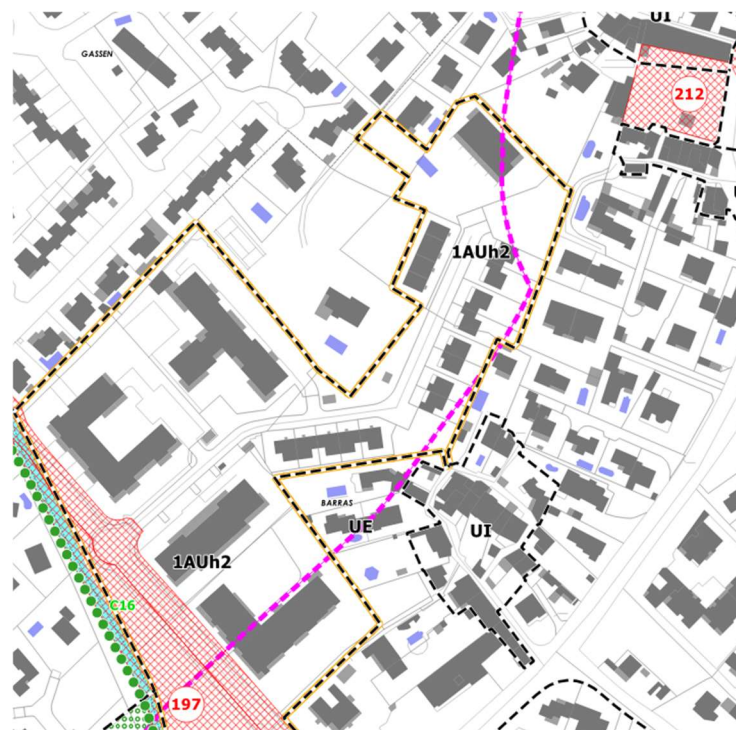
Extrait du PLU modifié

- **Suppression de l'emplacement réservé n°209**

L'emplacement réservé n°209 lié à la création d'une aire de stationnement dans le hameau de Barras est supprimé dans la mesure où le projet a été réalisé.



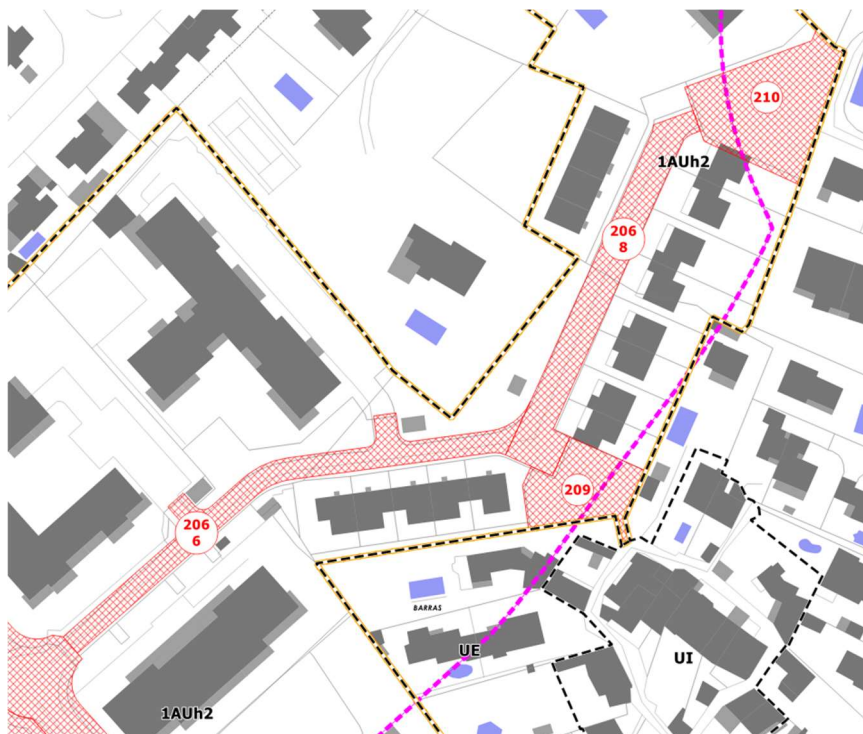
Extrait du PLU actuellement en vigueur



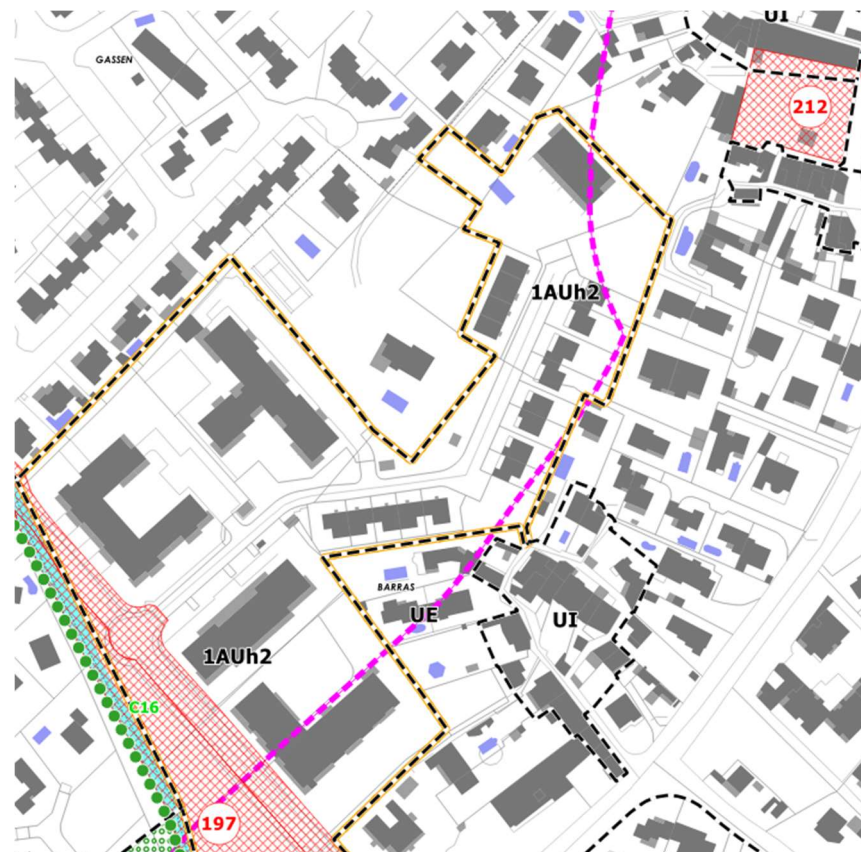
Extrait du PLU modifié

- **Suppression de l'emplacement réservé n°210**

L'emplacement réservé n°210 lié à la création d'une voie de desserte et d'une aire de stationnement est supprimé car le projet a été réalisé.



Extrait du PLU actuellement en vigueur



Extrait du PLU modifié

§4 Suppression des secteurs de mixité sociale

- **Mise à jour de la liste des secteurs de mixité sociale**

La liste des secteurs de mixité sociale est mise à jour des modifications apportées par la présente procédure.

- **Suppression des secteurs de mixité sociale n°20**

Le secteur de mixité sociale n°20 correspondant aux parcelles CY280, 287 et 288 n'a plus lieu d'être dans la mesure où le projet de logements comprenant 100 % de logements locatifs sociaux a été réalisé, rue Cros de Boyer. Un permis de construire n°083 129 14 00015 a été déposé le 20 juin 2014. Une déclaration attestant l'achèvement des travaux a été déposée le 23 décembre 2019. Une attestation de non contestation de conformité des travaux a été délivrée le 9 mars 2020.

Par conséquent, la présente modification supprime le secteur de mixité sociale n°20.



Extrait du PLU actuellement en vigueur



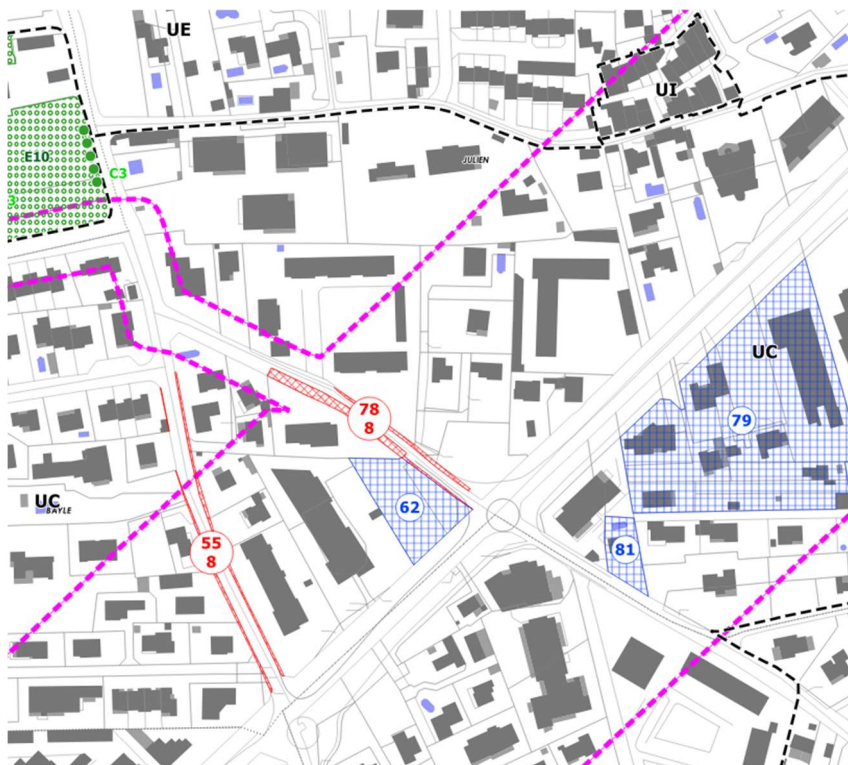
Extrait du projet de PLU modifié

- **Suppression du secteur de mixité sociale n°62**

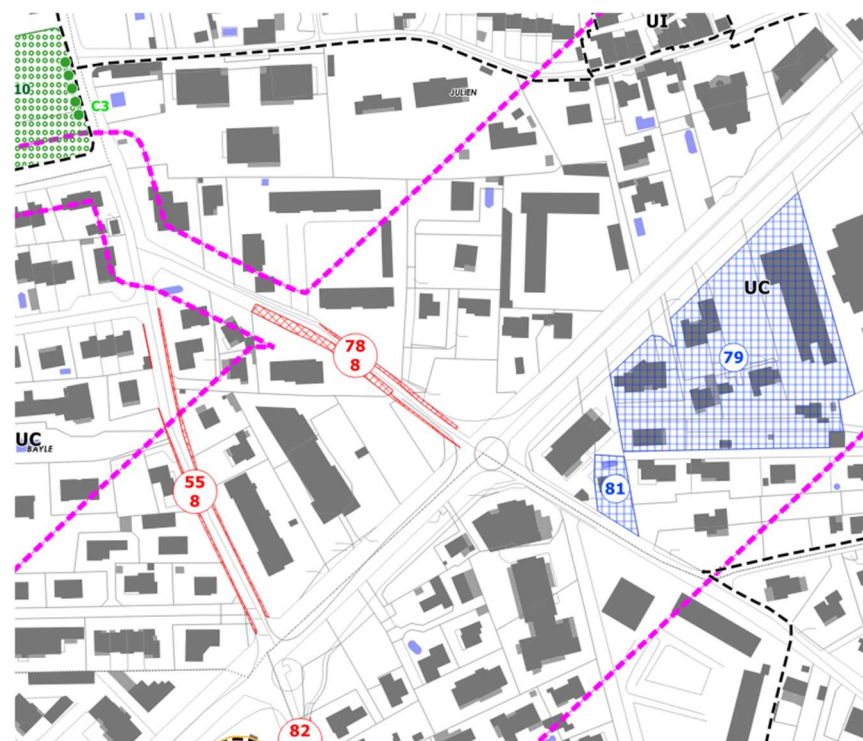
Le secteur de mixité sociale n°62 correspondant à la parcelle AD29 n'a plus lieu d'être dans la mesure où le projet de logements comprenant 100 % de logements locatifs sociaux a été réalisé, Avenue Maréchal Juin.

