



COMMUNE DE LA GARDE

PLAN LOCAL D'URBANISME - PIÈCE 1 : RAPPORT DE PRÉSENTATION

TOME 1 - DIAGNOSTIC TERRITORIAL



1. Sommaire

1. Une position centrale au sein de l'agglomération	5
1.1. Une situation géographique privilégiée	5
1.2. Un contexte intercommunal en mutation	6
2. Caractéristiques socio-démographiques	8
2.1. Un ralentissement de la croissance démographique	8
2.2. Une population vieillissante	9
2.3. Une évolution de la taille des ménages	10
2.4. Des familles de petite taille	10
3. Caractéristiques du parc de logements	11
3.1. Une augmentation des résidences principales	11
3.2. Une prédominance de l'habitat collectif	11
3.3. Un parc de logements relativement récent	13
3.4. Un rythme de la construction irrégulier	13
3.5. Le parc de logement social	13
4. Dynamiques socio-économiques	15
4.1. La population active	15
4.2. Un bassin d'emplois important	16
5. L'économie locale	17
5.1. Les grandes zones d'activités	17
5.2. Le commerce en centre ville	21
5.3. Le tourisme	22
5.4. L'agriculture	23
6. Caractéristiques de l'offre en équipements et services	32
6.1. Un niveau d'équipement public élevé	32
6.2. Un grand pôle d'enseignement	33
6.3. Des centralités incomplètes	34
7. Les transports et déplacements	36
7.1. L'accessibilité à l'échelle métropolitaine	36
7.2. Le réseau routier communal	37
7.3. Les modes doux et transports en commun	40
7.4. Le stationnement	43
8. L'environnement urbain	45
8.1. Le développement urbain	45
8.2. La morphologie	49
8.3. Les typologies et densités urbaines	51

1. Une position centrale au sein de l'agglomération

1.1. Une situation géographique privilégiée

Localisée sur le littoral méditerranéen, au Sud-Ouest du département du Var, à proximité immédiate de la commune de Toulon (préfecture et commune la plus peuplée du Var), La Garde est considérée comme une commune urbaine. Bien que la commune soit qualifiée d'urbaine, elle abrite un espace agricole d'un seul tenant au Sud et à l'Est de son territoire dans la plaine de l'Eygoutier et du Gapeau.

La commune de La Garde s'étend sur 1 554 hectares. Elle est bordée par :

- les communes de Toulon et de La Valette-du-Var à l'Ouest,
- la commune de La Farlède au Nord,
- les communes de La Crau et de Carqueiranne à l'Est,
- la commune du Pradet et la mer Méditerranée au Sud.

La commune de La Garde occupe une situation centrale au sein de l'aire urbaine toulonnaise. Elle se positionne au contact de trois grandes unités géographiques :

- Toulon et son agglomération riveraine développée au pied du massif du Coudon (dont le développement sur La Garde de la zone d'activité «Grand Var»),
- la vallée du Gapeau et son chapelet de petites villes (Solliès-Pont, Solliès-Ville, la Farlède),
- l'agglomération de Hyères et ses communes limitrophes (La Crau, Carqueiranne).

La commune concentre des grands équipements structurants de l'aire urbaine :

- le noeud autoroutier A57 / A570 au lieu-dit la Chaberte,
- la grande zone d'activités de l'agglomération couvrant le Nord du territoire,
- le principal campus universitaire de l'agglomération,
- un complexe commercial en fort développement,
- une vaste zone de loisirs dans la plaine de l'Eygoutier.

La commune de La Garde présente une géographie contraignante qui limite le développement du territoire.

Au Nord et à l'Est du territoire, la topographie est formée par les pentes du Coudon et du massif du Thouar. Le contrefort du Thouar joue ainsi un rôle fondamental dans l'identité locale en faisant de La Garde une unité physique forte distincte en partie de l'agglomération toulonnaise.

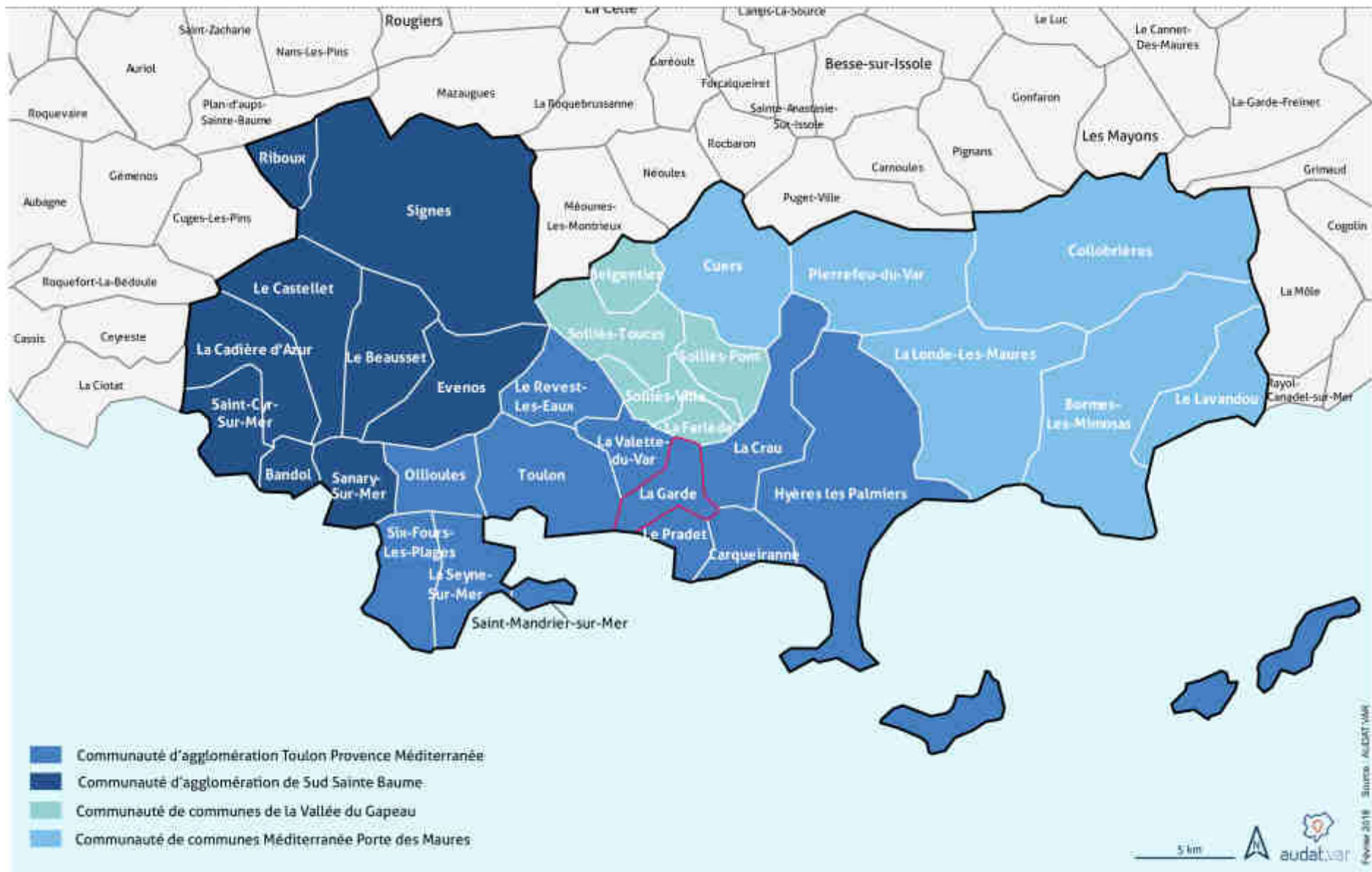
A l'est, la plaine agricole de l'Eygoutier en grande partie inondable impose une interruption franche de la zone urbanisée au contact de la voie SNCF Toulon-Nice.

Au sud, la commune dispose d'une courte façade maritime de 1,2km (quartier Sainte Marguerite).





Les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Provence Méditerranée au 1er Janvier 2018



Source : <http://www.scot-pm.com>

2. Caractéristiques socio-démographiques

2.1. Un ralentissement de la croissance démographique

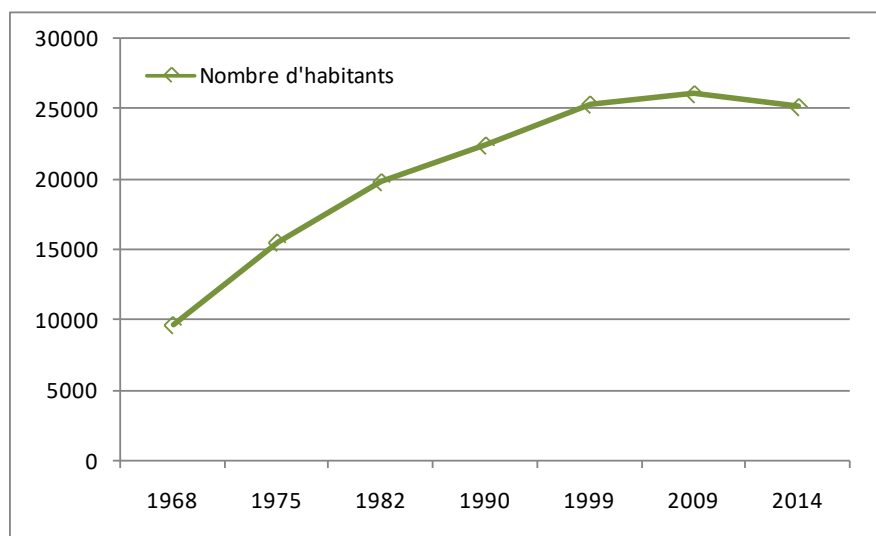
La commune de La Garde compte 25 145 habitants en 2014. L'évolution démographique confirme la tendance plus urbaine de la commune qui a connu une croissance démographique importante entre 1968 et 2009 avec une augmentation de 170%.

Entre 1975 et 1990, toutes les communes de l'Est toulonnais ont bénéficié d'une croissance démographique soutenue. Cela s'explique notamment par un phénomène de desserrement de la population du centre (Toulon) en direction des communes limitrophes.

Cependant, la croissance démographique a nettement ralenti depuis les années 90 sur l'Est toulonnais. Ce phénomène est d'autant plus marqué sur les communes de la première couronne (La Garde, La Valette, Le Pradet). Depuis 2009, la commune de La Garde perd de la population. Cela s'explique notamment par le souhait des communes de limiter l'extension urbaine, et le renchérissement du prix du foncier par sa raréfaction.

La densité moyenne (habitants/km) a fortement augmenté depuis les années 60 atteignant 1618,1 habitants/km en 2014 sur la commune de La Garde, ce qui est nettement supérieur à la densité moyenne de l'intercommunalité (1167,7 habitants/km).

EVOLUTION DE LA POPULATION DE LA GARDE DEPUIS 1968



	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014
Nombre d'habitants	9629	15506	19805	22412	25329	26064	25145
Densité moyenne (hab/km ²)	619,6	997,8	1274,5	1442,2	1629,9	1677,2	1618,1

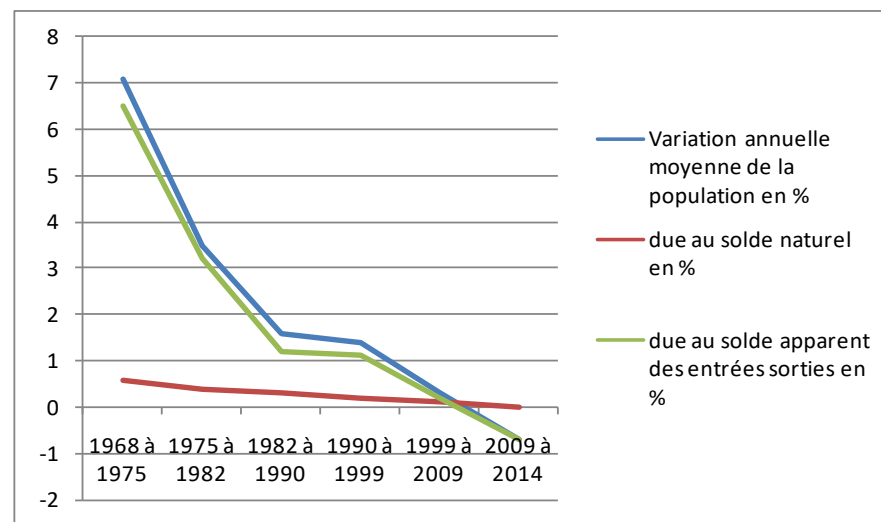
Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2009 et RP2014 exploitations principales.

L'installation de nouveaux habitants sur la commune de La Garde est le facteur explicatif de la croissance démographique depuis 1968. Cependant, le solde migratoire, très élevé jusqu'au début des années 80, ne cesse de décroître pour devenir négatif à partir de 2009. Le solde naturel est resté relativement faible et a également connu une baisse régulière. Il est même négatif depuis les années 90.

A l'échelle intercommunale, la croissance démographique annuelle est également faible entre 2009 et 2014 (0,2%). Cette croissance est due pour moitié au solde naturel et pour moitié à l'arrivée de nouveaux habitants.

VARIATION DE POPULATION SUR LA GARDE DEPUIS 1968

LA GARDE	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014
Variation annuelle moyenne de la population en %	7.1	3.5	1.6	1.4	0.3	-0.7
due au solde naturel en %	0.6	0.4	0.3	0.2	0.1	0
due au solde apparent des entrées sorties en %	6.5	3.2	1.2	1.1	0.2	-0.7



2.2. Une population vieillissante

La commune de La Garde connaît une tendance au vieillissement structurel de sa population que l'on retrouve également à l'échelle intercommunale et nationale.

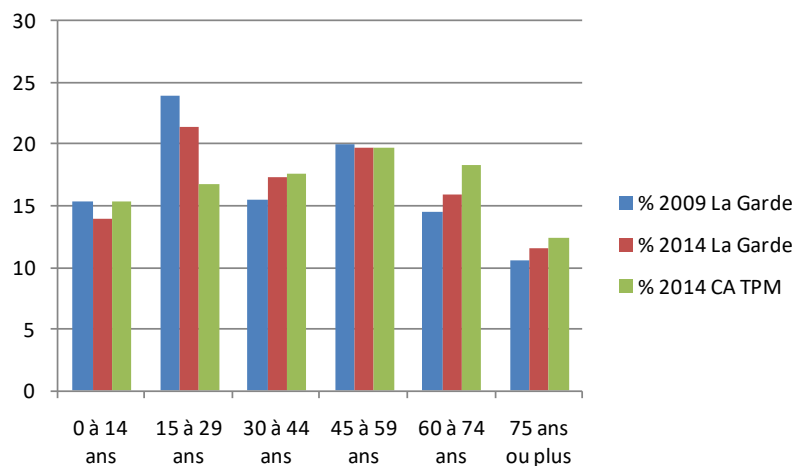
La part des personnes de moins de 30 ans a diminué entre 2009 et 2014 alors que la part des personnes de plus de 60 ans a augmenté.

En 2014, les personnes de plus de 60 ans représentent un peu plus d'un quart de la population (27,4%), cependant cela reste inférieur à la moyenne intercommunale (30,7%).

La Garde converge tout de même un certain équilibre démographique avec 35% de personnes de moins de 29 ans (contre 32% à l'échelle intercommunale).

RÉPARTITION DE LA POPULATION PAR TRANCHES D'ÂGE

	La Garde				CA TPM
	2009	%	2014	%	%
Ensemble	26064	100,0	25145	100,0	100
0 à 14 ans	3995	15,3	3566	14,2	15.3
15 à 29 ans	6265	24,0	5385	21,4	16.7
30 à 44 ans	4046	15,5	4343	17,3	17.6
45 à 59 ans	5207	20,0	4959	19,7	19.7
60 à 74 ans	3787	14,5	3990	15,9	18.3
75 ans ou plus	2765	10,6	2901	11,5	12.4



Sources : Insee, RP2009 et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations principales.

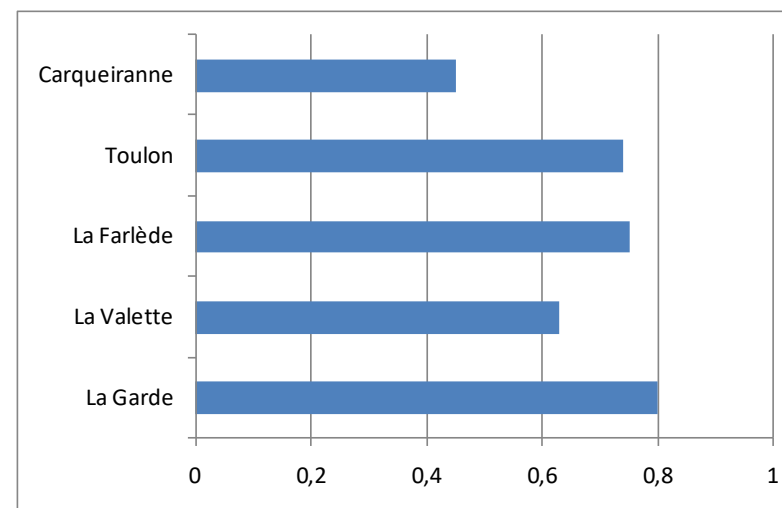
L'indice de jeunesse est le rapport entre la population de moins de 20 ans et la population de plus de 60 ans. Plus cet indice est élevé, plus le nombre de moins de 20 ans est important par rapport aux plus de 60 ans.

Sur la commune de La Garde l'indice de jeunesse est de 0,8, il est supérieur aux indices de jeunesse des communes voisines qui oscillent entre 0,45 et 0,75.

Malgré une tendance au vieillissement de la population, la représentation de jeunes sur la commune de La Garde est plus importante que sur les communes voisines.

INDICE DE JEUNESSE

	Indice de jeunesse
La Garde	0.8
La Valette	0.63
La Farlède	0.75
Toulon	0.74
Carqueiranne	0.45



Sources : Insee, RP2014

2.3. Une évolution de la taille des ménages

La commune de La Garde compte 11 721 ménages en 2014, soit 459 ménages de plus qu'en 2009. Ce sont les ménages d'une personne qui ont vu leur nombre augmenter entre 2009 et 2014, ils représentent presque 41% des ménages en 2014 (36% en 2009). Les ménages d'une personne occupent une part plus importante sur la commune qu'à l'échelle intercommunale (39,1%).

Le nombre de ménages avec famille a diminué entre 2009 et 2014. Cette baisse concerne aussi bien les couples sans enfant, que les couples avec enfants ou les familles monoparentales.

La proportion des couples sans enfant (25,2%) est moins importante sur la commune qu'à l'échelle de l'agglomération (26,8%), cela démontre bien les difficultés rencontrées par les jeunes ménages pour rester ou venir s'installer sur la commune compte tenu du marché du logement tendu.

COMPOSITION DES MÉNAGES

	La Garde				CA TPM
	2009	%	2014	%	%
Ensemble	11262	100,0	11721	100,0	100
Ménages d'une personne	4056	36,0	4783	40,8	39,1
Autres ménages sans famille	288	2,6	259	2,2	2,5
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	6918	61,4	6679	57,0	58,4
un couple sans enfant	3034	26,9	2953	25,2	26,8
un couple avec enfant(s)	2666	23,7	2562	21,9	21,5
une famille monoparentale	1218	10,8	1163	9,9	10,1

Sources : Insee, RP2009 et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations complémentaires.

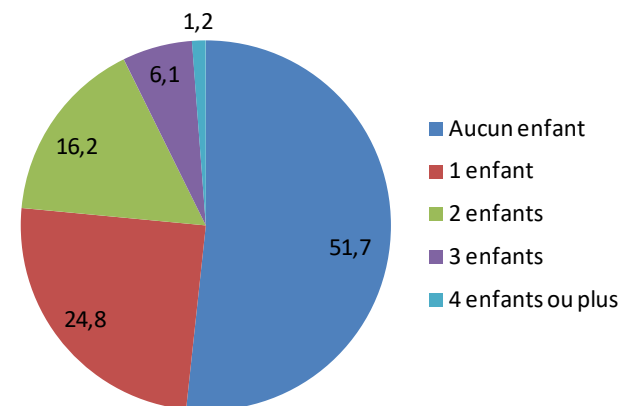
*

2.4. Des familles de petite taille

Concernant la composition des familles, les familles sans enfant sont prédominantes (51,7%) sur la commune et ont vu leur nombre augmenter entre 2009 et 2014.

Parmi les familles avec enfants, un quart des familles ont un seul enfant et 16% en ont deux. Le nombre de familles avec un enfant a augmenté entre 2009 et 2004 alors les familles de 2 enfants ou plus ont diminué.

FAMILLES SELON LE NOMBRE D'ENFANTS



Sources : Insee, RP2009 et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations complémentaires.

Synthèse et enjeux

Un ralentissement de la croissance démographique avec des départs de population plus importants que les arrivées depuis 2009.

Une population vieillissante mais une représentation de jeunes plus importante que sur les communes voisines.

Une augmentation des personnes seules et une prédominance des familles de petite taille. Cela montre une transformation du modèle familial avec la progression du célibat et des personnes âgées. Les enjeux de cette évolution sont importants puisqu'elle conduit à repenser la politique de l'habitat de manière à répondre de manière adaptée aux nouvelles demandes.

Maintenir une croissance démographique en adéquation avec les capacités d'accueil du territoire, et anticiper l'évolution de la structure démographique en termes de besoins en logements et équipements.

3. Caractéristiques du parc de logements

3.1. Une augmentation des résidences principales

La commune de La Garde compte 12 709 logements en 2014. C'est une commune résidentielle avec une forte croissance des résidences principales (+ 75% entre 1982 et 2014).

Les résidences secondaires sont peu nombreuses sur la commune, alors que les résidences principales représentent plus de 90% du parc de logements (81% à l'échelle intercommunale).

On recense également presque 600 logements vacants en 2014, cela représente 5% du parc de logements, ce taux est difficilement compressible afin d'assurer une certaine rotation du parc de logements, notamment pour la partie locative. Le taux de logements vacants est inférieur à la moyenne intercommunale qui est de 7,2%, le marché immobilier sur la commune de La Garde est relativement tendu.

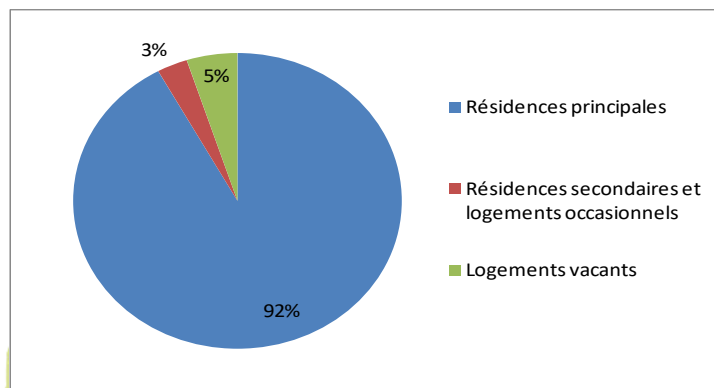
EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS PAR CATEGORIE

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2009 et RP2014 exploitations principales.

	1982	1990	1999	2009	2014
Ensemble	7283	9217	11194	12103	12709
Résidences principales	6710	8478	10429	11262	11721
Résidences secondaires et logements occasionnels	276	342	304	238	394
Logements vacants	297	397	461	602	594

REPARTITION DU PARC DE LOGEMENTS PAR CATEGORIE

3.2. Une prédominance de l'habitat collectif avec



une diversité des statuts résidentiels

3.2.1. Un poids important du secteur locatif

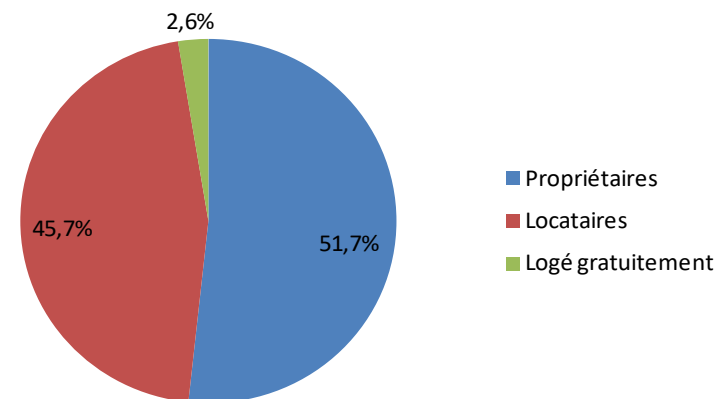
La commune de La Garde compte 51,7% de propriétaires et 45,7% de locataires. Elle dispose d'une bonne diversité des statuts résidentiels au niveau communal avec un équilibre entre le secteur locatif et l'accèsion à la propriété. Ce poids du secteur locatif est un atout pour la commune car il facilite les trajectoires résidentielles des ménages.

Cependant, cette diversité du statut d'occupation ne se vérifie pas à l'échelle des quartiers où le parc devient trop homogène, entraînant un manque de mixité sociale, avec soit :

- une trop forte présence du logement locatif social empêchant la diversité du peuplement,
- une urbanisation exclusive sous forme d'habitat individuel en propriété.

RÉPARTITION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LE STATUT D'OCCUPATION

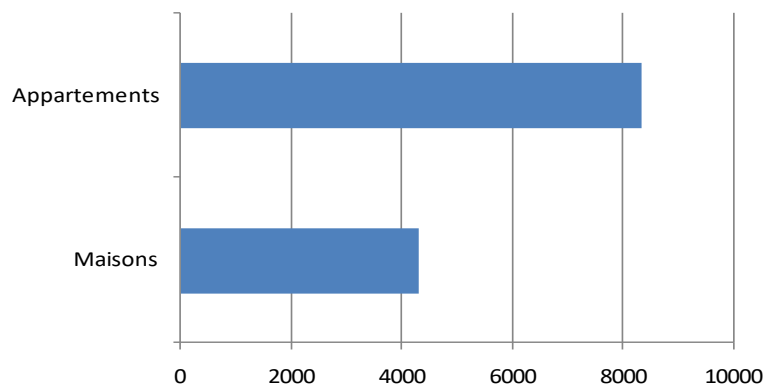
Sources : Insee, RP2014 exploitations principales.



3.2.2. Une majorité d'appartements

Le parc de logements est dominé par l'habitat collectif qui représente 65,4% des logements. La part des appartements a augmenté entre 2009 et 2014 de 2,5% au détriment des maisons individuelles.

NOMBRE DE LOGEMENTS PAR TYPE EN 2014



Sources : Insee, RP2014 exploitations principales.

Concernant la taille des logements, 50,4% des résidences principales ont 4 pièces ou plus. Cette proportion est plus élevée qu'à l'échelle intercommunale (45,8%).

Cependant, les petites surfaces sont également bien représentées avec presque 13% de logements d'une pièce contre 6,8% à l'échelle intercommunale. Cela s'explique notamment par la présence de logements étudiants sur la commune.

