

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



J.-M. FÉRAUD  
Directeur Général des Services Techniques



# PLAN LOCAL D'URBANISME

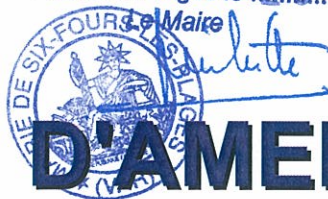
## ACTE EXECUTOIRE

Transmis en Préfecture le ..... 16 AVR. 2015

Publication du : ..... 20 AVR. 2015

ou

Notification du : ..... 20 AVR. 2015  
à Six-Fours les Plages le



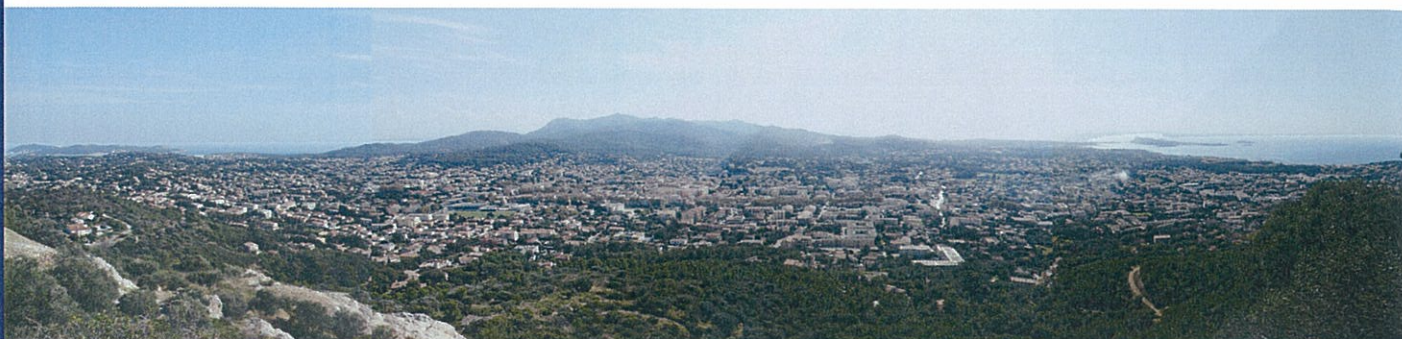
## 2 – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

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

Cachet de la mairie



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



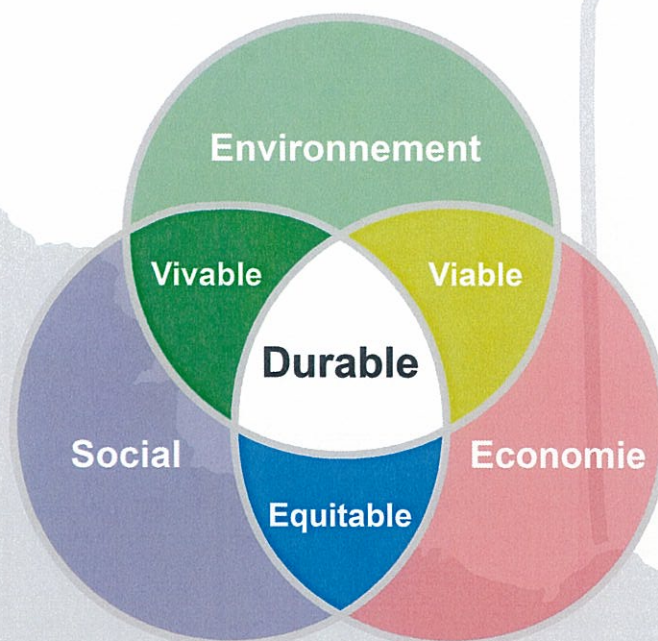


## Préambule – Contexte réglementaire

Le diagnostic élaboré au sein du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a permis de mettre en exergue les atouts/points faibles, ainsi que les besoins/enjeux de développement du territoire communal. Ces besoins et enjeux s'inscrivent dans le cadre défini par la **Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU)**, **Loi Urbanisme et Habitat (UH)** et la **Loi Engagement National pour l'Environnement (ENE - Grenelle 2)**, et sont nécessairement liés aux principes de Développement Durable.

Ainsi que cela est défini au sein de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme : les dispositions du PLU – et donc **les orientations du PADD - doivent déterminer les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs de Développement Durable :**

- l'équilibre entre :
  - le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
  - l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et des paysages naturels ;
  - la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable.
- la diversité des fonctions urbaines et rurale et la mixité sociale de 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 déplacement et de développement des transports collectifs.
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la 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, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.



**La commune de Six-Fours-les-Plages veut projeter un DÉVELOPPEMENT DURABLE, basé sur un équilibre entre les enjeux sociaux, économiques et environnementaux de son territoire.**



## Préambule – Contexte réglementaire

Le projet de développement communal s'articule autour de **3 stratégies**, déclinées en enjeux et objectifs :

**1 – Une STRATEGIE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE pour une préservation adaptée des paysages et du cadre de vie de qualité de SIX-FOURS-LES-PLAGES**

**2 – Une STRATEGIE URBAINE pour un maintien et un développement du « bien-vivre » à SIX-FOURS-LES-PLAGES**

**3 – Une STRATEGIE ECONOMIQUE pour un confortement du dynamisme économique de SIX-FOURS-LES-PLAGES**

De plus, le PLU de Six-fours-les-Plages doit être compatible avec les dispositions :

- du **SCOT Provence-Méditerranée** approuvé en 2009, encadrant le développement de la commune, tant au niveau urbain, que concernant les domaines économique et environnemental.
- du **Programme Local de l'Habitat (PLH) Toulon-Provence-Méditerranée (TPM)**,
- du **Plan de Déplacements Urbains (PDU) Toulon-Provence-Méditerranée (TPM)**,
- du **Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) lié à la Reppe**,
- du **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée**.



# 1 – Une STRATEGIE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE pour une préservation adaptée des paysages et du cadre de vie de qualité de SIX-FOURS-LES-PLAGES

## Constats de départ

- une expansion de l'urbanisation importante, des espaces agricoles restreints et des entités naturelles circonscrites par l'urbanisation (pointe naturelle du Cap Nègre, espaces naturels non bâtis de la colline du Fort de Six-Fours, colline de Tante Victoire et massif du Cap Sicié),
- un important patrimoine écologique et paysager, majoritairement sous le couvert des dispositions de la loi Littoral : espaces proches du rivage, 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, Iles des Embiez) et coupure d'urbanisation (Cap Sicié – coupure entre Six-Fours-les-Plages et la Seyne-sur-Mer),
- un patrimoine historique et culturel riche,
- une structure urbaine originelle spécifique constituée d'une multitude de hameaux,
- des entités urbaines aux caractéristiques paysagères différenciées : une urbanisation littorale (des Lômes au Brusç) et une urbanisation « déconnectée » de la mer (le centre Reynier, ses extension et la ZA des Playes), dans le prolongement de celles des communes d'Ollioules et de la Seyne-sur-Mer,
- des séquences paysagères différenciées sur la bande littoral : alternance d'espaces ouverts/fermés sur la mer, contraste entre la façade Ouest très urbanisée et la façade Sud naturelle,
- des éléments d'intérêt paysagers au sein des tissus urbains actuels, notamment pavillonnaires : propriétés et jardins remarquables, bastides de caractère...,
- peu d'espaces publics aménagés, mais de nombreux espaces naturels fréquentés, correspondant pour la plupart aux espaces remarquables identifiés au titre de la loi Littoral,
- des aménagements publics de qualité engagés au niveau des pôles de vie (centre Reynier, les Lômes, le Brusç) et des principales entrées de ville (depuis Sanary et la Seyne-sur-Mer),
- des risques naturels avérés : inondation (PPRI lié à la Reppe approuvé en 2010), feu de forêt, mouvements de terrain, transport de matières dangereuses,
- une stratégie de gestion des eaux pluviales engagée – en lien avec l'aléa inondation relatif aux principaux ruisseaux traversant la commune et dans un objectif de préservation des eaux de toute pollution.