En effet, un permis de construire n°1291700125 a été délivré le 9 avril 2018. Une déclaration attestant l'achèvement des travaux a été déposée le 13 janvier 2023.

Par conséquent, la présente modification supprime le secteur de mixité sociale n°62.



Extrait du PLU actuellement en vigueur

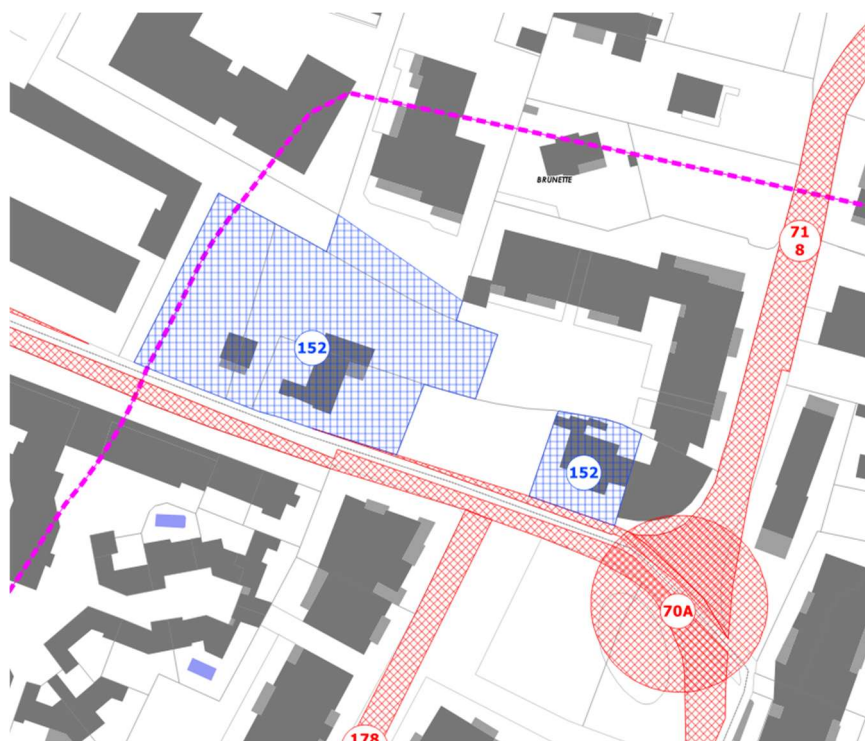


Extrait du projet de PLU modifié

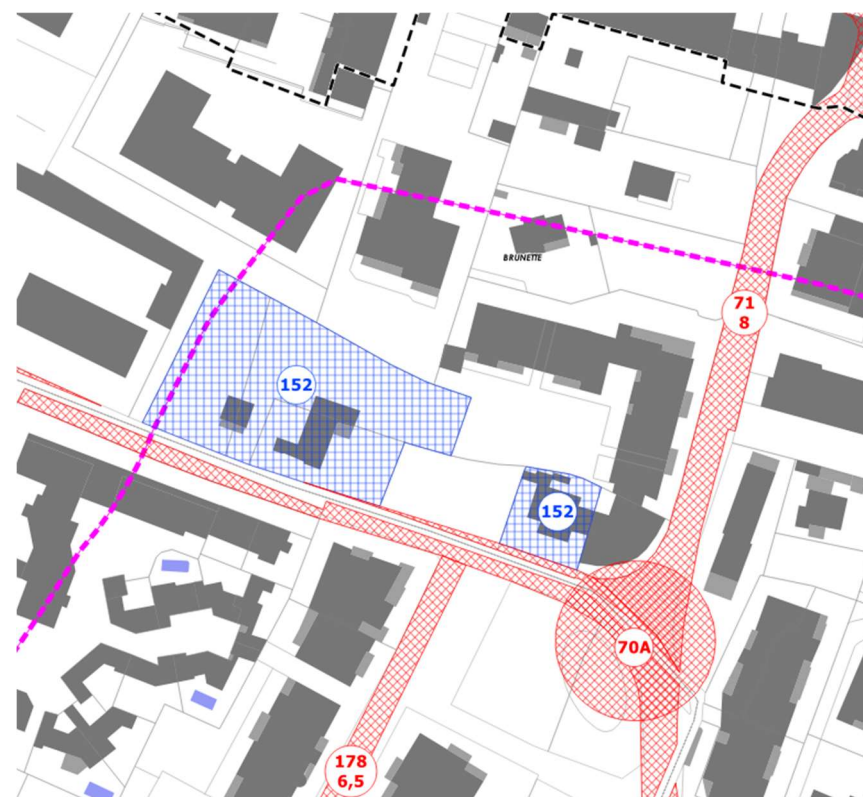
- **Suppression d'une partie du secteur de mixité sociale n°152**

Le secteur de mixité sociale n°152 a été instauré dans le quartier de Brunette instaurant un pourcentage de logements sociaux de 100% au sein du programme de logements sociaux.

Le périmètre de ce secteur nécessite d'être réduit sur la parcelle AL1029 à la demande du syndic de la copropriété L'Aurélia dont le parking est grevé d'une partie de cet emplacement réservé. Il s'agit d'une erreur matérielle nécessitant de réduire le périmètre de la SMS. La superficie du secteur de mixité est donc dorénavant de 2 952m² au lieu de 3 180m².



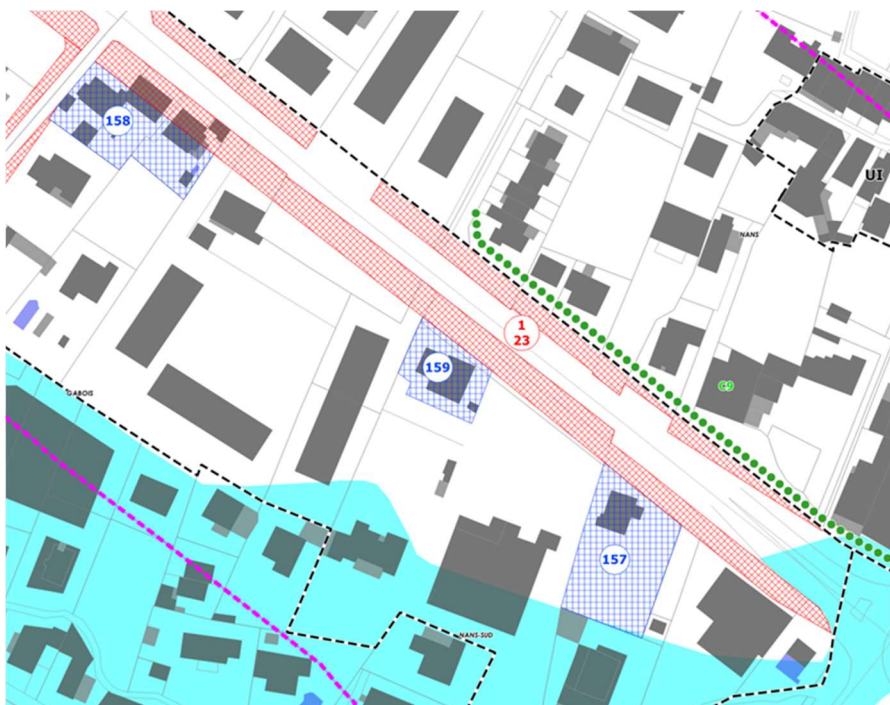
Extrait du PLU actuellement en vigueur



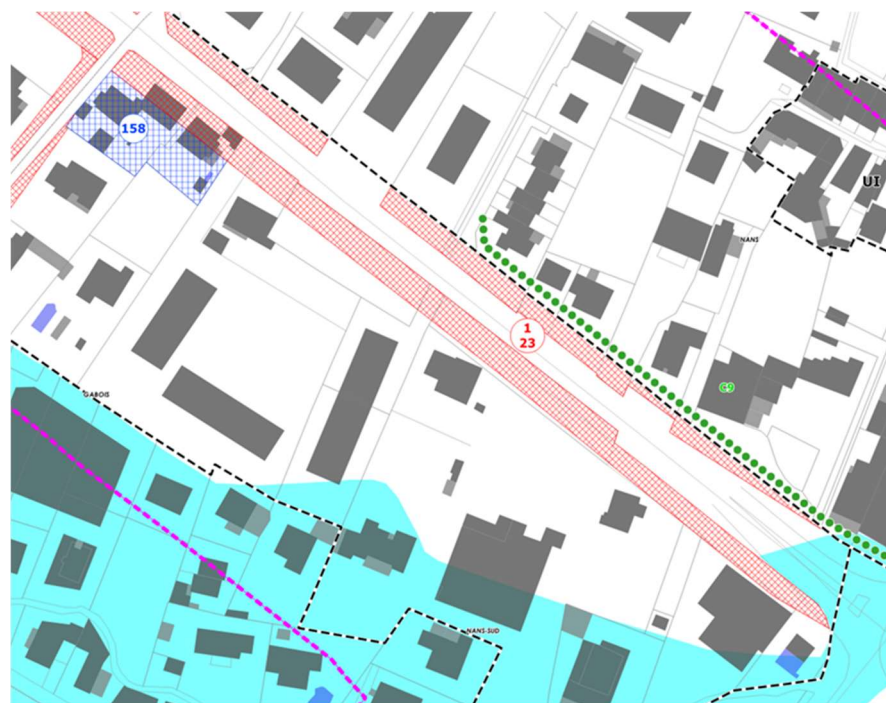
Extrait du projet de PLU modifié

- **Suppression du secteur de mixité sociale n°157**

Le secteur de mixité sociale n°157 n'a plus lieu d'être dans la mesure où le projet de logements comprenant 100 % de logements locatifs sociaux a été réalisé, Avenue de la Mer. Un permis de construire n°083129180006 a été délivré le 30 août 2016. Deux permis modificatifs ont été délivrés les 1 mars 2019 et 13 juin 2022. Une attestation de non contestation de conformité des travaux date du 23 juin 2022. Par conséquent, la présente modification supprime le secteur de mixité sociale n°157.



