TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

PROJET d'AMENAGEMENT DE LA ZAE PREBOIS - SIX FOURS LES PLAGES

2ème Réunion publique

Vendredi 02 juin 2017

Sommaire

Introduction
1. Rappel du contenu de la dernière réunion publique
2. Résumé du Volet Naturel de l'Etude d'Impact/ Diagnostic Environnemental
3. Grands principes d'aménagement et premiers éléments d'urbanisme
4. Etapes/Procédures/Calendrier

TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

VILLE de SIX-FOURS LES-PLAGES

Introduction (rappel)

Favoriser le développement des entreprises implantées et en attirer de nouvelles, créer des richesses pérennes par l'innovation et les services, créer des emplois : le développement économique est une des principales missions de la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée

Dans le cadre de sa compétence, TPM assure ainsi la gestion et l'entretien de 65 Zones d'Activités Économiques (ZAE) réparties sur l'ensemble de son territoire.

Représentant un mode d'implantation et d'emploi privilégié pour les entreprises, les ZAE accueillent des TPE (Très Petites Entreprises) et PME (Petites et Moyennes Entreprises) dotées d'un rayonnement essentiellement local ainsi que des entreprises à rayonnement national et international dans les domaines de pointe.

Sur la commune de Six-Fours, les parcs d'activités des Playes et de La Millonne sont aujourd'hui entièrement commercialisés.

Afin de poursuivre cette dynamique et de satisfaire les demandes d'implantation des entreprises en croissance, TPM, en lien avec la ville de Six-Fours, conduit le projet d'aménagement de la future zone d'activités économiques « Prébois » orientée vers l'artisanat, l'industrie et l'accueil de petites et moyennes entreprises.

Préalablement, il convient de soumettre cette opération d'aménagement à la concertation, conformément à l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme.

Situation (rappel)

Le périmètre du projet soumis à la phase de concertation s'étend sur 5,6 hectares.

Il est situé au Nord-Est de la commune de Six-Fours-les-Plages, entre la ZAE de la Millonne et la ZAE Kennedy. L'occupation du sol est marquée par la présence de bâti (logements au Sud de la RD63, activités au Nord). Les terrains d'assiette du projet correspondent à des espaces en friche. Concernant les voies de circulation, le site du projet est facilement accessible depuis les RD26 et 63 en venant de l'autoroute A50. Plusieurs autres voies de desserte locale sont présentes dans le secteur, dont le chemin des Négadoux.

PLAN DE SITUATION

échelle 1/25 000 - *source Géoportail IGN scan 25*

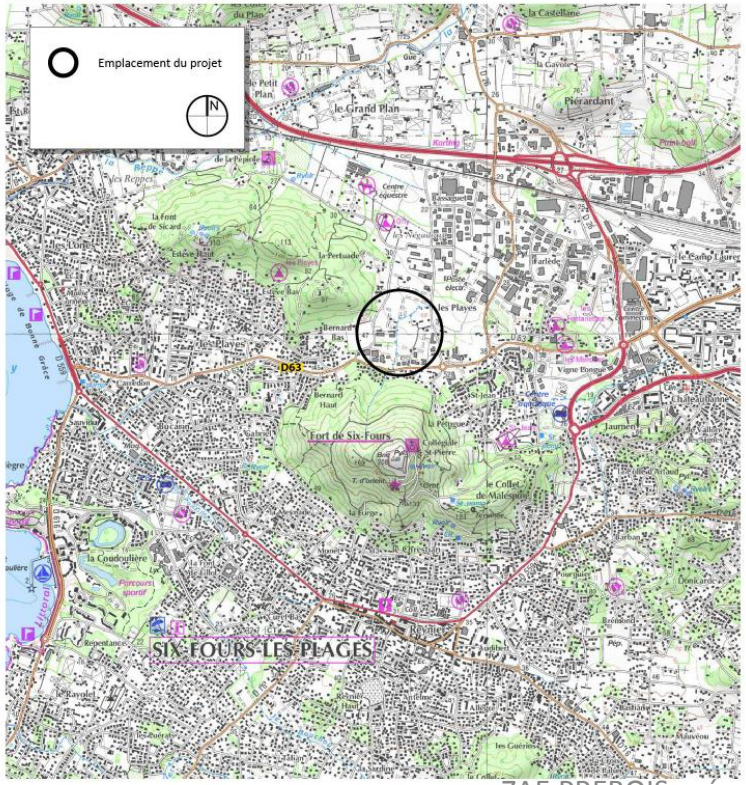
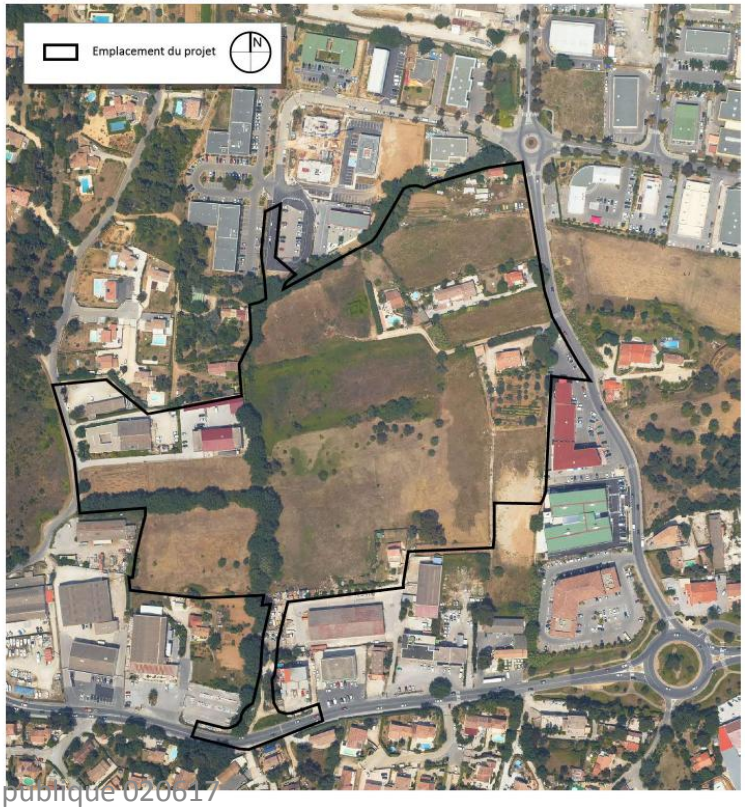