En revanche, les logements de 2 et 3 pièces sont moins bien représentés sur la commune qu'à l'échelle intercommunale.

RÉPARTITION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LE NOMBRE DE PIÈCES

	La Garde	CA TPM
	2014	2014
1 pièce	12.8%	6.8%
2 pièces	12.2%	16.8%
3 pièces	24.5%	30.7%
4 pièces	30.8%	27.6%
5 pièces et plus	19.6%	18.2%

Sur la commune, la part des logements de 1 à 3 pièces a augmenté entre 2009 et 2014 au détriment des grands logements.

3.2.3. Une diminution du nombre d'occupants par résidence principale

La commune de La Garde suit la tendance intercommunale et nationale avec une baisse constante du nombre d'occupants par résidence principale depuis les années 1970.

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,2	3,1	2,8	2,5	2,3	2,2	2,0

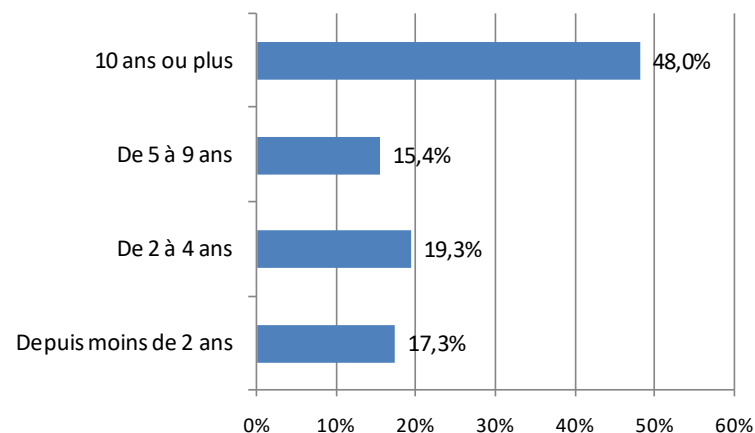
Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2009 et RP2014 exploitations principales.

3.2.4. Des rotations importantes au sein du parc de logements

Presque la moitié (48%) des habitants de La Garde habitent dans le même logement depuis plus de 10 ans. Cependant, plus du tiers des habitants 36,6% habitent leur logement depuis moins de 4 ans, cela concerne notamment les jeunes ménages et les étudiants.

ANCIENNETÉ D'EMMENAGEMENT DANS LA RÉSIDENCE PRINCIPALE

Sources : Insee, RP2014 exploitations principales.



3.3. Un parc de logements relativement récent

L'offre immobilière à La Garde est majoritairement composée de logements relativement récents. Ainsi, plus du quart des logements (26,7%) ont été construits après 1991.

La majorité des logements (42,4%) ont été construits de 1971 à 1990.

RÉPARTITION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION

Résidences principales construites avant 2012	%
Avant 1919	4.8%
De 1919 à 1945	3.0%
De 1946 à 1970	23.1%
De 1971 à 1990	42.4%
De 1991 à 2005	20.3%
De 2006 à 2011	6.4%

Sources : Insee, RP2014 exploitations principales.

3.4. Un rythme de la construction irrégulier

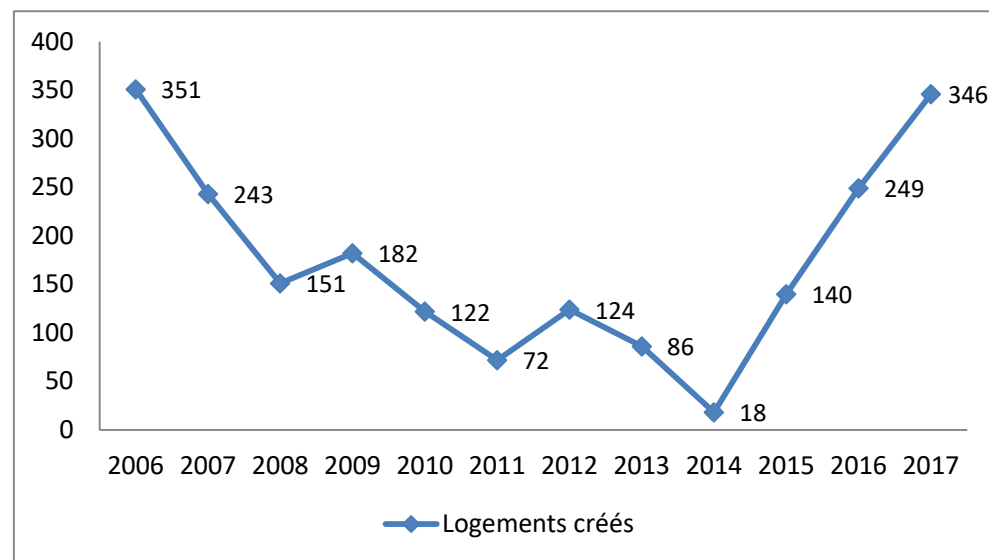
2084 logements ont été autorisés entre 2006 et 2017, cela représente une moyenne de 173 logements par an. Cependant, le niveau de construction n'est pas régulier et oscille entre 18 et 350 logements autorisés par an. Le nombre de logements autorisés est important entre 2006 et 2009 avec plus de 150 logements/an (de 151 à 351 logements/an), puis on observe un ralentissement de la construction entre 2010 et 2014, puis enfin une reprise depuis 2015 avec 249 logements autorisés en 2016 et 346 logements autorisés en 2017.

NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISÉS DEPUIS 2006 (SELON PC ACCORDÉS)

2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
351	243	151	182	122	72	124	86	18	140	249	346

Sources : Données statistiques, commune de La Garde

NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISÉS PAR ANNÉE (SELON PC ACCORDÉS)



3.5. Le parc de logement social

La commune compte 26,7% de logements sociaux. On recense 3 409 logements sociaux sur le territoire communal au 1er janvier 2018 :

- 2175 logements familiaux,
- 1227 logements non familiaux,
- 7 logements conventionnés ANAH.

Le nombre de demandes en 2015 à l'échelle de l'agglomération est de 15 807 demandes.

Sur la commune de La Garde, 1 304 demandes ont été recensées en 2016. (source : <https://www.demande-logement-social.gouv.fr/statistiques>). Les plus fortes demandes concernent les logements de taille intermédiaire (T2 et T3) qui représentent 814 demandes, soit 62,4% de l'ensemble des demandes. Viennent ensuite les T4 (242 demandes) et les T1 (196 demandes).

DÉTAIL DES LOGEMENTS SOCIAUX H.L.M SUR LA COMMUNE

BAILLEURS / GROUPES	Nbre logt.	BAILLEURS / GROUPES	Nbre logt.
SAGEM		VAR HABITAT	
Campanules	68	Paul Langevin I	200
L'Eclipse	16	Paul Langevin II	106
La Grande Ourse	24	Les Arbousiers	48
La Marjolaine	50	Les Clématites	86
Le Donatello	31	Les Mandariniers	34
Les Argelas	54	Les Orangers	39
Les Boutons d'Or	14	Résidences du Faron I	35
Les Cardamines	35	Résidences du Faron II	15
Les Eglantines	29	TOTAL VAR HABITAT	563
Les Forsythias	69		
		LOGIS FAMILIAL VAROIS	
Les Hélianthèmes	71	La Maguelonne	54
Les Liserons	70	Les Puits de Rabasson	54
Les Pensées	92	TOTAL Lfv	108
Les Résédas	70		
Les Romarins	108		
Romain Rolland I	262	PROLETAZUR	
Romain Rolland II	217	Les Charmilles	69
Le Florès	81	Les Ormes	35
TOTAL SAGEM	1361	TOTAL PROLETAUZR	104
		NOUVEAU LOGIS PROVENCAL	
		Le Papi Polo	39
		TOTAL NLP	39

Sources : commune de La Garde, octobre 2018

DÉTAIL DES LOGEMENTS SOCIAUX NON FAMILIAUX SUR LA COMMUNE

Groupe	Propriétaire	TOTAL
Résidence Aglae	Accueil Fémina	20
C.H.R.S.	Accueil Fémina	11
Résidence des Savels	ADOMA	157
Grande Tourrache	Logis Familial Varois	95
C.H.R.S.	Moissons Nouvelles	12
Le Fenouillet	SAGEM	150
Le St Henri	SAGEM	50
Les Asphodèles	SAGEM	183
Résid. Marie Curie	SAMOPOR	69
Grande Tourrache	Toulon Habitat Méditerranée	166
Résidences du Faron	CROUS de NICE	118
Résid. Universitaire Faron	CROUS de NICE	196
TOTAL		1227

Synthèse et enjeux

Une commune résidentielle avec une large prédominance des résidences principales.

Une prédominance de l'habitat collectif avec une bonne diversité des statuts résidentiels au niveau communal mais un manque de mixité sociale à l'échelle des quartiers.

Une majorité de grands logements mais une augmentation des logements de petite taille depuis 2009.

Un parc de logements sociaux conséquent mais de nombreuses demandes insatisfaites concernant les logements de taille intermédiaire.

Diversifier le parc de logements pour répondre aux besoins de tous les habitants.

Travailler sur la diversification du parc de logements à l'échelle des quartiers pour favoriser la mixité sociale.

Renforcer l'offre en logements étudiants, notamment en travaillant sur l'adaptation du logement libre en centre ville.

4. Dynamiques socio-économiques

4.1. La population active

4.1.1. Une population active et occupée

Le taux de chômage sur la commune de La Garde est de 13,5% en 2014, on observe une légère hausse du taux de chômage entre 2009 et 2014 mais il reste inférieur à la moyenne intercommunale (15,5% à l'échelle de la CA TPM).

La part des actifs a augmenté entre 2009 et 2014 sur la commune de La Garde. Cependant La Garde reste également une commune étudiante avec une part d'étudiants (17,3%) nettement supérieure à celle observée à l'échelle intercommunale.

POPULATION DE 15 À 64 ANS PAR TYPE D'ACTIVITÉ

	La Garde		CA TPM
	2009	2014	2014
Ensemble	16864	16099	258 975
Actifs en %	63,5	67,4	70,4
actifs ayant un emploi en %	56,0	58,3	59,5
chômeurs en %	7,5	9,1	10,9
Inactifs en % dont :	36,5	32,6	29,6
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	19,3	17,3	10,2
retraités ou préretraités en %	7,8	6,4	8,1
autres inactifs en %	9,4	8,9	11,3

Sources : Insee, RP2014 exploitations principales.

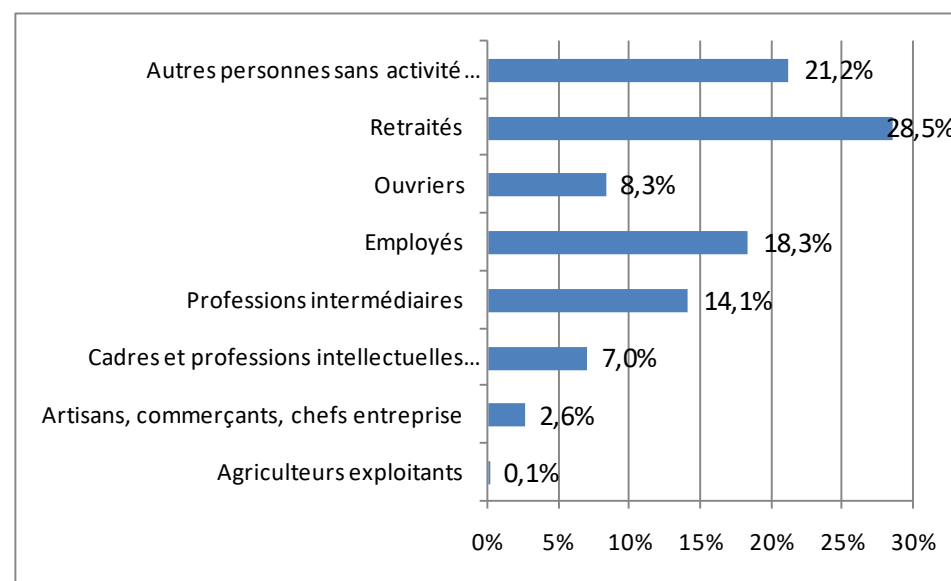
4.1.2. La population par catégories socioprofessionnelles (CSP)

Les retraités sur la commune représentent 28,5% de la population de 15 ans ou plus. Cette part reste inférieure à la moyenne intercommunale (31,6%). La population communale est donc active avec une bonne représentation des employés et des professions intermédiaires. Viennent ensuite les ouvriers (8,3%), puis les cadres (7%).

Les artisans, commerçants, chefs d'entreprises sont peu représentés sur la commune (moins de 3%). Les agriculteurs sont la catégorie la moins présente sur cette commune très urbaine.

POPULATION DE 15 ANS OU PLUS SELON LA CATÉGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE

	La Garde		CA TPM
	2014	%	%
Ensemble	21578	100,0	100
Agriculteurs exploitants	19	0,1	0,2
Artisans, commerçants, chefs entreprise	564	2,6	3,7
Cadres et professions intellectuelles supérieures	1511	7,0	6,5
Professions intermédiaires	3040	14,1	13
Employés	3945	18,3	17,9
Ouvriers	1788	8,3	8,9
Retraités	6139	28,5	31,6
Autres personnes sans activité professionnelle	4572	21,2	18,1



Sources : Insee, RP2014 exploitations principales.

4.2. Un bassin d'emplois important

4.2.1. Une commune pourvoyeuse d'emplois et des trajets domicile-travail importants

La commune de La Garde compte 12 824 emplois, soit 422 emplois de plus qu'en 2009. L'indicateur de concentration d'emploi* sur la commune est de 135. La commune de La Garde est donc une commune pourvoyeuse d'emplois pour ses actifs mais également pour des actifs provenant des communes alentours. Cet indice est seulement de 105,9 à l'échelle de l'agglomération.

*L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Un tiers des actifs (ayant un emploi) de la commune travaillent sur leur lieu de résidence.

Presque 80% des travailleurs utilisent leur véhicule personnel pour se rendre sur leur lieu de travail. Les transports en commun ne concernent que 7% des actifs.

4.2.2. Des emplois orientés vers le secteur tertiaire

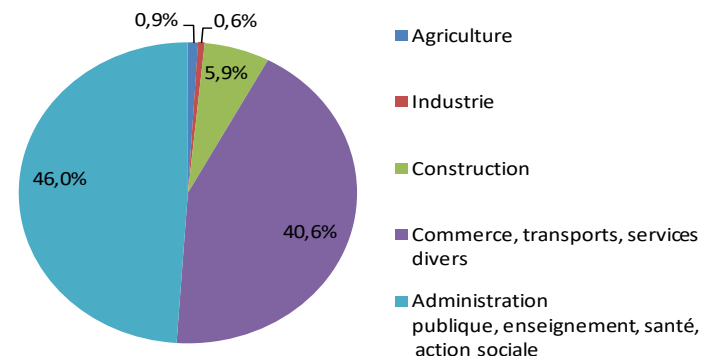
Sur la commune de La Garde, la majorité des emplois sont issus du secteur tertiaire, ils représentent plus de 80% des emplois. L'emploi salarié est prédominant sur la commune (89% des emplois).

Les secteurs liés au commerce, aux transports et aux services arrivent en tête avec plus de la moitié des emplois (51,1%), viennent ensuite les administrations publiques, l'enseignement, la santé et l'action sociale.

L'industrie et la construction cumulent 18% des emplois alors que l'agriculture représentent moins de 1% des emplois.

EMPLOIS SELON LE SECTEUR D'ACTIVITÉS

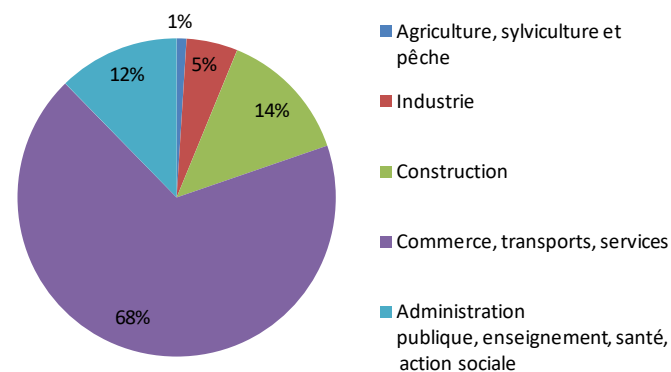
	La Garde		CA TPM	
	2009	2014	2014	2014
	%	Nombre	%	%
Ensemble	100,0	12874	100	100
Agriculture	0,6	53	0,4	0,9
Industrie	10,3	1250	9,7	6,6
Construction	8,9	1059	8,2	5,9
Commerce, transports, services divers	49,6	6577	51,1	40,6
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	30,6	3934	30,6	46



Concernant les 2 691 établissements présents sur la commune de La Garde (6% des établissements de l'agglomération), on retrouve également une prédominance du secteur tertiaire avec 80% des établissements actifs en 2015.

Le secteur de la construction concernent 14% des établissements, vient ensuite l'industrie avec 5% des établissements.

ÉTABLISSEMENTS ACTIFS PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2015



Source : Insee, CLAP en géographie au 01/01/2015.

5. L'économie locale

5.1. Les grandes zones d'activités

Avec environ 270 hectares consacrés aux zones économiques, la Garde est un pôle commercial et d'activités majeur de la métropole.

Il convient de rappeler que la compétence développement économique fait partie des compétences déléguées à la métropole Toulon Provence Méditerranée. Dans ce contexte d'agglomération, la Garde compte de nombreuses zones de développement économique accueillant un tissu d'activités diversifié.

- **Les différentes zones d'activités**

La part du foncier dédié aux zones d'activités représente 17% de la surface du territoire communal.

	La Garde	TPM	% dans TPM
Nb de zones d'activités	8	51	16%
Nb d'établissements	1 407	18 219	8%
Nb d'établissements en ZA	855	3 940	22%
Nb de salariés	8 636	74 946	11%
Nb de salariés en ZA	7 184	31 976	22%

Source : CCI du Var, décembre 2017, pôle prospective et développement territorial

Nom	Surf Ha	Etablissements	Salariés	Vocation 2
PARC D'ACTIVITES TOULON-EST	126	330	3223	Industrie, Artisanat, Commerce, Bureaux, Hotellerie
ZA BEAULIEU	10	26	109	Industrie, Artisanat, Commerce, Services
ZA LA GRANDE CHABERTE	16	3	287	Industrie, Artisanat, Commerce, Services
ZA LA PLANQUETTE	6	15	105	Tertiaire, Services, Bureaux, Commerce
ZA LA PAULINE	18	76	793	Artisanat, Commerce, Loisirs, Médical
ZA DES 4 CHEMINS	8	47	387	Artisanat, Commerce, Services, Médical
ZA LE POUVEREL	19	49	219	Industrie, Artisanat, Commerce, Services
ZA LES PLANTADES	63	309	2061	Industrie, Artisanat, Commerce, Services

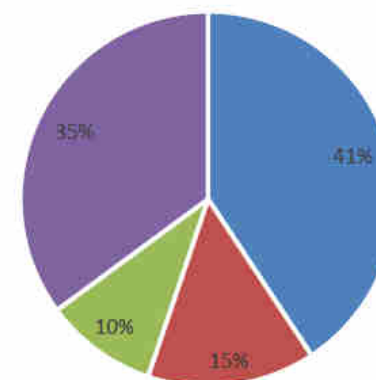
Source : CCIV : observatoire des zones d'activités du Var / Banque de données économiques - Extraction 2016

Les zones d'activités les plus importantes en superficie, en nombre d'établissements et en nombre d'emplois sont le parc d'activités de Toulon-Est et la zone d'activités de la Plantade (75% des établissements et 74% des emplois).

Les établissements présents au sein des secteurs d'activités sur la commune de La Garde sont principalement orientés vers les commerces (41%) et les services (35%). L'industrie et la construction concernent seulement un quart des établissements mais ces établissements regroupent presque un tiers des emplois.

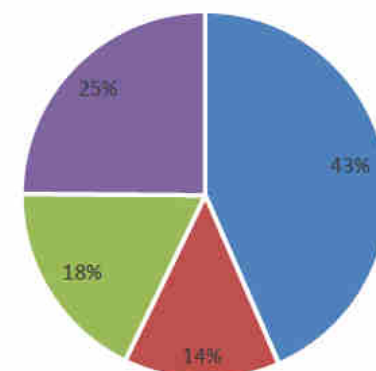
67% des établissements présents sur les zones d'activités de La Garde y ont leur siège social et leurs structures principales. La majeure partie des établissements (79%) ont moins de 10 salariés.

LA GARDE - Etablissements



■ Commerces ■ Construction ■ Industrie ■ Services

LA GARDE - Emplois



- **Les différentes zones d'activités**

Schématiquement, on distingue **trois types de zones de développement** :

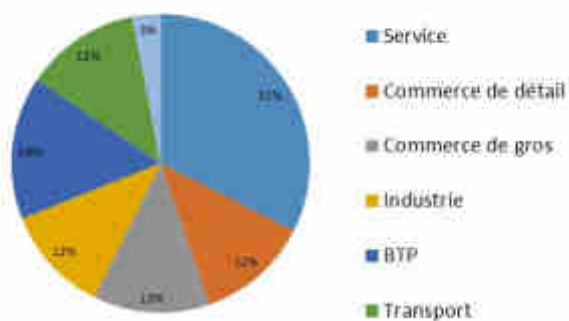
5.1.1. La zone industrielle d'intérêt communautaire

Située à l'Est de Toulon, le parc d'activités de Toulon-Est d'une surface de 220 ha, est réparti sur les 3 communes de La Garde, La Farlède et La Crau, bordé au Sud par la voie ferrée Paris-Vintimille et au Nord-Est par l'autoroute. Aménagée aux abords de l'échangeur autoroutier A 57/A 570, elle bénéficie d'un accès direct au réseau routier de grande capacité. Ce pôle d'activité regroupe 520 entreprises et 10 000 emplois.

L'Association Foncière des usagers de la zone industrielle AFUZI est ainsi créée en 1975, englobant toutes les propriétés dans un périmètre syndical défini, avec pour objet la représentation des intérêts communs des propriétaires et des entreprises, la valorisation du site, la gestion et la promotion de services communs au bon fonctionnement de ce dernier.

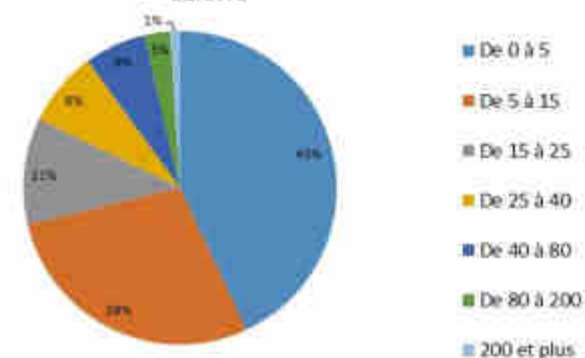
Les secteurs d'activités représentés sur le site sont mixtes : commerce, industrie (mécanique, chimique, plastique), tertiaire, médical, formation.

Répartition des entreprises en fonction du secteur d'activités



Sources : site internet de l'AFUZI.

Répartition des entreprises par tranche d'effectif salarié



5.1.2. Les zones d'activités mixtes

- **La zone des Plantades** en continuité de la Z.I. de Toulon Est : elle accueille des activités artisanales et commerciales. Elle devrait bénéficier d'une bonne accessibilité par l'échangeur A57/A507.

- **Le lotissement artisanal «le Pouverel»** au Sud de la commune : le site est occupé par de petites unités artisanales en rapport avec le B.T.P. et les services aux particuliers. Le développement des activités y est contraint.

5.1.3. Les zones à vocation commerciale

Elles sont les plus nombreuses dans la commune où elles se concentrent dans la partie Nord du territoire. Ces zones ont été investies par les grands équipements commerciaux périphériques qui recherchent de grandes surfaces foncières mobilisables, une forte visibilité et accessibilité sur les équipements routiers et une certaine concentration commerciale.

Dans l'analyse de ces zones, il convient de distinguer deux pôles commerciaux distincts :

a) **le centre commercial Grand Var** et ses zones périphériques aux abords de la RD 98 présentant un linéaire commercial continu à partir de La Valette. La commune de la Garde a souhaité orienter de manière plus fine l'occupation commerciale sur cet axe en le déclinant en 2 thématiques :

- zones commerciales et de loisirs - ZA Les Plantades (partie Sud)
- zone commerciale spécialisée dans la vente automobile - ZAC des 4 Chemins.

b) le secteur de la Pauline dédié aux activités commerciales et tertiaires au Sud de la RD 98 au lieudit «le Clos».

- **Les problématiques économiques**

5.1.4. Une pénurie foncière et des contraintes de plus en plus fortes

La Garde a aujourd'hui pratiquement épuisé son offre foncière pour l'accueil des activités. Les capacités d'accueil maximale des différents sites étant quasiment atteintes, ils doivent être considérés comme achevés ; ils recèlent toutefois quelques opportunités de requalification. Cette relative pénurie foncière limite donc les possibilités de développement du tissu économique.

Environ 10 ha peuvent encore être mobilisés au sein des zones à vocation économique, ils se situent principalement dans les secteurs de la Grande Chaberte, de Pierrascas et de Beau-Lieu (cf. carte du potentiel de densification).

Cela conduit désormais la commune à passer d'une stratégie économique basée sur l'offre à une démarche qualitative de rationalisation et de valorisation de l'existant.

Dans ce cadre, il est avéré que plusieurs zones économiques affichent certains manques dans leur conception et leur gestion entraînant une dévalorisation de leur image (cas notamment du site de la Pauline) :

- nombreux délaissés ou espaces sous-utilisés pour le stockage ou la manutention
- grand parcellaire faiblement investi ou utilisé pour des fonctions non productives (aires de stationnement surévaluées, dimensionnement des accès et des dessertes internes, paysagement)
- maillage de la voirie trop lâche empêchant l'aménagement en profondeur des sites

Enfin, on constate une montée de certaines contraintes qui remettent en cause le fonctionnement et la pérennité de certaines zones :

- congestion du trafic routier sur la RD 67 et sur la RD 98 abaissant l'accessibilité des équipements commerciaux, grands générateurs de trafic
- desserte routière insuffisante du lotissement artisanal du Pouverel, conjuguée en outre au risque récurrent de l'inondation de l'Eygoutier.

5.1.5. De nouvelles orientations pour le développement économique

L'affirmation du pôle d'activités communal pourrait s'envisager à travers 3 actions :

- la mobilisation des derniers sites disponibles, et notamment le secteur de la Chaberte au Nord de l'A57 qui pourrait être aménagé pour répondre à court terme aux demandes d'implantation des entreprises ;
- la requalification des sites d'activités reconnus comme mal structurés au moyen d'une optimisation de l'occupation des sites (densification) et d'une valorisation de l'image (traitement paysager) ;
- l'attribution de vocations précises pour les sites d'activités à restructurer, à l'instar du succès des ZAC à vocation commerciale, et la recherche d'un tissu à plus forte valeur ajoutée, assurant ainsi une bonne cohérence de fonctionnement et une identité forte à ces nouvelles entités, facteurs positifs et déterminants pour l'image des entreprises.