## Enjeux du PADD

L'enjeu du projet de développement communal n'est pas d'instaurer une protection stricte, mais de planifier une **stratégie de préservation valorisant les atouts** – paysagers, agricoles et naturels – **constitutifs de la qualité du cadre de vie de Six-Fours-les-Plages** et qui **intègre les contraintes s'imposant à la commune** (loi Littoral, risques...) **ainsi que ses enjeux sociaux et économiques**.

Ainsi, la commune de Six-Fours-les-Plages décide de baser son projet de développement sur :



# 1 – Une STRATEGIE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE pour une préservation adaptée des paysages et du cadre de vie de qualité de SIX-FOURS-LES-PLAGES

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

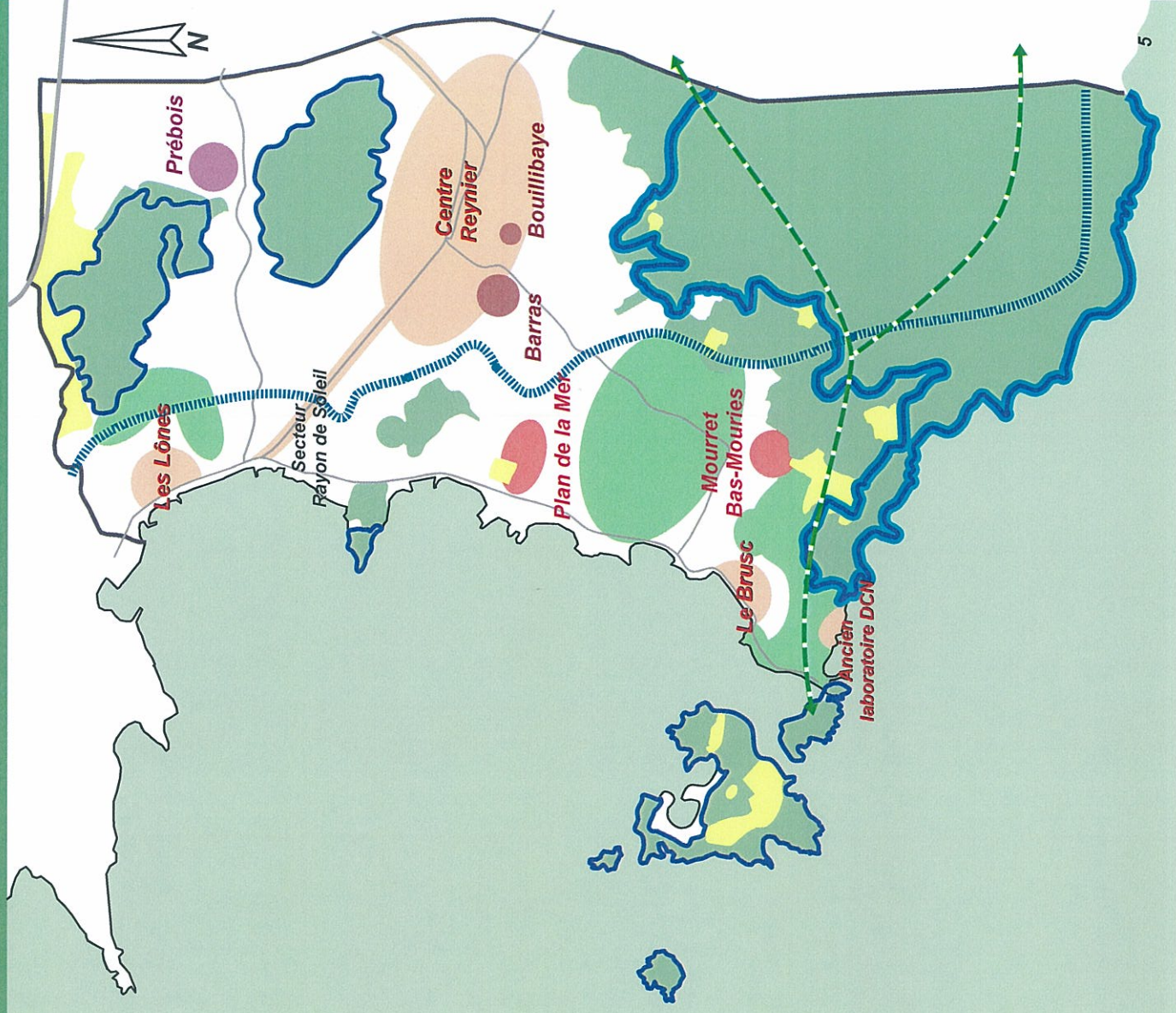
- **limitation de l'expansion de l'urbanisation** en favorisant d'une part le **renouvellement urbain**, et d'autre part en **encadrant et phasant l'urbanisation des « dents creuses » au sein des tissus bâtis actuels et des zones de développement urbain**. Cette stratégie de développement vise deux objectifs : **la préservation, voire l'augmentation, du patrimoine agricole et naturel de la commune** – protection des espaces à forte valeur écologique et paysagère (ZNIEFF, Natura 2000, sites classés...) et des continuités écologiques, maintien des principales entités boisées et des terres encore cultivées d'intérêt paysager – **et une gestion économe de l'espace**,
- **intégration et respect des dispositions de la Loi Littoral** dans le projet de développement communal : **limitation et justification de l'urbanisation des espaces proches du rivage, préservation des espaces remarquables du littoral** (espaces naturels non bâtis de la colline du Fort de Six-Fours et colline de Tante Victoire, pointe naturelle du Cap Nègre, Massif du Cap Sicié, Iles des Embiez) **et maintien de la coupure d'urbanisation formée par le massif du Cap Sicié**,
- **organisation de la transition entre les tissus urbains et les secteurs agricoles/naturels**, et notamment avec les **espaces remarquables du littoral** : la pointe naturelle du Cap Nègre, les collines et le massif du Cap Sicié. En ce sens, une attention particulière est à porter sur les secteurs en marge de ces espaces remarquables,
- **conservation du couvert paysager végétal au sein de certains secteurs urbains** : Malogineste ou encore les Lônes,
- **valorisation des séquences paysagères différenciées de Six-Fours-les-Plages** : les **façades littorales** (urbaine/aménagée et naturelle pour l'Ouest – strictement naturelle pour le Sud du territoire), **l'espace urbain** (le centre Reynier, les Lônes / le Brusç / le secteur de la Coudoulière en façade littorale, les extensions pavillonnaires et la zone d'activités des Playes), les **collines**, le **massif boisé du Cap Sicié**,
- **lutte contre le morcellement foncier excessif** – source de dégradations paysagères importantes - **tant au niveau des espaces agricoles/naturels, que des espaces urbains** (fractionnement et urbanisation de certaines propriétés remarquables),
- **préservation des principales continuités écologiques** du territoire, et notamment du massif du Cap Sicié qui constitue un réel support de biodiversité et de richesses naturelles.