PHOTO AERIENNE DU SITE

échelle 1/3 000 - *source Opsia mission juin 2014*



1/Résumé de la première réunion publique le 08/12/16

Le 8 décembre dernier, voici les points qui ont été présentés:

- Opportunité de réaliser le projet (accueil d'activités économiques / répondre aux besoins, aux demandes d'implantations…)
- Le projet au regard des règles d'urbanisme applicables : SCoT et PLU
- Le projet au regard de son contexte environnemental et écologique
- Les étapes du projet, les procédures à conduire, le calendrier prévisionnel

► le document présenté est téléchargeable sur www.tpm-agglo.fr/prebois ; consultable dans les registres, disponible sur demande.

Le 8 décembre dernier, voici les principaux thèmes abordés, lors des échanges avec la salle :

- Précisions sur le calendrier, les procédures
- Incidences du projet sur le fonctionnement du chemin de la Pertuade
- Devenir des fonctionnalités écologiques du secteur
- Désenclavement, accès des parcelles privées
- Impact du projet en matière d'urbanisme, de déplacements, de gestion des eaux pluviales

► le compte-rendu de cette réunion est téléchargeable sur www.tpm-agglo.fr/prebois ; consultable dans les registres, disponible sur demande

2/ le diagnostic environnemental / contexte

- **Le Volet Naturel de l'Etude d'Impact** (VNEI)comporte une partie « **état des lieux »** dont l'exposé suit et une partie « **évaluation des impacts environnementaux** » sur la base d'une première esquisse d'aménagement. Ces impacts seront actualisés/précisés en fonction du projet définitivement arrêté après concertation et consultation des autorités compétentes (DREAL , DDTM). Ils donneront lieu à des mesures d'évitement, de réduction ou de suppression dans le périmètre de l'opération, et/ou à des mesures de compensation en dehors du périmètre de l'opération.

- Les aires d'étude ne rentrent dans aucun périmètre de protection règlementaire (ZNIEFF, Natura 2000) ou de protection contractuelle au titre de l'environnement. Elles sont en revanche concernées par le volet environnemental du PLU de la commune pour lequel des relevés écologiques ont déjà été réalisés.

2/ le diagnostic environnemental / Méthodologie

- Les inventaires ont été réalisés sur une aire d'étude correspondant à l'emprise du projet élargie à la périphérie proche.

- Les inventaires se déroulent en 2 étapes :
  - 1) Une recherche bibliographique (publications et revues naturalistes) et consultative (associations, personnes locales) est d'abord menée : on identifie alors les espèces à enjeux présentes dans la région, et potentiellement présentes sur le secteur de l'étude en fonction du type de terrain et d'habitat .
  - 2) Sur site, on vérifie et on quantifie les espèces du point 1) et on cherche d'éventuelles autres espèces à enjeux non répertoriées.

- Les prospections se sont déroulées sur les mois de Avril / Mai / Juin / Juillet / Aout , période jugée suffisante pour cerner les enjeux faunistiques et floristiques.

- Compte tenu de la localisation et des habitats de la zone, les périodes d'hivernage et de migration n'ont pas été jugées pertinentes à prendre en compte.

2/ le diagnostic environnemental: **Calendrier et contenu des prospections**

Compartiment biologique	Méthodologie	Intervenants Dates de passage
Flore/habitats naturels	La lecture habitats naturels et flore consiste en : - Relevé floristique par entité homogène de végétation et rattachement aux groupements de référence (Classification EUNIS / Cahiers des habitats naturels Natura 2000, Prodrome des végétations de France) ; - Recherche des cibles floristiques préférentielles aux vues des configurations mésologiques et qualités des groupements végétaux en présence.	Thomas CROZE 7 août 2014 Robin PRUNIER 7 Mai 2015 6 Juillet 2015
Invertébrés	- Recoupement des données bibliographiques avec la situation écologique locale. - Recherches des indices indirects de présence (trous d'émergences de coléoptères saproxylophages, plantes-hôtes de Lépidoptères, ...). - Analyse paysagère - Identification des individus in situ.	Sylvain FADDA 30 Avril 2015
Amphibiens / Reptiles	- Recueil des données bibliographiques disponibles - Recherche d'individus en phase active ou en phase de repos - Identification des gîtes et zones de thermorégulation - Recherche des zones humides favorables aux amphibiens.	Jean-Charles DELATTRE 9 juin 2015
Oiseaux	- Analyse des milieux et du recueil bibliographique. - Observation et écoute des espèces présentes - Recherche des espèces patrimoniales - Recherche des arbres à cavités favorables pour l'avifaune	
Mammifères (hors chiroptères)	- Recherche individu, trace de présence ou relief de repas - Rechercher spécifique concernant le Campagnol amphibie (protocole SFEPM)	Lénaïc ROUSSEL 29 Juin 2015
Chiroptères	- Recherche de gîte (bâti et arboricole) - Prospections acoustiques (pose d'enregistreurs automatisés de type SM2 Bat detector)	

2/ le diagnostic environnemental: **Cartographie des habitats naturels**

- **3 ensembles intéressants sur le plan environnemental :**
- **- Bois de chêne pubescent des plaines méso méditerranéennes**
- **- Friches méditerranéennes**
- **- Prairie mésophile de fauche des plaines méso méditerranéennes**