Dans cette optique, le renouvellement du parc d'activités les Plantades - Z.I. Toulon Est en direction d'un pôle technologique structuré autour du Plan (grand espace de loisirs), des centres technologiques de l'Université (recherches et expérimentation) et des entreprises de production déjà installées représente une opportunité majeure pour le développement économique de la Garde.

Synthèse et enjeux

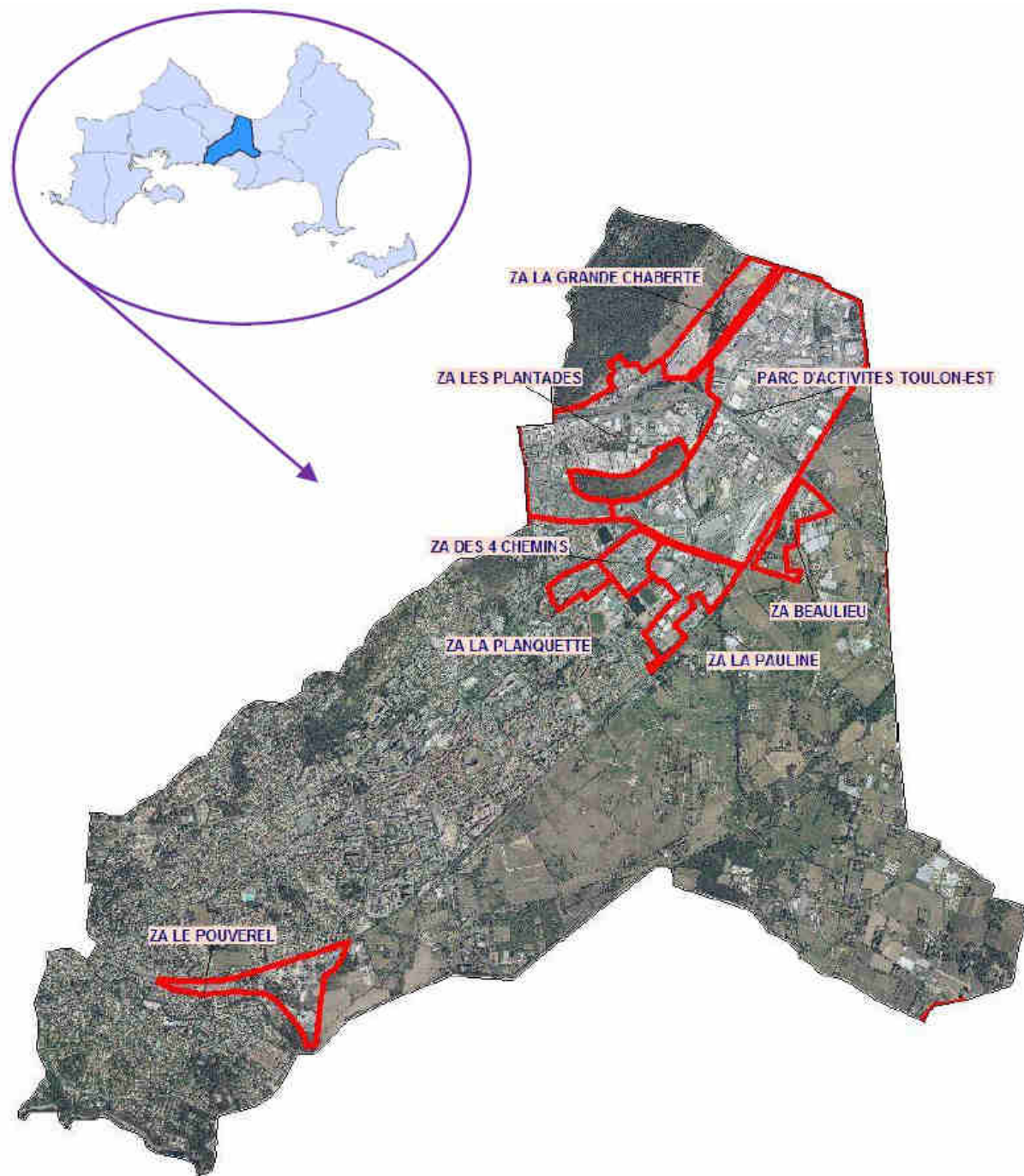
Une population active en augmentation avec une bonne représentation des employés et des professions intermédiaires.

Une commune pourvoyeuse d'emplois avec une large prédominance des emplois dans le domaine tertiaire.

La Garde est un pôle commercial et d'activités majeur de la métropole mais son offre foncière pour l'accueil des activités tend aujourd'hui à se rarefier. La commune doit s'orienter vers une démarche qualitative de rationalisation et de valorisation de l'existant.

**Conforter le poids économique de la commune au sein de la Métropole.
Travailler sur la rationalisation des espaces d'activités et leur requalification.**

CARTE DES ZONES D'ACTIVITÉS SUR
LA COMMUNE DE LA GARDE



Source : CCI du Var, décembre 2017, pôle prospective et développement territorial

5.2. Le commerce en centre-ville

Le centre ville présente deux unités commerciales :

- l'avenue Gabriel Péri comme artère commerciale,
- l'avenue Sadi Carnot, axe commercial à vocation tertiaire.

En 2014, le centre ville de La Garde comptait 255 locaux d'activités (*données CCIV*).

Les activités les plus représentées sont les services (42%), la restauration (12%) et les commerces alimentaires (8%). Les commerces représentent 20% des locaux d'activités en centre ville, et une surface de 4 260 m². La surface commerciale a diminué entre 2011 et 2014.

On recense également 11% de locaux vacants dans le centre ville, cette part est moins importante que la part moyenne des locaux vacants sur TPM (18%).

La part des enseignes nationales a diminué entre 2011 et 2014, elles représentent 16% des locaux d'activités. Le peu d'attrait du centre-ville pour les franchises nationales (36 locaux), peu nombreuses pour un centre d'une commune de 25 000 habitants, s'explique notamment par les surfaces de vente trop petites et l'aire de chalandise restreinte du centre qui n'attire que la population communale.

AVENUE COMMERCIALE GABRIEL PÉRI



RECENSEMENT INSEE (2015) DES COMMERCES SUR LA COMMUNE DE LA GARDE

Sources : Insee, Base permanente des équipements 2015

	Nombre d'établissements
Supermarché	3
Grande surface de bricolage	3
Supérette	2
Epicerie	8
Boulangerie	20
Boucherie charcuterie	9
Produits surgelés	1
Poissonnerie	2
Librairie papeterie journaux	6
Magasin de vêtements	41
Magasin d'équipements du foyer	12
Magasin de chaussures	4
Magasin d'électroménager et de matériel audio-vidéo	6
Magasin de meubles	16
Magasin d'articles de sports et de loisirs	15
Magasin de revêtements murs et sols	1
Droguerie quincaillerie bricolage	11
Parfumerie	4
Horlogerie Bijouterie	5
Fleuriste	11
Magasin d'optique	6
Station service	4

Synthèse et enjeux

Un certain dynamisme du secteur commercial du centre-ville (faible vacance notamment), malgré la présence de grandes surfaces commerciales très concurrentielles sur la commune même. Cette attractivité pourrait être affirmée au moyen d'actions commerciales innovantes et la mise à disposition de locaux commerciaux plus grands.

Renforcer l'attractivité commerciale du centre-ville et diversifier l'offre en locaux commerciaux.

5.3. Le tourisme

Située entre le Mont Coudon et la Méditerranée, à moins d'une heure de Marseille et une heure et demie de Nice, La Garde est une ville active, conjuguant art de vivre avec patrimoine valorisé et modernité. La cité provençale de 1554 hectares fait l'exploit de regrouper sur son territoire un vieux village de caractère aux ruelles pavées fleuries, un petit bout de littoral loin du tourisme de masse, une vaste plaine où va s'épanouir un Espace Départemental de Nature unique dans la région, une forêt à cinq minutes du centre-ville ainsi que des infrastructures variées de pointe (équipements sportifs, université, zones industrielles, artisanales et commerciales...). (source : guide touristique, La Garde).

Cependant, La Garde n'a pas une réelle vocation touristique, elle se présente principalement une commune résidentielle pour les actifs de la Métropole avec seulement 3% de résidences secondaires. L'offre en hébergements touristiques comptabilise 2 220 lits.

Le taux de fonction touristique est de 9% sur la commune de La Garde. La commune de La Garde fait partie des communes du SCOT Provence Méditerranée ayant le plus faible taux de fonction touristique avec les communes de La Farlède, La Valette-du-Var, et Solliès-Pont.

Le taux de fonction touristique est le rapport entre la capacité en hébergements touristiques des communes (nombre de lits touristiques) et leur population résidente à l'année. Il s'agit d'un indicateur de pression touristique permettant de quantifier la multiplication théorique de la population en période d'afflux touristique. Un taux de fonction touristique égal à 100 signifie que le territoire dispose d'une capacité d'accueil de touristes équivalant à la population permanente, et est donc susceptible de doubler sa population.

	Nb de lits touristiques	Nb d'habitants	Taux de fonction touristique
La Garde	2220	25298	9%

Source : ADT 83

	emplois salariés directs liés aux activités touristiques	emplois non salariés directs liés aux activités touristiques	emplois salariés induits par les activités touristiques	emplois non salariés induits par les activités touristiques	total emplois salariés touristiques	total emplois non salariés touristiques	total emplois touristiques	emploi total tous secteurs	part de l'emploi touristique dans l'emploi total
La Garde	69	28	109	16	178	44	222	16 233	1.4%

Source : ADT 83 JLIJECO 2014

Le tourisme ne représente pas une activité économique importante sur La commune de La Garde. On dénombre seulement 122 emplois touristiques en 2014, ce qui représente 1,4% de l'ensemble des emplois.



5.4. L'agriculture

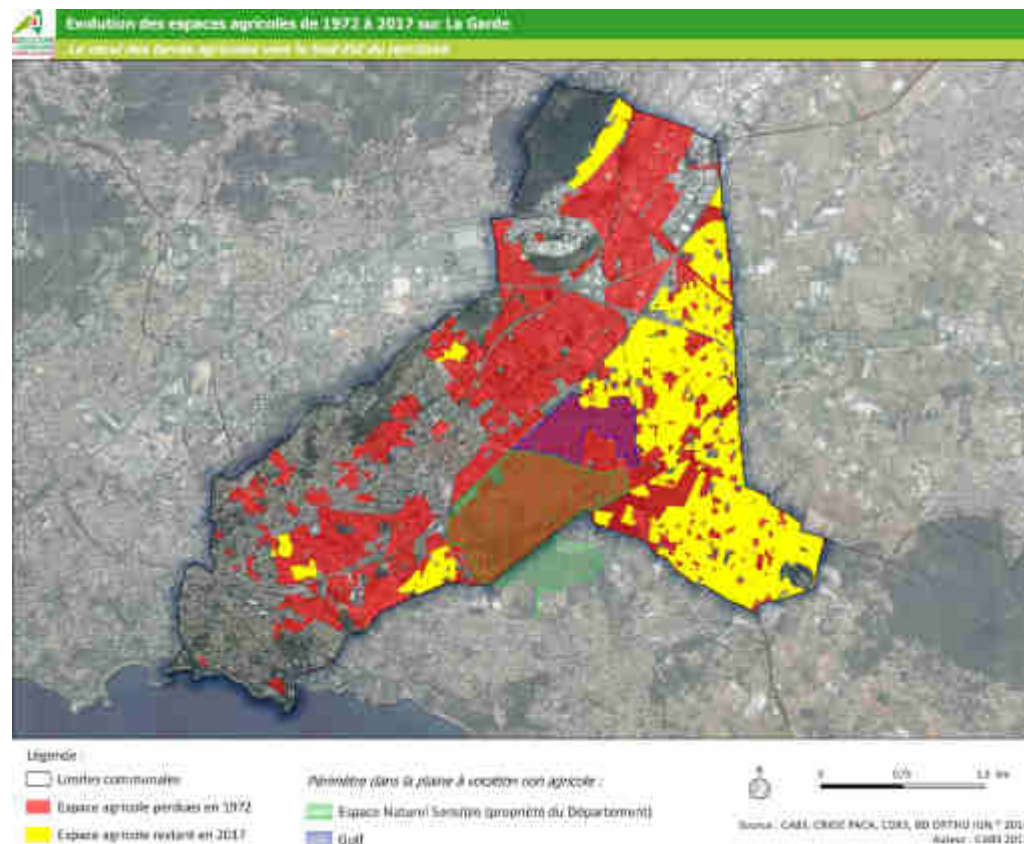
Cette partie sur l'agriculture s'appuie sur le rapport de présentation de la ZAP (Zone Agricole Protégée) réalisée par la Chambre d'Agriculture du Var datant d'avril 2017.

5.4.1. Des espaces agricoles sous pression

Le SCoT Provence Méditerranée décrit, dans son rapport de présentation, des espaces agricoles sous pression urbaine depuis des dizaines d'années. Le mode de développement urbain, tendant vers l'étalement depuis trente ans, est préjudiciable pour la préservation des espaces agricoles.

Les terres agricoles gardéennes se retrouvent ainsi soit enclavées entre espace naturel et urbain, soit d'un seul tenant dans la plaine de l'Eygoutier et du Gapeau : cette dernière représente le dernier grand espace agricole de la communauté d'agglomération TPM et se partage entre quatre communes (La Garde, Le Pradet, La Crau, La Farlède).

Au vu des dynamiques spatiales, les surfaces agricoles ont subi une diminution de 75% entre 1972 et 2017 compte tenu de l'urbanisation galopante et du mitage accéléré pendant ces quarante-cinq dernières années, mais aussi du changement de vocation de certains espaces. Dans la plaine au Sud de la voie ferrée, le Département a acquis une centaine d'hectares sur La Garde (135 ha au total avec Le Pradet) à des fins de protections environnementales (présence d'un zonage Espace Naturel Sensible), et un parcours de golf de 35 hectares vient faire la jonction entre l'ENS et les espaces agricoles à l'Est. (cf. carte ci-après)



Evolution des espaces agricoles de 1972 à 2017			
Commune	1972	2017	Taux de variation
La Garde	902 ha	231 ha	- 75 %

Source : Chambre d'Agriculture du Var, rapport de présentation de la ZAP, avril 2017

Il faut noter, par ailleurs, que cette plaine agricole n'est pas exempte de toute urbanisation. Malgré son caractère inondable (zone PPRI), elle subit un phénomène de cabanisation engendré bien souvent par l'arrêt progressif de l'activité agricole.

5.4.2. Une volonté de préserver les espaces agricoles à plusieurs échelles

- **Une volonté communale**

La commune de La Garde souhaite mettre en place une politique agricole communale visant à préserver les espaces agricoles à fort potentiel et à favoriser l'installation et l'accompagnement des agriculteurs locaux, en privilégiant le soutien aux circuits courts et les réseaux de commercialisation de proximité.

Pour cela, plusieurs démarches ont été conduites en partenariat avec la chambre d'Agriculture du Var. En 2013, la commune de La Garde a engagé une étude de diagnostic agricole sur les périmètres de zone agricole de son territoire. Cette étude avait pour objectif de préserver et réhabiliter l'activité économique agricole sur la commune. Elle a donné lieu à une analyse du foncier agricole ainsi qu'à une analyse socio-économique de l'activité sur le territoire dont les résultats sont synthétisés ci-après.

Afin de faire face à l'existence d'une forte pression urbaine sur la commune et en particulier sur les zones agricoles entraînant des problématiques d'exploitation importantes, la commune a pris la décision de s'engager dans une démarche de création d'une Zone Agricole Protégée (ZAP). La mobilisation de l'outil ZAP est une volonté politique affirmée des élus en vue de « préserver l'espace agricole ». En effet, l'objet d'une ZAP est d'ériger la « vocation agricole » d'une zone en « servitude d'utilité publique » et donc de la soustraire aux aléas des fluctuations du droit des sols, inhérentes aux documents d'urbanisme (SCoT, PLU). A propos du périmètre de la ZAP :

- L'intégralité de la zone A du PLU a été prise en compte dans la ZAP à l'exception de parcelles situées dans l'aire de protection du forage de Foncqueballe qui ne sont pas à vocation agricole ainsi que l'espace boisé et habité au Sud de la commune Chemin des Astourets, qui n'ont pas de vocation agricole. Le périmètre englobe donc 280 hectares en zone A.

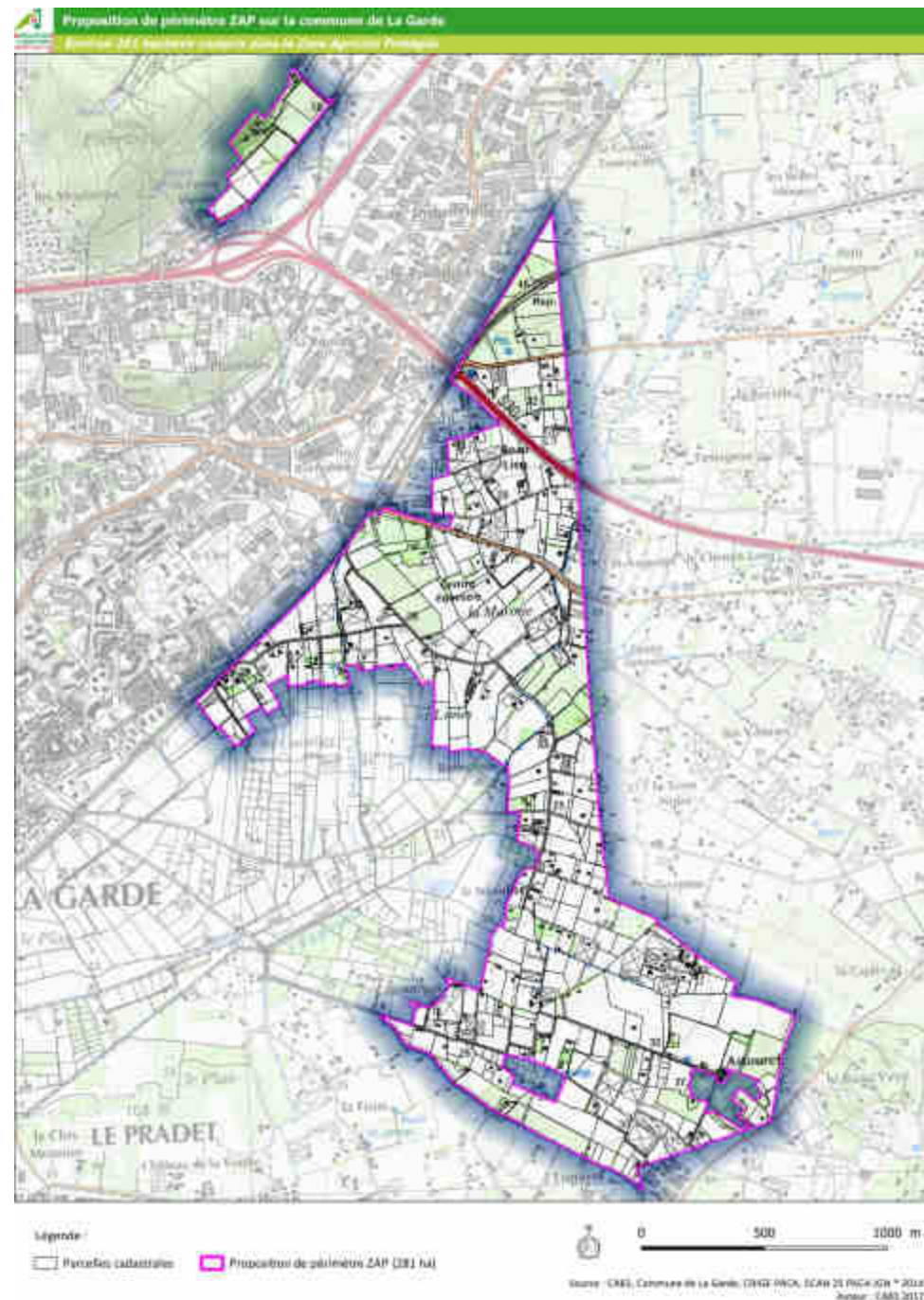
- L'aire AOP Côtes de Provence est comprise dans la ZAP à hauteur d'environ 73%. Il est à souligner que les espaces AOP non inclus dans la ZAP concernent des espaces situés en zone AU du PLU.

- **Une volonté intercommunale au travers du SCOT Provence Méditerranée**

Le PADD du SCOT a préservé les espaces agricoles afin de garantir sur le long terme la viabilité économique des activités agricoles. De cette manière, le SCoT définit, en dehors des espaces nécessaires au développement urbain, des espaces humides, des cours d'eau et des espaces agricoles structurants à préserver pour leurs richesses écologiques, paysagères, culturelles, et économiques.

A ce jour, la plaine agricole représente le poumon vert de l'Est de la Métropole Toulon Provence Méditerranée. Une des cartographies du Document d'Orientations Générales (DOG) identifie cette plaine comme faisant partie intégrante du réseau de trame verte, bleue, et jaune de l'aire toulonnaise

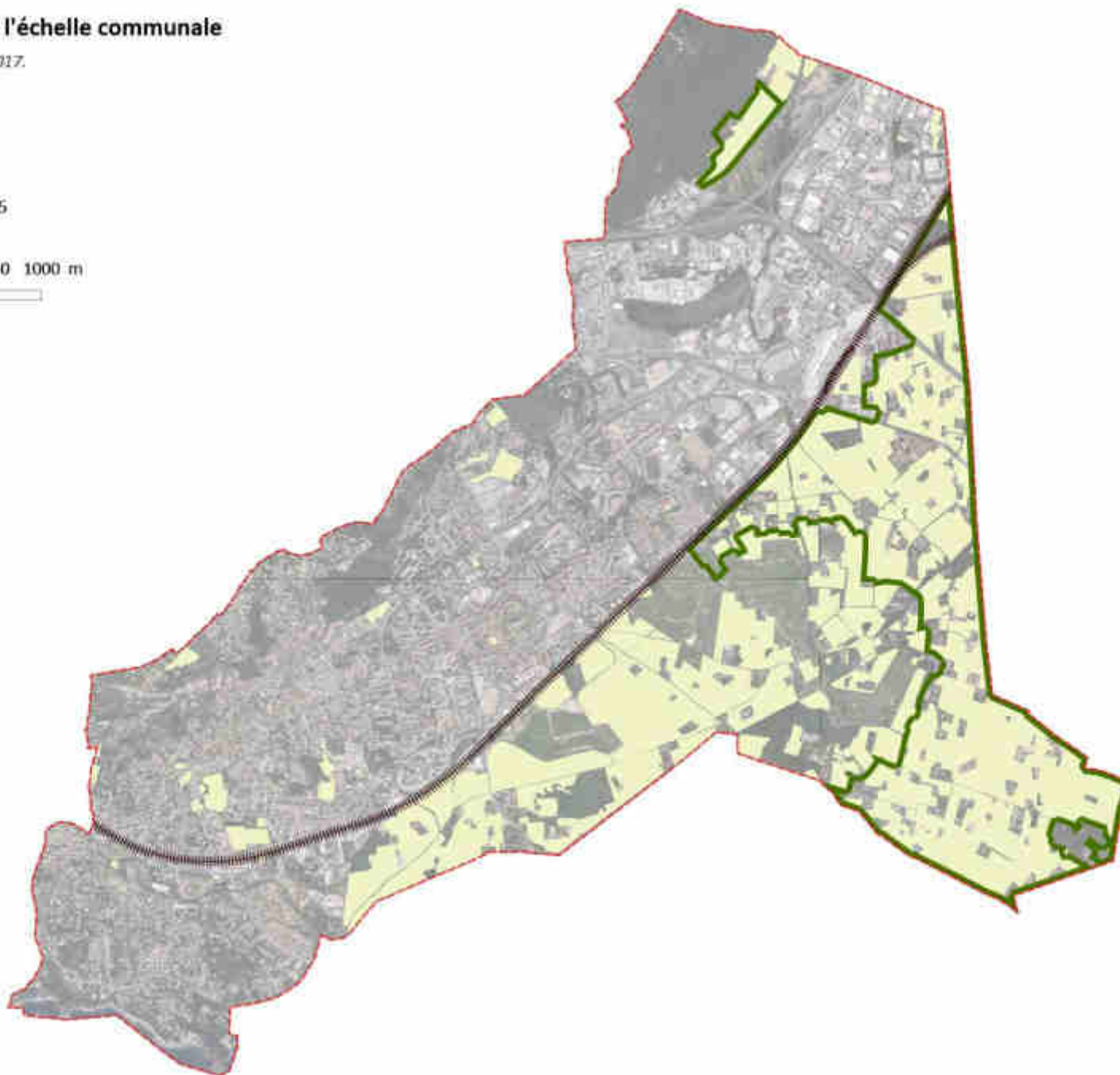
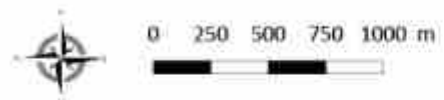
«Le Plan de la Garde et du Pradet représente un des derniers espaces naturel et humide d'eau douce en Méditerranée aux portes de l'agglomération toulonnaise».



Les espaces agricoles à l'échelle communale

Réalisation : PMConsultant, 2017.

- ▭ Limite communale
- ▬ Voie ferrée
- ▭ Espaces agricoles
- ▭ Zone agricole du PLU 2015



5.4.3. Le mode d'occupation des sols

Cette analyse est basée sur le Mode d'Occupation des Sols (MOS) mis à jour par l'AUDAT en 2014.

Les surfaces agricoles identifiées sur la commune de La Garde représentent 357 hectares.

Les principaux espaces agricoles présentant un intérêt pour l'agriculture se situent dans la zone du Plan. Une analyse plus fine de l'occupation du sols a été réalisée sur ce secteur dans le cadre du diagnostic agricole préalable à la ZAP.

L'occupation agricole sur le secteur étudié par la Chambre d'agriculture du Var représente une surface totale de 178,4 ha.