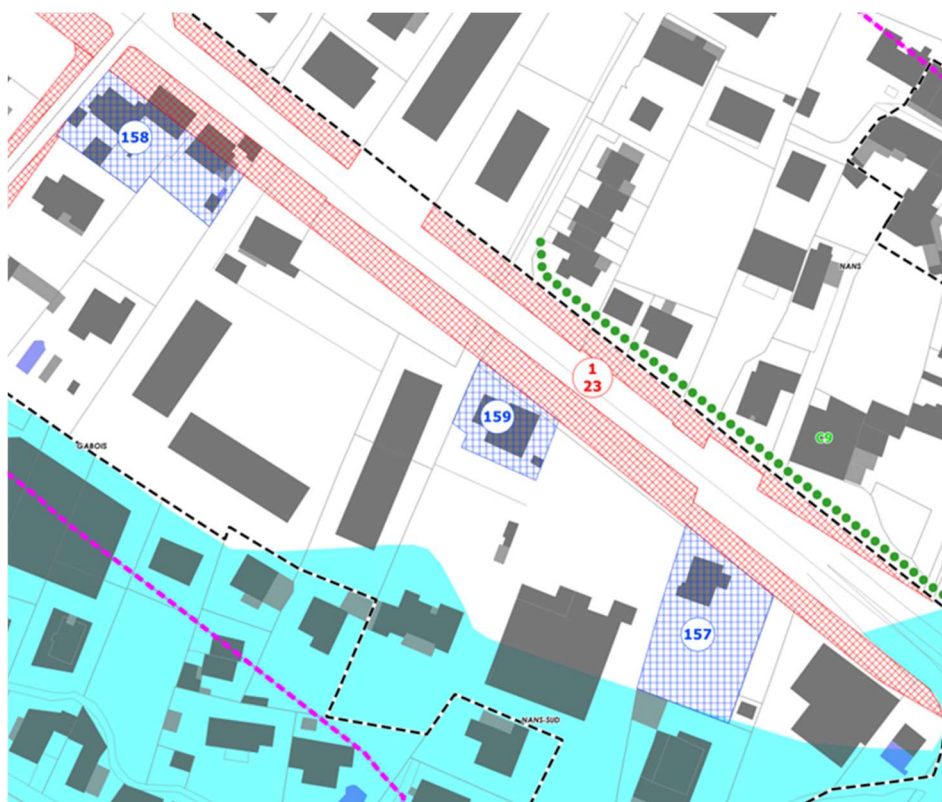
Extrait du PLU actuellement en vigueur



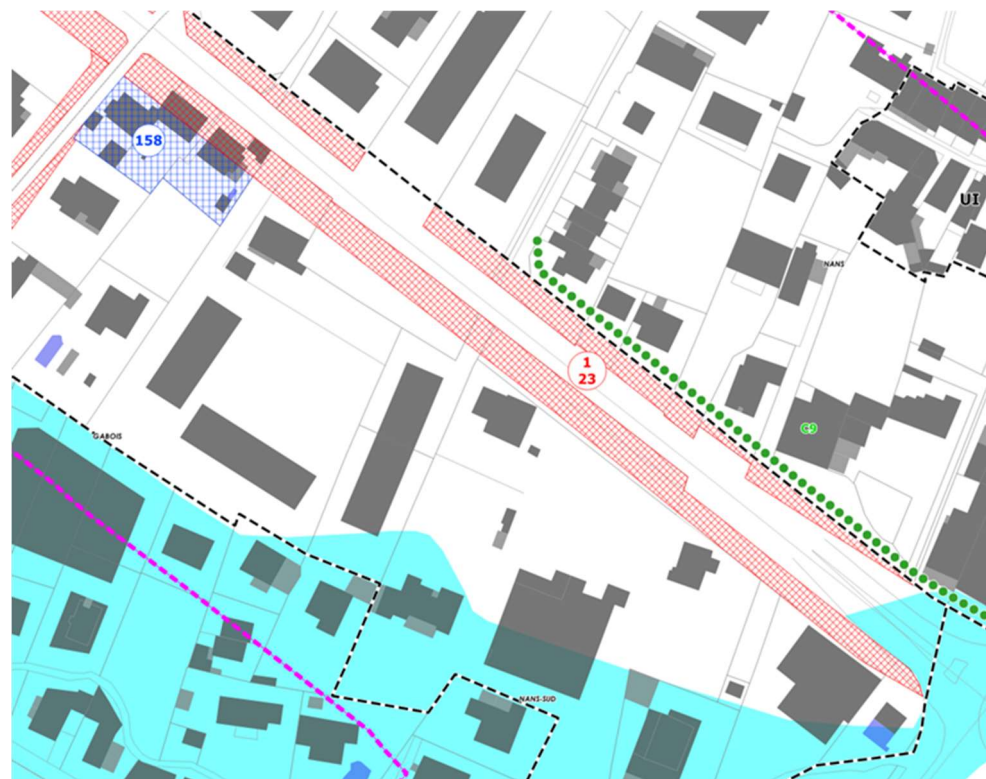
Extrait du projet de PLU modifié

- **Suppression du secteur de mixité sociale n°159**

Le secteur de mixité sociale n°159 n'a plus lieu d'être dans la mesure où le projet de logements comprenant 100 % de logements locatifs sociaux a été réalisé, Avenue de la Mer. Un permis de construire n°083129180006 a été délivré le 30 août 2016. Après deux permis de construire modificatifs datant du 1^{er} mars 2019 et du 13 juin 2022, une attestation de non contestation de la conformité des travaux a été délivrée le 23 juin 2022. Par conséquent, la présente modification supprime le secteur de mixité sociale n°159.



Extrait du PLU actuellement en vigueur

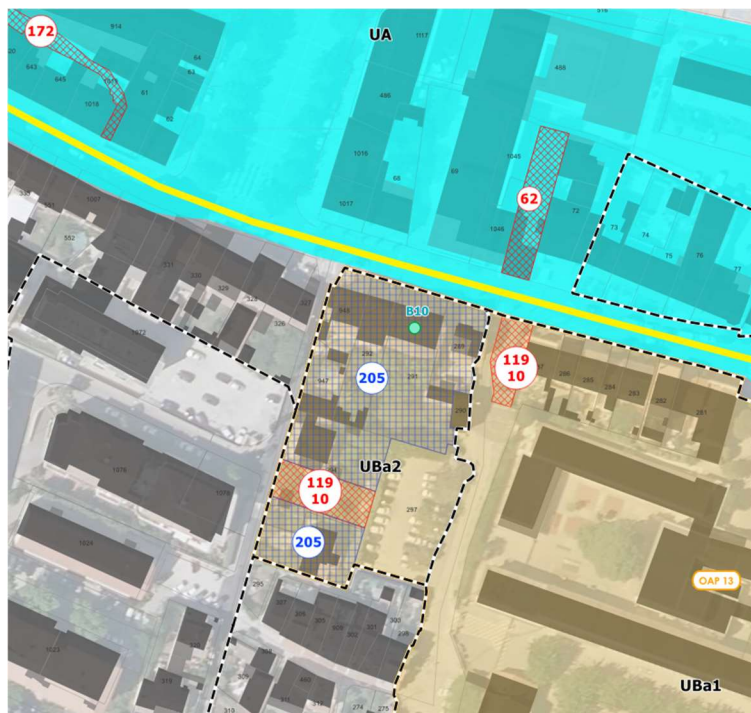


Extrait du projet de PLU modifié

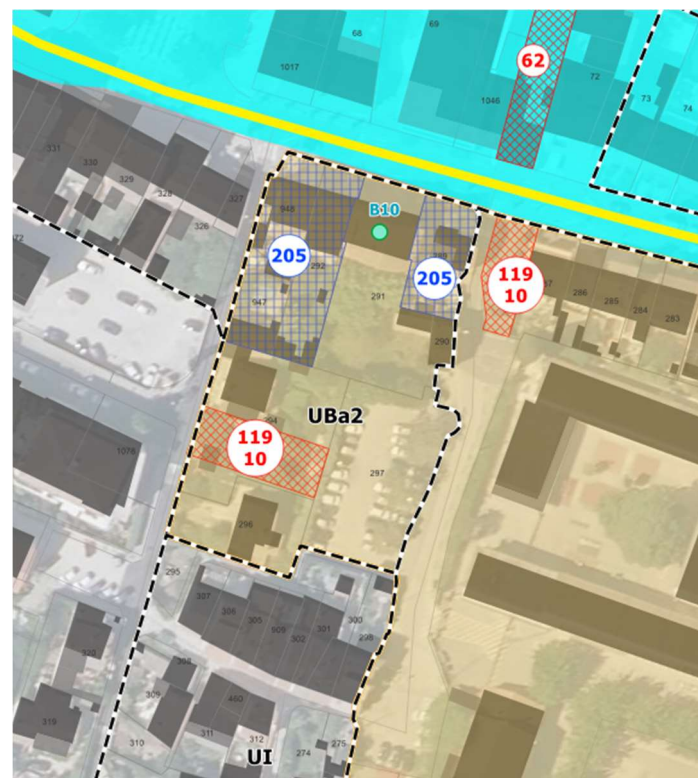
§5 Modification des secteurs de mixité sociale

- **La modification du secteur de mixité sociale n°205**

Le secteur de mixité sociale est réduit de 2 500m² à 1 000m² sur le secteur Condorcet (avec un maintien à 100% du pourcentage de logements sociaux au sein du futur programme de logements). Le SMS n°205 est uniquement maintenue sur les parcelles AH292, 289, 947 et 948. En effet, la parcelle AH 291 correspond à la bâtisse remarquable « Jauffred » identifiée B10 et qui est désormais propriété communale. La commune souhaite y réaliser une bibliothèque communale.



Extrait du PLU actuellement en vigueur



Extrait du projet de PLU modifié

- **La mise à jour des superficies réelles dans la liste des secteurs de mixité sociale**

Les secteurs de mixité sociale existants dans le plan de zonage ont été vérifiés dans le cadre de la présente modification du PLU. Il apparaît que la superficie indiquée dans la liste des secteurs de mixité sociale ne concorde pas avec la véritable superficie des secteurs de mixité sociale dans le plan de zonage.

