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

VILLE de SIX-FOURS LES-PLAGES

PLAN LOCAL D'URBANISME

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

J.-M. FÉRAUD
Directeur Général des Services Techniques

1-2 - Choix / justification du projet d'aménagement et incidences du projet sur l'Environnement

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

Cachet de la mairie :

MAIRIE DE SIX-FOURS-LES-PLAGES (VAR)

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

MAIRIE DE SIX-FOURS-LES-PLAGES (VAR)

G2C territoires
Parc d'Activités Point Rencontre
2 avenue Madeleine Bonnaud - 13 770 VENELLES
Tel : 04 42 54 00 68 - Fax : 04 42 54 06 78 – www.g2c.fr



Sommaire

A – CHOIX ET JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT 5

1 – Choix retenus et justification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).. 6

1.1 – Rappel : les objectifs de la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune de six-Fours-les-Plages 6

1.1.1 - Rappel du contexte réglementaire de la commune : 6

1.1.2 - Objectif de la révision générale du Plan d'Occupation des Sols (POS) et de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Six-Fours-les-Plages : 8

1.2 – Les grands enjeux du diagnostic 9

1.2.1 - Synthèse du diagnostic territorial 10

1.2.2 – Synthèse des enjeux environnementaux de Six-Fours-les-Plages 15

1.3 – Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 19

1.4 – Chronologie et évolution du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 23

1.4.1 - Une version de pré-PADD en juin 2010 : 24

1.4.2 - L'élaboration progressive du projet : 24

1.4.3 - Une actualisation du PADD en cohérence avec l'évolution du cadre réglementaire : 25

1.5 – Un projet compatible avec les documents d'urbanisme supra-communaux et les dispositions législatives qui s'imposent 26

1.5.1 - Le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) Provence-Méditerranée et la loi Littoral : 26

1.5.2 - Le Programme Local de l'Habitat (PLH) Toulon-Provence-Méditerranée 2010-2016 : 32

1.5.3 - Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) Toulon-Provence-Méditerranée : 34

1.5.4 - Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée : 36

1.5.5 - Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Reppe : 37

1.5.6 - Le Plan Intercommunal de Débroussaillement et d'Aménagement Forestier (PIDAF) du Cap Sicié : 37

1.5.7 - Le Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage 2012-2018 : 38

1.5.8 - Le Schéma Départemental de la Mer et du Littoral du Var : 38

1.5.9 - Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) : 40

1.6 – Un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces agricoles et naturels, ainsi que des paysages 40

Un développement urbain en appui sur le comblement des « dents creuses », sur une poursuite du renouvellement urbain engagé et sur un confortement mesuré des pôles urbains existants 41

1.7 – Un projet en accord avec les objectifs de croissance démographique, ainsi qu'avec les besoins en logements et en équipements des populations actuelles et futures 42

1.7.1 – Planifier un développement urbain cohérent et maîtrisé en assurant une urbanisation harmonieuse et équilibrée 42

1.7.2 – Assurer un parcours résidentiel au sein de la commune et renforcer la mixité sociale dans l'habitat 45

1.7.3 – Projeter une évolution démographique en cohérence avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) Toulon-Provence-Méditerranée 47

1.7.4 – Adapter l'offre en équipements de la commune aux besoins de la population actuelle et future 49

1.7.5 – Compatibilité de l'objectif démographique et des surfaces destinées à l'urbanisation de la commune 50

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

1.7.6 – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définis sur les secteurs stratégiques et sur les sites à enjeux pour le développement de Six-Fours-les-Plages 79

1.8 – Un confortement du dynamisme économique et touristique de la commune 95

1.8.1 – Pérenniser et conforter l'agriculture 95

1.8.2 – Structurer et conforter la structure économique de la commune 96

1.9 – Une amélioration des transports et déplacements 97

1.10 – Une prise en compte des risques et nuisances 98

2 – Analyse de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain 100

2.1 – Justification des objectifs du PADD au regard des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain 100

2.2 – Synthèse de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 1996 et 2010 103

2.3 – Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers projetée entre 2011 et 2025 104

2.3.1 – Reprise de la limite des zones constructibles de la commune 104

2.3.2 – Evolutions de zonage au sein des espaces agricoles et naturels de la commune 115

2.3.3 – Consommation d'espaces forestiers 124

2.3.4 – Bilan des évolutions induites par le projet de développement communal sur les espaces agricoles, naturels et forestiers de la commune 147

2.3.5 – Compatibilité du cadre réglementaire du PLU avec les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain établis au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables 148

3 – Justification des dispositions du PLU : le zonage mis en place et le règlement associé 150

3.1 – Un zonage en accord avec le projet urbain de Six-Fours-les-Plages 150

3.1.1 – Principes de zonage du PLU 150

3.1.2 – Evolutions de zonage réalisées par rapport au précédent POS 151

3.1.3 – Synthèse des évolutions de zonage entre le POS et le PLU 180

3.2 – Dispositions complémentaires portées au plan de zonage du PLU 184

3.2.1 – Espaces Boisés Classés (EBC) 184

3.2.2 – Emplacements Réservés (ER) 184

3.2.3 – Linéaires commerciaux à préserver 185

3.2.4 – Eléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme 186

3.2.5 – Intégration des risques naturels et des nuisances 186

3.2.6 – Autres données informatives 187

3.2.7 – Délimitation des espaces proches du rivage (L.146-4 du Code de l'Urbanisme) 187

3.2.8 – Périmètre d'instauration d'une bonification de constructibilité en faveur de la diversité de l'Habitat (au titre de l'art. L.127-1 du Code de l'Urbanisme) 199

3.2.9 – Périmètres d'instauration d'une bonification de constructibilité en faveur de la performance énergétique / des énergies renouvelables dans la construction (L.128-1 / L.128-2 du Code de l'Urbanisme) 200

3.3 – Evolutions du règlement réalisées par rapport au précédent POS 203

3.3.1 – Principales dispositions communes à plusieurs zones / sous-secteurs 204

3.3.2 – Principales dispositions applicables à chaque zone / sous-secteur 217

3.4 – Compatibilité du Zonage et du Règlement du PLU avec les documents d'urbanisme supra-communaux et les dispositions législatives qui s'imposent 254

3.4.1 - Le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) Provence-Méditerranée et la loi Littoral : 254

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

3.4.2 - Le Programme Local de l'Habitat (PLH) Toulon-Provence-Méditerranée 2010-2016 : 268
3.4.3 - Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) Toulon-Provence-Méditerranée :..... 270
3.4.4 - Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée : 271
3.4.5 - Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Reppe :..... 271
3.4.6 - Le Plan Intercommunal de Débroussaillement et d'Aménagement Forestier (PIDAF) du Cap Sicié : 272
3.4.7 - Le Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage 2012-2018 :..... 272
3.4.8 - Le Schéma Départemental de la Mer et du Littoral du Var : 272
3.4.9 - Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) : 273

B – EVALUTATION ENVIRONNEMENTALE - INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES MISES EN ŒUVRE POUR SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR 275

Préambule 276

1 – Zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU..... 276

1.1 – Les 11 sites stratégiques pour le développement de Six-Fours-les-Plages 276

1.2 – Le site à enjeu de renouvellement urbain – secteur « Condorcet » au niveau du centre-ville Reynier..... 277

1.3 – Les deux secteurs stratégiques identifiés par le SCOT Provence-Méditerranée : secteurs « Plan de la Mer » et « Mourret / Bas-Mouriès » 278

1.4 – Les autres secteurs faisant l'objet d'une évolution du cadre réglementaire au sein du PLU..... 278

1.4.1 – Reconnaissance de l'existant : 278
1.4.2 – Secteurs portuaires faisant l'objet de projets :..... 278
1.4.3 – Autres secteurs connaissant une évolution de leur cadre réglementaire au sein du PLU et/ou dans lesquels un développement urbain est potentiel :..... 279

1.5 – Synthèse de l'identification des zones susceptibles d'être touchées de manières notables par la mise en œuvre du PLU..... 282

2 – Incidences prévisibles sur l'environnement et mesures de préservation adoptées / favorisées par le PLU..... 284

2.1 – Incidences et mesures sur le milieu physique..... 284

2.1.1 - Topographie..... 284
2.1.2 - Géologie 286

2.2 – Incidences et mesures sur le réseau hydrographique et la ressource en eau..... 288

2.2.1 – Réseau hydrographique et zones humides 288
2.2.2 – Ressource en eau..... 291

2.3 – Incidences et mesures sur le milieu humain 293
2.4 – Incidences et mesures sur l'habitat 296
2.5 – Incidences et mesures sur le paysage 298
2.6 – Incidences et mesures sur le milieu naturel 301
2.7 – Incidences et mesures sur le milieu agricole..... 317
2.8 – Incidences et mesures sur l'air 318
2.9 – Incidences et mesures sur les risques naturels et technologiques 320
2.10 – Incidences et mesures sur les nuisances sonores..... 322
2.11 – Incidences et mesures sur les déchets 323
2.12 – Incidences et mesures sur les énergies 325

3 – Obligation de suivi..... 327

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

4 – Résumé non technique 329
4.1 – Rappel du contexte et des enjeux 329
4.2 – Synthèse des incidences prévisibles et des mesures 330
4.2.1 – Milieu physique 330
4.2.2 – Ressource en Eau 330
4.2.3 – Milieu humain 331
4.2.4 – Habitat 331
4.2.5 – Paysages 332
4.2.6 – Milieu naturel 332
4.2.7 – Milieu agricole 332
4.2.8 – Qualité de l'air 333
4.2.9 – Risques et contraintes 333
4.2.10 – Bruit 333
4.2.11 – Déchets 333
4.2.12 – Energies 333

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

A – CHOIX ET JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingéniene
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingéniene, filiale du Groupe Altereo

1 – Choix retenus et justification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

1.1 – Rappel : les objectifs de la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune de six-Fours-les-Plages

1.1.1 - Rappel du contexte réglementaire de la commune :

L'actuel **Plan d'Occupation des Sols (POS)** de la commune de Six-Fours-les-Plages a été approuvé le **26 juin 1996**. Ce POS a été **partiellement annulé** par **décision du Tribunal Administratif (TA) de Nice du 27 mai 1997** :

- **Zone UAa du Brusc** – POS autorisant la construction en continu de tout type de constructions et d'occupations des sols, sans établissement de superficie minimale, de Coefficient d'Emprise au Sol ou de Coefficient d'Occupation du Sol (COS). Cette zone étant caractérisée par un bâti existant constitué de petites maisons basses, Le TA a jugé insuffisante la prise en compte de la protection du site – erreur manifeste d'appréciation
- **Zone UAb des Lônes** – POS autorisant un front bâti continu d'une hauteur absolue de 8 m aux lieu et place de l'habitat à dominant pavillonnaire existant. Le TA a jugé que les dispositions du POS engendreraient une extension non limitée du front de mer - méconnaissance L.146-4 II du CU (loi Littoral).
- **Zone UF – Fenêtres de constructibilité au sein des EBC du quartier des Lauves**, situées au dessous de la zone de préemption des ENS et jusqu'au pont menant à l'île du Petit Gaou – POS comportant des fenêtres de constructibilité ne correspondant pas à des constructions ou installations existantes. Dans la mesure où les dispositions du POS permettraient de nouvelles constructions dans un massif forestier présentant un intérêt paysager, le TA a souligné une erreur manifeste d'appréciation
- **Zone ND – fenêtre de constructibilité au sein des EBC du quartier des Gardières** (au Sud-Est du Brusc) – même motif que pour zones UF quartier des Lauves – erreur manifeste d'appréciation
- **ER n°97, 105, 106, 130, 137, 138 et 139** – Emplacements Réservés (ER) du POS prévoyant l'élargissement des chemins existants au sein d'entités naturelles d'intérêt paysager. Le TA a jugé insuffisante la justification de ces élargissements – erreur manifeste d'appréciation
- **ER n°100 et 103** – même motif que les ER précédents – toutefois l'annulation par le TA de ces ER ne porte que sur les tronçons en zone naturelle : à partir du croisement des chemins des Congues et des plaines jusqu'au droit de l'espace boisé sur le chemin de Talian
- **ER n°114**, même motif que les ER précédents – toutefois l'annulation du TA ne concerne pas la partie du chemin du Vallon qui se termine à l'avenue de la Mascotte (maintien de l'élargissement à 8 m)
- **ER n°60** – ER au sein de la Villa Cécile. Le TA a jugé insuffisante la prise en compte de l'enjeu de protection du caractère historique du bâti et de son environnement – erreur manifeste d'appréciation

Une **première révision générale du POS** a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 31 juillet 2001 et a abouti à une **approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 23 décembre 2004**. L'élaboration de ce PLU visait à répondre à plusieurs objectifs :

- une mise en cohérence avec la réglementation en vigueur (loi SRU/UH...)
- une meilleure prise en compte et préservation de l'environnement et des spécificités paysagères de la commune : reclassement des anciennes zones NB du POS en zone Naturelle (N), identification des éléments d'intérêt écologique / paysager en vue de leur protection / préservation (éléments paysager remarquables, espaces à planter / perspectives à préserver...), identification et préservation des propriétés remarquables...
- une réflexion sur la mixité des fonctions, les formes urbaines et les densités

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo

- une reprise des dispositions réglementaires, en adéquation avec l'existant et avec la cohérence territoriale d'ensemble. Le nouveau document d'urbanisme a engendré la redéfinition des zones de développement urbain – au bénéfice des espaces agricoles/naturels – et notamment les zones A Urbaniser (AU) sur principales potentialités foncières constructibles du territoire communal
- une intégration plus précise et complète des dispositions de la loi Littoral : distinction de zones spécifiques correspondant aux espaces remarquables du littoral – L.146-6 du CU – à préserver strictement, redéfinition du cadre réglementaire au niveau du front de mer (et notamment des zones annulées par décision du TA du 27 mai 1997)…

Ce PLU a fait l'objet d'une **annulation par décision du Tribunal Administratif (TA) de Nice du 11 décembre 2008**, qui a été confirmée par **décision de la Cour Administrative d'Appel de Marseille du 30 juin 2011**.

Le TA a jugé **insuffisante la note explicative jointe aux convocations des conseillers municipaux à la séance d'approbation du PLU** (uniquement rappel des phases antérieures d'élaboration du PLU et recensement des modifications apportées par rapport au projet sans hiérarchisation ni explication des motifs et choix retenus par la commune, pas de mention des observations recueillies lors de l'enquête publique….).

Par ailleurs, la décision du TA a souligné une **insuffisante prise en compte des dispositions de la loi Littoral** :

- **Zones UP du Brusc** (port et base nautique) **et UPI des Lônes** (Bonnegrâce), définies à l'extérieur des installations existantes et règlement n'autorisant pas dans ces zones que les aménagements légers admis au titre de l'article L.146-2 du Code de l'Urbanisme. Le TA a jugé insuffisante la préservation des espaces remarquables du littoral (L.146-6 du Code de l'Urbanisme). Toutefois, la décision de la Cour Administrarive d'Appel de Marseille du 30 juin 2011 a affirmé la **commune de Six-Fours-les-Plages comme fondée à soutenir que le TA a annulé à tort la zone UPI de l'espace marin de la plage de Bonnegrâce.**
- **UZCB** (ancienne zone B du PAZ de la Coudoulière) – le TA a jugé que par ses caractéristiques, cette zone doit être qualifiée d'Espace remarquable au sens du L.146-6 du Code de l'Urbanisme (dans laquelle seuls les aménagements légers listés au R.146-2 du Code de l'Urbanisme sont autorisés). Toutefois, la décision de la Cour Administrative d'Appel de Marseille du 30 juin 2011 a affirmé la **commune de Six-Fours-les-Plages comme fondée à soutenir que la zone UZCB de la Coudoulière ne constitue pas un espace remarquable du littoral au titre de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme**.

Cette annulation du PLU, engendrant un retour au POS partiellement annulé de 1996 et aux Plans d'Aménagement de Zone (PAZ) des ZAC de la Coudoulière, des Marines d'Aryana, du Parc d'Activités des Playes et de la Millonne, a induit notamment :

- une **réouverture à l'urbanisation des zones NB** : zones d'habitat diffus périphériques ne bénéficiant pas d'une desserte par la voirie/réseaux/défense incendie suffisante, soumis au risque Feu de Forêt et induisant une poursuite de l'étalement urbain.
- une **réouverture à l'urbanisation des propriétés remarquables** (zones UJ du PLU annulé)

Ainsi, le **développement urbain permis par le POS s'avère plus important**, sur des espaces périphériques soumis à l'aléa Feu de Forêt ce qui est **contraire aux enjeux de Développement Durable**, de **limitation de l'étalement urbain et de la consommation d'espaces**, affirmés notamment par les lois SRU, UH ou encore Grenelle.

Par ailleurs, le retour au POS a **supprimé l'identification et les dispositifs de préservation des caractéristiques paysagères et environnementales plus ponctuelles du territoire communal** (propriétés remarquables, éléments de paysage à préserver, perspectives remarquables…). Une partie des espaces potentiellement constructibles du POS présente de forts enjeux patrimoniaux, paysagers et/ou écologique, tant en frange immédiate d'espaces naturels d'intérêt écologiques (collines Tante Victoire et du Fort de Six-Fours, massif du cap Sicié…), qu'au sein des espaces urbains actuels de la commune (propriétés remarquables, espaces verts et éléments d'intérêt paysager plus ponctuels…)

Enfin, les dispositions de l'actuel POS partiellement annulé **manquent de précision et/ou de cohérence avec l'existant** (délimitation des zones et dispositions du règlement associé…) **et avec les orientations de développement que la municipalité veut retenir pour Six-Fours-les-Plages à l'horizon 2025.**

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C Ingénierie, filiale du Groupe Alteréo.

D'autre part, le document d'urbanisme communal doit être compatible avec **plusieurs documents supra-communaux et servitudes** ont été approuvés :

- le **Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) Provence Méditerranée** approuvé le 16 octobre 2009
- le **Programme Local de l'Habitat (PLH) Toulon Provence Méditerranée 2010-2016**, approuvé le 2 octobre 2010 et modifié le 25 juin 2011
- le **Plan de Déplacements Urbains (PDU) Toulon Provence Méditerranée**, approuvé le 6 juillet 2006
- le **Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) relatif à la Reppe**, approuvé le 25 mars 2010

1.1.2 - *Objectif de la révision générale du Plan d'Occupation des Sols (POS) et de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Six-Fours-les-Plages :*

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) partiellement annulé en vigueur ne répond plus aux exigences actuelles de l'aménagement de la commune et il y a lieu d'établir un document d'urbanisme répondant aux dispositions édictées à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, il convient de mettre en révision le POS et d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal pour les **principaux motifs** suivants :

- régulation de la progression démographique de Six-Fours-les-Plages
- limitation de l'expansion de l'urbanisation en corolaire
- maîtrise du morcellement excessif
- combattre le développement d'un bâti désordonné
- respect des dispositions de la loi Littoral et notamment respect de la notion d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage
- préservation du patrimoine naturel
- protection de l'environnement
- mise en valeur et développement des différents quartiers composant la commune
- valorisation des atouts de la commune :
    - un tourisme diversifié grâce à un patrimoine culturel et naturel varié
    - un potentiel important de développement économique dans le secteur des Playes
    - une qualité de vie
- intégration des dernières évolutions législatives et réglementaires,
- intégration des études complémentaires réalisées sur des secteurs définis et des projets : remise en sécurité, aux normes environnementales et à niveau des infrastructures du port du Brusc, étude urbaine réalisée dans le cadre de la réflexion de l'ouverture à l'urbanisation du secteur Mourret – Bas-Mouriès, projet de reconversion du site de l'ancien laboratoire DCN du Brusc, études de prospection menée par l'EPC PACA afin de répondre aux besoins en logements sociaux...
- nécessaire cohérence entre le projet de développement communal, le SCOT Provence Méditerranée et le PLH Toulon Provence Méditerranée 2010-2016 notamment
- élaboration d'un document conciliant l'équilibre entre développement et préservation des espaces et paysages naturels, la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale et le respect de l'environnement. Il sera également le vecteur pour promouvoir et développer les constructions présentes et futures répondant aux exigences de performance énergétique.

Afin de permettre à la commune de Six-Fours-les-Plages de disposer d'un nouveau document d'urbanisme qui réponde à ces exigences, qui intègre les dispositions des documents supra-communaux et qui tienne compte de l'évolution de la commune, **l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 18 mai 2009**.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

1.2 – Les grands enjeux du diagnostic

En synthèse du diagnostic territorial, le tableau suivant présente les principaux enjeux identifiés concernant la commune de Six-Fours-les-Plages. Ces enjeux ont servi de socle pour concevoir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU :

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

1.2.1 - Synthèse du diagnostic territorial

	CONTRAINTES OU DEFICITS	ATOUTS OU POTENTIALITES	ENJEUX
SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE	- un territoire de passage, traversée par des flux importants	- une situation privilégiée en bordure littorale, au sein d'une région attractive et un cadre de vie de qualité - une commune bien desservie par les principaux axes de circulation (A50, D559…) et bien reliées aux pôles urbains environnants (Toulon, La Seyne-sur-Mer, Sanary-sur-Mer…) - l'appartenance à la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée (TPM) : une commune intégrée dans une dynamique intercommunale	**- valoriser les atouts de Six-Fours-les-Plages** **- conserver le cadre de vie et l'identité du territoire communal** **- améliorer les flux et déplacements**
SCOT Provence Méditerranée *Loi Littoral*	**SCOT Provence Méditerranée** identifiant sur la commune les atouts et contraintes suivants : - **Loi Littoral** – préservation des espaces à dominante naturelle / espaces remarquables du littoral (L.146-6 du Code de l'Urbanisme) : massif de Tante Victoire, massif du Fort de Six-Fours, massif du Cap Sicié, pointe naturelle du Cap Nègre et Îles des Embiez - **Loi Littoral** – encadrement du développement urbain au sein des espaces proches du rivage (L.146-4 du Code de l'Urbanisme) - **Loi Littoral** – maintien de la coupure d'urbanisation que constitue le massif du Cap Sicié, entre les communes de Six-Fours-les-Plages et de la Seyne-sur-Mer (L.146-2 du Code de l'Urbanisme) - des espaces agro-naturel constituant des sites d'intérêt paysager spécifique : massif du Cap Sicié et Îles des Embiez - une structure multipolaire à conforter : le centre-ville Reynier et des pôles de proximité (les Lônes / le Brusc) - un renouvellement urbain à privilégier au niveau des espaces centraux de la commune : le centre-ville Reynier et les abords de la D559 - des sites d'extension urbaine identifiés : les secteurs « Plan de la Mer » et « Mourret – Bas-Mouriès » à vocation dominante « habitat et équipements » et le secteur « Prébois » à dominante « activités économiques - le secteur économique des Playes / de la Millonne, ainsi que son extension sur le secteur Prébois qualifiés d'intérêt métropolitain - une offre commerciale à renforcer au niveau du centre-ville Reynier - 6 entités écologiques à préserver : archipel des Embiez (hors île du Gaou), île du Gaou, massif du cap Sicié, bois de la Coudoulière, colline Tante Victoire et espaces naturels non bâtis de la colline du Fort de Six-Fours	**- assurer une compatibilité du projet de développement communal avec les orientations édictées au sein du SCOT Provence Méditerranée** **- respecter les principes établis par la loi Littoral**
DEMOGRAPHIE	- une croissance qui s'infléchit : un taux de variation annuel en baisse depuis 1968, en raison d'une baisse du solde migratoire - un solde naturel négatif - une population âgée (part des 60 ans et + supérieure à celle des moins de 30 ans) et vieillissante - des « petits ménages » (1 ou 2 personnes) nombreux et en augmentation, une baisse du nombre moyen d'occupant par logement en cohérence avec les tendances régionales et départementales : « desserrement » de la population induisant des besoins en logements et notamment en logements de plus petite taille - une population pouvant plus que doubler en période estivale – induisant des besoins spécifiques (équipements, réseaux…)	- une croissance démographique constante - un solde migratoire positif témoignant de l'attractivité de la commune - un attachement des six-fournais à la commune (plus de la moitié des résidents permanents habitaient déjà la commune il y a 10 ans ou +, plus de 70% il y a 5 ans ou plus)	**- maîtriser la croissance démographique communale** **- maintenir un solde migratoire positif** **- adapter l'offre en logements de la commune aux besoins des populations actuelles et futures : diversité des typologies de logements** **- anticiper le vieillissement de la population** **- intégrer dans les choix de développement les pics démographiques en période estivale** (besoins en équipements, réseaux…)

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paca 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alpicrea.

HABITAT ET LOGEMENTS	- un faible taux de vacance (4% en 2009) témoignant de la pression foncière forte caractérisant la commune - une prédominance des logements de grande taille (près de 80% des résidences principales comptent 3 pièces ou +) - un taux de logements sociaux insuffisant (6,7% des résidences principales	- un parc de logements en croissance continue depuis 1968 - une structure du parc de logements stable depuis les années 60 : près de 2/3 de résidences principales et 1/3 de résidences secondaires, avec néanmoins un confortement progressif de la part des résidences principales - une répartition quai-équilibrée entre maisons et appartements - un parc de logements relativement récent - une production de logements soutenue sur les 10 dernières années - la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage sur le secteur de la Millonne en cohérence avec les prescriptions du Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage 2012-2018.	**- poursuivre la production de logements sur la commune pour accompagner la croissance démographique projetée** **- adapter l'offre en logements de la commune aux besoins des populations actuelles et futures : diversité des typologies et des tailles de logements** **- renforcer la mixité sociale au sein de l'offre en logements de la commune par la création de logements sociaux** **- poursuivre le confortement de la part de résidences principales**
Programme Local de l'Habitat (PLH) Toulon Provence Méditerranée	Le PLH Toulon Provence Méditerranée fixe les objectifs suivants à la commune de Six-Fours-les-Plages : - planification d'une croissance mesurée avec une capacité d'accueil supplémentaire de l'ordre de 3000-5000 habitants à l'horizon du PLU - production de logements en appui sur les espaces centraux de la commune - limitation de la consommation d'espaces en incitant au renouvellement urbain et en maîtrisant les extensions d'urbanisation, prise en compte des risques et respect des dispositions de la loi Littoral - diversification de l'offre en logements pour permettre à toutes les catégories de population de s'installer sur la commune - production de logements aidés : mixité sociale de l'ordre de 30% pour certaines opérations d'aménagements notamment dans les zones les plus denses, définition d'Emplacements Réservés (ER) pour la production de logements sociaux - inciter à l'amélioration de la performance énergétique des constructions - réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage		**- assurer une compatibilité du projet de développement de la commune avec les dispositions du PLH**
ECONOMIE	- des migrations quotidiennes importantes et en hausse : près de 2 fois plus de sorties que d'entrées sur le territoire - une agriculture en déclin : baisse de la Surface Agricole Utile et du nombre d'exploitations agricoles - une attractivité touristique forte en période estivale – induisant des besoins spécifiques (équipements, réseaux…)	- une armature économique et un nombre d'emploi conséquents (près de 8500 emplois en 2009, soit près d'un emploi pour 2 habitants) - un taux d'emploi en hausse et un taux de chômage en baisse - une économie tertiaire prépondérante, en lien avec le bassin d'habitat (services…) - un pôle économique principal (secteurs des Plages / de la Millonne) inscrit dans une complémentarité des zones de l'aire toulonnaise - des pôles de vie complémentaires (centre-ville Reynier, les Lônes et le Brusc) et des axes économiques affirmés (D559/D63/D16) - un terroir agricole de qualité (AOC, valeur agronomique, irrigation) et des entités agricoles à préserver, notamment au sein de l'urbanisation existante - une attractivité touristique et une capacité d'accueil diversifiées et importantes : de l'ordre de 40 700 lits - des infrastructures portuaires nombreuses et des projets de requalification/aménagement (port du Brusc, port Méditerranée)	**- maintien et confortement de l'armature économique de la commune, tant au niveau du pôle économique des Playes / de la Millonne, qu'au niveau des pôles de vie de la commune** **- hiérarchisation du développement économique le long des axes principaux de la commune (D559 et D16 notamment)** **- maintien de l'activité agricole** **- définir une stratégie touristique claire basée sur une valorisation des atouts de la commune et sur une pérennisation / diversification de l'offre en hébergement touristique**

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alpicrec.

EQUIPEMENTS et SERVICES	- une population âgée et vieillissante et une attractivité touristique engendrant des besoins spécifiques en équipements - peu d'espaces publics aménagés en dehors des secteurs littoraux - une ressource en eau potable à protéger (captage du puits de la Pépiole) - une gestion des eaux pluviales à améliorer (recalibrage de ruisseaux, aménagements hydrauliques…) - des besoins en matière de gestion des déchets (extension / création de déchetteries)	- une offre en équipements multipolaire et complémentaire : 3 pôles de vie (centre-ville Reynier, les Lônes et le Brusc) auxquels s'ajoute le pôle Coudoulière-Cap Nègre - une offre diversifiée et adaptée aux besoins des populations - des projets d'équipements structurants (cinéma, pôle musical…) - des espaces naturels « aux portes de la ville » et fréquentés - une desserte et une capacité en eau potable et en assainissement suffisante	**- maintenir la diversité de l'offre en équipements de Six-Fours-les-Plages** **- accompagner le développement démographique projeté par un confortement de l'offre en équipements et en espaces collectifs de la commune** **- planifier un développement en cohérence avec la capacité des équipements et réseaux existants ou projetés** **- garantir une meilleure gestion des eaux pluviales et des déchets**
DEPLACEMENTS	- un territoire de passage, traversée par des flux importants - des axes problématiques supportant de nombreuses fonctions et des flux conséquents : D559 et D63 notamment - des carrefours problématiques - un maillage viaire Nord-Sud moins développé - des déplacements automobiles majoritaires - de nombreux axes de déplacements bruyants (voie ferrée, autoroute, voies départementales et communales principales) - des reculs minimum à respecter par rapport à l'A50 (L.111-1-4 du Code de l »Urbanisme : 100 m)	- une commune bien desservie par les principaux axes de circulation (A50, D559…) et bien reliées aux pôles urbains environnants (Toulon, La Seyne-sur-Mer, Sanary-sur-Mer…) - une requalification de l'avenue de la Mer (D559) engagée - un projet de nouvel échangeur autoroutier sur les communes de Sanary-sur-Mer / Ollioules - des réseaux de transports en commun et de liaisons douce bien développés, à renforcer/compléter - une offre en stationnement conséquente, notamment au niveau du centre-ville Reynier et des projets en cours (création d'un parking souterrain sous le collège Reynier) - des cartographies stratégiques du bruit réalisées à l'échelle de TPM et un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) permettant une connaissance plus fine des nuisances sonores induites par les déplacements	**- améliorer les déplacements au sens large sur le territoire communal** : réseau viaire, de liaisons douces, de transports en commune **- proposer une offre de déplacement diversifiée et complémentaire** **- requalifier l'avenue de la Mer – « épine dorsale » de la commune et principale liaison entre le centre-ville Reynier et la mer** **- intégrer les nuisances sonores dans les choix de développement de la commune**
Plan de Déplacements Urbains (PDU) Toulon Provence Méditerranée	Le PDU Toulon Provence Méditerranée fixe les objectifs suivants à la commune de Six-Fours-les-Plages : - limiter les besoins de déplacements locaux grâce à un urbanisme repensé - réaménagement / sécurisation / traitement urbain des axes principaux de la commune : D63 et D559 - réorganisation de l'offre en stationnement au niveau du centre-ville Reynier pour report sur l'offre en transports en commun - renforcement du maillage viaire Nord-Sud et amélioration du maillage viaire existant dans certains secteurs (parcs d'activités des Playes et de la Millonne notamment, franchissement de l'A50 et de la Reppe…) - développement du réseau de liaisons douces à l'échelle du territoire communal (aménagement de pistes cyclables, de parkings-vélos en bordure littorale…) - réorganisation de l'embarcadère du Brusc		**- assurer une compatibilité du projet de développement de la commune avec les dispositions du PDU**
CARACTERISTIQUES PHYSIQUES, CONTRAINTES ET RISQUES	- un territoire contraint par de nombreuses servitudes - des risques naturels nombreux : inondation (PPRI de la Reppe, Atlas des Zones Inondables et études inondation ruisseaux), feu de forêt, retrait-gonflement des argiles, effondrement de cavité souterraine, séisme, tsunami	- un climat propice et attractif - une topographie contrastée : collines Tante Victoire et du Fort de Six-Fours, massif du Cap Sicié, archipel des Embiez - un réseau hydrographique développé, en appui sur la Reppe et les nombreux cours d'eau orientés Est-Ouest - un dispositif de défense incendie développé et la réalisation d'aménagement complémentaire envisagée (pistes DFCI…)	**- respecter, préserver et mettre en valeur les composantes physiques du territoire communal** : relief, hydrographie… **- intégrer les risques inhérents au territoire communal afin de garantir une sécurité des personnes et des biens**

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alpenes.

Le Schéma Départemental de la Mer et du Littoral	Le Schéma Départemental de la Mer et du Littoral fixe 3 grands enjeux : - concilier développement économique et préservation des espaces naturels, moteurs de l'activité touristique - définir une stratégie touristique conciliant structuration d'une offre d'écotourisme, amélioration de la qualité des prestations, organisation des usages et rééquilibrage de la période d'accueil touristique - préserver les espaces naturels et aménager le littoral de manière économe et durable		**- respecter les dispositions du Schéma Départemental de la Mer et du Littoral au sein du projet de développement de la commune**
Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)	Le SDAGE Rhône-Méditerranée établit 8 orientations fondamentales : - privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité - concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques - intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux - renforcer la gestion locale de l'eau et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau - lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé - préserver et développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques - atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir Gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau		**- assurer une compatibilité du projet de développement de la commune avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis aux SDAGE**
PAYSAGE	- une banalisation des espaces urbains à endiguer (extensions pavillonnaires…) - une restructuration et une requalification de l'avenue de la Mer à concrétiser	- des structures paysagères marquées et diversifiées : collines/massifs boisés, espaces agricoles, bordure littorale/archipel des Embiez et espaces urbains - des éléments naturels constituant des repère forts : collines, massif du Cap Sicié, pointe du cap Nègre, archipel des Embiez - une bordure littorale marquée par des séquences différenciées et des ambiances paysagères distinctes entre les abords du littoral et l'urbanisation « à l'intérieur des terres » - des espaces urbains comportant de nombreux éléments d'intérêt paysager (propriétés et jardins remarquables, éléments végétaux et espaces verts intéressants, cônes de vue remarquables) - un traitement qualitatif des entrées de ville (Promenade Général de Gaulle, à poursuivre / conforter (avenue Maréchal Juin, avenue du Président John Kennedy, route des Sablettes…)	**- maintenir les séquences paysagères différenciées de la commune** **- identifier et valoriser les atouts et spécificités paysagères de Six-Fours-les-Plages**, tant au niveau des espaces bâtis que naturels/agricoles **- concilier valorisation et préservation des façades littorales** **- poursuivre le traitement qualitatif des entées de ville et des axes structurants de déplacement** (avenue de la Mer…)
PATRIMOINE NATUREL	- des espaces d'intérêt écologique cernés par l'urbanisation - de nombreuses ruptures écologiques (autoroute, voies de circulation, urbanisation) entre les principales entités naturelles de la commune - une fréquentation touristique et à vocation de sports/loisirs des entités naturelles de la commune	- un patrimoine naturel important et reconnu : sites classés, Espaces Naturels Sensibles (ENS), zones humides, Zones Naturelles d'Intérêts Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), sites Natura 2000 - des espaces urbains périphériques caractérisés par une présence végétale affirmée, en frange des principales entités naturelles/boisées de la commune - des continuités écologiques à préserver (cours d'eau, au sien du massif du Cap Sicié, du massif du Cap Sicié à la pointe du Gaou, entre le Brusc et l'île des Embiez… + une continuité potentielle entre la colline Tante Victoire et les espaces naturels non bâtis de la colline du Fort de Six-Fours)	**- protéger les espaces d'intérêt écologique, ainsi que les continuités écologiques de la commune** **- organiser et structurer les espaces de transition en frange des espaces d'intérêt écologique**

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alkeos.

ESPACES URBAINS	- une extension de l'urbanisation importante, menaçant les espaces naturels de la commune - une banalisation des espaces urbains à endiguer (extensions pavillonnaires…) - des abords qualitatifs de certains éléments/entités d'intérêt patrimonial / paysager menacés par le développement urbain (hameaux, villa Cécile…) - des secteurs d'habitat diffus périphériques, au sein ou en limite des entités boisées, ne bénéficiant pas d'une desserte suffisante par la voirie / les réseaux et soumis à l'aléa Feu de Forêt	- une structure urbaine multipolaire : des pôles de vie (centre-ville Reynier, les Lônes, le Brusc), économiques (Playes/Millonne) ou d'équipements (Coudoulière-Cap Nègre) complémentaires - un axe de desserte et de transit structurant – la D559 - un chapelet de pôles touristiques le long du littoral - des morphologies urbaines différenciées (densités, formes urbaines…) - un cadre de vie de qualité - des entités d'intérêt patrimonial et/ou paysager : les hameaux originels de Six-Fours-les-Plages, les propriétés remarquables et espaces « à grand jardin », les éléments bâtis intéressants…	**- structurer le développement de la commune en appui sur les pôles existants** **- préserver et valoriser les caractéristiques des différentes entités urbaines de Six-Fours-les-Plages** **- garantir une préservation et une valorisation des éléments d'intérêt patrimonial/paysager** **- poursuivre les aménagements qualitatifs au niveau des espaces urbains (et notamment au niveau des pôles et axes structurants de la commune)** **- redéfinir le développement urbain en cohérence avec la desserte par la voirie et les réseaux de la commune et avec les risques identifiés (inondation, feu de forêt…)**
PATRIMOINE		- un patrimoine bâti riche et diversifié : monuments historiques classés ou inscrits, sites classés, sites archéologiques, hameaux originels de la commune…	

Par ailleurs, les **sites à enjeux et projets stratégiques** pour la commune de Six-Fours-les-Plages sont également identifiés :



1 - SITES À ENJEUX ET PROJETS URBAINS

- **Aménagement du centre-ville – secteur Condorcet** : restructuration de l'espace urbain : renouvellement, amélioration des circulations, création d'un cinéma de proximité (étude CAUE Centre-ville)

- **Requalification de l'Avenue de la Mer (D559)** – Sites à enjeux identifiés par le Conseil Général et Toulon Provence Méditerranée (TPM) pour la réalisation de projets d'intérêt général d'initiative publique et d'opération d'habitat mixte : **secteur** Vente « Convention d'«impulsion»

- **Sites d'enjeux stratégiques à l'échelle de la commune** (Barras-Jaumard, …) **ou de l'intercommunalité** (Plan de la Mer…), identifiés par l'Etablissement Public Foncier (EPF) PACA : **secteurs** Bleus – Convention Cadre

- **Sites à enjeux pour la réalisation de programmes favorisant la mixité urbaine**, identifiés par l'EPF PACA : **secteurs** Rouges – Convention Multisites

Par délibération du 15 juin 2009, la commune de Six-Fours-les-Plages a instauré des périmètres de sursis à statuer sur les sites d'études et de prospection de l'EPF PACA validés par délibération du 18 juillet 2008, ainsi que sur le secteur d'étude du centre-ville confiée au CAUE.

- **Agrandissement du Stade de la Repentance**

2 - SITES À ENJEUX ET PROJETS ÉCONOMIQUES

- **Extension de la Zone d'Activités Economiques des Playes** (secteur de Prébois)

- **Définition de la vocation des secteurs « Plan de la Mer » et « Mourret / Bas-Mouries »** encore libres d'occupation

- **Remise en sécurité, aux normes environnementales et à niveau des infrastructures de port du Brusc**

- **Réaménagement du Port Méditerranée**

- **Reconversion du site de l'ancien laboratoire DCN du Brusc** : installation d'activités touristiques d'un niveau de gamme supérieur à celui de l'offre existante dans l'agglomération de Toulon et/ou d'activités d'enseignement et de recherche.





Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteres.

1.2.2 – Synthèse des enjeux environnementaux de Six-Fours-les-Plages

D'autre part, le tableau suivant présente la synthèse des **enjeux environnementaux** de la commune de Six-Fours-les-Plages :

VOLET ENVIRONNEMENT	Description liée aux enjeux environnementaux		Enjeu : faible / moyen / fort	Enjeu partagé dans le cadre de plans / programmes de compétence supra-communale ou intercommunale	Dans le PLU, quels outils à disposition pour réfléchir sur cet enjeu ?	Autres projets connexes (pouvant avoir des effets cumulatifs)
RESSOURCE EN EAU	**Atouts** - une situation en bordure littorale - la Reppe en limite Nord et les nombreux ruisseaux traversant le territoire communal d'Est en Ouest - la captage « Puits de la Pépiole » sur le territoire communal (environnement immédiat peu urbanisé) - une eau de bonne qualité - plusieurs zones humides (lagune du Brusc et zone humide de la Coudoulière)	**Faiblesses** - des ruisseaux et une partie de la Reppe et du littoral cernés par l'urbanisation - des pressions urbaines, touristiques et agricoles	Moyen	*Schémas sectoriels :* - SCOT Provence-Méditerranée - Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée *Autres schéma d'aménagement :* - Réglement Sanitaire Départemental (RSD)	- limiter les occupations du sol susceptibles de nuire à la qualité des eaux - limiter le ruissellement urbain et favoriser les économies d'eau - préserver la présence ponctuelle d'eau de surface (zones humides…) - rappeler les normes réglementaires et principes imposés par la directive cadre Loi sur l'Eau et compatibilité avec le SDAGE	/
	Opportunités	**Menaces** - une dégradation des eaux superficielles et souterraines liée à un assainissement des eaux domestique défaillant, à une fréquentation touristique importante et aux pratiques de l'agriculture - une croissance démographique et économique, ainsi qu'une fréquentation touristique qui renforcent les pressions sur la ressource en eau (imperméabilisation des sols, artificialisation des cours d'eau…) - le réchauffement climatique et la raréfaction induite des ressources en eau				
ENERGIE ET CLIMAT	**Atouts** - un climat attractif et favorable (méditerranéen) - un potentiel solaire important	**Faiblesses**	Moyen	*Schémas sectoriels :* - SCOT Provence-Méditerranée - Plan des Déplacements Urbains (PDU) TPM	- favoriser l'amélioration de la performance énergétique des constructions, les innovations bioclimatiques et la production d'énergies renouvelables dans le respect du paysage existant - définir des règles d'implantation des constructions plus favorables aux économies d'énergie - étudier les énergies les plus pertinentes en fonction des autres problématiques (patrimoine paysage…) - développer le réseau de modes doux et réfléchir aux conditions d'efficacité, de confort et de sécurité pour les modes de déplacements dits « doux » - centrer le développement urbain en appui sur le réseau de transports en commun	/
	Opportunités	**Menaces** - les changements climatiques (gaz à effet de serre…) - l'augmentation du trafic automobile				

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alliances.

SOLS ET TOPOGRAPHIE	**Atouts** -un relief contrasté, marquant le paysage communal - 3 entités topographiques (collines Tante Victoire et du Fort de Six-Fours, massif du Cap Sicié) auxquelles s'ajoute l'archipel des Embiez - un sol favorable à l'agriculture (valeur agronomique assez-bonne à excellente en dehors des espaces urbanisés et hors zones naturelles au relief marqué)	**Faiblesses** - un sol argileux entraînant un aléa nul à faible - un aléa sismicité faible - un risque effondrement de cavité souterraine identifié au niveau du secteur « Rayolet » - un aléa instabilité des sols identifié sur l'île des Embiez	***Fort***	*Schémas sectoriels :* - SCOT Provence-Méditerranée - Programme Local de l'Habitat (PLH) TPM	- réduire l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols - respecter tant que possible la topographie naturelle et garantir l'intégration des constructions dans les sites et les paysages - limiter la pression sur les terrains agricoles et naturels - limiter la consommation d'espaces et favoriser le renouvellement urbain - intégrer les risques inhérents au territoire communal	/
	Opportunités	**Menaces**				
		- la consommation d'espaces agricoles et/ou naturels par le développement urbain de la commune - l'augmentation de l'imperméabilisation des sols - l'augmentation de la pression sur les sols agricoles / naturels				
RISQUES, POLLUTIONS ET NUISANCES	**Atouts** - un réseau de transports collectifs et de liaisons douces existant - un pôle économique principal : le parc d'activités des Playes et de la Millonne concentrant une grande partie du tissus économique (et notamment industriel : artisanal) de la commune	**Faiblesses** - un territoire de passage, des axes de circulation supportant de multiples fonctions et des flux importants - des infrastructures de transports bruyantes (autoroute, voie ferrée, voies départementales ou communale structurantes) - un territoire soumis à plusieurs risques : inondation, feu de forêt, effondrement de cavité souterraine, instabilité des sols, tsunami…	***Fort***	*Schémas sectoriels :* - SCOT Provence-Méditerranée - Programme Local de l'Habitat (PLH) TPM - Plan des Déplacements Urbains (PDU) TPM - Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Reppe - Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)	- limiter tant que possible l'implantation de constructions à vocation d'habitat au plus près des infrastructures de transport les plus bruyantes - d'une manière générale, et tant que possible, localiser les zones d'habitat en fonction des risques, nuisances et pollutions prévisibles - développer l'habitat en cohérence avec les secteurs à vocation économique et en appui sur les axes porteur de l'offre en transport en commun - développer le réseau de liaisons douces à l'échelle du territoire communal	/
	Opportunités - la poursuite du développement du réseau de transports en commun et du réseau de liaisons douces (couplé avec une restructuration et un confortement de l'offre en stationnement) - la poursuite du développement du réseau de défense incendie (pistes DFCI…) - une bonne connaissance du risque Inondation (PPRI Reppe, Etudes Inondation Ruisseaux…) - une bonne connaissance des zones soumises à des nuisances sonores (PPBE, carte stratégiques du Bruit TPM)	**Menaces** - le développement des transports individuels et du trafic routier de marchandises - la pression foncière et l'augmentation des personnes exposées aux nuisances sonores - les changements climatiques (gaz à effet de serre…)				

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteos.

BIODIVERSITE	**Atouts** - un patrimoine naturel important et reconnu (sites classés, zones humides, ENS, ZNIEFF, sites Natura 2000…) - des continuités écologiques à préserver, voire à reconstituer - des espaces urbains de transition en frange des espaces naturels de la commune - une valorisation touristique ou à vocation de sports/loisirs des entités naturelles de la commune	**Faiblesses** - des ruptures écologiques nombreuses entre les entités naturelles de la commune (axes de circulation, urbanisation…) - une extension urbaine importante réduisant progressivement les entités naturelles de la commune - une urbanisation diffuse permise dans certains espaces d'intérêt paysager et à dominante naturelle (anciennes zones NB du POS) - des espaces naturels fréquentés ou à proximité immédiate d'aménagements existants (ports, plages…)	***Fort***	*Schémas sectoriels :* - SCOT Provence-Méditerranée - Schéma Régional de cohérence Ecologique (SRCE) en cours	- protéger strictement les espaces naturels d'intérêt écologique - limiter l'étalement urbain en favorisant le renouvellement urbain ainsi que la densification des espaces urbains centraux et en structurant les espaces interstitiels constructibles - maintenir les caractéristiques « naturelles » des tissus pavillonnaires les plus périphériques (couverture végétale affirmée…) pour leur rôle d'espace de transition entre les secteurs urbains denses et les milieux naturels - identifier les éléments végétaux intéressants, ainsi que les espaces verts à protéger au sein de l'enveloppe urbaine de la commune - encadrer l'urbanisation et les aménagements en bordure littorale et la fréquentation touristique au sein des espaces naturels de la commune	/
	Opportunités - des poches de biodiversité ordinaire avec des espaces naturels et jardins au sein des tissus urbanisés les plus périphériques - un appui de la stratégie touristique sur une valorisation adaptée du potentiel naturel de la commune	**Menaces** - le développement de l'urbanisation sur des espaces naturels / d'intérêt écologique et l'accentuation des ruptures écologiques - l'augmentation de la pression humaine et de la fréquentation touristique pouvant induire une destruction ou une perturbation de la faune/flore ou milieux remarquables - le réchauffement climatique (facteur aggravant de la dégradation et de la fragmentation des milieux)				
PAYSAGE, PATRIMOINE ET OCCUPATION DU SOL	**Atouts** - un paysage contrasté et diversifié : composantes naturelles, agricoles, littorales - un cadre de vie de qualité - des tissus urbains aux caractéristiques distinctes - des éléments d'intérêt paysager ponctuels au sein des tissus urbains (propriétés et jardins remarquables, éléments végétaux intéressants, cône de vue remarquables…) - un patrimoine bâti riche et diversifié (monuments historiques, hameaux…) - des espaces verts de qualité (Parc Méditerranée, bois de la Coudoulière…) - des espaces agricoles d'intérêt paysager (île des Embiez…)	**Faiblesses** - une urbanisation diffuse permise dans certains espaces d'intérêt paysager et à dominante naturelle (anciennes zones NB du POS)	***Fort***	*Schémas sectoriels :* - SCOT Provence-Méditerranée - Schéma Régional de cohérence Ecologique (SRCE) en cours	- identifier et valoriser les éléments d'intérêts patrimoniaux et/ou paysagers - préserver les entités boisées et les secteurs agricoles d'intérêt paysager de la commune - limiter la consommation d'espaces et respecter les grands équilibres du paysage actuel - préserver les cônes de vue sur le grand paysage, ainsi que sur les éléments identitaires plus ponctuels (Fort de Six-Fours, hameaux…) - adapter le cadre réglementaire aux spécificités des différents tissus composant l'urbanisation de Six-Fours-les-Plages - poursuivre les aménagements urbains qualitatifs à l'échelle de la zone urbaine de la commune - encadrer l'urbanisation future afin de garantir un intégration des constructions dans leur environnement bâti et paysager	/
	Opportunités - une valorisation des atouts paysagers / patrimoniaux de la commune tant pour les habitants de Six-Fours-les-Plages qu'à vocation touristique	**Menaces** - la banalisation des tissus urbains (typologie pavillonnaire…) - la disparition des éléments d'intérêt paysager plus ponctuel et la dégradation des abords de certaines entités d'intérêt patrimonial/paysager (hameaux…)				

Ce document est la propriété de G2C Ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Réseau

GESTION DU MILIEU HUMAIN (réseaux, équipements et gestion des déchets)	**Atouts** - une desserte adaptée par l'Alimentation en Eau Potable et l'assainissement - une eau potable de bonne qualité - une gestion intercommunale de la filière déchets - l'existence d'une collecte sélective des déchets	**Faiblesses** - une fréquentation estivale importante induisant des besoins spécifiques en termes de réseaux et équipements - des besoins en matière d'équipements pour la gestion des déchets (déchetterie…)	**Moyen**	*Schémas sectoriels :* - SCOT Provence-Méditerranée - Programme Local de l'Habitat (PLH) TPM - Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés	- planifier un développement urbain en cohérence avec la voirie, les réseaux et équipements existants ou projetés, ainsi qu'avec la ressource en eau - intégrer les contraintes de ramassage des ordures ménagères dans les secteurs d'urbanisation future	/
	Opportunités - des projets d'équipements structurants engagés (cinéma, pôle musical…)	**Menaces** - une augmentation de la pression urbaine sur les équipements et réseaux - le réchauffement climatique : augmentation des épisodes extrêmes climatiques (sécheresse…) à prendre en compte dans la gestion des réseaux				

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alpenc.

1.3 – Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document de synthèse exprimant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui concernent l'organisation du territoire communal, aussi bien pour les espaces urbanisés ou à urbaniser, que pour l'environnement naturel, agricole et pour les paysages.

Conformément à la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, qui a modifié l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme :

- le PADD « définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. »
- le PADD « arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. »
- le PADD « fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

En réponse à ces objectifs, le rôle du PADD de Six-Fours-les-Plages est de favoriser un développement maîtrisé qui permet la croissance démographique et un développement économique, tout en limitant ses impacts, en favorisant une meilleure qualité de vie et la préservation de l'environnement et des paysages de la commune.

Le PADD propose de s'appuyer sur les atouts de la commune de Six-Fours-les-Plages. Ainsi, le PADD vise à fixer, à l'horizon 2025 (échéance théorique du PLU), les perspectives d'évolution et d'aménagement de la commune, tant sur le plan des espaces bâtis à vocation d'habitat ou d'activités, des équipements publics, des déplacements, que de la protection de l'environnement, des espaces agricoles, naturels et des paysages.

Ainsi, la municipalité souhaite **maîtriser la croissance démographique de Six-Fours-les-Plages** et ainsi voir **tendre sa population vers 39 000 habitants à l'horizon 2025** (soit une croissance démographique de l'ordre de +4000 habitants, similaire à celle connue entre 1999 et 2009 et en cohérence avec les dispositions du PLH TMP 2010-2016 - +0,7%/an).

Par ailleurs, le PADD de Six-Fours-les-Plages s'organise autour de **3 stratégies complémentaires**, déclinées en enjeux et objectifs :

1 – Une stratégie Environnementale et Paysagère pour une préservation adaptée des paysages et du cadre de vie de qualité de Six-Fours-les-Plages

1.1 – Une préservation du grand Paysage de Six-Fours-les-Plages

- *limitation de l'expansion de l'urbanisation en favorisant le renouvellement urbain et en encadrant et phasant l'urbanisation des « dents creuses » au sein des tissus bâtis actuels et des zones de développement urbain. Double objectif de préservation, voire d'augmentation, du patrimoine agricole / naturel de la commune et gestion économe de l'espace.*
- *intégration et respect des dispositions de la loi Littoral : limitation / justification de l'urbanisation des espaces proches du rivage, préservation des espaces remarquables du littoral et maintien de la coupure d'urbanisation formée par la massif du cap Sicié.*
- *organisation de la transition entre les tissus urbains et les secteurs agricoles/naturels, et notamment les espaces remarquables du littoral.*
- *conservation du couvert végétal au sein de certains secteurs urbains*

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

- *valorisation des séquences paysagères différenciées de Six-Fours-les-Plages : façades littorales, espace urbain, collines, massif boisé du Cap Sicié…*
- *lutte contre le morcellement foncier excessif, tant au niveau des espaces agricoles/naturels, que des espaces urbains*
- *préservation des principales continuités écologiques du territoire communal.*

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

- *organisation et structuration du tissu urbain à dominante pavillonnaire de la commune par une identification et une préservation de ses originalités paysagères / maintien de la diversité paysagère de la commune, via :*
  - *une préservation des caractéristiques architecturales et urbaines des cœurs de hameaux originels de Six-Fours-les-Plages*
  - *une protection et une valorisation des éléments d'intérêt paysager et/ou patrimonial, ainsi que des points de vue remarquables*
  - *une identification et une préservation des spécificités de chaque quartier*
  - *une préservation et une valorisation des espaces cultivés d'intérêt paysager*

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

- *instauration de dispositions réglementaires visant à encadrer la réalisation des nouvelles constructions, ainsi que l'évolution des constructions existantes, afin de garantir leur intégration dans les tissus existants et d'assurer leur cohérence avec les enjeux paysagers, patrimoniaux et/ou environnementaux de certains secteurs*
- *encourager le recours aux économiques d'énergie dans les constructions, ainsi que la production d'énergies renouvelables*
- *autoriser la réalisation de constructions dites « contemporaines » en cohérence avec les enjeux paysagers et/ou patrimoniaux de la commune*

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

- *requalification de l'avenue de la Mer et de l'avenue Maréchal Juin*
- *amélioration de la qualité des espaces publics au sein des pôles de vie et d'équipements*
- *poursuite du maillage d'espaces publics à l'échelle de la zone urbanisée de six-Fours-les-Plages*
- *création de jardins familiaux*

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

- *assurer une sécurité des personnes et des biens en basant le développement de la commune sur :*
  - *une proscription de l'urbanisation dans les secteurs présentant un risque fort*
  - *la prescription de dispositions réglementaires dans les secteurs présentant un risque moindre*
  - *une prise en compte des différents aléas dans les choix de développement*
  - *une poursuite de la réalisation d'ouvrages de protection.*

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

- *préservation de la ressource en eau et respect des objectifs de qualité et de quantité des eaux dans un objectif global de limitation des risques de pollution*

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

- *gestion des eaux pluviales, tant au niveau des espaces urbains actuels que des secteurs d'urbanisation future*

2 – Une stratégie Urbaine pour un maintien et un développement du « bien-vivre » à Six-Fours-les-Plages

2.1 – La programmation d'un développement progressif et maîtrisé

- *maitrise du développement démographique – tendre vers une population de près de 39 000 habitants en 2025.*
- *maitrise du développement urbain, via :*
  - *une limitation de l'expansion urbaine, préservant le potentiel agricole et naturel de Six-Fours-les-Plages et privilégiant la réhabilitation et la poursuite du renouvellement engagé par la municipalité*
  - *une organisation et un encadrement du développement urbain, tant au niveau des principales « dents creuses », que des zones d'urbanisation future*
  - *un phasage de l'ouverture à l'urbanisation*

2.2 – Un développement renforçant les pôles de vie de la commune

- *intégration de la structure multipolaire de la commune dans les choix de développement / confortement des pôles existants et amélioration des liaisons/connexions entre ces pôles*
- *développement de l'habitat prioritairement à proximité des pôles de vie*
- *poursuite du réaménagement et de la requalification de l'avenue de la Mer*
- *affirmer le centre Reynier comme la centralité principale de la commune*
- *faire du quartier des Lônes un véritable centre de vie maritime*
- *conforter le quartier du Brusc comme centre de vie à l'année*

2.3 – Une diversification de l'offre en logements en cohérence avec les objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat (PLH)

- *développement privilégiant le renouvellement urbain et la réhabilitation de l'existant*
- *incitation à la réalisation de logements locatifs et/ou sociaux à proximité des pôles de vie et dans le cadre d'opérations mixtes en termes de fonctions, de formes urbaines et de typologies de logements*
- *affirmation de l'interventionnisme public en faveur de la réalisation de logements aidés.*

2.4 – Confortement et diversification de l'offre en équipements en appui sur celle existante

- *développement de l'offre à partir des quartiers, des pôles et des axes déjà porteurs d'équipements*
- *renforcement de l'offre existante / réponse à des besoins complémentaires et anticipation des besoins à plus long terme*
- *intégration de projets d'équipements en cours ou envisagés à court terme*
- *développement des communications numériques*

2.5 – Une amélioration des déplacements et le développement d'une offre en transport complémentaire

- *poursuite du maillage du territoire par les modes doux*
- *réorganisation et confortement de l'offre en stationnement*
- *requalification de l'avenue de la Mer et affirmation de son rôle d'axe de liaison transversal majeur*

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo

- *développement de l'offre en transport en commun, en lien avec la politique de parkings-relais engagée au niveau de la communauté d'agglomération Toulon-Provence-Méditerranée*

2.6 – Une exemplarité pour la réalisation des projets publics « phares » de la commune

- *requalification de l'avenue de la Mer,*
- *restructuration et aménagement du secteur Condorcet*
- *projets d'aménagement du port Méditerranée et de requalification du port du Brusc*
- *reconversion du site de l'ancien laboratoire DCN du Brusc*
- *encadrement urbain au sein des secteurs identifiés par le SCOT Provence Méditerranée (Plan de la Mer et Mourret/Bas-Mouriès).*

3 – Une stratégie Economique pour un confortement du dynamisme économique de Six-fours-les-Plages

3.1 – Une préservation du potentiel agricole d'intérêt économique et/ou paysager de la commune

- *maintien, voir augmentation, des terres agricoles présentant une forte valeur économique*
- *définition d'une stratégie agricole : amélioration du potentiel agricole global, anticipation des besoins de demain et valorisation du capital agricole.*

3.2 – Un maintien et un confortement de la centralité économique des pôles de vie de la commune

maintien d'une mixité des fonctions au niveau des trois pôles de vie de la commune – maintien / confortement de l'offre en commerces et services de proximité, via :

- *un encadrement de l'implantation de nouveaux commerces dans certains quartiers et une limitation de leur développement le long d'axes de circulation majeurs*
- *la poursuite d'un traitement qualitatif des espaces publics au niveau des pôles de vie*
- *une meilleure gestion des flux*

Une réorganisation et un confortement de l'offre en stationnement à proximité des espaces à vocation commerciale et de service

3.3 – Un confortement de la zone d'activités des Playes et de la Millonne

- *poursuite de l'aménagement qualitatif et fonctionnel des parcs d'activités des Playes et de la Millonne*
- *extension de ce pôle économique principal sur le secteur Prébois / phasage du développement*
- *encadrement de cette extension en vue de garantir l'intégration paysagère, le traitement qualitatif des futurs espaces publics, aménagements et constructions*

3.4 – Une remise à niveau des équipements portuaires de la commune et un renforcement de leur capacité d'accueil

- *projet de remise en sécurité, aux normes environnementales et à niveau des infrastructures du port du Brusc*
- *pérennisation du port des Embiez – reconnaissance réglementaire*
- *réaménagement du port Méditerranée et augmentation de sa capacité d'accueil*

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo.

3.5 – La définition d'une stratégie touristique claire, basée sur une valorisation des atouts de Six-Fours-les-Plages et sur une diversification de l'offre en hébergement

- *stabilisation de l'importante capacité d'accueil touristique de la commune et amélioration/développement d'une offre diversifiée en prestations de qualité : confortement de l'offre culturelle, développement des activités de sports/loisirs et touristiques*
- *affirmation du lien tourisme / biodiversité – préservation des espaces naturels à travers une valorisation adaptée, dans le respect de leurs enjeux écologiques*
- *structuration et renforcement de l'offre en hébergement touristique : pérennisation des structures existantes, diversification de l'offre via par exemple la reconversion de l'ancien laboratoire DCN du Brusc ou encore du CCAS Rayolet.*
- *incitation à la réalisation de logements à destination des travailleurs saisonniers*

Conformément à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, les disposition du PLU – et donc les orientations du PADD - répondent :

- au souci d'équilibre entre :

  a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

  b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

  c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

- à l'enjeu d'assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

- aux objectifs de diversité des fonctions urbaines et rurales et de mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

- aux enjeux de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de maîtrise de l'énergie et de production énergétique à partir de sources renouvelables, de préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques, et de prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les orientations générales d'aménagement définies au PADD ont été traduites dans le Plan Local d'Urbanisme par diverses mesures réglementaires. En application des dispositions de l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme, le présent chapitre a pour objet d'expliquer les choix retenus pour établir le PADD.

1.4 – Chronologie et évolution du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Ebauché en début d'année 2010, le projet de PADD a évolué au fur et à mesure des échanges entre les élus et avec les Personnes Publiques Associées (PPA) et notamment la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, la communauté d'Agglomération Toulon-Provence-Méditerranée (TPM), ou encore le SCOT Provence Méditerranée.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

1.4.1 - Une version de pré-PADD en juin 2010 :

Une première réunion de travail en mai 2010 a permis aux élus de cibler les **grandes orientations de développement qu'elle a souhaité retenir pour le développement de Six-Fours-les-Plages à l'horizon 10-15 ans**.

A partir de cette matière première et en cohérence avec les enjeux issus du diagnostic territorial, le bureau d'études a établi en juin 2010 **une première maquette de PADD**, dit « **scénario zéro** ».

1.4.2 - L'élaboration progressive du projet :

De nombreux échanges entre juin et octobre 2010 ont permis aux élus d'affiner et de faire évoluer le projet de développement communal. Ce dialogue a permis d'identifier des points de convergence réels, ainsi que d'autres points à préciser et/ou à débattre.

De ces échanges est notamment ressortie une **affirmation de l'enjeu de préservation des paysages de Six-Fours-les-Plages**. La traduction de cet enjeu au sein du PADD a donc été enrichie, notamment par l'**identification de points de vue remarquables à préserver**, ou encore des **hameaux originels et propriétés remarquables à protéger**.

De plus, une **hiérarchisation plus claire du PADD** a également été mise en place, en appui **sur trois stratégies complémentaires**. Le projet de développement communal s'articule sur une **volonté première de valorisation/préservation des atouts de la commune**, couplée à un **développement urbain/social et économique** en cohérence avec cette volonté première.

Par ailleurs, le projet de PLU a ensuite été analysé d'un **point de vue écologique / environnemental**, par un bureau d'études spécialisé dans ce domaine, afin d'apprécier la cohérence du projet de PADD avec les enjeux environnementaux de Six-Fours-les-Plages, ainsi que les potentiels impacts de ce projets sur les entités d'intérêt écologiques de la commune. Cette analyse a permis de préciser et/ou de faire évoluer certains choix de développement dans certains secteurs de la commune et notamment en frange des principales entités naturelles du territoire communal. Ainsi la **délimitation des entités naturelles d'intérêt écologique à préserver a été précisée** et **l'enjeu de ménager les transitions entre espaces urbains et secteurs agricoles/naturels** a été ajouté au sein du PADD. De même, les **principales continuités écologiques à préserver** ont également été inscrites plus précisément au sein des cartographies du PADD (stratégie environnementale et paysagère).

A l'issue de ces différentes étapes, le projet de PADD a été enrichi et formalisé, puis présenté pour avis et débat aux Personnes Publiques Associées (PPA) le 22 novembre 2010.

De la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) est notamment ressorti l'enjeu d'assurer une **compatibilité entre le projet de PLU et le SCOT Provence-Méditerranée approuvé**. Une **justification des choix de développement retenus par la municipalité sur les secteurs identifiés comme stratégique par le SCOT** est notamment à établir dans le cadre du PLU. Ainsi, les élus ont fait le choix d'**affiner leur réflexion sur les trois secteurs à enjeux** pour le développement de la commune, identifiés par le SCOT :

- le secteur **Plan de la Mer** – à vocation dominante habitat/équipements selon le SCOT. Au regard des caractéristiques de ce secteur (localisation à proximité du littoral et faible potentiel résiduel constructible), la municipalité fait le choix de planifier une urbanisation structurée et cohérente des « dents creuses » avec une densité et des formes urbaines similaires à celle existante au niveau des tissus urbains limitrophes. De plus, elle souhaite mettre en place des dispositions réglementaires visant à :
  - assurer un maillage viaire adapté pour la desserte de l'ensemble du secteur
  - conforter l'offre en équipements publics
  - inciter à la réalisation de logements sociaux
  - rendre possible la reconversion de l'actuel CCAS du Rayolet en structure hôtelière
  - pérenniser et conforter l'activité agricole existante au sein du secteur

- le secteur **Mourret / Bas-Mouriès** – à vocation dominante habitat/équipements selon le SCOT. Au regard des caractéristiques de ce secteur (localisation en frange Est de l'urbanisation existante et en limite des piémonts du Cap Sicié), de sa desserte actuelle ou projetée par la voirie et les réseaux et de l'enjeu de stopper l'expansion de l'urbanisation de la commune sur les espaces agricoles et

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

naturels, la municipalité fait le choix de limiter le développement urbain sur la partie Nord-Ouest du secteur, en bordure du chemin de Mourret et de maintenir en zone agricole/naturelle le reste de l'espace constructible de l'actuel POS. Par ailleurs, le choix est également fait par les élus de planifier la réalisation de nouveaux équipements, notamment à vocation de sports/loisirs dans ce secteur, équipements qui bénéficieront notamment aux structures scolaires existantes au niveau du Brusc.

- le secteur **Prébois** – à vocation principale d'activités économiques selon le SCOT. L'extension à vocation économique du pôle d'activités des Playes / de la Millonne sur le secteur Prébois est affirmée dans le cadre du projet de développement communal. Est également appuyé l'objectif de phaser le développement urbain en cohérence avec la desserte actuelle ou projetée par la voirie et les réseaux et d'assurer une intégration paysagère, le traitement et la qualité des futurs espaces publics, aménagements et constructions.

L'ensemble de ces réflexions sont ainsi venues enrichir les orientations du projet de PADD.

Par ailleurs, l'enjeu d'**encadrer plus finement l'urbanisation des secteurs stratégiques** (de par leur superficie et/ou leur localisation à proximité des pôles urbains de la commune) **pour le développement de Six-Fours-les-Plages** est également ressorti des phases de concertation organisées dans le cadre de l'élaboration du PADD. Cet **enjeu a été affirmé dans le cadre du PADD** et a ensuite été concrétisé par la définition d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) dans le cadre du PLU.

Le PADD complété a ensuite été soumis à un débat en Conseil Municipal le 14 février 2011, puis a été exposé à la population pour avis et débat, à l'occasion d'une réunion publique le 14 avril 2011.

1.4.3 - Une actualisation du PADD en cohérence avec l'évolution du cadre réglementaire :

Le projet de PADD acté suite au débat en Conseil Municipal et à la réunion publique a ensuite été conforté en cohérence avec **l'évolution du cadre réglementaire** et notamment suite à la promulgation des lois **du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement** (**Grenelle**) et **du 24 mars 2014** pour l'**Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové** (**ALUR**).

Ces confortements n'ont pas remis en cause les grandes orientations de développement retenues au sein du projet de PADD, mais a eu pour objectif de **préciser certaines thématiques spécifiquement pointées** par **les lois Grenelle et ALUR**, et notamment :

- la préservation des **continuités écologiques**,
- la définition d'**objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces** et de **lutte contre l'étalement urbain**,
- le développement des **communications numériques**.

Ainsi le **PADD a été enrichi** afin d'établir des objectifs et enjeux clairs concernant ces thématiques et a été **formalisé dans sa version finalisée**, qui ensuite a été **traduite au sein des pièces réglementaires du PLU**.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

1.5 – Un projet compatible avec les documents d'urbanisme supra-communaux et les dispositions législatives qui s'imposent

1.5.1 - Le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) Provence-Méditerranée et la loi Littoral :

Le **Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) Provence-Méditerranée** approuvé le 16 octobre 2009 édicte des enjeux et orientations avec lesquels le projet de développement de la commune de Six-Fours-les-Plages doit est compatible.
De plus, la commune est soumise aux dispositions de la **loi Littoral** du 3 janvier 1986. Les enjeux liés à l'application de cette loi sur le territoire de six-Fours-les-Plages sont repris et précisés dans le cadre du SCOT Provence-Méditerranée.

Pour rappel, sont repris ci-dessous les extraits des cartographies du SCOT Provence Méditerranée relatives à la commune de Six-Fours-les-Plages :

Le réseau Vert, Bleu et Jaune de l'aire toulonnaise



Schéma de l'organisation multipolaire du territoire



Schéma de l'accueil du développement futur

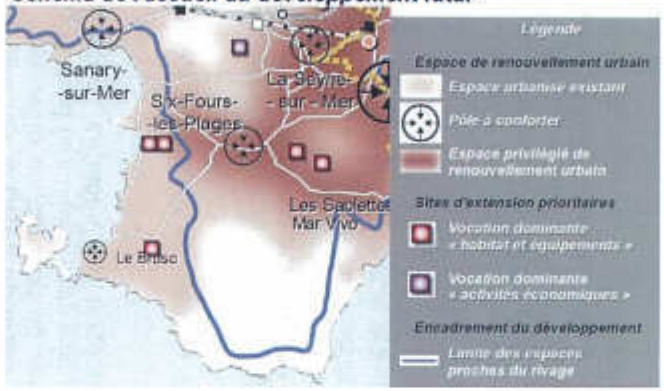


Schéma de l'ambition métropolitaine



Schéma de la statégie de développement économique

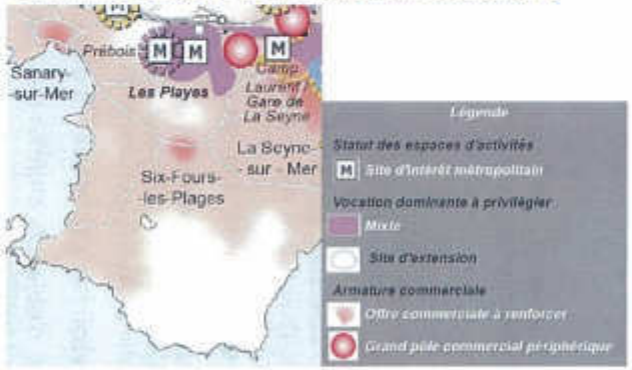
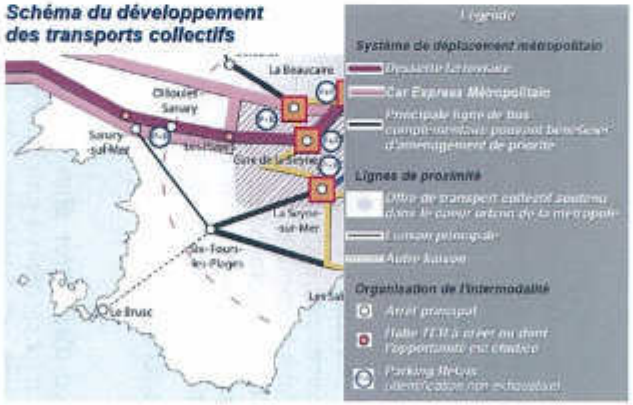


Schéma du développement des transports collectifs



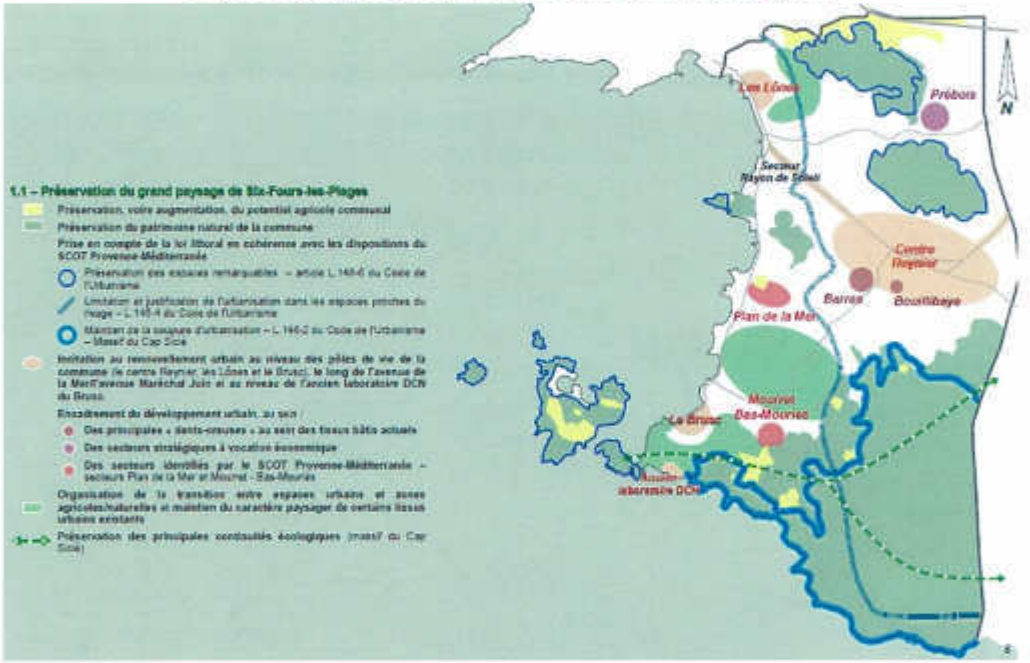
Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Le tableau suivant rappelle les principaux enjeux identifiés par le SCOT (et par extension en application des dispositions de la loi Littoral) sur le territoire de Six-Fours-les-Plages, ainsi que les dispositions définies au sein du PADD de la commune correspondant à ces enjeux :

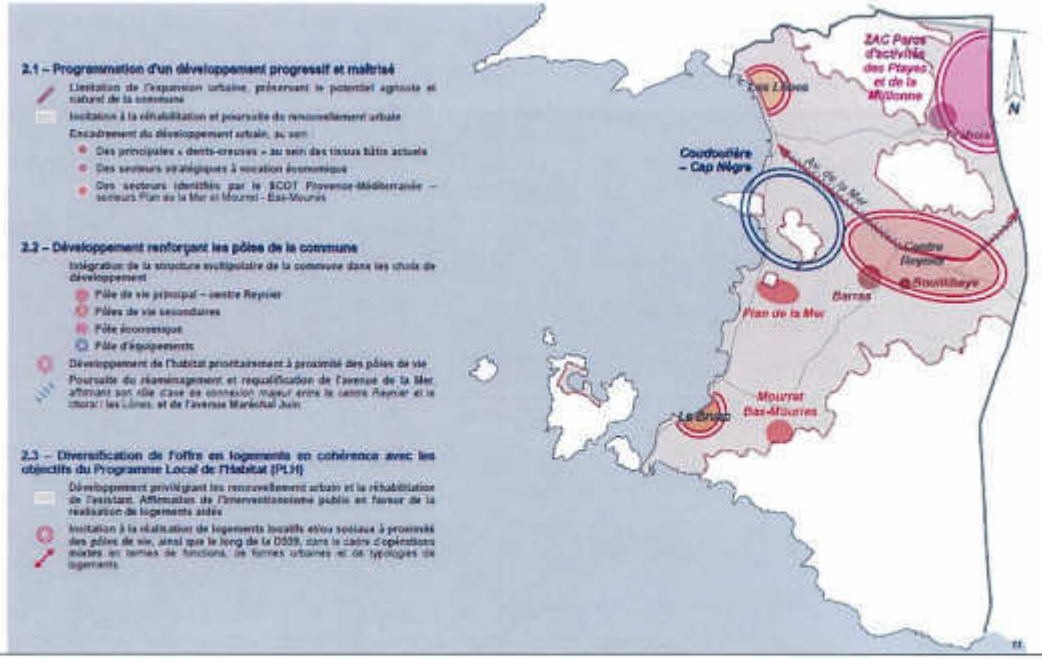
Enjeux identifiés par le SCOT Provence-Méditerranée et en application des dispositions de la loi Littoral sur le territoire de Six-Fours-les-Plages	Dispositions définies au sein du PADD de la commune de Six-Fours-les-Plages
- **Loi Littoral** – préservation des espaces à dominante naturelle / espaces remarquables du littoral (L.146-6 du Code de l'Urbanisme) ; massif de Tante Victoire, massif du Fort de Six-Fours, massif du Cap Sicié, pointe naturelle du Cap Nègre et Îles des Embiez	***Stratégie Environnementale et Paysagère*** ***Orientation 1.1 – Une préservation du grand paysage de Six-Fours-les-Plages*** *- Intégration et respect des dispositions de la loi Littoral : préservation des espaces remarquables du littoral (espaces naturels non bâtis de la colline du Fort de Six-Fours et colline de Tante Victoire, pointe naturelle du Cap Nègre, massif du cap Sicié et îles des Embiez)* ***Orientation 1.1 – Une préservation du grand paysage de Six-Fours-les-Plages*** *- organisation de la transition entre tissus urbains et les secteurs agricoles/naturels, et notamment les espaces remarquables du littoral.*
- **Loi Littoral** – encadrement du développement urbain au sein des espaces proches du rivage (L.146-4 du Code de l'Urbanisme)	***Stratégie Environnementale et Paysagère*** ***Orientation 1.1 – Une préservation du grand paysage de Six-Fours-les-Plages*** *- Intégration et respect des dispositions de la loi Littoral : limitation et justification de l'urbanisation des espaces proches du rivage* Ainsi la limitation / justification de l'urbanisation des espaces proches du rivage sont affirmées au sein du PADD. L'enjeu est par ailleurs, dans le cadre des pièces réglementaires du PLU, de traduire sur base cadastrale l'identification schématique des espaces proches du rivage établie au sein du SCOT et de garantir par un cadre réglementaire adapté une constructibilité limitée et justifiée au sein de ces espaces
- **Loi Littoral** – maintien de la coupure d'urbanisation que constitue le massif du Cap Sicié, entre les communes de Six-Fours-les-Plages et de la Seyne-sur-Mer (L.146-2 du Code de l'Urbanisme)	***Stratégie Environnementale et Paysagère*** ***Orientation 1.1 – Une préservation du grand paysage de Six-Fours-les-Plages*** *- maintien de la coupure d'urbanisation formée par le massif du Cap Sicié*
- **Loi Littoral** – protection des parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs (L.146-6 du Code de l'Urbanisme)	***Stratégie Environnementale et Paysagère*** ***Orientation 1.1 – Une préservation du grand paysage de Six-Fours-les-Plages*** *- préservation, voire augmentation, du patrimoine agricole et naturel de la commune – maintien des principales entités boisées* *- conservation du couvert végétal au sein de certains secteurs urbains*

Cartographie n°1 du PADD de Six-Fours-les-Plages

1 – Une stratégie ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE pour une préservation adaptée des paysages et du cadre de vie de qualité de Six-Fours-les-Plages

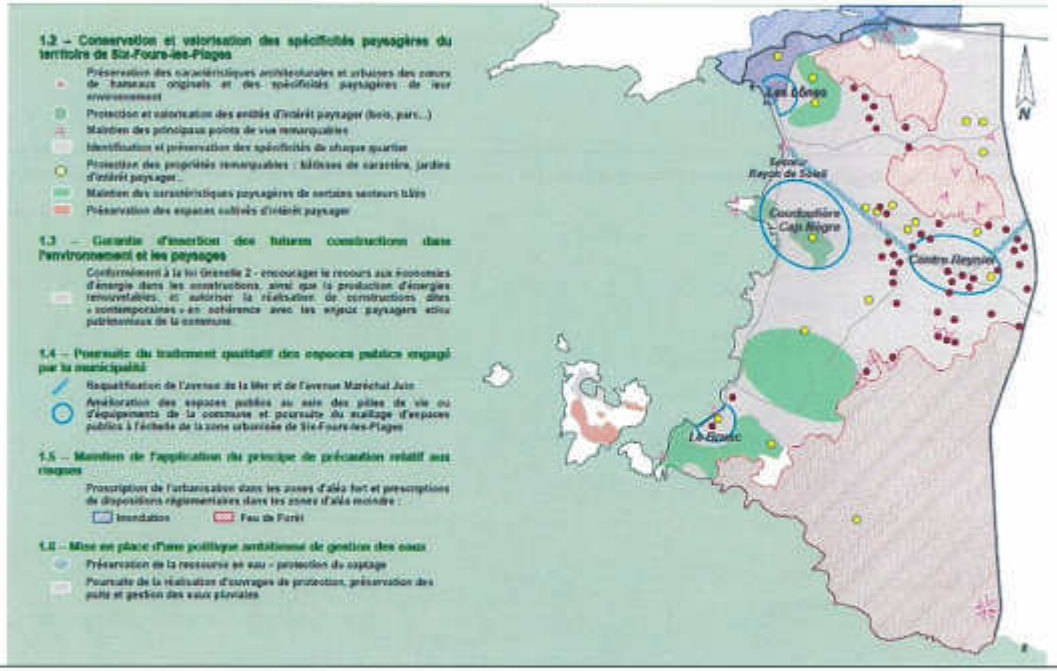


Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Enjeux identifiés par le SCOT Provence-Méditerranée et en application des dispositions de la loi Littoral sur le territoire de Six-Fours-les-Plages	Dispositions définies au sein du PADD de la commune de Six-Fours-les-Plages	
Loi Littoral – développement de l'urbanisation en continuité des espaces urbains existants	***Stratégie Environnementale et Paysagère*** ***Orientation 1.1 – Une préservation du grand paysage de Six-Fours-les-Plages*** *- limitation de l'expansion de l'urbanisation en favorisant le renouvellement urbain et en encadrant et phasant l'urbanisation des « dents creuses » au sein des tissus bâtis actuels et des zones de développement urbain.* ***Stratégie Urbaine*** ***Orientation 2.1 – La programmation d'un développement progressif et maîtrisé*** *- limitation de l'expansion urbaine, préservant le potentiel agricole et naturel de Six-Fours-les-Plages et privilégiant la réhabilitation et la poursuite du renouvellement urbain* *- organisation et encadrement du développement urbain, tant au niveau des « dents creuses » que des zones d'urbanisation future* Le développement urbain de la commune est ainsi affirmé dans le cadre du PADD au sein ou dans la continuité des tissus urbains actuels (secteurs Prébois et Mourret/Bas-Mouriès), dans un objectif de limitation de l'expansion urbaine et de préservation du potentiel agricole/naturel de Six-Fours-les-Plages	***Cartographie n°3 du PADD de Six-Fours-les-Plages*** ***2 – Une stratégie URBAINE pour un maintien et un développement du « bien-vivre » à Six-Fours-les-Plages*** 

Ainsi le PADD de la commune de Six-Fours-les-Plages est compatible avec les dispositions relative à la loi Littoral, dont la mise en application est précisée dans le cadre du SCOT Provence-Méditerranée

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alterec.

Enjeux identifiés par le SCOT Provence-Méditerranée et en application des dispositions de la loi Littoral sur le territoire de Six-Fours-les-Plages	Dispositions définies au sein du PADD de la commune de Six-Fours-les-Plages	
- 6 entités écologiques à préserver : archipel des Embiez (hors île du Gaou), île du Gaou, massif du cap Sicié, bois de la Coudoulière, colline Tante Victoire et espaces naturels non bâtis de la colline du Fort de Six-Fours	***Stratégie Environnementale et Paysagère*** ***Orientation 1.1 – Une préservation du grand paysage de Six-Fours-les-Plages*** *- préservation, voire augmentation, du patrimoine agricole et naturel de la commune – protection des espaces à forte valeur écologique et paysagères et des continuités écologiques, maintien des principales entités boisées et des terres agricoles encore cultivées d'intérêt paysager* *- préservation des principales continuités écologiques du territoire, et notamment du massif du Cap Sicié, qui constitue un réel support de biodiversité et de richesses naturelles* ***1.2 – Conservation et valorisation des spécificités paysagères du territoire de Six-Fours-les-Plages*** *- protection et valorisation des entités d'intérêt paysager (bois, parcs…)*	***Cartographies n°1** (Cf. pages précédentes) **et 2 du PADD de Six-Fours-les-Plages*** ***1 – Une stratégie ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE pour une préservation adaptée des paysages et du cadre de vie de qualité de Six-Fours-les-Plages*** 
- des espaces agro-naturel constituant des sites d'intérêt paysager spécifique : massif du Cap Sicié et Îles des Embiez		
Ainsi le PADD de la commune de Six-Fours-les-Plages est compatible avec les enjeux de préservation des entités naturelles/agricoles d'intérêt écologiques/paysager établis dans le cadre du SCOT Provence-Méditerranée		

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alkeis.

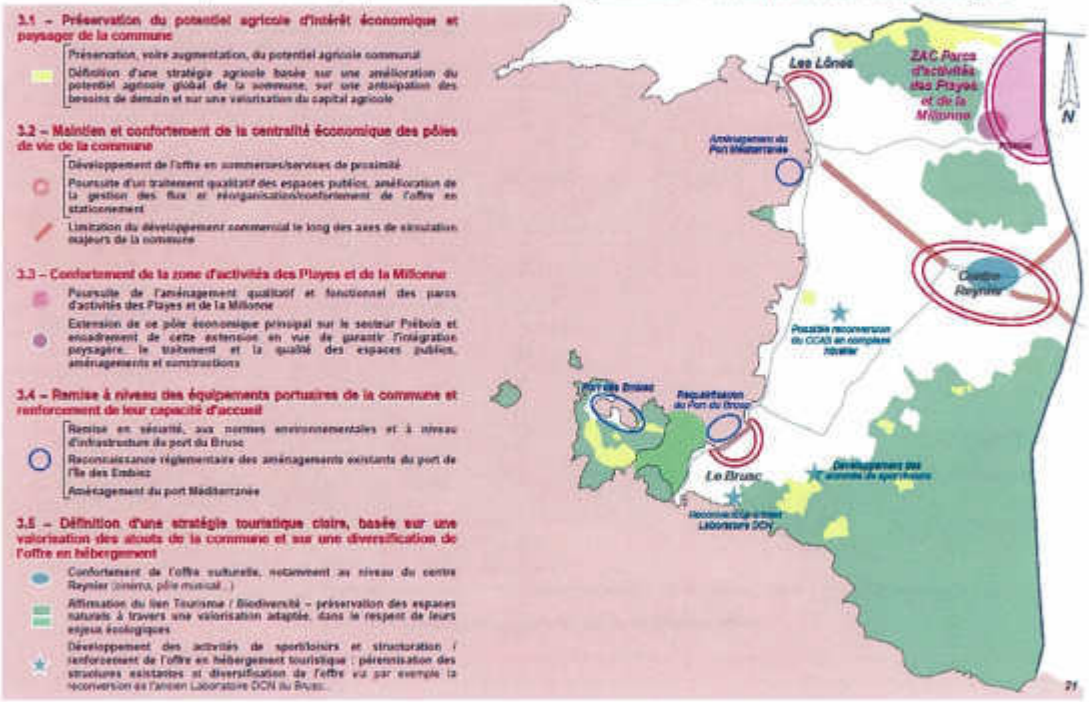
Enjeux identifiés par le SCOT Provence-Méditerranée et en application des dispositions de la loi Littoral sur le territoire de Six-Fours-les-Plages	Dispositions définies au sein du PADD de la commune de Six-Fours-les-Plages	
- une **structure multipolaire à conforter** : le centre-ville Reynier et des pôles de proximité (les Lônes / le Brusc)	***Stratégie Urbaine*** ***Orientation 2.1 – La programmation d'un développement progressif et maîtrisé*** *- maîtrise du développement urbain via une limitation de l'expansion urbaine, privilégiant la réhabilitation et la poursuite du renouvellement urbain* ***Orientation 2.2 – Un développement renforçant les pôles de vie de la commune*** *- intégration de la structure multipolaire de la commune dans les choix de développement – conforter les pôles existants et améliorer les liaisons/connexions entre ces pôles* *- développement de l'habitat prioritairement à proximité des pôles de vie* *- poursuite du renouvellement urbain engagé au niveau du centre-ville (secteur Condorcet notamment)*	***Cartographie n°3 du PADD de Six-Fours-les-Plages*** ***2 – Une stratégie URBAINE pour un maintien et un développement du « bien-vivre » à Six-Fours-les-Plages*** 
- un **renouvellement urbain à privilégier au niveau des espaces centraux de la commune** : le centre-ville Reynier et les abords de la D559	*- incitation à la réalisation de logements sociaux et/ou locatifs à proximité des pôles de vie, le long de la D559 qui traverse le territoire communal et dans le cadre d'opérations mixtes en termes de fonctions, de formes urbaines et de typologies de logements.*	
Ainsi le PADD de la commune de Six-Fours-les-Plages est compatible avec les enjeux de confortement des pôles urbains existants et de poursuite du renouvellement urbain établis dans le cadre du SCOT Provence-Méditerranée		

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteres.

Enjeux identifiés par le SCOT Provence-Méditerranée et en application des dispositions de la loi Littoral sur le territoire de Six-Fours-les-Plages	Dispositions définies au sein du PADD de la commune de Six-Fours-les-Plages
- des sites d'extension urbaine identifiés : les secteurs « Plan de la Mer » et « Mourret – Bas-Mouriès » à vocation dominante « habitat et équipements » et le secteur « Prébois » à dominante « activités économiques	***Stratégie Urbaine*** ***Orientation 2.1 – La programmation d'un développement progressif et maîtrisé*** *- maîtrise du développement urbain via une organisation et un encadrement du développement urbain au niveau des secteurs identifiés par le SCOT (Prébois, Mourret / Bas-Mouriès et Plan de la Mer)*
- le secteur économique des Playes / de la Millonne, ainsi que son extension sur le secteur Prébois qualifiés d'intérêt métropolitain	***Stratégie Economique*** ***Orientation 3.1 – Une préservation du potentiel agricole d'intérêt économique et/ou paysager*** *- maintien voire augmentation des terres agricoles (secteur Plan de la Mer et Mourret / Bas-Mouriès)*
- une offre commerciale à renforcer au niveau du centre-ville Reynier	***Orientation 3.2 – Un maintien et un confortement de la centralité économique des pôles de vie de la commune*** *- maintien d'une mixité des fonctions au niveau des pôles de vie de la commune en permettant le maintien, voire le confortement, de l'offre en commerces et services de proximité : encadrement de l'implantation de nouveaux commerces dans certains quartiers et une limitation de leur développement le long de certains axes de circulation majeurs* ***Orientation 3.3 – Un confortement de la zone d'activités des Playes et de la Millonne*** *- poursuite de l'aménagement qualitatif et fonctionnel des parcs d'activités des Playes et de la Millonne* *- extension de ce pôle économique principal sur le secteur Prébois* *- encadrement de cette extension en vue de garantir l'intégration paysagère, le traitement et la qualité des futurs espaces publics, aménagements et constructions* ***Orientation 3.5 – La définition d'une stratégie touristique claire basée sur une valorisation des atouts de Six-Fours-les-Plages et sur une diversification de l'offre en hébergement*** *- stabilisation de l'importante capacité d'accueil touristique communale et amélioration/développement d'une offre diversifiée en prestation de qualité : développement des activités de sports/loisirs (secteur Mourret / Bas-Mouriès)* *- structuration et renforcement de l'offre en hébergement touristique – diversification de l'offre via la reconversion du CCAS du Rayolet en complexe hôtelier (secteur Plan de la Mer)*

Cartographies n°3** (Cf. pages précédentes) **et 5 du PADD de Six-Fours-les-Plages

3 – Une stratégie ECONOMIQUE pour un confortement du dynamisme économique de Six-Fours-les-Plages



***Ainsi le PADD de la commune de Six-Fours-les-Plages est compatible avec les enjeux de développement urbain et économiques établis dans le cadre du SCOT Provence-Méditerranée. La municipalité s'est par ailleurs positionnée clairement sur les orientations de développement qu'elle souhaite retenir à l'horizon 2025 concernant les secteurs identifiés par le SCOT** (Prébois, Plan de la Mer et Mourret / Bas-Mouriès). Ce positionnement est détaillé plus précisément dans le cadre de l'établissement des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU** – Cf. paragraphe 1.7.6.*

En conclusion, les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Six-Fours-les-Plages sont compatibles avec les dispositions de la loi Littoral et du SCOT Provence-Méditerranée.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alkeos.

1.5.2 - Le Programme Local de l'Habitat (PLH) Toulon-Provence-Méditerranée 2010-2016 :

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) Toulon-Provence-Méditerranée 2010-2016 approuvé le 2 octobre 2010 et modifié le 25 juin 2011 fixe à la commune de Six-Fours-les-Plages des objectifs en termes notamment de mixité sociale et de production de logements.

Le tableau suivant rappelle les principaux enjeux identifiés par le PLH TPM sur le territoire de Six-Fours-les-Plages, ainsi que les dispositions définies au sein du PADD de la commune correspondant à ces enjeux :

Enjeux identifiés par le PLH Toulon-Provence-Méditerranée sur le territoire de Six-Fours-les-Plages	Dispositions définies au sein du PADD de la commune de Six-Fours-les-Plages
- planification d'une **croissance mesurée** avec une **capacité d'accueil supplémentaire de l'ordre de 3000-5000 habitants à l'horizon du PLU**	***Stratégie Urbaine*** ***Orientation 2.1 – La programmation d'un développement progressif et maîtrisé*** *- maîtrise du développement démographique de la commune à travers la projection d'une évolution démographique modérée, en cohérence avec les orientations du SCOT et du PLH – près de 39 000 habitants en 2025 (soit une évolution de l'ordre +4100 habitants par rapport à 2009)* *- maîtrise du développement urbain via une limitation de l'expansion urbain privilégiant la réhabilitation et la poursuite du renouvellement urbain engagé sur la commune*
- **production de logements** en appui sur les espaces centraux de la commune	***Orientation 2.2 – Un développement renforçant les pôles de vie de la commune*** *- intégration de la structure multipolaire de la commune dans les choix de développement – conforter les pôles existants et améliorer les liaisons/connexions entre ces pôles* *- développement de l'habitat prioritairement à proximité des pôles de vie* *- poursuite du renouvellement urbain engagé au niveau du centre-ville (secteur Condorcet notamment)*
- **diversification de l'offre en logements** pour permettre à toutes les catégories de population de s'installer sur la commune	
- **production de logements aidés** : mixité sociale de l'ordre de **30% pour certaines opérations d'aménagements** notamment dans les zones les plus denses, définition d'**Emplacements Réservés (ER)** pour la **production de logements sociaux**	***Orientation 2.3 – Diversification de l'offre en logements en cohérence avec les objectifs du PLH*** *- développement privilégiant le renouvellement urbain et la réhabilitation de l'existant afin de conforter le parc de logements aidés et de le répartir à l'échelle du territoire communal* *- incitation à la réalisation de logements sociaux et/ou locatifs à proximité des pôles de vie, le long de la D559 qui traverse le territoire communal et dans le cadre d'opérations mixtes en termes de fonctions, de formes urbaines et de typologies de logements.* *- affirmation de l'interventionnisme public en faveur de a réalisation de logements aidés engagé par la municipalité* De plus, par délibération du Conseil Municipal, la commune de Six-Fours-les-Plages a également instauré dans les secteurs urbains les plus centraux un **bonus de constructibilité pour les opérations de logements comportant une part de logements sociaux.**

Cartographie n°3 du PADD de Six-Fours-les-Plages

2 – Une stratégie URBAINE pour un maintien et un développement du « bien-vivre » à Six-Fours-les-Plages



Ainsi le PADD de la commune de Six-Fours-les-Plages est compatible avec les objectifs démographiques, de production de logements et de mixité sociale dans l'habitat fixés par le PLH Toulon-Provence-Méditerranée

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alpicrs.

<table>
<tr><th>Enjeux identifiés par le PLH Toulon-Provence-Méditerranée sur le territoire de Six-Fours-les-Plages</th><th colspan="2">Dispositions définies au sein du PADD de la commune de Six-Fours-les-Plages</th></tr>
<tr><td>- limitation de la consommation d'espaces en incitant au renouvellement urbain et en maîtrisant les extensions d'urbanisation, prise en compte des risques et respect des dispositions de la loi Littoral

- inciter à l'amélioration de la performance énergétique des constructions</td><td colspan="2">Stratégie Environnementale et Paysagère

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

- limitation de l'expansion de l'urbanisation en favorisant le renouvellement urbain, en encadrant et phasant l'urbanisation des « dents creuses » au sein des tissus bâtis actuels et des zones de développement urbain, et en préservant, voire en augmentant, le patrimoine agricole et naturel de la commune

- intégration et respect des dispositions de la loi Littoral : limitation et justification de l'urbanisation des espaces proches du rivage, préservation des espaces remarquables du littoral et maintien de la coupure d'urbanisation formée par le massif du Cap Sicié

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

- encourager le recours aux économies d'énergie dans les constructions, ainsi que la production d'énergies renouvelables, en cohérence avec les enjeux paysagers / patrimoniaux de la commune

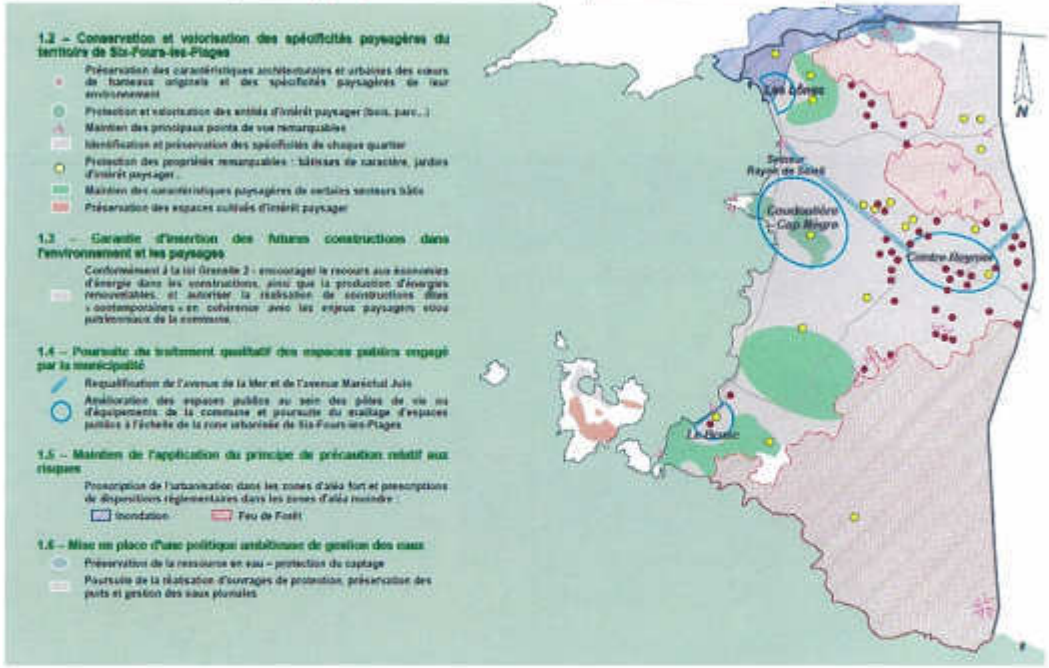
Orientation 1.5 – Le maintien de l'application du principe de précaution relatif aux risques

- prise en compte des différents aléas identifiés dans les choix de développement

De plus, par délibération du Conseil Municipal, la commune de Six-Fours-les-Plages a également instauré un bonus de constructibilité pour les constructions respectant certains critères renforcés de performance énergétique et/ou comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable. L'importance de ce bonus a été adapté selon les caractéristiques des secteurs urbains de la commune (situation géographique, densité, formes urbaines, enjeux paysagers et/ou patrimoniaux...)</td></tr>
<tr><td>- réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage</td><td colspan="2">A travers la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage d'une capacité de 14 emplacements au niveau du secteur de la Millonne, la commune de Six-Fours-les-Plages répond aux enjeux fixés par le Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage 2012-2018 et le PLH</td></tr>
<tr><td colspan="3">Ainsi le PADD de la commune de Six-Fours-les-Plages est compatible avec les enjeux de limitation de la consommation d'espaces, d'incitation au renouvellement urbain, de prise en compte des risques et des dispositions de la loi littoral, d'amélioration de la performance énergétique des constructions fixés par le PLH Toulon-Provence-Méditerranée.</td></tr>
</table>

Cartographies n°1** (Cf. pages précédentes) **et 2 du PADD de Six-Fours-les-Plages

1 – Une stratégie ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE pour une préservation adaptée des paysages et du cadre de vie de qualité de Six-Fours-les-Plages



En conclusion, les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Six-Fours-les-Plages sont compatibles avec les dispositions du PLH Toulon-Provence-Méditerranée.

Ce document est la propriété de G2C Ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteren.

I.5.3 - Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) Toulon-Provence-Méditerranée :

Le **Plan de Déplacements Urbains (PDU) Toulon-Provence-Méditerranée** approuvé le 6 juillet 2006 fixe à la commune de Six-Fours-les-Plages des objectifs en termes de transports et déplacements.

Le tableau suivant rappelle les principaux enjeux identifiés par le PDU TPM sur le territoire de Six-Fours-les-Plages, ainsi que les dispositions définies au sein du PADD de la commune correspondant à ces enjeux :

<table>
<tr><th>Enjeux identifiés par le PDU Toulon- Provence-Méditerranée sur le territoire de Six-Fours-les-Plages</th><th colspan="2">Dispositions définies au sein du PADD de la commune de Six-Fours-les-Plages</th></tr>
<tr><td>- limiter les besoins de déplacements locaux grâce à un urbanisme repensé</td><td rowspan="2">Stratégie Urbaine
Orientation 2.2 – Un développement renforçant les pôles de vie de la commune
- intégration de la structure multipolaire de la commune dans les choix de développement – conforter les pôles existants et améliorer les liaisons/connexions entre ces pôles
- développement de l'habitat prioritairement à proximité des pôles de vie
- poursuite du renouvellement urbain engagé au niveau du centre-ville (secteur Condorcet notamment)
Ces dispositions visent à concentrer le développement urbain en confortement des pôles existants, limitant les déplacements motorisés

- poursuite du réaménagement et de la requalification de l'avenue de la Mer et de l'avenue Maréchal Juin</td><td rowspan="2">Cartographie n°3 du PADD de Six-Fours-les-Plages
2 – Une stratégie URBAINE pour un maintien et un développement du « bien-vivre » à Six-Fours-les-Plages

</td></tr>
<tr><td>- réaménagement / sécurisation / traitement urbain des axes principaux de la commune</td></tr>
</table>

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alpicrec.

Enjeux identifiés par le PDU Toulon- Provence-Méditerranée sur le territoire de Six-Fours-les-Plages	Dispositions définies au sein du PADD de la commune de Six-Fours-les-Plages	
- réorganisation de l'offre en stationnement au niveau du centre-ville Reynier pour report sur l'offre en transports en commun - renforcement du maillage viaire Nord-Sud et **amélioration du maillage viaire existant dans certains secteurs** **- développement du réseau de liaisons douces à l'échelle du territoire communal** (aménagement de pistes cyclables, de parkings-vélos en bordure littorale…)	***Stratégie Urbaine*** ***Orientation 2.4 – Un confortement et une diversification de l'offre en équipements en appui sur celle existante*** *- intégration des projets d'équipements en cours ou envisagés à court terme : création de parcs de stationnement et réhabilitation du collège Reynier, franchissements routiers de la Reppe…* ***Orientation 2.5 – Une amélioration des déplacements et le développement d'une offre en transport complémentaire*** *- poursuite du maillage du territoire par les modes doux* *- réorganisation et confortement de l'offre en stationnement* *- requalification de l'avenue de la Mer et affirmation de son rôle d'axe de liaison transversal majeur* *- développement de l'offre en transport en commun, en lien avec la politique de parkings-relais engagée au niveau de la communauté d'agglomération Toulon-Provence-Méditerranée (TPM)*	***Cartographie n°4 du PADD de Six-Fours-les-Plages*** ***2 – Une stratégie URBAINE pour un maintien et un développement du « bien-vivre » à Six-Fours-les-Plages*** **2.4 – Confortement et diversification de l'offre en équipements, en appui sur celle existante** Développement et diversification de l'offre à partir des quartiers et axes déjà porteurs d'équipements Intégration des projets d'équipements en cours ou envisagés à court terme (non exhaustif) et anticipation des besoins à plus long terme **2.5 – Amélioration des déplacements et développement d'une offre en transport complémentaire** Poursuite du maillage du territoire par les modes doux Réorganisation de l'offre en stationnement aux portes et au sein du centre Reynier, ainsi qu'au niveau des pôles de vie secondaires Requalification de l'avenue de la Mer et affirmation de son rôle d'axe de liaison transversal majeur, tant pour les déplacements doux que motorisés **2.6 – Exemplarité pour la réalisation des projets publics « phares »** Centre Reynier : création d'un cinéma, du pôle musical, réhabilitation du collège Reynier Restructuration et aménagement du secteur Condorcet – centre Reynier Requalification de l'avenue de la Mer Aménagement du Port Méditerranée Requalification du Port du Brusc Reconversion du site de l'ancien Laboratoire DCN Extension à vocation économique sur le secteur Prébois Encadrement du développement urbain au sein des secteurs identifiés par le SCOT Provence-Méditerranée 

Ainsi le PADD de la commune de Six-Fours-les-Plages est compatible avec les enjeux en matière de transports, de déplacements et stationnement fixés par le PDU Toulon-Provence-Méditerranée.

En conclusion, les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Six-Fours-les-Plages sont compatibles avec les dispositions du PDU Toulon-Provence-Méditerranée.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo.

1.5.4 - Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée :

Le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux** (SDAGE) Rhône-Méditerranée approuvé le 20 novembre 2009 à pour objectif d'assurer une gestion équilibrée de la ressource en eau à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée.

Le SDAGE fixe **8 orientations fondamentales** avec lesquels le projet de Développement de Six-Fours-les-Plages doit être compatible :

- privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques
- intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux
- renforcer la gestion locale de l'eau et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau
- lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
- préserver et développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques
- atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
- gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau

Le projet de développement de la commune, traduit au sein du PADD respecte ces orientations fondamentales :

- l'objectif de **préserver les espaces et continuités d'intérêt écologique** (dont les milieux aquatiques) est affirmée au sein de la stratégie Environnementale et Paysagère **du PADD – *orientation 1.1 – Une préservation du grand paysage de Six-Fours-les-Plages***
- la nécessaire **prise en compte de l'aléa inondation** dans les choix de développement est appuyée au sein de la stratégie Environnementale et Paysagère **du PADD – *orientation 1.5 – Le maintien de l'application du principe de précaution relatif aux risques***
- les enjeux de **préserver la ressource en eau** (captage Puits de la Pépiole) et de **poursuite de la réalisation d'ouvrages de protection** (bassins…) sont affirmés au sein de la stratégie Environnementale et Paysagère **du PADD – *orientation 1.6 – La Mise en place d'une politique ambitieuse de gestion des eaux***
- le **phasage de l'urbanisation en cohérence avec la desserte actuelle et projetée par les réseaux** (dans un objectif de **limitation des risques de pollution des milieux naturels**) est établi au sein de la stratégie Urbaine **du PADD – *Orientation 2.1 – La programmation d'un développement progressif et maîtrisé***
- de plus la **requalification du port du Brusc**, la **reconnaissance réglementaire du port des Embiez** et **l'aménagement du port Méditerranée** sont également affichés au sein du projet de développement communal, avec pour objectif de concilier reconnaissance /confortement des structures portuaires existantes et préservation des espaces aquatiques d'intérêt écologique (herbiers de posidonie…) – stratégie Economique **du PADD – *Orientation 3.4 – Une remise à niveau des équipements portuaires de la commune et un renforcement de leur capacité d'accueil.***

En conclusion, les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Six-Fours-les-Plages sont compatibles avec les dispositions du SDAGE Rhône-Méditerranée.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alterec

1.5.5 - Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Reppe :

La **connaissance de l'aléa Inondation** sur le territoire de Six-Fours-les-Plages se compose de trois éléments :

- le **Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Reppe** approuvé le 25 mars 2010 : ce plan définit les zones inondables liées au cours d'eau de la Reppe, qui marque la limite Nord du territoire communal. Constituant une servitude ce plan s'impose au PLU de Six-Fours-les-Plages.
- l'**Atlas des Zones Inondables (AZI)** datant de 2003, établissant les zones inondables plus larges que celles établies au sein du PPRI, à partir d'une approche hydrogéomorphologique. Les évènements de 2010 ont en effet eu des effets de crues dépassant les limites du PPRI, nécessitant de prendre en compte également les emprises inondable de l'AZI dans les choix de développement de la commune.
- l'**étude de détermination des zones inondables sur les ruisseaux côtiers** (les Salles, les Roches Blanches, le Rayolet, le bouchou, le Pontillot et l'Augias), menée en 1999-2000 et précisant les zones inondables liées à ces ruisseaux.

Le PADD de Six-Fours-les-Plages appuie l'enjeu de **prendre en compte l'aléa Inondation** dans les choix de développement afin de **garantir une sécurité des personnes et des biens – stratégie Environnementale et Paysagère du PADD – *Orientation 1.5 – Le maintien de l'application du principe de précaution relatif aux risques***. De plus, les **zones inondables de la Reppe** sont **reportées schématiquement sur la cartographie n°2 du PADD – stratégie Environnementale et Paysagère** (*Cf. carte ci-après*).

En conclusion, les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Six-Fours-les-Plages sont compatibles avec les dispositions du PPRI de la Reppe et intègrent les autres éléments de connaissance de l'aléa inondation sur la commune.

1.5.6 - Le Plan Intercommunal de Débroussaillement et d'Aménagement Forestier (PIDAF) du Cap Sicié :

Le **Plan Intercommunal de Débroussaillement et d'Aménagement Forestier (PIDAF) du Cap Sicié** a pour objectif de structurer et de renforcer le dispositif de défense incendie au niveau du massif du Cap Sicié. Ce plan prévoit notamment les travaux et aménagements à réaliser (débroussaillement, pistes de défense incendie, citernes/points d'eau….).

Par ailleurs, la **connaissance de l'aléa Feu de Forêt** sur le territoire de Six-fours-les-Plages prend la forme d'une **carte d'aléa schématique** établie au sein du **Dossier Communal Synthétique** (DCS) de la commune.

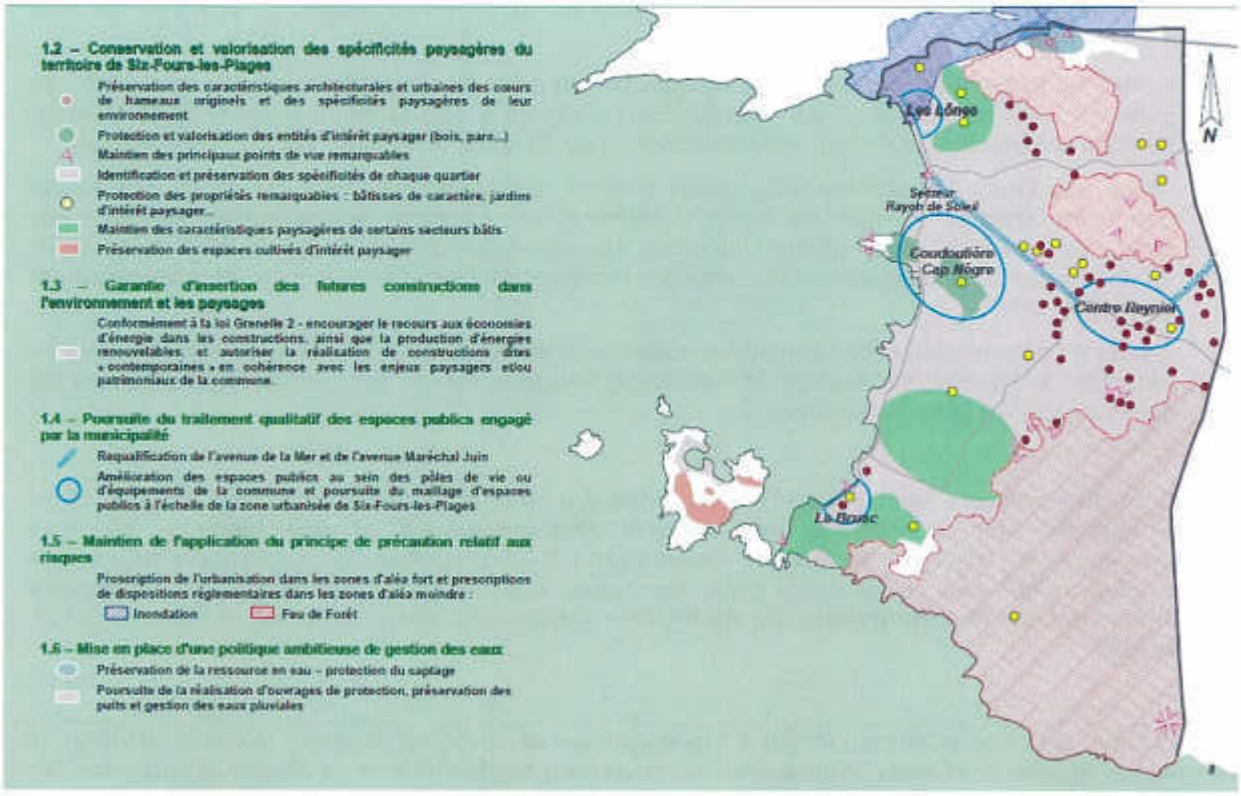
Le PADD de Six-Fours-les-Plages appuie l'enjeu de **prendre en compte l'aléa Feu de Forêt** dans les choix de développement afin de **garantir une sécurité des personnes et des biens – stratégie Environnementale et Paysagère du PADD – *Orientation 1.5 – Le maintien de l'application du principe de précaution relatif aux risques***. De plus, les **principaux massifs boisés sur lesquels un aléa Feu de Forêt est identifié** sont reportés schématiquement **sur la cartographie n°2 du PADD – stratégie Environnementale et Paysagère**.

En conclusion, les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Six-Fours-les-Plages sont cohérentes avec les dispositions du PIDAF du Cap Sicié et intègrent les autres éléments de connaissance de l'aléa feu de forêt sur la commune.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

Cartographie n° 2 du PADD de Six-Fours-les-Plages

1 – Une stratégie ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE pour une préservation adaptée des paysages et du cadre de vie de qualité de Six-Fours-les-Plages



1.5.7 - Le Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage 2012-2018 :

Le **Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage 2012-2018 du Var** approuvé le prévoit les objectifs suivants sur le bassin « Toulon – 1ère couronne » (auquel appartient la commune de Six-Fours-les-Plages) :

- création de deux aires d'accueil
- création d'une aire de grand passage (capacité minimum de 150 caravanes)

La **commune de Six-fours a répondu à ces objectifs** par l'aménagement d'une **aire d'accueil des gens du voyage d'une capacité de 14 emplacements sur le secteur de la Millonne**, au titre de la communauté d'agglomération Toulon-Provence-Méditerranée (TPM).

1.5.8 - Le Schéma Départemental de la Mer et du Littoral du Var :

Le **Schéma Départemental de la Mer et du Littoral** vise une gestion intégrée de la zone côtière varoise et prend la forme d'une charte. Il a pour objectif de permettre un développement harmonieux des différentes activités maritimes tout en veillant à leur compatibilité avec la nécessaire préservation des équilibres biologiques et patrimoniaux.

Ainsi ce schéma identifie 3 grands enjeux avec lesquels le projet de développement de Six-Fours-les-Plages doit être compatible :

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

1 - concilier développement économique et préservation des espaces naturels, moteurs de l'activité touristique

2 - définir une stratégie touristique conciliant structuration d'une offre d'écotourisme, amélioration de la qualité des prestations, organisation des usages et rééquilibrage de la période d'accueil touristique

3 - préserver les espaces naturels et aménager le littoral de manière économe et durable

Plusieurs orientations du PADD de Six-Fours-les-Plages appuient ces enjeux :

- au sein de la stratégie Economique **pour un confortement du dynamisme économique de Six-Fours-les-Plages** :
  - ***orientation 3.4 – remise à niveau des équipements portuaires de la commune et renforcement de leur capacité d'accueil,*** au travers de la remise en sécurité, aux nomes environnementales et à niveau d'infrastructure du port du Brusc, de la reconnaissance réglementaire du port des Embiez et de l'aménagement du port Méditerranée
  - ***orientation 3.5 – définition d'une stratégie touristique claire, basée sur une valorisation des atouts de la commune et sur une diversification de l'offre en hébergement :***
    - **stabilisation de l'importante capacité d'accueil touristique** communale et **amélioration/développement d'une offre diversifiée en prestations de qualité**
    - *affirmation du* ***lien Tourisme / Biodiversité – préservation des espaces naturels*** *à travers uen* ***valorisation adaptée****, dans le respect de leurs* ***enjeux écologiques*** *(lagune du Brusc, archipel des Embiez, littoral…)*
    - ***structuration et renforcement de l'offre en hébergement touristique*** *via notamment la pérennisation des structures touristiques existantes et la* ***reconversion encadrée du site de l'ancien laboratoire DCN du Brusc****. Cette reconversion se basera sur une* ***« déconstruction » du site*** *(réhabilitation seulement d'une partie des bâtiments existants sans création de nouvelles constructions) et sur une* ***remise en état naturel de la partie Sud du site en bordure littoral****). De plus, le PADD prévoit également la possible reconversion du CCAS du Rayolet en complexe hôtelier.*

- au sein de la stratégie Environnementale et Paysagère **pour une préservation adaptée des paysages et du cadre de vie de qualité de Six-Fours-les-Plages :**
  - ***orientation 1.1 – préservation du grand paysage de Six-Fours-les-Plages****, via notamment la protection du patrimoine agricole / naturel de la commine, des entités et des continuités d'intérêt écologique, le respect des dispositions de la loi Littoral (préservation des espaces remarquables du littoral et de la coupure d'urbanisation formée par le massif du Cap Sicié…) ou encore la valorisation des séquences paysagères différenciées de Six-Fours-les-Plages (façades littorales, espace urbain, collines, massif boisé du Cap Sicié…)*

- *au sein de la* ***stratégie Urbaine*** ***pour un maintien et un développement du « bien-vivre » à Six-Fours-les-Plages :***
  - ***orientation 2.6 – exemplarité pour la réalisation des projets publics « phares » de la commune*** *: projets d'aménagement du port Méditerranée et de requalification du port du Brusc, reconversion de l'ancien laboratoire DCN du Brusc…*

En conclusion, les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Six-Fours-les-Plages sont cohérentes avec les dispositions du Schéma Départemental de la Mer et du Littoral du Var

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo

1.5.9 - Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) :

Le **Schéma Régional de Cohérence Ecologique** (SRCE) a été approuvé par le préfet de région le 26 novembre 2014. Le PADD de Six-Fours-les-Plages affirme la volonté municipale de **préserver les entités et continuités écologiques identifiées sur le territoire communal** – au sein de la stratégie Environnementale et Paysagère **– *orientation 1.1 – Préservation du grand paysage de Six-Fours-les-Plages.***

En conclusion, les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Six-Fours-les-Plages sont cohérentes avec l'enjeu de préserver les espaces d'intérêt écologique et les continuités écologiques de la commune porté par le SRCE PACA

1.6 – Un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces agricoles et naturels, ainsi que des paysages

A travers le PADD, la municipalité entend concilier développement urbain et préservation du potentiel agricole, naturel et paysager de Six-Fours-les-Plages.

Ainsi, la municipalité a pensé son développement urbain dans un souci de limitation de l'expansion urbaine sur les surfaces agricoles ou naturelles.