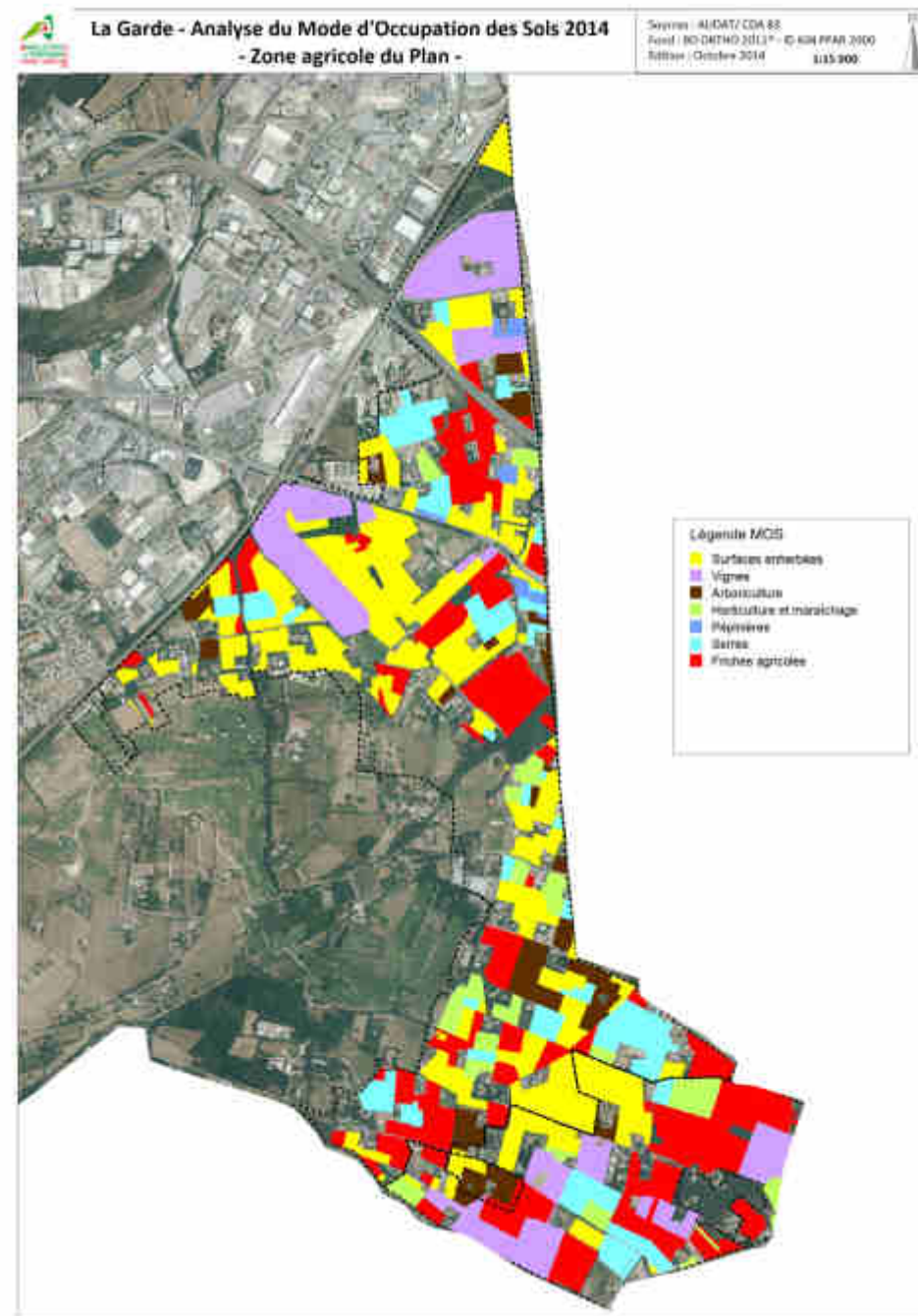
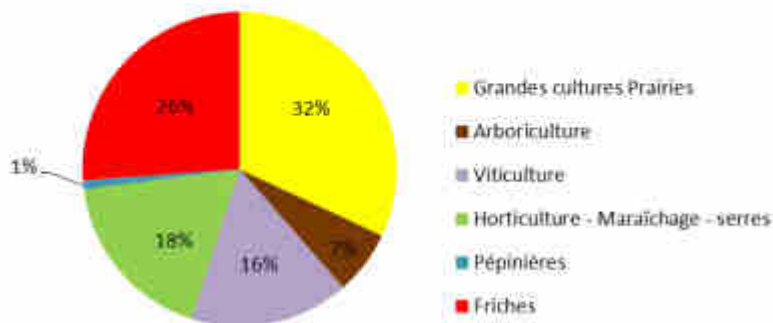
Selon la méthodologie employée, sont considérés comme espaces agricoles l'ensemble des surfaces occupées par de l'agriculture entretenue ou non ; les friches sont considérées comme agricoles si elles ne sont pas à un stade trop avancé (de type fourrée dense) et si elles peuvent faire l'objet d'une reconquête.

Les grandes cultures/prairies représentent l'occupation agricole dominante sur le secteur du Plan avec 57 ha recensés soit un tiers de l'occupation agricole. Un grand nombre de ces grandes cultures prairies permettaient l'élevage de chevaux dans la plaine.

S'en suit l'horticulture/maraîchage/serriculture qui occupe 1/5ème de l'activité agricole du secteur du Plan avec 32 ha et se situe disséminée sur toute la plaine. Les autres cultures sont la viticulture (29,3 ha) et l'arboriculture (11,8 ha), principalement composée en majorité de culture d'oliviers mais également de figuiers. La dernière culture, les pépinières, reste marginale avec 1,7 ha soit 1% de l'occupation agricole.

Typologie des différentes cultures présentes sur le secteur d'étude

-sources CDAB3 - AUDAT - 2014-



- **Un usage foncier parfois incompatible avec le caractère agricole des territoires**

Plusieurs usages non compatibles avec le caractère de la zone agricole mais pourtant classés en zone A dans les documents d'urbanisme ont été relevés : activités artisanales, garage automobile, habitation illicites, etc. Ce constat participe à la fois à la dévalorisation de la zone agricole mais également à son abandon.

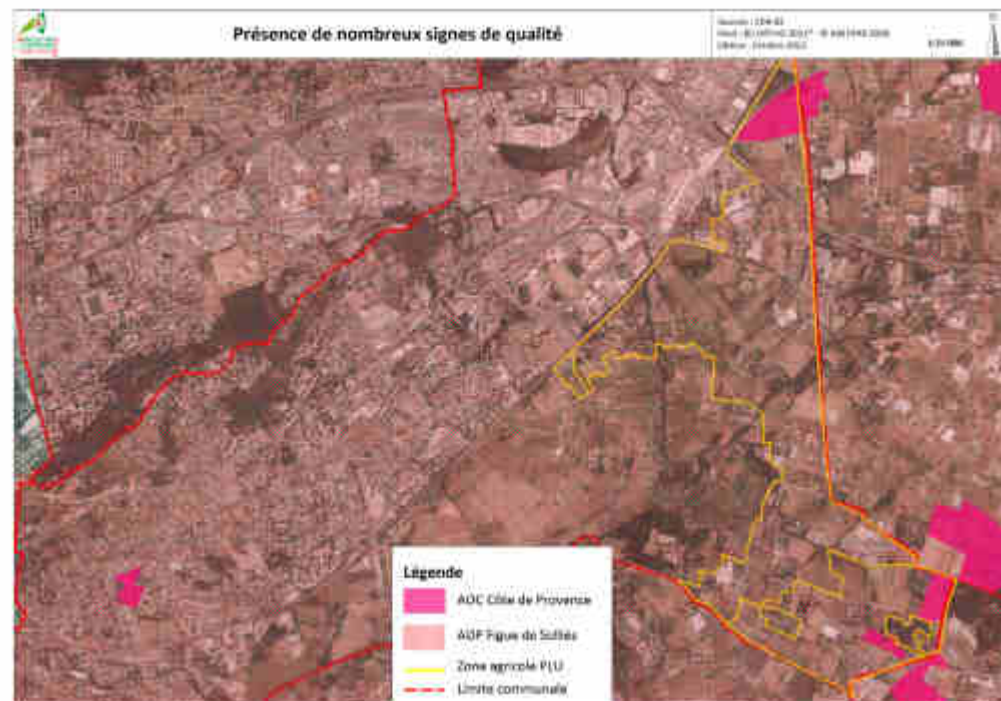
Ces activités ont des conséquences nombreuses sur l'activité agricole :

- des conditions d'exploitations agricoles difficiles en raison des conflits de voisinage,
- un mécontentement croissant des résidents qui feront tout pour que la zone agricole disparaisse à court terme,
- le non-respect des cultures en place par les résidents et les usagers,
- un paysage déstructuré, banalisé,
- des réseaux inadaptés (réseau viaire, assainissement),
- une gestion du territoire devenue complexe car l'agriculture n'occupe que partiellement l'espace : entretien des canaux d'irrigation, des fossés d'écoulement, des haies, des chemins.

Une réflexion doit être engagée à la fois sur ces activités déjà existantes et leur légitimité à rester en zone agricole, mais également sur d'éventuelles dérives à venir en zone A et contre lesquelles la municipalité a les outils pour agir.

5.4.4. Les appellations de qualité présentes sur la commune

En termes de valorisation des différentes productions, le territoire bénéficie de l'AOC Côtes de Provence pour le vin qui couvre une partie de la zone agricole, de l'AOC Huile d'Olives de Provence et de l'AOP Figue de Solliès. Ces deux dernières appellations couvrent l'intégralité du territoire communal.



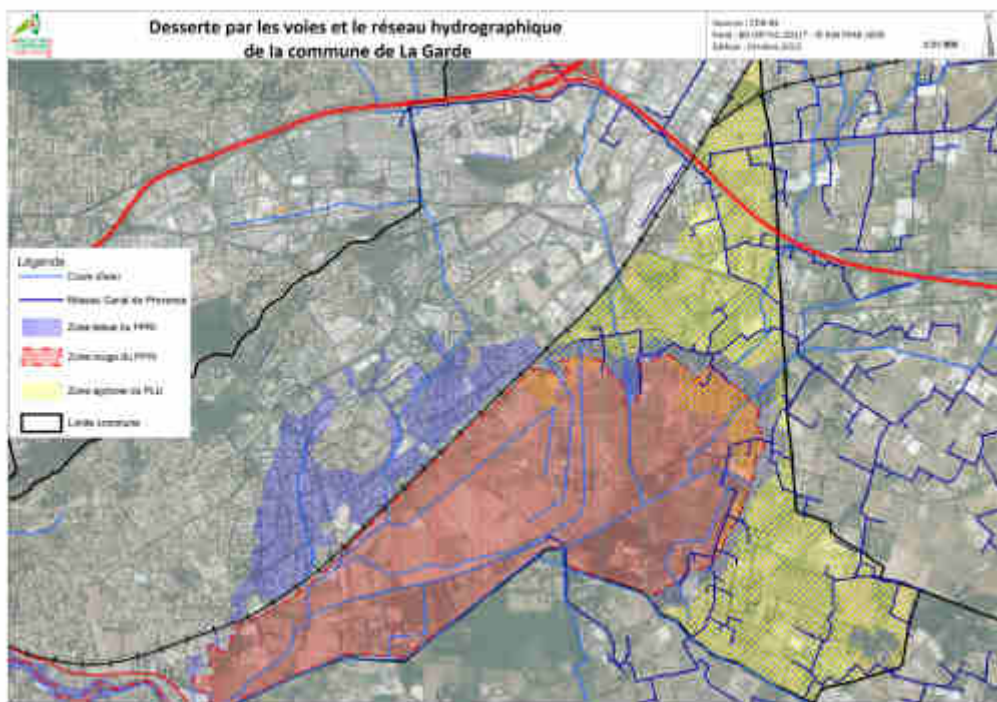
Source : Chambre d'Agriculture du Var, rapport de présentation de la ZAP, avril 2017

5.4.5. Les équipements et ouvrages agricoles existants

La Garde est irriguée par un grand nombre de cours d'eau, qui ont permis à l'agriculture de se développer mais qui aujourd'hui menacent parfois le territoire agricole notamment lors d'épisode de fort orage.

Par ailleurs, le territoire est desservi par le réseau de la Société du Canal de Provence, dont les canalisations traversent l'Est du territoire et desservent les espaces agricoles situés au Sud.

La présence de l'eau sur le territoire, que ce soit des cours d'eau naturels ou des canalisations artificiels, est un atout pour l'activité agricole sur la commune et notamment pour les activités de maraîchage, de cultures céréalières, d'horticulture. Aux dires des riverains et agriculteurs de la zone du Plan, les cours d'eau naturels représentent de plus en plus une menace. Une réflexion est à mener sur les travaux d'amélioration des écoulements pour limiter le risque et permettre un usage facilité de la zone agricole, sans quoi la menace pèsera sur le devenir de l'économie agricole de La Garde.



Source : Chambre d'Agriculture du Var, rapport de présentation de la ZAP, avril 2017

5.4.6. Les éléments clés sur le foncier agricole en friche

Dans le cadre du diagnostic agricole de la ZAP, la Chambre d'Agriculture du Var a recensé le foncier agricole en friche sur la zone agricole du Plan (périmètre d'étude de 232 ha). Cette zone englobe les principaux espaces agricoles de la commune.

Environ 46 ha de terres en friche ont été recensés, soit un quart de l'occupation agricole du secteur étudié (26%). Ce phénomène de déprise agricole peut s'expliquer par trois raisons principales:

- une diminution du nombre d'exploitants agricoles,
- un manque d'anticipation de la transmission des exploitations et des terres agricoles,
- un phénomène de friches spéculatives : des terrains enfrichés en attendant de passer constructibles au PLU, phénomène surtout remarquable sur les terres situées à proximité de l'enveloppe urbaine ou de secteurs déjà bâtis dans la zone agricole.

Ces friches agricoles représentent un potentiel de confortement des exploitations en place, d'installation de nouvelles exploitations ainsi qu'un potentiel de lutte contre les risques inondation lorsqu'elles sont situées en interface avec les zones urbaines.

Sur l'ensemble des parcelles en friche, soit 46,7 ha :

- 82% sont des parcelles à enjeu de reconquête agricole soit 38,4 ha ;
- 18% soit 8,2 ha ne présentent pas d'enjeu agricole.

L'analyse sur le potentiel agricole des friches porte donc sur les 38,4 ha de parcelles en friche à enjeu de reconquête agricole. Ce foncier est présent sur toute la plaine agricole. Il représente souvent de grandes unités foncières qui pourraient permettre de faciliter et d'optimiser les conditions de travail de nouveaux agriculteurs s'installant sur ces secteurs.

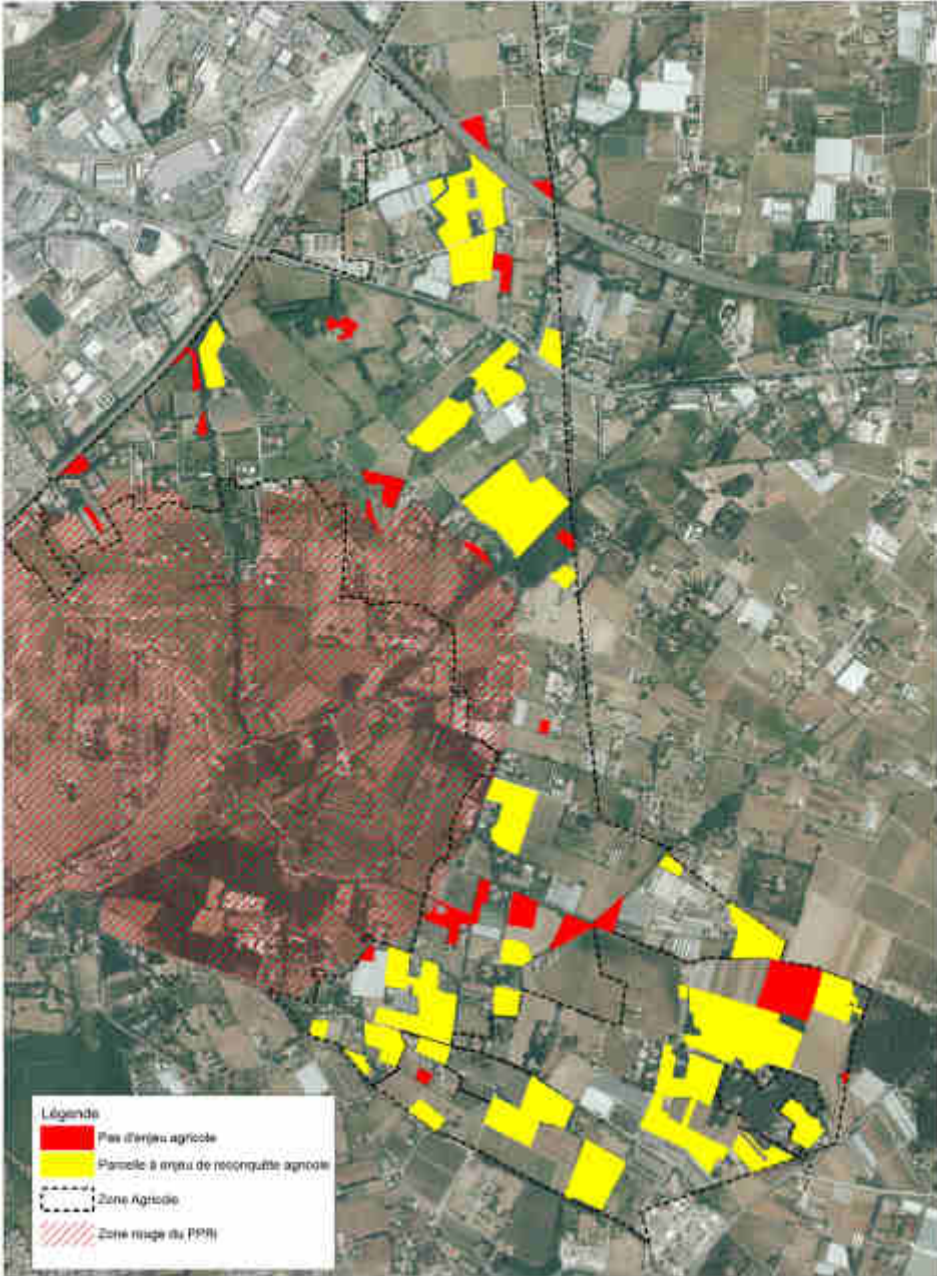
D'après l'analyse de l'état d'enfrichement des parcelles à enjeux de reconquête agricole, on s'aperçoit que deux tiers des friches identifiées nécessitent peu ou pas de travaux de remise en état. Il s'agit des friches au stade graminé qui représentent 16,3 ha et des friches au stade herbacé qui couvrent 14,13 ha.

Un tiers des friches à enjeu recensées possède un état d'enfrichement très avancé, stade fruticé avec la présence de boisements plus ou moins importants. La surface totale de ces friches représente 15,43 ha soit 34 % des terres incultes à enjeu. La remise en culture de ce foncier nécessitera des travaux importants.



La Gard - Potentiel de reconquête agricole - Zone agricole du Plan -

Seyrins - CDA 83
Fond : BD-ORTHO 2013[®] - © IGN PFAI 2000
Échelle : Octobre 2018 1:13 000

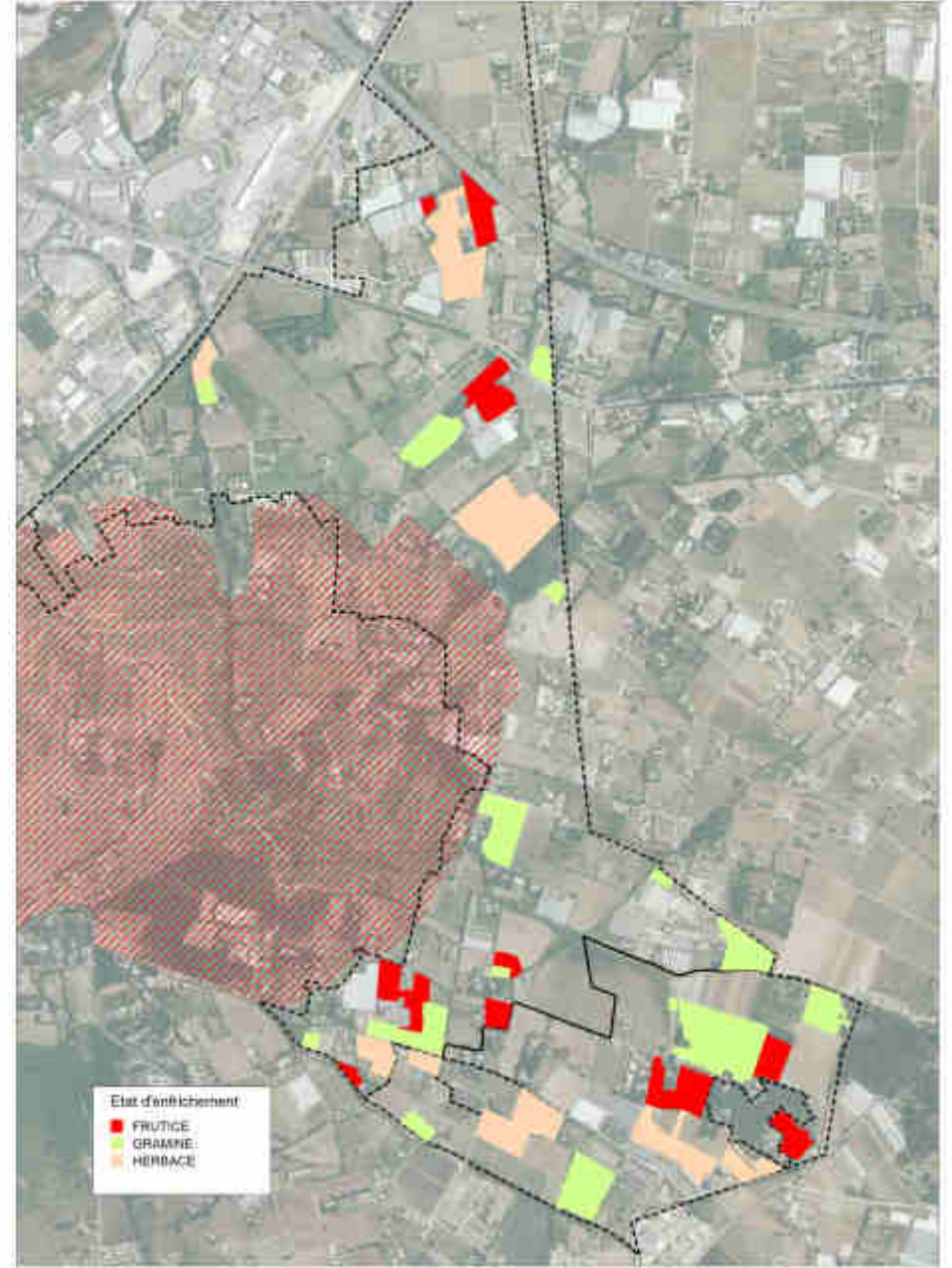


- Légende**
- Pas d'enjeu agricole
 - Parcelles à enjeu de reconquête agricole
 - Zone Agricole
 - Zone rurale du PPR



Le Plan de La Gard - Etat d'enrichissement des friches à enjeu de reconquête

Seyrins - CDA 83
Fond : BD-ORTHO 2013[®] - © IGN PFAI 2000
Échelle : Octobre 2018 1:13 000



- Etat d'enrichissement**
- FRUITIER
 - GRAMINE
 - HERBACE

5.4.7. Caractéristiques des exploitations agricoles

- **Principaux éléments clés du Recensement Général Agricole 2010**

10 exploitations sont recensées sur la commune selon le RGA 2010. 58 personnes travaillent au sein de ces exploitations.

La Surface Agricole Utile répertoriée en 2010 est de 69 hectares. On recense 12 ha en terres labourables, 24 ha en cultures permanentes et 21 ha toujours en herbe. Un cheptel de 44 têtes est comptabilisé sur la commune.

- **Les principales caractéristiques des exploitations rencontrées dans le cadre de l'étude agricole réalisée par la Chambre d'Agriculture du Var**

Dans le cadre du diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture du Var, 31 exploitations agricoles a été recensées sur le secteur du Plan de La Garde. Chaque exploitant a été sollicité en décembre 2014 mais il est à noter la difficulté de mobiliser la profession. Malgré plusieurs relances seulement 9 exploitants ont répondu aux questionnaires de la Chambre d'Agriculture. Sur la base des données recueillies un portrait de ces exploitations a été dressé.

On dénombre une prédominance d'exploitations individuelles, au nombre de 7 soit 78% et 2 sociétés soit 22%.

La moyenne d'âge des exploitants rencontrés est de 46 ans soit en deçà de la moyenne départementale (55 ans).

Les activités agricoles dominantes sont le maraîchage (5 exploitations), suivi de la canne de Provence, la viticulture et les autres productions de type production spécifique spiruline et pépinière.

Le mode de faire-valoir est principalement en direct pour 5 exploitations sur 9, et un exploitant n'a pas de foncier et est aujourd'hui en recherche pour développer son projet. Une majorité des agriculteurs interrogés avoue rencontrer des difficultés pour trouver des terres à exploiter sur La Garde ou à proximité (6 agriculteurs sur 9), notamment en raison d'une rétention foncière importante de la part des propriétaires.

Sur le secteur d'étude, la commercialisation des productions se fait majoritairement en direct avec 6 exploitations sur 9 qui vendent sans intermédiaires (marché de La Garde, MPP de Toulon, vente en AMAP, vente au domaine). Un seul exploitant a exprimé des difficultés pour la commercialisation liées à la concurrence européenne.

1/3 des exploitants interrogés pratiquent l'agriculture soit en biologique, soit en raisonné, soit enconventionnel.

Trois exploitations agricoles interrogées bénéficient également de labels de qualité sur leur production (IGP Viticole, label AB pour l'agriculture biologique, AOP Figues de Solliès, label Hortisud). A noter, une exploitation viticole adhère à la Route des Vins de Provence.

L'enquête que nous avons menée auprès des exploitants agricoles du secteur d'étude révèle une dynamique de l'emploi importante sur le territoire. Cet emploi est de trois types : les exploitants agricoles, les salariés annuels des exploitations, et les saisonniers dont les contrats vont de quelques semaines à quelques mois sur certaines exploitations. Au total, sur les 9 exploitations enquêtées, le secteur agricole génère 22 emplois dont 17 (77%) sont pérennes (emplois des chefs d'exploitation et des salariés annuels).

Concernant les projets des exploitations rencontrées :

- **Agrandissement surfacique** : 6 exploitants sur 9 interrogés ont des projets d'agrandissement surfacique de leur exploitation ; Avec 11 hectares recherchés pour des agrandissements surfaciques d'exploitation, ces projets présentent une réelle opportunité de reconquête agricole et de confortement des exploitations agricoles en place sur le territoire (viabilité économique...). Les difficultés rencontrées par les exploitants à la concrétisation de leur projet d'agrandissement sont souvent liées au manque de foncier sur le marché, à la rétention des terres par les non agriculteurs ainsi qu'au prix élevé du foncier agricole.

- **Diversification culturelle** : trois exploitants ont également des projets de diversification de leur production : une exploitation en cours de diversification en figues de Solliès, une exploitation souhaiterait diversifier sa production d'anémones, et une exploitation maraîchère souhaiterait diversifier sa production en raisin de table et arbres fruitiers.

La problématique qui revient le plus souvent pour la concrétisation de ces projets est le manque de terres, la difficulté d'accès au foncier ou les difficultés financières.