La liste des secteurs de mixité sociale a donc été modifiée sur ce point :

- n°81 : 490 m² au lieu de 500 m².
- n°123 : 5 145 m² au lieu de 4 500 m².
- n°12 : 3 305 m² au lieu de 3 300 m².
- n°136 : 70 m² au lieu de 75 m².
- n°147 : 6 945 m² au lieu de 6 950 m².
- n°156 : 7 395 m² au lieu de 7 400 m².
- n°163 : 900 m² au lieu de 910 m².
-

La modification de ces secteurs de mixité sociale est indiquée en vert pour éviter les confusions entre les secteurs de mixité sociale qui sont réellement modifiés suite à une volonté des collectivités (en rouge dans la liste des SMS) et les secteurs de mixité sociale dont les superficies sont amendées suite la vérification faite sur le zonage.

- **La rectification de l'intitulé de secteur de mixité sociale sans modification de zonage**

Le secteur de mixité sociale n°219 instauré sur les parcelles AM43 et AM44 anciennement dénommé Quartier les Hoirs Nord est renommé Carrefour Jean Moulin.

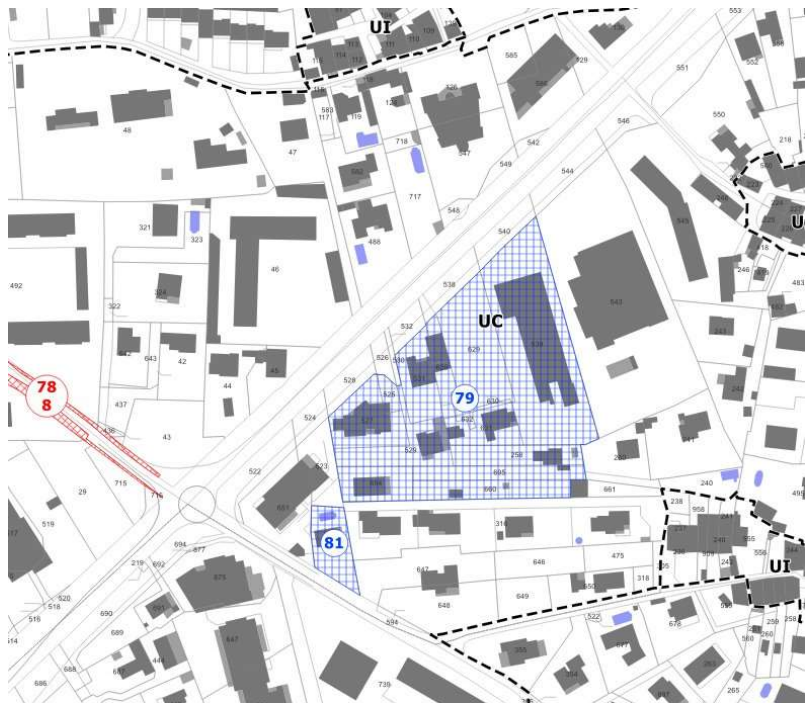
Programme de logements sociaux	219	2G	Quartier Les Hoirs Nord Carrefour Jean Moulin	4 950 m ² 1 405 m ²	50%	20% LLS 30% BRS
--------------------------------	-----	----	--	---	-----	--------------------

Extrait de la liste des secteurs de mixité sociale modifiée

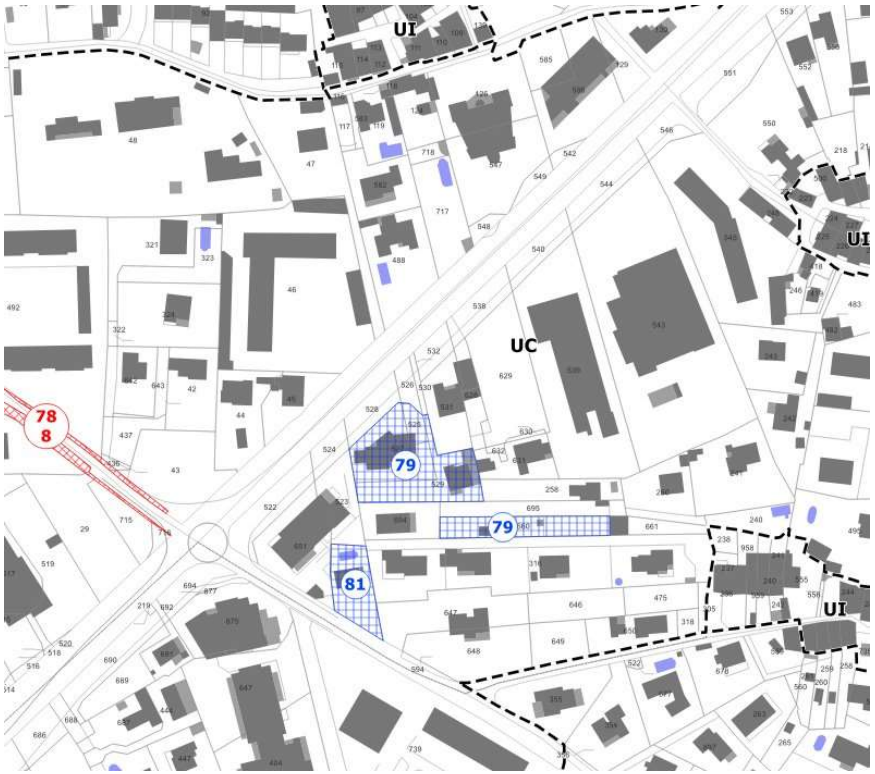
- **La réduction du secteur de mixité sociale n°79**

Par le jugement du Tribunal Administratif de Toulon n°2103107 en date du 7 octobre 2024, il est demandé à la commune d'abroger le secteur de mixité sociale n°79 sur les parcelles AD n°694, 695, 531, 628 à 631, 258 et 539.

Le secteur de mixité sociale est donc désormais cantonné dans la présente modification du PLU, aux parcelles n°AD 525, 527, 529 et AD n°660 appartenant à l'Etablissement Public Foncier PACA. La surface du SMS n°79 est donc réduite à 1 878,5m².



Extrait du PLU actuellement en vigueur



Nature	N° PLU	Planche PLU	Localisation	Largeur / Superficie en m²	Pourcentage de logements sociaux au sein des futurs programmes de logements	Répartition des logements sociaux par typologie
Programme de logements sociaux	79	2D	Avenue Maréchal Juin (RD559)	8-100 m²-1878,5 m²	100%	15% PLAI 70% PLUS 15% PLS

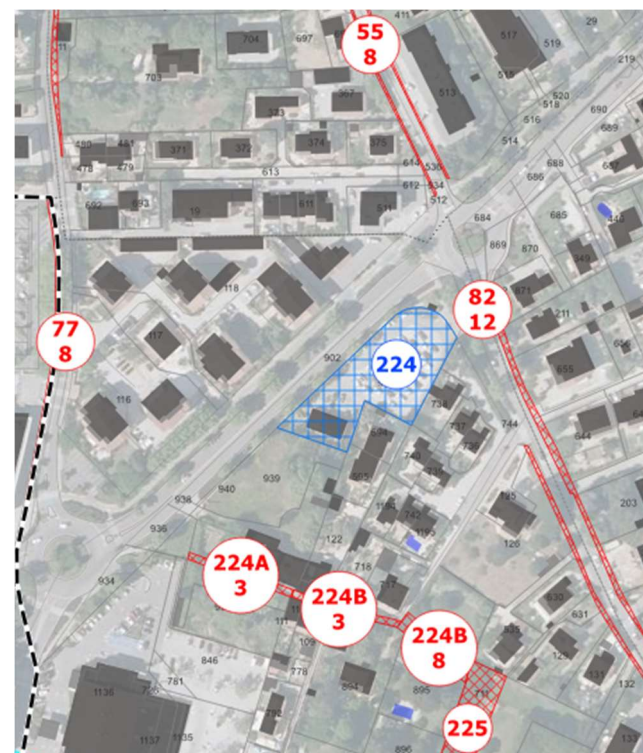
Extraits du projet de PLU modifié

§6 Création du secteur de mixité sociale n°224

L'OAP Bayle est supprimée et le secteur est reclassé en UC au sein de la présente procédure de modification du PLU. Un secteur de mixité sociale est instauré sur le site de l'actuel parking visant à réaliser 100% de logements sociaux.



Extrait du PLU actuellement en vigueur



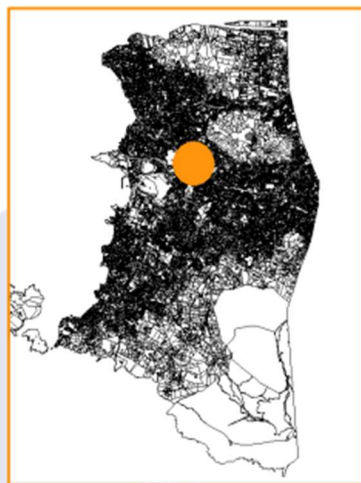
Extrait du projet de PLU modifié

IV– MODIFICATIONS APPORTEES A L'OAP

§1 Modification de l'OAP n°5 Les Hoirs Nord

Une OAP n° 5 a été créée au sein du sous-secteur 1AUh3 sur une surface d'un hectare dans une zone se situant à 100m de l'avenue de la mer.

Situation



Périmètre



Il est prévu qu'un ou plusieurs aménagements d'ensemble portant sur une surface minimum de 5 000 m² soient réalisés.

En tant que lieu privilégié de densification du tissu urbain, 75 logements sont projetés sur le site. Des connexions viaries ont été repensées sur le principe d'une voie unique en appui sur la rocade des Playes avec un accès au Sud depuis le futur giratoire à aménager sur la rocade des Playes et une sortie vers le Nord.

Une consultation d'opérateurs a été lancée par l'Etablissement Public Foncier PACA en vue de la cession d'un tènement foncier pour la réalisation de logements sur ce site.

Au regard du programme de logements, il apparaît nécessaire de revoir les connexions viaries et de supprimer le principe de maillage vers la rocade des Playes au Nord. La sortie au Nord est supprimée.

Par ailleurs, l'accent a été mis sur l'environnement paysager par la recommandation liée au maintien au Nord de la continuité des arbres de haute tige. Enfin, afin d'éviter les nuisances le long de la Rocade des Playes, il a été ajouté la nécessité de veiller à la prise en compte du bruit à cet endroit. En effet, la rocade des Playes est identifiée comme infrastructure de transport terrestre génératrice de bruit, un recul est donc imposé au projet de construction conformément au PPA du Var approuvé le 17 mars 2022.

Illustration des principes de l'OAP



Principes d'insertion paysagère

- Aménagement végétal en limite du site afin d'assurer une transition avec les quartiers pavillonnaires limitrophes
- Réalisation d'un accompagnement paysager en bordure de la voie de desserte interne du site

Principes de composition urbaine

- Constructions à vocation résidentielle
 - Ambiance citadine : logements collectifs en R+2 avec ponctuellement du R+3
 - Densité minimale de 70 logt/ha
- Potentiel de logements : minimum 75 logements

Principes de maillage

- Connexions viaires à créer sur le principe d'une voirie à sens unique en appui sur la rocade des Playes : un accès au Sud depuis le futur giratoire à aménager sur la rocade des Playes et une sortie vers le Nord.