2/ le diagnostic environnemental: **La flore : analyse bibliographique**

Espèce	Protection, patrimonialité et enjeu régional	Informations bibliographiques	Source	Validité de la donnée	Statut sur la zone d'étude
Alcea biennis	PR	Connue dans la plaine	SILENE	Données récentes et valides	Potentialités liées aux friches post-culturales plus ou moins fraîches et lisières de haies arborées jusque sous couvert pour les tulipes notamment
Anemone coronaria	PN	Connue dans la plaine	SILENE	Données récentes et valides	
Gladiolus dubius	PN	Connue dans la plaine	SILENE	Données récentes et valides	
Nectaroscilla hyacinthoides	PN	Connue dans la plaine	SILENE	Données récentes et valides	
Phalaris brachystachys	VU	Connue dans la plaine	SILENE	Mention ancienne	
Phalaris coerulescens	Det ZNIEFF	Connue dans la plaine	SILENE	Données récentes et valides	
Phalaris paradoxa	PR	Connue dans la plaine	SILENE	Mention ancienne	
Picris rhagadioloides	PR VU	Connue dans la plaine	SILENE	Données récentes et valides	
Trifolium spumosum	PR	Connue dans la plaine	SILENE	Mention ancienne	
Tulipa agenensis	PN	Connue dans la plaine	SILENE	Mention ancienne	
Tulipa raddii	PN	Connue dans la plaine	SILENE	Données récentes et valides	

Conclusion :

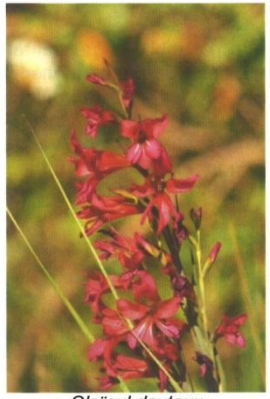
une dizaine d'espèces à enjeux présentes sur la région et potentiellement sur le site

2/ le diagnostic environnemental: **La flore : résultat des inventaires sur site**

***Phalaris coerulescens* Desf., 1798** — **Déterminante Znieff**
Alpiste bleuâtre — **Quasi menacée (LRR)**

Description	Hémicryptophyte à tubercules renflés à la base du collet, caractérisée par son inflorescence fréquemment teintée de violet à l'épanouissement et à ces glumes lacérées
Ecologie	Prairies et friches sur sols lourds et humides parfois saumâtres
Répartition	Sténoméditerranéen occidental. Principalement en France, Espagne, Maroc mais déborde localement sur le pourtour méditerranéen. En France reste rare et localisé aux secteurs proches du littoral
Dynamique Menaces	L'urbanisation et les modifications des pratiques culturales dans les zones proches du littoral sont les causes de la régression de cette espèce.

Enjeu régional	Critères stationnels				Enjeu sur l'aire d'étude	
	Localisation	Représentativité	Habitat	Dynamique		
Assez fort	Sud-est de l'aire d'étude restreinte	Une population entre 100 et 1000 individus	Friche temporairement humide	Régression liée à l'urbanisation massive du secteur		Assez fort



Glaïeul douteux

Alpiste bleuâtre

***Gladiolus dubius* Guss., 1832** — **Protection nationale**
Glaïeul douteux — **Préoccupation mineure (LRR)**

Description	Géophyte de 0.3-1 m à feuilles glauques ; inflorescence 3-10 fleurs rouge pourpre éclatant ; tépales latéraux larges à onglets distincts ; anthères plus courtes que leur filet ; capsule plus longue que large ; graine ailée sur toute sa périphérie. Avril-Juin
Ecologie	Biotopes variés (calcaire, silice ; sec à frais), généralement pelouse rocailleuse thermophile et primaire, parfois friches et prairies
Répartition	Sténoméditerranéen occidental. Du Portugal à l'Italie et du Maroc à la Tunisie. En France : façade méditerranéenne en proportion variable
Dynamique Menaces	Stable. Localement atteint par l'urbanisation et la fermeture des milieux

Enjeu régional	Critères stationnels				Enjeu sur l'aire d'étude	
	Localisation	Représentativité	Habitat	Dynamique		
Modéré	Moitié Est de l'aire d'étude restreinte et à l'ouest de la zone élargie	Neuf stations comprenant chacune une dizaine d'individus	Prairies et friches mésophiles à mésoxérophiles	Régression liée à l'urbanisation massive du secteur		Modéré

Conclusion : sur la dizaine d'espèces à enjeux , 2 sont retrouvées sur site : le glaïeul douteux et l'alpiste bleuâtre. Pas d'autres espèces notables.

2/ le diagnostic environnemental: **Les invertébrés : analyse bibliographique et résultat des inventaires**

Espèce	Protection, patrimonialité et enjeu régional		Informations bibliographiques	Source	Validité de la donnée	Statut sur la zone d'étude
Grillon des plages	Det ZNIEFF Liste rouge : CR		Connue de commune de Six-Fours-les-Plages (île du Gaou)	ECO-MED 2009	Données récentes et valides	Espèce littorale, probabilité de présence nulle
Faux-cuivré smaragdin	Det ZNIEFF Liste rouge : VU		Connue de commune de Six-Fours-les-Plages	ECO-MED 2009	Mention ancienne	Habitats *a priori* non favorables. Potentialité de présence faible
Lucanus tetradon	Rem ZNIEFF		Connue sur la commune de la Seyne-sur-Mer	Silène Faune	Données récentes et valides	Espèce forestière, probabilité de présence faible à nulle
Damier de la succise	PN, DH2 liste rouge : LC		Connue sur la commune d'Ollioules	Silène Faune	Mention ancienne	Absence d'habitat favorable. Potentialité de présence faible à nulle.
Agrion de Mercure	PN, DH2 Rem ZNIEFF		Connue sur la commune d'Ollioules	Naturalia	Données récentes et valides	Habitats *a priori* non favorables car le ruisseau n'est pas permanent. Potentialité de présence faible

Conclusion : aucune des espèces protégées ou d'intérêt patrimonial observées sur le site, une vingtaine d'autres espèces notables observées, fréquentes et sans enjeux

2/ le diagnostic environnemental: **Les reptiles et les amphibiens : analyse bibliographique**