# 1 – Une STRATEGIE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE pour une préservation adaptée des paysages et du cadre de vie de qualité de SIX-FOURS-LES-PLAGES

## 1.1 – Préservation du grand paysage de Six-Fours-les-Plages

-  Préservation, voire augmentation, du potentiel agricole communal
-  Préservation du patrimoine naturel de la commune
- Prise en compte de la loi littoral en cohérence avec les dispositions du SCOT Provence-Méditerranée
-  Préservation des espaces remarquables – article L.146-6 du Code de l'Urbanisme
-  Limitation et justification de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage – L.146-4 du Code de l'Urbanisme
-  Maintien de la coupure d'urbanisation – L.146-2 du Code de l'Urbanisme – Massif du Cap Sicié
- Incitation au renouvellement urbain au niveau des pôles de vie de la commune (le centre Reynier, les Lômes et le Brusç), le long de l'avenue de la Mer/l'avenue Maréchal Juin et au niveau de l'ancien laboratoire DCN du Brusç.
- Encadrement du développement urbain, au sein :
  -  Des principales « dents-decreuses » au sein des tissus bâtis actuels
  -  Des secteurs stratégiques à vocation économique
  -  Des secteurs identifiés par le SCOT Provence-Méditerranée – secteurs Plan de la Mer et Mourret - Bas-Mouries
- Organisation de la transition entre espaces urbains et zones agricoles/naturelles et maintien du caractère paysager de certains tissus urbains existants
-  Préservation des principales continuités écologiques (massif du Cap Sicié)
-  Sicié





# **1 – Une STRATEGIE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE pour une préservation adaptée des paysages et du cadre de vie de qualité de SIX-FOURS-LES-PLAGES**

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

La commune veut organiser et structurer le tissu urbain à dominante pavillonnaire de la commune par une identification et une préservation de ses originalités paysagères. L'enjeu est de maintenir la diversité paysagère de la commune via :

- **une préservation des caractéristiques architecturales et urbaines des cœurs de hameaux originels** de Six-Fours-les-Plages (Le Brusç, Catalan, Nans, Monet, Grand Chrestian, Antelme, Fabre, Ferrin, Playes, Bernard Haut et Bas...) **et des spécificités paysagères de leur environnement**,
- **une protection et une valorisation des éléments d'intérêt paysager et/ou patrimonial** – tant bâti que végétaux – **ainsi que des points de vue remarquables** sur le grand paysage de Six-Fours-les-Plages (depuis la colline du Fort de Six-Fours notamment), sur et depuis les cœurs de hameaux (Jaumard, Talian, Jouglas, Barbèle, Pichon...),
- **une identification et une préservation des spécificités de chaque quartier** : structure urbaine et typologies bâties, environnement végétal, propriétés remarquables (bastides de caractère, jardins d'intérêt paysager...),
- **une préservation et une valorisation des espaces cultivés d'intérêt paysager**, qui participent à la qualité du cadre de vie de Six-Fours-les-Plages.

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

La commune de Six-Fours-les-Plages souhaite **instaurer des 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**.

Conformément aux dispositions de la loi Grenelle 2, cet encadrement vise à **encourager le recours aux économies d'énergie dans les constructions**, ainsi que la **production d'énergies renouvelables**, et à **autoriser la réalisation de constructions dites « contemporaines »** (en termes notamment de typologies architecturales : toitures-terrasses, matériaux...) **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** – axe transversal majeur de liaison entre le centre Reynier, les Lônes et la façade littorale de la commune - **et de l'avenue Maréchal Juin**
- **amélioration de la qualité des espaces publics au sein des pôles de vie et d'équipements** de la commune : centre Reynier, les Lônes, le Brusç et l'ensemble Coudoulière-Cap Nègre,
- **poursuite du maillage d'espaces publics à l'échelle de la zone urbanisée de Six-Fours-les-Plages**,
- **création de jardins familiaux**, porteurs de lien social et permettant de valoriser des espaces de transition en marge des tissus bâtis actuels, ainsi qu'au sein de secteurs agricoles (reconquête d'espaces en friche notamment).



# 1 – Une STRATEGIE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE pour une préservation adaptée des paysages et du cadre de vie de qualité de SIX-FOURS-LES-PLAGES

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

La commune de Six-Fours-les-Plages entend **programmer son développement en cohérence avec les dispositions des documents réglementaires s'imposant au PLU (PPRI Reppe) et de ceux identifiant certains aléas** (inondation liée aux ruisseaux, feu de forêt, mouvements de terrain, transport de matières dangereuses...). **Ainsi elle veut continuer d'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 risque moindre,
- une prise en compte des différents aléas identifiés dans les choix de développement,
- une poursuite de la réalisation d'ouvrages de protection (bassins de rétention...) contre les risques d'inondation et de pollution des eaux, notamment le long des ruisseaux qui traversent la commune.

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

- **préservation de la ressource en eau** : prise en compte des **périmètres de protection du captage** pour l'alimentation en eau potable, **poursuite de la réalisation d'ouvrages de protection** (bassins...) et respect des **objectifs de qualité et de quantité des eaux** définis par le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)**, dans un **objectif global de limitation des risques de pollution**,
- **gestion des eaux pluviales**, tant au niveau des **espaces urbains actuels que des secteurs d'urbanisation future** notamment par une minimisation de l'imperméabilisation des sols, une rétention des eaux pluviales à la parcelle (pouvant par exemple être réutilisées pour l'arrosage de jardins ou d'espaces verts)...



### 1.2 – Conservation et valorisation des spécificités paysagères du territoire de Six-Fours-les-Plages

- Préservation des caractéristiques architecturales et urbaines des cœurs de hameaux originaux et des spécificités paysagères de leur environnement
- Protection et valorisation des entités d'intérêt paysager (bois, parc...)
- A Maintien des principaux points de vue remarquables
- Identification et préservation des spécificités de chaque quartier
- Protection des propriétés remarquables : bâtisses de caractère, jardins d'intérêt paysager...
- Maintien des caractéristiques paysagères de certains secteurs bâtis
- Préservation des espaces cultivés d'intérêt paysager

### 1.3 – Garantie d'insertion des futures constructions dans l'environnement et les paysages

Conformément à la loi Grenelle 2 - encourager le recours aux économies d'énergie dans les constructions, ainsi que la production d'énergies renouvelables, et autoriser la réalisation de constructions dites « contemporaines » en cohérence avec les enjeux paysagers et/ou patrimoniaux de la commune.