- **Diversification agri touristique** : une exploitation a des projets de développement agri-touristique de type création de chambres d'hôtes.

Les difficultés et enjeux des exploitations agricoles

Lors des entretiens avec les exploitants agricoles, divers problèmes ont été mis en avant :

- Foncier : peu de foncier sur le marché lié à une problématique de rétention foncière, réticence des propriétaires à mettre à bail leur foncier, pression foncière, achat des terres par des non agriculteurs (rétention spéculative)...

- Urbanisme : problèmes d'accès aux parcelles agricoles, grignotage de la plaine par l'urbanisation, plaine agricole inondable, problème de cabanisation ;

Conditions de travail : canaux non entretenus, rétention.

Les enjeux actuels de l'agriculture communale sont multiples

L'agriculture à La Garde connaît une restructuration profonde de ses activités. On se dirige vers une spécialisation et une plus grande qualification des activités, par le maintien de l'horticulture et des surfaces fourragères, deux secteurs qui se concentrent dans la plaine agricole du Plan.

1. Garantir le maintien de la production agricole, notamment horticole et maraîchère, face à la pression urbaine pour son poids économique et son rôle paysager, témoin du passé de la commune ;

2. Soutenir l'agriculture extensive fourragère comme mode de gestion environnementale de la zone écologique du Plan à travers des démarches contractuelles (contrats territoriaux d'Exploitations spécifiques pour la gestion des sites Natura 2000) ;

3. Prendre en compte la présence d'habitations et d'activités (cabanisation, activités artisanales, ...) non compatibles avec le caractère agricole de la zone. Une attention particulière doit être prêtée à cette situation qui occasionne des conflits d'usage et des risques humains liés au caractère inondable de la zone.



Source : PMConsultant, 2017

6. Caractéristiques de l'offre en équipements et services

6.1. Un niveau d'équipement public élevé

L'inventaire communal met en évidence un niveau élevé de l'offre en matière d'équipements au service du public. Cette offre couvre les 3 grands domaines de service : le secteur social, l'action culturelle et les pratiques sportives.

6.1.1. Une action sociale développée

La commune est dotée d'un large éventail de structures qui facilitent la vie quotidienne de ces habitants.

- Petite enfance : 2 crèches et 2 garderies, 1 jardin d'enfants, 1 centre aéré, 1 centre de prévoyance de la maladie maternelle et infantile
- Accueil des personnes âgées : 2 résidences et 1 foyer
- Equipements sociaux : 1 bureau d'information jeunesse, 1 bureau municipal de l'emploi, 1 P.A.I.O., 2 maisons de quartier et un Centre Communal d'Action Sociale.

Ces structures communales jouent un rôle important dans la préservation du lien social dans les quartiers de la Garde. Elles favorisent le développement d'initiatives publiques ou privées (de type associatives) qui contribuent à l'amélioration du cadre de vie de tous les habitants et à une plus grande insertion des ménages en situation sociale fragilisée.

Ces actions de maintien d'une solidarité territoriale à l'échelle de la commune doit désormais s'accompagner d'une intervention plus opérationnelle sur les quartiers visant à introduire «plus de ville» sur les grands ensembles de logements au moyen :

- d'une plus grande mixité fonctionnelle pour retrouver un équilibre habitat/activités
- d'une qualification des espaces quotidiens pour en assurer une plus grande appropriation par ses habitants.

6.1.2. Une politique culturelle volontariste

La Commune a également portée une attention particulière aux actions culturelles. A ce titre, la Maison Communale Gérard Philippe marque le point majeur de cette politique menée à la Garde depuis plusieurs années. Lieu polyvalent, la Maison Communale comporte une salle polyvalente de 1 100 m², une école de musique, un musée dit «la Maison du Patrimoine», des bureaux associatifs et des salles de réunion. Depuis 2000, l'équipement a été agrandi sur 3000 m² pour réaliser l'agrandissement de l'école de musique et abriter la nouvelle médiathèque Louis Aragon.

Par ailleurs, la Commune gère un cinéma-théâtre (le Rocher) et une Maison des Sciences

et Techniques.

Enfin, la Garde accueille un grand complexe cinématographique privé d'une douzaine de salles dans la zone commerciale contiguë à la RD 98.

6.1.3. Un besoin de cohérence pour la gestion des équipements sportifs

On dénombre plus de vingt structures sportives sur près de 18 ha d'emprise permettant de proposer une large gamme d'activités.

Principalement, on recense la présence :

- d'une patinoire intercommunale,
- d'une piscine,
- d'un complexe omnisports de 55 000 m² comportant 4 salles polyvalentes, 2 stades, des tennis couverts et des terrains de jeux,
- d'un complexe omnisports de 3 salles couvertes à la Planquette
- d'un gymnase J. Troin
- d'un stade de 7 000 m² (stade Accusano)
- d'un centre de tir à l'arc
- d'un golf de 18 trous dans le secteur du Plan.

Le niveau d'équipements publics atteste de la politique communale volontariste mise en oeuvre dans les domaines socioculturel et sportif, facteurs positifs pour le développement des lieux de convivialité et de sociabilité.

En contrepartie, la multiplication de ce patrimoine, et ce particulièrement dans le domaine sportif, pose un problème de cohérence et d'équilibre entre son utilité quotidienne (optimisation de l'équipement) et sa gestion pérenne (coûts budgétaires pour la collectivité pour le maintien de la même qualité de service). Dans ce sens, il apparaît aujourd'hui utile pour la commune d'inventorier et d'évaluer les besoins exprimés au regard de l'offre en équipements publics existants.

6.2. Un grand pôle d'enseignement

6.2.1. Une bonne représentation des équipements scolaires

La Garde scolarise un peu plus de 3 000 élèves en maternelle et primaire.

Les écoles maternelles ont une capacité d'accueil d'environ 1000 élèves répartis de la manière suivante :

- Ecole Elsa Triolet : 5 classes , 150 élèves ;
- Ecole Pauline Rolland : 3 classes, 90 élèves ;
- Ecole Zunino : 6 classes, 2010 élèves ;
- Ecole Séverine Mignoné : 5 classes, 150 élèves ;
- Ecole Eliette Santoni : 7 classes, 210 élèves ;
- Ecole La Planquette: 6 classes, 180 élèves ;

Les écoles primaires ont une capacité d'accueil d'environ 2 170 élèves répartis de la manière suivante :

- Ecole Paul Langevin : 6 classes, 180 élèves ;
- Ecole Zunino 1 : 19 classes, 570 élèves ;
- Ecole Zunino 2 : 12 classes, 350 élèves ;
- Lucie Tardivier : 9 classes, 270 élèves ;
- Jean Aicard : 15 classes, 450 élèves ;
- La Planquette : 12 élèves, 350 élèves.

La scolarité secondaire se déroule dans un C.E.S. de 1050 collégiens comportant 42 classes et un lycée d'enseignement général de 1700 élèves.

6.2.2. Le pôle universitaire de La Garde

A l'échelle de la métropole, la Garde est un grand pôle de formation, de recherche et d'ingénierie. S'étendant sur 37 hectares, au Nord-Est de la commune, le centre universitaire rassemble des filières universitaires générales et filières techniques plus spécifiques.

L'Université générale se compose de cinq U.F.R. (sciences, économie et gestion, droit, lettres et sciences et techniques du sport).

Le pôle universitaire technologique accueille une école d'ingénieur proposant 4 spécialisations (ingénierie des matériaux, des télécommunications, de la mathématique et de la marine) ainsi que 6 Instituts Universitaires Technologiques dispensant des formations appliquées à l'entreprise et plus spécifiquement aux activités de production.

Ce pôle universitaire n'induit cependant que peu de retombées directes sur la commune. Le pôle est davantage tourné vers l'extérieur ou ne fonctionne que sur lui-même, les actions d'ouverture du milieu étudiant sur la ville lors de la réalisation des programmes de logements étudiants n'ayant pas donné suite. Aujourd'hui, il convient à nouveau de réfléchir à la place de l'Université dans la ville à savoir : considérer le campus comme un espace autonome fonctionnant pour lui-même ou l'appréhender comme un élément de la vie locale.

Dans cette dernière perspective, l'Université présente deux grands enjeux :

- l'adaptation du logement libre dans le centre ville pour l'accueil de la population étudiante favorisant la dynamisation de la vie sociale dans la commune
- le développement de relations coordonnées entre le tissu économique existant (Zone Industrielle de Toulon Est) et les centres universitaires à proximité pour la constitution de synergies recherches/développement pouvant initier la mise en place d'un pôle technologique.

6.3. Des centralités incomplètes

6.3.1. Le centre-ville, une centralité à conforter

Entouré par les ensembles collectifs et la vieille ville, secteur patrimonial de la commune, le centre-ville se compose de 3 unités fonctionnelles :

- la place de la République avec la mairie comme pôle administratif,
- l'avenue Gabriel Péri comme artère commerciale,
- l'avenue Sadi Carnot, axe commercial à vocation tertiaire.

Au-delà de sa fonction commerciale, le centre ville représente pour les couronnes résidentielles limitrophes un vaste espace de convivialité et de sociabilité, un lieu d'identité accessible à tous les habitants. Mais la lisibilité de cette «centralité symbolique» demeure aujourd'hui insuffisante à plusieurs titres avec :

- le besoin d'un nouvel élan démographique pour le renouvellement générationnel de la population du centre ville, notamment en direction du logement étudiant pouvant apporter un regain d'animation,
- la faible mise en valeur du secteur patrimonial (le vieux village) et de son site qui prive la commune de l'économie touristique pourtant présente sur les communes littorales limitrophes,
- le manque de hiérarchie dans le centre ville où un coeur urbain reste aujourd'hui à créer puisque ni la place de la République (trop ouverte), ni la rue G.Pery (espace piéton trop étroit), ne remplissent cette fonction. Ce coeur urbain pourrait idéalement correspondre à un espace public de qualité au contact de ces deux entités, à savoir le square Casanova.

6.3.2. Des quartiers périphériques en demande d'équipements

Les secteurs résidentiels présentent un niveau d'équipement incomplet. Car si les superstructures publiques (installations sportives notamment) sont bien distribuées dans la commune, les équipements commerciaux et de service restent principalement concentrés sur le centre ville.

La forte et rapide croissance démographique de La Garde ne s'est donc pas accompagnée d'une hiérarchisation appropriée de son espace urbanisé. Les pôles de centralité existants sont faibles et de nombreux secteurs n'ont qu'une fonction résidentielle ce qui ne leur confère qu'une valeur urbaine limitée. Certaines parties du territoire échappent à l'attractivité du centre au profit des centralités de Toulon ou du Pradet.

Ainsi à l'exception de la Planquette où existe un petit centre de service, aucun quartier périphérique ne dispose de pôle de centralité où seraient regroupés certains équipements structurants (commerces, services publics, scolaires....), facteurs potentiels d'animation et d'équilibre habitat/activités.

Il apparaît donc judicieux de promouvoir la constitution de petits coeurs de quartier où seraient mises en oeuvre des actions visant à apporter «le nécessaire du quotidien» (alimentaire, tabac-presse, annexes de services publics...) mais non le «suffisant», ce qui serait contraire à la volonté de renforcer le centre-ville et pourrait conduire à des comportements de repli dans certains secteurs.

La hiérarchisation du territoire à partir d'une centralité primaire (le centre ville) et de centralités secondaires (les centres de quartier) doit ainsi prévenir un risque d'éclatement fonctionnel de la commune. Elle est aussi à considérer comme un élément clé de la vie sociale et du cadre de vie.

Synthèse et enjeux

Un niveau d'équipements publics élevé avec une politique communale volontariste dans les domaines socioculturels et sportifs.

Une bonne représentation des équipements scolaires, avec un grand pôle de formation, de recherche et d'ingénierie.

Conforter et rationaliser l'offre en équipements.

Développer l'offre en équipements de proximité dans les quartiers périphériques.

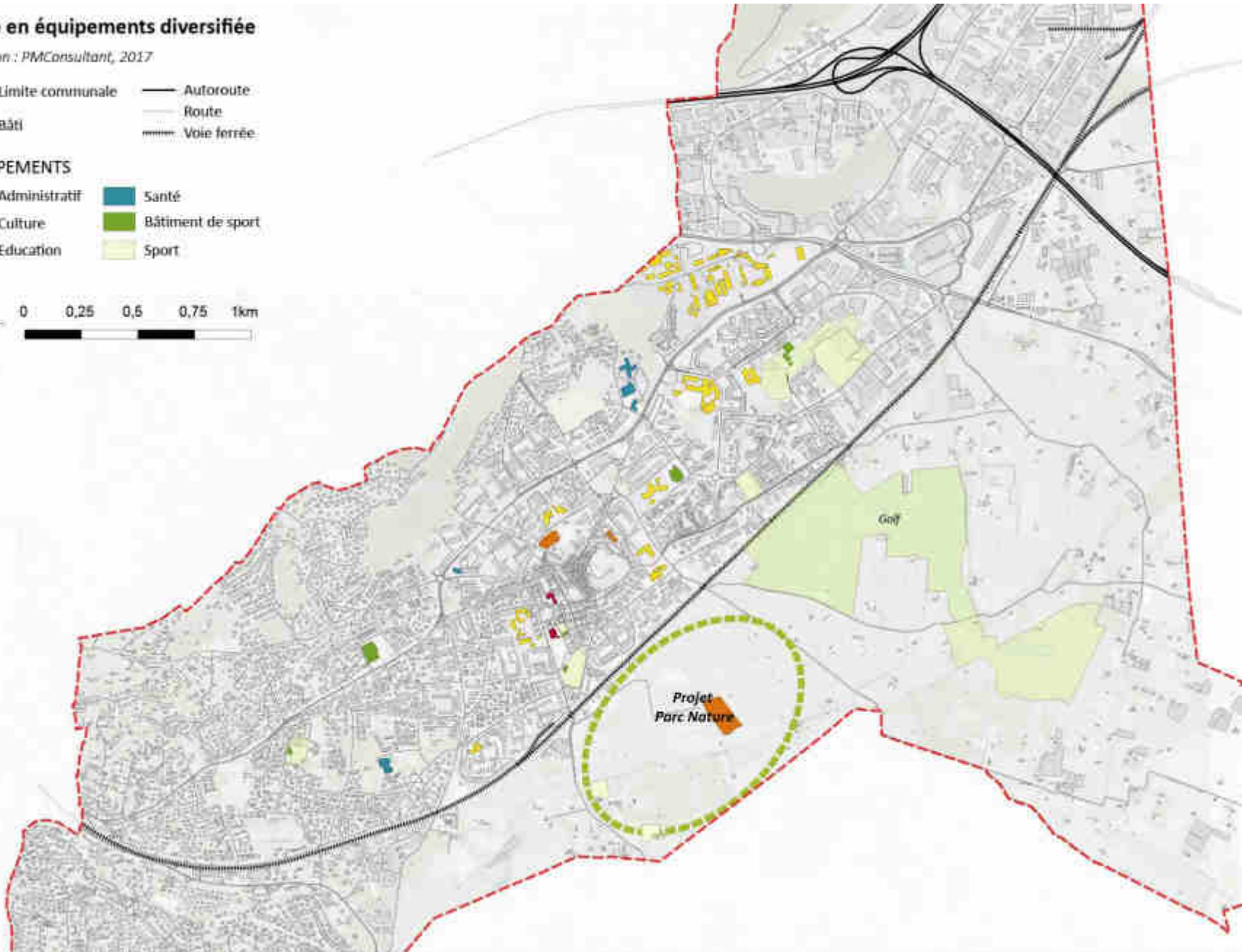
Une offre en équipements diversifiée

Réalisation : PMConsultant, 2017

- Limite communale
- Autoroute
- Bâti
- Route
- Voie ferrée

EQUIPEMENTS

- Administratif
- Santé
- Culture
- Bâtiment de sport
- Education
- Sport



7. Les transports et déplacements

7.1. L'accessibilité à l'échelle métropolitaine

La commune de La Garde bénéficie d'une bonne accessibilité à l'échelle de la Métropole Toulon - Provence - Méditerranée. Elle est dotée d'un réseau de voirie complet irriguant toute la partie urbaine de son territoire. Cependant, la densité du trafic d'agglomération sur ces grands axes occasionne aujourd'hui un problème croissant d'accessibilité à la commune aux périodes de pointe.

Elle est traversée par 3 types d'infrastructures de transport :

- l'autoroute A57 et son noeud autoroutier, représentent une des principales entrées de la zone d'activités. Epine dorsale de l'Est de l'agglomération, l'A57 supporte un lourd trafic au niveau de l'échangeur de la Bigue, généré par des migrations quotidiennes, atteignant un fort niveau de saturation aux heures de pointe.
- les routes nationales et départementales
 - La RD 98 aménagée en 2X2 voies, parallèle à l'A57 le long de laquelle s'est développée, entre la Valette et la Garde, la zone commerciale. Là aussi, la présence de grands générateurs de trafic (Université de Toulon, centres commerciaux et de loisirs) doublée du trafic des migrations alternantes quotidiennes a conduit à la congestion régulière de l'axe. Le carrefour des quatre chemins qui crée l'intersection entre la RD 29 et la RN 208 s'avère insuffisant pour écouler le trafic et engendre de longues files d'attente. L'aménagement de ce noeud routier est à envisager pour gérer les conditions du trafic actuel.
 - La RD 29 structure la partie centrale de la commune en reliant dans le sens Nord-Sud la RD 559 à la RN 98 et l'accès au réseau autoroutier. Elle assure à la fois une fonction primordiale de distribution du trafic sur le réseau secondaire et les accès aux quartiers et un rôle d'évitement du centre ville. La RD 29, à l'image de l'A57 à l'échelle de l'agglomération, représente l'épine dorsale de la commune de la Garde.

- La RD 559 organise la partie Sud de la commune dans le sens Ouest-Est en rattachant le quartier Sainte Marguerite à Toulon et au Pradet. Cet axe est également très fréquenté et atteint fréquemment sa limite en capacité de charge.
- la voie ferrée, assure le transport de marchandises et le transport de voyageurs, sur l'axe Nice - Marseille. Elle constitue une limite forte à l'urbanisation, séparant les espaces agricoles et naturels de l'espace urbain.



7.2. Le réseau routier communal

7.2.1. Le réseau viaire primaire : desserte communale. (En orange sur la carte)

La commune bénéficie d'un réseau viaire primaire relativement bien structuré. Cependant, les connexions et liaisons interquartiers ou intercommunes sont aujourd'hui insuffisantes aux heures de pointe.

Il est constitué de routes départementales telles que :

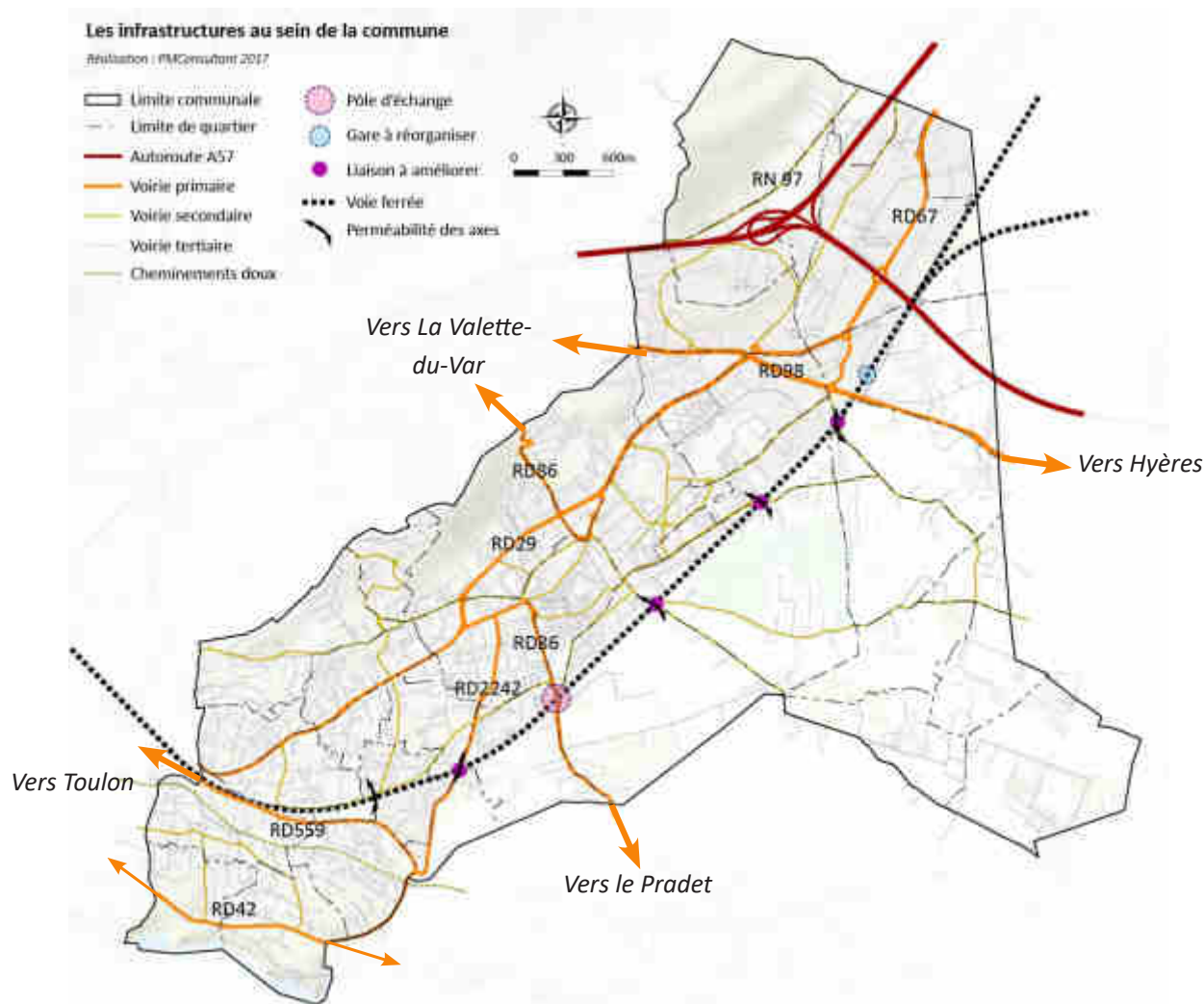
- la RD 67 desservant la zone industrielle Toulon Est qui centralise les flux de marchandises et les déplacements domicile-travail ;
- la RD 86 reliant la commune de la Valette-du-Var à la commune du Pradet en passant par le centre ville de la Garde ;
- les RD 2242 et 559, constituant le maillage primaire à l'échelle des quartiers d'habitat pavillonnaire au sud de la commune ;
- la RD 42 au Sud servant de desserte en bord de mer.

7.2.2. Le réseau viaire secondaire : accessibilité et desserte interquartier. (En jaune sur la carte)

Le réseau secondaire est constitué de routes de bouclage au traitement et aux gabarits différents.

L'analyse de ce niveau de desserte montre deux dysfonctionnements majeurs perturbant le trafic automobile dans la commune :

- l'étroitesse de gabarit des franchissements de la voie SNCF sans rapport avec le trafic supporté par les voies traversant le Plan et de l'emprise de ces voies qui gêne les croisements sur les ouvrages de franchissement des cours d'eau,
- le fonctionnement de certains carrefours perçus comme insuffisants, complexes ou inadaptés : le carrefour des 4 chemins détaillé plus haut, le carrefour du Pont de la Clue entre la RD 242 et la RD 559 et le carrefour d'entrée principale du quartier de la Planquette (V.C. 10/rueJules Ferry).



7.2.3. Le réseau tertiaire : desserte locale intra-quartier

Les voies du réseau de desserte locale peuvent être divisées en deux types de voies : les voies de desserte de lotissements et résidences, et les voies en impasse. Selon les quartiers et résidences, ces voies peuvent être de gabarits et de traitements différents. De manière générale, ces voies sont assez larges pour permettre le croisement des véhicules, mais ne font pas l'objet de marquage au sol. Les trottoirs sont souvent sous-dimensionnés ou inexistants.

7.2.4. Le réseau tertiaire en centre ancien

Les voies du centre ancien de La Garde se distinguent des autres voies de desserte par leur étroitesse et/ou leur traitement en pavé. Le maillage est resté celui de l'époque et il est donc peu adapté à la voiture, surtout au niveau des premiers remparts.



Voirie non pavée en centre ancien.



Avenue Gabriel Péri



Voie piétonne de desserte des habitations en centre ancien.



Voie pavée carrossable en centre ancien.



Voie de desserte dans le faubourg



Voie d'importance primaire avec trottoir



Voie pavée non carrossable en centre ancien.



Voie d'importance primaire, doublée d'une piste cyclable dans le sud de la commune.

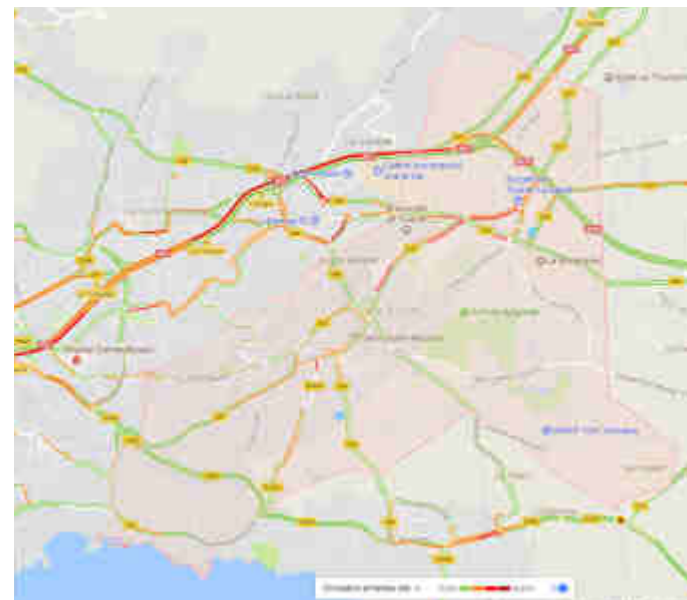
7.2.5. Saturation des voies d'accès à la commune

Un relevé des voies saturées de la commune a été fait sur plusieurs jours aux heures de pointe 8h00 et 17h. L'analyse des résultats permet de montrer quelles sont les voies qui saturent.

Entre 8 et 9h (en semaine)
Etat de saturation de la voirie



Entre 17h et 18h (en semaine)
Etat de saturation de la voirie



Source : google maps

Synthèse et enjeux

Une bonne accessibilité à l'échelle du grand territoire et un réseau de voirie complet mais des problèmes de congestionnement importants aux périodes de pointe.

Des problèmes de dimensionnement des voies sur certains tronçons du réseau secondaire.

Travailler sur la sécurisation et la fluidité des déplacements.

7.3. Les modes doux et transports en commun

La voiture individuelle est un moyen de déplacement important sur la commune et peut générer des nuisances et une consommation accrue de l'énergie. Ainsi, la problématique des émissions de polluants et de la consommation énergétique rend le développement des modes doux de déplacement et des transports en commun d'autant plus important.