Espèce	Protection, patrimonialité et enjeu régional		Informations bibliographiques	Source	Validité de la donnée	Statut sur la zone d'étude
Coronelle girondine	PN Liste rouge : LC		Connue de commune de Six-Fours-les-Plages	Faune PACA	Données récentes et valides	Habitats *a priori* peu favorables (Forte anthropisation). Potentialité de présence faible
Lézard ocellé	PN, Rem ZNIEFF Liste rouge : VU		Connue de commune de Six-Fours-les-Plages	Faune PACA Ecomed	Données récentes et valides	Habitats non favorables
Hémidactyle verruqueux	PN, Rem ZNIEFF Liste rouge : NT		Connue de commune de Six-Fours-les-Plages	Faune PACA Ecomed	Données récentes et valides	Habitats non favorables
Couleuvre de Montpellier	PN Liste rouge : LC		Connue de commune de Six-Fours-les-Plages	Faune PACA	Données récentes et valides	Espèce présente
Lézard des murailles	PN, DH IV Liste rouge : LC		Connue de commune de Six-Fours-les-Plages	Faune PACA Ecomed	Données récentes et valides	Espèce présente. Habitats très favorables dans les zones anthropisées notamment
Lézard vert occidental	PN, DH IV liste rouge : LC		Connue de commune de Six-Fours-les-Plages	Faune PACA	Données récentes et valides	Habitats favorables, espèce ubiquiste, bonne potentialité de présence
Orvet fragile	PN Liste rouge : LC		Connue de commune de Six-Fours-les-Plages	Faune PACA Ecomed	Données récentes et valides	Habitats favorables dans les friches et les espaces boisés
Tarente de Maurétanie	PN Liste rouge : LC		Connue de commune de Six-Fours-les-Plages	Faune PACA	Données récentes et valides	Espèce présente dans le bâti
Crapaud commun	PN Liste rouge : LC		Connue de commune de Six-Fours-les-Plages	Faune PACA	Données récentes et valides	Habitat favorable pour individus en phase terrestre. Possible reproduction dans le ruisseau.
Grenouille rieuse	PN, DH V Liste rouge : LC		Connue de commune de Six-Fours-les-Plages	Faune PACA	Données récentes et valides	Habitat favorable pour phase terrestre et reproduction dans le ruisseau notamment
Rainette méridionale	PN, DH IV Liste rouge : LC		Connue de commune de Six-Fours-les-Plages	Faune PACA	Données récentes et valides	Habitat favorable en phase terrestre. Reproduction possible dans les zones habitées notamment.

Conclusion : une dizaine d'espèces présente sur la région, le milieu naturel du site est favorable au 2/3

2/ le diagnostic environnemental: **Les reptiles et les amphibiens : résultat des inventaires sur site**

Habitat de la Couleuvre de Montpellier Photo sur site / Naturalia

Habitat de la Tarente de Maurétanie et du Lézard des murailles Photo sur site / Naturalia

Conclusion :

- **3 espèces observées (Lézard des murailles, Tarente de Maurétanie, Couleuvre de Montpellier),**
- **2 espèces non observées, mais très probables (Lézard vert occidental, Orvet fragile),**
- **Les autres espèces non observées et très peu probables sur site en raison de l'habitat**
- **Aucune espèce à enjeux : celles observées sur site et protégées au niveau national sont très communes sur la région**

2/ le diagnostic environnemental: **Les chiroptères : analyse bibliographique et résultat des inventaires**

Espèce	Protection, patrimonialité et enjeu régional		Informations bibliographiques	Source	Validité de la donnée	Statut sur la zone d'étude
Minioptère de Schreibers	PN, DH 2 et 4		Connue sur la commune de Six-Fours-les-Plages	DREAL PACA 2009	Données valides	Potentialité de présence modérée. Souvent contacté en zone périurbaine
Groupe des Pipistrelles	PN, DH 4				Tous types d'habitats	Potentialité de présence forte
Vespère de Savi	PN, DH 4				Tous types d'habitats méditerranéens	
Oreillard gris	PN, DH 4				Haie, parc, bocage, ripisylve	Potentialité de présence Modéré

Conclusion :

- **4 espèces à enjeux potentiellement présentes.**
- **Aucun gîte avéré ou favorable observé**
- **Activité nocturne modeste (chasse, transit) constatée pour Vespère de Savi, des Pipistrelles et Oreillard gris.**
- **Aucune espèce présentant un enjeu local significatif à retenir**

2/ le diagnostic environnemental: **L'avifaune : analyse bibliographique et résultat des inventaires**

Espèce	Protection, patrimonialité et enjeu régional		Informations bibliographiques	Source	Validité de la donnée	Statut sur la zone d'étude
Petit-duc scops	PN Liste rouge : LC		Connue sur la commune de Six-Fours-les-Plages	Faune PACA Ecomed	Données récentes et valides	Habitats favorables sur la zone d'étude et en périphérie. Présence de linéaires arborés et de zones ouvertes enfrichées.
Huppe fasciée	PN Liste rouge : LC		Connue sur commune de Six-Fours-les-Plages	Faune PACA	Données récentes et valides	Habitats de transition et d'alimentation favorables. Reproduction potentielle en marge de l'aire d'étude.