### 1.4 – Poursuite du traitement qualitatif des espaces publics engagé par la municipalité

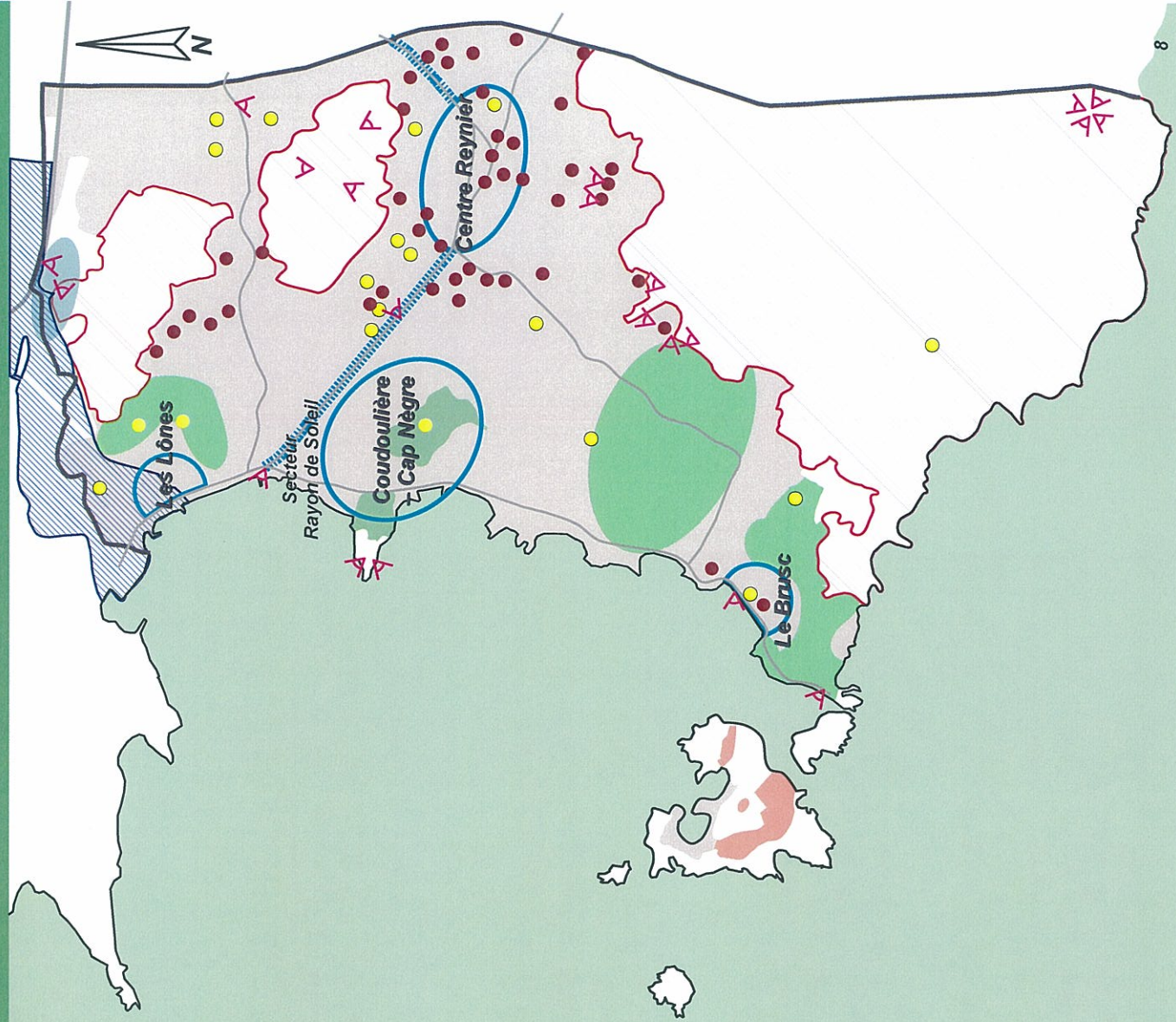
- Requalification de l'avenue de la Mer et de l'avenue Maréchal Juin
- Amélioration des espaces publics au sein des pôles de vie ou d'équipements de la commune et poursuite du maillage d'espaces publics à l'échelle de la zone urbanisée de Six-Fours-les-Plages

### 1.5 – Maintien de l'application du principe de précaution relatif aux risques

- Prescription de l'urbanisation dans les zones d'aléa fort et prescriptions de dispositions réglementaires dans les zones d'aléa moindre :
- Inondation
- Feu de Forêt

### 1.6 – Mise en place d'une politique ambitieuse de gestion des eaux

- Préservation de la ressource en eau – protection du captage
- Poursuite de la réalisation d'ouvrages de protection, préservation des puits et gestion des eaux pluviales





## 2 – Une STRATEGIE URBAINE pour un maintien et un développement du « bien-vivre » à SIX-FOURS-LES-PLAGES

### Constats de départ

- une croissance démographique soutenue et un vieillissement de la population,
- une expansion de l'urbanisation importante,
- une forte attractivité de la commune pour sa localisation géographique et son cadre de vie,
- une stabilité de la structure du parc de logements mais un manque de diversité de l'offre en habitat – des obligations en termes de production de logements sociaux imposées par le Programme Local de l'Habitat (PLH),
- une structure urbaine multipolaire organisée autour de 3 pôles de vie (concentrant habitat, commerces, équipements et services) - le centre Reynier en retrait du littoral, les Lônes et le Brusç -, un pôle d'équipements (ensemble Coudoulière-Cap Nègre) et un pôle économique principal (Les Playes),
- un axe de liaison majeur entre le centre Reynier et le littoral – l'avenue de la Mer – présentant de forts enjeux de requalification,
- une difficile maîtrise des importants flux routiers quotidiens et des difficultés/nuisances sonores liées aux déplacements motorisés,
- des flux Nord-Sud, en provenance du Brusç et au niveau de la ZA des Playes à améliorer,
- une offre en déplacements à diversifier, une offre complémentaire à développer (transports en commun, liaisons douces...),
- une réorganisation et un confortement de l'offre en stationnement au niveau du centre Reynier engagée,
- une offre en équipements en appui sur les pôles de vie de la commune (équipements administratifs et généraux, scolaires et culturels), complétés par l'entité « Coudoulière-Cap Nègre » (équipements de sport/loisirs et scolaires).

### Enjeux du PADD

La commune de Six-Fours-les-Plages entend instaurer une **politique urbaine volontariste** visant à **maîtriser le développement de la commune**, à **structurer l'urbanisation existante**, à **mettre en valeur et à développer les différents quartiers qui la composent**. De plus, la commune de Six-Fours-les-Plages souhaite programmer son évolution en cohérence avec la stratégie établie à l'échelle intercommunale (SCOT Provence-Méditerranée).