En accord avec les lois Grenellesde l'environnement et ALUR, le PADD fixe des objectifs de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain :

- une **limitation de l'expansion urbaine**, en **préservant** le **potentiel agricole et naturel** de Six-Fours-les-Plages et en **privilégiant la réhabilitation et la poursuite du renouvellement urbain engagé.** En ce sens, la **constructibilité du précédent POS est réduite en frange immédiate de certaines entités naturelles de la commune**, telles que les collines Tante Victoire et du Fort de Six-Fours, ou encore le massif du Cap Sicié.
- une **organisation et un encadrement du développement urbain**, tant au niveau des principales **« dents creuses »** au sein des tissus urbains actuels et à proximité du centre-ville, que des **zones d'urbanisation future** (Prébois – vocation économique) **et des secteurs identifiés par le SCOT** (secteurs Plans de la Mer et Mourret / Bas-Mouriès – vocation habitat/équipements).
- un **phasage de l'ouverture à l'urbanisation**, au regard notamment de la **couverture actuelle et projetée par la voirie, les équipements et réseaux**.

Des **objectifs chiffrés** sont également établis en cohérence avec les dispositions de la **loi ALUR** du 24 mars 2014 (*Cf. paragraphe 2.1 du présent Rapport de présentation*)

De plus, le PADD vise la **préservation des composantes agricoles et naturelles** de Six-Fours-les-Plages, au travers des orientations suivantes :

- **préservation, voire augmentation du potentiel agricole communal**, tant pour sa valeur économique que paysagère
- **préservation du patrimoine naturel** de la commune et **protection des entités et continuités d'intérêt écologique**
- **prise en compte de la loi Littoral** : préservation des **espaces remarquables** et de la **coupure d'urbanisation** formée par le massif du Cap Sicié, ainsi que protection des **boisements remarquables** de Six-Fours-les-Plages
- **organisation de la transition entre les tissus urbains et les secteurs agricoles/naturels**, et notamment les **espaces remarquables du littoral**.
- **affirmation du lien Tourisme / Biodiversité** – préservation des espaces naturels à travers une valorisation adaptée, dans le respect de leurs enjeux écologiques (lagune du Brusc, collines, massif du cap Sicié, littoral, archipel des Embiez...).

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

Par ailleurs, le PADD entend **valoriser les atouts paysagers** du territoire de Six-Fours-les-Plages, via les objectifs suivants affirmés dans le cadre du projet de développement de la commune :

- **valorisation des séquences paysagères différenciées** de Six-Fours-les-Plages : les façades littorales, l'espace urbain, les collines, le massif du Cap Sicié…
- **conservation du couvert paysager végétal au sein de certains espaces urbains** (Malogineste, les Lônes…)
- **préservation des caractéristiques architecturales et urbaines des cœurs de hameaux originels** de Six-Fours-les-Plages et des spécificités paysagères de leur environnement.
- **protection et valorisation des éléments d'intérêt paysager et/ou patrimonial** - tant bâtis que végétaux – **ainsi que des points de vue remarquables** sur le grand paysage de Six-Fours-les-Plages, sur ou depuis les cœurs de hameaux…
- **identification et préservation des spécificités de chaque quartier** : structure urbaine et typologies bâties, environnement végétal, propriétés remarquables…
- **préservation et valorisation des espaces cultivés d'intérêt paysager** (île des Embiez notamment).
- **garantie de l'intégration des constructions dans leur environnement** – tant bâti que paysager – à travers un **cadre réglementaire adapté**.
- **poursuite du traitement qualitatif des espaces publics** engagé par la municipalité.

Enfin, la **prise en compte et la réduction des risques et des nuisances** sont partie intégrante du PADD, au travers notamment des orientations suivantes :

- **programmer un développement en cohérence avec les dispositions des documents réglementaires s'imposant au PLU et de ceux identifiant certains aléas** (inondation liée aux ruisseaux, feu de forêt, mouvement de terrain, transport de matières dangereuses…)
- **assurer la sécurité des personnes et des biens** en basant le développement de la commune sur :
  - une proscription de l'urbanisation dans les secteurs présentant un risque fort
  - la prescription de dispositions réglementaires dans les secteurs présentant un aléa moindre
  - une prise en compte des différents aléas identifiés dans les choix de développement
  - une poursuite de la réalisation d'ouvrages de protection contre les risques d'inondation et de pollution des eaux notamment…

En conclusion, toutes les composantes et tous les enjeux du territoire de Six-Fours-les-Plages sont intégrées au sein du projet de développement communal, dans un objectif d'équilibre entre développement urbain et préservation des caractéristiques agricoles, naturelles et paysagères.

Un développement urbain en appui sur le comblement des « dents creuses », sur une poursuite du renouvellement urbain engagé et sur un confortement mesuré des pôles urbains existants

Dans le projet communal, la municipalité entend **maîtriser spatialement le développement urbain projeté à l'horizon 2025**, en cohérence avec l'objectif démographique retenu dans le cadre du PADD et en orientant ce développement dans une **logique durable** :

- à **proximité des pôles de vie et/ou d'équipements et des axes de desserte majeurs existants**
- en privilégiant le **renouvellement urbain** à proximité de ces **espaces centraux, limitant ainsi l'étalement urbain** sur les espaces agricoles et naturels de la commune
- en **incitant à une structuration et à une densification plus importante des espaces constructibles résiduels stratégiques**, de par leur superficie et/ou leur localisation à proximité des secteurs centraux de la commune

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

- en planifiant un **confortement encadré du pôle économique principal de la commune** : le parc d'activités des Playes et de la Millonne.

Ainsi, une **très grande majorité du développement urbain de la commune se réalisera au sein de la tache urbaine actuelle** de Six-Fours-les-Plages. Seuls deux secteurs d'extension urbaine, prévus au POS, ont été maintenus dans le cadre du PADD :

- au **niveau du secteur Prébois** pour **l'extension du pôle économique des Playes et de la Millonne**
- au **niveau du secteur Mourret / Bas-Mouriès**, à vocation **d'habitat et d'équipements**. La **superficie constructible initiale du POS a néanmoins été fortement réduite** au bénéfice des espaces agricoles et naturels. La municipalité a en effet souhaité limiter l'expansion de l'urbanisation sur ces espaces et privilégier un développement urbain davantage à proximité des pôles de vie et axes de circulation majeurs de la commune (centre-ville Reynier et abords de la D559 principalement)..

De plus, toujours dans l'objectif de **préserver le potentiel agricole et naturel** de la commune, la **constructibilité résiduelle du POS a également été réduite en frange immédiate de certaines entités naturelles** de Six-Fours-les-Plages et notamment en limite de la **colline Tante Victoire et des espaces naturels non bâtis de la colline du Fort de Six-Fours**, ainsi qu'au niveau des **piémonts du Cap Sicié**.

Par ailleurs, l'ensemble des **zones stratégiques destinées à accueillir le développement urbain de la commune** ont fait l'objet d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** afin d'assurer une **urbanisation globale et cohérente** de ces zones et de garantir une **insertion des futures constructions/aménagements dans leur environnement bâti et paysager**.

Enfin, les **espaces constructibles du projet de développement communal ont été dimensionnés en cohérence** :

- avec l'**objectif démographique retenu à l'horizon 2025 par la municipalité** – tendre vers **39 000 habitants** – pour les **secteurs à vocation principale d'habitat**. Ces secteurs correspondent aux **« dents creuses »** au sein de la tache urbaine actuelle, auxquelles s'ajoute le **site de Mourret / Bas-Mouriès** sur lequel une extension très mesurée de l'urbanisation est planifiée.
- avec l'**enjeu de confortement du dynamisme économique de la commune** établi au sein de la **stratégie économique du PADD**, pour les **secteurs à vocation d'activités économiques**. Ces secteurs correspondant également aux **« espaces interstitiels » au sein des secteurs économiques** de la commune, auxquelles s'ajoute le secteur de Prébois, destiné à accueillir l'extension du parc d'activités des Playes et de la Millonne.

1.7 – Un projet en accord avec les objectifs de croissance démographique, ainsi qu'avec les besoins en logements et en équipements des populations actuelles et futures

1.7.1 – Planifier un développement urbain cohérent et maîtrisé en assurant une urbanisation harmonieuse et équilibrée

Le PADD reconnaît et affirme différentes typologies pour les espaces urbains et à urbaniser :

- les **hameaux originels de Six-Fours-les-Plages**, caractérisés par une typologie traditionnelle des constructions et une densité importante (fronts bâtis continus…). D'**importants enjeux patrimoniaux et paysagers** sont liés à ces noyaux d'urbanisation historiques.
- le **pôle de vie principale de la commune** : le **centre-ville Reynier**, caractérisé par une mixité des fonctions, une densité importante et par habitat majoritairement représenté par le logement de type collectif

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

- les **pôles de vie secondaires** : les **Lônes** et le **Brusc**, également caractérisés par une mixité des fonctions et une densité importante. L'offre en habitat au niveau de ces pôles est toutefois constituée d'une mixité logements collectifs/individuels au niveau des Lônes et davantage de logements individuels au niveau du Brusc.
- les **opérations d'ensemble à vocation d'habitat et de tourisme** qui se sont réalisées en bordure littoral – secteur de la **Coudoulière** et des **Marines d'Aryana**, caractérisés par une vocation principale d'habitat / hébergement touristique (avec néanmoins présence d'activités compatibles avec cette vocation), une densité relativement importante et des formes urbaines spécifiques (habitat de type collectif / structures hôtelières…)
- les **extensions de type pavillonnaires** qui se sont développées en continuité et entre les pôles de vie de la commune, s'approchant et réduisant progressivement des entités naturelles/agricoles de la commune. Ces extensions sont caractérisées par une vocation résidentielle et une typologie pavillonnaire (densité moindre, présence végétale plus affirmée à mesure que l'on s'approche des espaces naturels…). Au sein de ces extensions pavillonnaires des **propriétés remarquables** (ensembles « bâtis et parcs de caractères » et « espaces à grands jardins ») dont il convient de préserver les caractéristiques architecturales et/ou paysagères principales. De plus, un **enjeu particulier de structuration et de densification des abords de l'avenue de la Mer** – axe transversal reliant le centre-ville Reynier au littoral – est également appuyé dans le cadre du projet de développement communal.
- les **secteurs dédiés aux activités économiques**, en bordure de la **D63** et au niveau des **parcs d'activités des Playes et de la Millonne** principalement.
- les **secteurs destinés à accueillir le développement urbain de la commune**, tant à vocation mixte, d'habitat, d'équipements que d'activités économiques. Il s'agit des « espaces interstitiels » stratégique au sein des tissus bâtis actuels, auxquels s'ajoute les secteurs d'extension urbain de Prébois et de Mourret / Bas-Mouriès.
- enfin, des **secteurs urbains particuliers** correspondant à des **constructions, installations ou vocation spécifiques** sont également identifiées :
  - des **structures touristiques existantes** : campings, CCAS…
  - des **équipements structurants** : stade Repentance
  - des **installations littorales** : les **ports** (Méditerranée, Coudoulière, Brusc et Embiez) et les **plages / espaces supports d'aménagements liés à la fréquentation touristique** (plages de Bonnegrâce et des Charmettes, point du Gaou).
  - des **installations liée à la Défense Nationale** - : Fort de Six-Fours et secteur « La Fosse »
  - l'**ancien laboratoire DCN du Brusc**, dont la reconversion à vocation touristique, d'enseignement ou de recherche est envisagée dans le cadre du projet de développement de la commune.

Le zonage du PLU concernant les espaces urbains et à urbaniser découle directement de ces différentes typologies identifiées :

Typologies urbaines	*Zones du PLU correspondantes*
Cœur du centre-ville Reynier et partie du cœur du Brusc	UA
Première couronne du centre-ville Reynier, secteur Condorcet et abords Sud de l'avenue de la Mer dans la continuité Ouest du cœur du centre-ville Reynier	UB
Secteurs à vocation mixte au niveau du centre-ville Reynier et des Lônes, ainsi que le long de la D559	UC
Secteurs au niveau du centre-ville Reynier, des quartiers des Lônes et du Brusc, ainsi que le long ou à proximité de la D63 et de l'avenue de la Mer	UD

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

Secteurs pavillonnaires	UE / UF
Secteurs à vocation d'activités économiques	UG
Emprise dévolues à la Défense Nationale	UH
Hameaux de Six-Fours-les-Plages et maisons de ville au niveau du cœur du centre-ville Reynier et partie du cœur du Brusc	UI
Propriétés remarquables	UJ
Secteurs à vocation de sports/loisirs	UL
Secteurs littoraux (ports / plages)	UP
Secteurs à vocation touristique (centres de vacances, terrains de camping/caravaning…)	UT
ZAC des Marines d'Aryana	UZA
ZAC de la Coudoulière	UZC
ZAC Parc d'activités de la Millonne	UZM
ZAC Parc d'activités des Playes	UZP
Secteurs à urbaniser à court/moyen termes et à vocation mixte	1AU
Secteurs à urbaniser à court/moyen termes et à vocation principale d'habitat	1AUh
Secteurs à urbaniser à vocation d'activités économiques – à plus long terme après modification/révision du PLU	2AUa

Le projet de développement urbain de Six-Fours-les-Plages vise à **conforter les entités urbaines actuelles**, par le **comblement des « dents creuses »**, ainsi que par la **redéfinition des zones d'extension urbaines du précédent POS** dans un double objectif :

- assurer une urbanisation cohérente et structurée
- limiter l'étalement urbain et préserver le potentiel agricole et naturel de la commune.

Ainsi **10 secteurs stratégiques pour le développement de Six-Fours-les-Plages** sont identifiés au sein du projet de développement et font l'objet d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** :

- **secteurs à vocation mixte** (zones **1AU**), au sein de la tache urbaine actuelle de Six-Fours-les-Plages et en bordure de l'avenue Maréchal Juin : lieudits « Guigou » et « Bayle » (secteurs déjà constructibles au sein du précédent POS)
- **secteurs à vocation principale d'habitat** (zones **1AUh 1 à 7**) au sein de la tache urbaine actuelle de Six-Fours-les-Plages : lieudits « Bouillibaye », « Barras », « Les Hoirs Nord », « Bucarin », « Camp Mégier », « Allègre » et « Bernard-Bas » (secteurs déjà constructibles au sein du précédent POS)
- **secteurs à vocation d'activités économiques**, au sein de la tache urbaine actuelle de Six-Fours-les-Plages (zone **2AUa2** – lieu-dit « La Millonne », déjà classé constructible au sein du précédent POS) ou en extension de celle-ci (zone **2AUa1** – lieudit « Prébois » - secteur déjà classé à urbaniser au sein du précédent POS).

S'ajoutent à ces secteurs **3 sites à enjeux** faisant également l'objet d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) :

- le **secteur Condorcet**, au niveau du centre-ville Reynier, qui présente un enjeu fort de renouvellement urbain (restructuration des équipements publics existants, redéfinition du maillage viaire et par les modes doux et création de logements principalement) – sous-secteurs **UBa1** et **UBa2**.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

- les **deux secteurs à enjeu pour le développement de la commune identifié par le SCOT Provence-Méditerranée** : Plan de la Mer et Mourret / Bas-Mouriès, sur lesquels la municipalité a fait le choix de ne pas planifier un développement urbain important, en cohérence avec la localisation, les caractéristiques et les enjeux de ces secteurs. Les OAP visent à expliciter et à justifier les choix opérés dans le cadre du PLU sur ces derniers.

1.7.2 – Assurer un parcours résidentiel au sein de la commune et renforcer la mixité sociale dans l'habitat

Rappelons les objectifs en matière de logements sociaux à l'horizon 2025 s'imposant à Six-Fours-les-Plages.

Au titre de l'article L.302-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, la commune de Six-Fours-les-Plages a pour objectif d'atteindre **25% de logements sociaux à l'horizon 2025**.

La **production nécessaire en logements sociaux d'ici cette échéance** doit répondre à un **double enjeu** :

- **combler le déficit actuel en logements sociaux** (*pour rappel, le parc de logements de Six-Fours-les-Plages compte 7,5% de logements sociaux / sur la base des résidences principales en 2013*)
- **accompagner la production de nouveaux logements à l'horizon 2025** (en lien notamment avec l'évolution démographique projetée à cette échéance), avec un objectif minimal de 25% de logements sociaux sur la base des résidences principales supplémentaires.

A travers son **projet de développement à l'horizon 2025** (traduit au sein du projet de PLU arrêté le 06/06/14), la commune de Six-Fours-les-Plages s'est fixée pour **objectif de tendre vers une population de l'ordre de 39 000 habitants**, soit une **augmentation de l'ordre de + 4 100 habitants**.

Pour atteindre cet objectif, la **production de près de 2 250 nouveaux logements est nécessaire**, dont **près de 2 030 résidences principales** (*base : projet de PLU arrêté le 06/06/14*). Cette estimation **intègre les besoins en nouveaux logements** liés :

- au **phénomène de desserrement des ménages** (baisse du nombre moyen d'occupants par logements)
- à la **structure stable du parc de logements communal**, qui compte près de **30% de résidences secondaires** et **5% de logements vacants**.

Au regard du parc de logements actuel de la commune et des projections démographiques établies à l'**horizon 2025**, le **nombre de logements sociaux à réaliser sur le territoire de Six-Fours-les-Plages d'ici cette échéance** peut être **estimé** de la manière suivante :

A-Comblement du déficit en logements sociaux sur la base du parc de logements actuel

Source : courrier Préfecture en date du 05/05/14

Nombre de résidences principales au 1er janvier 2013 (a)	17 887
25% des résidences principales (b)	4 472
Nombre de logements sociaux figurant à l'inventaire au 1er janvier 2013 (c)	1 343
Objectif total de réalisation de logements sociaux (b-c)	***3 129***

Ainsi, pour **combler le déficit actuel** en logements sociaux, la **construction de 3 129 logements sociaux supplémentaires** est nécessaire.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

B – Accompagnement des nouvelles résidences principales projetées à l'horizon 2025 – lien avec objectif de 39 000 habitants à cette échéance

Nombre de résidences principales supplémentaires estimées à l'horizon 2025	2 030
25% de ces résidences principales	508
Objectif de réalisation de logements sociaux	***508***

Ainsi, pour **accompagner l'évolution démographique projetée à l'horizon 2025**, la **construction de 508 logements sociaux supplémentaires** est nécessaire.

C- Objectif total en logements sociaux à l'horizon 2025

Objectif pour combler le déficit actuel en logements sociaux	3 129
Objectif en accompagnement de l'évolution démographique projetée à l'horizon 2025	508
Objectif TOTAL en logements sociaux à l'horizon 2025	***3 637***

Ainsi, au regard des **obligations en matière de logements sociaux imposées à la commune de Six-Fours-les-Plages**, **3 637 nouveaux logements sociaux** sont à réaliser sur son territoire à l'**horizon 2025**.

Il est à noter que **ce besoin dépasse largement les besoins totaux en logements estimés à l'horizon 2025**. Il représente en effet :

- **180% du besoin total en résidences principales** à l'horizon 2025
- **160% du besoin total en logements** à l'horizon 2025

Ainsi, au-delà d'induire que **100% de la production de nouveaux logements sur le territoire de Six-Fours-les-Plages devrait être du logement social**, les **objectifs en matière de mixité sociale dans l'habitat imposés à la commune** engendrerait une **évolution démographique supérieure à celle retenue par la commune à l'horizon 2025** (et établie en cohérence avec les enjeux écologiques, agricoles, patrimoniaux et paysagers de celle-ci, ainsi qu'avec la capacité de ses équipements et réseaux).

D- Conclusion

Le **croisement des objectifs en matière de mixité sociale dans l'habitat imposés** à la commune de **Six-Fours-les-Plages** et :

- d'une part le **contexte territorial, ainsi que les caractéristiques / enjeux** de celle-ci – près de **80% de la commune** sont concernés par des **enjeux / contraintes empêchant / limitant la production de logements sociaux**
- d'autre part les **besoins en nouveaux logements induits pour atteindre l'objectif démographique que la commune s'est fixée à l'horizon 2025** (39 000 habitants) – les **objectifs en matière de logements sociaux** à cet horizon représentent **180% du besoin total en résidence principales / 160% des besoins en logements totaux**

amène à en conclure que ces **objectifs imposés ne peuvent spatialement et quantitativement pas être atteints à l'horizon 2025**, sauf à **compromettre notamment les enjeux de préservation des atouts environnementaux, agricoles, paysagers / patrimoniaux de la commune et de maîtrise de son développement tant démographique, qu'urbain** au sens large.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo

En cohérence avec les enjeux issus du diagnostic territorial et avec les objectifs de mixité sociale fixés par le **Programme Local de l'Habitat (PLH) Toulon-Provence-Méditerranée**, la municipalité entend, dans le cadre de son projet de développement, assurer **une plus grande diversification de l'offre en logements de Six-Fours-les-Plages**. Cette diversification s'opérera au travers des leviers suivants :

- **encadrement de l'urbanisation des secteurs stratégiques ou sites à enjeux** pour le développement de la commune : **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) instaurant des principes en faveur d'une **production diversifiée en logements** : des **densités minimales**, des **pourcentages minimums de logements sociaux**, ainsi que des **formes urbaines / typologies de logements différenciées** à respecter dans le cadre des futures opérations d'ensemble.
- **définition d'Emplacements Réservés (ER)** au sein ou à proximité des espaces centraux de la commune (appui notamment sur les sites à enjeux identifiés par l'EPF PACA) en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale
- **obligation de réaliser au minimum 35% de logements sociaux dans le cadre des opérations ensemble à vocation principale d'habitat d'une certaine importance** (à partir de 10 logements) au sein de l'ensemble des zones Urbaines à vocation mixte ou à vocation principale d'habitat
- acquisitions, via le **Droit de Préemption Urbain (DPU)**, de biens bâtis qui seront ensuite réhabilités en logements aidés

A ces leviers s'ajoute le **bonus de constructibilité instauré sur les espaces centraux de la commune en cas de réalisation de logements sociaux** (au titre de l'article L.127-1 du Code de l'Urbanisme – *Cf. paragraphe 3.2.8*).

Ces différents outils visent à **assurer le parcours résidentiel des populations sur la commune** au travers d'une **diversification adaptée de l'offre en logements**. Le projet de développement vise ainsi une **production et une répartition équilibrée de l'offre en logements sociaux** à l'échelle de la zone urbanisée de Six-Fours-les-Plages, avec un **développement prioritairement à proximité des pôles de vies et axes centraux de la commune**.

1.7.3 – Projeter une évolution démographique en cohérence avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) Toulon-Provence-Méditerranée

La **commune de Six-Fours-les-Plages est déjà engagée dans une dynamique de production de logements sociaux**. En effet :

(Source : TPM)

- les **bilans des exercices triennaux en application de la loi SRU** illustrent **l'effort engagé** et **l'affirmation de cet effort** :

	Résultats (% des objectifs atteint)
1er Bilan 2002-2004	*80,8%*
2ème bilan 2005-2007	*17%*
3ème Bilan 2008-2010	*43%*
4ème Bilan 2011-2013	**76%**

- au titre du Programme Local de l'Habitat « 2010-2016 », la commune a permis la **programmation de 369 logements sociaux (entre 2010 et 2013)**, sur un objectif à 4 ans de 457, soit un **taux de réalisation de l'objectif de 81%**. Il est à noter que la **majorité de la production de logements sociaux s'opère dans la construction neuve (97%)** car la commune compte un parc locatif ancien peu important, rendant difficile pour la commune de réaliser des opérations en acquisition / amélioration. En conséquence, la **commune est « pénalisée » par la régénération provoquée par la quasi-totalité de réponse à l'objectif de mixité sociale au travers de la construction neuve** (*Cf. paragraphe B-2*). Ainsi, au titre du PLH, les 357 logements sociaux neufs programmés régénèrent 90 logements sociaux nouveaux à produire.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo

- la **commune devrait réaliser au titre de l'objectif « 2011-2013 » 343 logements sociaux**. Toutefois, elle n'a pu en présenter à l'agrément de l'Etat que 261 (76%). En effet, les acquisitions réalisées par l'EPF dans le cadre du transfert du Droit de Préemption nécessitent de recourir à des appels à opérateurs. Ainsi, le foncier acquis sur la période triennale 2011-2013 n'entrera en procédure d'agrément auprès des services de la DDTM que sur la période 2014-2016. Il en est ainsi notamment pour les opérations suivantes : Ailhaud (10 logements), Martin Gabois / Font de Fillol (18 logements) et Pourquier / Colonie (70 logements). Une seule opération agréée parmi ces trois aurait permis de présenter un taux de réalisation supérieure, respectivement de 79%, 81% à 97%. Les trois opérations auraient porté le taux d'agrément à 105%.

- Au-delà des chiffres et des périodes triennales, qui rythment l'appréciation de l'atteinte des objectifs en matière de mixité sociale dans l'habitat par les services de l'Etat, il convient également de noter que :
  - tout est mis en œuvre, y compris dans les cahiers des charges des appels à opérateur, pour que les agréments interviennent le plus rapidement possible.
  - le **nombre de logements sociaux déposés en agrément attendu pour 2014 est compris entre 147 et 228.**
  - lorsque la cession peut se réaliser de gré à gré, la commune n'hésite pas à favoriser la production de logement social. Ainsi, un accord est intervenu dans le cadre d'un projet pour porter le nombre de logements sociaux de 50 initialement prévus à 70 grâce à la mobilisation du foncier communal.
  - le **nombre total de logements sociaux identifiés à travers du foncier déjà acquis en construction neuve sur la période 2014-2016 est aujourd'hui de 527** (ainsi, 30 logements sociaux restent à identifier en construction neuve – *Cf. Objectif « 2014-2016 » du projet de modification du PLH ci-après*).
  - Enfin, il faut relever qu'au moins deux préemptions réalisées par l'EPF seront difficilement équilibrables financièrement au regard du coût du foncier acquis.

La **prise en compte de la loi Duflot** à travers la modification du PLH majore considérablement l'objectif à atteindre en matière de mixité sociale dans l'Habitat. Toutefois, la répartition suivante a été établie dans le cadre de la modification du PLH concernant la commune de Six-Fours-les-Plages :

Objectif « 2014-2016 » - Projet de modification du PLH TPM – Document provisoire

<table>
<tr><th rowspan="2">SIX-FOURS-LES-PLAGES</th><th>Production de résidences principales</th><th colspan="4">Logement social</th><th>Répartition géographique</th></tr>
<tr><td rowspan="2">850 logements, dont 63 en accession maîtrisée</td><td colspan="4">782 logements sociaux, dont :</td><td rowspan="2">Centre-ville et première couronne + secteur à enjeux faisant l'objet d'OAP dans le cadre du projet de PLU</td></tr>
<tr><td>557 en construction neuve</td><td>213 en acquisition / amélioration</td><td>12 en logements conventionnés privés</td><td>0 en PPU</td></tr>
</table>

Cette ventilation permet de ne pas faire porter tout l'effort en matière de production de logements sociaux, sur la construction neuve :

- **71%** de l'objectif serait réalisé en **construction neuve**
- **27%** environ en **acquisition / amélioration**
- **1,5%** environ par la réalisation de **logements conventionnés privés** dans le cadre du **Programme d'Intérêt Général de TPM**

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo

Afin de **favoriser la sortie de logement social par le conventionnement**, il est convenu qu'**une communication sera mise en œuvre sur le territoire communal** pour **inciter les propriétaires bailleurs à s'engager** notamment dans le **conventionnement sans travaux**.

Pour atteindre **l'objectif en acquisition / amélioration**, la commune propose la **démarche** suivante :

- **poursuivre l'acquisition de lots dans les copropriétés** où la **commune est déjà présente**
- **identifier au sein des petites copropriétés privées**, celles dont le déficit d'entretien marqué **permettrait un basculement dans le parc public**
- **identifier les propriétés des comités d'entreprise** susceptibles d'être achetées
- **coupler l'attribution d'une opération neuve de logement social** à un bailleur social **avec un programme à réaliser en acquisition / amélioration sur le parc privé.**

Le projet de développement communal planifie une croissance démographique de l'ordre de +4100 habitants dans le cadre du PLU, soit une **population tendant à l'horizon 2025 vers 39 000 habitants** (taux de croissance moyen annuel de l'ordre de **+0,7%/an**).

Cette évolution est :

- **plus mesurée et maîtrisée que la croissance démographique permise par le potentiel constructible et la capacité d'accueil du précédent POS**. Ce dernier permettrait en effet d'atteindre une population de l'ordre de 50 000 habitants.
- similaire à celle que la commune a connu sur la période 1999-2009
- **cohérente avec les objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat (PLH) Toulon-Provence-Méditerranée** qui impose une évolution de la capacité d'accueil communale comprise entre +3 000 et +5 000 habitants à l'horizon du PLU.
- justifiée en **fonction du potentiel constructible de la commune** (zones urbaines et à urbaniser)

Ainsi la municipalité entend **maîtriser son évolution démographique** et **planifier un développement global et cohérent**, en accompagnant cette croissance de population par un **confortement de l'offre en équipements et activités économiques** (et dont en emplois) **de Six-Fours-les-Plages**.

1.7.4 – Adapter l'offre en équipements de la commune aux besoins de la population actuelle et future

Le projet de développement de Six-Fours-les-Plages vise à **maintenir et à conforter l'offre communale en équipements publics**. Ce confortement s'opérera **majoritairement en appui sur les secteurs et axes centraux déjà porteurs d'équipements**, au travers des actions suivantes :

- **possibilité de réaliser des équipements publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble des zones urbaines ou à urbaniser**
- **distinction de sous-secteurs urbains spécifiques** correspondant à des **pôles d'équipements existants / à conforter** (plaine sportive de la Coudoulière et secteur « Le Grand Camp / Repentance ») **ou à créer** (secteur « Bas-Mouriès »)
- planification au sein de certaines **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) de la **réalisation d'aménagements / d'équipements publics ou d'intérêt collectif au sein des futures opérations d'ensemble** : secteurs « Barras », « Bucarin » ou encore « Camp Mégier »
- **restructuration des équipements existants au niveau du secteur Condorcet** (centre-ville Reynier) **dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain globale** : définition d'un sous-secteur urbain spécifique et d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le cadre du PLU.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo

- **intégration des projets stratégiques en termes d'équipements planifiés à court/moyen termes et traduits** (pour les emprises non communales) **en Emplacements Réservés (ER)** au sein du PLU : structuration et extension de la plaine sportive de la Coudoulière, agrandissement du stade Bourelly/Repentance, création d'un pôle musical, extension de la déchetterie de Courrens, création d'une nouvelle déchetterie au niveau du secteur de la Millonne, création d'un pôle de sports/loisirs au niveau du secteur « Bas-Mouriès »…

Enfin, la notion d'équipements est aussi élargie au **développement des communications numériques**, Internet étant devenu un outil essentiel à la fois pour les habitants et pour favoriser l'accueil d'entreprises, qui demandent une desserte en haut débit. C'est pourquoi le PADD inscrit comme objectif de programmer un développement urbain en cohérence avec la desserte, notamment numérique, du territoire de Six-Fours-les-Plages. L'accès aux nouvelles technologies et au réseau Internet haut débit est en effet devenu quasi indispensable dans la société actuelle, et constitue à ce titre une des orientations des lois Grenelle de l'environnement.

1.7.5 – Compatibilité de l'objectif démographique et des surfaces destinées à l'urbanisation de la commune

A – Estimation des besoins en logements au regard de l'objectif démographique fixé à l'horizon 2025

Rappels du diagnostic territorial :

Besoins en logements pour maintenir le niveau de population actuel

Quatre phénomènes impactent potentiellement le parc de logements communal, indépendamment des nouveaux logements construits (phénomènes de renouvellement et de desserrement, évolution du nombre de résidences secondaires et de logements vacants – pour rappel les parts de résidences secondaires et de logements vacants sont estimées respectivement à 28% et 5% du parc total de logements en 2025). Ainsi, pour ***maintenir le niveau de population de 2009*** *– soit 34 919 habitants – la* ***construction de près de 524 logements supplémentaires est nécessaire****. Toutefois ce besoin en nouveaux logements a été comblé par les logements autorisés sur la commune entre 2009 et 2011.*

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

Besoins en logements pour accueillir de nouveaux habitants à l'horizon 2025

La municipalité souhaiterait que la **population de Six-Fours-les-Plages tende progressivement vers le seuil de 39 000 habitants à l'horizon 2025**. Ce scénario correspond à une **croissance de l'ordre de +0,7 %/an à l'horizon 2025**.

Cela correspond à une augmentation de population de **près de +4 123 habitants** par rapport à la population de 2009.

Le besoin en résidence principales supplémentaires associé est ainsi de :

- **Hypothèse basse** (desserrement à 2,1 habitants/logement) – 4 123 / 2,1 = **1 963 résidences principales supplémentaires**
- **Hypothèse haute** (desserrement à 2 habitants/logement) – 4 123 / 2 = **2 062 résidences principales supplémentaires**

Ainsi pour atteindre l'objectif démographique fixé à l'horizon 2025, **la construction de 1 963 à 2 062 résidences principales supplémentaires** est nécessaire sur la période 2009-2025.

Besoins totaux en logements à l'horizon 2025

L'estimation du besoin total en logements à l'horizon 2025 doit intégrer les éléments suivants :

A - **Besoin potentiel en logements lié au phénomène de renouvellement** – *pour rappel, près de **792 logements supplémentaires** apparaîtront dans le parc de logements entre 2009 et 2025.*

B - **Besoin potentiel en logements lié au phénomène de desserrement** – *pour rappel, **entre 264 et 1 096 logements supplémentaires devraient être construits** pour accompagner le phénomène de desserrement projeté entre 2009 et 2025.*

C - **Besoin en logements pour accueillir de nouveaux habitants**, en cohérence avec le scenario démographique retenu à l'horizon 2025 – *pour rappel, **entre 1 963 et 2 062 résidences principales supplémentaires sont nécessaires** pour atteindre une population de l'ordre de 39 000 habitants à l'horizon 2025.*

D - **Variation du nombre de résidences secondaires et du nombre de logements vacants sur la période 2009-2025** – *pour rappel un taux de 28 % de résidences secondaires et un taux de 5% de logements vacants sont projetés à l'horizon 2025.*

Estimation de la part des résidences principales en 2025 représentant 67% du parc de logements :

- **Hypothèse basse** : **16 364** [résidences principales 2009] + **264** [besoin issu du desserrement hypothèse basse] + **1 963** [besoin pour accueillir de nouveaux habitants hypothèse basse] = **18 591 résidences principales en 2025**
- **Hypothèse haute** : **16 364** [résidences principales 2009] + **1 096** [besoin issu du desserrement hypothèse haute] + **2 062** [besoin pour accueillir de nouveaux habitants hypothèse haute] = **19 522 résidences principales en 2025**

Estimation du parc de logements total en 2025 :

- **Hypothèse basse** : si **18 591 résidences principales** représentent 67% du parc de logements, alors le parc total de logements est estimé à **27 748 logements en 2025**
- **Hypothèse haute** : si **19 522 résidences principales** représentent 67% du parc de logements, alors le parc total de logements est estimé à **29 137 logements en 2025**

Déduction du besoin total en logements à l'horizon 2025 :

- **Hypothèse basse** : (27 748 [parc total 2025] – 24 744 [parc total 2009]) – 792 [production induite par le phénomène de renouvellement] = **2 212 logements supplémentaires nécessaires**

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

- **Hypothèse haute** : (29 137 [parc total 2025] – 24 744 [parc total 2009]) - 792 [production induite par le phénomène de renouvellement] = **3 601 logements supplémentaires nécessaires**

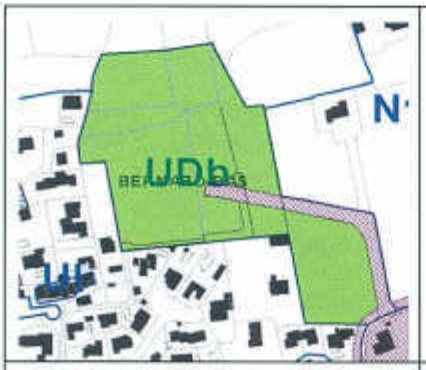
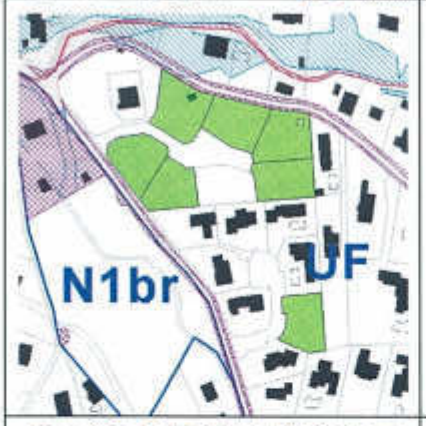
Près de **658 nouveaux logements ont été autorisés sur la commune entre 2009 et 2011** (*source : PC Mairie).*

Ainsi la construction de 1 554 à 2 943 nouveaux logements est nécessaire pour atteindre l'objectif démographique fixé à l'horizon 2025 – 39 000 habitants.

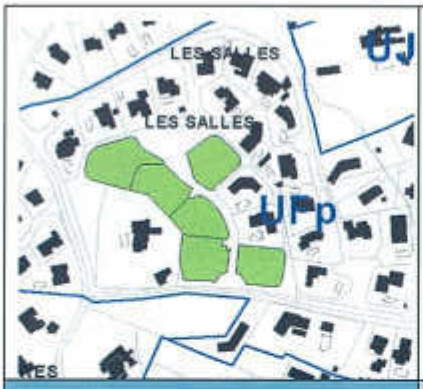
B – Estimation du potentiel en logements du projet de PLU

Note : les tableaux ci-dessous estiment le potentiel de logement des différents secteurs constructibles de la commune, en cohérence avec les dispositions du PLU (OAP, Zonage et Règlement principalement).

Constructions en cours

	**Site 1 : La Pertuade** 21 719 m² 2,2 ha **95 logements** Zone UDb Densité : 44 logts/ha
	**Site 2 : Talian** 6 131 m² 0.6 ha **7 logements** Zone UF Densité : 11 logts/ha
	**Site 3 : Plan de la mer** 32 700 m² 3.27 ha **41 logements** Zone UE Densité : 13 logts/ha

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo



	Site 4 : Les Salles 6 611 m² 0.7 ha **6 logements** Maison individuelle - Zone UFp Densité : 10 logts/ha
POTENTIEL CONSTRUCTIONS EN COURS	**149 logements**

Projet de renouvellement urbain – secteur Condorcet

Extrait de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Site 1 : Secteur Condorcet **125 logements** Ambiance **citadine** (UBa1) : densité minimale de 100 logements / ha Ambiance **intermédiaire** (UBa1) : densité minimale de 50 logements / ha Ambiance **intermédiaire** (UBa2) : densité minimale de 70 logements / ha – incluant d'***ER Mixité sociale n°205*** (potentiel de 18 logements sociaux)

POTENTIEL RENOUVELLEMENT URBAIN – SECTEUR CONDORCET	**125 logements dont 44 logements sociaux**

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

Renouvellement urbain – Emplacements Réservés (ER) pour la réalisation de logements sociaux établis sur des propriétés actuellement bâties

Identification des dents creuses	Localisation – Photographie aérienne	Surface (m²)	Surface (ha)	Nombre de logements potentiels	Typologie du bâti
Site 1 : Les Hoirs Sud ***ER Mixité sociale n°156***		7400 m²	0.74 ha	51 logements sociaux	Zone UCb Logements collectifs 70 logements / ha
Site 2 : Les Hoirs Nord ***ER Mixité sociale n°219***		4950 m²	0.5	35 logements sociaux	Zone UCb Logements collectifs 70 logements / ha
Site 3 : Font de Fillol ***ER Mixité sociale n°163***		910 m²	0.09 ha	4 logements sociaux	Zone UDc Logements intermédiaires 50 logements / ha
Site 4 : Nans Sud ***ER Mixité sociale n°157, 158 et 159***		2080 m²	0.21 ha	15 logements sociaux	Zone UBb Logements collectifs 70 logements / ha
Site 5 : Peiret Guis ***ER Mixité sociale n°76 et 151***		1550 m²	0,16 ha	16 logements sociaux	Zone UAi Logements collectifs 100 logements / ha
Site 6 : Brunette ***ER Mixité sociale n°152***		3180 m²	0.32 ha	32 logements sociaux	Zone UB Logements collectifs 100 logements / ha

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

Site 7 : La Cauquière ***ER Mixité sociale n°136***		75 m²	0.007 ha	1 logement social	Zone Ulai
Site 8 : Fabre ***ER Mixité sociale n°52 et 134***		1535 m²	0.15 ha	15 logements sociaux	Zone UB Logements intermédiaires / collectifs : 100 logements / ha
Site 9 : Pourquier ***ER Mixité sociale n°62, 79 et 81***		10 000 m²	1 ha	70 logements sociaux	Zone UC Logements collectifs 70 logements / ha
POTENTIEL RENOUVELLEMENT URBAIN – EMPLACEMENTS RESERVES MIXITE SOCIALE		**239 logements sociaux**			

« Dents creuses » et divisions foncières (dont emplacements Réservés (ER) pour la réalisation de logements sociaux établis sur des propriétés actuellement non bâties)

Identification des dents creuses	Localisation – Photographie aérienne	Surface (m²)	Surface (ha)	Nombre de logements potentiels	Typologie du bâti
Site 1 : Les Reppes		Dents creuses : 1839 m² Divisions parcellaires : 5554 m²	Dents creuses : 0,18 ha Divisions parcellaires : 0,55 ha	Dents creuses : 4 logements Divisions parcellaires : 13 logements	Maisons individuelles Zone UE Densité : 25 logts/ha
Site 2 : Les Lônes		Dents creuses : 756 m²	0,08 ha	3 logements	Logements intermédiaires Zone UC Densité : 50 logts/ha

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

Site 3 : Les Lônes		Divisions parcellaires : 1347 m²	0,13 ha	9 logements	Logements Collectifs Zone UC Densité : 70 logts/ha
Site 4 : Les Lônes		1224 m²	0,12 ha	8 logements	Logements Collectifs Zone UC Densité : 70 logts/ha
Site 5 : les Galets		2916 m²	0,29 ha	20 logements dont 7 logements sociaux	Logements Collectifs Zone UC Densité : 70 logts/ha
Site 6 : Les Galets		847 m²	0,08 ha	2 logements	Maison individuelle Zone UE Densité : 25 logts/ha
Site 7 : Font de Sicard		2786 m²	0,28 ha	3 logements	Maisons individuelles Zone UEp Densité : 12.5 logts/ha
Site 8 : Cros de Boyer - Carredon		7791 m²	0,77 ha	9 logements	Maisons individuelles Zone UEp Densité : 12.5 logts/ha

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

Site 9 : Grand – Les Playes		Dents creuses : 9 139 m² Divisions parcellaires : 542 m²	Dents creuses : 0.9 ha Divisions parcellaires : 0.05 ha	Dents creuses : 22 logements dont 7 logements sociaux Divisions	Maisons individuelles Zone UE Densité : 25 logts/ha
Site 10 : Les playes		7772 m²	0,8 ha	23 logements dont 8 logements sociaux	Maisons individuelles Zone UD Densité : 30 logts/ha
Site 12 : Bernard Haut		1925 m²	0.9 ha	22 logements dont 7 logements sociaux	Maisons individuelles Zone UE Densité : 25 logts/ha
Site 13 : Gabriel		9960 m²	1 ha	24 logements dont 4 logements sociaux	Maisons individuelles Zone UE Densité : 25 logts/ha
Site 14 : Les Hoirs Nord		7862 m²	0.8 ha	19 logements dont 5 logements sociaux	Maisons individuelles Zone UE Densité : 25 logts/ha
Site 15 : Les Hoirs Nord		4103 m²	0.4 ha	10 logements	Maisons individuelles Zone UE Densité : 25 logts/ha

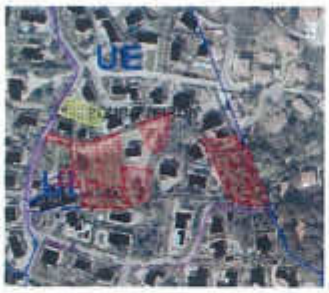
Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

Site 16 : Les Basses Plaines		Dents creuses : 1916 m² Divisions parcellaires : 1293 m²	Dents creuses : 0.2 ha Divisions parcellaires : 0.1 ha	Dents creuses : 13 logements dont 4 logements sociaux Divisions parcellaires : 9 logements	Logements Collectifs Zone UC Densité : 70 logts/ha
Site 17 : Bucarin		2266 m²	0.2 ha	11 logements	Logements intermédiaires Zone UCc Densité : 50 logts/ha
Site 18 : Bucarin		Dents creuses : 1101 m² Divisions parcellaires : 800 m²	Dents creuses : 0.1 ha Divisions parcellaires : 0.08 m²	Dents creuses : 3 logements Divisions parcellaires : 2 logements	Maisons individuelles Zone UDc Densité 30 logts/ha
Site 19 : Le Petit Chrestian		1744 m²	0.2 ha	8 logements	Logements intermédiaires Zone UC Densité : 50 logts/ha

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

Site 20 : Julien		2638 m²	0.3 ha	5 logements	Maisons individuelles Zone UE Densité : 20 logts/ha
Site 21 : Prébois		27000 m²	2.70 ha	33 logements dont 9 logements sociaux	Maisons individuelles Zone UFa Densité 12.5 logts/ha
Site 22 : La Pétugue		Dents creuses : 2188 m² Divisions parcellaires : 1991 m²	Dents creuses : 0.2 ha Divisions parcellaires : 0.2 ha	Dents creuses : 5 logements Divisions parcellaires : 4 logements	Maisons individuelles Zone UE Densité : 25 logts/ha
Site 23 : La Millonne		2893 m²	0.3 ha	3 logements	Maisons individuelles Zone UF Densité : 12.5 logts/ha
Site 24 : Saint Jean		7014 m²	0,7 ha	17 logements	Maisons individuelles Zone UE Densité : 25 logts/ha

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

Site 25 : Pourqueiron		Dents creuses : 6121 m² Divisions parcellaires : 553 m²	Dents creuses : 0.6 ha Divisions parcellaires : 0.05 ha	Dents creuses : 15 logements Divisions parcellaires : 1 logement	Maisons individuelles Zone UE Densité : 25 logts/ha
Site 26 : Audibert		6343 m²	0.6 ha	44 logements dont 15 logements sociaux	Logements Collectifs Zone UC Densité : 70 logts/ha
Site 27 : Lombard		14000 m²	1.4 ha	35 logements dont 12 logements sociaux	Maisons individuelles Zone UE Densité : 25 logts/ha
Site 28 : Bayle		5140 m²	0.5 ha	25 logements dont 9 logements sociaux	Logements intermédiaires Zone UC Densité : 50 logts/ha
Site 29 : Font de Fillol		Dents creuses : 3682 m² Divisions parcellaires : 1557 m²	Dents creuses : 0.4 ha Divisions parcellaires : 0.2 ha	Dents creuses : 9 logements Divisions parcellaires : 3 logements	Maisons individuelles Zone UE Densité : 25 logts/ha
Site 30 : La Coudoulière		8007 m²	0.8 ha	25 logements	Logements Collectifs Zone UZCB Densité : 30 logts/ha

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo

Site 31 : Curet-Bas		Dents creuses : 21300 m² Divisions parcellaires : 1031 m² ***ER Mixité sociale n°147*** : 6950 m²	Dents creuses : 2.13 ha Divisions parcellaires : 0.1 ha ER Logements sociaux : 0.7 ha	Dents creuses : 63 logements, dont 22 logements sociaux Divisions parcellaires : 3 logements ER Logements sociaux : 34 logements sociaux	Maisons individuelles Zone UD Densité : 30 logts/ha ER logements sociaux : logements intermédiaires Densité : 50 logements /ha
Site 32 : Les Gallets		***ER Mixité sociale n°20*** : 3 300 m²	0.33 ha	ER Logements sociaux : 23 logements sociaux	Zone UC ER logements sociaux : logements collectifs Densité : 70 logements /ha
Site 33 : Le Grand Camp		12800 m²	1.28 ha	32 logements dont 9 logements sociaux	Maisons individuelles Zone UE Densité : 25 logts/ha
Site 35 : Courtaude		27700 m²	2.77 ha	34 logements	Maisons individuelles Zone UF Densité : 12.5 logts/ha

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo

Site 36 : Repentance		4204 m²	0.4 ha	10 logements dont 3 logements sociaux	Maisons individuelles Zone UE Densité : 25 logts/ha
Site 37 : Plan de la Mer		Dents creuses : 15100 m² ***ER Mixité sociale n°123 et 124*** : 7800 m²	Dents creuses : 1.5 ha ER Logements sociaux : 0.78 ha	Dents creuses : 37 logements, dont 12 logements sociaux ER Logements sociaux : 20 logements sociaux	Maisons individuelles Zone UE Densité : 25 logts/ha ER logements sociaux : Densité : 25 logts / ha
Site 38 : Le Grand Rayolet		6996 m²	0.7 ha	10 logements	Maisons individuelles Zone UF Densité : 15 logts/ha
Site 39 : Puerats		4511 m²	0.5 ha	11 logements	Maisons individuelles Zone UE Densité : 25 logts/ha

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C Ingénierie, filiale du Groupe Altereo

Site 40 : Le Grand Rayolet		6144 m²	0.6 ha	7 logements	Maisons individuelles Zone UEp Densité : 12.5 logts/ha
Site 41 : Les Hauts Cros		6044 m²	0.6 ha	7 logements	Maisons individuelles Zone UEp Densité : 12.5 logts/ha
Site 42 : Les Bas Cros		Dents creuses : 6458 m² Divisions parcellaires : 5068 m²	Dents creuses : 0.65 ha Divisions parcellaires : 0.5 ha	Dents creuses : 16 logements Divisions parcellaires : 12 logements, dont 4 logements sociaux	Maisons individuelles Zone UE Densité : 25 logts/ha
Site 43 : Le Queirard		Dents creuses : 8258 m²	Dents creuses : 0.8 ha	Dents creuses : 20 logements, dont 3 logements sociaux	Maisons individuelles Zone UE Densité : 25 logts/ha
Site 44 : Le Brusc		7081 m²	0.7 ha	7 logements	Maisons individuelles Zone UFp Densité : 10 logts/ha

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

Site 46 : Les Faisses		Dents creuses : 28100 m² Divisions parcellaires : 4261 m²	Dents creuses : 28,1 ha Divisions parcellaires : 0.4 ha	Dents creuses : 28 logements, dont 5 logements sociaux Divisions parcellaires : 4 logements	Maisons individuelles Zone UFp Densité : 10 logts/ha
Site 47 : Tauren		61200 m²	6.12 ha	61 logements dont 9 logements sociaux	Maisons individuelles Zone UFp Densité : 10 logts/ha
Site 48 : Les Hauts Cros		Dents creuses : 2102 m² Divisions parcellaires : 990 m²	Dents creuses : 0.2 ha Divisions parcellaires : 0.1 ha	Dents creuses : 2 logements Divisions parcellaires : 1 logement	Maisons individuelles Zone UEp Densité : 12.5 logts/ha
Site 49 : Gineste / Les Faisses		10200 m²	1.02 ha	10 logements	Maisons individuelles Zone UFp Densité : 10 logts/ha

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo

Site 50 : Camp Megier		23100 m²	2.31 ha	23 logements	Maisons individuelles Zone UFp Densité : 10 logts/ha
Site 51 : Barras		1310 m²	0.1 ha	3 logements	Maisons individuelles Zone UE Densité : 25 logts/ha
Site 52 : Gineste		5787 m²	0.6 ha	5 logements	Maisons individuelles Zone UFp Densité : 10 logts/ha
Site 53 : Jaumard		Dents creuses : 18100 m² Divisions parcellaires : 3484 m²	Dents creuses : 1.81 ha Divisions parcellaires : 0.03 ha	Dents creuses : 18 logements Divisions parcellaires : 3 logements	Maisons individuelles Zone UFp Densité : 10 logts/ha
Site 54 : Cabry		1022 m²	0.1 ha	2 logements	Maisons individuelles Zone UE Densité : 25 logts/ha

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

Site 55 : Talian		782 m²	0.08 ha	1 logement	Maisons individuelles Zone UF Densité : 12.5 logts/ha
Site 56 : Les Plaines		6845 m²	0.7 ha	8 logements	Maisons individuelles Zone UF Densité : 12.5 logts/ha
Site 57 : La Sardine		Dents creuses : 6892 m² Divisions parcellaires : 2787 m²	Dents creuses : 0.7 ha Divisions parcellaires : 0.3 ha	Dents creuses : 8 logements Divisions parcellaires : 3 logements	Maisons individuelles Zone UF Densité : 12.5 logts/ha
Site 58 : Les Hauts Puerats		7869 m²	0.8 ha	9 logements	Maisons individuelles Zone UF Densité : 12.5 logts/ha
Site 59 : camp Mégier		4224 m²	0.4 ha	4 logements	Maisons individuelles Zone UFp Densité : 10 logts/ha

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

Site 60 : Cambaud Jaumard		Dents creuses : 1910 m² Divisions parcellaires : 2571 m²	Dents creuses : 0.2 ha Divisions parcellaires : 0.3 ha	Dents creuses : 2 logements Divisions parcellaires : 3 logements	Maisons individuelles Zone UF Densité : 12.5 logts/ha
Site 61 : Les Hauts Cros		Dents creuses : 7048 m² Divisions parcellaires : 2787 m²	Dents creuses : 0.7 ha Divisions parcellaires : 0.3 ha	Dents creuses : 8 logts Divisions parcellaires : 3 logts	Maisons individuelles Zone UEp Densité : 12.5 logts/ha
Site 62 : Les Hauts Cros		764 m²	0.07 ha	1 logement	Maisons individuelles Zone UE Densité : 25 logts/ha
Site 63 : Le Grand Rayolet		857 m²	0.09 ha	1 logement	Maisons individuelles Zone UF Densité : 12.5 logts/ha
Site 64 : Les Hauts Pueras		2251 m²	0.2 ha	2 logements	Maisons individuelles Zone UF Densité : 12.5 logts/ha

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

Site 65 : Les Gallets		2267 m²	0.2 ha	4 logements	Maisons individuelles Zone UCc Densité : 20 logts/ha
POTENTIEL « DENTS CREUSES » ET DIVISIONS FONCIERES		**1 025 logements – dont 231 logements sociaux**			

Zones d'urbanisation future – zones A Urbaniser (AU) à court/moyen termes – et extensions urbaines à vocation d'habitat

Sites	Parcelles	Surface (m²)	Surface (ha)	Nombre de logements potentiels	Typologie du bâti
Site 1 : Secteur Guigou		12000 m²	1.2 ha	**90 logements** dont 32 logements sociaux	Logements Collectifs : 70 logements /ha Habitat Intermédiaire : 50 logements/ha



Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Sites	Parcelles	Surface (m²)	Surface (ha)	Nombre de logements potentiels	Typologie du bâti
Site 2 : secteur Bayle		7000 m²	0.7 ha	**35 logements** dont 12 logements sociaux	Logements collectifs : 70 logements / ha
					
Site 3 : La Bouillibaye		18000 m²	1.8 ha	**90 logements** dont 45 logements sociaux	Logements collectifs : 70 logements / ha Logements intermédiaires : 50 logements/ ha

Principes d'insertion paysagère

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, enherbé, 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

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo



Principes d'insertion paysagère

Plantation d'**alignements d'arbres de haute tige** afin de structurer et de paysager les voies traversant la zone

Aménagement végétal en limite Ouest et Sud du site afin d'assurer une transition avec les quartiers pavillonnaires limitrophes

Principes de composition urbaine

Constructions à **vocation résidentielle**
Ambiance citadine : logements collectifs en R+2 / R+3
Densité minimale de 70 logt/ha

Constructions à **vocation résidentielle**
Ambiance intermédiaire : petits collectifs et/ou maisons en bande, jumelées en R+1 / R+2
Densité minimale de 50 logt/ha

Potentiel de logements : minimum 90 logements

Principes de maillage

Connexions viaires à créer prenant appui sur des impasses voisines afin d'effectuer des bouclages

Liaison douce à prolonger en bordure Est du site, dans la continuité de ce qui a été réalisé sur le tronçon Nord de la rue

Sites	Parcelles	Surface (m²)	Surface (ha)	Nombre de logements potentiels	Typologie du bâti
Site 4 : Secteur Barras		35000 m²	3.5 ha	**150 logements** dont 75 logements sociaux + 28 logements sociaux	Logements collectifs : 90 logements / ha Logements intermédiaires : 50 logements/ ha

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.



Principes de composition urbaine

- Constructions à **vocation résidentielle** **Ambiance citadine** : logements collectifs en R+2 / R+3 **Densité** minimale de 90 log/ha
- Constructions à **vocation résidentielle** **Ambiance intermédiaire** : maisons en bande en R+1 **Densité** minimale de 50 log/ha

Potentiel de logements : minimum 150 logements

- Emprise destinée à accueillir des **équipements publics** et/ou du **logement social**

Principes d'insertion paysagère

- Emplacement réservé destiné au **recalibrage du ruisseau** et à la création d'un **bassin de rétention végétalisé**
- Création d'un **espace vert collectif**
- Plantation d'**alignements d'arbres de haute tige** afin de structurer et de paysager la voie traversant la zone
- **Aménagement végétal** en limite Ouest du secteur résidentiel plus dense afin d'assurer une transition avec les quartiers pavillonnaires limitrophes
- Ripisylve à conserver

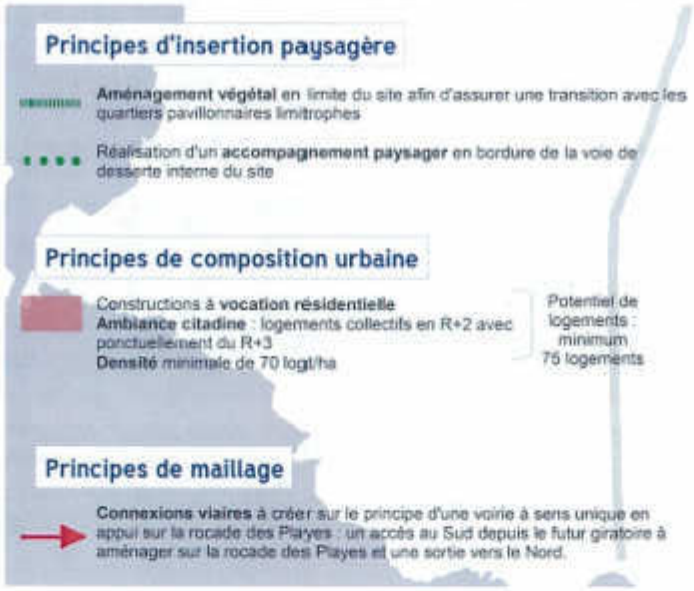
Principes de maillage

- **Connexions viaires** à créer
- Ronds-points à aménager
- Réalisation d'**aires de stationnement** aux abords des hameaux
- Principe de connexion viaire avec les hameaux

Sites	Parcelles	Surface (m²)	Surface (ha)	Nombre de logements potentiels	Typologie du bâti
Site 5 : Secteur les Hoirs Nord		10000 m²	1 ha	**75 logements** dont 38 logements sociaux	Logements collectifs : 70 logements /ha

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo





Sites	Parcelles	Surface (m²)	Surface (ha)	Nombre de logements potentiels	Typologie du bâti
Site 6 : Secteur Bucarin		9000 m²	0.9 ha	**90 logements** dont 45 logements sociaux	Logements collectifs : 100 logements / ha

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo



Principes d'insertion paysagère

- Respect d'un **recul paysager** de 10 mètres le long de l'avenue de la Mer au sein duquel s'articulera une voie douce
  Ce recul devra être planté, enherbé, aménagé afin d'améliorer la perception des abords de l'avenue
- Aménagement d'un **espace collectif** au sein de la future opération d'ensemble, combinant espaces verts, aménagements paysagers et stationnement
- **Aménagement végétal** en limite Nord et Est du site afin d'assurer une transition avec les quartiers pavillonnaires limitrophes

Principes de composition urbaine

- Constructions à **vocation résidentielle**
  Ambiance citadine : logements collectifs en R+3
  Densité minimale de 100 logt/ha
  → Potentiel de logements minimum 90 logements
- **Principe d'alignement** des constructions afin de créer un front bâti marquant et structurant parallèlement à l'avenue de la Mer
- Principe d'alignement des constructions à respecter en cas de restructuration du supermarché actuel

Principes de maillage

- **Principe d'accès** uniquement sur l'allée des Micocouliers accès interdit sur l'avenue de la Mer
- **Aménagement de l'avenue de la Mer** et de son carrefour avec l'avenue du mas d'Ixelles
- **Liaisons douces** à mettre en place le long de l'avenue de la Mer

Sites	Parcelles	Surface (m²)	Surface (ha)	Nombre de logements potentiels	Typologie du bâti
Site 7 : Secteur Camp Mégier		23000 m²	2.3 ha	**90 logements** dont 45 logements sociaux	Logements collectifs : 70 logements / ha Logements intermédiaires : 50 logements / ha

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

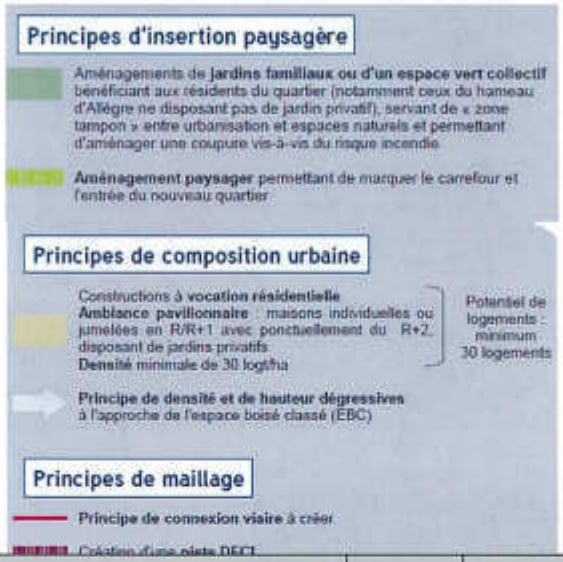




Sites	Parcelles	Surface (m²)	Surface (ha)	Nombre de logements potentiels	Typologie du bâti
Site 8 : Secteur Allègre		13 000 m² (10 000 m² sans l'espace vert en limite sud)	1.3 ha (1 ha sans l'espace vert en limite Sud)	**30 logements** dont 11 logements sociaux	Habitat individuel : 30 logts / ha

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo





Sites	Parcelles	Surface (m²)	Surface (ha)	Nombre de logements potentiels	Typologie du bâti
Site 9 : Secteur Bernard Bas		5000 m²	0.5 ha	**15 logements** dont 5 logements sociaux	Habitat individuel : 30 logts / ha

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo



Principes de composition urbaine

Constructions à vocation résidentielle
Ambiance pavillonnaire : maisons individuelles ou jumelées en R/R+1 avec ponctuellement du R+2, disposant de jardins privatifs
Densité minimale de 30 logt/ha

Potentiel de logements : minimum 15 logements

Principe de densité et de hauteur dégressives à l'approche de l'espace boisé classé (EBC)

Principes de maillage

Principe de connexion viaire à créer

Principe de liaison douce à aménager pour connecter les nouvelles constructions et à l'espace boisé classé (au Nord)

Sites	Parcelles	Surface (m²)	Surface (ha)	Nombre de logements potentiels	Typologie du bâti
Site 10 : Mourret-Bas-Mouriès	Périmetre 	12200m²	1.2 ha	**30 logements** dont 11 logements sociaux	Zone UE Habitat individuel : 25 logts / ha

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.



Principes de composition urbaine

Réalisation d'**équipements publics** à vocation de sport et loisirs

Constructions à vocation résidentielle
Ambiance pavillonnaire avec une densité minimale de 25 logt/ha en R / R+1(maisons individuelles ou accolées) représentant un potentiel minimum de 30 logements

Principes d'insertion paysagère

Continuités boisées à préserver par un classement en espace boisé classé

Classement en zone naturelle de quelques constructions en lisière de l'espace boisé classé bénéficiant d'un cadre paysager remarquable

Maintien des **emprises agricoles** actuelles

Respect d'un **recul paysager** de 10 mètres le long du chemin de Mourret
Ce recul devra être planté, enherbé, aménagé afin d'améliorer la perception des abords du chemin

POTENTIEL ZONES D'URBANISATION FUTURE (Zones AU) / EXTENSIONS URBAINES	695 logements – dont 347 logements sociaux

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

C – Conclusion

Potentiel total estimé en logements du PLU

Constructions en cours	**149 logements**
Renouvellement Urbain – secteur Condorcet	**125 logements** dont 44 logements sociaux
Renouvellement Urbain – ER Mixité sociale sur propriétés actuellement bâties	**239 logements** sociaux
« Dents creuses » et divisions foncières (dont ER Mixité sociale sur propriétés non bâties)	**1025 logements** dont 231 logements sociaux
Zones d'urbanisation future (zones AU) / extensions urbaines	**695 logements** dont 347 logements sociaux
POTENTIEL TOTAL PLU	**2 233 logements** dont 861 logements sociaux (*soit près de 40% des nouveaux logements estimés à l'horizon 2025*)

Pour rappel : la commune se positionne sur une croissance démographique de l'ordre de +0,7%/an à l'horizon 2025, portant la population de Six-Fours-les-Plages à près de 39 000 habitants à cette échéance. Pour atteindre cet objectif démographique, la construction de 1 554 à 2 943 logements est nécessaire.

Ainsi, le besoin estimé en nouveaux logements à l'horizon 2025 – entre 1550 et 2940 logements – inclut les nouvelles résidences secondaires et logements vacants nécessaires pour assurer le maintien de taux à l'horizon 2025 respectivement de 28% (résidences secondaires) et de 5% (logements vacants) – taux établis en cohérence avec la structure du parc de logements communal depuis 1968 (source / INSEE).

Le PLU présente un potentiel estimé de l'ordre de **2 240 logements supplémentaires**, démontrant la **cohérence entre l'ouverture à l'urbanisation établie au sein du document d'urbanisme et l'objectif démographique retenu à l'horizon 2025**.

Par ailleurs, la production estimée de logements sociaux – *près de 861 logements / près de 40% de la production de logements à l'horizon 2025* - est également en cohérence avec les objectifs fixés par le PLH (objectif d'imposer une mixité sociale de l'ordre de 30% de logements sociaux pour les opérations d'ensemble…). En effet, le PLU va même au-delà de ces objectifs :

- en imposant des **pourcentages minimum de logements sociaux dans l'ensemble des zones A Urbaniser à vocation mixte ou principale d'habitation** – les **OAP** établies sur les zones AU imposent en effet **entre 35 et 50% de logements sociaux** dans le cadre des futurs programmes de logements
- en imposant **également dans l'ensemble des zones U à vocation mixte ou principale d'habitation** un **minimum de 35% de logements sociaux dans le cadre des futures opérations de 10 logements ou plus**
- en définissant des **Emplacements Réservés (ER)** en vue de la **réalisation de logements sociaux au sein ou à proximité des espaces centraux et axes de circulation majeurs** de la commune – *Cf. paragraphe 3.2.2*
- en **redéfinissant le cadre réglementaire au niveau des espaces centraux** de la commune, incitant à une **densification/structuration**, ainsi qu'au **renouvellement urbain** de ces espaces, et donc à une **plus grande diversité des formes urbaines** et des **typologies de logements**
- en instaurant **une bonification de constructibilité en faveur de la diversité de l'habitat au niveau des espaces centraux de la commune** – pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux (art. L.127-1 du Code de l'Urbanisme) – *Cf. paragraphe 3.2.8*

*De plus, **s'ajoutera à l'estimation de 861 logements sociaux supplémentaires**, la **production de logements sociaux induite** par les **acquisitions publiques foncières** – via le Droit de Préemption Urbain (DPU) – et par le **bonus de constructibilité au titre de l'art. L.127-1 du Code de l'Urbanisme** (dont la quantification ne peut être établie de manière précise).*

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C Ingénierie, filiale du Groupe Altereo

Le **PLU de Six-Fours-les-Plages est donc compatible avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) Toulon-Provence Méditerranée (TPM) actuellement opposable** à la commune. Ce PLH est en cours de modification et le PLU de Six-Fours-les-Plages sera, si cela s'avère nécessaire, ajusté afin d'assurer la compatibilité avec le futur PLH.

1.7.6 – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définis sur les secteurs stratégiques et sur les sites à enjeux pour le développement de Six-Fours-les-Plages

A – Cohérence entre le PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été définies sur les espaces à urbaniser de la commune, ainsi que sur les secteurs Condorcet (projet de renouvellement urbain), Plan de la Mer et Mourret / Bas-Mouriès (secteurs stratégiques identifiés par le SCOT Provence-Méditerranée).

L'ensemble des secteurs faisant l'objet d'OAP :

- sont localisés **au sein de la tache urbaine actuelle de Six-Fours-les-Plages** (ou en continuité immédiate pour les secteurs Prébois et Mourret / Bas-Mouriès)
- sont figurés sur le PADD comme des **espaces dédiés à l'urbanisation**, en cohérence avec l'enjeu de limiter l'expansion urbaine et de préserver le potentiel agricole et naturel de la commune.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo

Cartographie n°2 du PADD avec localisation des secteurs sur lesquels une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été définie au sein du PLU



Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) prennent la forme de **schémas de principes et d'organisation** avec lesquels les futures opérations d'ensemble, aménagements et/ou constructions devront être compatibles.

En ce qui concerne l'aménagement, les OAP définissent des principes pour :

- mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine,
- préserver le cadre de vie,
- assurer le développement urbain de la commune, tant à vocation d'habitat que d'activités économiques, d'équipements…

Elles portent sur des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

En ce qui concerne l'habitat, les OAP définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à :

- répondre aux besoins en logements,
- favoriser mixité sociale et une diversité des formes urbaines,
- assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes, de la circulation et du stationnement.

Afin de répondre aux objectifs précédents, les OAP précisent des éléments à respecter pour que les secteurs répondent à des principes :

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

- **d'insertion paysagère** afin de garantir une bonne intégration des futurs quartiers/constructions dans leur environnement, tant urbain que paysager.
- **de composition urbaine** afin d'établir le parti d'aménagement urbain retenu (vocations, formes urbaines, composantes urbaines à préserver, à restructurer ou à mettre en valeur)
- **de maillage** dans le but de structurer la desserte, tant viaire que par les modes doux, des futurs quartiers/constructions et de connecter ceux-ci avec les tissus urbains limitrophes. Des principes sont également établis concernant l'offre en stationnement dans certains secteurs.

B – 11 sites stratégiques pour le développement urbain de Six-Fours-les-Plages

11 sites stratégiques, à vocation mixte, principale d'habitat ou d'activités économiques, font l'objet d'une Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin de garantir une certaine qualité urbaine et l'intégration de l'urbanisation future dans l'environnement et les paysages.

En cohérence avec les dispositions du **SCOT Provence-Méditerranée**, **trois ambiances urbaines différenciées (densité, typologies de logements, formes urbaines…)** ont été établies pour les secteurs à vocation mixte ou principale d'habitat.

- **Ambiance citadine** : densité minimale de **70 logements/ha** - logement de type collectif avec forte densité, en lien avec une proximité des espaces et axes centraux de la commune (concentrant l'offre en commerces, services et équipements.
- **Ambiance intermédiaire** : densité minimale de **50 logements/ha** – petits collectifs et/ou habitats individuels en bande/jumelées formant des ensembles denses mais avec une hauteur permettant une insertion dans les tissus pavillonnaires existants
- **Ambiance pavillonnaire** : densité minimale de **25 logements/ha** – habitat individuel avec dans certains cas une recherche de mitoyenneté afin d'optimiser la consommation d'espace

Site n°1 – Guigou – entrée Est de la commune (zone 1AU)

Il s'agit d'un espace interstitiel en entrée Est de la commune et en bordure Sud de l'avenue Maréchal Juin (D559). La restructuration et l'urbanisation de ce secteur visent à répondre aux objectifs suivants :

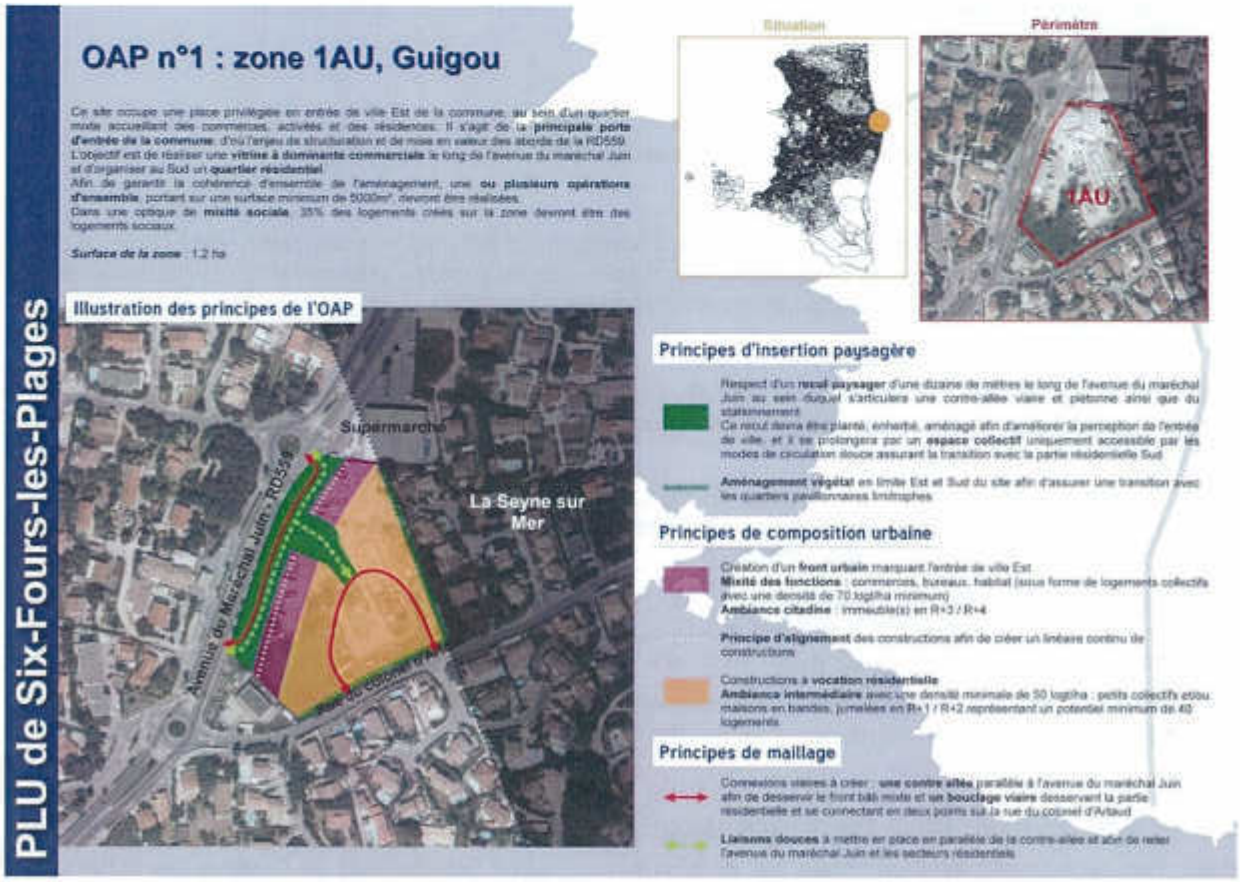
- **marquer qualitativement l'entrée Est de la commune de Six-Fours-les-Plages** le long de la D559 dont les abords sont intégralement bâtis à ce jour, rendant floue la limite avec la commune de la Seyne-sur-Mer
- **affirmer le caractère mixte et urbain de ce secteur**, situé en bordure de l'axe transversal majeur de la commune (D559) et à proximité du centre-ville Reynier.

Ainsi les principes définis au sein de l'OAP instaurent :

- la réalisation d'**une ou plusieurs opération(s) d'ensemble**, portant sur une superficie minimale de 5 000 m², afin de **garantir une urbanisation globale et cohérente** du secteur
- l'obligation d'**affecter au minimum 35% du(des) futur(s) programme(s) d'habitat à des logements sociaux**, en cohérence avec les **enjeux de diversification de l'offre en logements et de mixité sociale dans l'habitat** identifiés sur la commune
- la **constitution d'un front urbain à vocation mixte en bordure de la D559** (ambiance **citadine** minimum 70 logts/ha et typologie logements collectifs R+3/R+4) et un **développement de l'habitat sur la partie arrière du site** (ambiance **intermédiaire** – minimum 50 logts/ha et typologie petits collectifs et/ou maison en bande/jumelées R+1/R+2).
- le **traitement urbain et paysager des abords de la D559**, en vue d'assurer une **perception qualitative depuis l'axe principal d'entrée de Six-Fours-les-Plages**, et l'**aménagement d'un espace collectif central** faisant le lien entre l'avenue Maréchal Juin et les secteurs à vocation résidentiel programmé sur la partie Sud-Est du site. De plus, le **maillage par les modes doux** du secteur devra être assuré dans le cadre des futurs aménagements.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

- un **aménagement végétal** le long des limites du site afin de **garantir une transition paysagère avec les tissus résidentiels limitrophes existants.**
- une **organisation de la desserte viaire en appui sur la D559** pour le **front urbain à vocation mixte** en bordure de cette voie (réalisation d'une contre-allée) et **en appui sur la rue du Colonel d'Artaud** pour le secteur à vocation résidentielle en partie arrière du site (création d'un bouclage de voirie)



Site n°2 – Bayle – entrée Est du centre-ville Reynier (zone 1AU)

Il s'agit d'un espace interstitiel en entrée Est du centre-ville Reynier et en bordure Sud de l'avenue Maréchal Juin (D559). La restructuration et l'urbanisation de ce secteur visent à répondre aux objectifs suivants :

- **marquer qualitativement l'entrée Est du centre-ville Reynier – pôle de vie principal de la commune de Six-Fours-les-Plages**
- **affirmer le caractère mixte et urbain de ce secteur**, situé en bordure de l'axe transversal majeur de la commune (D559) et dans le prolongement immédiat Est du centre-ville Reynier.

Ainsi les principes définis au sein de l'OAP instaurent :

- la réalisation d'**une ou plusieurs opération(s) d'ensemble**, portant sur une superficie minimale de 5 000 m², afin de **garantir une urbanisation globale et cohérente** du secteur
- l'obligation d'**affecter au minimum 35% du(des) futur(s) programme(s) d'habitat à des logements sociaux**, en cohérence avec les **enjeux de diversification de l'offre en logements et de mixité sociale dans l'habitat** identifiés sur la commune
- la **constitution d'un front urbain à vocation mixte en bordure de la D559** (ambiance **citadine** - minimum 70 logts/ha et typologie logements collectifs R+3/R+4)
- le **traitement urbain et paysager des abords de la D559**, en vue d'assurer une **perception qualitative de l'entrée du centre-ville Reynier**, et **maintien d'ouvertures visuelles sur le Fort de**

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

Six-Fours. De plus, le **maillage par les modes doux** du secteur devra être assuré dans le cadre des futurs aménagements.

- un **aménagement végétal** le long des limites du site afin de **garantir une transition paysagère avec les tissus résidentiels limitrophes existants**.
- une **organisation de la desserte viaire en appui sur la D559 et l'avenue Audibert** (création d'un bouclage de voirie).
- l'**aménagement d'une aire de stationnement** sur la limite Sud du site, dans la continuité des espaces de stationnement existants et liés à la structure commerciale limitrophe au Sud. Cette aire de stationnement en entrée de centre-ville s'inscrit dans la **logique intercommunale d'aménager des parkings-relais aux abords des espaces centraux et en lien avec l'offre en transports en commun** du territoire (D559 principalement).



Site n°3 – Bouillibaye – au Sud du centre-ville Reynier (sous-secteur 1AUh1)

Il s'agit d'un espace interstitiel en limite Sud du centre-ville Reynier. L'urbanisation de ce secteur vise à répondre à l'enjeu de **produire une offre diversifiée en logements, intégrée dans l'environnement urbain et paysager du secteur.**

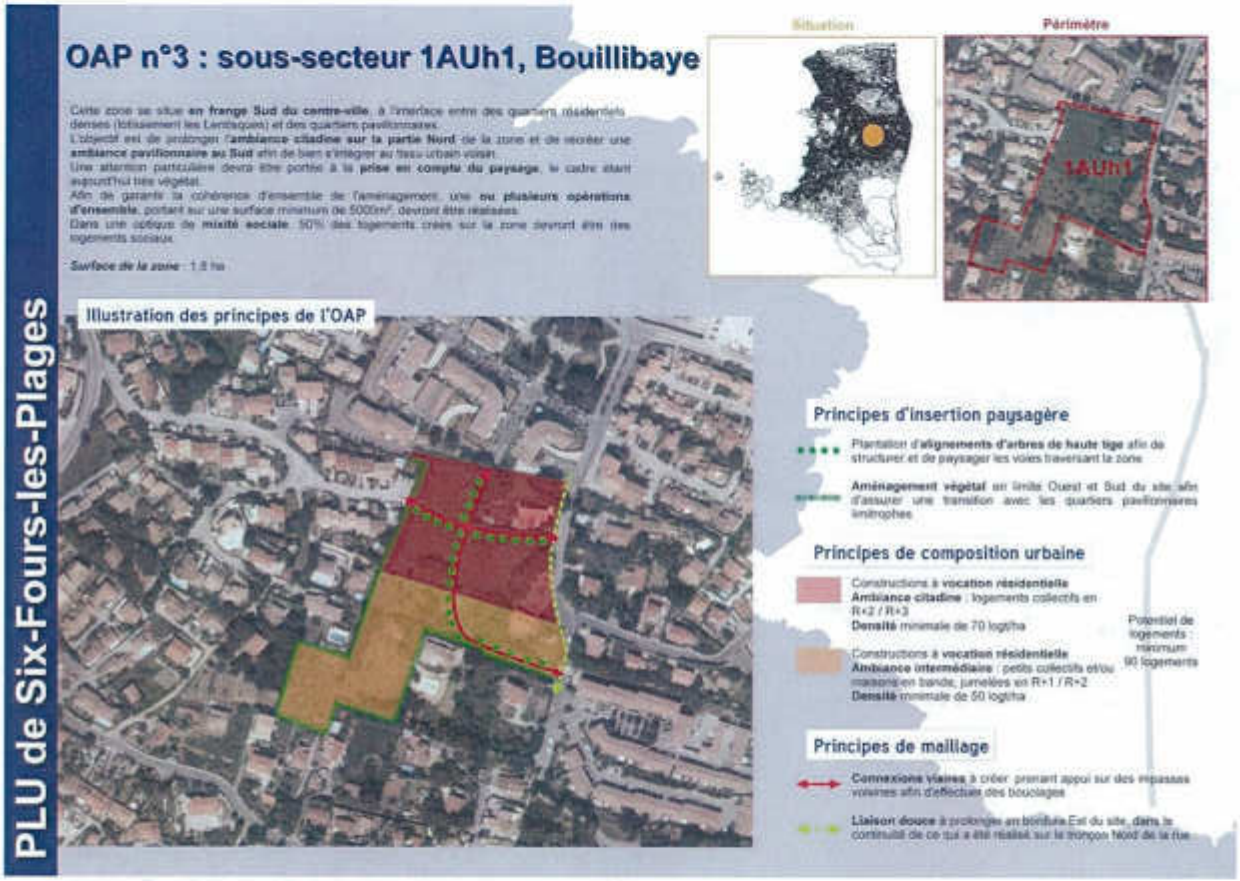
Ainsi les principes définis au sein de l'OAP instaurent :

- la réalisation d'**une ou plusieurs opération(s) d'ensemble**, portant sur une superficie minimale de 5 000 m², afin de **garantir une urbanisation globale et cohérente** du secteur
- l'obligation d'**affecter au minimum 50% du(des) futur(s) programme(s) d'habitat à des logements sociaux**, en cohérence avec les **enjeux de diversification de l'offre en logements et de mixité sociale dans l'habitat** identifiés sur la commune
- un **développement de l'habitat** avec **deux typologies différenciées** : une ambiance **citadine sur la partie Nord du site** (minimum 70 logts/ha et typologie logements collectifs R+2/R+3) - dans le prolongement du cœur du centre-ville Reynier et des opérations de logements collectifs récentes

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo.

réalisées en limite Nord du site - et une ambiance **intermédiaire sur la partie Sud** (minimum 50 logts/ha et typologie petits collectifs et/ou maisons en bande/jumelées R+1/R+2), bordée par des tissus de typologie plus pavillonnaire.

- une **organisation de la desserte viaire en appui sur les voies existantes en limites du site** (création de bouclages de voirie)
- le **traitement paysager des principales voies de desserte du site**. De plus, le **maillage par les modes doux** du secteur devra être assuré dans le cadre des futurs aménagements.
- un **aménagement végétal** le long des limites du site afin de **garantir une transition paysagère avec les tissus résidentiels limitrophes existants**.



Site n°4 – Barras – au Sud-Ouest du centre-ville Reynier (sous-secteur 1AUh2)

Il s'agit d'un espace interstitiel en limite Sud-Ouest du centre-ville Reynier. L'urbanisation de ce secteur vise à répondre aux objectifs suivants :

- **planifier la création d'un nouveau quartier à vocation principale d'habitat, comportant un(des) équipement(s) public(s) structurant(s)** (crèche par exemple…)
- **produire une offre diversifiée en logements, intégrée dans l'environnement urbain et paysager du secteur.**
- **organiser/améliorer les déplacements** et **conforter l'offre en stationnement**, notamment en lien avec les **hameaux de Curet-Haut et de Barras**.
- **prendre en compte le réseau hydrographique** et concilier **préservation des abords du ruisseau** et **amélioration de la gestion des eaux**

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo



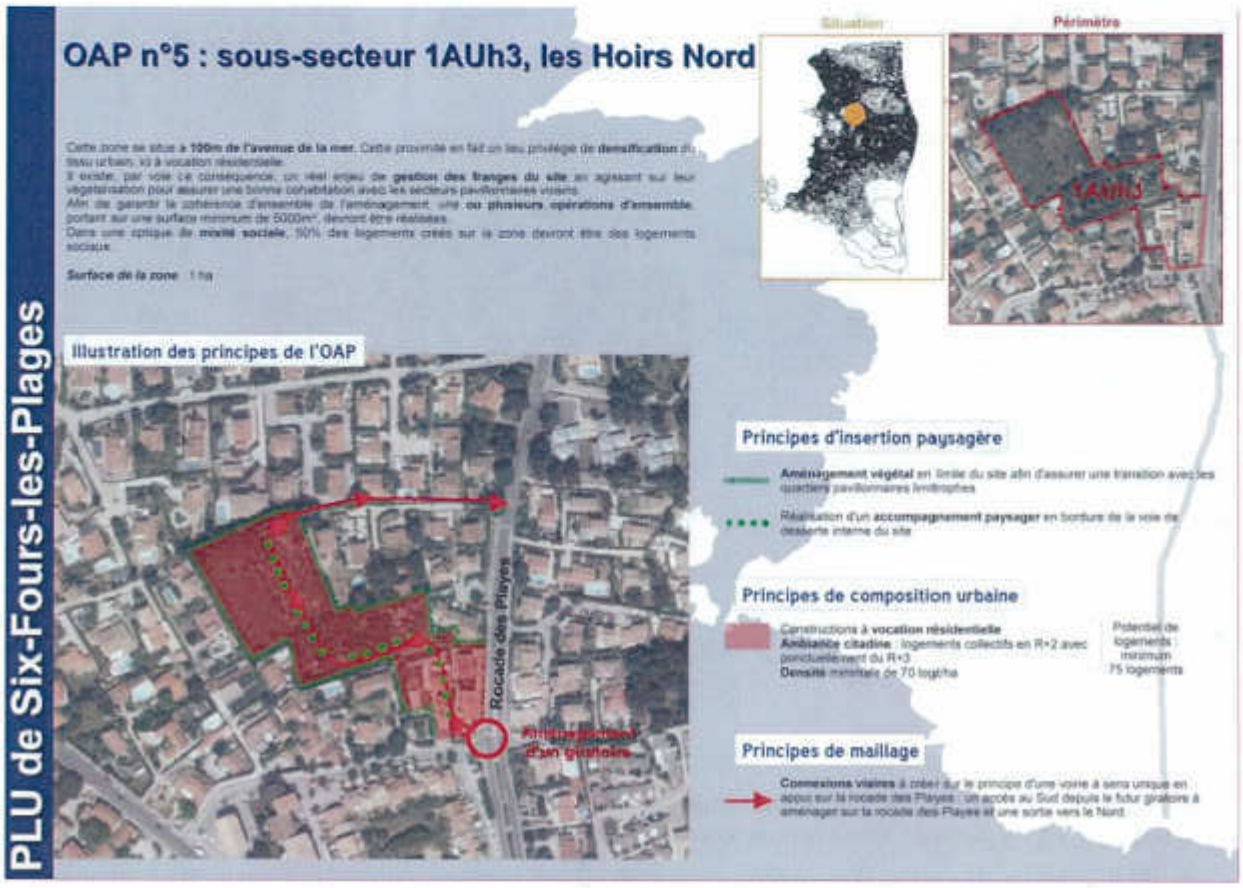
Ainsi les principes définis au sein de l'OAP instaurent :

- la réalisation d'**une ou plusieurs opération(s) d'ensemble**, portant sur une superficie minimale de 5 000 m², afin de **garantir une urbanisation globale et cohérente** du secteur
- l'obligation d'**affecter au minimum 50% du(des) futur(s) programme(s) d'habitat à des logements sociaux**, en cohérence avec les **enjeux de diversification de l'offre en logements et de mixité sociale dans l'habitat** identifiés sur la commune
- un **développement de l'habitat** avec **deux typologies différenciées** : une ambiance **citadine sur la partie Ouest du site** (minimum 90 logts/ha et typologie logements collectifs R+2/R+3) - et une ambiance **intermédiaire sur la partie Est** (minimum 50 logts/ha et typologie maisons en bande R+1) – à l'interface entre cœur de hameau et tissus pavillonnaires.
- la **réalisation de logements sociaux et/ou d'équipement(s) public(s)** sur du **foncier communal** en limite Sud du site.
- une **organisation de la desserte viaire en appui sur les voies existantes en limites du site** (création de bouclages de voirie entre l'avenue du Brusc, l'avenue Laennec et les voies communales desservant les hameaux de Curet-Haut et de Barras)
- le **traitement paysager des principales voies de desserte du site**.
- la **réalisation de d'aires de stationnement aux abords des hameaux** de Curet-Haut et de Barras
- un **aménagement végétal** le long des limites du site afin de **garantir une transition paysagère avec les tissus résidentiels limitrophes existants**.
- l'**aménagement d'un espace vert collectif** au sein du futur quartier, porteur de lien social
- une **préservation de la ripisylve du ruisseau**
- une **meilleure gestion des eaux** au travers d'un **recalibrage du ruisseau**, ainsi que de la **réalisation d'un bassin de rétention végétalisé** le long de ce dernier

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Site n°5 – Les Hoirs Nord – en bordure de l'avenue de la Mer (sous-secteur 1AUh3)

Il s'agit d'un espace interstitiel en bordure Nord de l'avenue de la Mer et à proximité du centre-ville Reynier. L'urbanisation de ce secteur vise à répondre à l'enjeu de **produire une offre diversifiée en logements, intégrée dans l'environnement urbain et paysager du secteur.**



Ainsi les principes définis au sein de l'OAP instaurent :

- la réalisation d'**une ou plusieurs opération(s) d'ensemble**, portant sur une superficie minimale de 5 000 m², afin de **garantir une urbanisation globale et cohérente** du secteur
- l'obligation d'**affecter au minimum 50% du(des) futur(s) programme(s) d'habitat à des logements sociaux**, en cohérence avec les **enjeux de diversification de l'offre en logements et de mixité sociale dans l'habitat** identifiés sur la commune
- un **développement de l'habitat** avec une ambiance **citadine** (minimum 70 logts/ha et typologie logements collectifs R+2 et ponctuellement R+3) – en cohérence avec la **localisation du site à proximité de l'avenue de la Mer et du centre-ville Reynier**.
- une **organisation de la desserte viaire en appui sur les voies existantes en limites du site** (création d'un bouclage de voirie en sens unique).
- le **traitement paysager de la principale voie de desserte du site.**
- un **aménagement végétal** le long des limites du site afin de **garantir une transition paysagère avec les tissus résidentiels limitrophes existants**.

Site n°6 – Bucarin – en bordure de l'avenue de la Mer (sous-secteur 1AUh4)

Il s'agit d'un espace interstitiel en bordure Nord de l'avenue de la Mer et à proximité du littoral. L'urbanisation de ce secteur vise à répondre à l'enjeu de **produire une offre diversifiée en logements, intégrée dans l'environnement urbain et paysager du secteur.**

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

Ainsi les principes définis au sein de l'OAP instaurent :

- la réalisation d'**une ou plusieurs opération(s) d'ensemble**, portant sur une superficie minimale de 5 000 m², afin de **garantir une urbanisation globale et cohérente** du secteur
- l'obligation d'**affecter au minimum 50% du(des) futur(s) programme(s) d'habitat à des logements sociaux**, en cohérence avec les **enjeux de diversification de l'offre en logements et de mixité sociale dans l'habitat** identifiés sur la commune
- un **développement de l'habitat** avec une ambiance **citadine** (minimum 100 logts/ha et typologie logements collectifs R+3) – en cohérence avec la **localisation du site à proximité de l'avenue de la Mer**.
- une **organisation de la desserte viaire en appui sur la voie existante en limite Ouest du site** (allée des Micocouliers) – aucun nouvel accès ne peut être créé sur l'avenue de la Mer.
- le **traitement paysager des abords de l'avenue de la Mer** : implantation des constructions en respectant le recul marqué par les constructions existantes à l'Est et à l'Ouest du site, aménagement paysager de ce recul afin d'assurer une perception qualitative depuis l'avenue de la Mer. De plus, le **maillage par les modes doux** du secteur devra être assuré dans le cadre des futurs aménagements.
- l'**aménagement d'un espace collectif au sein du futur quartier** combinant espaces verts, aménagements paysagers et stationnement et porteur de lien social.
- un **aménagement végétal** le long des limites du site afin de **garantir une transition paysagère avec les tissus résidentiels limitrophes existants**.

De plus, l'OAP prévoit qu'**en cas de restructuration de la structure commerciale existante face au site et en bordure Sud de l'avenue de la Mer**, celle-ci doit s'implanter de manière à **constituer un alignement le long de cette avenue**.



Site n°7 – Camp Mégier – entre le centre-ville Reynier et le Brusc (sous-secteur 1AUh5)

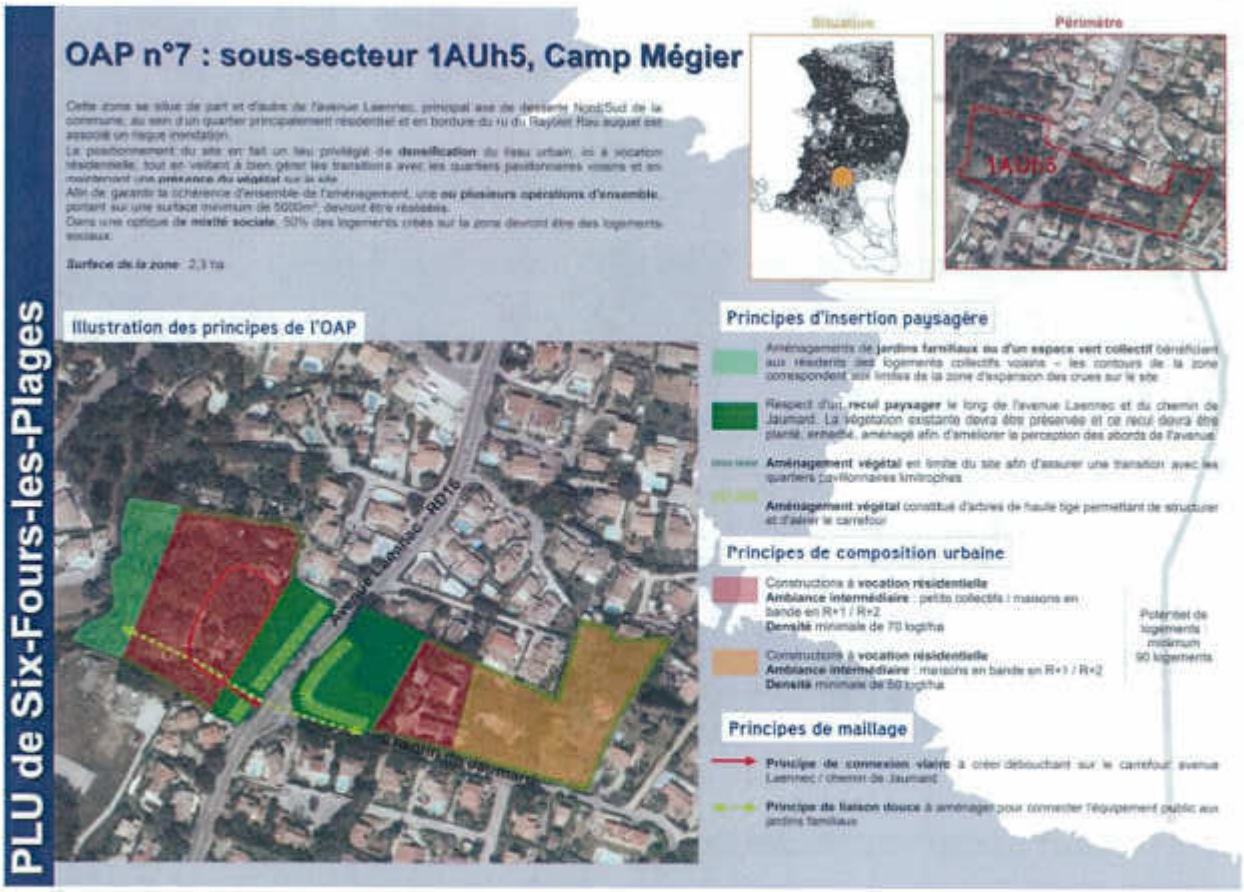
Il s'agit d'un espace interstitiel en bordure de l'avenue Laennec, entre le centre-ville Reynier et le Brusc. L'urbanisation de ce secteur vise à répondre aux objectifs suivants :

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

- **planifier la création d'un nouveau quartier à vocation principale d'habitat, comportant un(des) équipement(s)/espace(s) public(s) structurant(s)**
- **produire une offre diversifiée en logements, intégrée dans l'environnement urbain et paysager du secteur.**

Ainsi les principes définis au sein de l'OAP instaurent :

- la réalisation d'**une ou plusieurs opération(s) d'ensemble**, portant sur une superficie minimale de 5 000 m², afin de **garantir une urbanisation globale et cohérente** du secteur
- l'obligation d'**affecter au minimum 50% du(des) futur(s) programme(s) d'habitat à des logements sociaux**, en cohérence avec les **enjeux de diversification de l'offre en logements et de mixité sociale dans l'habitat** identifiés sur la commune
- un **développement de l'habitat** avec **deux typologies différenciées** : une ambiance **citadine à proximité de l'avenue Laennec** (minimum 70 logts/ha et typologie petits collectifs et/ou maisons en bande R+1/R+2) - et une ambiance **intermédiaire sur la partie Est du site** (minimum 50 logts/ha et typologie maisons en bande R+1/R+2) – bordée par des tissus de type pavillonnaire.
- un **traitement paysager des abords de l'avenue Laennec** : maintien de reculs paysager préservant au maximum la végétation existante et réalisation d'aménagements végétaux constitués d'arbres de haute tige permettant de structurer et d'aérer le carrefour. De plus, le **maillage par les modes doux** du secteur devra être assuré dans le cadre des futurs aménagements.
- l'**aménagement de jardins familiaux ou d'un espace vert collectif en limite Ouest du site permettant** de concilier prise en compte de l'**aléa inondation** et aménagement d'**espaces porteurs de lien social**
- une **organisation de la desserte viaire en appui sur les voies existantes en limites du site**
- un **aménagement végétal** le long des limites du site afin de **garantir une transition paysagère avec les tissus résidentiels limitrophes existants**.



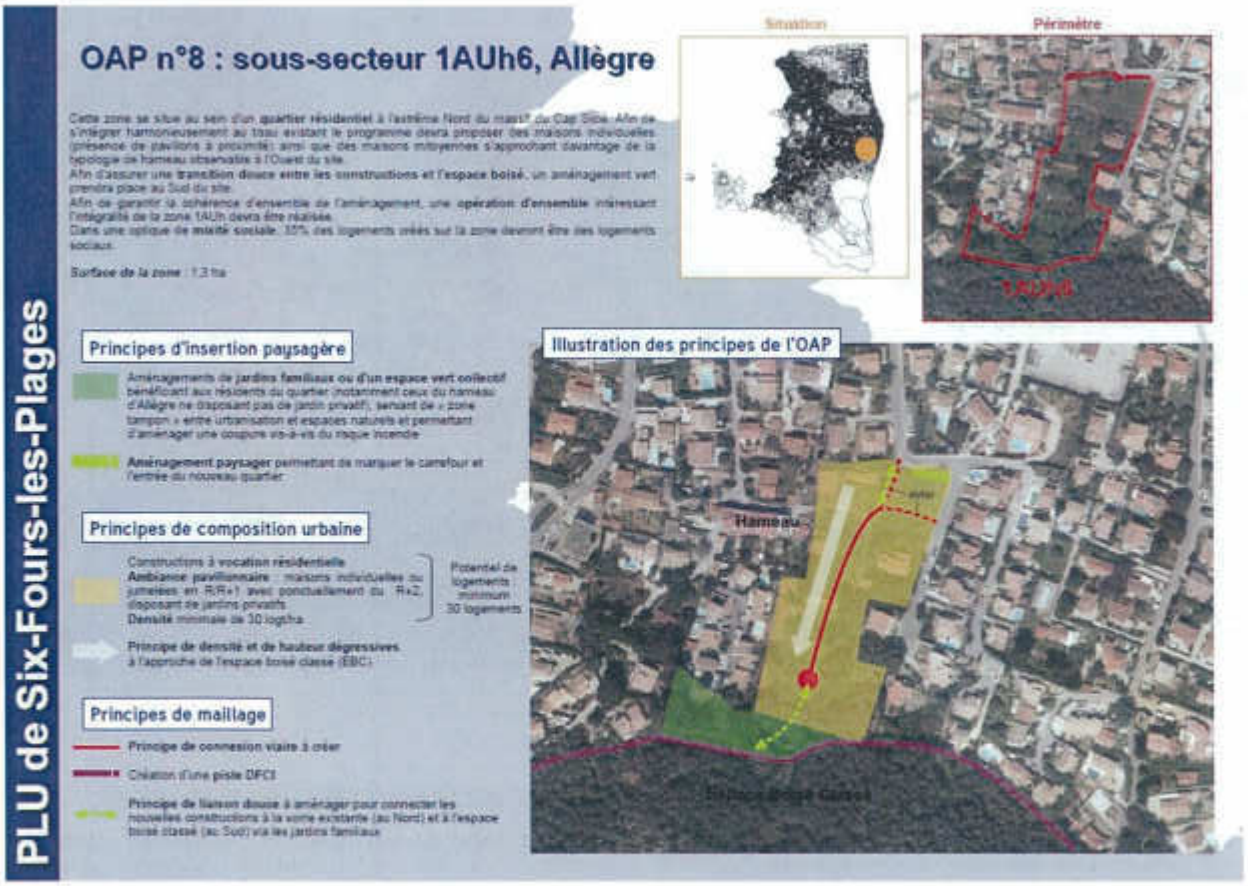
Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

Site n°8 – Allègre – au Sud-Est du centre-ville Reynier (sous-secteur 1AUh6)

Il s'agit d'un espace interstitiel en limite de la tache urbaine actuelle de Six-Fours-les-Plages, au Sud-Est du centre-ville Reynier. L'urbanisation de ce secteur vise à répondre à l'enjeu de **produire une offre diversifiée en logements, intégrée dans l'environnement paysager du secteur** localisé à l'interface entre tissus urbains et piémonts du Cap Sicié.

Ainsi les principes définis au sein de l'OAP instaurent :

- la réalisation d'**une opération d'ensemble**, portant sur la totalité du sous-secteur, afin de **garantir une urbanisation globale et cohérente** du secteur
- l'obligation d'**affecter au minimum 50% du futur programme d'habitat à des logements sociaux**, en cohérence avec les **enjeux de diversification de l'offre en logements et de mixité sociale dans l'habitat** identifiés sur la commune
- un **développement de l'habitat** avec une ambiance **pavillonnaire**, en cohérence avec la localisation périphérique du secteur (minimum 30 logts/ha et typologie maisons individuelles ou jumelées R/R+1 et ponctuellement R+2). La **densité et la hauteur des constructions devront être dégressives** à **mesure que l'on s'approche des espaces naturels** des piémonts du Cap Sicié.
- un **traitement paysager en limite Nord du site**, permettant de marquer le carrefour et l'entrée du nouveau quartier. De plus, le **maillage par les modes doux** du secteur devra être assuré dans le cadre des futurs aménagements.
- la **création de jardins familiaux ou d'un espace vert collectif en limite Sud du site permettant** de concilier aménagement d'**espaces porteurs de lien social et création d'une transition entre tissus urbains et espaces naturels boisés.**
- **l'aménagement d'une piste de DFCI marquant la limite Sud du site et permettant d'améliorer la défense incendie au niveau du massif du Cap Sicié.**
- une **organisation de la desserte viaire en appui sur les voies existantes en limite Nord-Est du site.**

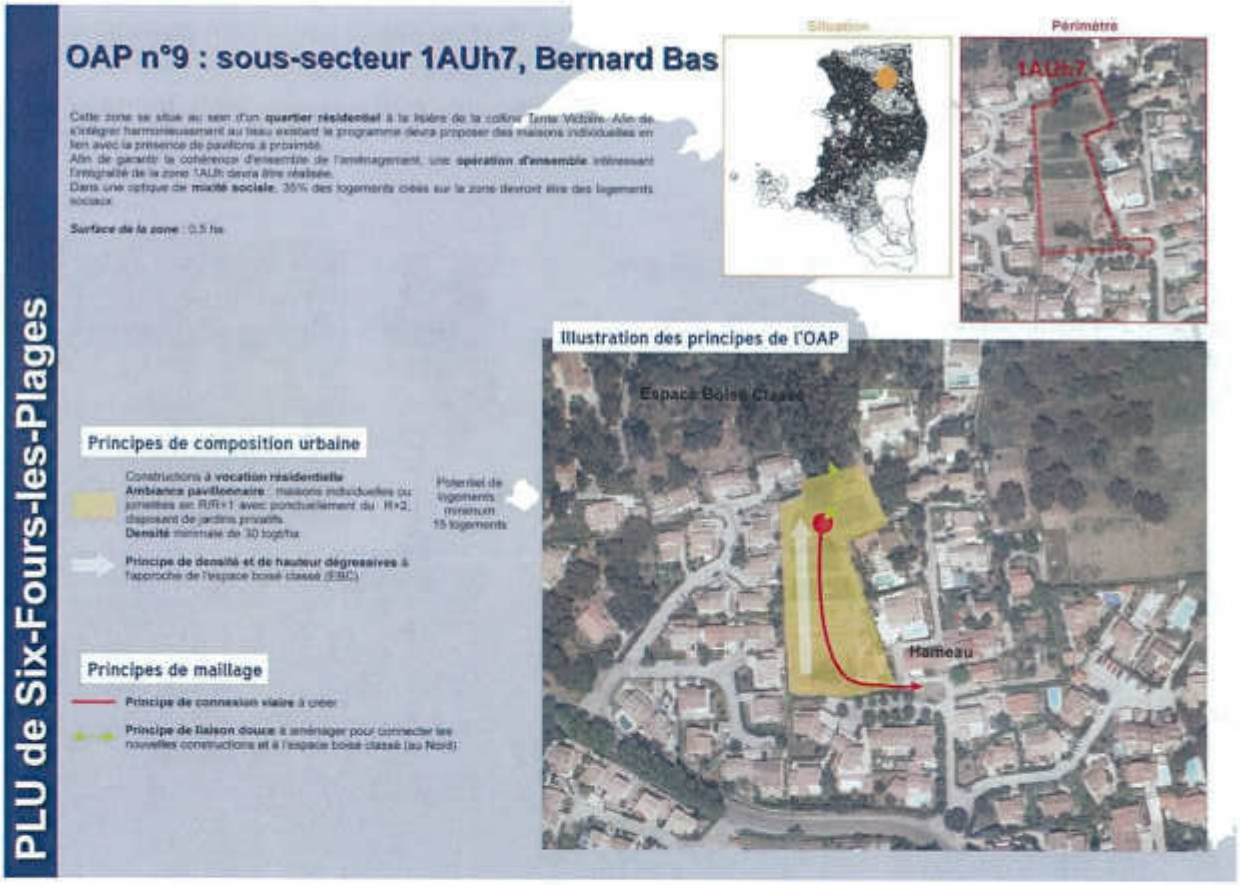


Site n°9 – Bernard-Bas – au Nord de l'avenue du Président Kennedy (sous-secteur 1AUh7)

Il s'agit d'un espace interstitiel en limite de la tache urbaine actuelle de Six-Fours-les-Plages, au Nord de l'avenue du Président Kennedy et en continuité Ouest du hameau de Bernard-Bas. L'urbanisation de ce secteur vise à répondre à l'enjeu de **produire une offre diversifiée en logements, intégrée dans l'environnement paysager du secteur** localisé à l'interface entre tissus urbains et espaces boisés de la colline Tante Victoire.

Ainsi les principes définis au sein de l'OAP instaurent :

- la réalisation d'**une opération d'ensemble**, portant sur la totalité du sous-secteur, afin de **garantir une urbanisation globale et cohérente** du secteur
- l'obligation d'**affecter au minimum 50% du futur programme d'habitat à des logements sociaux**, en cohérence avec les **enjeux de diversification de l'offre en logements et de mixité sociale dans l'habitat** identifiés sur la commune
- un **développement de l'habitat** avec une ambiance **pavillonnaire**, en cohérence avec la localisation périphérique du secteur (minimum 30 logts/ha et typologie maisons individuelles ou jumelées R/R+1 et ponctuellement R+2). La **densité et la hauteur des constructions devront être dégressives** à **mesure que l'on s'approche des espaces naturels** de la colline Tante Victoire.
- une **poursuite du maillage par les modes doux** dans le cadre des futurs aménagements et notamment entre le futur quartier et l'espace boisé au Nord
- une **organisation de la desserte viaire en appui sur la voie existante en limite Sud-Est du site**.



Sites n°10 et 11 – Prébois / La Millonne – au Nord-Est de la commune (sous-secteur 2AUa1 et 2AUa2)

Il s'agit des espaces dédiés à des activités économiques au Nord-Est de la commune : le secteur Prébois dédié à l'extension des parcs d'activités des Playes et de la Millonne (sous-secteur 2AUa1 – identifié comme stratégique pour le développement économique de Six-Fours-les-Plages par le SCOT Provence-

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

Méditerranée) et l'espace interstitiel en bordure Nord de la D63 et en limite de la Seyne-sur-Mer (sous-secteur 2AUa2). La restructuration et l'urbanisation de ces secteurs visent à répondre aux objectifs suivants :

- **conforter le pôle économique principal de la commune, à travers la restructuration de certains secteurs et par une extension mesurée et encadrée**
- **assurer une prise en compte des paysages et de l'environnement dans l'organisation de l'urbanisation future à vocation éocnomique**

Ainsi les principes définis au sein de l'OAP instaurent :

- la réalisation d'**une ou plusieurs opération(s) d'ensemble**, afin de **garantir une urbanisation globale et cohérente** du secteur
- le **développement d'activités économiques** au sens large sur le secteur Prébois (sous-secteur 2AUa1), dans la continuité des parcs d'activités des Playes et de la Millonne.
- l'**implantation de commerces en bordure de la D63 au niveau de la Millonne** (sous-secteur 2AUa2) en **complément de ceux existant en bordure Sud de la voie départementale**, et le **développement de bureaux, d'hébergements hôteliers et/ou de commerces** sur la **partie arrière** du site.
- une **préservation des caractéristiques paysagères du secteur** : **maintien / réouverture** (par l'aménagement d'un espace vert en lieu et place de constructions existantes) **de perspectives remarquables** sur la colline Tante Victoire, le Fort de Six-Fours ou encore les collines d'Ollioules, **limitation de la hauteur pour les futures constructions au sein de la partie Ouest** du site de Prébois…
- une **protection de la continuité écologique identifiée entre les collines Tante victoire et du Fort de Six-Fours**, à travers le maintien en zone naturelle non constructible des abords de la colline Tante Victoire et la préservation du cordon boisé traversant le site de Prébois dans le cadre du futur aménagement.
- une **organisation de la desserte viaire en appui sur les voies existantes en limite des sites**, ainsi que sur l'aménagement de l'avenue du Président Kennedy (D63).



Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

C – 1 site à enjeu de renouvellement urbain : le secteur Condorcet au niveau du centre-ville Reynier

S'ajoute aux 11 sites stratégiques précédemment exposés celui de Condorcet (sous-secteurs UBa1 et UBa2), au niveau du centre-ville Reynier, sur lequel la municipalité planifie une **opération de renouvellement urbain** en vue de répondre aux objectifs suivants :

- **restructurer et réorganiser l'offre en équipements publics existantes** (équipements scolaires…)
- **redéfinir la desserte viaire du site, affirmer la vocation mixte du site et produire une offre diversifiée en logements au cœur du centre-ville de Six-Fours-les-Plages**
- **assurer une diversité des formes urbaines et une insertion des nouvelles constructions dans leur environnement bâti, patrimonial et paysager**.



Ainsi les principes définis au sein de l'OAP instaurent :

- la **restructuration des équipements publics existants et de la desserte globale du site** : **reconstitution d'un maillage viaire** en appui sur celui existant en limite du secteur, couplée à des **aménagements en faveur des modes doux**, notamment en vue de garantir une desserte sécurisée des équipements publics, et à la **réalisation de nouveaux espaces publics**.
- la **restructuration des ilots bâtis du secteur** dans l'objectif d'une **production diversifiée de logements avec des typologies urbaines différenciées** :
  - une **ambiance citadine** au sein du sous-secteur **UBa1** (densité minimale de 100 logts/ha – typologie logements collectifs R+2/R+3), **à l'exception de l'extrémité Ouest du site située en continuité du hameau Fabre** (**ambiance intermédiaire** : densité minimale de 50 logts/ha et habitat de type maisons individuelles en bande/jumelée R+1/R+2).
  - une **ambiance intermédiaire** au sein du sous-secteur **UBa2** – à l'interface entre l'avenue de la République (axe commercial majeur du centre-ville Reynier) et le hameau Fabre (limitrophe du site de Condorcet à l'Ouest) – l'enjeu est, au sein de ce sous-secteur, de planifier un renouvellement du bâti existant avec une typologie et des formes urbaines similaires à celles du

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

cœur de hameau : fronts bâtis continus, habitat de type maisons en bande/jumelées R+1/R+2, densité minimale de 50 logts/ha.

- l'**affirmation du caractère urbain du site** avec l'identification de **principes d'alignement à respecter le long des principales voies de desserte** (actuelles ou à créer)
- une **production de logements sociaux imposée** en cohérence avec l'**enjeu de mixité sociale** identifiée sur la commune, et correspondant à 35% minimum des futurs programmes de logements. De plus, un Emplacement Réservé (ER) en vue de la réalisation de logements sociaux a été établi sur les emprises non communales du sous-secteur UBa2.
- une **valorisation des éléments et espaces d'intérêt patrimonial/paysager au sein du sous-secteur UBa2** : préservation des caractéristiques architecturales de la **bâtisse remarquable** existante en bordure de l'avenue de la République et **maintien/aménagement d'un espace vert/collectif central au niveau de l'actuel jardin** à l'arrière de cette bâtisse.

D – 2 sites à enjeux identifiés par le SCOT Provence-Méditerranée : les secteurs Plan de la Mer et Mourret-Bas-Mouriès

Au-delà du secteur Prébois, **deux sites à enjeux pour le développement à vocation d'habitat et d'équipements de la commune de Six-Fours-les-Plages** ont été identifiés au sein du **SCOT Provence Méditerranée** : les secteurs **Plan de la Mer** et **Mourret / Bas-Mouriès**.

En cohérence avec la localisation, les caractéristiques et la desserte (par la voirie / les réseaux) de ces secteurs, la municipalité a fait le choix d'établir deux **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) afin d'**expliciter le parti d'aménagement retenu au niveau de ces derniers**.

Secteur Plan de la Mer

Ce secteur est situé au sein des tissus pavillonnaires qui se sont développés à proximité du littoral. Plusieurs lotissements ont été autorisés ou sont en cours de réalisation. Ainsi le **potentiel résiduel constructible est assez limité**. En cohérence avec ce constat, avec une **localisation au sein des espaces proches du rivage** (au sein desquels l'urbanisation doit être limitée et justifiée au titre de la loi Littoral) et avec la **typologie urbaine pavillonnaire du secteur**, la municipalité a fait le choix :

- d'**encadrer l'urbanisation du potentiel constructible résiduel du secteur** dans un **double objectif** de **mixité sociale** et de **confortement de l'offre en équipements** de la commune. En ce sens, des **Emplacements Réservés** (ER) ont été inscrits sur les principaux espaces interstitiels en vue de la réalisation de logements sociaux ou d'équipements d'intérêt collectifs
- d'**assurer le développement d'un réseau viaire cohérente desservant l'intégralité du secteur**. Dans ce but, des **Emplacements Réservés** (ER) ont également été établis en vue de la création ou de l'aménagement de voiries de desserte
- de **pérenniser et de conforter l'activité agricole existante au sein du secteur Plan de la Mer**, au travers d'un maintien et d'une extension de la zone spécifiquement dédiée à l'agriculture
- de **permettre une reconversion de l'actuel CCAS du Rayolet** (centre de vacance) **en structure hôtelière**, dans le **respect des caractéristiques paysagères** du site (couverture végétale importante…).

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo



Secteur Mourret – Bas-Mouriès

Ce secteur est localisé en **limite de la tache urbaine actuelle de Six-Fours-les-Plages, à l'Est du Brusc et à l'interface avec les piémonts du massif du Cap Sicié**. Il s'agit d'un vaste secteur classé constructible au sein du précédent POS (zone INA – près de 14,4 ha) et destiné au sein de ce document au développement de l'habitat.

Le secteur correspond actuellement en grande partie à des **espaces agricoles ou naturels** et ne bénéficie pas d'une desserte suffisamment dimensionnée par la voirie et les réseaux pour le développement urbain potentiel du site dans son intégralité.

Ainsi, en cohérence avec :

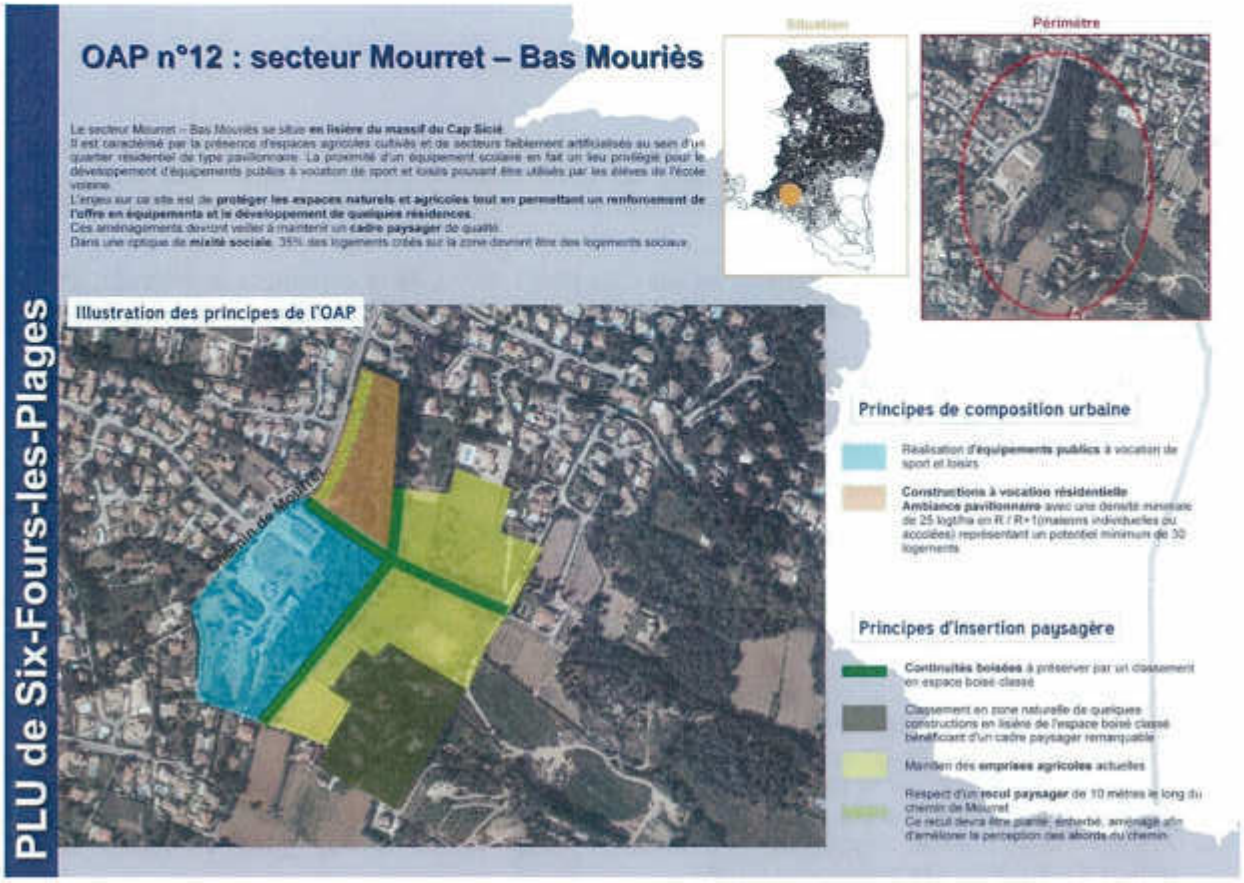
- la **localisation du secteur** : **situation périphérique** en **limite de la zone urbanisée** et au **contact des espaces naturels** du massif du Cap Sicié,
- l'enjeu de **limitation de la consommation d'espaces** et de **préservation du potentiel agricole et naturel de Six-Fours-les-Plages** affirmé au sein du PADD et appuyé par le Grenelle de l'Environnement notamment
- la **capacité des voiries/réseaux** dans ce secteur

la municipalité fait le choix :

- de **limiter le développement urbain sur l'extrémité Ouest du secteur**, le long du chemin de Mourret (, **à vocation principale d'habitat sur la partie Nord** et à **vocation d'équipements publics de sports/loisirs sur la partie Sud**. Ce nouveau pôle d'équipements bénéficiera autant aux structures scolaires du Brusc qu'aux habitants du secteur.
- de **préserver la ripisylve du ruisseau traversant le site d'Est en Ouest**, ainsi qu'**une partie des boisements orientés Nord-Sud** qui **marqueront à terme la limite entre tissus urbains et espaces agricoles/naturels**
- d'**imposer un recul paysager le long du chemin de Mourret** afin de ménager une **perception qualitative** depuis cette voie en direction des futures constructions à vocation d'habitat.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

- de **reclasser en zones agricoles ou naturelles le reste de la zone constructible du précédent POS**, en cohérence avec l'**occupation réelle des sols** et afin de **stopper l'expansion de l'urbanisation sur les piémonts du Cap Sicié**.