Huppe fasciée - *Upupa epops* **Protection nationale**

Description	Oiseau à l'allure particulière avec ses couleurs orange sur l'avant du corps, noir et blanc sur les ailes et la queue. Une grande huppe surmonte son crâne.
Ecologie	La huppe fréquente les zones agricoles extensives, les délaissés agricoles, les collines en cours de fermeture, riches en arbres sénescents ou morts.
Répartition	Espèce d'affinité méditerranéenne, elle se rencontre dans toute l'Europe méridionale. En France, l'effectif national est estimé entre 20 000 et 30 000 couples. Le Languedoc-Roussillon est une des régions bastions. En PACA, l'espèce se rencontre dans toute la région mais en moindres densités. En Rhône-Alpes, les populations oscillent entre 200 et 800 couples.
Dynamique Menaces	L'espèce est en diminution en France depuis les années 1970. Le déclin de l'espèce vient essentiellement des changements de pratiques agricoles et de la fermeture des milieux

Enjeu régional	Critères stationnels				Enjeu sur l'aire d'étude	
	Localisation	Représentativité	Habitat	Statut biologique		
Modéré	Observé en transit dans la zone d'étude, au niveau des zones ouvertes pâturées par les chevaux.	1 individu	Zones semi-ouvertes, parcelles agricoles extensives avec présence d'arbres sénescents	Reproduction potentielle		Faible

Conclusion :

- **2 espèces à enjeux potentiellement présentes.**

- **La huppe fasciée observée sur site,**
- **Beaucoup d'autres espèces non protégées observées, très communes (Pie bavarde, fauvette, etc…)**
- **Seule la huppe fasciée présente un niveau d'enjeu modéré, mais l'impact de l'opération est négligeable**

2/ le diagnostic environnemental: **Les mammifères terrestres : analyse bibliographique et résultat des inventaires**

- **Conclusion :**

- **1 espèce à enjeux potentiellement présente, mais non observée sur site et très peu probable (habitat non favorable) : le Campagnol amphibie.**

- **1 espèce à enjeux probablement présente, mais non observée sur site et commune : le Hérisson d'Europe**

- **Beaucoup d'autres espèces non protégées observées, très communes (Rat surmulot, fouine, renard, etc…)**

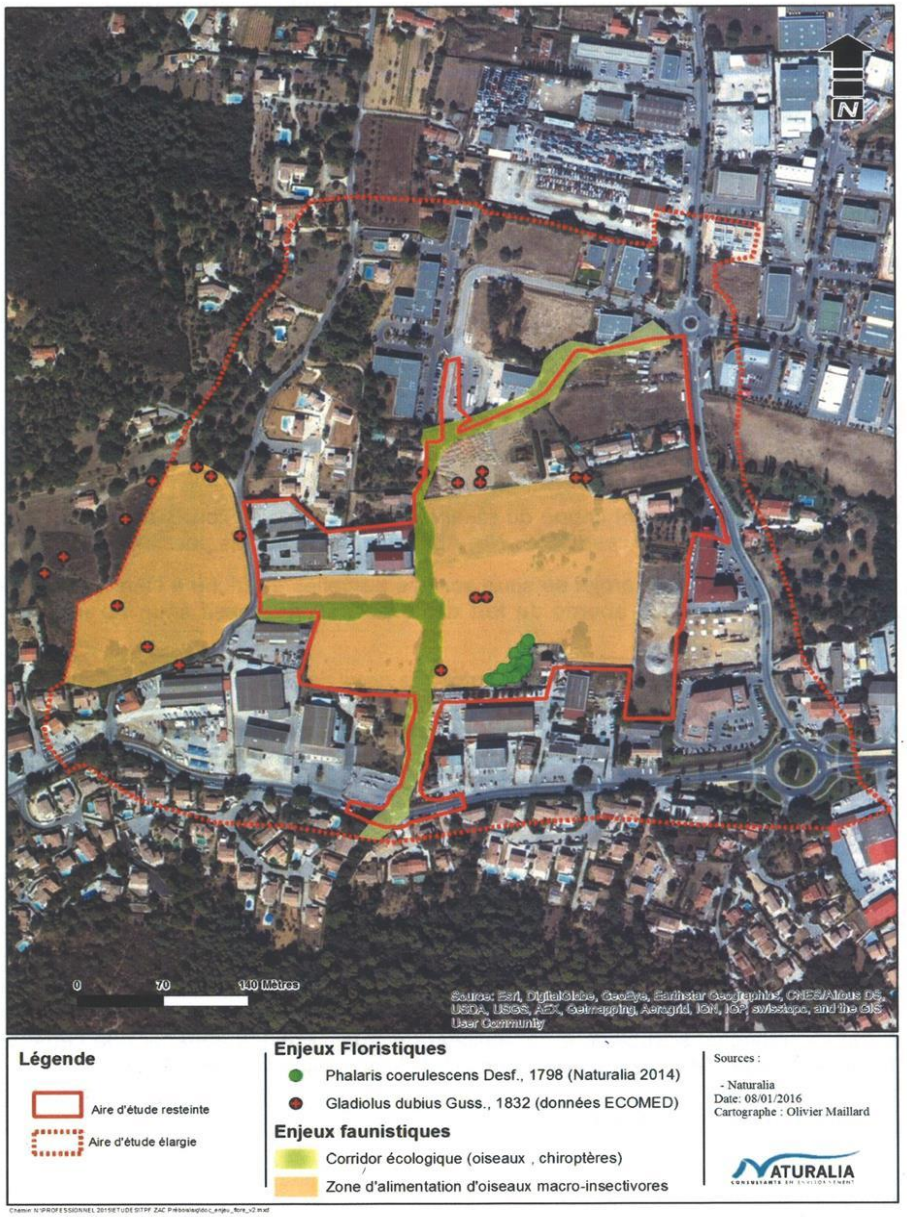
- **Aucune espèce protégée ou patrimoniale à retenir**

2/ Le diagnostic environnemental : **CONCLUSION**

- **2 espèces à enjeux (Phallaris, glaieuls douteux) pour lesquelles l'impact du projet sera trop important pour être traité dans le cadre du projet. Nécessité de mesures de compensation en collaboration avec le CNPN.**