Extrait de l'OAP actuellement en vigueur

Illustration des principes de l'OAP



Principes d'insertion paysagère

- Aménagement végétal en limite du site afin d'assurer une transition avec les quartiers pavillonnaires limitrophes
- Réalisation d'un accompagnement paysager en bordure de la voie de desserte interne du site
- Continuité d'arbres de haute tige à conserver. Il est également recommandé de maintenir les arbres de haute tige sur l'emprise de l'OAP.

Illustration des principes de l'OAP

- Constructions à vocation résidentielle
 - Ambiance citadine : logements collectifs en R+2 Avec ponctuelle du R+3
 - Densité minimale de 70 logements/ha
- Potentiel de logements minimum 75 logements

Principes de maillage

- Connexions viaires à créer sur le principe d'une voirie à sens unique en appui sur la rocade des Playes : un accès au Sud depuis le futur giratoire à aménager sur la rocade des Playes.
- Prise en compte du bruit

Extrait de l'OAP modifiée

§2 Modification de l'OAP n°13 Condorcet

L'orientation d'aménagement et de programmation n°13 du PLU de Six-Fours-les-Plages dite « Condorcet », classée en zone UBa1 et UBa2 couvre un secteur du cœur de ville qui est aujourd'hui caractérisé par une mixité des fonctions : équipements, commerces de proximité et habitat. Cette OAP a pour objet de maintenir la diversité en restructurant le site et les équipements publics.

Dans l'objectif de conserver un cadre de vie optimal et d'adapter le centre-ville au changement climatique, la commune souhaite développer les mobilités douces et la désimperméabilisation des sols. En ce sens, dans le secteur de l'OAP « Condorcet », la Métropole TPM et la commune souhaitent modifier les cheminements piétons, dans l'objectif de renaturer ces espaces et revoir les espaces de stationnement.

Dans le cadre de la présente modification du PLU, les parcelles AH 290 AH 291, AH297, parcelles communales ont été reclassées en emprises dédiées aux équipements publics en vue de réaliser une bibliothèque et de stationnements.

De même, les parcelles AH 960, AH 294, 296 sont intégrées en emprises dédiées aux équipements publics en vue de réaliser le prolongement de la rue Edith Piaf et un accompagnement paysager ainsi qu'un parc de stationnement supplémentaire en centre-ville à proximité des écoles.

Un secteur de mixité sociale n° 205 est réduit sur les parcelles AH 947,948, 292 et 289 et son potentiel de logements supprimé. Il s'étend désormais sur une superficie de 1000 m2 et prévoit 100% de logements sociaux au sein des futurs programmes de logements.

La présente modification du PLU permet donc de faire évoluer les principes inscrits dans l'OAP « Condorcet ».

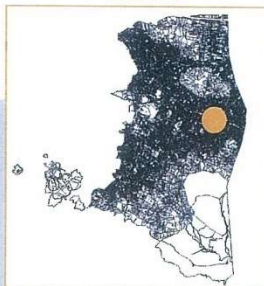
OAP n°13 : sous-secteurs UBa1 et UBa2, Condorcet

Le secteur Condorcet est situé en plein cœur du centre-ville. Il est aujourd'hui caractérisé par une mixité des fonctions : équipements, commerces de proximité et habitat. L'enjeu est de **maintenir cette diversité tout en restructurant le site** (notamment du point de vue des connexions viaires), en **restructurant les équipements publics** (3 établissements scolaires et une cantine) et en **créant du logement neuf**.

Le secteur UBa1 est dédié à la restructuration des équipements ainsi qu'à la création de nouveaux logements collectifs ; le secteur UBa2 est quant à lui destiné à réaliser une transition résidentielle entre les logements collectifs et le hameau Fabre.

Dans une optique de création de mixité sociale, 35% des logements créés sur la zone devront être des logements sociaux.

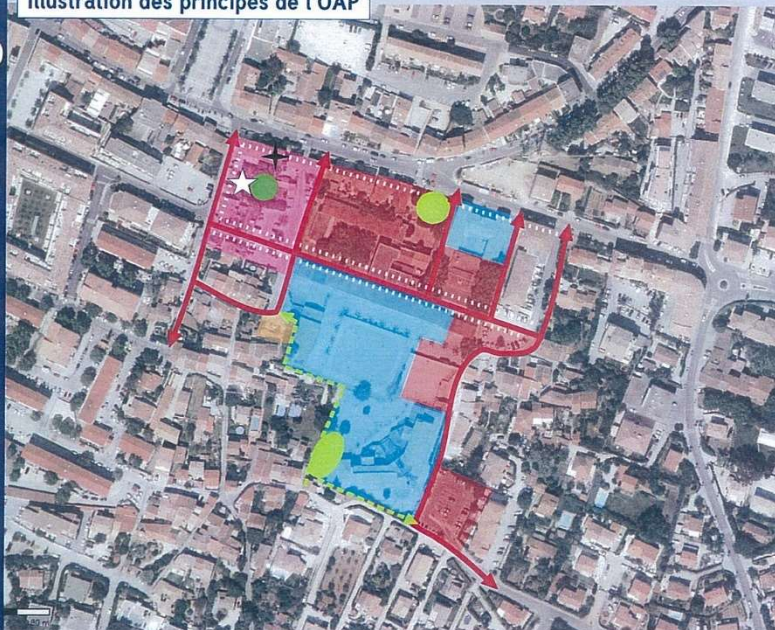
Situation



Périmètre



Illustration des principes de l'OAP



Principes de composition urbaine

- Emprises dédiées aux équipements publics : existants à restructurer ou à créer
- Emprises dédiées aux constructions à vocation mixte – restructuration des tissus urbains existants
Ambiance citadine : logements collectifs en R+2 / R+3
Densité minimale de 100 logt/ha
- Emprises dédiées aux constructions à vocation mixte – restructuration des tissus urbains existants
Ambiance intermédiaire : mêmes caractéristiques que le hameau Fabre (fronts bâtis continus)
Densité minimale de 70 logt/ha
- Emprises dédiées aux constructions à vocation résidentielle à créer
Ambiance intermédiaire : maisons en bandes, jumelées en R+1 / R+2
Densité minimale de 50 logt/ha
- ★ Emplacement réservé pour la création de logement sociaux
- Principe d'alignement des constructions afin de structurer des fronts bâtis le long des principaux axes de circulation
- Espaces publics à aménager
- Espace collectif / vert central à maintenir
- ✦ Bâti remarquable : préservation de ses caractéristiques architecturales

Potentiel de logements :
minimum
125 logements

Principes de maillage

- Connexions viaires à renforcer / créer
- Liaisons douces à mettre en place

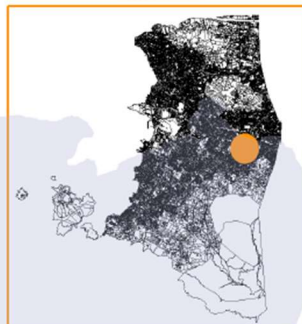
OAP n°13 : sous-secteurs UBa1 et UBa2, Condorcet

Le secteur Condorcet est situé **en plein cœur du centre-ville**. Il est aujourd'hui caractérisé par une mixité des fonctions : équipements, commerces de proximité et habitat. L'enjeu est de **maintenir cette diversité tout en restructurant le site** (notamment du point de vue des connexions viaires), **en restructurant les équipements publics** (3 établissements scolaires et une cantine) **et en créant du logement neuf**.

—Le secteur UBa1 est dédié à la restructuration des équipements ainsi qu'à la création de nouveaux logements collectifs ; le secteur UBa2 est quant à lui destiné à réaliser une transition résidentielle entre les logements collectifs et le hameau Fabre.

Dans une optique de création de **mixité sociale**, 35% des logements créés sur la zone devront être des logements sociaux