1.8 – *Un confortement du dynamisme économique et touristique de la commune*

1.8.1 – *Pérenniser et conforter l'agriculture*

L'important développement urbain que la commune a connu s'est opéré majoritairement au détriment des espaces agricoles. Subsistent néanmoins des **secteurs valorisés par l'agriculture** qui au-delà de leur **intérêt économique** (valeur agronomique forte), **présentent de fort enjeux paysagers** du fait de leur **localisation au sein de la tache urbaine actuelle** de Six-Fours-les-Plages ou **en frange des entités naturelles de la commune**, offrant ainsi des **ouvertures visuelles et des perspectives remarquables**.

Ainsi, le PADD de Six-Fours-les-Plages affirme l'enjeu de **préserver, voire de conforter, le potentiel agricole de la commune** pour son **intérêt économique et paysager** et ce tant au sein de la **stratégie Environnementale et Paysagère** (*orientations 1.1 – Une préservation du grand paysage de Six-Fours-les-Plages et 1.2 – Une conservation et une valorisation des spécificités paysagères du territoire de Six-Fours-les-Plages*), qu'au sein de la **stratégie Economique** (*orientation 3.1 – Une préservation du potentiel agricole d 'intérêt économique et/ou paysager de la commune*).

La municipalité appuie également sa volonté de **définir une stratégie agricole claire**, basée sur une **amélioration du potentiel agricole global** de la commune, ainsi que sur une **anticipation des besoins de demain et sur une valorisation du capital agricole : reconquête d'espaces classés naturels au**

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo

précédent POS, **diversification des exploitations agricoles** (agritourisme, vente directe à la ferme...), maîtrise du morcellement foncier, **création de jardins familiaux**...

1.8.2 – Structurer et conforter la structure économique de la commune

La municipalité souhaite programmer un développement global et cohérent, en **accompagnant l'évolution démographique projetée par la création d'emplois sur le territoire de Six-Fours-les-Plages**. Ainsi, elle définit une **stratégie économique claire** qui vise à **conforter l'armature économique existante**, au travers des actions suivantes :

- le **maintien d'une mixité des fonctions** au sein des **pôles de vie de la commune**, afin de conforter l'offre en commerces et services de proximité au sein de ces derniers. Dans ce but la municipalité fait le choix :
  - d'**encadrer l'implantation de nouveaux commerces dans certains quartiers et de limiter leur développement le long des axes de circulations majeurs** (déjà porteur de multiples fonctions et de flux importants), telles que les avenue de la Mer, la route des Sablettes...
  - d'**améliorer les déplacements** en planifiant l'aménagement ou la création de voiries/carrefour
  - de **poursuivre le traitement qualitatif des espaces publics** au sein des pôles de vie
  - de **réorganiser et de conforter l'offre en stationnement** à proximité des espaces à vocation commerciales et de services.

- une **structuration et un confortement du pôle économique principal de la commune : le pôle des Playes et de la Millonne**. L'enjeu est double : **poursuivre l'aménagement qualitatif et fonctionnel des parcs d'activités existants** et planifier une extension modérée et encadrée à vocation économique sur le secteur Prébois. En ce sens, une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** a été établie au sein du PLU (*Cf. paragraphe 1.7.6 – B / sites n°10 et 11 : Prébois / Millonne*) afin d'**organiser l'urbanisation future** et d'assurer une **prise en compte des enjeux écologiques et paysagers** du site.

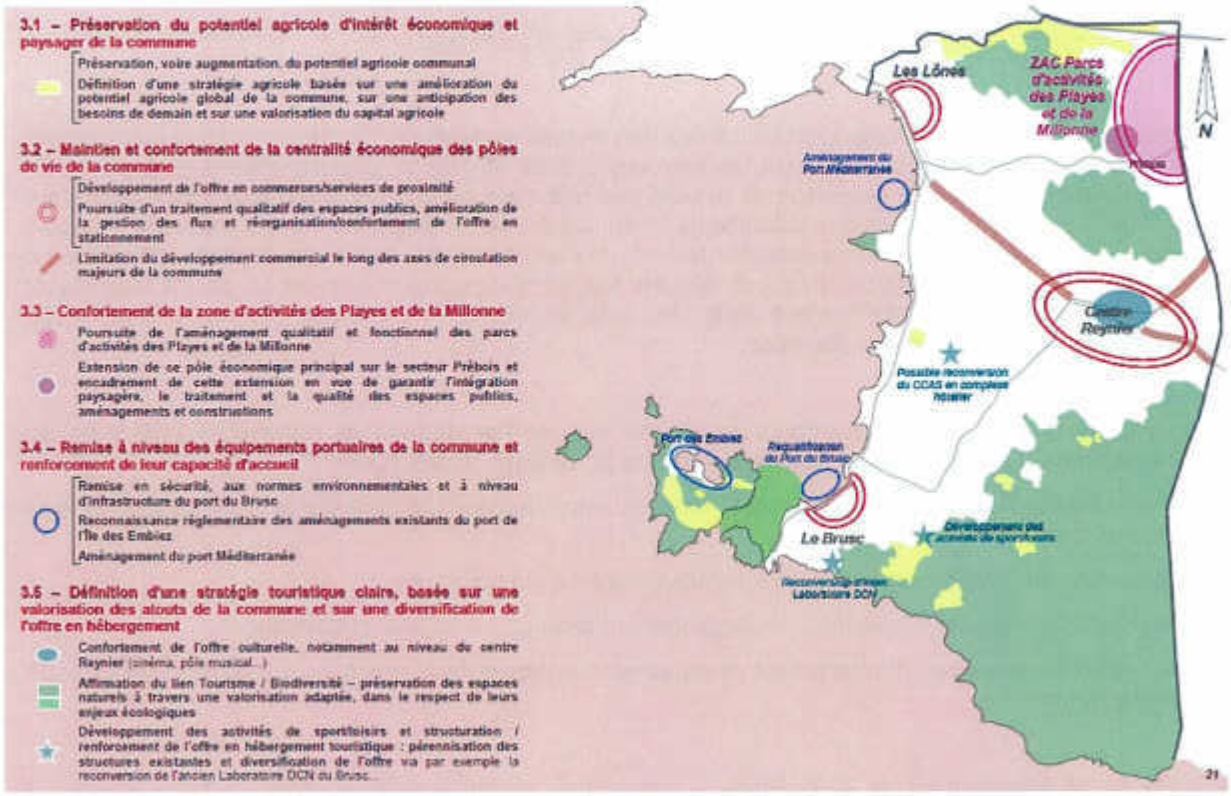
- une **remise à niveau des équipements portuaires de la commune et un renforcement de leur capacité d'accueil**, à travers la remise en sécurité, aux normes environnementales et à niveau des infrastructures du port du Brusc, une reconnaissance réglementaire de l'emprise existante du port des Embiez et le réaménagement du port Méditerranée et augmentation de sa capacité d'accueil.

Par ailleurs, en **cohérence avec l'importante attractivité touristique de la commune**, notamment en période estivale, la municipalité fait également le choix de **définir une stratégie touristique claire**, basée sur :

- une **stabilisation de l'importante capacité d'accueil touristique communale** et le **développement d'une offre diversifiée en prestations de qualité** : confortement de l'offre culturelle, développement des activités de sports/loisirs...
- une **affirmation du lien tourisme / biodiversité**, à travers une **valorisation adaptée** des espaces naturels, dans le **respect de leurs enjeux écologiques** (lagune du Brusc, collines, massif du Cap Sicié, littoral, archipel des Embiez...)
- une **structuration et un renforcement de l'offre en hébergement touristique** via la **pérennisation des structures existantes** (campings, gîtes, structures hôtelières et résidences de tourisme...) et une **diversification de l'offre** (à travers par exemple la **reconversion** encadrée et en appui sur une déconstruction du site **de l'ancien laboratoire DCN du Brusc**, la **reconversion du CCAS du Rayolet en structure hôtelière**...).
- l'**incitation à la réalisation de logements à destination des travailleurs saisonniers**, par exemple dans le cadre de la reconversion de l'ancien laboratoire DCN du Brusc.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Cartographie n°5 du PADD de Six-Fours-les-Plage



1.9 – Une amélioration des transports et déplacements

La commune de Six-Fours-les-Plages continue sa politique de réalisation d'aires de stationnement public et poursuit l'amélioration de cette problématique urbaine. Concernant le plan de circulation et le stationnement, des études ont été menées. Une étude de circulation et de stationnement, une étude menée par la CAUE sur le centre-ville et enfin une étude sur le centre ville secteur Condorcet. Ces dernières ont conclu que les places de stationnement existant en centre ville étaient suffisantes. Cependant, des aires de stationnement public sont réalisées à l'occasion d'opérations immobilières tel que le parking public réalisé au collège Reynier. Un autre parking est intégré dans les études menées pour la restructuration du secteur Condorcet.

Le projet de développement intègre l'enjeu d'améliorer les transports et déplacements sur le territoire de Six-Fours-les-Plages. En effet, les objectifs suivants sont affirmés au sein du PADD :

- un **développement urbain en confortement des pôles de vie / d'équipements / économiques existants**, limitant les déplacements quotidiens
- une **poursuite du maillage du territoire par les modes doux** : itinéraires, piétons/cycles...
- une **amélioration et un développement du réseau viaire communal** : franchissement routiers de la Reppe et de l'A50, aménagement/élargissement/création de voies de desserte...
- une **réorganisation et un confortement de l'offre en stationnement au niveau des pôles de vie** de la commune
- une **requalification de l'avenue de la Mer** et une **affirmation de son rôle d'axe de liaison transversal majeur** – tant pour les liaisons motorisées que douces
- un **développement de l'offre en transport en commun**, en lien avec la politique de parkings-relais engagée au niveau de la communauté d'agglomération Toulon-Provence-Méditerranée (TPM)

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

1.10 – Une prise en compte des risques et nuisances

La commune de Six-Fours-les-Plages est soucieuse des risques inondations. Concernant la prise en compte des aléas inondations, et en particulier sur les secteurs Gabois Martinenq, elle a réalisé une étude sur le schéma directeur pluvial et une étude sur les risques des ruisseaux parcourant le territoire communal entre 1997 et 2000. Cette dernière, sans être qualifiée de PPRi, a été réalisée selon les mêmes exigences. Depuis la réalisation de l'étude sur le schéma directeur pluvial, un certain nombre de travaux (bassins de rétention, recalibrage de ruisseaux) ont été réalisés. Les derniers travaux d'importance à mettre en œuvre concernent le secteur du Pontillot en aval de l'avenue de la Mer. Dès leur réalisation, une nouvelle étude sera lancée afin de mettre à jour l'ensemble des données.

Le projet de développement de Six-Fours-les-Plages **intègre les risques et nuisances inhérents au territoire communal** afin de **garantir une sécurité des personnes et des biens** :

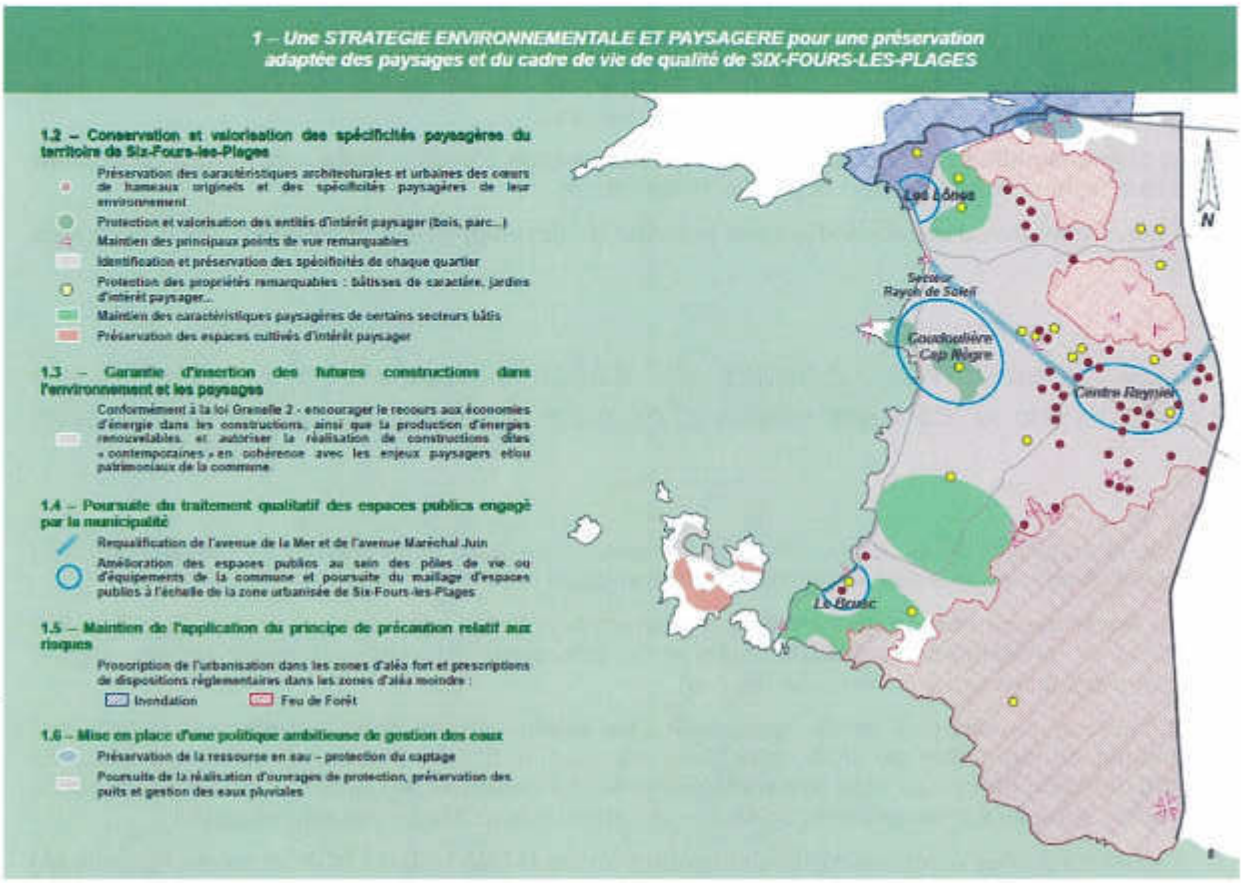
- **risque Inondation**, lié à la Reppe et aux ruisseaux qui traversent le territoire de Six-Fours-les-Plages d'Est en Ouest, et aléa Tsunami
- **risque feu de forêt** lié aux principales entités boisées de la commune
- **mouvement de terrain** : séisme, retrait/gonflement des argiles, cavités souterraines...
- **transport de matières dangereuses et nuisances sonores** liées aux principales infrastructures de transport terrestre

Les **choix de développement** de la commune ont été établis en **cohérence avec les secteurs soumis à ces risques/nuisances** et avec le **degré d'aléa identifié**.

De plus, la municipalité entend **améliorer la gestion des eaux** par une **poursuite de la réalisation d'ouvrages hydrauliques de protection** (bassins de rétention, recalibrage de ruisseaux...), une **limitation de l'imperméabilisation des sols**, une **rétention incitée des eaux pluviales à la parcelle**...

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Cartographie n°2 du PADD de Six-Fours-les-Plage



Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

2 – Analyse de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain

En accord avec les dispositions issues de la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 et de la loi ALUR du 24 mars 2014, sont ci-après justifiés :

- les **objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain** retenus au sein du PLU de Six-Fours-les-Plages,
- la **consommation d'espace induite par le projet de développement communal**, traduit au travers du PLU.

2.1 – *Justification des objectifs du PADD au regard des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain*

Pour rappel, les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain suivants sont affichés au sein du PADD de Six-Fous-les-Plages :

- *une **limitation de l'expansion urbaine**, préservant le potentiel agricole et naturel de Six-Fours-les-Plages et **privilégiant la réhabilitation** et la **poursuite du renouvellement urbain** engagé notamment au niveau du centre-ville Reynier*

  En ce sens, la commune de Six-Fours-les-Plages entend **réduire considérablement le potentiel résiduel constructible du POS**, principalement dans le but de **stopper le développement de l'urbanisation diffuse au sein des entités naturelles/boisées** et de **limiter l'extension de la tache urbaine actuelle sur les espaces agricoles et naturels**. Ainsi elle se fixe pour **objectifs** :

  - de **reclasser à minima 75 ha d'anciennes zones U / NA / NB du POS** en **zones Agricole (A) ou Naturelle (N)** dans le PLU.
  - de **projeter à l'horizon 2025**, une **extension de la tache urbaine** actuelle **à minima 4 fois inférieure à celle constatée entre 1996 et 2010** (*pour rappel, la tache urbaine a évolué sur cette période de près de 10 ha / an*).

- *une **organisation et un encadrement du développement urbain** :*
  - *tant au niveau des principales **« dents creuses » au sein des tissus urbains actuels et à proximité du centre-ville***
  - *que des **zones d'urbanisation future** (Prébois) **et des secteurs identifiés par le SCOT***

  En ce sens, la commune entend **conditionner l'urbanisation des secteurs stratégiques** – de par leur superficie et/ou leur localisation - à la **réalisation d'opérations d'ensemble** et au **respect de principes** établis au sein d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP). En cohérence avec l'**objectif d'une gestion économe de l'espace**, l'urbanisation future dans les **zones A Urbaniser** (AU) à **vocation mixte ou principale d'habitat** devra présenter une **densité minimale allant de 30 à 100 logements par ha** (*densité à adapter selon les caractéristiques urbaines/paysagères de ce chacune de ces zones et leur localisation par rapport aux espaces centraux de la commune*).

- *un phasage de l'ouverture à l'urbanisation, au regard notamment de la couverture actuelle et projetée des voiries, équipements et réseaux*

En cohérence avec ces objectifs, le **développement urbain de Six-Fours-les-Plages est planifié quasi-intégralement au sein de la tache urbaine actuelle (seules deux extensions urbaines mesurées et encadrées** sont uniquement prévues au niveau des secteurs Prébois et Mourret / Bas-Mouriès), afin de ne

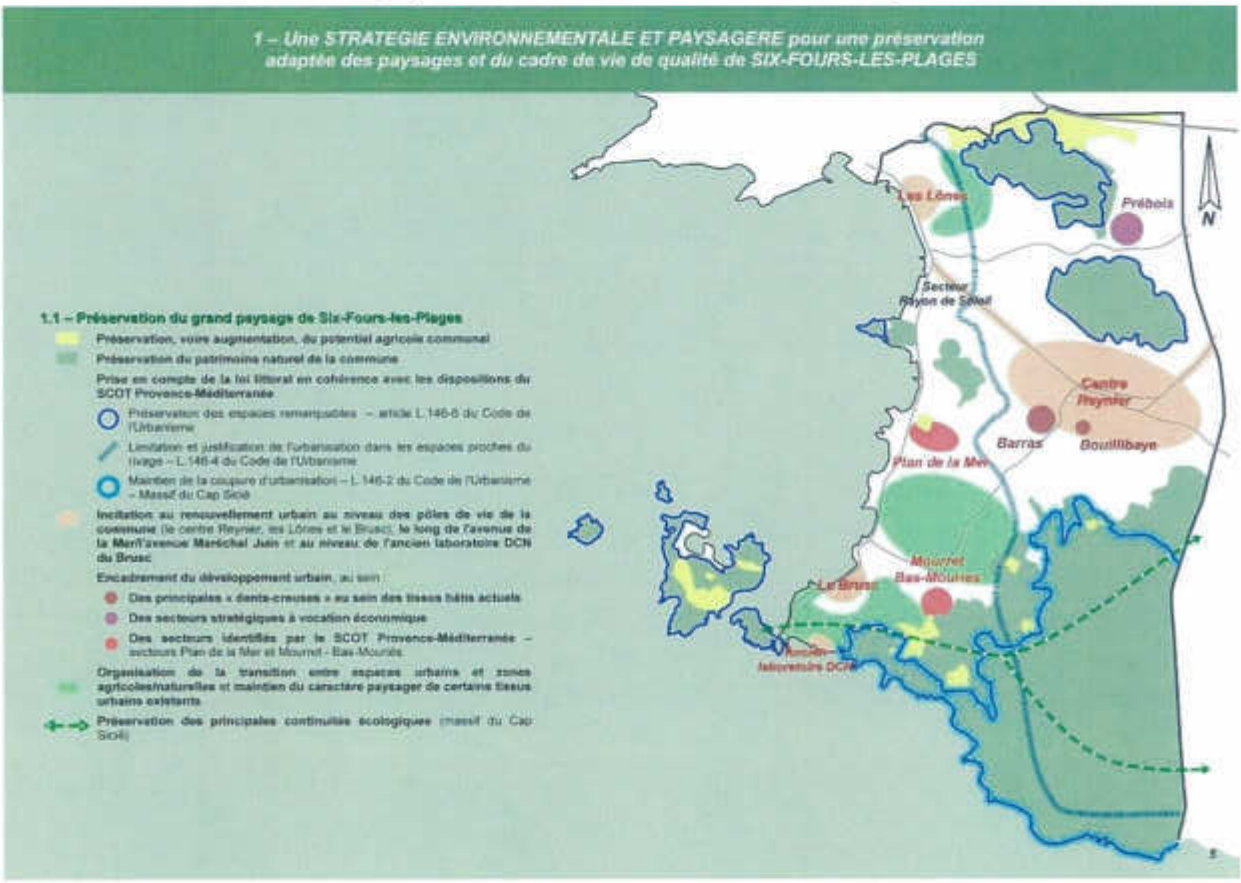
Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

pas compromettre l'environnement, ainsi que la **qualité des paysages** et de ne **pas porter atteinte de manière significative au potentiel agricole et naturel** de la commune.

La **constructibilité du précédent POS a été réduite dans certains secteurs** (*Cf. paragraphe 2.3 – analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers projetée entre 2011 et 2025*).

Ainsi, le projet de développement communal vise à une **protection plus importante des espaces agricoles et naturels de Six-Fours-les-Plages**, en les localisant clairement au sein du PADD et en leur appliquant un zonage et un règlement adapté à leurs vocations et enjeux.

Cartographie n°1 du PADD de Six-Fours-les-Plages



Ainsi la modération de la consommation d'espaces et la lutte contre l'étalement urbain sont engagés à la fois :

- par la **définition d'objectifs clairs au sein du PADD**, encadrant le développement de la commune
- par un **renouvellement urbain et une densification incités au sein des tissus urbains les plus centraux** (pôles de vie de la commune et abords de la D559) au travers d'un cadre réglementaire facilitant l'évolution et la transformation du bâti existant, ainsi que la restructuration de certains secteurs stratégiques (secteur Condorcet, site de l'ancien laboratoire DCN du Brusc…) – reprise des règles d'implantation, ou encore des emprises au sol maximales dans certains secteurs actuellement bâtis.
- par une **urbanisation moins consommative d'espace** – recherche d'une densité plus importante et d'une diversification des formes urbaines, ainsi que des typologies de logements pour l'urbanisation des espaces interstitiels constructibles, en intégrant toutefois les enjeux patrimoniaux et paysagers propres à certains secteurs de la commune
- par la définition de **zones d'extension urbaine encadrée et de taille mesurée** en **confortement des tissus urbains actuels**, en cohérence avec les dispositions de la loi Littoral et afin de limiter l'impact sur les espaces agricoles et naturels de Six-Fours-les-Plages.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C Ingénierie, filiale du Groupe Altereo

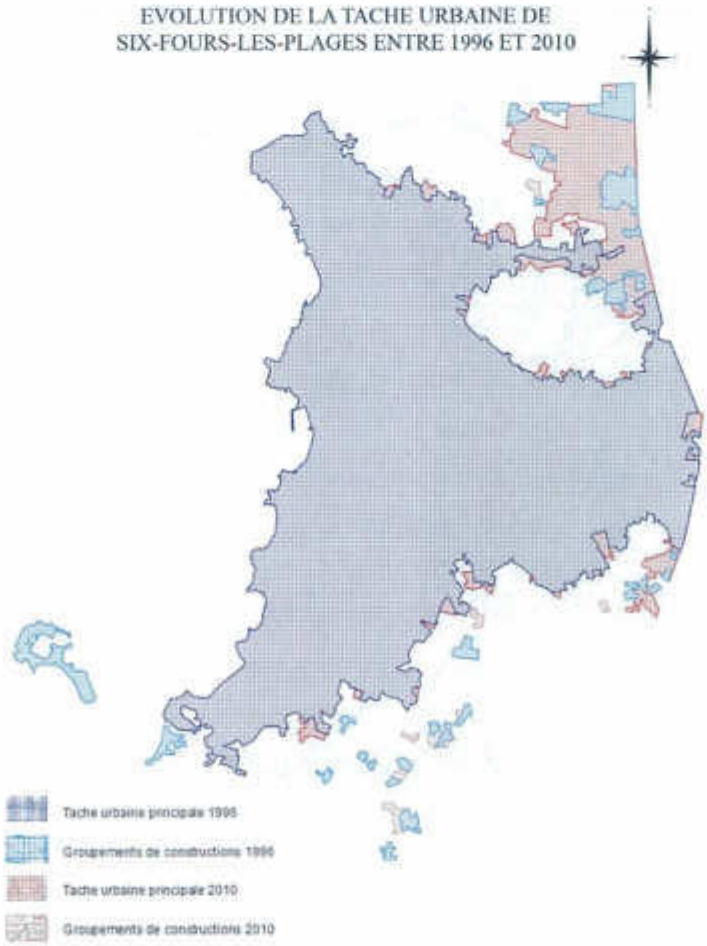
- par l'établissement d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** sur les secteurs stratégiques pour le développement de Six-Fours-les-Plages, qui visent à structurer une urbanisation future moins consommatrice d'espaces
- par un **phasage de l'urbanisation future**, en cohérence avec l'enjeu de **maîtrise de l'évolution urbaine de Six-Fours-les-Plages**, ainsi qu'avec la **desserte actuelle et projetée des secteurs concernés** (voirie/réseaux). Ainsi sont distinguées les zones A Urbaniser à court/moyen termes (zones 1AU et 1AUh1 à 7) et les zones A Urbaniser à plus long terme, après modification/révision du PLU (zones 2AUa1 et 2AUa2).

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

2.2 – *Synthèse de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 1996 et 2010*

L'analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers opérée sur la période 1996-2010 est exposée au sein du diagnostic territorial (*Cf. Analyse de la consommation d'espace*). Il ressort de cette analyse les conclusions suivantes :

- une **évolution de la tache urbaine de la commune** de l'ordre de **134 ha** entre 1996 et 2010, soit une consommation moyenne de l'ordre de **10 ha/an** (dont 4 ha pour l'habitat et 6 ha pour les activités économiques)



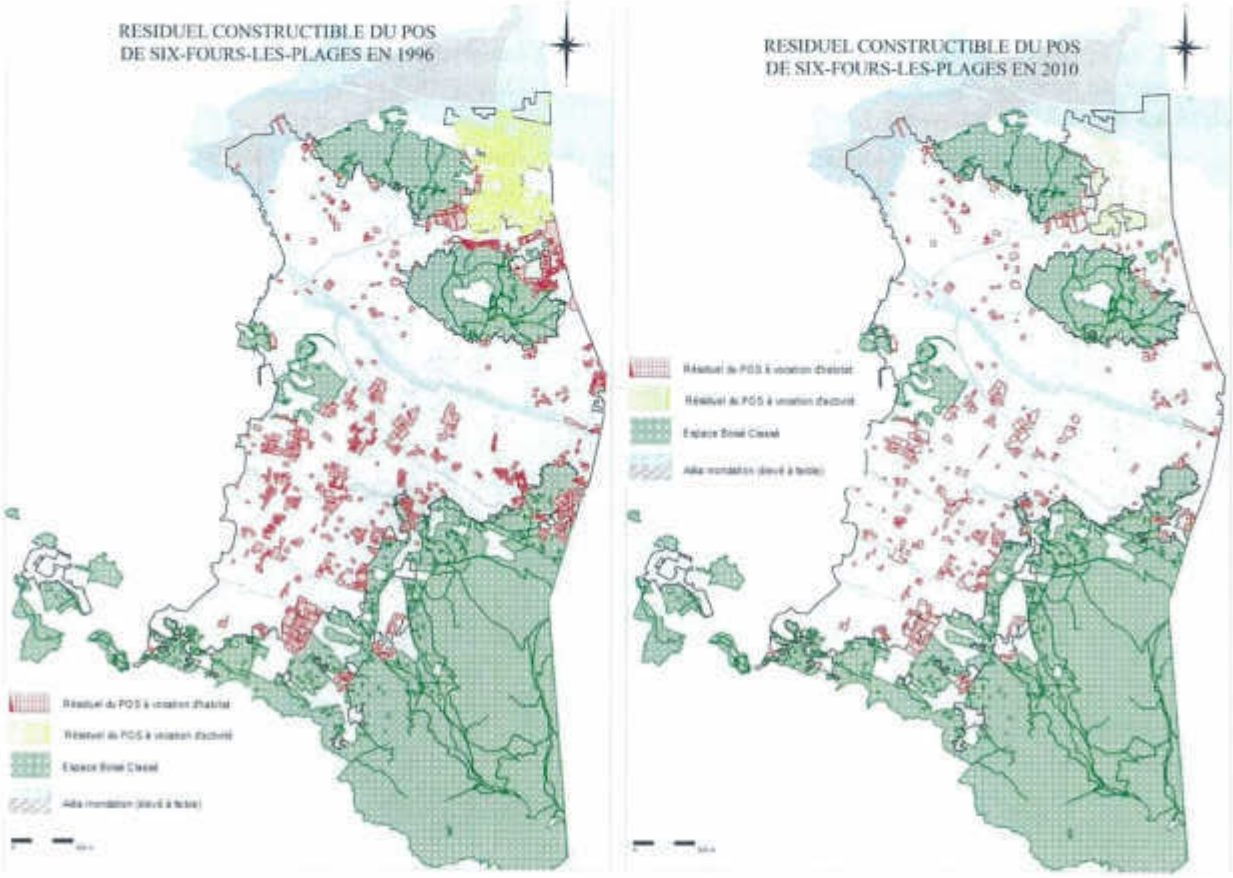
- au regard du **nombre du nombre de logements construits** sur la commune sur la période 1996-2010 (près de 3 160 logements) :
  - près de 2 540 logements (80%= ont été réalisés **au sein de la tache urbaine**, avec une **densité moyenne de 12-15 logts/ha** (soit près de 700-800 m²/logement)
  - près de 620 logements (20%)) ont été réalisés en **extension de la tache urbaine** sur près de 60 hectares, soit une **densité moyenne de l'ordre de 10 logts/ha** (1000 m²/logement)

Toutefois, ces densités moyennes sont à nuancer car les densités constatées sont très disparates selon les secteurs de la commune :

- à **proximité des zones centrales** de la commune : densité de l'ordre de **25 à 30 logts/ha** (opérations d'ensemble, habitat de type collectif, intermédiaire ou individuel dense)
- au **sein des secteurs urbains périphériques** : densité de l'ordre de **6 à 10 logts/ha** (habitat de type individuel)

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo

- sur les **222 hectares constructibles du POS en 1996**, près de **110 ha (50%) se sont urbanisés entre 1996 et 2010**, dont près de 65 ha à vocation d'habitat et 45 ha à vocation d'activités économiques. *Il convient de rappeler l'application du PLU approuvé en 2004 puis annulé en 2008 sur cette période.*



2.3 – *Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers projetée entre 2011 et 2025*

La commune a défini son projet de développement dans un objectif de **limitation de la consommation d'espaces** et de **préservation du potentiel agricole et naturel de Six-Fours-les-Plages**. La traduction réglementaire de ce projet de développement a engendré les évolutions suivantes :

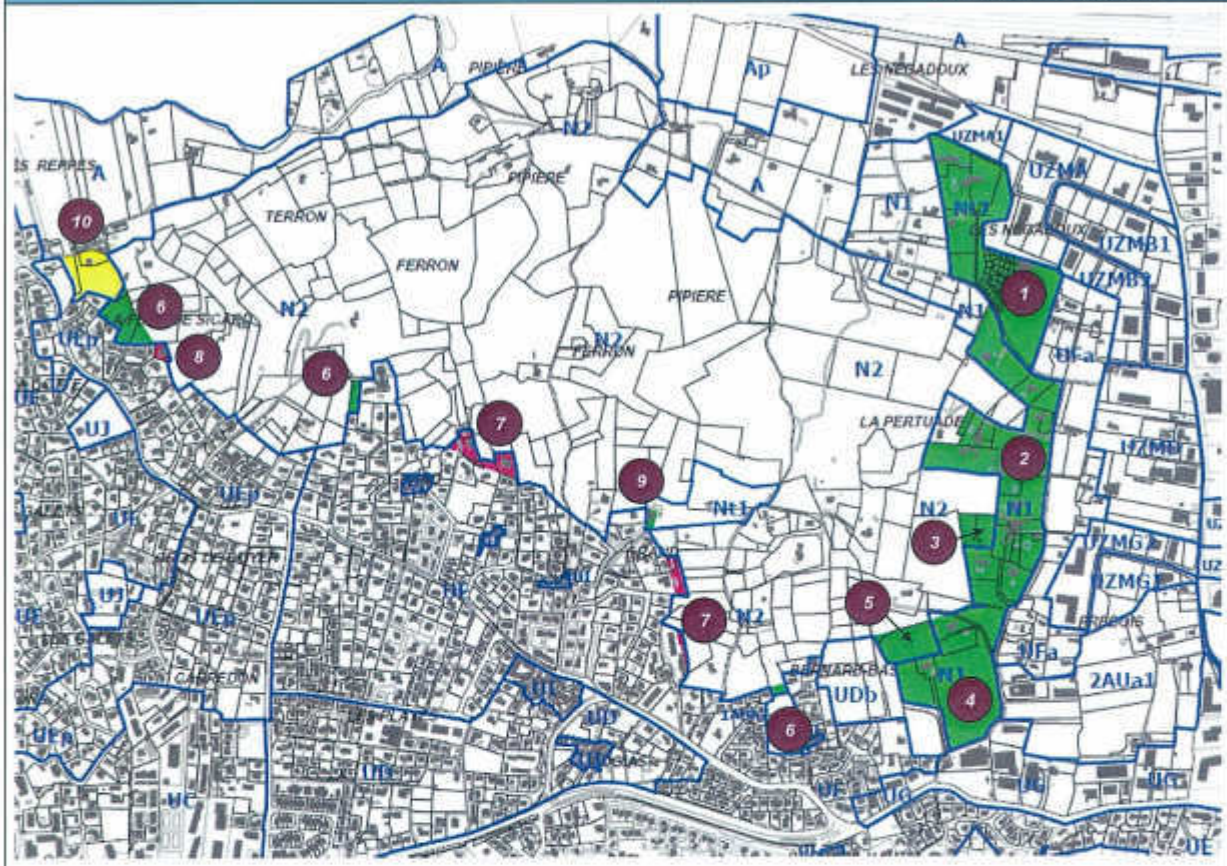
2.3.1 – *Reprise de la limite des zones constructibles de la commune*

Les limites constructibles de certains secteurs de Six-Fours-les-Plages sont actualisées en cohérence avec l'enjeu de **limiter l'expansion urbaine sur les espaces naturels/agricoles** de la commune.

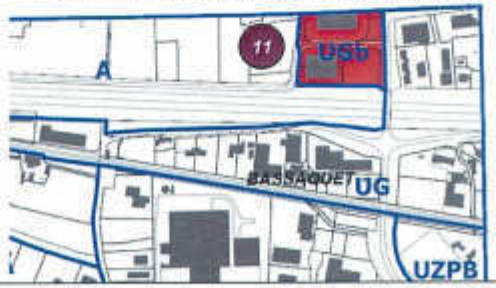
Les tableaux ci-après exposent les évolutions apportées aux limites des zones U/AU au sein du PLU pour chaque grande entité agricole/naturelle ou secteur spécifique de la commune.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

COLLINE TANTE VICTOIRE



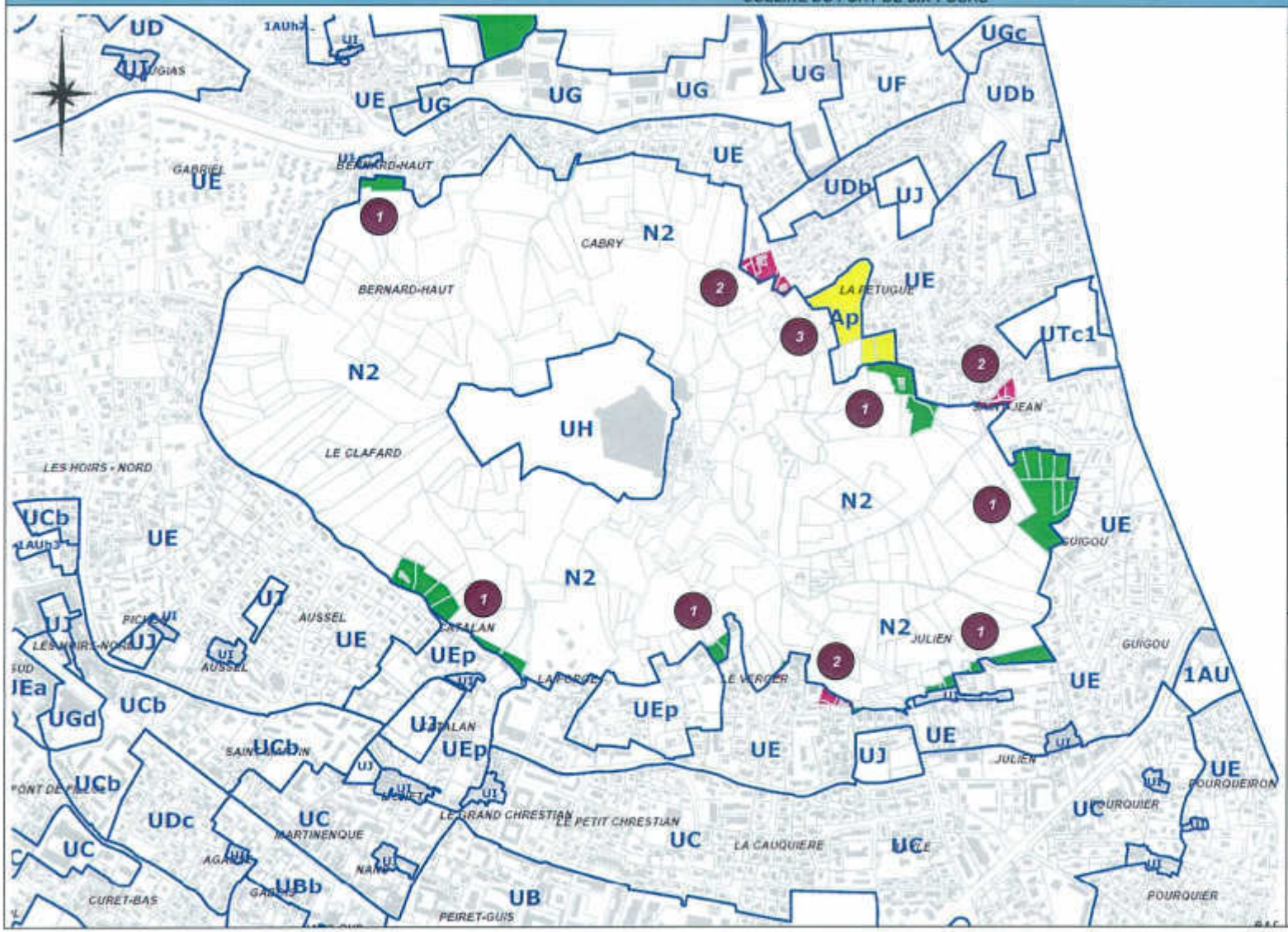
Zoom extrémité Nord-Est de la commune, au Nord de l'A50



	Légende	Surfaces
	Secteurs précédemment U/NA/NB au POS et reclassés en zone N au PLU	*14,65 ha*
	Secteurs précédemment U/NA/NB au POS et reclassés en zone A au PLU	*0,69 ha*
	Secteurs précédemment ND au POS et reclassés en zone U/AU	*0,47 ha*
	Secteurs précédemment NC au POS et reclassés en zone U/AU	*1,5 ha*
	Justifications	
1	**Partie de la zone IIINA du POS reclassée en zone Nt2** – reconnaissance de l'existant : camping, structures touristiques (gîtes…) et habitations	4,27 ha
2	**Zone NB du POS reclassée en zone N1** – reconnaissance de l'existant (espace à dominante naturelle comprenant un certain nombre d'habitations) et enjeu de stopper l'expansion urbaine sur les espaces naturels de la commune	5,55 ha
3	**Partie de la zone INA du POS reclassée en zone N2** – cohérence avec l'occupation actuelle du sol (boisement) et avec l'enjeu de préserver strictement les espaces remarquables du littoral (colline Tante Victoire)	0,37 ha
4	**Partie de la zone INA du POS reclassée en zone N1** – cohérence avec les enjeux de protéger les espaces d'intérêt écologique, de stopper l'expansion urbaine sur les espaces naturels de la commune, et de ménager/recréer une perspective remarquable sur la colline depuis la D63	3,12 ha
5	**Partie de la zone INA du POS reclassée en zone N2** – cohérence avec l'occupation actuelle du sol (boisement) et avec l'enjeu de préserver strictement les espaces remarquables du littoral (colline Tante Victoire)	0,63 ha
6	**Partie de la zone UE du POS reclassée en zone N2** – cohérence avec l'occupation actuelle du sol (boisement) et avec l'enjeu de préserver strictement les espaces remarquables du littoral (colline Tante Victoire)	0,64 ha
7	**Partie de la zone ND du POS reclassée en zone UE** – reconnaissance de l'urbanisation actuelle : rattachement aux zones Urbaines (U) des constructions existantes limitrophes	0,39 ha
8	**Partie de la zone ND du POS reclassée en zone UEp** – reconnaissance de l'urbanisation actuelle : rattachement aux zones Urbaines (U) des constructions existantes limitrophes	0,08 ha
9	**Partie la zone UE du POS reclassée en zone Nt1** – reconnaissance de l'existant : construction liée au camping des Playes (reclassé en zone Nt1)	0,07 ha
10	**Partie de la zone UE du POS reclassée en zone A** – cohérence avec l'occupation actuelle des sols, ainsi qu'avec les enjeux de préserver le potentiel agricole de la commune et de stopper l'expansion urbaine sur les espaces agricoles/naturels de la commune	0,69 ha
11	**Partie de la zone INC du POS reclassée en zone UGb** – reconnaissance de l'existant : constructions à vocation non agricole (activités économiques) limitrophes aux tissus à vocation économique des Playes / de la Millonne	1,5 ha

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteos.

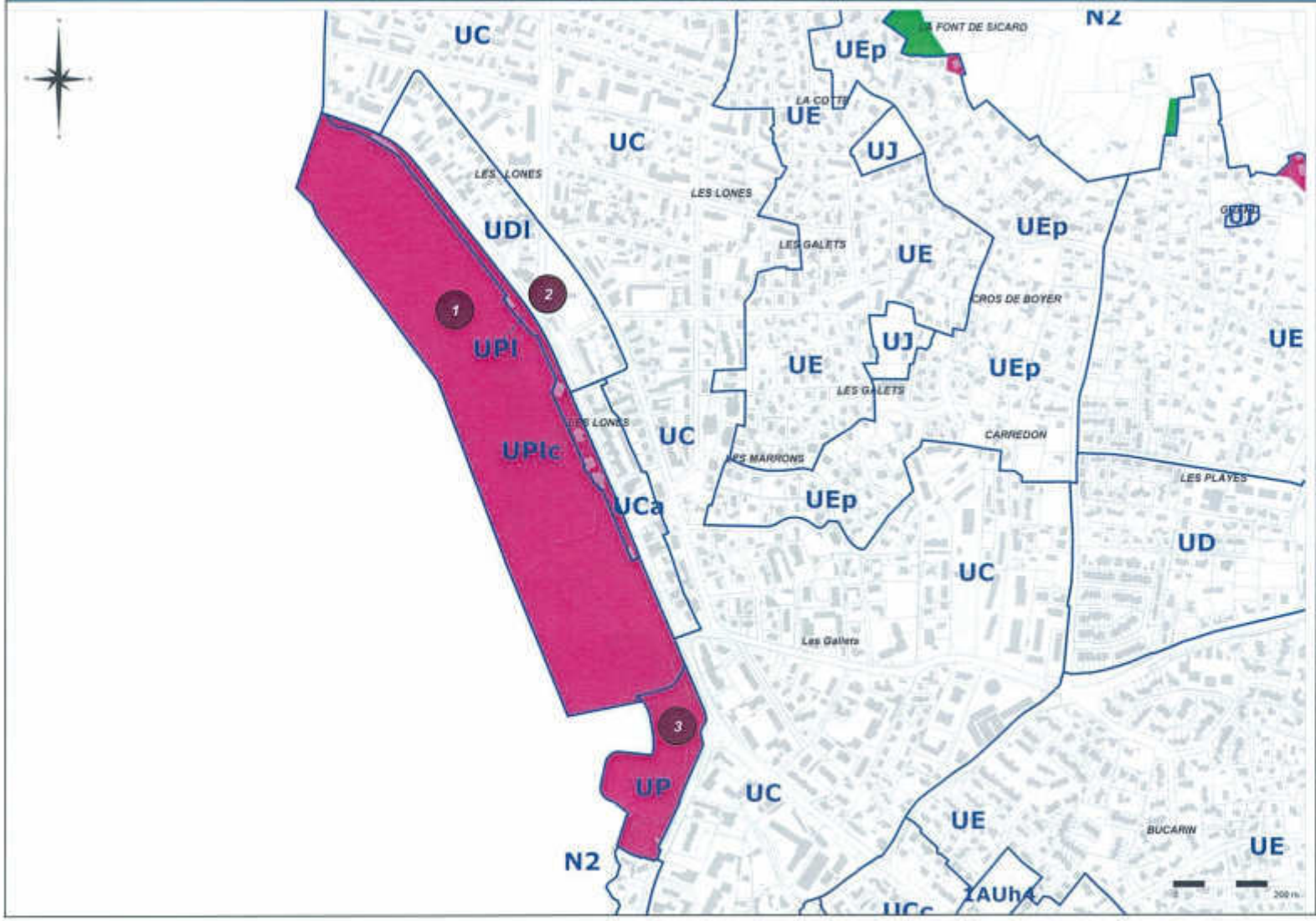
COLLINE DU FORT DE SIX-FOURS



Légende		Surfaces
	Secteurs précédemment U/NA/NB au POS et reclassés en zone N au PLU	3,82 ha
	Secteurs précédemment U/NA/NB au POS et reclassés en zone A au PLU	1,31 ha
	Secteurs précédemment ND au POS et reclassés en zone U/AU	0,72 ha
Justifications		
1	**Partie de la zone UE du POS reclassée en zone N2 -** cohérence avec l'occupation actuelle du sol (boisement) et avec l'enjeu de préserver strictement les espaces remarquables du littoral (colline du Fort de Six-Fours)	3,82 ha
2	**Partie de la zone ND du POS reclassée en zone UE –** reconnaissance de l'urbanisation actuelle : rattachement aux zones Urbaines (U) des constructions existantes limitrophes	0,72 ha
3	**Partie de la zone UE du POS reclassée en zone Ap -** cohérence avec l'occupation actuelle u sol (espaces cultivés) et avec les enjeux de stopper l'expansion urbaine sur les espaces agricoles/naturels de la commune, et de préserver une perspective remarquable sur la colline et le Fort de Six-Fours	1,31 ha

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alkeos.

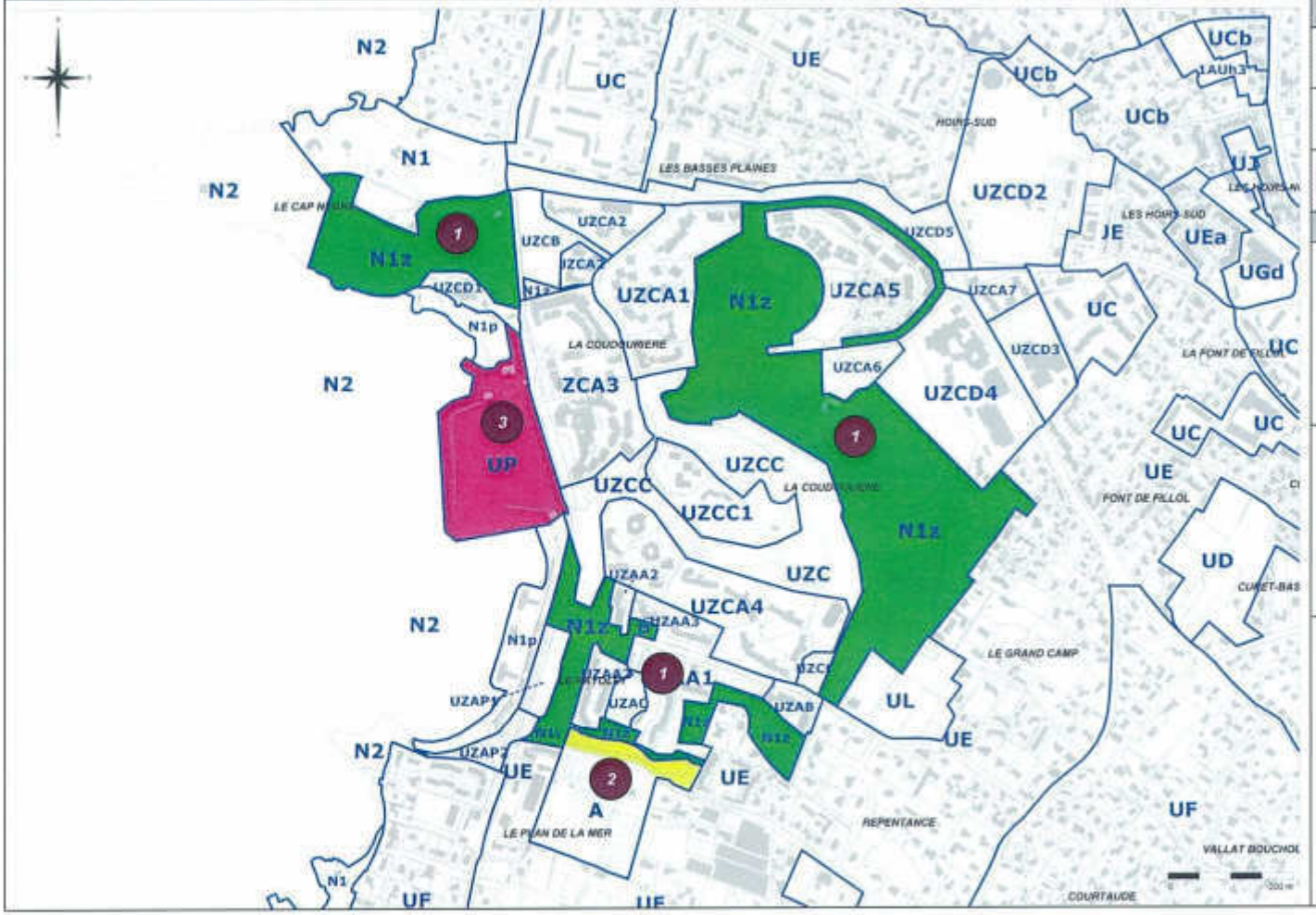
SECTEUR DES LÔNES / BONNEGRACE



Légende		Surfaces
	Secteurs précédemment ND au POS et reclassés en zone U/AU	21,7 ha
Justifications		
1	**Partie de la zone ND du POS reclassée en zone UPlc** reconnaissance de l'existant : plage concédée de Bonnegrâce	17,6 ha
2	**Partie de la zone ND du POS reclassée en zone UPl** reconnaissance de l'existant : aménagements, installations et constructions liées à la fréquentation touristique du site considéré (plage de Bonnegrâce).	1,5 ha
3	**Zone NDP du POS reclassée en zone UP** – cohérence avec l'emprise portuaire actuelle et avec le projet d'aménagement du port Méditerranée	2,6 ha

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alkeos.

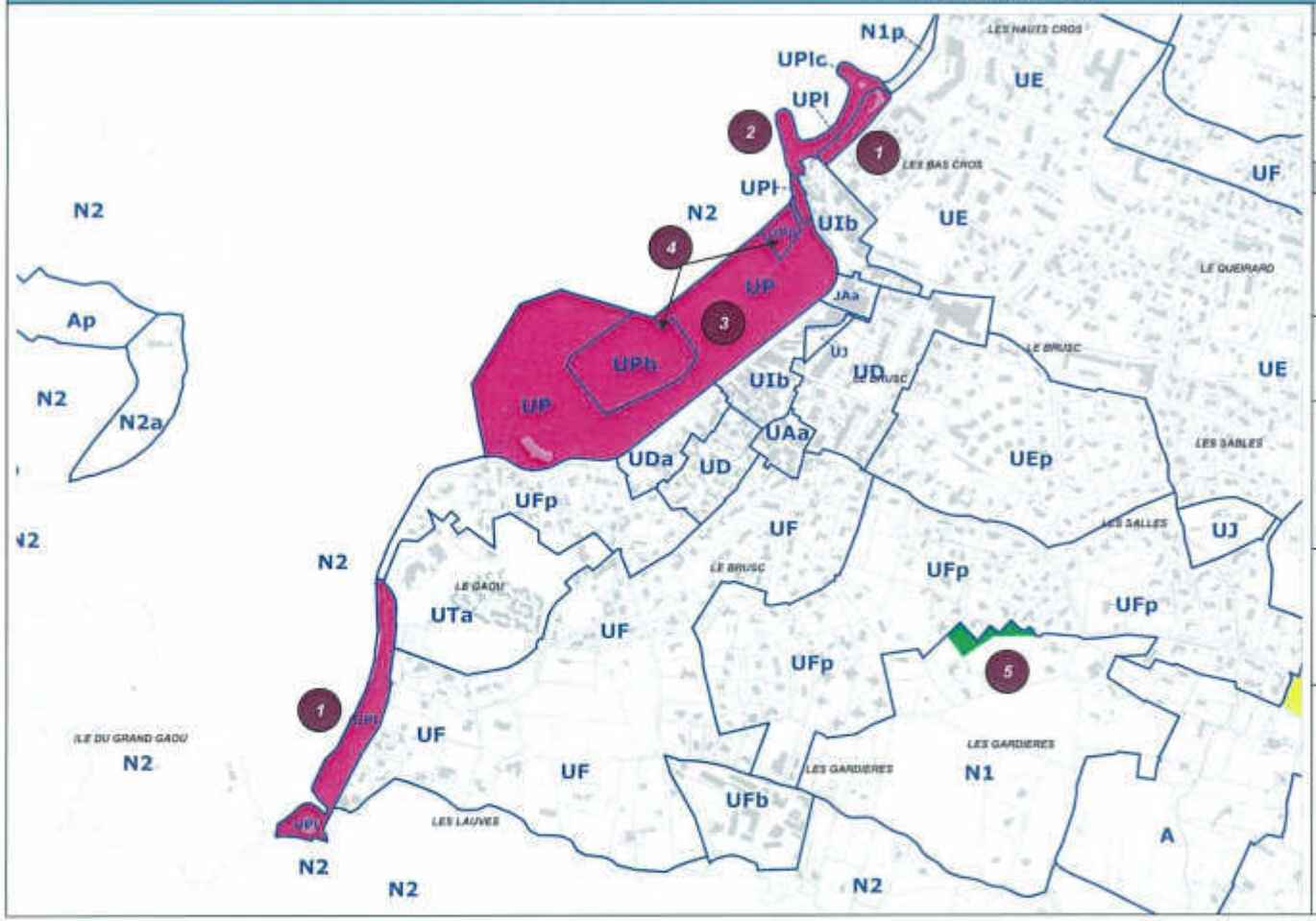
CAP NEGRE – ZAC DE LA COUDOULIERE / DES MARINES D'ARYANA – PLAN DE LA MER



Légende		Surfaces
	Secteurs précédemment U/NA/NB au POS et reclassés en zone N au PLU	23,3 ha
	Secteurs précédemment U/NA/NB au POS et reclassés en zone A au PLU	0,64 ha
	Secteurs précédemment ND au POS et reclassés en zone U/AU	4,33 ha
Justifications		
1	**Parties des zones du PAZ de la ZAC de la Coudoulière et de la ZAC des Marines d'Aryana reclassées en zone N1z** – reconnaissance de l'existant : espaces verts réalisés dans le cadre des ZAC et en cohérence avec l'enjeu de préserver les espaces d'intérêt paysager au sein des tissus urbains de la commune	23,3 ha
2	**Partie de la zone UE du POS reclassée en zone A** – cohérence avec l'enjeu de préserver et de conforter le potentiel agricole de la commune : rattachement des espaces non bâti au Nord de la zone agricole existante au niveau du secteur Plan de la Mer	0,64 ha
3	**Partie de la zone ND du POS reclassée en zone UP** – cohérence avec l'emprise portuaire actuelle et les ouvrages de protection du port de la Coudoulière	4,33 ha

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paca 2015 G2C Ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

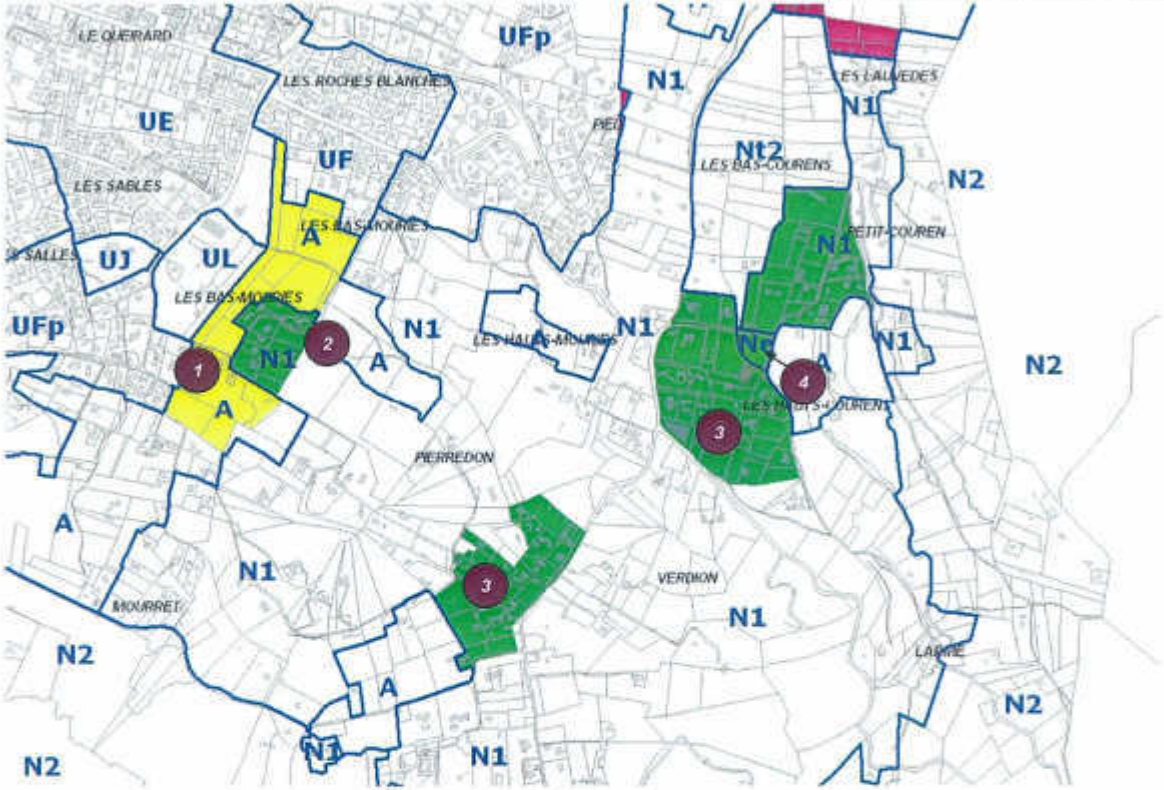
SECTEUR DU BRUSC



Légende		Surfaces
	Secteurs précédemment U/NA/NB au POS et reclassés en zone N au PLU	*0,27 ha*
	Secteurs précédemment ND au POS et reclassés en zone U/AU	*14,46 ha*
Justifications		
1	**Partie de la zone ND du POS reclassée en zone UPl** reconnaissance de l'existant : aménagements, installations et constructions liées à la fréquentation touristique des sites considérés (plage des Charmettes et pointe du Gaou).	2,21 ha
2	**Partie de la zone ND du POS reclassée en zone UPlc** reconnaissance de l'existant : plage concédée des Charmettes	0,78 ha
3	**Zone ND du POS reclassée en zone UP** – cohérence avec l'emprise portuaire actuelle et avec le projet de requalification du port du Brusc	9,17 ha
4	**Partie de la zone ND du POS reclassée en zone UPh** – identification des herbiers de posidonie à préserver au sein de l'emprise portuaire du Brusc	2,3 ha
5	**Partie de la zone UF du POS reclassée en zone N1** – cohérence avec les enjeux de stopper l'expansion urbaine sur les espaces naturels de la commune	0,27 ha

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteis.

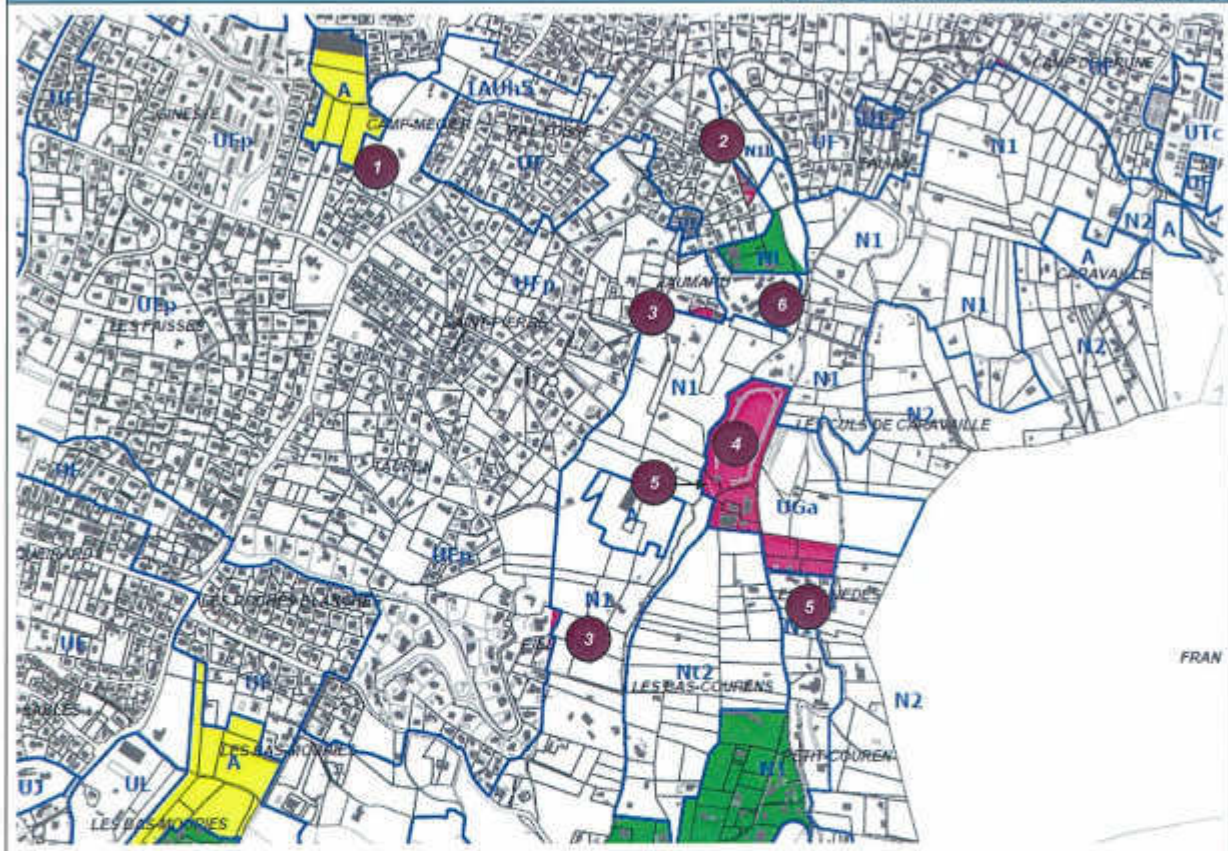
CAP SICIE – SECTEUR MOURRET/BAS-MOURIES – LES LECQUES - COURRENS



Légende		Surfaces
	Secteurs précédemment U/NA/NB au POS et reclassés en zone N au PLU	*17,13 ha*
	Secteurs précédemment U/NA/NB au POS et reclassés en zone A au PLU	*6,2 ha*
Justifications		
1	**Partie de la zone INA du POS reclassée en zone A** - cohérence avec l'occupation actuelle des sols (espaces cultivés), ainsi qu'avec les enjeux de préserver le potentiel agricole de la commune et de stopper l'expansion urbaine sur les espaces agricoles/naturels de la commune	6,2 ha
2	**Partie de la zone INA du POS reclassée en zone N1** – cohérence avec l'occupation actuelle des sols (espaces à dominante naturelle , dans la continuité des espaces naturels des piémonts du Cap Sicié et comportant des habitations existantes), ainsi qu'avec l'enjeu de stopper l'expansion urbaine sur les espaces agricoles/naturels de la commune	1,81 ha
3	**Partie des zones NB du POS reclassées en zone N1 –** reconnaissance de l'existant (espace à dominante naturelle comprenant un certain nombre d'habitations) et enjeu de stopper l'expansion urbaine sur les espaces naturels de la commune	14,94 ha
4	**Partie de la zone NB du POS reclassée en zone Ne –** cohérence avec l'existant (déchetterie).	0,38 ha

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteres.

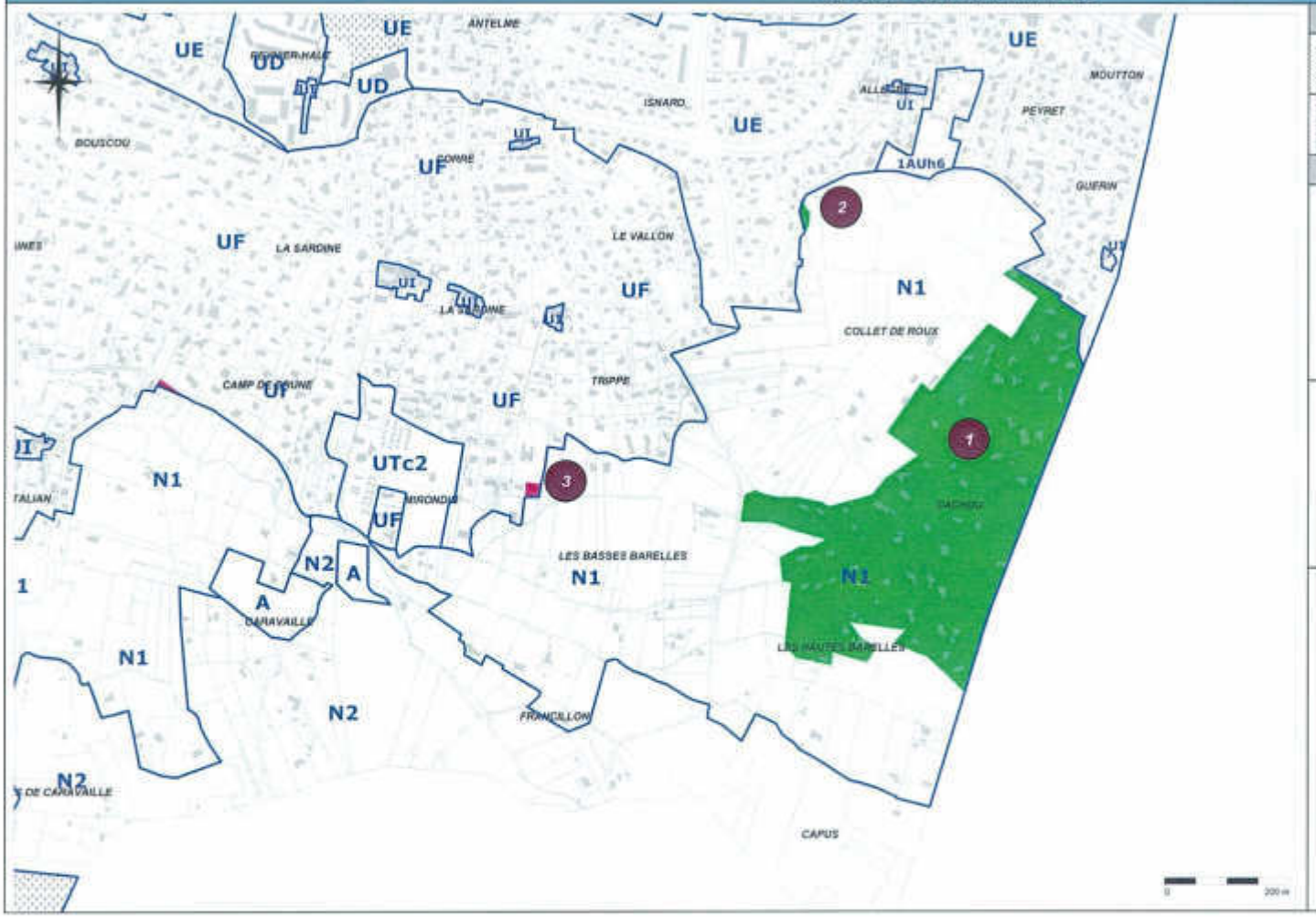
CAP SICIE – SECTEUR CAMP MEGIER – JAUMARD - COURRENS



Légende		Surfaces
	Secteurs précédemment U/NA/NB au POS et reclassés en zone A au PLU	2,25 ha
	Secteurs précédemment ND au POS et reclassés en zone U/AU	3,88 ha
	Secteurs précédemment U/NA/NB au POS et reclassés en zone N au PLU	0,87 ha
Justifications		
1	**Partie de la zone UF du POS reclassée en zone A -** cohérence avec l'occupation actuelle des sols (espaces cultivés), ainsi qu'avec les enjeux de préserver le potentiel agricole de la commune et de stopper l'expansion urbaine sur les espaces agricoles/naturels de la commune	2,25 ha
2	**Partie de la zone ND du POS reclassée en zone UF** – reconnaissance de l'urbanisation actuelle : rattachement aux zones Urbaines (U) des constructions existantes limitrophes	0,16 ha
3	**Partie de la zone ND du POS reclassée en zone UFp** – reconnaissance de l'urbanisation actuelle : rattachement aux zones Urbaines (U) des constructions existantes limitrophes	0,21 ha
4	**Partie de la zone NDb du POS reclassée en zone UGa** – cohérence avec l'enjeu d'adapter l'offre en équipements aux besoins des populations actuelles et futures (extension du cimetière de Courrens et réalisation d'installations/constructions liées au fonctionnement de ce cimetière)	2,62 ha
5	**Partie de la zone ND du POS reclassée en zone UGa** – cohérence avec l'enjeu d'adapter l'offre en équipements aux besoins des populations actuelles et futures (extension du cimetière de Courrens et réalisation d'installations/constructions liées au fonctionnement de ce cimetière)	0,89 ha
6	**Partie de la zone UF du POS reclassée en zone NL** – cohérence avec existant : centre aéré au sein d'un espace à dominante naturelle et dans le prolongement des espaces naturels des piémonts du Cap Sicié	0,87 ha

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

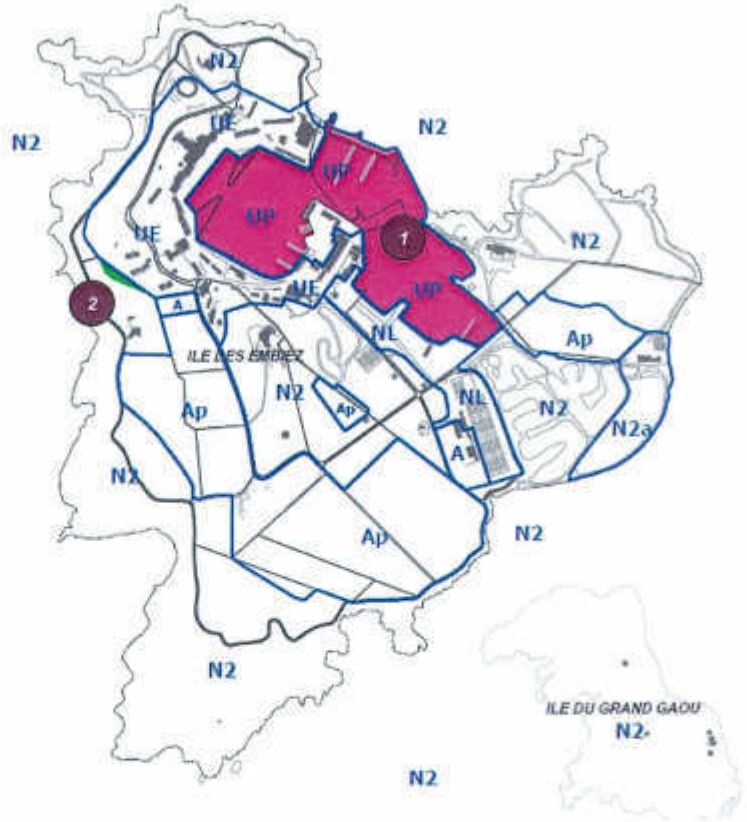
CAP SICIE – SECTEUR BARELLES



Légende		Surfaces
	Secteurs précédemment U/NA/NB au POS et reclassés en zone N au PLU	***15,63 ha***
	Secteurs précédemment ND au POS et reclassés en zone U/AU	***0,05 ha***
Justifications		
1	**Zone NB du POS reclassée en zone N1 –** reconnaissance de l'existant (espace à dominante naturelle comprenant un certain nombre d'habitations) et enjeu de stopper l'expansion urbaine sur les espaces naturels de la commune	15,58 ha
2	**Partie de la zone UE du POS reclassée en zone N1** – cohérence avec les enjeux de stopper l'expansion urbaine sur les espaces naturels de la commune	0,05 ha
3	**Partie de la zone ND du POS reclassée en zone UF** – reconnaissance de l'urbanisation actuelle : rattachement aux zones Urbaines (U) des constructions et installations existantes limitrophes	0,05 ha

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alpenis.

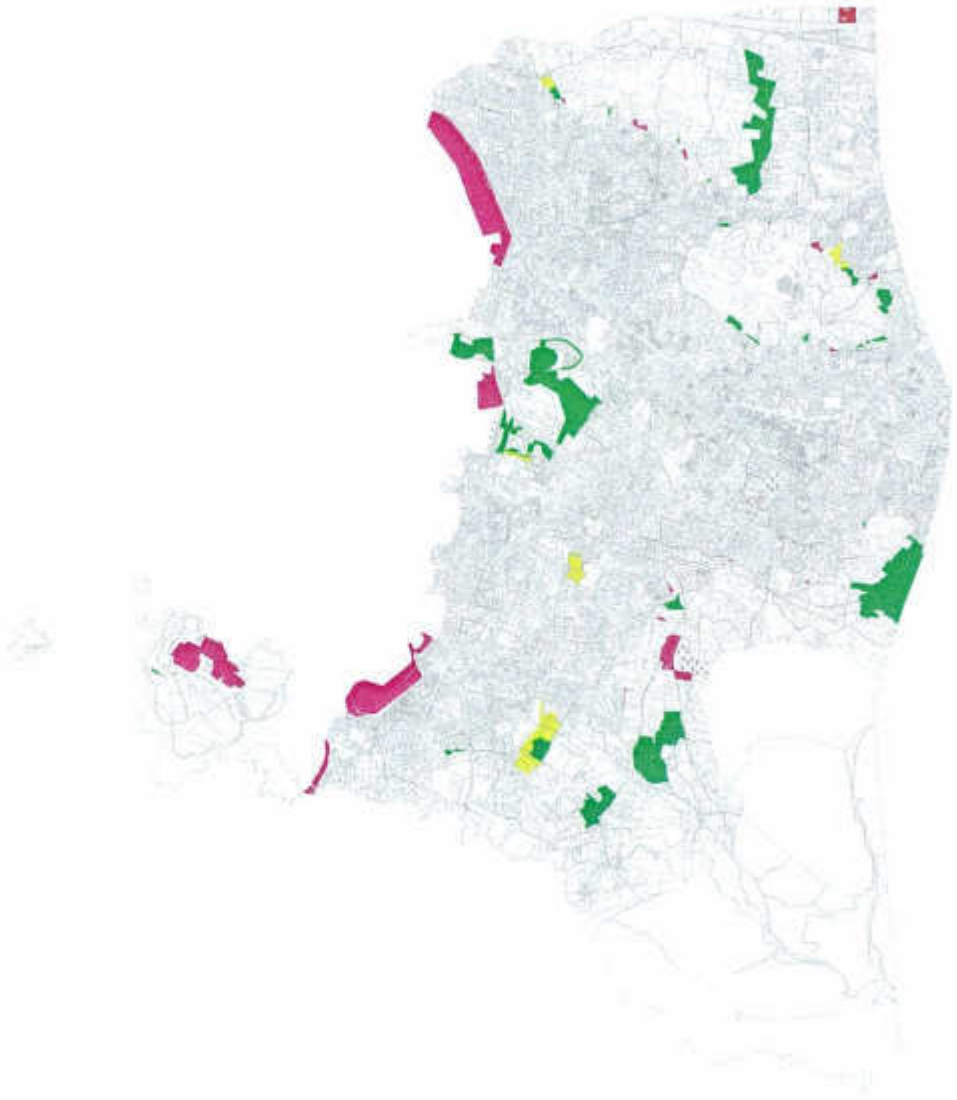
ILE DES EMBIEZ



Légende		Surfaces
	Secteurs précédemment U/NA/NB au POS et reclassés en zone N au PLU	*0,13 ha*
	Secteurs précédemment ND au POS et reclassés en zone U/AU	*10,05 ha*
Justifications		
1	**Zone ND du POS reclassée en zone UP** – cohérence avec l'emprise portuaire actuelle des Embiez	10,05 ha
2	**Partie de la zone UE du POS reclassée en zone N2** – cohérence avec l'occupation actuelle du sol (boisement) et avec l'enjeu de préserver strictement les espaces remarquables du littoral (espaces agricoles et naturels de l'archipel des Embiez)	0,13 ha

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo

SYNTHESE – REPRISE DES LIMITES DES ZONES CONSTRUCTIBLES



Légende	Surfaces
Secteurs précédemment U/NA/NB au POS et reclassés en zone N au PLU	75,8 ha
Secteurs précédemment U/NA/NB au POS et reclassés en zone A au PLU	11,09 ha
Secteurs précédemment ND au POS et reclassés en zone U/AU	55,66 ha
Secteurs précédemment NC au POS et reclassés en zone U/AU	1,5 ha

Synthèse

La redéfinition des limites des zones constructibles de la commune a engendré les évolutions suivantes :

- près de **1,5 ha de zones précédemment NC au POS ont été reclassés en zone U/AU au sein du PLU**, il s'agit d'une **reconnaissance de l'existant** (urbanisation non liée à une exploitation agricole – zone UGb)

- près de **55,6 ha de zones précédemment ND au POS ont été reclassées en zone U/AU au sein du PLU** : il s'agit également d'une **reconnaissance de l'existant** (ports/plages/aménagements littoraux – *50,5 ha* - ou urbanisation actuelle rattachée aux zones urbaines limitrophes – *1,6 ha*) **ou d'emprises dédiées au confortement d'équipements existants** (cimetière de Courrens – *3,5 ha*).

à l'inverse et en **cohérence avec l'enjeu de limiter l'expansion urbaine et de préserver le potentiel agricole et naturel de Six-Fours-les-Plages** :

- près de **75,8 ha de zones précédemment U/NA/NB du POS ont été reclassés en zone N au sein du PLU**

- près de **11 ha de zones précédemment U/NA/NB du POS ont été reclassés en zone A au sein du PLU**

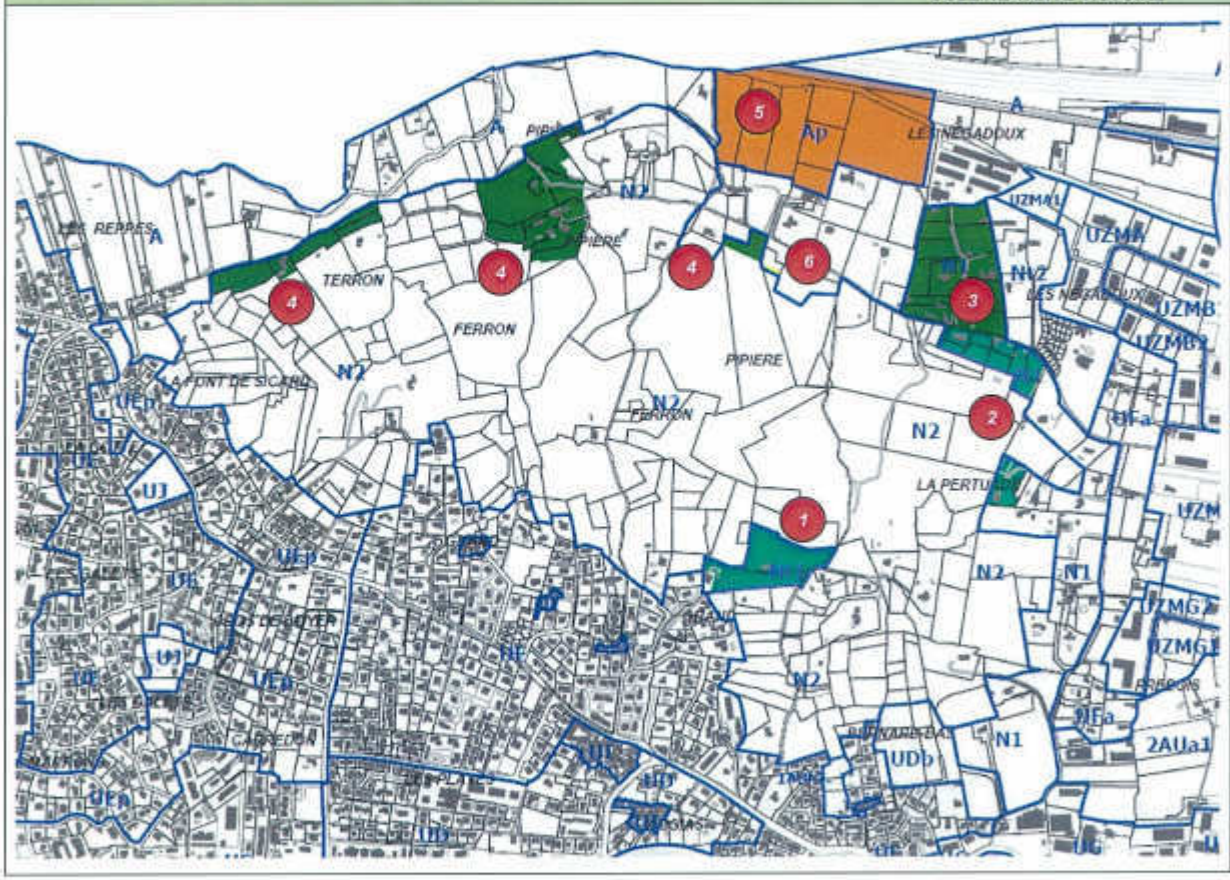
Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alpicia.

2.3.2 – Evolutions de zonage au sein des espaces agricoles et naturels de la commune

Les limites entre zones Agricoles (A) et Naturelles (N) ont également été actualisées en cohérence avec l'existant. Les tableaux ci-après exposent les évolutions apportées aux limites des zones A/N au sein du PLU pour chaque grande entité agricole/naturelle ou secteur spécifique de la commune.

Note : les anciennes zones ND (naturelles) des POS ont été remplacées par les zones N au sein des PLU. Dans le cadre du PLU de Six-Fours-les-Plages, les espaces naturels remarquables au sens de la loi Littoral (et à préserver strictement) ont été reclassés en zone N2. Par ailleurs, d'autres zones Naturelles (N) ou sous-secteurs spécifiques (N indicée) ont été également établis sur les autres espaces à caractère naturel et/ou comportant des constructions et installations existantes et sont présentés ci-dessous.

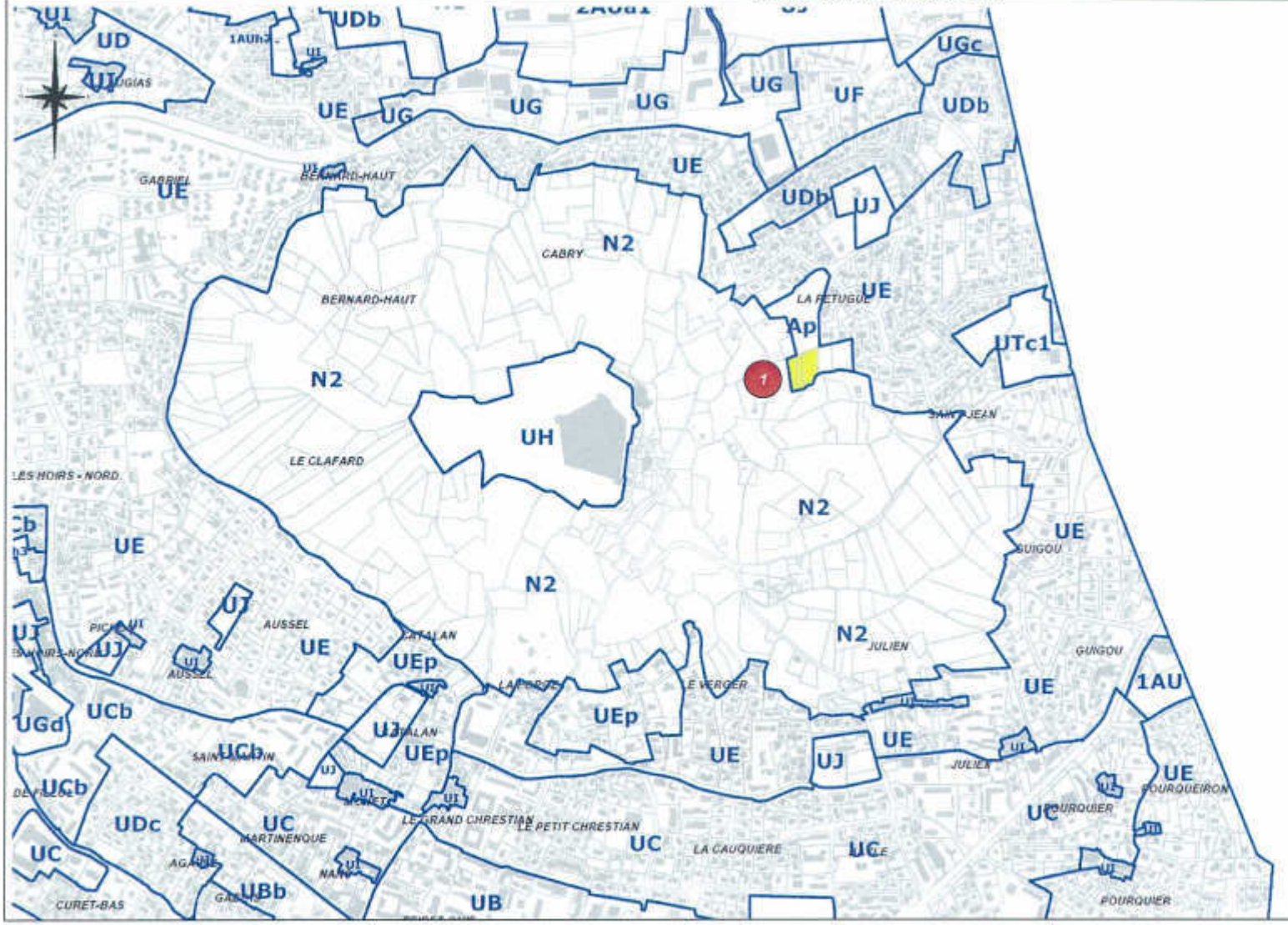
COLLINE TANTE VICTOIRE



Légende		Surfaces
	Secteurs précédemment NC au POS et reclassés en zone N	*7,91 ha*
	Secteurs précédemment ND au POS et reclassés en zone A	*0,03 ha*
	Secteurs précédemment NC au POS, maintenus en zone A avec modification (sous-secteur spécifique…)	*7,09 ha*
	Secteurs précédemment ND au POS, maintenus en zone N avec modification (sous-secteur spécifique…)	*2,97 ha*
Justifications		
1	**Partie de la zone ND du POS reclassée en zone Nt1** – reconnaissance de l'existant : camping des Playes – définition d'un sous-secteur spécifique avec une réglementation adaptée	1,47 ha
2	**Partie de la zone ND du POS reclassée en zone N1** – reconnaissance de l'existant (espace à dominante naturelle comprenant un certain nombre de constructions et installations préexistantes) – règlement autorisant uniquement une évolution mesurée de l'existant	1,5 ha
3	**Partie de la zone INC du POS reclassée en zone N1** – cohérence avec l'existant (constructions préexistantes non liées à une exploitation agricole et valorisation agricole des sols inexistante ou non significative) – règlement autorisant uniquement une évolution mesurée de l'existant	3,44 ha
4	**Partie de la zone INC du POS reclassée en zone N2** – cohérence avec l'existant (espaces à dominante naturelle et boisés, en continuité immédiate des boisements de la colline Tante Victoire) et avec l'enjeu de préserver les espaces remarquables du littoral (colline Tante Victoire)	4,47 ha
5	**Partie de la zone INC du POS reclassée en zone Ap** – cohérence avec l'intérêt paysager des espaces agricoles en bordure de l'A50 et offrant une perspective remarquable sur la colline Tante Victoire et le Fort de Six-Fours	7,09 ha
6	**Partie de la zone ND du POS reclassée en zone A** – cohérence avec l'existant (espace actuellement valorisé par l'agriculture)	0,03 ha

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo.

COLLINE DU FORT DE SIX-FOURS

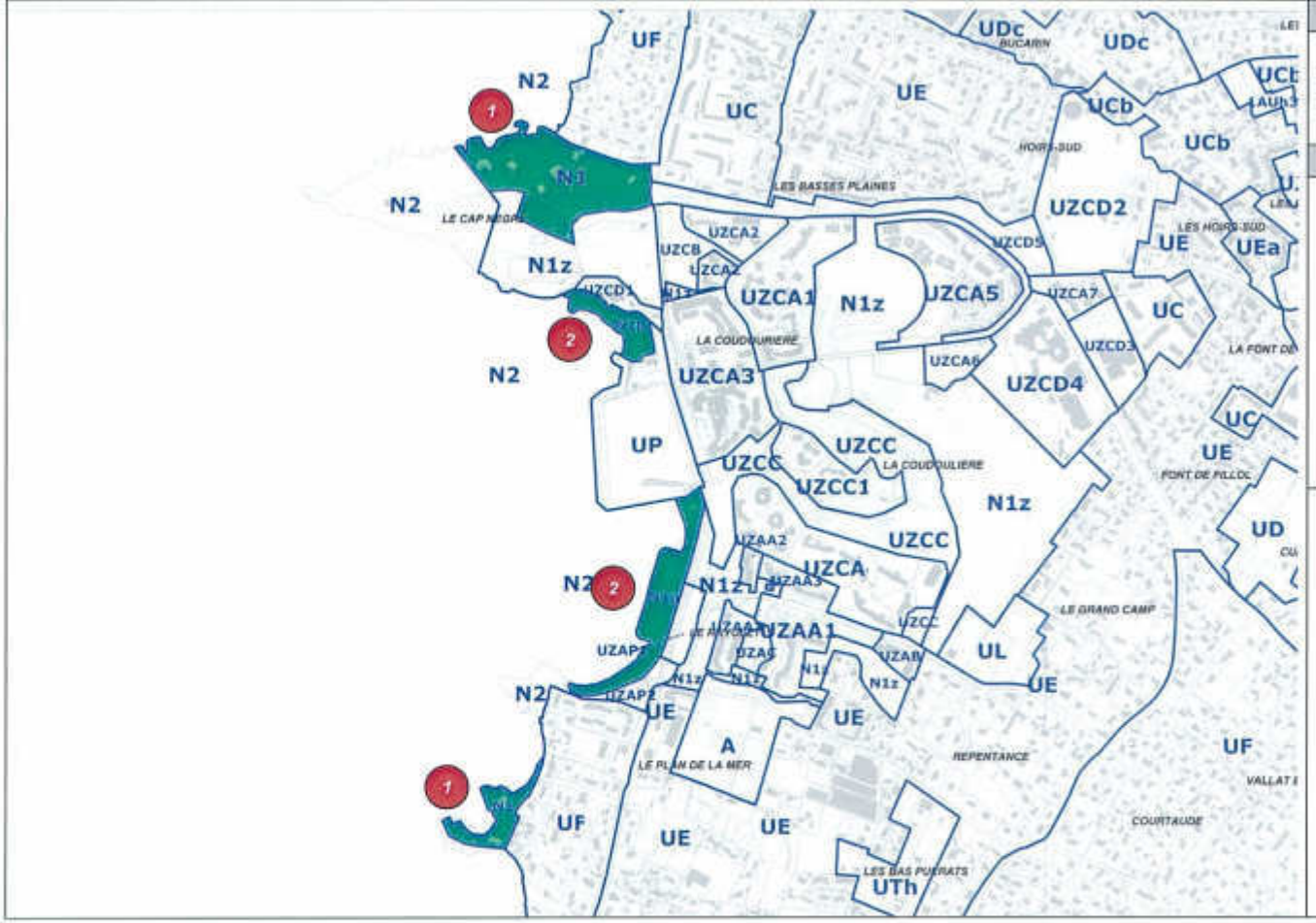


Légende		Surfaces
	Secteurs précédemment ND au POS et reclassés en zone A	0,35 ha

Justifications		
1	**Partie de la zone ND du POS reclassée en zone Ap** – cohérence avec l'existant (espace actuellement valorisé par l'agriculture) et avec l'enjeu de préserver le cône de vue remarquable sur la colline et le Fort de Six-Fours depuis l'Est	0,35 ha

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alkeos.

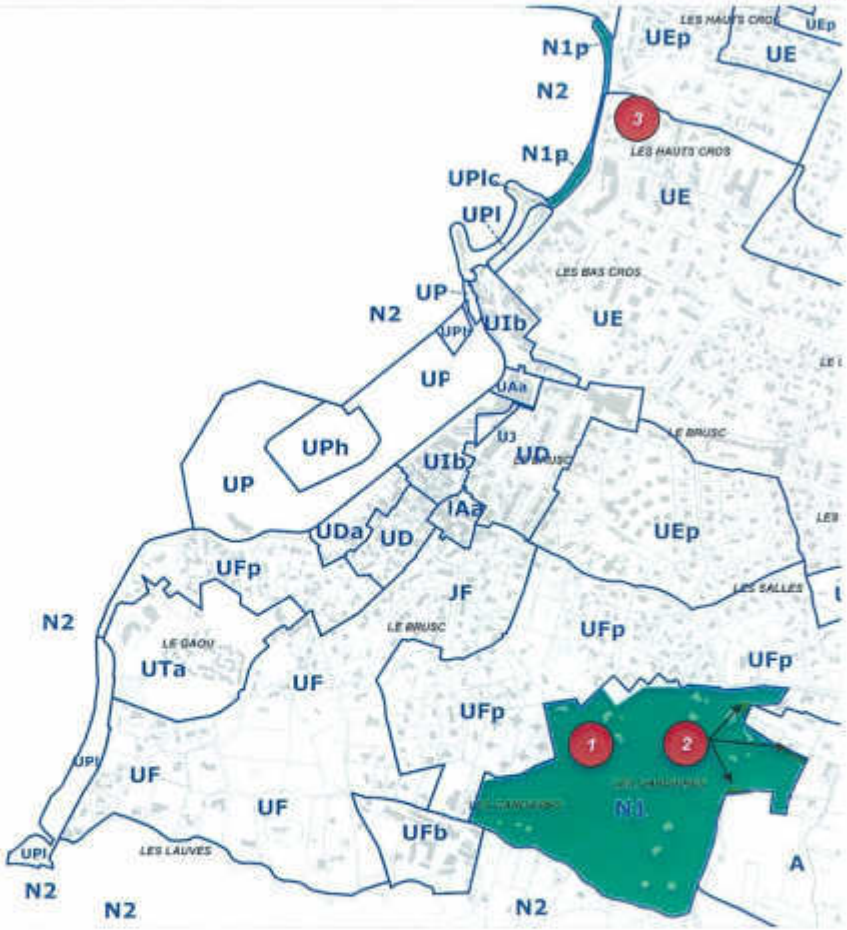
CAP NEGRE – ZAC DE LA COUDOULIERE / DES MARINES D'ARYANA – PLAN DE LA MER



Légende		Surfaces
	Secteurs précédemment ND au POS, maintenus en zone N avec modification (sous-secteur spécifique…)	*5,91 ha*
Justifications		
1	**Partie de la zone ND du POS reclassées en zone N1** – reconnaissance de l'existant (espace à dominante naturelle comprenant un certain nombre de constructions et installations préexistantes) – règlement autorisant uniquement une évolution mesurée de l'existant	4,9 ha
2	**Partie de la zone ND du POS reclassées en zone N1p** – reconnaissance de l'existant (plage concédée de la Coudoulière et plage des Roches Brunes, et ouvrages de protection littoraux) – définition d'un sous-secteur spécifique avec une réglementation adaptée	2,7 ha

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteres.

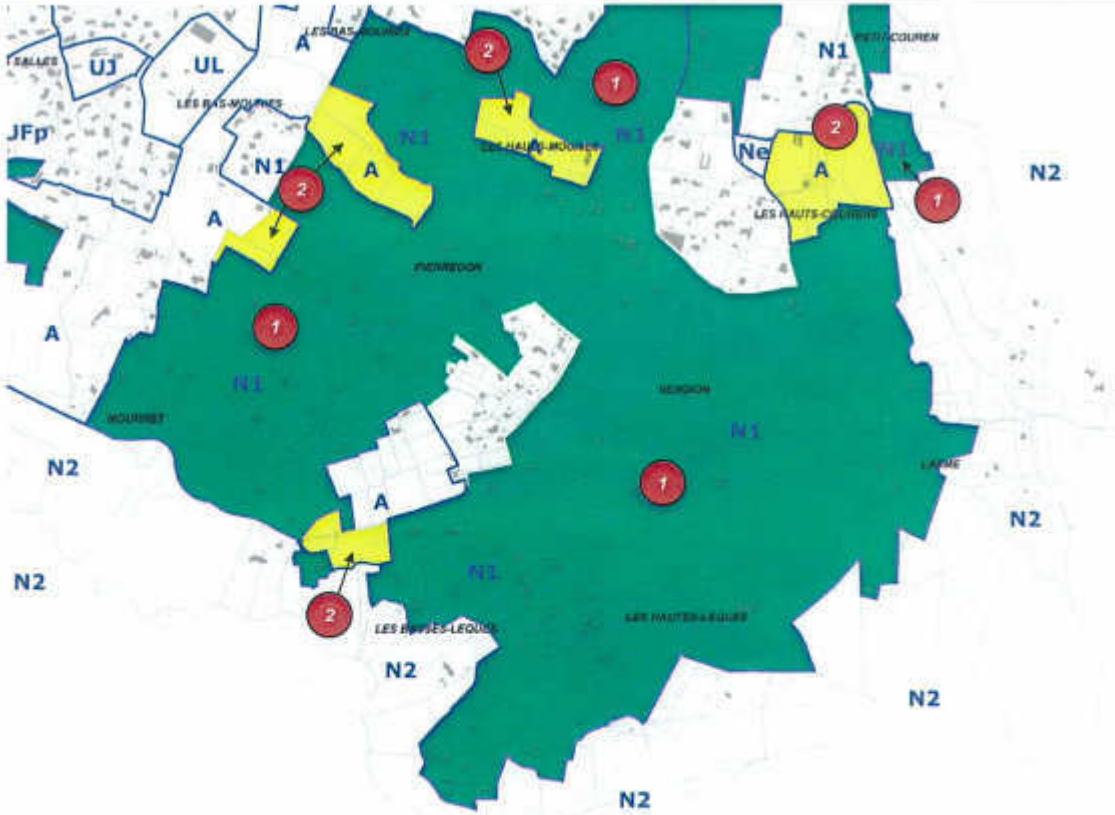
SECTEUR DU BRUSC



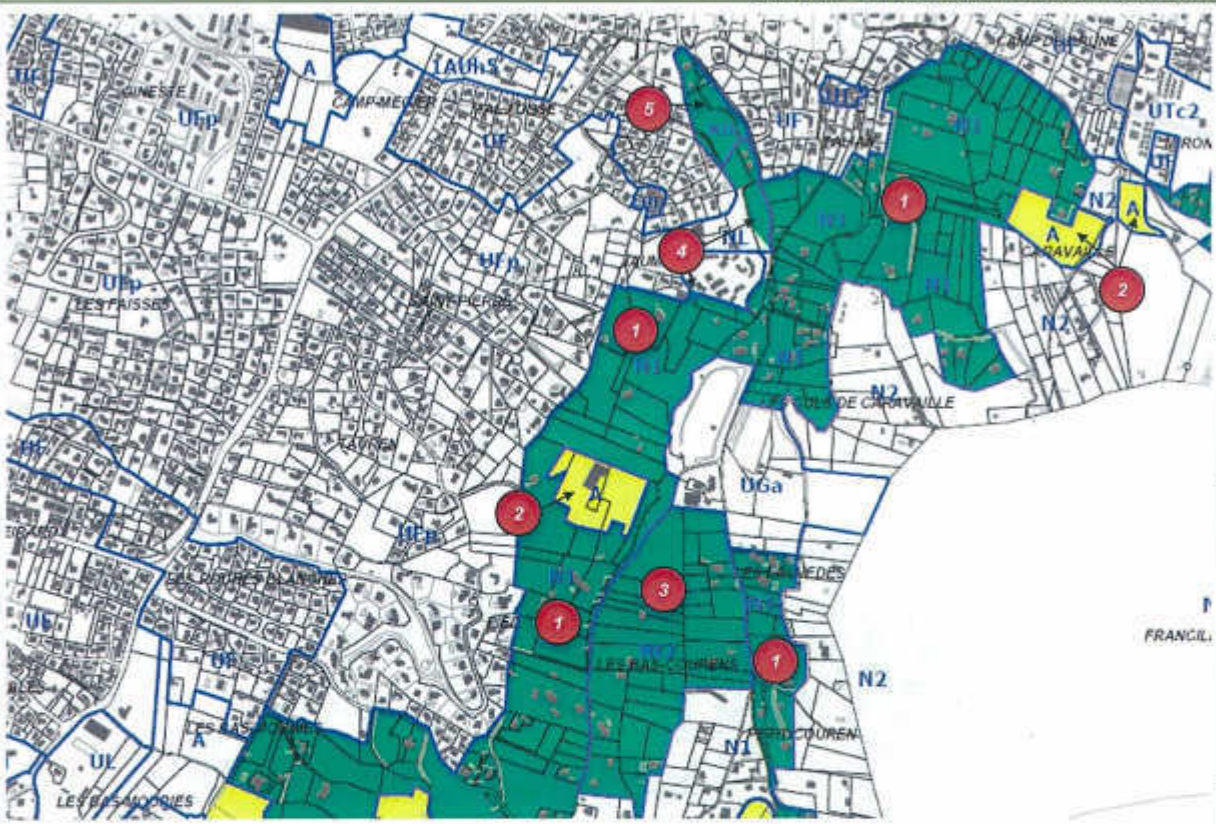
	Légende	Surfaces
	Secteurs précédemment ND au POS, maintenus en zone N avec modification (sous-secteur spécifique…)	*14,55 ha*
	Secteurs précédemment NC au POS et reclassés en zone N	*0,16 ha*
	Justifications	
1	**Partie de la zone ND du POS reclassées en zone N1 –** reconnaissance de l'existant (espace à dominante naturelle comprenant un certain nombre de constructions et installations préexistantes) – règlement autorisant uniquement une évolution mesurée de l'existant	14,55 ha
2	**Partie de la zone INC du POS reclassée en zone N1 –** cohérence avec l'existant (espaces boisés en continuité immédiate de l'entité à dominante naturelle classée N1)	0,16 ha
3	**Partie de la zone ND du POS reclassées en zone N1p –** reconnaissance de l'existant (plage concédée du Cros) – définition d'un sous-secteur spécifique avec une réglementation adaptée	0,5 ha

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

CAP SICIE – SECTEUR MOURRET/BAS-MOURIES – LES LECQUES - COURRENS


UJ
UL
A
LES BAS-MOURIES
JFp
N1
A
N2
A
1
2
N1
A
N2
A
N1
N2
N2
N2
N2
N2
N2
N1
N1
N1
N1
N2
N2
N2
N2
N2
N2

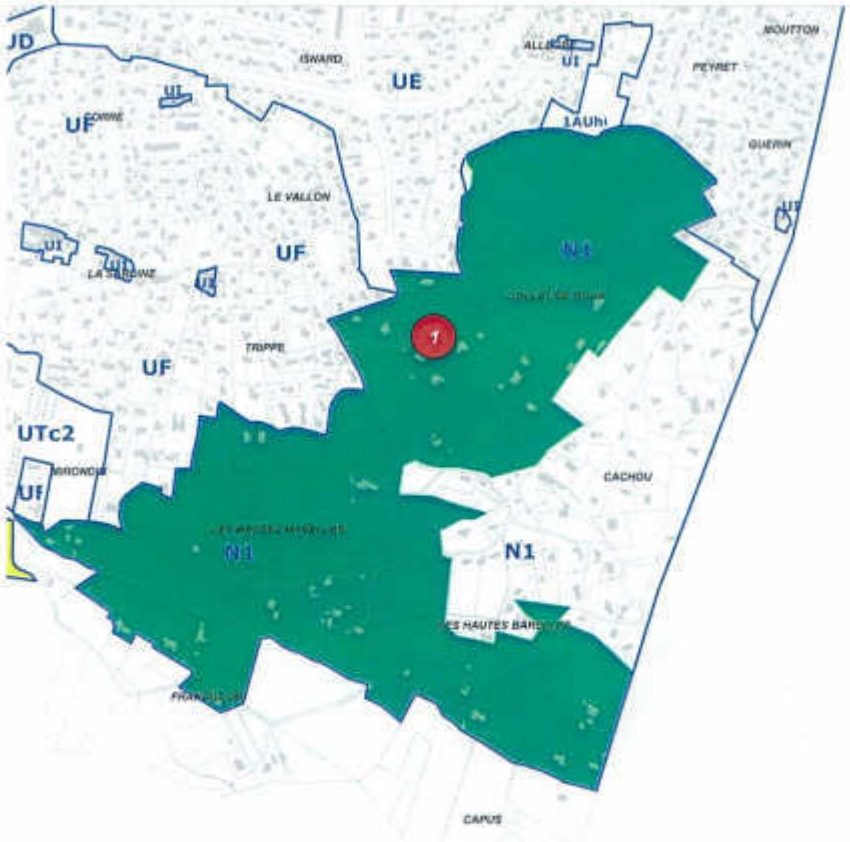
CAP SICIE – SECTEUR CAMP MEGIER – JAUMARD - COURRENS



Légende		Surfaces
	Secteurs précédemment ND au POS, maintenus en zone N avec modification (sous-secteur spécifique…)	***51,25 ha***
	Secteurs précédemment ND au POS et reclassés en zone A	***4,68 ha***
Justifications		
1	**Partie de la zone ND du POS reclassée en zone N1** - reconnaissance de l'existant (espace à dominante naturelle comprenant un certain nombre de constructions et installations préexistantes) – règlement autorisant uniquement une évolution mesurée de l'existant	38,89 ha
2	**Partie de la zone ND du POS reclassée en zone A** – cohérence avec l'existant (espaces actuellement valorisés par l'agriculture)	4,68 ha
3	**Partie de la zone NDb du POS reclassée en zone Nt2** – reconnaissance de l'existant : secteur du camping de la Pinède – définition d'un sous-secteur spécifique avec une réglementation adaptée	10,31 ha
4	**Partie de la zone ND du POS reclassée en zone NL** – cohérence avec l'existant (centre aéré existant dans un site à dominante naturelle) – définition d'un sous-secteur spécifique avec une réglementation adaptée	0,79 ha
5	**Partie de la zone ND du POS reclassée en zone N1b** – cohérence avec le projet d'aménagement d'un bassin de rétention paysager en limite des tissus urbains actuels	1,26 ha

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alpicrea

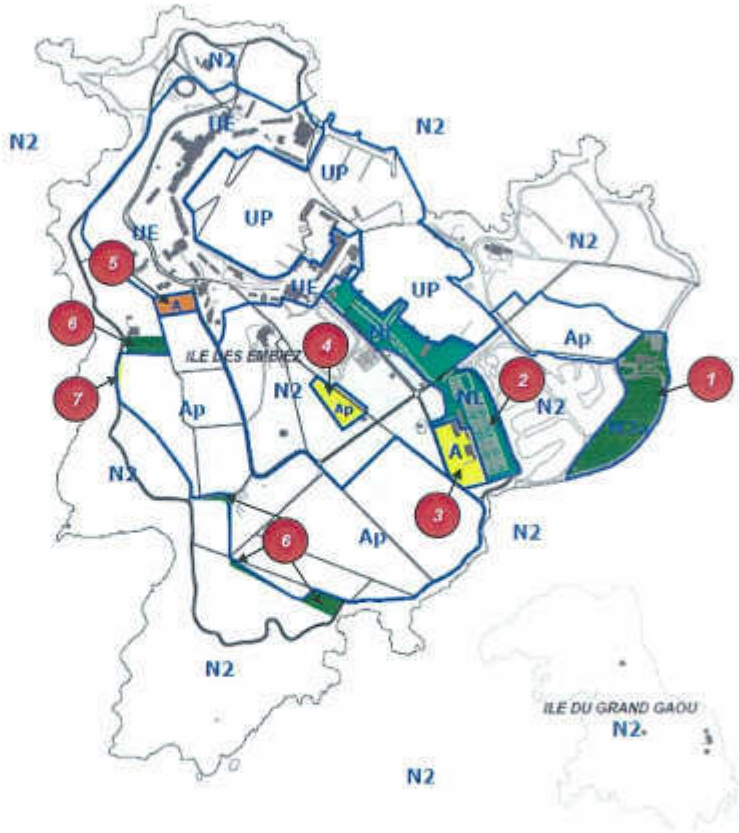
CAP SICIE – SECTEUR BARELLES



Légende		Surfaces
	Secteurs précédemment ND au POS, maintenus en zone N avec modification (sous-secteur spécifique…)	*42,95 ha*
Justifications		
1	**Partie de la zone ND du POS reclassée en zone N1 -** reconnaissance de l'existant (espace à dominante naturelle comprenant un certain nombre de constructions et installations préexistantes) – règlement autorisant uniquement une évolution mesurée de l'existant	42,95 ha

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie. Etoile du Gouffre Albenc.

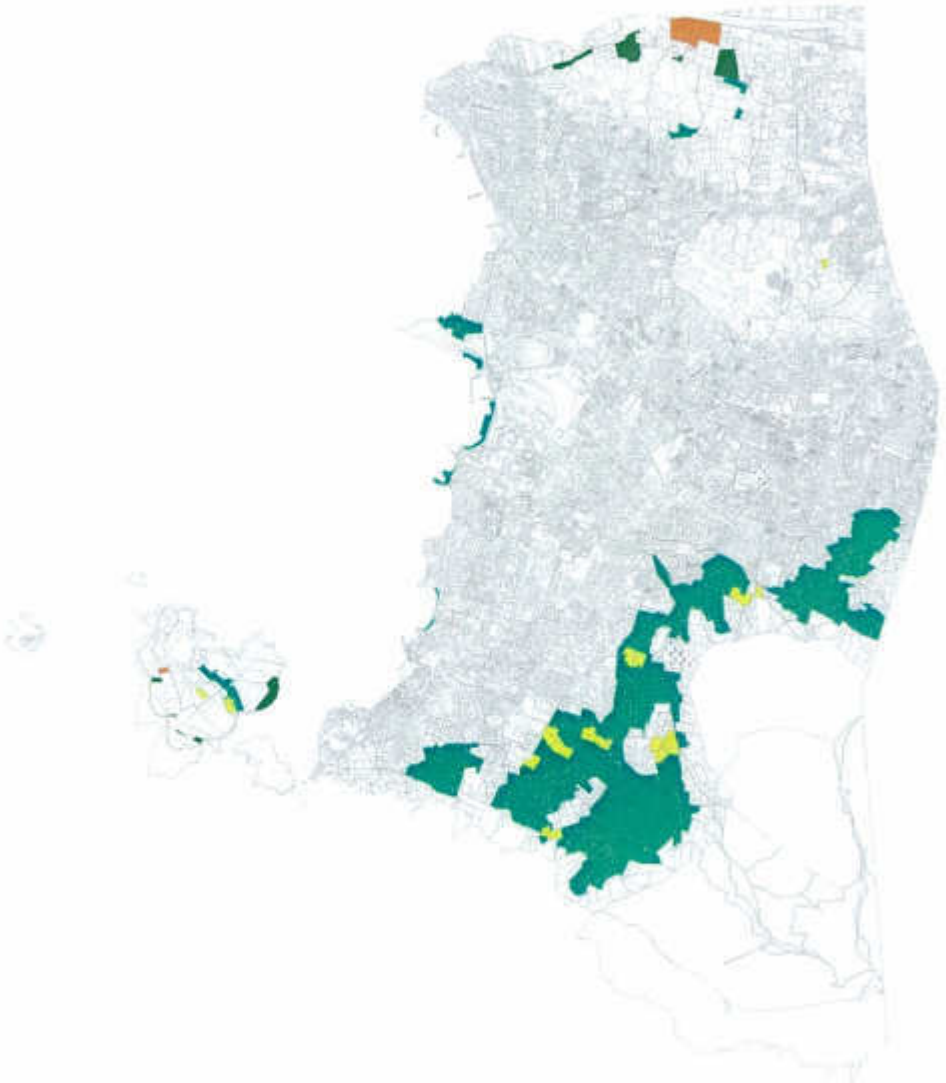
ILE DES EMBIEZ



Légende		Surfaces
	Secteurs précédemment NC au POS et reclassés en zone N	*6,17 ha*
	Secteurs précédemment ND au POS et reclassés en zone A	*1,22 ha*
	Secteurs précédemment NC au POS, maintenus en zone A avec modification (sous-secteur spécifique…)	*0,26 ha*
	Secteurs précédemment ND au POS, maintenus en zone N avec modification (sous-secteur spécifique…)	*3,11 ha*
Justifications		
1	**Partie de la zone ND du POS reclassée en zone N2a** – cohérence avec l'enjeu de concilier valorisation des ressources du site et préservation des espaces remarquables du littoral – définition d'un sous-secteur spécifique avec une réglementation adaptée	2,08 ha
2	**Partie de la zone ND du POS reclassée en zone NL** – reconnaissance de l'existant (constructions et installations à vocation de sports/loisirs) – règlement autorisant uniquement une évolution mesurée de l'existant	3,11 ha
3	**Partie de la zone ND du POS reclassée en zone A** – cohérence avec l'existant (constructions liées à une exploitation agricole) et avec l'enjeu de permettre le maintien/développement des activités agricoles (nouvelles constructions agricoles en continuité de celles existantes et en continuité des espaces urbanisés de l'île des Embiez)	0,74 ha
4	**Partie de la zone ND du POS reclassée en zone Ap** – cohérence avec l'existant (espaces actuellement valorisés par l'agriculture) et avec l'enjeu de préserver les espaces remarquables du littoral (espaces agricoles d'intérêt paysager de l'île des Embiez)	0,43 ha
5	**Partie de la zone INCA du POS reclassée en zone A** – cohérence avec l'enjeu de permettre le maintien/développement des activités agricoles (nouvelles constructions agricoles en continuité des espaces urbanisés de l'île des Embiez)	0,26 ha
6	**Partie de la zone NC du POS reclassée en zone N** – cohérence avec l'existant (espaces boisés)	4,09 ha
7	**Partie de la zone ND du POS reclassée en zone A** – cohérence avec l'existant (espace actuellement valorisé par l'agriculture)	0,05 ha

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C Ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteos.

SYNTHESE – EVOLUTION DE ZONAGE AU SEIN DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES



Légende	Surfaces
Secteurs précédemment NC au POS et reclassés en zone N	*14,24 ha*
Secteurs précédemment ND au POS et reclassés en zone A	*16,01 ha*
Secteurs précédemment NC au POS, maintenus en zone A avec modification (sous-secteur spécifique…)	*7,35 ha*
Secteurs précédemment ND au POS, maintenus en zone N avec modification (sous-secteur spécifique…)	*235,16 ha*

Synthèse

La redéfinition des zones agricoles et naturelles de la commune a engendré les évolutions suivantes :

- près de **14,2 ha de zones précédemment NC au POS ont été reclassés en zone N au sein du PLU**, il s'agit d'une **reconnaissance de l'existant** (secteurs boisés ou à dominante naturelle en continuité des entités déjà classées en zone naturelle au sein du précédent POS)

- près de **16 ha de zones précédemment ND au POS ont été reclassées en zone A au sein du PLU** : il s'agit également d'une **reconnaissance de l'existant** (espaces actuellement valorisés par l'agriculture).

Par ailleurs, une actualisation des zones Agricoles (A) et Naturelles (N) a été opérée afin **d'adapter le cadre réglementaire à l'existant, ainsi qu'aux projets et enjeux de la commune.**

Ont notamment été établies les **zones N1**, en bordure des espaces naturels remarquables du littoral (classés en zone N2 – collines Tante Victoire et du Fort de Six-Fours, pointe naturelle du Cap Nègre, Massif du Cap Sicié) et dans lesquels des constructions préexistent. En cohérence avec les dispositions de l'article L.123-1-5-II-6° du Code de l'Urbanisme, l'extension mesurée et encadrée des constructions existantes bénéficiant d'une existence légale est admise.
La zone N1 constitue :

- un **secteur de taille limitée** : la zone N1 représente près de 259,1 ha, représentant ainsi 9,6% de la superficie de la commune et 22% des zones naturelles de Six-Fours-les-Plages. L'enjeu a été d'avoir une réflexion globale à l'échelle de la zone N1 et d'éviter la multiplication des « pastilles » au sein des espaces à dominante naturelle de la commune.

- un **secteur de capacité d'accueil limitée** : seule l'extension mesurée des constructions existantes (dans la limite de 30% de la surface de plancher existante), les annexes/dépendances et piscines sont autorisées en zones N1 avec une limitation à 150 m² de surface de plancher après extension (y compris les annexes et dépendances). De plus, des dispositions sont introduites au sein du règlement concernant l'emprise au sol des annexes /dépendances et la hauteur maximale autorisées.
Ainsi, de part cette **limitation importante**, le développement urbain admis en zone N1 ne portera pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestier, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Dans la même logique, les **sous-secteurs N1b, N1p, N1z, N2a, Ne, NL, Nt1 et Nt2** constituent également des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans la mesure où ils correspondent à des emprises restreintes, et qu'ils ont une vocation spécifique (liée à l'existant), ainsi qu'une constructibilité mesurée et encadrée.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo.