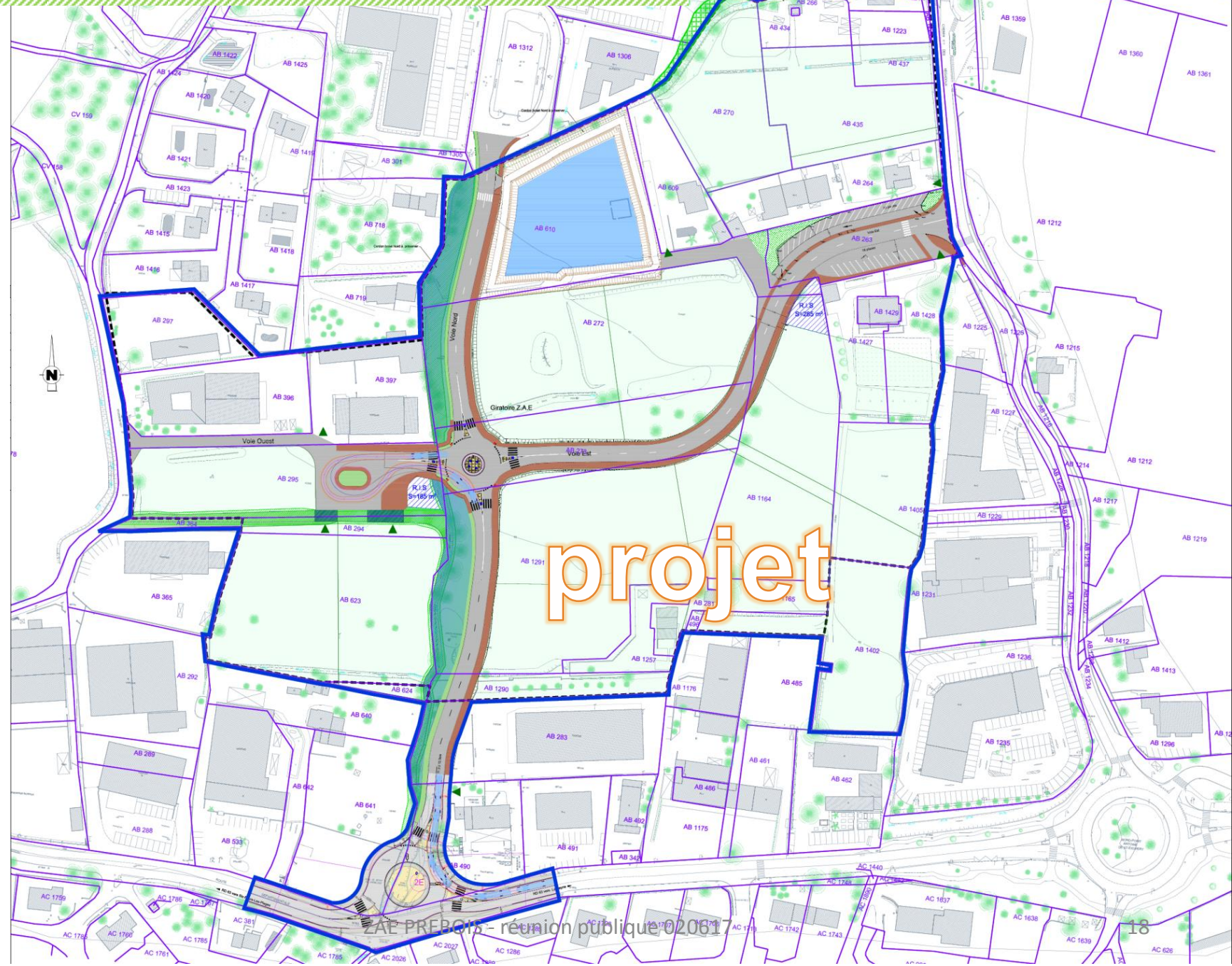
- **Nécessité de conserver la continuité du corridor écologique constitué par le ruisseau du Fort.**

- **Pour les autres espèces inventoriées (huppe fasciée, hérisson, chiroptères, etc…), l'impact du projet est faible. Des mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement devront être prises afin de minimiser encore cet impact.**



Localisation des enjeux faunistiques et floristiques au sein de l'aire d'étude
Source : Naturalia

3/ Grands principes d'aménagement



3. Premiers éléments du règlement d'urbanisme / contexte

En cohérence avec les **orientations 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 l'ex zone IINA du POS** a été reclassée dans le PLU en un sous secteur- **2AUa1** –sur le secteur Prébois - avec une urbanisation à **vocation d'activités économiques** conditionnée à une modification/révision du PLU,

Une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** (OAP) a été définie au sein du PLU sur ce sous-secteur.

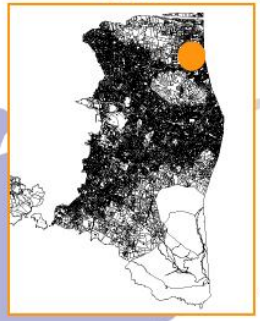
PLU de Six-Fours-les-Plages

OAP n°10 : sous-secteurs 2AUa1 et 2AUa2, Prébois / La Millonne

Cette zone se situe à l'interface entre des quartiers pavillonnaires et la zone d'activités de la Millonne. Par ailleurs des activités se sont déjà implantées sur la frange Nord de la RD63, constituant une amorce de zone d'activités. L'objectif sur la zone 2AUa est donc de **structurer un quartier d'activités** en cohérence avec le tissu existant voisin. Une importance particulière sera portée aux **continuités écologiques** recensées sur le site ainsi qu'aux différents **points de vues** s'ouvrant sur les collines boisées alentours.
Afin de garantir la cohérence d'ensemble de l'aménagement il devra être réalisée une **opération d'ensemble** intéressant l'intégralité de la zone 2AUa ou 2 opérations d'ensemble intéressant respectivement les sous-secteurs 2AUa1 et 2AUa2.
L'aménagement du secteur 2AUa1 devra prendre en compte la présence ponctuelle d'espèces végétales d'intérêt communautaire (glaïeul douteux).