Ainsi, la commune de Six-Fours-les-Plages décide de baser son projet de développement sur :



## 2 – Une STRATEGIE 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

- **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 croissance similaire à celle connue entre 1999 et 2009 (+0,7%/an).
- **Maîtrise du développement urbain** de la commune, dans un **objectif de modération de la consommation d'espace et de limitation de l'étalement urbain**, via :

- une **limitation de l'expansion urbaine**, **préservant le potentiel agricole et naturel** de Six-Fours-les-Plages et **priviliégiant la réhabilitation et la poursuite du renouvellement urbain** engagé notamment au niveau du centre Reynier (principaux secteurs de reconquête urbaine : centre Reynier, dont le secteur Condorcet, les Lônes, le Brusca, l'ancien laboratoire DCN du Brusca...).

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** : secteurs **Barras** (potentiel de développement pour le centre-ville, dédié à une offre mixte en logements, à des équipements publics structurants, ainsi qu'à des aménagements – voiries et stationnements – visant à désengorger les quartiers et hameaux environnants) et **Bouillibaye** notamment,
  - que des **zones d'urbanisation future** (Prébois) et des **secteurs identifiés par le SCOT** : secteurs **Plan de la Mer** et **Mourret-Bas Mourriès** (vocation de sport/loisirs, touristique, d'équipement et/ou d'habitat...).

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** : alimentation en eau potable, collecte des eaux usées, alimentation en électricité, communications numériques....



## 2.1 – Programmation d'un développement progressif et maîtrisé

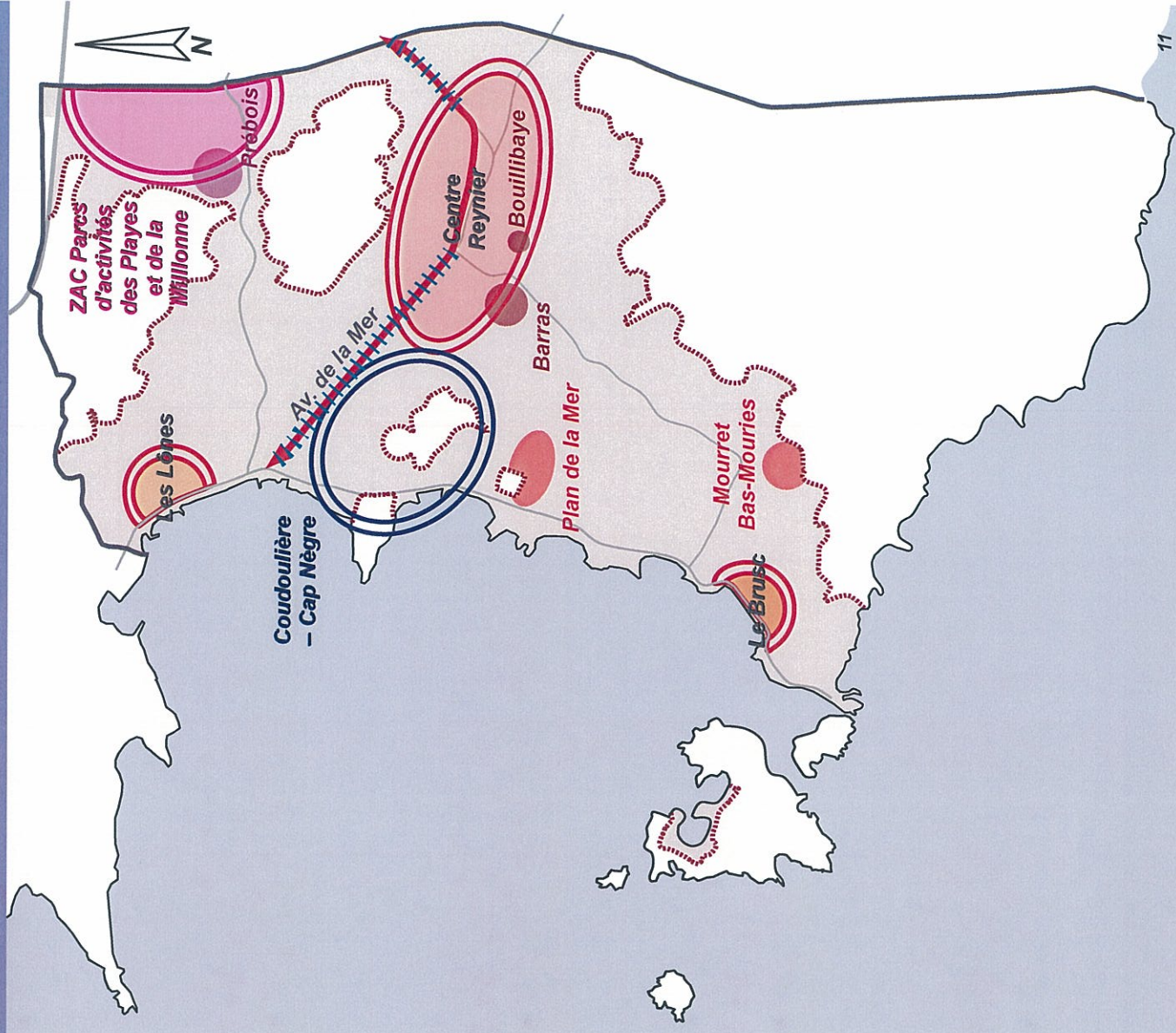
- Limitation de l'expansion urbaine, préservant le potentiel agricole et naturel de la commune**
- Incitation à la réhabilitation et poursuite du renouvellement urbain**
- Encadrement du développement urbain, au sein :**
- Des principales « dents creuses » au sein des tissus bâtis actuels
  - Des secteurs stratégiques à vocation économique
  - Des secteurs identifiés par le SCOT Provence-Méditerranée – secteurs Plan de la Mer et Murret - Bas-Mourriès

## 2.2 – Développement renforçant les pôles de la commune

- Intégration de la structure multipolaire de la commune dans les choix de développement
- Pôle de vie principal – centre Reynier
  - Pôles de vie secondaires
  - Pôle économique
  - Pôle d'équipements
- Développement de l'habitat prioritairement à proximité des pôles de vie
- Poursuite du réaménagement et requalification de l'avenue de la Mer, affirmant son rôle d'axe de connexion majeur entre le centre Reynier et le littoral / les Lônes, et de l'avenue Maréchal Juin

### 2.3 – Diversification de l'offre en logements en cohérence avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH)

- Développement privilégiant les renouvellement urbain et la réhabilitation de l'existant. Affirmation de l'interventionnisme public en faveur de la réalisation de logements aidés





## 2 – Une STRATEGIE URBAINE pour un maintien et un développement du « bien-vivre » à SIX-FOURS-LES-PLAGES

### 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.** L'enjeu n'est pas de rechercher la création d'une unique centralité, mais de conforter les pôles existants et d'améliorer des liaisons/connexions entre ces pôles,
- **Développement de l'habitat prioritairement à proximité des pôles de vie** (centre Reynier, les Lônes, le Brusç) - qui concentrent l'ensemble de l'offre en équipements, services et commerces de proximité de la commune – à travers notamment la réalisation d'opérations ponctuelles de logements collectifs,
- **Poursuite du réaménagement et de la requalification de l'avenue de la Mer** en vue d'affirmer cet **axe de connexion majeur transversal au territoire** comme **principal lien entre le centre Reynier, les pôles de vie secondaires et le littoral.**