2.3.3 – Consommation d'espaces forestiers

A - Contexte

En cohérence avec les dispositions de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme (loi Littoral), les parcs et **ensembles boisés existants les plus significatifs** de la commune de Six-Fours-les-Plages doivent être inscrits en **Espaces Boisés Classés (EBC)** au sein du PLU, après consultation de la Commission Départementale compétente en matière de Nature, de Paysages et de Sites.

La municipalité a fait le choix d'actualiser au sein du PLU la délimitation des Espaces Boisés Classés (EBC) du précédent POS. En effet, ce document a été réalisé sur une base cadastrale qui, déjà en 1996, n'était pas à jour ; ainsi, un certain nombre de constructions existantes en 1996 et légalement édifiées ne figuraient pas au cadastre. La définition des Espaces Boisés Classés (EBC), basée sur ce fond cadastral, a donc pu comporter des **erreurs de type superposition de constructions légalement édifiées et d'EBC**.

Par ailleurs, les **EBC définis dans ce POS étaient approximatifs** ; certains EBC avaient été positionnés sur des entités non boisées et, à l'inverse, certaines entités boisées significatives du territoire n'avaient pas été affectées d'un classement en EBC.

Enfin, une **confusion de figuré** a conduit à inscrire au POS des EBC au sein du **périmètre du PAZ de la ZAC de la Coudoulière**, alors qu'il s'agissait en réalité d'espaces verts à créer.

Dans le cadre de l'**élaboration du précédent PLU** (approuvé en 2004 et annulé en 2008), la **délimitation EBC du POS avaient déjà fait l'objet de modifications** après consultation de **la Commission Départementale compétente en matière de Nature, de Paysages et de Sites.** Ainsi, les principales évolutions suivantes concernant les EBC avaient alors été actées :

- détourage des constructions figurant au cadastre dans les entités boisées existantes,
- redéfinition des limites des EBC au sein de la ZAC de la Coudoulière et notamment dans le parc Méditerranée,
- redéfinition des limites des EBC au sein de la ZAC des Marines d'Aryana,
- redéfinition des EBC sur les limites des collines Tante Victoire et du fort de Six-Fours,
- redéfinition des EBC sur les limites du massif du Cap Sicié,
- redéfinition des limites des EBC au niveau du centre aéré Jaumard.

Suite à l'annulation du PLU en 2008, la délimitation des EBC du POS est redevenue opposable.

Dans le cadre de l'élaboration du nouveau PLU, la municipalité a souhaité renouveler ce travail de redéfinition des EBC. Il y a en effet un réel enjeu de mise à jour des délimitations des Espaces Boisés Classés (EBC) en cohérence avec les entités boisées réellement existantes et en prenant appui sur des données récentes (base orthophotographique et base cadastrale de 2011).

La municipalité a **présenté une première proposition de délimitation d'EBC à la Commission des Sites** le **17 janvier 2012**. A la suite de la présentation de cette proposition, la Commission des Sites a formulé **5 réserves** dans son avis formalisé adressé à la municipalité :

- demande de justification de la légalité des constructions et installations pour lesquelles des déclassements d'EBC ont été opérés au sein des entités boisées de la commune
- nécessaire démonstration que les aménagements sportifs existants au sein du secteur de la Coudoulière ont été réalisés dans le cadre de la ZAC
- opposition au déclassement d'EBC au sein du Parc Méditerranée
- nécessaire reprise des déclassements d'EBC au sein du camping de la colline Tante Victoire (déclassements ne devant concerner que les surfaces effectivement artificialisées)
- nécessaire reprise des déclassements d'EBC au sein du centre aéré secteur Jaumard (déclassements ne devant concerner que les surfaces effectivement non boisées)

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C Ingénierie, filiale du Groupe Alteréo

Dans le but de répondre à ces 5 réserves, une seconde proposition de délimitation des EBC a été présentée à la **Commission des Sites** le **28 mai 2013**. A l'issue de cette présentation, la Commission des Sites a émis un **avis favorable sur la délimitation des EBC** actualisée, **sous réserve** :

- de **limiter les déclassements d'EBC** proposés sur les **parcelles n°439 et 440** – secteur « **Pétugue** » au **chemin d'accès** et que l'existence légale des constructions soit démontrée
- de **justifier que les piscines** faisant l'objet de déclassement d'EBC - secteur « **Pétugue** » (parcelles n°1549 à 1552) se sont réalisées **conformément au PLU de 2004 ou antérieurement au POS** de 1996.
- de ne **pas opérer le déclassement d'EBC** prévu en **limite Ouest du massif du Cap Sicié** – zone UFp secteur « **Pied** »

B – Evolutions apportées à la délimitation des EBC du précédent POS dans le cadre du PLU

Dans le cadre de la définition des pièces réglementaires du PLU, un travail sur les Espaces Boisés Classés de la commune a été mené afin de redessiner plus finement les limites de ces espaces d'intérêt écologique et paysager majeurs. Le présent paragraphe vise à justifier l'évolution des EBC dans le cadre du PLU par rapport au précédent POS ; il s'agit en effet de **considérer le POS comme « l'état zéro »** et d'expliquer les ajouts et suppressions d'EBC mis en place dans le cadre du PLU.

En premier lieu, un travail de détourage des principaux cheminements et des constructions et piscines existants incluses au sein des EBC du POS a été réalisé.

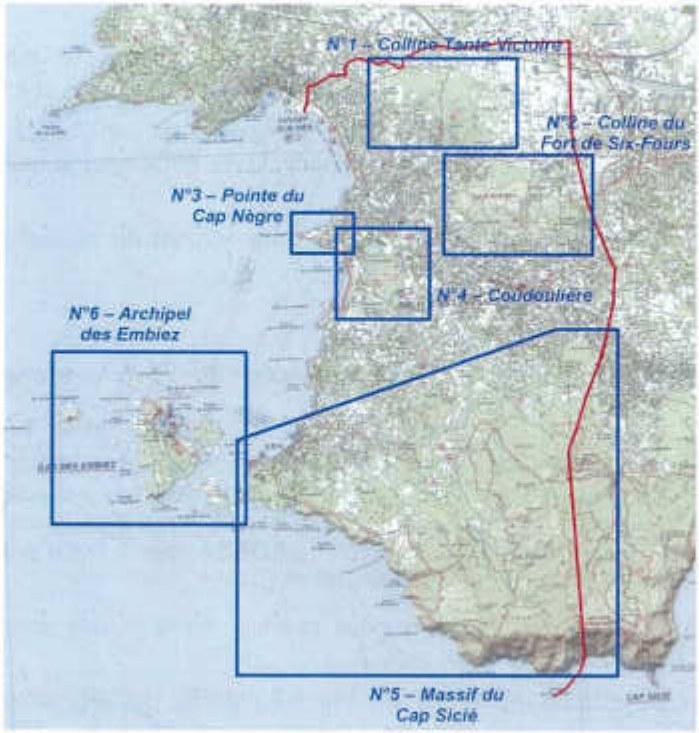
Ainsi, les principales **voies de circulation et les chemins existants** ont été exclus des EBC (emprise actuelle des voies et espaces concernés par les emplacements réservés dédiés à la création ou l'élargissement de voies et chemins). En effet, ces espaces étant non boisés, ils ne constituent pas des boisements significatifs au titre du L.146-6 du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs, il existe un réel enjeu de reconnaissance des voies et chemins au sein des entités boisées, notamment car ils jouent un rôle majeur dans la défense contre l'incendie des massifs. Dans la même logique, les citernes existantes ou projetées dans le cadre du PIDAF du Cap Sicié ont également été détourées des EBC.

Concernant les **constructions existantes inscrites en EBC**, des fenêtres de constructibilités ont été positionnées autour de chaque construction (correspondant à l'emprise actuelle des constructions majorée de 5 m – uniquement sur l'emprise de l'unité foncière accueillant lesdites constructions) afin de permettre, quand le règlement de la zone l'autorise, la réalisation d'annexes ou l'extension mesurée des constructions existantes. Ces fenêtres de constructibilité ont été dessinées autour de toutes les constructions existantes au sein des EBC, en zones N1 et N2. En zone N2 aucune évolution des constructions n'est autorisée par le règlement du projet de PLU, et en zone N1 seule une extension mesurée des constructions existantes légalement édifiées est autorisée. Ainsi, la mise en place des fenêtres de constructibilité n'induira pas ni d'extension, ni de légalisation des constructions illégalement édifiées.

Ces déductions (détourage des voies et constructions) ne sont pas comptabilisées dans les tableaux suivants ; il s'agit en effet d'une simple mise en conformité avec l'existant et les emprises réelles des entités boisées de la commune.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo

Localisation des entités boisées remarquables de la commune de Six-Fours-les-Plages



Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

Les tableaux suivants détaillent les évolutions POS/PLU effectuées sur chaque entité boisée remarquable ; les ***surfaces bleues*** correspondent aux espaces ajoutés aux EBC du POS et les ***surfaces roses*** correspondent aux espaces soustraites des EBC du POS.

EVOLUTION EBC SECTEUR N°1 – COLLINE TANTE VICTOIRE			
Extrait EBC du précédent POS	**Extrait EBC du PLU**	**EBC ajoutés (bleu) et soustraits (rose)**	
			
Evolution de surface	+ 18 635 m²	**Justification**	Ajout des EBC correspondant à des surfaces effectivement boisées, incluses en zone N2 au PLU et inscrites en continuité de des EBC existants. Ajout d'EBC correspondant à des surfaces effectivement boisées, incluses en zone U du PLU mais s'inscrivant en continuité des massifs d'EBC existants.
			
Evolution de surface	+ 20 765 m² - 410 m² (= + 20 355 m²)	**Justification**	Ajout des EBC correspondant à des surfaces effectivement boisées, incluses en zone N2 au PLU et inscrites en continuité de des EBC existants. Suppression des EBC correspondant à des surfaces cultivées.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteres.







Evolution de surface	+ 16 905 m²	**Justification**	Ajout des EBC correspondant à des surfaces effectivement boisées, incluses en zone N2 au PLU et inscrites en continuité de des EBC existants. Ajout des EBC correspondant à des surfaces effectivement boisées, incluses en zone U du PLU mais s'inscrivant en continuité des massifs d'EBC existants. Ajout d'EBC correspondant à des boisements éparses qu'il a paru intéressant de conserver ou de créer (perception visuelle depuis l'A50) dans le découpage des lots en zone UZMA et UZMB (ZAC de la Millonne).

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteres.







Evolution de surface	+ 3 365 m²	Justification	Ajout d'EBC correspondant à un petit bosquet existant en zone UZMF (ZAC de la Millonne).









Evolution de surface	+ 2 300 m² - 3 660 m² (= - 1 360 m²)	Justification	Ajout des EBC correspondant à des surfaces effectivement boisées, incluses en zone N2 au PLU et inscrites en continuité de des EBC existants. Détourage des cheminements de desserte interne du camping, de sa piscine, ses constructions existantes (accueil, sanitaires…) et de ses aires de stationnement.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteres.

EVOLUTION EBC SECTEUR N°2 – COLLINE DU FORT DE SIX FOURS

Extrait EBC du précédent POS	Extrait EBC du PLU	EBC ajoutés (bleu) et soustraits (rose)
		

Evolution de surface	- 1 430 m²	Justification	Suppression des EBC correspondant à des surfaces artificialisées / non boisées.

Evolution de surface	+ 24 161 m² - 8 150 m² (= + 16 011 m²)	Justification	Ajout des EBC correspondant à des surfaces effectivement boisées, incluses en zone N2 au PLU et inscrites en continuité de des EBC existants. Ajout des EBC correspondant à des surfaces effectivement boisées, incluses en zone U du PLU mais s'inscrivant en continuité des massifs d'EBC existants. Ajout d'EBC en zone U correspondant à des massifs boisés significatifs et se prolongeant en EBC sur la Seyne-sur-Mer. Suppression des EBC correspondant à des surfaces cultivées et à quelques espaces artificialisés / non boisées.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alpicrau.







Evolution de surface	+ 1 410 m² - 1 860 m² (= - 447 m²)	Justification	Ajout des EBC correspondant à des surfaces effectivement boisées, incluses en zone N2 au PLU et inscrites en continuité de des EBC existants. Suppression des EBC correspondant à des surfaces artificialisées / non boisées.







Evolution de surface	+ 5 170 m²	Justification	Ajout des EBC correspondant à des surfaces effectivement boisées, incluses en zone N2 au PLU et inscrites en continuité de des EBC existants.





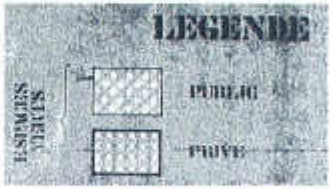


Evolution de surface	+ 2 035 m²	Justification	Ajout des EBC correspondant à des surfaces effectivement boisées, incluses en zone N2 au PLU et inscrites en continuité de des EBC existants.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo.

EVOLUTION EBC SECTEUR N°3-4 –POINTE DU CAP NEGRE / ZAC DE LA COUDOULIERE

Extrait EBC du précédent POS	Extrait EBC du PLU	EBC ajoutés (bleu) et supprimés (rose)
		

Evolution de surface	+ 47 100 m²	Justification	Ajout des EBC correspondant à des surfaces effectivement boisées, incluses en zone N au PLU et inscrites en continuité de des EBC existants. **Pointe du Cap Nègre, zones N1 et N2 du PLU** : L'EBC existant est maintenu et complété par une extension venant protéger les espaces boisés significatifs de ce lieu ; les falaises, les constructions existantes et les chemins ne sont ainsi pas inclus dans l'EBC. **ZAC de la Coudoulière, Parc Méditerranée** : Le PAZ de la ZAC de la Coudoulière recensait des espaces verts privés ou publics à créer matérialisés par un figuré identique à celui des EBC (cf image ci-contre). Il ne s'agissait cependant pas d'espaces boisés classés mais d'espaces verts à créer (Cf. extrait de la légende du PAZ de la ZAC ci-contre).  Le figuré avait ainsi été repris par erreur dans le POS. Le projet de PLU est l'occasion de corriger cette erreur. La ZAC ayant été réalisée, des plantations ont été réalisées (le parc Méditerranée est donc un espace vert artificialisé ; créé de la main de l'homme) et certaines d'entre elles forment ainsi des espaces boisés significatifs. Le projet de PLU matérialise donc en EBC ces espaces boisés significatifs. Il est également à noter que cette proposition de classement en EBC avait déjà été émise dans le PLU de 2004 et avait alors été validée par la Commission des Sites.

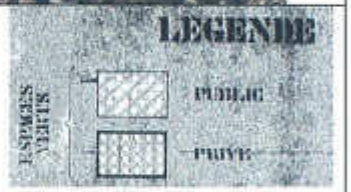
Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo.







Evolution de surface	+ 183 545 m²	Justification	**ZAC de la Coudoulière** : Le PAZ de la ZAC de la Coudoulière recensait des espaces verts privés ou publics à créer matérialisés par un figuré identique à celui des EBC (Cf extrait de la légende du PAZ de la ZAC ci-contre). Il ne s'agissait cependant pas d'espaces boisés classés mais d'espaces verts à créer. Le figuré avait ainsi été repris par erreur dans le POS. Le projet de PLU est l'occasion de corriger cette erreur. La ZAC ayant été réalisée, des plantations ont été réalisées (aménagements créés de la main de l'homme sur un site correspondant à une ancienne carrière – Bois de la Coudoulière) et certaines d'entre elles forment aujourd'hui des espaces boisés significatifs. Le projet de PLU matérialise donc en EBC ces espaces boisés significatifs. Il est également à noter que cette proposition de classement en EBC avait déjà été émise dans le PLU de 2004 et avait alors été validée par la Commission des Sites.



Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteres.

EVOLUTION EBC SECTEUR N°4 – ZAC MARINES D'ARYANA			
Extrait EBC du précédent POS		Extrait EBC du PLU	EBC ajoutés (bleu) ou supprimés (rose)
			
Evolution de surface	- 2 770 m²	**Justification**	Suppression des EBC correspondant à des surfaces artificialisées / non boisés de type délaissés routiers.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteos.

EVOLUTION EBC SECTEUR N°5 – MASSIF DU CAP SICIE

Extrait EBC du précédent POS	Extrait EBC du PLU	EBC ajoutés (bleu) ou supprimés (rose)
		

Evolution de surface	+ 36 845 m² - 16 835 m² (= + 20 010 m²)	**Justification**	Ajout des EBC correspondant à des surfaces effectivement boisées, incluses en zone N au PLU et inscrites en continuité de des EBC existants. Suppression des EBC correspondant à des clairières non boisées.

Evolution de surface	+ 13 775 m² - 16 220 m² (= - 2 445 m²)	**Justification**	Ajout des EBC correspondant à des surfaces effectivement boisées, incluses en zone N au PLU et inscrites en continuité de des EBC existants. Suppression des EBC correspondant à des surfaces cultivées.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo.

















Zoom sur le centre aéré Jaumard en zone Nl

Evolution de surface	+ 2110 m² - 16 870 m² (= - 14 760 m²)	**Justification**	Suppression des EBC sur la partie Nord de la zone N1b afin de permettre l'aménagement d'un bassin de rétention paysager à caractère naturel (règlement spécifique au projet de PLU n'autorisant que ce type d'aménagement). Suppression des EBC sur la partie Sud de la zone N1b afin de permettre l'aménagement d'un bassin de rétention paysager à caractère naturel (règlement spécifique à la zone). Ce déclassement avait déjà été proposé et validé par la Commission des Sites lors du PLU de 2004. Suppression des EBC sur la partie Nord et Sud de la zone NL (centre aéré Jaumard) déjà proposée et validée par la Commission des sites dans le PLU de 2004 – emprise non boisée et utilisée par le centre aéré Ajout d'EBC sur la partie Sud de la zone NL sur des espaces boisés.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteres.







Evolution de surface	- 7 640 m²	Justification	Suppression des EBC intégrés à la nouvelle zone UGa, destinée à recevoir des installations et activités liées à l'activité funéraire en place dans la zone (mise en place d'un emplacement réservé à cet effet). Création d'EVP (espaces verts à protéger) au PLU sur les espaces naturels à caractère boisé situés dans l'emprise de la zone de camping/caravaning







Evolution de surface	+ 53 510 m²	Justification	Ajout des EBC correspondant à des surfaces effectivement boisées, incluses en zone N au PLU et inscrites en continuité de des EBC existants. Création d'EVP (espaces verts à protéger) au PLU sur les espaces naturels à caractère boisé situés dans l'emprise de la zone de camping/caravaning

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteres.







Evolution de surface	+ 22 374 m² - 8 269 m² (= + 14 105 m²)	Justification	Ajout des EBC correspondant à des surfaces effectivement boisées, incluses en zone N1 au PLU et inscrites en continuité de des EBC existants. Ajout d'EBC linéaires pour protéger la ripisylve du ru traversant les terres agricoles et garantir une transition végétale arborée entre les espaces urbanisés et agricoles. Suppression des EBC correspondant à des surfaces cultivées.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.







Evolution de surface	+ 13 280 m² - 13 500 m² (= - 220 m²)	Justification	Ajout des EBC correspondant à des surfaces effectivement boisées, incluses en zone N1 au PLU et inscrites en continuité de des EBC existants. Suppression des EBC correspondant à des prairies (non boisées).

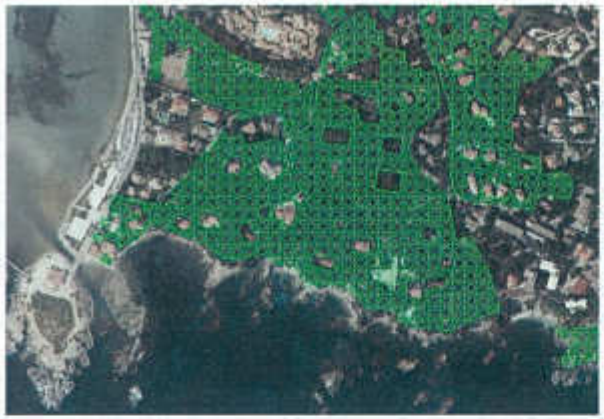






Evolution de surface	+ 3 775 m²	Justification	Ajout des EBC correspondant à des surfaces effectivement boisées, incluses en zone N1 ou UFp au PLU et inscrites en continuité de des EBC existants.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.







Evolution de surface	+ 15 695 m²	Justification	Ajout des EBC correspondant à des surfaces effectivement boisées, incluses en zone UF (frange pavillonnaire du Cap du Brusc présentant un fort intérêt paysager) au PLU et inscrites en continuité de des EBC existants. Ajout d'EBC sur le parking couvert par un ER afin de maintenir des continuités végétales entre les entités boisées couvertes par un EBC.







Evolution de surface	- 1 200 m²	Justification	Création de deux fenêtres de constructibilité au sein du massif du Cap Sicié afin de permettre l'implantation d'une bergerie sur les vestiges d'une ancienne bergerie et d'une ancienne maison de garde – cohérence avec l'enjeu de conforter la défense contre l'incendie au sein du massif (objectif porté par le PIDAF du Cap Sicié) : débroussaillement naturel des boisements limitant la propagation des feux… Les fenêtres de constructibilité correspondent à des espaces non réellement boisés ou présentant un boisement moins dense, au sein desquels les vestiges des anciennes bergerie et maison de garde sont identifiées (*Cf. annexe 1.3.d du Rapport de Présentation*)

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alliance.



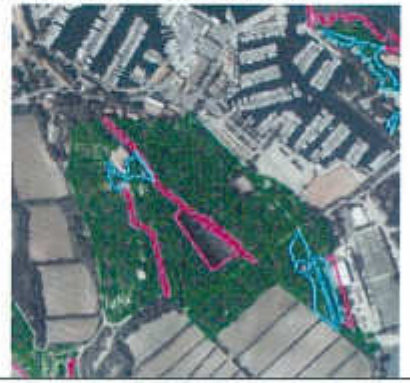




Evolution de surface	+ 1 525 m² - 33 790 m² (= - 32 265 m²)	**Justification**	Ajout des EBC correspondant à des surfaces effectivement boisées, incluses en zone N2 au PLU et inscrites en continuité des EBC existants. Suppression des EBC correspondant aux chemins et falaises. Suppression des EBC correspondant à des surfaces cultivées.

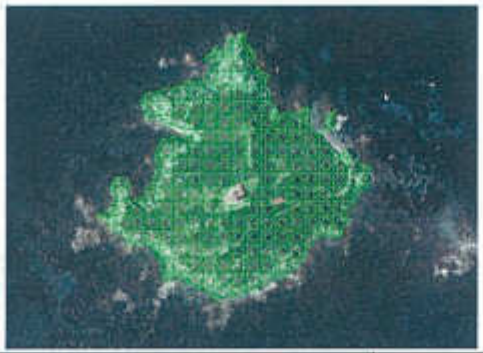
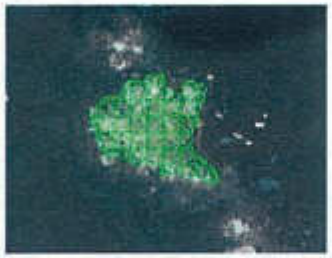
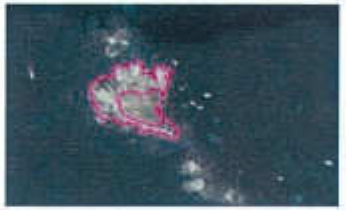






Evolution de surface	+ 5 025 m² - 4 135 m² (= + 890 m²)	**Justification**	Ajout des EBC correspondant à des surfaces effectivement boisées, incluses en zone N2 au PLU et inscrites en continuité des EBC existants. Suppression des EBC correspondant à des surfaces cultivées. Suppression des EBC correspondant à des surfaces artificialisées

Ce document est la propriété de G2C Ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alkeos.

Extrait EBC du POS en vigueur	Extrait EBC du projet de PLU	EBC ajoutés(bleu) et supprimés (rose)
		
Evolution de surface	- 18 905 m²	**Justification**	Suppression des EBC correspondant aux chemins et falaises.
		
Evolution de surface	- 6 590 m²	**Justification**	Suppression des EBC correspondant aux falaises.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

C – Conclusion

Les tableaux suivants dressent un bilan des surfaces EBC ajoutées et supprimées dans le cadre du PLU en fonction de leur justification :

Surface des EBC du POS	*Surface des EBC du PLU*
989 ha	**1024,4 ha**

Surfaces ajoutées	
Zones boisées, incluses en zone N au PLU et inscrites en continuité des EBC existants	27,1 ha
Zones boisées, incluses en zone U au PLU et inscrites en continuité des EBC existants ou formant de petits massifs remarquables	26,2 ha
Ripisylves et écrans végétaux boisés	1,2 ha
TOTAL	54,5 ha

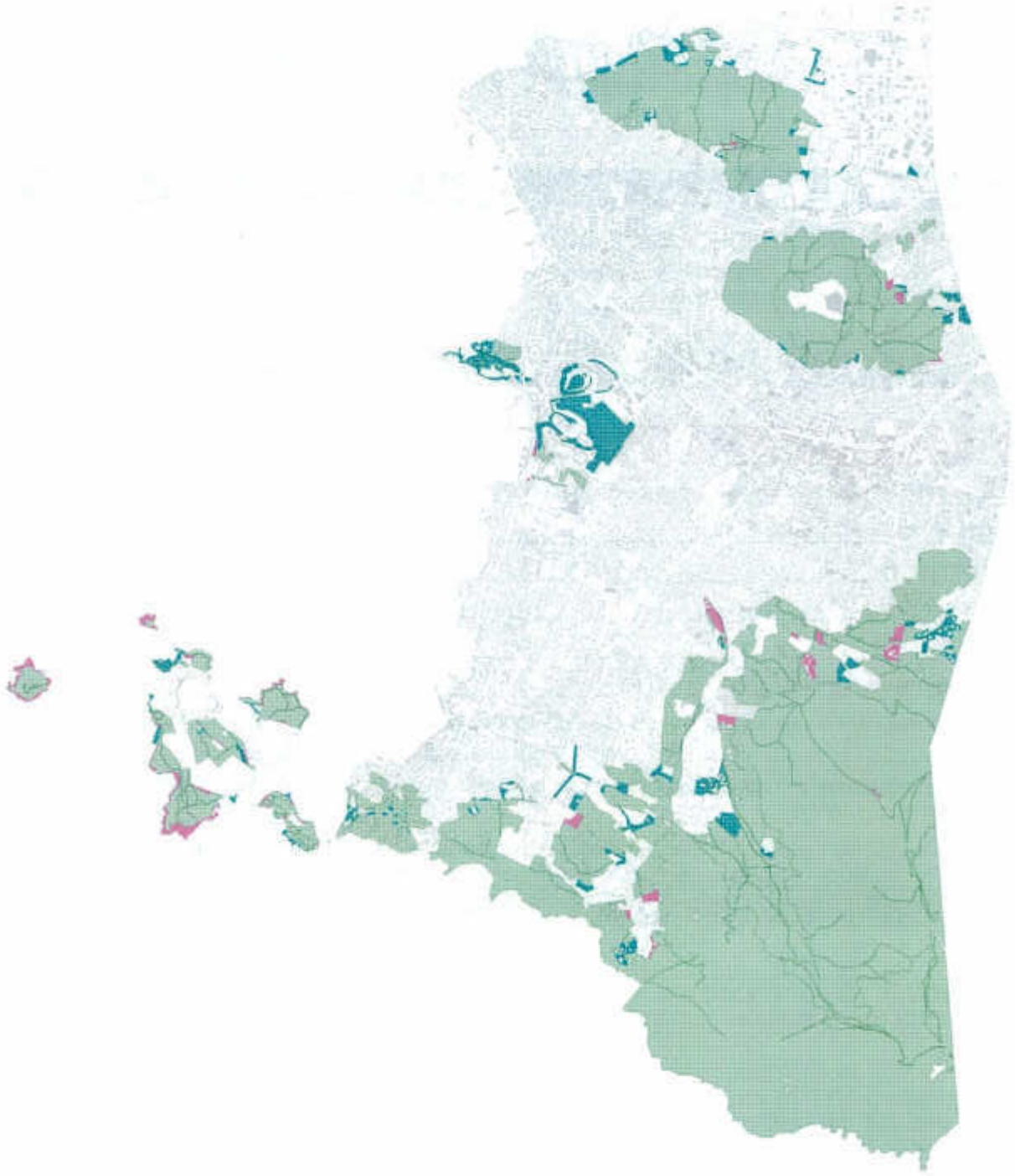
Surfaces supprimées	
Zones de falaises (roche affleurante, pas de boisements)	7 ha
Surfaces artificialisées / urbanisation	2,4 ha
Zones de prairies	1,6 ha
Zones de clairières	2,8 ha
Surfaces cultivées	2,8 ha
Surfaces correspondant aux chemins côtiers	1,1 ha
Surfaces correspondant aux emplacements réservés (autres que les élargissements et créations de voies)	0,9 ha
Surfaces correspondant aux aménagements existants au sein d'un camping (desserte interne et installations de sport et loisirs)	0,5 ha
Surfaces correspondant aux deux fenêtres de constructibilité créées au sein du massif du Cap Sicié pour l'implantation d'une bergerie (lien avec défense contre l'incendie /PIDAF)	0,1 ha
TOTAL	19,2 ha

*Ainsi le projet de PLU de la commune de Six-Fours-les-Plages crée près de **35,3 ha d'Espaces Boisés Classés (EBC) supplémentaires** par rapport au POS en vigueur.*

La carte ci-après permet de visualiser les évolutions relatives aux EBC à l'échelle du territoire communal. Il apparaît ainsi que les modifications opérées relatives aux EBC constituent des ajustements mineurs ne remettant pas en cause la préservation des espaces boisés remarquables de la commune.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo

Carte présentant l'évolution générale des EBC entre POS et PLU – surfaces **déduites** et ajoutées



Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

2.3.4 – Bilan des évolutions induites par le projet de développement communal sur les espaces agricoles, naturels et forestiers de la commune

Le tableau suivant synthétise les évolutions apportées au zonage du PLU et concernant les secteurs agricoles, naturels et forestiers de la commune de Six-Fours-les-Plages :

	Réductions induites par le PLU	Augmentations induites par le PLU
Espaces agricoles	Près de **1,5 ha de zone NC du Pos ont été reclassés en zone U – reconnaissance de l'existant** (urbanisation non liée à une exploitation agricole)	Près de **11 ha de zone U/NA/NB du POS ont été reclassés en zone A** - enjeu de préservation du potentiel agricole communal et de limiter l'expansion de l'urbanisation
	Près de 14,2 ha de zones NC du POS reclassés en zone N – reconnaissance de l'existant (secteurs boisés ou à dominante naturelle en continuité des entités déjà classées en zone naturelle au POS)	**Près de 16 ha de zones ND du POS reclassés en zone A – reconnaissance de l'existant** (espaces actuellement valorisés par l'agriculture)
	Ainsi, le PLU crée près de 11,3 ha de zone Agricole (A) supplémentaires par rapport au POS	
Espaces naturels	Près de **55,6 ha de zone ND du POS ont été reclassés en zone U/AU** : - **reconnaissance de l'existant** : ports/plages/aménagements littoraux ou urbanisation actuelle en limite de zone U du POS – **52,1 ha** - **planification du confortement d'équipements existants** (cimetière de Courrens) – **3,5 ha**	Près de **75,8 ha de zone U/NA/NB du POS ont été reclassés en zone N** - enjeu de préservation du potentiel naturel communal et de limiter l'expansion de l'urbanisation
	Près de 16 ha de zones ND du POS reclassés en zone A – reconnaissance de l'existant (espaces actuellement valorisés par l'agriculture)	**Près de 14,2 ha de zones NC du POS reclassés en zone N – reconnaissance de l'existant** (secteurs boisés ou à dominante naturelle en continuité des entités déjà classées en zone naturelle au POS)
	Ainsi, le PLU crée près de 18,5 ha de zone Naturelle (N) supplémentaires par rapport au POS	
Espaces forestiers	Près de **19,2 ha d'EBC du POS déclassés** – reconnaissance de l'existant ou cohérence avec les Emplacements Réservés (ER) définis au PLU	Près de **54,5 ha d'EBC supplémentaires créés dans le cadre du PLU** – reconnaissance de l'existant
	Ainsi, le PLU crée près de 35,3 ha d'EBC supplémentaires par rapport au POS	

En conclusion, la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers engendrés par le PLU est **très limitée** et ne porte pas **atteinte aux grands équilibres agricoles/naturels** de la commune. De plus, le PLU **accentue la préservation du potentiel agricole/naturel** de Six-Fours-les-Plages en classant près de 30 ha supplémentaires en zones A/N et en **augmentant les surfaces EBC** de près de **35,3 ha**.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

2.3.5 – Compatibilité du cadre réglementaire du PLU avec les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain établis au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Conformément aux dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014, des **objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain** ont été établis au sein du **PADD** (*Cf. paragraphe 2.1 de l'orientation-cadre n°2 « Une stratégie Urbaine pour un maintien et un développement du « bien-vivre » à Six-Fours-les-Plages*).

Le tableau suivant justifie la **compatibilité du cadre réglementaire établi dans le cadre du PLU avec ces objectifs** :

Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain établis au sein du PADD	*Cadre réglementaire du PLU*
- reclasser à minima 75 ha d'anciennes zones U / NA / NB du POS en zones Agricole (A) ou Naturelle (N) dans le PLU	Comme exposé au sein des paragraphes 2.3.1 et 2.3.4 du présent Rapport de présentation, la **redéfinition de la limite des zones constructibles au sein du zonage du PLU** a conduit au **reclassement de 87,1 ha de zones U / NA / NB du POS en zones Agricoles** (A - 11 ha) **ou Naturelles** (N – 76,1 ha)
- projeter à l'horizon 2025, une **extension de la tache urbaine actuelle à minima 4 fois inférieure à celle constatée entre 1996 et 2010** *(pour rappel, la tache urbaine a évolué sur cette période de près de 10 ha / an)*	La **redéfinition de la limite des zones constructibles au sein du zonage du PLU** a conduit à **réduire fortement les potentialités d'extension de la tache urbaine actuelle permises par le précédent POS** (reclassement en zones A / N d'une grande partie des zones NA/NB du POS – *Cf. point précédent*). Par ailleurs, l'**urbanisation de l'ensemble des zones constructibles du PLU** induirait une **extension globale de la tache urbaine** de l'ordre de **16 ha**, soit une extension moyenne annuelle à l'**horizon 2025** de l'ordre de **1,5 ha/an - plus de 6 fois inférieure à celle constatée entre 1996 et 2010** (10 ha /an). Cette extension urbaine moyenne annuelle induite par le PLU, ainsi que sa comparaison avec celle constatée entre 1996 et 2010 est détaillée ci-après

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

<table>
<tr><th>Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain établis au sein du PADD</th><th colspan="4">Cadre réglementaire du PLU</th></tr>
<tr><td rowspan="5">- projeter à l'horizon 2025, une extension de la tache urbaine actuelle à minima 4 fois inférieure à celle constatée entre 1996 et 2010 (pour rappel, la tache urbaine a évolué sur cette période de près de 10 ha / an) [suite]</td><td></td><td>Constatée entre 1996 et 2010</td><td>Projetée dans le PLU à l'horizon 2025</td><td>Différentiel</td></tr>
<tr><td>Extension globale de la tache urbaine</td><td>10 ha / an</td><td>1,5 ha /an</td><td>Extension divisée par 6</td></tr>
<tr><td>Extension de la tache urbaine à vocation d'habitat</td><td>4 ha / an</td><td>0,3 ha / an (zones 1AUh6 Allègre, 1AUh7 Bernard-Bas et UE Mourret/Bas-Mouriès principalement)</td><td>Extension divisée par 13</td></tr>
<tr><td>Extension de la tache urbaine à vocation d'activités économique</td><td>6 ha / an</td><td>0,6 ha / an (zone 2AUa1 Prébois principalement)</td><td>Extension divisée par 10</td></tr>
<tr><td>Extension de la tache urbaine à vocation d'équipements publics</td><td>/</td><td>0,6 ha / an (zones UGa Courrens et UL Mourret / Bas-Mouriès principalement)</td><td>Non quantifiable car donnée non connue pour la période 1996-2010</td></tr>
<tr><td>En cohérence avec l'objectif d'une gestion économe de l'espace, l'urbanisation future dans les zones A Urbaniser (AU) à vocation mixte ou principale d'habitat devra présenter une densité minimale allant de 30 à 100 logements par ha (densité à adapter selon les caractéristiques urbaines/paysagères de ce chacune de ces zones et leur localisation par rapport aux espaces centraux de la commune)</td><td colspan="4">Comme exposé au paragraphe 1.7.6 du présent Rapport de présentation, l'ensemble des zones A Urbaniser (AU) font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces OAP organisent et encadrent l'urbanisation de ces secteurs stratégiques de la commune et établissent notamment les densités minimales suivantes à respecter dans les zones à vocation mixte (1AU) ou principale d'habitat (1AUh) :
- OAP n°1 – Zone 1AU Guigou – densité minimale de 50 à 70 logts/ha
- OAP n°2 – Zone 1AU Bayle – densité minimale de 70 logts/ha
- OAP n°3 – Sous-secteur 1AUh1 Bouillibaye – densité minimale de 50 à 70 logts/ha
- OAP n°4 – Sous-secteur 1AUh2 Barras – densité minimale de 50 à 90 logts/ha
- OAP n°5 – Sous-secteur 1AUh3 Hoirs Nord – densité minimale de 70 logts/ha
- OAP n°6 – Sous-secteur 1AUh4 Bucarin – densité minimale de 100 logts/ha
- OAP n°7 – Sous-secteur 1AUh5 Camp Mégier – densité minimale de 50 à 70 logts/ha
- OAP n°8 – Sous-secteur 1AUh6 Allègre – densité minimale de 30 logts/ha
- OAP n°9 – Sous-secteur 1AUh7 Bernard-Bas – densité minimale de 30 logts/ha</td></tr>
</table>

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

3 – Justification des dispositions du PLU : le zonage mis en place et le règlement associé

3.1 – Un zonage en accord avec le projet urbain de Six-Fours-les-Plages

3.1.1 – Principes de zonage du PLU

Les objectifs de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), traduits au sein des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ainsi que la nouvelle réglementation en vigueur (Loi Grenelle de l'Environnement…) induisent un certain nombre de changements d'ordre réglementaire dans le cadre du nouveau document d'urbanisme communal.

Le PLU de la commune de Six-Fours-les-Plages répartit le territoire communal en **4 types de zones distinctes**, définies par le Code de l'Urbanisme :

- **les zones urbaines (U)** qui correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R.123-5 du Code de l'Urbanisme).
- **les zones à urbaniser (AU)**, correspondent à des secteurs naturels de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme (R123-6 du Code de l'Urbanisme).
- **les zones agricoles (A),** correspondant aux secteurs agricoles de la commune, protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (R.123-7 du Code de l'Urbanisme).
- **les zones naturelles et forestières (N)**, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (R.123-8 du Code de l'Urbanisme).

Différentes **zones et sous-secteurs** sont distingués au sein de chacune de ces 4 catégories de zones, en cohérence avec leurs **caractéristiques** et/ou leurs **vocations** spécifiques.

Chaque zone/sous-secteur est soumis à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement. A chacun d'entre eux, correspond un règlement de 14 articles qui définit les règles d'occupation du sol.

Par ailleurs, le zonage du PLU respecte et traduit spatialement les 3 stratégies-cadres retenues au sein du PADD et définies précédemment (*cf. paragraphe 1.3*) :

1 – Une stratégie Environnementale et Paysagère pour une préservation adaptée des paysages et du cadre de vie de qualité de Six-Fours-les-Plages

2 – Une stratégie Urbaine pour un maintien et un développement du « bien-vivre » à Six-Fours-les-Plages

3 – Une stratégie Economique pour un confortement du dynamisme économique de Six-fours-les-Plages

Des évolutions réglementaires liées au contexte législatif

La transformation du Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU) implique un certain nombre de changements d'ordre réglementaire, pour être conforme notamment aux lois Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), Urbanisme et Habitat (UH) et Engagement National pour l'Environnement (ENE – Grenelle).

La **notion de projet** est plus clairement affirmée avec l'ajout du Projet d'aménagement et de Développement Durables (PADD). Pièce maîtresse du PLU, ce PADD établit les **grandes orientations de développement retenues pour la commune à l'horizon 2025**, orientations qui sont ensuite traduites au sein des pièces réglementaires du PLU.

De plus, la dénomination des zones change afin de mieux prendre en compte une logique de projet.

- les **zones d'urbanisation future**, inscrites en zone NA du POS, deviennent des **zones A Urbaniser (AU)** au sein du PLU

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteree

- les **zones agricoles** (NC) et **naturelles** (ND) du POS deviennent respectivement des **zones A et N** dans le cadre du PLU afin de mieux prendre en compte leur vocation
- les **zones NB du POS**, qui constituaient une catégorie assez hétérogène et mal définie, **sont supprimées** et reclassées en tout ou partie dans les quatre catégories de zones établies au sein du PLU (U/AU/A et N)
- les **zones Urbaines (U)** du POS sont maintenues dans le PLU (zones U)

Par ailleurs, les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) sont intégrées au zonage et au règlement du PLU. Le PAZ-RAZ disparaît ainsi et la règle valable pour chaque ZAC est celle écrite dans le document d'urbanisme communal. Six-Fours-les-Plages est concernée par 4 ZAC (Coudoulière, Marines d'Aryana, Parc d'Activités des Playes et Parc d'Activités de la Millonne).

3.1.2 – Evolutions de zonage réalisées par rapport au précédent POS

Le zonage du précédent POS est redéfini en vue de répondre aux objectifs suivants :

- actualiser le cadre réglementaire en **cohérence avec l'occupation du sol et/ou l'urbanisation existante**
- mettre en **adéquation le zonage avec le projet de territoire de Six-Fours-les-Plages**

Ainsi, les principales évolutions de zonage suivantes ont été opérées par rapport au précédent POS de la commune :

A – Affirmation des pôles de vie de la commune

En cohérence avec les **orientations 1.1, 2.1, 2.2 , 2.3, 2.6 et 3.2 du PADD** qui appuient les **enjeux de mixité fonctionnelle, de diversification des typologies de logements, de mixité sociale et de limitation de la consommation d'espaces** :

- les **zones Urbaines à vocation mixte et/ou caractérisées par une densité plus importante** du précédent POS (UA, UB, UC et UD) sont maintenues au niveau des trois pôles de vie de la commune : centre-ville Reynier, les Lônes et le Brusc
- la **délimitation de ces zones est toutefois reconsidérée** en **cohérence avec l'existant** (fonctions, densités, formes urbaines et/ou typologies d'habitat) et/ou en **adéquation avec l'enjeu de structuration/densification du potentiel résiduel constructible à proximité des pôles de vie** de la commune. En ce sens sont opérées les principales évolutions suivantes :
  - les **secteurs précédemment inscrits en zone UE** aux abords Sud de l'avenue du Maréchal Juin sont **reclassés en zone UC** au sein du PLU
  - une partie des **secteurs précédemment inscrits en zones UA/UC** au Nord de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny est **reclassée en zone UB** au sein du PLU
  - la **zone UA du centre-ville Reynier du POS est prolongée vers l'Ouest et le Sud** sur des secteurs précédemment inscrits en zone UB au POS
  - une **partie des secteurs précédemment inscrits en zone UE** en limite Sud du centre-ville Reynier est **rattachée à la zone UB** au sein du PLU
  - une **partie des secteurs précédemment inscrits en zone UE** à l'Ouest du centre-ville Reynier est **rattachée à al zone UC** au sein du PLU
  - l'**une des principales potentialités constructibles à l'Ouest du centre-ville Reynier** (précédemment inscrite en zone UE au POS) est **reclassée en zone UD** au sein du PLU.
- le **projet de renouvellement urbain et de restructuration du secteur Condorcet** (centre-ville Reynier) est traduit au sein du zonage du PLU par la distinction de deux sous-secteurs spécifiques (UBa1 et UBa2), auxquels une réglementation spécifique est associée et sur lesquels une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été établie (*Cf. paragraphe 1.7.6*).

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

B – Structuration et densification des abords de l'avenue de la Mer

En cohérence avec les **orientations 1.1, 1.4, 2.2, 2.3 et 2,6 du PADD** qui appuient les enjeux :

- de **restructurer l'avenue de la Mer**, principal axe de liaison transversal reliant le centre-ville Reynier au littoral
- d'**organiser les fonctions** le long de cet axe majeur
- d'**inciter au renouvellement urbain**, à une **densification des espaces urbains** et à une **diversification des formes urbaines et typologies de logements**

Les **zones urbaines aux abords immédiats de l'avenue de la Mer** (D559) **ont été redéfinies** et les évolutions principales suivantes ont été opérées :

- **reclassement en zone UBb d'une partie de la zone UB du POS** afin de prolonger la densité et la typologie urbain du cœur du centre-ville Reyner vers l'Ouest
- **reclassement en zones UBb, UCb, UCc, UDc, UGd, 1AUh3 et 1AUh4, d'espaces précédemment inscrits en zone UE** au POS
- **reclassement en zone UEa d'une partie de la zone UE du POS** en vue d'inciter à une densification progressive des tissus pavillonnaires existants.

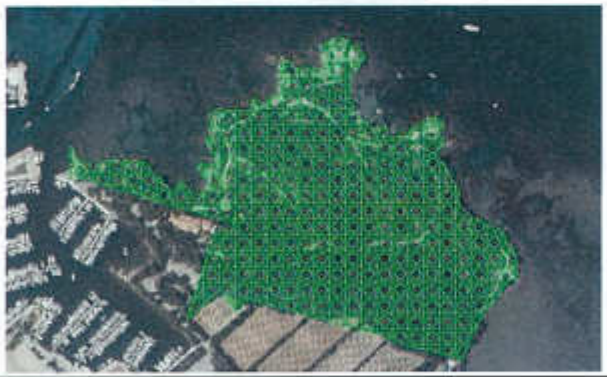
Le schéma ci-après synthétise les **enjeux et objectifs identifiés le long de l'avenue de la Mer** et ayant conduit à la **redéfinition du zonage du POS le long de cet axe de liaison majeur** :

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo

EVOLUTION EBC SECTEUR N°6 – ARCHIPEL DES EMBIEZ

Extrait EBC du précédent POS	Extrait EBC du PLU	EBC ajoutés (bleu) et supprimés (rose)
		

Evolution de surface	+ 5 287 m² - 6 827 m² (= + 1 540 m²)	**Justification**	Ajout des EBC correspondant à des surfaces effectivement boisées, incluses en zone N2 au PLU et inscrites en continuité des EBC existants. Suppression des EBC correspondant aux chemins et falaises.

Evolution de surface	+ 2 188 m² - 10 408 m² (= - 8 220 m²)	**Justification**	Ajout des EBC correspondant à des surfaces effectivement boisées, incluses en zone N2 au PLU et inscrites en continuité de des EBC existants. Suppression des EBC correspondant aux chemins et falaises. Suppression des EBC correspondant à des surfaces cultivées.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteres.







Evolution de surface	+ 15 602 m² - 2 697 m² (= + 12 905 m²)	**Justification**	Ajout des EBC correspondant à des surfaces effectivement boisées, incluses en zone N2 au PLU et inscrites en continuité des EBC existants. Suppression des EBC correspondant aux chemins.



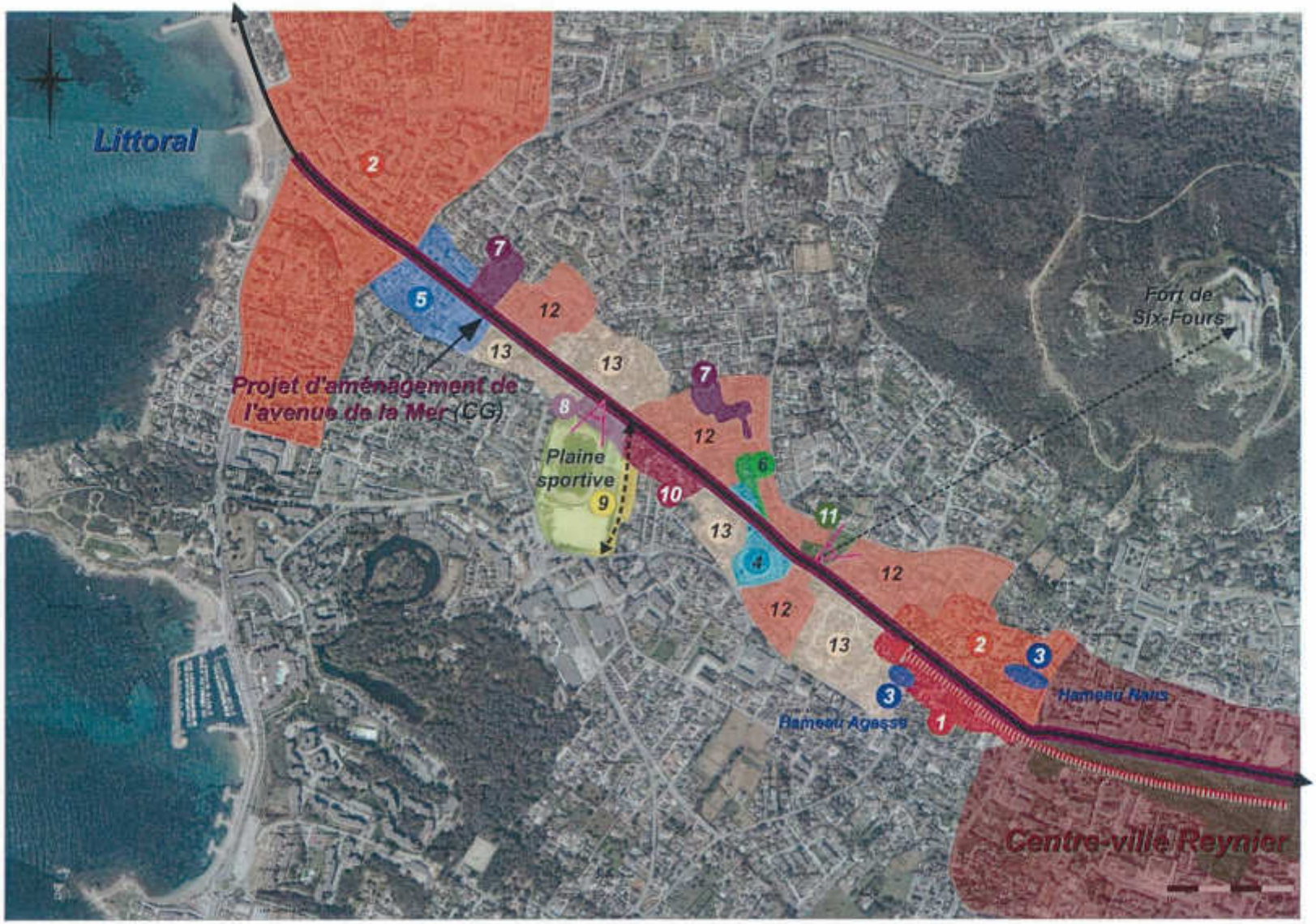




Evolution de surface	+ 5 900 m² - 3 490 m² (= + 2 410 m²)	**Justification**	Ajout des EBC correspondant à des surfaces effectivement boisées, incluses en zone N2 au PLU et inscrites en continuité des EBC existants. Suppression des EBC correspondant aux chemins et falaises.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteos.

Enjeux et objectifs identifiés le long de l'avenue de la Mer dans le cadre du projet de développement de Six-Fours-les-Plages



Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

1	**Prolongement du centre-ville vers l'Ouest** : vocation mixte, structuration / densification de l'urbanisation en bordure Sud de l'avenue de la Mer et production ponctuelle de logements sociaux
2	**Maintien des caractéristiques des secteurs à vocation mixte en continuité du centre-ville, ainsi qu'en frange littorale** (densité intermédiaire)
3	**Préservation des hameaux** : maintien des caractéristiques urbaines et paysagères des entités originelles de la commune
Structurer le développement des activités commerciales le long de l'avenue de la Mer, en appui sur l'existant :	
4	**Identification d'un pôle à vocation principalement commerciale** autour de structures existantes (supermarché...)
5	**Identification d'un pôle à vocation mixte** autour d'activités économiques existantes et à l'interface entre la frange littorale (mixte) et les secteurs plus résidentiels
n°6 à 13	**Limitation du développement commercial sur les autres secteurs à vocation principalement résidentielle** le long de l'avenue de la Mer
6	**Préservation des espaces et constructions d'intérêt paysager** au sein des tissus bâtis : **propriétés remarquables**...
7	**Identification des principales potentialités foncières** aux abords de l'avenue de la Mer et **encadrement de leur urbanisation** en cohérence avec les **enjeux de densification de ces espaces centraux** à l'échelle de la commune, **de diversification du parc de logements** (formes urbaines et typologies d'habitat) et de **mixité sociale** **Secteurs à vocation principale d'habitat**, dont l'urbanisation est conditionnée à une ou plusieurs **opérations d'ensemble**, avec définition d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) afin d'encadrer celle-ci
Restructuration des espaces urbains entre la plaine sportive et l'avenue de la Mer :	
8	**Ouverture de la plaine sportive sur l'avenue de la Mer**
9	**Extension de la plaine sportive au Sud-Est** et réalisation d'un **bouclage de voirie** entre l'avenue de la Mer et la rocade Font de Fillol
10	**Structuration / densification des tissus bâtis en bordure de l'avenue de la Mer**, dans un objectif de **diversification du parc de logements** et de **mixité sociale**
11	**Préservation du point de vue remarquable sur le Fort de Six-Fours depuis l'avenue de la Mer** : restructuration d'un îlot bâti en couplant **maintien du cône de vue sur le Fort de Six-Fours** et **production de logements en réponse à l'enjeu de mixité sociale**
12	**Maintien des caractéristiques des secteurs bâtis présentant une densité intermédiaire** (secteurs d'habitat de type collectif et individuel) et **affirmation de leur vocation principalement résidentielle** (nouvelles activités commerciales interdites)
13	**Possible structuration / densification progressive des tissus bâtis moins denses en bordure de l'avenue de la Mer** (tissus pavillonnaires)

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

C – Reconnaissance et préservation des caractéristiques des différentes entités urbaines composant Six-Fours-les-Plages

En cohérence avec les **orientations 1.2 et 1.3 du PADD** qui appuient le double objectif de **préserver les spécificités urbaines de chaque quartier** composant Six-Fours-les-Plages et d'**assurer une intégration des constructions dans leur environnement** tant bâti que paysager :

- le zonage du PLU **maintient et développe des zones et secteurs Urbains (U) différenciés**, en cohérence avec l'**existant**, la **structure urbaine de la commune** et les **enjeux de développement** établis au sien du PADD
- les **zones A Urbaniser (AU)** sont également distinguées afin de projeter des fonctions, densités et formes urbaines compatibles avec les tissus bâtis existants en limite de ces zones

Ainsi, le zonage du POS a été reconsidéré et celui du PLU découle directement des différentes typologies identifiées sur le territoire de Six-Fours-les-Plages :

Typologies urbaines	*Zones du PLU correspondantes*
Cœur du centre-ville Reynier et partie du cœur du Brusc – vocation mixte	UA
Première couronne du centre-ville Reynier, secteur Condorcet et abords Sud de l'avenue de la Mer dans la continuité Ouest du cœur du centre-ville Reynier – vocation mixte	UB
Secteurs à vocation mixte au niveau du centre-ville Reynier et des Lônes, ainsi que le long de la D559 – vocation mixte	UC
Secteurs au niveau du centre-ville Reynier, des quartiers des Lônes et du Brusc, ainsi que le long ou à proximité de la D63 et de l'avenue de la Mer – vocation principale d'habitat	UD
Secteurs pavillonnaires – vocation principale d'habitat	UE / UF
Secteurs à vocation d'activités économiques	UG
Emprise dévolues à la Défense Nationale	UH
Hameaux de Six-Fours-les-Plages et maisons de ville au niveau du cœur du centre-ville Reynier et partie du cœur du Brusc – vocation mixte	UI
Propriétés remarquables – vocation principale d'habitat	UJ
Secteurs à vocation de sports/loisirs	UL
Secteurs littoraux (ports / plages…)	UP
Secteurs à vocation touristique (centres de vacances, terrains de camping/caravaning…)	UT
ZAC des Marines d'Aryana – vocation mixte	UZA
ZAC de la Coudoulière – vocation mixte	UZC
ZAC Parc d'activités de la Millonne – vocation d'activités économiques	UZM
ZAC Parc d'activités des Playes – vocation d'activités économiques	UZP
Secteurs à urbaniser à court/moyen termes et à vocation mixte	1AU
Secteurs à urbaniser à court/moyen termes et à vocation principale d'habitat	1AUh
Secteurs à urbaniser à vocation d'activités économiques – à plus long terme après modification/révision du PLU	2AUa

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

D – Identification et préservation des atouts patrimoniaux et paysagers de la commune

En cohérence avec les **orientations 1.1 et 1.2 du PADD** qui affirment l'enjeu d'**identifier et de préserver les spécificités patrimoniales et paysagères** du territoire de Six-Fours-les-Plages, les principales évolutions suivantes ont été opérées dans le cadre du zonage du PLU :

- le zonage a notamment été redéfini au niveau des **pôles de vie secondaires des Lônes et du Brusc** (*zones UAa et UAb annulées du POS*), en cohérence avec les **caractéristiques de l'urbanisation existante** et en adéquation avec l'**enjeu de préserver les atouts patrimoniaux / paysagers de ces sites**, et de **limiter le développement de l'urbanisation au sein de ces secteurs littoraux** (espaces proches du rivage). Ainsi ont été distingués les zones **UC/UCa et UDI au niveau des Lônes** et **UAa/UIb/UD et UDa au niveau du Brusc**.

- la **zone UI** du précédent POS a été maintenue sur les **hameaux originels de Six-Fours-les-Plages**. Sa délimitation a été ponctuellement reprise pour certains hameaux en cohérence avec la réalité de terrain (unités foncières, environnement non bâti mettant en valeur le hameau…).

- au sein des tissus pavillonnaires actuels, les **propriétés remarquables** – dénommées « Bâtiments et parcs de caractères » et « Espaces à grands jardins » ont été classés dans une **zone spécifique UJ**.

- les **espaces agricoles** qui au-delà de leur valeur économique **présentent un réel intérêt paysager** (de par leur situation et/ou les cônes de vue remarquables qu'ils permettent) ont été **classés en zone Ap**, de préservation stricte. C'est le cas d'une partie des espaces agricoles en bordure de l'A50, en limite Ouest de la colline du Fort de Six-Fours (permettant des perspectives remarquables depuis l'A50 vers le Fort de Six-Fours, mais également depuis la Chapelle Notre-Dame de Pépiole sur la plaine agricole des Négadoux) et sur l'île des Embiez.

- les **espaces verts/de loisirs au sein des ZAC de la Coudoulière et des Marines d'Aryana** ont été reclassées en zone N1z afin d'affirmer leur vocation (espaces aménagés ou à aménager dans la cadre des ZAC) et de préserver leurs caractéristiques paysagères (Parc Méditerranée, Bois de la Coudoulière…)

- la **limite des zones constructibles de la commune ont été redéfinies au bénéfice des zones agricoles et naturelles** :
  - principalement en **frange des espaces d'intérêts paysagers** de la commune (collines, massif du Cap Sicié…) – *Cf. paragraphe 2.3.1*
  - en lien avec des **cônes de vue remarquables à valoriser / préserver** (sur les collines Tante Victoire et du Fort de Six-Fours par exemple)

- les **secteurs pavillonnaires présentant des caractéristiques paysagères spécifiques** (présence végétale plus affirmée, densité moindre et/ou localisation à l'interface entre secteurs urbains et espaces agricoles/naturels) ont été **reclassés en UEp et UFp**. Les abords paysagers de la Villa Cécile (inscrite à l'inventaire des Monuments Historique) ont notamment été classés en zone UEp.

E – Intégration du PAZ des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) au sein du zonage

En cohérence avec l'**orientation 1.2 du PADD** (adaptation du cadre réglementaire aux spécificités des différents quartiers de la commune), les évolutions suivantes ont été réalisées dans le cadre du zonage du PLU :

- le **zonage du PAZ des ZAC** établies sur la commune a été **intégré au sein du PLU** :
  - **ZAC de la Coudoulière** – zones UZAA1 à 3, UZAB, UZAC et UZAP1 à 2
  - **ZAC des Marines d'Aryana** – zones UZCA 1 à 7, UZCB, UZCC, UZCC1 et UZCD1 à 5
  - **ZAC du Parc d'Activités des Playes** – zones UZMA, UZMA1, UZMB1 à 2, UZMC 1 à 3 , UZMD, UZME1 à 6, UZMF et UZMG1 à 2

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo

- **ZAC du Parc d'Activités de la Millonne** – zones UZPA et UZPB

- Par ailleurs, **les espaces à vocation de loisirs, ainsi que les espaces verts aménagés ou à aménager dans le cadre de ces ZAC ont été reclassées en zone N1z** (ZAC de la Coudoulière et des Marines d'Aryana), afin d'**affirmer leur vocation et de préserver leurs caractéristiques paysagères** (Parc Méditerranée, Bois de la Coudoulière...).

La **définition des sous-secteurs N1z** respecte les dispositions de l'article **L.123-1-5-II-6° du Code de l'Urbanisme** qui instaure que « *Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des* ***secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées*** *dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.* ». En effet :

- **la taille des sous-secteurs N1z est limitée** dans la mesure où elle représente 2% des zones naturelles totales de la commune.

- le règlement associé à ce sous-secteur instaure une **constructibilité et une capacité d'accueil limitées** et encadre celles-ci afin de **garantir une préservation des sols agricoles et forestiers, la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages** - *Cf. paragraphe 3.3.*

Il est à noter que les 4 ZAC existantes sur la commune de Six-Fours-les-Plages ne sont **pas clôturées à ce jour**, mais en **intégralité / ou en grande partie réalisées / aménagées**.

F – Structuration du développement urbain de Six-Fours-les-Plages

En cohérence avec les **orientations 1.1, 2.1 et 2.3 du PADD** qui appuient l'enjeu d'**encadrer le développement urbain** de Six-Fours-les-Plages en cohérence avec les objectifs de structuration/densification des tissus urbains, de renouvellement urbain, de diversification des formes urbaines et de mixité sociale :

- les **principales potentialités constructibles au sein des tissus urbains actuels** et à **proximité des pôles de vie** sont classées en **zone A Urbaniser**, conditionnées à la réalisation d'**opération(s) d'ensemble** et sur lesquelles des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) ont été établies – *Cf. paragraphe 1.7.6.* Ainsi ont été définies **deux zones 1AU** à **vocation mixte** (abords de l'avenue du Maréchal Juin) et **7 sous-secteurs 1AUh**, à **vocation principale d'habitat** (proximité du centre-ville Reynier et de l'avenue de la Mer principalement)

- le **parti d'aménagement** retenu par la commune sur les **deux secteurs à enjeux identifiés par le SCOT** – Lieux-dits « Plan de la Mer » et « Mourret / Bas-Mouriès » - est exposé au sein des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP – *Cf. paragraphe 1.7.6*) et a conduit :
  - **secteur Plan de la Mer** (zone UE et INC au POS) : à l'extension de la zone Agricole (A) du POS et au maintien en zone UE de reste du secteur (à l'exception du CCAS du Rayolet – reclassé en zone UTh afin de permettre sa reconversion en structure hôtelière)
  - **secteur Mourret / Bas-Mouriès** (zone INA au POS) : au classement en zone UE (vocation principale d'habitat) et UL (vocation d'équipements de sports/loisirs) uniquement des espaces non bâtis en bordure Est du chemin de Mourret et au reclassement du reste du secteur potentiellement constructible du POS (INA) en zone Agricole (A) ou Naturelle (N).

- le **projet de renouvellement urbain et de restructuration du secteur Condorcet** (centre-ville Reynier – zone UB au POS) a été traduit au sein du zonage du PLU par la distinction des **sous-secteurs UBa1 et UBa2**, sur lesquels une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** (OAP) a par ailleurs été définie – *Cf. paragraphe 1.7.6*

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo.

G – Confortement et structuration du pôle économique principal de la commune

En cohérence avec les **orientations 1.1, 2.1 et 3.3 du PADD** qui établissent l'enjeu de **structurer et de conforter le pôle économique des Playes/ de la Millonne** :

- une partie du **résiduel constructible de la zone IINA du POS** est reclassé **deux sous-secteurs** :
  - **2AUa1** – extension encadrée sur le secteur Prébois – identifié comme **stratégique par le SCOT - vocation d'activités économiques** avec urbanisation conditionnée à une modification/révision du PLU
  - **2AUa2 – vocation d'activités commerciales, de bureaux et/ou d'hébergement hôtelier**, en limite Est de la commune et aux abords Nord de la D63. L'urbanisation de la zone est également conditionnée à une modification/révision du PLU.

  Une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** (OAP) a également été définie au sein du PLU sur ces deux sous-secteur – *Cf. paragraphe 1.7.6.*

- les **espaces à vocation économique du POS** (zone UG) **sont maintenus** et leurs limites sont ponctuellement reprises en cohérence avec l'existant. Par ailleurs, la **vocation commerciale / de bureaux du secteur en limite Ouest de la commune et aux abords Sud de la D63** est affirmée par la définition d'un **sous-secteur spécifique UGc**. L'enjeu étant, au travers de l'OAP définie sur la zone, de recréer une urbanisation similaire sur la bordure Nord de la D63 (partie Sud de la zone 2AUa2).

- les **PAZ des ZAC Parcs d'Activités des Playes et de la Millonne** sont intégrés au sein du zonage du PLU – *Cf. paragraphe E précédent.*

H – Organiser le développement commercial de Six-Fours-les-Plages

En cohérence avec l'**orientation 3.2 du PADD** qui appuie l'enjeu de **maintenir et de conforter la centralité économique des pôles de vie de Six-Fours-les-Plages** :

- les **zones à vocation mixte du POS** sont maintenues au niveau des pôles de vie : centre-ville Reynier, les Lônes et le Brusc (UA/UB/UC/UD…)

- le développement commercial est organisé via :
  - un **principe d'inconstructibilité pour les nouveaux commerces dans les zones à vocation principale d'habitat** (UE et UF) et la distinction de sous-secteurs interdisant la création de nouveaux commerces : **sous-secteurs UCb / UDc** le long de l'avenue de la Mer (D559) et de l'avenue Joseph Raynaud (D16).
  - la définition de **sous-secteurs spécifiques permettant l'implantation de nouveaux commerces en dehors des zones à vocation mixte** : sous-secteurs **UCc** et **UGd** en bordure de l'Avenue de la Mer

I – Pérennisation des structures touristiques existantes et diversification de l'offre en hébergement touristique

En cohérence avec l'**orientation 3.5 du PADD** qui affirme l'enjeu de **maintenir et de diversifier l'offre en hébergement touristique de Six-Fours-les-Plages** :

- les **structures existantes sont reconnues** par un **zonage spécifique** auquel une réglementation adaptée est associée :
  - les **campings existants au sein des zones urbaines** sont inscrits en **sous-secteurs UTc1** (secteur « Saint-Jean », précédemment UEa au POS) **et UTc2** (secteur « Mirondin » - précédemment UF au POS)
  - les **campings existants au sein des espaces naturels** de la commune sont inscrits en **sous-secteurs Nt1** (camping des Playes au sein de la colline Tante Victoire – précédemment ND au POS) **et Nt2** (camping de la Pinède sur les piémonts du Cap Sicié et secteur à vocation

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

touristique en limite Nord-Ouest de la colline Tante Victoire – respectivement NDb et IIINA au POS).

- les **centres de vacance existants** au sein des tissus urbains actuels sont également distingués dans un **sous-secteur spécifique UTa** (CCAS du Brusc – précédemment UF au POS)

La **définition des sous-secteurs Nt1 et Nt2** respecte les dispositions de l'article **L.123-1-5-II-6° du Code de l'Urbanisme** qui instaure que « *Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.* ». En effet :

- **la taille des sous-secteurs Nt1 et Nt2 est limitée** dans la mesure où elle représente respectivement 0,1% et 1,2% des zones naturelles totales de la commune.
- le règlement associé à ces sous-secteurs instaure une **constructibilité et une capacité d'accueil limitées** et encadre celles-ci afin de **garantir une préservation des sols agricoles et forestiers, la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages** - *Cf. paragraphe 3.3.*

- la **possible reconversion à vocations touristique de certaines installations existantes** est intégrée au PLU, via :
  - le **sous-secteur UTh**, correspondant au **centre de vacance du Rayolet** (secteur Plan de la Mer – précédemment UE au POS), afin de permettre sa reconversion en structure hôtelière
  - le **sous-secteur UFb** correspondant au site de l'**ancien Laboratoire DCN du Brusc** (précédemment UH au POS). Sa reconversion à vocation touristique, d'enseignement, de recherche et/ou d'études/conception artisanale ou industrielle s'appuiera sur une **déconstruction du site** et sur une **remise à l'état naturel des abords de la falaise**. En ce sens, un **plan masse** a été établi dans le cadre du PLU.

J– Confortement de l'offre en équipements de Six-Fours-les-Plages

En cohérence avec les **orientations 2.4 et 3.5 du PADD** qui appuient l'enjeu d'adapter l'offre en équipements de la commune aux besoins des populations actuelles et futures :

- le **cadre réglementaire du PLU permet l'évolution des équipements publics ou d'intérêt collectifs existants, ainsi que la création de nouveaux équipements** dans l'ensemble des zones Urbaines (U) et A Urbaniser (AU) de la commune

- des **zones à vocation mixte** sont maintenues au niveau des **pôles de vie de la commune** (zones UA, UB, UC : centre-ville reynier, des Lônes et du Brusc) et un **cadre réglementaire adapté affirme le pôle d'équipements existant en bordure de l'avenue de la Mer** (plaine sportive aménagée dans le cadre de la ZAC de la Coudoulière – reprise du PAZ de la ZAC au sein du PLU). **L'extension de la plaine sportive** est par ailleurs planifiée au sein du PLU par un rattachement d'une partie de la zone UE du POS à la zone UZCD2 du PLU

- les **équipements ou pôles d'équipements secondaires existants, à conforter ou à créer** sont inscrits dans des **sous-secteurs spécifiques** : **sous-secteurs UL** (stade Repentance et secteur à vocation d'équipements de sports/loisirs au niveau du lieu-dit « Mourret / Bas-Mouriès), **UGa** (cimetière de Courrens), **Ne** (déchetterie de Courrens), **NL** (centre aéré au niveau du lieu-dit « Jaumard » et installations de sports/loisirs existantes sur l'île des Embiez) **et N1b** (bassin de rétention paysager à aménager au niveau du lieu-dit « Jaumard »).

  La **définition des sous-secteurs Ne, NL et N1b** respecte les dispositions de l'article **L.123-1-5-II-6° du Code de l'Urbanisme** qui instaure que « *Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant*

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo.

d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. ». En effet :

- **la taille des sous-secteurs Ne, NL et N1b est limitée** dans la mesure où elle représente respectivement 0,1%, 0,4% et 0,1% des zones naturelles totales de la commune.
- le règlement associé à ces sous-secteurs instaure une **constructibilité et une capacité d'accueil limitées** et encadre celles-ci afin de **garantir une préservation des sols agricoles et forestiers, la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages** - *Cf. paragraphe 3.3.*

K – Mise en adéquation du zonage avec les aménagements et ouvrages littoraux existants ou projetés

En cohérence avec les **orientations 1.1, 2.6 et 3.4 du PADD** qui affirment l'enjeu de concilier **maîtrise de l'urbanisation littorale** (ainsi que la multiplicité des fonctions et la **fréquentation importante** induites sur ces secteurs) et **préservation des espaces d'intérêt écologique** :

- les **emprises portuaires de la commune**, précédemment inscrites en zones ND/NDP au POS, sont reclassées en **zone UP** au sein du PLU, à laquelle un règlement adapté est associé. La délimitation des zones UP s'appuie sur les emprises portuaires actuelles (aménagements et ouvrages existants) : ports Méditerranée, de la Coudoulière, du Brusc et des Embiez.

  De plus, les **projets portuaires** identifiés sur Six-Fours-les-Plages sont également intégrés au zonage du PLU :

  - l'emprise correspondant au **projet d'aménagement du Port Méditerranée**, dont la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est en cours (zone NDP du POS), est reclassée en **zone UP** au sein du PLU
  - l'emprise correspondant au **projet de remise en sécurité, aux nomes environnementales et à niveau d'infrastructure du Port du Brusc** (zone ND au POS) est également inscrite en **zone UP** dans le cadre du PLU. Par ailleurs, au sein de l'emprise portuaire du Brusc, les **herbiers de posidonie existants** sont identifiés dans un **sous-secteur UPh** en vue de garantir leur protection.

- les **aménagements littoraux liés à la fréquentation touristique** (plages, promenades, aires de stationnement...), et précédemment classés en zone ND/NDa au POS, sont également inscrits dans des **sous-secteurs spécifiques UP / UPlc et N1p**. Il s'agit respectivement des **espaces aménagés au niveau des plages de Bonnegrâce** et **des Charmettes (UPl) / des plages (UPlc et N1p**, incluant les ouvrages de protection littoraux existants au niveau de ces plages). L'emprise de ces sous-secteurs s'appuie sur la délimitation des aménagements et ouvrages existants, ainsi que sur celle des concessions de plages établies au niveau de ces espaces.

- l'**espace littoral et maritime**, en dehors des constructions, ouvrages et installations listées ci-dessus, est classé en **zone N2** (espace remarquable du littoral au sens de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme). Un **espace spécifique** est toutefois distingué en **limite Est de l'île des Embiez – sous-secteur N2a** – afin de permettre le maintien d'une **valorisation adaptée des ressources du site** en question (conchyliculture, cultures marines et recherches scientifiques), en cohérence avec les intérêts écologiques et paysagers des espaces naturels littoraux.

  La **définition des sous-secteurs N1p** et **N2a** respecte les dispositions de l'article **L.123-1-5-II-6° du Code de l'Urbanisme** qui instaure que « *Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des* ***secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées*** *dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.* ». En effet :

  - **la taille des sous-secteurs N1p et N2a est limitée** dans la mesure où elle représente respectivement 0,3% et 0,2% des zones naturelles totales de la commune.
  - le règlement associé à ces sous-secteurs instaure une **constructibilité et une capacité d'accueil limitées** et encadre celles-ci afin de **garantir une préservation des sols agricoles et forestiers, la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages** - *Cf. paragraphe 3.3.*

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

L – Préservation des entités naturelles de la commune et gestion des transitions Urbanisation/Espaces d'intérêt écologique/paysager

En cohérence avec l'**orientation 1.1 du PADD** qui appuie l'enjeu de **préserver le patrimoine naturel** de Six-Fours-les-Plages :

- les **espaces remarquables du Littoral** (L.146-6 du Code de l'Urbanisme) listés parc le **SCOT Provence-Méditerranée** sont inscrit en **zone N2** afin de garantir leur **préservation stricte** (collines Tante Victoire et du Fort de Six-Fours, pointe naturelle du Cap Nègre, massif du Cap Sicié – qui constitue par ailleurs une coupure d'urbanisation au titre de l'article L.146-2 du code de l'Urbanisme – et espaces naturels de l'archipel des Embiez). La délimitation des zones N2 s'est appuyée sur deux principaux éléments :
  - une **approche écologique** via la **délimitation des entités naturelles au regard de leur fonctionnement écologique** (espaces naturels/boisés existants et milieux liés), par le bureau d'études spécialisé EcoMed
  - couplée à une **analyse fine de terrain** et **de l'orthophotographie récente** de la commune (2011)

  Ainsi, une **partie des espaces potentiellement constructibles du POS** (zones NB et UE notamment) en **franges de entités naturelles** de la commune a été **reclassée en zone N2**, en cohérence avec l'enjeu de préserver ces espaces naturels et de stopper l'expansion urbaine sur ces derniers – *Cf. paragraphe 2.3.1.*

- les **espaces à dominante naturelle** (précédemment classés ND au POS), présentant un **intérêt écologique/paysager moindre** et caractérisés par la **préexistence d'un certain nombre de constructions et installations** ont été reclassés en **zone N1** en vue de concilier gestion/extension mesurée des constructions et installations existantes et préservation des caractéristiques naturelles/paysagères des espaces considérés. En cohérence avec l'enjeu de stopper l'expansion de l'urbanisation sur les espaces naturels de la commune, les **anciennes zones NB** du POS sont reclassées en zone N1, de même qu'une **partie du potentiel constructible du POS** (zones UE, UF et INA notamment) – *Cf. paragraphe 2.3.1.* Par ailleurs, les **limites entre zones agricoles et naturelles** (NC/ND) du POS ont été reconsidérée en **cohérence avec l'occupation réelle des sols** (espaces valorisés par l'agriculture / espaces naturels boisés). Ainsi, au total, le zonage du PLU compte près de **18,5 ha de zones Naturelles (N) supplémentaires** par rapport au POS – *Cf. paragraphes 2.3.1 et 2.3.2.*

  La **définition des sous-secteurs N1** respecte les dispositions de l'article **L.123-1-5-II-6° du Code de l'Urbanisme** qui instaure que « *Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des* ***secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées*** *dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.* ». En effet :
  - **la taille des sous-secteurs N1 est limitée** dans la mesure où elle représente près de 22% des zones naturelles totales de la commune.
  - le règlement associé à ces sous-secteurs instaure une **constructibilité et une capacité d'accueil limitées** et encadre celles-ci afin de **garantir une préservation des sols agricoles et forestiers, la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages** - *Cf. paragraphe 3.3.*

- les **espaces bâtis actuels de transition entre les secteurs urbains et les entités naturelles de la commune**, caractérisés notamment par une présence végétale plus affirmée et une densité moindre sont inscrits dans des **sous-secteurs spécifiques** : **UFa** (la frange Est de la colline Tante Victoire – anciennement IINA et IIINA au POS), **UEp** et **UFp** (la frange Ouest de la colline Tante Victoire, la frange Sud de la colline du Fort de Six-Fours, le secteur entre le Brusc et le centre-ville Reynier – lieux-dits Hauts Cros/ Faisses / Gineste…, ainsi que la frange arrière du Brusc – anciennement UE/UF au POS).

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

- des **sous-secteurs spécifiques** sont établis **au sein des entités naturelles** de commune afin de permettre :
  - une **gestion/évolution mesurée des constructions et installations préexistantes** : **sous-secteurs UGa, N1p, Ne, NL, Nt1 et Nt2** – *Cf. paragraphes I, J et K ci-dessus.*
  - la **réalisation d'équipements d'intérêt général** : **sous-secteur N1b** (création d'un bassin de rétention paysager – secteur « Jaumard » - *Cf. paragraphe J ci-dessus.*

- les **emprises dédiées à la Défense Nationale** (secteurs UH au POS) sont maintenus en **zone UH** au sein du PLU. Toutefois, l'emprise de l'ancien laboratoire DCN du Brusc (UH au POS) est reclassée en zone UFb dans le cadre du PLU afin de permettre sa reconversion à vocation touristique, d'enseignement, de recherche et/ou d'études/conception artisanale ou industrielle – *Cf. paragraphe I ci-dessus.*

M – Protection et confortement du potentiel agricole de la commune

En cohérence avec les **orientations 1.1, 1.2 et 3.1 du PADD** qui affirment l'enjeu de **préserver, voire de conforter, le potentiel agricole** de Six-Fours-les-Plages, tant pour sa **valeur économique** que pour **son intérêt paysager** :

- les **zones agricoles du POS** (INC/INCa) **sont redéfinies en cohérence avec l'existant** (appui sur l'orthophotographie 2011 de la commune) afin de reclasser en **zone Agricole (A)** au sein du PLU l'ensemble des secteurs **valorisés ou valorisables par l'agriculture**. En ce sens :
  - près de 11,2 ha de zones potentiellement constructibles du POS et près de 16 ha de zones ND du POS zone reclassés en zone A dans le cadre du PLU (franges des collines, secteurs Plan de la Mer / Camp Mégier / Mourret/Bas-Mouriès, piémonts du massif du Cap Sicié…),
  - à l'inverse, près de 1,5 ha de zone NC du POS (correspondant à une urbanisation existante à vocation économique) et près de 14,2 ha de zones NC du POS (correspondant à des espaces naturels boisés) sont respectivement reclassés en zone UGb et N au PLU

  Ainsi, au total, le zonage du PLU compte près de **11,5 ha de zones Agricoles (A) supplémentaires** par rapport au POS – *Cf. paragraphes 2.3.1 et 2.3.2.*

- la **distinction au sein des zones agricoles** des **espaces présentant un intérêt paysager fort** est maintenue dans le cadre du PLU : **sous-secteur Ap** (anciennement INCa au POS), auquel un **principe de préservation stricte** est associé. Ainsi la **quasi-totalité des espaces agricoles de l'île des Embiez**, mais également les **espaces agricoles permettant des perspectives remarquables sur les collines Tante Victoire et du Fort de Six-Fours** (depuis l'A50, ou encore depuis la frange Est de la colline Tante Victoire), ainsi que sur/depuis la Chapelle Notre-Dame de Pépiole, sont également inscrits en Ap au PLU.

  Toutefois, sur l'**île des Embiez**, **deux sous-secteurs A « classique »** (autorisant les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles) sont établis sur des **constructions agricoles existantes ou en continuité immédiate de l'urbanisation actuelle de l'île**, afin de permettre la **réalisation des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des activités agricoles actuelles**, sur des **secteurs clairement circonscrits.** Ces derniers présentent une **emprise très réduite** (près de 1 ha – soit 5,6% des zones agricoles totales de l'île des Embiez) et leur **localisation en continuité du bâti existant** garantira leur **intégration dans l'environnement et les paysages**.

N – Evolutions de zonage POS/PLU par secteur de la commune

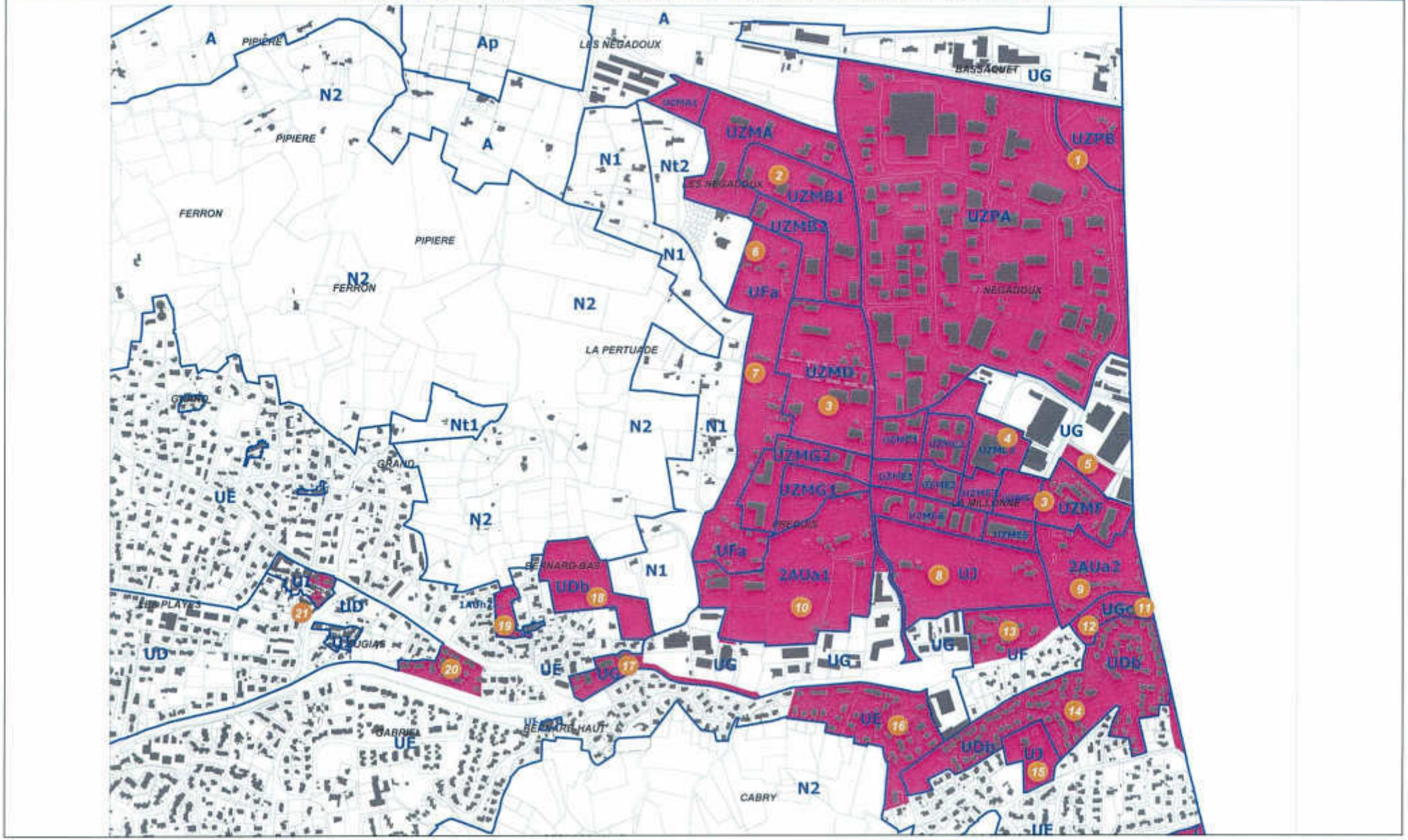
Au-delà des modifications de zonage exposées aux paragraphes 2.3.1 et 2.3.2 précédents (actualisation des limites des zones constructibles et évolutions de zonage au sein des espaces agricoles et naturels de la commune), les tableaux suivants présentent et justifient les évolutions de zonage opérées au sein du PLU par rapport au POS (exposées dans les paragraphes A à M ci-dessus) :

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Evolutions de zonage POS/PLU par secteur de la commune

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo.

Extrait du Zonage du PLU n°1 – Partie Nord-Est de la commune – Zone à vocation économique des Playes et de la Millonne

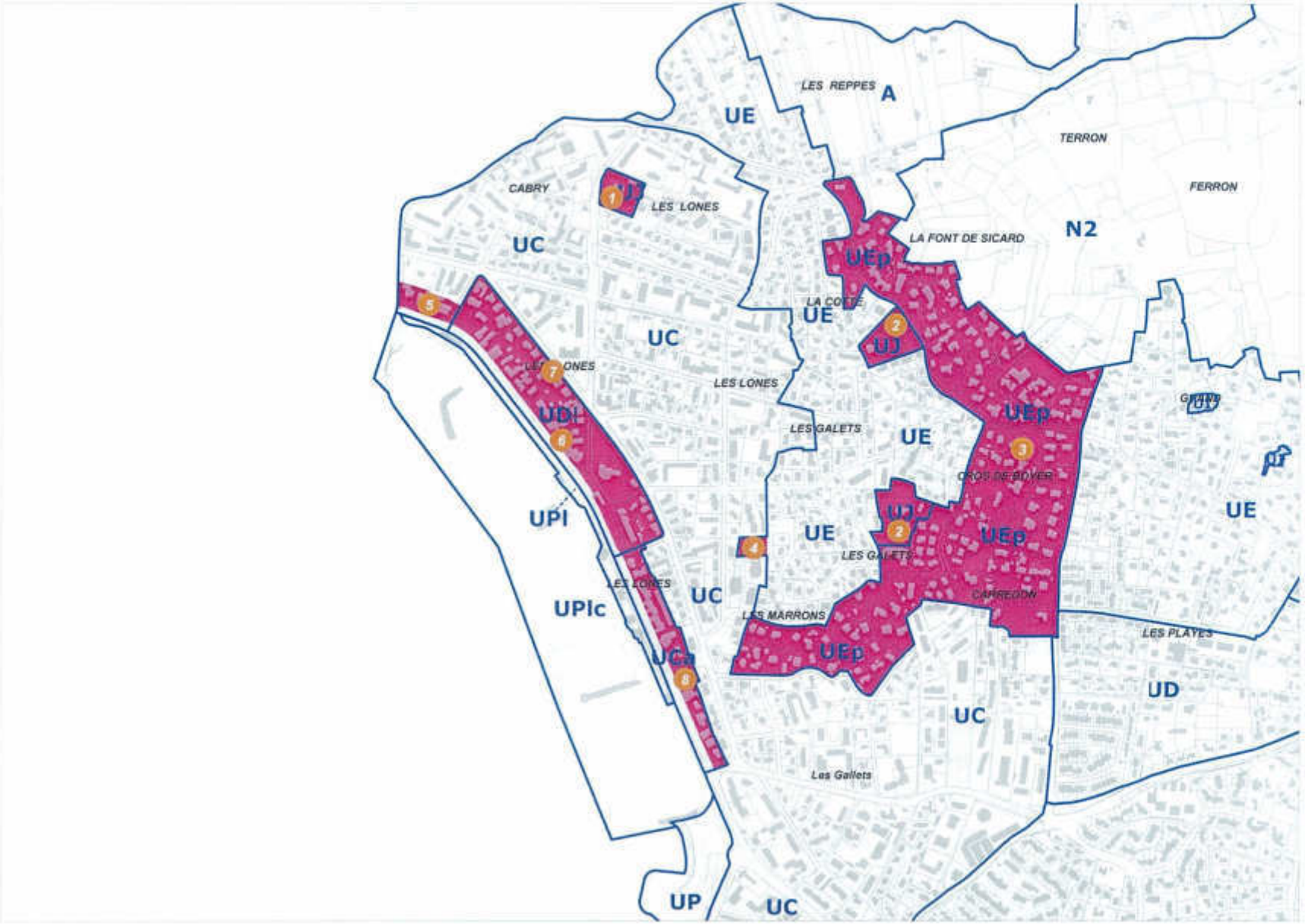


Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit et communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altarea.

Extrait du Zonage du PLU n°1 – Partie Nord-Est de la commune – Zone à vocation économique des Playes et de la Millonne				
N°	*Zonage POS*	*Zonage PLU*	*Surface*	*Justification*
1	Référence au PAZ de la ZAC	UZPA et UZPB	35,4 ha	*Cohérence avec l'enjeu d'intégrer le PAZ de la ZAC Parc d'Activités des Playes au sein du zonage du PLU*
2	IIINA	UZMA, UZMA1, UZMB1 et UZMB2	8,7 ha	*Cohérence avec l'enjeu d'intégrer le PAZ de la ZAC Parc d'Activités de la Millonne au sein du zonage du PLU*
3	IINA	UZMB1, UZMB2, UZMC 1 à 3, UZMD, UZME 1 à 6, UZMF, UZMG1 et UZMG2	20,1 ha	
4	UG	UZMC3	0,9 ha	
5	IINA	UG	0,5 ha	*Cohérence avec la vocation économique du secteur – espace résiduel du POS hors ZAC et en continuité de la zone UG*
6	IIINA	UFa	1,2 ha	*Cohérence avec l'enjeu de ménager une transition urbaine/paysagère entre la colline Tante Victoire et le secteur à vocation économique des Playes / de la Millonne – secteur caractérisé par l'existence d'habitations existante et d'une présence végétale affirmée*
7	IINA	UFa	5,3 ha	
8	IINA	UJ	5,1 ha	*Cohérence avec l'enjeu de préserver les spécificités paysagères de Six-Fours-les-Plages – Propriétés remarquables*
9	IINA	2AUa2	3,1 ha	*Cohérence avec l'enjeu de structurer/organiser le développement économique au niveau du secteur des Playes/de la Millonne (bordure Nord de la D63)*
10	IINA	2AUa1	7,5 ha	*Cohérence avec l'enjeu d'encadrer l'extension du pôle économique des Playes / de la Millonne sur le secteur Prébois*
11	INA	UGc	0,6 ha	*Cohérence avec l'existant – pôle de commerces de proximité en bordure Sud de la D63*
12	UF	UGc	0,4	
13	IINA	UF	1,8 ha	*Cohérence avec l'existant – tissus urbains à vocation résidentielle*
14	INA	UDb	7,1 ha	*Cohérence avec l'existant – urbanisation réalisée et à vocation principalement résidentielle*
15	INA	UJ	1,1 ha	*Cohérence avec l'enjeu de préserver les spécificités paysagères de Six-Fours-les-Plages – Propriété remarquable*
16	UF	UE	3,8 ha	*Cohérence avec l'existant – tissus urbains à vocation résidentielle présentant une densité se rapprochant davantage de celle la zone UE que de celle de la zone UF*
17	UE	UG	1,1 ha	*Cohérence avec l'existant – constructions à vocation économique en bordure Nord de la D63 et dans la continuité de la zone UG*
18	INA	UDb	2,5 ha	*Cohérence avec l'existant – urbanisation réalisée ou en cours de réalisation et à vocation principalement résidentielle*
19	UE	1AUh7	0,5 ha	*Cohérence avec l'enjeu d'encadrer l'urbanisation des secteurs stratégiques pour le développement de Six-Fours-les-Plages (de par leur superficie et/ou leur localisation à proximité des pôles de vie et espaces/axes centraux de la commune)*
20	UD	UE	1 ha	*Cohérence avec l'existant - tissus urbains à vocation résidentielle présentant une densité et des formes urbaines se rapprochant davantage de celle la zone UE que de celle de la zone UD*
21	UD	UI	0,2 ha	*Cohérence avec l'existant – tissus urbains présentant les mêmes caractéristiques que celles du hameau classé en UI*

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alpenc.

Extrait du Zonage du PLU n°2 – Partie Nord-Ouest de la commune – Secteur des Lônes

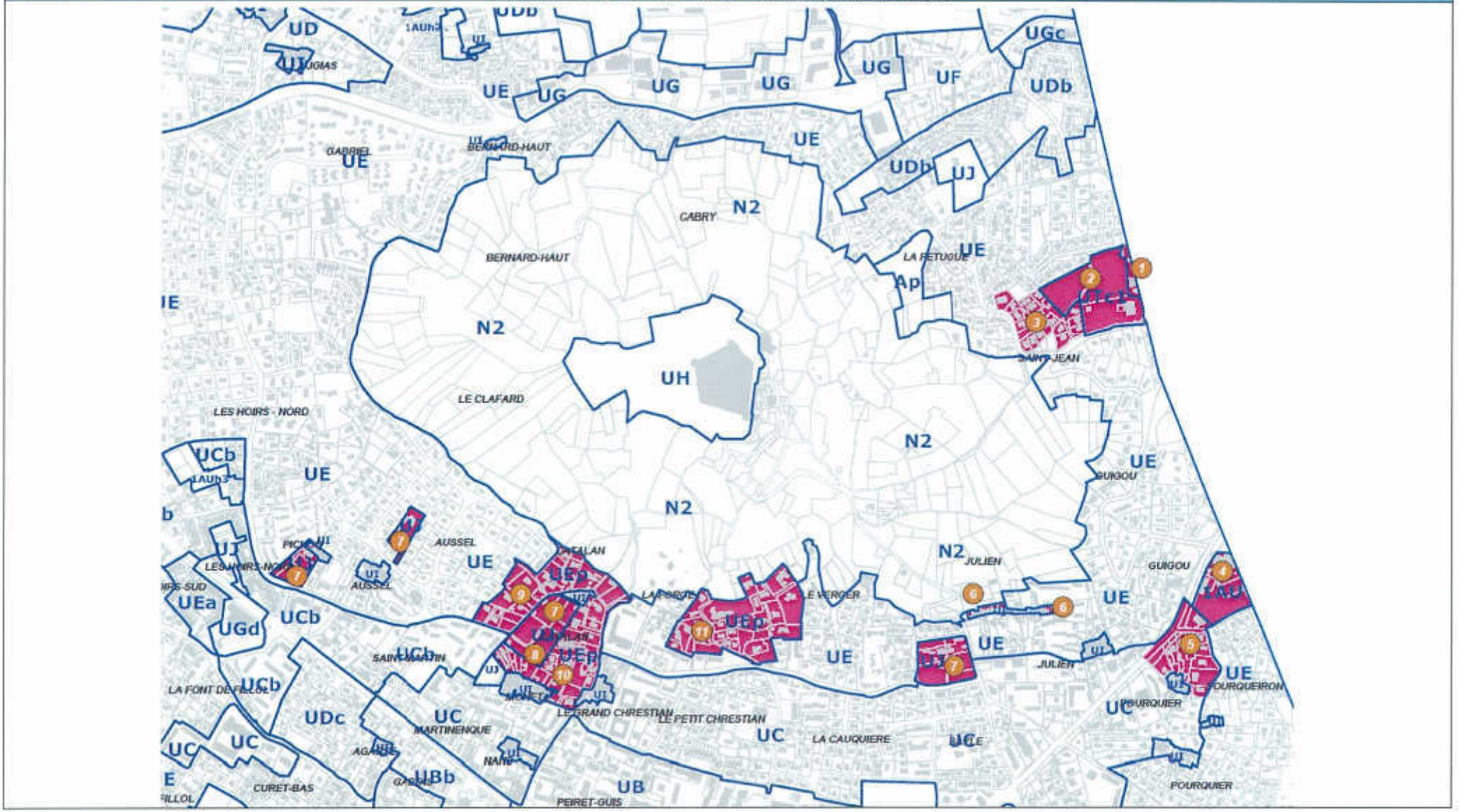


Ce document est la propriété de G2C Ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C Ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C Ingénierie, filiale du Groupe Alliances.

Extrait du Zonage du PLU n°2 – Partie Nord-Ouest de la commune – Secteur des Lônes				
N°	*Zonage POS*	*Zonage PLU*	*Surface*	*Justification*
1	UC	UJ	0,5 ha	*Cohérence avec l'enjeu de préserver les spécificités paysagères de Six-Fours-les-Plages – Propriétés remarquables*
2	UE	UJ	1,5 ha	
3	UE	UEp	20,2 ha	*Cohérence avec l'enjeu de préserver les caractéristiques paysagères de certains secteurs bâtis (densité moindre et présence végétale plus affirmée)- en continuité de la colline Tante Victoire*
4	UC	UE	0,2 ha	*Cohérence avec l'existant - tissus urbains à vocation résidentielle présentant une densité et des formes urbaines se rapprochant davantage de celle la zone UE que de celle de la zone UC*
5	RNU (zone UAb annulée du POS)	UC	0,5 ha	*Cohérence avec les caractéristiques urbaines de l'existant : vocation, formes urbaines et densité similaires à celles de la zone UC limitrophe*
6	RNU (zone UAb annulée du POS)	UDl	2,4 ha	*Cohérence avec les caractéristiques urbaines du front de mer des Lônes : vocation, formes urbaines et densité similaires à celles de la zone UD avec nécessaires adaptation du cadre réglementaire en adéquation avec les spécificités de ce front de mer (hauteur des constructions et densité moindres principalement) à travers la définition d'un sous-secteur spécifique UDl*
7	UC	UDl	2,3 ha	
8	RNU (zone UAb annulée du POS)	UCa	1,5 ha	*Cohérence avec les caractéristiques urbaines du front de mer des Lônes : vocation, formes urbaines et densité similaires à celles de la zone UC avec nécessaires adaptation du cadre réglementaire en adéquation avec les spécificités de ce front de mer (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques principalement) à travers la définition d'un sous-secteur spécifique UCa*

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo.

Extrait du Zonage du PLU n°3 – Secteur de la colline du Fort de Six-Fours

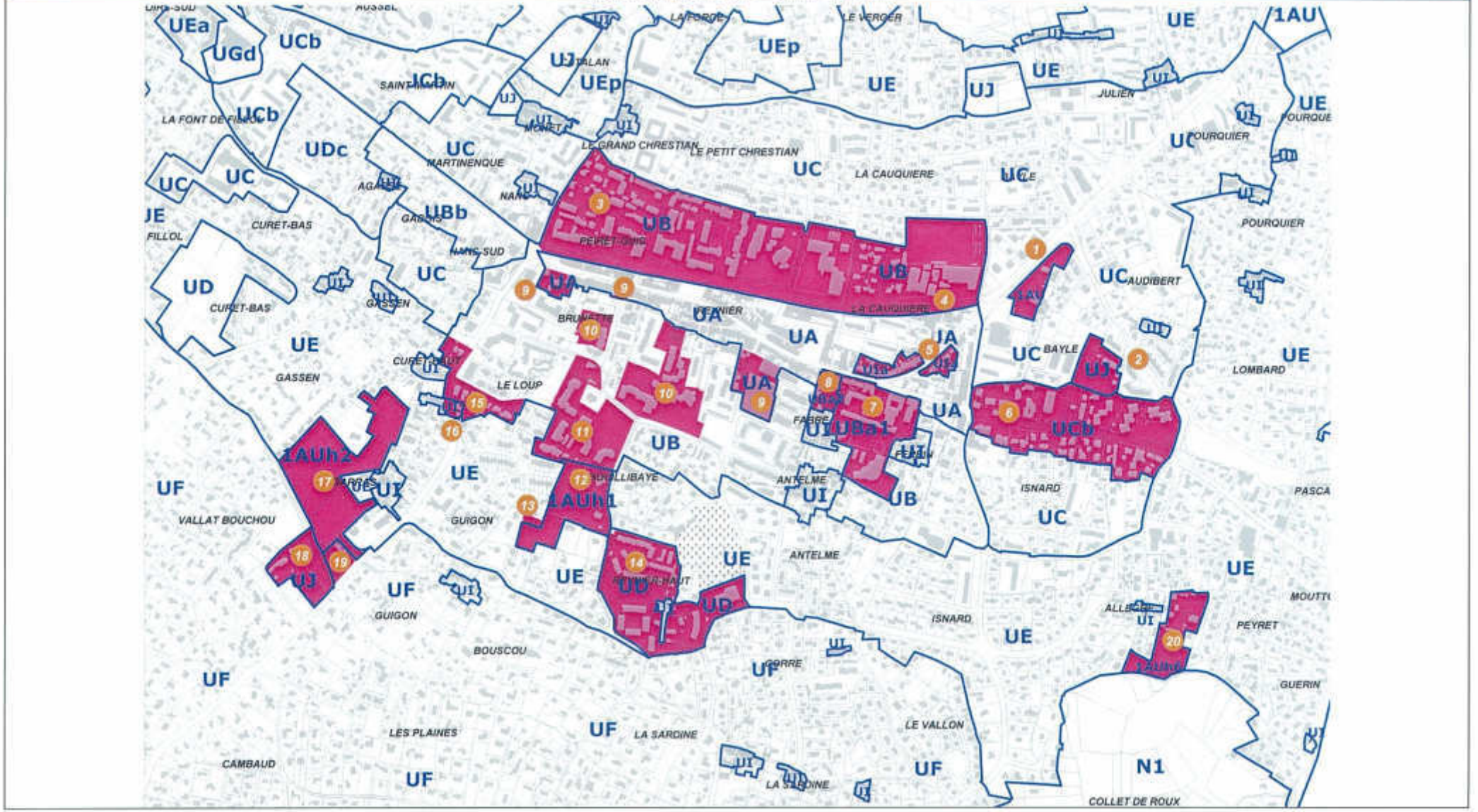


Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteres.

Extrait du Zonage du PLU n°3 – Secteur de la colline du Fort de Six-Fours				
N°	*Zonage POS*	*Zonage PLU*	*Surface*	*Justification*
1	UEa	UE	0,2 ha	*Cohérence avec l'existant – tissus urbains à vocation résidentielle présentant des caractéristiques similaires à celle de la zone UE limitrophe*
2	UEa	UTc1	2,3 ha	*Cohérence avec l'existant – terrain de camping/caravaning – définition d'un cadre réglementaire adapté à la vocation touristique de cette installation*
3	UEa	UE	1,5 ha	*Cohérence avec l'existant – tissus urbains à vocation résidentielle présentant des caractéristiques similaires à celle de la zone UE limitrophe*
4	UE	1AU	1,2 ha	*Cohérence avec l'enjeu d'encadrer l'urbanisation des secteurs stratégiques pour le développement de Six-Fours-les-Plages (de par leur superficie et/ou leur localisation à proximité des pôles de vie et espaces/axes centraux de la commune)*
5	UE	UC	1,8 ha	*Cohérence avec l'enjeu de structurer et de densifier les tissus urbains aux abords immédiats de la D559, en entrée Est du centre-ville Reynier*
6	UE	UI	1,6 ha	*Cohérence avec l'existant – tissus urbains présentant les mêmes caractéristiques que celles du hameau classé en UI*
7	UE	UJ	3 ha	*Cohérence avec l'enjeu de préserver les spécificités paysagères de Six-Fours-les-Plages – Propriétés remarquables*
8	UC	UJ	0,2	
9	UE	UEp	3,6 ha	*Cohérence avec l'enjeu de préserver les caractéristiques paysagères de certains secteurs bâtis (densité moindre et présence végétale plus affirmée)- aux abords de la Villa Cécile (monument inscrit)*
10	UC	UEp	1,5 ha	
11	UE	UEp	3,7 ha	*Cohérence avec l'enjeu de préserver les caractéristiques paysagères de certains secteurs bâtis (densité moindre et présence végétale plus affirmée)- en continuité de la colline du Fort de Six-Fours*

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Extrait du Zonage du PLU n°4 – Centre-ville Reynier

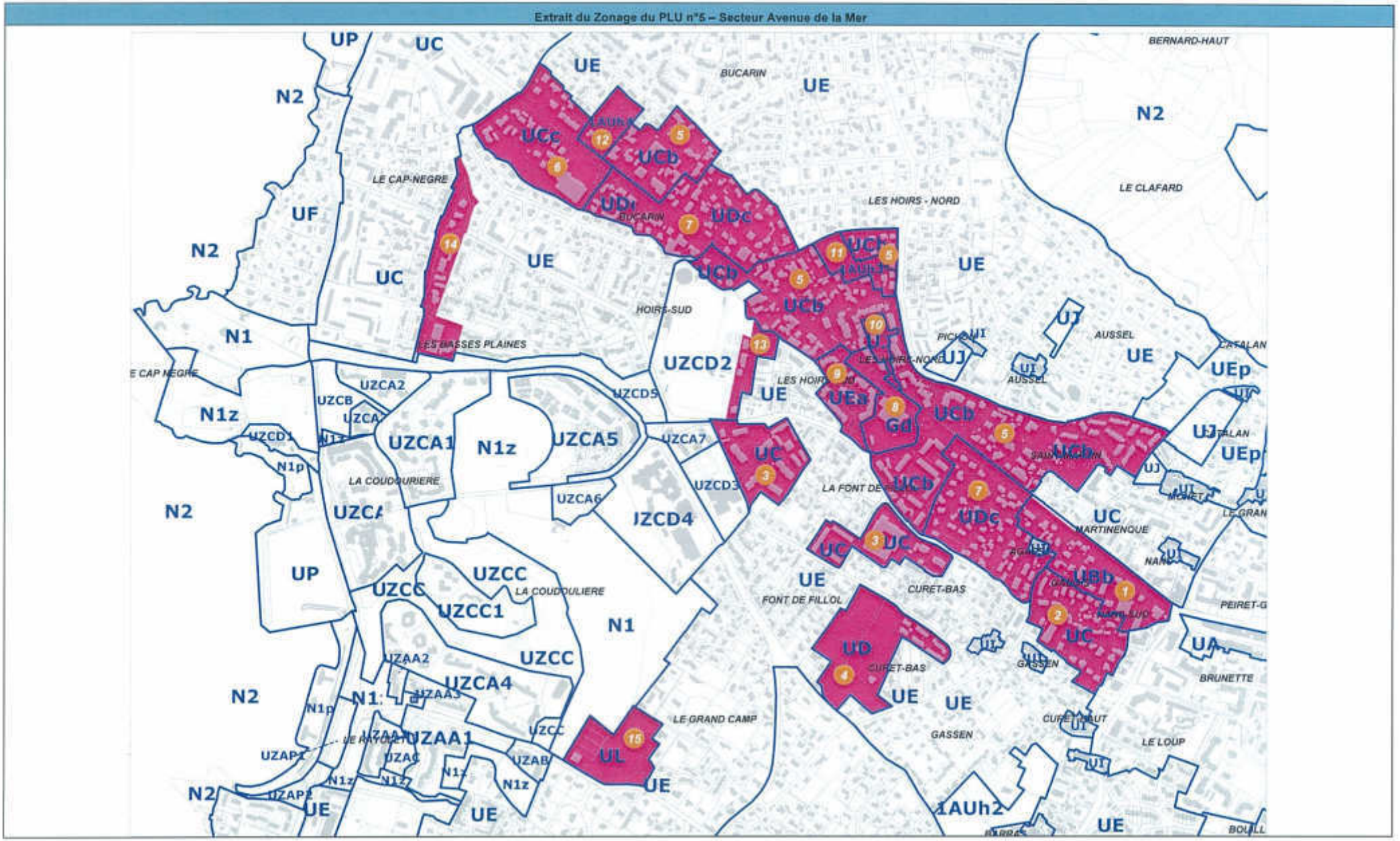


Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alliances.

Extrait du Zonage du PLU n°4 – Centre-ville Reynier				
N°	*Zonage POS*	*Zonage PLU*	*Surface*	*Justification*
1	UC	1AU	0,7 ha	*Cohérence avec l'enjeu d'encadrer l'urbanisation des secteurs stratégiques pour le développement de Six-Fours-les-Plages (de par leur superficie et/ou leur localisation à proximité des pôles de vie et espaces/axes centraux de la commune)*
2	UC	UJ	0,8 ha	*Cohérence avec l'enjeu de préserver les spécificités paysagères de Six-Fours-les-Plages – Propriété remarquable*
3	UC	UB	14,1 ha	*Cohérence avec l'existant : vocation, densité et formes urbaines plus proches de celles de la zone UB que de celles des zones UC/UA*
4	UA	UB	0,7 ha	
5	UA	UIa	0,7 ha	*Cohérence avec l'existant : adaptation du cadre réglementaire en adéquation avec les caractéristiques des maisons de ville existantes au niveau du centre-ville Reynier – définition d'un sous-secteur spécifique UIa*
6	UC	UCb	5,6 ha	*Cohérence avec l'enjeu de structurer le développement commercial sur la commune – limitation le long de certains axes majeurs (D16)*
7	UA/UB	UBa1	0,4 ha / 2,2 ha	*Cohérence avec le renouvellement urbain projeté sur le secteur Condorcet – enjeu de restructuration de l'offre en équipements publics et de densification/structuration des tissus urbains existants au niveau de cet espace central*
8	UA/UB	UBa2	0,1 ha / 0,2 ha	*Cohérence avec le renouvellement urbain projeté sur le secteur Condorcet, entre le hameau Fabre et l'avenue de la République – enjeu de densification/structuration des tissus urbains existants existant au niveau de cet espace central, avec les mêmes caractéristiques que celles du hameau*
9	UB	UA	1,2 ha	*Cohérence avec l'existant : vocation, densité et formes urbaines plus proches de celles de la zone UA que de celles de la zone UB*
10	UBa	UB	2,5 ha	*Cohérence avec l'existant : urbanisation réalisée et vocation, densité et formes urbaines similaires à celles de la zone UB*
11	INAa	UB	2,4 ha	
12	INA / UE	1AUh1	1,5 ha / 0,3 ha	*Cohérence avec l'enjeu d'encadrer l'urbanisation des secteurs stratégiques pour le développement de Six-Fours-les-Plages (de par leur superficie et/ou leur localisation à proximité des pôles de vie et espaces/axes centraux de la commune) / intégration au sein de la zone des habitations existantes pour assurer une cohérence d'ensemble*
13	INA	UE	0,1 ha	*Cohérence avec l'existant – piscine existante liée à une habitation classée dans le zone UE limitrophe*
14	INA / UE	UD	1,7 ha / 2,4 ha	*Cohérence avec l'existant : urbanisation existante et vocation, densité et formes urbaines plus proches de celles de la zone UD que de celles de la zone UE*
15	UE	UB	1 ha	*Cohérence avec l'existant : vocation, densité et formes urbaines plus proches de celles de la zone UB que de celles de la zone UE et cohérence avec l'enjeu de structurer/densifier les secteurs au sien ou à proximité du centre-ville Reynier*
16	UE	UI	0,1 ha	*Cohérence avec l'existant – tissus urbains présentant les mêmes caractéristiques que celles du hameau classé en UI*
17	UE	1AUh2	3,5 ha	*Cohérence avec l'enjeu d'encadrer l'urbanisation des secteurs stratégiques pour le développement de Six-Fours-les-Plages (de par leur superficie et/ou leur localisation à proximité des pôles de vie et espaces/axes centraux de la commune)*
18	UF	UJ	1,1 ha	*Cohérence avec l'enjeu de préserver les spécificités paysagères de Six-Fours-les-Plages – Propriété remarquable*
19	UE	UF	0,3 ha	*Cohérence avec l'existant : vocation, densité et formes urbaines plus proches de celles de la zone UF que de celles de la zone UF*
20	UE	1AUh6	1,3 ha	*Cohérence avec l'enjeu d'encadrer l'urbanisation des secteurs stratégiques pour le développement de Six-Fours-les-Plages (de par leur superficie et/ou leur localisation à proximité des pôles de vie et espaces/axes centraux de la commune)*

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alpenis.

Extrait du Zonage du PLU n°5 – Secteur Avenue de la Mer

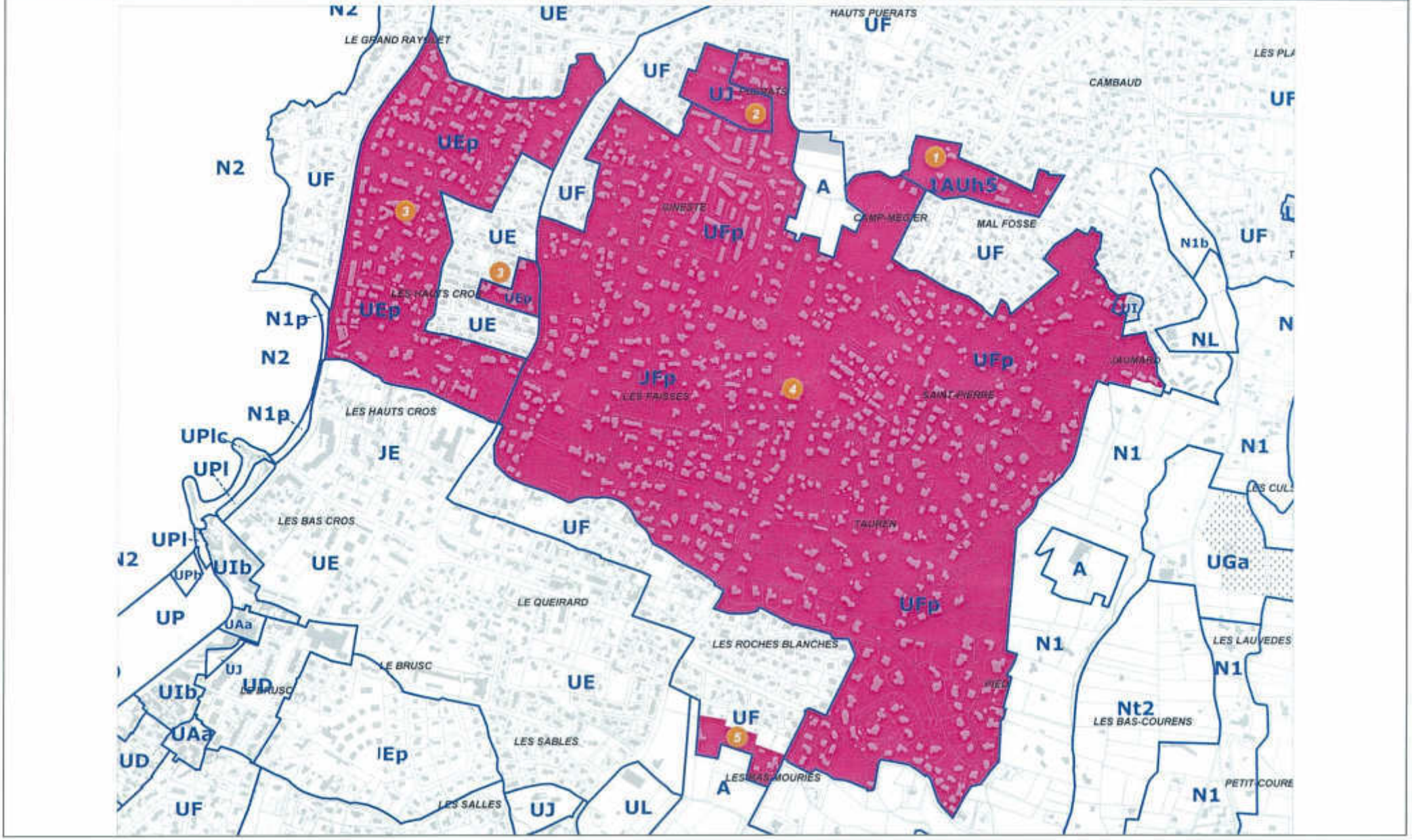


Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C Ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteres.

Extrait du Zonage du PLU n°5 – Secteur Avenue de la Mer				
N°	*Zonage POS*	*Zonage PLU*	*Surface*	*Justification*
1	UB /UE	UBb	2,4 ha / 0,7 ha	*Cohérence avec l'enjeu de restructurer et de densifier les abords de l'avenue de la Mer – prolongement Ouest du cœur du centre-ville Reynier*
2	UB	UC	3 ha	*Cohérence avec l'existant : vocation, densité et formes urbaines plus proches de celles de la zone UC que de celles de la zone UB*
3	UE	UC	4,3 ha	*Cohérence avec l'existant : vocation, densité et formes urbaines plus proches de celles de la zone UC que de celles de la zone UE*
4	UE	UD	3,6 ha	*Cohérence avec l'enjeu de densifier et de structurer les espaces résiduels constructibles situés à proximité du centre-ville Reynier et de l'avenue de la Mer*
5	UC / UE	UCb	7,2 ha / 9,7 ha	*Cohérence avec l'enjeu de restructurer et de densifier les abords de l'avenue de la Mer et avec l'enjeu d'organiser le développement commercial le long de cet axe (pas de nouveaux commerces) – densité, formes urbaines projetées similaires à celles de la zone UC*
6	UE	UCc	4,3 ha	*Cohérence avec l'enjeu de restructurer et de densifier les abords de l'avenue de la Mer et avec l'enjeu d'organiser le développement commercial le long de cet axe (développement des activités commerciales au sein de ce sous-secteur à vocation mixte et déjà porteur de structures commerciales)*
7	UE	UDc	9,7 ha	*Cohérence avec l'enjeu de restructurer et de densifier les abords de l'avenue de la Mer et avec l'enjeu d'organiser le développement commercial le long de cet axe (pas de nouveaux commerces) – densité, formes urbaines projetées similaires à celles de la zone UD*
8	UE	UGd	1,4 ha	*Cohérence avec l'enjeu de restructurer et de densifier les abords de l'avenue de la Mer et avec l'enjeu d'organiser le développement commercial le long de cet axe (développement des activités commerciales au sein de ce sous-secteur à vocation économique et déjà porteur de structures commerciales)*
9	UE	UEa	1,5 ha	*Cohérence avec l'enjeu d'inciter à une densification progressive des tissus pavillonnaires existants en bordure de l'avenue de la Mer*
10	UC	UJ	0,5 ha	*Cohérence avec l'enjeu de préserver les spécificités paysagères de Six-Fours-les-Plages – Propriété remarquable*
11	UE	1AUh3	1 ha	*Cohérence avec l'enjeu d'encadrer l'urbanisation des secteurs stratégiques pour le développement de Six-Fours-les-Plages (de par leur superficie et/ou leur localisation à proximité des pôles de vie et espaces/axes centraux de la commune)*
12	UE	1AUh4	0,9 ha	
13	UE	UZCD2	0,9 ha	*Cohérence avec l'enjeu de projeter un confortement de l'offre en équipements de la commune (extension de la plaine sportive de la Coudoulière)*
14	UC	UE	2,2 ha	*Cohérence avec l'existant : vocation, densité et formes urbaines plus proches de celles de la zone UE que de celles de la zone UC*
15	UE	UL	2,1 ha	*Cohérence avec l'existant (équipements de sports/loisirs) et avec l'enjeu de projeter un confortement de l'offre en équipements de la commune (extension du stade Repentance)*

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo

Extrait du Zonage du PLU n°6 – Secteur entre le Brusc et l'avenue de la Mer / le centre-ville Reynier

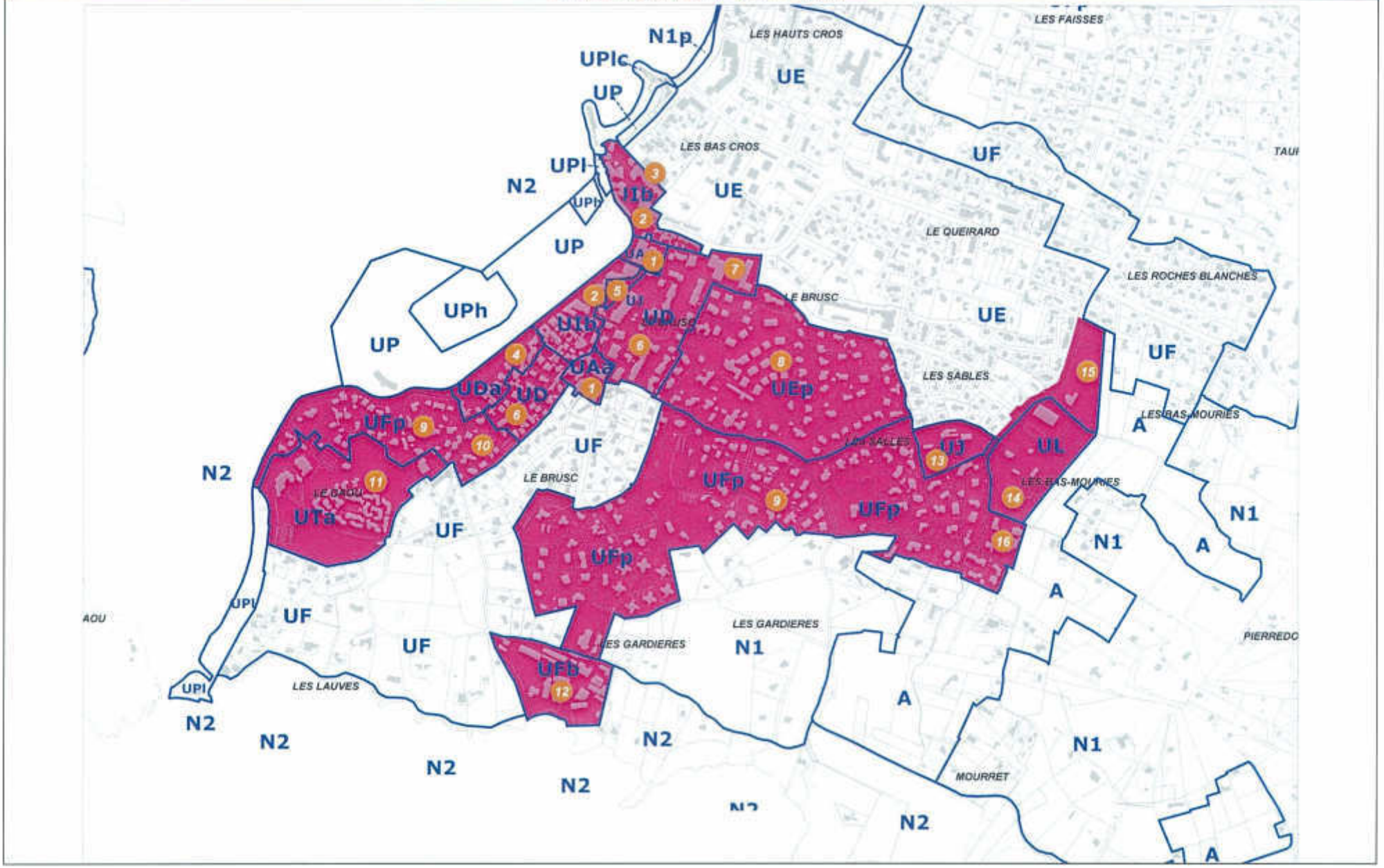


Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteres.