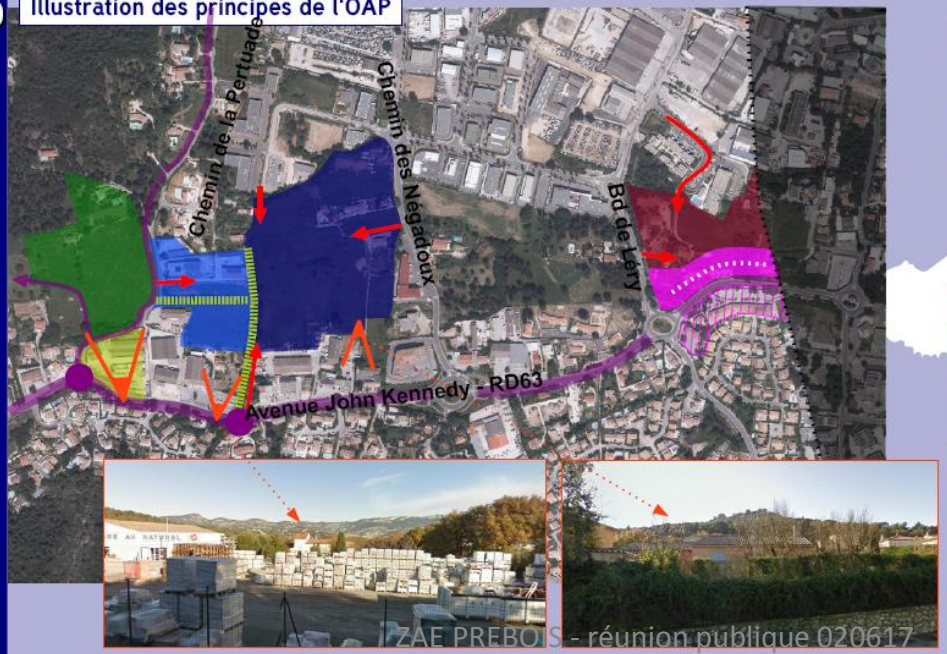
Surface de la zone : 7,5 ha en 2AUa1 et 3 ha en 2AUa2

Situation



Périmètre

Illustration des principes de l'OAP



Vue vers les collines d'Ollioules

Vue vers le fort de Six Fours

Principes d'insertion paysagère

Maintien en espace non construit du secteur aujourd'hui encore naturel et constituant un « couloir visuel » en direction de la colline Tante Victoire ainsi qu'une continuité écologique entre les collines Tante Victoire et du Fort de Six-Fours

Aménagement d'un espace vert après démolition du bâti existant afin d'ouvrir un cône de vue sur la colline Tante Victoire depuis l'avenue John Kennedy

Cordon boisé formant une **continuité écologique** à préserver

Cônes de vue à ouvrir ou préserver

Principes de composition urbaine

Commerces existants en vis-à-vis de la zone 2AUa2

Implantation de **commerces** en bordure de la RD63

Implantation d'activités à vocation préférentielle de **bureaux, hébergements hôteliers** et/ou **commerces**

Implantation d'activités économiques

Implantation d'activités économiques – **hauteur des constructions plus faible** que sur le reste de la zone afin de maintenir le cône de vue sur les collines d'Ollioules

Principes de maillage

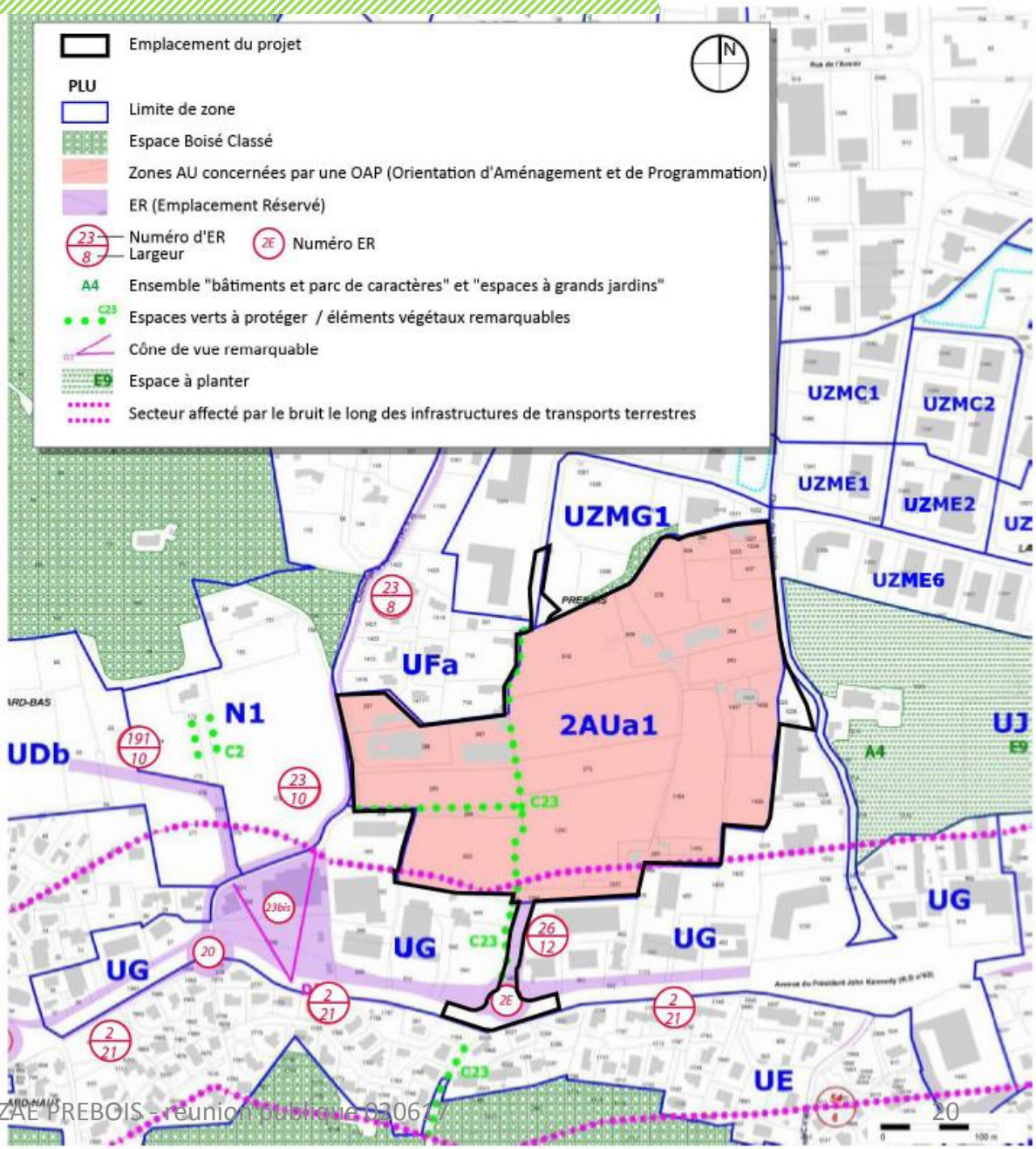
Principe de connexion à créer avec le réseaux viaire existant