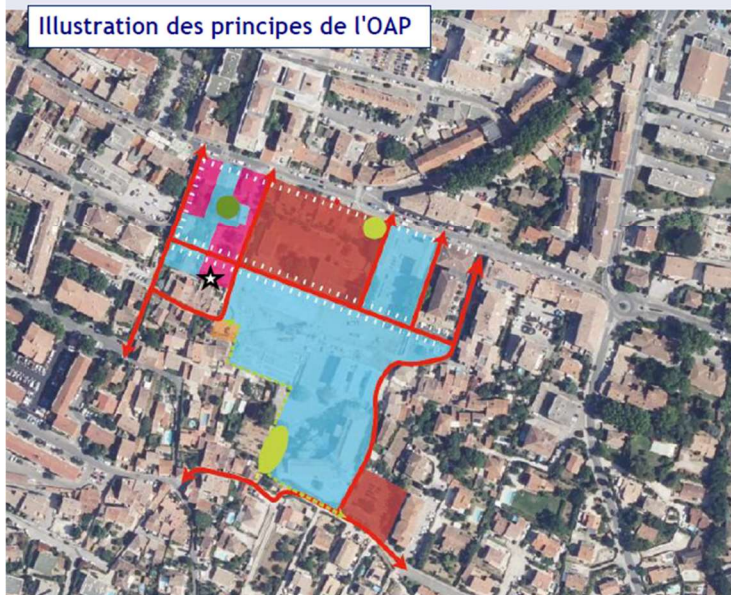
Situation



Périmètre



Illustration des principes de l'OAP



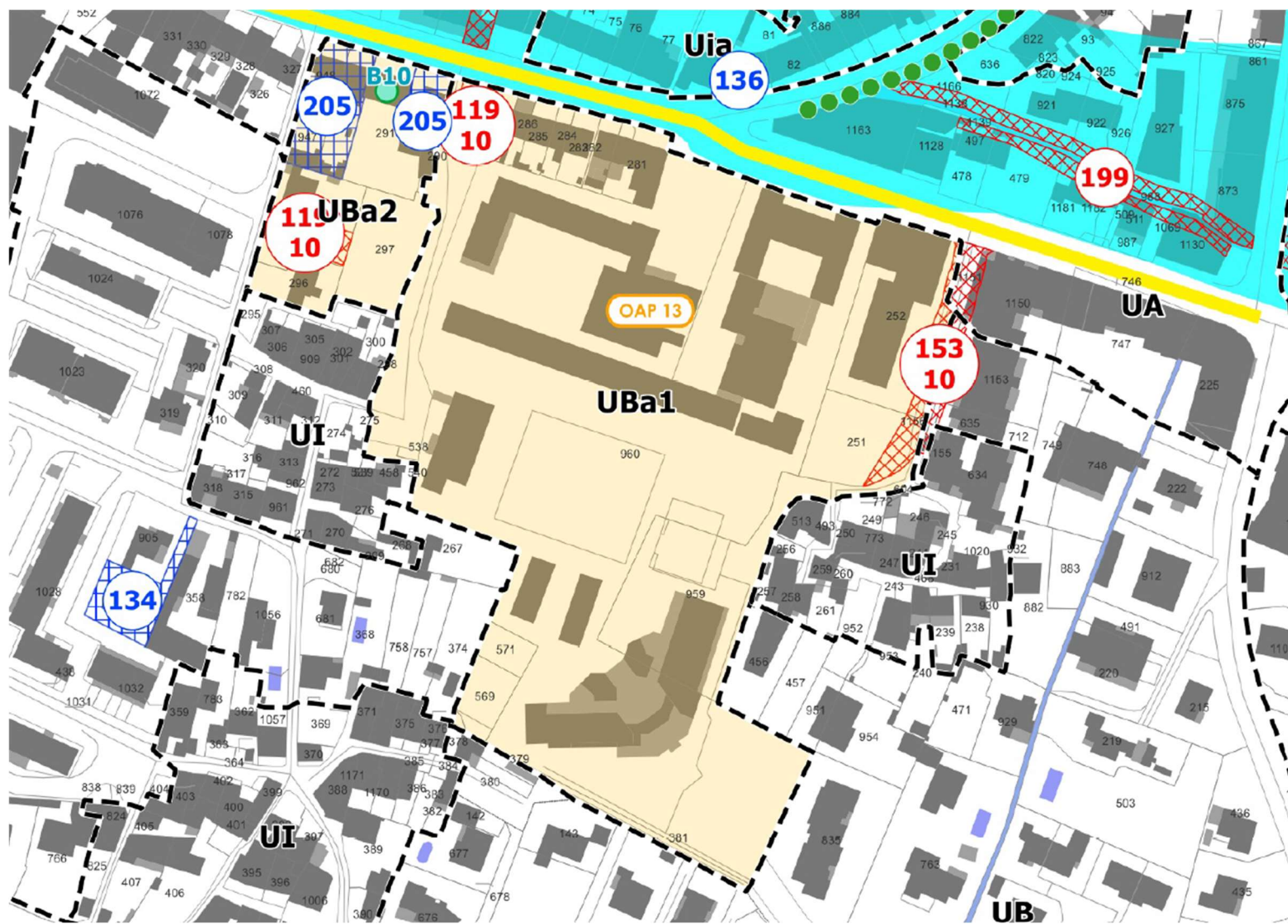
Principes de composition urbaine

- Emprises dédiées aux équipements publics : existants à restructurer ou à créer
- Emprises dédiées aux constructions à vocation mixte – Restructuration des tissus urbains existants
Ambiance citadine : logements collectifs en R+2 / R+3
- Emprises dédiées aux constructions à vocation mixte – Densité minimale de 100 log/ha
Restructuration des tissus urbains existants
Ambiance intermédiaire : mêmes caractéristiques que le hameau Fabre (fronts bâtis continus)
Densité minimale de 70 log/ha
- Emprises dédiées aux constructions à vocation résidentielle à créer
Ambiance intermédiaire : maisons en bandes, jumelées en R+1/ R+2
Densité minimale de 50 log/ha
- ★ Emplacement réservé pour la création de logements sociaux
- Principe d'alignement des constructions afin de structurer des fronts bâtis le long des principaux axes de circulation
- Espaces publics à aménager
- Bâti remarquable : préservation des caractéristiques architecturales
Espace collectif / vert central à maintenir

Principes de maillage

- Connexions viaires à renforcer/créer
- ↔ Liaisons douces à mettre en place

Extrait de l'OAP modifié



§3 Suppression de l'OAP Bayle

L' OAP n°2 liée au secteur Bayle a été créée en vue de réaliser des constructions à vocation mixte (commerces, bureaux, habitat collectifs) et une aire de stationnements bordée d'un aménagement paysager sur la zone 1AU.

La présente modification vise à supprimer cette OAP qui ne répond plus aux besoins du quartier et à plus large échelle de la commune. Un secteur de mixité sociale n°224 est instauré sur la parcelle AH n°900 afin de réaliser 100% de logement social.

OAP n°2 : zone 1AU, Bayle

Ce site occupe une place privilégiée **aux portes du centre-ville de Six Fours**, au sein d'un quartier mixte accueillant des commerces, des équipements et des résidences. Il existe à aussi un enjeu de structuration et de mise en valeur des abords de la RD559.

L'objectif est de réaliser une **créer une ambiance citadine**, en lien avec la densité observée en vis-à-vis de la RD.

Afin de garantir la cohérence d'ensemble de l'aménagement, **une ou plusieurs opérations d'ensemble**, portant sur une surface minimum de 5000m², devront être réalisées.

Dans une optique de **mixité sociale**, 35% des logements créés sur la zone devront être des logements sociaux.

Surface de la zone : 0,7 ha

Situation

Périmètre

Principes d'insertion paysagère

- Recul paysager** : Respect d'un recul paysager de 5 à 10 mètres le long de l'avenue du maréchal Juin au sein duquel s'articulera une voie douce. Ce recul devra être planté, entretenu, aménagé afin d'améliorer la perception des abords de l'avenue.
- Aménagement végétal** : en limite Est du site afin d'assurer une transition avec les quartiers pavillonnaires limitrophes.
- Cônes de vue** : en direction du fort de Six Fours à préserver en gardant une ouverture visuelle au sein du site.

Principes de composition urbaine

- Constructions à vocation mixte** : commerces, bureaux, habitat (sous forme de logements collectifs avec une densité minimale de 70log/ha).
- Ambiance citadine** : immeuble(s) en R+3 / R+4.
- Principe d'alignement** des constructions afin de créer un front bâti le long de l'avenue.
- Emprise dédiée à la réalisation d'une **aire de stationnement**.

Principes de maillage

- Connexion viaire** à créer unique accès sur l'avenue du maréchal Juin et débouchant sur l'avenue Audibert à proximité du rond-point (ces 2 accès sont déjà existants).
- Liaisons douces** à mettre en place en façade du site le long de l'avenue du maréchal Juin, dans le prolongement des cônes de vue et afin de connecter les nouveaux aménagements au quartier résidentiel voisin.

Illustration des principes de l'OAP

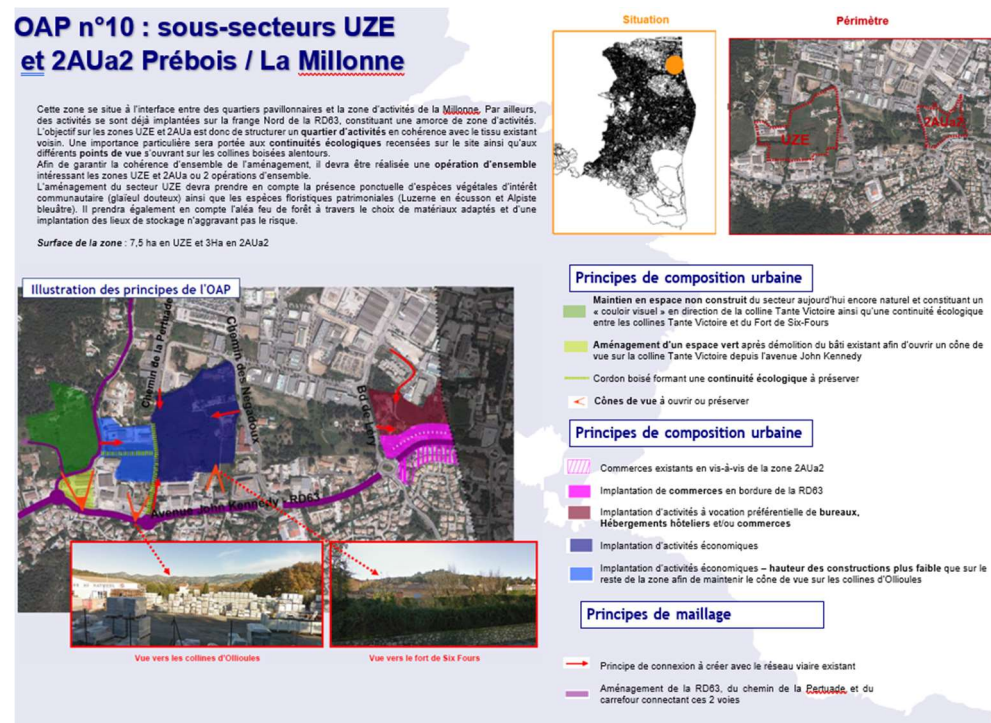
§4 Modification de l'OAP Prébois/La Millonne suite à l'approbation de la procédure de DUP n°1

Dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU approuvée par arrêté préfectoral en date du 9 octobre 2024, l'OAP n°10 liée aux sous-secteurs de Prébois et de La Millonne a été modifiée (page 4 de la notice explicative de la DUP).

Néanmoins, le dossier des OAP du PLU n'avait pas été modifié lors de cette procédure.

C'est ainsi que dans le cadre de la présente procédure de modification de droit commun, l'OAP n°10 validée et approuvée dans la DUP est insérée en remplacement de l'ancienne OAP.

La présente modification met à jour le règlement suite à l'approbation de la DUP n°1 en supprimant la zone 2AUa1 et en créant la zone UZE.



OAP n°10 modifiée dans le cadre de la DUP n°1

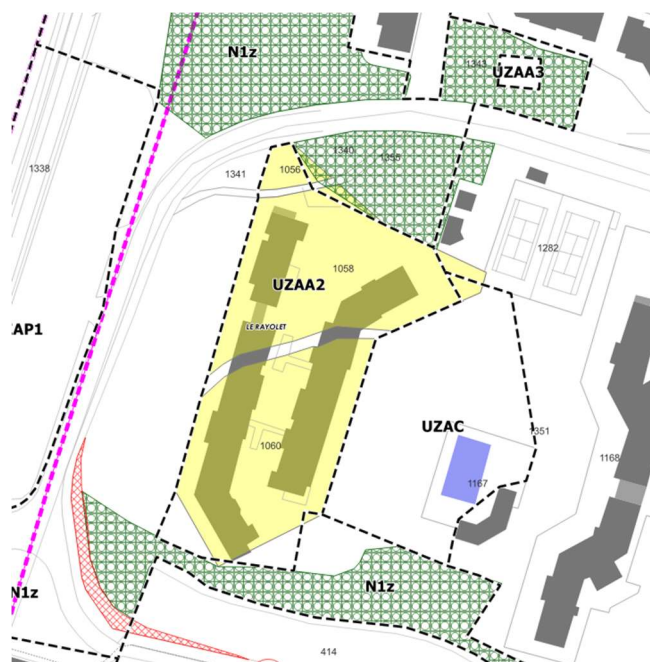
IV – MODIFICATIONS APPORTEES AU ZONAGE

§1 La correction de différentes erreurs matérielles

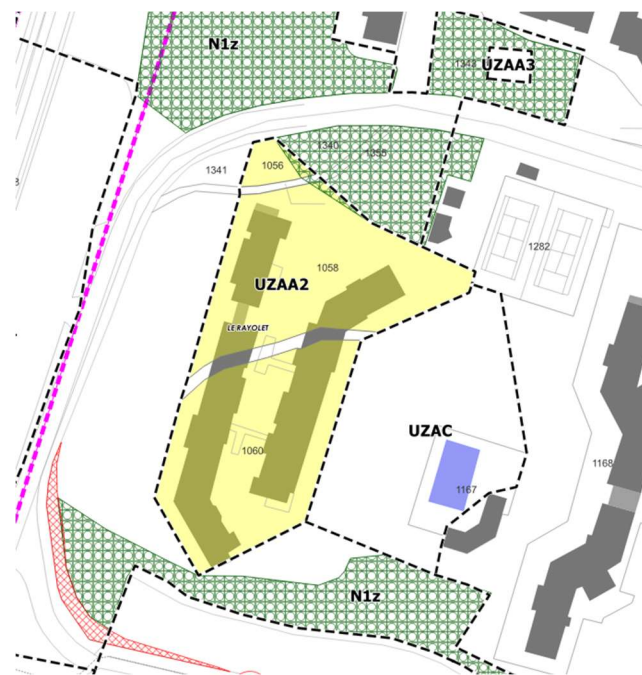
- **Correction des limites du secteur UZAA2 aux limites parcellaires**

Il s'avère que lors de la dernière évolution du PLU de la commune, le secteur UZAA2 a été inséré sur le plan de zonage sans prise en compte des limites des parcelles AW 1056, AW 1058, AW 1060.