Ainsi, le projet de développement de Six-Fours-les-Plages vise à :

#### A - Affirmer le centre Reynier comme centralité principale de la commune

- **poursuite du renouvellement urbain engagé au niveau du centre-ville** : centre Reynier, Boullibaye, le Verger, réaménagement du secteur Condorcet, structuration et/ou densification de certains îlots...,
- **encadrement de l'urbanisation des espaces constructibles à proximité du centre-ville** : garantie de l'intégration des futures constructions dans l'environnement urbain, connexion aux tissus existants et au centre-ville (liaisons douces notamment)...,
- **réglementation de la constructibilité** (hauteur des constructions notamment) **en vue de maintenir les caractéristiques et qualités paysagères des noyaux d'urbanisation traditionnelle** (cœurs de hameaux), **ainsi que les perspectives remarquables sur ces points de repères** dans le paysage urbain de la commune (places publiques, espaces non bâtis ou avec des constructions de plus faible hauteur permettant ces perspectives),
- **préservation des caractéristiques et des spécificités paysagères de l'ensemble formé, au Nord du centre Reynier, par les hameaux de Nans, de Monet et de Catalan, avec le parc de la Villa Cécile** – espace de transition entre le centre-ville et la colline du Fort de Six-Fours,
- **poursuite du traitement qualitatif et homogène des espaces publics** : espaces ponctuels (places) et linéaires (D559 – Av. de Lattre de Tassigny, avenue de la Mer du centre Reynier au littoral) liant les différents quartiers du centre-ville entre eux et avec le cœur de celui-ci (avenue de la République),
- **accompagnement des aménagements d'espaces publics par des plantations d'alignements** - qui viendront compléter les derniers vestiges des alignements de platanes qui persistent le long des principaux axes de circulation – et par **une réflexion pour le développement du réseau de déplacements doux**,
- **renforcement de l'attractivité du centre Reynier, notamment par :**
  - le **développement de son offre culturelle** : réalisation d'un cinéma, d'un pôle musical,
  - le **maintien et le renforcement de l'offre commerciale** via notamment une meilleure accessibilité (déplacements et stationnement),
  - la **réorganisation et le confortement de l'offre en stationnement**,
  - l'**amélioration de l'accessibilité douce et par les transports en commun.**



## 2 – Une STRATEGIE URBAINE pour un maintien et un développement du « bien-vivre » à SIX-FOURS-LES-PLAGES

### B - Faire du quartier des Lônes un véritable centre de vie maritime

- affirmation de l'ouverture de ce quartier sur la mer et de son identité balnéaire,
- respect des dispositions de la loi Littoral - planification d'une extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage,
- amélioration des cheminements piétons, à la fois longitudinalement le long de la plage de Bonnegrâce, et entre le bord de mer et les quartiers en arrière de la D559 et du boulevard des écoles,
- préservation de la plage artificielle de Bonnegrâce, ainsi que de la promenade Général Charles de Gaulle,
- organisation et traitement qualitatif des espaces publics stratégiques de par leur position centrale au sein du quartier des Lônes et/ou à proximité du littoral : îlot autour du pavillon du tourisme, le square des Bains et le Port Méditerranée,
- aménagement du Port Méditerranée et restructuration du secteur « Rayon de Soleil » au carrefour de l'avenue de la Mer et de la Promenade Général Charles de Gaulle : réglementation de la constructibilité, encadrement de la réhabilitation des constructions existantes, incitation au renouvellement urbain, amélioration de l'attractivité du quartier et du traitement des espaces publics, implantation du nouvel office de tourisme...
- adaptation des règles de construction au niveau du front de mer,
- préservation des propriétés et jardins remarquables en retrait du littoral, sur les premiers reliefs dominant la baie des Lônes pour leur valeur paysagère,
- prise en compte du risque inondation lié à la Reppe,
- amélioration des franchissements routiers de la Reppe.



## 2 – Une STRATEGIE URBAINE pour un maintien et un développement du « bien-vivre » à SIX-FOURS-LES-PLAGES

### C - Conforter le quartier du Brusca comme centre de vie à l'année

- **renforcement de l'identité et du rôle de pôle de vie du quartier,**
- **respect des dispositions de la loi Littoral - planification d'une extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage,**
- **soutien et confortement de l'offre en commerces et services de proximité au sein du quartier,**
- **mise en valeur du patrimoine bâti historique du village de pêcheur par la préservation des caractéristiques architecturales et urbaines du hameau originel, entre le quai de la Prud'homie et la rue de la Citadelle,**
- **maintien des différentes densités actuelles sur le secteur localisé entre l'avenue des Palmiers et le rue Marius Bondil,**
- **maintien de la dominante boisée des quartiers en frange arrière du hameau (quartiers hauts et de la Malogineste) - ancienne pinède,**
- **poursuite de l'aménagement qualitatif des espaces publics, notamment :**
  - **améliorer la place du piéton entre le Brusca et l'île du Gaou,**
  - **améliorer les problématiques d'usages du public sur le port :** navette des Embiez, activités de pêche, activités des plaisanciers, marché, base nautique...,
  - **rationaliser le stationnement des véhicules au niveau du quartier,**
  - **mettre en valeur les éléments bâtis d'intérêt patrimonial.**
- **création d'équipements publics complémentaires :** espaces de stationnement, services aux plaisanciers...,
- **aménagement du bassin portuaire :** un équilibre est à trouver entre les besoins/attentes des trois principaux utilisateurs du bassin portuaire - la navette des Embiez, les plaisanciers et les pêcheurs – tout en respectant la protection du milieu naturel remarquable (anse du Brusca, herbiers de posidonies).



## **2 – Une STRATEGIE URBAINE pour un maintien et un développement du « bien-vivre » à SIX-FOURS-LES-PLAGES**

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

- **un 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,
- **une 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 typologie de logements.** Cet enjeu concerne notamment les espaces stratégiques identifiés par l'EPF PACA (dans le cadre des conventions Cadre et Multisites établies) et encore constructibles à proximité du centre Reynier, ainsi que le long de la D559 qui traverse le territoire communal,
- **une affirmation de l'interventionnisme public en faveur de la réalisation de logements aidés** engagé par la commune de Six-Fours-les-Plages : acquisition, via le Droit de Préemption Urbain (DPU), de biens bâtis qui sont ensuite réhabilités en logements aidés, définition d'Emplacements Réservés visant une production de logements cohérente avec l'enjeu de mixité sociale...