Aménagement de la RD63, du chemin de la Pertuade et du carrefour connectant ces 2 voies

3. Premiers éléments du règlement d'urbanisme / contexte

Les emprises nécessaires à la réalisation de l'opération sont situées presque exclusivement en **zone 2AUa1** du PLU. Seule la voie de liaison Sud avec la RD63 est comprise au sein de la zone **UG**.

La zone 2AUa correspond aux secteurs d'urbanisation future à vocation d'activités économiques au Sud des zones d'activités des Playes et de la Millonne.
Le sous-secteur 2AUa1 est à vocation d'activités économiques.
La zone UG au Sud du projet correspond également aux secteurs à vocation d'activités économiques.



3. Premiers éléments du règlement d'urbanisme

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
Article 13	Espaces libres et plantations
Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols	
Article 14	Coefficient d'Occupation du Sol

3. Premiers éléments du règlement d'urbanisme:
Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition

L'urbanisation du secteur sera nécessairement pensée en cohérence avec les caractéristiques, typologies des **zones alentours**:

UZMG1 La Millonne - vocation principale artisanat et de bureaux	UG-secteur à vocation d'activités économique	UZPA - Les Playes	2AUa1 -PREBOIS- AUJOURD'HUI
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition			
ADMIS : **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	**INTERDIT** : les **constructions destinées à l'habitation** ,à l'exception de celles mentionnées à l'article 2, exploitation agricole ou forestière, terrains de camping/caravaning, HLL, stationnement de caravane isolée **ADMIS SOUS CONDITIONS** : **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	**INTERDIT** : les **constructions destinées à l'habitation** ,à l'exception de celles mentionnées à l'article 2, exploitation agricole ou forestière, terrains de camping/caravaning, HLL, stationnement de caravane isolée , commerces dont la surface de vente est supérieure à 500 m² de SP. **ADMIS SOUS CONDITIONS** : extension des habitations existantes (dans la limite de 30% de l'existant), logement de fonction (sous conditions), affouillements/exhaussements du sol …	**INTERDIT** : tout ce qui n'est pas admis sous conditions **ADMIS SOUS CONDITIONS:** - **extension des habitations existantes** (dans le limite de 30% de la surface de plancher existante et de 150 m² après extension) - **extension des activités 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

DEMAIN, sur l'emprise du projet,

- Le règlement continuera d'admettre l'extension mesurée des habitations et activités existantes (cf. règlement 2AUa1).
- Les constructions nouvelles destinées à l'habitation seront en revanche interdites pour respecter la vocation économique de la zone.
- Les destinations admises pourront être : L'artisanat, les bureaux, l'hébergement hôtelier, le commerce (limité à 300m², car la zone ne doit pas accueillir le « grand commerce »), l'industrie (sous réserve qu'elle n'entraîne pour le voisinage aucune incommodité)…elle admettra également tout équipement d'intérêt collectif et services publics.

3. Premiers éléments du règlement d'urbanisme:
Hauteur maximale des constructions

UZMG1 La Millione - vocation principale artisanat et de bureaux	UG-secteur à vocation d'activités économique	UZPA- zone des playes	2AUa1 -PREBOIS- AUJOURD'HUI
Article 10 – Hauteur maximale des constructions			
7m (15m pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou nécessaires à des réseaux d'intérêt collectif).	**12 m** pour les constructions à destination de **bureaux** ou **d'hébergement hôtelier** ou constructions et installations nécessaires au services publics ou d'intérêt collectif, **10 m** pour les autres constructions	La hauteur des constructions ne peut dépasser **16 mètres**.	**6 m pour les habitations et 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)

DEMAIN, sur l'emprise du projet,

- Les hauteurs seront différentes et fonctions de la destination admise sans pouvoir dépasser 15 mètres,
- S'agissant des extensions des habitations et activités existantes, les règles actuelles continueront de s'appliquer,
- Pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique, une bonification de la hauteur restera possible,
- Des dispositions spécifiques seront établies dans la partie Ouest de la zone pour préserver le cône de vue remarquable identifié dans l'OAP.

4. Calendrier prévisionnel de l'opération

<u>Procédures administratives avant tout commencement de travaux:</u>

Deuxième semestre 2017 :

- Lancement de la DUP valant mise en comptabilité du PLU sur la zone 2AUa1: pour une durée de 6 à 8 mois
- Lancement procédure d'autorisation unique regroupant pour notre projet le dossier loi sur l'eau et le dossier CNPN pour une durée de 8 mois environ

Début 2018 :

- Acquisitions foncières
- Dépôt du permis d'aménager de la zone, 6 mois d'instruction
- Lancement de l'appel d'offre travaux, 6 mois de procédure

Septembre 2018 :

- Début des travaux de viabilisation de la zone de Prébois pour une durée de 9 mois à 12 mois soit une livraison programmée au second semestre 2019.

Dossier de concertation

Consultation :

- **au siège de TPM** : 107 Boulevard Henri Fabre à Toulon - Accueil du lundi au vendredi 8h - 18h
- **En Mairie de Six-Fours** - Service Urbanisme Planification et Habitat, au RDC du bâtiment des Services Techniques – Accueil du Lundi au vendredi 8h30-11h30 et de 13h30 à 16h30

•Et sur **www.tpm-agglo.fr/prebois**

Renseignements: pôle économie - 04 94 93 83 63 - dev.eco@tpmed.org