Ce zonage résulte d'une erreur matérielle conduisant à une contradiction avec les intentions du PLU. Ainsi, dans l'objectif de faciliter l'application du PLU, il convient de rectifier cette erreur afin que chaque parcelle corresponde à un zonage défini.



Extrait du PLU actuellement en vigueur



Extrait du projet de PLU modifié

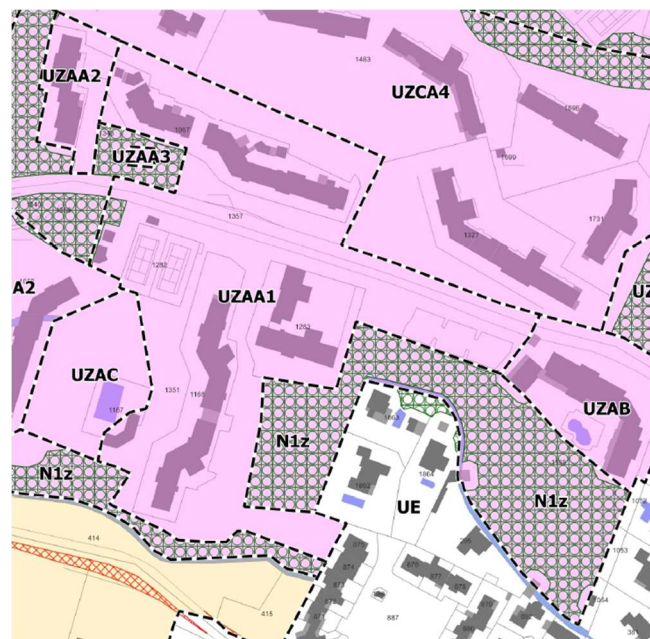
- **Correction d'une erreur de zonage de la zone UZAA**

Dans la version actuelle du PLU, plusieurs parcelles (AW1168, 1282, 1283, 1067), situées au niveau du chemin de la Repentance sont classées en zone UZAA. Or, la zone UZAA n'existe pas. Il s'agit d'une zone UZA comprenant des sous-secteurs UZAA1, UZAA2, UZAA3, UZAB, UZAC, UZAP1 et UZAP2.

Le site doit être reclassé en sous-secteur UZAA1 dans la mesure où il s'agit d'un site à vocation d'habitat collectif



Extrait du PLU actuellement en vigueur

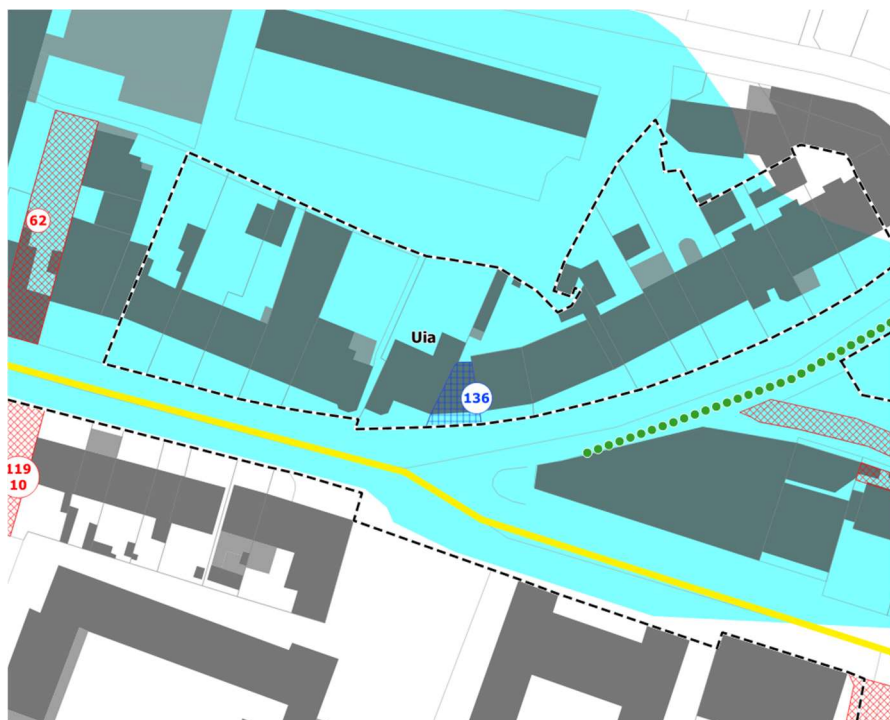


Extrait du projet de PLU modifié

- **Suppression de l'ER 136 du zonage (inexistant dans la liste des ER)**

Lors de l'élaboration du PLU, un emplacement réservé n°136 a été inséré dans le plan de zonage et non repris dans la liste des emplacements réservés.

Il s'agit d'une erreur matérielle qu'il convient de supprimer du zonage.



Extrait du PLU actuellement en vigueur



Extrait du projet de PLU modifié

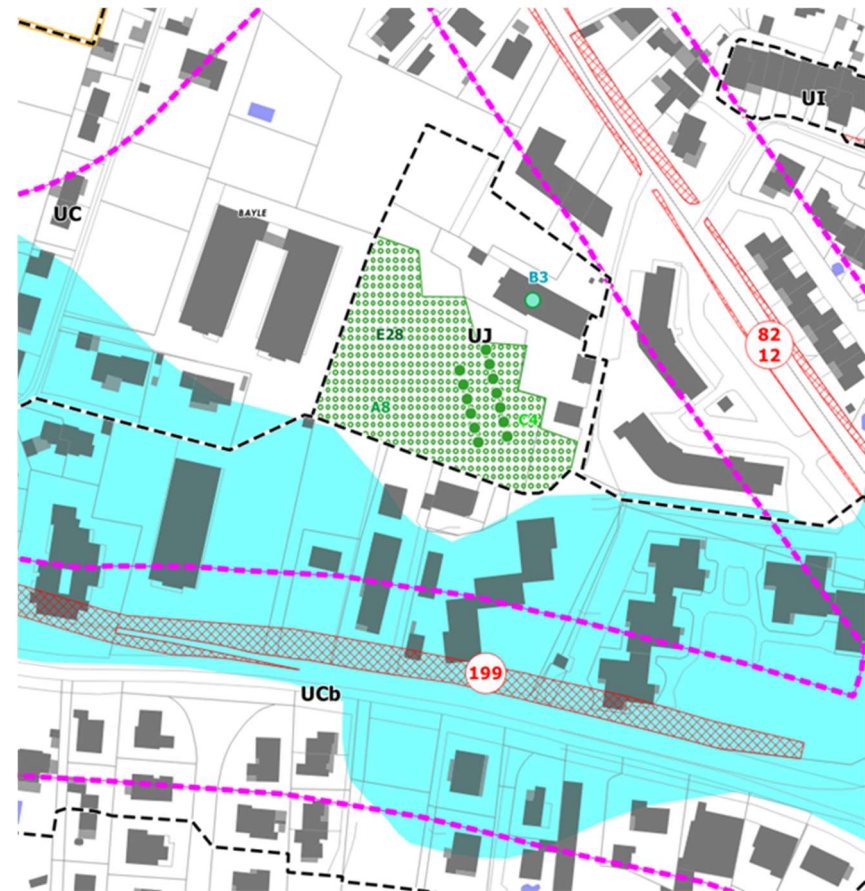
§2 Les différents changements de zonage

- **Modification zonage : transformation d'une partie de la zone UJ en zone UC**

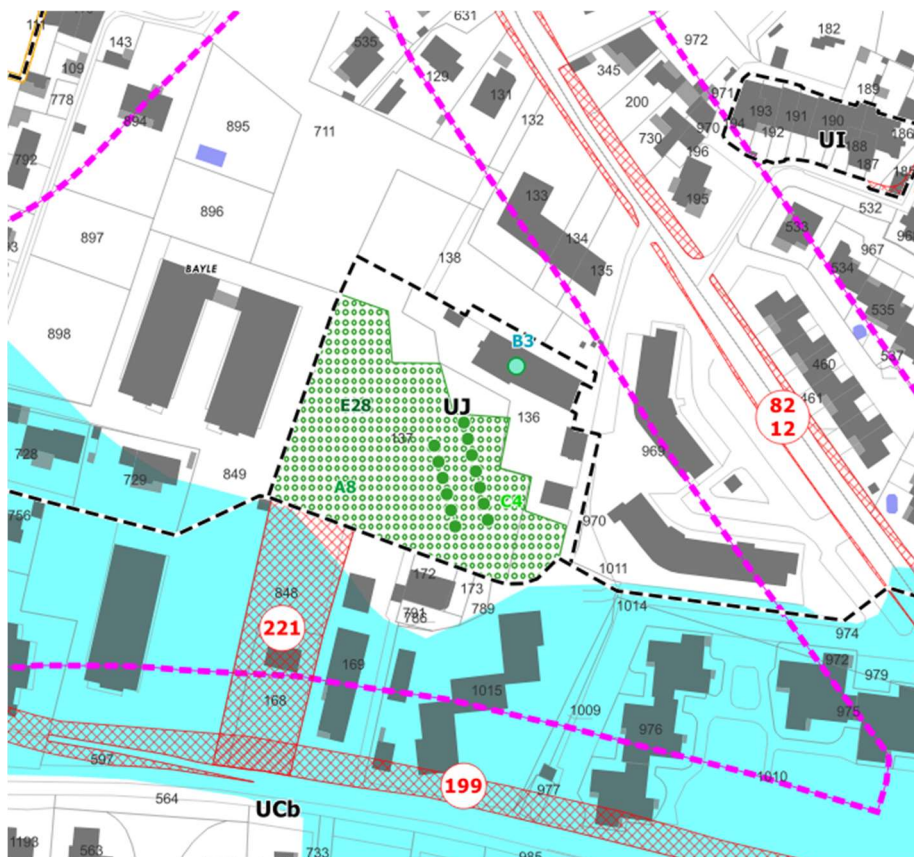
La zone UJ du PLU actuellement en vigueur correspond aux propriétés remarquables, désignées comme « bâtiments et parcs de caractères » et « espaces à grands jardins » au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

En l'occurrence, dans le PLU actuellement en vigueur, les dispositions de cette zone s'appliquent dans le secteur du parc de la Villa Simone, ainsi qu'au Nord de ce dernier alors même qu'un bâtiment est classé patrimoine remarquable « B3 ». Il n'apparaît donc pas utile que la zone UJ se superpose à ce classement.