### **2.4 – Un confortement et une diversification de l'offre en équipements en appui sur celle existante**

- **développement de l'offre à partir des quartiers** – les pôles de vies –, **des pôles** (ensemble Coudoulière-Cap Nègre) **et des axes** (avenue de la Mer) **déjà porteurs d'équipements,**
- **renforcement de l'offre existante / réponse à des besoins complémentaires,** notamment dans le domaine culturel (création d'un cinéma et d'un pôle musical au niveau du centre Reynier...) **et anticipation des besoins à plus long terme** (aménagements / équipements funéraires...)
- **intégration de projets d'équipements en cours ou envisagés à court terme :** cinéma, pôle musical, création de parcs de stationnement et réhabilitation du collège au niveau du centre Reynier, aménagement d'un espace public face au Parc Méditerranée, agrandissement du Stade Henri Bourrelly (secteur Repentance), création d'une déchèterie, franchissements routiers de la Reppe...
- **développement des communications numériques.**



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

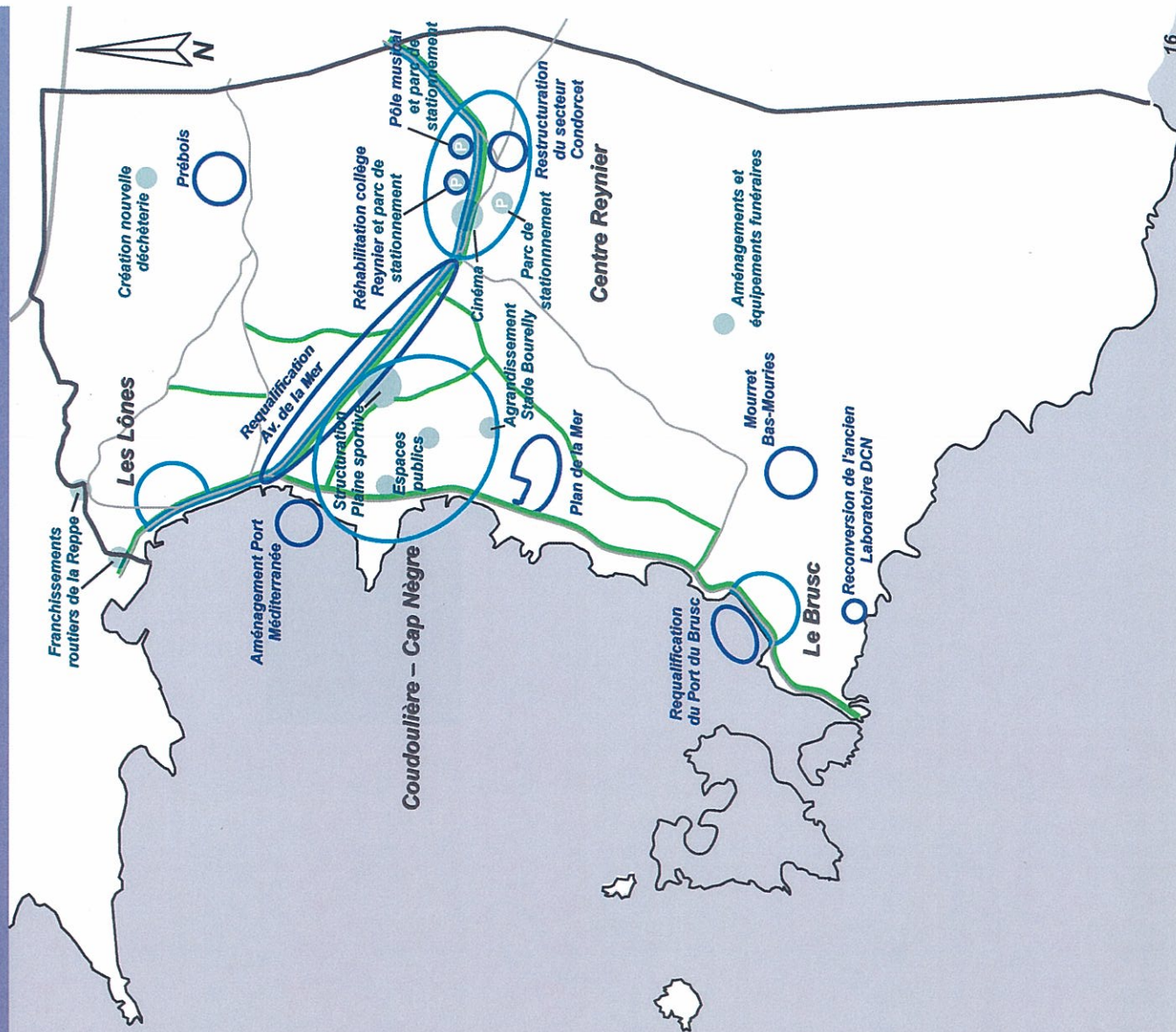
-  Développement et diversification de l'offre à partir des quartiers et axes déjà porteurs d'équipements
-  Intégration des projets d'équipements en cours ou envisagés à court terme (non exhaustif) et anticipation des besoins à plus long terme

#### 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





## 2 – Une STRATEGIE URBAINE pour un maintien et un développement du « bien-vivre » à SIX-FOURS-LES-PLAGES

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

- **poursuite du maillage du territoire par les modes doux** : compléter le réseau des liaisons piétonnes et cycles existantes,
- **réorganisation et confortement de l'offre en stationnement** : aux portes et au sein du centre Reynier (projets de parcs de stationnement), ainsi qu'au niveau des Lônes et du Brusç, notamment en vue d'améliorer l'accessibilité aux commerces et services de proximité,
- **requalification de l'avenue de la Mer et affirmation de son rôle d'axe de liaison transversal majeur** – tant pour les liaisons motorisées que douces (piétonnes et cycles) - entre les pôles de vie de la commune, ainsi qu'avec le littoral,
- **développement de l'offre en transport en commun, en lien avec la politique de parking-relais engagée au niveau de la communauté d'Agglomération Toulon-Provence-Méditerranée (TPM).**

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

Le PLU va réglementer la constructibilité sur le territoire communal. Au même titre que des règles vont s'imposer aux projets privés, la commune de Six-Fours-les-Plages décide d'afficher certaines orientations et objectifs - réalistes et atteignables - à respecter pour la réalisation de projets publics « phares ». Certaines réalisations publiques récentes (régie des Eaux, crèche) ou projetées à court terme (cinéma, pôle musical et réhabilitation du collège au niveau du centre Reynier) ont été conçues dans une optique durable (intégration dans l'environnement et les paysages, innovation architecturale et urbaine...).

Parmi les autres projets publics d'envergure, pour lesquels la commune de Six-Fours-les-Plages souhaite **faire preuve d'exemplarité**, peuvent être évoqués :

- la **requalification de l'avenue de la Mer** – réaménagement de la liaison transversale majeure de la commune,
- la **restructuration et l'aménagement du secteur Condorcet** - centre Reynier – renouvellement urbain,
- les **projets d'aménagement du Port Méditerranée et de requalification du Port du Brusç** – conciliation des enjeux économiques/touristiques et environnementaux,
- la **reconversion du site de l'ancien laboratoire DCN** : à travers par exemple la réalisation d'une structure d'hébergement hôtelier de haute gamme, la création de logements pour les saisonniers et/ou d'une structure de formation... – **revalorisation / réhabilitation d'une friche fortement urbanisée** : l'enjeu est de **baser cette reconversion sur une « déconstruction » du site** (réhabilitation seulement d'une partie des bâtiments existants, sans création de nouvelles constructions), **afin d'améliorer son intégration dans l'environnement et les paysages.**
- **l'encadrement du développement urbain au sein des secteurs identifiés par le SCOT Provence-Méditerranée** (Prébois, Plan de la Mer et Mourret/Bas-Mouriès) dont l'intégration dans l'environnement et la connexion avec les tissus urbains existants sont à assurer.