Extrait du Zonage du PLU n°6 – Secteur entre le Brusc et l'avenue de la Mer / le centre-ville Reynier				
N°	***Zonage POS***	***Zonage PLU***	***Surface***	***Justification***
1	UF	1AUh5	2,3 ha	*Cohérence avec l'enjeu d'encadrer l'urbanisation des secteurs stratégiques pour le développement de Six-Fours-les-Plages (de par leur superficie et/ou leur localisation à proximité des pôles de vie et espaces/axes centraux de la commune)*
2	UF	UJ	1,7 ha	*Cohérence avec l'enjeu de préserver les spécificités paysagères de Six-Fours-les-Plages – Propriété remarquable*
3	UE	UEp	19,7 ha	*Cohérence avec l'enjeu de préserver les caractéristiques paysagères de certains secteurs bâtis (densité moindre et présence végétale plus affirmée)- transition paysagère entre les piémonts du Cap Sicié et la frange littorale*
4	UF	UFp	98,2 ha	
5	INA	UF	1,1 ha	*Cohérence avec l'existant – tissus urbains à vocation résidentielle et présentant les mêmes caractéristiques (densités, formes urbaines) que celles de la zone UF limitrophe*

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteos.

Extrait du Zonage du PLU n°7 – Secteur du Brusc



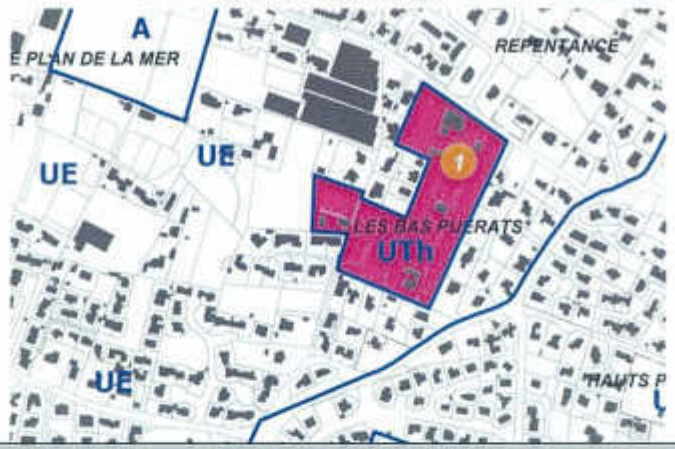
Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteos.

Extrait du Zonage du PLU n°7 – Secteur du Brusc				
N°	*Zonage POS*	*Zonage PLU*	*Surface*	*Justification*
1	RNU (zone UAa annulée du POS)	UAa	1 ha	*Cohérence avec les caractéristiques urbaines du front de mer et du cœur de hameau du Brusc : vocation, formes urbaines et densité similaires à celles de la zone UA avec nécessaires adaptation du cadre réglementaire en adéquation avec les spécificités de ces secteurs (hauteur des constructions moindre) à travers la définition d'un sous-secteur spécifique UAa*
2	RNU (zone UAa annulée du POS)	UIb	2,3 ha	*Cohérence avec les caractéristiques urbaines du front de mer du Brusc : vocation, formes urbaines et densité similaires à celles de la zone UI avec nécessaires adaptation du cadre réglementaire en adéquation avec les spécificités de ce front de mer (hauteur des constructions moindre principalement) à travers la définition d'un sous-secteur spécifique UIb*
3	UE	UIb	0,7 ha	*Cohérence avec l'existant – tissus présentant des caractéristiques urbaines (vocation, densité et formes urbaines) plus proches de celles de la zone UIb (front de mer du Brusc) limitrophe que de celles de la zone UE*
4	RNU (zone UAa annulée du POS)	UDa	1,3 ha	*Cohérence avec les caractéristiques urbaines du front de mer du Brusc : vocation, formes urbaines et densité similaires à celles de la zone UD avec nécessaires adaptation du cadre réglementaire en adéquation avec les spécificités de ce front de mer (implantation des constructions spécifique principalement : recul plus important par rapport aux voies et emprises publiques et implantation d'une limite séparative à l'autre – maintien/développement de fronts bâtis continus) à travers la définition d'un sous-secteur spécifique UDa*
5	RNU (zone UAa annulée du POS) / UDa	UDa	0,1 ha / 0,1 ha	*Cohérence avec l'enjeu de préserver les spécificités paysagères de Six-Fours-les-Plages – Propriété remarquable*
6	UDa	UD	5,3 ha	*Cohérence avec l'existant – tissus présentant des caractéristiques urbaines (vocation, densité et formes urbaines) similaires à celles de la zone UD*
7	UE	UD	0,7 ha	*Cohérence avec l'existant – tissus présentant des caractéristiques urbaines (vocation, densité et formes urbaines) plus proches de celles de la zone UD que de celles de la zone UE*
8	UE	UEp	10,6 ha	*Cohérence avec l'enjeu de préserver les caractéristiques paysagères de certains secteurs bâtis (densité moindre et présence végétale plus affirmée)- frange paysagère sur l'arrière du Brusc, ainsi qu'entre les piémonts du Cap Sicié et le Brusc*
9	UF	UFp	24,4 ha	
10	UDa	UFp	1 ha	*Cohérence avec l'existant – tissus présentant des caractéristiques urbaines (vocation, densité et formes urbaines) plus proches de celles de la zone UFp que de celles de la zone UDa*
11	UF	UTa	5,7 ha	*Cohérence avec l'existant : centres de vacance – définition d'un cadre réglementaire adapté afin de garantir leur maintien*
12	UH	UFb	2,6 ha	*Cohérence avec l'enjeu de permettre une reconversion encadrée du site de l'ancien laboratoire DCN du Brusc (vocation touristique, d'enseignement, de recherche, d'études ou de conception artisanale/industrielle), basée sur une déconstruction du site et sur une requalification de la falaise*
13	UE	UJ	1,1 ha	*Cohérence avec l'enjeu de préserver les spécificités paysagères de Six-Fours-les-Plages – Propriété remarquable*
14	INA	UL	2,8 ha	*Cohérence avec l'enjeu de projeter un confortement de l'offre en équipements de la commune (création d'un pôle d'équipements de sports/loisirs à proximité du Brusc (bénéficiant notamment aux équipements scolaires)*
15	INA	UE	1,7 ha	*Cohérence avec l'enjeu de limiter l'expansion de l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels de la commune : développement urbain à vocation résidentielle limité aux espaces bordant le chemin de Mourret à l'Est*
16	INA	UFp	0,6 ha	*Cohérence avec l'existant – tissus présentant des caractéristiques urbaines (vocation, densité et formes urbaines) similaires à celles de la zone UFp*

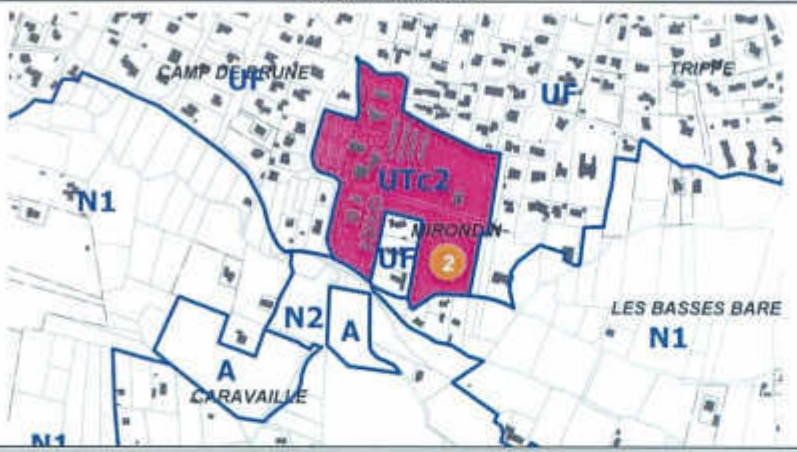
Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteres.

Extrait du Zonage du PLU n°8 – Autres secteurs de la commune : lieux-dits « Plan de la Mer » / « Mirondin » et île des Embiez

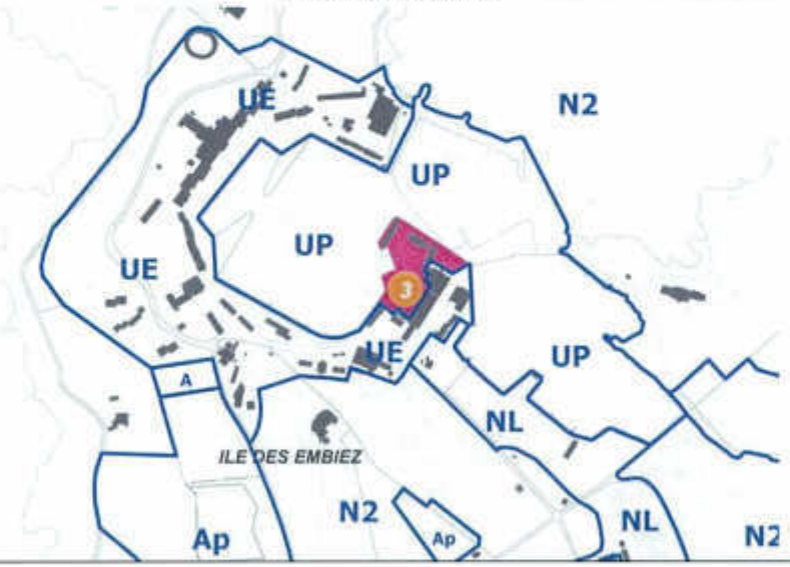
Secteur « Plan de la Mer »



Secteur « Mirondin »



Secteur « île des Embiez »



Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteos.

Extrait du Zonage du PLU n°8 – Autres secteurs de la commune : lieux-dits « Plan de la Mer » / « Mirondin » et île des Embiez				
N°	*Zonage POS*	*Zonage PLU*	*Surface*	*Justification*
1	UE	UTh	2,6 ha	*Cohérence avec l'enjeu de permettre une reconversion de l'actuel centre de vacance du Rayolet en structure hôtelière*
2	UF	UTc2	3,4 ha	*Cohérence avec l'existant – terrain de camping/caravaning – définition d'un cadre réglementaire adapté à la vocation touristique de cette installation*
3	UE	UP	0,6 ha	*Cohérence avec l'existant – secteur à vocation portuaire*

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alkeos.

3.1.3 – Synthèse des évolutions de zonage entre le POS et le PLU

Le tableau suivant synthétise les surfaces correspondantes aux différentes zones et secteurs définis au sein du POS et du PLU :

POS		PLU					
Zones	Surfaces en ha	Zones	Surfaces en ha	Zones	Surfaces en ha	Zones	Surfaces en ha
				ZONES URBAINES			
UA	11,5 ha	UA	10,6 ha	UI	9,5 ha	UZCC	7,1 ha
UAa	4,8 ha	UAa	1 ha	UIa	0,7 ha	UZCC1	2,1 ha
UAb	4,3 ha	UB	39,7 ha	UIb	3,1 ha	UZCD1	0,6 ha
UB	28 ha	UBa1	2,6 ha	UJ	17,1 ha	UZCD2	5,9 ha
UBa	2,6 ha	UBa2	0,4 ha	UL	5 ha	UZCD3	1,5 ha
UC	167,8 ha	UBb	3,2 ha	UP	26,7 ha	UZCD4	4,6 ha
UD	17,6 ha	UC	140,6 ha	UPh	2,3 ha	UZCD5	2,6 ha
UDa	6,4 ha	UCa	2,2 ha	UPI	3,7 ha	UZMA	4 ha
UE	540,4 ha	UCb	22,6 ha	UPIc	18,4 ha	UZMA1	0,7 ha
UEa	3,9 ha	UCc	4,3 ha	UTa	5,7 ha	UZMB1	3,6 ha
UF	357,2 ha	UD	30,2 ha	UTc1	2,3 ha	UZMB2	1,6 ha
UG	25 ha	UDa	1,3 ha	UTc2	3,4 ha	UZMC1	1 ha
UGa	4,3 ha	UDb	9,5 ha	UTh	2,6 ha	UZMC2	1 ha
UH	10,9 ha	UDc	9,7 ha	UZAA1	2,8 ha	UZMC3	1,8 ha
UI	8,8 ha	UDI	5,4 ha	UZAA2	0,9 ha	UZMD	5,4 ha
ZAC	108,5 ha	UE	422,8 ha	UZAA3	0,01 ha	UZME1	0,6 ha
		UEa	1,5 ha	UZAB	0,5 ha	UZME2	0,6 ha
		UEp	59,2 ha	UZAC	0,4 ha	UZME3	0,6 ha
		UF	217,5 ha	UZAP1	0,6 ha	UZME4	0,8 ha
		UFa	6,6 ha	UZAP2	0,6 ha	UZME5	0,7 ha
		UFb	2,6 ha	UZCA1	3,7 ha	UZME6	1,8 ha
		UFp	124,3 ha	UZCA2	1,5 ha	UZMF	2 ha
		UG	26 ha	UZCA3	4,5 ha	UZMG1	1,4 ha
		UGa	7,4 ha	UZCA4	4,7 ha	UZMG2	2,2 ha
		UGb	1,5 ha	UZCA5	3,7 ha	UZPA	33,5 ha
		UGc	0,9 ha	UZCA6	0,8 ha	UZPB	1,9 ha
		UGd	1,6 ha	UZCA7	0,8 ha		
		UH	8 ha	UZCB	1,2 ha		
Total zones urbaines = 1 303,8 ha (48,3% de la commune)		Total zones urbaines = 1 379,8 ha (+ 76 ha par rapport au POS) – 51,1% de la commune					

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo

ZONES A URBANISER			
INA	33 ha	1AU	1,9 ha
INAa	2,4 ha	1AUh1	1,8 ha
IINA	43,2 ha	1AUh2	3,5 ha
IIINA	14,1 ha	1AUh3	1 ha
NB	36,9 ha	1AUh4	0,9 ha
		1AUh5	2,3 ha
		1AUh6	1,3 ha
		1AUh7	0,5 ha
		2AUa1	7,5 ha
		2AUa2	3,1 ha
Total zones à urbaniser = 129,6 ha (4,8% de la commune)		Total zones à urbaniser = 23,7 ha (- 105,9 ha par rapport au POS) – 0,9% de la commune	
ZONES AGRICOLES			
INC	85,7 ha	A	90,4 ha
INCa	17,1 ha	Ap	25,7 ha
IINC	1,9 ha		
Total zones agricoles = 104,7 ha (3,9% de la commune)		Total zones agricoles = 116,1 ha (+ 11,4 ha par rapport au POS) – 4,3% de la commune	
ZONES NATURELLES			
ND	1126,5 ha	N1	260,1 ha
NDa	18 ha	N1b	1,3 ha
NDb	13 ha	N1p	3,2 ha
NDp	2,6 ha	N1z	23,5 ha
		N2	867,1 ha
		N2a	2,1 ha
		Ne	0,38 ha
		NL	4,8 ha
		Nt1	1,5 ha
		Nt2	14,6 ha
Total zones naturelles = 1 160,1 ha (43% de la commune)		Total zones naturelles = 1 178,6 ha (+ 18,5 ha par rapport au POS) – 43,7% de la commune	
Surface totale de la commune = 2 698,2 ha			

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alfonsi.

Le tableau suivant synthétise les principales évolutions de zonages entre POS et PLU :

Zones Urbaines (U)					
Zone du PLU	**Zone(s) initiale(s) du POS**	**Définition**	**Zone du PLU**	**Zone(s) initiale(s) du POS**	**Définition**
UA	*UA / UB*	Cœur du centre-ville Reynier – vocation mixte	**UGa**	*UGa / ND / NDb*	Secteurs du cimetière de Courrens – vocation d'activités liées au cimetière
UAa	*RNU (zone UAa annulée du POS)*	Partie du cœur du Brusc – vocation mixte	**UGb**	*INC*	Abords Nord de l'A50 – vocation d'activités économiques
UB	*UB / UBa / UC / UE / INAa*	Première couronne du centre-ville Reynier – vocation mixte	**UGc**	*UF / INA*	Abords de l'avenue de la Mer – vocation d'activités commerciales et de bureaux
UBa1	*UA / UB*	Secteur Condorcet / renouvellement urbain – vocation mixte	**UGd**	*UC / UE*	Abords de l'avenue de la Mer – vocation d'activités commerciales et de bureaux
UBa2	*UA / UB*	Secteur Condorcet / renouvellement urbain – vocation mixte	**UH**	*UH*	Emprises dédiée à la défense Nationale
UBb	*UB /UE*	Abords Sud de l'avenue de la Mer en continuité Ouest du cœur du centre-ville Reynier – vocation mixte	**UI**	*UD / UE / UI*	Hameaux originels de Six-Fours-les-Plages – vocation mixte
UC	*UB / UC / UE / RNU (zone UAb annulée du POS)*	Abords du centre-ville Reynier et des Lônes – vocation mixte	**UIa**	*UA*	Maisons de ville au niveau du cœur du centre-ville Reynier – vocation mixte
UCa	*RNU (zone UAb annulée du POS)*	Partie du cœur des Lônes – vocation mixte	**UIb**	*UDa / UE / RNU (zone UAa annulée du POS)*	Partie du cœur du Brusc – vocation mixte
UCb	*UC / UE*	Abords de l'avenue de la Mer et de l'avenue Joseph Raynaud – vocation mixte	**UJ**	*UC / UDa / UE / UF / UG / INA / IINA / RNU (zone UAa annulée du POS)*	Propriétés remarquables
UCc	*UE*	Abords de l'avenue de la Mer – vocation mixte	**UL**	*UE / INA / ND*	Secteurs à vocation de sports/loisirs au niveau dues lieux-dits « Bas-Mouriès » et « Grand Camp / Repentance »
UD	*UD / UDa / UE / INA*	Abords du centre-ville Reynier, du Brusc et de l'avenue du Président John Kennedy – vocation mixte	**UP**	*UE / ND / NDP*	Emprises portuaires
UDa	*RNU (zone UAa annulée du POS)*	Abords du Brusc – vocation mixte	**UPh**	*ND*	Herbiers de posidonies identifiés au sein de l'emprise portuaire du Brusc – enjeu de préservation
UDb	*INA*	Secteurs aux abords de l'avenue du Président John Kennedy – vocation mixte	**UPl**	*ND / NDa*	Espaces aménagés liés à la fréquentation du public / touristique au niveau des plages de Bonnegrâce et des Charmettes, ainsi que de la pointe du Gaou
UDc	*UE*	Abords de l'avanue de la Mer - vocation principale d'habitat	**UPlc**	*ND / NDa*	Plages concédées de Bonnegrâce et des Charmettes
UDl	*UC / RNU (zone UAb annulée du POS)*	Partie du cœur des Lônes – vocation principale mixte	**UTa**	*UF*	Centres de vacance au niveau du Brusc
UE	*UC / UD / UE / UEa / UF / / INA / ND / NDa*	Secteurs à vocation principale d'habitat	**UTc1**	*UEa*	Camping – lieu-dit « Saint-Jean »
UEa	*UE*	Abords de l'avenue de la Mer – vocation principale d'habitat	**UTc2**	*UF*	Camping – lieu-dit « Mirondin »
UEp	*UE / NC / ND*	Secteurs à vocation principale d'habitat et d'intérêts paysagers	**UTh**	*UE*	Centre de vacance au niveau du Plan de la Mer – vocation d'hébergement hôtelier
UF	*UE / UF / INA / IINA / ND*	Secteurs à vocation principale d'habitat	**UZA** (dont sous-secteurs)	*PAZ de la ZAC de la Coudoulière*	ZAC des Marines d'Aryana – vocation mixte
UFa	*IINA / IIINA*	Secteur bâti en frange Est de la colline Tante Victoire – vocation principale d'habitat	**UZC** (dont sous-secteurs)	*PAZ de la ZAC des Marines d'Aryana*	ZAC de la Coudoulière - Vocation mixte
UFb	*UH*	Ancien laboratoire DCN du Brusc – vocation touristique, d'enseignement, de recherche, et/ou d'études/conception artisanale ou industrielle	**UZM** (dont sous-secteurs)	*PAZ de la ZAC du Parc d'Activités des Playes*	ZAC du Parc d'Activités de la Millonne – vocation d'activités économiques
UFp	*UDa / UF / INA / ND*	Secteurs à vocation principale d'habitat et d'intérêts paysagers	**UZP** (dont sous-secteurs)	*PAZ de la ZAC du Parc d'Activités de la Millonne*	ZAC du Parc d'Activités des Playes – vocation d'activités économiques
UG	*UE / UG / IINA*	Secteurs à vocation d'activités économiques			

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteis.

Zones A Urbaniser (AU)					
Zone du PLU	**Zone(s) initiale(s) du POS**	**Définition**	**Zone du PLU**	**Zone(s) initiale(s) du POS**	**Définition**
1AU	*UC / UE*	Zone d'urbanisation future à vocation mixte – abords de l'avenue du Maréchal Juin	**1AUh5**	*UF*	Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat – secteur « Camp Mégier »
1AUh1	*UE /INA*	Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat – secteur « Bouillibaye »	**1AUh6**	*UE*	Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat – secteur « Allègre »
1AUh2	*UE*	Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat – secteur « Barras »	**1AUh7**	*UE*	Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat – secteur « Bernard Bas »
1AUh3	*UE*	Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat – secteur « Les Hoirs Nord »	**2AUa1**	*IINA*	Zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques – secteur « Prébois »
1AUh4	*UE*	Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat – secteur « Bucarin »	**2AUa2**	*IINA*	Zone d'urbanisation future à vocation d'activités commerciales, de bureaux et d'hébergement hôtelier – secteur « La Millonne »
Zones Agricoles (A)					
Zone du PLU	**Zone(s) initiale(s) du POS**	**Définition**	**Zone du PLU**	**Zone(s) initiale(s) du POS**	**Définition**
A	*INC / INCa / UE / UF / INA / ND*	Secteurs agricoles	**Ap**	*INC / INCa / ND / UE*	Secteurs agricoles et d'intérêts paysagers
Zones Naturelles (N)					
Zone du PLU	**Zone(s) initiale(s) du POS**	**Définition**	**Zone du PLU**	**Zone(s) initiale(s) du POS**	**Définition**
N1	*UE / UF / INA / NB / NC / ND*	Espaces à dominante naturelle comportant un certain nombre de constructions préexistantes	**N2a**	*IINC*	Secteur en limite est de l'île des Embiez dans lequel une valorisation adaptée des ressources est admises (conchyliculture, cultures marines et recherche scientifique)
N1b	*ND*	Bassin de rétention paysager à réaliser au niveau du lieu-dit « Jaumard »	**Ne**	*NB*	Secteur dédié à des constructions et installations liées à la gestion des déchets (déchetterie de Courrens)
N1p	*ND*	Plages concédées de la Coudoulière et du Cros, ainsi que plage des Roches Brunes	**NL**	*UF / ND*	Secteurs à vocation de sports/loisirs au niveau du secteur Jaumard et de l'île des Embiez
N1z	*PAZ des ZAC de la Coudoulière et des Marines d'Aryana*	Secteurs à vocation de loisirs, espaces verts aménagés ou à aménager dans le cadre des ZAC de la Coudoulière et des Marines d'Aryana	**Nt1**	*UE /ND*	Camping des Playes au sein de la colline Tante Victoire
N2	*UE / INA / NB / INC / INCa / ND*	Espaces remarquables du Littoral (L.146-6 du Code de l'Urbanisme) – enjeu de préservation stricte	**Nt2**	*IIINA / NDb*	Camping de la Pinède (lieu-dit « Les Bas-Courrens ») et secteur à vocation touristique au niveau du lieu-dit « Les Négadoux ».

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteres.

3.2 – Dispositions complémentaires portées au plan de zonage du PLU

Au-delà des zones U / AU / A et N définies au sein du PLU, les éléments graphiques complémentaires suivants sont intégrés au plan de zonage du nouveau document d'urbanisme :

3.2.1 – Espaces Boisés Classés (EBC)

Conformément à l'article **L.146-6 du Code de l'Urbanisme** qui impose que « *Le plan local d'urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.* », le zonage du PLU inscrit en EBC les boisements remarquable de Six-Fours-les-Plages.

La délimitation des EBC a été présentée à deux reprises à la **Commission Départementale compétente en matière de Nature, de Sites et de Paysages** pour avis lors de l'élaboration du PLU. Des **modifications ont été apportées aux EBC du précédent POS**, en cohérence avec l'emprise réelle des boisements remarquables de la commune.

La définition d'Espaces Boisés Classés au sein de PLU de Six-Fours-les-Plages est notamment en lien avec la loi Littoral (L.146-6 du Code de l'Urbanisme). La **Commission Départementale compétente en matière de Nature, de Sites et de Paysages** a émis un avis favorable sur le dernier dossier présenté.

Au total, le PLU classe près de **35,3 ha d'EBC supplémentaires par rapport au POS** – *Cf. paragraphe 2.3.3.*

3.2.2 – Emplacements Réservés (ER)

Deux types d'Emplacements Réservés (ER) ont été établis dans le cadre du zonage du PLU :

- des **emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts** (conformément à l'article R.123-11-d du Code de l'Urbanisme. Ainsi et en cohérence notamment avec les **orientations 1.6, 2.4 et 2.5 du PADD**, les ER du précédent POS ont été actualisés et complétés :
  - **suppression des ER du POS** correspondant à des voies, ouvrages et installations réalisés à ce jour ou plus d'actualité.
  - **modification de l'emprise de certains ER du POS** en cohérence avec les réels besoins en foncier correspondant aux voies, ouvrages ou installations visées (requalification de l'avenue de la Mer par exemple)
  - **ajout d'ER** dans le but de permettre la réalisation de nouvelles voies, ouvrages ou installations.

Ainsi, les Emplacements Réservés (ER) du PLU sont classés en **11 catégories** :

- **Voirie** : aménagement / création de voiries et notamment :
  - requalification de voies départementales (dont l'avenue de la Mer - D559 – , l'avenue du Président John Kennedy - D63 – et la D616 par exemple),
  - aménagement / création de voies communales,
  - aménagement / création de pistes DFCI et d'aires de croisement au sein des massifs boisés de la commune
  - aménagement des franchissements sur la Reppe et l'A50
  - aménagement / création de cheminements piétonniers et de liaisons douces
- **Carrefour** : aménagement / aménagement de carrefours (le long des D559, D63, D616, D16 et de certaines voies communales notamment),
- **Equipements publics** : réalisation d'un pôle musical au niveau du centre Reynier, réalisation d'équipements publics au niveau des Lônes, de l'avenue de la Mer et des secteurs « Plan de la

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

Mer » et « Grand Camp » (extension du stade Repentance), création d'équipements de sports/loisirs au niveau du secteur « Mourret / Bas-Mouriès », extension du complexe sportif de la Coudoulière, création d'une nouvelle déchetterie au sein de la ZA des Playes / Millonne , extension de la déchetterie de Courrens, création d'un équipement touristique et/ou associatif et d'un jaridn public au niveau du Brusc...

- **Equipements funéraires** : extension du cimetière de Courrens
- **Espaces publics** : aménagement d'espaces publics au niveau du centre-ville Reynier, de l'avenue de la Mer, des Lônes et du Brusc notamment, restructuration de l'entrée de la plaine sportive depuis l'avenue de la Mer, aménagement des bords de quai du port des Embiez ...
- **Aménagements paysagers** au niveau de carrefours, le long d'axes de circulation ou au niveau de certaines installations (parkings, espaces publics, installations portuaires...)
- **Parking** : aménagement de parkings au niveau de certains hameaux (Gassen, Jaumard, Barras, Curet Haut...) et du Brusc, aménagement du parking existant à proximité du site de l'ancien laboratoire DCN du Brusc...
- **Recalibrage ruisseaux** : aménagement et recalibrage des ruisseaux des Roches Blanches, du Rayolet, du Vallat du Bouchou et du Pontillot.
- **Bassin de rétention** : réalisation de bassin de rétention au niveau des ruisseaux du Rayolet, des Roches Blanches, du Vallat du Bouchou.
- **Aménagements hydrauliques** : entretien hydraulique du ruisseau des Négadoux.
- **Réseau Assainissement** : restructuration du réseau au niveau de la station du Cros

La liste des Emplacements Réservés est établie en pièce 5 du dossier de PLU. Pour chaque ER sont renseignés l'objet de l'opération, sa localisation, le bénéficiaire de l'ER et la largeur ou la superficie correspondante.

- Au titre de l'article L.123-2-b du Code de l'Urbanisme, des **Emplacements Réservés en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de Mixité Sociale (ERMS)** établis notamment par le **PLH** ainsi que le **SCOT** et **appuyés au sein du PADD** du PLU de Six-Fours-les-Plages. Ainsi, en appui sur les **études prospectives menées par l'Etablissement Public Foncier** (EPF) **PACA** sur la commune, ont été inscrit en ERMS, les **potentialités constructibles stratégiques** :
  - de par leur **localisation au sein ou à proximité des espaces centraux ou d'axes de circulation structurants** de la commune (le centre-ville Reynier, la D559, la D63 et certains hameaux principalement),
  - et/ou de par leur **superficie significative**

  Ainsi, **20 sites** ont été inscrits en **ERMS** au sein du PLU, pour une superficie totale de plus de **5 ha**.

  La liste des Emplacements Réservés Mixité Sociale (ERMS) est établie en pièce 5 du dossier de PLU. Pour chaque ER sont renseignés l'objet de l'opération, sa localisation, la superficie correspondante, ainsi que le pourcentage de logements sociaux au sein des futurs programmes de logements et la répartition des logements sociaux par typologie (PLAI, PLUS, PLS).

3.2.3 – Linéaires commerciaux à préserver

En cohérence avec l'**orientation 3.2 du PADD** qui vise le **maintien et le confortement de la centralité économiques des pôles de vie de Six-Fours-les-Plages** et en adéquation avec l'article L.123-1-5-II-5 du Code de l'Urbanisme, ont été définis au zonage du PLU des **linéaires commerciaux à préserver**. Ont été identifiés à ce titre l'**artère commerciale principale du centre-ville Reynier**, constituée de la partie Ouest de l'**avenue de la République** et de l'extrémité Est de l'**avenue Joseph Raynaud**. Une **réglementation spécifique** est associée à ce linéaire à préserver afin d'**encadrer l'affectation des locaux en rez-de-chaussée des constructions existantes ou futures** le long de cet artère stratégique du centre-ville (affectation à destination de commerce, d'artisanat ou d'équipement public / d'intérêt collectif).

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

3.2.4 – Eléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme

En cohérence avec les **orientations 1.1 et 1.2 du PADD** qui appuient respectivement l'enjeu de **préserver les principales continuités écologiques** et l'enjeu de **conserver et de valoriser les spécificités paysagères du territoire de Six-Fours-les-Plages**, différents **éléments ont été identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme** qui permet au PLU d' « *identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* ».

Ainsi, **6 catégories** d'éléments ont été identifiées, auxquels des dispositions réglementaires spécifiques, visant leur **préservation / valorisation**, sont associées dans le cadre du règlement du PLU :

A – Ensemble « bâtiments et parcs de caractère » et « espaces à grands jardins », correspondant aux **propriétés remarquables** de Six-Fours-les-Plages classées en **zone UJ**

B – Eléments bâtis intéressants, correspondant aux **éléments bâtis d'intérêt patrimonial/architectural**, tant au niveau des propriétés remarquables, qu'au sein des espaces urbains ou naturels de la commune

C – Espaces Verts à Protéger (EVP) et éléments végétaux intéressants, correspondant au espaces verts / boisés d'intérêt paysager, ainsi qu'aux éléments végétaux plus ponctuels remarquables (arbres isolés, alignements d'arbres, terre-plein planté ...) et/ou d'intérêt écologique (linéaires boisés aux abords des principaux cours d'eau conservant des abords « naturels » au sein des zones urbanisées de Six-Fours-les-Plages : Reppe et ruisseaux du Bouchou, du Rayolet, des Roches Blanches et des Salles...). L'identification de ces derniers répond à l'**enjeu de maintenir les continuités écologiques** de la commune affirmé au sein du **SRCE PACA** approuvé par le préfet de région le 26 novembre 2014.

D – Cônes de vue remarquables : sur ou depuis certains hameaux, les collines, le Fort de Six-Fours, le littoral, des points d'appel visuels (équipements structurants...)

E – Espaces à planter en vue de préserver l'environnement qualitatif de certains secteurs (hameaux, propriétés remarquables...) ou d'améliorer/assure l'intégration de certaines constructions et installation dans les paysages (activités économiques / équipements au sein ou en frange d'espaces agricoles/naturels).

F – Espaces bâtis d'intérêt paysager, correspondant aux secteurs classés en **zones UEp/UFp** au sein du zonage du PLU.

La liste des éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme est établie en annexe 2 du règlement du PLU. Chaque élément y est caractérisé et localisé.

3.2.5 – Intégration des risques naturels et des nuisances

En cohérence avec l'**orientation 1.5** qui affirme l'enjeu de **continuer à appliquer le principe de précaution** afin de **garantir une sécurité des personnes et des biens**, le zonage du PLU intègre :

- le **risque Inondation** identifié sur le territoire de Six-Fours-les-Plages par le **PPRI de la Reppe**, l'**Atlas des Zones Inondables** et **l'étude de détermination des zones inondables sur les ruisseaux côtiers**. Ainsi l'**emprise totale des zones inondables** de la commune est **portée aux documents graphiques du PLU** et une **cartographie annexe** distingue les **différents secteurs inondables** auxquels une **réglementation spécifique** est associée au sein du **titre V du règlement** du PLU.

  De plus, des **Zones d'Expansion des Crues (ZEC)** sont également portées aux documents graphiques du PLU en vue de garantir leur inconstructibilité.

- l'**aléa Feu de Forêt** lié aux principales entités boisées de la commune. La cartographie schématique du **Dossier Communal Synthétique** (DCS) relative à l'aléa Feu du Forêt a été **traduite sur base cadastrale** en appui sur l'emprise réelle des boisements de Six-Fours-les-Plages (base :

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

orthophotographie 2011 de la commune) en vue d'établir une cartographie annexe identifiant l'ensemble des secteurs de Six-Fours-les-Plages dans lesquels des **prescriptions spécifiques en matière de défense incendie** doivent être respectées.

- l'aléa **mouvement de terrain** par l'établissement d'une **Zone Non Aedificandi (ZNA)** sur **l'extrémité Ouest non bâtie de l'île des Embiez**, sur laquelle une **instabilité des sols** est reconnue (**remblais**). Cette disposition réglementaire s'inscrit dans le cadre de l'article R.123-11-b du code de l'Urbanisme qui instaure que les documents graphiques du PLU font apparaître s'il y a lieu les secteurs où l'existence de risques naturels justifie que soient interdites les constructions et installations de toute nature.

- les **nuisances sonores liées aux infrastructures de transport terrestres**. Ainsi sont portées aux documents graphiques du PLU les **secteurs impactées par le bruit induit par ces infrastructures**, dans lesquels des **prescriptions spécifiques** en matière d'**isolement acoustique de certaines constructions** doivent être respectées.

3.2.6 – Autres données informatives

Les données informatives suivantes sont également portées aux documents graphiques du PLU /

- secteurs dans lesquels s'applique le **Droit de Préemption lié aux Espaces Naturels Sensibles (ENS),** au bénéfice du Département
- les **zones archéologiques** dans lesquels des dispositions spécifiques établies au sein des dispositions générales du règlement du PLU s'appliquent.
- le **projet de périmètres de protection de captage.** Le puits de Pépiole a fait l'objet d'avis géologiques en date du 11.01.1998 et du 21.10.2003. Dans l'attente de voir aboutir les procédures d'autorisation, les servitudes proposées par l'hydrogéologue agréé sont transcrites dans le PLU, afin de garantir la qualité de l'eau de ces ressources. Sur les plans de zonage, les projets de délimitation des périmètres de protection du captage ont été reportés par une trame. Le règlement comporte les prescriptions au titre VII – Dispositions applicables aux zones concernées par le projet de périmètres de protection de captage.

  Quant aux avis géologiques, ils sont joints en annexe de ce présent PLU.

3.2.7 – Délimitation des espaces proches du rivage (L.146-4 du Code de l'Urbanisme)

Extrait de l'article L.146-4 du Code de l'Urbanisme :

*« II - **L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage** ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée **doit être justifiée et motivée**, dans le plan local d'urbanisme, **selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau**.*

*Toutefois, ces **critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale** ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.*

En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord du représentant de l'Etat dans le département. Cet accord est donné après que la commune a motivé sa demande et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Les communes intéressées peuvent également faire connaître leur avis dans un délai de deux mois suivant le dépôt de la demande d'accord. Le plan local d'urbanisme doit respecter les dispositions de cet accord. »

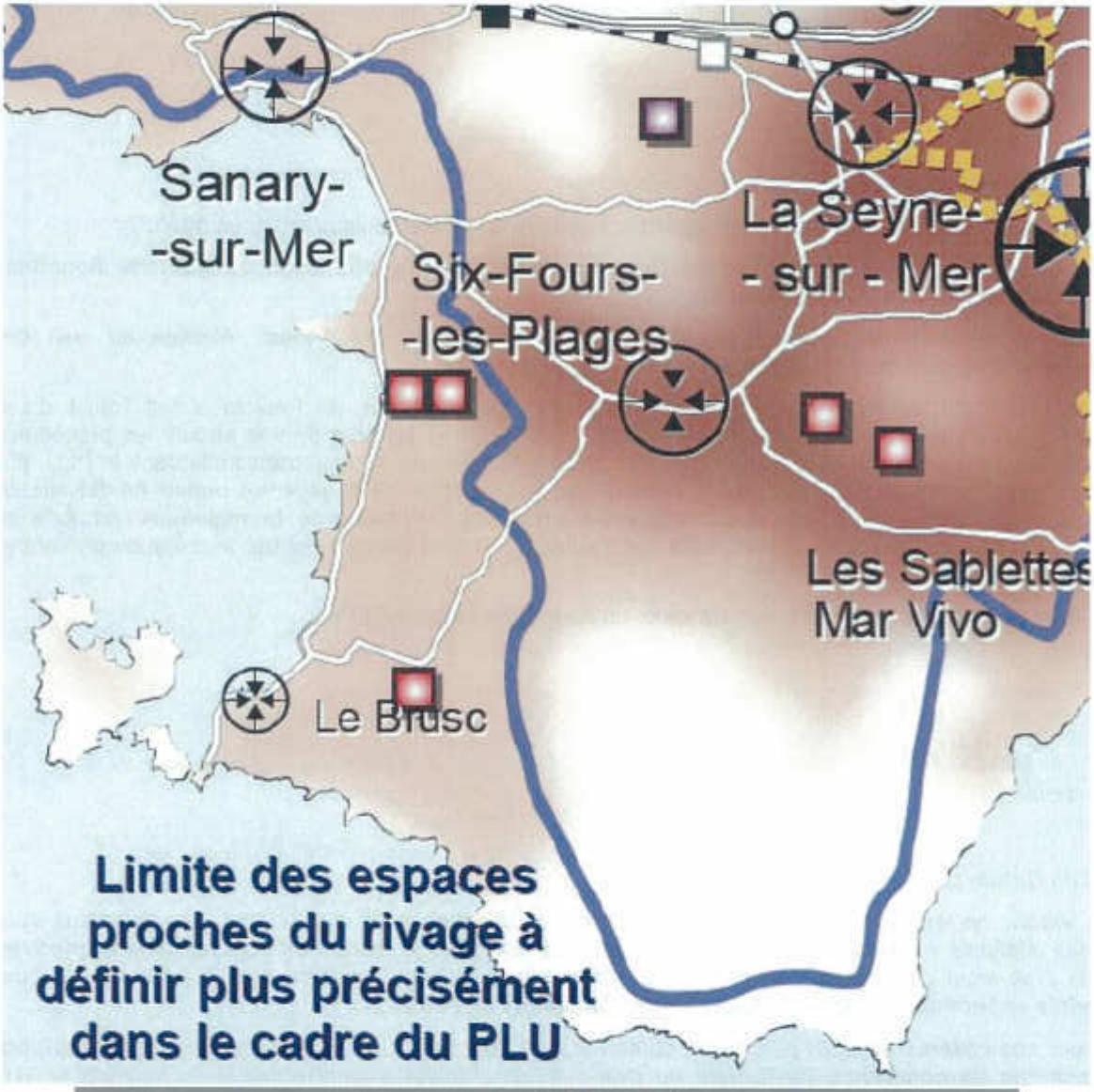
Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

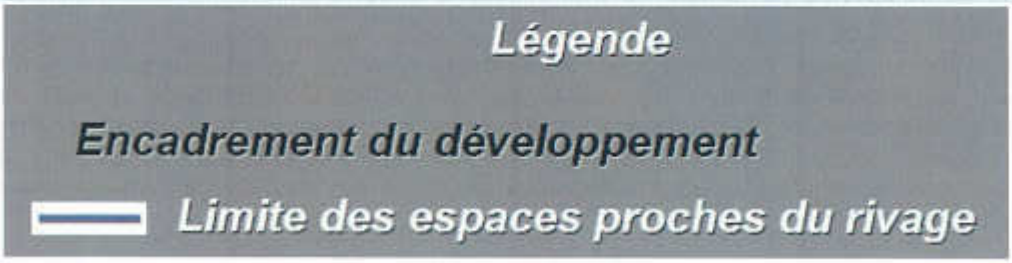
Le **SCOT Provence-Méditerranée (TPM)** établit de manière schématique sur le territoire de Six-Fours-les-Plages la limite des espaces proches du rivage.

Cette identification schématique des espaces proches du rivage du SCOT s'appuie sur les **trois critères** suivants :

- la **distance au rivage**
- la **covisibilité terre-mer**
- la **séparation de zones urbanisées** ainsi que les **caractéristiques**, la **morphologie** et l'**ambiance** des espaces considérés.

Extrait du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) Provence- Méditerranée





Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Il appartient au projet de PLU d'intégrer cette identification schématique et de **l'adapter au territoire de Six-Fours-les-Plages**, en fonction des spécificités de la commune. Les cartes suivantes présentent, sur base cadastrale et de photographie aérienne, la délimitation schématique des **espaces proches du rivage du SCOT** et **celle, adaptée et traduite sur base cadastrale, du projet de PLU**.

La redéfinition de la limite des espaces proches du rivage dans le cadre du PLU s'appuie sur plusieurs critères : caractéristiques des espaces et des entités urbaines/paysagères, covisibilité avec la mer, relief…L'enjeu est, au sein du PLU, d'**appuyer les limites des espaces proches du rivage sur des éléments concrets** (voirie, rupture topographique, limite d'entité urbaine/boisée/agricole homogène, cours d'eau/ruisseau…). Les **ajustements apportés dans le cadre du PLU sont ensuite présentées et justifiées** dans les tableaux ci-après.

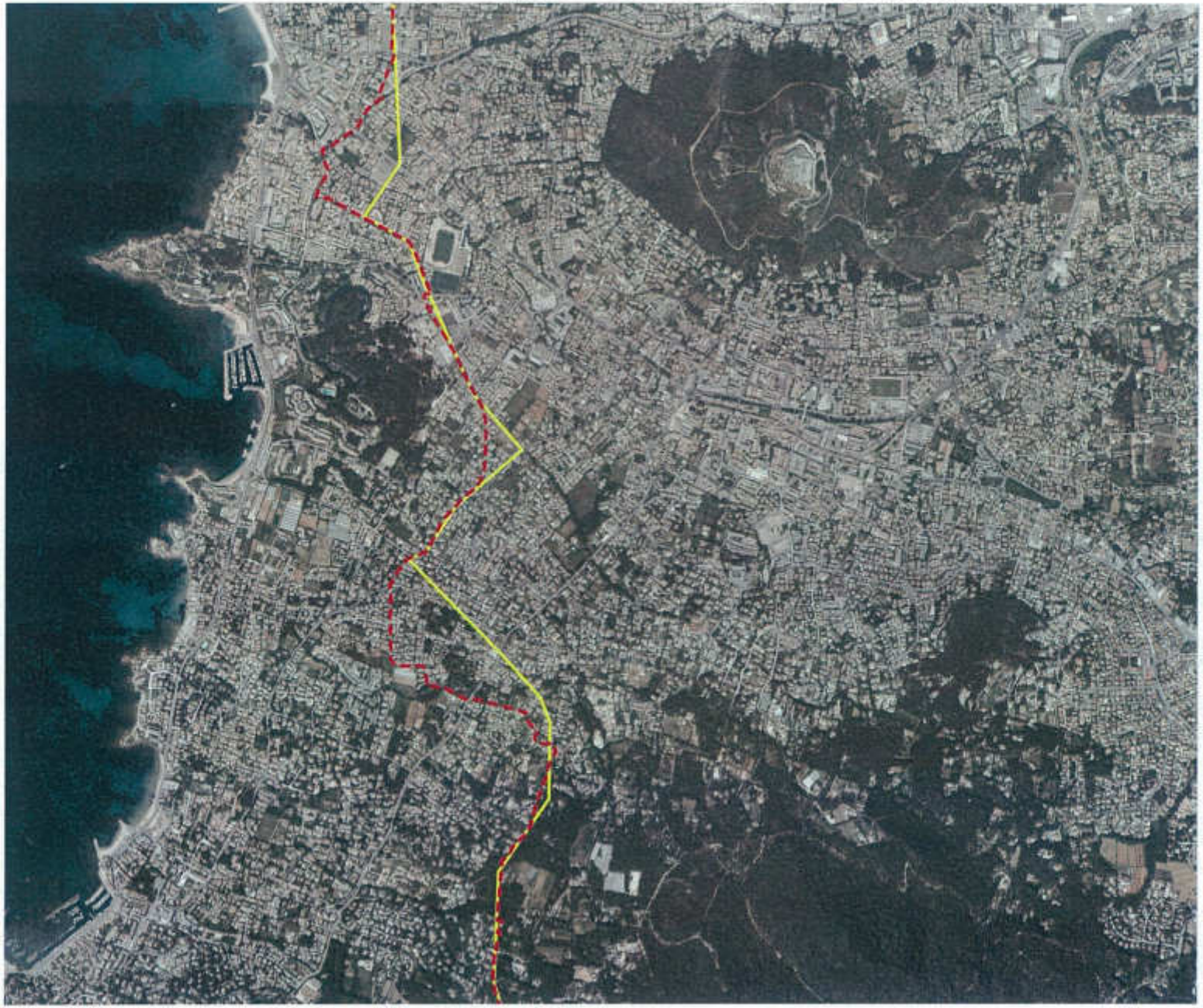
Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo

Délimitation des espaces proches du rivage (L.146-4 du Code de l'Urbanisme) – SCOT et PLU – Partie Nord



Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Réseau.

Délimitation des espaces proches du rivage (L.146-4 du Code de l'Urbanisme) – SCOT et PLU – Partie Centre



Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteec.

Délimitation des espaces proches du rivage (L.146-4 du Code de l'Urbanisme) – SCOT et PLU – Partie Sud



Légende :

	Identification schématique du SCOT
	Délimitation du PLU

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alpenc.

Tronçon n°1 de la limite communale Nord avec la commune de Sanary-sur-Mer à l'avenue du Président John Kennedy (D63)

Section	Ajustements / modifications apportés dans le cadre du PLU
A	Traduction cadastrale de la limite des espaces proches du rivage du SCOT : **recalage de la limite sur la voirie existante** (traverse de la Reppe et montée de la Calade)
B	Traduction cadastrale de la limite des espaces proches du rivage du SCOT : **recalage de la limite, correspondant à une ligne de crête, sur les limites cadastrales**
C	Traduction cadastrale de la limite des espaces proches du rivage du SCOT : **recalage de la limite sur la voirie existante** (rue Carredon)



Légende :

	Identification schématique du SCOT
	Délimitation du PLU

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo.

Tronçon n°2 de l'avenue du Président John Kennedy (D63) à l'avenue du Lycée de la Coudoulière

Section	Ajustements / modifications apportés dans le cadre du PLU
A	Traduction cadastrale de la limite des espaces proches du rivage du SCOT : **recalage sur les limites cadastrales**
B	Ajustement de la limite des espaces proches du rivage du SCOT : **- recalage de la limite sur la voirie existante ou en projet** (Emplacements Réservés) **- réduction de l'emprise des espaces proches du rivage du SCOT** : en effet, l'analyse paysagère réalisée dans le cadre du diagnostic du PLU a permis de conclure que **le lien avec la mer et la perception de celle-ci s'établissent plus à l'Ouest par rapport à la limite du SCOT** (*Cf. photographie ci-dessous*). Les espaces à l'Est de la nouvelle limite du PLU (zone UCc et 1AUh du PLU par exemple) sont en effet sans covisibilité/lien avec la mer). ***Point de vue depuis l'avenue de la Mer au niveau de la nouvelle limite des espaces proches du rivage – l'amorce de la perception de la mer*** 
C	Ajustement de la limite des espaces proches du rivage du SCOT : **recalage de la limite sur la voirie existante ou en projet** (Emplacement Réservé)
D	Traduction cadastrale de la limite des espaces proches du rivage du SCOT : **recalage de la limite sur la voirie existante** (chemin des Hoirs)



Légende :

	Identification schématique du SCOT
	Délimitation du PLU

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alpicrs.

Tronçon n°3 de l'avenue du Lycée de la Coudoulière à la rue de la Courtade	
Section	**Ajustements / modifications apportés dans le cadre du PLU**
A	Traduction cadastrale de la limite des espaces proches du rivage du SCOT : **recalage de la limite sur la voirie existante** (avenue du Lycée de la Coudoulière)
B	Ajustement de la limite des espaces proches du rivage du SCOT : **recalage de la limite sur la voirie existante** (avenue J. Roumanille), **qui marque la limite entre les tissus pavillonnaires en bordure du bois de la Coudoulière** (en lien avec le littoral) et **les espaces urbains en périphérie du centre-ville de Six-Fours-les-Plages** (et logiquement tournés vers ce dernier plus que vers le littoral).
C	Traduction cadastrale de la limite des espaces proches du rivage du SCOT : **recalage de la limite sur la voirie existante** (avenue du Brusc)



Légende :

	Identification schématique du SCOT
	Délimitation du PLU

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteres.

Tronçon n°4 de la rue de la Courtade au hameau de Jaumard

Section	Ajustements / modifications apportés dans le cadre du PLU
A	Ajustement de la limite des espaces proches du rivage du SCOT : **recalage de la limite sur la voirie existante** (avenue du Brusc)
B	Ajustement de la limite des espaces proches du rivage du SCOT : **recalage de la limite sur la voirie existante** (chemin des Puerats), qui marque la limite entre les secteurs pavillonnaires (zone UF) et les secteurs pavillonnaires présentant un enjeu paysager particulier (zone UFp) liés au littoral
C	Ajustement de la limite des espaces proches du rivage du SCOT : **recalage de la limite sur le ruisseau** (le Rayolet), qui marque également la limite entre les secteurs pavillonnaires (zone UF) et les secteurs pavillonnaires présentant un enjeu paysager particulier (zone UFp) liés au littoral, **puis connexion à la voirie existante** (avenue Robert Guillemard)
D	Ajustement de la limite des espaces proches du rivage du SCOT : **recalage de la limite sur la voirie existante** (chemin de Jaumard)



Légende :

	Identification schématique du SCOT
	Délimitation du PLU

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo

Tronçon n°5 du hameau de Jaumard à la route de la Lèque

Section	Ajustements / modifications apportés dans le cadre du PLU
A	Traduction cadastrale de la limite des espaces proches du rivage du SCOT : **recalage de la limite sur la voirie existante** (chemin rural de Jaumard)
B	Traduction cadastrale de la limite des espaces proches du rivage du SCOT : **recalage de la limite sur celle, Ouest, des espaces boisés remarquables du Cap Sicié** (classés EBC et en zone N1 au PLU)



Légende :

	Identification schématique du SCOT
	Délimitation du PLU

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo

Tronçon n°6 au sein du massif du Cap Sicié

Section	Ajustements / modifications apportés dans le cadre du PLU
A	Traduction cadastrale de la limite des espaces proches du rivage du SCOT : **recalage de la limite la voirie existante** (chemin de Mouriès) **marquant également la limite Est d'espaces boisés remarquables du Cap Sicié** (classés EBC au PLU).
B	**Maintien de la limite des espaces proches du rivage du SCOT au sein des espaces boisés** du Cap Sicié, qui **correspond à une ligne de crête.**



Légende :

.....	*Identification schématique du SCOT*
------	*Délimitation du PLU*

En conclusion, les espaces proches du rivage redéfinis au sein du PLU représentent près de **954 ha**, soit près de **36% de la surface terrestre totale** de la commune.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo.

3.2.8 – Périmètre d'instauration d'une bonification de constructibilité en faveur de la diversité de l'Habitat (au titre de l'art. L.127-1 du Code de l'Urbanisme)

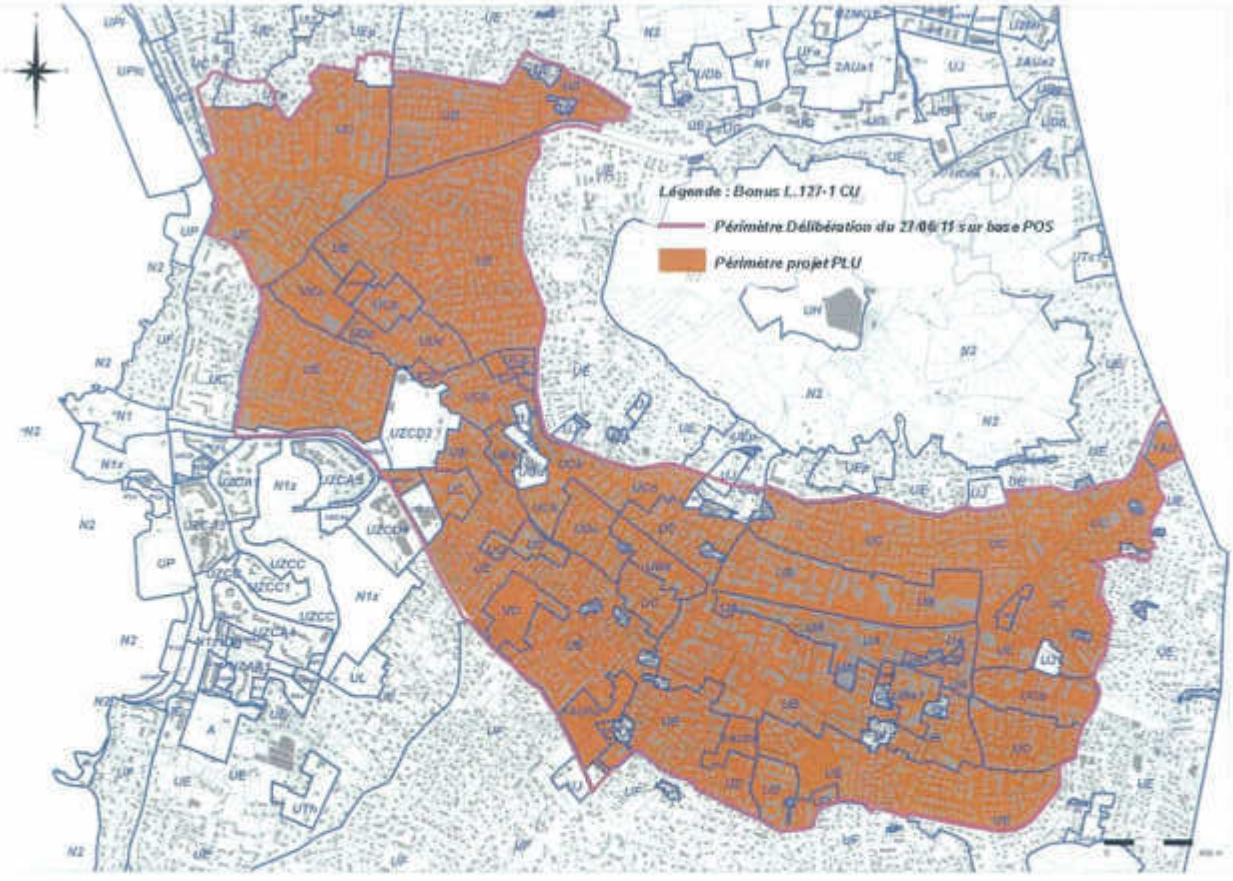
Afin d'**inciter à une plus grande mixité sociale dans l'habitat**, enjeu par ailleurs appuyé par **le Programme Local de l'Habitat (PLH) TPM** et l'**orientation n°2.3 du PADD** du PLU, la commune a décidé d'**instaurer dans le cadre du PLU une bonification de constructibilité** au sein et à proximité des **espaces centraux de Six-Fours-les-Plages** pour les **programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux**.

La commune avait déjà délibéré en ce sens en juin 2011 pour instaurer cette bonification, sur la base du zonage du POS. Dans le cadre du PLU, le périmètre d'instauration initial du bonus au titre de l'art. L.127-1 du Code de l'Urbanisme est repris, avec les ajustements suivants :

- **retrait des hameaux (UI), à l'exception des sous-secteurs UIa** au cœur du centre-ville Reynier, et des **propriétés remarquables (UJ)**, qui présentent des **enjeux patrimoniaux et paysagers à préserver**
- **retrait des portions de zones UEp et UF du PLU**, en cohérence avec la morphologie urbaine et les caractéristiques paysagères de ces zones
- **retrait des portions de zones de la ZAC de la Coudoulière à vocation non résidentielle – zones UZCD2-3 et 5**
- **retrait de la zone UGd (avenue de la Mer) à vocation économique et non résidentielle**

Ainsi, le **périmètre dans lequel la bonification de construction au titre de l'art. L.127-1 du Code de l'Urbanisme s'applique** est établie en **annexe 7.2.g du PLU** et concerne tout ou partie des zones suivantes du PLU : *UA, UB/UBa1/UBa2/UBb, UC/UCb/UCc, UD/UDc, UE/UEa, UIa, UZCA7, 1AU, 1AUh1 à 4.*

Périmètre d'instauration du bonus de constructibilité au titre de l'art. L.127-1 du Code de l'Urbanisme



Une **mention renvoyant à l'article 13 des dispositions générales du Règlement** (bonus au titre de l'article L.127-1 du Code de l'Urbanisme) est établie dans la **vocation des zones du PLU concernées en tout ou partie par cette disposition, ainsi que dans les articles 9 et 10 desdites zones.**

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

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

3.2.9 – Périmètres d'instauration d'une bonification de constructibilité en faveur de la performance énergétique / des énergies renouvelables dans la construction (L.128-1 / L.128-2 du Code de l'Urbanisme)

Afin d'**inciter à une amélioration de la performance énergétique et au développement des énergies renouvelables dans la construction** – enjeux affirmés au sein de l'**orientation 1.3 du PADD du PLU** - la commune a décidé d'instaurer un **bonus de constructibilité** au sein de la **majorité des espaces constructibles du PLU** (zones U/AU). L'instauration et la quantification de cette bonification sont établies en **cohérence avec la vocation de ces zones**, ainsi qu'avec les potentiels **enjeux patrimoniaux, paysagers et/ou écologiques** de celles-ci.

Une telle bonification avait été instaurée par la commune par délibération de juin 2011, sur la base du POS. **Dans le cadre du PLU, l'application de ce bonus nécessite d'être actualisée**, en cohérence avec le **nouveau cadre réglementaire** établi.

Les **périmètres d'instauration du bonus au titre des articles L.128-1 et L.128-2 du Code de l'Urbanisme** est la suivante :

- **Périmètre à 30%** : reprise du **périmètre central concerné par la bonification au titre de l'art. L.127-1** du CU (*Cf. paragraphe 3.2.8*), auquel sont **ajoutés** les **zones/portions de zones prévues dans le périmètre initial « Bonus L.127-1 du Code de l'Urbanisme » établi sur la base du POS suivants** :
  - **ZAC de la Coudoulière– zones UZCD2-3 et 5**
  - **Avenue de la Mer – zone UGd**

  Ainsi, le **périmètre dans lequel une bonification de construction de 30% au titre de l'art. L.128-1 du Code de l'Urbanisme s'applique** est établie en **annexe 7.2.h du PLU** et concerne tout ou partie des zones suivantes du PLU : *UA, UB/UBa1/UBa2/UBb, UC/UCb/UCc, UD/UDc, UE/UEa, Ula, UGd, UZCA7, UZCD2-3 et 5, 1AU, 1AUh1 à 4.*

- **Périmètre à 10%** établi sur les zones / sous-secteurs suivants, d'**intérêt patrimoniaux/paysagers** et/ou **situés au sein ou à proximité immédiate des espaces agricoles/naturels** de la commune :
  - **Partie de la zone UE** (Brusc) - secteur en contact avec les espaces naturels des piémonts du Cap Sicié (secteur Mourret-Bas-Mouriès)
  - **Zones UEp** – enjeux paysagers
  - **Zones UF/UFa** (Pertuade)**/UFp** - enjeux paysagers
  - **Zones Ul** – Hameaux intégrés dans les zones UEp/UF/UFp – enjeux patrimoniaux et paysagers
  - **Zones UJ** – Propriétés remarquables – enjeux patrimoniaux et paysagers
  - **Zone UL** (Brusc) – secteur en contact avec les espaces naturels des piémonts du Cap Sicié
  - **Zone UTa** (Brusc) – enjeux paysagers (CCAS)
  - **Zone UTc2** (secteur Mirondin) – enjeux paysagers (camping)
  - **Zone 1AUh5** – secteur Camp Mégier

  Ainsi, le **périmètre dans lequel une bonification de construction de 10% au titre de l'art. L.128-1 du Code de l'Urbanisme s'applique** est établie en **annexe 7.2.h du PLU** et concerne tout ou partie des zones suivantes du PLU : *UE/UEp, UF/UFa/UFp, Ul, UJ, UL, UTa/UTc2 et 1AUh5.*

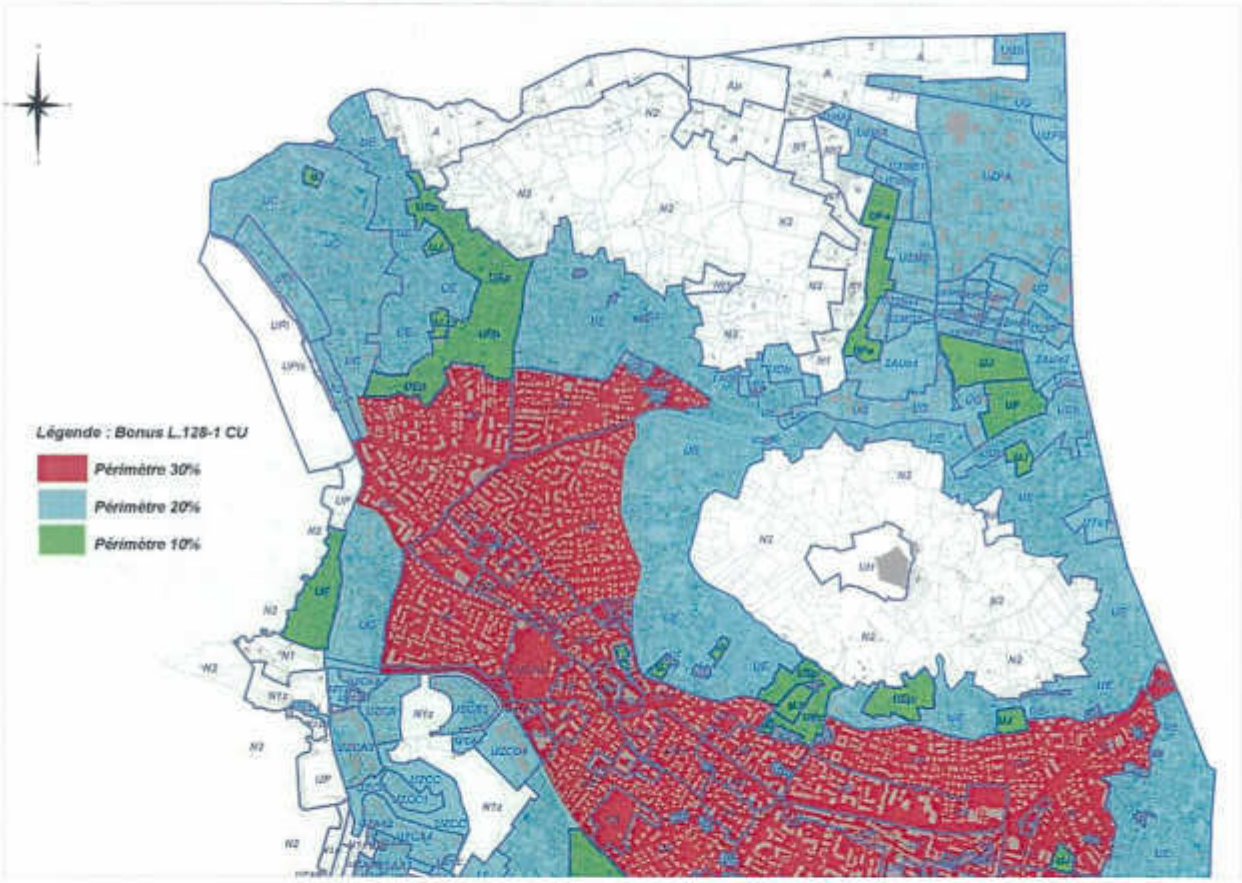
- **Périmètre à 20%** établi sur tout ou partie des zones / sous-secteurs U/AU du PLU non concernés par les périmètres 10% et 30% établis ci-avant, **à l'exception des zones suivantes** pour lesquelles **aucun bonus n'est instauré** :
  - **Zone UFp – Ancien laboratoire DCN du Brusc**, dont la possible reconversion est encadrée par l'établissement d'un **secteur à plan masse côté en 3 dimensions**

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo

- **Zone UH** – emprises dévolues à la **Défense Nationale** - déconnectées des zones agglomérées de la commune et en cohérence avec le règlement de la zone (plupart des articles non réglementés)
- **Zone UGa - cimetière de Courrens** – cohérence avec la vocation et la localisation de la zone
- **Zones UPl / UPlc** – cohérence avec l'existant et la vocation de ces zones : plages et aménagements en bordure littorale
- **Zones UP** - cohérence avec l'existant et la vocation de la zone : ports
- **Zones UZAP1 et UZAP2** (ZAC Marines d'Aryana) – cohérence avec l'existant et la vocation de ces zones : parking et aménagements liées aux plage/littoral

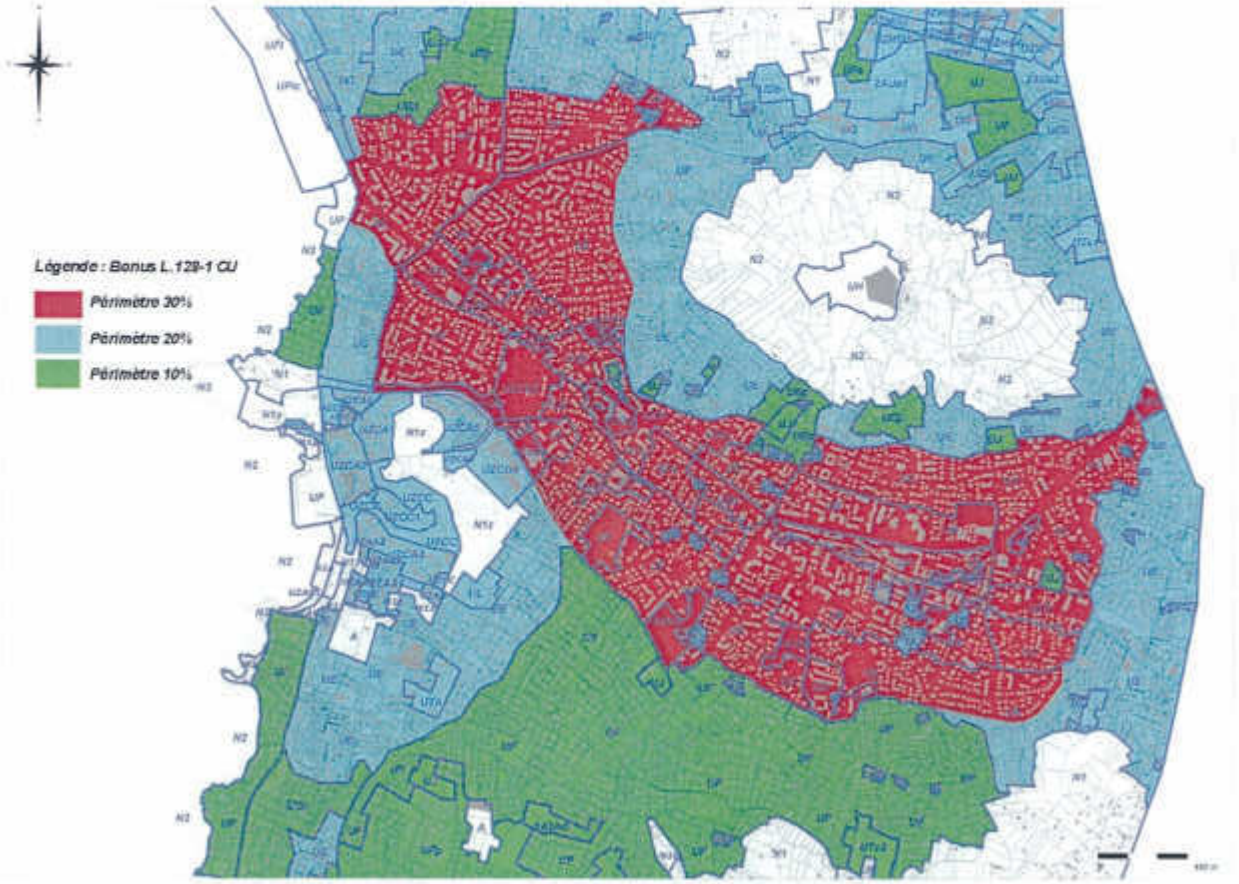
Ainsi, le **périmètre dans lequel une bonification de construction de 20% au titre de l'art. L.128-1 du Code de l'Urbanisme s'applique** est établie en **annexe 7.2.h du PLU** et concerne tout ou partie des zones suivantes du PLU : *UAa, UCa, UDa/UDb/UDl, UE, UG/UGb/UGc, Ul/Ulb, UL, UTc1/UTh, UZA (ZAC Marines d'Aryana), UZC (ZAC Coudoulière – hors UZCA7, UZCD2-3 et 5) UZM (ZAC Millonne), UZP (ZAC Playes), 1AUh6 à 7, 2AUa1/2AUa2.*

Périmètres d'instauration du bonus de constructibilité au titre des art. L.128-1 du Code de l'Urbanisme – PARTIE NORD

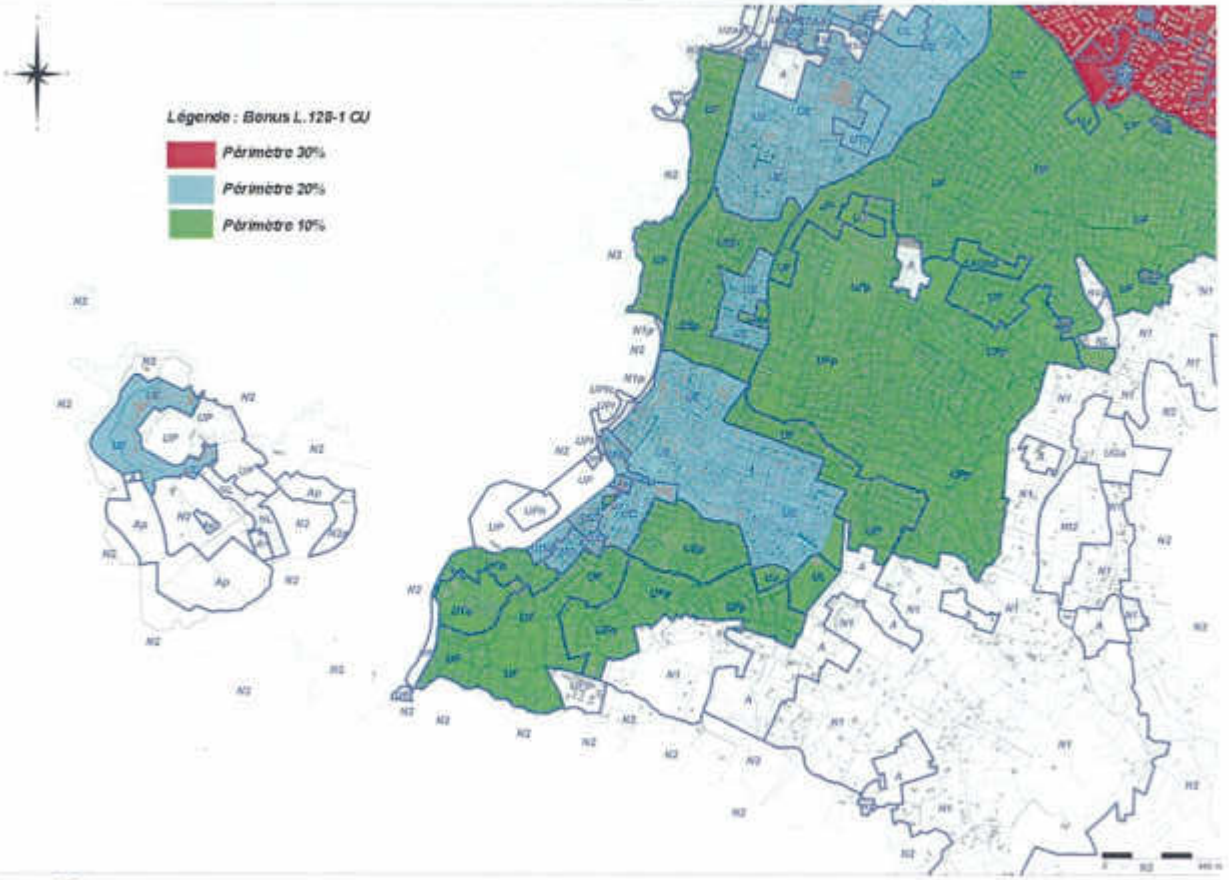


Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo

Périmètres d'instauration du bonus de constructibilité au titre des art. L.128-1 du Code de l'Urbanisme – PARTIE CENTRE



Périmètres d'instauration du bonus de constructibilité au titre des art. L.128-1 du Code de l'Urbanisme – PARTIE SUD



Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Une **mention renvoyant à l'article 14 des dispositions générales du Règlement** (bonus au titre des articles L.128-1 / L.128-2 du Code de l'Urbanisme) est établie dans la **vocation des zones du PLU concernées en tout ou partie par cette disposition, ainsi que dans les articles 9 et 10 desdites zones.**

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

3.3 – *Evolutions du règlement réalisées par rapport au précédent POS*

En cohérence avec les orientations de développement retenues pour le développement de Six-Fours-les-Plages à l'horizon 2025 au sein du PADD, le PLU découpe le territoire de la commune en quatre types de zones distinctes, chacune pouvant se subdiviser en différentes zones ou sous-secteurs :

- **les zones urbaines (U)** qui correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R.123-5 du Code de l'Urbanisme) – ***Titre I du règlement du PLU***.
- **les zones à urbaniser (AU)**, correspondent à des secteurs naturels de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme (R123-6 du Code de l'Urbanisme) – ***Titre II du règlement du PLU***.
- **les zones agricoles (A),** correspondant aux secteurs agricoles de la commune, protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (R.123-7 du Code de l'Urbanisme) – ***Titre III du règlement du PLU***.
- **les zones naturelles et forestières (N)**, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (R.123-8 du Code de l'Urbanisme) – ***Titre IV du règlement du PLU***.

Chaque zone est soumise à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement de la commune, au travers d'un règlement de 14 articles qui définit les règles d'occupation du sol :

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	
Article 1	Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Section II – Conditions de l'occupation du sol	
Article 3	Accès et voirie
Article 4	Desserte par les réseaux
Article 5	Caractéristiques des terrains
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol
Article 10	Hauteur maximale des constructions
Article 11	Aspect extérieur
Article 12	Stationnement

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Article 13	Espaces libres et plantations
Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols	
Article 14	Coefficient d'Occupation du Sol

Des **dispositions générales** en introduction du règlement du PLU (faisant à plusieurs reprises référence à l'annexe 1.3.e du Rapport de Présentation) rappellent les autres législations relatives à l'occupation du sol applicables sur le territoire de Six-Fours-les-Plages, les règles applicables à plusieurs zones, ainsi que les définitions utiles à la compréhension et à la mise en œuvre dudit règlement.

Les **dispositions spécifiques applicables aux secteurs soumis au risque Inondation et à l'aléa Feu de Forêt** sont respectivement exposées au sein des **titres V et VI du règlement du PLU**.

Enfin sont établis en **annexes du règlement du PLU** les **informations complémentaires** nécessaires à l'application de certaines dispositions de ce règlement (défense/lutte contre l'incendie, zone agricole et éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'Urbanisme).

3.3.1 – Principales dispositions communes à plusieurs zones / sous-secteurs

Les tableaux suivants présentent et justifient les **dispositions générales et celles communes à plusieurs zones / sous-secteurs** établies dans le cadre du règlement du PLU.

Les **dispositions générales du règlement du précédent POS ont été actualisées et complétées** en cohérence avec les **évolutions du contexte législatif des documents d'urbanisme**, ainsi qu'en **adéquation avec une connaissance plus actuelle des dispositions applicables** sur le territoire de Six-Fours-les-Plages (risques et nuisances, archéologie...).

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

Dispositions générales	
Disposition du règlement du PLU	***Justification***
Adaptations mineures des dispositions du règlement rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (*L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme*)	*Réponse à l'enjeu de permettre une adaptation mineure du cadre réglementaire rendue indispensable par une réalité de terrain*
En cas d'**immeuble bâti existant ne respectant pas les dispositions du règlement** : seuls sont autorisés les travaux ayant pour objet d'**améliorer la conformité avec lesdites dispositions ou qui sont sans effet à leur égard**	*Réponse à l'enjeu de prendre en compte l'urbanisation préexistante et de permettre son évolution en cohérence avec les dispositions réglementaires du PLU*
Reconstruction des bâtiments sinistrés (*L.111-3 du Code de l'Urbanisme*) : - reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié et détruit / démoli depuis moins de 10 ans - restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial le justifie et en respectant les principales caractéristiques de ce bâtiment Toutefois, si la destruction d'un bâtiment est due à un sinistre dans les zones inondables : sa reconstruction (si elle est autorisée dans la zone ou le sous-secteur) est soumise aux règles associées à la zone inondable et que s'il a été régulièrement édifié	*Réponse à l'enjeu de prendre en compte l'urbanisation préexistante et notamment de permettre le maintien du bâti d'intérêt architectural / patrimonial de la commune* *Réponse à l'enjeu d'intégrer les risques dans le cadre réglementaire de la commune (secteurs inondables) dans le but de réduire la vulnérabilité des constructions existantes au sein des secteurs à risque*
Emplacements Réservés (ER) – rappel et lien vers la liste des Emplacements Réservés (ER) établis au sein des documents graphiques du PLU en pièce 5 du dossier de PLU	*Réponse à l'enjeu de planifier la réalisation des travaux, aménagements, installations ou équipements nécessaires au fonctionnement de la commune et en adéquation avec les besoins des populations actuelles et futures* *Réponse à l'enjeu de programmer une diversification de l'offre en logements sur la commune, en cohérence avec les objectifs de mixité sociale, notamment établis par le PLH et le SCOT*
Zones de bruit – présentation des infrastructures de transport terrestres identifiées comme bruyantes par arrêtés préfectoraux et des règles liées à l'isolement acoustique de certaines constructions au sein des secteurs affectés par les nuisances sonores	*Réponse à l'enjeu de prendre en compte les nuisances sonores liées aux principaux axes de circulation de la commune et de garantir un isolement acoustique minimum dans les secteurs urbains aux abords de ces axes*
L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme – reculs minimums imposés en dehors des espaces urbanisés de la commune en bordure de l'A50 et de la D559 (sauf exceptions)	*Réponse à l'enjeu de limiter le développement et l'étalement urbains en bordure des axes de circulations majeurs et en entrée de ville de la commune (enjeux paysagers et cohérence avec les nuisances sonores induites notamment)*
Prise en compte des risques – rappel des risques et aléas identifiés sur le territoire de Six-Fours-les-Plages (inondation, feu de forêt et mouvement de terrains et présentation (ou lien à destination) des règles associées	*Réponse à l'enjeu d'intégrer les risques inhérents au territoire communal dans le projet de développement de Six-Fours-les-Plages, afin de garantir une sécurité des personnes et des biens*

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Dispositions générales	
Disposition du règlement du PLU (faisant à plusieurs reprise référence à l'annexe 1.3.e du Rapport de Présentation du PLU)	***Justification***
Protection du patrimoine archéologique – rappel des sites archéologiques et des zones de présomption de prescription archéologique identifiés sur Six-Fours-les-Plages, ainsi que des dispositions réglementaires associées (information de DRAC pour prescription de mesures d'archéologie préventive). Signalisation à la DRAC de toute découverte fortuite de vestiges archéologiques	*Réponse à l'enjeu de protéger le patrimoine archéologique de la commune, notamment au sein des secteurs urbanisés / urbanisables de Six-Fours-les-Plages*
Constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif – admises dans toutes les zones (sauf dispositions contraires), ainsi que les affouillements/exhaussements qui leur sont liés et possible dérogation aux dispositions de l'article 11 (clôtures) si nécessité liée à la vocation des constructions/ installations	*Réponse à l'enjeu de permettre les constructions / installations techniques, ainsi que les équipements nécessaires au fonctionnement de la commune et en adéquation avec les besoins des populations actuelles et futures*
Rappels et définitions : rappel des procédures à engager selon la nature des projets et des définitions des termes utilisés dans le règlement du PLU	*Réponse à l'enjeu de faciliter et de permettre la mise en application des dispositions du règlement du PLU*
Constructibilité aux abords du cimetière de Courrens – rappel de la Servitude d'Utilité Publique (SUP) Int1 applicable	*Réponse à l'enjeu d'encadrer le développement de l'urbanisation aux abords immédiat du cimetière.*
Dispositions favorisant la diversité de l'habitat (art. L.127-1 du Code de l'Urbanisme) – bonification de constructibilité pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux dans le périmètre établis en annexe 7.2.g du PLU Un renvoi à cet art. 13 des dispositions générales du Règlement est établi au sein des art. 9 et 10 des zones du PLU concernées par cette bonification de constructibilité	*Réponse à l'enjeu de mixité sociale dans l'habitat, notamment affirmé par le Programme Local de l'Habitat (PLH)*
Dispositions favorisant la performance énergétique / les énergies renouvelables dans la construction (art. L.128-1 / L.128-2 du Code de l'Urbanisme) – bonification de constructibilité pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performances de production d'énergies renouvelables ou de récupération. Les périmètres d'instauration de cette bonification – avec des % différenciés selon les secteurs – zone établis en annexe 7.2.h du PLU Un renvoi à cet art. 14 des dispositions générales du Règlement est établi au sein des art. 9 et 10 des zones du PLU concernées par cette bonification de constructibilité	*Réponse à l'enjeu d'inciter à une amélioration de la performance énergétique des constructions, ainsi qu'au développement des énergies renouvelables, en enjeu appuyé notamment par la loi Grenelle*
Largeurs minimales de voirie à respecter – reprise des largeurs minimales imposées par la Direction Départementale d'Incendie et de Secours (DDIS)	*Réponse à l'enjeu d'assurer une adéquation entre développement urbain et gestion/lutte contre l'aléa Feu de Forêt*

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Les articles mentionnés ci-dessous ne seront par la suite justifiés zone par zone que s'ils présentent une évolution significative par rapport aux principes généralement établis.

Dispositions communes à plusieurs zones / sous-secteurs		
	Disposition du règlement du PLU	***Justification***
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à des conditions particulières	Les occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sous conditions varient d'une zone (ou d'un sous-secteur) à l'autre, selon les caractéristiques et la vocation de celle(celui)-ci. Toutefois, les articles 1 et 2 de zones concernées par les **linéaires commerciaux à préserver** établis aux documents graphiques (zones UA / UB et sous-secteur UIa), sur une profondeur de 6 m minimum par rapport à la façade sur rue : - interdisent le changement de destination des rez-de-chaussée affectés à du commerce ou de l'artisanat vers le stockage, le stationnement ou vers une destination autre que le commerce, l'artisanat ou un équipement public ou d'intérêt collectif - imposent la destination des rez-de-chaussée des nouvelles constructions : commerce, artisanat ou équipement public ou d'intérêt collectif Les accès (vers parkings, locaux autorisés à l'étage ou au-delà de la bande de 6 m) sont néanmoins admis dans la bande de 6 m	*Réponse à l'enjeu d'adapter le cadre réglementaire du précédent POS en cohérence avec l'existant et en adéquation avec les orientations de développement retenues pour Six-Fours-les-Plages à l'horizon 2025.* *Ajout par rapport au POS et réponse à l'enjeu de maintenir la mixité des fonctions et l'offre en commerces et services de proximité au niveau de l'artère commerciale principale du centre-ville Reynier (avenue de la République / avenue Joseph Raynaud) – cohérence avec l'orientation 3.2 du PADD.*
Article 3 – Accès et voirie	Reprise des généralités déjà présentes dans le précédent POS et relatives aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès (nécessaire accès sur une voie publique ou privée, caractéristiques des voies / accès adaptées à la vocation et à la fréquentation des constructions, et permettant notamment l'approche du matériel de défense contre l'incendie, aménagement de voies en impasse afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour…) Ajout dans l'ensemble des zones : - limitation du nombre d'accès et recul minimum imposé du portail par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (hors zones/secteurs spécifiques tels que UH ou encore UP) - à l'intérieur des opérations d'aménagement ou de constructions : le tracé des voies doit être étudier dans un souci de réserver la possibilité de constituer une liaison avec les terrains voisins susceptibles d'être urbanisés et la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements suffisants (hors zones/secteurs A et N) - largeur minimale de 4 m des voies circulables avec sur-largeurs de 2 m permettant la réalisation d'aires de croisement à une fréquence proche de 200 m (uniquement dans zones/secteurs A et N) De plus, un renvoi à l'art.15 des dispositions générales « *Largeurs minimales de voirie à respecter* » est établie dans les art. 3 des zones U /AU	*Actualisation des dispositions du POS et compléments apportés dans le cadre du PLU en réponse à l'enjeu de garantir une sécurité et une fluidité des déplacements sur le territoire de Six-Fours-les-Plages – cohérence avec l'orientation 2.5 du PADD*

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Dispositions communes à plusieurs zones / sous-secteurs		
	Disposition du règlement du PLU	**Justification**
Article 4 – Desserte par les réseaux	L'article 4 du règlement définit les conditions de raccordement aux différents réseaux, ainsi que les dispositions applicables pour la gestion des eaux usées et des déchets pour les constructions et installations existantes ou autorisées. Concernant l'**Alimentation en Eau Potable (AEP)**, le raccordement au réseau public des constructions impliquant une utilisation d'eau potable est obligatoire dans l'ensemble des zones par un branchement sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension/surélévation d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable. Toutefois, dans les zones A et N (sauf les sous-secteurs NL et Nt1/Nt2), en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions ou installations peuvent être alimentées par captage, forage ou puits particulier ou tout ouvrage autorisé, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées, que son débit soit suffisant et cela conformément à la réglementation en vigueur. Concernant l'**assainissement des eaux usées** : - <u>dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif ou destiné à l'être</u> : le raccordement des constructions produisant des eaux usées au réseau public est obligatoire. En cas d'adaptation, de réfection, d'extension ou de changement de destination d'une construction existante susceptibles d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est également obligatoire. - <u>dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif</u> (zones UE, UF, UL, A et N – hors NL - et le sous-secteur UGa) : les eaux usées doivent être dirigées vers des systèmes individuels d'assainissement, conformes à la réglementation en vigueur. Les dispositifs doivent être conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci seront réalisées. De plus : - l'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite. - l'évacuation des eaux résiduaires provenant d'activités dans le réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié	*Actualisation des dispositions du POS et compléments apportés dans le cadre du PLU en réponse à l'enjeu d'assurer une adéquation entre l'urbanisation et la desserte actuelle ou projeté par les réseaux et la capacité des équipements de la commune – cohérence avec l'orientation 2.1 du PADD*

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Dispositions communes à plusieurs zones / sous-secteurs		
	Disposition du règlement du PLU	***Justification***
Article 4 – Desserte par les réseaux [suite]	Concernant l'**assainissement des eaux pluviales**, des dispositions ont été ajoutées à l'ensemble des zones afin de garantir le libre écoulement des eaux pluviales et d'inciter à une limitation des rejets d'eaux pluviales (rétention par des ouvrages enterrés ou intégrés aux constructions). De plus, toute construction et installation nouvelle doit se raccorder au réseau public pluvial s'il existe (avec rejet limité à un débit équivalent à celui généré avant aménagement – réalisation d'un ouvrage individuel écrêteur d'orage dimensionné à partir d'une étude hydraulique / ratios imposés en UZM et 2AUa1/2AUa2) ou à défaut les eaux pluviales, ainsi que les eaux de vidange de piscine, doivent être rejetées dans caniveaux, fossés ou autres ouvrages prévus à cet effet. Les eaux pluviales provenant d'activités doivent, si nécessaire, être soumises à une pré-épuration appropriée et ne peuvent être rejetée dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. Concernant les **réseaux divers**, en zone U et AU, les raccordements aux réseaux de distribution (électricité, téléphone...) doivent être réalisés en souterrain (à l'exception des zones/sous-secteur UA, UAa, UI, UIa et UIb correspondant au noyau urbain originels de Six-Fours-les-Plages, dans lesquels ces raccordement pourront être inclus dans la construction). Dans les zones A et N, la mise en souterrain des divers réseaux sera une solution à préférer à la réalisation en aérien Enfin, concernant la **collecte des ordures ménagères et tri sélectif**, il est imposé dans les zones U/AU que dans le cadre des opérations d'ensemble, il devra être prévu des locaux poubelles suffisamment dimensionnés, ainsi que des emplacements pour des Points d'Apport Volontaire (PAV)	*Actualisation des dispositions du POS et compléments apportés dans le cadre du PLU en réponse à l'enjeu d'améliorer la gestion des eaux pluviales (cohérence avec l'orientation 1.6 du PADD), de garantir une intégration paysagère des constructions et installations (cohérence avec l'orientation 1.3 du PADD) et de prévoir les installations/équipements nécessaire à la collecte des déchets*
Article 5 – Caractéristiques des terrains	Suite à la **loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR)** du 24 mars 2014, il n'est **plus possible de fixer au sein du PLU de superficies minimales** pour construire. Ainsi, l'ensemble des articles 5 des zones du PLU est non réglementé.	*Actualisation des dispositions du POS en cohérence avec le cadre législatif en vigueur et avec l'enjeu d'inciter à une densification des espaces actuellement bâtis*

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Dispositions communes à plusieurs zones / sous-secteurs		
	Disposition du règlement du PLU	**Justification**
Articles 6 et 7 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives	Les articles 6 et 7 du règlement font l'objet de règles spécifiques à chaque zone. Toutefois, afin que les dispositions du règlement s'appliquent à chacune des constructions, quelle que soit la demande d'urbanisme et le type d'opération, il est précisé dans les articles 7 que les règles édictées doivent être appliquées à chacun des lots dans le cadre des opérations d'ensemble. Enfin, au sein des articles 6 et 7 des zones à vocation mixte ou à vocation principale d'habitat, une dérogation pour les piscines non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,6 m est établie (sauf articles 6 des zones UA et UI caractérisées par des règles d'implantation des constructions spécifiques – fronts-bâtis continus) De plus, dans l'article 7 des secteurs soumis au phénomène « érosion du trait de côte », un recul minimal est imposé par rapport aux limites séparatives limitrophes au rivage (zones UF, UZAP2, UZCD1 et N1)	*Ajouts par rapport aux dispositions du POS en cohérence avec l'enjeu d'organiser et de maîtriser l'urbanisation de la commune, ainsi qu'avec l'enjeu d'établir un cadre réglementaire adapté à certains types de constructions/installations (piscines)* *Ajout en cohérence avec l'enjeu d'intégrer les risques inhérents au territoire communal*
Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	L'article 8 du règlement : - est non réglementé dans les zones Urbaines centrales à vocation mixte (UA, UB, UC, UI), dans certaines zones urbaines spécifiques (UL, UP), dans les zones A Urbaniser à vocation mixte ou principale d'habitat (1AU/1AUh) et dans les zones Naturelles (N) - impose un recul minimum entre les constructions sur une même propriété dans les zones urbaines plus périphériques (UD, UE, UF, UJ, UT, UZA, UZC), ainsi qu'au sein des zones à vocation économique (UG, UZM, UZP, 2AUa) et dans les zones Agricoles (A)	*Dispositions du POS redéfinies en cohérence avec :* *- l'enjeu de densification des espaces urbains les plus centraux et des zones d'urbanisation futures centrales (vocation mixte ou principale d'habitat)* *-la vocation et les caractéristiques des autres secteurs de la commune*
Article 9 – Emprise au sol	L'article 9 du règlement fait l'objet de règles spécifiques à chaque zone. Toutefois : - dans les zones concernées par les **Espaces A Planter** définis au sein des documents graphiques du PLU (zones UD, UE, UF, UJ et UZM), seulement 5% de la superficie de ces espaces à planter peut être utilisée pour la réalisation d'une construction annexe ou dépendance directement liée à l'entretien et au maintien de ces espaces. - dans la zone agricole (A), l'emprise au sol des annexes et dépendances liées à l'habitation est limitée à 30% de l'emprise de la construction principale à laquelle elles se rapportent, sans dépasser 50 m² de surface de plancher	*Dispositions du POS redéfinies en cohérence avec :* *-l'enjeu de préserver les spécificités paysagères du territoire de Six-Fours-les-Plages (cohérence avec l'orientation 1.2 du PADD)* *- avec l'enjeu de préserver le potentiel agricole de la commune et limiter le mitage au sein de ces espaces (cohérence avec les orientations 1.1 et 3.1 du PADD)*

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Dispositions communes à plusieurs zones / sous-secteurs		
	Disposition du règlement du PLU	**Justification**
Article 10 – Hauteur maximale des constructions	L'article 10 du règlement fait l'objet de règles spécifiques à chaque zone. Toutefois, une dérogation est maintenue dans l'ensemble des zones concernant les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Cette même dérogation est établie dans les zones à vocation économique (zones UG et 2AUa) et les zones à vocation agricole (A) - lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, pour les constructions / installations directement liées et nécessaires aux activités industrielles en zone UG/2AUa, et pour celles directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles en zone A.	*Dispositions du POS actualisées en cohérence avec les nécessités techniques de certaines constructions et installations*
Article 11 – Aspect extérieur	Afin d'assurer une bonne insertion des constructions dans leur environnement, dans le respect des caractéristiques des bâtiments existants et de l'architecture locale, des prescriptions particulières sont imposées à l'article 11 des différentes zones du PLU et adaptées aux caractéristiques, ainsi qu'aux éventuels enjeux patrimoniaux/paysagers de celles-ci. Les dispositions du précédent POS ont ainsi été ajustées et complétées afin : - de les **adapter à la vocation et aux caractéristiques architecturales / patrimoniales des différentes zones** (hameaux et centre ancien, propriétés remarquables, secteurs à vocation mixte, à vocation principale d'habitat ou d'activités économiques, sous-secteurs dédiés à des vocations spécifiques…) - d'être en **adéquation avec la législation en vigueur en faveur de l'amélioration de la performance énergétique des constructions et de la production d'énergies renouvelables** (Lois Grenelle notamment), en cohérence toutefois avec les intérêts patrimoniaux et paysagers de la commune (obligation d'intégration des panneaux solaires dans le volume de la toiture notamment…) Une harmonisation des **dispositions relatives aux clôtures** a été opérée entre les différentes zones du PLU avec une distinction entre les clôtures à l'alignement et celles en limites séparatives et avec une hauteur maximale adaptée à la vocation des différentes zones. Des dispositions spécifiques ont par ailleurs été établies dans les zones concernés par : - les **cônes de vue remarquables** identifiés aux documents graphiques du PLU (zones UC, UD, UF, UG, UI, UZC, A et N2) – dans le champ de ces cônes de vue, les constructions, installations et ouvrages admis ne doivent pas porter atteinte à la perspective identifiée. - les ensembles « **bâtiments et parcs de caractère** » identifiés aux documents graphiques du PLU (zones UJ) : les travaux de rénovation/réhabilitation portant sur les ensembles identifiés doivent préserver les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions et devront respecter les styles architecturaux d'origine desdites constructions - les **éléments bâtis intéressants** identifiés aux documents graphiques du PLU (zones UJ, N1 et N2) : les extensions, annexes et dépendances doivent par leur volume et leurs matériaux s'apparenter et s'harmoniser aux constructions principales auxquelles elles se rapportent.	*Dispositions du POS actualisées et complétées en cohérences avec :* *- l'enjeu de garantir une intégration des constructions et installations dans leur environnement bâti/paysager (cohérence avec l'orientation 1.3 du PADD)* *- d'adapter le cadre réglementaire aux caractéristiques et à la vocation des différents secteurs de la commune* *- de préserver les spécificités paysagères de Six-Fours-les-Plages (cohérence avec l'orientation 1.2 du PADD)*

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Dispositions communes à plusieurs zones / sous-secteurs		
	Disposition du règlement du PLU	***Justification***
Article 12 – Stationnement	Plusieurs évolutions ont été apportées aux dispositions des articles 12 du règlement par rapport au précédent POS : - **suppression des obligations en matière de stationnement au niveau du cœur du centre-ville Reynier** (zone UA) en cohérence avec l'enjeu d'inciter au renouvellement urbain et en adéquation avec l'offre publique en stationnement existante ou projetée à court terme dans ce secteur central - **actualisation de la réglementation en cohérence avec les évolutions réglementaires récentes** (réforme relative aux autorisations d'urbanisme de 2007 et instauration des surfaces de plancher en remplacement des anciennes SHON/SHOB notamment) : les obligations en matière de stationnement sont édictées au regard des neuf catégories de constructions établies à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme et sont quantifiée sur la base de tranche entamée de X m² de surface de plancher (à l'exception de l'hébergement hôtelier, des restaurants et des équipements d'intérêt collectif pour lesquels un réglementation adaptée a été mise en place). - **une partie des places de stationnement à créer doivent être réalisées en souterrain dans les zones centrales de la commune** (zones UB, UC, UZA, UZC, 1AU/1AUh) dans le cadre des futures opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat et/ou à vocation d'activités économiques - **des obligations en matière de stationnement des vélos** sont instaurées dans les zones à vocation mixte, principale d'habitat pour les opérations d'ensemble, ainsi que les bureaux et les équipements publics ou d'intérêt collectif (zones/sous-secteurs UB, UC, UD, UE, UF, UG, UL, UZA – hors UZAP1/UZAP2, partie de la zone UZC, UZPB, 1AU/1AUh). - **une réglementation spécifique a été établie au sein du sous-secteur UFb** (ancien laboratoire DCN du Brusc) : les places de stationnement à créer doivent être aménagées uniquement dans les constructions au sein des emprises constructibles définies aux documents graphiques (plan Masse) - **une harmonisation de la réglementation entre les différents zones U et AU du PLU** - **une obligation de créer une place de stationnement par logement social dans les zones UB, UC, UD, UE, UF, UZA, UZC et 1AU.** Dans les **zones A**, ainsi que dans les zones U correspondant aux **hameaux** (zone Ul), aux propriétés **remarquables** (UJ) ou **dédiées à des vocations spécifiques** (UL, UP, UZAP1/UZAP2, Ne, N1, NL et Nt), l'article 12 est soit non réglementé, soit il précise que les surfaces dédiées au stationnement doit être suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules liés aux constructions et installations éventuellement autorisées au sein du règlement. Enfin des **dispositions spécifiques ont été définies :** **- au sein des sous-secteurs N1z** : les places de stationnement à créer doivent être aménagées autant que faire se peut au sein ou en continuité des parkings existants ou à proximité des accès principaux.	*Dispositions du POS actualisées et complétées en cohérences avec les enjeux :* *- de permettre une densification et un renouvellement urbain au niveau des espaces centraux de la commune (cohérence avec les orientations 1.1 et 2.1 du PADD)* *- d'adapter le cadre réglementaire aux évolutions législative et à la vocation des différentes catégories de constructions/installations* *- de garantir la création des places de stationnement liées aux constructions et installations autorisées en dehors des voies et emprises publiques* *- de promouvoir les déplacements doux (cohérence avec l'orientation 2.5 du PADD)* *- de limiter l'imperméabilisation des sols et d'améliorer l'intégration des constructions dans le paysage* *- de préserver/améliorer les caractéristiques naturelles et/ou paysagères de certains secteurs (N2, N1z/UFb)* *- de ne pas perturber l'économie du P.L.U.*

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

	- **au sein de la zone N2** en cohérence avec l'enjeu de préserver les espaces remarquables du littoral (référence aux installations et aménagements autorisés par l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme.	

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Dispositions communes à plusieurs zones / sous-secteurs		
	Disposition du règlement du PLU	***Justification***
Article 13 – Espaces libres et plantations	Les dispositions suivantes sont établies au sein de l'article 13 du règlement : Dans les zones U/AU à vocation mixte, principale d'habitat ou d'activités économiques : - les espaces libres de toute construction et non imperméabilisés doivent être traités ou plantés - les aires de stationnement au sol de 10 places ou plus doivent être traitées avec des plantations (sauf zones UI, UJ) - toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction doit présenter un traitement paysager avec des arbres d'alignement (sauf zones UI, UJ, UP, UT, UZM, UZP, 2AUa) De plus : - dans certaines zones urbaines : - un pourcentage minimum des surfaces doit être non imperméabilisé ou éco-aménageable (UB, UC, UD, UE, UF, UG, UT, UZM, 1AU/1AUh, 2AUa, NL et Nt) - en cas de réalisation d'opérations de logements conséquentes des aires de jeux doivent être prévues (UB, UC, UD, UE, UF, 1AU/1AUh). - les bandes de reculs imposées aux articles 6 doit être traitées et plantée (accès aux constructions et parkings admis dans cette bande) – zones UB, UC, UD, UE, UF, UG, UL, UP, UT, UZA, UZC, UZM, UZP, 1AU/1AUh, 2AUa - dans les zones UP, UZP et A : les constructions et installations impactant sur les paysages (dépôts, stockages..) doivent être accompagnées d'un traitement paysager - dans les secteurs concernés par les **Espaces Verts à Protéger (EVP)** et les **éléments végétaux intéressants** identifiés au sein des documents graphiques du PLU (zones UA, UB, UC, UE, UF, UG, UJ, UT, UZC, 1AUh, 2AUa A, N1 et Nt) : ces espaces et éléments doivent être préservés et, en cas de dépérissement, être remplacés par des essences similaires adaptées à la nature des sols. Dans le **sous-secteur Nt2**, au sein des EVP identifiés sont admis les aménagements légers et installations techniques liés au fonctionnement d'un terrain de camping/caravaning sous réserve que ces aménagements et installations ne compromettent pas l'unité et les caractéristiques principales des espaces verts identifiés.	*Dispositions du POS actualisées et complétées en cohérences avec les enjeux :* *- de garantir le maintien / l'aménagement d'un accompagnement végétal des constructions et installations autorisées dans le règlement* *- de garantir l'intégration des constructions et installation dans leur environnement paysager (cohérence avec l'orientation 1.3 du PADD)* *- de préserver les spécificités paysagères de Six-Fours-les-Plages (cohérence avec l'orientation 1.2 du PADD)* *- de concilier préservation des espaces d'intérêt paysager et pérennisation des installations touristiques (campings) – cohérence avec l'orientation 3.5 du PADD* *- de préserver les abords des cours d'eau de la commune, éléments constitutifs de la trame bleue*

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Dispositions communes à plusieurs zones / sous-secteurs		
	Disposition du règlement du PLU	**Justification**
Article 13 – Espaces libres et plantations [suite]	De plus : - dans les **ensembles « bâtiments et parcs de caractère »** identifiés aux documents graphiques du PLU (zone UJ) : les travaux de modification apportés aux parcs paysagers devront être accompagnés d'un plan des plantations et des éléments construits du parc existants. Les travaux d'entretien et de modification apportés ne doivent pas perturber la composition paysagère d'origine du parc. - dans les **« espaces à grands jardins »** identifiés aux documents graphiques du PLU (zone UJ) : les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et ne doivent pas être imperméabilisés. Ils doivent couvrir au moins 70% de la superficie du terrain. Certains éléments (annexes/dépendances, piscines…) doivent être réalisés en dehors des 70% de terrain compatibilités comme espaces de pleine terre. - dans les secteurs concernés par les **Espaces A Planter** identifiés au sein des documents graphiques du PLU (zones UD, UE, UF, UJ) : ces espaces doivent être conservé en espaces naturels à usage de jardins privatifs ou de zone à cultiver. Seules y sont autorisées une construction annexe / dépendance directement liée et nécessaire à l'entretien et au maintien de ces espaces ou une piscine naturelle (emprise limitée à 5% de la surface des espaces à planter). Dans les **zones/sous-secteurs UG, UZM et Ne**, les espaces à planter identifiés correspondent à des aménagements paysagers à réaliser. Dans le **sous-secteur UFb**, au sein des espaces à planter identifiés seuls sont admis les aménagements nécessaires à la dépollution, à la démolition/déconstruction et à la requalification des lieux (falaise), ainsi qu'à la sécurisation de l'accès du public à la mer. - dans les **espaces bâtis d'intérêt paysagers** (sous-secteurs **UEp** et **UFp**) : les espaces verts de **pleine terre** doivent couvrir 50% (UEp) à 60 % (UFp) de la superficie du terrain et comporter un arbre de haute tige par 100 m². Certains éléments (annexes/dépendances, piscines…) doivent être réalisés en dehors des 50%/60% des terrains comptabilisés comme espaces verts de pleine terre. De plus les arbres de haute tige existants au sein des terrains bâtis doivent être préservés ou remplacés par deux arbres. Enfin, les 2/3 des arbres de haute tige existants significatifs au sein des terrains non bâtis doivent être préservés avec un minimum de 100 m² d'espaces verts de pleine terre sur le terrain.	*Dispositions du POS actualisées et complétées en cohérences avec les enjeux :* *- de préserver les spécificités paysagères de Six-Fours-les-Plages (cohérence avec l'orientation 1.2 du PADD)* *- de garantir l'intégration des constructions et installation dans leur environnement paysager (cohérence avec l'orientation 1.3 du PADD)* *- d'assurer une reconversion de l'ancien laboratoire DCN du Brusc basée sur une déconstruction du site et sur une requalification des abords de la falaise (cohérence avec orientation 2.6 du PADD)*

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Dispositions communes à plusieurs zones / sous-secteurs		
	Disposition du règlement du PLU	***Justification***
Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol	Suite à la **loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR)** du 24 mars 2014, il n'est **plus possible de fixer au sein du PLU de Coefficient d'Occupation des Sols (COS)**. Ainsi, l'ensemble des articles 14 des zones du PLU est non réglementé. Afin de conserver l'économie générale des ZAC, les éventuels plafonds de surface de plancher par sous-secteur sont repris au sein des articles 2 des zones du PLU concernées (UZA, UZC, UZM et UZP – dans la même logique un plafond de surface de plancher est également ajouté pour le sous-secteur UZCB de la ZAC de la Coudoulière, en cohérence avec la superficie de ce dernier et le COS initialement établi). Dans la même logique, les plafonds de densité établis au POS pour les campings (nombre d'emplacements et/ou HLL par hectare) sont repris au sein des articles 2 des zones du PLU correspondantes (zones UTc1/UTc2 et NT1/Nt2)	*Actualisation des dispositions du POS en cohérence avec le cadre législatif en vigueur et avec l'enjeu d'inciter à une densification des espaces actuellement bâtis*

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

3.3.2 – Principales dispositions applicables à chaque zone / sous-secteur

Les tableaux ci-après présentent les principales dispositions spécifiques édictées dans le règlement des différentes zones définies au PLU et justifient celles-ci.

ZONE UA – Cœur du centre-ville Reynier – vocation mixte			
Principale zone initiale du POS correspondante :	UA	**Distinction dans le cadre du PLU des sous-secteurs suivants :**	**UAa** - Partie du cœur du Brusc – vocation mixte
Articles	**Principales dispositions du précédent POS**	**Principales disposition du PLU**	**Justification**
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	**Admis** : Habitat (hors HLL), hébergement hôtelier, commerce, bureaux, stationnement, constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services publics, équipement collectif **Sous-conditions** : artisanat et ICPE compatibles avec la zone	**Interdit** : industrie, entrepôts, exploitation agricole ou forestière, terrains de camping/caravaning, HLL, stationnement de résidences mobiles/démontables isolées **Admis sous conditions** : commerces limités à 300 m², artisanat et ICPE si compatibles avec la zone, affouillements/exhaussements du sol En cas d'opération comportant 10 logements ou plus ou créant au moins 750 m² de surface de plancher : 35% minimum de logements sociaux	*Cohérence avec la vocation mixte de cette zone centrale de la commune* *Cohérence avec l'enjeu de préserver les commerces de proximité au sein du centre-ville* *Cohérence avec les objectifs de mixité sociale identifiés notamment par le PLH et le SCOT*
Article 5 – Caractéristique des terrains	Surface et configuration du terrain devant se prêter à la construction	Non réglementé	*Cohérence avec l'évolution du cadre législatif du PLU*
Article 6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques	Implantation en continu et à l'alignement des voies et emprises publiques	- implantation en continu et à l'alignement ou dans l'alignement des constructions existantes	*Cohérence avec les caractéristiques urbaines de la zone : fronts bâti continus à l'alignement*
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	- dans une bande de largeur de 15 m : implantation d'une limite séparative latérale à l'autre (sauf si limite de zone : recul minimal de H/2 avec un minimum de 4 m) - au-delà de cette bande : implantation avec un recul minimal de H/2 avec un minimum de 4 m - possible implantation de constructions à usage de stationnement de véhicule en limite séparative (sous condition de hauteur)		*Cohérence avec les caractéristiques urbaines de la zone : fronts bâti continus le long des voies et emprises publiques*
Article 9 – Emprise au sol	- dans une bande de largeur de 15 m : emprise maximale de 100% - au-delà de cette bande : emprise maximale de 50% (sauf construction à usage de stationnement)	Hors UAa : non réglementé En UAa : - dans une bande de largeur de 15 m : emprise maximale de 100% - au-delà de cette bande : emprise maximale de 50% (sauf construction à usage de stationnement)	*Cohérence avec les caractéristiques du cœur du Brusc (sous-secteur de taille restreinte et limitation de la constructibilité par l'emprise au sol et la hauteur)* *Cohérence avec les caractéristiques du cœur du centre-ville (noyau d'urbanisation originel et dense - fronts bâtis continus le long des voies et emprises publiques)*
Article 10 – Hauteur maximale des constructions	- hauteur absolue maximale de 15 m à l'égout et au-dessus de ce seuil : possible ouvrages techniques et toitures inclinées) - hauteur relative limitée à une fois et demie la distance de la construction par rapport à l'alignement opposé	- Hors UAa : hauteur absolue maximale de 10 m à l'égout (15 m pour les équipements publics ou d'intérêt collectif si intérêt de la composition architecturale ou besoin d'intégration dans le bâti existant) - En UAa : hauteur absolue maximale de 9 m à l'égout - hauteur relative limitée à une fois et demie la distance de la construction par rapport à l'alignement opposé	*Cohérence avec la hauteur des constructions existantes au niveau du cœur du centre-ville et du cœur du Brusc* *Cohérence avec l'enjeu de permettre la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif au sein de cette zone centrale de la commune*
Article 13 – Espaces libres et plantations	*Cf. dispositions communes à plusieurs zones – paragraphe 3.3.1*		
Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol	Non réglementé	Non réglementé	*Cohérence avec l'évolution du cadre législatif du PLU*

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo.

ZONE UB – Première couronne du centre-ville Reynier – vocation mixte			
Principale zone initiale du POS correspondante :	UB	**Distinction dans le cadre du PLU des sous-secteurs suivants :**	**UBa1** - Secteur Condorcet / renouvellement urbain – vocation mixte **UBa2** - Secteur Condorcet / renouvellement urbain – vocation mixte **UBb** - Abords Sud de l'avenue de la Mer en continuité Ouest du cœur du centre-ville– vocation mixte
Articles	**Principales dispositions du précédent POS**	**Principales disposition du PLU**	**Justification**
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	**Admis** : Habitat (hors HLL), hébergement hôtelier, commerce, bureaux, stationnement, constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services publics, équipement collectif, lotissements à usage d'habitat, piscines **Sous-conditions** : artisanat et ICPE compatibles avec la zone, affouillements/exhaussement de sols	**Interdit** : industrie, entrepôts, exploitation agricole ou forestière, terrains de camping/caravaning, HLL, stationnement de résidences mobiles/démontables isolées **Admis sous conditions** : commerces limités à 300 m², extension des commerces existants dépassant 300 m² (dans la limite de 30% de l'existant), artisanat et ICPE si compatibles avec la zone, affouillements/exhaussements du sol En cas d'opération comportant 10 logements ou plus ou créant au moins 750 m² de surface de plancher : 35% minimum de logements sociaux De plus, <u>en UBa1 et UBa2</u> : nécessaire compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie au PLU	*Cohérence avec la vocation mixte de cette zone centrale de la commune* *Cohérence avec l'enjeu de préserver les commerces de proximité au sein du centre-ville* *Cohérence avec l'enjeu de permettre une évolution mesurée des commerces existants dépassant le seuil établi dans la zone* *Cohérence avec les objectifs de mixité sociale identifiés notamment par le PLH et le SCOT* *Cohérence avec l'enjeu d'encadrer et d'organiser le renouvellement urbain projeté au niveau du secteur Condorcet*
Article 5 – Caractéristique des terrains	Surface et configuration du terrain devant se prêter à la construction Superficie minimale de 3000 m² pour bénéficier de dérogation aux dispositions des articles UB6, UB7, UB8, UB9 et UB10	Non réglementé	*Cohérence avec l'évolution du cadre législatif du PLU*
Article 6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques	Implantation avec un recul minimal de 5 m	<u>Hors UBa1, UBa2 et UBb :</u> implantation avec un recul minimal de 5 m <u>En UBa1 :</u> implantation à l'alignement ou avec un recul minimal de 5 m <u>En UBa2 :</u> implantation en continu et à l'alignement des voies et emprises publiques ou dans l'alignement des constructions existantes <u>En UBb :</u> implantation à l'alignement et sur un 70% minimum du linéaire en bordure de l'avenue de la Mer / à l'alignement ou avec un recul minimal de 5 m vis-à-vis des autres voies et emprises publiques	*Cohérence avec l'enjeu d'inciter au renouvellement urbain au niveau du secteur Condorcet et de projeté un renouvellement entre le hameau Fabre et l'avenue de la république présentant une typologie similaire à celle du hameau (fronts bâtis continus en bordure des voies et emprises publiques)* *Cohérence avec l'enjeu de restructurer et de densifier les abords de l'avenue de la Mer en continuité du cœur du centre-ville*
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	- implantation avec un recul minimal de H/2 avec un minimum de 4 m - possible implantation d'une annexe en limite séparative (sous conditions de hauteur / linéaire) - possible édification de bâtiments jointifs sur limite séparative (si dimensions équivalentes) - possible adaptation pour les opérations visées à l'article UB 5	<u>Hors UBa1, UBa2 et UBb :</u> implantation avec un recul minimal de H/2 avec un minimum de 4 m, possible édification de bâtiments jointifs sur limite séparative (si dimensions équivalentes) et possible annexe/dépendance en limite séparative (sous conditions de hauteur et de linéaire) <u>En UBa1 :</u> implantation soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de H/2 avec un minimum de 4 m <u>En UBa2 :</u> dans une bande de 15 m : implantation d'une limite séparative à l'autre. Au-delà de cette bande : implantation avec un recul minimal de H/2 avec un minimum de 4 m <u>En UBb :</u> implantation sur une ou plusieurs limites séparatives et linéaire bâti continu au moins égal à 70% du linéaire en bordure de l'avenue de la Mer / implantation en limite séparative ou avec un recul minimal de H/2 avec un minimum de 4 m dans le reste du sous-secteur	*Cohérence avec les caractéristiques urbaines de la zone (densité importante) et avec l'enjeu de densifier les zones urbaines centrales de la commune* *Cohérence avec l'enjeu d'inciter au renouvellement urbain au niveau du secteur Condorcet et de projeter un renouvellement entre le hameau Fabre et l'avenue de la république présentant une typologie similaire à celle du hameau (fronts bâtis continus en bordure des voies et emprises publiques)* *Cohérence avec l'enjeu de restructurer et de densifier les abords de l'avenue de la Mer en continuité du cœur du centre-ville*
Article 9 – Emprise au sol	- emprise maximale de 35% - possible adaptation pour les opérations visées à l'article UB 5	Non réglementé	*Cohérence avec les caractéristiques urbaines de la zone : densité importante et constructibilité encadrée par les dispositions des articles 6, 7, 10 13*

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Réseau

Article 10 – Hauteur maximale des constructions	- hauteur absolue maximale de 12 m à l'égout (au-dessus de ce seuil : possible ouvrages techniques et toitures inclinées) - possible hauteur absolue maximale de 15 m, dans la limite de 20% de l'emprise des constructions pour les opérations visées à l'article UB 5 - hauteur relative limitée à la distance de la construction par rapport à l'alignement opposé	- hauteur absolue maximale de 9 m à l'égout (13,5 m pour les équipements publics ou d'intérêt collectif si intérêt de la composition architecturale ou besoin d'intégration dans le bâti existant) - hauteur relative limitée à la distance de la construction par rapport à l'alignement opposé	*Cohérence avec la hauteur des constructions existantes au sein de la zone et avec les bonus de constructibilité instaurés sur la commune en faveur de la mixité sociale et de l'amélioration de la performance énergétique des constructions* *Cohérence avec l'enjeu de renouvellement au niveau du secteur Condorcet*
Article 13 – Espaces libres et plantations	30% minimum d'espaces non imperméabilisés, traités et plantés avec au minimum un arbre par de 100 m² 15% au moins traités en espaces verts commun et 5m² d'aire de jeux par logement pour les opérations comportant 10 logements ou plus	15% minimum de surfaces non imperméabilisées traitées/plantées ou éco-aménageables	*Cohérence avec la densité de la zone et l'enjeu de garantir un accompagnement paysager des constructions et installations autorisées dans la zone*
Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol	COS de 0,9 (sauf en UBa : COS de 1)	Non réglementé	*Cohérence avec l'évolution du cadre législatif du PLU*

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteis.