7.3.1. Le Plan de Déplacement Urbain

(Source : <https://tpm-agglo.fr/>)

Le Plan de Déplacement Urbain (PDU) est un document stratégique pour le développement de l'agglomération. Il fixe les objectifs à poursuivre par la politique publique en matière de déplacements de personnes et de marchandises. Il définit les actions à mettre en œuvre pour répondre au défi de la mobilité urbaine durable.

C'est un outil de planification et de programmation qui indique les principes d'organisation de la mobilité à l'échelle de l'agglomération sur les 10 années à venir.

Au-delà de l'aspect réglementaire, un PDU est un outil qui vise à :

- Assurer l'équilibre durable entre les besoins de mobilité et les besoins de facilité d'accès ;
- Protéger l'environnement et la santé ;
- Assurer le mieux vivre social.

Le PDU 2015-2025 de la Communauté d'Agglomération Toulon-Provence-Méditerranée a été approuvé le 16 décembre 2016 par le Conseil Communautaire. Ces cinq orientations sont les suivantes :

1. Une offre de transports collectifs globale plus performante et concurrentielle à l'automobile
2. Un nouveau partage de la voirie et une circulation automobile maîtrisée
3. Un territoire favorable aux modes actifs et aux déplacements des personnes à mobilité réduite
4. Une culture de la mobilité durable et un autre usage de la voiture affirmé
5. Une mobilité repensée en période estivale et vers les grandes portes d'entrées maritimes et aériennes

Le PDU 2015-2025 s'inscrit tout à fait dans un objectif de développement des mobilités douces et du transport en commun.

7.3.2. Modes doux de déplacement

• Voies cyclables

(Source : <https://tpm-agglo.fr/>, <https://www.var.fr/>)

La Communauté d'Agglomération Toulon-Provence-Méditerranée élabore tous les ans un Plan Vélo.

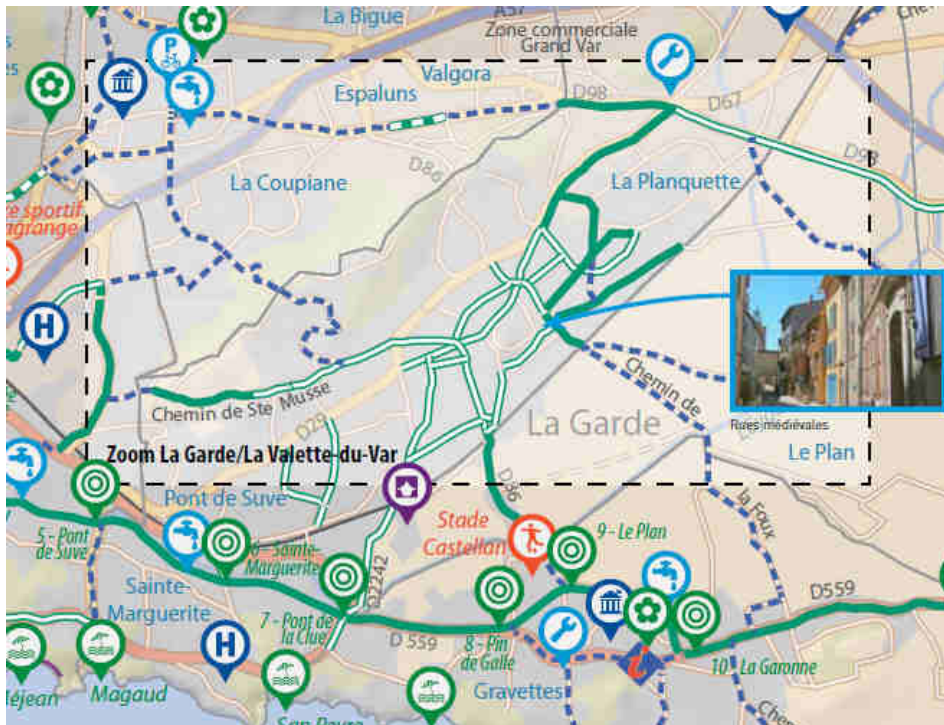
Le Plan Vélo est un document de communication inscrit dans le PDU. Il recense tous les aménagements cyclables existants sur le territoire de TPM, propose des itinéraires conseillés et signale les aménagements existants dédiés aux cyclistes (parcs à vélos, points d'eau,...).

Plus de 2 500 usagers empruntent les pistes et voies cyclables de la TPM.

Le département du Var a mis en place un parcours cyclable du littoral qui traverse 20 communes du Var dont la commune de La Garde. A ce jour, 92 km sont aménagés et 120 km le seront au terme de l'aménagement, de Six-Fours à Saint-Raphaël.



La commune de La Garde dispose également d'un plan de ville précis avec les pistes et voies cyclables. Globalement, ces dernières sont abondantes au sein et à proximité du centre-ville mais restent rares dans les quartiers périphériques.



Plan vélo TPM, édition 2016-2017



7.3.3. Transports en commun

- **Les gares ferroviaires**

(Source : <https://www.ter.sncf.com/paca>)

Deux haltes ferroviaires se situent sur la commune de La Garde. Il s'agit des gares de La Garde située au centre-ville et de La Pauline – Hyères située dans la zone d'activité. Elles sont desservies par les lignes de Marseille – Toulon – Hyères et Marseille – Toulon – Les Arcs-Draguignan.

Ces gares permettent de rejoindre Hyères en 10 à 15 minutes, Marseille en environ 1h15, Toulon en environ 10 minutes et les Arcs-Draguignan en 50 à 55 minutes.



Gare de La Pauline – Hyères

- **Le réseau Mistral**

(Source : <https://www.reseaumistral.com/>)

Le réseau Mistral est le réseau de bus et de bateau-bus de l'Agglomération de Toulon Provence Méditerranée. Il dessert les 12 communes de l'Agglomération et est emprunté par plus de 29 millions de voyageurs par an. Il est composé de 142 lignes terrestres et 12 lignes maritimes.

La Garde est très bien desservie avec 14 lignes de bus qui empruntent son territoire et traversent la plupart des quartiers de la commune.



Plan du réseau Mistral

- **Le réseau Var Lib**

(Source : <http://www.varlib.fr/>)

Le réseau de bus Var Lib est organisé par le Conseil général du département et dessert les principales villes du Var.

6 lignes de bus desservent La Garde au niveau de l'université et de la zone d'activités. Ces lignes permettent de relier la commune à Toulon, Saint-Tropez, La Croix Valmer, Brignoles, Saint-Maximin ou encore Collobrières.



Plan du réseau Var Lib

- **Le projet de TCSP**

(Source : <https://tpm-agglo.fr/>)

Un Transport en Commun en Site Propre (TCSP) est un système de transport public de voyageurs qui emprunte une voie ou un espace qui lui est réservé – c'est-à-dire hors de la circulation automobile - qui permet à un matériel roulant de grande capacité de desservir au mieux des axes où se concentrent les plus fortes demandes de déplacements.

Le projet de Transport en Commun en Site Propre (TCSP), porté par la Communauté d'Agglomération Toulon-Provence-Méditerranée, a vocation à renforcer les liens et les échanges entre l'Est et l'Ouest de l'agglomération et le centre-ville de Toulon; et à améliorer la qualité globale du réseau de transport en commun, afin de le rendre plus attractif, notamment grâce à l'accroissement de la vitesse commerciale, de la fréquence et du confort pour les usagers.

Le tracé du futur BHNS (Bus à Haut Niveau de Service) reliera l'esplanade Marine (à La Seyne-sur-Mer) à la gare de La Garde, en passant également par les communes d'OLIoules, Toulon et La Valette-du-Var.

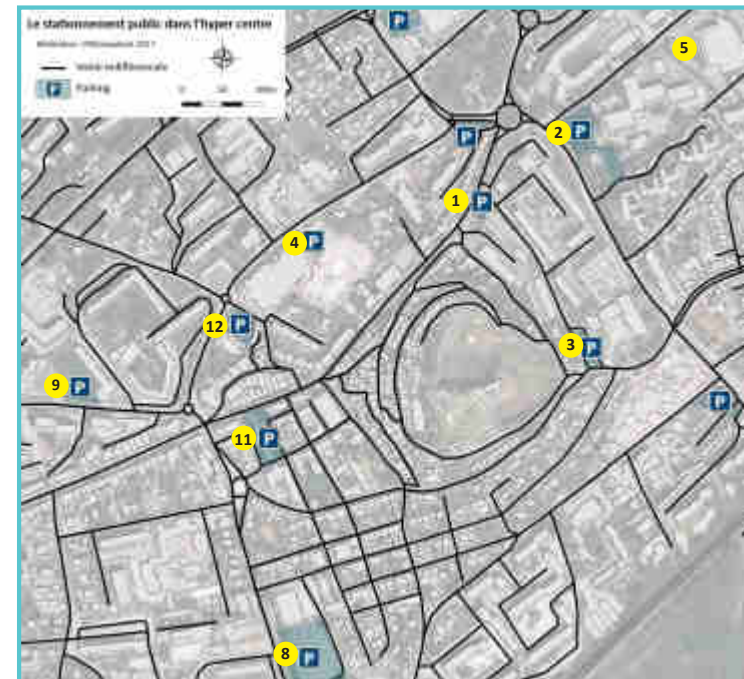
La Métropole TPM souligne les enjeux environnementaux (réduction des gaz à effet de serre et des nuisances liés à l'automobile), sociétaux (améliorer le cadre de vie et mettre en valeur l'espace urbain), économiques (gain de temps et décongestion du réseau de voirie) et d'accompagnement du développement urbain (desserte du cœur de l'agglomération).

7.4. Le stationnement

La commune de La Garde est bien pourvue en espaces de stationnement publics. Elle compte de nombreux parkings publics et d'importants espaces de stationnement le long des voies.

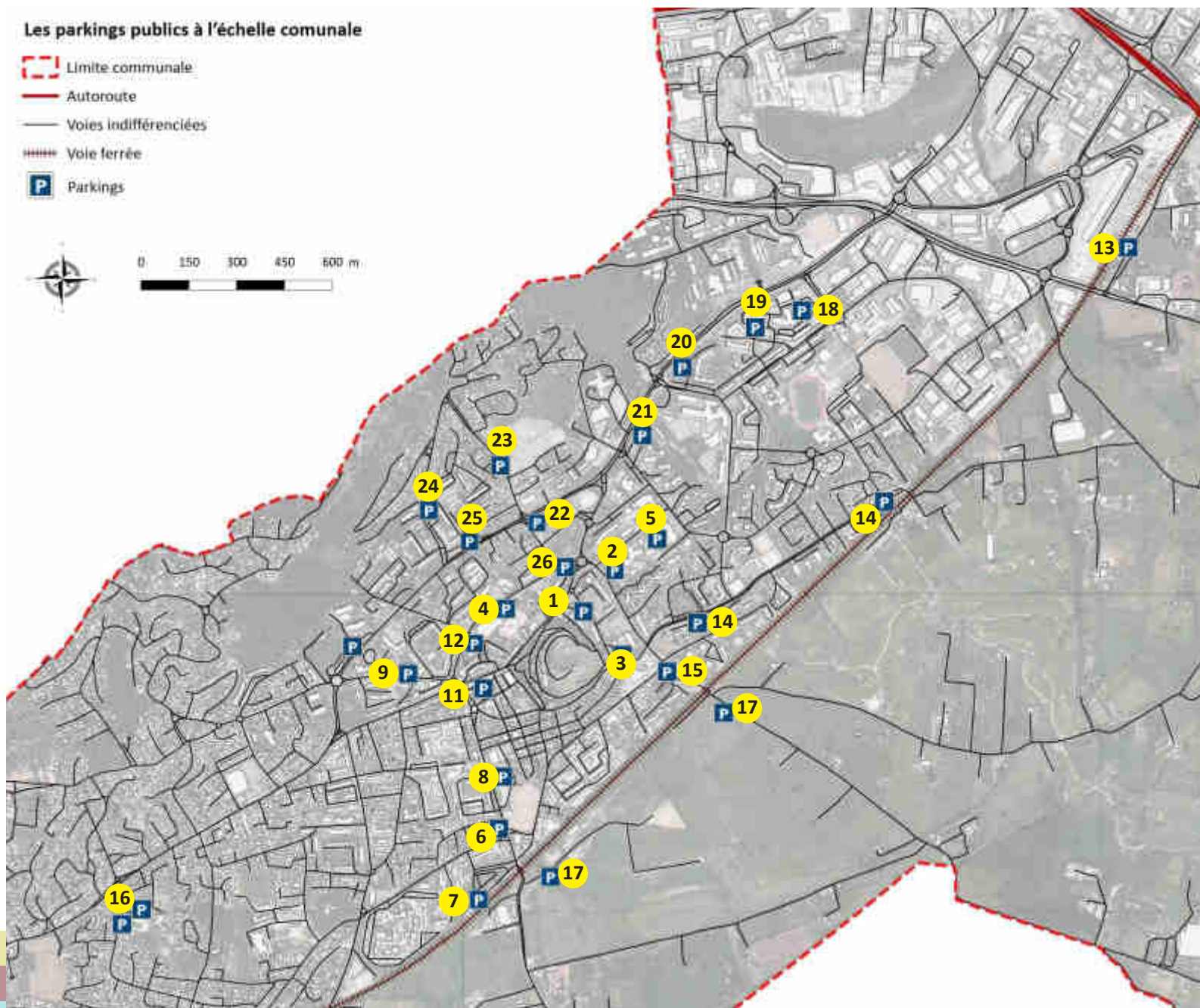
La capacité des parkings publics sur la commune représentent plus de 3000 places.

L'offre en stationnement est surtout implantée dans l'hypercentre avec 10 parkings publics et dans sa périphérie proche. Le parking Gérard Philippe est venu depuis 2013 compléter l'offre en stationnements du centre ville, ce parking dispose de 616 places gratuites et couvertes et il est équipé de 50 bornes pour véhicules électriques.



Les parkings publics à l'échelle communale

-  Limite communale
-  Autoroute
-  Voies indifférenciées
-  Voie ferrée
-  Parkings



	Lieux	Capacité - Places
1	Les archives municipales	51
2	Collège Cousteau	54
3	Ecole Jean Aicard	37
4	Gérard Philippe	616
5	Gymnase La Planquette	120
6	Gymnase Jean troin	57
7	La Gare Centre (2 parkings)	143
8	La Poste	247
9	Les Eglantines -Delage	53
10	Paix Noria	98
11	Place de la République	28
12	Vieux Puits	40
13	Gare de La Pauline	70
14	Rabasson	58
15	Les Bleuets	20
16	La Piscine (2 parkings)	100
17	Parc Nature (3 parkings)	650
18	Chappe	154
19	JB Clément	73
20	Toulouse Lautrec	100
21	Paul Gauguin	40
22	Veyret	32
23	Cimetière	20
24	Montesarchio	20
25	Saule	10
26	La Nougatine	10

Réalisation : PMConsultant

8. L'environnement urbain

8.1. Le développement urbain

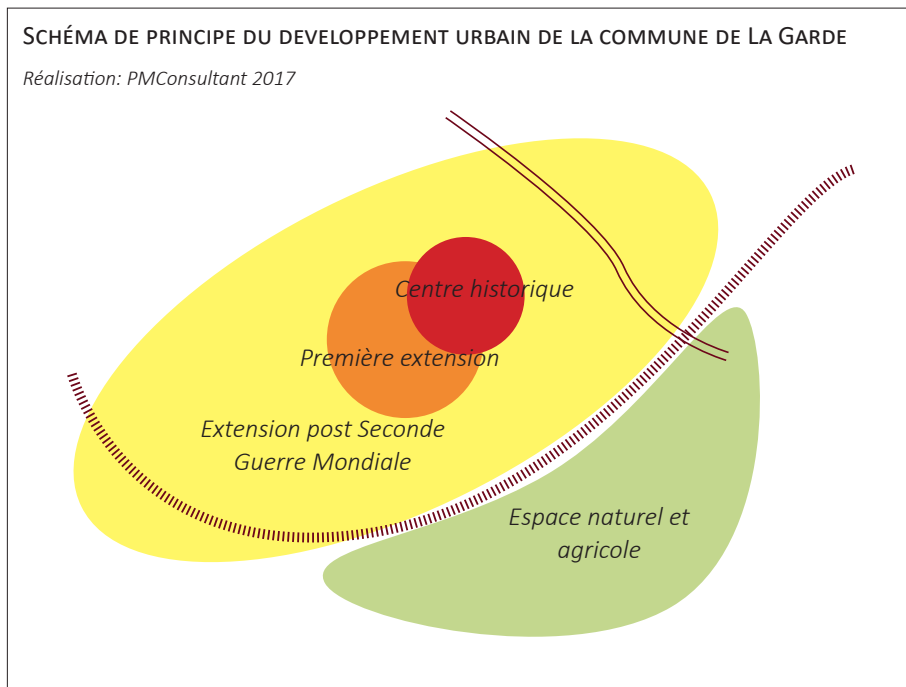
La ville de La Garde est implantée au coeur d'une plaine, bordée à l'Est par la colline du Touard.

Le centre historique, implanté sur une colline rocheuse, est tourné vers la mer et culmine à 206 m d'altitude surplombant la plaine. L'urbanisation du territoire s'est faite d'abord en direction de la mer puis de façon concentrique autour du centre historique, sans déborder de la voie de chemin de fer, marquant une coupure nette dans l'urbanisation du territoire.

8.1.1. L'urbanisation avant 1945.

Le développement du village s'est fait dans un premier temps en direction de la mer, le long de l'axe historique, aujourd'hui devenu l'avenue Sadi Carnot qui se repique sur la RD 29. Durant cette période La Garde est constituée de son village médiéval et d'habitat diffus dans la plaine autrefois agricole. Jusqu'à la moitié du XXe siècle l'urbanisation reste relativement faible et se concentre essentiellement à proximité du centre historique.

Le village de La Garde poursuit son expansion sur le modèle du faubourg au pied du « rocher ». L'extension est reconnaissable par son organisation orthogonale au sud du centre historique.



Carte de l'état-major (1820-1866)

Sources : Géoprtail.fr

8.1.2. L'urbanisation après 1945.

Après la Seconde Guerre Mondiale, l'urbanisation de la commune va être complètement bouleversée par la réalisation d'ensembles résidentiels conséquents et la réalisation de nombreux lotissements. Au nord de la commune, la création de l'autoroute et de la zone d'activités transforme également le territoire.

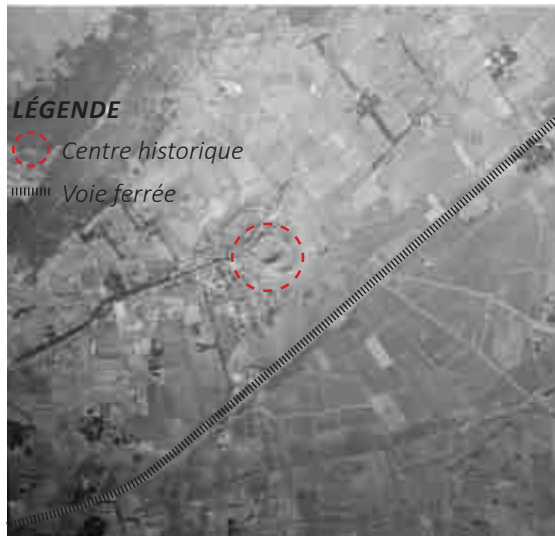


Photo aérienne du centre historique 1955.

Sources : Géoprtail.fr

A cette époque, le centre-ville de la Garde est constitué du centre historique se prolongeant le long de l'avenue Sadi Carnot dans une morphologie de village-rue. Le centre ville se développe également vers le sud suivant un plan orthogonal.



Photo aérienne du centre historique 1976

Sources : Géoprtail.fr

En près de 20 ans, l'urbanisation explose. Des ensembles résidentiels sont construits en périphérie du centre historique, tandis qu'en périphérie sont construits de nombreux lotissements en direction de la mer.



Photo aérienne du centre historique 1993

Sources : Géoprtail.fr

Dans les années 1990, l'extension urbaine a quasiment atteint ses limites. La partie sud-est de la commune est fortement occupée par du pavillonnaire, tandis que la partie nord-est est devenue une vaste zone d'activités.

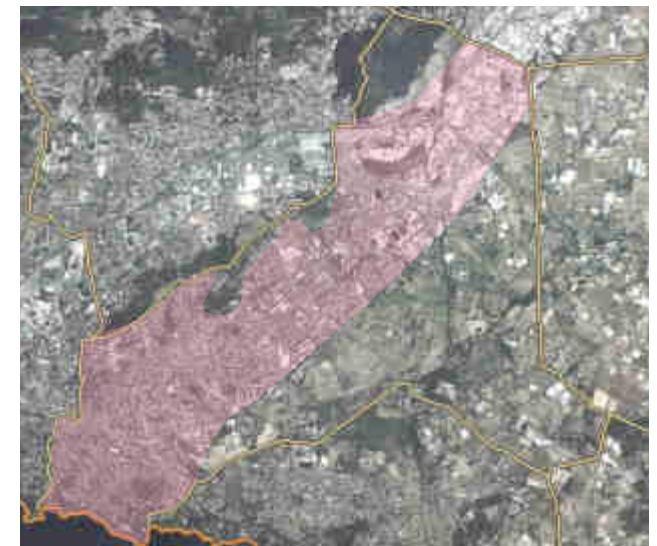


Photo aérienne (2017)

Sources : Géoprtail.fr

L'évolution bâtie entre 2005 et 2015

Réalisation : PMConsultant 2017

--- Limite communale : Bâti 2005 Bâti 2010
--- Parcellaire Bâti 2015

INFRASTRUCTURES

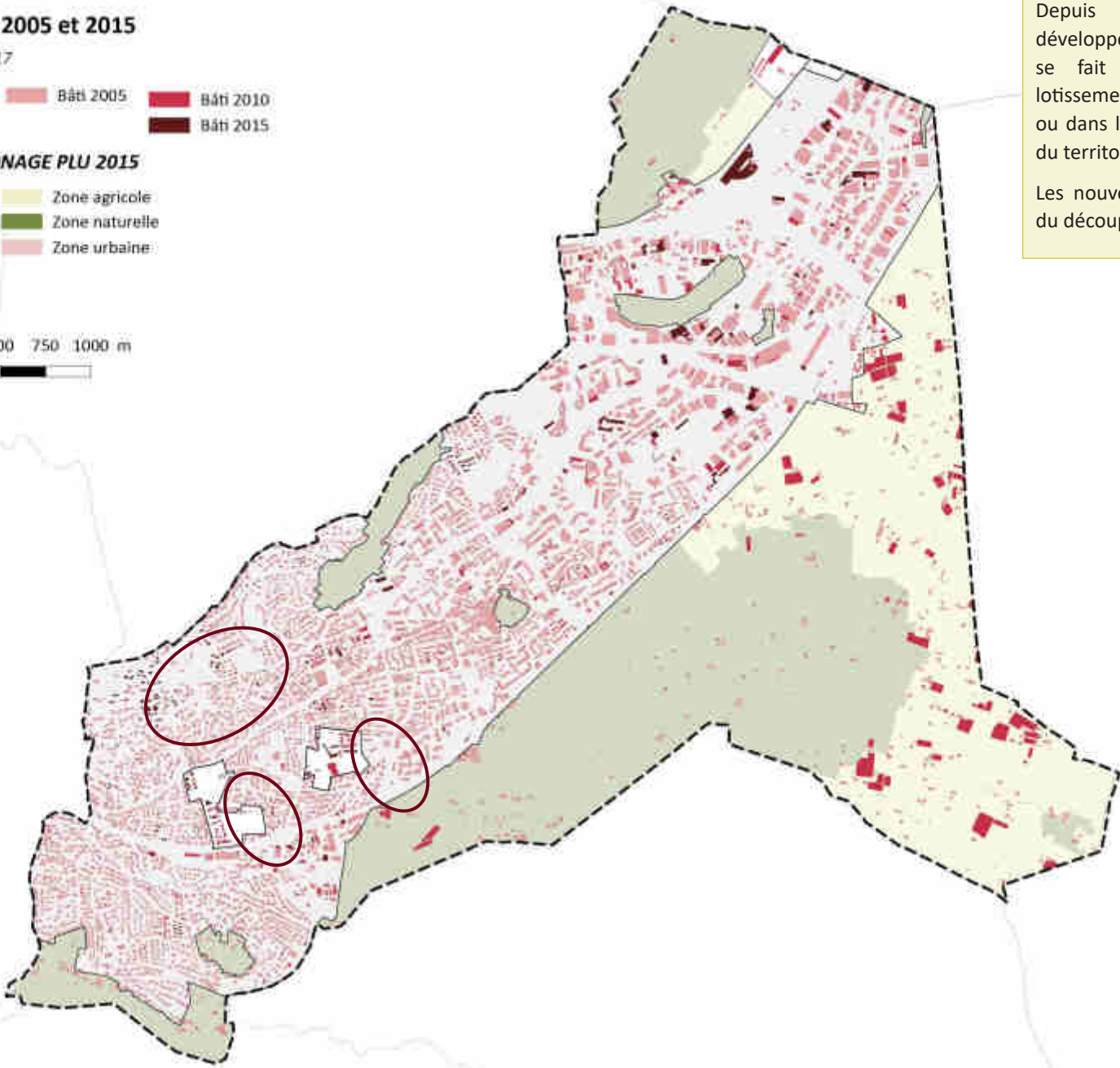
— Autoroute
— Voirie type 1
— Voirie type 2
— Voie ferrée

ZONAGE PLU 2015

— Zone agricole
— Zone naturelle
— Zone urbaine



0 250 500 750 1000 m



Depuis les années 2000, le développement urbain de la commune se fait essentiellement dans les lotissements situés à l'Ouest de celle-ci, ou dans les dents creuses sur le reste du territoire.

Les nouveaux lotissements sont issus du découpage de grandes propriétés.

Le développement urbain de la commune de La Gard

Réalisation : PMConsultant 2017

- Limite communale
- Autoroute
- Route
- Voie ferrée
- Cours d'eau
- Centre historique
- Extension de type faubourg
- Ensemble résidentiel post Seconde Guerre Mondiale
- Extension urbaine indifférenciée



0 150 300 450 600m



8.2. La morphologie

Source : PLU modifié, avril 2015

Accroché au Vieux Village sur son Rocher, le territoire de la commune de La Garde peut se décliner en 12 quartiers aux caractéristiques et typologies d'occupation spécifiques.