Il est donc proposé de faire évoluer le zonage pour rattacher une partie de la zone UJ à la zone UC pour la partie Nord.



Extrait du PLU actuellement en vigueur



Extrait du projet de PLU modifié

- **Ajustement des espaces verts à protéger**

Le PLU actuellement en vigueur établit des espaces verts protégés sur les parcelles cadastrées AX 2243 à AX2247 et classées en zone UJ.

A la suite d'une décision de justice, il convient de faire évoluer les espaces verts protégés sur les parcelles susmentionnées en rapport avec le boisement réel existant sur les terrains.



Extrait du PLU actuellement en vigueur



Extrait du projet de PLU modifié

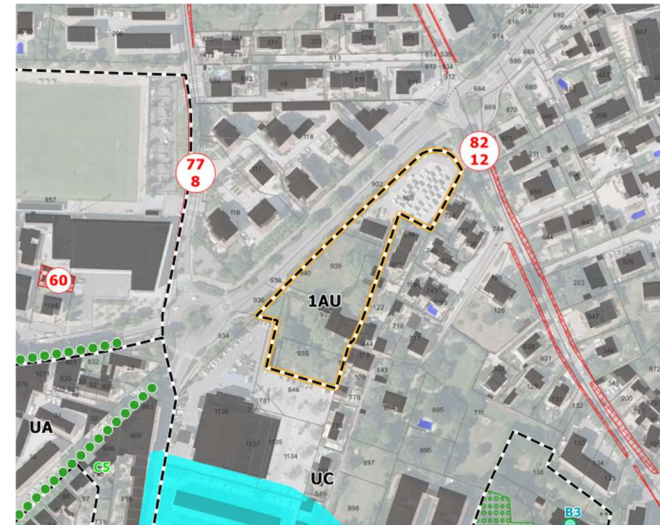
- **Reclassement de la zone 1AU (OAP Bayle) en zone UC**

L'OAP Bayle est supprimée dans le cadre de la présente modification du PLU.

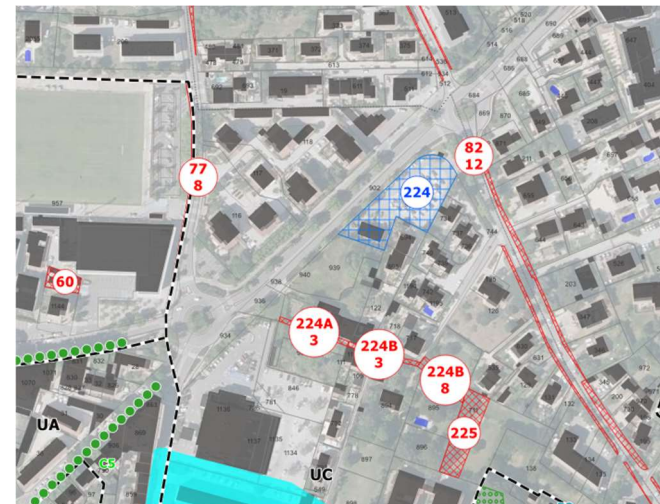
En conséquence, le zonage en 1AU ne se justifie plus. Le site étant déjà urbanisé dans la mesure où il est situé au sein d'un quartier mixte accueillant des commerces, des équipements et des résidences. Un parking est déjà existant ainsi que des constructions comme le démontre la photographie aérienne ci-après. Le reclassement de la zone 1AU en zone UC se justifie donc pleinement.



Périmètre du zonage 1AU

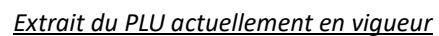


Extrait du PLU actuellement en vigueur



Extrait du projet de PLU modifié

Par délibérations successives du Conseil Municipal de Six-Fours n°16548 en date du 28 février 2024 et du Conseil Métropolitain n°24/03/0239 du 28 mars 2024, la ZAC de La Millonne a été clôturée. La ZAC de la Millonne est donc supprimée du plan de zonage.



V – MODIFICATIONS APPORTEES AUX ANNEXES

§1 Suppression de la mention à la ZAC de La Millonne au sein de l'annexe 7-2a liée aux Zones d'Aménagement concerté

Par délibérations successives du Conseil Municipal de Six-Fours n°16548 en date du 28 février 2024 et du Conseil Métropolitain n°24/03/0239 du 28 mars 2024, la ZAC de La Millonne a été clôturée. Les pièces administratives liées à la ZAC de La Millonne sont supprimées des annexes.

DEPARTEMENT DU VAR
Arrondissement de Toulon

REPUBLIQUE FRANCAISE
COMMUNE DE SIX-FOURS-LES-PLAGES

NOMBRES DE MEMBRES		
Affiliés au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la Délibération
35	35	32

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

-0-0-0-

Séance du 19 février 2001

N° 8938

Objet : PARC D'ACTIVITES DE LA MILLONNE - BILAN DE LA CONCERTATION - CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ.

L'an deux mille un et le dix neuf du mois de février à 17 heures 05 minutes, 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 Monsieur Jean-Sébastien VIALATTE, Maire, Conseiller Général du Var.

Etaient Présents :

M.CAILLET, M.BODINO, Mme TUPIN, M.LABRE, M.MULE, M.DRAVETON, M.DEVISE, M.STRAZZIERI, M.CARIOU, M.BAGNERIS, M.DUBEC, M.BOUTONNE, Mme WOLF-GENTILE, Mme CAYOL, Mme BAUDELLOT, Dr ORTHLIEB, Dr VIOLET, Mme BRIFFAZ, Mlle MONTEUIL, Mme BRUSCHERA, M.ARMAND, M.MONTOLIVO, M.ROBERT, Dr LANNESI, Mlle BAUDIN, M.MARTINO, M.ICARD, Dr DETOLLE

Procurations :

M. KOUBI-FLOTTE a donné procuration à M. BODINO

Arrivés en cours de séance :

M. REYMONENQ à 17 H 10
M. TRINCHERO à 17 H 20

Absents :

M. LEPREVOST, M. TAMBURI, Mme CAPRILE

Secrétaire de Séance : Madame BRIFFAZ Geneviève

Clôture de la séance : 18 H 20

Extrait de la délibération de création de ZAC de la Millonne

§2 Modification de l'annexe 7-2f liée au classement sonore des infrastructures de transport terrestre

Trois arrêtés préfectoraux en date du 9 janvier 2023 portent approbation de la révision du classement sonore des Infrastructures de Transport Terrestres (ITT) sous gestion de :

- La société Escota : arrêté préfectoral n°2023-07. Cet arrêté vient en remplacement de l'arrêté préfectoral du 27 mars 2013 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres relatif aux autoroutes concédées. Cet arrêté concerne sur le territoire de SIX-FOURS-LES-PLAGES l'A50.
- La Métropole Toulon Provence Méditerranée : arrêté préfectoral n°2023-01. Cet arrêté concerne sur le territoire de SIX-FOURS-LES-PLAGES l'avenue de la République, l'avenue Joseph Raynaud, le boulevard de Cabry, le boulevard de Léry, le boulevard des écoles, l'avenue du Cap Nègre, l'avenue du lycée Coudoulière, l'avenue Joseph Roumanille, la rocade des Playes, la rocade Font de Fillol, la rue République, la traverse de Bayle et la traverse de la Font de Fillol. Il vient en remplacement de l'arrêté préfectoral du 8 décembre 2015.
- Le Conseil départemental : arrêté préfectoral n°2023-02. Cet arrêté vient en remplacement de l'arrêté préfectoral du 1^{er} aout 2014. Cet arrêté concerne sur le territoire de SIX-FOURS-LES-PLAGES la RD 11, la RD 16, la RD211, la RD26, la RD559, la RD 616, la RD63.

Ces arrêtés sont intégrés à l'annexe 7-2f en complément des arrêtés préfectoraux actuellement présents dans le PLU, en date des :

- 21 juin 2016 portant approbation et publication du plan de prévention du bruit dans l'environnement du réseau routier national des autoroutes concédées A8, A50, A57 du département du Var ;
- 29 septembre 2016 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres des voies ferrées du département du Var ;
- 17 octobre 2016 portant approbation et publication du plan de prévention du bruit dans l'environnement de l'échéance 2 de la directive européenne des voies ferrées du département du Var.



Direction départementale
des territoires et de la mer du Var

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL n° DDTM/SPP/MTEM/Bruit/2023-02 du 09 JAN. 2023

portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestres sous gestion du Conseil départemental du Var

Le préfet du Var,

Vu la Directive 2002/49/CE du Parlement Européen et du Conseil de l'Union Européenne du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et la gestion du bruit dans l'environnement ;

Vu la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit ;

Vu le décret n° 95-20 pris pour l'application de l'article L. 154-4 (ex-article L. 111-11-1) du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements ;

Vu le décret n° 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation ;

Vu l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;

Vu les trois arrêtés ministériels du 25 avril 2003 relatifs à la limitation du bruit dans les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement ;

Vu l'arrêté ministériel du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;

Vu le code de l'environnement, et notamment le livre V, titre VII, chapitre Ier, en ses articles L. 571-1 et suivants, R. 571-1 et suivants et chapitre II, en ses articles L. 572-1 et suivants, R. 572-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles R. 111-3, R. 151-18, R. 151-51, R. 151-52 et R. 151-53 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L. 122-10, L. 124-4, L. 154-3, L. 154-4 et R. 154-7 ;

Vu les arrêtés préfectoraux du 1er août 2014 (routes départementales), 8 décembre 2015 (routes communales) et 27 mars 2013 (autoroutes) publiant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département du Var, assortis des pièces annexées ;

Considérant l'avis des gestionnaires de réseaux concernés, conformément aux dispositions de l'article R. 571-39 du code de l'environnement ;

Extrait arrêté préfectoral n°2023-02