ZONE UC – Abords du centre-ville Reynier et des Lônes – vocation mixte			
Principale zone initiale du POS correspondante :	UC	**Distinction dans le cadre du PLU des sous-secteurs suivants :**	**UCa** - Partie du cœur des Lônes – vocation mixte **UCb** - Abords de l'avenue de la Mer et de l'avenue Joseph Raynaud – vocation mixte **UCc** - Abords de l'avenue de la Mer – vocation mixte
Articles	**Principales dispositions du précédent POS**	**Principales disposition du PLU**	**Justification**
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	**Admis** : Habitat (hors HLL), hébergement hôtelier, commerce, bureaux, stationnement, constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services publics, équipement collectif, lotissements à usage d'habitat, piscines **Sous-conditions** : extension des commerces soumis à autorisation de la CDEC, artisanat et ICPE compatibles avec la zone, affouillements/exhaussement de sols	**Interdit** : industrie, entrepôts, exploitation agricole ou forestière, terrains de camping/caravaning, HLL, stationnement de résidences mobiles/démontables isolées **Admis sous conditions** : commerces limités à 300 m² (hors UCb), extension des commerces existants dépassant 300 m² (dans la limite de 30% de l'existant), artisanat et ICPE si compatibles avec la zone, affouillements/exhaussements du sol En cas d'opération comportant 10 logements ou plus ou créant au moins 750 m² de surface de plancher : 35% minimum de logements sociaux	*Cohérence avec la vocation mixte de cette zone centrale de la commune* *Cohérence avec l'enjeu de préserver les commerces de proximité au niveau des zones centrales déjà porteuses de commerces et de limiter le développement des commerces sur une partie du linéaire de l'avenue de la Mer et de l'avenue Joseph Raynaud* *Cohérence avec l'enjeu de permettre une évolution mesurée des commerces existants dépassant le seuil établi dans la zone* *Cohérence avec les objectifs de mixité sociale identifiés notamment par le PLH et le SCOT*
Article 5 – Caractéristique des terrains	Surface et configuration du terrain devant se prêter à la construction Superficie minimale de 3000 m² pour bénéficier de dérogation aux dispositions des articles UC6, UC7, UC8 et UC10	Non réglementé	*Cohérence avec l'évolution du cadre législatif du PLU*
Article 6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques	Implantation avec un recul minimal de 5 m	Hors UCa : implantation avec un recul minimal de 5 m En UCa : implantation avec un recul minimal de 5 m (sauf terrasses commerciales couvertes : recul minimal de 3 m)	*Cohérence avec les caractéristiques urbaines actuelles au niveau des Lônes (terrasses commerciales existantes)*
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	- implantation avec un recul minimal de H/2 avec un minimum de 4 m - possible implantation d'une annexe en limite séparative (sous conditions de hauteur / linéaire) - possible édification de bâtiments jointifs sur limite séparative (si dimensions équivalentes) - possible adaptation pour les opérations visées à l'article UC 5	- implantation avec un recul minimal de H/2 avec un minimum de 4 m, possible édification de bâtiments jointifs sur limite séparative (si dimensions équivalentes) et possible annexe/dépendance en limite séparative (sous conditions de hauteur et de linéaire)	*Cohérence avec les caractéristiques urbaines de la zone (densité importante) et avec l'enjeu de densifier les zones urbaines centrales de la commune*
Article 9 – Emprise au sol	- emprise maximale de 30%	- hors UCb et UCc : emprise maximale de 35% - En UCb et UCc : emprise maximale de 40%	*Cohérence avec les caractéristiques urbaines de la zone, avec les bonus de constructibilité instaurés sur la commune en faveur de la mixité sociale et de l'amélioration de la performance énergétique des constructions et avec l'intégration des piscines dans l'emprise au sol* *Cohérence avec l'enjeu de restructuration / densification des abords de l'avenue de la Mer (RD559)*
Article 10 – Hauteur maximale des constructions	- hauteur absolue maximale de 8 m à l'égout (au-dessus de ce seuil : possible ouvrages techniques et toitures inclinées) - possible hauteur absolue maximale de 10 m, dans la limite de 20% de l'emprise des constructions pour les opérations visées à l'article UC 5 - hauteur relative limitée à la distance de la construction par rapport à l'alignement opposé	- hauteur absolue maximale de : - hors UCa : 9 m à l'égout (12 m pour les équipements publics ou d'intérêt collectif si intérêt de la composition architecturale ou besoin d'intégration dans le bâti existant) - en UCa : 8 m à l'égout - hauteur relative limitée à la distance de la construction par rapport à l'alignement opposé	*Cohérence avec la hauteur des constructions existantes au sein de la zone* *Cohérence avec les intérêts patrimoniaux et paysagers identifiés au niveau du cœur des Lônes*
Article 13 – Espaces libres et plantations	30% minimum d'espaces non imperméabilisés, traités et plantés avec au minimum un arbre par de 100 m² 15% au moins traités en espaces verts commun et 5m² d'aire de jeux par logement pour les opérations comportant 10 logements ou plus	30% minimum de surfaces non imperméabilisées traitées/plantées ou éco-aménageables De plus, en UCa : bande de recul imposée à l'article 6 devant faire l'objet d'un traitement paysager.	*Cohérence avec la densité de la zone, ainsi que les enjeux de garantir un accompagnement paysager des constructions et installations autorisées dans la zone et de préserver la qualité paysagère du cœur des Lônes*

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteos.

Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol	COS de 0,65 (sauf équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires aux services publics)	Non règlementé	*Cohérence avec l'évolution du cadre législatif du PLU*

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

ZONE UD – Abords du centre-ville Reynier, du Brusc et de l'avenue du Président John Kennedy – vocation mixte			
Principale zone initiale du POS correspondante :	UD	**Distinction dans le cadre du PLU des sous-secteurs suivants :**	**UDa** - Abords du Brusc – vocation mixte **UDb** - Secteurs aux abords de l'avenue du Président John Kennedy (D63) – vocation mixte **UDc** - Abords de l'avanue de la Mer - vocation principale d'habitat **UDl** - Partie du cœur des Lônes – vocation principale mixte

Articles	Principales dispositions du précédent POS	Principales disposition du PLU	Justification
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	**Admis** : Habitat (hors HLL), hébergement hôtelier, commerce, bureaux, stationnement, constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services publics, équipement collectif, lotissements à usage d'habitat, piscines **Sous-conditions** : artisanat et ICPE compatibles avec la zone, affouillements/exhaussement de sols	**Interdit** : industrie, entrepôts, exploitation agricole ou forestière, terrains de camping/caravaning, HLL, stationnement de résidences mobiles/démontables isolées **Admis sous conditions** : commerces limités à 300 m² (hors UDc), extension des commerces existants dépassant 300 m² (dans la limite de 30% de l'existant), artisanat et ICPE si compatibles avec la zone, affouillements/exhaussements du sol En cas d'opération comportant 10 logements ou plus ou créant au moins 750 m² de surface de plancher : 35% minimum de logements sociaux	*Cohérence avec la vocation mixte de la zone* *Cohérence avec l'enjeu de préserver les commerces de proximité au niveau des zones déjà porteuses de commerces et de limiter le développement des commerces sur une partie du linéaire de l'avenue de la Mer* *Cohérence avec l'enjeu de permettre une évolution mesurée des commerces existants dépassant le seuil établi dans la zone* *Cohérence avec les objectifs de mixité sociale identifiés notamment par le PLH et le SCOT*
Article 5 – Caractéristique des terrains	Surface et configuration du terrain devant se prêter à la construction Superficie minimale de 3000 m² pour bénéficier de dérogation aux dispositions des articles UD6, UD7, UD8 et UD10	Non réglementé	*Cohérence avec l'évolution du cadre législatif du PLU*
Article 6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques	Implantation avec un recul minimal de 5 m	Implantation avec un recul minimal de 5 m (porté à 10 m en UDa)	*Cohérence avec les caractéristiques urbaines actuelles au niveau du Brusc*
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	- implantation avec un recul minimal de H/2 avec un minimum de 4 m - possible implantation d'une annexe en limite séparative (sous conditions de hauteur / linéaire) - possible édification de bâtiments jointifs sur limite séparative (si dimensions équivalentes) - possible adaptation pour les opérations visées à l'article UD 5	- Hors UDa : implantation avec un recul minimal de H/2 avec un minimum de 4 m - En UDa : implantation d'une limite séparative latérale à l'autre - possible édification de bâtiments jointifs sur limite séparative (si dimensions équivalentes) - possible annexe/dépendance en limite séparative (sous conditions de hauteur et de linéaire) – hors UDb et UDl	*Cohérence avec les caractéristiques urbaines de la zone (densité intermédiaire) et avec l'enjeu de densifier les zones urbaines centrales de la commune* *Cohérence avec les caractéristiques urbaines particulières au niveau du cœur des Lônes, du Brusc et d'une partie des secteurs à proximité de la D63*
Article 9 – Emprise au sol	- emprise maximale de 25%	- emprise maximale de 30%	*Cohérence avec les caractéristiques urbaines de la zone (densité intermédiaire) et avec l'intégration des piscines dans l'emprise au sol*
Article 10 – Hauteur maximale des constructions	- hauteur absolue maximale de 8 m à l'égout (sauf en UDa : hauteur absolue maximale de 7 m) et au-dessus de ce seuil : possible ouvrages techniques et toitures inclinées - possible hauteur absolue maximale de 10 m (9 m en UDa), dans la limite de 20% de l'emprise des constructions pour les opérations visées à l'article UD 5 - hauteur relative limitée à la distance de la construction par rapport à l'alignement opposé	- hauteur absolue maximale de 8 m à l'égout en UDl et de 7 m à l'égout dans le reste de la zone (10,5 m pour les équipements publics ou d'intérêt collectif si intérêt de la composition architecturale ou besoin d'intégration dans le bâti existant – sauf en UDa et UDl) - hauteur relative limitée à la distance de la construction par rapport à l'alignement opposé	*Cohérence avec la hauteur des constructions existantes au sein de la zone et des sous-secteurs* *Cohérence avec les intérêts patrimoniaux et paysagers identifiés au niveau du cœur des Lônes et du Brusc*
Article 13 – Espaces libres et plantations	30% minimum d'espaces non imperméabilisés, traités et plantés avec au minimum un arbre par de 100 m² 15% au moins traités en espaces verts commun et 5m² d'aire de jeux par logement pour les opérations comportant 10 logements ou plus	30% minimum de surfaces non imperméabilisées traitées/plantées ou éco-aménageables	*Cohérence avec la densité de la zone et l'enjeu de garantir un accompagnement paysager des constructions et installations autorisées dans la zone*
Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol	COS de 0,4 (sauf équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires aux services publics)	Non réglementé	*Cohérence avec l'évolution du cadre législatif du PLU*

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteres.

ZONE UE – Secteurs à vocation principale d'habitat			
Principale zone initiale du POS correspondante :	UE	**Distinction dans le cadre du PLU des sous-secteurs suivants :**	**UEa** - Abords de l'avenue de la Mer – vocation principale d'habitat **UEp** - Secteurs à vocation principale d'habitat et d'intérêts paysagers
Articles	**Principales dispositions du précédent POS**	**Principales disposition du PLU**	**Justification**
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	**Admis** : Habitat (hors HLL), hébergement hôtelier, commerce, bureaux, stationnement, constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services publics, équipement collectif, lotissements à usage d'habitat, piscines **Sous-conditions** : extension des commerces soumis à autorisation de la CDEC, artisanat et ICPE compatibles avec la zone, affouillements/exhaussement de sols	**Interdit** : industrie, entrepôts, exploitation agricole ou forestière, nouveaux commerces, terrains de camping/caravaning, HLL, stationnement de résidences mobiles/démontables isolées **Admis sous conditions** : extension des commerces existants (dans la limite de 300 m² et dans la limite de 30% de l'existant si leur surface dépasse les 300 m²), artisanat et ICPE si compatibles avec la zone, affouillements/exhaussements du sol En cas d'opération comportant 10 logements ou plus ou créant au moins 1000 m² de surface de plancher : 35% minimum de logements sociaux	*Cohérence avec la vocation principale d'habitat de la zone et l'enjeu de structurer / organiser le développement commercial sur la commune* *Cohérence avec l'enjeu de permettre une évolution mesurée des commerces existants* *Cohérence avec les objectifs de mixité sociale identifiés notamment par le PLH et le SCOT*
Article 5 – Caractéristique des terrains	Surface et configuration du terrain devant se prêter à la construction Superficie minimale de 1200 m² (ANC) / 400 m² (Assainissement collectif) Superficie minimale de 5000 m² pour bénéficier de dérogation aux dispositions des articles UE5, UE6, UE7 et UE8	Non réglementé	*Cohérence avec l'évolution du cadre législatif du PLU*
Article 6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques	Implantation avec un recul minimal de 5 m	Implantation avec un recul minimal de 5 m	*Cohérence avec les caractéristiques urbaines actuelles de la zone*
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	- implantation avec un recul minimal de H/2 avec un minimum de 4 m - possible implantation d'une annexe en limite séparative (sous conditions de hauteur / linéaire) - possible édification de bâtiments jointifs sur limite séparative (si dimensions équivalentes) - possible adaptation pour les opérations visées à l'article UE 5	- implantation avec un recul minimal de H/2 avec un minimum de 5 m	*Cohérence avec les caractéristiques urbaines de la zone (densité moindre)*
Article 9 – Emprise au sol	- emprise maximale de 30%	- Hors UEa : emprise maximale de 30% - En UEa : emprise maximale de 35%	*Cohérence avec les caractéristiques urbaines de la zone (densité moindre) et avec l'intégration des piscines dans l'emprise au sol* *Cohérence avec l'enjeu d'inciter à une densification progressive des tissus pavillonnaires existants en bordure de l'avenue de la Mer*
Article 10 – Hauteur maximale des constructions	- hauteur absolue maximale de 7 m à l'égout (au-dessus de ce seuil : possible ouvrages techniques et toitures inclinées) - hauteur relative limitée à la distance de la construction par rapport à l'alignement opposé	- hauteur absolue maximale de 6 m à l'égout - hauteur relative limitée à la distance de la construction par rapport à l'alignement opposé	*Cohérence avec la hauteur des constructions existantes au sein de la zone et des sous-secteurs*
Article 13 – Espaces libres et plantations	30% minimum d'espaces non imperméabilisés, traités et plantés avec au minimum un arbre par de 100 m² 15% au moins traités en espaces verts commun et 5m² d'aire de jeux par logement pour les opérations comportant 10 logements ou plus	- 30% minimum de surfaces non imperméabilisées traitées/plantées ou éco-aménageables (pourcentage porté à 50% en UEp) - 50% minimum d'espaces de pleine terre en UEp	*Cohérence avec la densité de la zone et l'enjeu de garantir un accompagnement paysager des constructions et installations autorisées dans la zone* *Cohérence avec l'enjeu de préserver les caractéristiques paysagères de certains secteurs bâtis de la commune*
Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol	COS de 0,25 pour les constructions raccordées à l'assainissement collectif et de 0,15 pour les constructions relevant de l'ANC (sauf équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires aux services publics).	Non réglementé	*Cohérence avec l'évolution du cadre législatif du PLU*

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo.

ZONE UF – Secteurs à vocation principale d'habitat			
Principale zone initiale du POS correspondante :	UF	**Distinction dans le cadre du PLU des sous-secteurs suivants :**	**UFa** - Secteur bâti en frange Est de la colline Tante Victoire – vocation principale d'habitat **UFb** - Ancien laboratoire DCN du Brusc – vocation touristique, d'enseignement, de recherche, d'études/conception artisanale ou industrielle **UFp** - Secteurs à vocation principale d'habitat et d'intérêts paysagers

Articles	Principales dispositions du précédent POS	Principales disposition du PLU	Justification
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	**Admis** : Habitat (hors HLL), hébergement hôtelier, commerce, bureaux, stationnement, constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services publics, équipement collectif, lotissements à usage d'habitat, piscines **Sous-conditions** : artisanat et ICPE compatibles avec la zone, affouillements/exhaussement de sols	**Interdit** : Hors UFa et UFb : industrie, entrepôts, exploitation agricole ou forestière, nouveaux commerces, terrains de camping/caravaning, HLL, stationnement de résidences mobiles/démontables isolées / En UFa et UFb : tout ce qui n'est pas admis sous conditions **Admis sous conditions** : Hors UFa et UFb : extension des commerces existants (dans la limite de 300 m² et dans la limite de 30% de l'existant si leur surface dépasse les 300 m²), artisanat et ICPE si compatibles avec la zone, affouillements/exhaussements du sol En cas d'opération comportant 10 logements ou plus ou créant au moins 1000 m² de surface de plancher : 35% minimum de logements sociaux En UFa : habitat (dont annexes/dépendances et piscines liées), constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif En UFb : au sein des emprises constructibles définies aux documents graphiques (plan masse) : hébergement hôtelier et/ou de restauration, structure d'enseignement, de recherche, d'études ou de conception artisanale ou industrielle (dont annexes et logement de fonction liés), constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Permis de construire subordonné à la démolition des bâtiments identifiés.	*Cohérence avec la vocation principale d'habitat de la zone et l'enjeu de structurer / organiser le développement commercial sur la commune* *Cohérence avec l'enjeu de permettre une évolution mesurée des commerces existants* *Cohérence avec les objectifs de mixité sociale identifiés notamment par le PLH et le SCOT* *Cohérence avec l'enjeu de ménager une zone urbaine/paysagère de transition entre la colline Tante Victoire et la zone d'activités des Playes/Millonne* *Cohérence avec l'enjeu de permettre une reconversion encadrée de l'ancien laboratoire DCN du Brusc, basée sur une déconstruction du site*
Article 5 – Caractéristique des terrains	Surface et configuration du terrain devant se prêter à la construction Superficie minimale de 1200 m² (ANC) / 600 m² (Assainissement collectif) Superficie minimale de 10 000 m² pour bénéficier de dérogation aux dispositions des articles UF5, UF6, UF7 et UF8	Non réglementé	*Cohérence avec l'évolution du cadre législatif du PLU*
Article 6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques	Implantation avec un recul minimal de 5 m	Hors UFb : Implantation avec un recul minimal de 5 m (porté à 20 m en UFa) En UFb : implantation des constructions dans les emprises constructibles définies aux documents graphiques (plan masse)	*Cohérence avec les caractéristiques urbaines actuelles de la zone et avec l'enjeu de ménager une zone urbaine/paysagère de transition entre la colline Tante Victoire et la zone d'activités des Playes/Millonne* *Cohérence avec l'enjeu de permettre une reconversion encadrée de l'ancien laboratoire DCN du Brusc, basée sur une déconstruction du site*
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	- implantation avec un recul minimal de H/2 avec un minimum de 4 m - possible implantation d'une annexe en limite séparative (sous conditions de hauteur / linéaire) - possible édification de bâtiments jointifs sur limite séparative (si dimensions équivalentes) - possible adaptation pour les opérations visées à l'article UF 5	Hors UFb : implantation avec un recul minimal de H/2 avec un minimum de 5 m En UFb : implantation des constructions dans les emprises constructibles définies aux documents graphiques (plan masse) Secteurs soumis au phénomène d'érosion du trait de côte : recul minimal de 10 m par rapport aux limites séparatives limitrophes au rivage (recul pouvant être adapté en fonction de l'importance du phénomène constaté)	*Cohérence avec les caractéristiques urbaines actuelles de la zone (densité moindre) et l'enjeu de permettre une reconversion encadrée de l'ancien laboratoire DCN du Brusc, basée sur une déconstruction du site* *Cohérence avec l'enjeu de prendre en compte de phénomène d'érosion du trait de côte*

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C Ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteos.

Article 9 – Emprise au sol	- emprise maximale de 20%	- Hors UFa et UFb : emprise maximale de 20% - En UFa : emprise maximale de 10% - En UFb : implantation des constructions dans les emprises constructibles définies aux documents graphiques (plan masse)	*Cohérence avec les caractéristiques urbaines actuelles de la zone (densité moindre), avec l'intégration des piscines dans l'emprise au sol et avec l'enjeu de ménager une zone urbaine/paysagère de transition entre la colline Tante Victoire et la zone d'activités des Playes/Millonne* *Cohérence avec l'enjeu de permettre une reconversion encadrée de l'ancien laboratoire DCN du Brusc, basée sur une déconstruction du site*
Article 10 – Hauteur maximale des constructions	- hauteur absolue maximale de 7 m à l'égout (au-dessus de ce seuil : possible ouvrages techniques et toitures inclinées) - hauteur relative limitée à la distance de la construction par rapport à l'alignement opposé	Hors UFb : - hauteur absolue maximale de 6 m à l'égout - hauteur relative limitée à la distance de la construction par rapport à l'alignement opposé En UFb : hauteur des constructions devant respecter celles définies aux documents graphiques (plan masse)	*Cohérence avec la hauteur des constructions existantes au sein de la zone et des sous-secteurs* *Cohérence avec l'enjeu de permettre une reconversion encadrée de l'ancien laboratoire DCN du Brusc, basée sur une déconstruction du site*
Article 13 – Espaces libres et plantations	30% minimum d'espaces non imperméabilisés, traités et plantés avec au minimum un arbre par de 100 m² 15% au moins traités en espaces verts commun et 5m² d'aire de jeux par logement pour les opérations comportant 10 logements ou plus	- 30% minimum de surfaces non imperméabilisées traitées/plantées ou éco-aménageables (pourcentage porté à 60% en UFp) - 60% minimum d'espaces de pleine terre en UFp De plus, en UFa : bande de recul imposée à l'article 6 devant faire l'objet d'un traitement paysager.	*Cohérence avec la densité de la zone et l'enjeu de garantir un accompagnement paysager des constructions et installations autorisées dans la zone* *Cohérence avec l'enjeu de préserver les caractéristiques paysagères de certains secteurs bâtis de la commune* *Cohérence avec l'enjeu de ménager une zone urbaine/paysagère de transition entre la colline Tante Victoire et la zone d'activités des Playes/Millonne*
Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol	COS de 0,15 – ou 0,2 si qualité de composition et d'architecture de l'opération (sauf équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires aux services publics).	Non réglementé	*Cohérence avec l'évolution du cadre législatif du PLU*

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteos.

ZONE UG – Secteurs à vocation d'activités économiques			
Principale zone initiale du POS correspondante :	UG	**Distinction dans le cadre du PLU des sous-secteurs suivants :**	**UGa** - Secteurs du cimetière de Courrens – vocation d'activités liées au cimetière **UGb** - Abords Nord de l'A50 – vocation d'activités économiques **UGc** - Abords de l'avenue de la Mer – vocation d'activités commerciales et de bureaux **UGd** - Abords de l'avenue de la Mer – vocation d'activités commerciales et de bureaux

Articles	Principales dispositions du précédent POS	Principales disposition du PLU	Justification
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	**Admis** : - Hors UGa : Industrie, artisanat, commerce, entrepôt commercial, hébergement hôtelier, bureaux, stationnement, constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services publics, équipement collectif, ICPE, lotissements à usage d'activités, piscines - En UGa : artisanat et commerce liés et nécessaire aux besoins du cimetière et constructions/ouvrages techniques nécessaire au fonctionnement des services publics **Sous-conditions** : - Hors UGa : commerces soumis à autorisation de la CDEC, logement de fonction, extension des habitations existantes, affouillements/exhaussement de sols	**Interdit** : Hors UGa, UGc et UGd : exploitation agricole ou forestière, terrains de camping/caravaning, HLL, stationnement de résidences mobiles/démontables isolées / En UGa, UGc et UGd : tout ce qui n'est pas admis sous conditions **Admis sous conditions** : Hors UGa, UGc et UGd : commerces limités à 300 m², extension des commerces existants de plus de 300 m² (dans la limite de 30% de l'existant), logement de fonction (sous conditions), affouillements/exhaussements du sol / De plus, étude L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme en UGb En UGa : constructions et installations liés et nécessiares aus besoins du cimetière et aux équipements funéraires (dont logement de fonction sous conditions), constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif se rapportant au cimetière En UGc : commerces limités à 300 m², constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif En UGd : commerces, bureaux, constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	*Cohérence avec la vocation d'activités de la zone et l'enjeu de structurer / organiser le développement commercial sur la commune, notamment aux abords de l'avenue de la Mer (délimitation de deux pôles économiques, en cohérence avec l'existant)* *Cohérence avec l'enjeu de permettre une évolution mesurée des commerces existants dans les zones où ces derniers sont limités en surface* *Cohérence avec l'enjeu de permettre un confortement des équipements existants (cimetière de Courrens)*
Article 5 – Caractéristique des terrains	Surface et configuration du terrain devant se prêter à la construction	Non réglementé	*Cohérence avec l'évolution du cadre législatif du PLU*
Article 6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques	Implantation avec un recul minimal de 10 m (sauf bureaux : recul minimal de 5 m) Recul minimal par rapport à l'A50 de 50 m pour les habitations et de 40 m pour les autres constructions Recul minimal de 20 m par rapport à la voie ferrée	Implantation avec un recul minimal de 10 m (sauf bureaux : recul minimal de 5 m) Recul minimal par rapport à l'A50 de 50 m pour les habitations et de 40 m pour les autres constructions	*Cohérence avec les caractéristiques urbaines actuelles et la vocation économique de la zone*
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	- implantation avec un recul minimal de H/2 avec un minimum de 5 m - possible édification de bâtiments jointifs sur limite séparative (si dimensions équivalentes)		
Article 9 – Emprise au sol	Hors UGa : emprise maximale de 30% pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou de bureaux et de 50% pour les autres constructions En UGa : emprise maximale de 10%	Non réglementé	*Cohérence avec les caractéristiques urbaines actuelles et la vocation de la zone et des sous-secteurs – constructibilité limitée par les dispositions des articles 6, 7 et 10*
Article 10 – Hauteur maximale des constructions	Hors UGa : hauteur absolue maximale de 10 m à l'égout (sauf pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou de bureaux : hauteur absolue maximale de 12 m) et possibles ouvrages techniques et toitures au-dessus de ce seuil. En UGa : hauteur absolue maximale de 5 m à l'égout (au-dessus de ce seuil : possible ouvrages techniques et toitures) - hauteur relative limitée à la distance de la construction par rapport à l'alignement opposé	- Hors UGa, UGb et UGd : hauteur absolue maximale de 12 m à l'égout pour les équipements collectif et à 10 m pour les autres constructions - En UGa et UGb : hauteur absolue maximale de 7 m à l'égout - En UGd : hauteur absolue maximale de 9 m à l'égout - hauteur relative limitée à la distance de la construction par rapport à l'alignement opposé	*Cohérence avec la hauteur des constructions existantes au sein de la zone et des sous-secteurs et/ou avec leur localisation en secteurs urbanisés ou à caractère plus naturel (UGa)*
Article 13 – Espaces libres et plantations	*Cf. dispositions communes à plusieurs zones – paragraphe 3.3.1*	10% minimum de surfaces non imperméabilisées traitées/plantées ou éco-aménageables De plus, en UGb : écran végétal à créer en limite Ouest (perception depuis A50)	*Cohérence avec la vocation économique de la zone et l'enjeu de garantir un accompagnement paysager des constructions et installations autorisées dans la zone*

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo.

Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol	Non règlementé (sauf en UGa : COS de 0,05 - sauf équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et liés au cimetière)	Non règlementé	*Cohérence avec l'évolution du cadre législatif du PLU*

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteos.

ZONE UH – Emprises dédiée à la Défense Nationale			
Principale zone initiale du POS correspondante :	UH	**Distinction dans le cadre du PLU des sous-secteurs suivants :**	/
Articles	**Principales dispositions du précédent POS**	**Principales disposition du PLU**	**Justification**
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	**Admis** : constructions et installations de toute nature nécessaires aux besoins de la Défense Nationale	**Interdit** : tout ce qui n'est pas admis sous conditions **Admis sous conditions** : constructions et installations liées et nécessaires aux besoins de la Défense Nationale, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (dont affouillements et exhaussements liés)	*Cohérence avec la vocation de la zone (Défense Nationale)*
Article 5 – Caractéristique des terrains	Non réglementé	Non réglementé	
Article 6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques		Implantation soit à l'alignement, soit avec un recul minimal de 2 m	*Cohérence avec l'obligation de réglementer ces deux articles imposée par le Code de l'Urbanisme*
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Implantation soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 2 m	
Article 9 – Emprise au sol		Non réglementé	*Cohérence avec l'évolution du cadre législatif du PLU*
Article 10 – Hauteur maximale des constructions			
Article 13 – Espaces libres et plantations			
Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol			

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteres.

ZONE UI – Hameaux originels de Six-Fours-les-Plages – vocation mixte			
Principale zone initiale du POS correspondante :	UI	**Distinction dans le cadre du PLU des sous-secteurs suivants :**	**UIa** - Maisons de ville au niveau du cœur du centre-ville Reynier **UIb** - Partie du cœur du Brusc
Articles	**Principales dispositions du précédent POS**	**Principales disposition du PLU**	**Justification**
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	**Admis** : Habitat (hors HLL), commerce, stationnement, constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services publics, équipement collectif **Sous-conditions** : artisanat compatible avec la zone	**Interdit** : bureaux, hébergement hôtelier, industrie, entrepôts, exploitation agricole ou forestière, terrains de camping/caravaning, HLL, stationnement de résidences mobiles/démontables isolées **Admis sous conditions** : commerces limités à 300 m², artisanat si compatibles avec la zone, affouillements/exhaussements du sol De plus, en UIa : En cas d'opération comportant 10 logements ou plus ou créant au moins 750 m² de surface de plancher : 35% minimum de logements sociaux	*Cohérence avec la vocation mixte des hameaux originels de Six-Fours-les-Plages* *Cohérence avec l'enjeu de préserver et de permettre le développement des commerces de proximité au niveau de ces espaces centraux* *Cohérence avec les objectifs de mixité sociale identifiés notamment par le PLH et le SCOT*
Article 5 – Caractéristique des terrains	Non réglementé	Non réglementé	*Cohérence avec l'évolution du cadre législatif du PLU*
Article 6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques	Implantation en continu et à l'alignement des voies et emprises publiques	Hors UIa et UIb : implantation en continu et à l'alignement ou dans l'alignement des constructions existantes En UIa et UIb : implantation en continu et à l'alignement du bâti existant	*Cohérence avec les caractéristiques urbaines de la zone : fronts bâti continus à l'alignement* *Cohérence avec l'enjeu de préserver les caractéristiques urbaines, patrimoniales et paysagères au niveau d'une partie du cœur du centre-ville et du Brusc*
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	- dans une bande de largeur équivalente à celle du bâti existant : implantation d'une limite séparative latérale à l'autre - au-delà de cette bande : implantation avec un recul minimal de H/2 avec un minimum de 4 m - possible implantation de constructions à usage de stationnement de véhicule en limite séparative (sous condition de hauteur)		*Cohérence avec les caractéristiques urbaines de la zone : fronts bâti continus le long des voies et emprises publiques*
Article 9 – Emprise au sol	Non réglementé	Non réglementé	*Cohérence avec les caractéristiques urbaines des hameaux / maisons de ville (noyaux d'urbanisation originels et denses - sous-secteurs de taille restreinte et limitation de la constructibilité par la hauteur à l'article 10)*
Article 10 – Hauteur maximale des constructions	- hauteur absolue devant être sensiblement équivalente à celles des constructions existantes	- Hors UIa et UIb : hauteur absolue maximale devant être sensiblement équivalente à celle des constructions existantes - En UIa : hauteur absolue maximale de 9 m à l'égout - En UIb : hauteur absolue maximale de 7 m à l'égout	*Cohérence avec la hauteur des constructions existantes au niveau des hameaux* *Cohérence avec l'enjeu de préserver les caractéristiques urbaines, patrimoniales et paysagères au niveau d'une partie du cœur du centre-ville et du Brusc*
Article 13 – Espaces libres et plantations	*Cf. dispositions communes à plusieurs zones – paragraphe 3.3.1*		
Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol	Non réglementé	Non réglementé	*Cohérence avec l'évolution du cadre législatif du PLU*

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteres.

ZONE UJ – Propriétés remarquables			
Principale zone initiale du POS correspondante :	UE / UF	**Distinction dans le cadre du PLU des sous-secteurs suivants :**	/
Articles	**Principales dispositions du précédent POS**	**Principales disposition du PLU**	**Justification**
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	**Admis** : Habitat (hors HLL), hébergement hôtelier, commerce, bureaux, stationnement, constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services publics, équipement collectif, lotissements à usage d'habitat, piscines **Sous-conditions** : extension des commerces soumis à autorisation de la CDEC, artisanat et ICPE compatibles avec la zone, affouillements/exhaussement de sols	**Interdit** : artisanat, bureaux, commerce, hébergement hôtelier, industrie, entrepôts, exploitation agricole ou forestière, terrains de camping/caravaning, HLL, stationnement de résidences mobiles/démontables isolées **Admis sous conditions** : affouillements/exhaussements du sol	*Cohérence avec l'enjeu de préserver la vocation d'habitat des propriétés remarquables*
Article 5 – Caractéristique des terrains	Surface et configuration du terrain devant se prêter à la construction Superficie minimale de 1200 m² (ANC) / 400/600 m² (UE/UF) (Assainissement collectif) Superficie minimale de 5 000/10 000 m² (UE/UF) pour bénéficier de dérogation aux dispositions des articles UE/UF 5, 6, 7 et 8	Non réglementé	*Cohérence avec l'évolution du cadre législatif du PLU*
Article 6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques	Implantation avec un recul minimal de 5 m	- implantation des constructions en dehors des espaces à planter identifiés aux documents graphiques du PLU Implantation avec un recul minimal de 5 m	*Cohérence avec l'enjeu de préserver les caractéristiques paysagères des propriétés remarquables* *Cohérence avec les caractéristiques urbaines actuelles de la zone – habitat de type pavillonnaire*
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	-implantation avec un recul minimal de H/2 avec un minimum de 4 m - possible implantation d'une annexe en limite séparative (sous conditions de hauteur / linéaire) - possible édification de bâtiments jointifs sur limite séparative (si dimensions équivalentes) - possible adaptation pour les opérations visées à l'article UE/UF 5	- implantation des constructions en dehors des espaces à planter identifiés aux documents graphiques du PLU - implantation avec un recul minimal de H/2 avec un minimum de 6 m	
Article 9 – Emprise au sol	- emprise maximale de 30% (UE) / 20% (UF)	- emprise maximale de 7,5% ou si cela est plus favorable : extension maximale de 30% de l'emprise au sol existante (dans la limite de 30% de la surface de plancher existante) - au sein des espaces à planter identifiés aux documents graphiques du PLU : seuls 5% de la surface de ces espaces pourra être utilisée pour la réalisation d'une annexe/dépendance liée et nécessaire à l'entretien et au maintien de ces espaces	*Cohérence avec l'enjeu de concilier évolution encadrée du bâti existant et préservation des caractéristiques paysagères des propriétés remarquables (tout en permettant le maintien et l'entretien de leur cadre paysager)*
Article 10 – Hauteur maximale des constructions	- hauteur absolue maximale de 7 m à l'égout (au-dessus de ce seuil : possible ouvrages techniques et toitures inclinées) - hauteur relative limitée à la distance de la construction par rapport à l'alignement opposé	- hauteur absolue maximale devant être sensiblement équivalente à celle de la construction principale existante	*Cohérence avec l'enjeu de préserver les caractéristiques urbaines et patrimoniales des propriétés remarquables*
Article 13 – Espaces libres et plantations	30% minimum d'espaces non imperméabilisés, traités et plantés avec au minimum un arbre par de 100 m² 15% au moins traités en espaces verts commun et 5m² d'aire de jeux par logement pour les opérations comportant 10 logements ou plus	- dispositions particulières relatives aux espaces à préserver, éléments végétaux intéressant, ensembles « bâtiments et parcs de caractère » et « espaces à grands jardins », ainsi qu'aux espaces à planter identifiés aux documents graphiques du PLU - *Cf. dispositions communes à plusieurs zones – paragraphe 3.3.1*	*Cohérence avec l'enjeu de préserver les caractéristiques paysagères des propriétés remarquables*
Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol	En UE : COS de 0,25 pour les constructions raccordées à l'assainissement collectif et de 0,15 pour les constructions relevant de l'ANC (sauf équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires aux services publics). En UF : COS de 0,15 – ou 0,2 si qualité de composition et d'architecture de l'opération (sauf équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires aux services publics).	Non réglementé	*Cohérence avec l'évolution du cadre législatif du PLU*

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alpicrea.

ZONE UL – Secteurs à vocation de sports/loisirs au niveau dues lieux-dits « Bas-Mouriès » et « Grand Camp / Repentance »			
Principale zone initiale du POS correspondante :	UE	**Distinction dans le cadre du PLU des sous-secteurs suivants :**	/
Articles	**Principales dispositions du précédent POS**	**Principales disposition du PLU**	**Justification**
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	**Admis** : Habitat (hors HLL), hébergement hôtelier, commerce, bureaux, stationnement, constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services publics, équipement collectif, lotissements à usage d'habitat, piscines **Sous-conditions** : extension des commerces soumis à autorisation de la CDEC, artisanat et ICPE compatibles avec la zone, affouillements/exhaussement de sols	**Interdit** : tout de qui n'est pas admis sous condition, dont : terrains de camping/caravaning, HLL, stationnement de résidences mobiles/démontables isolées **Admis sous conditions** : constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à vocation de sports/loisirs, logement de fonction (sous conditions), constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, affouillements/exhaussements du sol	*Cohérence avec la vocation de la zone : équipements publics / d'intérêt collectif à vocation de sports/loisirs*
Article 5 – Caractéristique des terrains	Surface et configuration du terrain devant se prêter à la construction Superficie minimale de 1200 m² (ANC) / 400 m² (Assainissement collectif) Superficie minimale de 5000 m² pour bénéficier de dérogation aux dispositions des articles UE5, UE6, UE7 et UE8	Non réglementé	*Cohérence avec l'évolution du cadre législatif du PLU*
Article 6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques	Implantation avec un recul minimal de 5 m	Implantation à l'alignement ou avec un recul minimal de 2 m	*Cohérence avec la vocation de la zone et avec les caractéristiques des constructions et installations autorisées : équipements publics / d'intérêt collectif à vocation de sports/loisirs*
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	-implantation avec un recul minimal de H/2 avec un minimum de 4 m - possible implantation d'une annexe en limite séparative (sous conditions de hauteur / linéaire) - possible édification de bâtiments jointifs sur limite séparative (si dimensions équivalentes) - possible adaptation pour les opérations visées à l'article UE 5	- implantation en limite séparative ou avec un recul minimal de 2 m	
Article 9 – Emprise au sol	- emprise maximale de 30%	Non réglementé	
Article 10 – Hauteur maximale des constructions	- hauteur absolue maximale de 7 m à l'égout (au-dessus de ce seuil : possible ouvrages techniques et toitures inclinées) - hauteur relative limitée à la distance de la construction par rapport à l'alignement opposé	- hauteur absolue maximale de 10 m à l'égout (sauf ouvrages techniques lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent) - hauteur relative limitée à la distance de la construction par rapport à l'alignement opposé	
Article 13 – Espaces libres et plantations	*Cf. dispositions communes à plusieurs zones – paragraphe 3.3.1*		
Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol	COS de 0,25 pour les constructions raccordées à l'assainissement collectif et de 0,15 pour les constructions relevant de l'ANC (sauf équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires aux services publics).	Non réglementé	*Cohérence avec l'évolution du cadre législatif du PLU*

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alkhemic

ZONE UP – Secteurs littoraux dédiés à des fonctions et/ou activités maritimes (ports, plages, ouvrages de protection…)				
Principale zone initiale du POS correspondante :	ND / NDP	**Distinction dans le cadre du PLU des sous-secteurs suivants :**	**UPh** - Herbiers de posidonies identifiés au sein de l'emprise portuaire du Brusc – enjeu de préservation	
			UPl – Espaces aménagés liés à la fréquentation du public / touristique au niveau des plages de Bonnegrâce et des Charmettes, ainsi que de la pointe du Gaou	
			UPlc – Plages concédées de Bonnregrâce et des Charmettes	
Articles	**Principales dispositions du précédent POS**	**Principales disposition du PLU**		**Justification**
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	**Admis** : restauration des habitations existantes, bâtiments d'exploitation agro-sylvo-pastorales, constructions et installations liées et nécessaires à la défense incendie et à l'aménagement des ports et plages, ouvrages techniques nécessaires aux services public, En NDa : uniquement les aménagements légers listés au R.146-2 du Code de l'Urbanisme En NDP : constructions et installations liés et nécessaires aux ports, ainsi qu'à la conservation et au développement des activités de pêche, transports de passagers/marchandises, de plaisance et des associations sportives et de loisirs nautiques, et à l'aménagement de bord de mer et d'accès au public **Sous-conditions** : Hors NDa : équipements d'accueil touristique annexes aux exploitations agricoles, extension des habitations existantes, affouillements/exhaussements de sol	**Interdit** : tout de qui n'est pas admis sous condition, et notamment en UPh : tous les aménagements, constructions et installations, y compris les ouvrages de fixation dans les herbiers liés ou non au fonctionnement du port, les affouillements et exhaussement du fond marin, les quais d'amarrage ou les ouvrages d'accueil de bateau. **Admis sous conditions – dans le respect des contraintes environnementales** : - Hors UPh, UPl et UPlc : constructions et installations liées et nécessaires à l'aménagement, au fonctionnement et à l'entretien des ports, au développement des activités de pêche, de transport des passagers et des marchandises, à la plaisance et aux associations sportives et de loisirs nautiques, constructions et installations liées et nécessaires à l'aménagement de bord de mer et d'accès au public, ouvrage techniques, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, affouillements/exhaussements du sol - En UPl : constructions et installations liées et nécessaires à l'aménagement des plages et du plan d'eau, du bord de mer et d'accès au public, ouvrages et équipements de nature à contribuer à l'animation saisonnière de la plage et du plan d'eau, ouvrages techniques liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - En UPlc : occupations, installations et constructions démontables liées directement aux activités de bains de mer, installations saisonnières directement liées aux obligations de la commune en matière de sécurité, de police et de salubrité		*Cohérence avec la vocation de la zone et des sous-secteurs : ports, plages, promenades…* *Cohérence avec l'enjeu de protection des espaces d'intérêt écologique (herbiers de posidonie au sein de l'emprise portuaire du Brusc)* *Cohérence avec les activités et constructions/installations autorisées dans le cadre des concessions de plages*
Article 5 – Caractéristique des terrains	Non réglementé	Non réglementé		*Cohérence avec l'évolution du cadre législatif du PLU*
Article 6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques	Implantation avec : - un recul minimal de 35 m par rapport aux voies départementales pour les habitations et de 25 m pour les autres constructions - un recul minimal de 10 m des autres voies et emprises publiques	Implantation à l'alignement ou avec un recul minimal de 2 m		*Cohérence avec la vocation de la zone et avec les caractéristiques des constructions et installations autorisées*
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	-implantation avec un recul minimal de H/2 avec un minimum de 5 m	- implantation en limite séparative ou avec un recul minimal de 2 m		
Article 9 – Emprise au sol	Non réglementé	Non réglementé		
Article 10 – Hauteur maximale des constructions	- hauteur absolue maximale de 5 m à l'égout (au-dessus de ce seuil : possible ouvrages techniques et toitures inclinées) - hauteur relative limitée à la distance de la construction par rapport à l'alignement opposé	- hauteur absolue maximale de 5 m à l'égout (sauf ouvrages techniques lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent)		
Article 13 – Espaces libres et plantations	*Cf. dispositions communes à plusieurs zones – paragraphe 3.3.1*	*Cf. dispositions communes à plusieurs zones – paragraphe 3.3.1* De plus : toutes les précautions doivent être prises pour préserver la faune et la flore marines protégées.		*Cohérence avec l'enjeu de concilier protection des espaces d'intérêt écologique et aménagement des espaces littoraux*
Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol	Non réglementé	Non réglementé		*Cohérence avec l'évolution du cadre législatif du PLU*

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

ZONE UT – Secteurs à vocation touristique			
Principale zone initiale du POS correspondante :	UE / UF	**Distinction dans le cadre du PLU des sous-secteurs suivants :**	**UTa** - Centres de vacance au niveau du Brusc **UTc1** - Camping – lieu-dit « Saint-Jean » **UTc2** - Camping – lieu-dit « Mirondin » **UTh** - Centre de vacance au niveau du Plan de la Mer – vocation d'hébergement hôtelier

Articles	Principales dispositions du précédent POS	Principales disposition du PLU	Justification
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	**Admis** : Habitat (hors HLL), hébergement hôtelier, commerce, bureaux, stationnement, constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services publics, équipement collectif, lotissements à usage d'habitat, piscines, terrains de camping/caravaning et terrains affectés aux HLL (uniquement en UEa) **Sous-conditions** : extension des commerces soumis à autorisation de la CDEC, artisanat et ICPE compatibles avec la zone, affouillements/exhaussement de sols	**Interdit** : tout de qui n'est pas admis sous condition **Admis sous conditions** : aménagement de terrains affectés aux HLL, logement de fonction sous conditions, affouillements/exhaussements du sol, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif De plus, en UTa : constructions, installations et aménagements liés au fonctionnement d'un centre de vacance existant De plus, en UTc1 et UTc2 : aménagement de terrain de camping/caravaning, de terrain affecté au HLL, constructions, installations et aménagements liés au fonctionnement d'un terrain de camping/caravaning existant. Densité maximale : 80 emplacements par ha De plus, en UTh : constructions, installations et aménagements liés au fonctionnement d'un centre de vacance existant, constructions destinées à l'hébergement hôtelier, ainsi que les constructions et aménagements liés à leur fonctionnement	*Cohérence avec la vocation de la zone et des sous-secteurs* *Cohérence avec l'enjeu de permettre le maintien et le développement des structures touristiques existantes* *Cohérence avec l'enjeu de permettre une diversification et un confortement de l'offre en hébergement touristique de la commune, ainsi que la reconversion du CCAS du Rayolet en structure hôtelière*
Article 5 – Caractéristique des terrains	Surface et configuration du terrain devant se prêter à la construction Superficie minimale de 1200 m² (ANC) / 400/600 m² (UE/UF) (Assainissement collectif) Superficie minimale de 5 000/10 000 m² (UE/UF) pour bénéficier de dérogation aux dispositions des articles UE/UF 5, 6, 7 et 8	Non réglementé	*Cohérence avec l'évolution du cadre législatif du PLU*
Article 6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques	Implantation avec un recul minimal de 5 m	Implantation avec un recul minimal de 5 m	*Cohérence avec la vocation de la zone et avec les caractéristiques des constructions et installations autorisées*
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	-implantation avec un recul minimal de H/2 avec un minimum de 4 m - possible implantation d'une annexe en limite séparative (sous conditions de hauteur / linéaire) - possible édification de bâtiments jointifs sur limite séparative (si dimensions équivalentes) - possible adaptation pour les opérations visées à l'article UE/UF 5	- Implantation avec un recul minimal de H/2 avec un minimum de 5 m	*Cohérence avec les caractéristiques urbaines existantes de la zone et des sous-secteurs*
Article 9 – Emprise au sol	- emprise maximale de 30% (UE) / 20% (UF)	- en UTc1 et UTh : emprise maximale de 30% - en UTa et UTc2 : emprise maximale de 20%	*Cohérence avec la densité existante au niveau de la zone et des sous-secteurs, ainsi qu'avec l'intégration des piscines dans l'emprise au sol*
Article 10 – Hauteur maximale des constructions	- hauteur absolue maximale de 7 m à l'égout (au-dessus de ce seuil : possible ouvrages techniques et toitures inclinées) - hauteur relative limitée à la distance de la construction par rapport à l'alignement opposé	- hauteur absolue maximale de 7 m à l'égout - hauteur relative limitée à la distance de la construction par rapport à l'alignement opposé	*Cohérence avec la vocation de la zone et avec la hauteur des constructions existantes au sein de la zone et des sous-secteurs*
Article 13 – Espaces libres et plantations	30% minimum d'espaces non imperméabilisés, traités et plantés avec au minimum un arbre par de 100 m² 15% au moins traités en espaces verts commun et 5m² d'aire de jeux par logement pour les opérations comportant 10 logements ou plus	30% minimum de surfaces non imperméabilisées traitées/plantées ou éco-aménageables	*Cohérence avec la densité et les caractéristiques paysagères de la zone (présence végétale), ainsi qu'avec l'enjeu de garantir un accompagnement paysager des constructions et installations autorisées dans la zone*

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteos

Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol	En UE : COS de 0,25 pour les constructions raccordées à l'assainissement collectif et de 0,15 pour les constructions relevant de l'ANC (sauf équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires aux services publics). En UEa : COS de 0,25 et densité maximale de 80 emplacements à l'hectare En UF : COS de 0,15 – ou 0,2 si qualité de composition et d'architecture de l'opération (sauf équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires aux services publics).	Non réglementé	*Cohérence avec l'évolution du cadre législatif du PLU*

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C Ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altarea.

ZONE UZA – ZAC des Marines d'Aryana – vocation mixte			
Principale zone initiale du POS correspondante :	RAZ de la ZAC des Marines d'Aryana	**Distinction dans le cadre du PLU des sous-secteurs suivants :**	**UZAA1 à 3, UZAB, UZAC, UZAP1 et UZAP2**

Articles	Principales dispositions du précédent POS	Principales disposition du PLU	Justification
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	RAZ de la ZAC des Marines d'Aryana	**Interdit :** - Hors UZAC, UZAP1 et UZAP2 : industrie, entrepôts, exploitation agricole ou forestière, terrains de camping/caravaning, HLL, stationnement de résidences mobiles/démontables isolées - En UZAC, UZAP1 et UZAP2 : tout ce qui n'est pas admis sous conditions **Admis sous conditions :** - Hors UZAC, UZAP1 et UZAP2 : commerces limités à 300 m², artisanat et ICPE si compatibles avec la zone, affouillements/exhaussements du sol, - de plus, uniquement en UZAA3 : reconstruction du bâti existant (dans la limite d'un rapport entre surfaces de plancher développées nouvelle et ancienne inférieure ou égale à 1,3) - En UZAC : équipements et aménagements surfaces à usage de loisirs (dont annexes de service), aires de stationnement, affouillements/exhaussements du sol et constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - En UZAP1 et UZAP2 : travaux liés à la création de parkings publics, équipements d'intérêt général et installations liées et nécessaires à l'aménagement des plages et du littoral (uniquement en UZAP2), affouillements/exhaussements du sol et constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif + reprise des plafonds de surface de plancher établis au RAZ de la ZAC	*Intégration du Règlement d'Aménagement de Zone (RAZ) de la ZAC et actualisation de ses dispositions en cohérence avec l'évolution du cadre législatif du PLU et avec l'existant (sans remise en cause de l'économie générale de la ZAC)* *Cohérence avec l'enjeu de prendre en compte de phénomène d'érosion du trait de côte*
Article 5 – Caractéristique des terrains		Non réglementé	
Article 6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques		- En UZAA1, UZAA2, UZAA3 et UZAB : Implantation avec un recul minimal de 8 m - En UZAC, UZAP1 et UZAP2 : Implantation avec un recul minimal de 5 m	
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		En UZAA1, UZAA2, UZAA3 et UZAB : - par rapport aux limites de sous-secteur : implantation avec un recul minimal de H/2 avec un minimum de 4 m - par rapport aux limites séparatives : implantation avec un recul minimal de H/3 avec un minimum de 4 m En UZAC, UZAP1 et UZAP2 : implantation avec un recul minimal de H/2 avec un minimum de 4 m Secteurs soumis au phénomène d'érosion du trait de côte : recul minimal de 10 m par rapport aux limites séparatives limitrophes au rivage (recul pouvant être adapté en fonction de l'importance du phénomène constaté)	
Article 9 – Emprise au sol		Non réglementé	
Article 10 – Hauteur maximale des constructions		Hauteur absolue maximale à l'égout : - de 15 m / R+4 en UZAA1 - de 9 m / R+2 en UZAA2 et UZAA3 - de 3,5 m pour les silos de voitures en UZAA1, UZAA2 et UZAA3 - de 12 m / R+3 en UZAB - de 6 m en UZAC - de 4 m en UZAP1 et UZAP2	

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo.

Article 13 – Espaces libres et plantations		*Cf. dispositions communes à plusieurs zones – paragraphe 3.3.1*	*Intégration du Règlement d'Aménagement de Zone (RAZ) de la ZAC et actualisation de ses dispositions en cohérence avec l'évolution du cadre législatif du PLU et avec l'existant (sans remise en cause de l'économie générale de la ZAC)*
Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol	RAZ de la ZAC des Marines d'Aryana	Non réglementé	

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C Ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Réseau.

ZONE UZC – ZAC de la Coudoulière – vocation mixte			
Principale zone initiale du POS correspondante :	RAZ de la ZAC de la Coudoulière	**Distinction dans le cadre du PLU des sous-secteurs suivants :**	**UZCA1 à 7, UZCB, UZCC, UZCC1 et UZCD1 à 5**

Articles	Principales dispositions du précédent POS	Principales disposition du PLU	Justification
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	RAZ de la ZAC de la Coudoulière	**Interdit :** - Hors UZCC, UZCC1, UZCD1 à 5 : industrie, entrepôts, exploitation agricole ou forestière, terrains de camping/caravaning, HLL, stationnement de résidences mobiles/démontables isolées - En UZCC, UZCC1, UZCD1 à 5 : tout ce qui n'est pas admis sous conditions **Admis sous conditions :** - Hors UZCC, UZCC1, UZCD1 à 5 : commerces limités à 300 m², artisanat et ICPE si compatibles avec la zone, affouillements/exhaussements du sol, - En UZCC et UZCC1 : aménagements de surfaces pour la création d'équipements de loisirs (en UZCC), équipements d'animations tels que hôtels, résidences d'accueil, de loisirs ou de soins, club de vacances, logements saisonniers ou pour le personnel nécessaire à l'accueil et à l'animation, aires de stationnement (en UZCC1), affouillements/exhaussements du sol et constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - En UZCD1 à 5 : équipements publics et parking, logement de fonction sous conditions, affouillements/exhaussements du sol et constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif + reprise des plafonds de surface de plancher établis au RAZ de la ZAC	*Intégration du Règlement d'Aménagement de Zone (RAZ) de la ZAC et actualisation de ses dispositions en cohérence avec l'évolution du cadre législatif du PLU et avec l'existant (sans remise en cause de l'économie générale de la ZAC)* *Cohérence avec l'enjeu de prendre en compte de phénomène d'érosion du trait de côte*
Article 5 – Caractéristique des terrains		Non réglementé	
Article 6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques		- Hors UZCD1 : Implantation avec un recul minimal de 5 m - En UZCD1 : Implantation à l'alignement ou avec un recul minimal de 2 m	
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Hors UZCC, UZCC1 et UZCD1 : implantation avec un recul minimal de H/2 avec un minimum de 4 m En UZCC et UZCC1 : implantation avec un recul minimal 10 m En UZCD1 : implantation en limite séparative ou avec un recul minimal 2 m Secteurs soumis au phénomène d'érosion du trait de côte : recul minimal de 10 m par rapport aux limites séparatives limitrophes au rivage (recul pouvant être adapté en fonction de l'importance du phénomène constaté)	
Article 9 – Emprise au sol		- En UZCC, UZCC1 et UZCD1 à 5 : non réglementé - Hors UZCC, UZCC1 et UZD1 à 5 : emprise maximale de 50%	
Article 10 – Hauteur maximale des constructions		Hauteur absolue maximale à l'égout : - de 12 m / R+3 en UZCA1 à 7 (possibilité de hauteur maximale de 18 m / R+4-5 dans la limite de 10% de la surface construite) - de 7 m en UZCB - de 12 m en UZCC1 - de 6 m pour les annexes en UZCC et UZCC1 - de 7 m en UZCD1 (possibilité de hauteur maximale de 9 m si intérêt de la composition architecturale ou si besoin liée à l'intégration dans le bâti existant) - de 12 m en UZCD2 à 5	

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo.

Article 13 – Espaces libres et plantations	RAZ de la ZAC de la Coudoulière	*Cf. dispositions communes à plusieurs zones – paragraphe 3.3.1*	*Intégration du Règlement d'Aménagement de Zone (RAZ) de la ZAC et actualisation de ses dispositions en cohérence avec l'évolution du cadre législatif du PLU et avec l'existant (sans remise en cause de l'économie générale de la ZAC)*
Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol		Non réglementé	

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Réseau.

ZONE UZM – ZAC du Parc d'Activités de la Millonne – vocation d'activités économiques			
Principale zone initiale du POS correspondante :	RAZ de la ZAC Parc d'Activités de la Millonne	**Distinction dans le cadre du PLU des sous-secteurs suivants :**	**UZMA, UZMA1, UZMB1, UZMB2, UZMC1 à 3, UZMD, UZME1 à 6, UZMF, UZMG1 et UZMG2**
Articles	**Principales dispositions du précédent POS**	**Principales disposition du PLU**	**Justification**
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	RAZ de la ZAC Parc d'Activités de la Millonne	**Interdit** : tout ce qui n'est pas admis sous conditions **Admis sous conditions** : - En UZMA : industrie, commerces limités à 300 m², constructions et installations d'intérêt collectif, aires de stationnement, logements de fonction sous conditions, bureaux liés au fonctionnement des installations admises, ICPE compatibles, affouillements/exhaussements du sol et constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - En UZMA1 : aménagements de surface pour la création d'équipements de loisirs, aires de stationnement, aires d'accueil des gens du voyage - En UZMB1 et UZMB2 : industrie, artisanat, constructions et installations d'intérêt collectif, aires de stationnement, logements de fonction sous conditions, bureaux liés au fonctionnement des installations admises, ICPE compatibles, affouillements/exhaussements du sol et constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - En UZMC1 à 3 : industrie, artisanat, bureaux, constructions et installations d'intérêt collectif, aires de stationnement, logements de fonction sous conditions, commerces liés au fonctionnement des installations admises, extension des habitations existantes (dans la limite de 30% et de 150 m² après extension), ICPE compatibles, affouillements/exhaussements du sol et constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - En UZMD : industrie, artisanat, constructions et installations d'intérêt collectif, aires de stationnement, logements de fonction sous conditions, extension des habitations existantes (dans la limite de 30% et de 150 m² après extension), bureaux liés au fonctionnement des installations admises, ICPE compatibles, affouillements/exhaussements du sol et constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - En UZME1 à 6 : bureaux, artisanat, industrie, restauration, constructions et installations d'intérêt collectif, aires de stationnement, logements de fonction sous conditions, commerces liés au fonctionnement des installations admises, ICPE compatibles, affouillements/exhaussements du sol et constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - En UZMF : artisanat, bureaux, hébergement hôtelier, constructions et installations d'intérêt collectif, aires de stationnement, logements de fonction sous conditions, commerces liés au fonctionnement des installations admises, ICPE compatibles, affouillements/exhaussements du sol et constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - En UZMG1 et UZMG2 : bureaux, artisanat, constructions et installations d'intérêt collectif, aires de stationnement, logements de fonction sous conditions, commerces liés au fonctionnement des installations admises, ICPE compatibles, affouillements/exhaussements du sol et constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif + reprise des plafonds de surface de plancher établis au RAZ de la ZAC	*Intégration du Règlement d'Aménagement de Zone (RAZ) de la ZAC et actualisation de ses dispositions en cohérence avec l'évolution du cadre législatif du PLU et avec l'existant (sans remise en cause de l'économie générale de la ZAC)*
Article 5 – Caractéristique des terrains		Non réglementé	

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altarea.

Article 6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques	RAZ de la ZAC Parc d'Activités de la Millonne	- En UZMA et UZMA1 : Implantation avec un recul minimal de 5 m et inférieur à 10 m - En UZMB1 et UZMB2 : Implantation avec un recul minimal de 5 m et 40% minimum de la superficie de la bande comprise entre l'alignement et la construction devant être végétalisée - Hors UZMA, UZMA1, UZMB1 et UZMB2 : Implantation avec un recul minimal de 5 m	*Intégration du Règlement d'Aménagement de Zone (RAZ) de la ZAC et actualisation de ses dispositions en cohérence avec l'évolution du cadre législatif du PLU et avec l'existant (sans remise en cause de l'économie générale de la ZAC)*
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		- implantation avec un recul minimal de H avec un minimum de 5 m De plus, uniquement en UZME5 et UZME6 : tout point des constructions doit respecter un recul minima égale à Hx2 avec un minimum de 10 m par rapport aux limites du périmètre de la ZAC	
Article 9 – Emprise au sol		- emprise maximale de 50%	
Article 10 – Hauteur maximale des constructions		Hauteur absolue maximale à l'égout : - de 7 m en UZMA, UZMA1, UZMB1, UZMB2, UZMD, UZME 1 à 6, UZMG1 et UZMG2 - de 7 m (porté à 9 m pour hébergement hôtelier) en UZMF - de 9 m en UZMC1 à 3 - hauteur maximale de 15 pour ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou nécessaires à des réseaux d'intérêt collectif	
Article 13 – Espaces libres et plantations		20% minimum de surfaces paysagées non imperméabilisées traitées/plantées ou éco-aménageables, y compris les bassins de rétention De plus, plantation d'une haie de cyprès en limite Nord des sous-secteurs UZMA et UZMA1 (perception depuis l'A50)	
Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol		Non réglementé	

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alpicis.

ZONE UZP – ZAC du Parc d'Activités des Playes – vocation d'activités économiques				
Principale zone initiale du POS correspondante :	RAZ de la ZAC Parc d'Activités des Playes	**Distinction dans le cadre du PLU des sous-secteurs suivants :**	**UZPA et UZPB**	
Articles	**Principales dispositions du précédent POS**	**Principales disposition du PLU**		**Justification**
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	RAZ de la ZAC Parc d'Activités des Playes	**Interdit :** - En UZPA : commerces de plus de 500 m², exploitation agricole ou forestière, terrains de camping/caravaning, HLL, stationnement de résidences mobiles/démontables isolées - En UZPB : tout ce qui n'est pas admis sous conditions **Admis sous conditions :** - En UZPA : logements de fonction sous conditions, extension des habitations existantes (dans la limite de 30% et de 150 m² après extension), constructions techniques liées à l'exploitation ferroviaire, affouillements/exhaussements du sol - En UZPB : constructions et aménagements de surface pour la création d'activités sportives, d'équipements de loisirs, d'équipements collectifs et de stationnement, logements de fonction sous conditions, constructions techniques liées à l'exploitation ferroviaire, affouillements/exhaussements du sol et constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif + reprise des plafonds de surface de plancher établis au RAZ de la ZAC		*Intégration du Règlement d'Aménagement de Zone (RAZ) de la ZAC et actualisation de ses dispositions en cohérence avec l'évolution du cadre législatif du PLU et avec l'existant (sans remise en cause de l'économie générale de la ZAC)*
Article 5 – Caractéristique des terrains		Non réglementé		
Article 6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques		- Implantation avec un recul minimal de 10 m (sauf bureaux : recul minimal de 5 m) - recul minimal de 50 m par rapport à l'A50 pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et à l'habitation / de 40 m pour les autres constructions		
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		- implantation avec un recul minimal de H/2 avec un minimum de 5 m		
Article 9 – Emprise au sol		- emprise maximale de 50%		
Article 10 – Hauteur maximale des constructions		Hauteur absolue maximale à l'égout : - de 16 m en UZPA (possible dépassement jusqu'à 25 m pour équipements de superstructure si nécessité technique de fonctionnement et dans la limite de 10% de l'unité foncière et de 30% de l'emprise du bâtiment, avec recul minimum des limites séparatives et avec traitement des façades spécifique) - de 12 m en UZPB - hauteur relative limitée à la distance de la construction par rapport à l'alignement opposé		
Article 13 – Espaces libres et plantations		*Cf. dispositions communes à plusieurs zones – paragraphe 3.3.1* De plus, les dépôts et stockages en extérieur doivent être masqués en bordure des voies		
Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol		Non réglementé		

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteres.

ZONE 1AU – Zone d'urbanisation future à vocation mixte ou principale d'habitat			
Principale zone initiale du POS correspondante :	UE	**Distinction dans le cadre du PLU des sous-secteurs suivants :**	**1AUh1 à 7** - Zones d'urbanisation future à vocation principale d'habitat
Articles	**Principales dispositions du précédent POS**	**Principales disposition du PLU**	**Justification**
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	**Admis** : Habitat (hors HLL), hébergement hôtelier, commerce, bureaux, stationnement, constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services publics, équipement collectif, lotissements à usage d'habitat, piscines **Sous-conditions** : extension des commerces soumis à autorisation de la CDEC, artisanat et ICPE compatibles avec la zone, affouillements/exhaussement de sols	**Interdit** : tout ce qui n'est pas admis sous conditions **Admis sous conditions** : - Hors 1AUh1 à 7 : opérations d'ensemble à vocation mixte (dont commerces limités à 300 m², bureaux, artisanat et ICPE compatibles avec la zone et équipements d'intérêt collectif) portant sur un minimum de 5000 m², nécessaire compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), affectation au minimum de 35% des futurs programmes de logements à des logements sociaux, affouillements/exhaussements du sol, constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, extension des habitations existantes (dans le limite de 30% de la surface de plancher existante) et piscines liées. - En 1AUh1 à 7 : opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat (dont bureaux, artisanat et ICPE compatible avec la zone et équipements d'intérêt collectif) portant sur un minimum de 5000 m² (hors 1AUh6 et 7) ou sur la totalité du sous-secteur (en 1AUh6 et 7), nécessaire compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), affectation au minimum de 35% (en 1AUh6 et 7) / de 50% (hors 1AUh6 et 7) des futurs programmes de logements à des logements sociaux, affouillements/exhaussements du sol, constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, extension des habitations existantes (dans le limite de 30% de la surface de plancher existante) et piscines liées.	*Cohérence avec la vocation (mixte/principale d'habitat) de la zone et des sous-secteurs (adéquation avec leur localisation par rapport aux pôles de vie et espaces centraux de la commune)* *Cohérence avec l'enjeu d'organiser et d'encadrer l'urbanisation des secteurs stratégiques pour le développement urbain de Six-Fours-les-Plages* *Cohérence avec les objectifs de mixité sociale identifiés notamment par le PLH et le SCOT* *Cohérence avec l'enjeu de permettre une évolution mesurée des habitations existantes*
Article 5 – Caractéristique des terrains	Surface et configuration du terrain devant se prêter à la construction Superficie minimale de 1200 m² (ANC) / 400 m² (Assainissement collectif) Superficie minimale de 5 000 m² pour bénéficier de dérogation aux dispositions des articles UE 5, 6, 7 et 8	Non réglementé	*Cohérence avec l'évolution du cadre législatif du PLU*
Article 6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques	Implantation avec un recul minimal de 5 m	- implantation avec un recul minimal de 5 m - respect des principes d'alignement définis au sein des OAP	*Cohérence avec l'enjeu d'inciter au renouvellement urbain au niveau du secteur Condorcet et de projeté un renouvellement entre le hameau Fabre et l'avenue de la république présentant une typologie similaire à celle du hameau (fronts bâtis continus en bordure des voies et emprises publiques)* *Cohérence avec l'enjeu de restructurer et de densifier les abords de l'avenue de la Mer en continuité du cœur du centre-ville*
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	-implantation avec un recul minimal de H/2 avec un minimum de 4 m - possible implantation d'une annexe en limite séparative (sous conditions de hauteur / linéaire) - possible édification de bâtiments jointifs sur limite séparative (si dimensions équivalentes) - possible adaptation pour les opérations visées à l'article UE 5	- implantation avec un recul minimal de H/2 avec un minimum de 4 m - possible implantation sur limite séparative au sein des opérations d'ensemble mentionnées à l'article 2 en cas de création de bâtiments jointifs de dimensions équivalentes	*Cohérence avec l'enjeu de structurer / densifier les zones d'urbanisation future de la commune, en assurant une intégration dans les tissus bâtis limitrophes existants*
Article 9 – Emprise au sol	- emprise maximale de 30%	Non réglementé	*Cohérence avec l'enjeu de structurer / densifier les zones d'urbanisation future de la commune : constructibilité encadrée par les dispositions des articles 6, 7, 10 et 13*

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Réseau

Article 10 – Hauteur maximale des constructions	- hauteur absolue maximale de 7 m à l'égout (au-dessus de ce seuil : possible ouvrages techniques et toitures inclinées) - hauteur relative limitée à la distance de la construction par rapport à l'alignement opposé	- épannelage des hauteurs devant respecter celui défini au sein des OAP Hauteur absolue maximale à l'égout : - Hors 1AUh1 à 7 : 10 m - En 1AUh1 à 4 : 9 m - En 1AUh5 : 7 m avec possible surélévation à 9 m pour maximum 50% de l'emprise au sol des constructions - En 1AUh6 et 7 : 7 m avec possible surélévation à 9 m pour maximum 30% de l'emprise au sol des constructions - hauteur relative limitée à la distance de la construction par rapport à l'alignement opposé	*Cohérence avec :* *- la vocation de la zone et des sous-secteurs* *- l'enjeu de structurer / densifier les zones d'urbanisation future de la commune, en assurant une intégration dans les tissus bâtis limitrophes existants* *- les bonifications de constructibilité établis dans une partie de la zone en faveur de la diversité de l'habitat et/ou la performance énergétique des constructions / les énergies renouvelables*
Article 13 – Espaces libres et plantations	30% minimum d'espaces non imperméabilisés, traités et plantés avec au minimum un arbre par de 100 m² 15% au moins traités en espaces verts commun et 5m² d'aire de jeux par logement pour les opérations comportant 10 logements ou plus	- Hors 1AUh1 à 7 :15% minimum de surfaces non imperméabilisées traitées/plantées ou éco-aménageables - En 1AUh1 à 7 :30% minimum de surfaces non imperméabilisées traitées/plantées ou éco-aménageables	*Cohérence avec :* *- la densité projetée dans la zone et les sous-secteurs* *- l'enjeu de garantir un accompagnement paysager des constructions et installations autorisées dans la zone et les sous-secteurs* *- l'enjeu d'assurer une intégration de l'urbanisation future dans les tissus bâtis limitrophes existants*
Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol	COS de 0,25 pour les constructions raccordées à l'assainissement collectif et de 0,15 pour les constructions relevant de l'ANC (sauf équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires aux services publics).	Non réglementé	*Cohérence avec l'évolution du cadre législatif du PL*

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alpicrea.

ZONE 2AUa – Zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques			
Principale zone initiale du POS correspondante :	IINA	**Distinction dans le cadre du PLU des sous-secteurs suivants :**	**2AUa1** - Zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques – secteur « Prébois » **2AUa2** - Zone d'urbanisation future à vocation d'activités commerciales, de bureaux et d'hébergement hôtelier – secteur « La Millonne »
Articles	**Principales dispositions du précédent POS**	**Principales disposition du PLU**	**Justification**
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	**Admis** : travaux de restauration des constructions existantes destinées à l'habitat, à l'industrie, à l'artisanat, au commerce, aux bureaux ou à l'activité agricole, ouvrages techniques nécessaires aux services publics **Sous-conditions** : opérations d'aménagement ou de construction à usage principale d'activités industrielles (dont ICPE), commerciales, d'hébergement hôtelier, de bureaux ou d'équipement collectif, extension des constructions existantes à usage d'industrie, d'artisanat, de commerce, de bureaux, d'habitat, affouillements/exhaussements du sol	**Interdit** : tout ce qui n'est pas admis sous conditions **Admis sous conditions** : - urbanisation soumise à modification/révision du PLU et au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) - extension des habitations existantes (dans le limite de 30% de la surface de plancher existante et de 150 m² après extension) - extension des activtés existantes (dans le limite de 50% de la surface de plancher existante) - affouillements/exhaussements du sol, constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,	*Cohérence avec la vocation économique de la zone et des sous-secteurs* *Cohérence avec l'enjeu de structurer et d'organiser le développement économique de Six-Fours-les-Plages* *Cohérence avec l'enjeu de phaser le développement urbain de la commune en adéquation avec la desserte par la voirie et les réseaux* *Cohérence avec l'enjeu de permettre une évolution mesurée et encadrée des constructions existantes, sans compromettre l'urbanisation future de la zone*
Article 5 – Caractéristique des terrains	Superficie minimale de 6 000 m² pour les opérations d'aménagement ou de construction admises sous conditions à l'article 2	Non réglementé	*Cohérence avec l'évolution du cadre législatif du PLU*
Article 6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques	Implantation avec : - un recul minimal de 35 m par rapport aux voies départementales pour les habitations et l'hébergement hôtelier, et de 25 m pour les autres constructions - un recul minimal de 10 m des autres voies et emprises publiques	- implantation avec un recul minimal de 5 m	*Cohérence avec les caractéristiques urbaines des constructions existantes au sein de la zone et des sous-secteurs*
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	- implantation avec un recul minimal de H/2 avec un minimum de 5 m - possible adaptation pour les opérations d'aménagement ou de construction admises sous conditions à l'article 2	- implantation avec un recul minimal de 5 m	
Article 9 – Emprise au sol	- emprise maximale de 30% pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou de bureaux, et de 50% pour les autres constructions	- emprise maximale de 50%	
Article 10 – Hauteur maximale des constructions	- hauteur absolue maximale de 10 m à l'égout (sauf pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou de bureaux : hauteur absolue maximale de 12 m) et possibles ouvrages techniques au-dessus de ce seuil. - hauteur relative limitée à la distance de la construction par rapport à l'alignement opposé	- hauteur absolue maximale à l'égout : de 6 m pour les habitations et de 9 m pour les autres constructions (possible hauteur maximale de 15 m pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou nécessaires à des réseaux d'intérêt collectif) - hauteur relative limitée à la distance de la construction par rapport à l'alignement opposé	
Article 13 – Espaces libres et plantations	*Cf. dispositions communes à plusieurs zones – paragraphe 3.3.1*	20% minimum de surfaces paysagées non imperméabilisées traitées/plantées ou éco-aménageables, y compris les bassins de rétention	*Cohérence avec l'enjeu de garantir un accompagnement paysager des extensions autorisées au sein de la zone et des sous-secteurs*
Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol	Non réglementé	Non réglementé	*Cohérence avec l'évolution du cadre législatif du PLU*

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alpicrau

ZONE A – Secteurs agricoles			
Principale zone initiale du POS correspondante :	INC / INCa	**Distinction dans le cadre du PLU des sous-secteurs suivants :**	**Ap** - Secteurs agricoles et d'intérêts paysagers
Articles	**Principales dispositions du précédent POS**	**Principales disposition du PLU**	**Justification**
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	**Admis** : - Hors INCa :bâtiments agricoles, habitation de l'exploitant ICPE liées et nécessaires à une exploitation agricole, ouvrages techniques nécessaires aux services publics - En INCa : uniquement les ouvrages techniques nécessaires aux services publics **Sous-conditions** : Hors INCa : équipements d'accueil touristique annexes aux exploitations agricoles, extension des habitations existantes, affouillements/exhaussements de sol	**Interdit** : tout ce qui n'est pas admis sous conditions et notamment l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liée à un usage agricole, la cabanisation et l'implantation de centrales photovoltaïques au sol **Admis sous conditions** : Hors Ap : - constructions et installations nécessaires à une exploitation agricoles – de façon regroupée autour du siège d'exploitation (bâtiments d'exploitation, installations et ouvrages techniques, habitation de l'exploitant sous conditions (limite de 150 m²) et les annexes/dépendances/piscines liées, constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, ICPE) - activités de diversification ou de vente directe à la ferme dans le prolongement de la production agricole : aménagement des bâtiments existants de caractère identifiés aux documents graphiques, aménagement d'un local à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (limite de 150 m²), aménagement d'un terrain de camping à la ferme (limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation), - affouillements/exhaussements du sol nécessaires à une exploitation agricole - installations, constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services publics (y compris ICPE si nécessité technique et non atteinte au caractère de la zone) - piscines liées aux habitations existantes En Ap : - installations, constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services publics (y compris ICPE si nécessité technique et non atteinte au caractère de la zone)	*Cohérence avec la vocation strictement agricole de la zone et avec l'enjeu de permettre le maintien / développement des activités agricoles de Six-Fours-les-Plages* *Cohérence avec l'enjeu de limietr le mitage des espaces agricoles, y compris par les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles* *Cohérence avec l'enjeu de permettre une diversification des exploitations agricoles (agritourisme, vente directe à la ferme…)* *Cohérence avec l'enjeu de préserver strictement les espaces agricoles présentant de forts enjeux paysagers (sous-secteur Ap)*
Article 5 – Caractéristique des terrains	Non réglementé	Non réglementé	*Cohérence avec l'évolution du cadre législatif du PLU*
Article 6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques	Implantation avec un recul minimal : - de 35 m par rapport aux voies départementales pour les habitations et de 25 m pour les autres constructions - de 10 m par rapport aux autres voies et emprises publiques Recul minimal par rapport à l'A50 de 50 m pour les habitations et de 40 m pour les autres constructions Recul minimal de 20 m par rapport à la voie ferrée	Implantation avec un recul minimal : - de 35 m par rapport aux voies départementales pour les habitations et de 25 m pour les autres constructions - de 10 m par rapport aux autres voies et emprises publiques Recul minimal par rapport à l'A50 de 40 m pour les constructions destinées à l'exploitation agricole et de 100 m pour les autres constructions	*Cohérence avec la vocation agricole de la zone*
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	implantation avec un recul minimal de H/2 avec un minimum de 5 m	- implantation avec un recul minimal de H/2 avec un minimum de 5 m	
Article 9 – Emprise au sol	Non réglementé	- emprise au sol des annexes et dépendances liées à l'habitation de l'exploitant limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale à laquelle elles se rapportent, sans dépasser 50 m² de surface de plancher	*Cohérence avec l'enjeu de limiter le mitage des espaces agricoles par les constructions non techniques liées aux exploitations agricoles*

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions	- hauteur absolue maximale de 7 m à l'égout (au-dessus de ce seuil : possible ouvrages techniques et toitures inclinées) - hauteur relative limitée à la distance de la construction par rapport à l'alignement opposé	- hauteur absolue maximale : de 6 m à l'égout pour les habitations et de 5 m à l'égout / 8 m au faîtage pour les bâtiments techniques agricoles (sauf si nécessité technique nécessitant une hauteur différente) - hauteur relative limitée à la distance de la construction par rapport à l'alignement opposé	*Cohérence avec la vocation agricole de la zone et avec la destination des constructions autorisées au sein de cette zone (habitation de l'exploitant / bâtiments techniques agricoles)*
Article 13 – Espaces libres et plantations	Non réglementé	*Cf. dispositions communes à plusieurs zones – paragraphe 3.3.1*	
Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol	Non réglementé	Non réglementé	*Cohérence avec l'évolution du cadre législatif du PLU*

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteos.

ZONE Ne – Secteur dédié à des constructions et installations liées à la gestion des déchets (déchetterie de Courrens)			
Principale zone initiale du POS correspondante :	NB	**Distinction dans le cadre du PLU des sous-secteurs suivants :**	/
Articles	**Principales dispositions du précédent POS**	**Principales disposition du PLU**	**Justification**
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	**Admis** : habitat, stationnement, piscines, restauration des constructions existantes liées à une exploitation agricoles, ICPE liées à la gestion des déchets, ouvrages techniques nécessaires aux services publics **Sous-conditions** : affouillements/exhaussements de sol	**Interdit** : tout ce qui n'est pas admis sous conditions **Admis sous conditions** : - constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (déchetterie), ICPE compatibles avec la zone, affouillements/exhaussements du sol	*Cohérence avec la vocation spécifique de la zone : déchetterie existante de Courrens et son extension projetée au travers d'un Emplacement Réservé*
Article 5 – Caractéristique des terrains	Surface et configuration du terrain devant se prêter à la construction Superficie minimale de 5 000 m² (ANC) / 2 000 m² (Assainissement collectif)	Non réglementé	*Cohérence avec l'évolution du cadre législatif du PLU*
Article 6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques	Implantation avec un recul minimal de 5 m	Implantation avec un recul minimal de 10 m	*Cohérence avec la vocation spécifique de la zone*
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	-implantation avec un recul minimal de H/2 avec un minimum de 4 m - possible implantation d'une annexe en limite séparative (sous conditions de hauteur / linéaire)	- implantation avec un recul minimal de H/2 avec un minimum de 5 m	
Article 9 – Emprise au sol	-emprise maximale de 7,5% pour les constructions raccordées à l'assainissement collectif et de 3% pour les constructions relevant de l'ANC - limitation à 200 m² par unité foncière	Non réglementé	*Cohérence avec la vocation spécifique de la zone (constructibilité limitée par les dispositions des articles 6, 7 et 10 de la zone)*
Article 10 – Hauteur maximale des constructions	- hauteur absolue maximale de 7 m à l'égout (au-dessus de ce seuil : possible ouvrages techniques et toitures inclinées) - hauteur relative limitée à la distance de la construction par rapport à l'alignement opposé	- hauteur absolue maximale : de 5 m à l'égout - hauteur relative limitée à la distance de la construction par rapport à l'alignement opposé	*Cohérence avec la vocation spécifique de la zone et avec les caractéristiques des constructions / installations existantes ou projetées (déchetterie)*
Article 13 – Espaces libres et plantations	*Cf. dispositions communes à plusieurs zones – paragraphe 3.3.1*	*Cf. dispositions communes à plusieurs zones – paragraphe 3.3.1* De plus, les espaces à planter identifiés aux documents graphiques du PLU doivent faire l'objet d'un aménagement végétal	*Cohérence avec l'enjeu d'accompagner l'extension de la déchetterie par un traitement végétal de ses abords afin d'assurer une transition avec les constructions existantes limitrophes*
Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol	COS de 0,1 pour les constructions raccordées à l'assainissement collectif et de 0,04 pour les constructions relevant de l'ANC et limitation à 250 m² par unité foncière (sauf équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires aux services publics).	Non réglementé	*Cohérence avec l'évolution du cadre législatif du PLU*
En cohérence avec les dispositions de l'article L.123-1-5-II-6° du Code de l'Urbanisme, le règlement de la zone Ne limite strictement les constructions et installations qui y sont admises (article 2) et les dispositions des articles 6, 7, 10 et 13 ne permettent qu'une capacité d'accueil très limitée - sur une emprise restreinte et clairement circonscrite - : *- qui ne portera pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages de la commune,* *- dont l'insertion dans l'environnement est assurée, notamment par les dispositions des articles 10 et 13 de la zone*			

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alpicrea.

ZONE N1 – Espaces à dominante naturelle comportant un certain nombre de constructions préexistantes			
Principale zone initiale du POS correspondante :	ND / RAZ des ZAC Coudoulière et Marines d'Aryana	**Distinction dans le cadre du PLU des sous-secteurs suivants :**	**N1b** - Bassin de rétention paysager à réaliser au niveau du lieu-dit « Jaumard » **N1p** – plages concédées de la Coudoulière et du Cros, ainsi que plage des Roches Brunes **N1z** - Secteurs à vocation de loisirs, espaces verts aménagés ou à aménager dans le cadre des ZAC de la Coudoulière et des Marines d'Aryana
Articles	**Principales dispositions du précédent POS**	**Principales disposition du PLU**	**Justification**
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	**Admis** : restauration des habitations existantes, bâtiments d'exploitation agro-sylvo-pastorales, constructions et installations liées et nécessaires à la défense incendie et à l'aménagement des ports et plages, ouvrages techniques nécessaires aux services public, **Sous-conditions** : équipements d'accueil touristique annexes aux exploitations agricoles, extension des habitations existantes, affouillements/exhaussements de sol	**Interdit** : tout ce qui n'est pas admis sous conditions **Admis sous conditions** : - Hors N1b, N1p et N1z : extension des habitations existantes (dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et sans dépasser 150 m² après extension – extensions, annexes et dépendances comprises), piscines liées aux habitations existantes, rénovation/réhabilitation des éléments bâtis intéressants identifiés aux documents graphiques du PLU, bâtiments d'exploitation et installations nécessaires au maintien ou au développement des activités agro-sylvo-pastorales, constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation, à l'entretien, à la surveillance des forêts et à la défense contre l'incendie, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, affouillements/exhaussements du sol - En N1b : réalisation d'un bassin de rétention paysager, constructions et ouvrages techniques nécessaires à l'aménagement du bassin de rétention, affouillements/exhaussements du sol liés. - En N1p : occupations, installations et constructions démontables, liées directement aux activités de bains de mer, installations saisonnières démontables, directement liées aux obligations de la commune en matière de sécurité, de police et de salubrité, travaux d'entretien, de restauration et modifications apportées exécutés sur les ouvrages littoraux de protection existants, - En N1z : installations à vocation de sports/loisirs et de promenade, aménagements et constructions strictement liés et nécessaires à l'entretien et au fonctionnement de ces installations et des espaces verts, réhabilitation et extension de l'élément bâti intéressant identifié aux documents graphiques du PLU (dans la limite de 30% de la surface de plancher / emprise au sol existantes et sans dépasser 150 m² après extension), constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, affouillements/exhaussements du sol	*Cohérence avec le caractère naturel et/ou paysager dominant de la zone, en adéquation avec les constructions et installations existantes* *Cohérence avec l'enjeu de concilier préservation des espaces naturels de la commune et de permettre une évolution mesurée et encadrée des habitations préexistantes et justifiant d'une existence légale au sein de ces espaces* *Cohérence avec l'enjeu de permettre la réalisation des aménagements hydrauliques paysagers nécessaires à une meilleure gestion des eaux pluviales* *Cohérence avec l'enjeu de maintenir les plages, avec les activités, constructions et installations autorisées dans le cadre des concessions de plages et avec l'enjeu de permettre le maintien et l'entretien des ouvrages de protection littoraux* *Cohérence avec l'enjeu d'affirmer et de préserver le la vocation et le caractère paysager des espaces verts aménagés ou à aménager dans le cadre des ZAC de la Coudoulière et des Marines d'Aryana*
Article 5 – Caractéristique des terrains	Non réglementé	Non réglementé	*Cohérence avec l'évolution du cadre législatif du PLU*
Article 6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques	Implantation avec : - un recul minimal de 35 m par rapport aux voies départementales pour les habitations et de 25 m pour les autres constructions - un recul minimal de 10 m des autres voies et emprises publiques	- implantation avec un recul minimal de 35 par rapport aux voies départementales - implantation avec un recul minimal de 10 m par rapport aux autres voies et emprises publiques - dispositions non applicables par rapport aux cheminements piétonniers au sein du sous-secteur N1z, et pouvant faire l'objet d'adaptations pour les constructions et installations d'intérêt collectif au sein du sous-secteur N1z	*Cohérence avec la vocation de la zone et le caractère naturel et/ou paysager dominant de la zone et des sous-secteurs* *Cohérence avec la vocation spécifique (espaces fréquentés par le public) des espaces verts aménagés/à aménager dans le cadre des ZAC*
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	-implantation avec un recul minimal de H/2 avec un minimum de 5 m	- implantation avec un recul minimal de H/2 avec un minimum de 5 m - disposition pouvant faire l'objet d'adaptations pour les constructions et installations d'intérêt collectif au sein du sous-secteur N1z Secteurs soumis au phénomène d'érosion du trait de côte : recul minimal de 10 m par rapport aux limites séparatives limitrophes au rivage (recul pouvant être adapté en fonction de l'importance du phénomène constaté)	*Cohérence avec l'enjeu de prendre en compte de phénomène d'érosion du trait de côte*

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alkeos.

Article 9 – Emprise au sol	Non réglementé	Non réglementé	*Cohérence avec la vocation spécifique de la zone et des sous-secteurs (constructibilité limitée par les dispositions des articles 6, 7 et 10 de la zone)*
Article 10 – Hauteur maximale des constructions	- hauteur absolue maximale de 5 m à l'égout (au-dessus de ce seuil : possible ouvrages techniques et toitures inclinées) - hauteur relative limitée à la distance de la construction par rapport à l'alignement opposé	Hauteur absolue maximale : - Hors N1z : de 5 m à l'égout - En N1z : de 3 m à l'égout pour les nouveaux équipements (à l'exception des éléments d'éclairage). L'extension admise de l'élément bâti intéressant identifié aux documents graphique du PLU pouvant néanmoins se réaliser sans excéder la hauteur de la construction existante - hauteur relative limitée à la distance de la construction par rapport à l'alignement opposé (sauf en N1z : non réglementé)	*Cohérence avec la vocation spécifique de la zone et des sous-secteurs et avec la hauteur des constructions / installations existantes* *Cohérence avec l'enjeu de garantir une insertion des nouvelles constructions et installations dans les paysages*
Article 13 – Espaces libres et plantations	*Cf. dispositions communes à plusieurs zones – paragraphe 3.3.1*	*Cf. dispositions communes à plusieurs zones – paragraphe 3.3.1* De plus, dans le sous-secteur N1z : des aires de jeux et espaces d'animation publics pourront être aménagés, en dehors des EBC, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation du sous-secteur, le site et les paysages	*Cohérence avec l'enjeu de concilier aménagement adapté des espaces verts réalisés dans le cadre des ZAC et préservation de leurs caractéristiques paysagères*
Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol	Non réglementé	Non réglementé	*Cohérence avec l'évolution du cadre législatif du PLU*
En cohérence avec les dispositions de l'article L.123-1-5-II-6° du Code de l'Urbanisme, le règlement des sous-secteurs N1b, N1p et N1z limite strictement les constructions et installations qui y sont admises (article 2) et les dispositions des articles 2, 6, 7, 10 et 13 ne permettent qu'une capacité d'accueil fortement limitée - sur des emprises clairement circonscrites - *- qui ne portera pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages de la commune.* *- dont l'insertion dans l'environnement est assurée, notamment par les dispositions des articles 10 et 13 de la zone*			

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

ZONE N2 – Espaces remarquables du Littoral (L.146-6 du Code de l'Urbanisme) – enjeu de préservation stricte			
Principale zone initiale du POS correspondante :	ND	**Distinction dans le cadre du PLU des sous-secteurs suivants :**	**N2a** - Secteur en limite est de l'île des Embiez dans lequel une valorisation adaptée des ressources est admises
Articles	**Principales dispositions du précédent POS**	**Principales disposition du PLU**	**Justification**
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	**Admis** : restauration des habitations existantes, bâtiments d'exploitation agro-sylvo-pastorales, constructions et installations liées et nécessaires à la défense incendie et à l'aménagement des ports et plages, ouvrages techniques nécessaires aux services public, En NDa : uniquement les aménagements légers listés au R.146-2 du Code de l'Urbanisme **Sous-conditions** : Hors NDa : équipements d'accueil touristique annexes aux exploitations agricoles, extension des habitations existantes, affouillements/exhaussements de sol	**Interdit** : tout ce qui n'est pas admis sous conditions **Admis sous conditions** : - Hors N2a : travaux de réfection, les aménagements et les constructions énumérées à l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme, sauf dans les espaces purement maritimes - Dans le sous-secteur N2a : travaux de réfection, les aménagements et les constructions énumérées à l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme, aménagements, bâtiments d'exploitation et installations directement liés et nécessaires à l'exploitation des richesses de la zone (conchyliculture, cultures marines et recherche scientifique s'y rapportant), à la gestion et à la mise en valeur du site, affouillements/exhaussements du sol, constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services publics	*Cohérence avec l'enjeu de préserver strictement les espaces remarquables du Littoral (L.146-6 du Code de l'Urbanisme* *Cohérence avec l'enjeu de permettre une valorisation adaptée et encadrée d'un site présentant des richesses particulières, en adéquation avec l'enjeu de préserver les espaces d'intérêt écologiques de la commune*
Article 5 – Caractéristique des terrains	Non réglementé	Non réglementé	*Cohérence avec l'évolution du cadre législatif du PLU*
Article 6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques	Implantation avec : - un recul minimal de 35 m par rapport aux voies départementales pour les habitations et de 25 m pour les autres constructions - un recul minimal de 10 m des autres voies et emprises publiques	- implantation avec un recul minimal de 35 par rapport aux voies départementales - implantation avec un recul minimal de 10 m par rapport aux autres voies et emprises publiques	*Cohérence avec le caractère naturel de la zone*
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	-implantation avec un recul minimal de H/2 avec un minimum de 5 m	- implantation avec un recul minimal de H/2 avec un minimum de 5 m	
Article 9 – Emprise au sol	Non réglementé	Non réglementé	*Cohérence avec la vocation spécifique de la zone et des sous-secteurs (constructibilité très limitée par les dispositions des articles 6, 7 et 10 de la zone)*
Article 10 – Hauteur maximale des constructions	- hauteur absolue maximale de 5 m à l'égout (au-dessus de ce seuil : possible ouvrages techniques et toitures inclinées) - hauteur relative limitée à la distance de la construction par rapport à l'alignement opposé	- hauteur absolue maximale de 5 m à l'égout	*Cohérence avec le caractère naturel de la zone* *Cohérence avec l'enjeu de garantir une insertion des nouvelles constructions et installations dans les paysages*
Article 13 – Espaces libres et plantations	*Cf. dispositions communes à plusieurs zones – paragraphe 3.3.1*		
Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol	Non réglementé	Non réglementé	*Cohérence avec l'évolution du cadre législatif du PLU*
En cohérence avec les dispositions de l'article L.123-1-5-II-6° du Code de l'Urbanisme, le règlement du sous-secteur N2a limite strictement les constructions et installations qui y sont admises (article 2) et les dispositions des articles 2, 6, 7 et 10 ne permettent qu'une capacité d'accueil très limitée - sur une emprise clairement circonscrite - : *- qui ne portera pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages de la commune.* *- dont l'insertion dans l'environnement est assurée, notamment par les dispositions des articles 10 et 13 de la zone*			

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteres

ZONE NL – Secteurs à vocation de sports/loisirs au niveau du secteur Jaumard et de l'île des Embiez			
Principale zone initiale du POS correspondante :	ND	**Distinction dans le cadre du PLU des sous-secteurs suivants :**	/
Articles	**Principales dispositions du précédent POS**	**Principales disposition du PLU**	**Justification**
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	**Admis** : restauration des habitations existantes, bâtiments d'exploitation agro-sylvo-pastorales, constructions et installations liées et nécessaires à la défense incendie et à l'aménagement des ports et plages, ouvrages techniques nécessaires aux services public, **Sous-conditions** : équipements d'accueil touristique annexes aux exploitations agricoles, extension des habitations existantes, affouillements/exhaussements de sol	**Interdit** : tout ce qui n'est pas admis sous conditions **Admis sous conditions** : constructions, installations et aménagements directement liés et nécessaires à des activités de sports/loisirs, extension des constructions, installations et aménagements existants à vocation de sports/loisirs (dans la limite de 30% de la surface de plancher existante), affouillements/exhaussements du sol, constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	*Cohérence avec la vocation de la zone* *Cohérence avec l'enjeu de permettre une évolution mesurée et encadrée des constructions et installations existantes à vocation de sports/loisirs*
Article 5 – Caractéristique des terrains	Non réglementé	Non réglementé	*Cohérence avec l'évolution du cadre législatif du PLU*
Article 6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques	Implantation avec : - un recul minimal de 35 m par rapport aux voies départementales pour les habitations et de 25 m pour les autres constructions - un recul minimal de 10 m des autres voies et emprises publiques	- implantation avec un recul minimal de 35 par rapport aux voies départementales - implantation avec un recul minimal de 10 m par rapport aux autres voies et emprises publiques	*Cohérence avec la vocation de la zone et le caractère naturel et/ou paysager dominant de celle-ci*
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	-implantation avec un recul minimal de H/2 avec un minimum de 5 m	- implantation avec un recul minimal de H/2 avec un minimum de 5 m	
Article 9 – Emprise au sol	Non réglementé	Non réglementé	*Cohérence avec la vocation spécifique de la zone et des sous-secteurs (constructibilité très limitée par les dispositions des articles 6, 7 et 10 de la zone)*
Article 10 – Hauteur maximale des constructions	- hauteur absolue maximale de 5 m à l'égout (au-dessus de ce seuil : possible ouvrages techniques et toitures inclinées) - hauteur relative limitée à la distance de la construction par rapport à l'alignement opposé	- hauteur absolue maximale de 6 m à l'égout - hauteur relative limitée à la distance de la construction par rapport à l'alignement opposé	*Cohérence avec la vocation de la zone et le caractère naturel et/ou paysager dominant de celle-ci* *Cohérence avec la hauteur des constructions et installations existantes et avec l'enjeu de garantir une insertion des nouvelles constructions et installations dans les paysages*
Article 13 – Espaces libres et plantations	*Cf. dispositions communes à plusieurs zones – paragraphe 3.3.1*	30% minimum de surfaces non imperméabilisées traitées/plantées ou éco-aménageables	*Cohérence avec l'enjeu de conciller préservation des caractéristiques paysagères de la zone et aménagement adapté à vocation touristiques (activités de sports/loisirs)*
Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol	Non réglementé	Non réglementé	*Cohérence avec l'évolution du cadre législatif du PLU*
En cohérence avec les dispositions de l'article L.123-1-5-II-6° du Code de l'Urbanisme, le règlement de la zone NL limite strictement les constructions et installations qui y sont admises (article 2) et les dispositions des articles 2, 6, 7 et 10 ne permettent qu'une capacité d'accueil très limitée - sur des emprises clairement circonscrites - : *- qui ne portera pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages de la commune.* *- dont l'insertion dans l'environnement est assurée, notamment par les dispositions des articles 10 et 13 de la zone*			

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alliance.

ZONE Nt – Secteurs à vocation touristique au sein ou en limite d'espaces à caractère naturel			
Principale zone initiale du POS correspondante :	ND /NDb	**Distinction dans le cadre du PLU des sous-secteurs suivants :**	**Nt1** - Camping des Playes au sein de la colline Tante Victoire **Nt2** - Camping de la Pinède (lieu-dit « Les Bas-Courrens ») et secteur à vocation touristique au niveau du lieu-dit « Les Négadoux »
Articles	**Principales dispositions du précédent POS**	**Principales disposition du PLU**	**Justification**
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	**Admis** : restauration des habitations existantes, bâtiments d'exploitation agro-sylvo-pastorales, constructions et installations liées et nécessaires à la défense incendie et à l'aménagement des ports et plages, ouvrages techniques nécessaires aux services public, extension et amélioration des terrains de camping/caravaning existants (uniquement en NDb), **Sous-conditions** : équipements d'accueil touristique annexes aux exploitations agricoles, extension des habitations existantes, affouillements/exhaussements de sol	**Interdit** : tout ce qui n'est pas admis sous conditions **Admis sous conditions** : - constructions et installations directement liées et nécessaires à l'exploitation, à l'entretien, à la surveillance des forêts et à la défense incendie, affouillements/exhaussements du sol, constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - de plus, en Nt1 : constructions, installations et aménagements directement liés et nécessaires au fonctionnement du terrain de camping/caravaning existant (sans accroissement de sa capacité d'accueil), restauration, modification et extension/surélévation des constructions, installations et aménagements à vocation touristique existants (sans accroissement de la capacité d'accueil du terrain de camping/caravaning existant). Densité maximale : 60 emplacements par ha De plus, en Nt2 : constructions, installations et aménagements directement liés et nécessaires au fonctionnement d'une structure touristique existante, restauration, modification et extension/surélévation des constructions, installations et aménagements existants directement liés et nécessaires au fonctionnement d'une structure touristique existante, aménagement de terrains affectés aux HLL (parcs résidentiels de loisirs et au sein des campings régulièrement édifiés), aménagement et extension des habitation existantes (dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et sans dépasser 150 m² de surface de plancher après extension – annexes et dépendances comprises), piscines liées aux habitations existantes ou aux constructions autorisées dans la zone. Densité maximale : 60 emplacements / HLL par ha	*Cohérence avec la vocation de la zone* *Cohérence avec l'enjeu de permettre un maintien des structures touristiques existantes, ainsi qu'un confortement de l'offre en hébergement touristique de Six-Fours-les-Plages, en appui sur les secteurs déjà porteur de ce type d'installations/structures* *Cohérence avec l'enjeu d'adapter le cadre réglementaire aux enjeux naturels/paysagers de certains espaces au sein ou en limite immédiate d'espaces remarquables du Littoral (sous-secteur Nt1)* *Cohérence avec l'enjeu de permettre une évolution mesurée et encadrée des habitations existantes*
Article 5 – Caractéristique des terrains	Non réglementé	Non réglementé	*Cohérence avec l'évolution du cadre législatif du PLU*
Article 6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques	Implantation avec : - un recul minimal de 35 m par rapport aux voies départementales pour les habitations et de 25 m pour les autres constructions - un recul minimal de 10 m des autres voies et emprises publiques	- implantation avec un recul minimal de 35 par rapport aux voies départementales - implantation avec un recul minimal de 10 m par rapport aux autres voies et emprises publiques	*Cohérence avec la vocation de la zone et le caractère naturel et/ou paysager dominant de celle-ci*
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	-implantation avec un recul minimal de H/2 avec un minimum de 5 m	- implantation avec un recul minimal de H/2 avec un minimum de 5 m	
Article 9 – Emprise au sol	Non réglementé	Non réglementé	*Cohérence avec la vocation spécifique de la zone et des sous-secteurs (constructibilité très limitée par les dispositions des articles 6, 7 et 10 de la zone)*
Article 10 – Hauteur maximale des constructions	- hauteur absolue maximale de 5 m à l'égout (au-dessus de ce seuil : possible ouvrages techniques et toitures inclinées) - hauteur relative limitée à la distance de la construction par rapport à l'alignement opposé	- hauteur absolue maximale de 5 m à l'égout - hauteur relative limitée à la distance de la construction par rapport à l'alignement opposé	*Cohérence avec la vocation de la zone et le caractère naturel et/ou paysager dominant de celle-ci* *Cohérence avec la hauteur des constructions et installations existantes et avec l'enjeu de garantir une insertion des nouvelles constructions et installations dans les paysages*

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteos.

Article 13 – Espaces libres et plantations	*Cf. dispositions communes à plusieurs zones – paragraphe 3.3.1*	30% minimum de surfaces non imperméabilisées traitées/plantées ou éco-aménageables De plus, dans les espaces verts à protéger identifiés au sein du sous-secteur Nt2 aux documents graphiques du PLU : sont admise les aménagements légers et installations techniques liés au fonctionnement d'un terrain de camping/caravaning, sous réserve que ces aménagements/installations ne compromettent par l'unité et les caractéristiques principales des espaces verts identifiés	*Cohérence avec l'enjeu de concilier préservation des caractéristiques paysagères de la zone et aménagement adapté à vocation touristiques (campings/caravaning)*
Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol	Non réglementé (sauf en NDb : COS de 0,04 et densité maximale de 60 emplacements par hectare - sauf équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires aux services publics)	Non réglementé	*Cohérence avec l'évolution du cadre législatif du PLU*
En cohérence avec les dispositions de l'article L.123-1-5-II-6° du Code de l'Urbanisme, le règlement des sous-secteurs Nt1 et Nt2 limite strictement les constructions et installations qui y sont admises (article 2) et les dispositions des articles 2, 6, 7 et 10 ne permettent qu'une capacité d'accueil limitée - sur des emprises clairement circonscrites - : *- qui ne portera pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages de la commune.* *- dont l'insertion dans l'environnement est assurée, notamment par les dispositions des articles 10 et 13 de la zone*			

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteres.

3.4 – Compatibilité du Zonage et du Règlement du PLU avec les documents d'urbanisme supra-communaux et les dispositions législatives qui s'imposent

Les tableaux suivants présentent la compatibilité des dispositions réglementaires du PLU avec les enjeux et objectifs identifiés ou définis sur Six-Fours-les-Plages par les documents supra-communaux et les dispositions législatives qui s'imposent à la commune.

3.4.1 - Le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) Provence-Méditerranée et la loi Littoral :

Enjeux identifiés par le SCOT Provence-Méditerranée et en application des dispositions de la loi Littoral sur le territoire de Six-Fours-les-Plages	Dispositions définies au sein du PADD de la commune de Six-Fours-les-Plages	Principales dispositions définies au sein du Zonage et du Règlement de la commune de Six-Fours-les-Plages
- **Loi Littoral** – préservation des espaces à dominante naturelle / espaces remarquables du littoral (L.146-6 du Code de l'Urbanisme) : massif de Tante Victoire, massif du Fort de Six-Fours, massif du Cap Sicié, pointe naturelle du Cap Nègre et Îles des Embiez	***Stratégie Environnementale et Paysagère*** ***Orientation 1.1 – Une préservation du grand paysage de Six-Fours-les-Plages*** *- Intégration et respect des dispositions de la loi Littoral : préservation des espaces remarquables du littoral (collines du Fort de Six-Fours et de Tante Victoire, pointe naturelle du Cap Nègre, massif du cap Sicié et îles des Embiez)* ***Orientation 1.1 – Une préservation du grand paysage de Six-Fours-les-Plages*** *- organisation de la transition entre tissus urbains et les secteurs agricoles/naturels, et notamment les espaces remarquables du littoral.*	Les espaces remarquables du littoral listés par le SCOT sont reclassés en **zone N2** au sein du PLU, auquel un règlement imposant une **préservation stricte** est associé (seuls sont admis les installations définies au sein de l'article **R.146-2 du Code de l'Urbanisme**. *Par ailleurs, il est à noter que les espaces maritimes (en dehors des installations existantes : ports, plages, aménagements liés à la fréquentation du public, ouvrages de protection…) sont également classés en zone N2.* Un sous-secteur est toutefois distingué en limite Est de l'île des Embiez (**sous-secteur N2a**) afin de permettre une valorisation encadrée des ressources de cet espace (conchyliculture, cultures marines et recherche scientifique s'y rapportant). ***Délimitation des zones N2/N2a du PLU correspondant aux espaces remarquables du littoral listés par le SCOT Provence-Méditerranée*** 

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alpicrau

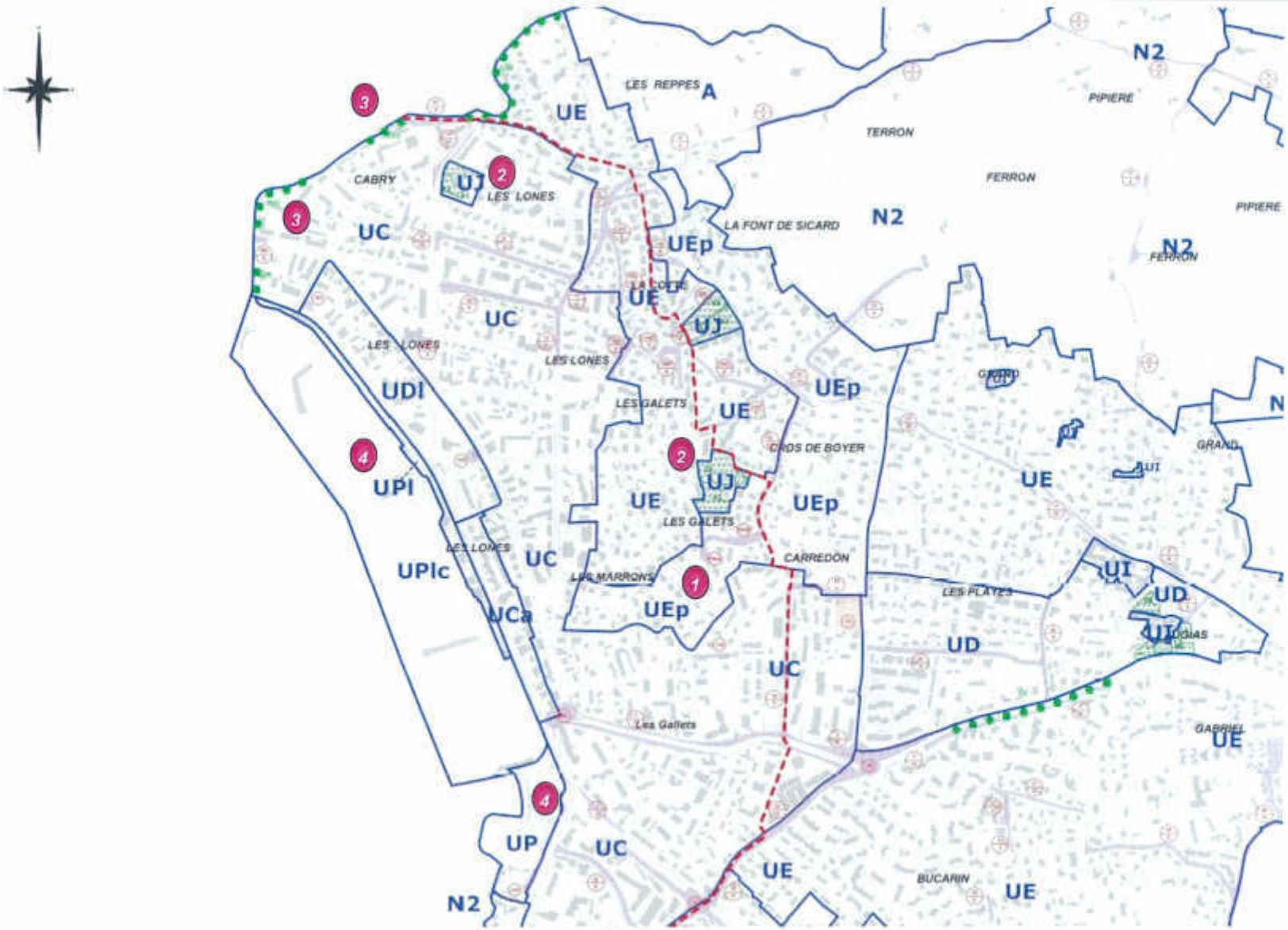
Enjeux identifiés par le SCOT Provence-Méditerranée et en application des dispositions de la loi Littoral sur le territoire de Six-Fours-les-Plages	Dispositions définies au sein du PADD de la commune de Six-Fours-les-Plages	Principales dispositions définies au sein du Zonage et du Règlement de la commune de Six-Fours-les-Plages
- **Loi Littoral** – encadrement du développement urbain au sein des espaces proches du rivage (L.146-4 du Code de l'Urbanisme)	***Stratégie Environnementale et Paysagère*** ***Orientation 1.1 – Une préservation du grand paysage de Six-Fours-les-Plages*** *- Intégration et respect des dispositions de la loi Littoral : limitation et justification de l'urbanisation des espaces proches du rivage* Ainsi la limitation / justification de l'urbanisation des espaces proches du rivage sont affirmées au sein du PADD. L'enjeu est par ailleurs, dans le cadre des pièces réglementaires du PLU, de traduire sur base cadastrale l'identification schématique des espaces proches du rivage établie au sein du SCOT et de garantir par un cadre réglementaire adapté une constructibilité limitée et justifiée au sein de ces espaces	La **limite des espaces proches du rivage** a été traduite au sein des **documents graphiques du PLU**, en appui sur l'identification schématique établie au sein du SCOT Provende-Méditerranée – *Cf. paragraphe* 3.2.7 De plus, les **dispositions réglementaires du PLU** au sein de ces **espaces proches du rivage** visent, comme les tableaux suivants le démontrent, **à limiter l'expansion urbaine au sein de ces espaces**, en cohérence avec les dispositions de l'article L.146-4 du code de l'Urbanisme. Par ailleurs, en cohérence avec l'art. L.146-4 du Code de l'Urbanisme, le **développement urbain établi dans le cadre du PLU est maitrisé dans les espaces proches du rivage**. En effet, seuls **23% de la production de logements estimée à l'horizon 2025** (*Cf. paragraphe 1.7.5*) **s'opérera dans les Espaces Proches du Rivage**. De plus, au sein de ces espaces le **potentiel foncier constructible** à vocation mixte ou principale d'habitat (terrains classés en zones U et non bâtis) **représente 6% de la superficie totale des Espaces Proches du Rivage de Six-Fours-les-Plages**.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paca 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

<table>
<tr><th colspan="4">Qualification du cadre réglementaire du PLU au niveau des espaces proches du rivage de Six-Fours-les-Plages (L.146-4 du Code de l'Urbanisme)</th></tr>
<tr><th colspan="4">Principes généraux</th></tr>
<tr><td colspan="4">Prise en compte des densités et formes urbaines existantes caractérisant les différents secteurs urbanisés existants au sein des espaces proches du rivage et maintien des densités / formes urbaines permises au sein du POS dans ces différents secteurs : maintien de la distinction au niveau du PLU des zones UI (hameaux), UA/UC/UD/UE/UF / adaptation du cadre réglementaire au niveau des cœurs des Lônes et du Brusc en en cohérence avec l'existant.</td></tr>
<tr><td colspan="4">Préservation des espaces agricoles et naturels existants au sein des espaces proches du rivage – classement en zone A/Ap ou N1/N2. Augmentation de la surface des zones Agricoles par rapport au POS : + 11 ha de zones Agricoles et + 19 ha de zones Naturelles (Cf. paragraphe 2.3.4), notamment au niveau de la zone agricole du Plan de la Mer</td></tr>
<tr><td colspan="4">Classement en Espaces Boisés Classés (EBC) des entités boisées remarquables existantes au sein des espaces proches du rivage – redéfinition dans le cadre du PLU de la limite des EBC en cohérence avec l'emprise réelle des boisements remarquables. Augmentation des EBC par rapport au POS : + 35,3 ha (Cf. paragraphe 2.3.3)</td></tr>
<tr><td colspan="4">Aucune zone A Urbaniser (AU) définie au PLU au sein des espaces proches du rivage</td></tr>
<tr><th colspan="4">Dispositions spécifiques</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Identification et préservation des espaces bâtis présentant des enjeux paysagers particuliers – secteurs en frange d'espaces remarquables du littoral (sur les hauteurs des Lônes à l'Est de la colline Tante Victoire, en frange Ouest du Massif du Cap Sicié sur le secteur Malogineste et aux abords Sud et Est du Brusc) – Classement en zones UEp / UFp, avec des dispositions réglementaires associées visant à préserver les caractéristiques paysagères des secteurs concernés</td><td>7</td><td>Possible reconversion de l'ancien laboratoire DCN du Brusc : appui de cette reconversion sur une déconstruction du site actuel ainsi que sur une requalification d'une partie d'espaces aujourd'hui artificialisés en espaces naturels/paysagers (délimitation d'espaces verts à planter au plan de zonage du PLU sur la partie Sud du site, en bordure littorale) – classement en zone UFb au PLU</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Identification et préservation des propriétés remarquables (bâtiments et/ou jardins présentant un fort enjeu patrimonial et paysager) – classement en zone UJ au PLU avec identification d'espaces à planter sur les espaces non bâtis au sein ou aux abords des propriétés identifiées afin de préserver leurs caractéristiques paysagères et/ou l'environnement non bâtis qui les met en valeur</td><td>8</td><td>Reconnaissance réglementaire de certains secteurs à vocation spécifiques :
- reclassement du CCAS existant au niveau du Brusc en zone UTa (maintien de la vocation de CCAS)
- reclassement du CCAS existant au niveau du secteur Plan de la Mer zone UTh (possible reconversion en structure hôtelière, avec maintien des caractéristiques paysagères du site : couverture végétale affirmée…)</td></tr>
<tr><td>3</td><td>Identification au plan de zonage du PLU – au titre de l'art. L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme - :
- des éléments végétaux remarquables à préserver : arbres isolés, alignements d'arbres, haies remarquables, espaces verts…
- des éléments végétaux d'intérêt écologique : abords végétalisés/boisés / ripisylves des principaux cours d'eau de la commune, éléments constitutifs de la trame bleue</td><td colspan="2">Redéfinition du cadre réglementaire au niveau de deux espaces identifiés comme sites à enjeux pour le développement de l'habitat et d'équipements au sein du SCOT. L'urbanisation future permise par le PLU au niveau de ces secteurs n'engendrera pas une densité supérieures à celle des tissus urbains existants au sein ou en continuité de ceux-ci :</td></tr>
<tr><td>4</td><td>Distinction de zones spécifiques au sein du PLU correspondant à des installations existantes en bordure littorale et afin de permettre leur maintien/aménagement en cohérence avec l'enjeu de préservation du littoral :
- aux plages / aménagements pérennes en bordure littorale liés à la fréquentation du public / touristique (parking, promenades…) – classement en zones UPl / UPlc et N1p au PLU (incluant les ouvrages littoraux de protection existants au niveau de ces plages)
- aux ports et projets d'aménagement de ports (port Méditerranée) – classement en zone UP au PLU
Ces zones littorales ont été délimitées au plus près des constructions et installations existantes ou projetées (port du Brusc et port Méditerranée notamment)</td><td>9</td><td>Secteur Plan de la Mer :
<u>- Maintien de la zone UE du POS</u> - Vocation principale d'habitation
plusieurs projets de lotissements autorisés à ce jour – le résiduel constructible de la zone est inscrit en Emplacement Réservé (ER) en vue de la réalisation de logements sociaux ou d'équipements publics
<u>- Classement en zone UTh</u> du CCAS existant – Possible reconversion en structure hôtelière avec préservation des caractéristiques paysagères du secteur (présence végétale affirmée)
De plus, extension de la zone A du POS pour un possible confortement de l'activité agricole existante</td></tr>
<tr><td>5</td><td>Redéfinition de l'encadrement réglementaire au niveau de l'archipel des Embiez :
- préservation stricte de l'île du Grand Gaou, ainsi que des îles du Petit et du Grand Rouveau – classement en zone N2 (espaces remarquables du littoral) et EBC sur les boisements existants au sein de ces îles
- redéfinition du cadre réglementaire de l'île des Embiez afin de reconnaître les occupations du sol et l'urbanisation existantes et de maintenir les vocations, densités et formes urbaines des secteurs composant l'île – classement des espaces agricoles en zone A/Ap, des espaces naturels remarquables en zone N2/N2a, des espaces urbanisés en zone UE (avec classement en zone Non aedificandi des principaux espaces non bâtis à l'Ouest – prise en compte de l'aléa mouvement de terrain et limitation de l'étalement urbain), des installations existantes de sport/loisirs en zone NL et de l'emprise portuaire en zone UP au PLU</td><td rowspan="2">10</td><td rowspan="2">Secteur Mourret / Bas-Mouriès :
- Maintien en zone constructible uniquement des terrains en bordure Est de la voie communale (desserte par les réseaux existants) avec une partie à vocation principale d'habitation au Nord (zone UE) et une partie à vocation d'équipements publics au Sud (Emplacement Réservé pour la réalisation d'équipements de sports/loisirs et classement en zone UL au PLU)
- Classement en EBC des boisements existants en limite Est du secteur et constituant la limite entre l'urbanisation future et les espaces agricoles/naturels du massif du Cap Sicié, en vue de leur préservation
- Reclassement en zone A/N1 du résiduel de la zone constructible du POS (INA) à l'Ouest (au-delà des boisements classés en EBC) en cohérence avec l'enjeu de préservation du potentiel agricole et naturel de la commune affiché au PADD du PLU</td></tr>
<tr><td>6</td><td>Intégration de la ZAC de la Coudoulière et des Marines d'Aryana au sein du PLU – maintien des vocations, densités et formes urbaines initiales (les quelques reprises réglementaires ponctuelles opérées dans le cadre du PLU ont pour conséquence de réduire la constructibilité initiale au sein de ces ZAC : extension des EBC, classement en zone N1z des espaces verts aménagés ou à aménager dans le cadre des ZAC…)</td></tr>
</table>

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Tronçon n°1 de la limite communale Nord à l'avenue du Président John Kennedy (D63)

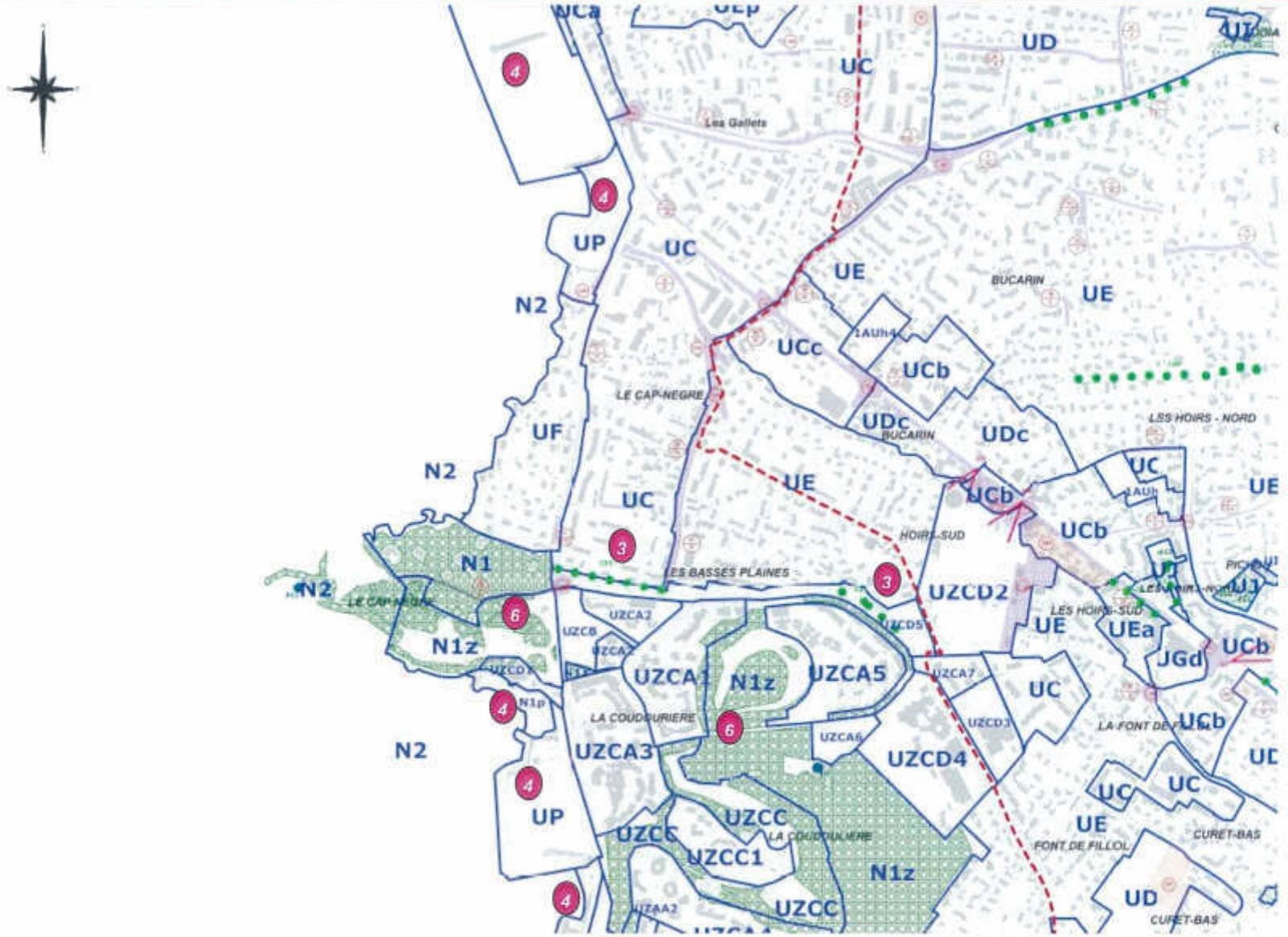


Légende :

	Délimitation des espaces proches du rivage du projet de PLU

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Réseau

Tronçon n°2 de l'avenue du Président John Kennedy (D63) à l'avenue du Lycée de la Coudoulière

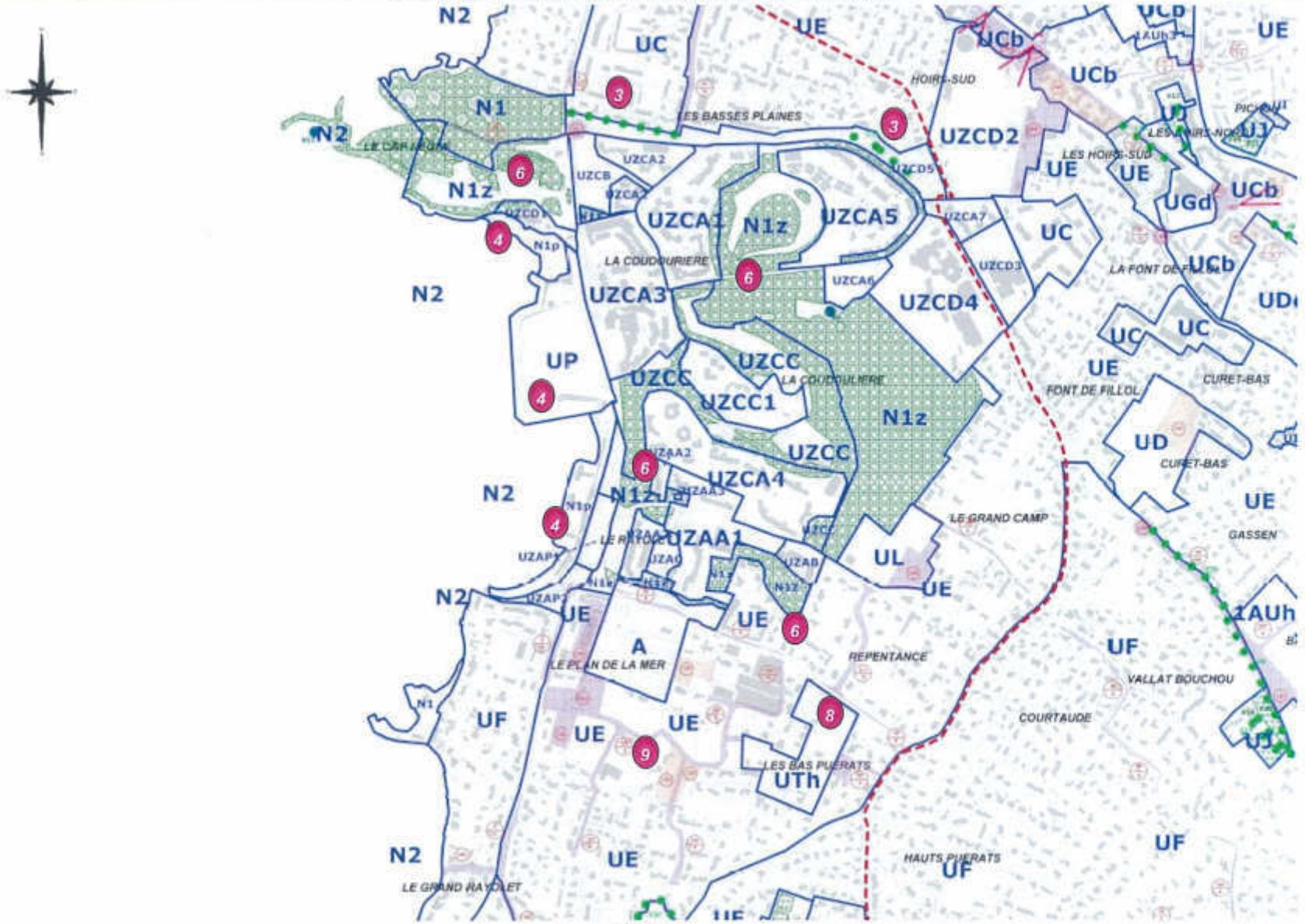


Légende :

	Délimitation des espaces proches du rivage du projet de PLU

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Tronçon n°3 de l'avenue du Lycée de la Coudoulière à la rue de la Courtade

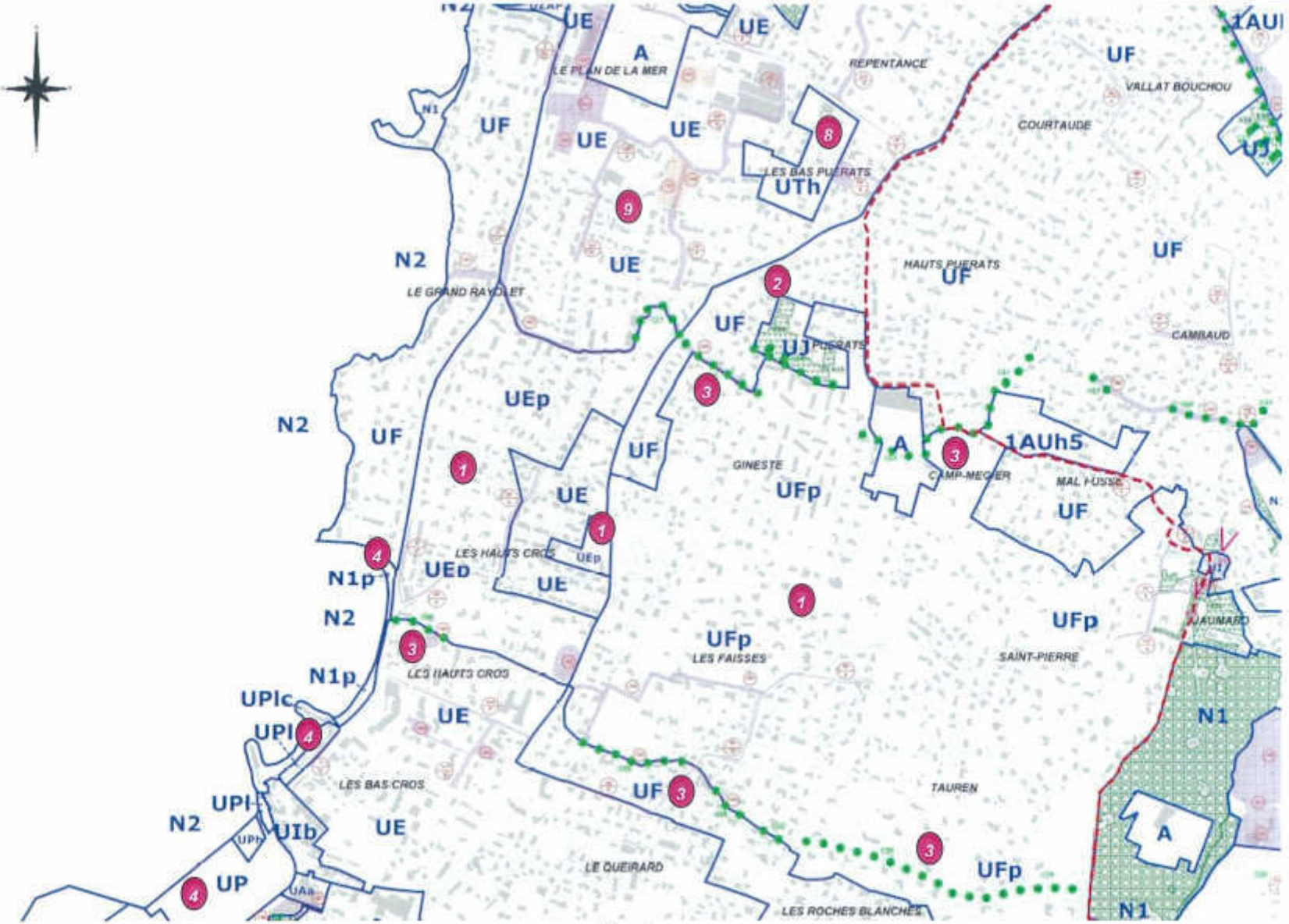


Légende :

	Délimitation des espaces proches du rivage du projet de PLU

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo.