1. CENTRE

Le cœur de ville (historique, patrimonial, identitaire)

2. VILLA NOVA- LA BEAUSSIERE

Les grands ensembles résidentiels (1960-1970), une logique de continuité

3. LE POUVEREL

La zone artisanale traditionnelle

4. SAINTE MARGUERITE

Le quartier résidentiel littoral une logique côtière transcommunale

5. LE THOUAR- LES SAVELS

Le quartier résidentiel périurbain

6. SAINTE ANNE

Le corridor urbain de l'avenue de la Paix au contact du centre

7. LA PLANQUETTE

Le récent quartier de grands collectifs (une île N°16/167)

8. LE PLAN

L'espace naturel, agricole, sportif et ludique (sœurs au rive méditerranéenne)

9. LA GARDE - UNIVERSITE

Le campus universitaire, pôle de services publics

10. LES PLANTADES- LA PAULINE

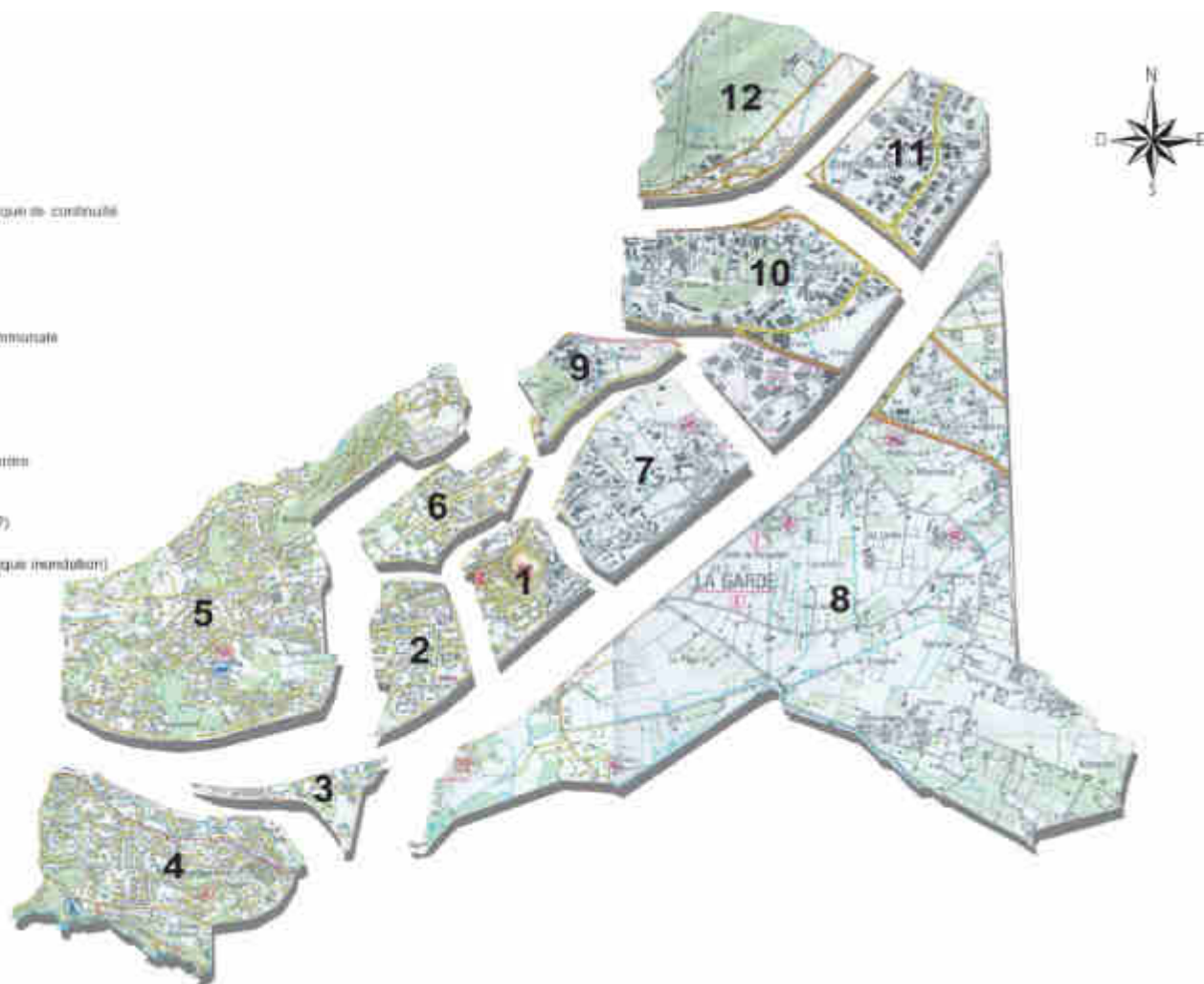
La zone commerciale et d'activités d'agglomération

11. ZONE INDUSTRIELLE

La zone industrielle et d'activités d'agglomération

12. LA CHABERTE

Un centre d'activités, ancienne zone agricole



Source : PLU modifié, avril 2015

8.2.1. La vieille ville

Centre historique et patrimonial, la vieille ville se trouve au centre de la commune, perchée sur le Rocher à 82 mètres d'altitude. Adaptée à la topographie du site, l'architecture du bâti «s'accroche au Rocher». Dense, le bâti se développe sur 3,4 ou 5 étages. Les espaces publics sont essentiellement constitués de ruelles étroites qui suivent les courbes de niveaux. Au pied, se développe un tissu de faubourg : le bâti y est moins haut et les espaces publics plus aérés. Une trame moins dense se dessine offrant des places publiques et des voies plus larges. La ville basse regroupe les activités municipales, une partie des lieux culturels et des commerces et services.

8.2.2. Villa Nova - La Beaussière

Situé au sud-ouest du centre ville, ce quartier se compose d'habitat social collectif et pavillonnaire. Le quartier d'habitat social de la Beaussière apparaît comme un îlot urbain autonome de part sa configuration architecturale et paysagère. Les hauteurs de bâti sont de 3 à 6 étages. On y trouve une école maternelle, une crèche et un centre social. Les espaces publics y sont généreux (voies et placettes) et plantés d'arbres d'alignement. Les secteurs de lotissements se caractérisent par une présence forte de l'élément végétal et marque une transition avec les quartiers résidentiels proches.

8.2.3. Le Pouverel

Le quartier du Pouverel s'étire entre le quartier Sainte-Marguerite et la voie de chemin de fer. La zone artisanale dégradée accueillant des activités consommatrices d'espaces et de maigre qualité paysagère mérite d'être requalifiée. Classé en zone rouge dans le P.P.R.I., se pose sur le long terme la question de la vocation future de ce site.

8.2.4. Sainte Marguerite

Il s'agit d'un quartier résidentiel sur le versant littoral présentant un cadre de vie agréable. La trame urbaine pavillonnaire récente dessine une composition toutefois trop normalisée/organisée. Cette trame est de plus très incomplète (multiplication des voies sans issue, emprise de chaussées sousdimensionnées).

8.2.5. Le Thouar - les Salvets

Ce quartier résidentiel très étendue associe des groupes de lotissements (urbanisation normalisée) et de l'habitat diffus libre. Le Thouar-les Savels est un secteur peu dense, plus confidentiel. Comme pour le quartier de Sainte Marguerite, le quartier fonctionne en partie avec Toulon et la Valette.

8.2.6. Saint Anne

En limite de l'hypercentre, ce quartier est traversé par des infrastructures majeures : la D29 (avenue de la Paix) et l'avenue de Montesarchio. C'est un quartier présentant un tissu urbain mixte entre des ensembles résidentiels et de petits lotissements.

8.2.7. La Planquette

Ce quartier résidentiel récent se situe au Nord-est du centre ville, entre la D29 et la voie de chemin de fer. Il s'est constitué ces dernières décennies sous l'impulsion de la commune par la réalisation de zones d'aménagement concerté. Il accueille essentiellement du logement collectif (R+ 4 en moyenne) sous forme d'îlots denses autour d'espaces publics généreux. Des lotissements pavillonnaires et des maisons de ville se retrouvent en limite du quartier. La diversité des essences végétales plantées le long des voies ou sur les places et aires de stationnement permet d'enrichir la qualité de l'espace public. De plus, une large place est réservée aux espaces piétonniers (cheminements, places). Un pôle urbain secondaire se constitue autour des équipements scolaires (lycée, écoles) : commerces de proximité, services.

8.2.8. le Plan

La plaine du Plan occupe près de 1/3 du territoire communal. Elle se situe au Sud-est de la voie ferrée en limite communale avec La Crau et Le Pradet. Le parcellaire est une trace de l'héritage agricole du lieu. Plusieurs tentatives de valorisation du Plan ont été engagées avec l'aménagement de plateaux d'évolution sportive, la création de jardins familiaux, la réalisation d'espaces de loisirs. Mais c'est surtout la tendance longue à l'urbanisation par le mitage et les risques potentiels de «cabanisation» (urbanisation légère illégale de loisirs au moyen de H.L.L. ou du caravanage) qui posent problème.

8.2.9. La Garde - Université

Le campus constitue un isolat dans l'organisation communale, étanche et tourné vers lui-même. L'enjeu commandant la réflexion sur ce site est donc l'ouverture sur la ville

8.2.10. Les Plantades - La Pauline - la Zone Industrielle

On observe une grande homogénéité des fonctions et des formes sur cet espace de développement économique (artisanat, commerces et services). La dégradation de nombreuses façades sur voies engendre cependant une diversité de la qualité d'occupation de cet espace. La reconquête de cette zone par un traitement des voies et des espaces publics dégradés passe par un investissement public important. Concernant la zone Industrielle, la problématique est identique à celle des Plantades et de la Pauline. S'y ajoute en outre la question de l'image générale de la zone dans une optique de positionnement

en pôle technologique d'agglomération.

8.2.11. La Chaberte

La vocation de ce site naturel apparaît bien être l'accueil des activités autres que commerciales de façon à ne pas aggraver les conditions de trafic sur l'échangeur et ne pas dévaloriser l'entrée d'agglomération par un effet vitrine. Un positionnement comme centre tertiaire apparaît dans ce cadre plus approprié.

8.3. Les typologies et densités urbaines

Le territoire gardéen résulte aujourd'hui de différentes périodes d'urbanisation, qui ont contribué à un fort morcellement de la commune, accentué par des infrastructures de transports marquant clairement les limites entre les grandes fonctions du territoire (habitat - activités commerciales, tertiaires, industrielles- agriculture).

A ces spécialisations fonctionnelles ont été associées des formes urbaines bien spécifiques, ce qui pose des problèmes de limite/confrontation/transition entre les différents quartiers.

Chaque fonction urbaine se caractérise par une ou plusieurs typologies bâties et un mode de fonctionnement caractéristique d'une époque.

La fonction habitat présente sur une grande partie du territoire, se caractérise par une diversité des typologies bâties. On recense ainsi :

- les maisons de village, bâti caractéristique de centre historique,
- le faubourg, caractéristique d'une première extension urbaine dans l'hyper-centre,
- les ensembles résidentiels caractéristiques de l'habitat collectif d'après guerre,
- les quartiers pavillonnaires, caractéristiques de l'étalement urbain,
- l'habitat diffus en zone agricole.



8.3.1. Le centre historique

L'espace bâti du centre historique s'organise de façon concentrique et étagé, de la plaine vers le sommet du «rocher» sur lequel se dresse les vestiges du château médiéval et l'ancienne chapelle Notre-Dame.

Il se caractérise par des groupes de construction mitoyens et imbriqués, allant du rez-de-chaussé au R+3. Ils sont séparés les uns des autres par des ruelles étroites essentiellement piétonnes. De manière générale, les bâtiments du centre ancien sont traités

de façon soignée, respectant une gamme chromatique spécifique, un ordonnancement des ouvertures en façade et une végétalisation importante en dépit de l'étroitesse des espaces non bâtis.

Le rocher a connu d'importantes transformations sur sa partie nord, d'une part à cause de l'exploitation d'une carrière, et d'autre part par la destruction d'une partie des maisons, dont l'existence est toujours visible sur le cadastre actuel.



Extrait du cadastre napoléonien

Sources : archives.var.fr

Extrait du cadastre actuel

Sources : Données SIG

8.3.2. L'hyper centre

Réalisé entre la fin du XIXe et le début du XXe siècle, cette partie du centre-ville présente deux formes urbaines différentes.

- **Le village rue**



Au nord et à l'Est de la place de la République se développent des bâtiments organisés de part et d'autre d'un axe structurant de l'époque (avenue Sadi Carnot), constituant ainsi des fronts bâtis irréguliers, de hauteur comprise entre le rez-de-chaussée et le R+2. Les rez-de-chaussés sont souvent occupés par des commerces et services, tandis que les étages sont dédiés aux logements.

- **Le faubourg**

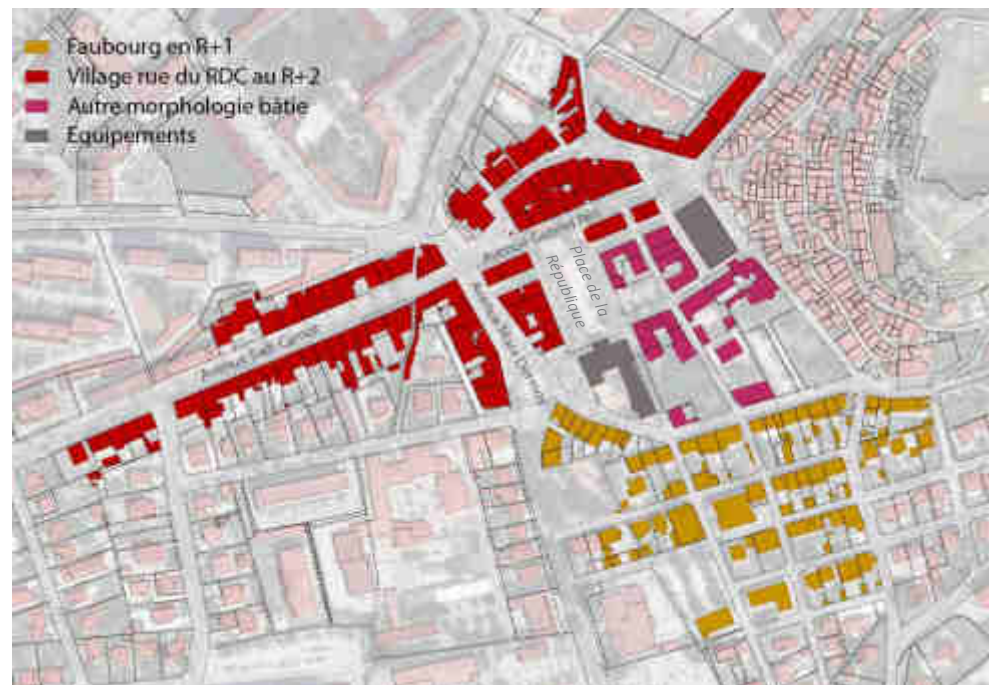


A l'Ouest et au sud de la place de la République se développe le faubourg, organisé selon un plan orthogonal. Les parcelles traversantes sont accessibles depuis deux côtés (au nord côté rue et au sud côté jardin). Les maisons mitoyennes forment un front bâti sur rue côté nord, tandis qu'au Sud se développent une succession de jardins, séparés de l'espace public par des murs bahut surmontés de grilles et/ou végétalisés. Le bâti ne dépasse pas le R+1

- **Autre morphologie**

Une troisième morphologie est présente entre la mairie et l'église, à l'est de la place de la République. Elle correspond à une forme hybride entre village et faubourg. Les parcelles et le bâti y sont plus grands que dans le village, de même que les espaces non bâtis et les rues. L'organisation de ce morceau de ville diffère également de celle du faubourg, avec des orientations multiples et pas seulement nord/sud, des espaces non bâtis privatifs important et fortement végétalisés et des bâtis correspondant principalement à du R+2.

Les bâtiments ont également une superficie plus importante que les typologies présentées précédemment.



Réalisation : PMConsultant, 2017



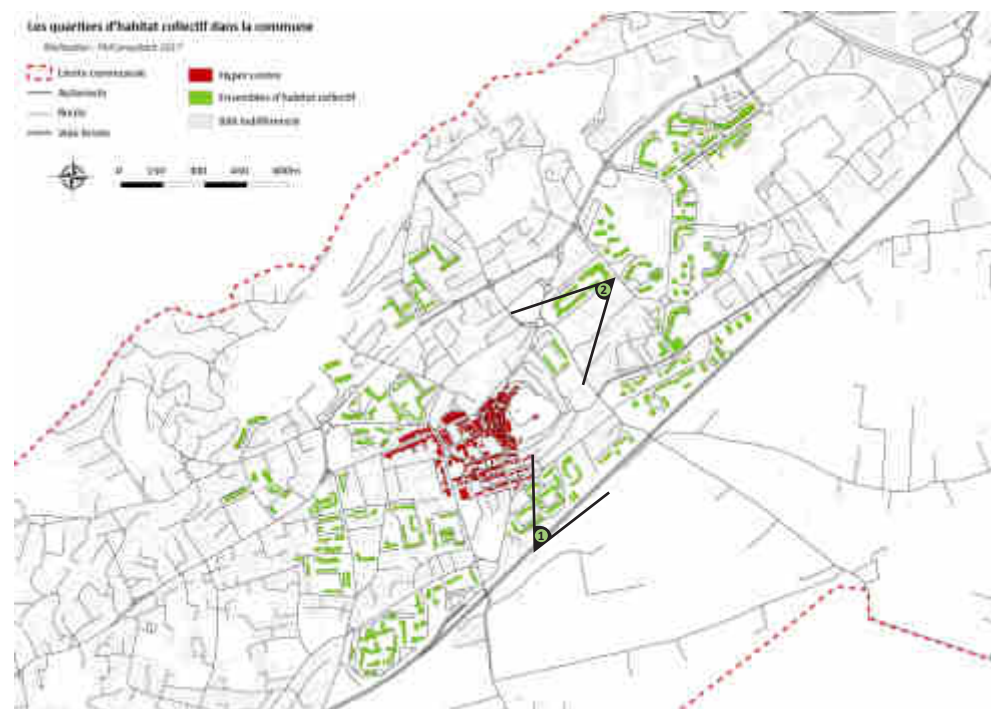
Réalisation : PMConsultant, 2017

8.3.3. Les quartiers d'habitat collectif

Les quartiers d'habitat collectif peuvent être répartis en deux catégories :

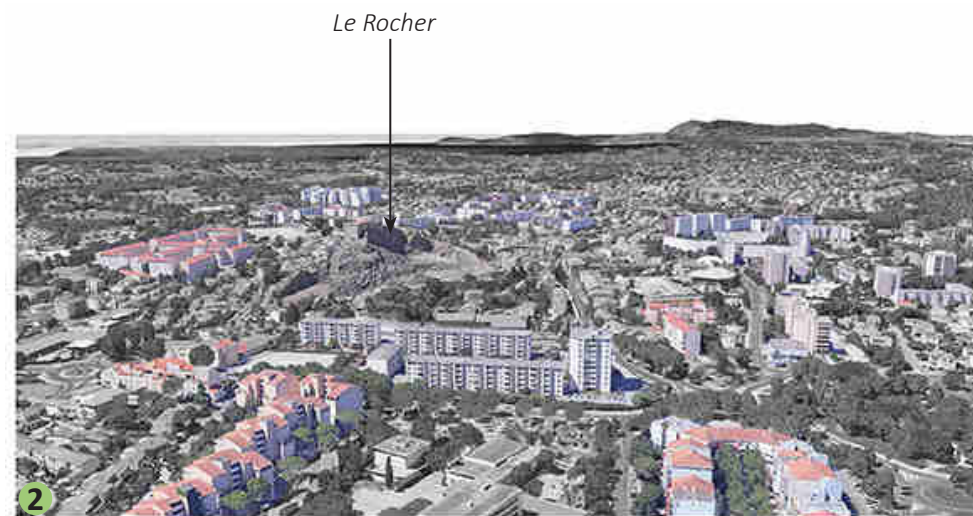
- les grands-ensembles : groupes d'immeubles généralement de grandes hauteurs construits après la Seconde Guerre Mondiale dans une période allant de 1945 à 1975. La commune en compte 11, principalement localisés dans la périphérie proche de l'hypercentre de La Garde (cf. partie patrimoine).
- les ensembles résidentiels et immeubles d'habitat collectif «contemporains» construits après 1975, dont les hauteurs varient du R+1 au R+9, sur la commune. Ils regroupent aussi bien du logement libre que du logement collectif.

Certaines copropriétés sont aujourd'hui dégradées et présentent un enjeu de requalification urbaine fort. Il s'agit notamment des copropriétés suivantes : « Cité Fanfan », « Le Thouar », « Le Plein Soleil », «Le Sézio », « Villanova » et « Le Tranier ».



1 Les quartiers d'habitat collectif de la partie nord de la commune (vue vers les terres).

Réalisation : PMConsultant, 2017



2 Les quartiers d'habitat collectif de la partie sud de la commune (vue vers la mer).

Réalisation : PMConsultant, 2017

8.3.4. L'habitat individuel de la commune de La Garde

L'habitat individuel représente une part importante du bâti sur la commune. Il est principalement localisé dans la partie Ouest du territoire et se compose de 3 grandes familles : l'individuel pur en zone urbanisée, l'individuel groupé et l'habitat diffus dans les zones agricoles et naturelles.

- **L'individuel pur**

Cette typologie d'habitat peut prendre diverses formes, sur des terrains d'assiette plus ou moins vastes. En centre-ville, l'habitat individuel se caractérise par une construction en R+1 implantée en limite de parcelle ou au centre de celle-ci. L'espace privé est séparé de l'espace public par des murs bahut surmontés de haies végétales ou de grilles.

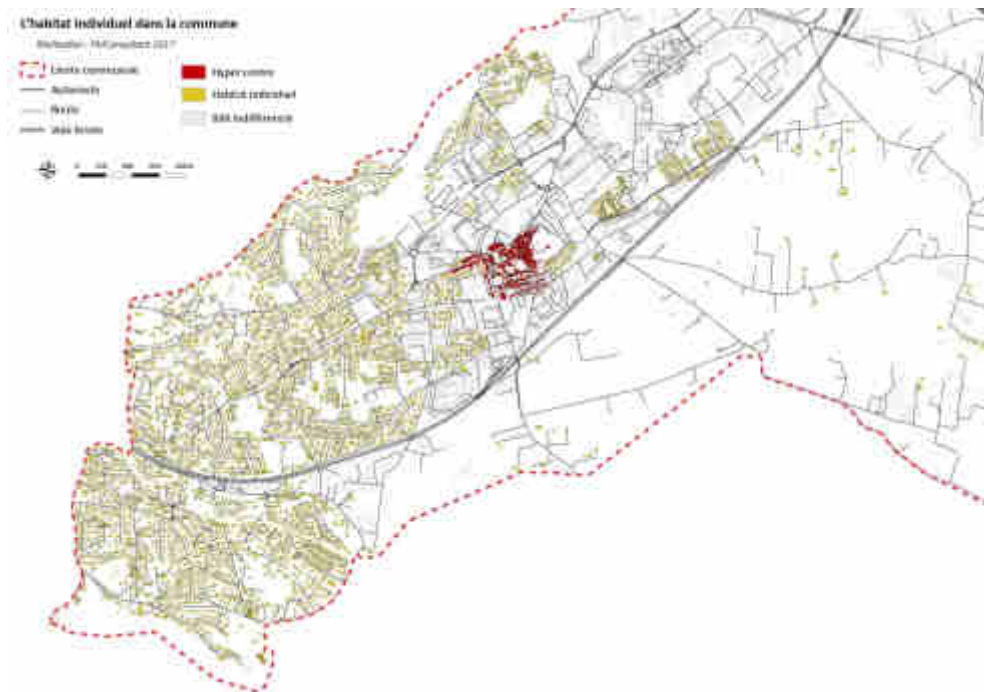
En périphérie, hormis sur les grandes propriétés, l'habitat individuel pur prend la forme de lotissements où des parcelles sont accolées les unes aux autres. Les constructions sont alors implantées en coeur de parcelle, de manière à maintenir une distance suffisante entre les constructions. En générale, la surface des terrains est relativement restreinte.

- **L'individuel groupé**

Cette typologie d'habitat se caractérise par une série de maisons individuelles moyennes. Chaque entité (maison + parcelle) possède au moins un espace extérieur privatif (terrasse, jardin) et un espace dédié au stationnement sur l'emprise de la parcelle. La forme, la hauteur et l'écriture architecturale varient en fonction des opérations.


- **L'habitat diffus en zone agricole et naturelle**

L'habitat diffus correspond à des maisons situées en dehors des zones urbaines (zones agricole et naturelle). Généralement , ce sont de vastes propriétés.



8.3.5. Les densités urbaines présentes sur la commune de La Garde

FAMILLES D'HABITAT	TYPLOGIES	INFORMATIONS
Collectifs	Grand ensemble 	479 logements 5,7 ha 99 logements / hectare
	Résidence 	54 logements 2,4 ha 23 logements / hectare

FAMILLES D'HABITAT	TYPLOGIES	INFORMATIONS
Individuel	individuel groupé 	80 logements 3,8 ha 21 logements / hectare
	individuel groupé 	102 logements 2,3 ha 49 logements / hectare
	Individuel pur dans un lotissement 	73 logement 5,6 ha 13 logements / hectare

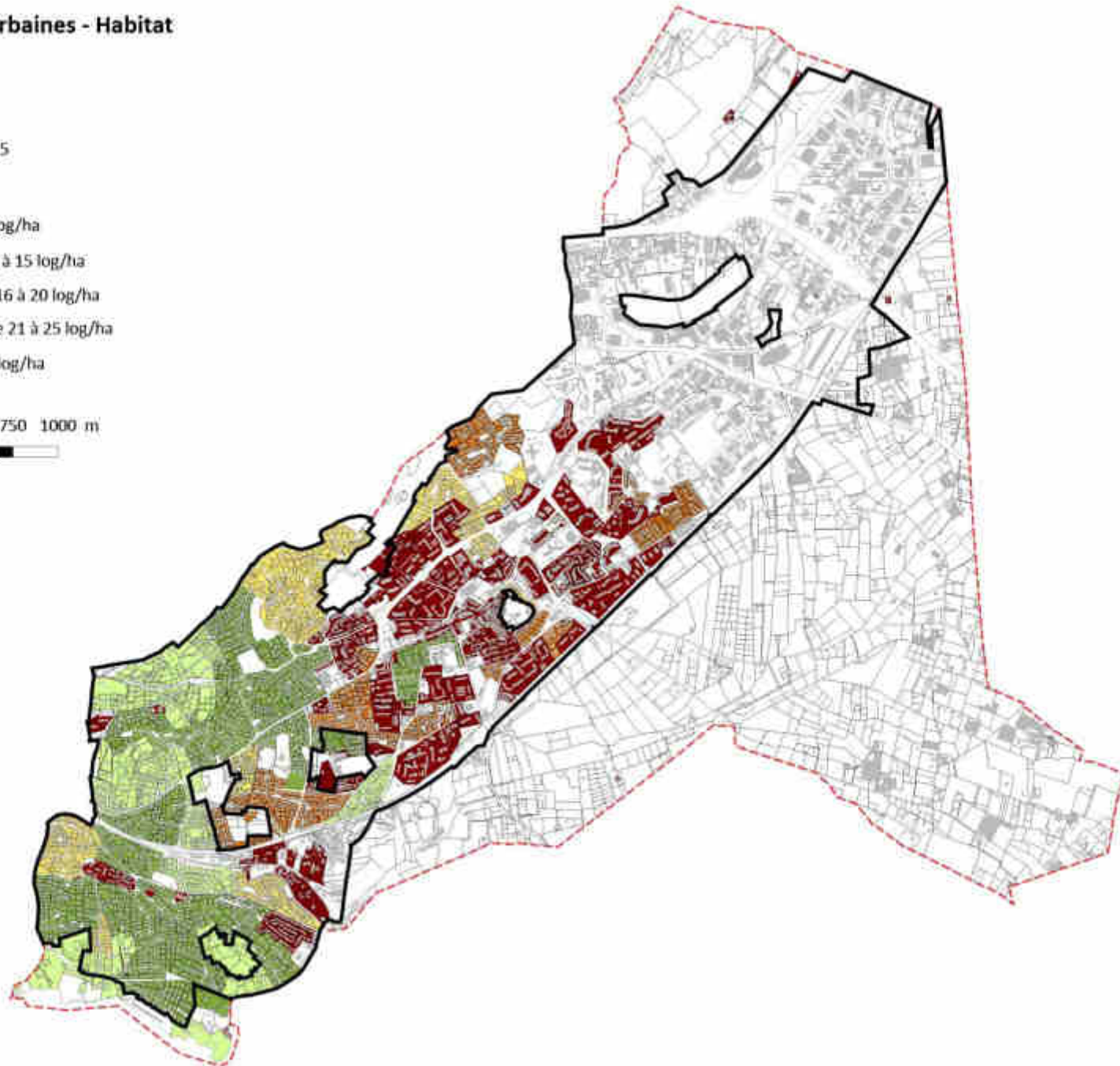
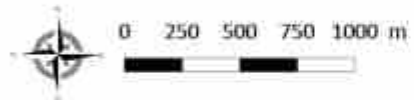


Carte des densités urbaines - Habitat

- Limite communale
- Parcellaire
- Bâti 2015
- Zone urbaine PLU 2015

Densité

- Densité faible 0 à 10 log/ha
- Densité faible + de 11 à 15 log/ha
- Densité moyenne de 16 à 20 log/ha
- Densité moyenne + de 21 à 25 log/ha
- Densité forte + de 50 log/ha



Synthèse et enjeux

Un phénomène d'étalement urbain important à partir des années 1970. Une urbanisation nouvelle concentrée dans les secteurs résidentiels à l'Ouest de la commune ces 20 dernières années.