### 3 – Une STRATEGIE ECONOMIQUE pour un confortement du dynamisme économique de SIX-FOURS-LES-PLAGES

#### Constats de départ

- une attractivité touristique importante et une capacité d'accueil conséquente,
- une population pouvant plus que doubler en période estivale, impliquant notamment des besoins en termes d'équipements,
- une offre commerciale et de services concentrée principalement au niveau des 3 pôles de vie de la commune,
- un pôle économique artisanal, industriel et commercial principal : la zone d'activités des Playes – au droit de l'A50 et dans le prolongement de celle de la Seyne-sur-Mer,
- une activité agricole en déclin mais un terroir de qualité localisé (secteurs AOC Côtes de Provence).

#### Enjeux du PADD

La commune de Six-Fours-les-Plages entend accompagner le développement démographique et urbain qu'elle projette à l'horizon 2025 d'une **stratégie économique claire, visant à conforter la dynamique économique locale, génératrice d'emplois**, notamment pour les habitants de la commune. Cette stratégie s'inscrit également dans un cadre intercommunal plus large, celui de la Communauté d'Agglomération Toulon-Provence-Méditerranée.

Ainsi, la commune de Six-Fours-les-Plages décide de baser son projet de développement sur :

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

- **maintien, voire augmentation, des terres agricoles présentant une forte valeur économique** : espaces de bonne valeur agronomique, secteurs classés AOC notamment...,
- **définition d'une stratégie agricole** basée sur une **amélioration du potentiel agricole global** de la commune, ainsi que sur une **anticipation des besoins de demain et une valorisation du capital agricole** : reconquête de certains espaces classés naturels au POS (piémonts du Cap Sicié : secteurs Caravaille, Courrens...), diversification des exploitations agricoles (agritourisme, vente directe à la ferme...), maîtrise du morcellement foncier, création de jardins familiaux, actions TPM (préemption/SAFER)...



### **3 – Une STRATEGIE ECONOMIQUE pour un confortement du dynamisme économique de SIX-FOURS-LES-PLAGES**

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

L'enjeu est de maintenir une **mixité des fonctions au niveau des trois pôles de vie de la commune**, en permettant le maintien et le confortement de l'offre en commerces et services de proximité au sein de ceux-ci, 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** (avenues de la Mer et Maréchal Juin, route des Sablettes notamment),
- **la poursuite d'un traitement qualitatif des espaces publics au niveau des pôles de vie,**
- **une meilleure gestion des flux, qu'ils soient motorisés ou doux,**
- **une réorganisation et un confortement de l'offre en stationnement à proximité des espaces à vocation commerciale et de services.**

#### **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**, à vocation principale d'activités industrielles, artisanales, de bureaux et de services,
- **extension de ce pôle économique principal sur le secteur Prébois** pour l'accueil d'activités compatibles avec l'habitat, et **phasage du développement** au regard de la desserte par la voirie et les réseaux
- **encadrement de cette extension en vue de garantir l'intégration paysagère, le traitement et la qualité 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 Brusç** : sécurisation du port, pérennisation des activités socio-économique, préservation de l'environnement du site,
- **pérennisation du port des Embiez** : reconnaissance réglementaire de l'emprise des aménagements portuaires existants,
- **réaménagement du Port Méditerranée et augmentation de sa capacité d'accueil.**



### 3 – Une STRATEGIE ECONOMIQUE pour un confortement du dynamisme économique de SIX-FOURS-LES-PLAGES

#### 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 prestations de qualité**, notamment dans les domaines culturels et de loisirs : **confortement de l'offre culturelle** au niveau du centre Reynier, **développement des activités de sport/loisirs** sur le secteur Mourret-Bas Mouriès...
- **affirmation du lien tourisme / biodiversité– préservation des espaces naturels** à travers une **valorisation adaptée**, dans le **respect de leurs enjeux écologiques** (lagune du Brusç, collines, massif du Cap Sicié, littoral, archipel des Embiez...),
- **structuration et renforcement de l'offre en hébergement touristique :**
  - **pérennisation des structures d'hébergement existantes** : campings, gîtes, structures hôtelières et résidences de tourisme...,
  - **diversification de l'offre via par exemple la reconversion de l'ancien laboratoire DCN du Brusç** : réalisation d'installations touristiques d'un niveau de gamme supérieur à celle existante. Ce site, ainsi que l'aire de stationnement existante à proximité de celui-ci sont stratégiques (situation à proximité de la presqu'île du Gaou...) et présentent des enjeux environnementaux et paysagers importants nécessitant un encadrement de cette reconversion,
  - **reconversion du CCAS Rayolet – secteur Plan de la Mer - en complexe hôtelier**,
- **incitation à la réalisation de logements à destination des travailleurs saisonniers**, par exemple dans le cadre du projet de reconversion de l'ancien laboratoire DCN du Brusç.



## 3.1 – Préservation du potentiel agricole d'intérêt économique et paysager de la commune

- Préservation, voire augmentation, du potentiel agricole communal
- Définition d'une stratégie agricole basée sur une amélioration du potentiel agricole global de la commune, sur une anticipation des besoins de demain et sur une valorisation du capital agricole

## 3.2 – Maintien et confortement de la centralité économique des pôles de vie de la commune

- Développement de l'offre en commerces/services de proximité
- Poursuite d'un traitement qualitatif des espaces publics, amélioration de la gestion des flux et réorganisation/confortement de l'offre en stationnement
- Limitation du développement commercial le long des axes de circulation majeurs de la commune

## 3.3 – 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 et encadrement de cette extension en vue de garantir l'intégration paysagère, le traitement et la qualité des espaces publics, aménagements et constructions

## 3.4 – Remise à niveau des équipements portuaires de la commune et renforcement de leur capacité d'accueil

- Remise en sécurité, aux normes environnementales et à niveau d'infrastructure du port du Brusç
- Reconnaissance réglementaire des aménagements existants du port de l'île des Embiez
- Aménagement du port Méditerranée

## 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

- Confortement de l'offre culturelle, notamment au niveau du centre Reynier (cinéma, pôle musical...)
- Affirmation du lien Tourisme / Biodiversité – préservation des espaces naturels à travers une valorisation adaptée, dans le respect de leurs enjeux écologiques
- Développement des activités de sport/loisirs et structuration / renforcement de l'offre en hébergement touristique : pérennisation des structures existantes et diversification de l'offre via par exemple la reconversion de l'ancien Laboratoire DCN du Brusç...