Tronçon n°4 de la rue de la Courtade au hameau de Jaumard

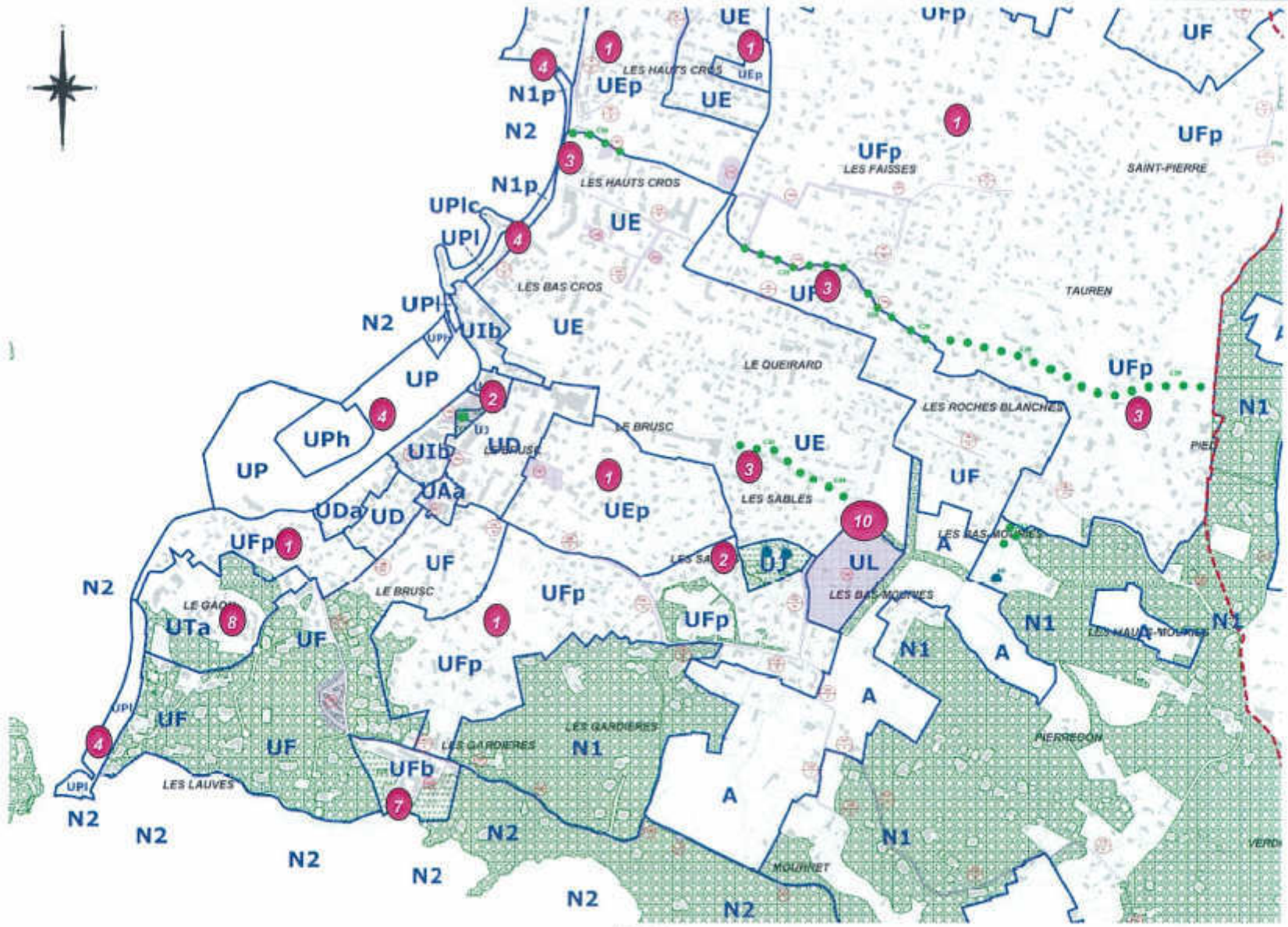


Légende :

------	*Délimitation des espaces proches du rivage du projet de PLU*

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo.

Tronçon n°5 du hameau de Jaumard à la route de la Lègue

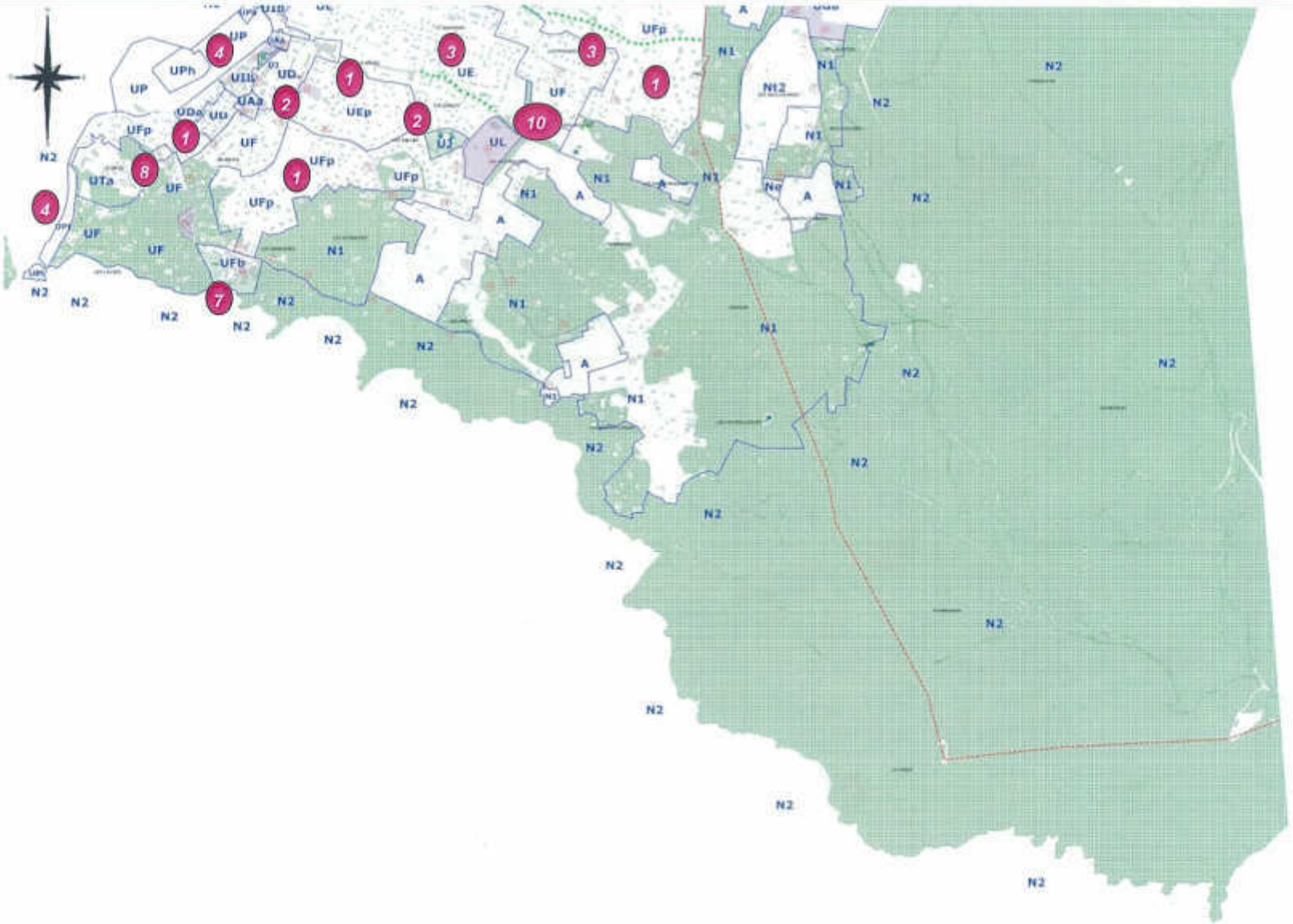


Légende :

	Délimitation des espaces proches du rivage du projet de PLU

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alpicrea.

Tronçon n°6 au sein du massif du Cap Sicié

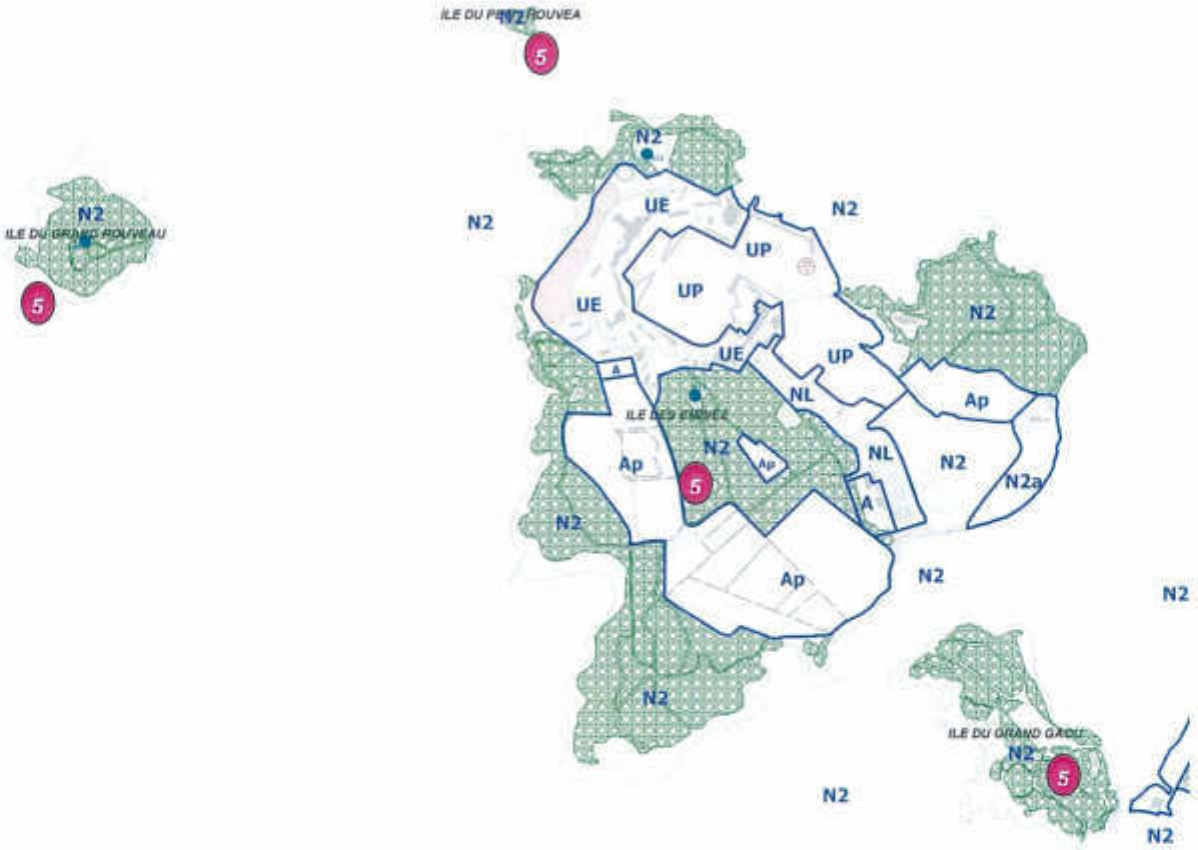


Légende :

------	*Délimitation des espaces proches du rivage du projet de PLU*

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alpicrec.

Archipel des Embiez



Légende :

	Délimitation des espaces proches du rivage du projet de PLU

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteres.

Enjeux identifiés par le SCOT Provence-Méditerranée et en application des dispositions de la loi Littoral sur le territoire de Six-Fours-les-Plages	Dispositions définies au sein du PADD de la commune de Six-Fours-les-Plages	Principales dispositions définies au sein du Zonage et du Règlement de la commune de Six-Fours-les-Plages
- **Loi Littoral** – maintien de la coupure d'urbanisation que constitue le massif du Cap Sicié, entre les communes de Six-Fours-les-Plages et de la Seyne-sur-Mer (L.146-2 du Code de l'Urbanisme)	***Stratégie Environnementale et Paysagère*** ***Orientation 1.1 – Une préservation du grand paysage de Six-Fours-les-Plages*** *- maintien de la coupure d'urbanisation formée par le massif du Cap Sicié*	En cohérence avec les dispositions de l'article L.146-2 du Code de l'Urbanisme, le **massif du Cap Sicié est classé en zone N2** (espace remarquable du littoral), **en zone N1** (espaces à dominante naturelle comportant un certain nombre de constructions existantes) **et en zone A** (espaces valorisés par l'agriculture au niveau des piémonts du massif) au sein du PLU, **affirmant sa vocation non constructible** et la **préservation de ses caractéristiques naturels, agricoles et paysagères fortes**
- **Loi Littoral** – protection des parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs (L.146-6 du Code de l'Urbanisme)	***Stratégie Environnementale et Paysagère*** ***Orientation 1.1 – Une préservation du grand paysage de Six-Fours-les-Plages*** *- préservation, voire augmentation, du patrimoine agricole et naturel de la commune – maintien des principales entités boisées* *- conservation du couvert végétal au sein de certains secteurs urbains*	En cohérence avec les dispositions de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme, les **boisements remarquables de Six-Fours-les-Plages sont inscrits en Espaces Boisés Classés (EBC) au sein du PLU.** Les EBC du POS ont été redéfinis en adéquation avec l'emprise réelle de ces boisements. Ainsi, le **PLU crée près de 35,3 hectares d'EBC supplémentaires** par rapport au précédent POS (*Cf. paragraphe 2.3.3*)
Loi Littoral – développement de l'urbanisation en continuité des espaces urbains existants	***Stratégie Environnementale et Paysagère*** ***Orientation 1.1 – Une préservation du grand paysage de Six-Fours-les-Plages*** *- limitation de l'expansion de l'urbanisation en favorisant le renouvellement urbain et en encadrant et phasant l'urbanisation des « dents creuses » au sein des tissus bâtis actuels et des zones de développement urbain.* ***Stratégie Urbaine*** ***Orientation 2.1 – La programmation d'un développement progressif et maîtrisé*** *- limitation de l'expansion urbaine, préservant le potentiel agricole et naturel de Six-Fours-les-Plages et privilégiant la réhabilitation et la poursuite du renouvellement urbain* *- organisation et encadrement du développement urbain, tant au niveau des « dents creuses » que des zones d'urbanisation future* Le développement urbain de la commune est ainsi affirmé dans le cadre du PADD au sein ou dans la continuité des tissus urbains actuels (secteurs Prébois et Mourret/Bas-Mouriès), dans un objectif de limitation de l'expansion urbaine et de préservation du potentiel agricole/naturel de Six-Fours-les-Plages	En cohérence avec les dispositions de l'article L.146-4 du Code de l'Urbanisme, **l'ensemble des zones constructibles** (U/AU) **du PLU est localisé au sein** (espaces constructibles interstitiels au sein des zones U du PLU et zones à urbaniser à vocation mixte ou principale d'habitat : zones 1AU et 1AUh1 à 7 principalement) **ou en continuité immédiate** (extension de la zone d'activités des Playes / de la Millonne sur le secteur Prébois, zone UE du secteur Mourret / Bas-Mouriès et zone UGa au niveau du cimetière de Courrens notamment) **de la tache urbaine actuelle de Six-Fours-les-Plages**
Ainsi le cadre réglementaire du PLU de la commune de Six-Fours-les-Plages est compatible avec les dispositions relative à la loi Littoral, dont la mise en application est précisée dans le cadre du SCOT Provence-Méditerranée		

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altarea.

Enjeux identifiés par le SCOT Provence-Méditerranée et en application des dispositions de la loi Littoral sur le territoire de Six-Fours-les-Plages	Dispositions définies au sein du PADD de la commune de Six-Fours-les-Plages	Principales dispositions définies au sein du Zonage et du Règlement de la commune de Six-Fours-les-Plages
- 6 entités écologiques à préserver : archipel des Embiez (hors île du Gaou), île du Gaou, massif du cap Sicié, bois de la Coudoulière, colline Tante Victoire et colline du Fort de Six-Fours **- des espaces agro-naturel constituant des sites d'intérêt paysager spécifique** : massif du Cap Sicié et Îles des Embiez	***Stratégie Environnementale et Paysagère*** ***Orientation 1.1 – Une préservation du grand paysage de Six-Fours-les-Plages*** *- préservation, voire augmentation, du patrimoine agricole et naturel de la commune – protection des espaces à forte valeur écologique et paysagères et des continuités écologiques, maintien des principales entités boisées et des terres agricoles encore cultivées d'intérêt paysager* *- préservation des principales continuités écologiques du territoire, et notamment du massif du Cap Sicié, qui constitue un réel support de biodiversité et de richesses naturelles* ***1.2 – Conservation et valorisation des spécificités paysagères du territoire de Six-Fours-les-Plages*** *- protection et valorisation des entités d'intérêt paysager (bois, parcs…)*	**Les espaces naturels d'intérêt écologique de la commune sont classés en zone Naturelle (N)** au sein du PLU : **- en zone N2** : espaces remarquables du littoral – enjeu de préservation stricte **- en zone N1** : espaces à dominante agricole et comportant un certain nombre de constructions préexistante (intérêts écologiques et paysagers moindres que ceux de la zone N2) : seule une évolution mesurée et encadrée des constructions existantes légalement édifiées est admise **Les espaces agricoles de la commune sont classés en zone Agricole (A)** au sein du PLU : **- en zone A** : espaces valorisés / valorisables par l'agriculture **- en sous-secteur Ap** : espaces agricoles d'intérêt paysager (majorité des espaces agricoles de l'île des Embiez, espaces aux abords de l'A50 offrant notamment une perceptive sur le Fort de Six-Fours et abord Est de la colline du Fort de Six-Fours, offrant également une perspective remarquable sur ce dernier) Les **éléments d'intérêt paysager et/ou écologique de la commune, tant bâti que végétaux, sont identifiés** au sein du PLU, auxquels une réglementation spécifique est associée en vue de garantir leur préservation et leur mise en valeur (*Cf. paragraphe 3.2.4*). C'est notamment le cas des **continuités écologiques** identifiées sur la commune (cours d'eau et leurs abords, continuité entre les collines Tante Victoire et du Fort de Six-Fours…)
Ainsi le cadre réglementaire du PLU de la commune de Six-Fours-les-Plages est compatible avec les enjeux de préservation des entités naturelles/agricoles d'intérêt écologiques/paysager établis dans le cadre du SCOT PM		

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteos.

Enjeux identifiés par le SCOT Provence-Méditerranée et en application des dispositions de la loi Littoral sur le territoire de Six-Fours-les-Plages	Dispositions définies au sein du PADD de la commune de Six-Fours-les-Plages	Principales dispositions définies au sein du Zonage et du Règlement de la commune de Six-Fours-les-Plages
- une **structure multipolaire à conforter** : le centre-ville Reynier et des pôles de proximité (les Lônes / le Brusc) - un **renouvellement urbain à privilégier au niveau des espaces centraux de la commune** : le centre-ville Reynier et les abords de la D559	***Stratégie Urbaine*** ***Orientation 2.1 – La programmation d'un développement progressif et maîtrisé*** *- maîtrise du développement urbain via une limitation de l'expansion urbaine, privilégiant la réhabilitation et la poursuite du renouvellement urbain* ***Orientation 2.2 – Un développement renforçant les pôles de vie de la commune*** *- intégration de la structure multipolaire de la commune dans les choix de développement – conforter les pôles existants et améliorer les liaisons/connexions entre ces pôles* *- développement de l'habitat prioritairement à proximité des pôles de vie* *- poursuite du renouvellement urbain engagé au niveau du centre-ville (secteur Condorcet notamment)* ***Orientation 2.3 – Diversification de l'offre en logements en cohérence avec les objectifs du PLH*** *- développement privilégiant le renouvellement urbain et la réhabilitation de l'existant afin de conforter le parc de logements aidés et de le répartir à l'échelle du territoire communal* *- incitation à la réalisation de logements sociaux et/ou locatifs à proximité des pôles de vie, le long de la D559 qui traverse le territoire communal et dans le cadre d'opérations mixtes en termes de fonctions, de formes urbaines et de typologies de logements.*	**Le développement urbain de Six-Fours-les-Plages est recentré et établi en confortement des pôles de vie et des espaces/axes de circulation centraux** de la commune : - **les zones A Urbaniser à vocation mixte ou principale d'habitat** sont localisées à proximité du centre-ville Reynier, de la D559 (avenue de la Mer et avenue Maréchal Juin) ou de certains hameaux (Allègre / Bernard Bas) – zones 1AU et sous-secteurs 1AUh1 à 7 - **les zones A Urbaniser à vocation d'activités économiques** se situent au sein ou en continuité du pôle actuel des Playes / de la Millonne (sous-secteurs 2AUa1 et 2AUa2) - un **renouvellement urbain** est projeté au niveau du centre-ville Reynier – **secteur Codorcet** (sous-secteurs UBa1 et UBa2) et la **redéfinition du cadre réglementaire au sein du PLU incite à une densification/structuration des tissus urbains les plus centraux** (centre-ville Reynier, ainsi que les abords de l'avenue de la Mer et du Maréchal Juin notamment) - des **emplacements réservés en vue de programmes de logements répondant aux enjeux de mixité sociale** sont également établis principalement au niveau du centre-ville Reynier et des abords de la D559
Ainsi le cadre réglementaire du PLU de la commune de Six-Fours-les-Plages est compatible avec les enjeux de confortement des pôles urbains existants et de poursuite du renouvellement urbain établis dans le cadre du SCOT PM		

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Enjeux identifiés par le SCOT Provence-Méditerranée et en application des dispositions de la loi Littoral sur le territoire de Six-Fours-les-Plages	Dispositions définies au sein du PADD de la commune de Six-Fours-les-Plages	Principales dispositions définies au sein du Zonage et du Règlement de la commune de Six-Fours-les-Plages
- des **sites d'extension urbaine identifiés** : les secteurs « Plan de la Mer » et « Mourret – Bas-Mouriès » à vocation dominante « habitat et équipements » et le secteur « Prébois » à dominante « activités économiques - le **secteur économique des Playes / de la Millonne**, ainsi que **son extension sur le secteur Prébois** qualifiés d'**intérêt métropolitain** - une **offre commerciale à renforcer au niveau du centre-ville Reynier**	***Stratégie Urbaine*** ***Orientation 2.1 – La programmation d'un développement progressif et maîtrisé*** *- maîtrise du développement urbain via une organisation et un encadrement du développement urbain au niveau des secteurs identifiés par le SCOT (Prébois, Mourret / Bas-Mouriès et Plan de la Mer)* ***Stratégie Economique*** ***Orientation 3.1 – Une préservation du potentiel agricole d'intérêt économique et/ou paysager*** *- maintien voire augmentation des terres agricoles (secteur Plan de la Mer et Mourret / Bas-Mouriès)* ***Orientation 3.2 – Un maintien et un confortement de la centralité économique des pôles de vie de la commune*** *- maintien d'une mixité des fonctions au niveau des pôles de vie de la commune en permettant le maintien, voire le confortement, de l'offre en commerces et services de proximité : encadrement de l'implantation de nouveaux commerces dans certains quartiers et une limitation de leur développement le long de certains axes de circulation majeurs* ***Orientation 3.3 – Un confortement de la zone d'activités des Playes et de la Millonne*** *- poursuite de l'aménagement qualitatif et fonctionnel des parcs d'activités des Playes et de la Millonne* *- extension de ce pôle économique principal sur le secteur Prébois* *- encadrement de cette extension en vue de garantir l'intégration paysagère, le traitement et la qualité des futurs espaces publics, aménagements et constructions* ***Orientation 3.5 – La définition d'une stratégie touristique claire basée sur une valorisation des atouts de Six-Fours-les-Plages et sur une diversification de l'offre en hébergement*** *- stabilisation de l'importante capacité d'accueil touristique communale et amélioration/développement d'une offre diversifiée en prestation de qualité : développement des activités de sports/loisirs (secteur Mourret / Bas-Mouriès)* *- structuration et renforcement de l'offre en hébergement touristique – diversification de l'offre via la reconversion du CCAS du Rayolet en complexe hôtelier (secteur Plan de la Mer)*	La municipalité **a redéfinit la constructibilité projetée au sein du POS sur les sites stratégiques identifiés par le SCOT** en cohérence avec les **orientations du PADD** (enjeux de confortement du pôle économique Playes/Millonne et de préservation des espaces agricoles/naturels , ainsi que des paysages de Six-Fours-les-Plages), ainsi qu'en **adéquation avec l'existant** (potentiel résiduel constructible, desserte par les réseaux, densité existante et localisation ou non au sein des espaces proches du rivage…). Le **parti d'aménagement retenu au niveau des secteurs Prébois, Plan de la Mer et Mourret / Bas-Mouriès** est exposé au sein des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) **et traduit en cohérence dans le zonage et le règlement du PLU** (*Cf. paragraphes 1.7.6, 3.1.2-F / G et 2.3.1/3.1.3*) : ainsi une **partie des zones potentiellement constructibles du POS au niveau des secteurs Plan de la Mer et Mourret / Bas-Mouriès, mais également du secteur Pertuade / Prébois, a été reclassée en zone A et N** au sein du PLU. Par ailleurs, **l'encadrement de l'extension à vocation économique au niveau du secteur Prébois a été précisé** afin de garantir une prise en compte des intérêts paysagers/écologiques de cet espace et de garantir une intégration des futurs aménagements/constructions dans leur environnement. En réponse à l'enjeu de **préserver et de conforter l'offre commerciale au niveau du centre-ville Reynier**, des **linéaires commerciaux à préserver** sont identifiés au sein des documents graphiques du PLU au niveau de l'avenue de la République et de l'avenue Joseph Raynaud (règlementation spécifique associée visant à encadrer la vocation des nouvelles constructions et les changements de destinations des locaux existants en bordure de l'artère commerciale principale du centre-ville) – *Cf. paragraphe 3.2.3*
***Ainsi le cadre réglementaire du PLU de la commune de Six-Fours-les-Plages est compatible avec les enjeux de développement urbain et économiques établis dans le cadre du SCOT Provence-Méditerranée. La municipalité s'est par ailleurs positionnée clairement sur les orientations de développement qu'elle souhaite retenir à l'horizon 2025 concernant les secteurs identifiés par le SCOT** (Prébois, Plan de la Mer et Mourret / Bas-Mouriès). *Ce positionnement est détaillé plus précisément dans le cadre de l'établissement des* **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU** *– Cf. paragraphe 1.7.6*		

En conclusion, les dispositions du Zonage et du Règlement du PLU de Six-Fours-les-Plages sont compatibles avec les dispositions de la loi Littoral et du SCOT Provence-Méditerranée.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteos.

3.4.2 - Le Programme Local de l'Habitat (PLH) Toulon-Provence-Méditerranée 2010-2016 :

Enjeux identifiés par le PLH Toulon-Provence-Méditerranée sur le territoire de Six-Fours-les-Plages	Dispositions définies au sein du PADD de la commune de Six-Fours-les-Plages	Principales dispositions définies au sein du Zonage et du Règlement de la commune de Six-Fours-les-Plages
- planification d'une **croissance mesurée** avec une **capacité d'accueil supplémentaire de l'ordre de 3000-5000 habitants à l'horizon du PLU**	***Stratégie Urbaine*** ***Orientation 2.1 – La programmation d'un développement progressif et maîtrisé*** *- maîtrise du développement démographique de la commune à travers la projection d'une évolution démographique modérée, en cohérence avec les orientations du SCOT et du PLH – près de 39 000 habitants en 2025 (soit une évolution de l'ordre +4100 habitants par rapport à 2009)* *- maîtrise du développement urbain via une limitation de l'expansion urbain privilégiant la réhabilitation et la poursuite du renouvellement urbain engagé sur la commune*	L'**évolution démographique projetée dans le cadre du PLU** (39 000 habitants en 2025) **est plus mesurée et maîtrisée** que celle permise par le précédent POS (50 000 habitants). L'**ouverture à l'urbanisation établie dans le cadre du PLU est dimensionnée et en cohérence avec l'objectif démographique** retenu à l'horizon 2025 pour Six-Fours-les-Plages au sein du PADD – *Cf. paragraphe 1.7.5* **La production de nouveaux logements nécessaire pour atteindre l'objectif démographique retenu est recentrée principalement à proximité des pôles de vie et des espaces/axes de circulation majeurs** de la commune, via :
- **production de logements** en appui sur les espaces centraux de la commune	***Orientation 2.2 – Un développement renforçant les pôles de vie de la commune*** *- intégration de la structure multipolaire de la commune dans les choix de développement – conforter les pôles existants et améliorer les liaisons/connexions entre ces pôles* *- développement de l'habitat prioritairement à proximité des pôles de vie* *- poursuite du renouvellement urbain engagé au niveau du centre-ville (secteur Condorcet notamment)*	- la **redéfiniton du cadre réglementaire au niveau des secteurs centraux de la commune** – en cohérence avec l'enjeu de densifier et de structurer ces espaces : au niveau du centre-ville Reynier, des abords de la D559 et de la D63, ainsi que dans une moindre mesure au niveau des Lônes et du Brusc (cohérence avec la localisation de ces secteurs au sein des espaces proches du rivage). - l'**établissement des zones A Urbaniser à vocation mixte** (zones 1AU) **ou principale d'habitat** (sous-secteurs 1AUh1 à 7) au sein ou à proximité du centre-ville Reynier, de la D559 et de certains hameaux - la définition d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) sur l'ensemble des zones A Urbaniser à vocation mixte ou principale d'habitat : OAP qui établissent des **densités minimales** à respecter dans le cadre des futurs programmes de logements - un **renouvellement urbain** projeté au niveau du **secteur Condorcet** – centre-ville Reynier
- **diversification de l'offre en logements** pour permettre à toutes les catégories de population de s'installer sur la commune		Par ailleurs, le PLU met en œuvre les **dispositions suivantes en faveur d'une diversification de l'offre en logement et d'une plus grande mixité sociale** sur Six-Fours-les-Plages : - la définition d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) sur l'ensemble des zones A Urbaniser à vocation mixte ou principale d'habitat : OAP qui établissent des **typologies différenciées de formes urbaines et de typologie de logements**, ainsi qu'une **part minimale à affecter à des logements sociaux** (pourcentage allant de 35 à 50% selon la localisation des zones vis-à-vis des pôles de vie et axes de circulation majeurs de la commune), avec lesquelles les futurs programmes de logements devront être compatibles - l'**obligation imposée au sein du règlement des zones Urbaines à vocation mixte ou principale d'habitat**, d'affecter une **part minimum de 35% des futurs programmes de 10 logements ou plus à des logements sociaux**
- **production de logements aidés** : mixité sociale de l'ordre de **30% pour certaines opérations d'aménagements** notamment dans les zones les plus denses, définition d'**Emplacements Réservés (ER)** pour la **production de logements sociaux**	***Orientation 2.3 – Diversification de l'offre en logements en cohérence avec les objectifs du PLH*** *- développement privilégiant le renouvellement urbain et la réhabilitation de l'existant afin de conforter le parc de logements aidés et de le répartir à l'échelle du territoire communal* *- incitation à la réalisation de logements sociaux et/ou locatifs à proximité des pôles de vie, le long de la D559 qui traverse le territoire communal et dans le cadre d'opérations mixtes en termes de fonctions, de formes urbaines et de typologies de logements.* *- affirmation de l'interventionnisme public en faveur de a réalisation de logements aidés engagé par la municipalité* De plus, par délibération du Conseil Municipal, la commune de Six-Fours-les-Plages a également instauré dans les secteurs urbains les plus centraux un **bonus de constructibilité pour les opérations de logements comportant une part de logements sociaux.**	- l'**établissement d'Emplacements Réservés (ER) en vue de la réalisation de programmes de logements répondant aux objectifs de mixité sociale** – *Cf. paragraphe 3.2.2.* - la **redéfinition du cadre réglementaire au niveau des espaces centraux** de la commune, incitant à une **densification/structuration**, ainsi qu'au **renouvellement urbain** de ces espaces, et donc à une **plus grande diversité des formes urbaines** et des **typologies de logements**. Il est à noter que la municipalité a également instauré sur les espaces centraux de son territoire **un bonus de constructibilité pour les programmes de logements comportant une part de logements sociaux** (en cohérence avec les dispositions de l'article L.127-1 du Code de l'Urbanisme) – *Cf. paragraphe 3.2.8.* Par ailleurs, il convient de rappeler que la **production de logements sociaux se fera également au travers de leviers autres que le PLU**, et notamment à travers l'**acquisition publique de propriétés** - via le **Droit de Préemption Urbain** (DPU).
Ainsi le cadre réglementaire du PLU de la commune de Six-Fours-les-Plages est compatible avec les objectifs démographiques, de production de logements et de mixité sociale dans l'habitat fixés par le PLH Toulon-Provence-Méditerranée		

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alpicrec.

Enjeux identifiés par le PLH Toulon-Provence-Méditerranée sur le territoire de Six-Fours-les-Plages	Dispositions définies au sein du PADD de la commune de Six-Fours-les-Plages	Principales dispositions définies au sein du Zonage et du Règlement de la commune de Six-Fours-les-Plages
- **limitation de la consommation d'espaces** en incitant au **renouvellement urbain** et en **maîtrisant les extensions d'urbanisation**, prise en compte des **risques** et respect des dispositions de **la loi Littoral**	***Stratégie Environnementale et Paysagère*** ***Orientation 1.1 – Une préservation du grand paysage de Six-Fours-les-Plages*** *- limitation de l'expansion de l'urbanisation en favorisant le renouvellement urbain, en encadrant et phasant l'urbanisation des « dents creuses » au sein des tissus bâtis actuels et des zones de développement urbain, et en préservant, voire en augmentant, le patrimoine agricole et naturel de la commune* *- intégration et respect des dispositions de la loi Littoral : limitation et justification de l'urbanisation des espaces proches du rivage, préservation des espaces remarquables du littoral et maintien de la coupure d'urbanisation formée par le massif du Cap Sicié*	Le PLU a redéfinit les limites constructibles du précédent POS en cohérence avec l'enjeu de préserver les espaces agricoles et naturels de la commune et de limiter l'expansion urbaine sur ces espaces. Ainsi, une partie des espaces potentiellement constructibles du précédent POS a été reclassée en zone Agricole (A) et Naturelle (N) au sein du PLU. Au total, le **PLU crée près de 11 ha de zone A et près de 19 ha de zone N supplémentaires par rapport au précédent POS** – *Cf. paragraphe 2.3.4.*
- inciter à l'**amélioration de la performance énergétique des constructions**	***Orientation 1.3 – La garantie d'une insertion des futures constructions dans l'environnement et les paysages*** *- encourager le recours aux économies d'énergie dans les constructions, ainsi que la production d'énergies renouvelables, en cohérence avec les enjeux paysagers / patrimoniaux de la commune* ***Orientation 1.5 – Le maintien de l'application du principe de précaution relatif aux risques*** *- prise en compte des différents aléas identifiés dans les choix de développement* De plus, par délibération du Conseil Municipal, la commune de Six-Fours-les-Plages a également instauré un **bonus de constructibilité pour les constructions respectant certains critères renforcés de performance énergétique et/ou comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable.** L'importance de ce bonus a été adapté selon les caractéristiques des secteurs urbains de la commune (situation géographique, densité, formes urbaines, enjeux paysagers et/ou patrimoniaux…)	Le **renouvellement urbain** est incité par le **nouveau cadre réglementaire du PLU**, principalement au niveau des espaces centraux/pôles de vie, mais également du site de l'ancien Laboratoire DCN du Brusc (reconversion à vocation touristique, d'enseignement et/ou de recherche, basée sur une déconstruction du site). De plus, les **Emplacements Réservés définit en vue de la réalisation de programmes de logements répondant aux objectifs de mixité sociale** visent également à **inciter au renouvellement urbain de certains tissus bâtis situés au sein ou à proximité immédiate d'espaces/axes centraux** (centre-ville Reynier, abords de la D559 notamment). Le PLU **organise et encadre le développement urbain** de la commune, notamment par la définition de **zones A Urbaniser (AU) soumises à la réalisation(s) d'opération d'ensemble**, sur lesquelles des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) ont été définies. Par ailleurs, certaines zones A Urbaniser sont phasées dans le temps (sous-secteurs 2AUa1 et 2AUa2), en cohérence avec la desserte actuelle/projetée par la voirie et les réseaux Les **différents risques inhérents au territoire communal sont intégrés au sein des pièces réglementaires du PLU** : identification des secteurs soumis aux risques/aléas **Inondation, Feu de Forêt et Mouvements de terrain**, ainsi qu'au phénomène **« retrait du trait de côte »**, auxquels une réglementation spécifique est associée (*dispositions générales et titres V et VI du règlement du PLU principalement*) Les dispositions règlementaires du PLU sont **compatibles avec les dispositions de la loi Littoral** – *Cf. paragraphe 3.4.1.* Enfin, le nouveau cadre réglementaire du PLU **incite à une amélioration de la performance énergétique des constructions**, via notamment la **reprise de la rédaction de l'article 11** des zones U/AU afin d'autoriser les matériaux et procédés de construction plus contemporains et dit « écologiques », en adéquation toutefois avec les intérêts patrimoniaux et paysagers de Six-Fours-les-Plages. Il est à noter que la municipalité a également instauré sur son territoire **un bonus de constructibilité pour les constructions respectant certains critères de performance énergétique ou comportant de dispositifs de production d'énergie renouvelable** (en cohérence avec les dispositions de l'article L.128-1 du Code de l'Urbanisme – *Cf. paragraphe 3.2.9*)
- réalisation d'une **aire d'accueil des gens du voyage**	*A travers la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage d'une capacité de 14 emplacements au niveau du secteur de la Millonne, la commune de Six-Fours-les-Plages répond aux enjeux fixés par le Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage 2012-2018 et le PLH*	
Ainsi le cadre réglementaire du PLU de la commune de Six-Fours-les-Plages est compatible avec les enjeux de limitation de la consommation d'espaces, d'incitation au renouvellement urbain, de prise en compte des risques et des dispositions de la loi littoral, d'amélioration de la performance énergétique des constructions fixés par le PLH Toulon-Provence-Méditerranée.		

En conclusion, les dispositions du Zonage et du Règlement du PLU de Six-Fours-les-Plages sont compatibles avec les dispositions du PLH Toulon-Provence-Méditerranée.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alpicrea.

3.4.3 - Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) Toulon-Provence-Méditerranée :

Enjeux identifiés par le PDU Toulon- Provence-Méditerranée sur le territoire de Six-Fours-les-Plages	Dispositions définies au sein du PADD de la commune de Six-Fours-les-Plages	Principales dispositions définies au sein du Zonage et du Règlement de la commune de Six-Fours-les-Plages
- limiter les besoins de déplacements locaux grâce à un **urbanisme repensé**	***Stratégie Urbaine*** ***Orientation 2.2 – Un développement renforçant les pôles de vie de la commune*** *- intégration de la structure multipolaire de la commune dans les choix de développement – conforter les pôles existants et améliorer les liaisons/connexions entre ces pôles* *- développement de l'habitat prioritairement à proximité des pôles de vie* *- poursuite du renouvellement urbain engagé au niveau du centre-ville (secteur Condorcet notamment)* Ces dispositions visent à concentrer le développement urbain en confortement des pôles existants, limitant les déplacements motorisés	Le PLU répond à l'enjeu de **limiter les besoins de déplacements locaux**, à travers un **développement urbain recentré en confortement des pôles de vie et espaces/axes centraux** de la commune : redéfinition du cadre réglementaire des espaces centraux et définition de zone A Urbaniser (AU) sur lesquelles des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été établies – incitant à une **densification des espaces centraux localisés à proximité de l'offre en équipements, commerces et services de la commune.** La **requalification des principaux axes de circulation de la commune** (voies départementales principalement : D559, D63, D16, D616…) **et leur traitement urbain de qualité sont intégrés au sein du PLU**, à travers : **- la définition d'Emplacements Réservés (ER)** à cet effet **- la définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) **sur les secteurs stratégiques en bordure de ces axes principaux** : OAP qui établissent un **traitement qualitatif de leurs abords dans le cadre des futurs aménagements et opérations** **- l'identification des éléments d'intérêt paysager, ainsi que des cônes de vue remarquables existants en bordure de ces axes principaux** (au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme), en vue de garantir **leur préservation et leur mise en valeur.**
- réaménagement / sécurisation / traitement urbain des axes principaux de la commune	*- poursuite du réaménagement et de la requalification de l'avenue de la Mer et de l'avenue Maréchal Juin*	
- réorganisation de l'offre en stationnement au niveau du centre-ville Reynier pour report sur l'offre en transports en commun - renforcement du maillage viaire Nord-Sud et **amélioration du maillage viaire existant dans certains secteurs** **- développement du réseau de liaisons douces à l'échelle du territoire communal** (aménagement de pistes cyclables, de parkings-vélos en bordure littorale…)	***Stratégie Urbaine*** ***Orientation 2.4 – Un confortement et une diversification de l'offre en équipements en appui sur celle existante*** *- intégration des projets d'équipements en cours ou envisagés à court terme : création de parcs de stationnement et réhabilitation du collège Reynier, franchissements routiers de la Reppe…* ***Orientation 2.5 – Une amélioration des déplacements et le développement d'une offre en transport complémentaire*** *- poursuite du maillage du territoire par les modes doux* *- réorganisation et confortement de l'offre en stationnement* *- requalification de l'avenue de la Mer et affirmation de son rôle d'axe de liaison transversal majeur* *- développement de l'offre en transport en commun, en lien avec la politique de parkings-relais engagée au niveau de la communauté d'agglomération Toulon-Provence-Méditerranée (TPM)*	Les dispositions suivantes du PLU vise à **conforter/restructurer de l'offre en stationnement communale** : **- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** prévoyant la création d'aire de stationnement dans le cadre de l'urbanisation future : notamment en entrée Est du centre-ville Reynier (zone 1AU Bayle), ainsi qu'au niveau du secteur Barras (sous-secteur 1AUh2) **- Emplacements Réservés** (ER) en vue de la création d'aires de stationnement, notamment au niveau de certains hameaux (Gassen, Jaumard, Barras, Curet Haut…) et du Brusc (aménagement du parking existant à proximité du site de l'ancien laboratoire DCN du Brusc) **L'amélioration globale des déplacements sur le territoire de Six-Fours-les-Plages** est planifiée au sein du PLU par la définition d'**Emplacements Réservés (ER) visant à l'aménagement ou à la création de voies de circulations**. Le **renforcement du maillage viaire Nord-Sud** est notamment intégré au PLU via l'établissement d'Emplacements Réservés (ER) spécifiques visant à la l'aménagement ou à la réalisation d'axes de circulation Nord-Sud. De plus, certains projets routiers sont également traduits au sein du PLU (ER) : franchissements de la Reppe et de l'A50… Enfin, le PLU œuvre en faveur d'un **développement des déplacements doux**, par : - la définition d'**Emplacements Réservés (ER)** dédiés à l'aménagement de liaisons piétonnes/cyclables et d'espaces publics **- les Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) qui imposent dans certains secteurs la **réalisation d'aménagements en, faveur des déplacements doux** (piétons/cycles) **- la redéfinition du cadre réglementaire des zones U/AU à vocation mixte, principale d'habitat, ou d'activités économique en faveur des déplacements à vélo** (affectation d'un part des surfaces de stationnement à celui des vélos dans le cadre de certaines opérations – article 12)
Ainsi le cadre réglementaire du PLU de la commune de Six-Fours-les-Plages est compatible avec les enjeux en matière de transports, de déplacements et stationnement fixés par le PDU Toulon-Provence-Méditerranée.		

En conclusion, les dispositions du Zonage et du Règlement du PLU de Six-Fours-les-Plages sont compatibles avec les dispositions du PDU Toulon-Provence-Méditerranée.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alpenc.

3.4.4 - Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée :

Les dispositions réglementaires du PLU sont compatibles avec les orientations fondamentales du SDAGE,, au travers notamment :

- du **maintien en zone Agricole (A) et Naturelle (N) des espaces concernés par le périmètre de protection du captage « Puits de la Pépiole »** - en vue de préserver ces secteurs du développement urbain. De plus, il est précisé qu'un marché d'étude relatif aux procédures d'autorisation et d'utilité publique du puits de Pépiole a été relancé début 2013 (délai demandé dans le marché d'études : 2 ans maximum).
- du **classement en zone Naturelle (N) des milieux aquatiques** (hors installations existantes en bordure littorale : ports, plages, aménagements liés à la fréquentation du public...). De plus, les **herbiers de posidonie identifiés au sein de l'emprise portuaire du Brusc** sont classés dans un **sous-secteur spécifique** (**UPh**) afin de garantir leur protection.
- la **protection des cours d'eau et de leur ripisylve** via leur **identification au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme** (principaux cours d'eau et secteur Prébois notamment), **leur classement en Espace boisés Classés** (EBC - secteur Mourret/Bas-Mourès notamment) et/ou par l'établissement **d'Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) **imposant leur protection/valorisation adaptée** (sous-secteurs 1AUh2 et 1AUh5 et 2AUa1 principalement)
- une **intégration du risque inondation identifié sur Six-Fours-les-Plages** dans les **choix de développement**, ainsi que dans **leur traduction au sein des pièces réglementaires du PLU** (Zonage et Règlement)
- une **actualisation du cadre réglementaire** (articles 4) et la **planification de la réalisation d'ouvrages hydrauliques** (bassins de rétention... définition d'Emplacements réservés et/pou principes édictés au sein des OAP) **en faveur d'une meilleure gestion des eaux pluviales et d'une réduction de la vulnérabilité au risque Inondation**
- un **développement urbain défini en cohérence avec la ressource en eau du territoire et avec la desserte en assainissement** (enjeu de limiter les risques de pollution des milieux aquatiques/naturels)

En conclusion, les dispositions du Zonage et du Règlement du PLU de Six-Fours-les-Plages sont compatibles avec les dispositions du SDAGE Rhône-Méditerranée.

3.4.5 - Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Reppe :

Les pièces réglementaires du PLU intègrent le risque Inondation identifié sur le territoire de Six-Fours-les-Plages, à travers :

- la **délimitation sur les documents graphiques du PLU de l'emprise des secteurs concernés par le risque Inondation** et l'établissement d'une **cartographie annexe** distinguant les **sous-secteurs établis au sein du PPRI de la Reppe** (zones rouges et bleues), ainsi que les **zones de l'Atlas des Zones Inondables** (au-delà des emprises du PPRI) et **celles issues des études réalisées au niveau des ruisseaux côtiers** de la commune
- **l'établissement d'une réglementation associée** précisant les règles de constructibilité au sein de chacun des secteurs identifiés sur la cartographie annexe (*titre V du règlement du PLU – Cf. paragraphe 3.2.5)*.

De plus, des dispositions spécifiques sont établis au sein des zones concernées par le **phénomène « retrait du trait de côte »**

En conclusion, les dispositions du Zonage et du Règlement du PLU de Six-Fours-les-Plages sont compatibles avec les dispositions du PPRI de la Reppe et intègrent les autres éléments de connaissance de l'aléa inondation sur la commune.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C Ingénierie, filiale du Groupe Altereo

3.4.6 - Le Plan Intercommunal de Débroussaillement et d'Aménagement Forestier (PIDAF) du Cap Sicié :

Le PLU est compatible avec les dispositions du **Plan Intercommunal de Débroussaillement et d'Aménagement Forestier (PIDAF) du Cap Sicié**, dans mesure où :

- le **développement urbain de Six-Fours-les-Plages est redéfini en cohérence avec l'aléa Feu de Forêt et le dispositif de défense incendie** de la commune : en ce sens, les anciennes zones NB du POS sont reclassées en zone N1 et une partie des espaces constructibles du POS sont reclassées en zone A et N (*Cf. paragraphe 2.3.1*) au sein du PLU. De plus, les **secteurs de la commune soumis à l'aléa Feu de Forêt sont délimités sur une cartographie annexe**, à laquelle une **réglementation spécifique** (relative principalement à la caractéristiques des accès et de la défense incendie, ainsi qu'aux règles de débroussaillement) est associée (*titre VI du règlement du PLU – Cf. paragraphe 3.2.5*)
- la **création ou l'aménagement de pistes DFCI** est planifiée via la définition d'**Emplacements Réservés** (ER) spécifiques aux documents graphiques du PLU.
- la **délimitation des EBC du précédent POS a été actualisée dans le cadre du PLU**, en cohérence avec les **pistes de défense incendie existantes** (ou projetée – Emplacements Réservés), ainsi qu'avec les **équipements spécifiques** (citernes existantes ou projetées dans le cadre du PIDAF) au sein des entités boisées de la commune. Par ailleurs **une fenêtre de constructibilité a été définie au sein des EBC massif du Cap Sicié afin de permettre l'installation d'une bergerie** (sur les vestiges d'une ancienne bergerie et d'une maison de garde). Cette **activité pastorale participera à renforcer la défense contre l'incendie au sein du massif du Cap Sicié** (débroussaillement naturel limitant la propagation des feux...) – *Cf. paragraphe 2.3.3*

En conclusion, les dispositions du Zonage et du Règlement du PLU de Six-Fours-les-Plages sont cohérentes avec les dispositions du PIDAF du Cap Sicié et intègrent les autres éléments de connaissance de l'aléa feu de forêt sur la commune.

3.4.7 - Le Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage 2012-2018 :

La **commune de Six-fours a répondu à ces objectifs** par l'aménagement d'une **aire d'accueil des gens du voyage d'une capacité de 14 emplacements sur le secteur de la Millonne**, au titre de la communauté d'agglomération Toulon-Provence-Méditerranée (TPM).

3.4.8 - Le Schéma Départemental de la Mer et du Littoral du Var :

Le PLU est compatible avec les 3 grands enjeux identifiés sur le territoire de Six-Fours-les-Plages par le **Schéma Départemental de la Mer et du Littoral**. En effet le cadre réglementaire traduit les orientations du PADD et concilie un développement harmonieux des différentes activités maritimes tout en veillant à leur compatibilité avec la nécessaire préservation des équilibres biologiques et patrimoniaux et ce via :

- la **définition de sous-secteurs spécifiques correspondant aux installations littorales existantes ou projetées** (ports, plages, aménagements liés à la fréquentation du public, ouvrages de protection... zones/sous-secteurs UP/UPI/UPIc et N1p), auxquels une réglementation adaptée est associée
- le **classement en zone N2 des autres secteurs maritimes** (espaces remarquables du littoral, à préserver plus strictement conformément aux dispositions de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

De plus, le PLU permet un **maintien et un confortement de l'offre touristique de la commune**, en **adéquation avec l'enjeu de préserver les espaces d'intérêt écologiques/naturels et/ou paysagers de Six-Fours-les-Plages** :

- définition de **sous-secteurs spécifiques destinés à permettre une pérennisation des installations touristiques existantes** (sous-secteurs UTa, UTc1, UTc2, Nt1 et Nt2) : campings et centres de vacance existants
- distinction de **sous-secteurs spécifiques visant à permettre un confortement et une diversification de l'offre touristique** : reconversion du CCAS du Rayolet (sous-secteur UTh) ou encore reconversion du site de l'ancien laboratoire DCN du Brusc (sous-secteur UFb).
- **possible diversification des exploitations agricoles** vers **l'agritourisme**, la **vente directe à la ferme**...

La réglementation associée à ces différents sous-secteurs est établie en cohérence avec les **caractéristiques paysagères, agricoles et/ou naturelles des espaces concernés**, ainsi qu'avec leur localisation vis-à-vis des espaces d'intérêt écologique (et notamment des espaces remarquables du Littoral).

En conclusion, les dispositions du Zonage et du Règlement du PLU de Six-Fours-les-Plages sont cohérentes avec les dispositions du Schéma Départemental de la Mer et du Littoral du Var

3.4.9 - Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) :

Les dispositions réglementaires du PLU de Six-Fours-les-Plages sont cohérentes avec l'enjeu de **préserver les espaces d'intérêt écologique et les continuités écologiques identifiées sur son territoire**. En effet :

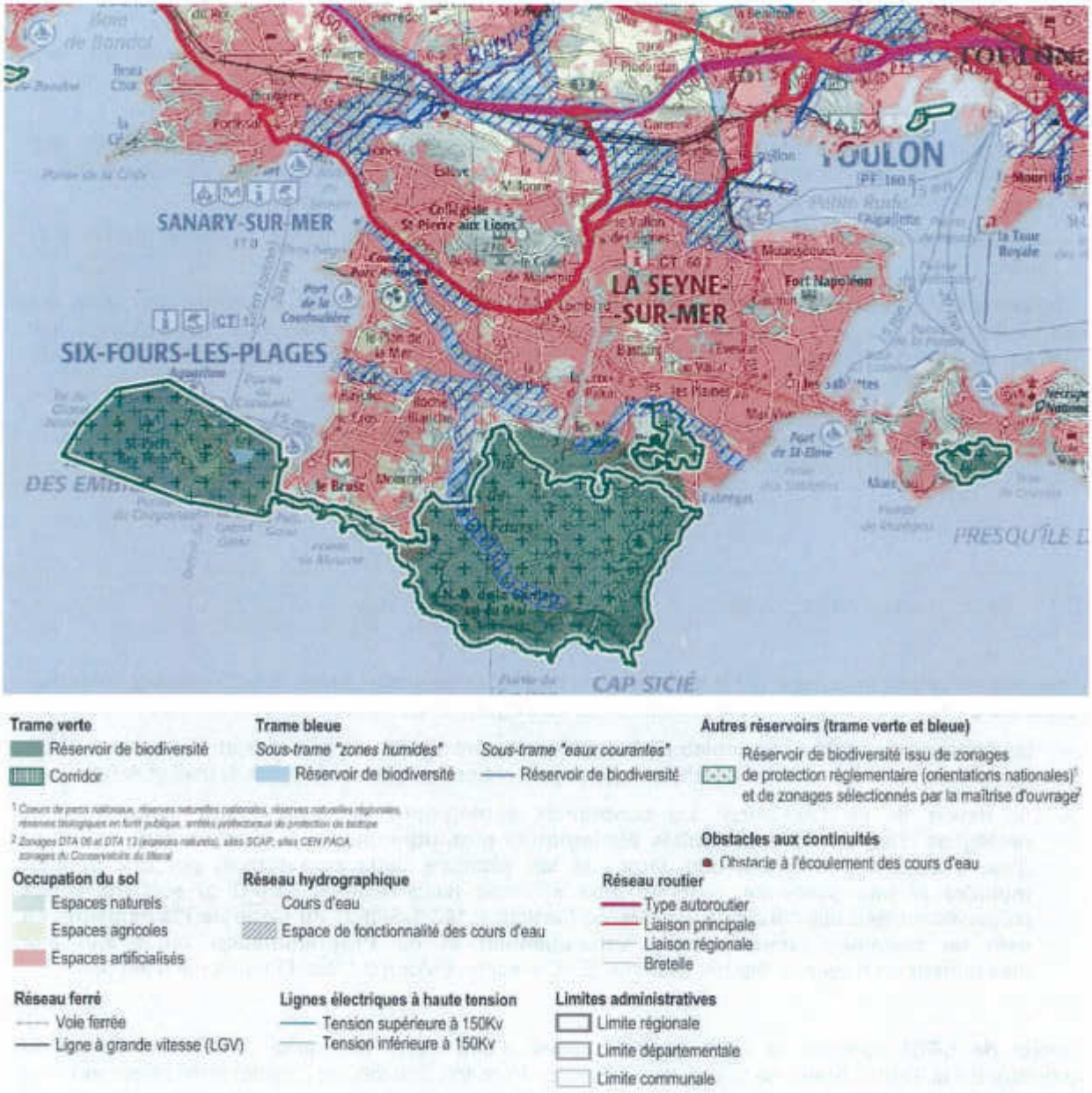
- les **espaces naturels et agricoles de la commune** sont classés en **zones N et A** au sein du PLU, auxquelles une **réglementation visant leur préservation** est associée (zones N1/N2 et A/Ap)
- au travers de ce classement, les **continuités écologiques existantes sont maintenues et protégées**. De plus, les **continuités écologiques plus ponctuelles** – et notamment les **cours d'eau / axes d'écoulement des eaux - et les secteurs bâtis caractérisés par une densité moindre et une présence végétale plus affirmée** (sous-secteurs UEp/UFp) sont également préservés via leur **identification au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, au sein de certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation** ou encore leur **classement en Espaces Boisés Classés** (EBC – secteur Mourret / Bas-Mouriès par exemple).

Le **projet de SRCE** identifie en effet **certains cours d'eau** de la commune comme des **éléments constitutifs de la Trame Bleue** de la commune (Reppe, Pontillot, Bouchou et Rayolet principalement). Les abords immédiats de ces cours d'eau sont quasi intégralement artificialisés au niveau des zones urbaines les plus denses (centre-ville Reynier, abords des principales voies départementales et de la frange littorale...). Toutefois, **des linéaires boisés/végétalisés accompagnent toujours ces cours d'eau plus ponctuellement au sein des zones pavillonnaires plus périphériques** (piémonts du Cap Sicié principalement). Ainsi **ces linéaires boisés/végétalisés sont identifiés, au titre du L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme dans le cadre du projet de PLU**, le long de la **Reppe**, ainsi que des **ruisseaux** du **Bouchou**, du **Rayolet**, des **Roches Blanches** et des **Salles.**

Dans le même objectif, la **continuité écologique identifiée entre les collines Tante Victoire et du Fort de Six-Fours-les-Plages** (traversant le secteur **Prébois** – zone 2AUa1 à vocation économique) **est également identifiée comme élément à préserver au titre de l'art. L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.**

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteres

Cartographie du projet de SRCE PACA – Zoom sur la commune de Six-Fours-les-Plages



Source : projet de SRCE PACA

En conclusion, les dispositions du Zonage et du Règlement du PLU de Six-Fours-les-Plages sont cohérentes avec l'enjeu de préserver les espaces d'intérêt écologique et les continuités écologiques de la commune porté par le SRCE PACA

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

B – EVALUTATION ENVIRONNEMENTALE - INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES MISES EN ŒUVRE POUR SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

Préambule

Etant soumis à **évaluation environnementale** (et ainsi conformément aux dispositions de l'**article R.123-2-1 du Code de l'Urbanisme**), le présent Rapport de présentation du PLU de Six-Fours-les-Plages :

- **Expose le diagnostic du territoire de la commune** (*Cf. pièces 1-1 et 1-3.a du PLU*) et **décrit l'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, plan et programmes avec lequel il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération** (*Cf. paragraphes A - 1.5 et 3.4 du présent Rapport de présentation*)
- **Analyse l'état initial de l'environnement** (*Cf. pièces 1-1 et 1-3.a du PLU*) et les **perspectives de son évolution** en exposant, notamment, les **caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU** (*Cf. paragraphe B - 1 ci-après et pièces 1-3.a, 1-3.b et 1-3.c du PLU*)
- **Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement** et expose les **conséquences éventuelles de l'adoption du PLU sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement** (*Cf. paragraphe B - 2 ci-après et pièces 1-3.a, 1-3.b et 1-3.c du PLU*)
- **Explique les choix retenus pour établir le PADD** (*Cf. paragraphe A – 1 du présent Rapport de Présentation*) et **expose les motifs de la délimitation des zones**, des **règles qui y sont applicables** et des **orientations d'aménagement** (*Cf. paragraphes A – 2 et 3 du présent Rapport de présentation*)
- **Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il a lieu, les conséquences dommageables de la muse en œuvre du PLU sur l'environnement** (*Cf. paragraphe B – 2 ci-après*)
- **Rappelle que le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application**, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de son approbation (*Cf. paragraphe B – 3 ci-après*)
- **Comprend un résumé non technique** (*Cf. paragraphe B – 4 ci-après*)

1 – Zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU

Le **projet de développement de Six-Fours-les-Plages à l'horizon 2025** est établi au sein du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** et traduit à travers les **pièces réglementaires du PLU** (zonage, règlement, Orientations d'Aménagement et de Programmation). Sa définition a conduit à une **évolution du cadre réglementaire** principalement au niveau des **secteurs suivants** :

1.1 – Les 11 sites stratégiques pour le développement de Six-Fours-les-Plages

11 sites stratégiques, à **vocation mixte**, **principale d'habitat** ou d'**activités économiques**, ont été classés en **zones A Urbaniser** (AU) au sein du PLU et font l'objet d'une **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** afin de garantir une qualité urbaine et l'intégration de l'urbanisation future dans l'environnement et les paysages. La liste de ces 11 sites stratégiques est la suivante :

- Site n°1 : **zone 1AU** en entrée Est de la commune – secteur « Guigou » - vocation mixte
- Site n°2 : **zone 1AU** en entrée Est du centre-ville Reynier – secteur « Bayle » - vocation mixte
- Site n°3 : **zone 1AUh1** au Sud du centre-ville Reynier – secteur « Bouillibaye » - vocation principale d'habitat
- Site n°4 : **zone 1AUh2** au Sud-Ouest du centre-ville Reynier – secteur « Barras » - vocation principale d'habitat
- Site n°5 : **zone 1AUh3** en bordure de l'avenue de la Mer – secteur « Les Hoirs Nord » - vocation principale d'habitat
- Site n°6 : **zone 1AUh4** en bordure de l'avenue de la Mer – secteur « Bucarin » - vocation principale d'habitat

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

- Site n°7 : **zone 1AUh5** entre le centre-ville Reynier et le Brusc – secteur « Camp Mégier » - vocation principale d'habitat
- Site n°8 : **zone 1AUh6** au Sud-Est du centre-ville Reynier – secteur « Allègre » - vocation principale d'habitat
- Site n°9 : **zone 1AUh7** au Nord de l'avenue du Président Kennedy – secteur « Bernard Bas » - vocation principale d'habitat
- Sites n°10 et 11 : **Zones 2AUa1 / 2AUa2** au Nord-Est de la commune – secteurs « Prébois / Millonne » - vocation d'activités économiques. Le **secteur « Prébois »** est par ailleurs **identifié comme stratégique par le SCOT Provence-Méditerranée**. Il est à noter que le secteur « Pertuade », limitrophe à l'Est a été reclassé en zone Naturelle (N1/N2) au PLU, alors que le POS prévoyait son urbanisation potentielle (zone INA).

Les **orientations retenues pour chacun de ces secteurs stratégiques** sont détaillées au **paragraphe 1.7.6 – B** du présent Rapport de présentation.

A l'exception de l'extension à vocation économique de Prébois (zone 2AUa1), la totalité de ces sites correspondent à des **espaces résiduels intégrés au sein des tissus urbains actuels de Six-Fours-les-Plages**. Ainsi, au regard de leur **caractère artificialisé et/ou du fait qu'ils soient cernés par l'urbanisation existante**, les **enjeux environnementaux** de ceux-ci sont jugés **faibles**.

Une **nuance** est néanmoins à apporter pour les **sites n°8** (zone 1AUh6 « Allègre ») **et n°9** (zone 1AUh7 « Bernard Bas »), qui bien qu'ils constituent des **espaces interstitiels de taille limitée au sein de la tache urbaine actuelle de Six-Fours-les-Plages**, se localisent **en frange d'espaces naturels** (respectivement les piémonts du Massif du Cap Sicié et la colline Tante Victoire). Le PLU encadre l'urbanisation future de ces deux sites afin de garantir la préservation de ces espaces, au travers des dispositions suivantes des **OAP n°8 et 9** :

- **instauration d'une densité et hauteur des constructions dégressive** à mesure que l'on s'approche des espaces à dominante naturelle limitrophe
- **appui des limites constructibles sur celles de l'urbanisation existante autour des sites considérés**, afin de ne pas engendrer d'expansion de l'urbanisation au sein des espaces purement naturels de Six-Fours-les-Plages. Pour le site n°8 (zone 1AUh6 « Allègre), une future DFCI – identifié par un Emplacement Réservé - marquera clairement la limite Sud de l'emprise de la zone (incluant l'espace vert mentionné ci-dessous).
- **ménagement d'un espace vert collectif de transition** entre l'urbanisation future à vocation d'habitat et les piémonts du Cap Sicié (zone 1AUh6 « Allègre ».

Ainsi, au regard des caractéristiques des sites n°1 à 9 et 11, ainsi que des dispositions prises par le PLU sur les sites n°8 et 9, il est possible de conclure que **seul le site n°10 - zone 2AUa1 secteur « Prébois » - constitue une zone susceptible d'être touchée de manière notable par la mise en œuvre du PLU**

1.2 – Le site à enjeu de renouvellement urbain – secteur « Condorcet » au niveau du centre-ville Reynier

S'ajoute aux 11 sites stratégiques précédemment évoqués celui de Condorcet (sous-secteurs UBa1 et UBa2), au niveau du centre-ville Reynier, sur lequel la municipalité planifie une **opération de renouvellement urbain** en vue de répondre aux objectifs suivants :

- **restructurer et réorganiser l'offre en équipements publics existantes** (équipements scolaires…)
- **redéfinir la desserte viaire du site, affirmer la vocation mixte du site et produire une offre diversifiée en logements au cœur du centre-ville de Six-Fours-les-Plages**
- **assurer une diversité des formes urbaines et une insertion des nouvelles constructions dans leur environnement bâti, patrimonial et paysager**

Les **orientations retenues pour le secteur « Condorcet »** sont exposées au sein de l'**OAP n°13**, et détaillée au paragraphe 1.7.6 – C du présent Rapport de présentation.

Le **caractère déjà urbanisé** et sa **situation au cœur du centre-ville Reynier** permettent de conclure qu'il ne s'agit pas d'une zone susceptible d'être touché de manière notable par la mise en œuvre du PLU.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo

1.3 – Les deux secteurs stratégiques identifiés par le SCOT Provence-Méditerranée : secteurs « Plan de la Mer » et « Mourret / Bas-Mouriès »

Au-delà du secteur Prébois, **deux sites à enjeux pour le développement à vocation d'habitat et d'équipements de la commune de Six-Fours-les-Plages** ont été identifiés au sein du **SCOT Provence Méditerranée** : les secteurs **Plan de la Mer** et **Mourret / Bas-Mouriès**.

En cohérence avec la localisation, les caractéristiques et la desserte (par la voirie / les réseaux) de ces secteurs, la municipalité a fait le choix d'établir deux **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) afin d'**expliciter le parti d'aménagement retenu au niveau de ces derniers**.

Les **orientations retenues pour les secteurs « Plan de la Mer » et « Mourret / Bas-Mouriès »** sont exposées au sein des **OAP n°11 et 12**, et détaillées au paragraphe 1.7.6 – C du présent Rapport de présentation.

Compte-tenu du fait que le **secteur « Plan de la Mer »** se situe à **proximité du littoral** et que le secteur **« Mourret / Bas-Mouriès »** se localise en **frange des piémonts boisés du Cap Sicié**, ils peuvent **être considérés comme des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU**.

1.4 – Les autres secteurs faisant l'objet d'une évolution du cadre réglementaire au sein du PLU

La redéfinition du cadre réglementaire au sein du PLU induit des évolutions de zonage/règlement dans les secteurs suivants :

1.4.1 – Reconnaissance de l'existant :

Des espaces urbanisés / aménagés existants sont reconnus par un cadre réglementaire adapté dans le cadre du PLU. Il s'agit principalement :

- **des tissus urbains existants – et à vocation économique – en bordure Nord de l'A50 et en extrémité Nord-Est de la commune** (espaces précédemment inscrits en zone NC au POS et reclassés en zone UGb au PLU)
- **du camping des Playes** – au sein de la colline Tante Victoire (secteur précédemment inscrit en zone ND au POS et reclassé en zone Nt1 au PLU, avec un cadre réglementaire adapté et en cohérence avec la localisation de cette structure touristique à la transition entre espaces pavillonnaires et espace remarquable du littoral – colline).
- **des aménagements, installations et constructions existantes en bordure littorale** :
  - **plages** de Bonnegrâce, des Roches Brunes, de la Coudoulière, du Cros et des Charmettes, ainsi que les **aménagements au niveau de la pointe du Gaou** – ces secteurs précédemment inscrits en zone ND au POS sont reclassés en zone UPl/UPlc ou N1p au sein du PLU
  - **ports de la Coudoulière et de l'île des Embiez** – ces secteurs précédemment inscrits en zone ND au POS sont reclassés en zone UP au sein du PLU

S'agissant d'une **reconnaissance stricte de l'existant** – à travers l'établissement d'un **cadre réglementaire adapté** – les secteurs concernés par les évolutions de cadre réglementaire évoquées ne peuvent être considérés comme des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU.

1.4.2 – Secteurs portuaires faisant l'objet de projets :

Deux secteurs portuaires établis dans le cadre du PLU font l'objet de projets :

- **projet de Port Méditerranée** – zone UP – au Sud de la plage de Bonnegrâce (DUP en cours)
- **projet de remise en sécurité, aux normes environnementales et à niveau d'infrsatructure du Port du Brusc** – zones UP/UPh. L'emprise porturaire du Brusc est en partie concernée par la ZNIEFF « Brusc » et est située à proximité du SIC « Lagune du Brsuc ».

Ces deux projets font l'objet d'autorisations préfectorales. Toutefois, au regard de leur **localisation en bordure littorale**, ces deux secteurs peuvent être **considérés comme des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU**.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

1.4.3 – Autres secteurs connaissant une évolution de leur cadre réglementaire au sein du PLU et/ou dans lesquels un développement urbain est potentiel :

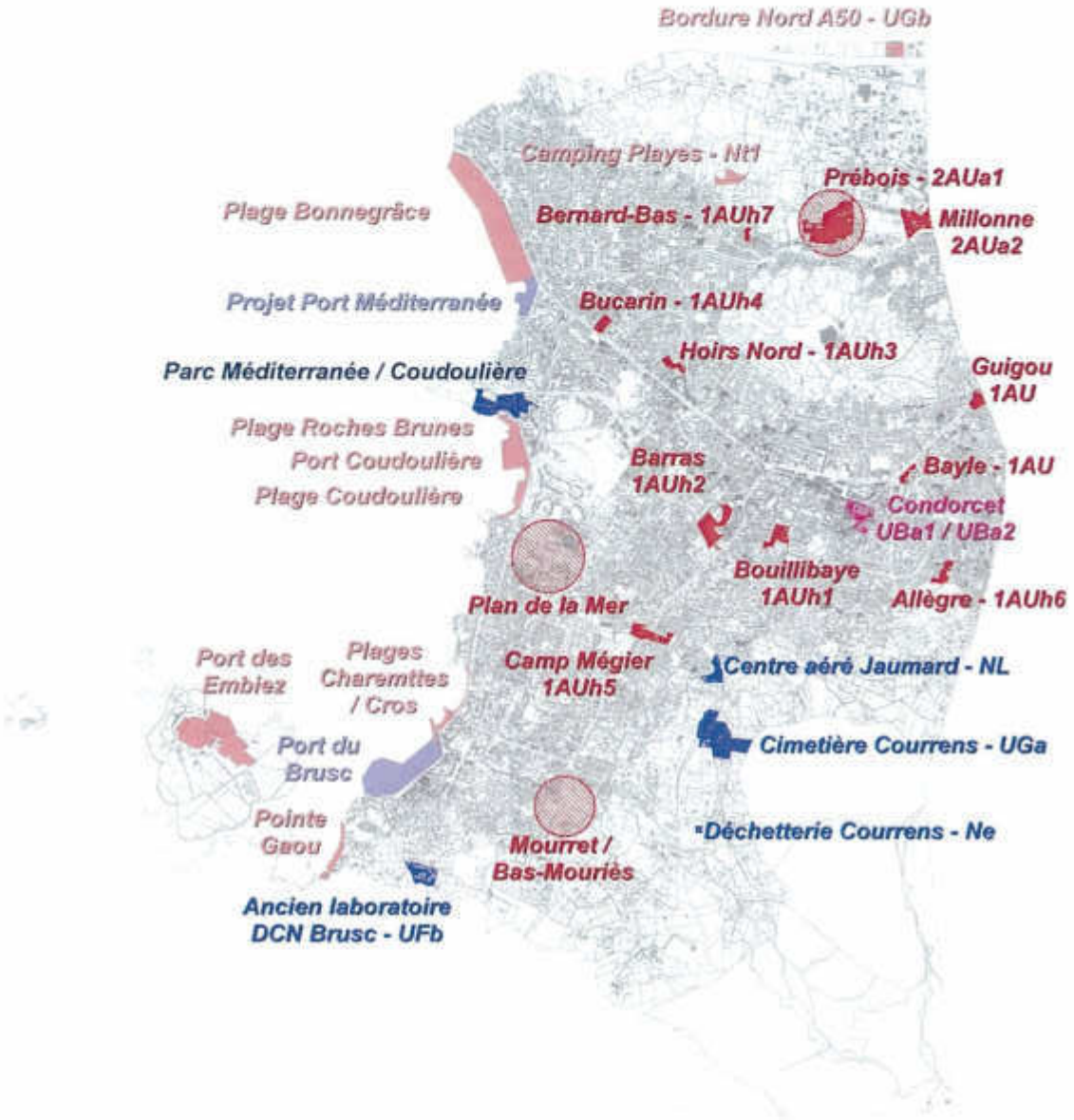
Les secteurs suivants sont également concernés par une évolution de leur cadre réglementaire au sein du PLU et/ou permettront un développement urbain potentiel :

- **site de l'ancien laboratoire DCN du Brusc** – le PLU prévoit sa **possible reconversion** à vocation touristique, d'enseignement ou de recherche (**zone UFb**). La **localisation en bordure littorale** de ce secteur conduit à le **considérer comme une zone susceptible d'être touchée de manière notable par la mise en œuvre du PLU**. De plus, le sous-secteur UFb du PLU est localisé à proximité du pSIC « Embiez-Cap Sicié » et des ZNIEFF « Falaises de la Lecque du Brusc » et « Cap Sicié ».
- **secteur du cimetière de Courrens** – une **zone UGa** a été établie dans le cadre du PLU autour du cimetière dans le but d'accueillir des constructions et installations des services publics ou d'intérêt collectif liés au cimetière. Au regard de la **localisation du secteur au sein des piémonts du Cap Sicié**, ce dernier peut être considéré **comme une zone susceptible d'être touchée de manière notable par la mise en œuvre du PLU**. De plus, le sous-secteur UGa du PLU est localisé à proximité de la ZNIEFF « Cap Sicié ».
- **secteur de la déchetterie de Courrens** – un **sous-secteur Ne** a été créé au niveau de la déchetterie existante, afin de doter cette dernière d'un cadre réglementaire adapté à son maintien. La **localisation de ce sous-secteur au sein des piémonts du Cap Sicié** conduit également à **considérer ce dernier comme une zone susceptible d'être touchée de manière notable par la mise en œuvre du PLU**.
- **secteur du centre aéré existant de Jaumard** – un **sous-secteur NL** a été établi au sein du PLU, afin de doter cette structure d'un cadre réglementaire adapté. Sa **localisation à l'interface entre les tissus pavillonnaires et les piémonts boisés du Cap Sicié** conduit à **considérer ce sous-secteur commune une zone susceptible d'être touchée de manière notable par la mise en œuvre du PLU**.

Enfin, dans le cadre de l'**intégration de la ZAC de la Coudoulière** au sein des pièces réglementaires du PLU, le **secteur regroupant à la fois le Parc Méditerranée** (aménagé dans le cadre de la ZAC et reclassé en zone N1z au PLU) **et le sous-secteur UZCB** (espace résiduel constructible issu de la ZAC) **peut également être regardé comme une zone susceptible d'être touchée de manière notable par la mise en œuvre du PLU**, du fait principalement de sa **localisation en frange** (Parc Méditerranée) **ou à proximité** (sous-secteur UZCB) **du littoral**. De plus, le sous-secteur N1z du PLU correspondant au Parc Méditerranée est localisé à proximité de la ZNIEFF « Pointe Nègre ».

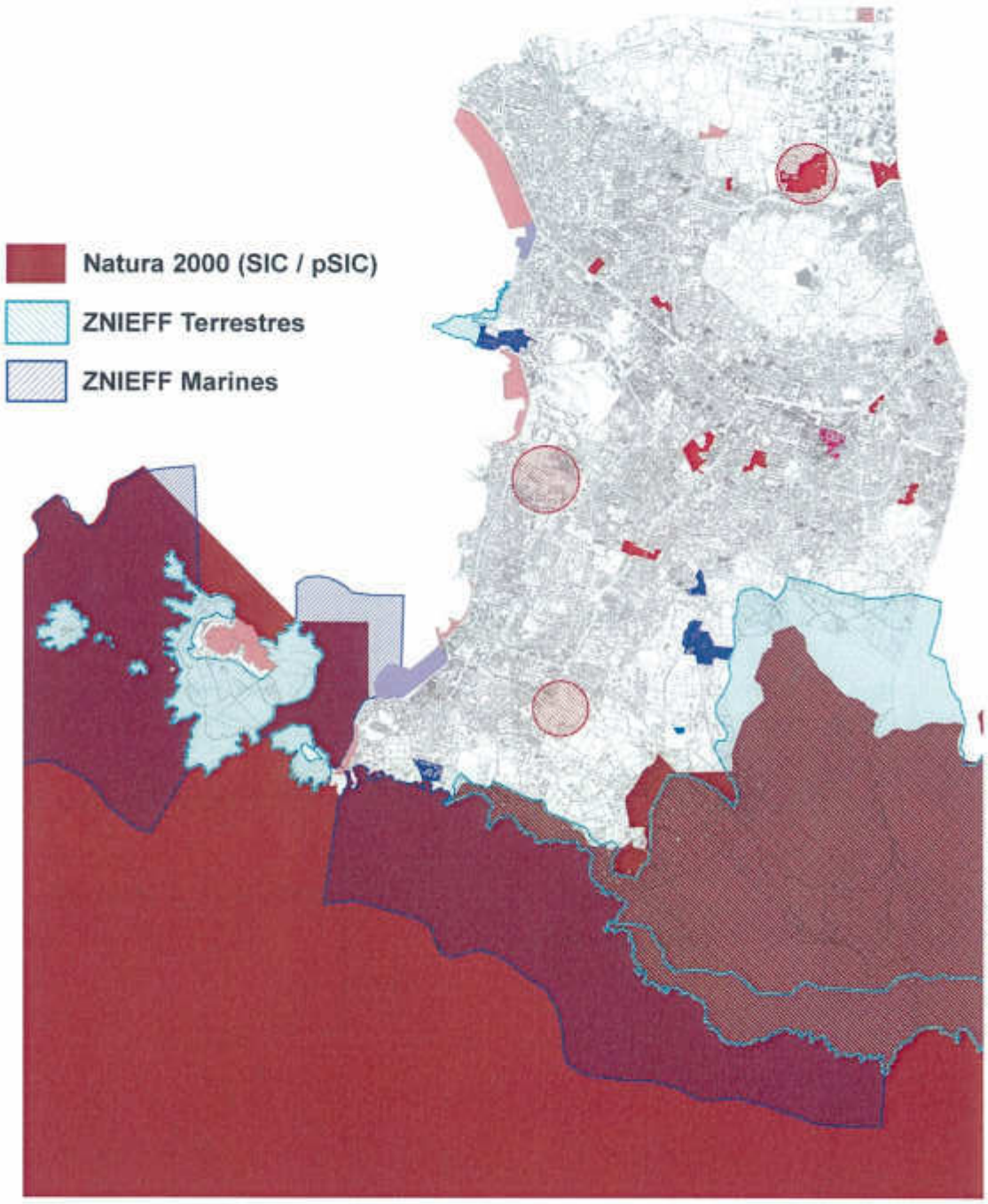
Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Localisation des différents secteurs mentionnés aux paragraphes 1.1 à 1.4 ci-dessus



Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

Localisation des différents secteurs mentionnés aux paragraphes 1.1 à 1.4 ci-dessus et indication des principaux périmètres écologiques (Natura 2000 / ZNIEFF)

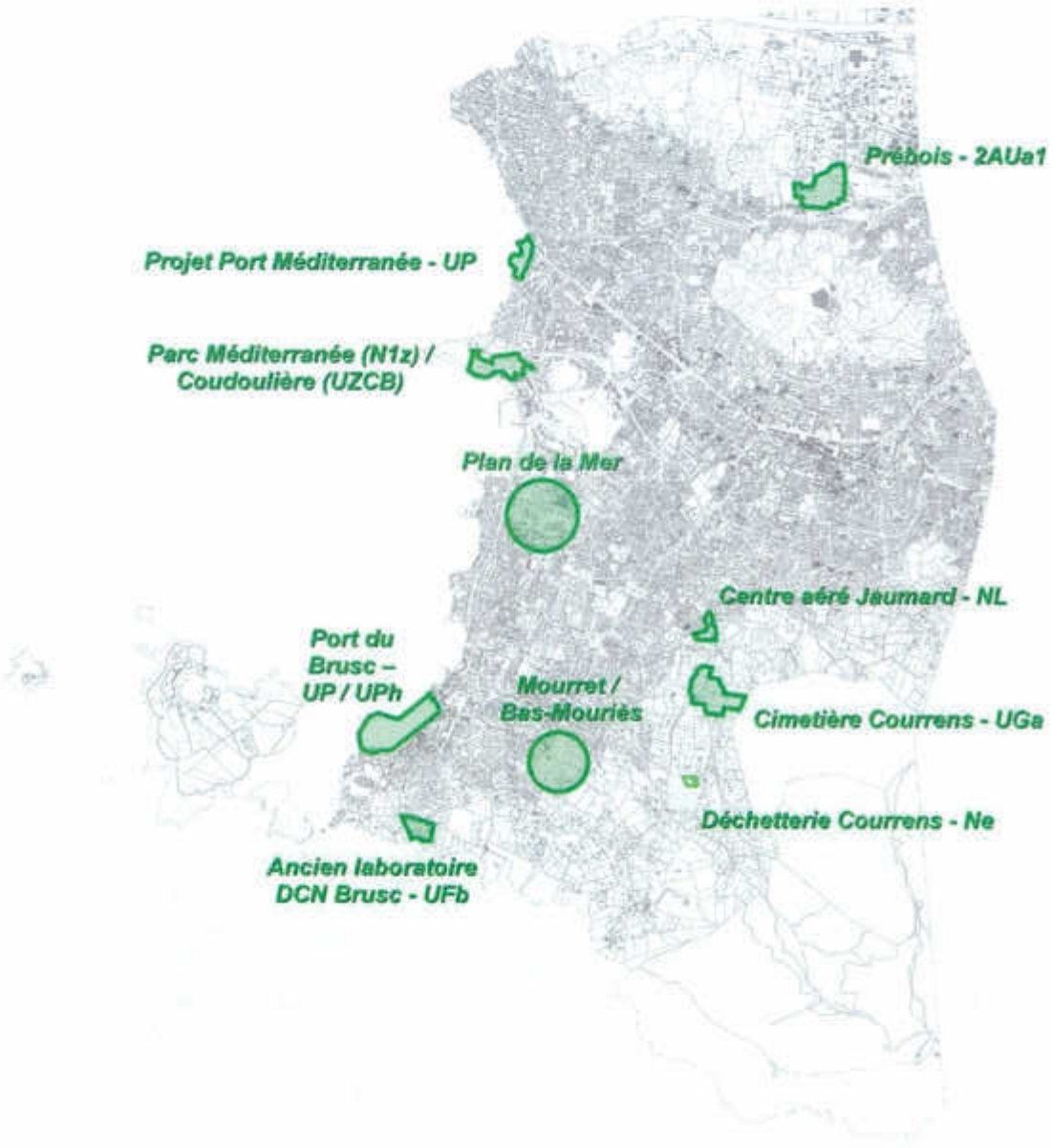


Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

1.5 – Synthèse de l'identification des zones susceptibles d'être touchées de manières notables par la mise en œuvre du PLU

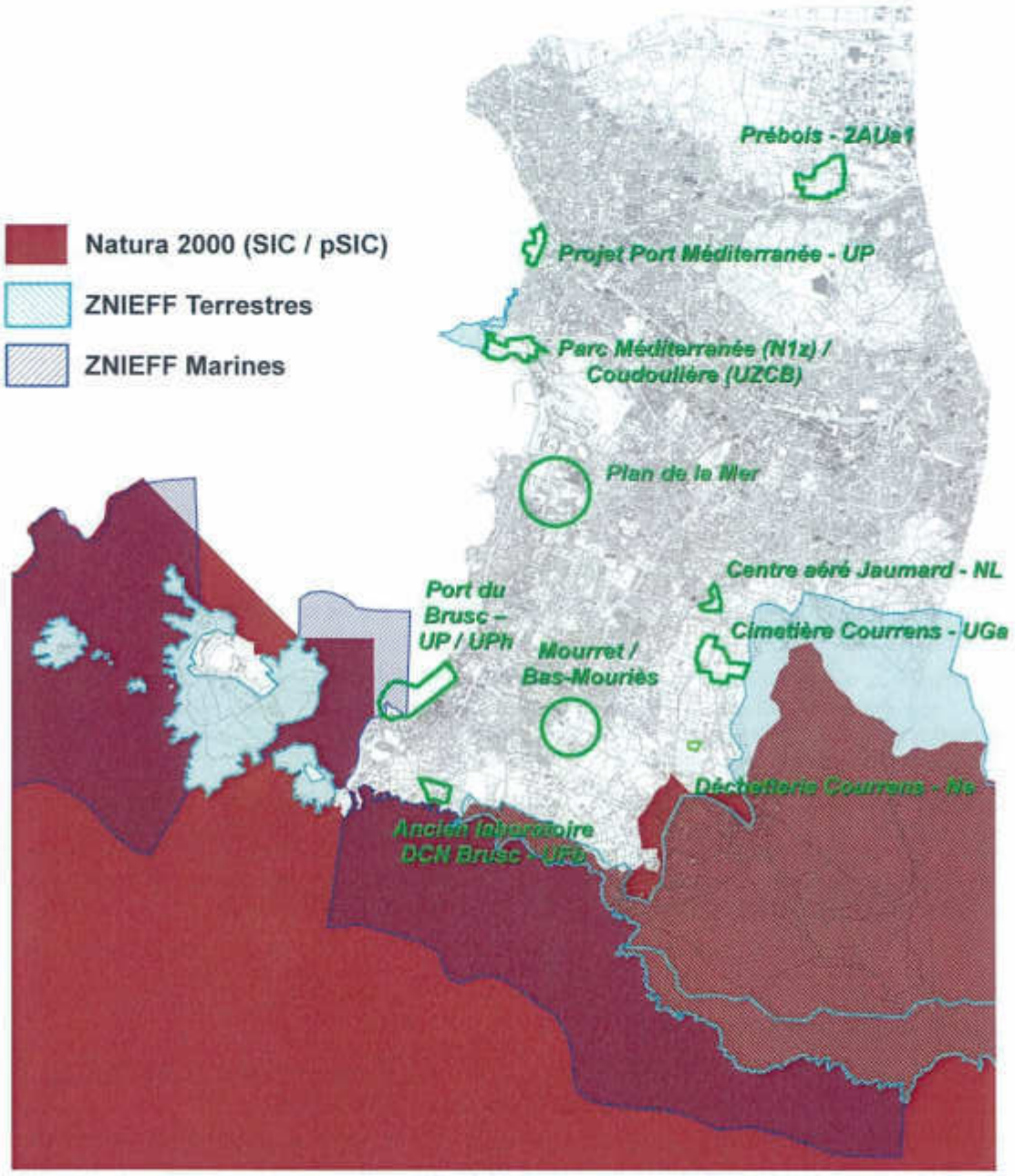
En conclusion, les **10 zones** localisées sur la cartographie suivante sont retenues comme les **zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU**, au sens de l'article R.123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

Localisation des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU



Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo

Localisation des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU, avec indication des principaux périmètres écologiques (ZNIEFF / Natura 2000)



La cartographie ci-dessus permet de montrer que les zones considérées comme « susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU », sont **notamment celles situées au sein ou à proximité de certains périmètres de protection ou inventaires écologiques** (ZNIEFF, Natura 2000). Il est à noter que la distance de ces zones par rapport à l'ensemble des périmètres à statut (Sites Natura 2000, Espaces Naturels Sensibles, zones humides et ZNIEFF) est détaillée au sein de la pièce 1-3-b du PLU – *paragraphe 6.3.*

Afin d'**évaluer plus finement les incidences potentielles du PLU sur 10 zones**, ces dernières ont fait l'objet d'un **état des lieux et de prospections écologiques** détaillés au sein des pièces 1-3.a, 1-3.b – *paragraphe 5* et 1.3-c – *paragraphe 6* du PLU.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alliance

2 – Incidences prévisibles sur l'environnement et mesures de préservation adoptées / favorisées par le PLU

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, ce volet expose les incidences prévisibles et les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.

En réponse aux potentielles incidences du projet, des mesures de préservation de l'environnement et de réduction des nuisances ont été prises en compte dans le cadre de l'élaboration du PLU. Elles se traduisent à la fois au niveau du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et des dispositions réglementaires (Zonage et Règlement). D'autres dispositions législatives sont aussi à prendre en compte. De plus, pour une plus grande efficacité, les mesures s'appuient sur la sensibilisation des acteurs de l'aménagement.

2.1 – Incidences et mesures sur le milieu physique

2.1.1 - Topographie

A – Rappel du diagnostic et des enjeux

Le territoire de Six-Fours-les-Plages est caractérisé par :

- un grand socle allant de 0 à 50 m d'altitude, qui constitue les 2/3 de la superficie de la commune et qui est très majoritairement occupé par l'urbanisation
- trois principaux reliefs - les collines Tante Victoire et du Fort de Six-Fours, ainsi que le massif du Cap Sicié - qui encadrent et marquent les limites de l'urbanisation actuelle. Ces reliefs sont quasi-intégralement boisés (à l'exception de quelques poches agricoles, notamment en frange des collines et au niveau des piémonts du Cap Sicié)
- un archipel d'îles (Embiez, Petit et Grand Rouveau), dont la principale culmine à 45 m d'altitude. L'île des Embiez est composée d'une mosaïque d'occupation du sol (installations portuaires, urbanisation, équipements de sports/loisirs, espaces naturels boisés et terres agricoles), tandis que les îles du Petit et du Grand Rouveau sont à dominante naturelle (seules quelques constructions, dont un phare, sont recensées sur l'île du Grand Rouveau).

L'enjeu au sein du PLU est de **respecter et de préserver tant que possible la topographie naturelle** de la commune.

B – Incidences prévisibles du PLU

Incidences prévisibles du PLU à l'échelle du territoire de Six-Fours-les-Plages et au sein des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU :

Le projet peut fragiliser la topographie du territoire, tant au sein des zones actuellement urbanisées, que ce celles A Urbaniser (AU) ou spécifiquement dédiées à certaines constructions/installations. A Six-fours-les-Plages, l'incidence est réduite car les zones d'urbanisation s'insèrent soit dans le tissu bâti actuel, soit en continuité immédiate de ces derniers. Les grandes entités topographiques naturelles (collines Tante Victoire / du Fort de Six-Fours et massif du Cap Sicié) sont quant-à-elles maintenues quasi-intégralement en zone naturelles (N1/2) ou agricoles (A/Ap). Il en est de même des espaces non bâtis ou à dominante naturelle de l'archipel des Embiez.

Par ailleurs, aucun projet d'infrastructure susceptible d'avoir une incidence significative sur la topographie n'est envisagé sur la commune.

C – Mesures

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	Les objectifs de **préservation des entités topographiques majeures composant et marquant le grand paysage de Six-Fours-les-Plages** (collines, massif du Cap Sicié et Archipel des Embiez) sont inscrits au sein de l'**orientation 1.1 du PADD**. Cette orientation vise à la fois la préservation des espaces naturels et agricoles de la commune par une limitation de l'expansion urbaine sur ces secteurs. Le développement urbain est ainsi planifié en confortement des pôles de vie et espaces/axes centraux de

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

	Six-fours-les-Plages (au sein ou en continuité immédiate de la tache urbaine actuelle) et n'engendrera pas d'expansion urbaine supplémentaire sur les reliefs. Ce choix de développement vise à assurer une intégration des constructions dans le paysage et donc la topographie de la commune. De plus, le **relief contrasté de la commune crée des vues intéressantes que le PLU souhaite identifier et préserver**. Les principaux cônes de vue à maintenir / valoriser sont ainsi repérés au sein du **PADD – orientation 1.2**.
Zonage	Mesures prises à l'échelle du territoire de Six-Fours-les-Plages et au sein des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU : En cohérence avec les orientations retenues au sein du PADD, **une partie du potentiel résiduel constructible du précédent POS est reclassé en zone Agricole (A) ou Naturelle (N)**. C'est notamment le cas des anciennes zones NB, ainsi que d'une partie des zones UE/UF et INA du POS localisées au sein ou en continuité immédiate des entités topographiques naturelles majeurs de Six-Fours-les-Plages (collines, massif du Cap Sicié) – **au total, près 87 ha de zones U/NA/NB du POS ont été reclassés en zone Agricoles** (11 ha) **ou Naturelles** (75,8 ha) - *Cf. paragraphe 2.3.1.* Cette réduction du potentiel constructible du POS a notamment été opérée au sein des secteurs « Mourret / Bas-Mouriès », « Plan de la Mer » et « Pertuade » à proximité immédiate Ouest du secteur « Prébois » - *Cf. paragraphe 2.3.1.* De plus, les **reliefs majeurs de la commune**, identifiés par le **SCOT** comme **espaces remarquables du Littoral**, sont classés en **zone N2** à laquelle un enjeu de préservation plus stricte est associé. Il en est de même des **espaces agricoles d'intérêt paysager** (en frange des collines et au sein de l'île des Embiez), qui sont inscrits en **sous-secteur Ap**. Par ailleurs sont identifiés aux documents graphiques du PLU les **cônes de vue remarquables à préserver** au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.
Dispositions réglementaires	Mesures prises à l'échelle du territoire de Six-Fours-les-Plages et au sein des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU : De manière générale, **dans l'ensemble des zones du PLU, le règlement n'autorise que les affouillements et exhaussements du sol nécessités par les constructions et installations autorisées**, afin de limiter la modification de la topographie naturelle et de garantir une intégration des constructions et installations dans le relief / le paysage de la commune. La **définition de la hauteur maximale des constructions** (articles 10) **est précisée au sein des dispositions générales** du règlement : la hauteur maximale imposée au sein des différents zones et sous-secteurs du PLU s'établie à partir du sol naturel, toujours dans l'objectif de limiter les surélévations et terrassements non nécessaires. De plus, la **hauteur maximale des constructions est définie de manière différenciée selon les zones/sous-secteurs de la commune**, en adéquation avec leur vocation, avec les **caractéristiques des constructions existantes** et avec leur **localisation vis-à-vis des entités topographiques majeures de la commune** (hauteur dégressive à mesure que l'on s'éloigne des espaces urbains centraux et que l'on s'approche des reliefs boisés de Six-Fours-les-Plages). Les **articles 11** du règlement appuient également, dans un **souci d'intégration**, l'importance d'un **aspect des constructions compatible avec le caractère régional, le site et le paysage**, mais également d'un **respect du caractère des lieux avoisinants**. Ces mesures ont été également mises en œuvre de manière adaptée au sein des zones susceptibles d'être touchée de manière notable par la mise ne œuvre du PLU. Au sein des **espaces remarquables du Littoral** – classés en **zone N2** - seuls les aménagements et installations listés à l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme sont admis, dans le but d'assurer leur **préservation plus stricte**. De même, au sein du **sous-secteur Ap**, aucune nouvelle construction, y compris agricole, n'est admise afin de préserver strictement les espaces agricoles d'intérêt paysager.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

Dispositions réglementaires [suite]	Le règlement des zones concernées par les **cônes de vue remarquables** identifiés aux documents graphiques du PLU édicte des **règles spécifiques visant à garantir le maintien de ces cônes de vue** (articles 11).
Autres dispositions législatives à prendre en compte	Au-delà du PLU et de ses dispositions réglementaires, il convient de rappeler que d'autres articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations s'appliquent. L'article L.123-5 indique notamment que « *le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols* [...]. *Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement [...] et avec leurs documents graphiques.* ». Enfin la gestion des permis de construire doit permettre une meilleure prise en compte de cette problématique.

Sensibilisation des acteurs dans le cadre des projets d'aménagement

S'il est difficile de trouver une traduction réglementaire à l'ensemble des problématiques que soulève la prise en compte de la topographie dans les opérations d'aménagement, elles n'en sont pas moins prépondérantes pour la bonne réussite d'intégration dans son environnement d'un projet. C'est donc tout naturellement que les services de la collectivité cherchent à accompagner les aménageurs et les pétitionnaires pour rappeler un certain nombre de principes :

- le relief apparaît comme l'un des premiers éléments à aborder dès le démarrage de la réflexion ayant pour objet une nouvelle opération en tant que spécificité du site (ex : belvédère possible qui offre des vues sur le site ou son environnement), éléments d'accroche, lignes de force du paysage,...

- l'insertion paysagère d'une opération se fait en 3 dimensions et dans le cas où le terrain nécessite des modelés, il convient d'être très vigilant au contrôle des déblais/remblais.

2.1.2 - Géologie

A – Rappel du diagnostic et des enjeux

La commune de Six-Fours-les-Plages occupe une place singulière dans l'Ouest toulonnais. Son socle géologique est en effet constitué par des roches métamorphiques (schistes et phyllades principalement) dans un contexte calcaire caractéristique des collines toulonnaises. Cette particularité géologique a des implications écologiques ci-après.

Ce socle apparaît à la faveur du relief, plus accentué sur la partie Sud de la commune (Cap Sicié) où il culmine à 350 m d'altitude environ. Les parties planes du territoire communal sont quant-à-elles formées de terrains alluvionnaires.

Géomorphologie

Le territoire de Six-Fours-les-Plages se situe dans le prolongement occidental du massif « métamorphique » des Maures, et constitue un des secteurs du paysage littoral de la Provence cristalline qui contraste avec celui des massifs de la Provence calcaire en arrière-plan. Cette appartenance géologique particulière se traduit notamment dans le paysage par la présence d'une végétation différente de caractère acidophile : les maquis, les pins parasols et les chênes lièges sur les roches rouges, par opposition à la végétation « calcaire » de la garrigue, des pins d'Alep et des chênes verts sur les roches blanches.

L'enjeu au sein du PLU est de **réduire l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols**.

B – Incidences prévisibles du PLU

Incidences prévisibles du PLU à l'échelle du territoire de Six-Fours-les-Plages et au sein des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU :

Les caractéristiques géologiques de la commune ne devraient pas empêcher l'aménagement des zones urbanisables, ainsi que le renouvellement urbain des zones déjà urbanisées de Six-Fours-les-Plages. Aucun élément contradictoire n'est en effet apparu à la lecture des éléments de référence relatifs à la géologie de la commune.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

C – Mesures

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	Le PADD affirme l'enjeu de **préserver les caractéristiques paysagères de la commune** et notamment celles des **secteurs bâtis en frange d'espaces naturels, qui présent une densité moindre et une présence végétale plus affirmée** (orientation 1.2). Dans la même logique les **propriétés remarquables** (« espaces à grands jardins ») sont également identifiées au sein de l'orientation 1.2 du PADD en vue de leur préservation. Enfin, le PADD appuie l'enjeu de **limiter l'imperméabilisation des sols** et d'**améliorer la gestion des eaux pluviales** (orientation 1.6).
Zonage	Mesures prises à l'échelle du territoire de Six-Fours-les-Plages et au sein des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU : Les **espaces bâtis d'intérêt paysagers**, caractérisés par une **densité moindre** et par une **présence végétale plus affirmée** sont classés en **sous-secteurs UEp et UFp.** **Les propriétés remarquables « espaces à grands jardins »** sont classées en **zone UJ** au sein du PLU. De plus, les **espaces verts à préserver** et les **éléments végétaux intéressants** sont identifiés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme. Des **espaces à planter** sont également définis au titre de cet article (notamment au sein des propriétés remarquables ou à proximité de hameaux). De tels éléments à préserver / à aménager / à requalifier sont notamment identifiés au niveau des secteurs « Prébois » (continuité écologique entre les collines Tante Victoire et du Fort de Six-Fours »), « Laboratoire DCN du Brusc » (espaces à naturels à requalifier en bordure littorale) et « Déchetterie Courrens (espaces à planter en limite de la future extension de la déchetterie). Enfin, des **Zones d'Expansion des Crues (ZEC)**, strictement inconstructibles, sont identifiées au zonage du PLU.
Dispositions réglementaires	Mesures prises à l'échelle du territoire de Six-Fours-les-Plages et au sein des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU : Les dispositions réglementaires du précédent POS sont actualisées : - la **constructibilité** (emprise au sol et hauteur maximales) admise dans les différentes zones U/AU a été redéfinie en **cohérence avec l'existant** et avec la **localisation des différents zones/sous-secteurs vis-à-vis des pôles de vie et axes/espaces centraux** de la commune. - la **réglementation des espaces verts et des plantations** (article 13) vise à garantir le **maintien d'un minimum d'espaces non imperméabilisés, traités et plantés** en accompagnement des futures constructions. Ce minimum est adapté à la vocation et à la densité actuelle des différents secteurs urbains de Six-Fours-les-Plages. - la **réglementation relative à la gestion des eaux pluviales** (article 4) incite à une **rétention des eaux à la parcelle** et à une **limitation de l'imperméabilisation des sols**. Enfin, des dispositions spécifiques sont instaurées afin de garantir la **préservation des éléments d'intérêt paysagers** identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme. Ces mesures ont été mises en œuvre également de manière adaptée au sein des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU.
Autres dispositions législatives à prendre en compte	Au-delà des dispositions du PLU, les conditions générales d'implantation de carrières sont soumises à autorisation ou à déclaration selon la gravité des dangers et des inconvénients que peuvent représenter leur exploitation (article L.511-1 du Code de l'Environnement)

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Sensibilisation des acteurs dans le cadre des projets d'aménagement
S'il est difficile de trouver une traduction réglementaire à l'ensemble des problématiques que soulève l'enjeu de limiter l'artificialisation/imperméabilisation des sols dans les opérations d'aménagement, elles n'en sont pas moins prépondérantes pour la bonne réussite d'intégration dans son environnement d'un projet et pour une bonne gestion des eaux pluviales. C'est donc tout naturellement que les services de la collectivité cherchent à accompagner les aménageurs et les pétitionnaires pour rappeler un certain nombre de principes : - une limitation de l'imperméabilisation des sols permet à la fois de faciliter l'intégration des futures constructions et installations dans leur environnement – tant bâti que naturel/agricole – et de limiter/réduire le phénomène de ruissellement des eaux pluviales (et donc les conséquences négatives que peut engendrer ce phénomène) - les espaces non imperméabilisés peuvent être le support d'aménagements paysagers et/ou d'espaces verts communs qualitatifs au sein des futures opérations d'aménagement.

2.2 – Incidences et mesures sur le réseau hydrographique et la ressource en eau

2.2.1 – Réseau hydrographique et zones humides

A – Rappel du diagnostic et des enjeux

Le réseau hydrographique de Six-Fours-les-Plages est constitué par :

- la mer méditerranée qui borde le territoire communal sur ses façades Ouest et Sud
- la Reppe, qui marque la limite Nord de la commune
- plusieurs ruisseaux côtiers qui parcourent le territoire communal d'Est en Ouest pour se jeter dans la mer (ruisseaux Augias, Pontillot, Bouchou, Rayolet, les Roches Blanches et les Salles). Ces ruisseaux traversent la zone urbanisée de Six-Fours-les-Plages.

De plus, deux zones humides sont recensées sur le territoire de Six-Fours-les-Plages : les plans d'eau de la Coudoulière et l'extrémité Est de l'île des Embiez.

L'enjeu au sein du PLU est double :

- **concilier aménagement et mise en valeur du littoral et préservation de ses intérêts écologiques**
- **limiter les occupations du sol susceptibles de nuire au fonctionnement et à la qualité des eaux du réseau hydrographique et des zones humides de la commune, ainsi que le ruissellement urbain**.

B – Incidences prévisibles du PLU

Incidences prévisibles du PLU à l'échelle du territoire de Six-Fours-les-Plages et au sein des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU :

Les cours d'eaux et ruisseaux ont longtemps eu une fonction purement utilitariste et fonctionnelle, soit comme support de l'activité agricole ou industrielle, soit comme exutoire de l'assainissement. Ils ont longtemps été absents des préoccupations d'aménagement en terme qualitatif.

Le littoral quant-à-lui est depuis longtemps le support à la fois d'activités économiques (ports) et d'une fréquentation touristique importante.

Aujourd'hui la gestion du littoral et du réseau hydrographique est un enjeu essentiel du PLU, que ce soit :

- en tant qu'espace à mettre en valeur et en capacité de structurer le territoire
- en tant qu'enjeu environnemental, à travers une gestion collective et équilibrée du patrimoine commun que constituent l'eau et les milieux aquatiques

A Six-fours-les-Plages, les actions générées par le PLU ne vont pas engendrer d'impacts négatifs dans la mesure où elles visent à concilier préservation des milieux aquatiques/zones humides et gestion des installations existantes. De plus, des dispositions supplémentaires ont été établies dans le cadre du PLU pour renforcer la protection de ces milieux aquatiques/zones humides.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

Le PLU indique également qu'il est nécessaire d'intégrer les préoccupations environnementales dans les choix de développement de la commune, ainsi que dans les différentes actions d'aménagement. Cet objectif inclut la limitation de l'imperméabilisation des sols, le respect des dispositions du SDAGE Rhône-Méditerranée et une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et à la biodiversité.

C – Mesures

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	Le PADD affirme, au sein de son **orientation 1.6**, l'enjeu de mettre en place une **politique ambitieuse de gestion des eaux pluviales**. De plus, le développement urbain de Six-Fours-les-Plages est projeté en **cohérence avec la desserte communal par les réseaux** (Assainissement eaux usées et pluviales notamment) afin de **limiter les risques de pollution des milieux aquatiques – orientation 2.1**. Enfin, au travers de ses **orientations 3.4 et 3.5**, le PADD appuie l'enjeu de **concilier maintien/développement des installations touristiques / portuaires** et **préservation des milieux littoraux d'intérêt écologique**.
Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)	Mesures prises à l'échelle du territoire de Six-Fours-les-Plages et au sein des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU : Les OAP établissent des principes de **préservation/recalibrage des axes d'écoulement des eaux** (ruisseaux…) **et une protection de leurs abords immédiats** (ripisylves). C'est notamment le cas au niveau des secteurs **Barras**, **Prébois** et **Mourret-Bas-Mouriès**. Sur le secteur **Camp Mégier**, les abords du ruisseau seront valorisés par l »aménagement d'un espace vert collectif et/ou la réalisation de jardins partagés.
Zonage	Mesures prises à l'échelle du territoire de Six-Fours-les-Plages et au sein des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU : Au niveau des façades littorales de la commune, le cadre réglementaire est adapté en cohérence avec l'existant : - **emprises portuaires** existantes ou projetées inscrites en zone UP (Port de la Coudoulière, port du Brusc, port des Embiez et projet de Port Méditerranée). Les **herbiers de posidonie** identifiés au sein de l'emprise portuaire du Brusc sont classés en **sous-secteur spécifique UPh** en vue de leur préservation. Des **mesures d'atténuation** visant à maximiser l'intégration des aménagements portuaires : . mise en place d'écran géotextile antipollution autour des zones de travaux, permettant de confiner les eaux potentiellement chargées en matière en suspension et en contaminants et évitant leur dispersion dans le milieu aquatique ; . un soin apporté lors de l'exécution de ces travaux permettant une limitation des risques ; .mise en place de matériaux et enrochements propres et adaptés au milieu marin ; .une stricte gestion des eaux de ruissellement et des déchets de chantier réduisant les nuisances pour le milieu portuaire. - **plages, promenades et aménagements existants liés à la fréquentation du public** inscrits en **zone UPl/UPlc et N1p** (incluant les ouvrages de protection littoraux existants au niveau des plages) - **classement du reste des espaces littoraux en zone N2** (espaces remarquables du littoral – préservation stricte) De plus, **les tronçons non urbanisés des cours d'eau et ruisseaux** de la commune sont maintenus en **zones Agricole (A) ou Naturelle (N).** **Les zones humides** de Six-Fours-les-Plages sont classées en zone **N1z** (secteur Coudoulière) et **N2** (espaces remarquables du littoral, avec un sous-secteur spécifiques **N2a** en limite Est de l'île des Embiez – valorisation adaptée des ressources du site), en vue de garantir leur préservation.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

	Par ailleurs, les **ripisylves / alignements d'arbres le long des principaux ruisseaux** – notamment au sein des zones U/AU du PLU - sont **identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme ou classés en EBC**, en vue de leur protection. Cette mesure a notamment été prise au niveau des secteurs « Prébois » et « Mourret / Bas-Mouriès » **Le report des zones inondables participera** également à la préservation des abords immédiats des ruisseaux/cours d'eau. Enfin, des **Emplacements Réservés (ER)** sont établis en vue du **recalibrage de certains ruisseaux** et de la réalisation **d'ouvrages hydrauliques** (bassins de rétention ...)
Dispositions réglementaires	Mesures prises à l'échelle du territoire de Six-Fours-les-Plages et au sein des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU : Le cadre réglementaire du PLU est adapté en cohérence avec l'existant afin de **préserver les espaces maritimes et les zones humides remarquables** (zones/sous-secteurs N2, UPh et N1z/N2a) et de n'autoriser qu'un maintien ou une évolution encadrée des installations littorales existantes (zones/sous-secteurs UP, UPl/UPlc et N1p) – cela est notamment le cas pour les secteurs « Port du Brusc » (zones UP/UPh), « Projet de Port Méditerranée » (zone UP). De plus, des dispositions spécifiques sont instaurées afin de garantir la **préservation des éléments d'intérêt paysagers** identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme ou classés en EBC (ripisylves et alignements d'arbres de long de certains ruisseaux/cours d'eau) – notamment au niveau des secteurs « Prébois » et « Mourret / Bas-Mouriès **L'application de la réglementation associée aux zones inondables** reportées aux documents graphiques du PLU participera également à la préservation des abords immédiats des ruisseaux/cours d'eau. Par ailleurs, la **redéfinition des dispositions des articles 4 et 13** du règlement incitent respectivement à une **meilleure gestion des eaux pluviales et à une limitation de l'imperméabilisation des sols.** Cette mesure a également été établie de manière adaptée dans les zones susceptibles d'être touchées e manière notable par la mise en œuvre du PLU. Enfin, la **constructibilité sur le territoire de Six-Fours-les-Plages est définie en cohérence avec la desserte par l'assainissement collectif** (article 4 du règlement) **ou avec une aptitude favorable à l'Assainissement Non Collectif** (ANC).

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

Autres dispositions législatives à prendre en compte	La loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques a pour objectif de donner à l'administration, aux collectivités territoriales et aux acteurs de l'eau en général les moyens pour reconquérir la qualité des eaux et atteindre les objectifs de bon état écologique fixé par la directive cadre européenne (DCE) du 22 décembre 2000, transposée en droit français par la loi du 21 avril 2004) et retrouver une meilleure adéquation entre ressources en eau et besoins dans une perspective de développement durable des activités économiques utilisatrices d'eau et en favorisant le dialogue au plus près du terrain. Les objectifs sont d'atteindre le bon état des cours d'eaux, les conditions d'accès à l'eau pour tous et en apportant plus de transparence au fonctionnement du service public de l'eau et de l'assainissement.