Une enveloppe urbaine qui a atteint ses limites au regard des contraintes et de la topographie du territoire. La problématique de l'extension urbaine s'inscrit désormais dans une logique de marge (peu de sites encore disponibles).

Des densités urbaines très contrastées selon les secteurs avec des quartiers périphériques d'habitat individuel peu denses.

Fixer des limites claires à la zone urbaine et travailler sur la densification de certains quartiers en recherchant une certaine mixité en termes de formes urbaines.

Optimiser le foncier disponible au sein de la zone urbaine, et favoriser les opérations de renouvellement urbain.

8.4. Le patrimoine

8.4.1. Un patrimoine architectural et urbain remarquable

- **Site du Rocher**

Le site du Rocher regroupe plusieurs éléments du patrimoine gardéen, mémoire de l'origine de la ville.

- **Vestige de l'ancien château fort** : de l'ensemble défensif, il ne reste plus que quelques vestiges de remparts et la tour. Le château seigneurial a disparu dans l'exploitation d'une carrière de porphyre en activité dès le XIX^{ème} siècle.
- **Eglise Notre Dame (XII^{ème} siècle)** : monument historique classé le 4 août 1946. Eglise romane, ancienne église paroissiale, elle domine la vieille bourgade, la ville nouvelle et la campagne environnante. Avec le château fort, elle faisait partie de l'ensemble défensif.



Vue de la tour du château (premier plan) et de l'église Notre Dame (second plan).
© PMConsultant, 2017

- **Oratoire (XIII^{ème} siècle)** : inscrite sur l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques (le 5 janvier 1925). Proche du chemin menant à l'ancienne église, cette oratoire est dédié à Saint-Maur.



L'oratoire.
© PMConsultant, 2017

- **Les portes des remparts** : au sein de centre historique, existent encore les vestiges des remparts de la ville médiévale. S'il ne persiste plus que des traces des remparts, leurs portes sont encore visibles et identifiables. Elles sont d'ailleurs signalées par des plaques signalétiques. Sept portes peuvent être identifiées : porte Saint Maur, porte Sainte Anne, porte Vieille Calade, porte du Puits de Hyères, porte du pigeonnier carré, porte Sainte Agathe, porte Bon puits.



Porte Est des premiers remparts dite Porte du Levant.

- **Eglise de la Nativité (XVIIIème siècle)**

De pur style toscan, elle a été construite de 1784 à 1789. Elle renferme un buste reliquaire en bois doré de Saint-Maur, patron de La Garde.



Façade principale de l'Eglise de la Nativité.

Source : google map

- **Chapelle Saint Charles Borromée**

Inscrite sur l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques (le 2 décembre 1988). Située dans la zone industrielle de la Pauline, cette chapelle funéraire de style néogothique a été construite en 1852, à la mort de son mari, par Thérèse Pauline de Lagotellerie, épouse Farnous.



Façade principale de la Chapelle Saint Charles Borromée

Source : La Chapelle Saint Charles Borromée à La Pauline, ville de La Garde

- **Autres éléments de patrimoine, témoins de l'histoire de La Garde**

Outre les principaux éléments de patrimoine architectural remarquable, La Garde possède également des éléments retraçant son histoire disséminés dans toute la commune. Ces éléments peuvent être encore existants tandis que d'autres peuvent avoir disparus, mais tous font partis d'un circuit de plaques historiques permettant de remonter le fil de l'histoire gardéenne.





On recense ainsi :






- la chapelle Saint Maur
- la fontaine publique
- le lavoir public
- les traces de l'hôpital Saint-Esprit
- la salle Justin Mussou
- la Cave Coopérative Viticole devenu aujourd'hui une partie des archives municipales
- le Château de Passy
- le Fougau
- la tour de l'horloge
- l'ancien hôtel de ville
- l'ancienne prison
- le réservoir de la rue du Four
- le bourg castral
- la carrière d'andésite
- le musée Jean Aicard
- le château des Astourets, aire de battage
- le domaine des Astourets
- la place Justin Mussou
- le première salle Mussou
- le local du Piquet (atelier de peinture)
- la chapelle Sainte Agathe
- «les restanques», ancienne propriété d'une famille de notables
- le Portègue (passage dans les 2ème remparts)
- la fontaine dite «La Pompe»
- le vieux Colombier seigneurial
- le Colombier
- le puits d'Hyères
- le Château Duclos, ancienne propriété des seigneurs de La Garde
- l'ancien moulin à vent seigneurial
- le château fort et la chapelle Sainte Marguerite
- les cabanons San Peyre
- l'hôtel de ville (ancienne école)
- la grotte des amoureux.

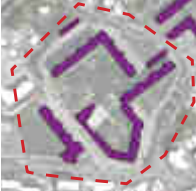

- **Patrimoine bâti spécifique emblématique d'une époque et d'une réflexion sur la ville (1945-1975)**

Source : DRAC PACA

Bien que les ensembles suivants ne soient pas labellisés «patrimoine du XXe siècle», ils ont fait l'objet d'un repérage par la DRAC PACA dans un dossier spécifique. Deux d'entre eux ont également fait l'objet d'une analyse plus fine : la copropriété Les Restanques du Thouar (1966) et la résidence HLM Romain Rolland (1975).

ENSEMBLES ET RÉSIDENCES DE LA PÉRIODE 1945/1975				
NOM	DATE	NB LOGEMENT	STATU	PLAN MASSE
Berlioz (le)	1971	196	Copro	
Brunette (la)	1972	176	Copro	
Cimarsosa (le)	1971	147	Copro	
Floralies (les)	1964	135	Copro	

ENSEMBLES ET RÉSIDENCES DE LA PÉRIODE 1945/1975				
NOM	DATE	NB LOGEMENT	STATU	PLAN MASSE
Langevin	1972	200	HLM	
Plein Soleil (Le)	1962	125	Copro	
Résidence du Rocher	1966	167	Copro	
Restanques du Thouar (les)	1966	312	Copro	
Romain Rolland I et II	1975	562	HLM	

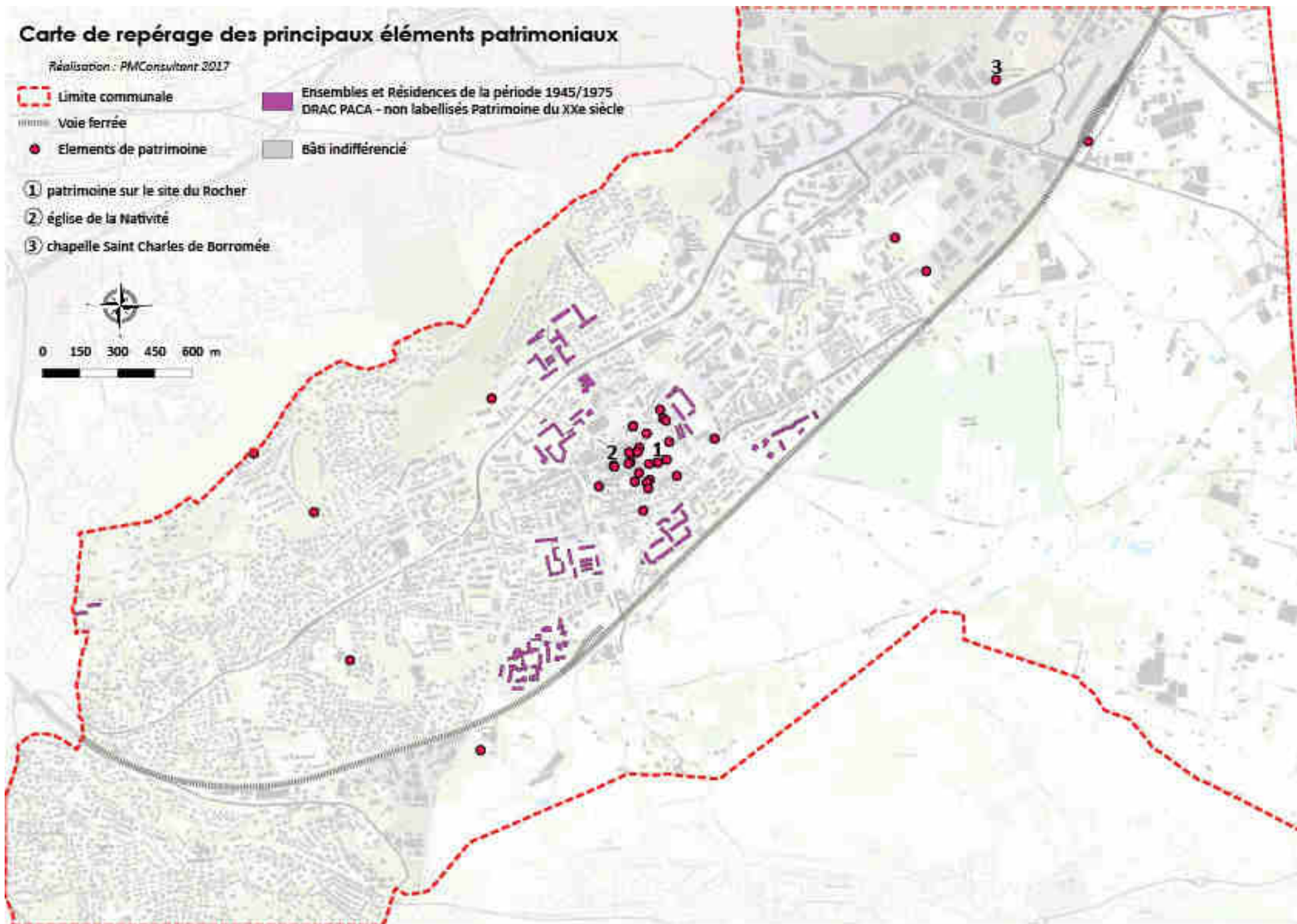
ENSEMBLES ET RÉSIDENCES DE LA PÉRIODE 1945/1975				
NOM	DATE	NB LOGEMENT	STATU	PLAN MASSE
Thouar (le)	1960	202	Copro	
Villanova (le)	1962	110	Copro	

Carte de repérage des principaux éléments patrimoniaux

Réalisation : PMConsultant 2017

- Limite communale
- Voie ferrée
- Elements de patrimoine
- Ensembles et Résidences de la période 1945/1975 DRAC PACA - non labellisés Patrimoine du XXe siècle
- Bâti indifférencié

- ① patrimoine sur le site du Rocher
- ② église de la Nativité
- ③ chapelle Saint Charles de Borromée



8.5. Les espaces publics

La commune de La Garde est pourvue d'une multitude d'espaces publics diversifiés. Ils sont dispersés à travers la ville, avec une concentration d'un grand nombre d'entre eux dans l'hyper-centre et sa périphérie.

8.5.1. Les espaces publics du centre ville

Les espaces publics de l'hyper-centre correspondent principalement à des places ou des jardins. Ils sont relativement petits, à l'expansion de l'esplanade Gérard Philippe, qui constitue d'avantage un réseau d'espaces publics permettant de lier différents équipements. En effet, cet espace possède plusieurs séquences et ambiances, permettant de différencier l'usage des différents espaces.



Source : Google earth
Réalisation : PMConsultant, 2017

8.5.2. Les espaces publics en périphérie

En périphérie, les espaces publics sont constitués d'espaces verts de taille importante. Il s'agit d'espaces naturels ouverts au public (colline du Thouar) ou de parcs en zone naturelle (projet Espace départemental de Nature).



Source : Extrait du guide «Découvrez le Thouar», commune de La Garde



Synthèse et enjeux

Des éléments de patrimoine identitaires de l'histoire de la commune.

De manière générale, les espaces publics sur la commune sont assez bien mis en valeur. Cependant, les liaisons entre chacun d'eux restent à retravailler dans le cadre d'un projet d'ensemble.

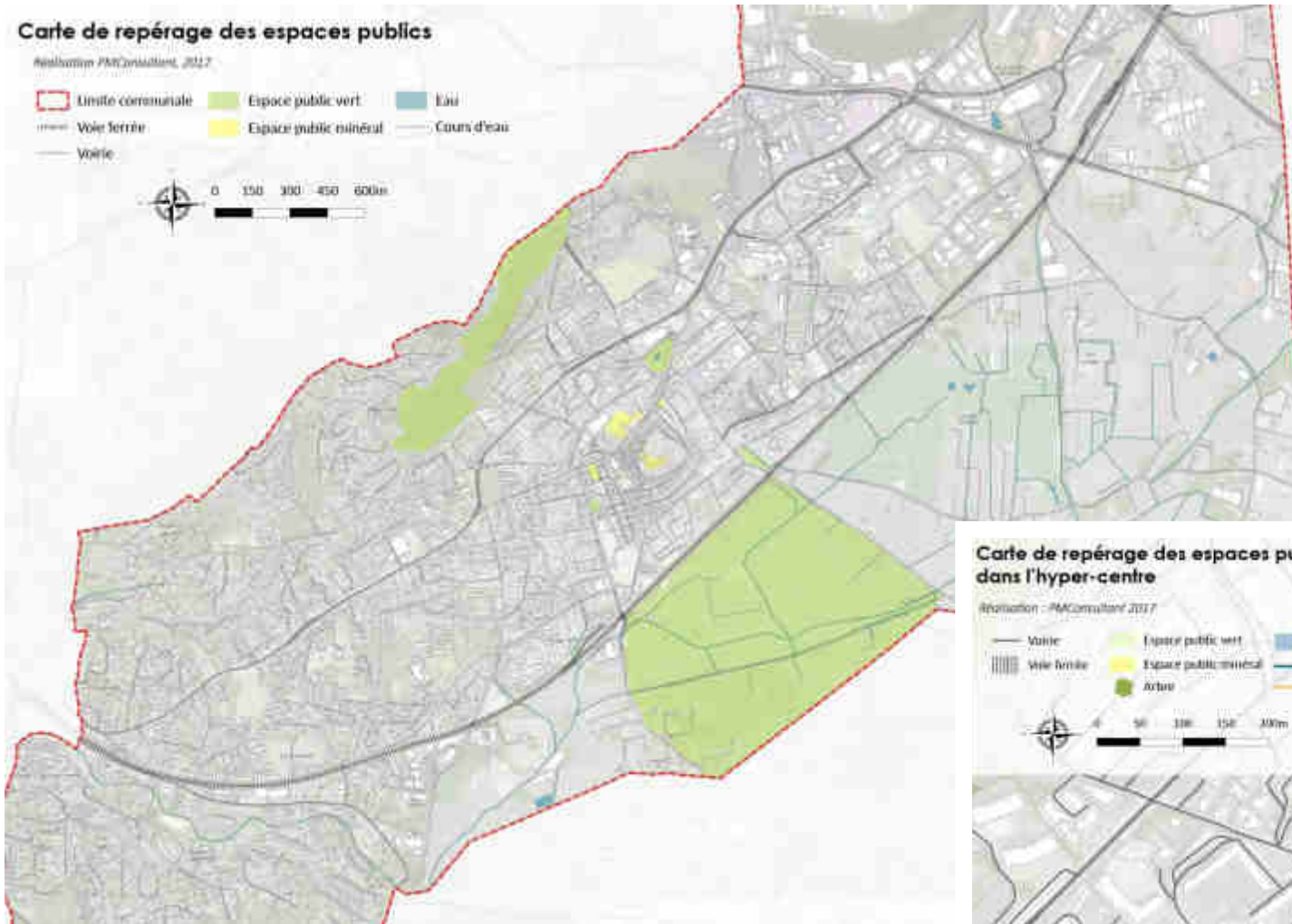
Préserver les éléments de patrimoine, témoins de l'histoire de la commune.

Valoriser le patrimoine local, et les espaces publics centraux et de pleine-nature dans le cadre d'un projet socio-culturel global.

Carte de repérage des espaces publics

Réalisation PMAConsultant, 2017

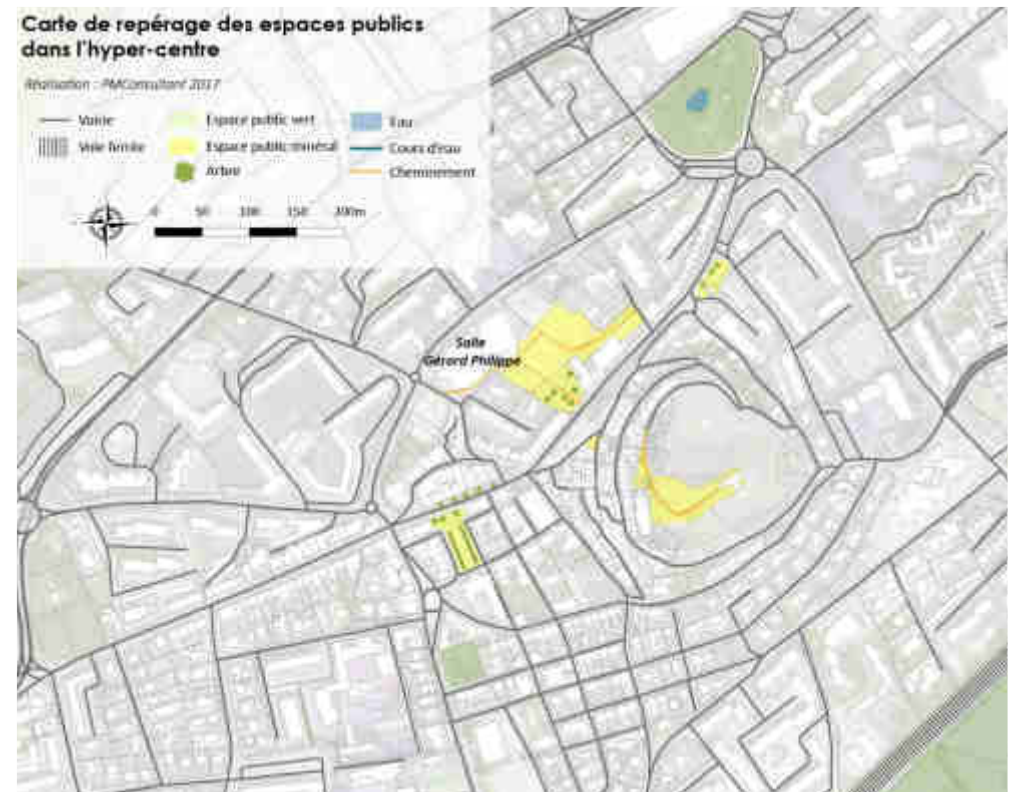
- Limite communale
- Espace public vert
- Eau
- Voirie
- Voirie ferrée
- Espace public minéral
- Cours d'eau
- Voirie



Carte de repérage des espaces publics dans l'hyper-centre

Réalisation - PMAConsultant 2017

- Voirie
- Voirie ferrée
- Espace public vert
- Espace public minéral
- Arbre
- Eau
- Cours d'eau
- Cheminement



8.6. Les entrées de ville

A l'exception des entrées de ville situées au nord de la commune dans la zone d'activités, la qualité des entrées de ville gardéennes est plutôt qualitative. Traversant principalement des espaces naturels, agricoles ou des quartiers résidentiels, les entrées de villes sont fortement végétalisées. Les abords des chaussées et les interfaces publics/privés font l'objet de traitement qualitatif. De plus, certaines de ces entrées offrent des vues remarquables sur le grand paysage.



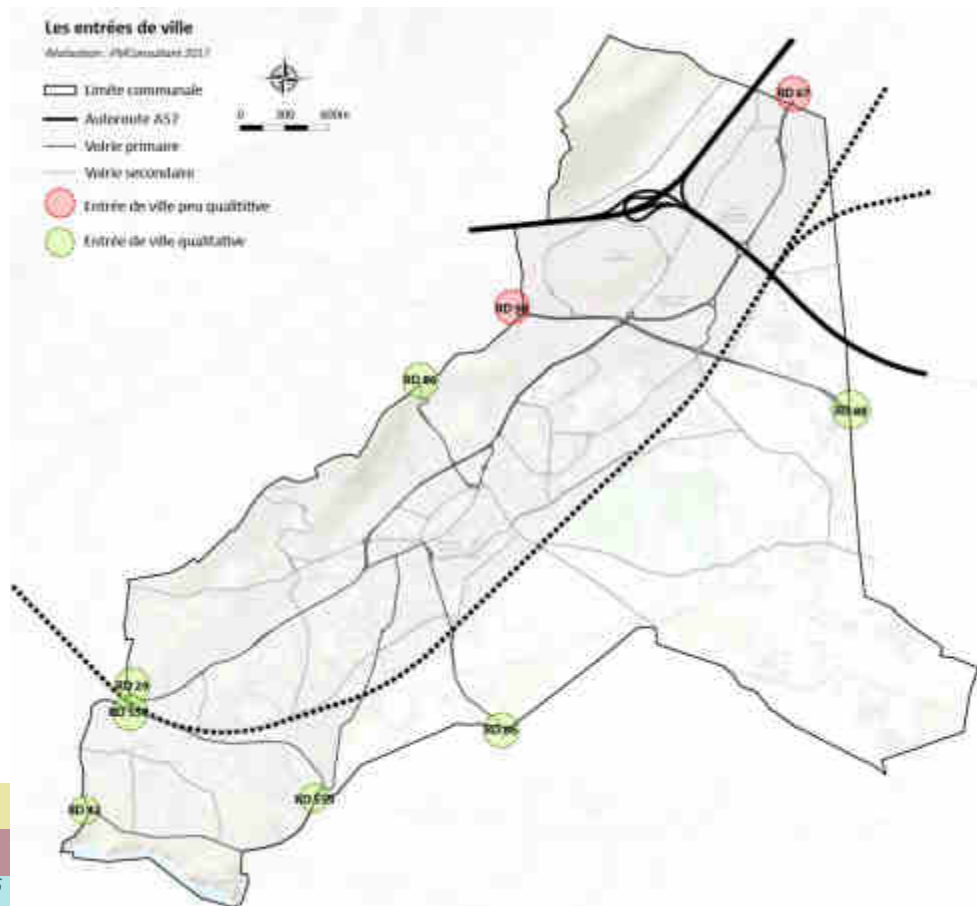
Source : google map, 2017



Source : google earth, 2017

Entrée de ville au niveau de la RD 98 (partie nord-ouest et nord-est de la commune). Cette entrée de ville longe l'université et la zone commerciale. C'est une entrée peu qualitative du fait des nombreuses enseignes commerciales, du nombre important de véhicules qui y passent, malgré son traitement végétal.

Entrée de ville au niveau de la RD 29 (partie sud ouest de la commune). La végétalisation des abords de la voie, de même que le traitement des limites privées/publics (murs bahut surmontés de haies végétales) rendent cette entrée de ville qualitative.



Source : google map, 2017



Source : google map, 2017

Entrée de ville au niveau de la RD 67 (partie nord de la commune). Cette entrée traverse la zone d'activités. Le traitement des abords de la voirie, la faible qualité architecturale des bâtiments et leur manque d'homogénéité en font une entrée peu qualitative.

Entrée de ville au niveau de la RD 42 (partie sud-ouest de la commune).

9. Bilan de la consommation de l'espace

9.1. La consommation du foncier

La consommation du foncier a été analysée en fonction de l'évolution du bâti entre 2005 et 2015, de l'analyse des photos aériennes et de l'analyse des permis de construire jusqu'en décembre 2017. Entre 2005 et 2017, 82,4 hectares ont été consommés sur l'ensemble du territoire communal.

L'analyse a permis le recensement de :

- 0,9 ha consommés en zone agricole. Cette consommation foncière est essentiellement liée à quelques habitations nouvelles.
- 0,8 ha consommés en zone naturelle,
- 69,9 ha consommés en zone urbaine dont 35 ha pour de l'habitat, 31 ha pour des activités économiques et 3,9 ha pour de l'équipement,
- 10,8 ha consommés en zone à urbaniser.

On constate que les zones agricoles et naturelles ont été peu consommées à des fins d'habitations et d'activités économiques.

SURFACES CONSOMMÉES PAR ZONE ET PAR FONCTION SOIT 82,4 HA			
PLU 2015	Habitat	Activités économiques	Equipement
Zone U	35 ha	31 ha	3,9 ha
Zone AU	10,8 ha		
Zone A	0,9 ha		
Zone N	0,8 ha		

Enjeu :

Optimiser et rationaliser l'utilisation du foncier en zone urbaine, et limiter la consommation foncière au sein des espaces naturels et agricoles.

Bilan de la consommation depuis 2005

Réalisation : PMConsultant, 2017.



0 250 500 750 1000 m