Sensibilisation des acteurs dans le cadre des projets d'aménagement
Il est nécessaire de mettre l'accent sur la nécessité d'intégrer le fonctionnement hydraulique du territoire dans les projets et réflexions d'aménagement. Ce fonctionnement doit être préservé, voire améliorer à des titres divers, mais tous importants : la qualité et la gestion de l'eau, ou encore l'entretien de la diversité floristique et faunistique.

2.2.2 – Ressource en eau

A – Rappel du diagnostic et des enjeux

Par ailleurs, l'Alimentation en Eau Potable (AEP) de la commune est assurée via 3 sources :

- la Société Canal de Provence (SCP – pour 70%), qui alimente les réservoirs du Fort et de Bellevue
- le captage « Puits de Pépiole » (pour 20%), qui alimente le réservoir de Bellevue. Ce captage est localisé sur territoire de Six-Fours-les-Plages, ainsi les périmètres de protection liés à ce captage (étude hydrogéologique en attente de DUP) sont à prendre en compte dans les choix de développement de la commune.
- Le Syndicat Intercommunal pour l'Alimentation en Eau Potable (SIAEP) Bandol-Ollioules-Six-Fours, (pour 10%) qui alimente le réservoir de Bellevue.

La qualité de l'eau distribuée sur Six-Fours-les-Plages est bonne et conforme à la réglementation en vigueur (selon contrôle de l'ARS de 2011 notamment).

L'enjeu au sein du PLU est :

- de **rappeler les normes réglementaires et principes imposés par la directive cadre loi sur l'Eau**, ainsi que la **compatibilité avec le SDAGE Rhône-Méditerranée**.
- d'assurer une **protection de la ressource en eau de la commune et d'inciter aux économies d'eau.**

B – Incidences prévisibles du PLU

Incidences prévisibles du PLU à l'échelle du territoire de Six-Fours-les-Plages et au sein des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU :

Au cours des prochaines années, il convient à la fois d'assurer une ressource en eau en quantité et en qualité suffisantes, répondant aux besoins de la population. Une cohérence avec la desserte par l'assainissement collectif va être un enjeu majeur, l'accroissement des surfaces imperméabilisées entraîne en effet un risque accru d'augmentation du ruissellement et de l'accumulation des polluants. Six-Fours-les-

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altarea

Plages étant une commune aux caractéristiques urbaines affirmées (comportant notamment un tissu économique conséquent), ces enjeux sont réels.

Le projet du PLU envisage une croissance démographique de l'ordre de +4100 habitants à l'horizon 2025. De fait, les besoins en eau potable et en assainissement augmenteront, mais dans des niveaux relativement mesurés et de manière progressive en raison du phasage de certaines zones d'urbanisation future. Le développement de Six-Fours-les-Plages, traduit au sein du PLU, a été établi en cohérence avec la capacité des réseaux et équipements existants ou projetés sur la commune (AEP, Assainissement…).

Cette augmentation peut par ailleurs être partiellement compensée par une baisse des consommations moyennes en eau grâce en particulier aux efforts des collectivités et de tout un chacun.

Ainsi, le PLU n'engendrera pas d'impacts négatifs concernant la ressource en eau.

Il est par ailleurs à noter :

- qu'un marché d'études relatif aux procédures d'autorisation et d'utilité publique du puits de Pépiole a été relancé début 2013 (délai demandé dans le marché d'études : 2 ans maximum).
- que la révision du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) communal est en cours et cométence TPM

C – Mesures

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	Le PADD affirme, au sein de son **orientation 1.6**, l'enjeu de mettre en place une **politique ambitieuse de gestion des eaux et de préserver la ressource en eau de la commune**. De plus, le développement urbain de Six-Fours-les-Plages est projeté en **cohérence avec la desserte communal par les réseaux** (Alimentation en Eau Potable – AEP - et Assainissement notamment) afin d'**assurer une alimentation en eau potable suffisante** et de **limiter les risques de pollution de la ressource en eau – orientation 2.1**.
Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)	/
Zonage	Mesures prises à l'échelle du territoire de Six-Fours-les-Plages et au sein des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU : Les secteurs concernés par le **périmètre de protection du captage « puits de Pépiole »** ne font l'objet d'**aucune nouvelle zone U/AU** dans le cadre du PLU et sont maintenus en **zones Agricole (A) et Naturelle (N)**. L'**ensemble des zones A Urbaniser (AU)** sont **desservies par les réseaux publics** d'Alimentation en Eau Potable et d'assainissement collectif – c'est notamment le cas du secteur « Prébois » (zone 2AUa1)
Dispositions réglementaires	Mesures prises à l'échelle du territoire de Six-Fours-les-Plages et au sein des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU : L'article 4 des différentes zones U/AU précise les **modalités de raccordement aux réseaux publics**. L'**ensemble des zones U/AU** sont **desservies par le réseau public AEP**. La **quasi-totalité des zones U et l'ensemble des zones AU** sont **desservies par le réseau public d'assainissement** – notamment l'ensemble de zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU (hors zones UGa, Ne et N1z) Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, des dispositions **réglementaires spécifiques sont prises pour garantir la réalisation de dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation en vigueur** (articles 4 des secteurs concernés) – notamment dans les secteurs « Cimetière Courrens » (zone UGa), « Déchetterie Courrens » (zone Ne) et « Parc Méditerranée » (zone N1z) Enfin, l'article 4 des différentes zones U/AU incite à une meilleure gestion des eaux pluviales sur la commune et donc à une préservation de la ressource en eau de Six-Fours-les-Plages.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

Autres dispositions législatives à prendre en compte	/

Sensibilisation des acteurs dans le cadre des projets d'aménagement
Il est important que la collectivité accompagne les aménageurs en leur proposant un certain nombre de principes qu'il conviendrait de prendre en compte dans les opérations et en particulier ayant pour objet la mise en œuvre de techniques alternatives dans la gestion des eaux pluviales. De ce fait, il est important de veiller au cas par cas pour les acteurs des études d'aménagement à une justification de la prise en compte du volet hydraulique. Ainsi, il conviendra de toujours rappeler qu'il est nécessaire : - de veiller à réduire au maximum les surfaces imperméables, - d'intégrer dès l'élaboration des plans de masse le volet hydraulique, - d'imaginer notamment au travers d'aménagements paysagers, les dispositifs de traitement et de la valorisation des eaux pluviales.

2.3 – *Incidences et mesures sur le milieu humain*

A – Rappel du diagnostic et des enjeux

Le cadre de vie de qualité de Six-Fours-les-Plages est principalement caractérisé par :

- des typologies urbaines et paysagères différenciées, composant l'espace urbain, mais également le territoire au sens large de Six-Fours-les-Plages
- des spécificités patrimoniales et paysagères, notamment au sein des tissus bâtis existants
- une offre diversifiée en commerces/services de proximité, ainsi qu'en espaces et équipements publics, notamment au niveau des pôles de vie et espaces/axes centraux de la commune

L'enjeu au sein du PLU est de **préserver/valoriser les atouts de la commune** et de **renforcer la « qualité de vivre » sur le territoire de Six-Fours-les-Plages**.

B – Incidences prévisibles du PLU

Incidences prévisibles du PLU à l'échelle du territoire de Six-Fours-les-Plages et au sein des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU :

Parmi les impacts prévisibles potentiellement induits par le développement urbain de la commune peuvent être identifiés :

- une atteinte aux entités naturelles et agricoles qui présentent une forte valeur paysagère de par leur rôle dans la composition du paysage de qualité de Six-Fours-les-Plages
- une banalisation des tissus urbains (en termes de fonction, de formes urbaines et de typologies de logements…) et une perte des spécificités paysagères de la commune (espaces d'intérêt paysager, éléments bâtis ou végétaux, propriétés remarquables…)

Le PLU œuvre en faveur de la préservation du cadre de vie qualitatif de la commune via une limitation de l'expansion de l'urbanisation sur les espaces agricoles/naturels, ainsi que sur une identification et une préservation des atouts de la commune (tant patrimoniaux/paysagers que fonctionnels : offre en commerces/services, en équipements publics…).

Ainsi le PLU aura des incidences positives sur le cadre de vie de Six-Fours-les-Plages.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo

C – Mesures

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	Les **orientations 1.1 et 1.2** du PADD affirment l'enjeu de **préserver tant le grand paysage de Six-Fours-les-Plages** (entités agricoles /naturelles) **que les spécificités paysagères de la commune**, à travers notamment une **limitation de l'expansion urbaine sur les espaces agricoles/naturels**. L'**orientation 1.4** du PADD appuie l'objectif de **poursuivre le traitement qualitatif des espaces publics** Les **orientations 2.1 et 2.2** du PADD définissent un **développement et renouvellement urbains en appui sur les pôles de vie et axes/espaces centraux de la commune** - déjà porteurs d'une offre en commerces/services de proximité et en équipements Les **orientations 2.4 et 2.5** du PADD projettent un **confortement de l'offre en équipements** de Six-Fours-les-Plages, ainsi qu'une **amélioration des déplacements** (via notamment de le **développement des modes doux**), en accompagnement du développement démographique et urbain projet à l'horizon 2025. Enfin, l'**orientation 3.2** du PADD affirme l'enjeu de **maintenir une mixité des fonctions** et notamment **l'offre commerciale/de services** au niveau des **pôles de vie** de la commune (et du **centre-ville Reynier** en particulier).
Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)	Mesures prises à l'échelle du territoire de Six-Fours-les-Plages et au sein des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU : Des **OAP** ont été établies sur l'**ensemble des secteurs stratégiques pour le développement de la commune** et localisés à **proximité des pôles de vies et axes/espaces centraux** de la commune. Ainsi, la production de nouveaux logements se réalisera principalement confortement de ces pôles/axes/espaces centraux. Ces OAP imposent **au sein des futures opérations** la réalisation **d'espaces vert/communs**, d'**aménagements en faveur des liaisons douces**, une **prise en compte de l'existant** (ménagement de **transitions paysagères** entre les futures opérations et les tissus urbains existants limitrophes), un **accompagnement paysager des futurs aménagements/constructions** (alignements d'arbres le long des principales voies de desserte…), **et/ou la création d'équipements/espaces publics** (secteurs Barras, Camp Mégier…). Par ailleurs, les OAP **organisent la desserte viaire** des zones d'urbanisation future. Une **OAP spécifique** a été définie sur le **secteur Condorcet**, afin d'inciter et de structurer le **renouvellement urbain projeté sur ce secteur central** car situés au cœur du centre-ville Reynier. Par ailleurs, les **OAP établies sur les secteurs « Mourret / Bas-Mouriès », « Plan de la Mer » et « Pertuade-Prébois »** visent à **maîtriser le développement urbain potentiel** dans ces secteurs, avec un **objectif de limitation de l'étalement urbain** (partie des anciens secteurs constructibles du POS reclassée en zones A/N au PLU – secteur « Mourret / Bas-Mouriès » et « Pertuade ») **et de maîtrise de la densification** (secteur « Plan de la Mer » / espace proche du rivage et en cohérence avec la desserte du secteur).

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo

Zonage	Mesures prises à l'échelle du territoire de Six-Fours-les-Plages et au sein des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU : Le zonage du PLU maintient la **distinction de zones/sous-secteurs différenciés** en cohérence avec la **vocation de ces zones/sous-secteurs**, ainsi qu'avec les **caractéristiques urbaines de l'existant au sein de celles-ci ou à proximité immédiate** (formes urbaines, densité, typologies de logements…). L'enjeu est d'assurer une **intégration des nouvelles constructions et une harmonie entre celles-ci et les tissus urbains existants**, et ce notamment au niveau des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU. Par ailleurs des **zones à vocation mixte sont maintenues** (zones UA/UB/UC principalement) **au niveau des pôles de vie** et le nouveau cadre réglementaire du PLU **structure et organise le développement économique** (et notamment commercial) **le long des principaux axes de circulation** (D559, D63…) – sous-secteurs spécifiques des zones UC/UD notamment. Un **cadre réglementaire adapté** est établi au niveau du **secteur Condorcet**, afin d'**inciter au renouvellement urbain projeté** sur ce secteur (sous-secteurs UBa1 et UBa2) Les **grandes entités agricoles et naturelles** de la commune sont maintenues en **zones A et N au sein du PLU**. De plus, une **partie du potentiel résiduel constructible du POS est reclassée en zones A/N**, en cohérence avec l'objectif de **limiter l'expansion urbaine de Six-Fours-les-Plages** et de **préserver la qualité des paysages et du cadre de vie** de la commune – cette réduction du potentiel constructible du POS au bénéfice des zones A/N a notamment été opérée au niveau des secteurs « Pertuade » (proximité immédiate Ouest du secteur « Prébois »), « Mourret / Bas-Mouriès et « Plan de la Mer » - *Cf. paragraphe 2.3.1* Les **éléments et espaces d'intérêt paysagers existants ou à créer / requalifier** (propriétés remarquables, éléments bâtis et végétaux intéressants, cône de vue remarquables…) **sont identifiés sur les documents graphiques du PLU au titre de l'article L.123-1-5-III-2°** du Code de l'Urbanisme ou inscrits en EBC. – et notamment au niveau des secteurs « Ancien Laboratoire DCN du Brusc », Déchetterie Courrens », « Mourret / Bas-Mouriès », « Centre aéré Jaumard », « Parc Méditerranée » et « Prébois » De plus, un **« linéaire commercial » à préserver** est établi au niveau du centre-ville Reynier – sur la **principale artère commerciale** du pôle de vie principal de Six-Fours-les-Plages. Enfin, des **Emplacements Réservés (ER)** sont définis au sein du PLU en vue de **l'extension / la création d'espaces/équipements publics** (secteurs Coudoulière, Mourret / Bas-Mouriès, Repentance notamment), ainsi que pour **l'aménagement ou la création de voie de desserte ou de liaisons douces**.
Dispositions réglementaires	Mesures prises à l'échelle du territoire de Six-Fours-les-Plages et au sein des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU : Le **cadre réglementaire du PLU a été actualisé et adapté** à la **vocation des zones/sous-secteurs** établis au sein des documents graphiques, ainsi qu'avec les **caractéristiques urbaines de l'existant** (formes urbaines, densité, typologies de logements…) – Ainsi, ont notamment été redéfinis les **articles 6, 7, 9, 10, 11, 13 et 14 du règlement** qui **encadrent les formes urbaines**, la **densité**, l'**aspect extérieur des constructions** et le **traitement de leur abords** – et qui **impactent plus spécifiquement sur la qualité et la perception du cadre de vie** des habitants de Six-Fours-les-Plages. Cette redéfinition du cadre réglementaire en cohérence avec l'existant et la vocation des différents secteurs a notamment été opérée au niveau des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU. Le **règlement des zones A et N** visent respectivement la **préservation des terres agricoles** et la **protection des espaces naturels/écologiques** de la commune.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alterao

Dispositions réglementaires [suite]	Par ailleurs, des **dispositions réglementaires spécifiques** : - assurent le **maintien et la valorisation des éléments d'intérêt paysager** identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme ou inscrits en EBC et notamment au niveau des secteurs « Ancien Laboratoire DCN du Brusc », Déchetterie Courrens », « Mourret / Bas-Mouriès », « Centre aéré Jaumard », « Parc Méditerranée » et « Prébois » encadrent **l'évolution des locaux** (existants ou futurs) **au rez-de-chaussée des constructions le long du « linéaire commercial » à préserver** établi au zonage du PLU

2.4 – *Incidences et mesures sur l'habitat*

A – Rappel du diagnostic et des enjeux

L'offre en logements sur le territoire de Six-Fours-les-Plages est principalement caractérisée par :

- 24 744 logements en 2009, avec une structure relativement stable du parc de logements (près de 2/3 de résidences principales, un peu moins d'un tiers de résidences secondaires et peu de logements vacants
- une diversité des typologie de logements (appartements/maisons) mais un enjeu diversifier la taille des logements (prédominance des grands logements) et de conforter la part de logements sociaux de la commune (enjeux appuyés par le PLH et le SCOT notamment)

L'enjeu du PLU est de multiple en matière d'habitat :

- **assurer une production de logements suffisante** pour répondre aux **besoins des populations actuelles** et **accompagner l'évolution démographique** projetée à l'horizon 2025
- **diversifier l'offre en logements** (taille/typologies) et **renforcer la production de logements sociaux** sur la commune, en cohérence avec les objectifs imposés par le PLH TPM
- **préserver le bâti ancien** et valoriser les **éléments bâtis d'intérêt patrimonial** de Six-Fours-les-Plages
- **assurer un renouvellement urbain au sein ou à proximité des pôles de vie et axes/espaces centraux de la commune**.

B – Incidences prévisibles du PLU

Incidences prévisibles du PLU à l'échelle du territoire de Six-Fours-les-Plages et au sein d'une partie des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU (secteur « Mourret / Bas-Mouriès » / zone UE, « Plan de la Mer » / zone UE, « Coudoulière » / zone UZCB) :

Le territoire de Six-Fours-les-Plages présente des caractéristiques urbaines fortes : tache urbaine étendue, typologies urbaines différenciées (vocations, formes urbaines, densités…), structure multipolaire et axes de circulations majeurs reliant les pôles de vie/économiques/d'équipements de la commune...

Le PLU définit des limites claires à l'urbanisation (en cohérence avec l'enjeu de limiter l'expansion de celle-ci sur les espaces agricoles et naturels) et appuie le projet de développement de Six-Fours-les-Plages sur une (re)structuration et une densification des tissus urbains actuels et notamment sur une production de logements principalement au niveau des pôles de vie et des axes/espaces centraux de la commune. Cette stratégie de développement évitera la poursuite d'un étalement urbain non maîtrisé qui a par le passé consommé d'importantes surfaces agricoles et naturelles.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Par ailleurs, le PLU œuvre en faveur d'une diversification des formes urbaines (donc des typologies de logements) et pour une plus grande mixité sociale dans l'habitat, en réponse aux objectifs fixés par le PLH Toulon-Provence-Méditerranée, et en adéquation avec besoins et aspirations résidentielles des habitants.

Enfin le PLU identifie le bâti d'intérêt architectural/patrimonial, en vue de sa préservation et de sa mise en valeur (hameaux, éléments bâtis intéressants, propriétés remarquables…).

Le PLU de Six-Fours-les-Plages aura donc des incidences positives sur l'habitat.

C – Mesures

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	Les **orientations 1.1, 2.2 et 2.3** du PADD appuient le développement de la commune sur un **renouvellement urbain des espaces centraux** et sur une **nécessaire diversification de l'offre en logements**, en **appui sur pôles de vie et axes/espaces centraux** de Six-Fours-les-Plages.
Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)	Mesures prises à l'échelle du territoire de Six-Fours-les-Plages et au sein des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU : Des **OAP sont définies sur l'ensemble des zones A Urbaniser (AU) à vocation mixte ou principale d'habitat**. Ces OAP établissent des **densités et des typologies urbaines différenciées** avec lesquelles les futurs opérations devront être compatibles (formes urbaines, typologies de logements…) en cohérence avec la **localisation des zones AU vis-à-vis des pôles de vies et axes/espaces centraux**. De plus, les OAP édictent des **pourcentages minimums des futurs programmes de logements à affecter à des catégories de logements sociaux**, en cohérence avec les **objectifs de mixité sociale** définis sur la commune, notamment par le PLH TPM. De plus, des OAP sont également établies, notamment dans un objectif de maîtrise du développement potentiel de l'habitat et de diversification de l'offre en logements, au niveau des secteurs « Plan de la Mer « zone UE) et « Mourret / Bas-Mouriès » (zone UE)
Zonage	Mesures prises à l'échelle du territoire de Six-Fours-les-Plages et au sein des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU : Le zonage du PLU maintient la **distinction de zones/sous-secteurs U/AU différenciés** en cohérence : - **avec l'existant** (et notamment avec l'enjeu de préserver les caractéristiques des entités/secteurs d'intérêt architectural/patrimonial/ : hameaux et propriétés remarquables - zones UI et UJ) - **avec la structure urbaine de la commune** : structure multipolaire (centre-ville Reynier, les Lônes, le Brusc) et un axe transversal principal (RD559). - **avec les orientations de développement retenues au sein du PADD**. - **avec la localisation des zones de développement potentiel de l'habitat** : proximité du littoral (secteur « Plan de la Mer »), de l'entité naturelle du Cap Sicié (secteur « Mourret / Bas-Mouriès »)… De plus, des **Emplacements Réservés (ER)** sont définis en vue de la **réalisation de programmes de logements répondant aux objectifs de mixité sociale**. Enfin, les **éléments bâtis d'intérêt architectural/patrimonial** sont identifiés au sein du zonage, au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme (éléments bâtis intéressants et propriétés remarquables principalement).

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Dispositions réglementaires	Mesures prises à l'échelle du territoire de Six-Fours-les-Plages et au sein des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU : Il est à noter que la municipalité a instauré des bonus de constructibilité en faveur de la mixité sociale dans l'habitat (sur les espaces centraux de son territoire) et en faveur d'une amélioration de la performance énergétique des constructions et de la production d'énergies renouvelables (respectivement au titre des articles L.127-1 et L.128-1 du Code de l'Urbanisme) – *Cf. paragraphe 3.2.8 et 3.2.9* Des bonifications au titre de l'art. L.128-1 du Code de l'Urbanisme ont notamment été établies au niveau des secteurs à vocation principale d'habitat « Plan de la Mer » (zone UE), « Coudoulière » (zone UZCB) et « Mourret / Bas Mouriès » (zone UE), avec toutefois un pourcentage de bonus adapté à la localisation de ces secteurs (proximité du Littoral / des piémonts du Cap Sicié).
Autres dispositions législatives à prendre en compte	/

2.5 – Incidences et mesures sur le paysage

A – Rappel du diagnostic et des enjeux

Les atouts paysagers de Six-Fours-les-Plages sont multiples :

- séquences paysagères différenciées façonnant le territoire communal : collines et massif boisés, secteurs agricoles, urbanisation aux caractéristiques diversifiées (typologies architecturales/patrimoniales, formes urbaines, densités…)
- spécificités paysagères au sein des tissus actuellement bâtis : hameaux, propriétés remarquables, éléments bâtis ou végétaux intéressants, cônes de vue remarquables, secteurs bâtis d'intérêt paysager en frange d'espaces naturels…

L'enjeu au sein du PLU est de **préserver et de valoriser les atouts paysagers de la commune**.

B – Incidences prévisibles du PLU

Incidences prévisibles du PLU à l'échelle du territoire de Six-Fours-les-Plages et au sein des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU :

Les projets d'urbanisation envisagés sur le territoire de Six-Fours-les-Plages (aménagement des zones d'urbanisation future, densification/structuration et renouvellement d'espaces actuellement bâtis, réalisation d'équipements supplémentaires…) auront nécessairement des incidences sur les paysages, tant urbains, naturels qu'agricoles de la commune. Ces répercussions seront plus ou moins importantes selon le type de projet et selon le caractère des terrains concernés, leur emplacement et leur positionnement par rapport aux cônes de vision remarquables et aux éléments d'intérêt patrimonial/paysagers du territoire communal. Les impacts seront réduits du fait du positionnement des zones d'urbanisation future au sein ou en continuité immédiate de la tache urbaine actuelle de Six-Fours-les-Plages. Le cadre naturel et agricole de la commune possède à ce titre une sensibilité forte, en raison des vues qualitatives qu'il permet. Les nouvelles zones d'urbanisation pourraient entrainer la création de nouveaux points visuels pouvant contrarier la lecture actuelle du paysage. C'est pourquoi les choix de développement (fonctions, densités et formes urbaines), ainsi que le traitement paysager des zones de développement urbain, ainsi que de leurs franges au contact des espaces bâtis et agricoles/naturels actuels ont fait l'objet d'une réflexion poussée, afin de garantir une bonne insertion des futurs aménagements et constructions dans leur environnement (au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation notamment). De plus, l'ensemble des atouts paysagers de Six-Fours-les-Plages ont été préservés par un panel diversifié et complémentaire de dispositions

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

réglementaires (maintien en zone A/N du potentiel agricole/naturel de la commune, identification des éléments d'intérêts patrimoniaux/paysagers…).

Ainsi, au-delà d'encadrer le développement futur de Six-Fours-les-Plages, le PLU aura des incidences positives sur la préservation tant du grand paysage que des éléments plus ponctuels d'intérêt paysager de la commune. De plus, le PLU œuvre en faveur d'une préservation et d'une valorisation des paysages littoraux, à travers une adaptation du cadre réglementaire en cohérence avec les caractéristiques de ces paysages (Cf. présentation des dispositions du PLU au sein des espaces proches du rivage – *paragraphe 3.4.1*)

C – Mesures

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	Les **orientations 1.1 et 1.2** du PADD affirment l'enjeu de **préserver tant le grand paysage de Six-Fours-les-Plages** que les **spécificités paysagères plus ponctuelles** de la commune (espaces urbanisés, frange littorale…). L'**orientation 1.3** du PADD appuie l'enjeu de **garantir une insertion des futurs aménagements et constructions dans leur environnement**, tant bâti que paysager/agricole/naturel. L'**orientation 2.1** du PADD projette le **nécessaire encadrement du développement urbain** de Six-Fours-les-Plages afin d'**assurer une urbanisation globale et cohérente** A travers l'**orientation 2.6** du PADD, la municipalité affirme sa volonté de **faire preuve d'exemplarité dans le cadre des projets phares** de la commune. Enfin, l'**orientation 3.1** du PADD souligne la **valeur paysagère de certains espaces agricoles**, au-delà de leur intérêt économique.
Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)	Mesures prises à l'échelle du territoire de Six-Fours-les-Plages et au sein des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU : Les OAP **encadrent l'urbanisation future des zones AU** (notamment le secteur à vocation économique de Prébois), ainsi que les **secteurs stratégiques identifiés par le SCOT** (secteurs « Plan de la Mer » et « Mourret / Bas-Mouriès »). Leurs dispositions sont établies en **cohérence avec les orientations du PADD**, ainsi qu'**avec l'existant**. Ainsi des **transitions paysagères** sont à réaliser **avec les tissus bâtis limitrophes** et des **accompagnements paysagers des futurs aménagements/constructions sont à prévoir** (abords de la D559, nouveaux espaces verts…). Une **réflexion sur les densités et les formes urbaines a été menée**, en lien avec la localisation des zones d'urbanisation future vis-à-vis des pôles de vie et des axes/espaces centraux de Six-Fours-les-Plages, ainsi que vis-à-vis des entités naturelles (Littoral, Cap Sicié, collines…)
Zonage	Mesures prises à l'échelle du territoire de Six-Fours-les-Plages et au sein des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU : Le **règlement des zones A et N** vise à **préserver respectivement les terres agricoles** et les **espaces naturels de la commune** qui façonnent grandement le **grand paysage de Six-Fours-les-Plages**. De plus, le PLU reclasse en zone A/N une partie du résiduel constructible du précédent POS. Cette réduction a notamment été opérée au niveau des secteurs « Mourret / Bas-Mourriès », « Plan de la Mer » et « Pertuade » (proximité immédiate Ouest du secteur « Prébois » - *Cf. paragraphe 2.3.1* Le **cadre réglementaire du PLU maintient une distinction des zones U/AU différenciées** en fonction des **vocations**, **formes urbaines** et **densités existantes ou projetées**, afin de **maintenir les caractéristiques urbaines contrastées** de Six-Fours-les-Plages. Sont notamment classés dans des zones spécifiques (UI/UJ), les hameaux originels et les propriétés remarquables de Six-Fours-les-Plages. Cette adaptation du cadre réglementaire du PLU a également été opérée au sein des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteres

Zone [suite]	Par ailleurs, les **espaces agricoles d'intérêt paysager** (abords de l'A50 offrant une vue remarquable sur le Fort de Six-Fours, limite Est de la colline du Fort de Six-Fours et majorité des espaces agricoles de l'île des Embiez) sont inscrits dans un **sous-secteur spécifique Ap**, en vue de leur **protection stricte**. Les **entités naturelles considérées par le SCOT comme « espaces remarquables du littoral »** au titre de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme sont inscrit **en zone N2**, dans le but d'assurer également leur préservation. Les **éléments d'intérêt paysager** de la commune (éléments bâtis et végétaux intéressants, cônes de vue et propriétés remarquables, ripisylve des cours d'eau...) sont identifiés au sein du PLU au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme ou inscrit en EBC. Dans la même logique, des **espaces à planter sont établis au sein ou à proximité d'entités d'intérêt paysager/patrimonial** (hameaux, propriétés remarquables...) dans le but de préserver leurs caractéristiques paysagères et/ou l'environnement qui les met en valeur. Ces mesures ont notamment été mises en œuvre au niveau des secteurs « Prébois » (continuité naturelle entre les collines Tante Victoire et du Fort de Six-Fours), « Parc Méditerranée » et « Centre aéré Jaumard » (EBC sur les boisements / la végétation existants), « Mourret / Bas-Mouriès » (EBC sur les continuités boisées), « Déchetterie Courrens » (traitement paysager à réaliser en limite de l'extension projetée de la déchetterie) et « Ancien laboratoire DCN du Brusc » (espaces à requalifier en bordure littorale) Enfin, le cadre réglementaire relatif à la **reconversion du site de l'ancien Laboratoire DCN du Brusc** est établi afin de baser cette reconversion sur une **déconstruction du site** et sur une **remise en état naturel des espaces les plus proches du littoral** notamment (Plan Masse côté en 3 dimensions défini dans le cadre du PLU).
Dispositions réglementaires	Mesures prises à l'échelle du territoire de Six-Fours-les-Plages et au sein des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU : Le cadre réglementaire des zones U/AU est actualisé en **cohérence avec les caractéristiques urbaines et paysagères de l'existant**, avec les **orientations retenues au sein du PADD**, ainsi qu'avec les **bonus de constructibilité** établis par la municipalité au titre des articles L.127-1 et L.128-1 du Code de l'Urbanisme, afin de garantir une **préservation des spécificités paysagères et patrimoniales de Six-Fours-les-Plages**. Les **dispositions des articles 11 et 13** sont notamment redéfinies afin respectivement : - de **répondre aux exigences du Grenelle de l'Environnement**, en respectant toutefois les intérêts patrimoniaux et paysagers de la commune - d'**assurer un accompagnement paysager des futurs aménagements et constructions** Cette adaptation du cadre réglementaire a notamment été opérée au sein de l'ensemble des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU. Le **règlement des zones A et N** vise respectivement à assurer la **préservation des terres agricoles** et la **protection des espaces naturels/ d'intérêt écologique** de la commune. Des **dispositions spécifiques** sont établies afin d'assurer le **maintien et la valorisation des éléments d'intérêt paysager** identifiés au sein du PLU au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme – notamment au sein des secteurs « Prébois », « ancien laboratoire DCN du Brusc » et « Déchetterie Courrens » Enfin, le cadre réglementaire relatif à la **reconversion du site de l'ancien Laboratoire DCN du Brusc** est établi afin de baser cette reconversion sur une **déconstruction du site** et sur une **remise en état naturel des espaces les plus proches du littoral** notamment (règlement spécifique dans le cadre du PLU.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

Autres dispositions législatives à prendre en compte	En vertu de la loi sur le paysage de 1993, modifiée par la loi du 2 février 1995, en plus des prescriptions adoptées dans le PLU, la commune est particulièrement vigilante sur l'application des articles du Code de l'Urbanisme permettant un meilleur respect des règles de protection et de mise en valeur des paysages. Les articles R.431-8 à R.431-12 du Code de l'Urbanisme rendent obligatoire la réalisation d'un volet paysager du permis lors de la demande de permis de construire. Ce volet constitué par le « projet architectural » comprend des documents graphiques montrant l'insertion du projet dans l'environnement et l'impact visuel du futur projet.

Sensibilisation des acteurs dans le cadre des projets d'aménagement

La valorisation du paysage et la volonté de permettre une meilleure intégration des constructions dans leur environnement passent par un travail en amont de sensibilisation par la collectivité des différents acteurs de l'aménagement.

Il faut insister sur la nécessaire cohérence générale à mettre en place lors de la réalisation des nouvelles zones à urbaniser, tant pour leur insertion dans le paysage et l'organisation des espaces publics, que pour l'aménagement de chaque parcelle.

Les zones à urbaniser, tant à vocation mixte, principale d'habitat ou d'activités économiques, doivent s'inscrire harmonieusement dans le paysage qui les reçoit, qu'il soit urbain ou naturel. L'analyse préalable du site doit permettre de dégager les lignes de composition et de faire apparaître les points sensibles à préserver. La collectivité doit particulièrement être vigilante sur la qualité du volet paysager du permis de construire, qui doit comporter la démarche d'analyse et décrire l'inscription du projet dans son environnement de façon satisfaisante.

Une prise en compte HQE (haute qualité environnementale) doit être préconisée, impliquant une conception d'un plan de masse et d'un projet paysager adapté (orientation des constructions, protection vis à vis du vent dominant, drainages des terrains…).

Les ouvrages d'assainissement, le drainage des eaux pluviales, les bassins d'orage doivent être intégrés aux aménagements paysagers, en privilégiant les solutions douces. Dans les espaces communs et privatifs, il faut dans la mesure du possible maintenir les grands traits du paysage préexistant sur le site : arbres, présence de l'eau, vues dégagées ou refermées… les essences locales doivent être privilégiées.

2.6 – *Incidences et mesures sur le milieu naturel*

A – Rappel du diagnostic et des enjeux

Les principales entités d'intérêt écologique de Six-fours-les-Plages correspondent aux espaces agricoles/naturels de la commune : collines Tante Victoire et du Fort de Six-Fours, massif du Cap Sicié, pointe naturelle du Cap Nègre et archipel des Embiez, auxquels s'ajoutent logiquement les espaces maritimes qui bordent le territoire communal sur ses façades Ouest et Sud.

La valeur écologique d'une partie de ces espaces est reconnue au travers de plusieurs inventaires et protections réglementaires :

- sites classés : Cap Sicié et chapelle du « Vieux Six-Fours », ainsi que leurs abords,
- Espaces Naturels Sensibles (ENS) : secteurs Pipière-Pépiole et Mont Salva,
- Zones Humides : secteurs Coudoulière et Lagune du Brusc),
- Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) : portant sur la pointe naturelle du Cap Nègre, le massif du Cap Sicié, ainsi que sur la façade littorale Sud et l'archipel des Embiez
- Réseau Natura 2000 : deux Sites d'Intérêt Communautaire (SIC – Cap Sicié-Six-Fours et Lagune du Brusc) et une proposition de SIC marine (pSIC – Embiez – Cap Sicié)

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo

Un état initial de l'environnement a été établi et approfondi dans le cadre du diagnostic territorial, selon une approche environnementaliste (*Cf. annexe 1.3.a du Rapport de Présentation*).

Il ressort de cet état initial de l'environnement les principales conclusions suivantes :

- le territoire de Six-Fours-les-Plages est caractérisé par une naturalité contrastée
- les milieux naturels et semi-naturels de la commune sont dominés par les formations forestières. Les milieux ouverts sont rares et les zones humides très rares sur la commune
- les habitats littoraux et milieux ouverts constituent une priorité en termes de conservation des espèces floristiques et faunistiques à enjeux
- les milieux rocheux (hors littoral), ainsi que les friches et les bordures de zones agricoles s'avèrent également intéressantes
- au-delà des secteurs à caractère naturel (collines, massif…), une attention particulière est à porter aux espaces de transition (en frange de ces secteurs à caractère naturel)
- le maintien de continuités écologiques entre les entités naturelles de la commune (entre les collines Tante Victoire et du Fort de Six-Fours, entre le massif du Cap Sicié, le littoral et l'archipel des Embiez, ainsi qu'au sein des tissus urbains / abords naturels des principaux cours d'eau…) constitue un enjeu important.

La cartographie suivante identifie les **principales continuités écologiques** identifiées sur le territoire de Six-Fours-les-Plages (*source : diagnostic du PLU – pièce 1.1*) :



A l'échelle communale peuvent être identifiés :

Massifs boisés / espaces naturels – réservoirs de biodiversité : Le Cap Cicié – Le massif de Tante Victoire – Le massif du Fort de Six Fours – Pointe naturelle du Cap Nègre – Le Littoral sud – l'archipel des Embiez

Espaces urbanisés à dominante naturelle – Périphérie du Cap Sicié - Le Brusc et abords Est de la colline Tante Victoire **(zones « tampon »)**

Espaces végétalisés artificialisés (créés / aménagés dans le cadre de la ZAC de la Coudoulière) – Parc Méditerranée et Bois de la Coudoulière

Corridors écologiques

Corridors écologiques potentiels

Cours d'eau - éléments constitutifs de la trame bleue

Corridors écologiques maritimes

A l'échelle communale, des ruptures écologiques peuvent être identifiées :

Urbanisation

Axes routiers

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo

L'état initial de l'environnement a également qualifié l'enjeu local de conservation pour les différents milieux constituant sur le territoire de Six-Fours-les-Plages, ainsi que pour les espèces à enjeux qui y sont identifiées ou potentiels. Cette qualification est résumée dans le tableau ci-dessous :

Type physionomique de milieux / habitats	Enjeu local de conservation
Habitats littoraux	Fort
Milieux ouverts	
Milieux forestiers	Modéré
Zones humides	
Milieux rocheux	
Espaces de transition	Faible

Espèces végétales	Milieux / habitats associés	Enjeu local de conservation
Ail petit Moly	*Habitats littoraux, milieux ouverts*	Fort
Ail cilié	*Milieux ouverts*	Fort
Anémone couronnée	*Milieux ouverts, espaces de transition*	Fort
Anthyllis barbe-de-Jupiter	*Habitats littoraux*	Fort
Asplenium lancéolée	*Habitats littoraux, milieux rocheux*	Modéré
Aspelium à feuilles obovales	*Habitats littoraux*	Fort
Astragale de Marseille	*Habitats littoraux*	Fort
Palmier nain	*Habitats littoraux*	Fort
Liseron de Sicile	*Milieux rocheux*	Fort
Gaillet verruqueux	*Milieux rocheux, espaces de transition*	Fort
Glaïeul douteux	*Milieux ouverts, espaces de transition*	Modéré
Lavatère maritime	*Habitats littoraux, milieux rocheux, milieux ouverts*	Modéré
Faux Limonium nain	*Habitats littoraux*	Modéré
Ophrys bombyx	*Milieux ouverts*	Fort

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Espèces végétales	Milieux / habitats associés	Enjeu local de conservation
Lys maritime	*Habitats littoraux*	Modéré
Plantain à feuilles alène	*Habitats littoraux*	Fort
Romulée à petites fleurs	*Habitats littoraux, milieux ouverts*	Modéré
Romulée de Rolli	*Habitats littoraux*	Fort
Séneçon à feuilles grasses	*Habitats littoraux*	Fort
Sérapias d'Hyères	*Milieux ouverts*	Fort
Sérapias à petites fleurs	*Milieux ouverts*	Fort
Passerine hirsute	*Habitats littoraux*	Fort

Espèces animales	Milieux / habitats associés	Enjeu local de conservation
Invertébrés		
Grillon des plages	*Habitats littoraux*	Très fort
Faux-cuivré smaragdin	*Espaces de transition*	
Thècle de l'arbousier	*Interface milieux forestiers / milieux ouverts*	
Lucanus tetraodon	*Milieux forestiers*	Fort
Grand Capricorne	*Milieux forestiers*	Modéré
Reptiles		
Phyllodactyle d'Europe	*Habitats littoraux, milieux rocheux*	Fort
Hémidactyle verruqueux	*Habitats littoraux, milieux rocheux, espaces de transition*	Fort
Lézard ocellé	*Milieux rocheux, milieux ouverts, habitats littoraux*	Fort
Oiseaux		
Faucon pèlerin	*Milieux rocheux*	Fort
Monticole bleu	*Milieux rocheux, habitats littoraux*	Modéré
Mammifères		
Cortèges de chiroptères (chauves-souris)	*Milieux rocheux*	Très faible à très fort selon les espèces

L'enjeu est au sein du PLU de **préserver la biodiversité de la commune, en assurant une protection des espaces d'intérêt écologique, ainsi que des continuités existantes entre ces espaces**.

B – Incidences prévisibles du PLU

Incidences prévisibles du PLU à l'échelle du territoire de Six-Fours-les-Plages et au sein des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU :

Une analyse des incidences des dispositions du PLU sur l'environnement naturel de la commune – et plus particulièrement au niveau des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU - a été réalisée selon une approche environnementaliste (*Cf. annexe 1.3.b et 1.3.c du Rapport de Présentation*).

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo

Ainsi, l'ensemble des secteurs de la commune qui ont fait l'objet d'une évolution du cadre réglementaire au sein du PLU ont été considérés afin d'évaluer leur potentiel impact sur l'environnement. La cartographie suivant localise ces secteurs :



Il est à noter que le cadre réglementaire des secteurs de couleur marron a évolué afin de reconnaitre des constructions et installations existantes (ports, activités économiques…) - .

Des prospections de terrains ont été réalisées sur les secteurs en vert – correspondant au zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU - afin de déterminer les habitats naturels, ainsi que les espèces de faune et de flore présents ou potentiellement présents (une liste des 90 espèces avérées a notamment été dressée en annexe 2 du volet naturel de l'évaluation environnementale (*Cf. annexe 1.3.b du Rapport de présentation*).

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altarea

Présentation des secteurs étudiés et types d'habitats présents

Secteurs	Occupation du sol	Types d'habitats, flore et faune présents et enjeu local de conservation	
Prébois	Friches mésophiles	Friches sèches	Faible
		Friches mésophiles	Faible
		Zones rudérales et zones aménagées	Très faible
		Pré de fauche semi-naturel	Modéré
		Ruisseau temporaire	Modéré
		FLORE - Espèce avérée : Glaïeul douteux : 9 stations à Prébois-Est et 8 stations à Prébois Ouest	Modéré
		REPTILES - Espèce potentielle : Orvet fragile	Faible
		REPTILES - Espèce potentielle : Lézard des murailles	Faible
		OISEAUX - Espèce potentielle : Petit-duc scops	Modéré
		CHAUVES-SOURIS - Espèces potentielles : Chiroptères	Faible à Très fort selon les espèces
Pertuade	Friches sèches	Friches sèches	Faible
		Zones rudérales et zones aménagées	Très faible
		FLORE - Espèce avérée : Glaïeul douteux : 2 stations	Modéré
		REPTILES - Espèce avérée : Orvet fragile	Faible
		REPTILES - Espèce potentielle : Lézard des murailles	Faible
		OISEAUX - Espèce potentielle : Petit-duc scops	Modéré
		CHAUVES-SOURIS - Espèces potentielles : Chiroptères	Faible à Très fort selon les espèces
Port Méditerranée	Secteur en grande partie aménagé et limité au Sud par une petite barre rocheuse	Zones rudérales et zones aménagées	Très faible
		Phrygane	Fort
		FLORE - Espèce avérée : Faux Statice nain : moins de 10 individus	Modéré
		REPTILES – espèce potentielle : Hémidactyle verruqueux	Fort
		REPTILES – espèce potentielle : Lézard des Murailles	Faible
Coudoulière (parc Méditerranée et zone UZCB)	Zone rudérale, en grande partie remblayée	Zones rudérales et zones aménagées	Très faible
		INSECTES - Espèce potentielle (Parc Méditerranée) : Magicienne dentelée	Modéré
		REPTILES - Espèce potentielle (Parc Méditerranée) : Hémidactyle verruqueux	Fort
		REPRILES - Espèce potentielle (Parc Méditerranée) : Lézard ocellé	Fort
		REPTILES - Espèce avérée (Parc Méditerranée) : Lézard des murailles	Faible
Plan de la Mer	Mosaïque de cultures horticoles, de friches et de prés de fauche	Friches sèches	Faible
		Zones rudérales et zones aménagées	Très faible
		Pré de fauche artificialisé	Très faible
		FLORE - Espèce avérée : Glaïeul douteux : 2 stations	Modéré
		REPTILES - Espèce potentielle : Lézard des murailles	Faible
Zone portuaire du Brusc	Secteur entièrement aménagé	Zones rudérales et zones aménagées	Très faible

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo

Ancien laboratoire DCN du Brusc	Zone aménagée aujourd'hui à l'abandon et surplombant la mer	Zones rudérales et zones aménagées	Très faible
		REPTILES - Espèce potentielle : Lézard des murailles	Faible
Secteur Mourret / Bas-Mouriès	Similitude avec le secteur Prébois. Secteur traversé par un ruisseau temporaire – friches mésophiles peu à peu remplacées, en s'éloignant du ruisseau, par des formations plus sèches. Partie basse en partie couverte par une pinède	Friches sèches	Faible
		Friches mésophiles	Faible
		Zones rudérales et zones aménagées	Très faible
		Pinède	Faible
		Ruisseau temporaire	Modéré
		Prairie humide temporaire	Modéré
		FLORE - Espèce avérée : Glaïeul douteux : 2 stations	Modéré
		REPTILES - Espèce potentielle : Lézard des murailles	Faible
Secteur centre aéré Jaumard	Secteur dans sa plus grande partie couverte par une chênaie verte entretenue et traversé par un ruisseau temporaire	Zones rudérales et zones aménagées	Très faible
		Chênaie verte	Faible
		Ruisseau temporaire	Modéré
		REPTILES - Espèce potentielle : Lézard des murailles	Faible
		OISEAUX - Espèce potentielle : Petit-duc scops	Modéré
Secteur du cimetière de Courrens	Secteur composé de deux zones : la plus grande à l'Ouest est couverte de friches rases sèches, parfois arborées, parfois aménagées. La plus restreinte, au Sud, est quant-à-elle boisée de Pin d'Alep et de Chêne liège	Friches sèches	Faible
		Zones rudérales et zones aménagées	Très faible
		INSECTES - Espèce potentielle : Magicienne dentelée	Modéré
		REPTILES - Espèce potentielle : Lézard ocellé	Fort
		REPTILES - Espèce avérée : Lézard des murailles	Faible
Secteur Hauts-Courrens (déchetterie)	Secteur partiellement aménagé. Subsistance de quelques petits secteurs subnaturels (friches rases ou arborées)	Zones rudérales et zones aménagées	Très faible
		Pinède	Faible
CONCLUSIONS	Une rapide comparaison des différents secteurs révèle des degrés d'artificialisation très **hétérogènes**. Les secteurs **Prébois**, **Pertuade** et **Mourret / Bas-Mouriès** sont ceux qui présentent la **plus forte naturalité** et sont **plus ou moins connectés aux milieux naturels environnants**	Le contexte anthropisé des différents secteurs est attesté par la présence de nombreuses espèces introduites, parmi lesquelles le Palmier nain. Les **enjeux avérés/potentiels** se concentrent dans **deux secteurs** : **Prébois / Pertuade** au Nord, **Mourret / Bas-Mouriès** au Sud. Il s'agit des deux secteurs les moins anthropisés et encore plus ou moins connectés avec les espaces naturels environnants. Au-delà de la présence (avérée ou potentielle) d'espèces à enjeu local de conservation, ces secteurs jouent un **rôle fonctionnel très important de relais ou de tampon** entre les tissus urbain et les milieux semi-naturels/naturels de la commune. Ce rôle est exacerbé dans le secteur Prébois par un cordon boisé longeant le ruisseau qui s'écoule vers le Nord (continuité entre les collines Tante Victoire et du Fort de Six-Fours) **Friches à l'Ouest du cimetière de Courrens** présentant de **fortes potentialités** pour l'accueil de la **Magicienne dentelée** et du **Lézard ocellé**. Secteur du **Port Méditerranée** : **enjeu localisé** (falaise au Sud) en raison de la présence d'une phrygane, et **enjeu potentiel fort** (Hémidactyle verruqueux) **Parc Méditerranée** : **enjeux potentiels forts** (Magicienne dentelée, Lézard ocellé et Hémidactyle verruqueux)	

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteres.

Puis les incidences prévisibles du PLU sur les espaces naturels d'intérêt écologique ont été évaluées :

Incidences du PLU sur les habitats et espèces ayant justifiés la désignation des périmètres à statut	
Incidences sur l'état de conservation des Espaces Naturels Sensibles (ENS)	Vu la distance séparant les secteurs considérés des ENS, l'incidence du PLU est jugée nulle sur ces périmètres à statut.
Incidences sur les zones humides du Var	ZH de la Coudoulière : étant donnée la qualité des habitats naturels couvrant ce secteurs (zones rudérales) et sa déconnection avec la zone humide de la Coudoulière : incidence du PLU jugée nulle sur ce périmètre à statut ZH Lagune du Brusc : incidence du PLU jugée nulle sur ce périmètre à statut à la condition qu'aucune dégradation directe ou indirecte (rejets divers…) n'ait lieu dans le milieu marin. La reconnaissance de l'existant (emprise portuaire des Embiez), dont la surface reste stable n'affectera pas cette zone humide.
Incidences sur l'état de conservation des habitats et espèces déterminants des ZNIEFF	ZNIEFF terrestre « Flanc Sud du Cap Sicié » : vu la distance séparant les secteurs considérés de la ZNIEFF : incidence du PLU jugée nulle concernant les habitats naturels, la flore et la faune de la ZNIEFF ZNIEFF terrestre « Pointe Nègre » : vu la distance séparant les secteurs considérés de la ZNIEFF et la qualité globale des habitats couvrant les secteurs Parc et Port Méditerranée (majoritairement des zones rudérales) : incidence du PLU jugée nulle concernant les habitats naturels, la flore et la faune de la ZNIEFF ZNIEFF terrestre « Archipel des Embiez » : vu la distance séparant les secteurs considérés de la ZNIEFF et l'absence de connexions terrestres entre cette ZNIEFF et les secteurs considérés : incidence du PLU jugée nulle concernant les habitats naturels, la flore et la faune de la ZNIEFF ZNIEFF terrestre « Cap Sicié » : vu la distance séparant les secteurs considérés de la ZNIEFF et la qualité globale des habitats couvrant le site de l'ancien laboratoire DCN du Brusc : incidence du PLU jugée nulle concernant les habitats naturels, la flore et la faune de la ZNIEFF ZNIEFF marine « Les Embiez (ouest) – le Grand Rouveau et les rochers des Magnons » : au regard des éléments déterminants de cette ZNIEFF marine, le PLU a une incidence jugée nulle sur ce périmètre à statut. ZNIEFF marines « Le Brusc » et « Falaises de la Lecques et du Brusc » : au regard des éléments déterminants de ces ZNIEFF marines, le PLU a une incidence jugée nulle sur ces périmètres à statut, à condition qu'aucune dégradation directe ou indirecte (rejets divers…) n'ait lieu dans le milieu marin. ZNIEFF marine « Blanc des Blauquières » : au regard des éléments déterminants de cette ZNIEFF marine, le PLU a une incidence jugée nulle sur ce périmètre à statut, situé à 10 km au large de Six-Fours-les-Plages
Bilan des incidences sur les habitats et espèces ayant justifié la désignation des périmètres à statut (hors Natura 2000)	Le degré d'anthropisation des secteurs considérés, ainsi que l'absence de lien fonctionnel avéré entre ces secteurs et les différents périmètres d'inventaires (hors Natura 2000) situés sur la commune amènent à **considérer l'incidence du PLU comme très faible sur ces périmètres.**

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo

<table>
<tr><td rowspan="15">Incidences sur l'état de conservation des sites Natura 2000</td><td colspan="3">L'Evaluation Appropriée des Incidences (EAI) du PLU sur les sites Natura 2000 a été établie - Cf. annexe 1.3.c du Rapport de Présentation</td></tr>
<tr><td colspan="3">Habitat d'intérêt communautaire</td></tr>
<tr><td colspan="3">Les habitats naturels d'intérêt communautaire identifiés sur la commune ne sont ni inclus, ni en connexion avec le site Natura 2000 concerné « Cap Sicié – Six-Fours » :</td></tr>
<tr><td colspan="2">Pré de fauche de basse altitude – secteur « Prébois »</td><td>Enjeu local de conservation Modéré</td></tr>
<tr><td colspan="2">Chênaie verte – secteur « Centre aéré Jaumard »</td><td>Enjeu local de conservation Faible</td></tr>
<tr><td colspan="2">Phrygane – secteur « Projet de Port Méditerranée »</td><td>Enjeu local de conservation Fort</td></tr>
<tr><td colspan="3">De plus, les herbiers de phanérogames d'intérêt communautaire identifiés aux abords du projet de Port Méditerranée sont également localisés à près de 4 km au Nord de site Natura 2000 concerné « Lagune du Brusc »</td></tr>
<tr><td colspan="3">Flore</td></tr>
<tr><td>Espèces d'intérêt communautaire</td><td colspan="2">Aucune espèce n'a justifié la désignation des sites Natura 2000 de la commune. Aucune espèce d'intérêt communautaire avérées ou potentielle n'a été identifiée au sein ou aux abords des secteurs considérés</td></tr>
<tr><td>Espèces avérées à enjeu local de conservation</td><td colspan="2">2 espèces à enjeu local de conservation ont été inventoriés au sein des secteurs considérés : le Glaïeul douteux (principalement au niveau du secteur « Prébois ») et le Faux Statice nain (dans la phrygane - secteur « Projet de Port Méditerranée »)</td></tr>
<tr><td colspan="3">Faune</td></tr>
<tr><td>Invertébrés</td><td colspan="2">31 espèces inventoriées lors des prospections de terrain – faible nombre s'expliquant par le contexte fortement anthropisé des secteurs considérés. Aucune espèce communautaire n'est avérée ou jugée potentielle dans les secteurs considérés.</td></tr>
<tr><td>Amphibiens</td><td colspan="2" rowspan="2">Aucune espèce d'intérêt communautaire n'a justifié la désignation des sites Natura 2000 de la commune.</td></tr>
<tr><td>Reptiles</td></tr>
<tr><td>Mammifères</td><td colspan="2">Aucune espèce d'intérêt communautaire (Grand Dauphin) n'est avérée ou potentiellement présente dans les secteurs considérés par l'évaluation environnementale</td></tr>
<tr><td colspan="3">Ainsi, sont soumis à l'EAI :</td></tr>
<tr><td>Habitats naturels d'intérêt communautaire</td><td colspan="2">- Présence avérée : Chênaie verte et Prygane (état de conservation jugée défaforable : défrichement et présence d'espèces invasives)
- Herbiers de posidonie</td></tr>
<tr><td>Mammifères d'intérêt communautaire</td><td colspan="2">Grand Dauphin (présence non avérée ou potentielle dans les secteurs considérés par l'évaluation environnementale)</td></tr>
</table>

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Incidences sur l'état de conservation des sites Natura 2000 [suite]	*EAI sur le SIC FR9301610 « Cap Sicié – Six-Fours »*	
	Analyse des atteintes sur les habitats d'intérêt communautaire	**Chênaie verte** (secteur « centre aéré Jaumard ») et **Phrygane** (secteur « Projet de Port Méditerranée ») : **atteinte du PLU nulle** vu la déconnexion de ces secteurs avec le site Natura 2000 concerné Seul secteur localisé aux abords du site Natura 2000 : site de l'ancien Laboratoire DCN du Brusc – reconversion basée sur une déconstruction du site et sur une remise à l'état naturel des espaces les plus proches du littoral – dans la mesure où les aménagements prévus n'induisent pas de rejets susceptibles de dégrader la qualité de l'écocomplexe marin, le **PLU n'aura aucune atteinte sur les herbiers de Posidonie**
	Analyse des atteintes sur espèces faunistiques d'intérêt communautaire	Aucune espèce concernée par l'EAI
	EAI sur le SIC FR9302001 « Lagune du Brusc »	
	Analyse des atteintes sur les habitats d'intérêt communautaire et sur les espèces faunistiques d'intérêt communautaire	Seule zone susceptible d'autoriser de nouveaux aménagements située aux abords du site Natura 2000 : emprise portuaire du Brusc. La zone UP correspond aux installations portuaires existantes, ainsi qu'au projet d'extension / remise aux normes bénéficiant d'une autorisation préfectorale. Au sein de l'emprise portuaire, les herbiers de Posidonie identifiés ont été reclassés dans un sous-secteur UPh spécifique dans lequel aucun nouvel aménagement n'est admis. Dans la mesure où les aménagements prévus n'induisent pas de rejets susceptibles de dégrader la qualité de l'écocomplexe marin et que le mouillage demeure contrôlé, hors des secteurs connus d'herbiers, le **PLU n'aura aucune atteinte sur les herbiers de Posidonie et les habitats à enjeu connexes**. Il est à noter également que les reclassements des aménagements sur la pointe du Gaou (UPl) et du Port des Embiez (UP) concernent uniquement des installations existantes.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C Ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo

Incidences sur l'état de conservation des sites Natura 2000 [suite]	*EAI sur le SIC FR9301997 « Embiez – Cap Sicié »*	
	Analyse des atteintes sur les habitats d'intérêt communautaire et sur sur les espèces faunistiques d'intérêt communautaire	Seuls secteurs susceptibles d'autoriser de nouveaux aménagements situés aux abords du site Natura 2000 : emprise portuaire du Brusc et ancien Laboratoire DCN du Brusc. La zone UP correspond aux installations portuaires existantes, ainsi qu'au projet d'extension / remise aux normes bénéficiant d'une autorisation préfectorale. Au sein de l'emprise portuaire, les herbiers de Posidonie identifiés ont été reclassés dans un sous-secteur UPh spécifique dans lequel aucun nouvel aménagement n'est admis. La reconversion de l'ancien Laboratoire DCN du Brusc s'appuiera sur une déconstruction du site et sur une remise à l'état naturel des espaces les plus proches du littoral. Dans la mesure où les aménagements prévus n'induisent pas de rejets susceptibles de dégrader la qualité de l'écocomplexe marin et que le mouillage demeure contrôlé, hors des secteurs connus d'herbiers, le **PLU n'aura aucune atteinte sur les herbiers de Posidonie (ainsi que les habitats à enjeu connexes) et sur le Grand Dauphin**. Il est à noter également que les reclassements des aménagements sur la pointe du Gaou (UPl) et du Port des Embiez (UP) concernent uniquement des installations existantes
Bilan des incidences sur les habitats et espèces ayant justifié la désignation des périmètres à statut Natura 2000	Il ressort de l'EAI que le **PLU ne portera pas atteinte aux habitats et espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation des sites Natura 2000**	

Enfin, les incidences potentielles du PLU sur les espèces protégées et/ou à enjeu local de conservation, ainsi que les incidences potentielles fonctionnelles du PLU ont été évaluées :

	Espèce	Enjeu local de conservation	Incidences du PLU
Incidences du PLU sur la flore	Espèce **avérée** - Glaïeul douteux	Modéré	Modérée du fait de l'extension de l'urbanisation (secteur Prébois)
	Espèce **avérée** - Faux Statice nain	Modéré	Très faible (localisation en marge du projet de Port Méditerranée
Incidences du PLU sur les insectes	Espèce **potentielle** - Magicienne dentelée	Modéré	Modérée (partie Ouest du secteur du cimetière de Courrens)
Incidences du PLU sur les amphibiens	Aucune espèce à enjeu local de conservation avérée ou potentielle		
Incidences du PLU sur les reptiles	Espèce **potentielle** - Hémidactyle verruqueux	Fort	Très faible (secteurs du projet Port Méditerranée et Parc Méditerranée) – habitats en marge de ces secteurs et non concernés directement par d'éventuels aménagements

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

Incidences du PLU sur les reptiles [suite]	Espèce **potentielle** – Lézard ocellé	Fort	Modérée (partie Ouest du secteur du cimetière de Courrens)
	Espèce **avérée** – Orvet fragile	Faible	Faible (secteur Prébois)
	Espèce **avérée** – Lézard des murailles	Faible	Faible (caractère opportuniste de l'espèce qui peut s'accommoder des secteurs urbanisés)
Incidences du PLU sur les oiseaux	Espèce **potentielle** – Petit-duc Scops	Modéré	Modérée (secteurs Prébois/ Pertuade et centre aéré Jaumard)
Incidences du PLU sur les mammifères	Espèces potentielles - Chiroptères	Faible à très fort selon les espèces	Modérée (secteur Prébois / Pertuade) – enjeu fonctionnel important en tant que corridor et zone de chasse dans une zone par ailleurs fortement anthropisée
Bilan des incidences du PLU sur les espèces protégées et/ou à enjeu local de conservation	C'est au niveau des secteurs Prébois/ Pertuade et cimetière de Courrens Ouest que le développement de la commune aurait les incidences les plus importantes. A noter également que le Parc Méditerranée présente également de forts enjeux potentiels (Magicienne dentelée, Lézard ocellé et Hémidactyle verruqueux notamment), toutefois, le cadre réglementaire très limitatif du PLU (zone N1z) limite fortement les incidences sur les espaces naturels		
Incidences fonctionnelles du PLU	**Dans les secteurs déjà nettement anthropisés**		**Incidence du PLU très faible**, car ces secteurs sont souvent isolés dans le noyau urbain, en contexte anthropisé, et la qualité des habitats naturels y est médiocre (zones rudérales en grande partie).
	Dans les **secteurs gardant une part importante d'espaces non aménagés** : secteurs Prébois, Pertuade, Mourret / Bas-Mouriès, Cimetière de Courrens, Coudoulière (Parc Méditerranée) et dans une moindre mesure le centre aéré Jaumard		Présence d'**habitats naturels et d'espèces à enjeu** sans doute bien mieux représentés par le passé (Prébois notamment) et secteurs encore **relativement connectés aux milieux naturels environnants** et formant une **zone tampon avec les secteurs plus densément urbanisés**.
			Incidence potentielle du PLU modérée (secteur centre aéré Jaumard)
			Incidence potentielle du PLU forte (secteurs Prébois – continuité écologique entre les collines Tante Victoire et du Fort de Six-Fours - et Mourret / Bas-Mouriès)

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo.

En cohérence et en réponse aux incidences potentielles du PLU identifiées, les mesures d'atténuation et mesures compensatoires suivantes ont été établies dans le cadre du document d'urbanisme communal (PLU) et notamment au sein des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU :

<table>
<tr><td rowspan="6">Mesures d'atténuation</td><td colspan="2">Mesures d'intégration écologique concernant les secteurs d'urbanisation potentielle</td></tr>
<tr><td>Secteur Pertuade</td><td>Secteur à forte sensibilité écologique – aucune extension d'urbanisation prévue dans le cadre du PLU – soit un reclassement du potentiel résiduel constructible du POS en zone Naturelle (près de 3,8 ha de l'ancienne zone INA du POS / 60% de la zone initiale – les 40% restant étant déjà urbanisés).

Limitation des incidences du PLU sur les espèces protégées avérées (Glaïeul douteux), ainsi que sur le cortège d'espèces à enjeu potentielles (Petit-duc Scops et Chauves-souris)</td></tr>
<tr><td><u>Secteur Mourret / Bas-Mouriès</u></td><td>Réduction du développement urbain permis par le précédent POS – près de 6,2 ha de la zone INA du POS ont été reclassés en zone Agricole (A – 43% de la zone INA initiale) et près de 2 ha en zone Naturelle (N1 – 14% de la zone INA initiale). De plus, des Espaces Boisés Classés (EBC) ont été établis sur le boisement existant à l'Est des zones urbanisées afin de marquer et d'affirmer les limites de l'urbanisation.

Limitation des incidences fonctionnelles du PLU</td></tr>
<tr><td><u>Secteur centre aéré Jaumard</u></td><td>Le changement d'affectation concernant la partie Nord du secteur (sous-secteur N1b spécifiquement dédié à la réalisation d'un bassin de rétention paysager) ne concernant qu'une emprise restreinte, bien circonscrite et en continuité de l'urbanisation existante n'entraînera que des incidences limitées.</td></tr>
<tr><td><u>Prébois</u></td><td>Dans ce secteur d'intérêt communautaire (ciblé par le SCOT), le PLU édicte les dispositions suivantes dans le but d'atténuer les incidences potentielle du développement économique de la commune :

- urbanisation conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble et phasage de l'ouverture à l'urbanisation (après modification/révision du PLU) garantissant une maîtrise de l'urbanisation du secteur (le développement économique étant par ailleurs une compétence de la Communauté d'Agglomération TPM). Ainsi une étude d'impact sera réalisée préalablement à l'ouverture et l'urbanisation de la zone.

- définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) organisant l'urbanisation future et établissant notamment l'enjeu de préserver le cordon boisé existant, constituant une continuité écologique entre les collines Tante Victoire et du Fort de Six-Fours (associée au reclassement en zone N du résiduel constructible du POS au niveau du secteur de la Pertuade, cette disposition garantira le maintien de la continuité écologique entre ces deux collines)

- identification de ce cette continuité écologique au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme au sein du PLU

Ainsi, les dispositions du PLU limiteront les incidences fonctionnelles au niveau du secteur Prébois</td></tr>
<tr><td colspan="2">Mesures d'intégration écologique à l'échelle communale</td></tr>
<tr><td colspan="2">Le PLU crée près de 11 ha de zone Agricoles (A) et près de 18,5 ha de zones Naturelles (N) supplémentaires par rapport au précédent POS (Cf. paragraphes 2.3.1 et 2.3.4) en continuité des entités agricoles/naturelles de Six-Fours-les-Plages.

Le Plu identifie également les ripisylves des principaux cours d'eau de la commune, au sein des espaces urbanisés, comme éléments à préserver au titre de l'art. L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme

Ces mesures sont en faveur du maintien de la biodiversité communale</td></tr>
</table>

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

	Mesures d'intégration des aménagements portuaires
Mesures d'atténuation	Au regard des projets existants et ceux en cours, autorisations préfectorales délivrées ainsi que études d'impact et loi sur l'eau (Port Méditerranée et Port du Brusc) Mesures visant à maximiser l'intégration des aménagements portuaires : - mise en place d'écran géotextile antipollution autour des zones de travaux, permettant de confiner les eaux potentiellement chargées en matière en suspension et en contaminants et évitant leur dispersion dans le milieu aquatique ; - un soin apporté lors de l'exécution de ces travaux permettant une limitation des risques ; - mise en place de matériaux et enrochements propres et adaptés au milieu marin ; - une stricte gestion des eaux de ruissellement et des déchets de chantier réduisant les nuisances pour le milieu portuaire.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo

Mesures compensatoires	Des incidences faibles à modérée sont à envisager sur le Glaïeul douteux, espèce protégée au niveau national. Ainsi l'aménagement du secteur Prébois est susceptible de porter atteinte à 17 stations de cette espèce, dont la destruction est interdite. Dans l'optique de son urbanisation, ce secteur devra impérativement faire l'objet d'une opération soumise à étude d'impact, afin que des mesures d'intégration soient proposées vis-à-vis du Glaïeul douteux (mesures de suppression/réduction et, le cas échéant, de compensation). Il est rappelé que le développement économique est une compétence de la communauté d'Agglomération TPM.
	Des incidences modérées liée à la présence potentielle de la Magicienne dentelée et du Lézard ocellé sont identifiées au niveau du secteur Cimetière de Courrens Ouest. Afin de maîtriser les futurs aménagements dans ce secteur (et d'assurer la réalisation des prospections complémentaires de terrains permettant d'attester de la présence avérée de ces espèces), des Emplacements Réservés (ER) ont été établis sur l'ensemble des terrains non publics à ce jour. De plus, la vocation spécifique du sous-secteur UGa (équipements funéraires) restreint fortement le type de constructions et installations qui pourront y être réalisées.
Mesures d'intégration écologique *Cf. annexe 1.3.c du Rapport de Présentation*	- favoriser l'entomofaune : enjeu d'orienter les choix de végétation dans les projets d'aménagement et de construction, en faveur de la biodiversité - favoriser la végétation naturelle et limiter les espèces exogènes (liste des espèces à prohiber dans les futurs aménagements urbains), afin d'éviter leur propagation en milieu naturel

En conclusion, le PLU n'engendrera **pas d'impacts significatifs sur l'environnement naturel et les continuités écologiques** de Six-Fours-les-Plages.

C – Mesures

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	L'**orientation 1.1** du PADD affirme l'enjeu de **protéger les entités naturelles, les continuités écologiques, ainsi que les caractéristiques des espaces tampons de transition entre espaces urbains denses et secteurs naturels/boisés** de Six-Fours-les-Plages.
Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)	Mesures prises à l'échelle du territoire de Six-Fours-les-Plages et au sein des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU : Les **OAP** définies sur certains secteurs (Prébois, Mourret /Bas-Mouriès et Barras notamment) prévoient des **dispositions spécifique en faveur de la préservation des espaces / éléments d'intérêts écologiques** (ruisseaux/ripisylves constituant des continuités écologiques…).
Zonage	Mesures prises à l'échelle du territoire de Six-Fours-les-Plages et au sein des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU : Les **grandes entités d'intérêt écologique de Six-Fours-les-Plages** sont maintenues en **zones Agricole (A) ou Naturelle (N)** au sein du PLU. Toutefois, des **sous-secteurs spécifiques** sont établis afin de permettre une **reconnaissance et/ou une évolution mesurée et encadrée des constructions et installations existantes** au sein des entités à caractère naturel de la commune : **zones/sous-secteurs N1** (présence d'un nombre important d'habitations), **N1b** (projet de bassin de rétention paysager au niveau du secteur Jaumard), **N1p** (plages), **N1z** (espaces verts créés ou à aménager dans le cadre des ZAC de la Coudoullière et des Marines d'Aryana), **NL** (installations de sports/loisirs existantes au niveau du secteur Jaumard et de l'île des Embiez), **Nt1 et Nt2** (terrains de camping/caravaning existants) et **Ne** (déchetterie de Courrens). Les **espaces bâtis d'intérêt paysager**, qui constituent de réels **espaces de transition** entre les secteurs urbains plus denses et les entités naturelles d'intérêt écologique de la commune sont inscrits dans des **sous-secteurs spécifiques UEP et UFp**.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Zonage [suite]	De plus, les **éléments d'intérêt écologique plus ponctuels** (éléments végétaux intéressants tels que des alignements d'arbres remarquables, des cordons boisés, des ripisylves aux abords des principaux cours d'eau...) sont identifiés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme. – Cette mesure a notamment été prise au sein du secteur « Prébois » Le PLU œuvre en faveur de la **préservation des écosystème côtiers** en inscrivant le **littoral** (hors structures et installations existantes/projetées) en **zone N2** et en distinguant un **sous-secteur UPh** correspondant aux **herbiers de posidonie à** préserver au sein de l'emprise portuaire du Brusc La délimitation des **Espaces Boisés Classés (EBC)** a été actualisée dans le cadre du PLU, en cohérence avec l'existant notamment. Les **réductions d'EBC induites** – et exposées au sein du paragraphe A – 2.3.3 – concernent quasi exclusivement des **surfaces aménagées / artificialisées et donc non boisées**. Les seuls **déclassements en vue d'aménagements futurs** sont **très restreints** – 1 ha) et **liés à des projets d'intérêt général** (Emplacements Réservés inscrits au PLU et projet d'implantation d'une bergerie au sein du massif du Cap Sicié / lien avec le PIDAF). Enfin, des **Emplacements Réservés (ER)** sont établis sur l'ensemble des **terrains non publics au sein de la zone UGa du cimetière de Courrens**, afin de garantir une **maîtrise des futurs aménagements et constructions** nécessairement liées au fonctionnement du cimetière ou aux activités funéraires.
Dispositions réglementaires	Mesures prises à l'échelle du territoire de Six-Fours-les-Plages et au sein des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU : Le **règlement des zones A et N** vise à assurer respectivement une **préservation des terres agricoles** et une **protection des espaces naturels d'intérêt écologique**. De plus, le règlement associé aux différents **sous-secteurs définis au sein des entités naturelles** de Six-Fours-les-Plages **encadre strictement la constructibilité** afin de n'autoriser **qu'un maintien et/ou une évolution mesurée et encadrée des constructions et installations préexistantes**. Dans la même logique, le **règlement de la zone UGa** (cimetière de Courrens) est **très restrictif** et n'autorise que les nouvelles constructions et installations liées au fonctionnement du cimetière ou d'équipements funéraires). Des dispositions spécifiques sont établies afin d'assurer le **maintien et la valorisation des éléments d'intérêt paysager/écologique** identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme. – Cette mesure a notamment été prise au sein du secteur « Prébois » (continuité écologique entre les collines Tante Victoire et du Fort de Six-Fours) Enfin les dispositions de l'**article 13** des différentes zones U/AU, ainsi que celles établies au sein du **règlement des zones UEp et UFp** visent à **maintenir les caractéristiques paysagères/naturelles des espaces urbains de transition** et à **maintenir la densité dégressive** à mesure de l'on s'éloigne des espaces urbains centraux et que l'on se rapproche des espaces naturels de la Six-fours-les-Plages.
Autres dispositions législatives à prendre en compte	/

Sensibilisation des acteurs dans le cadre des projets d'aménagement
Au sein du réseau européen Natura 2000, la France a fait le Choix d'une gestion contractuelle et volontaire des sites, en offrant la possibilité aux usagers de s'investir dans leur gestion par la signature de Contrats de gestion et de la Charte Natura 2000. Cette politique ambitieuse de la France marque sa volonté de sensibiliser les acteurs locaux pour qu'ils s'approprient les enjeux de conservation autant que faire se peut et adhèrent à des contrats. Rappelons que l'objectif premier du réseau Natura 2000 est de recenser les activités humaines existantes, qui ont permis jusqu'à aujourd'hui de maintenir cette biodiversité, afin de les conserver et de les soutenir.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo

2.7 – Incidences et mesures sur le milieu agricole

A – Rappel du diagnostic et des enjeux

Bien qu'elle occupe une part restreinte du territoire communal, l'activité agricole présente de forts enjeux sur Six-Fours-les-Plages, tant pour son intérêt économique que pour son rôle dans l'entretien des paysages.

Près de 21 exploitations sont recensées sur la commune en 2010 (pour 40 en 2000).

Le terroir agricole de la commune se concentre principalement en limite Nord de celle-ci, ainsi qu'au niveau des piémonts du Cap Sicié et de l'île des Embiez. De plus, des poches agricoles subsistent au sein de l'enveloppe actuellement urbanisée : secteurs Plan de la Mer et Camp Mégier par exemple.

Par ailleurs, les espaces actuellement valorisés de la commune présentent une bonne valeur agronomique et les terres agricoles en limite Nord-Est de la commune disposent d'un réseau d'irrigation. Enfin, une partie du terroir viticole communal est classé en Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) « Côtes de Provence ».

L'enjeu du PLU est de **préserver, voire d'augmenter le potentiel agricole de la commune, tant pour ses atouts économiques que paysagers**.

B – Incidences prévisibles du PLU

Incidences prévisibles du PLU à l'échelle du territoire de Six-Fours-les-Plages et au sein des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU :

Le développement urbain de Six-Fours-les-Plages va engendrer un impact très mesuré et localisé sur les espaces agricoles (extension urbaines sur les secteurs Prébois et Mourret / Bas-Mouriès principalement). En effet, ce développement urbain est recentré en confortement des pôles de vie et axes/espaces centraux de la commune. Ainsi, les zones d'urbanisation future se localisent soit au sein, soit en continuité immédiate de la tache urbaine actuelle de Six-Fours-les-Plages.

La préservation du potentiel agricole est un axe clairement affirmé au sein du projet de développement de la commune de Six-Fours-les-Plages. Dans cette optique, les limites constructibles du précédent POS ont été reconsidérées, au bénéfice des zones Agricoles (A) – *Cf. paragraphe A - 2.3.1.* Par ailleurs, les espaces précédemment constructibles du POS reclassés en zone Agricole (A) au sein du PLU sont des espaces le plus souvent en continuité d'espaces cultivés classés initialement en zone A (NC au POS) et présentant une valeur agronomique assez bonne (*Cf ; carte de la valeur agronomique des sols au sein de la partie « Activités économiques et agriculture » du diagnostic – pièce 1.1 du PLU*). De plus, les secteurs précédemment inscrits en zone NC au POS et reclassés en zone N au PLU correspondent soit à des secteurs boisés ou comportant des constructions/installations non liées à une exploitation agricole, soit à des espaces de valeurs agronomique médiocre à nulle.

Par ailleurs, le cadre réglementaire du document d'urbanisme communal a été actualisé, en cohérence avec la législation en vigueur, afin d'assurer une préservation du terroir nécessaire au maintien et au développement des activés agricoles et de permettre également une diversification encadrée des exploitations agricoles (agritourisme, vente directe à la ferme…).

De plus, les espaces agricoles qui présentent au-delà de leur valeur économique, d'importants enjeux paysagers sont strictement protégées de toute nouvelle construction dans le cadre du PLU (majorité des espaces agricoles de l'île des Embiez et partie des terres agricoles en bordure de l'A50 et offrant une perspective remarquable sur le Fort de Six-Fours notamment).

Ainsi, le PLU aura des incidences positives sur le potentiel agricole de Six-Fours-les-Plages.

C – Mesures

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	Les **orientations 1.1 et 1.2** du PADD affirment l'enjeu de **préserver, voire d'augmenter le potentiel agricole de Six-Fours-les-Plages** et de **préserver plus strictement les espaces agricoles d'intérêt paysager**. L'**orientation 3.1** du PADD appuie cet objectif et souligne la **valeur économique et paysagère des espaces valorisés par l'agriculture**.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)	Mesures prises au sein des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU : Les **OAP** établies sur les secteurs **Plan de la Mer et Mourret / Bas-Mouriés** œuvre en faveur de la **préservation du potentiel agricole communal**, en prévoyant le **reclassement d'une partie du potentiel résiduel constructible du précédent POS en zone agricole.**
Zonage	Mesures prises à l'échelle du territoire de Six-Fours-les-Plages et au sein des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU : Le zonage du PLU crée près de **11 ha de zone Agricole (A) supplémentaires par rapport au POS** (*Cf. paragraphes 2.3.1 et 2.3.4*). L'enjeu a été double : **reconnaître les espaces actuellement valorisés par l'agriculture par un cadre réglementaire adapté** et permettre un **confortement des activités agricoles existantes** notamment au sein ou en limite des tissus urbains existants (secteurs « Plan de la Mer » et « Mourret / Bas-Mouriès » principalement). De plus, les **secteurs agricoles présentant de forts enjeux paysagers ont été reclassés dans un sous-secteur spécifique Ap de préservation stricte** (partie des secteurs agricoles en bordure de l'A50 offrant une perspective remarquable sur le Fort de Six-Fours, en limite Est de la colline du Fort de Six-Fours et majorité des espaces agricoles de l'îles des Embiez). Par ailleurs, à travers la redéfinition des EBC, le PLU projette une **possible implantation d'une bergerie au sein du massif du Cap Sicié**. Cet projet, qui se localise au niveau d'**anciennes ruines** et sur des **emprises restreintes** – est en lien avec les objectifs du **PIDAF relative à la défense contre l'aléa incendie**. Le déclassement d'EBC lié à ce projet a recueilli un avis favorable de la Commission départementale compétente en matière de Nature, de Sites et de Paysages.
Dispositions réglementaires	En cohérence avec la législation en vigueur, le **règlement de la zone Agricole (A) a été actualisé** afin de n'autoriser **que les constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles**. Sont notamment admis l'habitation de l'exploitant et la diversification des exploitations (agritourisme, vente directe à la ferme…) sous conditions. Au sein des **espaces agricoles d'intérêt paysager** (Ap), le règlement, plus stricte, n'autorise **aucune nouvelle construction ou installation**, y compris agricoles.
Autres dispositions législatives à prendre en compte	/

2.8 – *Incidences et mesures sur l'air*

A – Rappel du diagnostic et des enjeux

Les sources d'altération de la qualité de l'air sont multiples. Sont généralement recensées les activités industrielles, ainsi que la pollution résidentielle et tertiaire (systèmes de chauffage), du système de transports et des pratiques agricoles.

A Six-Fours-les-Plages, les sources de pollution de l'air sont de deux principaux types : les activités économiques et les transports.

L'enjeu au sein du PLU est de **limiter l'impact du développement de Six-Fours-les-Plages sur la qualité de l'air du territoire**.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo

B – Incidences prévisibles du PLU

Incidences prévisibles du PLU à l'échelle du territoire de Six-Fours-les-Plages et au sein des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU :

Concernant la qualité de l'air, la croissance démographique projetée à l'horizon 2025 devrait entraîner une augmentation, en valeur absolue, des déplacements motorisés. Cette perspective est susceptible de provoquer, sous réserve de l'évaluation des effets aggravants de l'évolution du transit routier et des effets atténuants des progrès technologiques dans le domaine de l'automobile, des incidences négatives sur la qualité de l'air.

Cette incidence potentielle est compensée par une orientation forte qui vise à diminuer la dépendance automobile, notamment pour les déplacements locaux, en recentrant le développement urbain à proximité des pôles de vie et axes/espaces centraux de la commune, en favorisant les déplacements doux et en améliorant l'offre en transports en commun (impulsée à l'échelle intercommunale), en lien avec une restructuration et un confortement de l'offre en stationnement.

Par ailleurs, des projets routiers (échangeur autoroutier Sanary-Ollioules notamment) permettront de désengorger certains axes (D559 traversant la commune par exemple), améliorant ainsi la qualité de l'air le long de celles-ci (et du centre-ville Reynier notamment).

Ainsi, le PLU n'aura pas d'incidences significatives sur la qualité de l'air et prend des dispositions en faveur de l'amélioration de celle-ci et de la diminution des sources de pollution.

C – Mesures

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	Les **orientations 1.1, 2.1 et 2.2** du PADD projette un **développement** en appui sur le **renouvellement urbain** et **recentré en confortement des pôles de vies et axes/espaces centraux** de la commune. L'**orientation 2.5** du PADD affirme l'enjeu d'amé**liorer les déplacements au sens large sur la commune** (et notamment de développer les déplacements doux, de restructurer l'offre en stationnement en lien avec l'offre en Transport en Commun…)
Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)	Mesures prises à l'échelle du territoire de Six-Fours-les-Plages et au sein des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU : Les OAP établies sur les secteurs stratégiques pour le développement de Six-Fours-les-Plages édictent des **principes de liaisons douces à créer**, ainsi que des **densités minimales** en cohérence avec leur localisation à proximité des pôles de vies et axes/espaces centraux de la commune. Au niveau du **secteur Bayle**, la création d'une **aire de stationnement** est prévue, **en entrée Est du centre-ville Reynier** et donc en cohérence avec la **politique de « Parkings-relais » en lien avec l'offre en Transport en Commun**, impulsée au niveau de la **Communauté d'Agglomération TPM**. Enfin, le **développement économique de la commune se concentre majoritairement en confortement du pôle économique principal des Playes / de la Millonne**, de dispersant pas les activités potentiellement sources de nuisances/pollutions sur le territoire communal – le développement économique projeté sur le secteur « Prébois » s'inscrit notamment dans cet objectif.
Zonage	Mesures prises à l'échelle du territoire de Six-Fours-les-Plages et au sein des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU : Le **développement est recentré en confortement des pôles urbains de la commune** : les zones A Urbanisées étant en effet localisées soit **au sein**, soit **en continuité immédiate de la tâche urbaine actuelle** de la commune (secteur « Prébois » notamment) De plus, des **Emplacements Réservés** (ER) sont inscrits au PLU en vue **d'améliorer / de compléter le réseau viaire et de déplacements doux**. Cette action œuvrera en faveur d'une fluidification du trafic et donc d'une diminution de la pollution au niveau de certains secteurs actuellement congestionnés.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Dispositions réglementaires	Le cadre réglementaire a été actualisé – **article 12** – en faveur à la fois d'une **production de places de stationnement suffisante et adaptée à la vocation des constructions**, mais également pour la c**réation de stationnement à destination des vélos dans le cadre de certaines opérations** (à vocation d'habitat, de bureaux et d'équipements d'intérêt collectif) en cohérence avec l'enjeu de proposer un offre diversifiée en déplacement.
Autres dispositions législatives à prendre en compte	/

2.9 – Incidences et mesures sur les risques naturels et technologiques

A – Rappel du diagnostic et des enjeux

Plusieurs risques et aléas sont identifiés sur le territoire de Six-Fours-les-Plages :

- **risque Inondation** - lié à la Reppe, ainsi qu'aux ruisseaux côtiers traversant le territoire communal d'Est en Ouest – mais également **submersion marine**
- **aléa Feu de Forêt**, liés aux principales entités boisées de la commune
- **risques Mouvements de Terrains** : retrait-gonflement des argiles, cavité souterraine, instabilité des sols, séisme, recul du trait de côte
- **risque Transport de Matières Dangereuses** : le long des principaux axes de circulation de la commune
- **risque Tsunami**

L'enjeu du PLU est **d'intégrer ces différents risques dans les choix de développement** afin d'assurer une **sécurité des personnes et des biens sur le territoire de Six-Fours-les-Plages**.

B – Incidences prévisibles du PLU

Incidences prévisibles du PLU à l'échelle du territoire de Six-Fours-les-Plages et au sein des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU :

Le projet de développement de la commune prend en compte les risques et aléa inhérents au territoire de Six-Fours-les-Plages. La constructibilité y est redéfinie en cohérence avec les zones de risque (Inondation, Feu de Forêt…), ainsi qu'avec les dispositifs de protection/défense existants ou projetés, et de leur capacité (défense incendie, ouvrages hydrauliques…). En ce sens, les zones d'habitat diffus du précédent POS (zones NB) ont été reclassées en zone Naturelle (N1) afin de stopper le développement de l'habitat dans les secteurs périphériques de la commune (localisés au sein des entités boisées de Six-Fours-les-Plages et dont soumises à l'aléa Feu de Forêt).

La principale incidence potentielle du PLU est l'augmentation du phénomène de ruissellement, en accompagnement du développement démographique et économique projeté à l'horizon 2025. Afin de palier à ce phénomène, le cadre réglementaire du PLU incite à une limitation de l'imperméabilisation des sols et à une meilleure gestion des eaux pluviales (réalisation d'ouvrages hydraulique, recalibrage de ruisseaux, incitation à une rétention des eaux à la parcelle…).

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

C – Mesures

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	L'**orientation 1.5** du PADD appuie l'enjeu de **prendre en compte les risques inhérents au territoire communal dans les choix de développement** de Six-Fours-les-Plages. L'**orientation 1.6** du PADD affirme l'objectif d'**améliorer la gestion des eaux pluviales**
Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)	Mesures prises à l'échelle du territoire de Six-Fours-les-Plage : Certaines **OAP** prévoient le **recalibrage de ruisseaux**, la **réalisation d'aménagements hydrauliques** (secteur Barras notamment) et/ou le **maintien d'espaces tampons vis-à-vis des ruisseaux** (secteur camp Mégier).
Zonage	Mesures prises à l'échelle du territoire de Six-Fours-les-Plages et au sein des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU : Le zonage du PLU reprend au sein de **cartographies annexes** les **secteurs concernés par le risque Inondation et l'aléa Feu de Forêt**. De plus, le PLU ne projette pas d'expansion des tissus actuellement urbanisés en bordure littorale (préservation de la façade Sud notamment). De plus, une **Zone Non Aedificandi (ZNA)** est établie sur la **limite Ouest de l'île des Embiez**, correspondant à un secteur concerné par une **instabilité du sol**. Des **Zones d'Expansion des Crues (ZEC)** sont également définies au sein des secteurs urbains de la commune en vue de **maintenir leur caractère inconstructible**. Par ailleurs, des **Emplacements Réservés (ER)** sont établis en vue de la réalisation d'**aménagements ou d'ouvrages hydrauliques** (recalibrage de ruisseaux, bassins de rétention…). Un **sous-secteur N1b** est par ailleurs spécifiquement dédié à l'aménagement d'un **bassin de rétention paysager** au niveau du secteur Jaumard. Enfin, à travers la redéfinition des EBC, le PLU projette une **possible implantation d'une bergerie au sein du massif du Cap Sicié**. Cet projet, qui se localise au niveau d'**anciennes ruines** et sur des **emprises restreintes** – est en lien avec les objectifs du **PIDAF relative à la défense contre l'aléa incendie**. Le déclassement d'EBC lié à ce projet a recueilli un avis favorable de la Commission départementale compétente en matière de Nature, de Sites et de Paysages.
Dispositions réglementaires	Mesures prises à l'échelle du territoire de Six-Fours-les-Plages et au sein des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU : Le règlement du PLU reprend les **dispositions réglementaires associées aux zones de risques/aléas Inondation et Feu de Forêt** (titres V et VI). Par ailleurs, l'**article 4** du règlement de l'ensemble des zones est complété en vue d'**améliorer la gestion des eaux pluviales** (incitation d'une rétention des eaux à la parcelle…). Enfin, des **dispositions spécifiques sont établies au sein des articles 7 des secteurs potentiellement soumis à l'aléa « recul du trait de côte »**, afin de garantir un recul suffisant des constructions par rapport au littoral (secteur « ancien laboratoire DCN du Brusc notamment)
Autres dispositions législatives à prendre en compte	Au-delà de ce dispositif et des dispositions inscrites au sein du règlement du PLU, certains articles du Code de l'Urbanisme peuvent être appliqués dans le cadre de l'instruction des permis de construire, dans le cas où des risques non identifiés aujourd'hui apparaitraient.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

2.10 – Incidences et mesures sur les nuisances sonores

A – Rappel du diagnostic et des enjeux

Plusieurs infrastructures de transport terrestres sont identifiées par arrêtés préfectoraux comme bruyantes sur le territoire de Six-Fours-les-Plages : la voie ferrée Marseille-Vintimille, l'autoroute A50, les voies départementales interurbaines (D559, D63, D16, D216, D416 et D616), ainsi que plusieurs voies urbaines et communales.

La Communauté d'Agglomération Toulon-Provence-Méditerranée (TPM) a étudié et cartographié les zones les plus exposées au bruit et les a hiérarchisées afin de fournir une aide à la décision pour le choix de traitements de prévention ou de réduction du bruit et du nombre de personnes impactées.

L'enjeu au sein du PLU est **d'intégrer les nuisances sonores liées aux infrastructures de transports terrestres** dans les choix de développement de Six-Fours-les-Plages.

B – Incidences prévisibles du PLU

Incidences prévisibles du PLU à l'échelle du territoire de Six-Fours-les-Plages et au sein des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU :

L'évolution démographique projetée dans le cadre du PLU, qui par ailleurs recentre le développement urbain en confortement des pôles de vies et espaces/axes centraux de la commune – traversés par les axes de circulation bruyants identifiés sur Six-Fours-les-Plages – va engendrer une augmentation du nombre de personnes exposées aux nuisances sonores.

Pour pallier à cette conséquence, le PLU intègre au sein de son règlement des dispositions en faveur d'une atténuation de cette exposition au bruit : reprise de l'isolement acoustique minimum imposé pour certaines constructions (dont l'habitat) le long des axes de circulation bruyants, possibilité d'établir des clôtures/murs « anti-bruit » le long de ces mêmes axes (sous conditions d'intégration paysagère). De plus, par une amélioration des déplacements motorisés et par un développement des liaisons douces, ainsi que de l'offre en transports en commun, le PLU œuvrera en faveur d'une réduction des nuisances sonores.

C – Mesures

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	La **stratégie 1 du PADD** dans son ensemble œuvre en faveur d'une **préservation du cadre de vie de qualité de Six-Fours-les-Plages**. De plus l'**orientation 2.5** du PADD appuie l'enjeu **d'améliorer les déplacements au sens large à l'échelle du territoire communal** : déplacements motorisés, mais également circulations douces, offre en stationnement et en Transport en Commun.
Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)	Mesures prises à l'échelle du territoire de Six-Fours-les-Plages : Les **OAP** édictent sur les secteurs stratégiques pour le développement de Six-Fours-les-Plages des **principes de liaisons douces à créer** et **prévoit en entrée Est du centre-ville Reynier l'aménagement d'une nouvelle aire de stationnement** (en lien avec l'offre en Transport en Commun).
Zonage	Mesures prises à l'échelle du territoire de Six-Fours-les-Plages et au sein des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU : Les **secteurs affectés par les nuisances sonores liées aux infrastructures de transport terrestres identifiées comme bruyantes** sont reportés aux documents graphiques du PLU. Les secteurs « Prébois » (zone 2AUa1) et « Coudoulière » (zone UZCB) sont notamment concernés.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Dispositions réglementaires	Mesures prises à l'échelle du territoire de Six-Fours-les-Plages et au sein des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU : Le règlement du PLU reprend les **règles d'isolement acoustiques minimum pour certaines constructions** (dont l'habitat) **dans les secteurs soumis à des nuisances sonores** identifiés aux documents graphiques du PLU. Par ailleurs, l'**article 11** du règlement est complété afin d'autoriser les **clôtures/murs « anti-bruits »**, sous condition d'**accompagnement paysager** et **uniquement le long des voies identifiées comme bruyantes**. Les secteurs « Prébois » (zone 2AUa1) et « Coudoulière » (zone UZCB) sont notamment concernés par ces mesures.
Autres dispositions législatives à prendre en compte	Les arrêtés préfectoraux relatifs au classement des infrastructures de transport terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit, pris en application de la loi du 31 janvier 1992 relative à la lutte contre le bruit, sont donc pris en compte dans le PLU. Dans ces secteurs, pour limiter les nuisances phoniques, les constructeurs ont l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par les voies bruyantes, existantes ou en projet, en dotant leur construction d'un isolement acoustique suffisant. Ces secteurs de prescriptions acoustiques sont identifiés aux documents graphiques du PLU et les textes applicables liés sont présentés en annexe du PLU. Parallèlement, les maîtres d'ouvrage d'infrastructure doivent également prendre en compte les nuisances sonores lors de la construction de voies nouvelles ou de la modification de voies existantes. Par ailleurs, la lutte contre les nuisances passe également de façon plus générale par la qualité des logements construits.

2.11 – Incidences et mesures sur les déchets

A – Rappel du diagnostic et des enjeux

La collecte des déchets est confiée à une entreprise privée. Le traitement est assuré par le Syndicat Intercommunal de Transport et de Traitement des Ordures Ménagères de l'Aire Toulonnaise (SITTOMAT). La totalité des déchets ménagers collectés est acheminée vers l'usine d'incinération de Lagoubran (SITTOMAT). La vapeur d'eau et l'électricité produites par l'incinération sont respectivement utilisées pour le chauffage urbain et revendue à EDF.

Une déchetterie municipale se situe au niveau du lieu-dit Courrens (Cap Sicié) et sert à la réception, au tri, au stockage et l'évacuation des déchets pour l'incinération ou le recyclage. Les habitations sont dotées de containeurs à ordures ménagères hormis le centre-ville où les sacs sont déposés devant les logements. La collecte sélective est effectuée sur la commune à l'aide de Points d'Apport Volontaire (PV) multi-matériaux (papier, carton, plastique et verre) et en collecte au porte-à-porte multi-matériaux en mélange (papier, carton et plastique). 30 PAV sont disséminés sur le territoire de Six-Fours-les-Plages, d'où les déchets sont acheminés vers le centre de tri de l'aire toulonnaise désigné par le SITTOMAT. De plus, une collecte de cartons chez les commerçants est assurée par les employés municipaux. Par ailleurs, un centre de tri privé destiné aux professionnels est localisé sur le secteur des Playes.

L'enjeu au sein du PLU est d'**assurer une bonne gestion des déchets** sur le territoire de Six-Fours-les-Plages.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

B – Incidences prévisibles du PLU

Incidences prévisibles du PLU à l'échelle du territoire de Six-Fours-les-Plages et au sein des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU :

L'évolution démographique et le développement économique planifiés dans le cadre du PLU vont engendrer une augmentation de la production de déchets sur le territoire de six-Fours-les-Plages. Dans le but d'assurer une gestion satisfaisante des déchets sur la commune, le PLU établit des dispositions réglementaires spécifiques : obligation de réaliser des locaux destinés à la collecte et au stockage des déchets dans le cadre des opérations d'aménagement ou de constructions à vocation mixte, d'habitat ou d'activités économiques, définition d'Emplacements Réservés (ER) pour l'extension de la déchetterie de Courrens et pour la création d'une nouvelle déchetterie sur le secteur d'activités des Playes et de la Millonne.

Ainsi, le PLU prévoit les dispositions nécessaires en vue d'accompagner le développement démographique et économique de Six-Fours-les-Plages à l'horizon 2025, en matière de gestion des déchets.

C – Mesures

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	L'**orientation 2.1** du PADD projette un **développement urbain en cohérence avec la capacité des réseaux et équipements** de Six-Fours-les-Plages L'**orientation 2.4** du PADD planifie un **confortement de l'offre en équipements de la commune** afin d'accompagner le développement démographiques projeté à l'horizon 2025.
Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)	/
Zonage	Mesures prises à l'échelle du territoire de Six-Fours-les-Plages et au sein des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU : Un **Emplacement Réservé (ER)** est établi aux documents graphiques du PLU en vue de planifier la **création d'une nouvelle déchetterie sur le secteur d'activités des Playes / de la Millonne**. Par ailleurs, un **traitement paysager des abords de la déchetterie de Courrens** est imposé via la définition d'**espaces à planter** au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme. Cette disposition vise à assurer l'aménagement d'une transition paysagères entre cet équipement d'intérêt collectif et les constructions limitrophes existantes.
Dispositions réglementaires	Mesures prises à l'échelle du territoire de Six-Fours-les-Plages et au sein des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU : Les dispositions de l'**article 4** du règlement sont actualisées pour imposer la **création de locaux-poubelles pour la collecte des ordures ménagères et le tri sélectif** dans le cadre des **opérations d'ensemble à vocation mixte, principale d'habitat ou d'activités économiques**. Cette mesure a notamment été prise au sein des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU.
Autres dispositions législatives à prendre en compte	/

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

2.12 – Incidences et mesures sur les énergies

A – Rappel du diagnostic et des enjeux

Le territoire de Six-Fours-les-Plages est caractérisé par une situation géographique privilégiée offrant un potentiel d'énergie solaire permettant l'exploitation de dispositifs thermiques et photovoltaïques.

Comme cela a été appuyé par le Grenelle de l'Environnement sur l'ensemble du territoire national, l'enjeu du PLU est d'**inciter à une diminution des consommations énergétiques**, notamment via l'**amélioration de la performance énergétique des constructions** et à travers la **production d'énergies renouvelables**.

B – Incidences prévisibles du PLU

Incidences prévisibles du PLU à l'échelle du territoire de Six-Fours-les-Plages et au sein des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU :

Le développement démographique et économique projeté sur la commune à l'horizon 2025 va engendrer une augmentation des besoins en énergies sur Six-Fours-les-Plages.

De plus, les avancées techniques et les exigences croissantes en matière de construction (réglementation thermique – RT, généralisation progressive des principes HQE…), les innovations technologiques dans les processus de production, dans le domaine de la mobilité… devraient contrebalancer en partie la demande nouvelle en énergie.

Par ailleurs, afin d'atténuer cet accroissement des besoins, le **PLU prend des dispositions réglementaires** en cohérence avec le Grenelle de l'Environnement, **afin à la fois d'améliorer la performance énergétique des constructions et d'inciter à la production d'énergies renouvelables** sur le territoire communal.

C – Mesures

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	**L'orientation 1.3** du PADD affirme l'enjeu de **répondre aux nouvelles exigences du Grenelle de l'Environnement**, en adéquation toutefois avec les enjeux patrimoniaux/paysagers de la commune.
Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)	/
Zonage	/
Dispositions réglementaires	Mesures prises à l'échelle du territoire de Six-Fours-les-Plages et au sein des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU : L'**article 11** du règlement est **reconsidéré et actualisé pour autoriser les procédés de construction et les matériaux dits « contemporains »** - ainsi que les **panneaux photovoltaïques** avec toutefois obligation d'intégrer ces panneaux dans le volume de la toiture afin d'assurer leur insertion dans les paysages et l'environnement. De plus, au titre de l'art. **L.128-1 du code de l'Urbanisme**, des **bonifications de constructibilité** ont été instaurées en vue de favoriser la **performance énergétique des constructions**, ainsi que le **développement des énergies renouvelables** – *Cf. paragraphe A - 3.2.9* Les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU sont en tout ou partir concernées par cette mesure.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

Autres dispositions législatives à prendre en compte	Les évolutions réglementaires en faveur de la production ou de l'exploitation d'énergies renouvelables se renforcent tant à l'échelon européen (directive du Parlement européen et du Conseil du 16 décembre 2000 sur la performance énergétique des bâtiments…) qu'au niveau national (loi POPE…). La Loi POPE du 13 juillet 2005 fixant les orientations de la politique énergétique renforce la constructibilité en cas de constructions remplissant des critères de performances énergétiques. L'article 31 notamment modifie le Code de l'Urbanisme afin de « recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions et sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Sensibilisation des acteurs dans le cadre des projets d'aménagement

Pour mettre en œuvre une politique énergétique efficace, la sensibilisation de l'ensemble des acteurs est fondamentale. Des centres ressources existent. Ainsi, le site de l'ADEME met à disposition une masse d'informations extrêmement importante sur les dispositifs énergétiques (aspect législatif, technique, financier…) et sur l'ensemble de ces domaines d'intervention.

Le chantier de l'énergie n'en est qu'à ses débuts et les premières actions déclinées dans le cadre du PLU devront être amplifiées. L'objectif à terme de la planification spatiale est de généraliser :

- la localisation des zones d'urbanisation dans les secteurs où l'extension des réseaux énergétiques pourra se faire à moindre coût, donc limiter la périurbanisation

- la prise en compte des conditions climatiques locales dans les choix de localisation des zones à urbaniser

- l'optimisation de la qualité résidentielle des constructions en favorisant une approche énergétique notamment à travers le développement de l'habitat bas à haute densité

- l'incitation à une utilisation optimisée de la lumière naturelle, de la ventilation naturelle, afin de faire des économies d'énergie

- le développement des principes constructifs comme par exemple l'utilisation du bois

- la valorisation de la production de biomasse, qu'elle soit naturelle (boisement) ou artificielle (taillis à très courte rotation).

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

3 – Obligation de suivi

Conformément à l'alinéa 5 de l'article R.123-2-1 du Code de l'urbanisme découlant de l'article 16 du Décret n°2012-290 du 29 février 2012, le Plan Local d'Urbanisme « *présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible, compenser s'il y a lieu les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ; il précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L.123-13-1, notamment en ce qui concerne l'environnement et la maîtrise de la consommation de l'espace*».

A ce titre, le Plan Local d'Urbanisme de Six-Fours-les-Plages devra faire l'objet d'une analyse de son application notamment en ce qui concerne l'environnement dans un délai de 6 ans à compter de son approbation.

Afin de permettre cette analyse des résultats, la mise en place d'un socle de données comparatives sera essentielle pour mesurer les incidences réelles du document d'urbanisme sur l'environnement.

Ainsi, **plusieurs indicateurs peuvent être développés** à partir des connaissances à la date d'arrêt du PLU :

- **Evolution de l'occupation générale du territoire**
  - % d'espaces urbanisés, % d'espaces agricoles, % d'espaces naturels avec protection règlementaire ou inventaire, % d'espaces naturels simple (sans protection réglementaire), % d'espaces protégés par le L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, % d'espaces forestiers protégés par le L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, % de zones humides ;
  - Mesures (surface) des zones stables (n'ayant pas connu d'évolution) ;
  - Mesures (surface) des zones en mouvement.

- **Evolution de l'urbanisation**

  A vocation de logement :

  Consommation d'espace à destination d'habitat :
  - Analyse du rythme de l'évolution annuelle moyenne de l'urbanisation à l'échelle communale (consommation des zones AU)
  - Potentiel annuel moyen d'espaces mutables renouvelés.

  Pour rappel, la loi Engagement National pour le Logement exige que le Conseil Municipal vérifie tous les 3 ans l'application du PLU au regard de la satisfaction des besoins.

  A vocation économique :

  Consommation d'espace à destination économique (surfaces consommées, surfaces en friche ayant retrouvé une activité,…).

- **Evolution des paysages**
  - Suivi photographique des paysages sensibles (espaces remarquables du littoral, cônes de vue remarquables,…)
  - Suivi de l'application de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'Urbanisme

- **Evolution du patrimoine bâti**
  - Suivi photographique des constructions répertoriées au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme
  - Si modifications effectuées, contrôle du nécessaire respect de l'architecture existante

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

- **Evolution du milieu naturel**
  - Suivi de la qualité des rejets et des eaux portuaires pendant les travaux devant permettre de vérifier l'évolution de la qualité de l'eau et, si besoin, de prendre des mesures conservatoires,
  - Suivi des biocénoses marines

- **Evolution du milieu agricole**
  - Evolution de la Surface Agricole Utile (SAU),
  - Evolution de l'activité agricole (nombre d'exploitations, d'exploitants, de la surface par exploitation…)

- **Evolution des ressources**
  - Evolution de la qualité de l'eau (superficielle et souterraine), des quantités d'eau prélevées
  - Evolution de la qualité de l'air

- **Evolution des déchets**
  - Quantité produite totale, par habitant,…
  - Evolution du tri sélectif (pourcentage de déchets triés,…)

- **Evolution des risques**
  - Analyse des arrêtés de catastrophes naturelles sur les différents risques : récurrence, évolution de la vulnérabilité des biens et personnes exposés
  - Evolution du nombre d'ICPE

- **Evolution de l'énergie**
  - Evolution du rythme annuel moyen de constructions exploitant un dispositif d'énergie renouvelable (panneaux solaires, tuiles…)
  - Evolution du nombre de constructions exploitant les principes énergétiques HQE
  - Evolution de l'énergie renouvelable produite par panneaux photovoltaïques et autres dispositifs

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

4 – Résumé non technique

4.1 – Rappel du contexte et des enjeux

La topographie de Six-Fours-les-Plages est marquée par 3 principaux reliefs : les collines Tante Victoire et du fort de Six-Fours, ainsi que le massif du Cap Sicié. Au-delà de ces entités topographiques la commune est caractérisée par un socle occupant les 2/3 de son territoire et en très grande majorité urbanisé, ainsi que par l'archipel des Embiez qui marquent sa limite Sud-Ouest. L'enjeu est au sein du PLU de préserver le relief façonnant le territoire et les paysages de Six-Fours-les-Plages.

La structure géologique de la commune est marquée au niveau des reliefs par la présence de roches métamorphiques dans un contexte calcaire caractéristique des collines toulonnaises et au niveau des parties planes par des sols alluvionnaires.

Le réseau hydrographique de Six-Fours-les-Plages s'appuie sur la mer méditerranée, la Reppe qui marque la limite Nord du territoire communal et des ruisseaux côtiers orientés Est-Ouest qui traverse la zone urbanisée. Deux zones humides sont recensées au niveau du secteur de la Coudoulière et de l'île des Embiez. L'enjeu est, au sein du PLU, d'intégrer et de valoriser le réseau hydrographique de la commune, dans les choix de développement retenus à l'horizon 2025.

L'alimentation en eau potable de la commune provient de trois sources : la Société Canal de Provence, le Puits de Pépiole (localisé en limite Nord de la commune et auquel des périmètres de protection sont associés) et le Syndicat Intercommunal pour l'Alimentation en Eau Potable (SIAEP) Bandol-Ollioules-Six-Fours. La qualité de l'eau distribuée est conforme à la réglementation en vigueur. L'enjeu est au sein du PLU de garantir une préservation de la ressource en eau et un développement en cohérence avec celle-ci.

Le cadre de vie de Six-Fours-les-Plages se compose de nombreuses composantes qualitatives : des typologies urbaines et paysagères différenciées, des éléments plus ponctuels d'intérêts patrimonial, paysager et/ou écologique, et une offre diversifiée et bien répartie en équipements, commerces et services de proximité. L'enjeu est au sein du PLU de préserver les spécificités paysagères de Six-Fours-les-Plages et d'assurer une insertion des futurs aménagements et constructions dans leur environnement, tant bâti que naturel/paysager.

Le parc de logements de la commune est à l'échelle du niveau démographique de Six-Fours-les-Plages et en adéquation avec son attractivité touristique. Toutefois, un enjeu de diversification des typologies de logements est identifié sur la commune et notamment appuyé par le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). De plus, des entités et éléments bâtis d'intérêts patrimonial / paysager sont également identifiés en vue de la préservation de leurs caractéristiques architecturales. L'enjeu est, au sein du PLU, d'inciter à une diversification de l'offre en logements, en adéquation avec les besoins des populations actuelles et futures et d'œuvrer en faveur d'une plus grande mixité sociale dans l'habitat.

Les atouts paysagers de Six-Fours-les-Plages sont nombreux et diversifiés, tant à l'échelle du Grand Paysage (entités naturelles/boisées, espaces agricoles) qu'au sein des espaces urbanisés de la commune (hameaux originels de Six-Fours-les-Plages, propriétés remarquables, éléments bâtis et végétaux intéressants, cônes de vue remarquables…). L'enjeu au sein du PLU est de préserver et de valoriser les atouts paysagers de Six-Fours-les-Plages

La valeur écologique des entités naturelles de la commune est reconnue au travers de nombreux inventaires et protections réglementaires : site classé du Cap Sicié et de la Chapelle de Six-Fours, Espaces Naturels Sensibles (ENS – secteurs Pipière-Pépiole et Mont Salva), Zones humides, Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF terrestres et marines) et sites Natura 2000. L'enjeu au sein du projet de développement de Six-Fours-les-Plages – traduit dans le cadre du PLU – est de concilier préservation des espaces et continuités d'intérêt écologique et développement urbain au sens large (habitat, activités économiques, équipements…).

Le potentiel agricole de la commune se concentre sur certains secteurs : en limite Nord de la commune, en frange d'entités naturelles (colline du Fort de Six-Fours et piémonts du Cap Sicié), sur l'île des Embiez, mais également plus ponctuellement au sein de la zone urbanisée de Six-Fours-les-Plages (secteurs Plan de la Mer et Camp Mégier principalement). L'enjeu est de maintenir, voire de conforter, les espaces agricoles de la commune pour leur valeur économique, mais également pour leur important rôle dans l'entretien et le façonnage des paysages de Six-Fours-les-Plages

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Alteréo

Sur Six-Fours-les-Plages, les sources potentielles de pollution de l'air sont principalement les activités économiques et les transports/déplacements. L'enjeu est, au sein du PLU, de limiter ces sources potentielles de pollution et d'œuvrer plus globalement à la réduction des pollutions affectant la qualité de l'air.

Plusieurs risques et aléas sont recensés sur le territoire de Six-Fours-les-Plages : Inondation (débordement de cours d'eau et submersion marine), Feu de Forêt, Mouvement de Terrain (retrait-gonflement des argiles, cavités souterraines, instabilité des sols, séisme, recul du trait de côte), Transport de Matières Dangereuses et Tsunami. L'enjeu est au sein du PLU d'intégrer ces risques/aléas dans les choix de développement de Six-Fours-les-Plages afin d'assurer une sécurité des personnes et des biens.

Des nuisances sonores sont logiquement liées aux principaux axes de circulation qui traverse le territoire de Six-Fours-les-Plages. L'enjeu est de prendre en compte ces nuisances, notamment dans le but de limiter l'exposition des populations à celles-ci.

La gestion des déchets est une compétence supra-communale. Six-Fours-les-Plages dispose d'équipements et de dispositifs (tri sélectif...) destinés à assurer une bonne gestion des déchets engendrés par la population et les activités économiques de la commune. L'enjeu est au sein du PLU d'accompagner le développement démographique et économique projeté à l'horizon 2025 par un renforcement des équipements et dispositifs existants.

Enfin, de par sa situation géographique, le territoire de Six-Fours-les-Plages bénéficie d'un fort potentiel pour le développement des énergies renouvelables et notamment de l'énergie solaire. L'enjeu est au sein du PLU d'inciter à la production d'énergie renouvelable et à l'amélioration de la performance énergétique des constructions, en adéquation toutefois avec l'enjeu de préserver et de valoriser les atouts patrimoniaux et paysagers de la commune.

4.2 – Synthèse des incidences prévisibles et des mesures

4.2.1 – Milieu physique

A Six-Fours-les-Plages, les incidences prévisibles du PLU sur le relief sera réduit dans la mesure où :

- les grandes entités topographiques (très majoritairement boisées) sont préservées par un classement en zone Naturelle (N). De plus, une partie du potentiel constructible résiduel du précédent POS (et notamment en frange des reliefs boisés) sont reclassés en zone Agricole (A) ou Naturelle (N).
- le développement urbain projeté se concentre au sein ou en continuité immédiate de la zone actuellement bâtie de Six-Fours-les-Plages
- des dispositions réglementaires sont établies afin de limiter les modifications de reliefs (y compris dans le cadre des constructions et installations autorisées par le PLU) et d'assurer une intégration des futurs aménagements et constructions dans le relief et les paysages (encadrement de la hauteur et de l'aspect extérieur des constructions – articles 10 et 11 - notamment).

De même, les caractéristiques géologiques de Six-Fours-les-Plages ne devraient pas empêcher l'aménagement des zones urbanisables, ainsi que le renouvellement urbain des zones déjà bâties, définis dans le cadre du PLU.

De plus, dans l'objectif de limiter l'artificialisation des sols, des dispositions réglementaires spécifiques sont mises place dans le cadre du PLU : préservation des caractéristiques urbaines / paysagères de certains secteurs caractérisés par une densité moindre (propriétés remarquables, espaces bâtis en frange d'espaces agricoles/naturels...), encadrement de l'emprise au sol et de l'accompagnement végétal des constructions selon les secteurs considérés (articles 9 et 13). Enfin, des dispositions complémentaires sont définies en faveur d'une meilleure gestion des eaux pluviales (article 4 du règlement).

4.2.2 – Ressource en Eau

A Six-Fours-les-Plages, les actions générées par le PLU ne vont pas engendrer d'impacts négatifs sur la ressource en eau de la commune, dans la mesure où :

- le cadre réglementaire du document d'urbanisme a été actualisé en cohérence avec les constructions et installations existantes en bordure littorale (ports, plages, aménagements liés à la fréquentation du public...), afin de n'autoriser qu'un maintien et/ou une évolution mesurée et encadrée de celles-ci, et d'assurer une préservation stricte milieux littoraux d'intérêt écologique et paysager
- des dispositions sont prises afin de limiter les risques de pollution des milieux aquatiques et de la ressource en eau : cohérence entre le développement urbain projeté et la desserte actuelle/future par les réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable, maintien en zones Agricole (A)

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

ou Naturelle (N) des secteurs concernés par les périmètres de protection du Puits de Pépiole, ainsi que des secteurs identifiés comme des zones humides, préservation de la végétation bordant certains cours d'eau / ruisseaux (ripisylves, alignements d'arbres remarquables…).

4.2.3 – Milieu humain

Le PLU œuvre en faveur du maintien et du confortement de la qualité du cadre de vie de Six-Fours-les-Plages, au travers principalement des dispositions suivantes :

- encadrement de l'urbanisation des secteurs stratégiques pour le développement de Six-Fours-les-Plages à l'horizon 2025 : nécessaire réalisation d'opération d'ensemble, définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en vue d'assurer une urbanisation globale et cohérente, s'insérant dans l'environnement / les paysages et faisant l'objet d'un traitement urbain/paysager de qualité
- adaptation du cadre réglementaire en cohérence avec les caractéristiques urbaines des tissus bâtis existants (formes urbaines, densités, typologies de logements, composantes paysagères /présence végétale…) afin d'assurer une intégration des futurs aménagements / constructions dans leur environnement tant bâti que paysager.
- identification des éléments et espaces d'intérêt paysager en vue de garantir leur préservation et leur valorisation : hameaux originels de Six-Fours-les-Plages, propriétés remarquables, éléments bâtis et végétaux intéressants (dont les ripisylves aux abords des principaux cours d'eau), cônes de vue remarquables…
- maintien de l'offre en équipements, commerces et services de proximité au niveau des pôles de vie de la commune : affirmation de la vocation mixte des espaces centraux de Six-fours-les-Plages, préservation de l'artère commerciale principale du centre-ville Reynier (avenues de la République et Josep Raynaud)…
- planification du développement urbain de Six-Fours-les-Plages en confortement des pôles de vie et axe/espaces centraux de la commune, couplée à un développement du réseau de déplacements doux.

4.2.4 – Habitat

Le PLU aura des incidences positives sur l'offre en logements sur le territoire de Six-Fours-les-Plages, au travers principalement des dispositions suivantes :

- actualisation du cadre réglementaire de la commune en faveur d'une densification et d'un renouvellement des espaces actuellement bâtis et notamment au niveau des pôles de vie et axes/espaces centraux de la commune, ainsi qu'en faveur d'une diversification des formes urbaines et donc des typologies de logements. Les espaces bâtis d'intérêt patrimonial/paysager font toutefois l'objet d'un cadre réglementaire spécifique en vue de garantir leur préservation (hameaux, propriétés remarquables…).
- encadrement de l'urbanisation des secteurs stratégiques pour le développement de Six-Fours-les-Plages à l'horizon 2025 : nécessaire réalisation d'opérations d'ensemble et définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui édictent des principes de typologies de logements, de densité et de mixité sociale avec lesquels les futurs programmes de logements devront être compatible.
- mise en place d'une stratégie globale en faveur d'une diversification de l'offre en logement et d'une plus importante mixité sociale : obligation sur l'ensemble des zones Urbaines ou A Urbaniser à vocation mixte ou principale d'habitat d'affecter une part des futurs programmes de logements (dépassant un certain seuil) à des logements sociaux, inscription d'Emplacements Réservés (ER) au niveau des axes/espaces centraux de la commune destinés à la production de logements sociaux…

Il est à noter également que la municipalité a mis en place un bonus de constructibilité pour les programmes de logements en faveur de la mixité sociale dans l'habitat (au titre de l'article L.127-1 du Code de l'Urbanisme), ainsi que dans le but d'inciter à une amélioration de la performance énergétique des constructions (au titre de l'article L.128-1 du Code de l'Urbanisme).

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

4.2.5 – Paysages

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

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

4.2.6 – Milieu naturel

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

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

4.2.7 – Milieu agricole

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

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

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo

4.2.8 – Qualité de l'air

Les incidences du PLU sur la qualité de l'air seront limitées dans la mesure où le nouveau document d'urbanisme :

- concentre le développement urbain de Six-Fours-les-Plages à proximité des pôles de vie et axes/espaces centraux de la commune
- planifie le développement du réseau de déplacements doux, ainsi que l'amélioration des déplacements motorisés, au niveau des zones d'urbanisation futures (Orientation d'Aménagement et de Programmation édictant des principes de liaisons douces et de voies de desserte à aménager/créer), ainsi qu'à l'échelle du territoire communal (Emplacements Réservés, dispositions réglementaire prévoyant la création d'espaces de stationnement pour les vélos…)
- incite à un report d'une part des déplacements motorisés vers l'offre en Transport en Commun, via par exemple la création d'aires de stationnement au sein ou en entrée du centre-ville Reynier

4.2.9 – Risques et contraintes

Le PLU aura des incidences positives sur la prise en compte des risques et aléas identifiés sur le territoire de Six-Fours-les-Plages. Les secteurs concernés par ces risques/aléas sont en effet clairement identifiés au sein des pièces réglementaires du nouveau document d'urbanisation (Inondation et Feu de Forêt), et une réglementation adaptée leur est associée. De plus, des dispositions complémentaires sont établies afin d'assurer une sécurité des personnes et des biens : identification de Zones Non Aedificandi et de Zones d'Expansion des Crues strictement inconstructibles, définition d'Emplacements Réservés pour la réalisation d'aménagements hydrauliques (recalibrage de ruisseaux, création de bassins de rétention…), actualisation du cadre réglementaire en faveur d'une meilleure gestion des eaux pluviales (article 4 du règlement des différentes zones/sous-secteurs), intégration de l'aléa « recul du trait de côte »…

4.2.10 – Bruit

Le PLU prend en compte les nuisances sonores liées aux principaux axes de circulations de la commune et œuvre en faveur d'une réduction de l'exposition des populations à celles-ci. Les zones affectées par le bruit sont clairement identifiées au sein des documents graphiques du PLU et une réglementation spécifique assurant un isolement acoustique des constructions, ainsi que la possible réalisation de dispositifs de protection (clôtures et murs « anti-bruit ») leur est associée. De plus, le PLU planifie un développement des liaisons douces dans le but de limiter les déplacements motorisés sur le territoire de Six-Fours-les-Plages.

4.2.11 – Déchets

Le PLU prévoit le confortement de son offre en équipements pour la gestion des déchets en accompagnement du développement démographique et économique projeté à l'horizon 2025. En ce sens, des Emplacements Réservés (ER) sont définis afin de programmer l'extension de la déchetterie de Courrens, ainsi que la création d'une nouvelle déchetterie au niveau du secteur à vocation économique des Playes / de la Millonne. De plus, des dispositions réglementaires ont été ajoutées afin d'imposer la création d'aménagement spécifiques en faveur de la gestion et du tri des déchets dans le cadre des opérations d'ensemble à vocation mixte, principale d'habitat ou d'activités économiques.

4.2.12 – Energies

En cohérence avec les dispositions du Grenelle de l'Environnement, le cadre réglementaire du PLU a été actualisé afin d'inciter à l'amélioration de la performance énergétique des constructions et à la production d'énergies renouvelables. L'article 11 des différents zones/sous-secteurs définis au PLU a notamment été redéfini afin d'autoriser les procédés de construction et les matériaux dits « écologiques » et de permettre l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture (sous réserve d'intégration dans le volume de celle-ci afin de garantir une intégration dans l'environnement et les paysages). Il est à noter également que la municipalité a mis en place un bonus de constructibilité pour les constructions respectant des critères renforcés de performance énergétique ou comportant des dispositifs de production d'énergies renouvelables (au titre de l'article L.128-1 du Code de l'Urbanisme).

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2015 G2C ingénierie
G2C territoires est une marque commerciale de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo