LA FARLÈDE

PLU Plan Local d'Urbanisme de la Farlède

PLU approuvé le 12/04/2013
Révision n°1 du PLU prescrite le 14/04/2015
Révision n°1 du PLU arrêtée le 19/12/2019
Révision n°1 du PLU approuvée le 01/06/2021

Modification n°1 du PLU révisé EN COURS

Sommaire

Partie 1 : Préambule ***3***

Chapitre 1 : La révision du PLU de La Farlède **4**

I. Qu'est-ce qu'un PLU ? 4
II. La démarche d'évaluation environnementale 6
III. Contexte administratif communal et intercommunal 7

Chapitre 2 : Plans et programmes supra-communaux **9**

I. Présentation du principe d'articulation des documents 9
II. Plans et programmes avec lesquels le PLU doit être compatible 11

IV.

III. Plans et programmes que le PLU doit prendre en compte 22

Partie 2 : Diagnostic et état initial de l'environnement ***27***

Chapitre 1 : Diagnostic humain **28**

I. Dynamiques démographiques et de la population 28
II. La population active 32
III. Dynamiques de l'habitat 34
IV. Dynamiques économiques 41
V. Synthèse des constats et enjeux 45

Chapitre 2 : État initial de l'environnement **47**

I. Le milieu physique 47
II. Paysage 53
III. Biodiversité et Trame verte et bleue 68

IV. Synthèse des enjeux paysagers et de biodiversité 83
V. Patrimoine 84
VI. Les risques naturels et technologiques 88
VII. Nuisances, déchets et pollutions 99
VIII. La gestion des ressources 110
IX. Objectifs énergétiques 122

Chapitre 3 : Diagnostic territorial **128**

I. Fonctionnement urbain 128
II. Infrastructures et mobilités 134
III. Equipements et services publics 142

Activités économiques 146
V. Analyse foncière 163

Chapitre 4 : Synthèse & Enjeux **179**

Partie 3 : Justifications des dispositions du PLU ***183***

Chapitre 1 : Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) **185**

I. Un projet de territoire ambitieux et vertueux 185
II. Orientation 1 : La Farlède, un territoire attractif au développement équilibré et apaisé 186
III. Orientation 2 : La Farlède, une diversité économique à restructurer _ 193
IV. Orientation 3 : La Farlède, un écrin paysager, des lisières valorisées _ 197
V. Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain 201

Chapitre 2 : Justification du scenario retenu au regard des problématiques environnementales **203**

I. Choix du scenario en matière de Transport/déplacement et émissions de pollutions associées 204
II. Choix du scenario en matière de gestion de l'eau 205
III. Choix du scenario en matière de biodiversité et paysage 206
IV. Choix du scenario en matière d'énergie 206
V. Synthèse et raison du choix du scenario 206

Chapitre 3 : Intégration des enjeux environnementaux dans le PADD **207**

Chapitre 4 : Justification du zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation **213**

I. Les fondements du zonage et du règlement 213
II. Les dispositions applicables à l'ensemble du territoire 216
III. Les choix retenus en matière de zones urbaines 227
IV. Les choix retenus en matière de zones à urbaniser 248
V. Les choix retenus en matière de zones agricoles 257
VI. Les choix retenus en matière de zones naturelles 262

VII. Les choix retenus pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 267
VIII. Les choix retenus en matière d'emplacements réservés (hors mixité sociale) 271
IX. Bilan des évolutions entre le PLU de 2013 (modification n°7 de 2020), le PLU révisé et la modification n°1 273
X. Les capacités d'accueil du PLU révisé 276

Chapitre 5 : Articulation du PLU avec les plans et programmes de référence 279
I. Compatibilité avec le SCoT Provence Méditerranée 279
II. Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau 286
III. Compatibilité avec les orientations Fondamentales du SDAGE du bassin Rhône Méditerranée et le SAGE du Gapeau 287
IV. Compatibilité avec le Schéma Régional d'Aménagement Durable et d'Egalité des Territoires 289
V. Compatibilité avec le PGRI 291
VI. Prise en compte du SRCE 293

Chapitre 6 : Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan 295

Partie 4 : Évaluation environnementale 297

Chapitre 1 : Évaluation thématique des incidences sur l'environnement 300
I. Incidences sur la ressource en eau et mesures 300
II. Incidences sur les pollutions, les nuisances, les risques et mesures 302
III. Les incidences sur les milieux naturels 306
IV. Les incidences sur les milieux agricoles 308
V. Les incidences potentielles du projet sur la trame verte et bleue 310
VI. Les incidences potentielles sur le paysage et le patrimoine 314
VII. Les incidences sur la consommation d'espace 320

Chapitre 2 : Évaluation des incidences sur les sites susceptibles d'être touchés 331
I. Évaluation des incidences potentielles sur les sites de projet 331

Chapitre 3 : Incidences prévisibles sur le réseau Natura 2000 371

I. Préambule 371
II. Localisation des sites de projet du PLU de La Farlède 373
III. Les projets appréhendés dans le dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 374
IV. Présentation des sites Natura 2000 pris en compte dans l'étude des incidences 385
V. Méthodologie pour l'évaluation des incidences du PLU sur le réseau Natura 2000 395
VI. Étude des incidences : Utilisation de l'outil, analyse et synthèse des résultats 401
VII. Les indicateurs de suivi 406
Partie 5 : Méthodologie de l'évaluation environnementale et résumé non technique 407
Chapitre 1 : Méthodologie de l'évaluation environnementale 409
Chapitre 2 : Résumé non technique 411
I. Résumé du diagnostic et de l'état initial de l'environnement 411
II. Résumé des justifications des dispositions du PLU 421
III. Résumé de l'évaluation environnementale 427
Partie 6 : Modalités de prise en compte de l'avis de la MRAe 431

1 Préambule

Chapitre 1 : La révision du PLU de La Farlède

I. Qu'est-ce qu'un PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme réglementaire qui à l'échelle de la commune établit **un projet global d'urbanisme et d'aménagement** et fixe en conséquence **les règles générales d'utilisation du sol** sur le territoire considéré. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été institué par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 et est entré en vigueur le 1er janvier 2001. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS).

Dans le cadre de l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé et restructuré, le développement de l'espace rural, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables et les besoins en matière de mobilité ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'équipements publics, sportifs, culturels et d'intérêt général, en tenant compte de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport ;
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'environnement (air, eau, écosystèmes, sites et paysages, réduction des nuisances sonores, sauvegarde du patrimoine bâti remarquable, prévention des risques et des pollutions …).

En application des articles L.151-2 et suivants, le PLU comprend :

- un **Rapport de présentation** : Il contient un diagnostic du territoire, une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier et explique les choix d'aménagements retenus et analyse les incidences du PLU sur l'environnement.
- **le Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (PADD) : Il définit les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces et de préservation ou de remise enbon état des continuités écologiques.
- **des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** ; Elles précisent le projet de la commune sur certains secteurs, dans le respect du PADD.
- **un Règlement et un Zonage** : Le Zonage délimite les différentes zones : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N). Le Règlement définit pour chaque type de zone, les règles applicables en matière d'implantation et de construction. Le règlement et le zonage sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions ;
- **des Annexes** : Les annexes regroupent les servitudes d'utilités publiques les annexes sanitaires et les annexes complémentaires, dont les documents ou les règles permettent une meilleure compréhension du PLU.

L’élaboration d’un PLU se déroule en cinq grandes étapes :

- **La phase de diagnostic** permet d’évaluer l’état actuel du développement de la commune et les tendances d’évolution. Il concerne la démographie, l’économie, l’environnement, le paysage, l’habitat, les transports et les équipements. Le diagnostic doit déboucher sur l’expression des enjeux prioritaires pour le développement de La Farlède. Le diagnostic comprend un État Initial de l’Environnement.
- **L’élaboration du PADD** permet de définir les orientations générales d’aménagement, au regard notamment des conclusions du diagnostic et des arbitrages politiques. Des orientations d’aménagement et de programmation complètent le PADD et définissent des orientations plus précises dans des secteurs déterminés.
- **Une phase de traduction** permet de traduire règlementairement les orientations générales d’aménagement sur un plan à l’échelle cadastrale. Une fois le zonage et le règlement établis, l’écriture du rapport de présentation débute afin de justifier les choix effectués ainsi que pour mesurer les incidences du PLU sur l’environnement et définir des mesures de réduction, de compensation et de suivi.
- Le dossier est ensuite « arrêté » par délibération du conseil municipal. Celui-ci est transmis aux Personnes Publiques Associées (PPA) (EPCI, Préfecture, CG, Chambres Consulaires…) qui rendent un avis sous trois mois. Le dossier arrêté, auquel sont joints les avis émis par les PPA (on parle de dossier d’enquête publique), fait l’objet d’une enquête publique auprès de la population suivie par un commissaire enquêteur.
- Une fois l’enquête publique terminée, le commissaire enquêteur remet un rapport faisant la synthèse des avis des PPA et de la population. L’analyse de ce rapport permet à la commune de **modifier le PLU arrêté** sous couvert de justifier les modifications apportées et de ne pas remettre en cause l’économie générale du document. Le PLU est alors approuvé par délibération du conseil municipal. Une fois approuvé, le PLU entre en vigueur et toute décision d’aménagement doit alors être compatible avec celui-ci.

II. La démarche d'évaluation environnementale

Une évaluation environnementale vise à évaluer les effets potentiels ou avérés du PLU sur l'environnement, et ce à tous les stades de son élaboration.

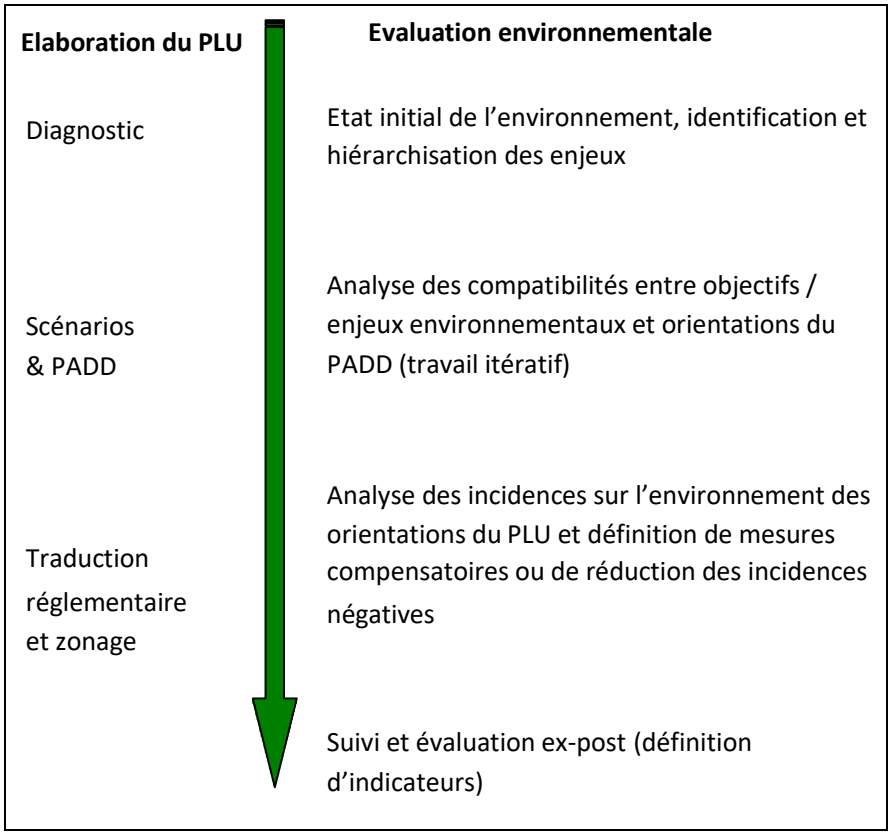
Cette démarche impose un principe d'auto-évaluation, de prise de conscience et de responsabilisation face aux grands projets de planification urbaine. Le processus d'évaluation environnementale du PLU se fonde sur une méthode itérative qui doit s'articuler autour de 3 principes généraux :

- Connaître les enjeux environnementaux du territoire et les hiérarchiser. Certains points de vigilance peuvent alors faire l'objet d'une attention plus particulière.
- Identifier les incidences des dispositions envisagées et favoriser des choix ayant le souci de la qualité environnementale. C'est une démarche prospective qui doit aider à la formalisation du projet.
- Mener une concertation tout au long du projet avec le public et les autorités. C'est l'assurance d'une approche transparente et transversale.

L'article R 414-23 de Code de l'Environnement précise le contenu attendu de l'étude d'incidences et indique que l'évaluation reste proportionnée à l'importance du document et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence ainsi qu'à l'état des connaissances à la date d'élaboration de cette étude.

Le rapport de présentation d'un PLU soumis à évaluation environnementale est régi par les articles R.151-1 à R.151-5 du Code de l'Urbanisme.

L'évaluation environnementale est issue de la Directive européenne du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, qui a été transposée dans le droit français par l'Ordonnance du 3 juin 2004 puis le Décret du 27 mai 2005. Elle fait l'objet d'un avis spécifique du Préfet qui porte sur la qualité de l'évaluation et aussi sur la prise en compte effective de l'environnement dans le document arrêté.



III. Contexte administratif communal et intercommunal

1. Contexte intercommunal

La commune de La Farlède appartient à la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau (CCVG) depuis sa création en 1995. Cette intercommunalité présidée par Mr François AMAT regroupe actuellement les cinq communes du canton (Solliès-Pont**,** Solliès-Ville**,** Solliès-Toucas**,** Belgentier, **La Farlède**), ce qui rassemble 31 012 habitants en 2015 (30 830 habitants en 2017) sur un territoire d'une superficie de 83,61 km², soit une densité moyenne de 370 habitants par hectare.

La CCVG assure ainsi :

- Des compétences obligatoires qui sont l'aménagement de l'espace et le développement économique (subventions, gestion des zones économiques...).
- Des compétences optionnelles : la protection et mise valeur de l'environnement par la gestion des eaux usées, la gestion et la protection des eaux du Gapeau, la réalisation et le financement d'un plan de débroussaillement, et l'élimination et la valorisation des déchets ménagers, la politique du logement et du cadre de vie social (ce qui s'est notamment traduit par l'élaboration d'un PLH intercommunal adopté définitivement par la délibération n°13/10/31-11)
- Des compétences facultatives : la construction, l'entretien et le fonctionnement de certains des équipements culturels, sportifs et d'enseignement, ainsi que l'aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire.

Au sein du syndicat mixte, la CCVG travaille à l'élaboration et au suivi du schéma de cohérence territoriale SCoT Provence Méditerranée qui porte sur l'ensemble des 32 communes de l'aire toulonnaise.

2. Contexte communal

Située en région Provence Alpe Côte d'Azur (PACA) dans le département du Var, La Farlède est implantée au Nord de l'axe Toulon – Hyères, à environ 13 km de ces deux villes. Implantée au pied du mont Coudon, la commune s'étend dans la vallée du Gapeau sur 838.7 hectares.

Le territoire communal est entouré par la commune de Solliès Ville au nord et à l'ouest (limite par le ruisseau du Gapeau), la commune de la Valette au sud-ouest, la commune de la Garde au sud, et la commune de la Crau au sud-e

Chapitre 2 : Plans et programmes supra-communaux

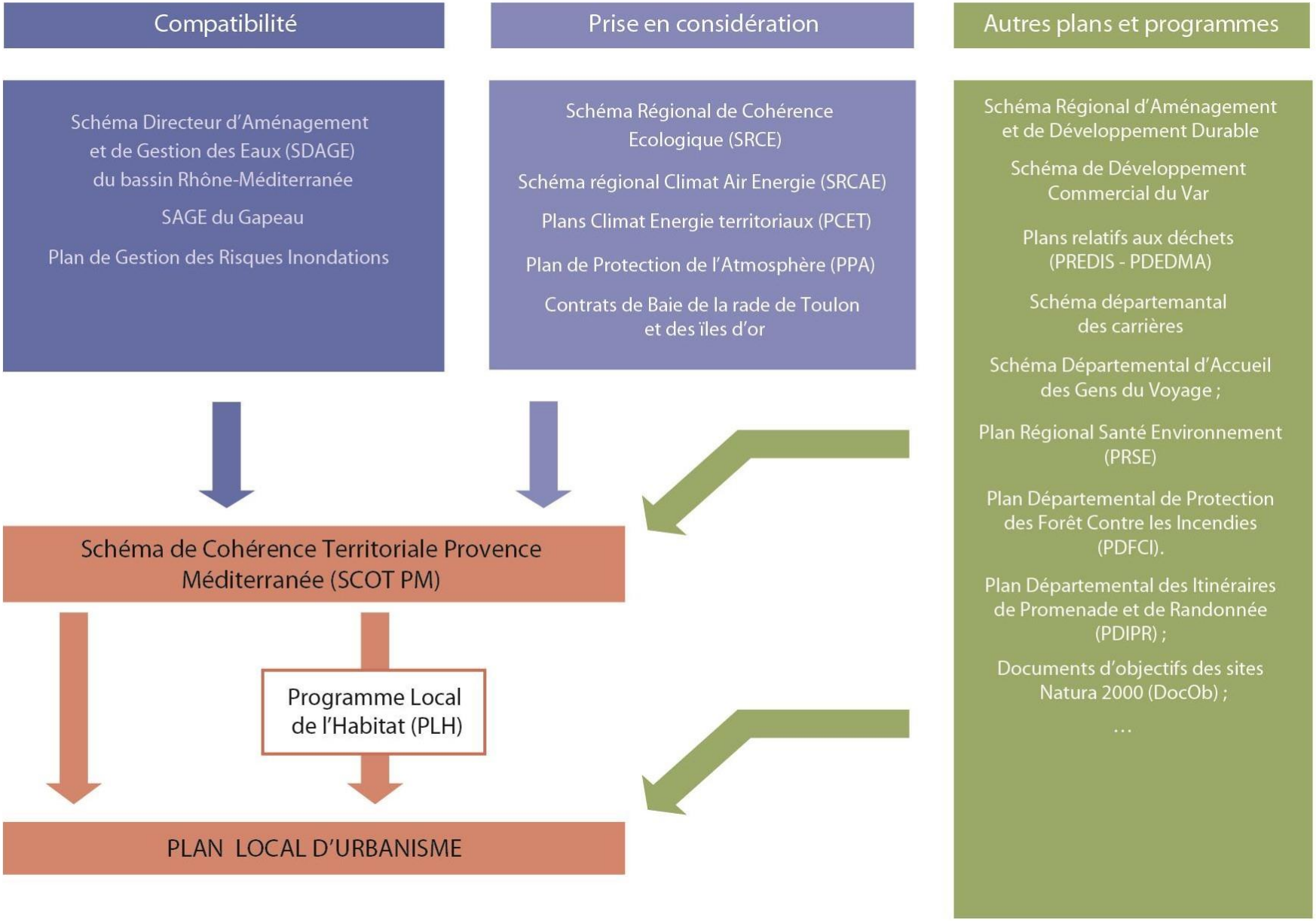
I. Présentation du principe d'articulation des documents

L'aménagement du territoire communal de La Farlède est soumis au respect du cadre réglementaire en termes de planification. Ce cadre réglementaire impose l'articulation et la compatibilité des documents d'urbanisme les uns avec les autres.

En effet, en application de l'article L131-4 du Code de l'Urbanisme :
Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :
1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;
2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;
3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;
4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;
5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4.

Et, en application de l'article L111-1-1 du Code de l'Urbanisme :
Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement.

Il existe ainsi une hiérarchie entre les différents documents de planification et des exigences de compatibilité entre ces différents documents.


Compatibilité
Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée
SAGE du Gapeau
Plan de Gestion des Risques Inondations
Prise en considération
Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)
Schéma régional Climat Air Energie (SRCAE)
Plans Climat Energie territoriaux (PCET)
Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)
Contrats de Baie de la rade de Toulon et des îles d'or
Autres plans et programmes
Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable
Schéma de Développement Commercial du Var
Plans relatifs aux déchets (PREDIS - PDEDMA)
Schéma départemantal des carrières
Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage ;
Plan Régional Santé Environnement (PRSE)
Plan Départemental de Protection des Forêt Contre les Incendies (PDFCI).
Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) ;
Documents d'objectifs des sites Natura 2000 (DocOb) ;
…
Schéma de Cohérence Territoriale Provence Méditerranée (SCOT PM)
Programme Local de l'Habitat (PLH)
PLAN LOCAL D'URBANISME

II. Plans et programmes avec lesquels le PLU doit être compatible

1. Le Schéma de cohérence territoriale Provence Méditerranée (SCoT)

La Farlède fait partie des 32 communes qui constituent le Schéma de Cohérence Territoriale Provence Méditerranée (SCoT PM) dont la révision a été approuvée le 6 septembre 2019, et se répartissent comme suit dans différentes intercommunalités :

- Les communes de la communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranéee (Carqueiranne, Toulon, Hyères, Le Revest-les-Eaux, La Valette, La Garde, Le Pradet, Saint-Mandrier-sur-Mer, Ollioules, Six-Fours-les-Plages, La Seyne-sur-Mer et la Crau)
- Les communes de la **communauté de communes de La Vallée du Gapeau** (Solliès-Pont, Belgentier, Solliès-Toucas, Solliès-Ville, **La Farlède**)
- Les communes de la communauté de communes Sud Sainte Baume (Evenos, Riboux, Le Castellet, Signes, Le Beausset, Saint-Cyr-sur-Mer, La Cadière d'Azur, Bandol, Sanary)
- Les communes de la communauté de communes Méditerranée Porte des Maures (Bormes-les-Mimosas, Collobrières, La Londe-les-Maures, Pierrefeu-du-Var, Cuers, le Lavandou)

Le périmètre du SCoT Provence Méditerranée s'étend ainsi sur 125 286 hectares, de la mer Méditerranée à l'arrière-pays, pour 561 870 habitants (INSEE 2010). Au titre de l'article L 153-9 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale.

Le rapport de présentation doit donc justifier de la compatibilité du PLU avec les dispositions du SCoT.

Le SCoT Provence Méditerranée permet d'organiser et d'améliorer au niveau intercommunal le fonctionnement de l'aire toulonnaise, en maintenant un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles.

Le nouveau SCoT s'articlule autour de quatre objectifs :

- **Objectif 1 : Encadrer et structurer le développement pour ménager le territoire** afin d'assurer d'une part, l'équilibre entre la préservation des espaces naturels, forestiers et agricoles et d'autre part, la lisibilité de l'organisation spatiale du territoire et d'un développement urbain maîtrisé.
- **Objectif 2 : Fixer les axes du développement**, en affirmant l'ambition métropolitaine, en fixant les principes de la localisation préférentielle des emplois au service de la mixité fonctionnelle et du dynamisme des centres-villes, en répondant aux besoins en logements et en poursuivant le développement des alternatives à l'usage individuel de l'automobile.
- **Objectif 3 : Poursuivre l'amélioration du cadre de vie et devenir un territoire reconnu du «bien-être» ; relever le défi de la transition énergétique**, en apaisant la ville, en veillant à la qualité des espaces publics, des paysages urbains et notamment ceux en entrées de ville, en diminuant les nuisances et en visant un modèle urbain à la fois compact et vert, en relevant le défi de la transition énergétique en diminuant les consommations d'énergie et en augmentant la part des énergies renouvelables.
- **Objectif 4: Planifier un développement qui compose avec les risques, réduise la vulnérabilité au changement climatique et assure une gestion durable des ressources**, en assurant la sécurité des biens et des personnes, en préservant et en valorisant les ressources, en gérant et en valorisant les déchets dans une logique d'économie circulaire.

2. Le Programme Local de l'Habitat

Créés par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983, la première génération des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) n'avait qu'une portée juridique et opérationnelle limitée.

La loi du 14 novembre 1996 les a rendus obligatoires dans les agglomérations ou communes comprenant sur leur territoire des zones urbaines sensibles. La loi sur la Solidarité et le Renouvellement Urbain de décembre 2000, a considérablement renforcé leur portée juridique. Elle précise que les PLH s'appliquent aux communes de plus de 5 000 habitants hors zones agglomérées et aux communes de plus de 3 500 habitants dans les zones agglomérées (hors Ile-de-France). Elle permet aussi la réalisation de PLH intercommunaux.

Le PLH définit « les objectifs et les principes d'une politique visant àrépondre aux besoins en logements et à favoriser la mixité sociale en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements ». Il définit etmet en œuvre une politique locale de l'habitat, déterminant de ce fait un dispositif d'actions publiques visant à réduire les déséquilibres constatés auniveau local et à créer de nouvelles dynamiques. De plus, il répartit l'objectif global de réalisation de logements sociaux entre l'ensemble des communes-membres d'un EPCI ainsi que le versement des pénalités au budget de l'EPCI. La durée de validité d'un PLH est de minimum 5 ans.

Le PLH doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) et le Plan d'Action départemental pour le Logement des Personnes Défavorisées (PALPD) et s'impose aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et cartes communales.

Un programme local de l'habitat, tel que défini par le code de la construction et de l'habitation, comporte trois parties : diagnostic, orientations, programme d'actions. Les orientations consistent en l'énoncé des principes et les objectifs du programme, elles doivent notamment indiquer :

- « les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat,
- Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières,
- Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements sociaux,
- Les secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires,
- La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine [...],
- Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées,
- Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des étudiants »

Lancé en 2009, la dynamique intercommunale d'élaboration d'un PLH s'est traduite par la validation en juin 2012 du diagnostic et du document d'orientations. Ces deux documents ont mis en évidence la forte carence de logements sociaux sur le territoire de la CCVG, et plus particulièrement sur le territoire communal de Solliès-Pont (400 demandes). De même, l'offre d'accession à la propriété en collectif, collectif intermédiaire et maison de ville est insuffisante. Enfin, le marché du locatif ne correspond pas aux attentes de la population.

L'adoption définitive du PLH intercommunal a ensuite été ratifiée par la délibération n°13/10/31-11.

Les enjeux et priorités déclinés dans le document d'orientations sont :

- **Orientation 1** : Mettre en place un programme d'actions foncières répondant aux objectifs du PLH
- **Orientation 2 :** Cibler la production au plus près des besoins non satisfaits et contribuer à l'équilibre du peuplement des communes
- **Orientation 3** : Valoriser le parc et les quartiers existants
- **Orientation 4 :** Promouvoir la cohésion sociale et territoriale
- **Orientation 5 :** Faire de l'habitat le levier d'une politique de développement durable
- **Orientation 6 :** Mettre en place les moyens de mise en œuvre et de suivi

En termes de production, les besoins en termes de logements sont estimés à 100 logements par an afin d'atteindre le « point d'équilibre », c'est-à-dire le maintien de la population déjà implantée sur le territoire communal.

	Besoins annuels en logements pour atteindre le « point d'équilibre[1] »
Belgentier	9
La Farlède	26
Solliès-Pont	43
Solliès-Toucas	14
Solliès-ville	9
CCVG	100

Les superficies nécessaires à cette production dépendent fortement de la forme urbaine choisie et du type d'opération, comme le rappelle le tableau ci-dessous extrait du document d'orientations du PLH intercommunal

Diversité des formes urbaines et densité

Pour une opération programmant 100logements le nombre d'hectares consommés est très différent suivant les formes urbaines retenues

Cas	Lotissement classique 10lgts/ha	Individuel dense R+1 15/20lgts/ha	Individuel Très dense Collectif interm. R+2 50lgts/ha	Petit collectif R+2/R+3 60lgts/ha	Collectif R+4/R+5 80/100lgts/ha	Nbre d'hectares consommés
1	100					**10 hectares**
2		40	50	10		**3,5 hectares**
3		15	25	60		**2,5 hectares**
4				20	80	**1,5 hectares**

[1] *Les besoins dans le cadre du point d'équilibre correspondent aux logements à construire pour maintenir la population sur le territoire. Ils dépendent de l'évolution de la taille des ménages et de l'évolution du parc de logements.*

3. Le Plan de Déplacement urbain (PDU)

La commune de la Farlède n'est pas concernée par un PDU, mais le SCOT Provence Méditerrannée intègre un volet de développement des transports collectifs.

4. Les Plans de Prévention des Risques (PPR)

Les Plans de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) ont été institués par la loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt et à la prévention des risques majeurs, modifiée par la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.
Leur contenu et leur procédure d'élaboration ont été fixés par le décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995. Ces dispositions législatives ont été intégrées dans le titre VI du code de l'environnement (ordonnance n° 200.914 du 18 septembre 2000). Les assurés exposés à un risque ont à respecter certaines règles de prescriptions fixées par les PPR, leur non-respect pouvant entraîner une suspension de la garantie-dommages ou une atténuation de ses effets (augmentation de la franchise).

Les PPR sont établis par l'Etat et ont valeur de servitude d'utilité publique. Ils sont opposables à tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol. Les documents d'urbanisme doivent respecter leurs dispositions et les annexer. Ils traduisent l'exposition aux risques de la commune dans l'état actuel et sont susceptibles d'être modifiés si cette exposition devait être sensiblement modifiée à la suite de travaux de prévention de grande envergure.
Les PPR ont pour objectif une meilleure protection des biens et des personnes et une limitation du coût pour la collectivité de l'indemnisation systématique des dégâts engendrés par les phénomènes.

Les PPR ont pour objet, en tant que de besoin (article L.562-1 du code de l'environnement) :

- de délimiter des zones exposées aux risques en fonction de leur nature et de leur intensité ; dans ces zones, les constructions ou aménagements peuvent être interdits ou admis avec des prescriptions ;
- de délimiter des zones non directement exposées aux risques, mais dans lesquelles toute construction ou aménagement pourrait aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux ;
- de définir les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde incombant aux collectivités publiques et aux particuliers ;
- de définir les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions (ou ouvrages) existants devant être prises par les propriétaires exploitants ou utilisateurs concernés.

Le PPR vaut servitude d'utilité publique. A ce titre, il doit être annexé au plan local d'urbanisme (article L.126-1 du code de l'urbanisme) et les zones de risques naturels doivent apparaître dans les documents graphiques de ce plan local d'urbanisme (article R-123-18 2° du code de l'urbanisme).

4.1. Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi)

Depuis 1992, l'Etat a redéfinit très profondément sa politique sur la gestion de l'eau. Une gestion équilibrée de la ressource, une volonté très affirmée de réduire la vulnérabilité des zones inondables, associée à une politique d'incitation à la restauration des cours d'eau font partie des grands principes qui ont guidé cette réforme.
En matière de prévention des inondations et de gestion des zones inondables, l'Etat a défini sa politique dans la circulaire interministérielle du 24 janvier 1994. Cette circulaire est articulée autour des trois principes suivants :

- interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses et les limiter dans les zones inondables ;
- contrôler strictement l'extension de l'urbanisation dans les zones d'expansion de crue ;
- éviter tout endiguement ou remblaiement nouveau qui ne serait justifié par la protection des lieux fortement urbanisés.

La commune est concernée par le risque inondation, puisqu'elle est bordée par le Gapeau soumis à un risque d'inondation de type torrentiel. Elle disposait d'un plan de prévention des risques d'inondation approuvé le 19 janvier 2004. Ce PPRI a été annulé par un arrêt de la cour administrative

d'appel de Marseille datant du 15 janvier 2010. Néanmoins, ce document fait toujours référence en matière de risques d'inondation.
Une nouvelle procédure d'élaboration des PPRI de la vallée du Gapeau a été lancée, et l'arrêté de prescription pour la commune de La Farlède a été signé par le préfet le 26 novembre 2014. C'est le pôle risque du service de l'aménagement durable de la DDTM du Var qui est en charge de l'instruction de ces PPRI.
Un PPRI anticipé est applicable permettant de couvrir le territoire de règles applicables en la matière pendant le processus d'élaboration de nouveau PPRI.

4.2. Le Plan d'Exposition aux Risques de mouvements de terrain

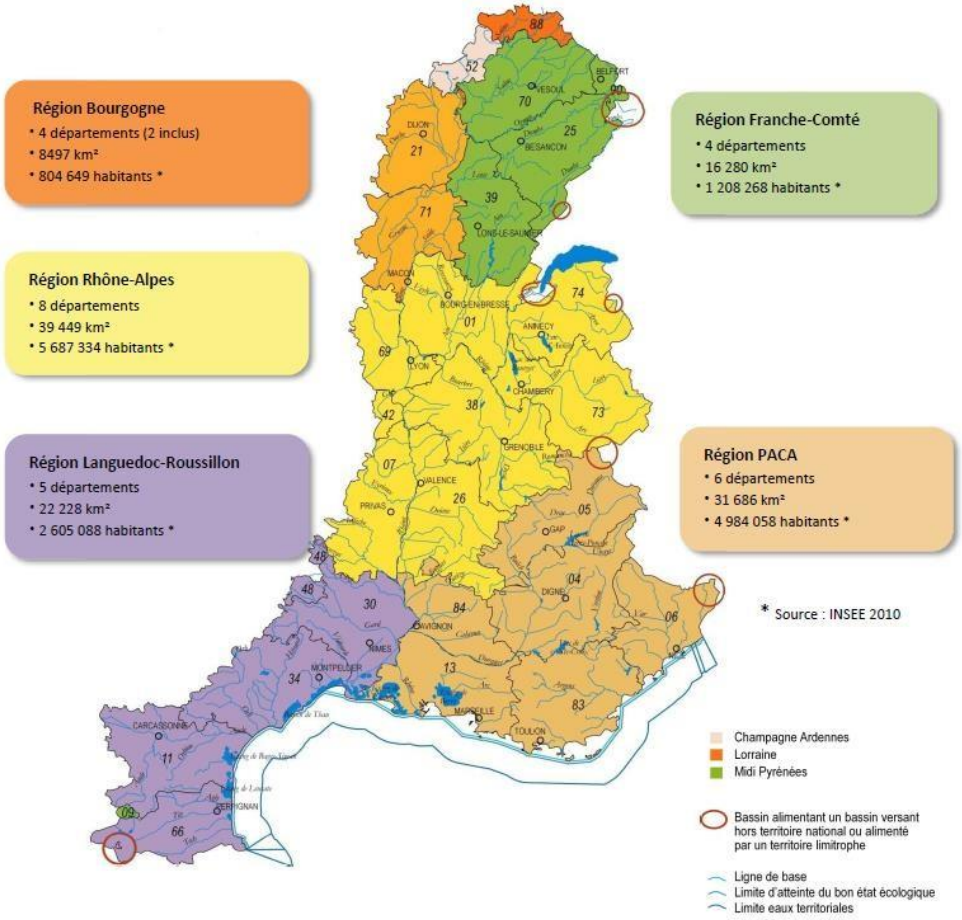
La commune est concernée par un Plan d'Exposition aux Risques naturels (P.E.R.), institué, par arrêté préfectoral en date du 11 janvier 1989. Ce document vaut P.P.R. mouvements de terrain (plan de prévention des risques) selon les dispositions de l'article L.562-6 du code de l'environnement.

5. Le Schéma directeur de l'aménagement et de la gestion des eaux Rhône Méditerranée2016-2021 (SDAGE)

Prévu par l'article L.212-1 et L 212-6 du code de l'environnement, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du bassin Rhône Méditerranée est un outil de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et le respect de la Directive Cadre sur l'Eau. Il s'agit d'un document d'aménagement stratégique dont les principales orientations s'appliquent directement au P.L.U.

Le SDAGE 2016-2021 se décline en neuf orientations fondamentales :

- S'adapter aux effets du changement climatique ;
- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
- Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques ;
- Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics de d'eau et d'assainissement ;
- Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau ;
- Lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé ;
- Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides ;
- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau en anticipant l'avenir,
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.



Projet de SDAGE 2016-2021 du bassin Rhône-Méditerranée adopté par le comité de bassin du 19 septembre 2014

Le SDAGE précise en outre que les documents d'urbanisme, notamment les P.L.U., doivent :

- limiter ou conditionner le développement de l'urbanisation dans les secteurs où l'atteinte du bon état des eaux est remise en cause, notamment du fait de rejets polluants (milieu sensible aux pollutions, capacités d'épuration des systèmes d'assainissements des eaux résiduaires urbaines saturées ou sous équipées) ou du fait de prélèvements dans les secteurs en déficit chronique de ressource en eau ;
- limiter l'imperméabilisation des sols et encourager les projets permettant de restaurer des capacités d'infiltration, à la fois pour limiter la pollution des eaux en temps de pluie et pour réduire les risques d'inondations dus au ruissellement ;
- protéger les milieux aquatiques (zones humides et espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques), les zones de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable et les zones d'expansion des crues par l'application de zonages adaptés. Le S.D.A.G.E. a identifié Cannes comme étant un territoire vulnérable au changement climatique pour l'enjeu disponibilité en eau. Des économies (mesures sans regret) doivent être mises en place et les usages existants doivent être raisonnés. Ces territoires peuvent développer des usages sous réserve d'avoir vérifié qu'ils ne remettaient pas en cause l'équilibre quantitatif ;
- s'appuyer sur des schémas "eau potable", "assainissement" et "pluvial" à jour. Les objectifs de rendements de réseaux d'eau potable prévus aux articles L. 2224-7-1 du code général des collectivités territoriales et D. 213-74-1 du code de l'environnement doivent être atteints au plus tard fin 2021. A défaut, les urbanisations nouvelles ne seront pas possibles.

6. Le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux du Gapeau (SAGE) en cours d'élaboration

Le Syndicat Mixte du Bassin Versant du Gapeau a été créé le 3 février 2014 par arrêté préfectoral entre les communautés de communes Val d'Issole (pour la commune de Méounes-les-montrieux) et de la vallée du Gapeau (pour les communes de Belgentier, La Farlède, Solliès-pont, Solliès-toucas, Solliès-ville) et les communes de Carnoules, Collobrières, Cuers, La Crau, Hyères, Pierrefeu-du-var, Pignans, Puget-ville et Signes.

Le périmètre du SAGE a été modifié par arrêté préfectoral du 09 janvier 2015 à la commune de La Londe les Maures.

Volet Quantité : développer une gestion quantitative des ressources en cohérence avec le développement socio-économique :

Enjeux prioritaires :

- Optimisation de la gestion des canaux gravitaires pour limiter l'impact local des prélèvements
- Recherche de solutions pour garantir la sécurisation des ressources pour l'eau potable, notamment à l'amont du bassin versant
- Amélioration des connaissances sur le fonctionnement et l'utilisation des ressources

Enjeux secondaires :

- Mise en place d'une négociation avec la SCP pour assurer la sécurisation des ressources en eau pour l'AEP et l'irrigation
- Régulation des prélèvements agricoles pour assurer un partage équitable de la ressource entre usagers et prévenir les conflits entre arrosants / mise en place d'un protocole de gestion en période de crise
- Adaptation des prélèvements dans les ressources superficielles pour respecter les débits objectifs d'étiage
- Suivi quantitatif des ressources pour anticiper les effets du changement climatique et assurer la pérennité d'utilisation des ressources

Les objectifs :

- Objectif 1.1 : Mettre en place une gestion collective des ressources superficielles qui permette le respect des milieux aquatiques
- Objectif 1.2 : Assurer la durabilité de la nappe alluviale du Gapeau, classée ressource majeure pour l'AEP
- Objectif 1.3 : Prévenir les conflits d'usages
- Objectif 1.4 : Améliorer la sécurisation de l'eau sur le territoire
- Objectif 1.5 : Sensibiliser l'ensemble des usagers à l'utilisation économe des ressources en eau (particulier, collectivité, touriste, etc.)
- Objectif 1.6 : Améliorer les connaissances sur les ressources et les prélèvements

Volet Qualité : atteindre le bon état des masses d'eau

Enjeux prioritaires :

- La gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales
- L'amélioration des connaissances sur la qualité des ressources en eau du territoire

Enjeux secondaires :

- L'amélioration des équipements et réseaux d'assainissement collectif
- L'amélioration des équipements d'assainissement non collectif
- L'intrusion d'eau saline des alluvions
- La réduction des pollutions d'origine agricole
- La réduction des pollutions émises par les centres équestres
- L'application de la réglementation en matière de prévention des pollutions de l'eau
- La réduction des pollutions industrielles
- Le maintien de la qualité des eaux de baignade

Les objectifs :

- Objectif 2.1.1 : Améliorer l'état qualitatif des masses d'eau en agissant sur les pressions identifiées prioritaires : accompagner les acteurs vers des bonnes pratiques
- Objectif 2.1.2 : Améliorer l'état qualitatif des masses d'eau en agissant sur les pressions identifiées prioritaires: encadrer les usages les plus impactants
- Objectif 2.1.3 : Améliorer l'état qualitatif des masses d'eau en agissant sur les pressions identifiées prioritaires: gérer les flux de polluants cumulés
- Objectif 2.2 : Restaurer et préserver les captages en eau potable du territoire
- Objectif 2.3 : Améliorer le suivi et les connaissances sur la qualité des masses d'eau

Volet Milieux Aquatiques : restaurer et préserver les milieux aquatiques pour retrouver l'équilibre fonctionnel du bassin versant

Enjeux prioritaires :

- La restauration de la continuité écologique
- L'amélioration de l'hydromorphologie des cours d'eau
- La protection des zones humides
- La mise en valeur patrimoniale des ressources en eau

Enjeux secondaires :

- La restauration et la préservation des espaces de bon fonctionnement
- La maîtrise de la prolifération des espèces exotiques envahissantes
- La gestion de l'érosion du littoral
- L'entretien de la ripisylve
- L'amélioration des connaissances sur le fonctionnement des milieux aquatiques
- La préservation des milieux naturels maritimes et continentaux

Les objectifs :

- Objectif 3.1 : Rétablir la continuité écologique sur les secteurs prioritaires
- Objectif 3.2 : Créer une appropriation du bassin versant pour favoriser la restauration et la préservation des milieux aquatiques
- Objectif 3.3 : Améliorer la résilience des cours d'eau (restauration de l'hydromorphologie, gestion des espèces invasives, espaces de bon fonctionnement, etc.)
- Objectif 3.4 : Protéger les secteurs à enjeux naturels
- Objectif 3.5 : Mettre en œuvre une gestion des sédiments à l'échelle du bassin
- Objectif 3.6 : Améliorer les connaissances sur les milieux aquatiques

Volet inondation : mettre en œuvre une gestion des inondations intégrée

Enjeux prioritaires :

- La valorisation des zones d'expansion de crue (ZEC) et la restauration des restanques

Enjeux secondaires :

- L'aménagement du territoire et de l'occupation du sol
- La recherche de stratégies d'entretien voire de renaturation des cours d'eau efficaces et adaptées à la diversité des situations
- La gestion quantitative des eaux pluviales cohérente à l'échelle du bassin versant
- Le développement de la solidarité amont-aval entre communes

Les objectifs :

- Objectif 4.1 : Mettre en cohérence la gestion des inondations avec la gestion des milieux aquatiques à l'échelle du bassin versant
- Objectif 4.2 : Limiter l'aléa inondation lié au ruissellement et au débordement des cours d'eau
- Objectif 4.3 : Développer la culture du risque inondation
- Objectif 4.4 : Réduire la vulnérabilité des biens et des personnes
- Objectif 4.5 : Développer une solidarité de bassin

Volet gouvernance : assurer une gouvernance efficace à l'atteinte des objectifs du SAGE

Enjeux prioritaires :

- Coordination du SAGE avec démarches liées à la préservation de l'environnement et à l'aménagement
- Coordination du SAGE avec les démarches liées à la gestion du risque inondation
- Préparation de la réforme GEMAPI
- La pérennisation de la concertation sur le territoire au-delà de la démarche d'élaboration du SAGE

Enjeux secondaires :

- La mutualisation de la communication

Les objectifs :

- Objectif 5.1 : Assurer la mise en œuvre efficiente du SAGE
- Objectif 5.2 : Coordonner les démarches liées à l'eau et à l'aménagement au niveau local
- Objectif 5.3 : Améliorer les connaissances du bassin versant et assurer leur diffusion à l'ensemble des acteurs
- Objectif 5.4 : Associer l'ensemble des acteurs à la démarche

7. Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) et le Territoire à Risque Important inondation (TRI)

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) est l'outil de mise en œuvre de la directive inondation. Il vise à :

- Encadrer l'utilisation des outils de la prévention des inondations à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée ;
- Définir des objectifs priorisés pour réduire les conséquences négatives des inondations des 31 Territoires à Risques Important d'inondation du bassin Rhône-Méditerranée.

Le PGRI traite d'une manière générale de la protection des biens et des personnes. Que ce soit à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée ou des TRI, les contours du PGRI se structurent autour des 5 grands objectifs complémentaires :

- le respect des principes d'un aménagement du territoire qui intègre les risques d'inondation ;
- La gestion de l'aléa en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques ;
- L'amélioration de la résilience des territoires exposés ;
- L'organisation des acteurs et des compétences pour mieux prévenir les risques d'inondation ;
- Le développement et le partage de la connaissance.

A l'échelle du Territoire à Risque Important d'Inondation « Toulon-Hyères » des objectifs spécifiques sont assignés en fonction des 5 Grands Objectifs établis par le PGRI.

GO 1 : Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation

- Améliorer la prise en compte du risque d'inondation dans les SCOTs et les PLUs (communaux et intercommunaux)
- Intégration du REX Var 2014 dans la programmation et la révision des PPRI sur le périmètre de la SLGRI et harmoniser les pratiques
- Travailler à une doctrine commune pour la prise en compte du ruissellement dans la planification et la pratique d'urbanisme
- Élaborer un ou plusieurs schéma(s) directeur(s) d'assainissement pluvial intercommunal(aux)
- Travailler à l'élaboration de PPRL

GO 2 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

- Veiller à la mise en œuvre des dispositions du SAGE Gapeau ; pour les cours d'eau hors SAGE, travailler plus avant à la préservation des espaces stratégiques des cours d'eau (zones d'expansion de crues et espaces de mobilité)
- Réaliser le suivi des actions spécifiques prévues pour le barrage de Dardennes (confortement de la structure, respect des consignes en cas de crue)

GO 3 : Améliorer la résilience des territoires exposés

- Sur les cours d'eau non réglementés (hors Gapeau), développer et accompagner les démarches d'amélioration de surveillance et d'alerte ;
- Doter l'ensemble des communes de la stratégie du périmètre de DICRIM, PCS voire de PCS inter-communaux ;
- Développer les diagnostics de vulnérabilité sur les ouvrages et les réseaux sensibles et stratégiques en matière de gestion de crise.

GO 4 : Organiser les acteurs et les compétences

- Structurer la gouvernance pour le TRI Toulon-Hyères
- Favoriser l'émergence d'un PAPI Gapeau en lien les contrats de Baie et le SAGE Gapeau.

GO 5 : Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation

- Améliorer et harmoniser la connaissance de l'aléa (pour différentes occurrences) et du risque de submersion marine ;
- Travailler à une connaissance globale et homogène du risque d'inondation à l'échelle du SCOT pour une meilleure prise en compte de ce risque dans ce document de planification stratégique ;
- Veiller à disposer d'éléments de connaissance sur le risque de ruissellement ;
- Identifier les sites stratégiques pour les repères de crues et réfléchir à des formats «nouvelles technologies» ;
- Développer l'utilisation des réseaux sociaux pour l'information préventive et la communication vers les populations en crise et post-crise ;
- Mobiliser le tissu associatif (associations environnementales, comités de quartier...) pour toucher et sensibiliser au plus près des citoyens sur le risque d'inondation.

8. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) est un document de planification qui, à l'échelle régionale, précise la stratégie, les objectifs et les règles fixées par la Région dans plusieurs domaines de l'aménagement du territoire.
Il identifie trois enjeux transversaux qui se déclinent en ligne directrice.

Enjeux transversaux	Eléments de ruptures		Lignes directrices
Concilier attractivités économique et résidentielle du territoire	Changer le modèle de Développement territorial *pour une région attractive pour les entreprises et la population*		Renforcer et pérenniser l'attractivité régional
Améliorer la vie quotidienne en préservant les ressources et en réduisant la vulnérabilité	Rompre avec les logiques de consommation extensive des ressources naturelles *pour une région résiliente*		Maîtriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau
Conjuguer l'opportunité de la métropolisation avec l'exigence d'un développement équilibré des territoires	Atténuer les logiques de concurrence territoriale *pour une région solidaire*		Conjuguer égalité et diversité pour des territoires solidaires et accueillants

Ces trois lignes directrices sont déclinées en axes et orientations puis en objectifs qualitatifs ou quantitatifs pour 2030 et 2050. Le SRADDET comporte *in fine* 68 objectifs (et 52 règles d'application) à traduire dans les documents d'urbanisme des territoires.

Les ambitions clefs sont :

- atteindre un taux moyen de **croissance démographique de 0,4 %** à l'horizon 2050, axé de manière privilégiée sur la population active. Pour cela, elle ambitionne aussi une hausse du taux d'emploi par rapport au taux actuel d'ici 2030, grâce à la mise en œuvre de son schéma de développement économique (SRDEII) ;
- **produire 30 000 logements par an** en résidences principales ;
- Diminuer de moitié le rythme de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers par rapport à 2006-2014 (soit 375 ha / an) et de concentrer les nouveaux développements en zones urbaines ;
- préserver 1,66 millions d'hectare de la trame verte (84%) ;
- Structurer le développement territorial en s'appuyant sur trois niveaux de centralités urbaines à conforter et à structurer : les centralités métropolitaines, les centres régionaux, les centres locaux et de proximité.

Le SRADDET PACA a été adopté le 26 juin 2019 par l'assemblée régionale et doit encore être approuvé par arrêté du préfet de région afin de devenir opposable aux documents d'urbanisme. En l'état, il n'est pas encore opposable au P.L.U. de Cannes. De plus, le S.Co.T.'Ouest devant faire office de S.Co.T. intégrateur, il convient d'attendre que le S.Co.T. soit approuvé pour vérifier si une mise en compatibilité est nécessaire.

III. Plans et programmes que le PLU doit prendre en compte

1. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

L'élaboration du SRCE, copilotée par l'Etat et la Région, a démarré fin novembre 2011, par la désignation d'un groupement de maîtrise d'œuvre regroupant diverses compétences. L'année 2013 a été consacrée aux consultations et enquête publique. Le SRCE a été approuvé en juillet 2014.

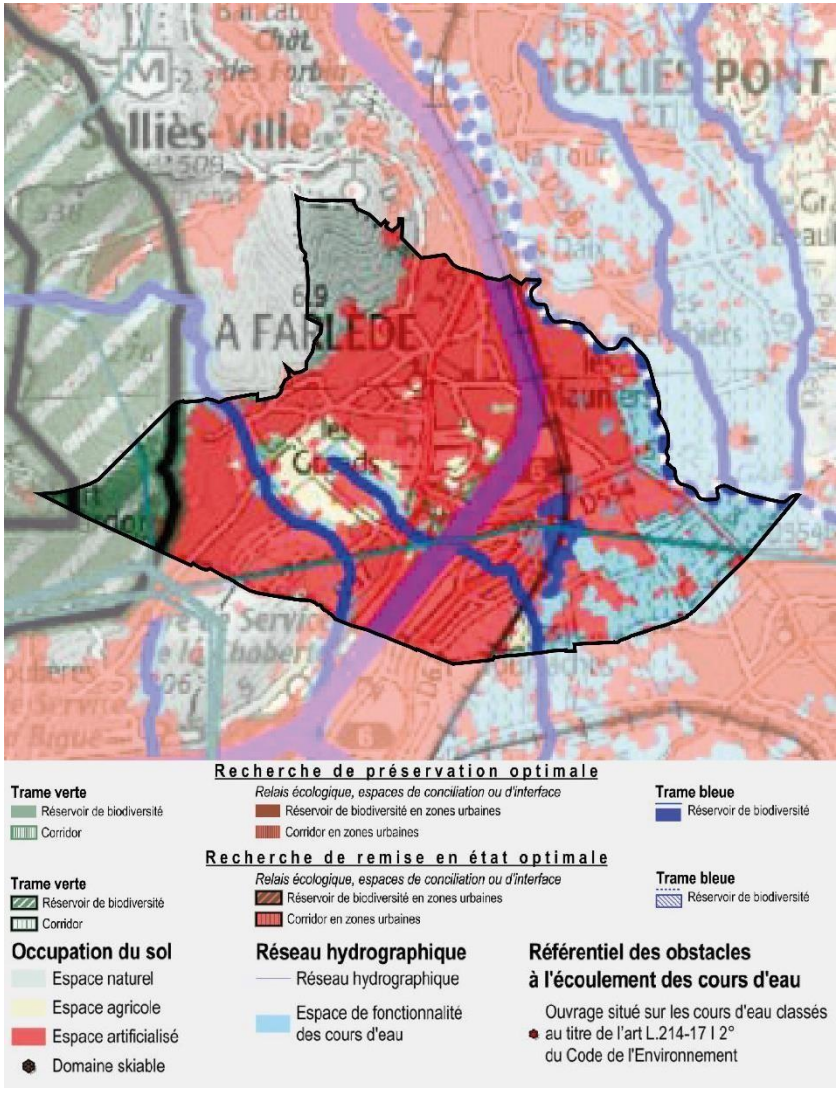
Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) est le document qui identifie, à l'échelle régionale, les réservoirs de biodiversité et les corridors qui les relient entre eux, constituant la Trame Verte et Bleue (TVB) du territoire.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) PACA, approuvé par arrêté préfectoral en novembre 2014, définit des objectifs de remise en état ou de préservation :

- Les éléments de la TVB subissant une pression importante doivent faire l'objet d'une « recherche » de remise en état optimale ;
- Les éléments de la TVB pour lesquels l'état de conservation des fonctionnalités écologiques est jugé meilleur (au regard des pressions) doivent faire plutôt l'objet d'une « recherche de préservation optimale », afin de ne pas dégrader les bénéfices présents

Il comprend :

- Une présentation et une analyse des enjeux régionaux relatifs aux continuités écologiques sur la base d'un diagnostic des continuités écologiques
- La cartographie de la trame verte et bleue d'importance régionale
- Un plan d'actions, constitué de mesures contractuelles permettant d'assurer la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques et d'un dispositif d'accompagnement à leur mise en œuvre locale.



Le Schéma Régional Climat-Air Energie (SRCAE)

Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) constitue l'un des principaux schémas de planification mis en place par les lois Grenelle 1 et 2.
Le SRCAE, élaboré en application de la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, est un cadre stratégique visant à renforcer la cohérence des politiques territoriales en matière d'énergie, de qualité de l'air et lutte contre les effets des changements climatiques. Le SRCAE de la région Provence – Alpes – Côte d'Azur a été approuvé par arrêté préfectoral en juillet 2013.

Le SRCAE doit définir, à partir d'états des lieux, des objectifs et des orientations aux horizons 2020 et 2050 en termes :

- De développement des énergies renouvelables
- De maitrise des consommations énergétiques
- De réduction des émissions de gaz à effet de serre
- De qualité de l'air et de réduction des émissions de polluants atmosphériques, d'adaptation au changement climatique.

2. Le Plan Climat Energie du Var (PCET)

La loi relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement adoptée le 21 octobre 2008 à l'Assemblée Nationale et le 10 février 2009 par le Sénat (dite loi Grenelle 1) stipule que «l'État incitera les régions, les départements et les communes et leurs groupements de plus de 50 000 habitants à établir, en cohérence avec les documents d'urbanisme, des plans climat-énergie territoriaux avant 2012».

Pour poursuivre l'objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre, le Grenelle 2 de l'Environnement renforce les mesures d'économies d'énergie et soutient le développement des énergies renouvelables.
Dans ce contexte, le Conseil Général du Var a choisi de réaliser son Agenda 21 départemental, dont le volet « énergie » correspond au Plan Climat Énergie, actuellement en cours d'élaboration. Le premier axe d'intervention du Conseil Général concerne la sécurisation de l'approvisionnement électrique du Département, qui fait l'objet d'un Contrat d'Objectifs Ministériel(COM).

Le Plan Climat Énergie du Var répondra aux objectifs suivants :

- Réduire les émissions de gaz à effet de serre à l'échelle du territoire varois,
- Améliorer la qualité de l'air,
- Valoriser les ressources locales et renouvelables,
- Améliorer l'autonomie électrique et l'efficacité énergétique du territoire,
- S'adapter aux effets du changement climatique.

Les 3 objectifs du PCET à l'échéance 2020 sont :

- Réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) de 20%,
- Réduire la consommation énergétique globale de 20%,
- Augmenter la part des énergies renouvelables de 20%.

Commencé en 2012, le PCET du Var est actuellement en cours de construction.

3. Le Plan de Protection de l'Atmosphère de l'agglomération de Toulon

La Farlède est dans le périmètre du PPA de l'agglomération de Toulon
Le Plan de Protection de l'Atmosphère ou PPA est un plan d'actions mis en place par le préfet qui vise à définir les mesures à prendre localement pour se conformer aux normes de la qualité de l'air.

Depuis 2005, 15 zones en France dépassent les normes de la qualité de l'air pour les particules PM10 dont l'agglomération de Toulon. La Commission a donc assigné la France devant la Cour de justice de l'Union Européenne le 19 mai 2011.

Les mesures du PPA sont résumées ci-dessous :

	Description
Industrie	Réduire les émissions diffuses et canalisées de poussières Réduire les émissions d'oxydes d'azote (NOx) Réduire les émissions de COV, HAP... Améliorer des connaissances
Transport	Optimiser la gestion du trafic routier Mieux prendre en compte la qualité de l'air dans l'aménagement du territoire Inciter au report modal, au développement des Transports Public et des modes actifs Améliorer les performances des flottes de Véhicules Légers et Véhicules Utilitaires Légers et des Poids Lourds Réduire les émissions des Ports Diminuer l'impact environnemental des chantiers Améliorer le transport de marchandises
Résidentiel/ Agriculture/ Brûlage	Réduire les émissions des Installations de Combustion Réduire les émissions dues aux brûlages de déchets verts Veiller à l'articulation PPA et PCET Réduire les émissions du secteur agricole

Dans le cadre des documents d'urbanisme, l'arrêté de mise en œuvre du PPA impose :

- Que l'état initial de l'environnement expose un état de la qualité de l'air sur le territoire (à partir des données Air PACA)
- Les PLU doivent étudier la pertinence des dispositions suivantes :
- Détermination des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones d'urbanisation est subordonnée à leur desserte en TC et détermination de la densité minimale de construction ;
- Subordination de l'implantation d'équipements commerciaux à une desserte adaptée par les TC dès lors que ses équipements sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation du territoire ;
- Introduction des obligations maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés ;
- Restriction de l'implantation d'installations qui ajouteraient des émissions supplémentaires dans une zone dense déjà défavorisée du point de vue de la qualité de l'air ;
- Imposition d'actions de maitrise de l'urbanisation pour limiter l'exposition des populations dans les zones présentant des dépassements des valeurs limites en NO2 et particules, notamment pour l'implantation à proximité des grands axes routiers d'établissements sensibles et de locaux à usage d'habitation en zone non urbanisée.

4. Le plan de prévention du bruit dans l'environnement du réseau routier national du Var

Conformément à la circulaire du 23 juillet 2008 relative à l'élaboration des Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) concernant les grandes infrastructures routières, ferroviaires et aéroportuaires, le Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable de l'Aménagement des Territoires précise l'organisation de la réalisation des PPBE ainsi que leur contenu pour les infrastructures routières nationales et ferroviaires les plus circulées, en tenant compte des démarches engagées, notamment la politique nationale de résorptions des Points Noirs Bruit (PNB).

Dans le Var, il s'agit de réaliser le PPBE du réseau routier national (RRN) dont le seuil de trafic dépasse les 16 400 véhicules par jour. Ce plan, qui concerne les autoroutes A8, A50 et A57, est en cours d'élaboration par la DDTM du Var. Le document cartographie le bruit lié aux voies bruyantes dans l'objectif de mieux prévenir, traiter et réduire les nuisances sonores, mais aussi de préserver les zones dites « calmes ». Il recense les actions déjà prises ou en cours, et définit celles prévues pour les prochaines années. Il propose également une évaluation du nombre de personnes exposées à un niveau de bruit excessif et identifient les sources des bruits dont les niveaux devraient être réduits.

5. Le contrat de baie de la Rade de Toulon

Initié en 1997 par le Syndicat Intercommunal de l'Aire Toulonnaise, le Contrat de Baie a été signé le 6 septembre 2002 pour 5 ans. Il a été élaboré en concertation avec l'ensemble des acteurs de la rade de Toulon et de son bassin versant. Aujourd'hui, la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée (TPM) assure le suivi et l'animation du Contrat de Baie 2 (2013-2018).

Le Contrat de Baie a pour objectif de planifier et de mettre en œuvre un programme d'actions en faveur de la qualité des milieux aquatiques. Il décline les objectifs du SDAGE à l'échelle du bassin versant. Un suivi est réalisé à partir d'un tableau de bord. Toutefois, les objectifs du Contrat de Baie n'ont pas de portée juridique.

Les éléments ont été synthétisés pour formuler 4 enjeux et 10 objectifs :

- **Amélioration de la qualité des eaux** : Réduire les pollutions microbiologiques – Réduire les pollutions chimiques (métaux-hydrocarbures-organiques) – Réduire les pollutions pesticides et nutriments – Connaître les rejets de substances médicamenteuses
- **Gestion durable des ressources et des milieux pour le maintien des usages :** Gérer durablement la ressource en eau potable – Réduire les impacts des usages liés aux milieux aquatiques terrestres, littoraux et marins
- **Amélioration du fonctionnement naturel des écosystèmes aquatiques :** Supprimer les macrodéchets et épaves des milieux aquatiques terrestres, littoraux et marins – Restaurer, préserver et entretenir le fonctionnement normal des écosystèmes aquatiques terrestres littoraux et marins
- **Maintien d'une animation qui associe durablement les acteurs du territoire :** Animer, suivre et évaluer le Contrat de baie – Communiquer, informer et sensibiliser les acteurs et la population

La partie sud de la commune de La Farlède est située dans le périmètre du contrat de baie de la Rade de Toulon.

6. Le contrat de baie des îles d'Or (2016-2021)

Forte de son expérience sur la rade de Toulon et attentive à la préservation et la valorisation de son environnement et de son patrimoine, la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée a tout naturellement choisi, fin 2006, de s'engager dans une démarche Contrat de baie sur le territoire de la rade d'Hyères et ses bassins versants : le Contrat de baie des Iles d'or.

Ce projet concerne 17 communes, couvrant un territoire allant de la pointe Escampo-barriou (Hyères-les-Palmiers) jusqu'au Cap Bénat (Bormes-les-Mimosas) et intégrant également les bassins versants du Gapeau, du Roubaud et du Maravenne. Territoire d'une qualité exceptionnelle, tant par la beauté de ses paysages, la fragilité et la diversité de ses écosystèmes ou encore la variété de ses activités, la rade d'Hyères et ses bassins versants méritent une attention particulière.

Après une large concertation menée jusqu'en 2008 avec l'ensemble des acteurs locaux et la réalisation d'un diagnostic précis dans le domaine de l'eau et des milieux aquatiques, le dossier de candidature du Contrat de baie des Iles d'or a reçu un avis favorable du comité d'agrément du bassin Rhône Méditerranée le 5 décembre 2012. Au-delà des grandes orientations qu'il a permis de définir, ce dossier s'est également attaché à caractériser la nécessaire articulation avec les nombreuses démarches en cours ou à venir sur ce territoire (SAGE Gapeau, Natura 2000, volet littoral et maritime du SCOT Provence Méditerranée, future charte du Parc national de Port-Cros…).

Le travail à mener au cours des années 2015 et 2016 va désormais consister en l'élaboration de manière concertée du programme d'actions qui sera mis en œuvre pendant 5 ans (2016-2021) autour de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques sur ce territoire.

La partie Nord de la commune de La Farlède est située dans le périmètre du contrat de baie des îles d'Or.

Périmètres du Contrat de Baie de la rade de Toulon 2013-2018 et du Contrat de Baie des îles d'Or

2 Diagnostic et état initial de l'environnement

Chapitre 1 : Diagnostic humain

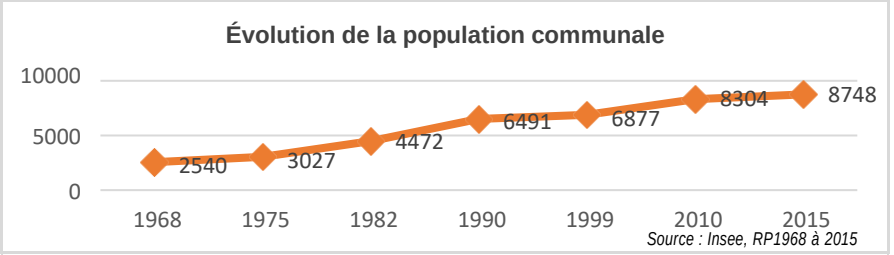
I. Dynamiques démographiques et de la population

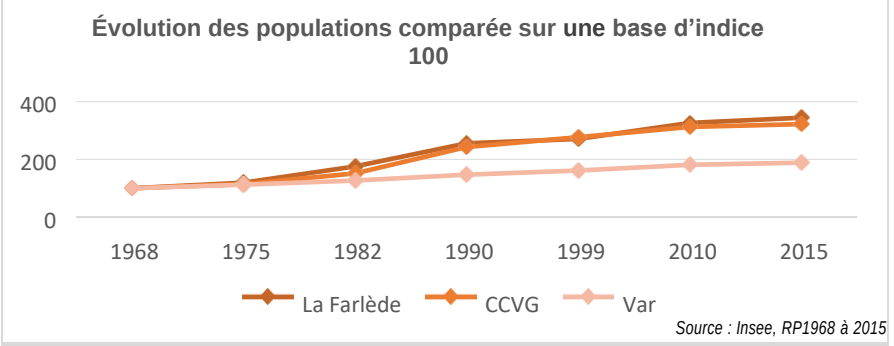
1. Une croissance démographique en progression constante

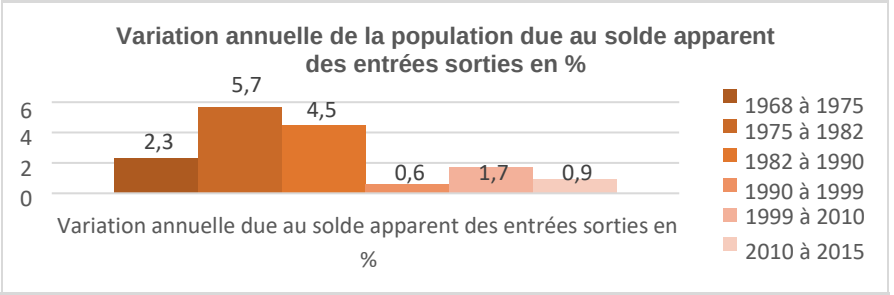
La commune de La Farlède comptait 8 748 habitants en 2015 (9 083 habitants en 2017).
Depuis la fin des années 1960, elle connaît un essor démographique continu, qui devient plus marqué à partir de 1990, gagnant ainsi2 019 habitants entre 1982 et 1990**.** La population a ainsi presque doublé en 30 ans.

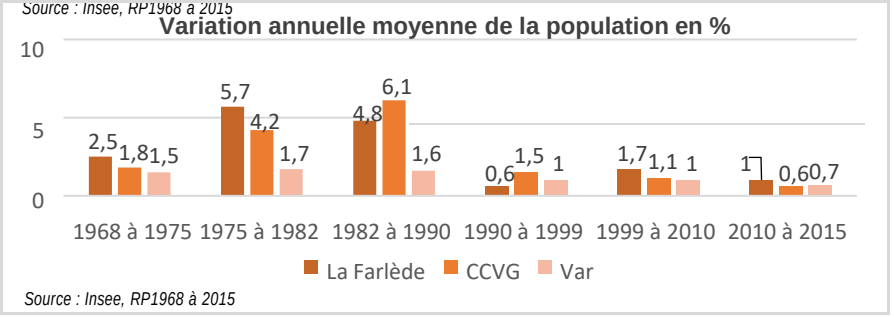
Sur la dernière période intercensitaire (2010-2015), l'évolution annuelle moyenne est de 1 %, soit environ 89 habitants supplémentaires chaque année. Une évolution comparée (en indice base 100) de la croissance démographique montre que La Farlède a connu sur la période 1968-2015 une croissance importante, dont la dynamique est cohérente avec celle de la Communauté de Communes. La croissance démographique de La Farlède est supérieure à celle du département (croissance annuelle moyenne de 0.7%) et à la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau (0.6 %).

Cette croissance démographique est essentiellement portée par l'installation de nouveaux habitants. Le solde migratoire positif compense en effet le déficit naturel (solde naissance-décès). Ce constat souligne l'attractivité de la commune pour des populations extérieures.





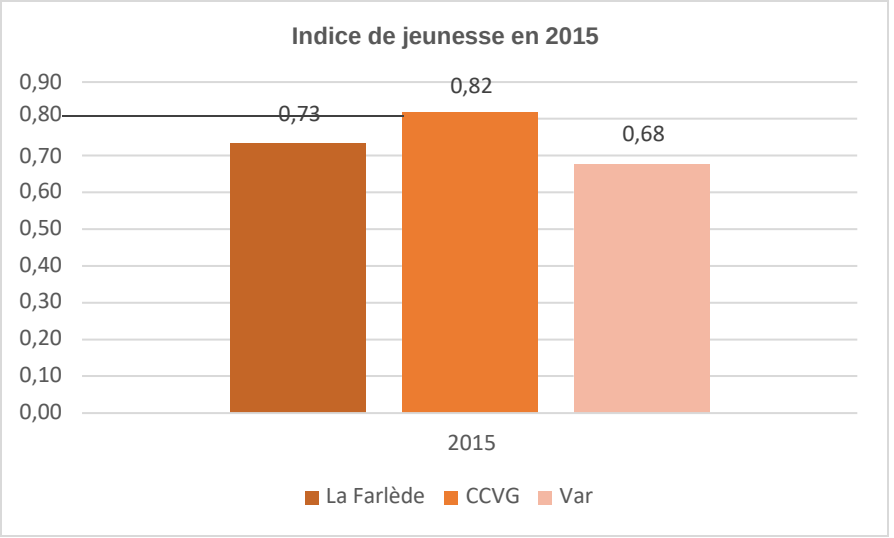




2. Une population communale plus âgée qu'à l'échelle intercommunale

L'indice de jeunesse correspond au nombre de jeunes de 0 à 19 ans divisé par celui des personnes de 60 ans et plus.

En 2015, l'indice de jeunesse de La Farlède s'élève à 0,73 (0,75 en 2017) contre 0,82 (0,80 en 2017) dans la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau et à 0,68 dans le Var. La Farlède présente donc un profil légèrement plus jeune que la situation moyenne du département et plus âgé que celle de la CCVG.

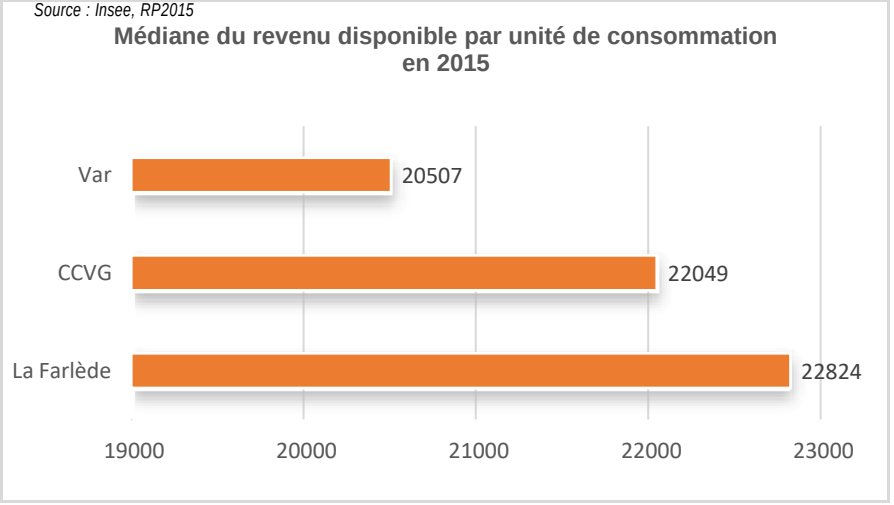


3. Des habitants aux revenus supérieurs aux médianes départementales et intercommunales

Le revenu fiscal par unité de consommation est une mesure des revenus déclarés au fisc (avant abattements) qui tient compte de la taille et de la composition des ménages. La médiane est la valeur du revenu fiscal partageant la population en deux groupes de tailles strictement égales : la moitié de la population gagne plus de ce seuil et l'autre moitié, moins.

La médiane des revenus fiscaux par unité de consommation des Farlédois en 2015 est de 22 824 € (23 000 en 2017). Celle-ci est supérieure à celle du département (20 507 €) ainsi qu'à celle de la Communauté de Communes (22 049 €).
71,6 % des foyers fiscaux de La Farlède sont imposables. Cette proportion est supérieure de 3,5 points à la Communauté de Communes (68,9 %) et de 11,3 points au département (63,4 %).

Source : Insee, RP2015

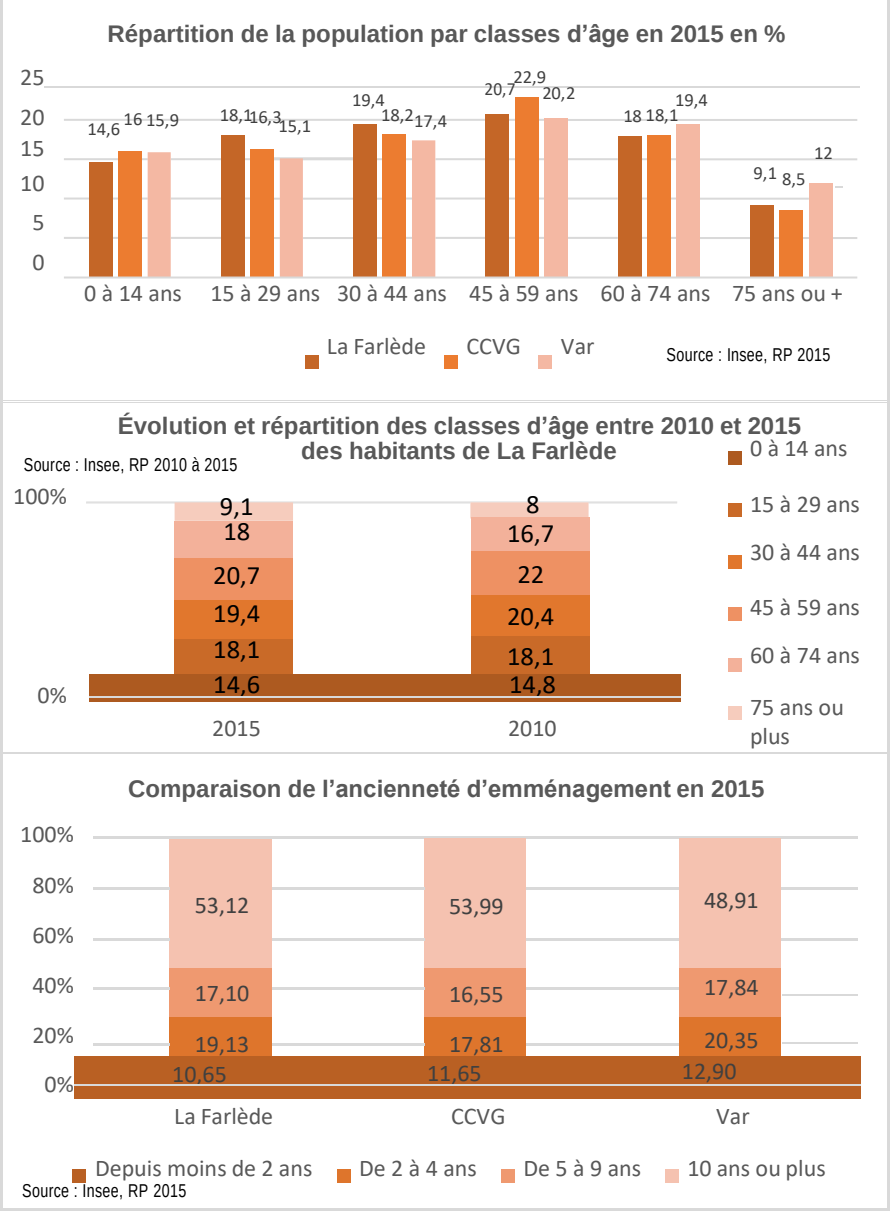


Source : Insee, RP2015

4. Une population qui vieillit

Au niveau communal ainsi qu'à l'échelle de la Communauté de Communes, la population qui est la plus représentative est la tranche d'âge des 30-59 ans.
L'analyse de l'évolution de la pyramide des âges sur la période 2010-2015 fait toutefois apparaître une légère diminution de la part des 45-59 ans, des 30-44 ans.

Cette évolution, parallèle à une croissance démographique par apport migratoire, peut s'expliquer par la faible rotation des ménages (comme le souligne l'ancienneté d'emménagement des ménages communaux), provoquant ainsi un vieillissement mécanique de la population.
Ce vieillissement de la population s'explique par des phénomènes tendanciels à l'échelle nationale (amélioration des conditions de vie, héliotropisme…).



5. Des ménages composés d'une seule personne en constante progression

En 2015, la commune comptait 3 445 ménages (3701 en 2017), soit une augmentation de 254 ménages par rapport à 2010.

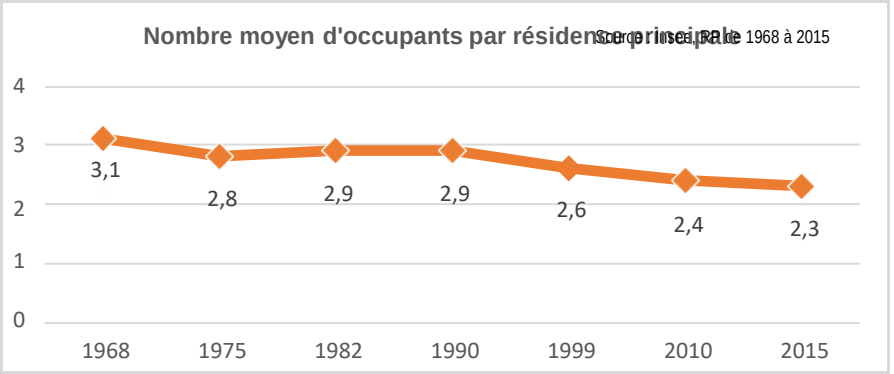
Depuis 1968, la croissance annuelle moyenne des ménages est de 3,3 %. Comparée à la croissance de la population, établie à 2,7 % par an, cette croissance annuelle moyenne des ménages traduit un phénomène desserrement des ménages lié à plusieurs facteurs :

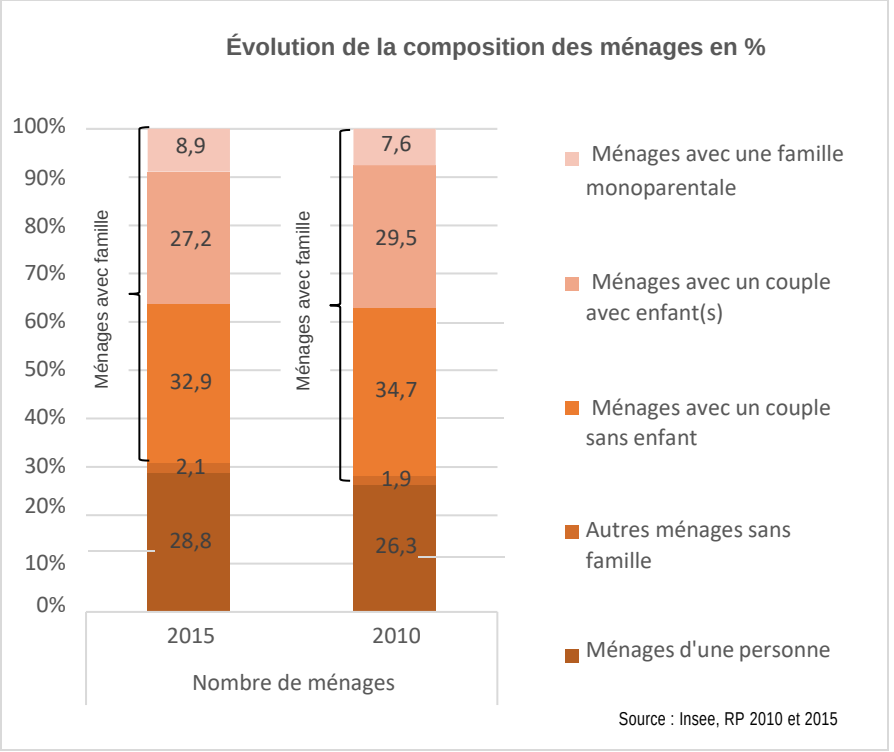
- la décohabitation (départs plus précoces des enfants pour les études) ;
- la généralisation de la monoparentalité ;
- le vieillissement de la population (plus de personnes seules).

Cette dynamique est relativement ancienne à l'échelle communale (le nombre moyen d'occupants par résidence principale s'étiole depuis 1968 avec une baisse constante remarquée à partir des années 1990 jusqu'à 2015). Ce phénomène affecte néanmoins en profondeur la typologie des ménages présents sur la commune :

- le nombre de ménages composés d'une seule personne (28,8 % des ménages en 2015) a continué de progresser entre 2010 et 2015.
- Depuis 2010, les parts des ménages avec famille(s) sont en diminution (71,8 % en 2010 contre 69,1 % en 2015) alors que les parts des familles monoparentales sont en augmentation (7,6 % en 2010 contre 8,9 % en 2015). La part des couples sans enfant est en diminuation (34,7 % en 2010 contre 32,9 % en 2015), comme la part des couples avec enfant(s) (29,5 % en 2010 contre 27,2 % en 2015).

Ces évolutions dans la typologie des ménages doivent être pris en compte par le PLU, notamment pour répondre aux besoins intrinsèques de la population de La Farlède en termes de logements. Le parc devra répondre à la demande en logements de petites et moyennes tailles adaptés aux personnes seules ou aux couples sans enfants.



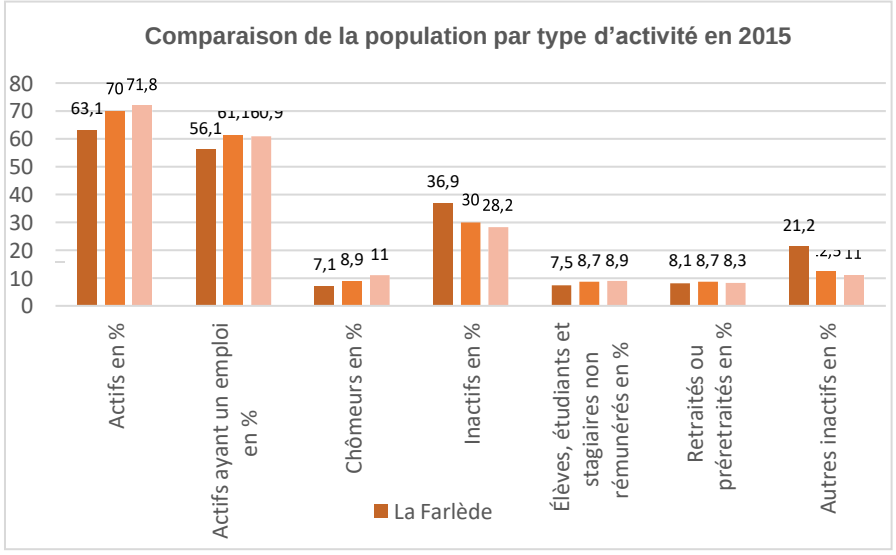


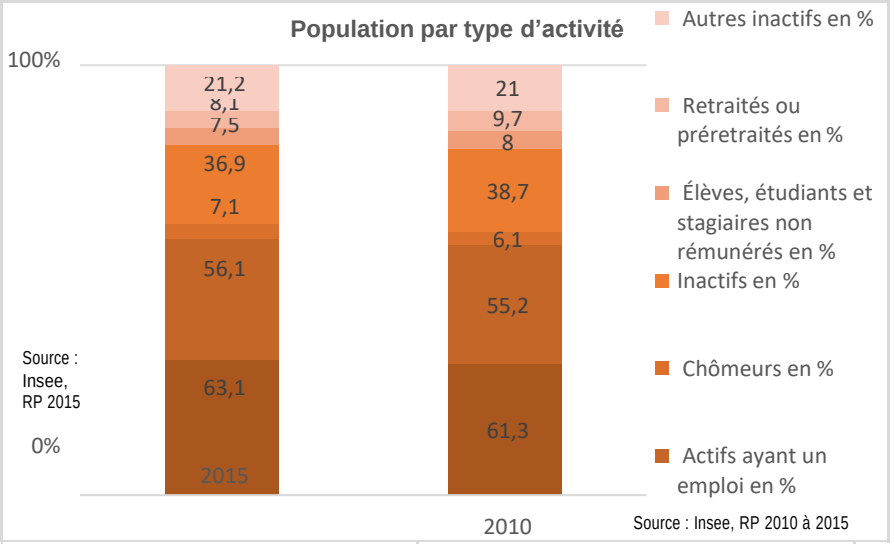
II. La population active

1. Une population active en progression

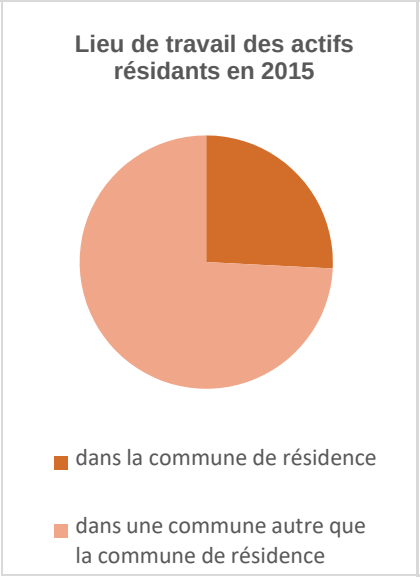
Entre 2010 et 2015, la population active a augmenté de 81 personnes soit 1,8 %. En 2015, la commune de La Farlède compte 3 688 actifs occupés(3 411 en 2017) pour une population active totale de 5 691 personnes. Le taux d'activité parmi les 15 ans ou plus (rapport entre le nombre d'actifs occupés et de chômeurs et la population correspondante) est ainsi passé de 55,2 % à 56,1 % entre 2010 et 2015. La part d'actifs chômeurs a parallèlement augmenté entre 2010 et 2015 de 1 point. Cependant, ce tauxreste faible comparé à la CCVG ou au département.
En ce qui concerne les inactifs, c'est l'ensemble de cette catégorie qui bénéficie d'une baisse de 1,8 % entre 2010 et 2015.

Environ 74 % des Farlédois travaillent dans une autre commune, la commune étant liée aux bassins d'emplois toulonnais et hyérois. La dominance des moyens de transports motorisés individuels empruntésinduit un fort taux de migration pendulaire.

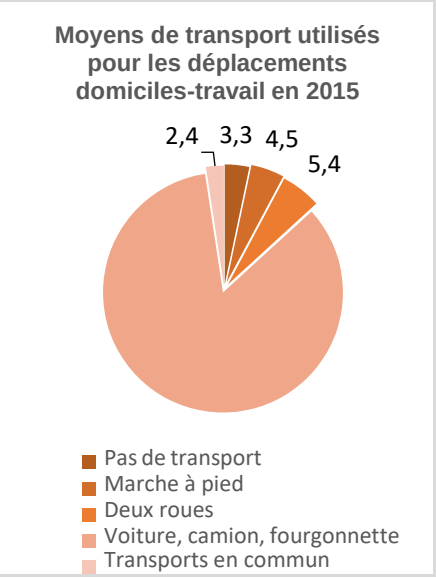




Source : Insee, RP 2010 à 2015



Source : Insee, RP 2015



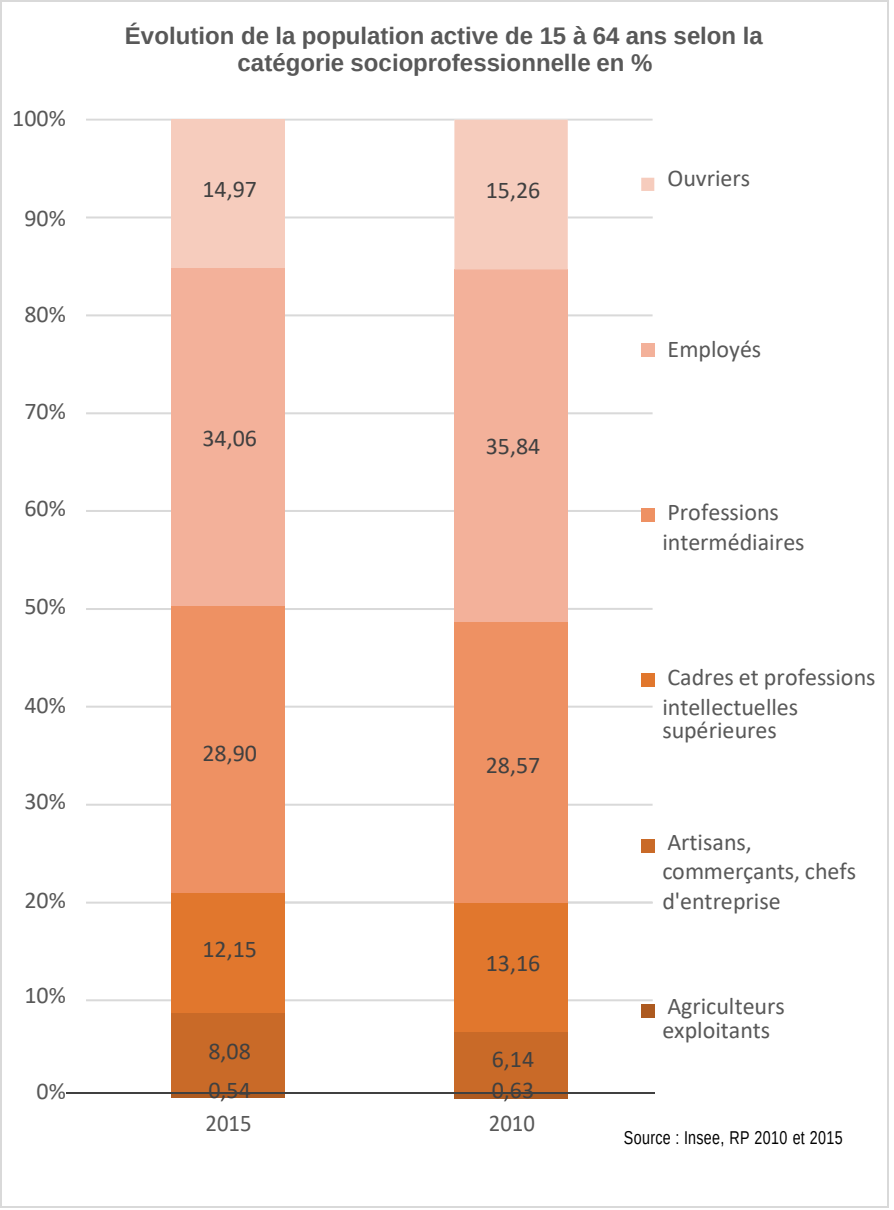
Source : Insee, RP 2015

2. Le profil des actifs

Les employés ainsi que les professions intermédiaires constituent les Catégories SocioProfessionnelles (CSP) les plus représentées en 2015 avec prés de 65 % des actifs présents sur la commune. La part des professions intermédiaires est cependant en nette baisse depuis 2010 avec un retrait de 1,78 point. Viennent ensuite respectivement les ouvriers, les cadres et professions intellectuelles supérieures, les artisans, commerçants, chefs d'entreprise, et enfin les agriculteurs exploitants.

Les CSP de catégorie ouvriers et cadres et professions intellectuelles supérieures, ont enregistré entre 2010 et 2015, un retrait d'un point chacune. À l'inverse, les artisans, commerçants, chefs d'entreprise enregistrent un franche augmentation de près de 2 % depuis 2010.

À souligner, la légère diminution de la catégorie des agriculteurs exploitants (0,9 %) qui, déjà faiblement représentée à 0,63 % en 2010, ne représente plus que 0,54 % de l'ensemble des CSP.



III. Dynamiques de l'habitat

1. Un parc de logements en constante progression

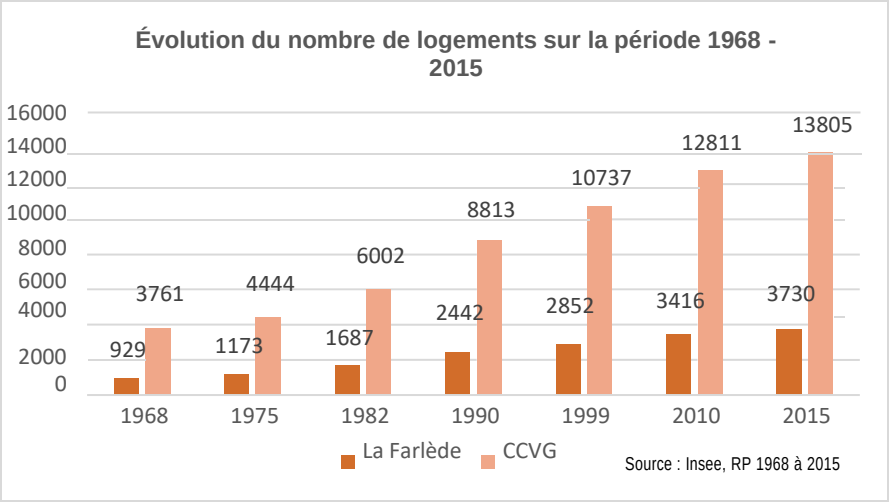
Le parc de logements de la commune de La Farlède compte 3 730 logements en 2015 (4 013 logements en 2017). Ce parc est en constante augmentation depuis le début des années 70, et le rythme a augmenté durant de la dernière période (+ 46 logements par an entre 1990 et 1999 ; + 51,3 logements par an entre 1999 et 2010 et + 62,8 logements par an entre 2010 et 2015).

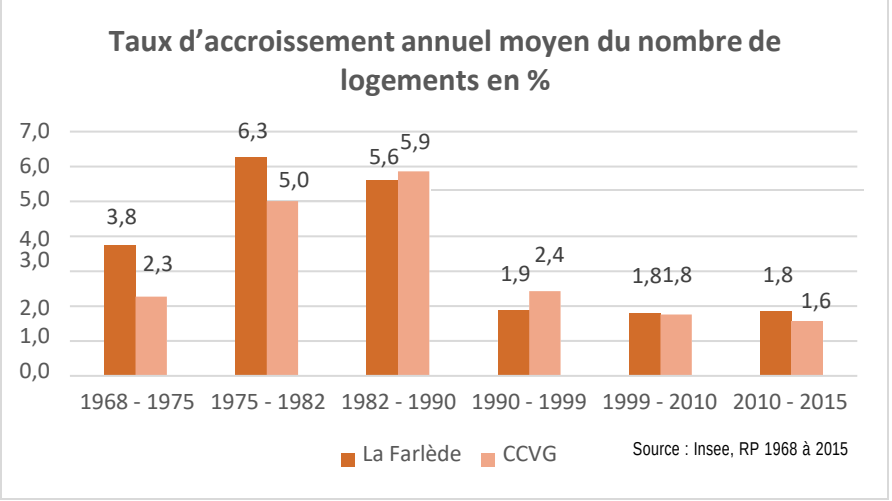
Durant cette période, le taux de croissance annuel moyen est important et varie entre 1,8 % et 1,9 %. Ce rythme est cependant largement inférieur aux périodes de production importante de logements observées sur 1975-1982 (+ 163 logements par an) et 1982-1990 (+ 94 logements par an), lors desquelles les taux de croissance atteignaient les 6,3 %.

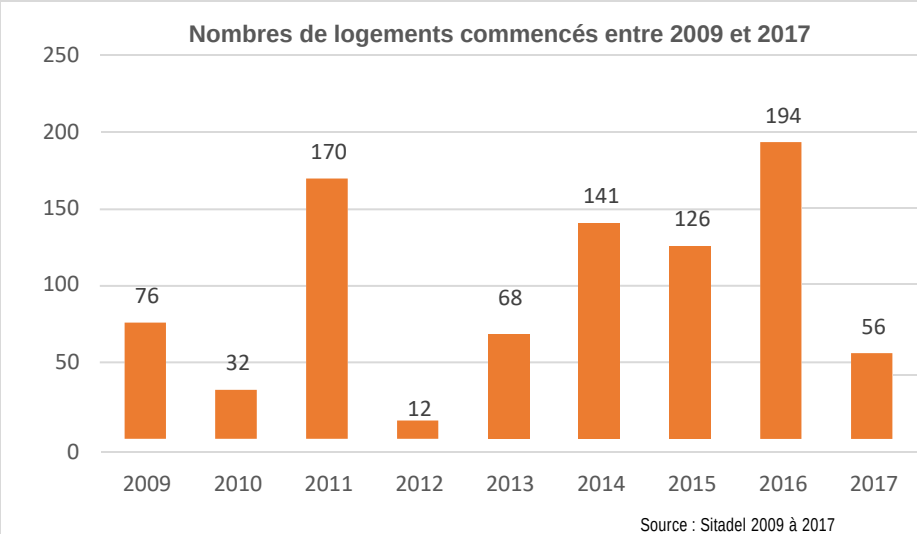
Cette tendance, entre 1990 et 2015 suit les évolutions constatées au niveau intercommunal, les taux d'accroissement de la commune et de la Communauté de Communes sont identiques (1,8% pour La Farlède et 1,9% pour la CCVG). Ce taux d'accroissement important souligne de façon marquée le dynamisme et l'attractivité de la commune et de l'intercommunalité.

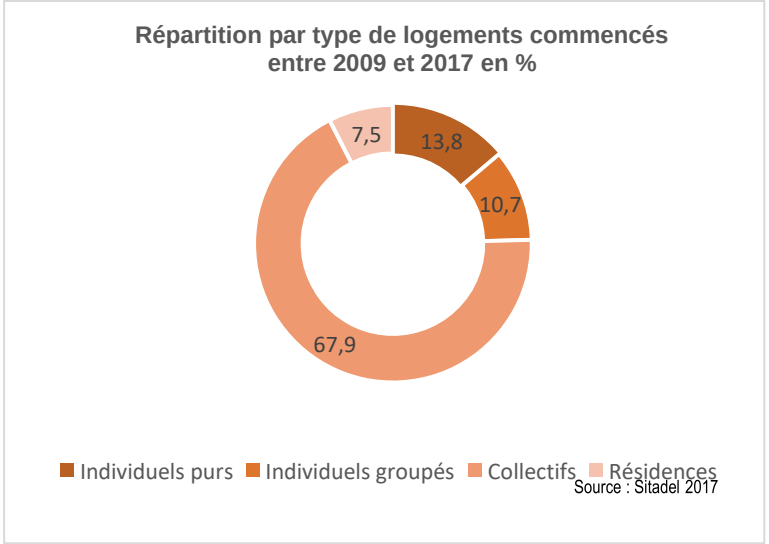
Les tendances récentes en termes de constructions neuves mettent en avant une forte reprise de la promotion immobilière. En effet, la période 2009 - 2017 est marquée par une production de logements tonique, en particulier sur la période la plus récente entre 2013 et 2017.

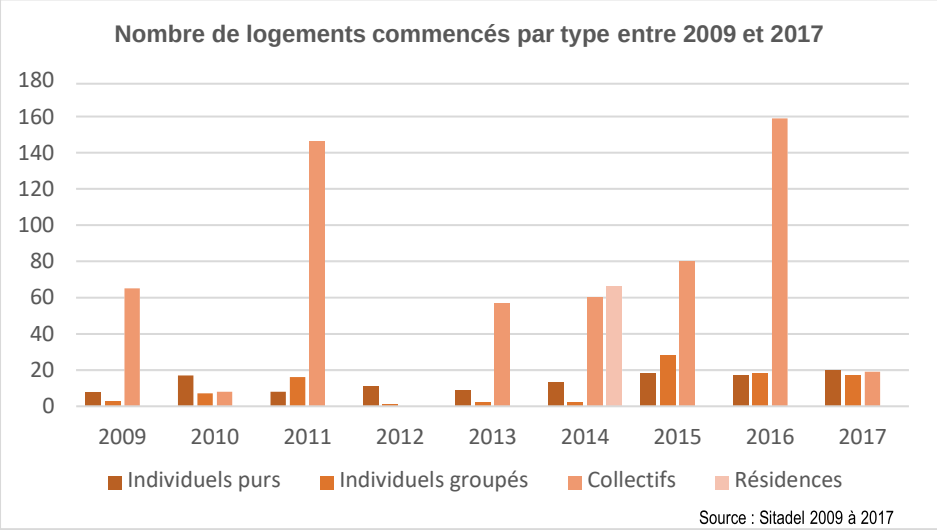
En revanche la période 2009 - 2017 s'inscrit clairement dans une tendance de reprise avec en moyenne 97 logements mis en chantier par an. Cette tendance expose une forte représentation de la typologie de logements collectifs à 68 % qui vient favoriser l'équilibre sur le territoire Farlédois jusqu'alors nettement dominé par le logement individuel.

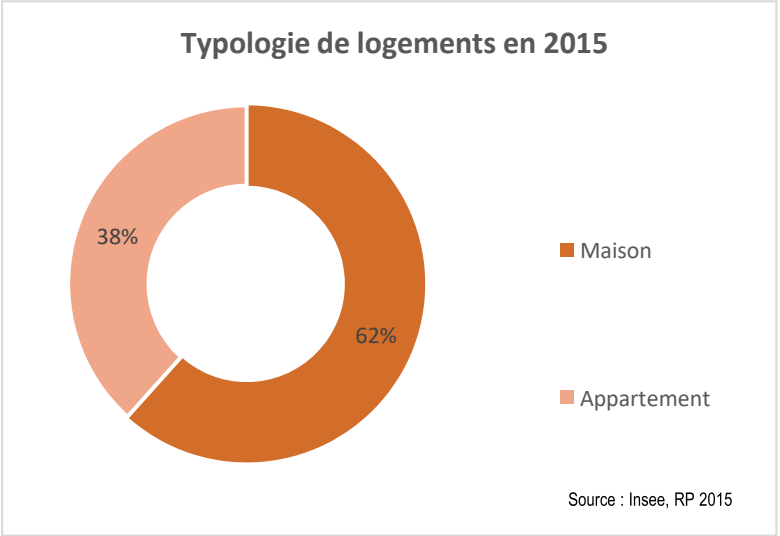





Nombres de logements commencés entre 2009 et 2017
250
200
150
100
50
0
76
32
170
12
68
141
126
194
56
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
Source : Sitadel 2009 à 2017


Répartition par type de logements commencés entre 2009 et 2017 en %
7,5
13,8
10,7
67,9
Individuels purs
Individuels groupés
Collectifs
Résidences
Source : Sitadel 2017


Nombre de logements commencés par type entre 2009 et 2017
180
160
140
120
100
80
60
40
20
0
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
Individuels purs
Individuels groupés
Collectifs
Résidences
Source : Sitadel 2009 à 2017


Typologie de logements en 2015
38%
62%
Maison
Appartement
Source : Insee, RP 2015

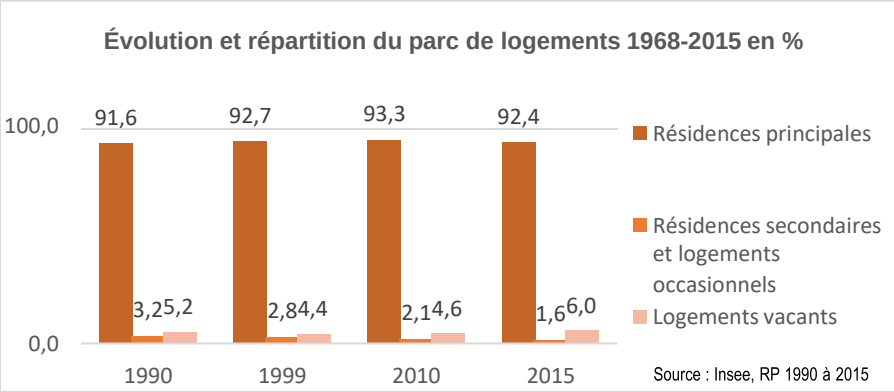
2. Une vocation résidentielle qui se confirme

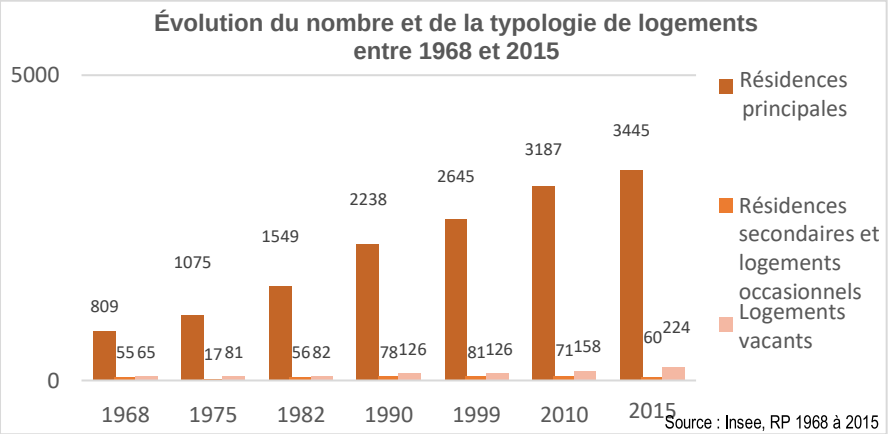
Depuis le début des années 1990, la part des **résidences principales** est relativement stable et oscille entre 91,6 % et 93,3 % du parc de logements, ce qui représente 2238 logements en 1990 pour 3445 logements en 2015. Leur nombre augmente de manière relativement continue et linéaire depuis la fin des années 60 (+47 résidences principales par an en moyenne). En 2015, la proportion des résidences principales dans le parc farlédois est d'ailleurs beaucoup plus importante que pour le département (68 %) et est également supérieure de 2,5 % à celle de l'intercommunalité (89,9 %).

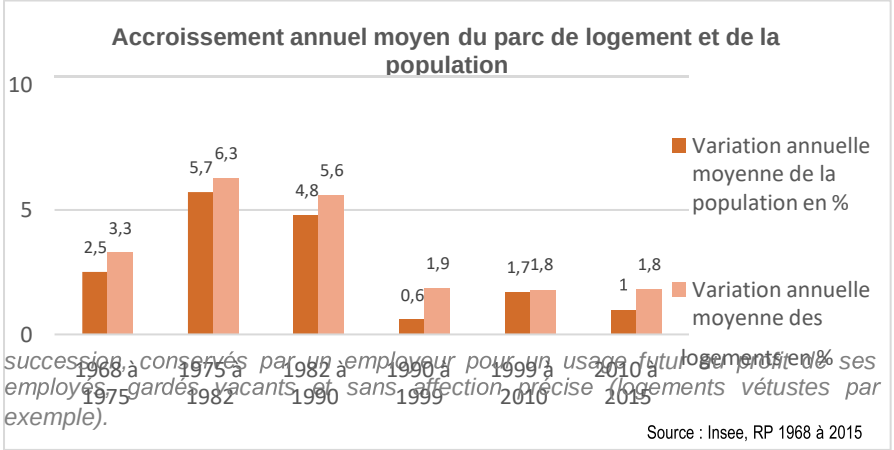
Le nombre de **logements vacants**[2] est légèrement en hausse depuis 1999 et s'élève à 224 logements en 2015 pour 158 logements en 2010. Représentant 6 % du parc en 2015, le taux se situe au-dessous de la moyenne nationale et doit permettre une bonne fluidité dans le parcours résidentiel.

Le nombre de **résidences secondaires** et logements occasionnels s'élève en 2015 à 60 logements soit 1.6 % du parc, ce qui en traduit la faible importance dans le parc de logements et dans le fonctionnement de la commune. À l'inverse, la part des résidences secondaires (en baisse constante depuis 1999) est inférieure aux deux moyennes intercommunale (3,9 %) et départementale (25,5 %).

L'évolution annuelle du parc de logements s'est révélée globalement supérieure à la croissance démographique annuelle. C'est une des conséquences du desserrement des ménages.



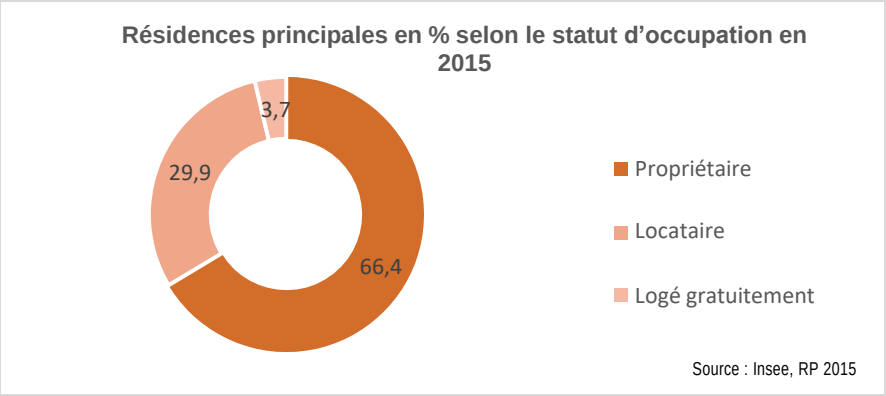




[2] *Selon la définition de l'INSEE, les logements vacants sont les logements inoccupés de la commune se trouvant dans l'un des cas suivants : proposés à la vente ou à la location, déjà attribués et en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, conservés par un employeur pour un usage futur au profit de ses employés, gardés vacants et sans affection précise (logements vétustes par exemple).*

3. Une part importante de propriétaires

Dans le parc de résidences principales, les ménages **propriétaires** sont majoritaires et occupent 66,4 % du parc en 2015 soit 2288 logements (part qui accuse cependant une baisse de 4,6 points par rapport à 2010 malgré une hausse de 24 logements). La part des résidences principales occupées par des **locataires** est quant à elle en augmentation en passant de 24,7 % en 2010 à 29,9 % en 2015 (soit 244 logements).



4. Un habitat individuel prépondérant mais un habitat collectif en augmentation

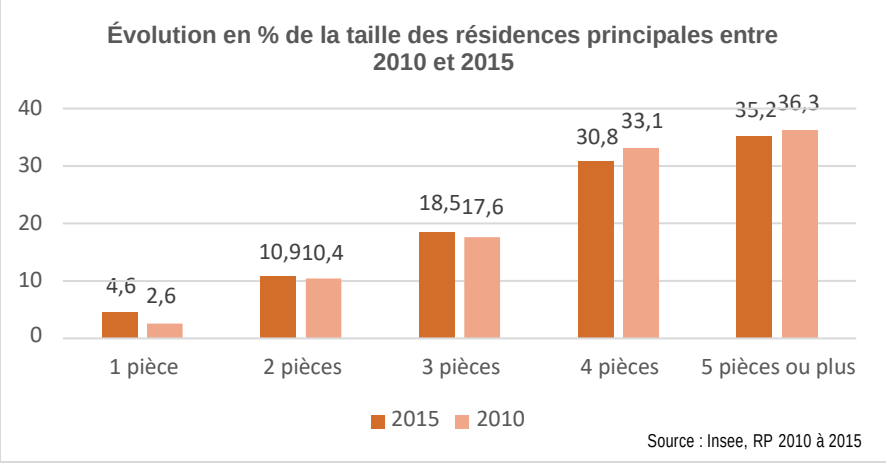
L'habitat collectif représente 32,5 % du parc total de logements en 2015, soit 1187 logements. Cette part est en augmentation depuis 2010 (+1,3 points).

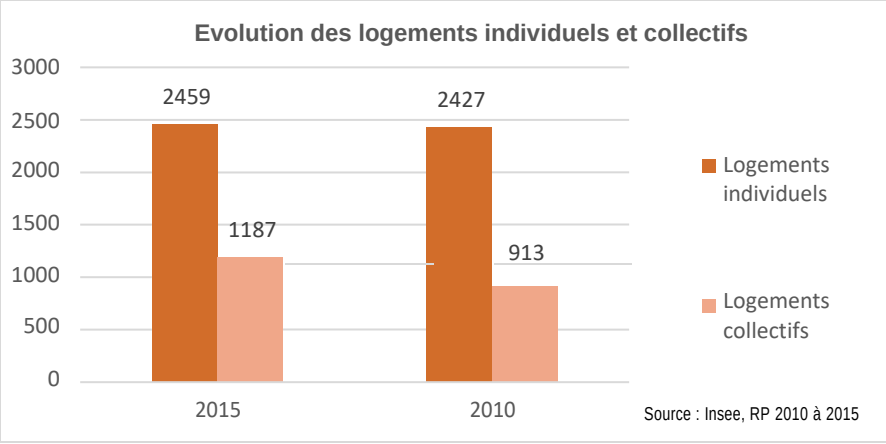
L'analyse des données *Sit@del2* sur les logements commencés entre 2009 et 2017 souligne par ailleurs que l'habitat collectif domine largement la production de logements neufs. Près de 67,9 % de la production (soit 594 logements) concerne des logements collectifs alors que durant la même période seulement 121 logements individuels ont été commencés.

Entre 2010 et 2015, la typologie des logements n'a pas fondamentalement évolué. L'essentiel de la production reste constitué de T4 et de T5 (66 % de la production en 2015).

Les standards en termes de surface de plancher de la construction neuve actuelle sont plus importants pour la commune qu'à l'échelle nationale :

Commune	France métropolitaine
132 m² par logement individuel pur	123 m² par logement individuel pur
100 m² par logement individuel groupé	90.9 m² par logement individuel groupé
67 m² par logement collectif	64 m² par logement collectif





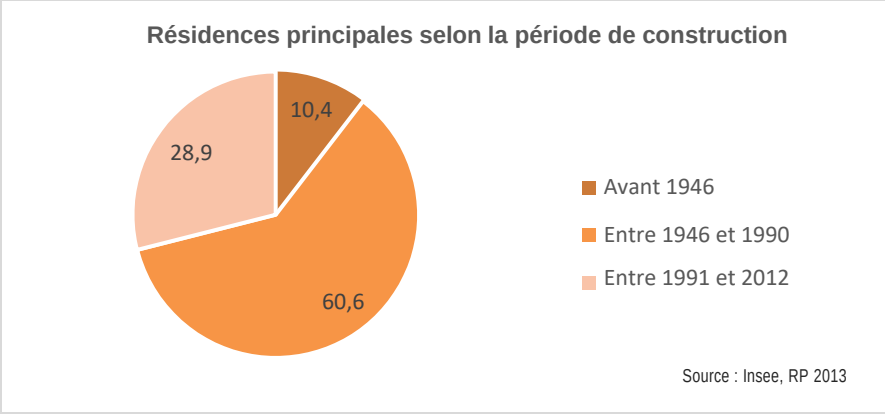
5. Un parc de logements qui se renouvelle et s'adapte à la mobilité résidentielle

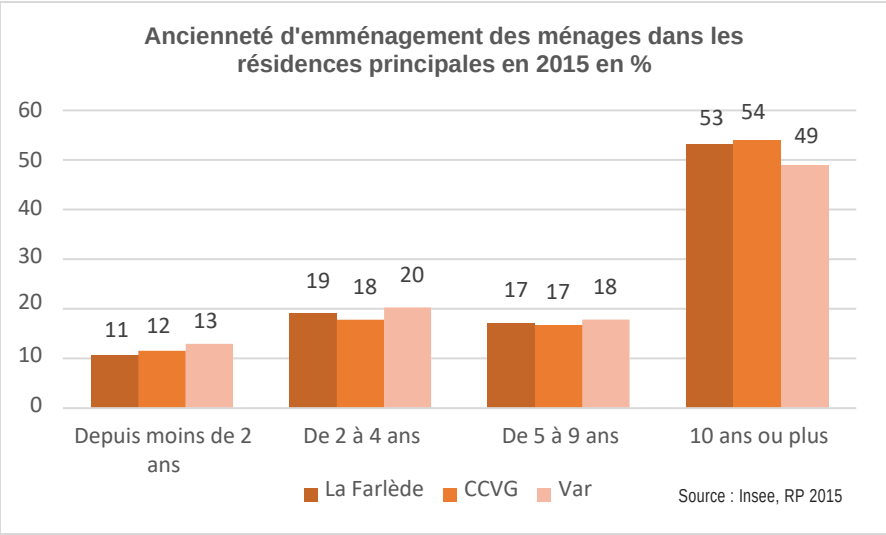
Un renouvellement du parc de logements s'opère sur la commune. Le parc majoritaire des résidences principales est composé comme suit :

- 10,4 % du parc de résidences principales (soit 356 logements) ont été achevées avant 1946 ;
- 60,6 % des résidences principales (soit 2070 logements) ont été construites entre 1946 et 1990 ;
- 28,9 % des résidences principales (soit 988 logements) ont été construites entre 1991 et 2012 ;

Il est à noter une nouvelle fois que le renouvellement du parc de logement récent se fait majoritairement par la construction de résidences principales et que la majeure partie du parc de logements est compris entre 73 ans et 29 ans.

Bien que les ménages ayant emménagés depuis 10 ans ou plus soit légèrement inférieur à celui de la CCVG (53 % contre 52 % dans la CCVG et 49 % dans le Var), la mobilité résidentielle est également importante, puisque 30 % des ménages ont emménagés depuis moins de 5 ans.





6. Un parc de logements sociaux qui commence à rattraper son retard

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) impose aux communes de plus de 3 500 habitants un quota de 25 % de logements sociaux (objectif à l'horizon 2025 pour la commune). Les communes déficitaires en HLM disposent d'une période de vingt ans pour rattraper leur retard.

La commune compte 371 logements sociaux en 2019, soit environ 10% du parc de résidences principales. La commune dispose de 3 logements conventionné et d'un foyer de 50 places.

Afin de rattraper son retard dans ce domaine, la commune devait faire financer d'ici à fin 2019, 157 logements
sociaux afin de respecter l'objectif triennal. Sur la période triennale 2020-2022, la commune devait faire financer 209 logements sociaux. À nombre de résidences principales constantes, il a été estimé que la commune devra réaliser, d'ici 2025, 450 logements sociaux.

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau impose à la commune la réalisation de 60 logements par an. Au vu de la répartition des revenus par quintile (répartition par tranche de 25 % des ménages), on constate que les ménages sont au-dessus de la médiane départementale et intercommunale.

Nom du programme / localisation	Nombre de logements
La Fontaine dorée – 296 rue de la Gare	38
av Gaspard Monge	59
Domaine des 4 Saisons– 328, Rue de la Font des Fabre	64
Le Vivaldi - 119 imp Vivaldi	27
Les Jardins du Coudon – 220 avenue du Coudon	16
La Reine Didon	33
Les Terrases du Coudon	28
Le Foyer	47
La Tuilerie	57
Logements conventionnés ANAH	3
TOTAL	**372**

Patrimoine Locatif social
Source : Service Habitat et Rénovation urbaine de la DDTM du Var

Localisation des programmes de logements sociaux

7. Marché immobilier et foncier

La fourchette des prix au m² à La Farlède se situe entre 2 180 €/m² et3 550 €/m² et le prix moyen au m² s'élève à 2 700 €[3]. Les prix du m² pratiqués sur la commune semblent être équivalent aux prix pratiqués sur les communes limitrophes, mais est inférieur au prix du m² pratiqué dans les communes littorales.

En décembre 2015, sur le site *seloger.com*, il était observé sur la commune de La Farlède 149 annonces de vente dont :

- 33 annonces d'appartements (fourchette de prix allant de 150 000 € à 460 000 €)
- 84 annonces de maisons et villas (fourchette de prix allant 188 000 € à 1 230 000 €).

Plus de 56 % des annonces de vente concernent des maisons individuelles, tandis que la majorité des annonces de location concernent des appartements

À l'échelle du Var, la commune de La Farlède présente un prix de l'immobilier ainsi qu'une attractivité non négligeable au regard du prix du marché immobilier et du foncier constructible.

IV. Dynamiques économiques

1. Un tissu économique dominé par le secteur tertiaire

La commune de La Farlède suit la tendance nationale à la tertiarisation de l'économie, et voit ainsi son secteur du commerce, des transports et des services occuper pratiquement les trois quarts des entreprises et établissements présents. En termes d'emplois salariés, c'est également ce secteur qui emploie le plus (hors secteur public).

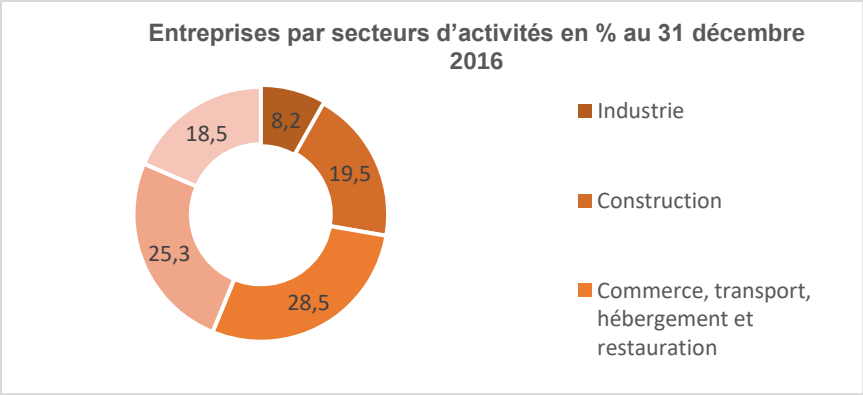
Répartition de l'activité en fonction du secteur d'activité
Source : Insee, REE – Sirène, CLAP 2015)

Secteur d'activités	Entreprises[4]		Établissements[5]		Postes salariés	
Agriculture, sylviculture et pêche	-	-	23	2%	4	0,1%
Industrie	73	8,2%	86	7,5%	426	7,9%
Construction	173	19,5%	199	17,4%	822	15,2%
Commerce, transports, services divers	253	28,5%	723	63,1%	3 718	68,7%
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	225	25,3%	239	20,9%	1 051	19,4%

[3] *D'après le site www.efficity.com*

[4] *Entreprise : plus petite combinaison d'unités légales qui constitue une unité organisationnelle de production de biens et de services jouissant d'une certaine autonomie de décision, notamment pour l'affectation de ses ressources courantes.*

[5] *Établissement : une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise. Un établissement produit des biens ou des services : ce peut être une usine, une boulangerie, un magasin de vêtements, un des hôtels d'une chaîne hôtelière, la « boutique » d'un réparateur de matériel informatique... L'établissement, unité de production, constitue le niveau le mieux adapté à une approche géographique de l'économie.*



Source : Insee, REE (Sirène)

2. Un tissu d'entreprises bien implanté

En 2017, un peu moins de la moitier (47,9 %) des entreprises installées sur la commune de La Farlède (437 unités) le sont depuis plus de 5 ans. Cette ancienneté est plus faible que sur la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau (49,7 %) ainsi que sur le département du Var (48,1 %). Celles-ci s'inscrivent toutefois dans une dynamique proche.

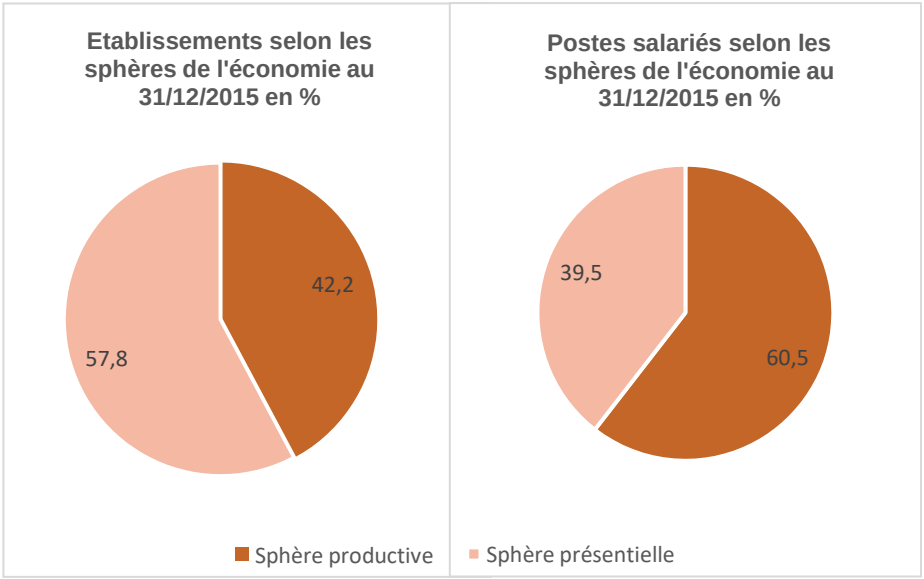
Un dixième des entreprises (92 unités) sont implantées ou créées depuis moins d'un an et plus d'un tiers des entreprises (384 unités) sont installés depuis 2 à 5 ans. De nouvelles entreprises s'installent ou se créent donc régulièrement sur la commune. Ce constat est à mettre en parallèle avec la dynamique de l'emploi à l'œuvre sur La Farlède.

3. Un tissu économique majoritairement composé de petites et très petites entreprises

Plus de 65 % des établissements économiques sont uniquement liés à leur(s) chef(s) d'entreprise et ne comptent aucun salarié. 23,8 % des établissements regroupent entre 1 et 9 salariés quand seulement 5,3 % des établissements emploient entre 10 et 19 salariés et seulement 5,6 % plus de 20 salariés.

Il est toutefois notable que les grandes entreprises sont davantage représentées sur le territoire communal qu'à l'échelle intercommunale et départementale.

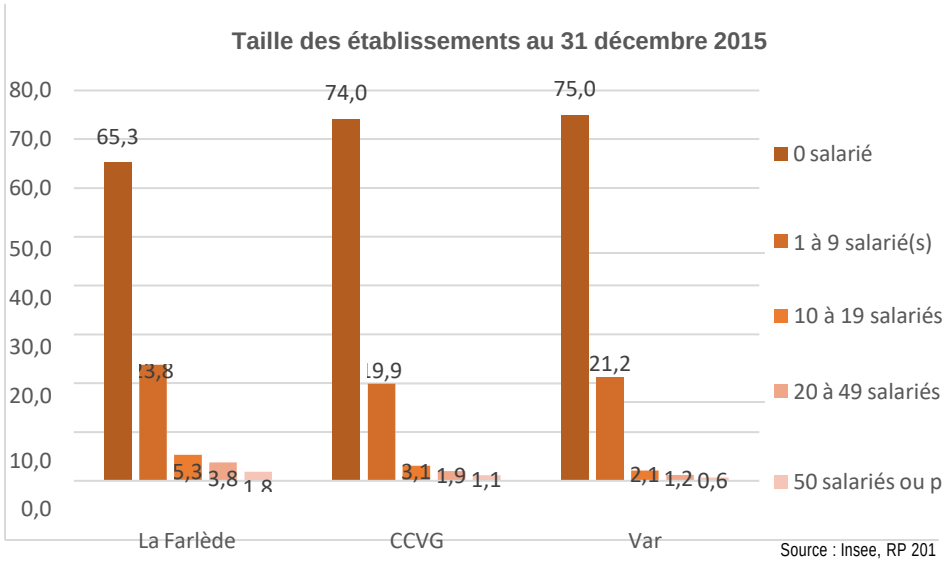
La répartition des établissements et des postes salariés par sphère économique met en évidence l'importance de la sphère présentielle[6] dans l'emploi local.



la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises correspondantes.

[6] *Les activités présentielles sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes. Les activités productives sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de*

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



Source : Insee, RP 201

4. Des zones d'activités en entrée sud de commune : une vitrine attractive mais peu valorisée

Ces informations sont en attente de mise à jour, en lien avec le processus d'actualisation des données menées par la CCI du Var.

Les zones d'activité « Toulon Est », « Pierre Blanche » et « Bec de Canard » sont situées au sud de la ville de part et d'autre de l'autoroute A57.Disposant d'une très bonne accessibilité routière mais aussi d'une grande visibilité grâce à l'interface possible avec l'autoroute, la zone d'activité est attractive auprès des entreprises.

En 2013, un pôle agroalimentaire dit extension Nord IV est implanté dans ce même secteur et renforce le dynamisme économique de ce pôle d'activité.

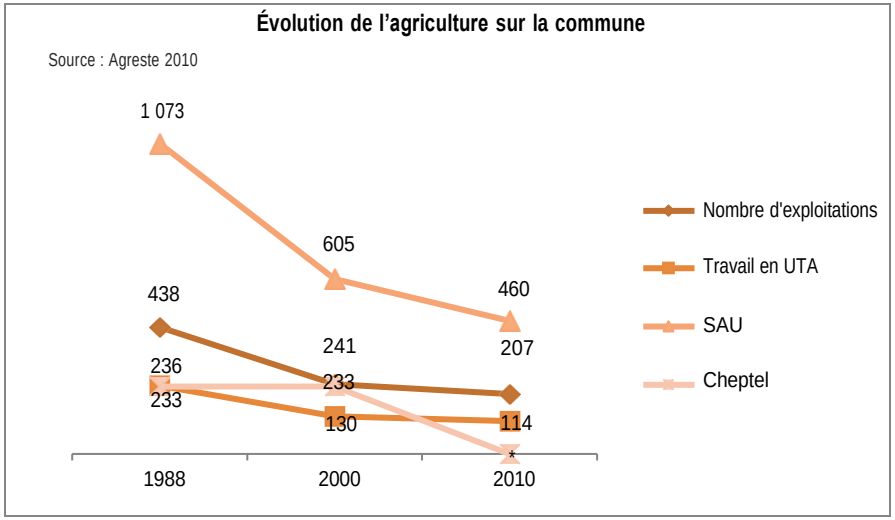
5. Une agriculture en déprise

Un certain nombre données relatives à l'agriculture ne sont pas communiqués en raison du secret professionnel, d'où leur absence dans l'analyse.

Le nombre d'exploitations agricoles correspond au nombre total d'exploitations qui ont leur siège sur la commune concernée. On appelle exploitation, toute unité économique qui participe à la production agricole,

qui atteint une certaine dimension (1 hectare de superficie agricole utilisée ou 20 ares de cultures spécialisées) et de gestion courante indépendante.
La SAU est surface agricole utilisée par les exploitations qui ont leur siège sur la commune concernée. Ces exploitations peuvent utiliser des surfaces sur la commune, mais aussi hors de la commune. L'ensemble des terres est ramené au siège de l'exploitation.

L'économie agricole a connu une forte chute entre 1988 et 2000, avec la disparition de 231 exploitations et la SAU ne représentait plus que 460 hectares en 2010 (contre 1 073 en 1988). Toutefois, la part dans l'emploi des exploitations agricoles en 2010 représente 212 personnes et la dynamique portée par la commune et les actions engagées mettent en exerguent une certaine reprise de l'activité agricole.



* Donnée non diffusée par respect du secret statistique

6. Une offre touristique limitée

On dénombre un seul hôtel sur le territoire de La Farlède au 1er janvier 2015, pour un total de 32 chambres.

La présence de chambres d'hôtes et meublés permet de compléter cette offre hôtelière :

- La chambre d'hôtes du Partegal, 975 chemin du rollier, gite de France 4 épis, (1 chambre)
- Le Vieux Logis, 5 chambres d'hôtes pour 15 personnes maximum, 33 rue Carnot, toute l'année (Marie-Hélène Boulian)
- Maison individuelle 3 pièces meublée, 5 lits maximum, 290 avenue des Guiols (Luc et Frédéric Mattei), essentiellement l'été
- Maison individuelle 5 pièces, meublée, 12 lits maximum, toute l'année (Chantal Chabredier Began)

V. Synthèse des constats et enjeux

Démographie et population active	Habitat	Economie
Une croissance démographique en progression constante Une population communale plus âgée qu'à l'échelle intercommunale et départementale, et qui poursuit son vieillissement Une représentation des ménages composésd'une seule personne qui augmente Des habitants aux revenus élevés Une population active en augmentation, et un taux de chômage qui reste bas Une majorité d'ouvriers mais des CSP + qui augmentent (employés, professions intermédiaires, cadres, professions intellectuelles supérieures	Un parc de logements en constante augmentation, principalement composé de résidences principales dont les occupants sont propriétaires Une offre résidentielle encore majoritairement orientée vers l'habitat individuel de grande taille, mais une production de logements neufs orientée vers le collectif Des prix pratiqués sur le marché de l'immobilier équivalents à ceux pratiqués aux alentours Un parc de logements sociaux en croissance, mais qui représente moins de 10 % du parc total	Un tissu économique bien implanté, majoritairement composé de petites et très petites entreprises dont l'activité est principalement tertiaire Un pôle d'activités attractif en entrée sud de commune mais dont l'interface avec l'autoroute est peu valorisée Une croissance de l'emploi qui s'intensifie et qui se concentre dans le secteur tertiaire Une dissociation du pôle d'emploi et du pôle résidentiel qui induit des migrations pendulaires importantes Une agriculture en déprise mais dont le rôle économique reste important Une offre touristique limitée

Thèmes	Enjeux
Population	Maîtriser la croissance démographique Prendre en compte les caractéristiques de la population pour pouvoir en définir ses besoins (équipements, services…) Maintenir le dynamisme de la commune, notamment en permettant l'accueil des actifs sur le territoire
Logement	Poursuivre la diversification du parc de logements (par typologie : petit/grand logement, individuel/collectif ; par statut : accession libre/social, locatif libre/social) Développer une offre locative en adéquation avec la demande présente sur le territoire communal
Economie / Emploi	Maintenir et poursuivre le développement du tissu économique et commercial Préserver / renforcer la diversité économique

4

Etat initial de l'environnement

Chapitre 2 : État initial de l'environnement

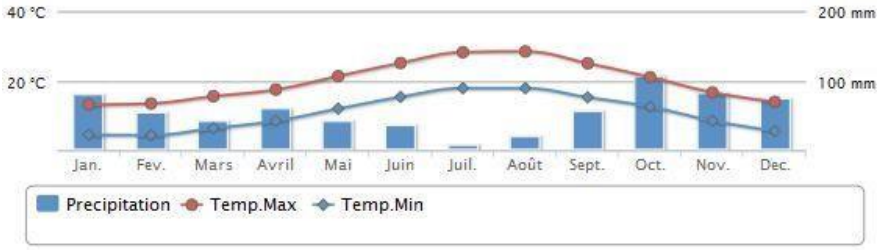
I. Le milieu physique

1. Le climat

Les conditions climatiques locales sont celle du climat méditerranéen :

- Des étés chauds et secs et des hivers doux, avec un ensoleillement annuel remarquable et des températures moyennes agréables ;
-
- Des saisons intermédiaires pendant lesquelles les précipitations sont les plus fréquentes et parfois violentes ;
-
- La présence du mistral, vent d'ouest et Nord-Ouest dominant, froid et sec participant au maintien d'un ciel clair et ensoleillé.

Bien que généralement agréable, le climat de La Farlède subit une augmentation de la fréquence d'épisodes pluvieux orageux intenses et fait peser sur la commune le risque inondation/ruissellement.



Normales climatologiques annuelles de la Station de Hyères, source Météo France

2. Le relief

Selon l'atlas des Paysages du Var, édité en octobre 2007, la commune de la Farlède appartient à l'entité paysagère de la dépression permienne. Cette entité est définie ainsi :

"*Un sillon, étroit et long, coincé entre deux reliefs. Une plaine irriguée, couverte de vignes et de cultures. Un ruban de ville et villages reliant l'arrière-pays au littoral toulonnais. Un couloir très fréquenté, marqué par les voies de circulation*" (source Atlas Départemental des Paysages du Var).

La commune de La Farlède déroule son territoire depuis les collines calcaires du massif du Coudon à l'Ouest jusqu'à la plaine du Gapeau à l'Est.

Le Coudon surplombe la vallée de ses 702 mètres. Les hauteurs culminent à environ 350 mètres pour descendre assez rapidement jusqu'à la cote 150. Cependant, les coteaux présentent une déclivité assez régulière de l'ordre de 20% de pente.

Des lignes de crête alternent avec une série de vallonnements plus ou moins marqués.
Trois vallons marquent plus profondément le relief :

- Le vallon de la Giraude au pied du Petit Coudon et le vallon de la Redonne dans lequel s'inscrit le Régana. Leur confluence se situe au Nord de la Chapelle de la Trinité, légèrement en deçà de la cote 150.

- Plus au Nord, le vallon des Lombardons reçoit le ruisseau Lambert.

À partir de la courbe de niveau 120, la pente s'infléchit pour former le piémont. Puis la pente s'adoucit encore jusqu'à former la plaine.

3. Hydrographie

Le réseau hydrographique de La Farlède est composé de trois cours d'eau et de fossés et canaux d'irrigation.
Deux de ces cours d'eau sont majeurs et pérennes :

Le Gapeau et le **Régana.**

- Le Gapeau constitue la limite Est de la commune. Fleuve côtier, il prend sa source au pied du massif de la Sainte Baume, à Signes. Son tracé est sinueux au niveau de la commune.

- Le Regana, affluent de l'Eygoutier, il prend sa source dans le massif du Coudon et irrigue l'Ouest de la commune. Il suit les contours du relief et marque la limite entre coteau et piémont

Le ruisseau Lambert, lui aussi affluent de l'Eygoutier, coule au cœur de la commune depuis Les Colles au Nord. Ce cours d'eau est non pérenne.
Ailleurs des fossés et canaux d'irrigation maillent le territoire. Ces ouvrages maçonnés sont liés à l'activité agricole, plus présents en piémont dans la zone des Peyrons et de la Pierre Blanche.

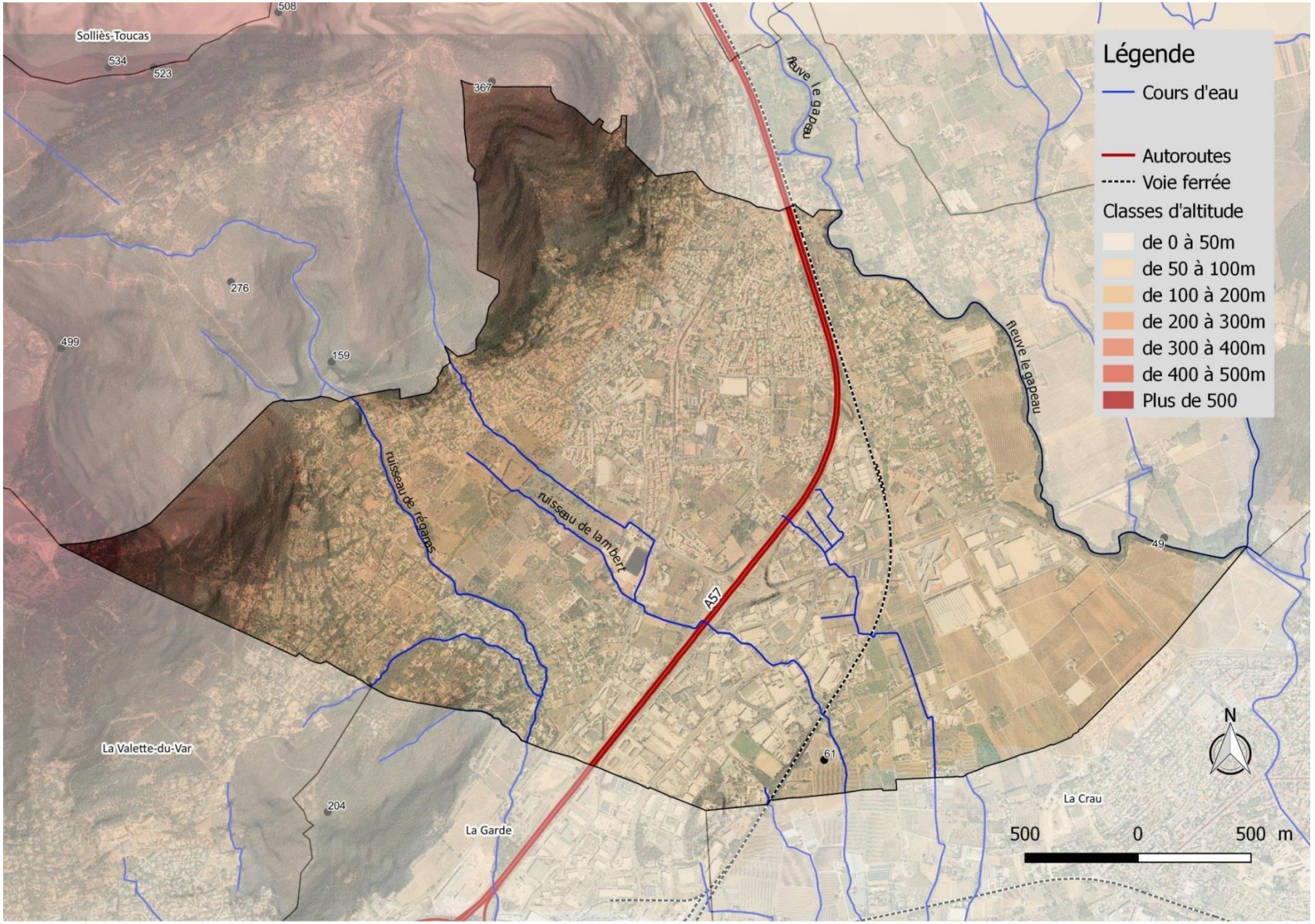
L'eau est donc assez présente sur le territoire confirmée par le développement d'une végétation hydrophile. Des Cannes de Provence se sont implantées à plusieurs endroits en bord de fossés et de rivières. Leur présence révèle celle de l'eau et redessine le parcellaire. Ailleurs, des peupliers et des chênes pubescents, deux espèces les plus représentées, retracent les cours d'eau.

Le Gapeau

Le Gapeau et le Régana sont accompagnés d'une ripisylve arborescente.
Le recul de l'activité agricole marque l'abandon de l'entretien des fossés ou des ouvrages maçonnés.

Le Ruisseau Lambert

Le Régana


Légende
Cours d'eau
Autoroutes
Voie ferrée
Classes d'altitude
de 0 à 50m
de 50 à 100m
de 100 à 200m
de 200 à 300m
de 300 à 400m
de 400 à 500m
Plus de 500
Solliès-Toucas
508
534
523
367
276
499
159
fleuve le gapeau
ruisseau de régagnas
ruisseau de lambert
A57
49
61
204
La Valette-du-Var
La Garde
La Crau
N
500
0
500 m

4. L'occupation du sol

4.1. Les tissus urbains

Les espaces artificialisés représentant près de 57% du territoire communal. Un vaste tissu urbain continu s'étend du nord-est au sud-ouest du territoire, de part et d'autre du tracé autoroutier.

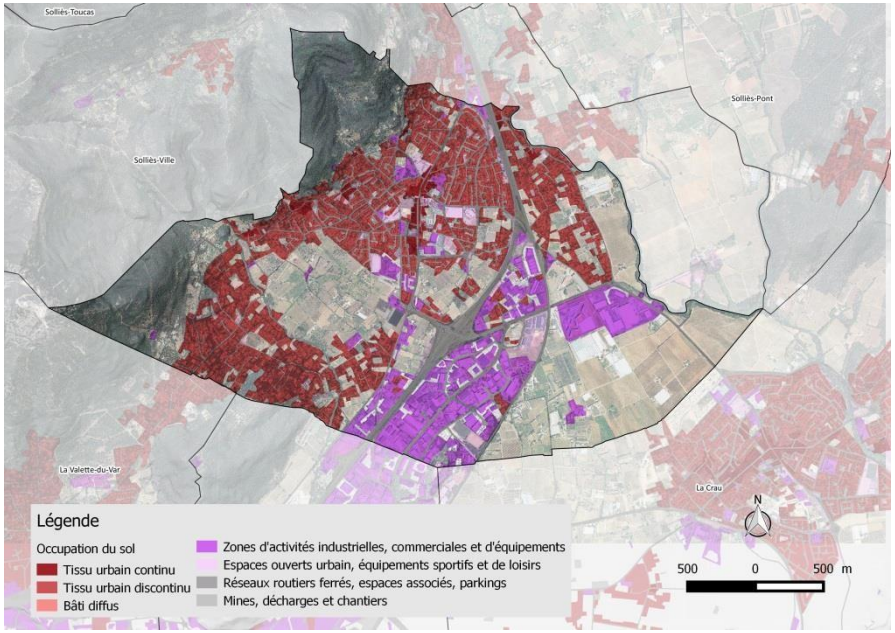
L'urbanisation de la Farlède s'est développée dans la plaine du Gapeau, entre le ruisseau éponyme et les reliefs du coudon, autour d'un centre ancien, de type « village rue » et autour de ses hameaux.

Le bâti du centre ancien s'est organisé de façon linéaire de part et d'autre de la RD 97, ancienne route nationale, d'orientation Nord-Sud.
Le tissu urbain se décompose selon 3 configurations :

- Une urbanisation de type villageois, continue et dense, de part et d'autre de la route principale RD97, et au niveau des hameaux
- Un développement de l'urbanisation en première périphérie du centre ancien : urbanisation « organisée » essentiellement de type pavillonnaire sous forme de lotissements, dans laquelle s'inscrivent quelques opérations d'ensemble et des équipements.
- Un développement de l'urbanisation en deuxième périphérie :

  - Urbanisation diffuse et « non organisée », à vocation d'habitat, dans des zones où le caractère naturel et les traces d'un passé agricole sont encore prégnants,

  - Urbanisation à vocation d'activités développée entre les 2 axes forts qui sont l'autoroute A57 et la voie ferrée, mais également en débordement à l'ouest et à l'est.



4.2. Les espaces agricoles

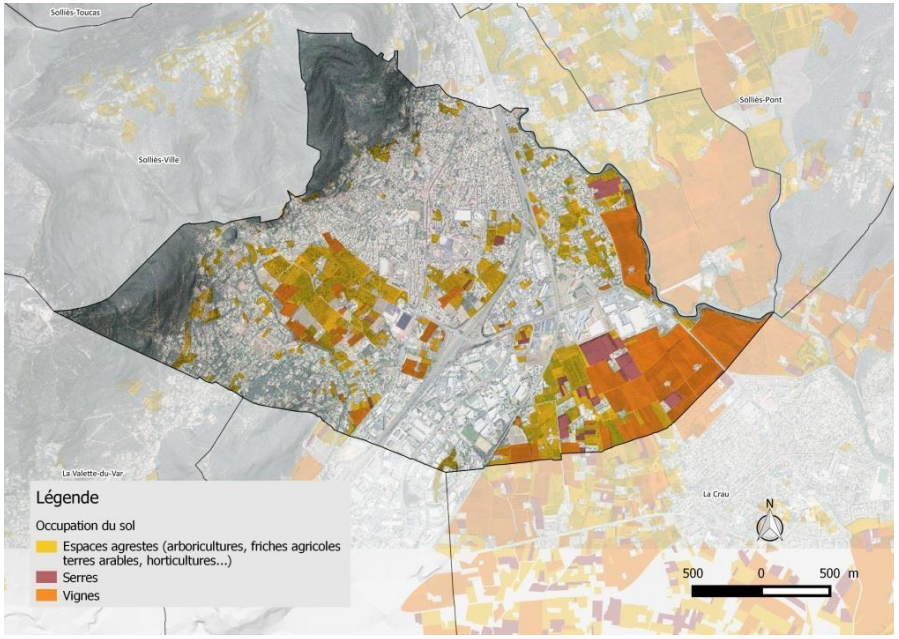
Les espaces agricoles de la commune représentent 29 % de la surface communale.
La carte d'occupation des sols localise et identifie les différents types de cultures.

Il s'agit principalement :

- D'espaces agrestes (arboricultures, friches agricoles terres arables, horticultures…)
- Des serres
- Des vignes

Les autres cultures sont à vocation maraîchère. Des vergers sont aussi représentés mais en nombre plus limité.

Les cultures d'oliviers et de figuiers caractérisent le territoire de La Farlède.



4.3. Les espaces naturels

Les espaces naturels de la commune représentent environ 15 % du territoire. Ces espaces regroupent tous les éléments contribuant au cadre naturel de la commune. Ce sont les boisements, les ripisylves, les friches, les parcs et jardins, les prairies mais aussi les oliveraies quand elles sont incluses dans des propriétés privées.

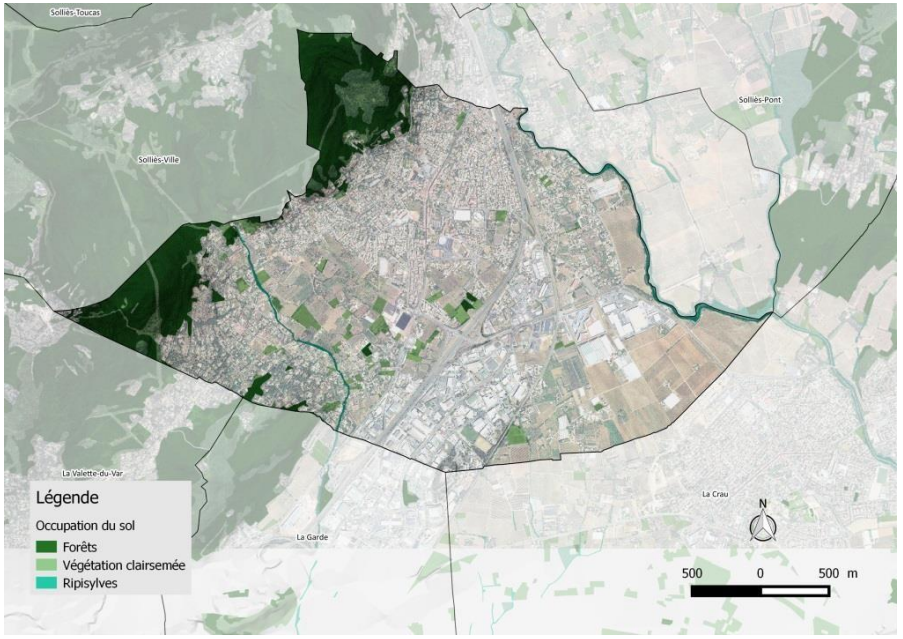
Ils occupent principalement les pentes de coteaux en amont des Nartières, des Guiols et des Fourniers. Les crêtes sont plus marquées par les affleurements calcaires du jurassique, certaines lignes de crête sont boisées.

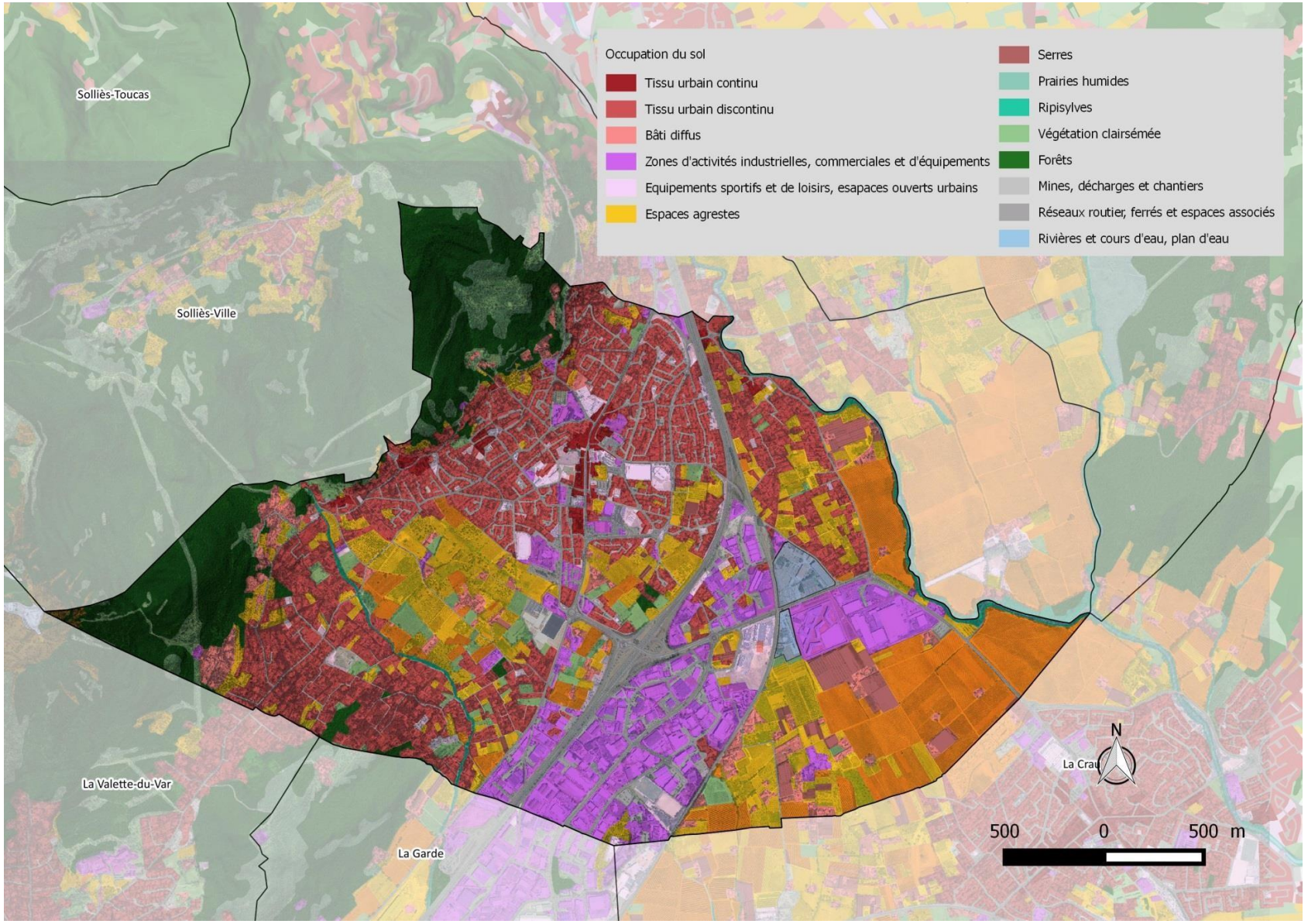
Ces espaces naturels sont composés de boisements mixtes de pins d'Alep et de chênes avec une dominante de Pins d'Alep. Ce pin et le chêne vert sont les deux espèces les plus répandues. Les vallons renferment une végétation spécifique à leur milieu plus humide comme le figuier et le chêne blanc.

Ailleurs sur le territoire communal, des groupements d'arbres, Pins d'Alep (de part et d'autre du chemin du Partégal) ou pins parasol (chemin des Lavandes, au lieu-dit Jérusalem), subsistent sous forme de boisement mature. Des régénérations spontanées de pins d'Alep occupent d'anciennes parcelles agricoles.

L'abandon progressif des cultures laisse la place à une recolonisation des sols par des friches herbacées ou des broussailles. Cette colonisation est aussi en cours sur des oliveraies ou des vignes où la concurrence entre les deux formations végétales culture/friche s'affirme.

Les ripisylves qui accompagnent le Régana et le Gapeau présentent la végétation spécifique de bord de rivière. Cours d'eau pérennes, leur ripisylve est continue et présente de très beaux spécimens de peupliers et de chênes blancs.




Occupation du sol
Tissu urbain continu
Tissu urbain discontinu
Bâti diffus
Zones d'activités industrielles, commerciales et d'équipements
Equipements sportifs et de loisirs, esapaces ouverts urbains
Espaces agrestes
Serres
Prairies humides
Ripisylves
Végétation clairsémée
Forêts
Mines, décharges et chantiers
Réseaux routier, ferrés et espaces associés
Rivières et cours d'eau, plan d'eau
Solliès-Toucas
Solliès-Ville
La Valette-du-Var
La Garde
La Crau
N
500
0
500 m

II. Paysage

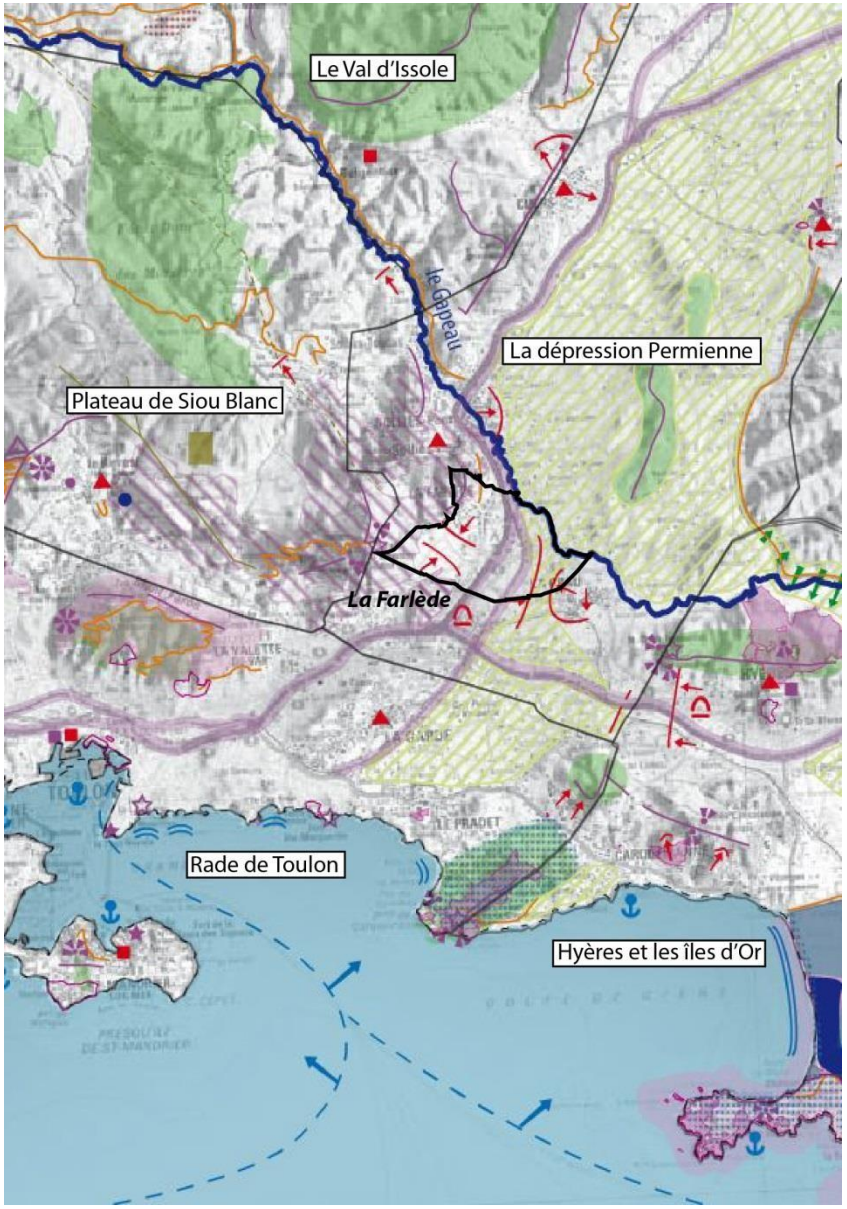
1. La Farlède, une ville localisée au sein de la dépression Permienne

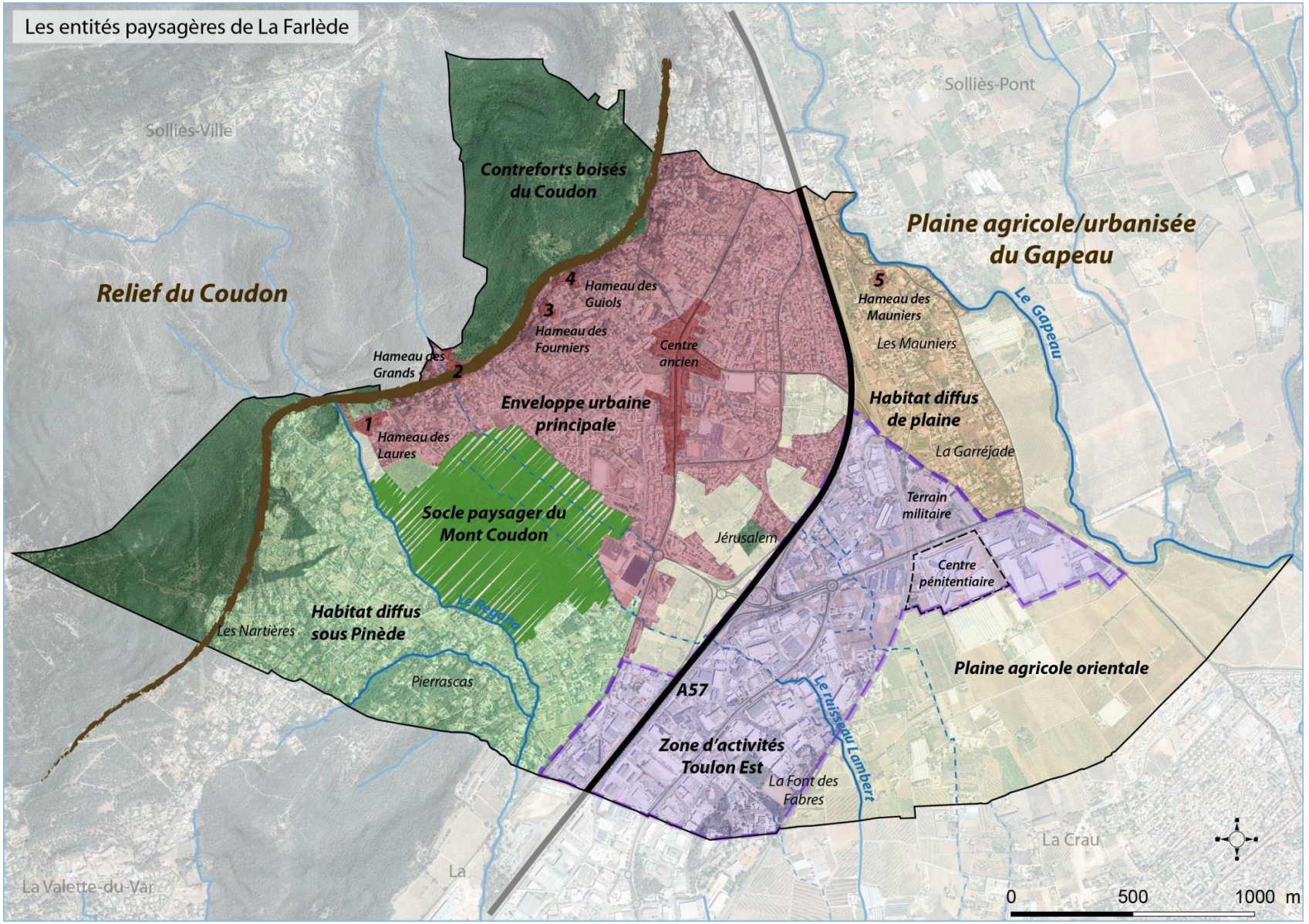
La commune de La Farlède est située au sein de la dépression permienne, un sillon étroit et long, coincé entre deux reliefs (Source Atlas paysager du Var). Cette entité paysagère se compose essentiellement d'une plaine irriguée, couverte de vignes et de cultures. De nombreuses villes et villages jalonnent la plaine reliant l'arrière-pays au littoral toulonnais. Ce couloir naturel est très fréquenté et marquée par le passage des voies de circulation.

Localisée à l'extrémité sud de cette entité paysagère et à l'interface avec les reliefs calcaires de basse Provence, la commune de La Farlède subit depuis de nombreuses années la pression urbaine de l'agglomération toulonnaise.

L'atlas paysager du Var identifie quelques éléments identitaires et enjeux du paysage communal.

- Les reliefs calcaires du Coudon au nord et à l'ouest
- Une coupure d'urbanisation entre l'enveloppe urbaine principale et l'habitat diffus à l'ouest de la ville
- Une tendance à la progression de l'habitat diffus représentant un enjeu de préservation des espaces agricoles et naturels.
- La plaine agricole Est, comme principale structure rurale de qualité représentant un enjeu dans l'équilibre, l'harmonie et l'identité du territoire.
- L'A57 et la voie ferrée comme « grands axes de vue » avec un enjeu de préservation et de valorisation paysagère des premiers plans perçus et des panoramas.




Les entités paysagères de La Farlède
Sollies-Ville
Sollies-Pont
La Valette-du-Var
La
La Crau
Contreforts boisés du Coudon
Relief du Coudon
Plaine agricole/urbanisée du Gapeau
Le Gapeau
4
Hameau des Guiols
3
Hameau des Fourniers
Centre ancien
Hameau des Grands
2
Enveloppe urbaine principale
1
Hameau des Laures
5
Hameau des Mauniers
Les Mauniers
Habitat diffus de plaine
La Garréjade
Terrain militaire
Socle paysager du Mont Coudon
Jérusalem
Centre pénitentiaire
Habitat diffus sous Pinède
Les Nartières
Le Regagnas
Pierrascas
Plaine agricole orientale
A57
Le ruisseau Lambert
Zone d'activités Toulon Est
La Font des Fabres
0
500
1000 m

2. Les entités paysagères

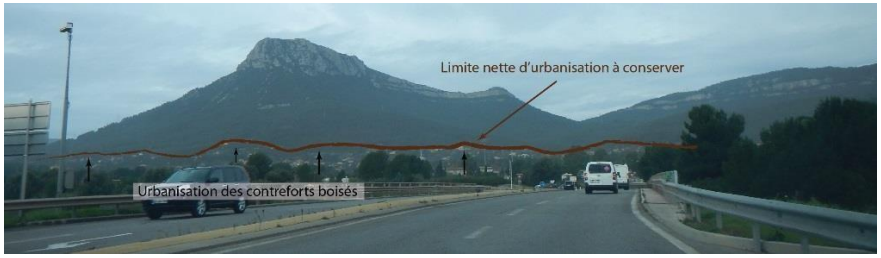
2.1. Les reliefs boisés du Coudon

Les crêtes rocheuses et boisées du massif du Coudon dessinent les limites visuelles occidentales de la plaine et composent le cadre naturel remarquable de la commune.

Les contreforts boisés de ces reliefs ont un couvert végétal de qualité. Épargné par les incendies depuis 1964, ils se composent de boisements mixtes de pins et de chênes, typique de la région méditerranéenne.

L'urbanisation galopante de la plaine a eu tendance à grignoter le piémont des collines. L'enjeu pour le PLU est d'**établir une limite nette à l'urbanisation afin de préserver les contreforts boisés et pour conserver la qualité paysagère** de cet élément identitaire fort.

Vue sur le Mont Coudon depuis l'entrée de ville (A57)



2.1.1. Le Coudon, point d'appel dans le paysage local

Les reliefs du Mont Coudon forment l'unique point de repère visuel dans le paysage de plaine. Si ce dernier est difficilement perceptible depuis le milieu urbain dense, il existe tout de même certains espaces ouverts au sein de la plaine urbanisé qui offrent des points de vue sur le massif collinaire. Certains axes routiers permettent également d'apercevoir le Coudon (cf. photo précédente). L'autoroute A57 offre ainsi un large panorama sur le massif.

Vue depuis l'ouest du centre ancien

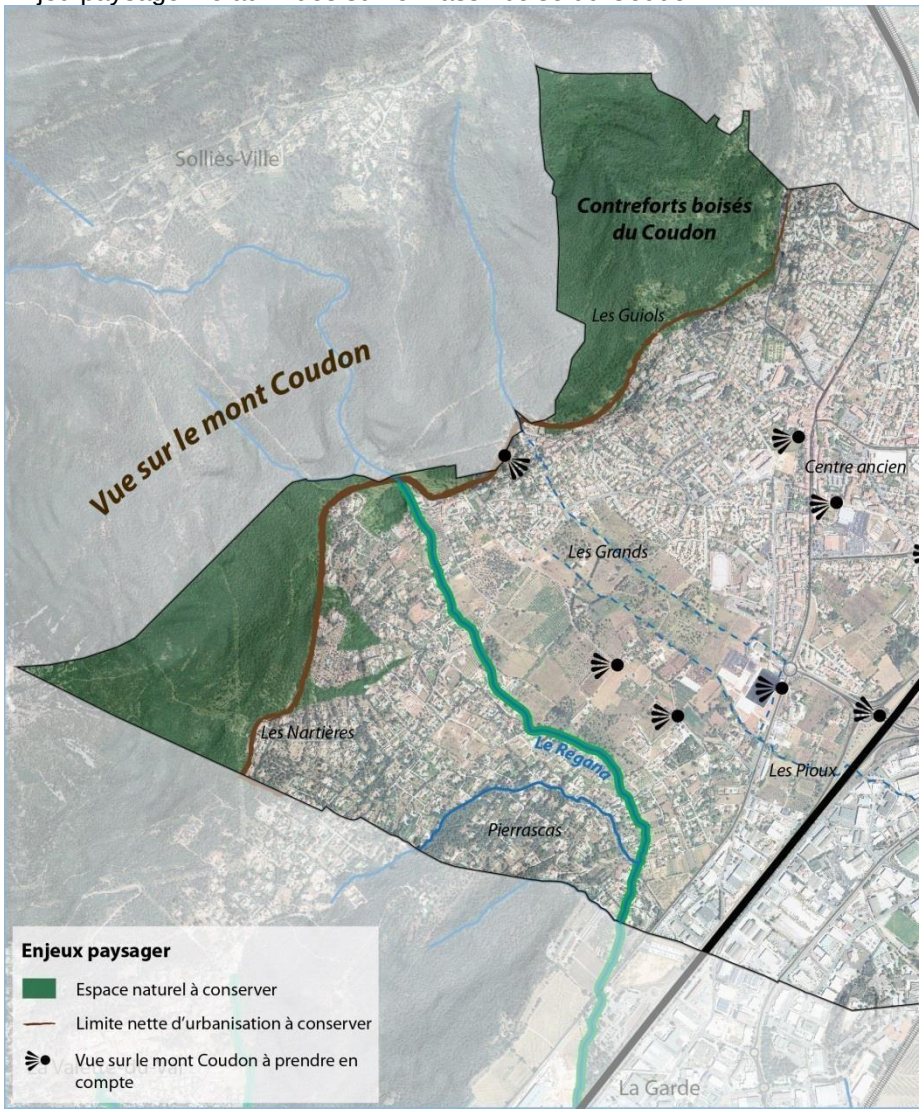
Vue depuis l'impasse du Vivaldi

Vue sur le Mont Coudon depuis la route de la Crau

A l'inverse, les reliefs du Mont Coudon offrent également des vues sur le paysage de plaine dès lors que l'on emprunte les sentiers de randonnées et ruelles qui desservent les habitations situées au pied du massif.

Vue sur la plaine agricole urbanisée depuis le Mont Coudon

Enjeu paysager lié aux vues sur le massif boisé du Coudon



2.2. La plaine urbanisée

La commune de la Farlède s'est développée autour d'un centre ancien, de type « village rue » et autour de ses hameaux, au sein de la plaine du Gapeau.

Le bâti du centre ancien s'est organisé de façon linéaire de part et d'autre de la RD 97, ancienne route nationale, d'orientation Nord Sud.
Avenue de la République (RD97)

La Farlède compte 5 hameaux : le hameau des Laures (1), Hameau des Grands (2), Hameau des Fourniers (3), Hameau des Guiols (4) développés en piémont du Mont Coudon, et le Hameau des Mauniers (5), développé dans la plaine, en bordure du Gapeau.

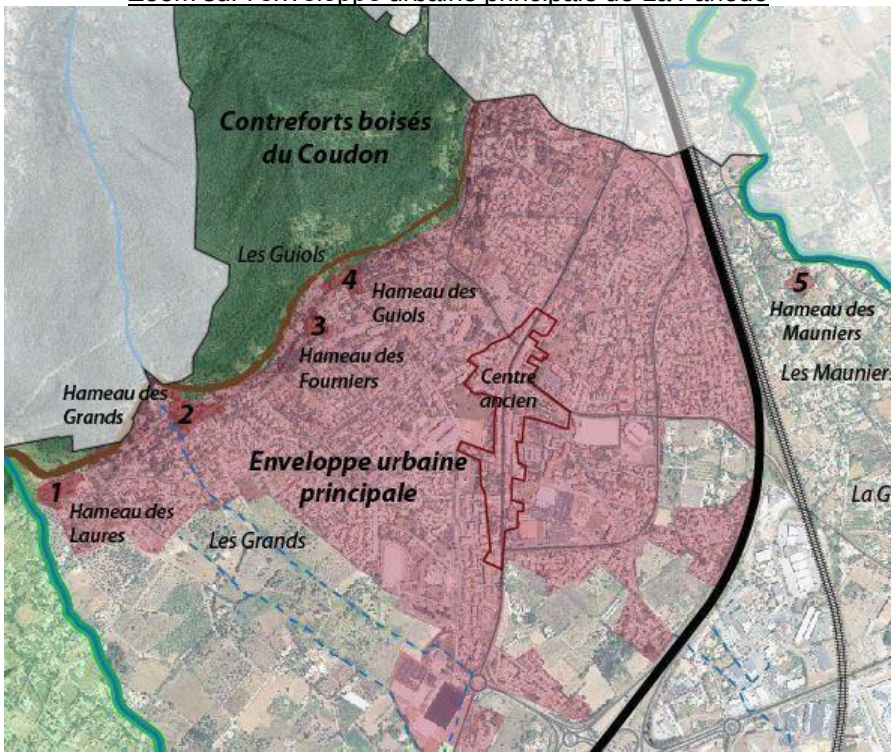
La création de l'Autoroute A57 en 1967 sur le territoire communal à profondément modifié le paysage local. En effet, cette infrastructure forme une limite physique qui divise la commune en deux parties et a dicté deux modes "d'occuper" très différents. À l'ouest de cette limite, s'est développé un tissu urbain qui a conservé son caractère villageois et son agriculture de proximité tandis qu'à l'Est s'est implantée la zone d'activités.

2.2.1. L'enveloppe urbaine principale

L'enveloppe urbaine principale s'est développée à l'ouest de la commune. Elle se compose d'un tissu urbain qui a conservé son caractère villageois et son agriculture de proximité. En périphérie du noyau villageois s'est développé un pavillonnaire avec jardins. Les parcelles cultivées sont petites et un réseau de canaux d'irrigation et de fossés maille l'espace.

Parcelle cultivée au sein de l'enveloppe urbaine principale

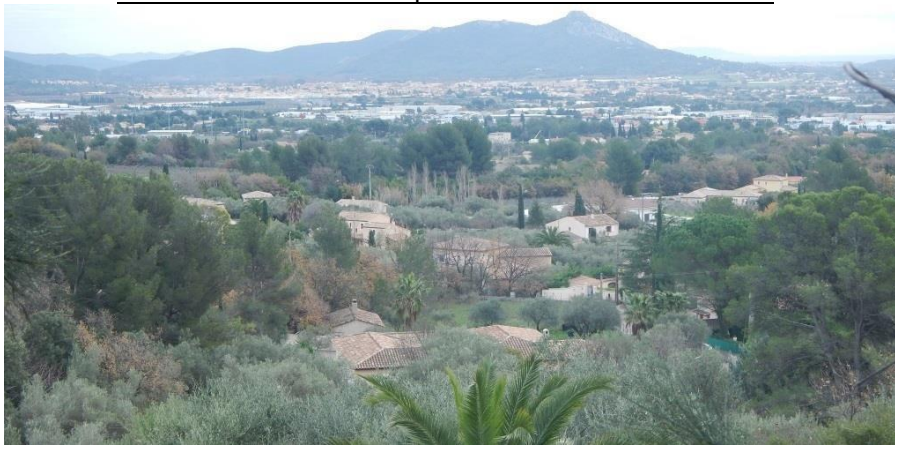
Zoom sur l'enveloppe urbaine principale de La Farlède



2.3. Les Nartières et Pierrascas, des quartiers d'habitats diffus sous pinède

Situé à l'ouest du cours d'eau Le Regana, les secteurs des Nartières et de Pierrascas se composent d'un tissu bâti diffus qui s'est développé sur les coteaux du Coudon formant aujourd'hui un secteur d'habitat diffus sous pinède.

Vue sur l'habitat diffus depuis les contreforts du Coudon



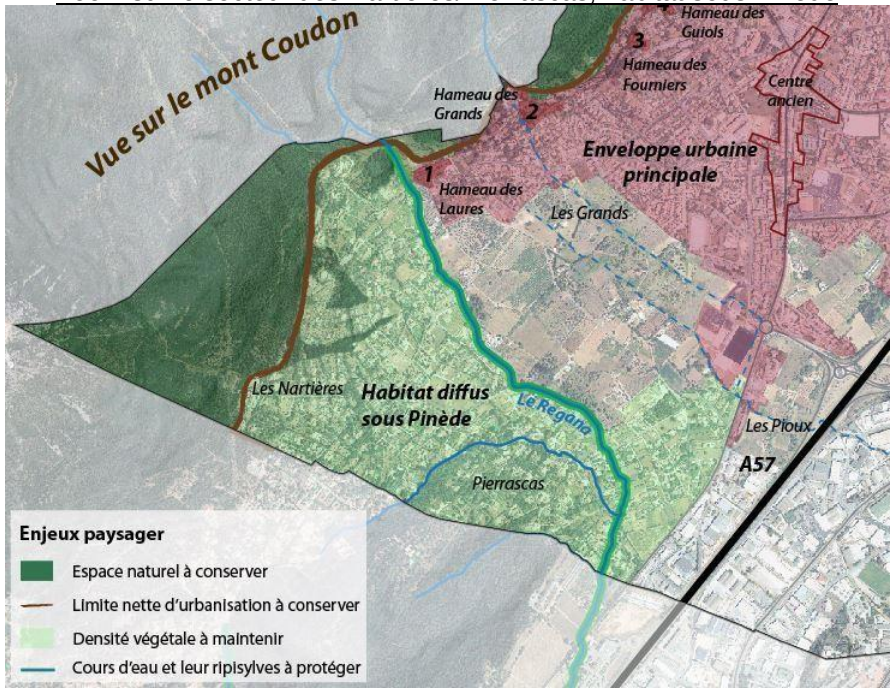
Cette typologie présente un habitat bien intégré dans le paysage de par sa faible occupation du sol. En effet, le parcellaire large permet un maintien du couvert végétal.

Cette typologie d'habitat constitue un « atout » dans la préservation des paysages, surtout lorsqu'il est faiblement perceptible. Il conforte l'emprise des zones naturelles en assurant une transition entre le centre urbain et les collines boisées.

Toutefois, cette typologie d'habitat présente un risque de par sa proximité avec les espaces boisés, et se trouve plus vulnérable aux incendies.

L'enjeu de ce secteur est ainsi lié à la qualité du paysage par le **maintien d'une forte densité végétale** et à la gestion du risque d'incendie.

Zoom sur le secteur des Nartières/Pierrascas, habitat sous Pinède



2.4. Le socle paysager du Mont Coudon

Capital naturel de La Farlède, enclavé entre les espaces urbanisées, le secteur des Peyrons et de Pierre Blanche forme un espace agricole/naturel ouvert de qualité en piémont du mont Coudon.

-

Zone en mutation, la déprise agricole modifie la vocation de ses espaces au profit d'une extension urbaine, pas encore vraiment affirmée. Le nombre de parcelles en friche est le seul indice, à ce jour, de l'abandon des cultures et de la mutation en cours de cette zone. Ces friches côtoient des cultures parfaitement entretenues.

Parcelle en friche

Espace cultivé ouvert

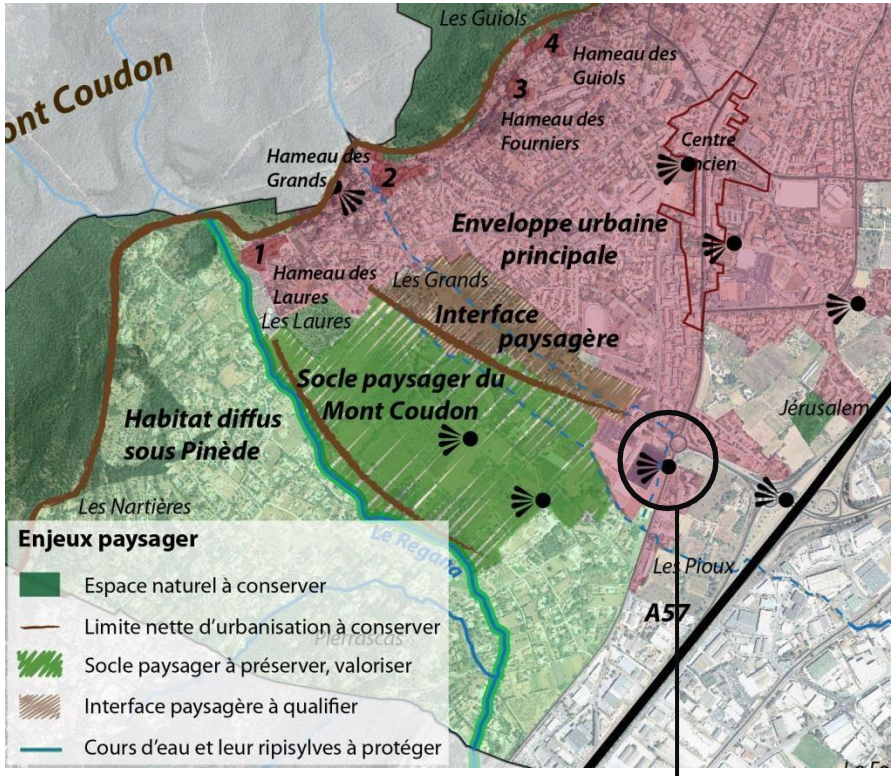
Le bâti est associé à l'activité agricole.

-

Des haies de cyprès, des cannes de Provence composent une trame paysagère et participent à l'identité de cette portion de territoire. Ils sont les témoins d'un paysage anthropique basé sur ses particularités physiques. Ces éléments paysagers révèlent la morphologie, définissent son organisation spatiale et donnent à cette portion de territoire son entière cohérence.

-

Ce socle représente un enjeu paysager majeur pour le territoire communal puisqu'il compose une coupure urbaine qu'il convient de préserver et **ménage des cônes de vue depuis l'autoroute et la route nationale sur le massif du Coudon**. **À l'est, une interface paysagère aujourd'hui composée d'espaces agricoles en friche est à requalifier.**

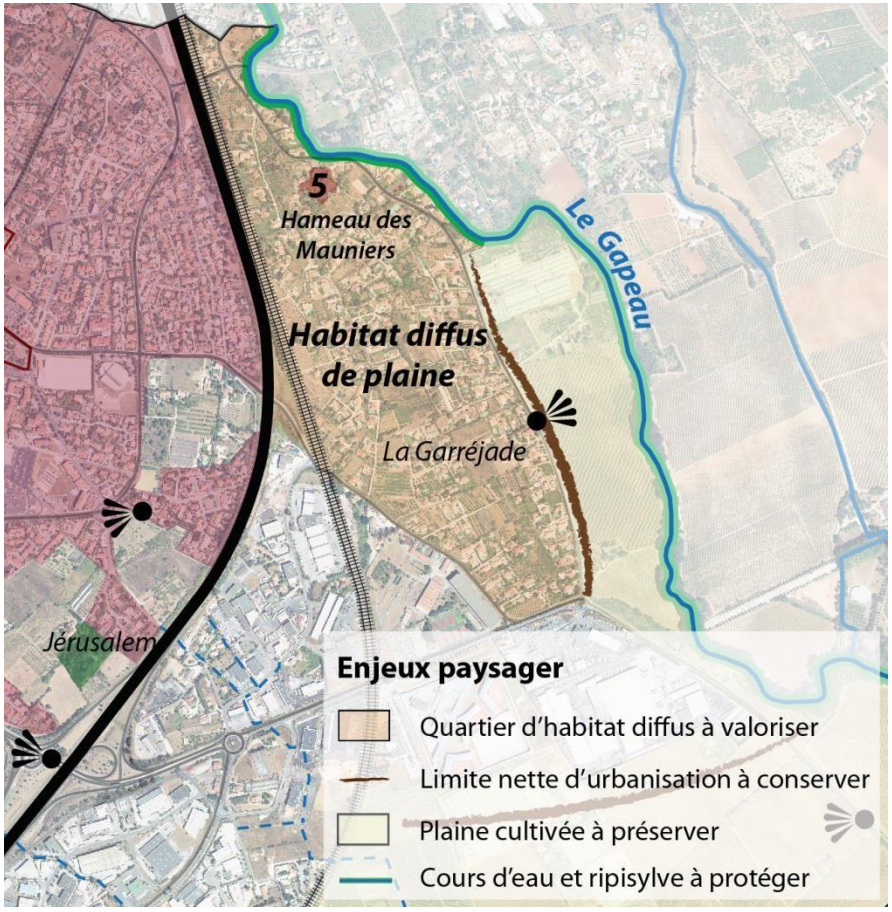


Vue sur le socle paysager depuis la route nationale

2.5. Les Mauniers, la Garréjade, des quartiers d'habitat diffus au sein de la plaine

Séparés de l'enveloppe urbaine principale par l'autoroute A57 et la voie ferrée, le hameau des Mauniers et le quartier de La Garréjade se composent d'un tissu bâti diffus qui morcelle la plaine agricole.

Zoom sur le secteur des Mauniers et de La Garréjade



Le chemin d'Hyères forme une limite à l'urbanisation. Les parcelles viticoles dominent l'espace entre le chemin et le Gapeau en limite communale. Cette ouverture paysagère offre une vue sur la ripisylve du Gapeau et sur les reliefs du Fenouillet à Hyères.

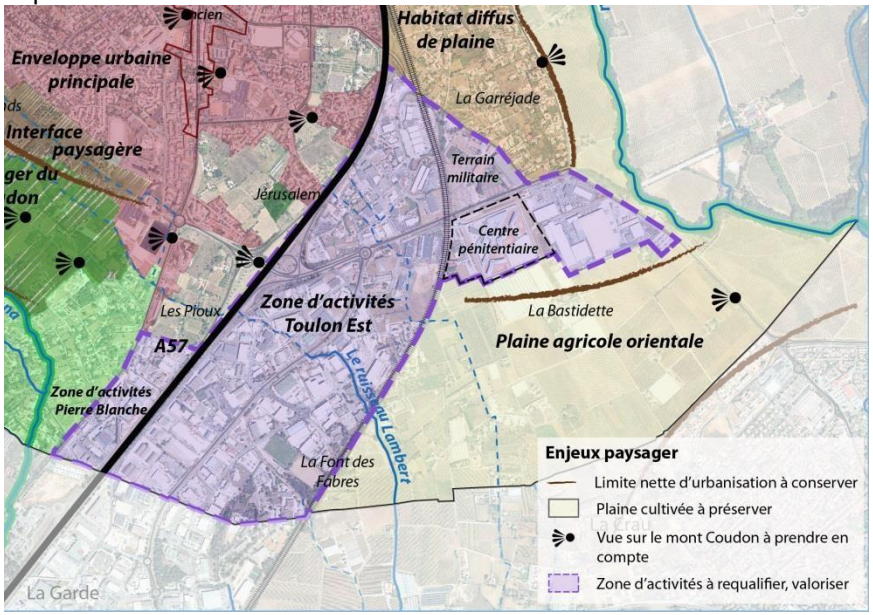
L'enjeu paysager repose sur **la préservation de la coupure nette formée par le chemin d'Hyères et par un traitement qualitatif de l'interface entre milieu urbain et rural**.

2.6. La Zone d'Activités Toulon Est

Située à l'Est de l'Autoroute A57, la zone d'activités de Toulon Est représente 220 hectares et est répartie sur trois communes : La Garde, La Farlède et La Crau. La commune de La Farlède est occupée sur 93 ha de son territoire. Depuis sa création en 1970, une association nommée Afuzi assure la gestion de cette zone industrielle.

Cernée par l'A57 à l'Ouest et la voie ferrée à l'Est, cette vaste étendue représente de par sa dimension et sa localisation un impact majeur dans le paysage local.

Cette entité représente un attrait économique fort. Toutefois son aménagement anarchique rend sa lisibilité difficile. Le traitement des espaces public et privé ne sont pas de qualité, la chaussée est dégradée sur de multiples tronçons, la signalétique est peu visible et les bâtiments d'activités sont de qualités hétérogènes.
La zone d'activité représente un enjeu de requalification et de valorisation important.



Rue Barron Dominique Larrey

Le centre pénitentiaire ainsi que des terrains liés aux activités militaires se trouvent dans la zone d'activités. Ces derniers passent « presque » inaperçus dans ce paysage bâti et confus.

2.6.1. La Zone d'Activités de Pierre Blanche

Cette zone d'activités s'est développée, entre l'autoroute A57 et la RD97, en entrée sud de la commune. Elle fait le pendant ouest de la zone d'activités de Toulon Est.

Les abords sont souvent délimités par de murs béton et des clôtures défraichies (cf. partie entrée de ville).

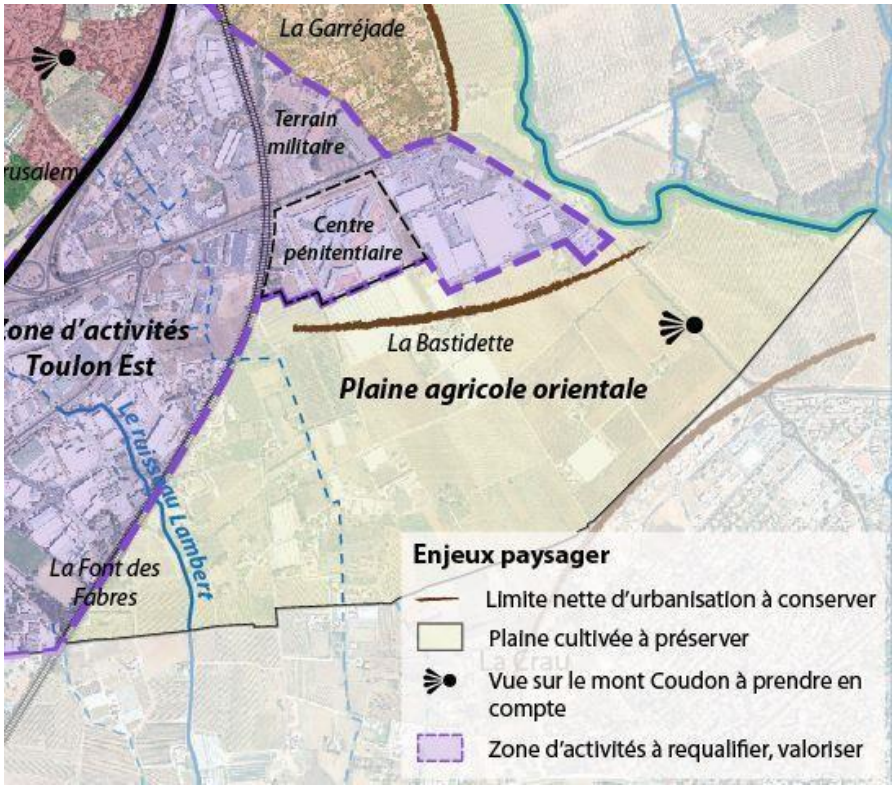
Rd97

2.7. La plaine agricole orientale

Cette plaine est relativement similaire du point de vue des cultures à la plaine du socle paysager, mis à part la présence plus importante de maraîchage pratiqué sous serres et de production horticole. Les abords du Gapeau sont caractérisés par des terrains plus alluvionnaires ce qui favorise la pratique du maraîchage et des produits liés au potager.

Aujourd'hui, les pratiques et les surfaces agricoles ont fortement reculé devant l'urbanisation de la zone industrielle et la résidentialisation qui a progressé dans cet espace.

Des parcelles agricoles encore homogènes longent le Gapeau, pour des raisons d'aléas liés aux crues.



Perceptions paysagères depuis la route de la Crau

Vue sur le Mont Coudon

Vue sur la ripisylve du Gapeau

Plaine agricole orientale ouverte

L'enjeu paysager correspond à la **préservation de la plaine cultivée** et par la **conservation d'une limite nette d'urbanisation de la Zone d'activités** afin d'éviter une conurbation entre celle-ci et la ville de La Crau.

Afin de **conserver des vues sur le paysage agricole ouvert et le Mont Coudon**, il convient également de limiter l'installation de constructions et de serres en bordure de voie.

3. Des secteurs à fort potentiel foncier à aménager en qualité

Plusieurs secteurs situés à l'interface entre l'enveloppe urbaine principale et l'Autoroute A 57 représentent du foncier mobilisable important dans le cas de projet.

Ces espaces enclavés sont actuellement dominés par des parcelles cultivées ou en friches. Ils sont difficilement accessibles puisque non desservis à l'intérieur des zones par des axes de transports.

Leur proximité avec l'autoroute et les entrées de ville en font des secteurs à enjeux paysagers. En effet, leur aménagement potentiel devra faire l'objet d'un traitement en qualité au niveau des interfaces avec les axes routiers.

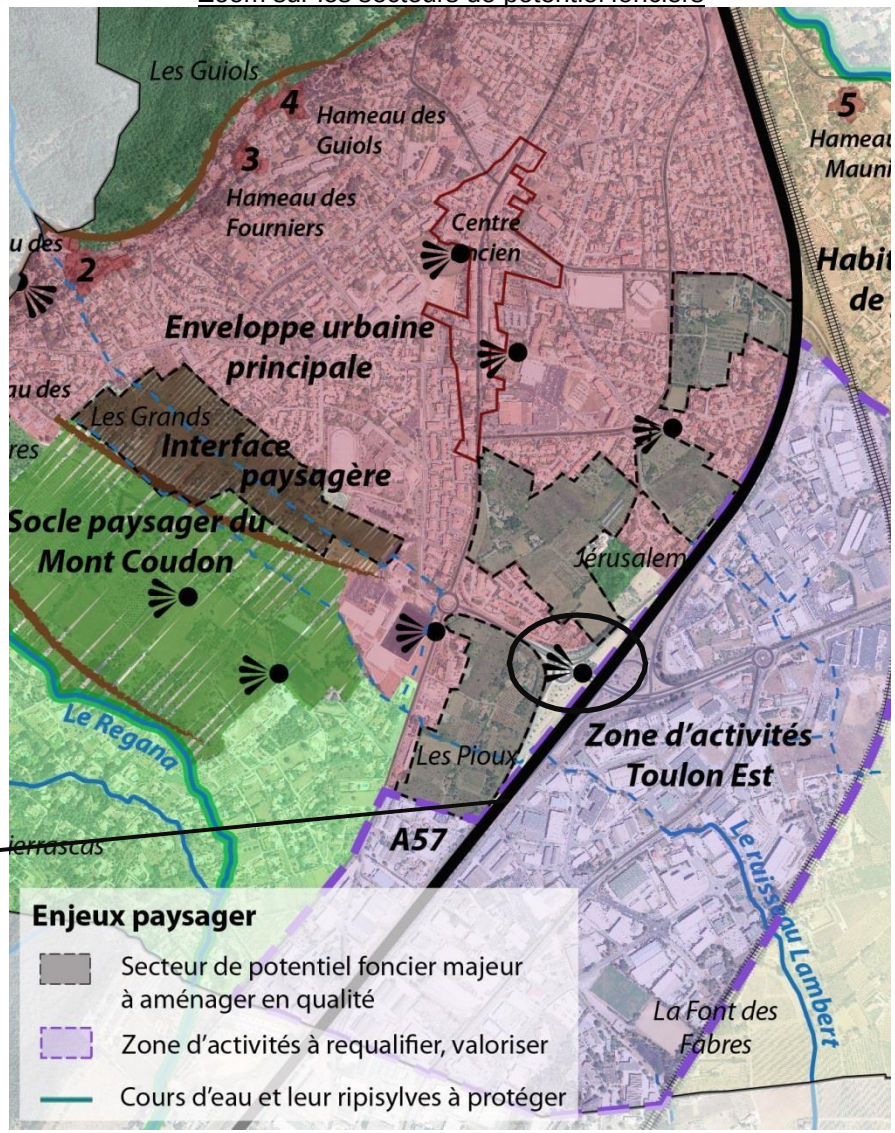
Les secteurs ouverts situés en entrée de ville sont également concernés par des cônes de vues sur le Mont Coudon. Ces espaces devrait faire l'objet d'une marge de recul afin de préserver la qualité des vues.

Enfin, le secteur situé entre le socle paysager et l'enveloppe urbaine principale représente un enjeu qualitatif dans l'aménagement de l'interface entre milieu urbain et milieu naturel/agricole en friche.

La proximité des secteurs avec le centre-ville peut permettre la création de mobilités douces dans le cadre de projet d'aménagement.

Secteur ouvert et vue sur le Mont Coudon

Zoom sur les secteurs de potentiel fonciers



4. Des structures végétales diversifiées qui participent à la qualité du paysage

L'aval des coteaux, occupé par un habitat diffus, est aménagé en restanques rendant possible la culture de l'olivier, tandis que le figuier et la vigne occupent le piémont et la plaine.

Le paysage farlèdois est aussi marqué par des groupements d'arbres et des alignements inscrits dans le tissu urbain. Ce sont des éléments paysagers remarquables par leur esthétisme et par le rôle qu'ils tiennent dans la structure et la composition paysagères :

- Les groupements de Pins d'Alep et Pins parasol composent des respirations urbaines et des repères visuels.
- Les alignements de platanes redessinent la structure urbaine.
- Les alignements de peupliers révèlent l'eau.

Ailleurs des oliveraies revêtent un caractère patrimonial.

Les autres éléments paysagers remarquables sont les ripisylves qui accompagnent le Gapeau et le Regana. Véritables lignes de force paysagères, elles contribuent à la lecture du paysage de La Farlède.

5. Les entrées de ville

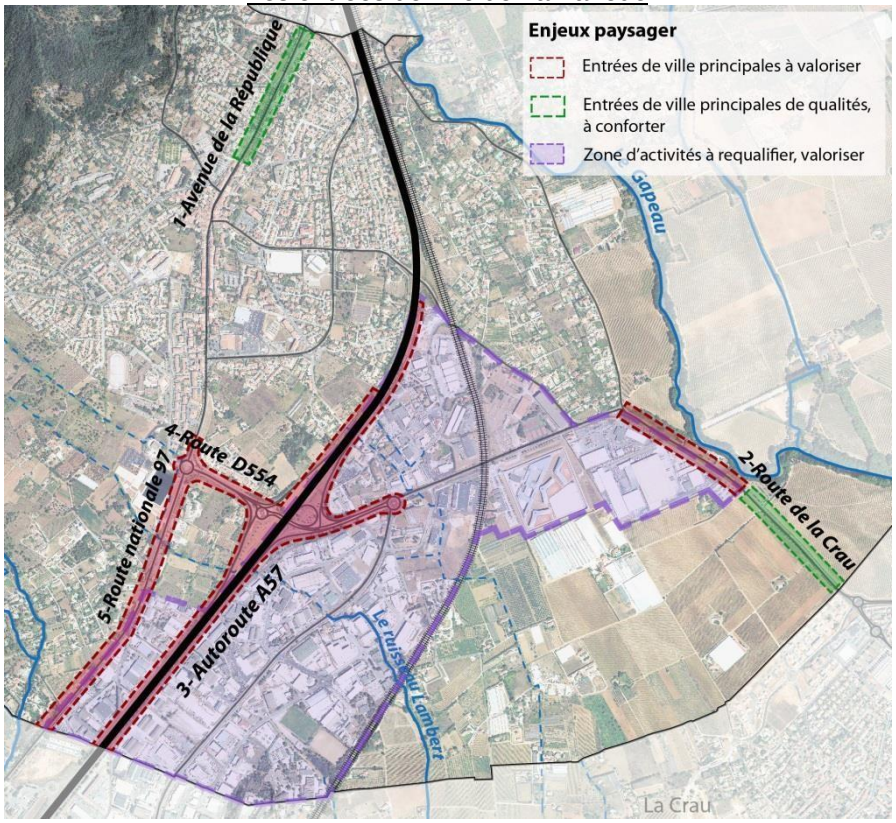
5.1. L'Avenue de la république et la Route de La Crau, des entrées de ville de qualité

Située à l'extrémité Nord de la commune et en provenance de la commune de Solliès-Pont, **l'Avenue de la République** (1-cf carte suivante) présente une belle qualité paysagère.

En effet, cet axe traverse le tissu résidentiel au nord de la commune et est bordé de part et d'autre de la voie par des alignements de platanes.
Le recul des constructions et la largeur de l'axe permettent également quelques visibilités sur le massif du Coudon.

La Route de La Crau (2) traverse la plaine agricole Est de la commune en provenance de la commune de La Crau. Bordé par des Oliviers, cet axe bénéficie de la qualité des espaces agricoles ouverts environnant. A l'approche de la Zone d'activité, la qualité de l'axe se détériore.

Les entrées de ville de La Farlède



5.2. L'A57, la D554 et la RN9, des entrées de ville à requalifier

L'autoroute A 57 (3-cf carte précédente), axe d'intérêt régional et national, traverse la commune du Nord au Sud. Implantée le long de cet axe majeur, les zones d'activités de Toulon Est et de Pierre blanche impactent visuellement les abords du linéaire.

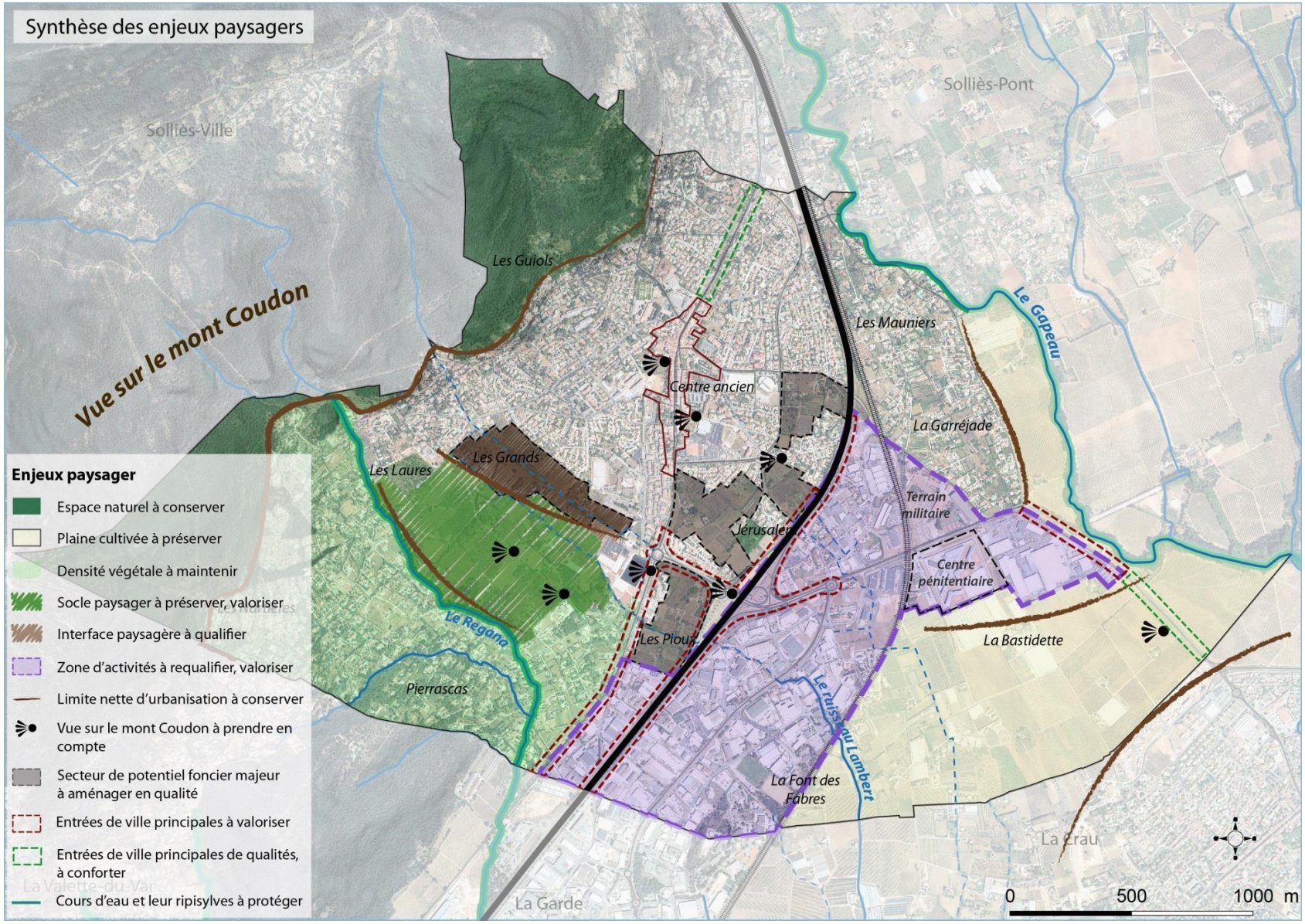
Une succession d'usines, de bâtiments d'activités, de parkings et de dépôts de matériaux entrave la qualité du territoire communal.
Une végétation spontanée gagne toutefois les abords de certaines parcelles non entretenues, créant ainsi un léger masque végétal à l'interface entre l'A57 et la zone d'activités.

Le couloir d'activités de part et d'autre de l'A57.

La D554 correspond à l'entrée de ville en sortie de l'A57. Sa position légèrement surélevée et face au Mont Coudon offre un panorama paysager de qualité. Toutefois les abords de l'axe ne sont pas entretenus et les secteurs situés en contrebas risque d'évoluer (urbanisation).

Dans le cadre d'un aménagement, il conviendra de préserver au maximum la vue sur le Coudon et de traiter également les abords de la voie par une végétalisation.

La Route national 97 correspond à l'entrée de la commune en provenance de La Garde. Parallèle à l'A57, cet axe est bordé d'un côté par la ZA de Pierre Blanche. La visibilité sur les bâtiments d'activités est importante et les abords de l'axe ne sont pas entretenus. Un accompagnement végétal à l'interface entre la chaussée et la Zone d'activité permettrait d'améliorer la qualité de cette entrée de ville.


Synthèse des enjeux paysagers
Sollies-Ville
Sollies-Pont
Les Guiols
Vue sur le mont Coudon
Le Gapeau
Les Mauniers
Centre ancien
La Garréjade
Les Grands
Les Laures
Terrain militaire
Jérusalem
Centre pénitentiaire
Le Régana
Les Pioux
La Bastidette
Pierrascas
Le ruisseau Lambert
La Font des Fabres
La Crau
La Garde
0
500
1000 m
Enjeux paysager
Espace naturel à conserver
Plaine cultivée à préserver
Densité végétale à maintenir
Socle paysager à préserver, valoriser
Interface paysagère à qualifier
Zone d'activités à requalifier, valoriser
Limite nette d'urbanisation à conserver
Vue sur le mont Coudon à prendre en compte
Secteur de potentiel foncier majeur à aménager en qualité
Entrées de ville principales à valoriser
Entrées de ville principales de qualités, à conforter
Cours d'eau et leur ripisylves à protéger

III. Biodiversité et Trame verte et bleue

1. Les sites de protection et d'inventaires écologiques

1.1. Site Natura 2000 (ZSC) – Mont Caume, Mont Faron, Forêt domaniale des Morières

Le réseau Natura 2000 est un réseau européen de sites naturels remarquables. Il a pour objectif principal de contribuer à préserver la biodiversité en assurant le maintien ou le rétablissement, dans un état de conservation favorable, des habitats naturels et des espèces de faune et de flore sauvages d'intérêt communautaire ; ceci en s'appuyant la mise en place d'une gestion contractualisée.

La constitution de ce réseau se base d'une part sur la directive «Habitats» du 22 mai 1992, qui prévoit la création de Zones Spéciales de Conservation (ZSC), et d'autre part sur les sites désignés au titre de la directive « Oiseaux » de 1979 pour la protection des oiseaux sauvages nommés Zones de Protection Spéciale (ZPS). Tout projet programmé dans une zone inscrite dans le réseau doit faire l'objet d'une étude d'incidences environnementales imposant des mesures de compensation.

La commune de la Farlède est concernée par un site Natura 2000 sur son territoire « ZSC – Mont Caume, Mont Faron et Forêt domaniale des Morières »

Qualité et importance

Ce site présente un grand intérêt biologique et écologique, avec notamment une forêt domaniale (des Morières) bien conservée. Les crêtes et autres biotopes rupestres accueillent l'association endémique toulonnaise à Choux de Robert et Alysse épineuse, et des éboulis à Sabline de Provence (endémique).

Les gorges calcaires et les zones karstiques constituent un réseau d'habitat, notamment pour plusieurs espèces de chiroptères d'intérêt communautaire.

Composition du site

Forêts de résineux	30 %
Forêts sempervirentes non résineuses	30 %
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	15 %
Rochers intérieurs, Eboulis rocheux, Dunes intérieures, Neige ou glace permanente	10 %
Forêts caducifoliées	10 %
Pelouses sèches, Steppes	5 %

Analyse et tendance d'évolution

La tendance générale du site est à la fermeture des milieux. La forêt apparait comme ultra dominante avec près de 70% du recouvrement. Les secteurs forestiers matures sont à conserver et à favoriser. La stratégie conservatoire devra donc s'attacher à maintenir cette tendance forestière tout en travaillant à maintenir la mosaïque de milieux existante. Cette dernière est capitale car elle permet la présence de micro-clairières riches en insectes et donc de zones d'alimentation indispensables pour les chiroptères et certaines espèces d'oiseaux.

Parallèlement aux travaux prévus sur les milieux forestiers, il apparait important de travailler au développement et au maintien de la qualité des cours d'eau et des ripisylves associées. Le rôle de corridor de ces espaces est capital et la limitation des impacts des activités humaines sur ces secteurs est nécessaire.

Vulnérabilité

Les incendies (zones boisées) et la fréquentation touristique (risque de dérangement et de destruction des habitats de chiroptères) présentent de sérieuses menaces pour la conservation du site.En périphérie, pression de l'urbanisation et des aménagements (carrières).

1.2. Znieff Terre Type II : Mont Combe, Coudon, les baus Rouges, Vallauris

L'inventaire ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique) est un outil de reconnaissance et d'aide à la décision en matière d'aménagement pour préserver le patrimoine naturel.
On distingue :

- Les ZNIEFF de type I qui sont des zones dont l'intérêt est lié à la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux remarquables, caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Ces zones sont particulièrement sensibles à des aménagements ou des modifications du fonctionnement écologique du milieu.
- Les ZNIEFF de type II qui sont de grands ensembles naturels riches ou peu modifiés par l'homme ou qui offrent des potentialités biologiques et paysagères intéressantes. Sur ces zones, il importe de respecter les équilibres écologiques et en particulier, les territoires de la faune sédentaire ou migratrice. Il convient également de s'assurer qu'aucune espèce protégée n'est susceptible d'être détruite par les aménagements envisagés.

La ville de La Farlède est concernée par une ZNIEFF terrestres de type II. Comme pour le site Natura 2000, l'espace concerné est le mont Coudon.

Commentaire général
Les massifs sont dominés par les formations basses ayant encore conservé un caractère sauvage malgré la fréquentation dont ils font l'objet. L'intérêt de ce site réside principalement dans la qualité des biotopes rupestres, de crêtes, d'éboulis et de lapiaz, encore peu perturbés par la fréquentation, qu'il offre encore aux espèces spécialisées.

Flore et habitats naturels
L'ensemble est intéressant sur le plan floristique car il présente une bonne diversité de groupements rupestres et de groupements thermophiles sur rochers et éboulis avec de nombreuses espèces rares ou remarquables réunies notamment au sein des formations endémiques toulonnaises, à Alyssum épineux (Ptilotrichum spinosum) et Genêt de Lobel sur les crêtes, ou encore, à Chou de Robert (Brassica montana) et Galeopsis à feuilles étroites (Galeopsis angustifolia) dans les pierriers.

Le développement spatial assez important des pelouses, et notamment les pelouses thermophiles à Andropogonées (Hyparrhenia hirta), permet de rencontrer en ces lieux de nombreuses espèces rares (Astragales, Luzerne de Ténore (Medicago tenoreana), Gaillet verruqueux (Galium verrucosum), Gagée de Granatelli …) en forte régression dans d'autres massifs littoraux.

Faune
Ce secteur de l'arrière-pays toulonnais présente un intérêt faunistique singulièrement élevé puisque 32 espèces animales patrimoniales y sont présentes. Parmi elles figurent 6 espèces déterminantes.

- Oiseaux

L'avifaune nicheuse locale est diversifiée et riche en espèces remarquables. Ce cortège avien nicheur comporte à la fois des espèces forestières telles que l'Autour des palombes, le Torcol fourmilier, et des espèces de milieux ouverts avec la Chevêche d'Athéna, le Circaète Jean-le-blanc, la Huppe fasciée, le Bruant ortolan, le Bruant proyer. Il comprend aussi des espèces rupicoles comme le Faucon pèlerin, le Grand-duc d'Europe, le Monticole bleu. Le Petit-duc scops et la Fauvette orphée, d'affinités méridionales et liés aux milieux arborés clairs, nichent également dans cette zone.
Les zones ouvertes de ces massifs sont utilisées comme territoire de chasse par le couple d'Aigles de Bonelli du Mont Caume.

- Chiroptères

Ce secteur est intéressant du point de vue des chauves-souris : citons la présence du Murin à oreilles échancrées, du Minioptère de Schreibers, du Molosse de Cestoni, du Vespère de Savi et de la Pipistrelle de Nathusius.

- Reptiles

Des populations, sans doute marginales, de Tortue d'Hermann évoluent ici également de même que le puissant Lézard ocellé.

- Insectes

L'entomofaune comprend nombre d'espèces tout à fait dignes d'intérêt sur le plan patrimonial.

Des Lépidoptères, pour la plupart d'affinité méditerranéenne, comme :

- la Piéride des Biscutelles ou Piéride du Simplon (Euchloe simplonia), espèce déterminante dite «sensible» de Piéridés, d'affinité méridionale, vivant dans les milieux ouverts et rocailleux, les friches, les dunes, les garrigues et maquis, les collines arides,

- la Proserpine (Zerynthia rumina), espèce ouest-méditerranéenne déterminante et en régression de Papilionidés, dont la chenille vit sur l'Aristoloche Aristolochia pistolochia et dont l'adulte fréquente les garrigues, pentes sèches, éboulis et coteaux pierreux, chauds et ensoleillés jusqu'à 1 500 m d'altitude.

- l'Aurore de Provence (Anthocharis belia euphenoides), espèce remarquable de Piéridés, typiquement méditerranéenne, que l'on rencontre dans les régions accidentées, les collines arides, les garrigues, les forêts clairsemées et les friches jusqu'à 1 800 m. d'altitude là où poussent les plantes- hôtes de sa chenille,

- les Biscutelles (Biscutella sp.) et les Sisymbres (Sisymbrium sp.),

- le Jason de l'Arbousier ou Pacha à deux queues (Charaxes jasius), encore appelé Nymphale de l'Arbousier, Nymphalidé Charaxiné remarquable d'affinité méridionale, voire même tropicale (Afrique), des garrigues, maquis arborés, forêts et jardins),

- le Damier de la Succise (Euphydryas aurinia), espèce remarquable de Nymphalidés Nymphaliné, protégée au niveau européen, liée aux pelouses, friches et prairies,

- l'Echancré ou Libythée du Micocoulier (Libythea celtis), Nymphalidé Libythéiné remarquable et thermophile, d'affinité méridionale, présent jusqu'à 1 300 m. d'altitude, dont la chenille vit sur le Micocoulier,

- l'Echiquier d'Occitanie (Melanargia occitanica), espèce ouest-méditerranéenne remarquable dite «sensible» de Nymphalidés Satyrinés, des garrigues jusqu'à 1 500 m. d'altitude,

- la Mélitée des Linaires (Mellicta deione), espèce remarquable dite «sensible» de Nymphalidés Nymphalinés, d'affinité méditerranéenne, se rencontrant dans les garrigues, les prairies et les friches jusqu'à 2 100 m. d'altitude,

- le Chevron-blanc (Hipparchia fidia), espèce ouest-méditerranéenne remarquable de Nymphalidés Satyrinés, des bois clairs, garrigues et terrains rocailleux accidentés et ensoleillés, au-dessous de 1000 m. d'altitude, surtout sur substrat calcaire.

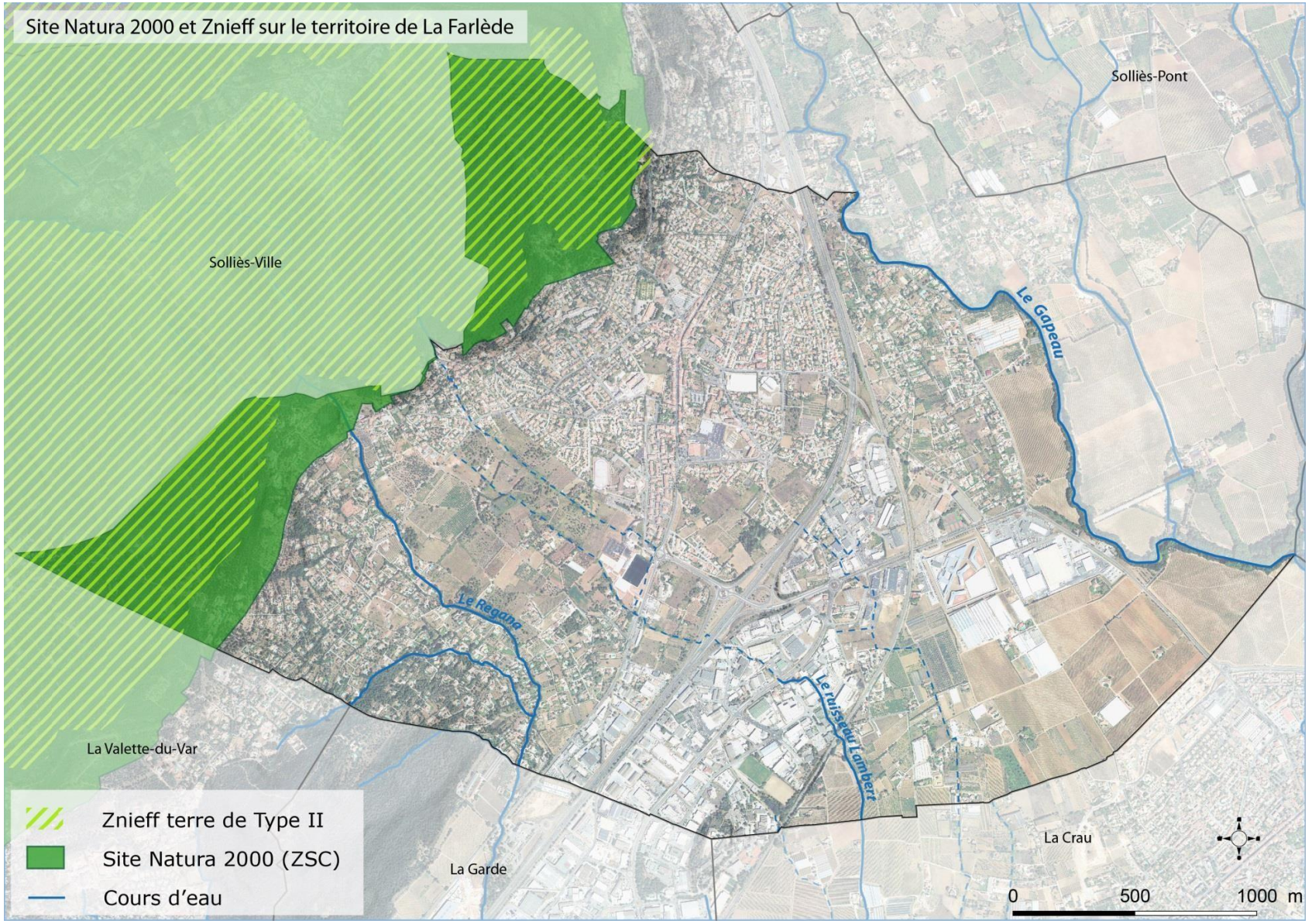
Des Orthoptères tels que :

- la spectaculaire Magicienne dentelée ou Saga aux longues pattes (Saga pedo), espèce déterminante de Tettigoniidés Saginés, de répartition ponto-méditerranéenne, d'affinité méridionale, protégée au niveau européen, entomophage et se nourrissant principalement de sauterelles et criquets, habitant les pelouses, friches, garrigues, vignes, et prairies mésophiles.

Et enfin des Coléoptères Cérambycidés remarquables tels que :

- le Grand Capricorne (Cerambyx cerdo), Cérambyciné crépusculaire, plutôt forestier, assez commun mais actuellement en régression, dont la larve vit dans les chênes et les ormes,

- le Vespère stridulant (Vesperus strepens), espèce d'affinité méditerranéenne, crépusculaire et nocturne, vivant dans les cultures, les vergers, les chênaies et les pinèdes et dont la larve est très polyphage.


Site Natura 2000 et Znieff sur le territoire de La Farlède
Solliès-Pont
Solliès-Ville
Le Gapeau
Le Reganne
Le ruisseau Lambert
La Valette-du-Var
La Garde
La Crau
Znieff terre de Type II
Site Natura 2000 (ZSC)
Cours d'eau
0
500
1000 m

1.3. Plan national d'actions en faveur de la Tortue d'Hermann

(Source : Plan national d'action en faveur de la Tortue d'Hermann – DREAL PACA)

La Tortue d'Hermann est une tortue terrestre de taille moyenne (20 centimètres de longueur maximale de carapace pour les femelles dans le Var, 25 centimètres en Corse), caractérisée par une carapace ovalaire assez fortement bombée, de couleur jaune-verdâtre à jaune-orangé, ornée de motifs noirs aux contours assez réguliers.

L'Union Internationale pour la Conservation de la Nature (UICN) place la Tortue d'Hermann dans la liste rouge mondiale des espèces menacées, dans la catégorie « quasi-menacée », catégorie située juste avant la catégorie « vulnérable » (UICN 2006). À l'échelle européenne, la sous-espèce hermanni hermanni est placée dans la catégorie « en danger » dans l'ouvrage de Corbett « Conservation of european Reptiles and Amphibians ». Elle fait par ailleurs l'objet d'une recommandation de la Convention de Berne.

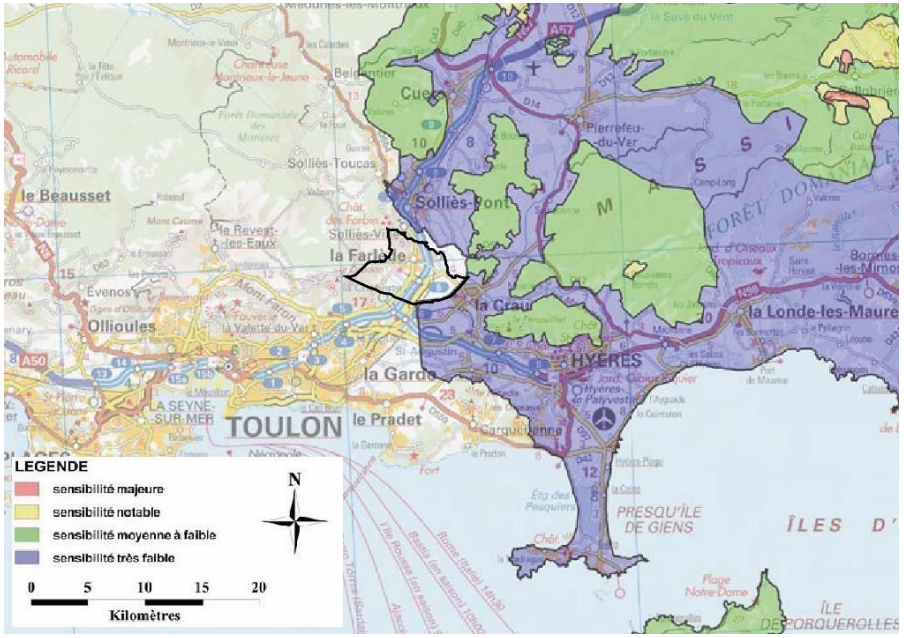
Le noyau provençal occupe essentiellement le massif des Maures, la plaine des Maures, le massif de la Colle du Rouet et le plateau de Gonfaron - Flassans sur Issole, à l'ouest de la plaine des Maures.
Les menaces qui pèsent sur cette espèce sont multiples. Il est possible de les hiérarchiser (par ordre décroissant) en fonction de leur gravité constatée ou présumée :

- pertes irréversibles d'habitats, incendies,
- dégradation de la qualité des habitats,
- pratiques agricoles et forestières défavorables,
- fragmentation des populations,
- prédation et prélèvement d'individus,
- introduction d'animaux étrangers aux populations naturelles.

Le plan national définit 8 objectifs qui sont déclinés en « fiches actions » :

- Améliorer la prise en compte des besoins de conservation de l'espèce,
- Conserver un réseau cohérent de sites favorables et de populations,
- Maintenir et développer les habitats favorables à l'espèce,
- Réduire les menaces liées aux incendies,
- Limiter les pertes de spécimens, car elles contribuent au déclin des populations,
- Éviter l'affaiblissement génétique ou sanitaire des populations,
- Fonder la mise en œuvre de ce plan sur des connaissances et évaluations scientifiques,
- Impliquer le public dans la conservation de l'espèce.

La commune de La Farlède est concernée par le plan national d'actions en faveurs de la tortue d'Hermann. Toutefois le territoire n'est pas couvert, seule la limite communale Est est au contact immédiat d'une zone de sensibilité très faible.



1.4. L'inventaire des zones humides du Var

Les zones humides ont subi une très forte régression au cours des siècles : elles étaient considérées comme des zones insalubres et sans intérêt. Aujourd'hui, leur richesse écologique est reconnue ainsi que leur intérêt économique et fonctionnel.

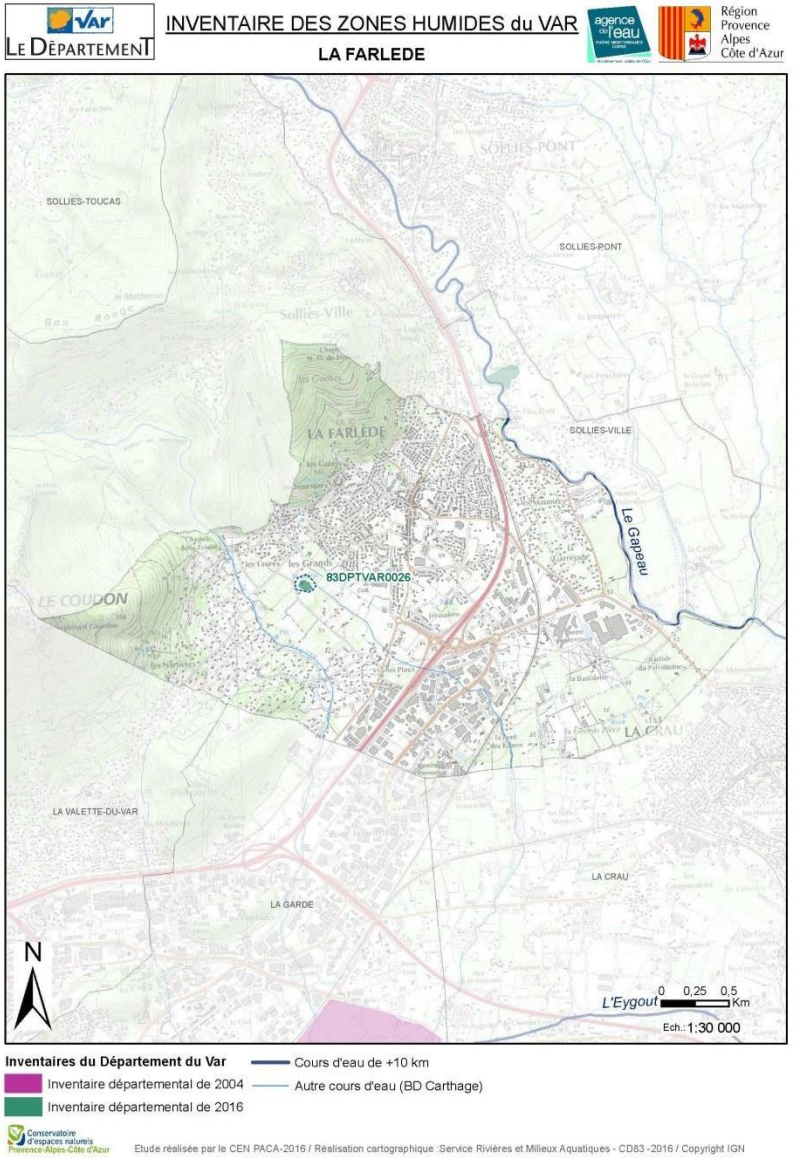
Le Conseil départemental a réalisé l'inventaire des zones humides de l'ensemble du Var. Deux objectifs visés :

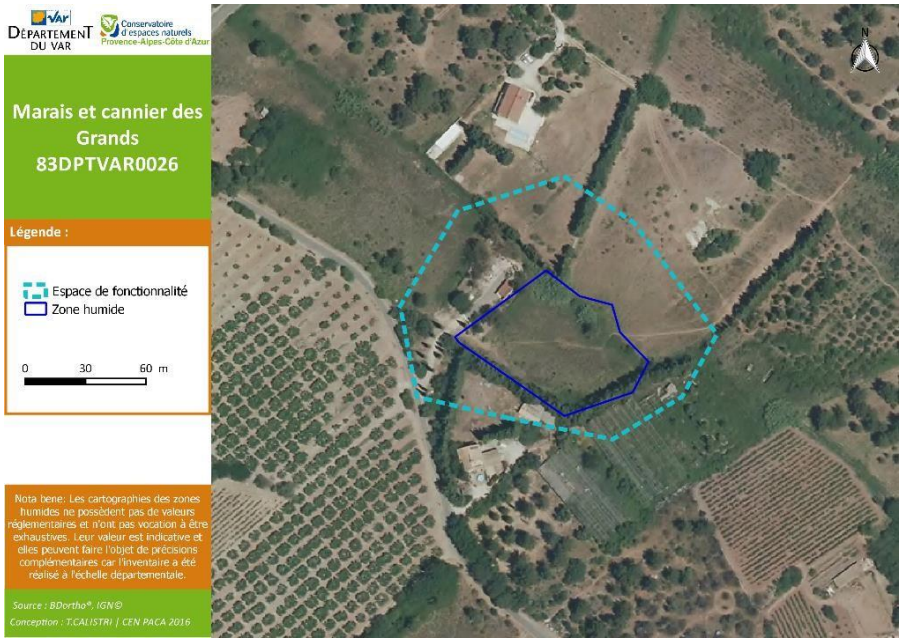
- Posséder un outil de sensibilisation, de décision et de gestion pour la sauvegarde de ces milieux exceptionnels

- Contribuer à produire des informations qui soient homogènes sur l'ensemble du bassin Rhône-Méditerranée.

Les périmètres des zones humides définis dans un inventaire n'ont pas de valeur juridique directe, même si des jurisprudences précisent que ces éléments de connaissance ne peuvent être ignorés et doivent être pris en compte dans les études d'incidences de projet.

Sur la commune de La Farlède, une zone humide est identifiée. Celle-ci est dénommée «Marais et Cannier des Grans ».





2015 – CEN PACA – G.MARTINERIE

DELIMITATION DE LA ZONE HUMIDE ET DE SON ESPACE DE FONCTIONNALITE
Critères de délimitation:
Végétation hygrophile
Critères de définition de l'espace de fonctionnalité:
Limites du bassin versant

DESCRIPTION DE LA ZONE HUMIDE ET DE SON ESPACE DE FONCTIONNALITE	
Nom du bassin versant	Côtiers de l'Eygoutier inclus au Gapeau
Superficie de la zone humide	0,38 ha
Longueur d'une ZH bordant un cours d'eau	Sans objet km
Typologie SDAGE	10 - Marais et landes humides de plaines et plateaux
Principaux milieux humides représentés	53.62 peuplements de Cannes de Provence
Activités humaines dans la zone humide	Tourisme / Loisir; Urbanisation;
ESPACE DE FONCTIONNALITE	
Superficie de l'espace de fonctionnalité	1,5 ha
Occupation des sols	2.2.1 - vignobles
Activités humaines dans l'espace de fonctionnalité	Tourisme / Loisir; Urbanisation;
Remarques	petite caricaie à Carex hispida sous l'ancienne station de pompage. écoulement canalisé.

FONCTIONS ECOLOGIQUES, VALEURS SOCIOECONOMIQUES, INTERET PATRIMONIAL	
Fonctions hydrologiques	Epandage de crue, protection contre l'érosion, interception des matières en suspension
Diagnostic fonctionnel hydrologique	Dégradé;
Fonctions biologiques	Corridor écologique, support de biodiversité, alimentation, reproduction et accueil de la faune
Diagnostic fonctionnel biologique	Partiellement dégradé;
Valeurs socio-économiques	Aucune d'identifiée
Intérêt patrimonial	Aucun d'identifié
Principales espèces végétales relevées lors de la caractérisation	Arundo donax L., 1753; Carex hispida Willd., 1801; Centaurium spicatum (L.) Fritsch ex Janch., 1907; Cyperus eragrostis Lam., 1791; Helosciadium nodiflorum (L.) W.D.J.Koch, 1824; Juncus articulatus L., 1753; Juncus inflexus L., 1753; Lythrum hyssopifolia L., 1753; Scirpoides holoschoenus (L.) Soják, 1972

BILAN SUR LA ZONE HUMIDE
Zone assez artificialisée

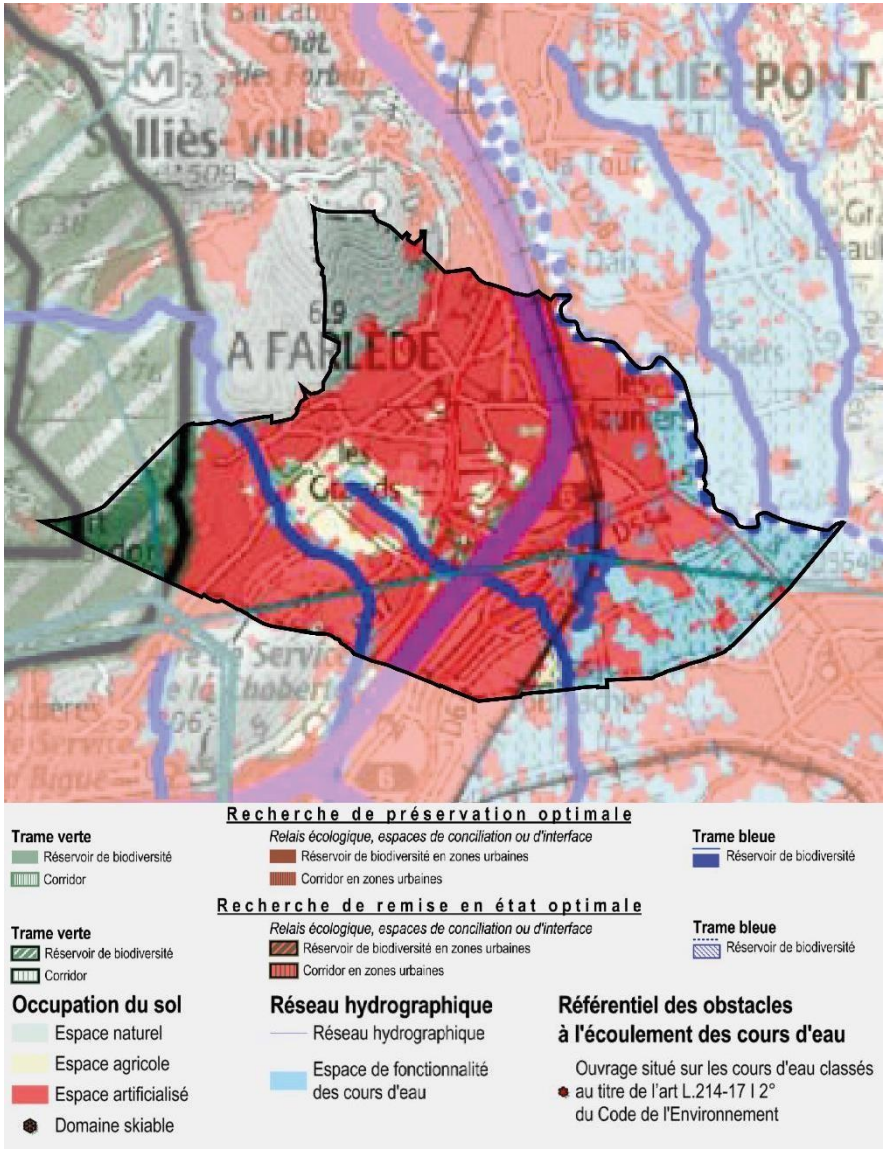
1.5. Les espaces naturels d'intérêt écologique repérés dans le SRCE

Le Schéma de Cohérence Écologique de la région PACA (SRCE) définit les composantes de la trame verte et bleue à l'échelle régionale. Il est en vigueur depuis le 26 novembre 2014. Il définit des objectifs de remise en état ou de préservation :

- Les éléments de la TVB subissant une pression importante doivent faire l'objet d'une ***« recherche » de remise en état optimale*** **;**
- Les éléments de la TVB pour lesquels l'état de conservation des fonctionnalités écologiques est jugé meilleur (au regard des pressions) doivent faire plutôt l'objet d'une ***« recherche de préservation optimale »,*** afin de ne pas dégrader les bénéfices présents.

À l'échelle de La Farlède, il identifie :

- Le **contrefort collinaire du Coudon** comme réservoir de biodiversité de la Trame verte, dont l'objectif est la **remise en état optimale** ;
- **Les Laures**, comme réservoir de biodiversité de la Trame verte dont l'objectif est la préservation optimale ;
- Le **Gapeau** comme réservoir de biodiversité de la Trame bleue, dont l'objectif est la **remise en état optimale** ;
- **Le Régana et le Ruisseau Lambert** comme réservoir de biodiversité de la Trame bleue, dont l'objectif est la **préservation optimale** ;
- **Une zone humide,** située dans le secteur de la Font des Fabres, comme réservoir de biodiversité de la Trame bleue dont l'objectif est la **préservation optimale** ;
- La majeure partie **la plaine agricole ouest** comme **espace de fonctionnalité des cours d'eau**. Il s'agit de « l'espace de mobilité d'un cours d'eau défini comme l'espace du lit majeur à l'intérieur duquel le lit mineur peut se déplacer dans le cadre de la dynamique naturelle du cours d'eau, permettant en particulier de restaurer naturellement la fonctionnalité des milieux naturels annexes au lit mineur ». Cet espace de fonctionnalité correspond à un élément de connaissance de la TVB, sans objectifs de recherche de préservation optimale ou de remise en état.



1.6. Les espaces naturels d'intérêt écologique repérés dans le SCoT

Le SCoT Provence Méditerranée (actuellement en projet) identifie à peu de chose près les mêmes éléments que le SRCE, à savoir :

- Le contrefort collinaire et boisé du Mont Coudon comme réservoir de biodiversité de trame verte.

- **La ripisylve du Gapeau,** comme corridor de biodiversité de trame verte

- **Le Gapeau**, comme réservoir de biodiversité aquatique Strict

- **Le Régana et le ruisseau Lambert** comme corridor écologique de de trame bleue.

Toutefois celui-ci n'identifie pas de zone humide dans le secteur de la Font des Fabres.

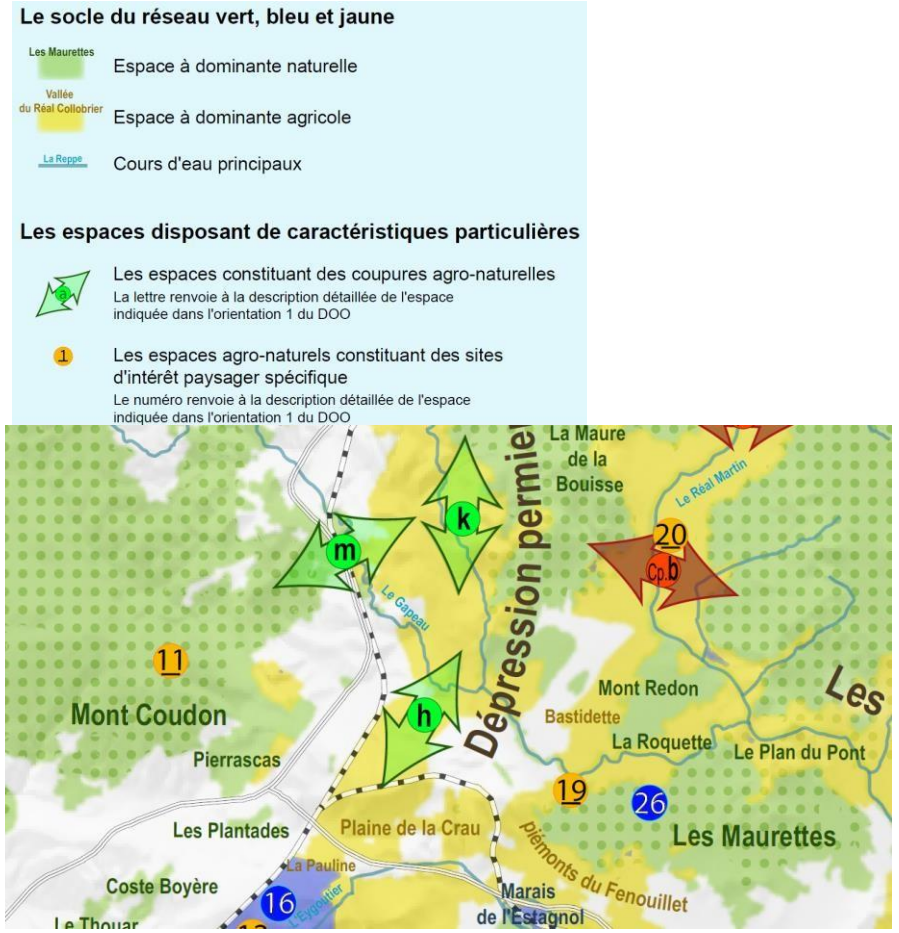


Schéma illustratif du réseau vert, bleu et jaune – SCoT Provence Méditérannée

2. Une nature en ville, des secteurs d'intensité paysagère et de multifonctionnalité

2.1. Les bénéfices de la Trame verte et bleue urbaine

En plus d'améliorer le cadre de vie des habitants et de favoriser la biodiversité en milieu urbain, la nature en ville apporte de nombreux aspects utiles au développement urbain de la ville qui ne limite pas le végétal aux seuls aspects esthétique et écologique. La Trame Verte et Bleue peut être **un outil pour répondre aux nombreux enjeux environnementaux auxquels est soumise la ville** : pollution de l'air, réchauffement climatique, consommation importante d'énergie, gestion des eaux pluviales… A ces services environnementaux, il convient d'ajouter les bénéfices sociaux, esthétiques, hédoniques, culturels et éducatifs, voire spirituels procurés par la nature. Elle participe par ailleurs à la conscience environnementale des habitants.

L'enjeu en ville est donc de favoriser la venue d'une nature ordinaire, adaptée au contexte urbain, tout en articulant de multiples fonctions avec cet objectif de biodiversité.

La multifonctionnalité de la Trame Verte et Bleue est une réponse globale qui est particulièrement adaptée à La Farlède, **en faveur d'une nature en ville qui associe services environnementaux et services sociaux**.

- La TVB support d'activités sociales

La présence d'espaces verts en ville revêt des intérêts sociaux. En effet, ceux-ci sont en général associés à des activités de loisirs, de détente et contribuent à une ambiance urbaine de qualité. Les différents usages auxquels sont associés les espaces verts révèlent leur contribution au dynamisme de la ville : les habitants y viennent en famille, y pratiquent une activité physique ou simplement viennent profiter du soleil et observer la nature. Ils constituent un espace de vie majeur dans l'espace urbain tout en répondant aux attentes de nature et de « vivre ensemble » des habitants.
Les espaces verts sont d'autant plus attractifs qu'ils comptent des équipements (mobilier urbain axé sur la détente et le loisir, aires de pique-nique, parcours de santé…), des aménagements (liaisons douces, etc.) et des animations (pédagogiques, culturelles).

- Une Trame Verte et Bleue qui permet de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain et la pollution atmosphérique

L'îlot de chaleur urbain est un phénomène de surchauffe climatique en ville par rapport aux espaces ruraux ou même péri-urbains. D'amplitude variable, il dépend de nombreuses caractéristiques : couleur des matériaux urbains, formes urbaines, présence de végétation ou d'eau dans la commune. La végétation possède en effet un impact important sur le climat urbain. Des études ont pu montrer une diminution de la température ambiante à proximité d'espaces verts urbains. Cet effet de rafraîchissement, dû à l'évapotranspiration couplé à l'ombre que procurent les arbres, est très local mais montre de bons résultats. Les arbres, grâce à leurs feuilles, sont aussi de véritables « filtres à particules » permettant d'absorber une partie de la pollution ambiante. Les espaces verts et revêtements végétaux jouent un rôle dans la réduction du phénomène d'îlot de chaleur.

- Une fonction de gestion des eaux pluviales

En milieu urbain, l'imperméabilisation des sols entraîne une forte modification du cycle naturel de l'eau. La problématique de la gestion des eaux pluviales est donc un enjeu fort dans le territoire. Des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales se substituant au concept de collecte et à celui du tout au réseau font partie des solutions pour gérer ce phénomène : noues végétalisées, fossés, bassins de stockage et d'infiltration

Ces aménagements sont d'autant plus intéressants qu'ils peuvent aller de pair avec des projets urbains, lorsque les conditions techniques le permettent. Par exemple, la création de noues en bordures de liaisons douces nouvellement crées peut être une piste de réflexion pour gérer les eaux pluviales tout en contribuant à maintenir des continuités écologiques dans la ville.

L'enjeu du PLU est de penser la Trame verte et bleue en tant que support de diverses fonctions pour la ville et non comme contrainte au développement urbain.

2.2. Le Coudon une vaste continuité naturelle en périphérie nord de la commune

Bordant le nord de la commune, **le Coudon et ses coteaux** sont caractérisés par deux types distincts de boisements :

- la pinède méditerranéenne des terrains calcaires associant le pin d'Alep, le chêne kermès, le chêne vert et pédonculé, la filaire, le laurier tin, le genêt d'Espagne, le romarin, le lentisque et le pistachier térébinthe...
- les restanques d'oliviers ou d'oléastres plus ou moins entretenues en fonction des situations et des propriétaires. La déprise de ces terrains est caractérisée par la présence forte du pin d'Alep et de son cortège floristique lié aux plantes pionnières.

Les coteaux du Coudon et son ensemble boisé constituent une réserve écologique importante à l'échelle de la commune.

Paysage du Massif forestier relativement fermé avec lescistes, les lauriers tin, les genévriers, les pistachiers, les pins d'Alep

2.3. Le Régana, le Lambert et le Gapeau, des oasis méditerranéennes

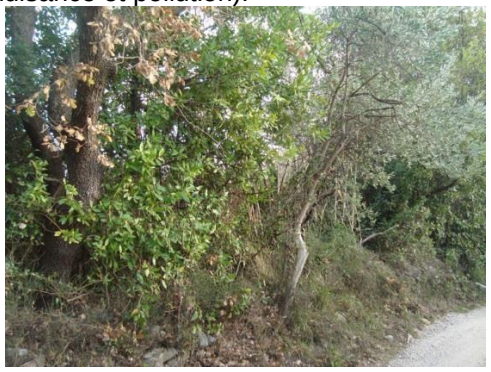
Ces trois cours d'eau dessinent le territoire de la Farlède et participent fortement aux continuités écologiques entre les versants Ouest et Est de la commune, coupés par les axes autoroutiers et voiries diverses. Les ripisylves qui les accompagnent illustrent leur état de préservation et de gestion au niveau du paysage.

Pour le Régana et le Lambert, leur écrin boisé est peu haut et peu épais...Quelques cannes de Provence, des aulnes, des figuiers, des peupliers, du saule, du laurier sauce...quelques chênes blancs.

Pour le Gapeau, la ripisylve est plus caractéristique et plus épaisse, on y trouve des platanes, des micocouliers, des peupliers tremble et gris, du saule, des aulnes, du sureau, des troënes...

Le Gapeau structure un corridor écologique plus important et plus caractéristique, qui sera détaillé un peu plus loin.

Celui-ci offre une véritable oasis du point de vue de la fraicheur et des milieux, bien que la qualité de l'eau reste encore discutable (cf.partie nuisance et pollution).



2.4. Le socle paysager, véritable poumon vert de la commune

Elle est caractérisée par un ensemble de parcelles relativement homogènes entre le pied du Coudon et l'autoroute. L'environnement est caractérisé par des cultures de vignes, d'oliviers, quelques vergers, des friches.

Le Régana et le Lambert qui traversent cette partie de la plaine sont caractérisés par des haies et une ripisylve peu haute composée par des cannes de Provence, des aulnes, des figuiers, des peupliers, des saules, du laurier sauce, du chêne blanc...

Ces ripisylves jouent un rôle important dans la trame des paysages et des milieux. De plus, elles constituent une maille naturelle et participent au corridor écologique.

Une géologie et un sol caractéristique des paysages méditerranéens, avec la plaine alluvionnaire et les reliefs calcaires

2.5. La plaine agricole orientale, un vaste espace ouvert

Cette plaine est relativement similaire du point de vue des cultures au socle paysager, mis à part la présence plus importante de maraîchage pratiqué sous serres et de production horticole. Les abords du Gapeau sont caractérisés par des terrains plus alluvionnaires ce qui favorise la pratique du maraîchage et des produits liés au potager.

Un espace encore préservé et homogène longe le Gapeau, pour des raisons d'aléas liés aux crues et des espaces de transitions entre le centre-ville et les lisières de la zone industrielle.

La plaine représente ainsi une vaste zone de déplacement potentielle pour les espèces animales puisque peu fragmentées.

2.6. Des espaces de nature qui participent à la matrice verte du territoire

Les Laures, un espace Naturel Sensible géré par le Conseil général
Cette parcelle cultivée en oliviers, proche du Moulin du Partegal, est un espace ouvert au public, vécu comme un parc naturel, utilisé par les riverains.

Ce «parc» est classé en EBC dans le PLU actuel, il convient de pérenniser sa protection et sa vocation d'Espace Naturel Sensible.

Le secteur des Nartières et la colline du Pierrascas
Elle est caractérisée par deux types de milieux :

- les boisements de type pinède méditerranéenne, similaire à ceux du Coudon,
- des parcelles cultivées en vignes et en vergers, avec la présence de quelques friches...

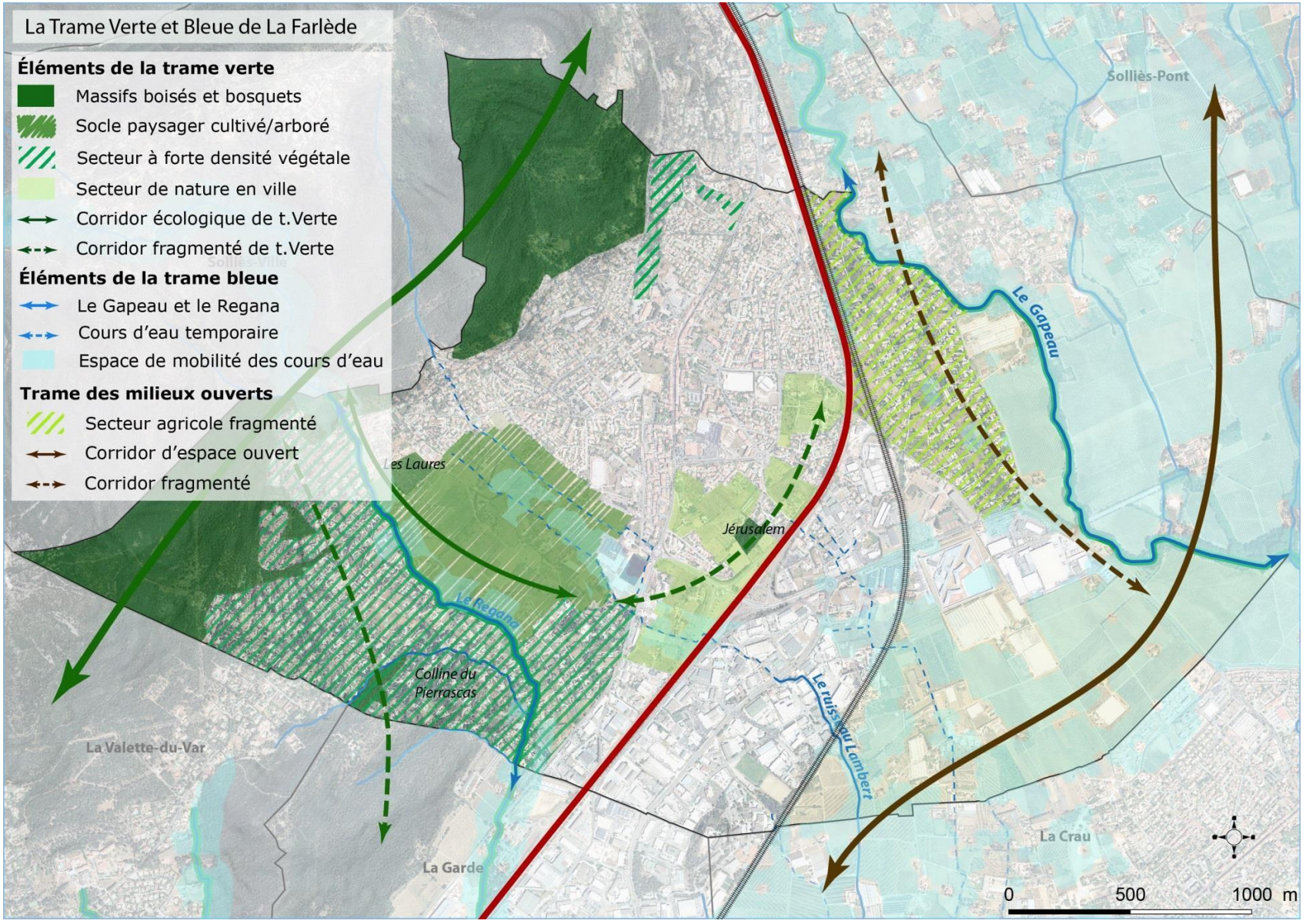
Ces types d'environnement présentent des milieux ordinaires liés à des sols calcaires pauvres caractérisés par le pin d'Alep. Leurs qualités se développent plus sur l'aspect écrin boisé au pied du Coudon et sur l'aspect de paysage arboré de colline méditerranéenne.

La situation en entre deux avec le Coudon et la plaine font que la colline du Pierrascas constitue un corridor écologique non négligeable du point de vue de certaines espèces d'oiseaux et de mammifères.

Vue aérienne de la colline du Pierrascas

Le parc de la Bastide de Jerusalem

Composé de nombreuses plantations, et de différentes strates (pelouses, arbustes, haies, arbres), le parc de la Bastide de Jerusalem représente un intérêt paysager et écologique.


La Trame Verte et Bleue de La Farlède
Éléments de la trame verte
Massifs boisés et bosquets
Socle paysager cultivé/arboré
Secteur à forte densité végétale
Secteur de nature en ville
Corridor écologique de t.Verte
Corridor fragmenté de t.Verte
Éléments de la trame bleue
Le Gapeau et le Regana
Cours d'eau temporaire
Espace de mobilité des cours d'eau
Trame des milieux ouverts
Secteur agricole fragmenté
Corridor d'espace ouvert
Corridor fragmenté
Solliès-Pont
Le Gapeau
Les Laures
Jérusalem
Le Regana
Colline du Pierrascas
Le ruisseau Lambert
La Valette-du-Var
La Garde
La Crau
0
500
1000 m

IV. Synthèse des enjeux paysagers et de biodiversité

- Préserver les contreforts boisés du Coudon de l'urbanisation diffuse

- Pérenniser et valoriser les vues sur le Mont Coudon
-
- Conserver la densité végétale des secteurs des Nartières et de la colline du Pierrascas afin de maintenir une intégration paysagère des constructions existantes et futures
-
- Préserver le socle paysager communal, véritable coupure d'urbanisation et espace de respiration ménageant les cônes de vue sur le Mont Coudon
-
- Valoriser l'interface paysagère située entre le socle paysager et l'agglomération principale
-
- Préserver les ripisylves du Gapeau et du Régana, éléments de lecture et points de repères dans le paysage

-
- Maintenir les limites d'urbanisation des quartiers des Mauniers, de La Garréjade et de la zone d'activité et traiter en qualité l'interface entre les milieux urbain et agricole
-
- Préserver la plaine agricole orientale et son paysage viticole ouvert
-
- Aménager et intégrer les secteurs à forts potentiel foncier en prenant en compte les enjeux du paysage local (conservation des cônes de vue, traitement de l'interface,..)

-
- Accroitre le nombre de parcs publics végétalisés et renforcer les alignements d'arbres afin de créer des axes de pénétration de la nature en ville,

-
- Valoriser les chemins communaux par des itinéraires de randonnées et de découverte du paysage/patrimoine local

- Utiliser la trame verte et bleue comme un support de réseau de mobilités douces
-
- Traiter en qualité les secteurs d'entrée de ville et les zones d'activités en :

  - Limitant l'affichage de panneaux publicitaires
  - Améliorant la qualité des voiries (chaussées, trottoirs, pistes cyclables, plantations,..)
  - Intégrant les bâtiments d'activités dans le paysage par le traitement des interfaces

- Préserver et valoriser les réservoirs de biodiversité

- Préserver et conforter les corridors écologiques d'importance régionale et communale (Le Coudon, le socle paysager, le Gapeau, le Régana, la plaine agricole orientale, le réseau de haies et les alignements arborés,…).

V. Patrimoine

1.1. *Le patrimoine archéologique*

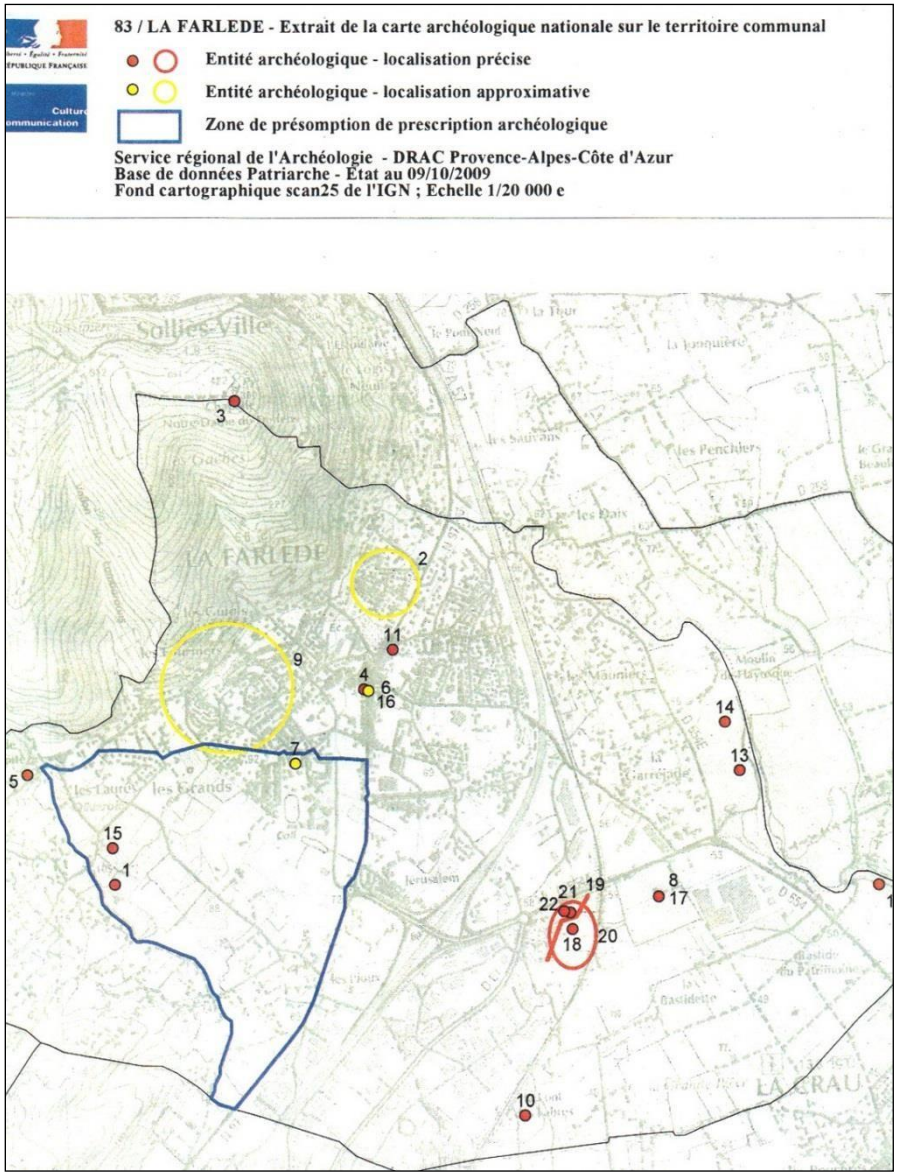
L'extrait ci-joint de la Carte archéologique nationale reflète l'état de la connaissance au 09/10/2009. Cette liste ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En aucun cas cette liste d'informations ne peut être considérée comme exhaustive.

Sur la commune de La Farlède, a été définie une zone archéologique par arrêté préfectoral n°83054-2053 en date du 29/04/2005. À l'intérieur de cette zone, tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir, ainsi que tous les dossiers d'autorisation d'installation ou de travaux divers, d'autorisation de lotir et de décision de réalisation de TAC, devront être transmis aux services de la Préfecture de région (Direction régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte-d'Azur, Service régional de l'Archéologie, 21-23 boulevard du Roi René, 13617 Aix-en-Provence Cedex} afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les • conditions définies par le code du patrimoine (livre V, art. R 523-4, R 523-6).

Hors de cette zone archéologique, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (code du patrimoine, livre V, art. R 523-12).

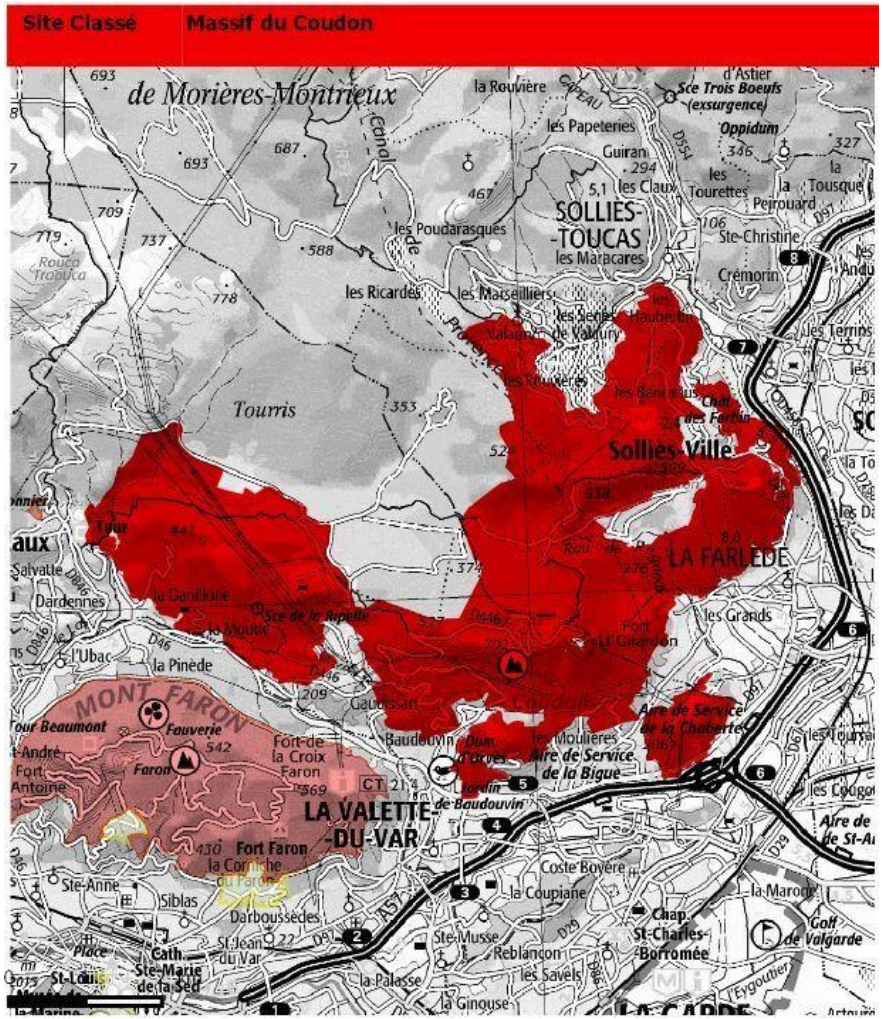
En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la -Direction régionale des Affaires Culturelle de Provence-Alpes-Côte-d'Azur (Service régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du code du patrimoine (livre V, titre III).

N°	Nom du site	Lieu-dit	Vestiges	Chronologie	Précision	Parcelles
1	Villa du Reganas	Regana/Pierre Blanche	Villa	Gallo-romain		1992 ; B2(1);B2(49);B2(50a); B2(52a);B2(54);B2(55);
2	Lotissement Saint Lazare		Sépulture	Gallo-romain	Localisation approximative	
3	Pompiens (Les)		Construction	Gallo-romain		
4	Eglise Saint Jean		Eglise	Moyen âge classique – époque contemporaine	Loc. et extension connues	
5	Eglise Sainte Trinité	La trinité	Eglise	Moyen âge		1992;B1(10);
6	Avenue de la République/ Place de la liberté	Le village	Nécropole	Gallo-romain	Localisation approximative	
7	Les Grands		Sépulture	Gallo-romain	Localisation approximative	
8	La grande pièce		Occupation	Gallo-romain	Loc. connue et limites supposées	
9	Lotissement quartier des Fourniers		Sépulture	Gallo-romain	Localisation approximative	
10	Tourraches (les)		Occupation	Gallo-romain		
11	Farlède (La)	Le village	Habitat	Gallo-romain		1992;A4(102);A4(125); A4(303);A4(304);A4(305);
12	Patrimoine	La Castille	Habitat	Bas empire		1992 ; AR(5)
13	Garrejade Sud	La Castille	Occupation	Gallo-romain		1992 ; AO (69a) ;
14	Garrejade Nord	La Castille	Habitat	Gallo-romain		1992 ; AO (69a) ;
15	Laures (les)	Regana	Aqueduc	Gallo-romain		1992 ; B1 (61) ;
16	Avenue de la république / Place de la liberté	Le Village	Eglise	Moyen Age	Localisation approximative	
17	La Grande pièce		Occupation	Paléonitique Néolithique	Loc. connue et limites supposées	
18	La Font des Fabres		Voie	Haut-empire	Loc. connue et limites supposées	AY (21 à 24,28,29,31,60 à 64, 68,69,71,72,100,101)
19	La Font des Fabres		Construction	Haut-empire	Loc. connue et limites supposées	AY (21 à 24,28,29,31,60 à 64, 68,69, 71,72,100,101)
19	La Font des Fabres		Fossé	Haut-empire	Loc. connue et limites supposées	AY (21 à 24, 28,29,31,60 à 64, 68,69,71,72,100,101)
20	La Font des Fabres		parcellaire	Haut-empire	Loc. connue et limites supposées	AY (21 à 24,28,29,31,60 à 64, 68,69,71,72,100,101)
20	La Font des Fabres		Trace agraire	Haut-empire	Loc. connue et limites supposées	AY (21 à 24,28,29,31,60 à 64, 68,69,71,72,100,101)
21	La Font des Fabres		Habitat	Haut-empire	Loc. connue et limites supposées	AY (21 à 24,28,29,31,60 à 64, 68,69,71,72,100,101)
21	La Font des Fabres		Puits	Haut-empire	Loc. connue et limites supposées	AY (21 à 24,28,29,31,60 à 64, 68,69,71,72,100,101)
22	La Font des Fabres		Drainage	Période récente	Loc. connue et limites supposées	AY (21 à 24,28,29,31,60 à 64, 68,69,71,72,100,101)



1.2. Le Patrimoine naturel

La commune de La Farlède est concernée par le site classé du massif du Coudon.



1.3. Le patrimoine agricole

Les AOC (Appellation d'Origine Controlée) identifient un produit, l'authenticité et la typicité de son origine géographique. Elles sont garantes de ses qualités et de ses caractéristiques, de son terroir d'origine, du savoir-faire du producteur (vins, cidres, fruits et légumes, produits laitiers, etc.), de l'antériorité et de la notoriété du nom.
La commune de la Farlède est concernée par plusieurs AOC :

- l'AOC « figues de Solliès » instauré par décret du 28 juin 2006.

  Sont concernées par cette appellation les figues fraîches et entières, en forme de goutte d'eau écrasée, de couleur violette à noire nervurée. Elles ont un diamètre supérieur ou égal à 4 cm. Ces figues sont produites et conditionnées sur les communes de Belgentier, Carqueiranne, Cuers, La Crau, La Farlède, La Garde, Hyères, la Londe-les-Maures, le Pradet, Solliès-Pont, Solliès-Toucas, Solliès-Ville, la Valette et en partie Pierrefeu et Puget-Ville.

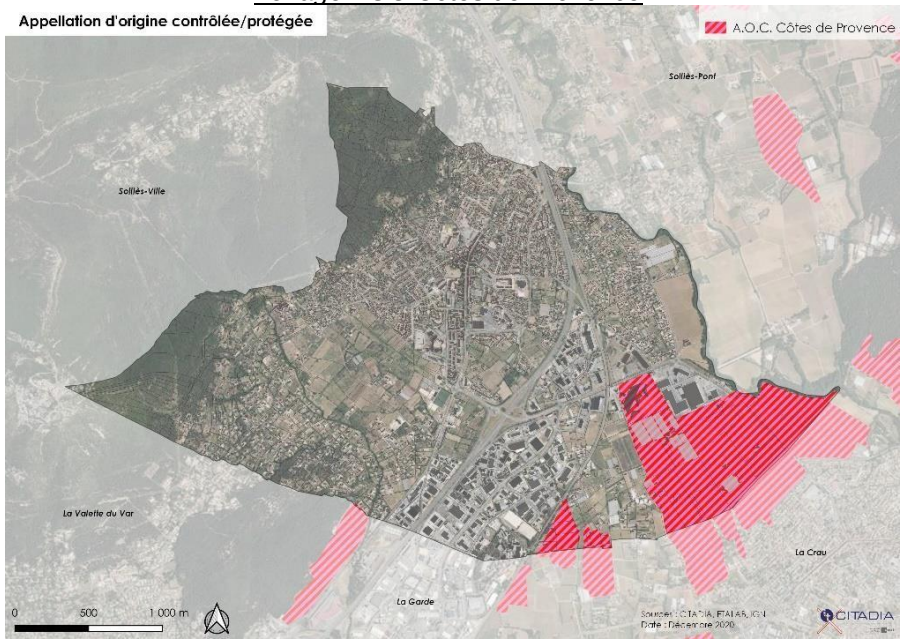
  Un Syndicat de Défense de la Figue de Sollies a été créé en 1996. Il a pour objectif de promouvoir l'intérêt général des producteurs de figues et œuvre pour l'obtention de l'Appellation d'Origine Contrôlée « Figue de Solliès ». Il regroupe plus des trois quarts des producteurs de figues, qu'ils soient indépendants ou adhérents à la coopérative.

- l'AOC Huiles de Provence, concernant 459 communes au total
- l'AOC Côtes de Provence pour les vins blancs, rosés et rouges.

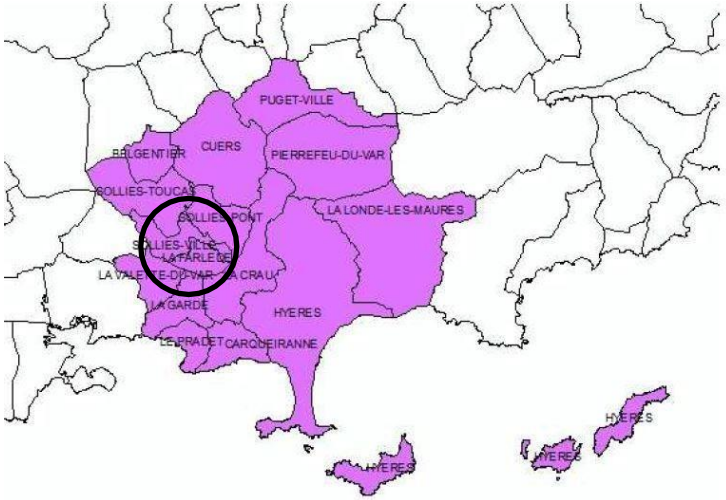
Elle est également concernée par des IGP (Indication Géographique Protégée)

- Maures : vin blanc, rosé, rouge et primeurs blanc, rosé, rouge
- Méditerranée : mousseux de qualité, blanc, rosé, rouge et primeurs blanc, rosé, rouge
- Var, : vin blanc, rosé, rouge et mousseux blanc, rosé, rouge, primeur ou nouveau rosé, blanc et rouge.

Zonage AOC Côtes de Provence

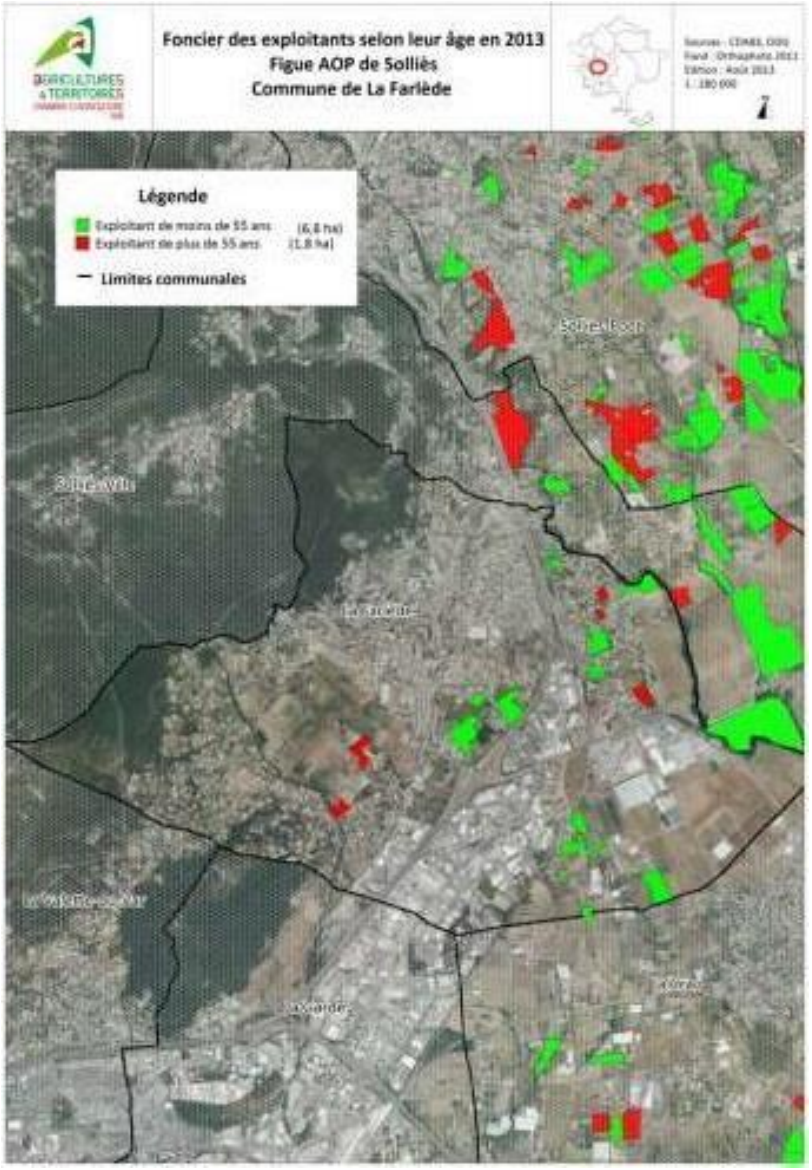


La commune est concernée par l'aire d'appellation de l'AOC/AOP « Figue de Solliès »



A.O.C. FIGUE DE SOLLIÈS

L'enquête menée par la chambre d'agriculture du Var concernant la transmission des exploitations a permis de mettre en évidence les parcelles concernées par la Figue de Solliès sur le territoire de La Farlède. (Cf. carte suivante).



Source : PIDIL Figue AOP de Solliès, Chambre d'Agriculture du Var

VI. Les risques naturels et technologiques

La commune de La Farlède est soumise à plusieurs risques naturels et technologiques :

- Inondation
- Feu de forêt
- Mouvement de terrain- Tassements différentiels
- Retrait-gonflement des argiles
- Risque sismique
- Transport de matières dangereuses

1. Le risque d'inondation

La commune de La Farlède est concernée par un risque important d'inondation de plaine, de crue torrentielle et de ruissellement urbain, générées par le Gapeau et les ruisseaux affluents.
Depuis 1982, le territoire a fait l'objet d'arrêtés de catastrophe naturel, le dernier datant de 1999.

1.1. Les éléments de connaissance du risque

1.1.1. Un PPR inondation du Gapeau en projet

Plusieurs études portant sur l'inondabilité du territoire de La Farlède ont été menées depuis 1994. L'enjeu important représenté par ce risque a conduit le préfet à mettre en œuvre un Plan de Prévention des Risques "inondation" (PPRi), approuvé le 19 janvier 2004. Depuis, le PPRi a été annulé par arrêt de la cour administrative d'appel du 15 janvier 2010, **un nouveau est en cours d'élaboration**.

En effet, le 26 novembre 2014, le préfet du Var a prescrit l'élaboration du plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRi) pour le cours d'eau du Gapeau et ses affluents. L'arrêté préfectoral du 30 mai 2016 a rendu certaines dispositions du projet de PPRI immédiatement opposables. Le territoire communal a été divisé en trois zones, prenant en considération la crue de référence dite centennale.

ZONE ROUGE : zone estimée très exposée et dans laquelle il ne peut y avoir de mesure de protection efficace, zone d'expansion de crue à préserver ;

ZONE BLEUE : zone estimée exposée à des risques moindres dans laquelle des parades peuvent être mises en œuvre ;

ZONE BISTRE : zone relative aux espaces potentiellement inondables qui concernent des cours d'eau, vallons, bassins versants ou secteurs de bassins versants mais n'ayant à ce jour pas fait l'objet d'études par modélisation hydraulique, mais dont le niveau d'exposition au risque n'est pas négligeable. Cette zone concerne notamment des secteurs qui ont pu être inondés lors de la crue de janvier 2014.

Le PPRi de la vallée du Gapeau est encore en cours de réalisation, en attendant son approbation, un Porter à Connaissance sur l'aléa ruissellement a été rédigé afin de définir les conditions de prise en compte de cet aléa dans les documents d'urbanisme.

1.1.2. L'atlas des zones inondables

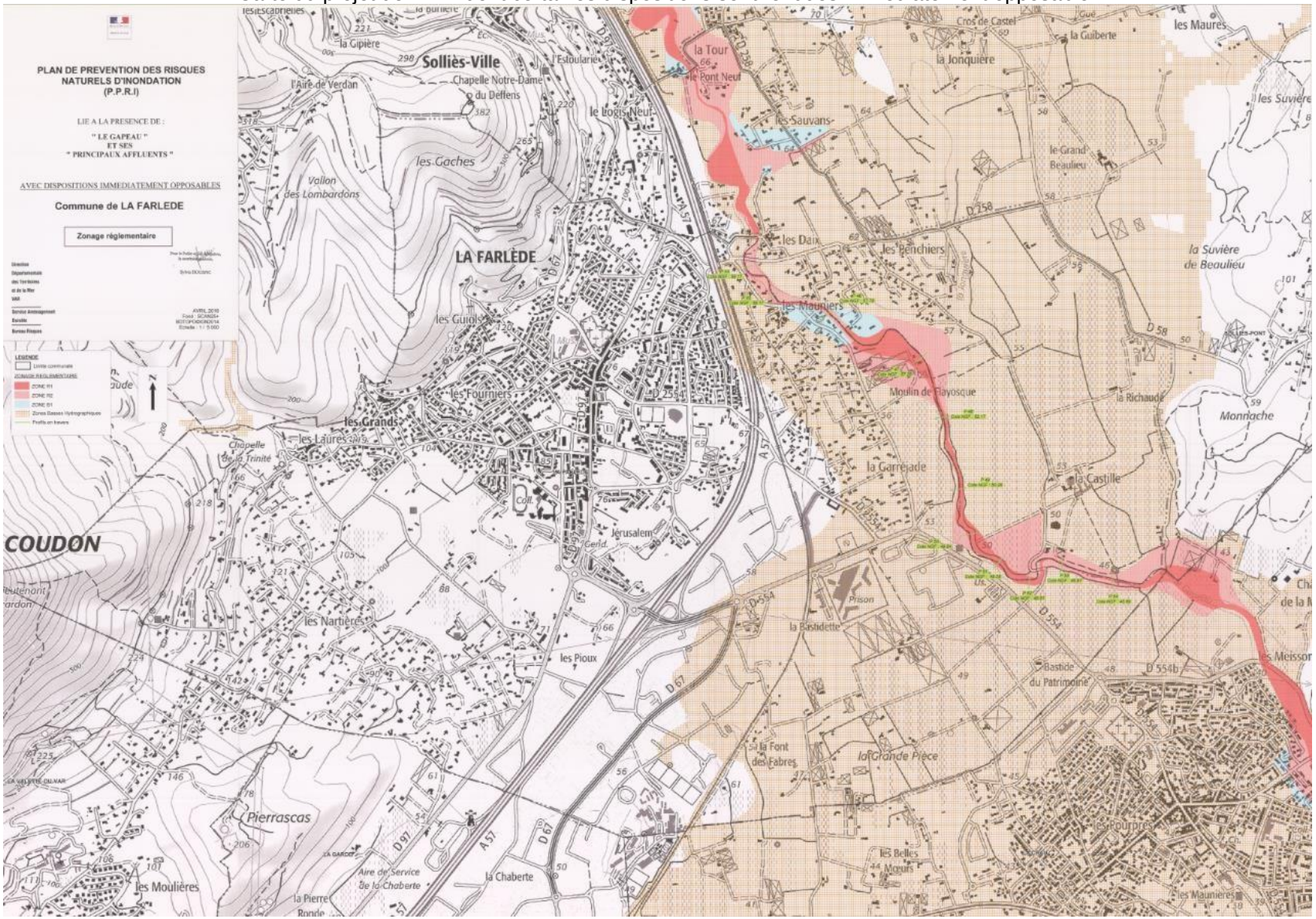
L'atlas des zones inondables a été mis à jour sur le département du Var en 2008. Il s'agit d'un document non réglementaire, établi à partir d'une analyse hydrogéomorphologique au 1/25000e. Il présente l'aléa inondation en s'appuyant notamment sur les lits mineurs, moyens et majeurs identifiés pour le cours d'eau.

Les périmètres potentiellement inondables définis par l'analyse hydrogéomorphologique recouvrent ainsi une part importante de la plaine habitée avec, toutefois, des nuisances d'aléa **:**

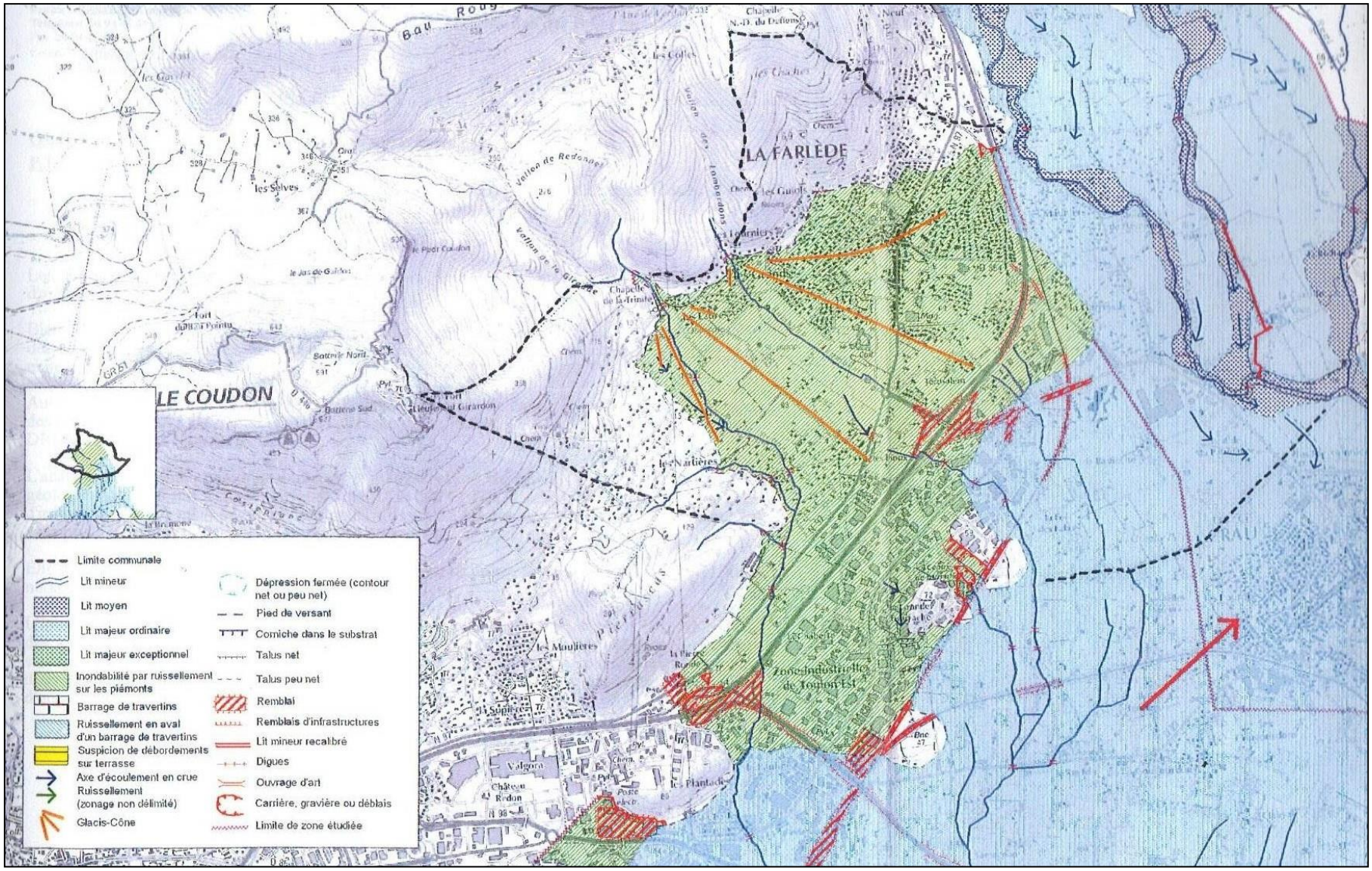
- le lit moyen, ou l'aléa inondation peut être considéré comme fort, est surtout représenté depuis la Ferrage jusqu'en limite sud de la commune, là où le cours du Gapeau est le plus sinueux,
- le lit majeur, correspondant plutôt à un aléa moyen à faible, concerne la plus grande partie du périmètre inondable identifié.

Cet atlas n'a pas de valeur réglementaire directe (contrairement à un PPRi valide), mais ne peut être ignoré notamment dans le cadre du PLU.

Carte du projet de PPRI dont certaines dispositions sont rendues immédiatement opposable



Atlas des zones inondables

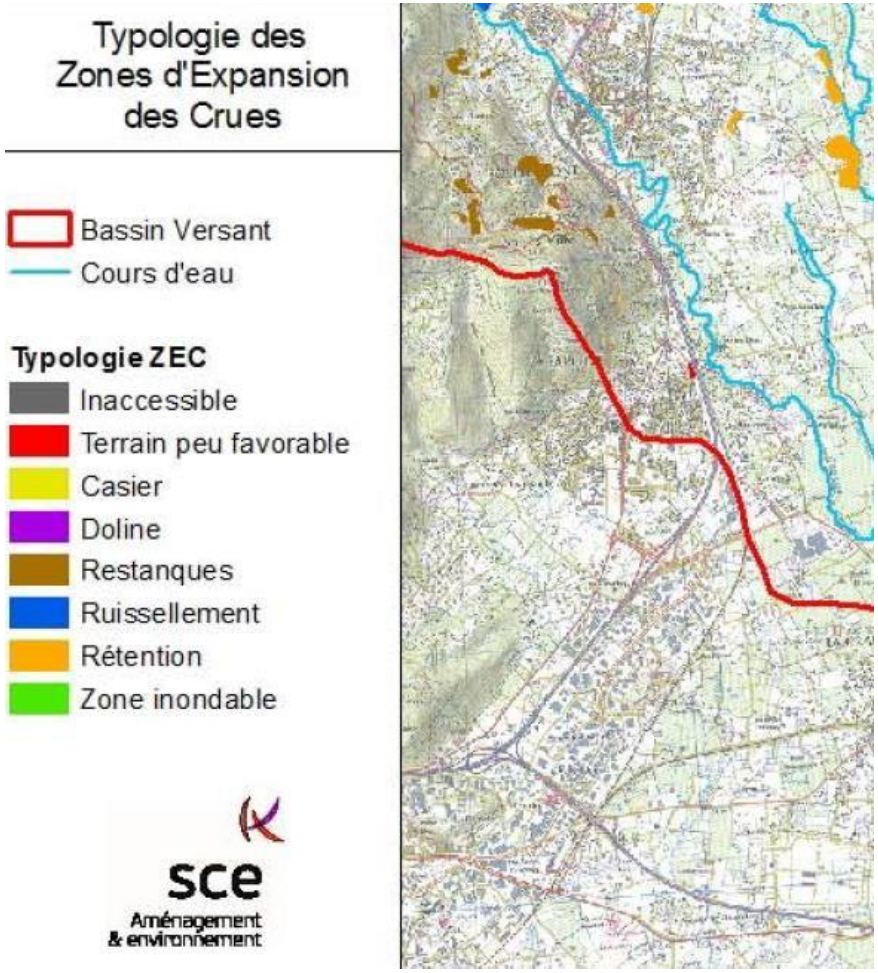


1.1.3. Les Zones d'expansion de crues

Afin de prévenir le risque inondation, un inventaire des zones d'expansion de crues a été réalisé sur le bassin versant du Gapeau comprenant la commune de La Farlède par le syndicat mixte du bassin versant du Gapeau.
Une **zone d'expansion de crue** est un lieu privilégié où la crue d'un cours d'eau peut s'étendre rapidement avec un très faible risque pour les personnes et pour les biens. C'est un moyen technique visant à mieux contrôler et à mieux gérer les risques de débordement pour atténuer l'impact d'une inondation dans d'autres lieux plus sensibles situés à l'aval.
Ce premier inventaire permet d'envisager une préservation des ZEC.
Des actions ont été envisagées afin d'améliorer les retenues d'eau en cas de crues :

- **Aménagement en casier** : Zone de rétention séparée en plusieurs compartiments permettant un stockage temporaire
- **Doline** : Cette zone, formant une cuvette, est le résultat d'une érosion des roches calcaires en contexte karstique où l'eau de ruissellement va pouvoir s'accumuler avant son infiltration.
- **Restanque** : Terrain organisé en terrasses entrainant un ralentissement dynamique de l'écoulement pluvial sur des zones à forte pente
- **Ruissellement :** Surfaces en pente propice à l'écoulement de l'eau.
- **Rétention** : Stockage temporaire d'un certain volume d'eau par débordement d'un cours d'eau ou d'un canal.
- **Zone inondable** : Terrain situé dans le lit moyen/majeur du cours d'eau et donc fortement exposé au risque inondation.

Seule une petite zone d'expansion a été identifiée sur la commune de la Farlède. Elle se situe sur un terrain peu favorable.

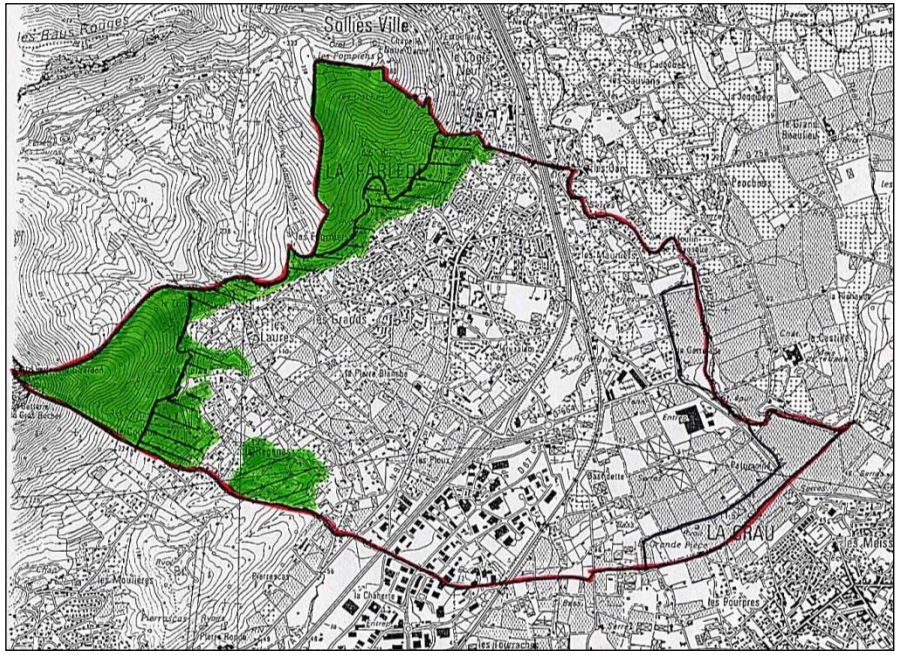


Zone d'expansion de crues sur la commune de La Farlède (source : étude pour la définition d'une stratégie de réduction de l'aléa inondation et détermination des zones naturelles d'expansion des crues du Bassin versant du Gapeau).

2. Le risque incendie de forêt

La commune est soumise aux risques incendies comme figuré sur le plan ci-dessous.

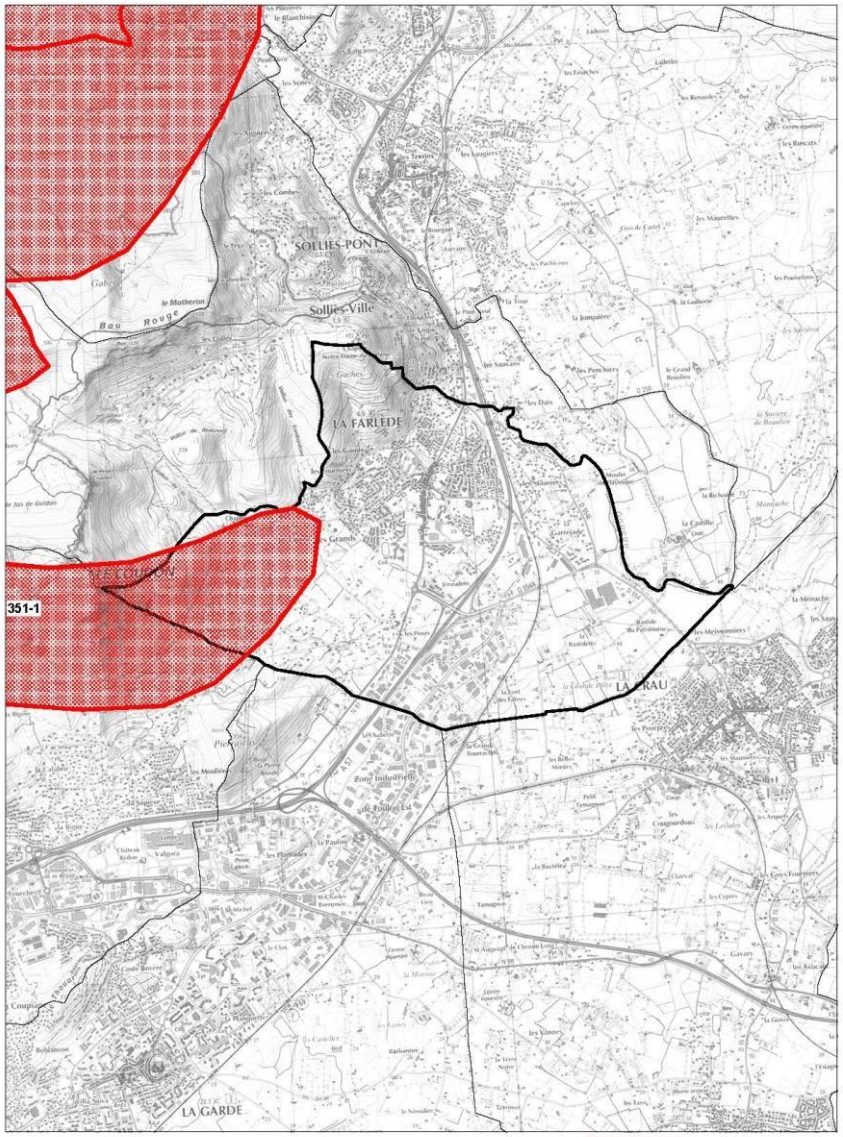
Zones soumises au risque d'incendie



La présence d'ensembles boisés au nord-ouest du territoire communal, conjuguée à l'habitat diffus, explique la sensibilité de la commune vis-à-vis du risque incendie.

Aussi, La Farlède a connu en 1964, un incendie qui a ravagé 117ha à l'ouest du territoire communal (cf. carte suivante).

Commune de LA FARLEDE



Source DDAF Août 2003

Périmètres Incendiés

3. Le risque de mouvements de terrains

Un Plan d'Exposition aux Risques naturels (P.E.R.) a été institué, par arrêté préfectoral en date du 11 janvier 1989, sur la commune de La FARLEDE. Ce document vaut P.P.R. mouvements de terrain (plan de prévention des risques) selon les dispositions de l'article L.562-6 du code de l'environnement.

D'une façon générale le P.P.R permet de constituer une connaissance du risque pour que chaque personne concernée soit informée et responsabilisée. Le P.P.R. constitue une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.

Les risques naturels sont localisés à l'Ouest de la commune et concernent (non exhaustif) :

- les pentes du Mont-Coudon et les quartiers des Grands, des Fourniers, des Guiols et localement la RD 67 de la Farlède à Solliès-Ville pour les éboulements et chutes de pierres,

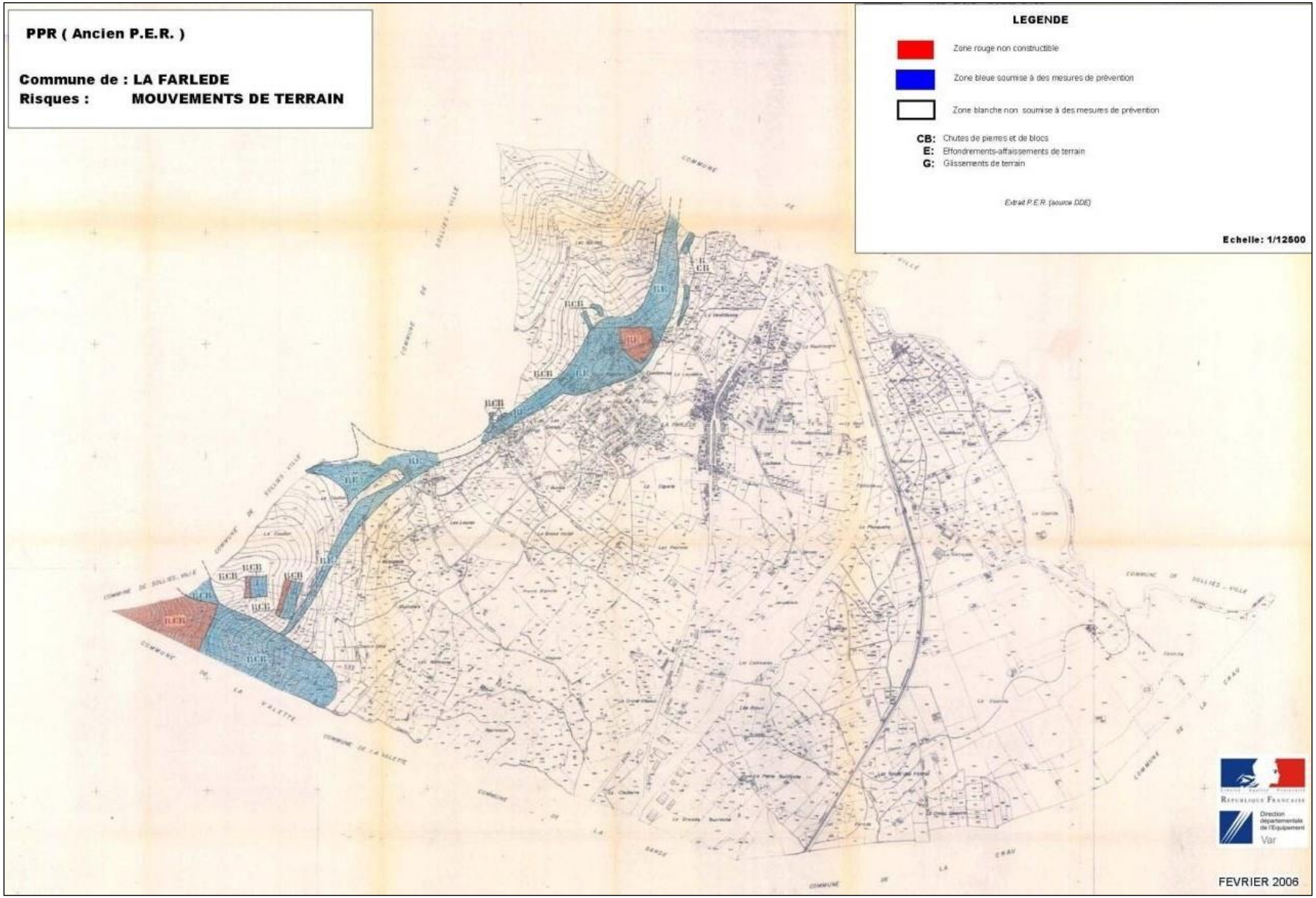
- les quartiers des Guiols, le secteur des Guiols jusqu'en limite de la Calade Sainte-Elisabeth à l'Est, les Fourniers, les Grands et les Laures-Coudon pour les affaissements et effondrements.

Le territoire communal a été divisé en trois zones :

- la zone rouge : estimée très exposée, la probabilité d'occurrence du risque et son intensité y sont très élevées ; il ne peut y avoir de mesure habituelle de protection efficace.

- la zone bleue : estimée exposée à des risques moindres dans laquelle des parades peuvent être mises en œuvre.

- la zone blanche : zone dans laquelle il n'y a pas de risque prévisible ou pour laquelle le risque a été jugé acceptable ; sa probabilité d'occurrence et les dommages éventuels étant négligeables.

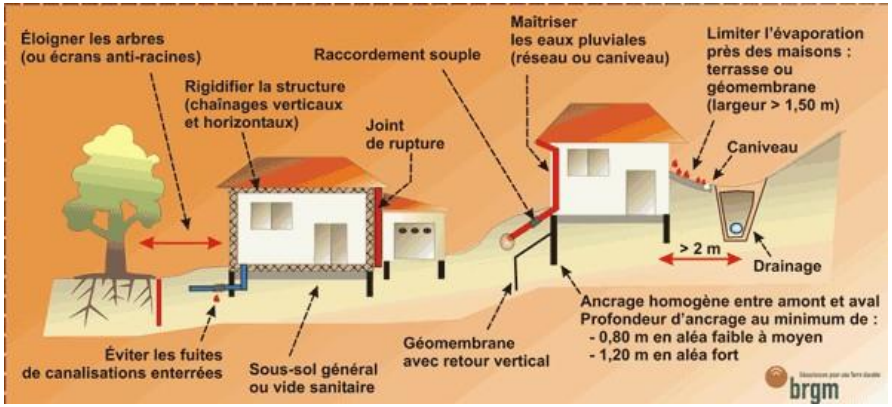

PPR (Ancien P.E.R.)
Commune de : LA FARLEDE
Risques : MOUVEMENTS DE TERRAIN
LEGENDE
Zone rouge non constructible
Zone bleue soumise à des mesures de prévention
Zone blanche non soumise à des mesures de prévention
CB: Chutes de pierres et de blocs
E: Effondrements-affaissements de terrain
G: Glissements de terrain
Extrait P.E.R. (source DDE)
Echelle: 1/12500
FEVRIER 2006

4. Le risque retrait - gonflement des argiles

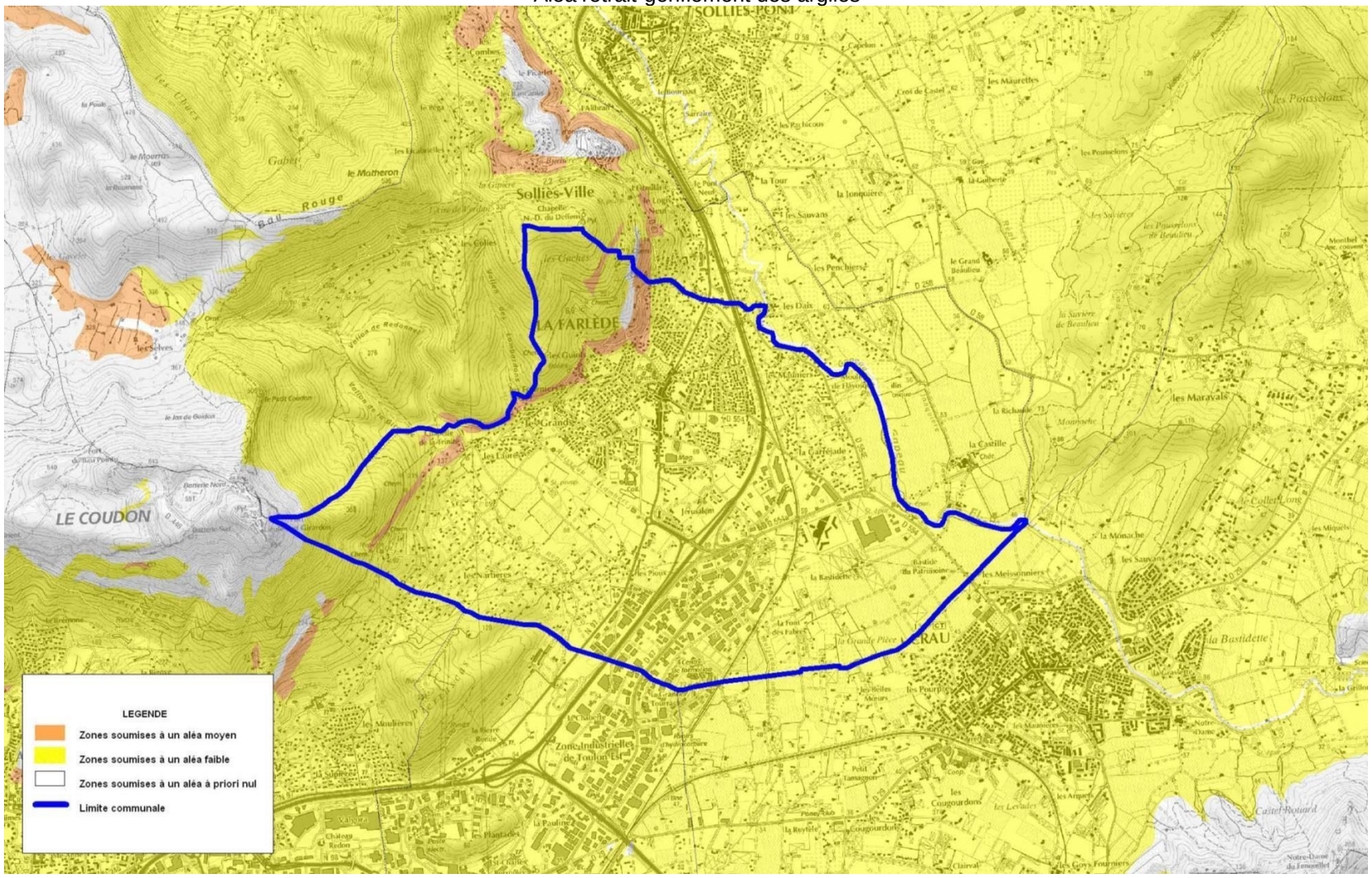
Comme toutes les communes du Var, la commune de La Farlède est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles. 52 des 153 communes du département ont été au moins une fois reconnues en état de catastrophe naturelle pour ce type de phénomène pour près de 3000 sinistres liés à la sécheresse (Etude BRGM de 2007). La commune de la Farlède a fait l'objet de 2 arrêtés de ce type le 18/05/1993 et le 07/08/2008. 5 sinistres ont été recensés en 2007 dans le cadre de l'élaboration de la cartographie des aléas en 2007.

Parmi ces 52 communes, 46 ont des zones d'habitat individuel (existantes ou futures) sur des secteurs d'aléas de niveau moyen. C'est en particulier sur ces zones que le public doit être informé de ces risques pour lesquelles les dispositions préventives sont disponibles en mairie.

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.



Aléa retrait-gonflement des argiles



5. Le risque sismique

La commune s'inscrit en **zone de sismicité 2 (faible**, sur une échelle de 1 à 5) rendant applicables les dispositions du décret n°91-461 du 14 mai 1991 modifié par le décret 2000-892 du 13 décembre 2000, de l'arrêté du 2 mai 1997 et du décret du 22 octobre 2010, relatives à la délimitation des zones de sismicité et aux conditions d'applications des règles parasismiques pour les constructions.

Selon le décret du 22 octobre 2010, les bâtiments de la classe dite « à risque normal » (non ICPE par exemple) se répartissent en 4 catégories d'importance.

La catégorie I : bâtiments dont la défaillance présente un risque minime pour les personnes et l'activité économique

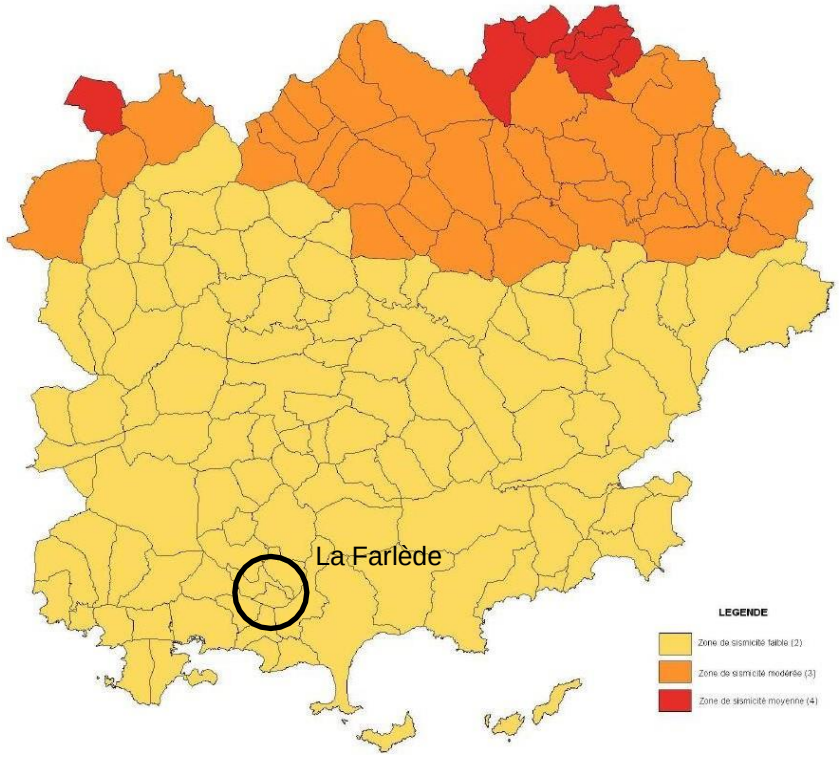
La catégorie II : bâtiments dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes (habitation individuelle, ERP inférieur à 300 personnes,collectifs à usage d'habitation, commercial ou de bureaux (d'au plus 300 personnes), parc de stationnement, bâtiments industriels d'au plus de 300 personnes)

La catégorie III : bâtiments dont la défaillance présente un risque élevé pour la sécurité des personnes et en raison de leur importance socio-économique (établissements scolaires, collectifs à usage d'habitation, commercial ou de bureaux et bâtiments industriels de plus de 300 personnes, établissement sanitaires et sociaux, centre de production d'énergie)

La catégorie IV : Bâtiment dont la performance est primordiale pour la sécurité civile, la défense et le maintien de l'ordre public (centre de secours, bâtiment de la défense, aéroports, aérodrome civil, bâtiment de production et de stockage de l'eau potable…)

Les bâtiments de catégorie III à IV en zone de sismicité 2 doivent répondre aux **exigences de l'Eurocode 8** (règles de construction parasismique européennes).

Aléa Sismique dans le département du Var



Cet aléa ne fait l'objet d'aucune prescription dans le PLU, mais devra être pris en compte à l'échelle des permis de construire essentiellement.

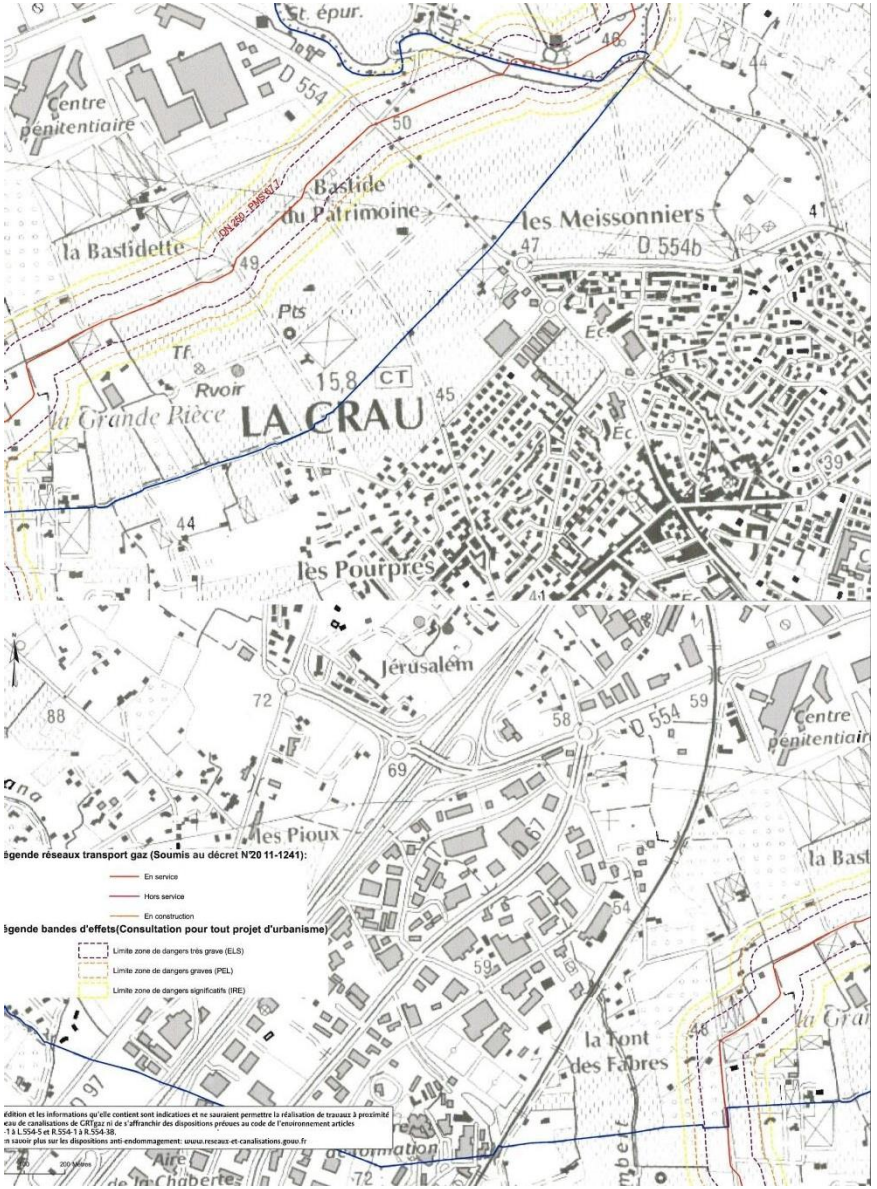
6. Le risque de transport de matière dangereuse

Le risque de transport de matière dangereuse (TMD) est généré par la présence d'un flux important de transit sur l'autoroute A57. Sont principalement concernées les voies départementales RD97, CD67 et RD554 ainsi que la ligne SNCF Paris Vintimille.

La commune est également traversée par l'ouvrage de transport de gaz naturel haute pression suivant :
La Crau – Le Val (Antenne de le Val) Ø 250mm
Cette dernière fait l'objet d'une servitude d'utilité publique (implantation et de passage I3 et relative à la maîtrise de l'urbanisation).

Bien que reconnu comme le mode de transport le plus sûr et de moindre impact pour l'environnement, le transport de gaz par canalisations nécessite toutefois des précautions particulières en matière d'urbanisme afin de limiter l'exposition des riverains aux risques résiduels occasionnés.

Dans le cas général, une bande de servitude est associée à l'ouvrage, libre passage (non constructible et non plantable) de 6 mètres de largeur totale (4 mètres à droite et 2 mètres à gauche de l'axe de la canalisation en allant vers LA GARDE).



VII. Nuisances, déchets et pollutions

1. Quelques sites pollués

La France a été l'un des premiers pays européens à conduire des inventaires des sites pollués d'une façon systématique (premier inventaire en 1978). Les principaux objectifs sont de recenser, de façon large et systématique, tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement (du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes).

Dans ce cadre deux démarches d'inventaire sont engagées en France : les sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics sont regroupés sous la base BASOL et les héritages des activités passées sont recensés dans la base BASIAS.

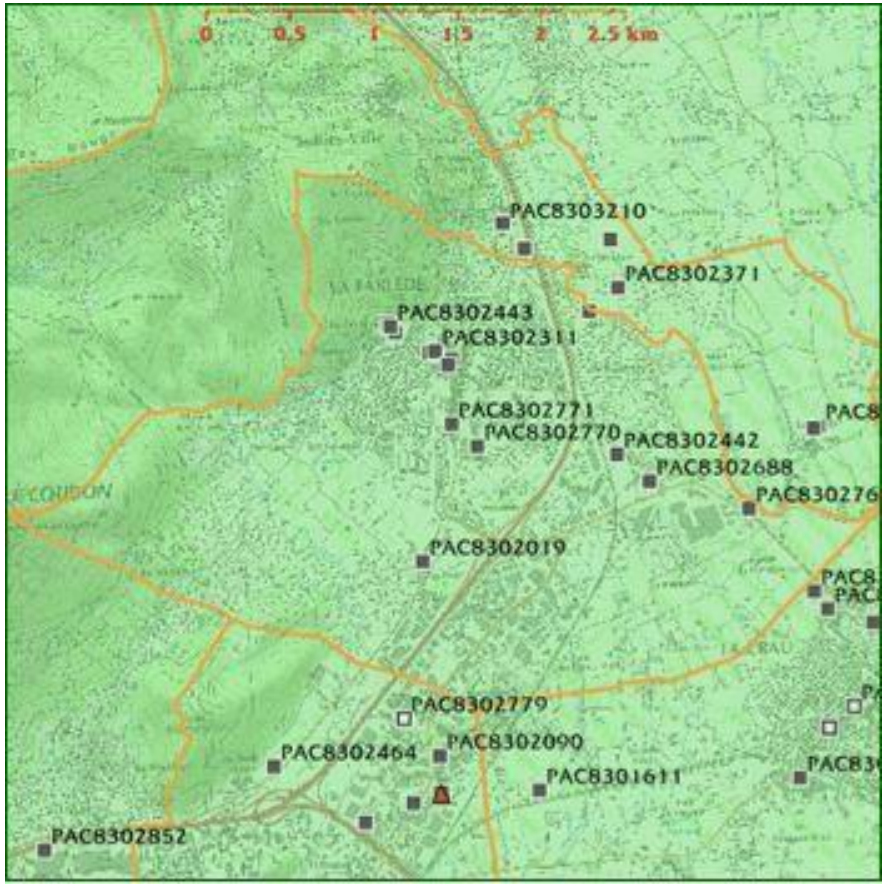
Les inventaires historiques BASIAS ont vocation à reconstituer le passé industriel d'une région, recensant les nombreuses « friches industrielles » issues de fermeture de sites, pour mettre en évidence de possibles pollutions des sols.

La base de données BASOL recense les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

Sur le territoire communal de La Farlède, aucun site BASOL n'a été recensé. Toutefois 26 sites BASIAS ont été recensés (dont des stations-services en activité, des dépots de gaz, des garages….).

Ce diagnostic constitue des éléments de connaissance des enjeux en matière de pollution des sols, à prendre en compte notamment lors des projets d'aménagement (études amont des permis de construire), pouvant nécessiter des études de sols et une dépollution du site le cas échéant.

Carte des anciens sites industriels (Basias)



2. Des installations classées : ICPE (non Seveso)

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une **installation classée.**

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- **Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire

- **Enregistrement** : conçu comme une autorisation simplifiée visant des secteurs pour lesquels les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues et standardisées. Ce régime a été introduit par l'ordonnance n°2009-663 du 11 juin 2009 et mis en œuvre par un ensemble de dispositions publiées au JO du 14 avril 2010.

- **Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

La commune de La Farlède est concernée par 21 établissements.

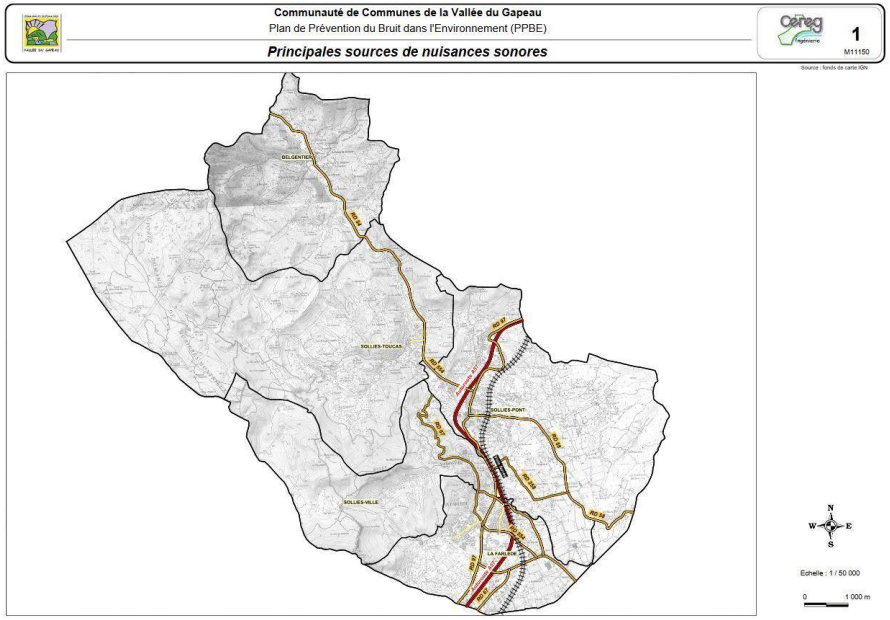
Nom établissement	Code postal	Commune	Régime	Statut Seveso
CFF recylcling Purfer	83210	La Farlède	Autorisation	Non Seveso
Concept Communication Pyrotechnie	83210	La Farlède	Enregistrement	Non Seveso
EASYDIS La Farlède	83210	La Farlède	Autorisation	Non Seveso
MAJ - ELIS	83210	La Farlède	Enregistrement	Non Seveso
SARL Pierre – GP autos	83210	La Farlède	Autorisation	Non Seveso
SARL Moulin à huile Guiol	83210	La Farlède	Déclaration	Non Seveso
Moulin à huile du Partégal	83210	La Farlède	Déclaration	Non Seveso
Pôle agroalimentaire,(S.C.I.) 3LF La Farlède	83210	La Farlède	Déclaration	Non Seveso
Pôle agroalimentaire, BIGARD Distribution	83210	La Farlède	Déclaration	Non Seveso
SA FARLEDIS équipements frigorifiques	83210	La Farlède	Déclaration	Non Seveso
SA FARLEDIS station-service	83210	La Farlède	Déclaration	Non Seveso
SARL GI Location de bennes	83210	La Farlède	Déclaration	Non Seveso
SARL Méridonale de carburants et combustibles	83210	La Farlède	Déclaration	Non Seveso
SAS Distribution Matériaux Bois Panneaux	83210	La Farlède	Déclaration	Non Seveso
S.A. Bastide Le Confort Médical	83210	La Farlède	Déclaration	Non Seveso
SAS NovaWatt	83210	La Farlède	Déclaration	Non Seveso
SARL Oxygene Var	83210	La Farlède	Déclaration	Non Seveso
Euro Coop Express	83210	La Farlède	Déclaration	Non Seveso
SARL 83 Logistic	83210	La Farlède	Déclaration	Non Seveso
SAS Malutech	83210	La Farlède	Déclaration	Non Seveso
SAS Intech M21	83210	La Farlède	Déclaration	Non Seveso

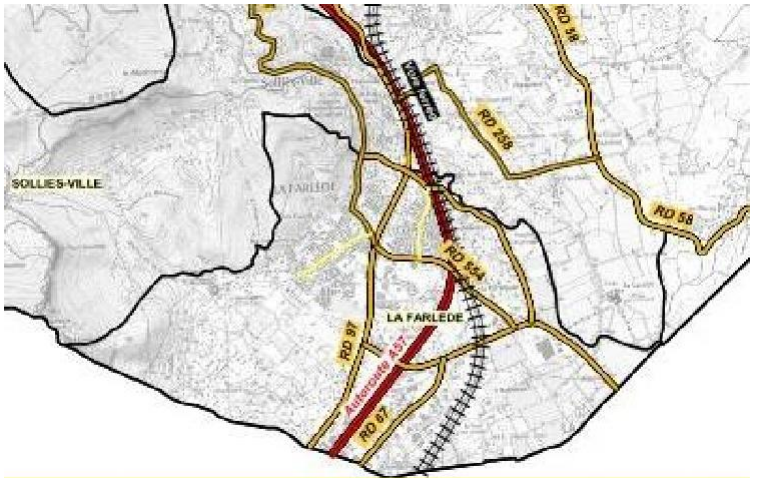
3. Le PPBE communal approuvé par délibération le 7 avril 2016

Le bruit des infrastructures de transports (routier, ferroviaire et aérien) et de certaines activités industrielles constitue un enjeu sanitaire et social important en France. Suite à la publication par la Commission Européenne, en novembre 1996, d'un "livre vert" sur la question du bruit dans l'environnement et de ses effets sur la santé ou les relations sociales, notamment en milieu urbanisé, la Directive Européenne 2002/49/CE du 25 juin 2002 a été adoptée pour renforcer et harmoniser les politiques d'évaluation et de gestion du bruit dans l'environnement, au niveau européen.

La loi n°2005 - 1319 de ratification de l'ordonnance n°2004 - 1999 du 12 novembre 2004 transpose en droit français la Directive Européenne et impose la réalisation de cartes de bruits et de plans de prévention du bruit dans l'environnement des grandes agglomérations, ainsi que pour les infrastructures de transport, notamment les aéroports civils et les infrastructures routières à fort trafic.

Les communes de Belgentier, Solliès - Pont, Solliès - ville, Solliès - Toucas, La Farlède et La Crau, en tant que communes comprises dans le périmètre de l'aire d'influence d'une agglomération de plus de 250 000 habitants, ont établies une carte de bruit à l'échelle des territoires et un plan de prévention du bruit.





La Farlède est une des communes les plus touchées par le bruit, pour les raisons suivantes :

- de nombreuses infrastructures majeures traversent son territoire : A 57, RD 97, RD 554, RD 67 et voie ferrée
- compte tenu des populations desservies, certains axes secondaires supportent également des trafics importants
- la population est majoritairement regroupée le long de ces axes principaux

-

On peut ainsi relever les situations suivantes :

La totalité du centre-ville et les quartiers Mauniers, Garréjade, Jérusalem, les Pioux, sont exposés à des niveaux sonores élevés à très élevés, partout supérieurs à 60 dB(A) en Lden. Ces quartiers abritent 65 % de la population communale, plusieurs écoles et le collège. La situation est réellement pénalisante pour certaines populations situées entre l'autoroute et un autre axe majeur.

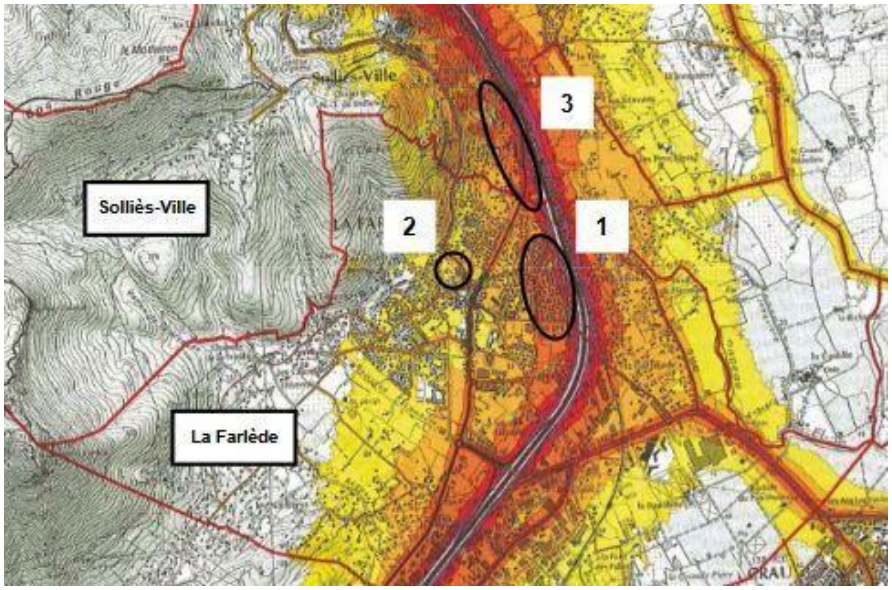
Certains quartiers situés à l'ouest des RD 97 et 67, ainsi qu'à l'est des RD 554, 554e et 554a, bénéficient d'un abattement important de par leur éloignement à l'infrastructure majeure (l'A 57), mais sont encore impactés par un bruit environnant compris entre 55 et 60 dB(A). On ne peut pas encore parler d'ambiance calme avec de tels niveaux sonores. On peut toutefois noter que grâce à l'absence de perceptions visuelles directes sur l'autoroute, le ressenti dans ces quartiers n'est pas négatif. Les habitants ne s'y sentent pas particulièrement impactés par la présence de l'autoroute A 57 pourtant située à moins d'un kilomètre.

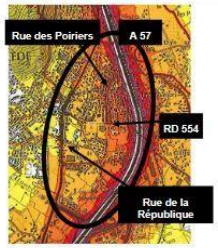
Au-delà, certaines populations bénéficient malgré tout d'une ambiance sonore préservée. Elles sont suffisamment éloignées des axes routiers et ferroviaires pour ne pas être concernées par leurs nuisances. On y constate partout des niveaux sonores inférieurs à 55 dB(A). 1200 personnes environ bénéficient de ces ambiances calmes, principalement à
l'ouest de la commune, ainsi que les domaines de Castille et de Richaude à l'est.

Trois zones sont considérées comme présentant réellement des enjeux acoustiques sur le territoire de La Farlède. Deux d'entre eux sont regroupés à proximité de l'autoroute, il s'agit de :

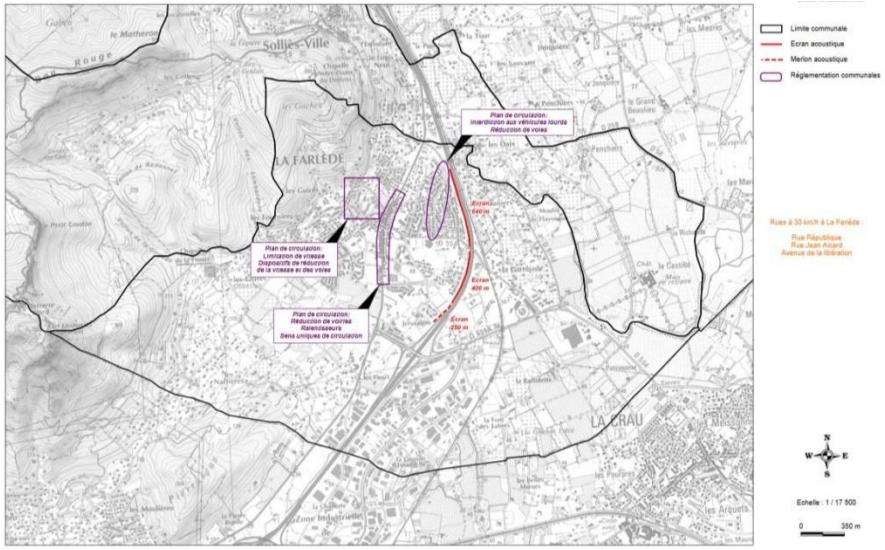
1. le quartier enclavé entre l'autoroute A 57, la rue des Poiriers et la RD 554
2. les écoles maternelles et primaires, avenue de la Libération et rue Jean Aicard

Localisation des zones à enjeux prioritaires



N° zone	Commune	Justification de l'enjeu	Infrastructures concernées	Trafic moyen journalier	Gestionnaire de l'infrastructure	Visualisation de la zone
1	La Farlède	Forte densité de population Multi-exposition : A 57, RD 554, RD 97 (rue de la République) et rue des Poiriers Proximité de l'A 57	A 57	71 450 v/j	ESCOTA	
			RD 554	2 320 v/j	Conseil Général du Var	
			Rue des Poiriers	5 250 v/j	Ville de la Farlède	
			RD 97 rue de la République	6 700 à 9 550 v/j	Ville de la Farlède	
2		Groupe scolaire	Avenue de la Libération	2 080 v/j	Ville de la Farlède	
			Rue Jean Aicard (RD 67)	2 800 v/j	Conseil Général du Var	

Mesures existantes pour modérer l'ambiance sonore - La Farlède



Le Plan de Prévention de Bruit dans l'Environnement présente les mesures mises en place sur le territoire de la Farlède. La concertation avec les différents gestionnaires de réseau ainsi que les investigations de terrain ont permis d'inventorier les dispositifs existants ayant permis de réduire l'ambiance sonore de certains secteurs. Certaines mesures ont été prises dans un but conjoint de sécurité et de réduction des nuisances. Celles étant prises par la société ESCOTA peuvent concerner plusieurs communes. Elles sont présentées ici dans leur globalité :

Communes et infrastructures concernées	Mesure prise	Bénéfice obtenu
La Farlède, Solliès-Pont Autoroute A57	Aménagement d'écrans et merlons acoutisque sur un linéaire de 2 km : protection à la source des riverains de l'autoroute	Réduction des niveaux sonores en façade 730 logements et une école bénéficiaires, riverains directs de l'A57
La Farlède, Solliès-Ville, Solliès-Pont Autoroute A57	Réalisation de travaux d'isolation chez les particuliers :protection en façade des bâtiments particulièrement impactés	Réduction des niveaux sonores à l'intérieur du logement 48 logements bénéficiaires, riverains directs de l'A57
La Farlède Rue Jean Aicard et Avenue de la Libération	Limitation de vitesse à 30 km/h Ralentisseurs de type « dos d'âne » Signalisation verticale indiquant la présence d'établissements sensibles	Réduction des émissions sonores au droit de ces deux axes encadrant le groupe scolaire 4 écoles bénéficiaires
La Farlède Rue des Poiriers (voie de contournement)	Interdiction aux véhicules lourds (>3,5 T) Ralentisseurs de type 'dos d'âne »	Réduction des émissions sonores au droit de cet axe Une quarantaine de logements bénéficiaires, riverains directs de la rue des Poiriers

Anticiper les enjeux dans les projets d'aménagement

La mairie ne prévoit plus d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles poches d'habitat dans les secteurs directement exposés à l'autoroute A 57.

En application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 30 mai 1995, un arrêté préfectoral délimite les secteurs affectés par les nuisances sonores causées l'autoroute A 57. Ainsi, sur une profondeur de 250m de part et d'autre de l'A57, des mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs seront exigées lors de toute demande de permis de construire concernant les habitations.

Mesures préventives pour les populations futures

Le territoire intercommunal est donc traversé par un certain nombre d'infrastructures routières et ferroviaires, dont les abords sont réglementés d'un point de vue urbanisme et acoustique. Ces infrastructures sont affectées d'une bande inscrite aux divers documents d'urbanisme, et dans lesquelles les bâtiments d'habitations bénéficieront d'une isolation minimale afin de réduire les nuisances acoustiques. Pour mémoire il s'agit, sur le territoire à l'étude, des infrastructures suivantes :

Infrastructures identifiées sur le territoire			Catégorie de l'infrastructure	Bande dans laquelle les constructions nouvelles devront bénéficier d'une isolation spécifique
La Farlède	A 57		1	300 mètres
	Voie ferroviaire Nice – Marseille		1	300 mètres
	RD 554		3	100 mètres
	RD 67		3	100 mètres
	RD 97	Au sud de l'échangeur des Terrins	3	100 mètres
		Entre l'échangeur des Terrins et la rue Carnot	4	30 mètres
		Entre la rue Carnot et la RD 67	3	100 mètres
		Entre la RD 67 et l'impasse des Genêts	4	30 mètres
		Entre l'impasse des Genêts et la limite communale	3	100 mètres
	RD 58		4	30 mètres

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement a également défini les différentes mesures préventives ou correctives à mettre en place sur la commune de La Farlède. En plus de réduire le bruit dans les zones à enjeux, il prévoit une aide à l'isolation des logements situés au niveau du tracé de l'A57.
D'autres mesures sont également proposées sur l'ensemble de la commune .

Secteur	Localisation, Infrastructure visée	Proposition de mesures	Bénéfice acoustique attendu
1	Les Mauniers A 57, RD554E, voie ferrée	Prévision de mise en place d'un enrobé absorbant lors de prochains travaux sur la voirie (RD554E, voies communales)	Réduction des émissions sonores sur cet axe
		Mise en place d'un partenariat entre la commune et ESCOTA qui peut participer à toute protection des habitations riveraines de l'autoroute dans les conditions suivantes : · 15 % du financement global pour les habitations ne bénéficiant pas de l'antériorité, et soumises à un niveau de bruit moyen journalier supérieur à 65 dB(A). · 40 % du financement global pour les habitations bénéficiant de l'antériorité et soumises à terme à un niveau de bruit journalier (6h-22h) compris entre 65 et 70 dB(A).	Baisse des nuisances sonores à l'intérieur des habitations
		Enquête auprès des riverains quant à leur ressenti actuel vis-à-vis du bruit environnant Information des populations résidentes sur la possibilité de réalisation d'études acoustiques (non subventionnées) Information des populations résidentes sur les mesures de réduction des nuisances sonores au sein d'une habitation Information des populations résidentes de l'existence du PPBE et des cartes de bruit, mise à disposition de documentation en mairie	Meilleure connaissance du riverain quant aux actions possibles au sein même de sa parcelle, de son habitation.
		Demande à l'Etat pour retravailler la notion d'antériorité, le trafic sur les axes ayant largement augmenté du fait des migrations pendulaires. Dans le cadre du Contrat de Plan Etat / ESCOTA 2017/2022, l'Etat peut être plus volontariste sur cette thématique en permettant un financement du gestionnaire plus important.	Aides financières pour l'isolation acoustique de certaines habitations anciennes mais construites après l'autoroute.
		Saisine du gestionnaire de l'autoroute A57 pour chaque nouveau permis de construire de logements collectifs dans la bande des 100 mètres.	Meilleure gestion du bruit à la source.
2	Groupe scolaire Avenue de la Libération, RD67, RD97	Plantation de haies végétales et/ou aménagement de panneaux de bois sur la totalité de la clôture du groupe scolaire Reprise des menuiseries exposées aux deux rues afin d'obtenir un niveau d'isolation optimal (35 dB(A) minimum)	Masque végétal : amélioration principalement subjective de l'ambiance sonore au sein de l'école Panneaux de bois et isolation des bâtiments : réel abattement des niveaux sonores de plusieurs décibels
		Optimisation des places de parking disponibles afin d'améliorer le fonctionnement du secteur aux périodes d'entrée et de sortie des établissements scolaires.	Baisse des nuisances ponctuelles de type avertisseurs sonores et accélérations brutales lors des « encombrements » des heures de pointe

Des actions générales peuvent être mises en place telles que :

- Règlementer la circulation des deux-roues motorisés et véhicules de type « quad »
- Privilégier les enrobés absorbants lors de travaux d'aménagement de voirie, à privilégier sur les axes de transit. L'effet de ce type d'enrobé se ressentira surtout à des vitesses supérieures à 70 km/h ;
- Organiser des actions de sensibilisation des populations.

4. Les voies bruyantes

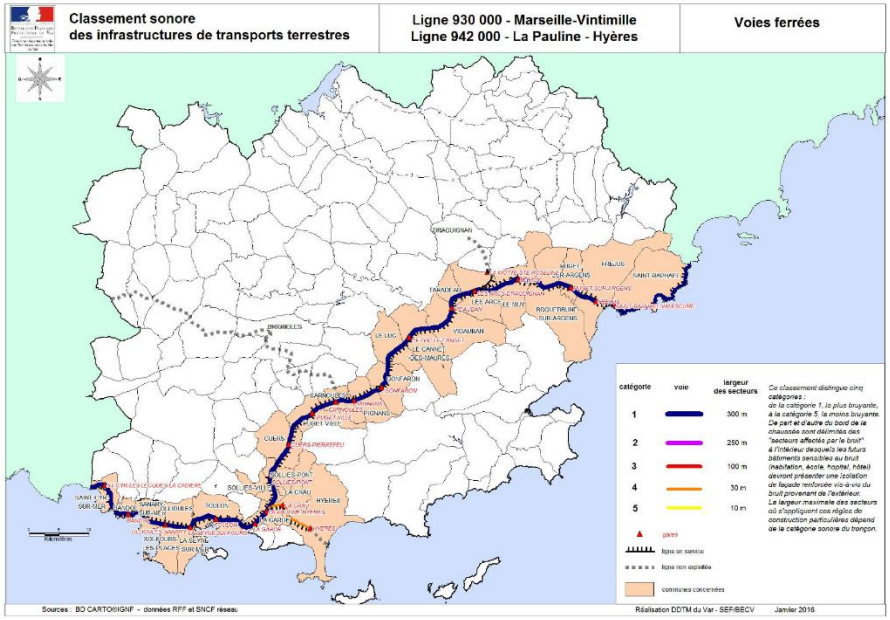
4.1. Réseau ferroviaire

La commune de La Farlède est concernée par l'arrêté préfectoral du 29 septembre 2016 de révision de classement sonore des infrastructures de transports terrestres (ITT) des voies ferrées (VF) du département du Var.

A ce titre, la ligne Ligne Marseille – Vintimille (LMV) est classée en catégorie 1.

Le secteur affecté par le bruit est de 300m de part et d'autre de la voie ferrée à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

La zone affectée par le bruit est matérialisée sur le zonage par une bande de 300m de large de part et d'autre des bords de la voie.

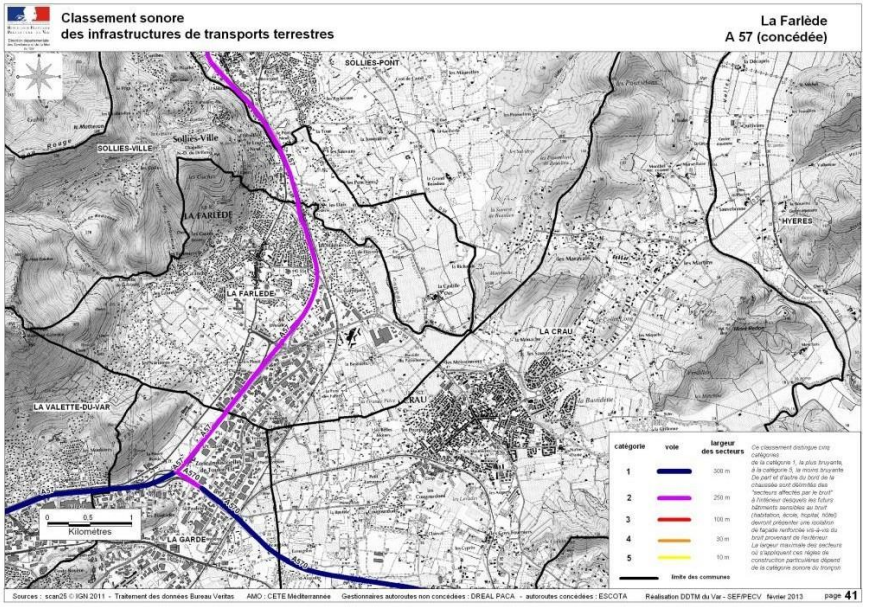


4..2 Réseau autoroutier

La commune de La Farlède est concernée par l'arrêté préfectoral de révision de classement sonore des voies bruyantes pour le réseau routier national approuvé le 27 mars 2013. À ce titre l'autoroute A57 est classée en catégorie 2.

Le secteur affecté par le bruit est de 250m de part et d'autre de l'A57 à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

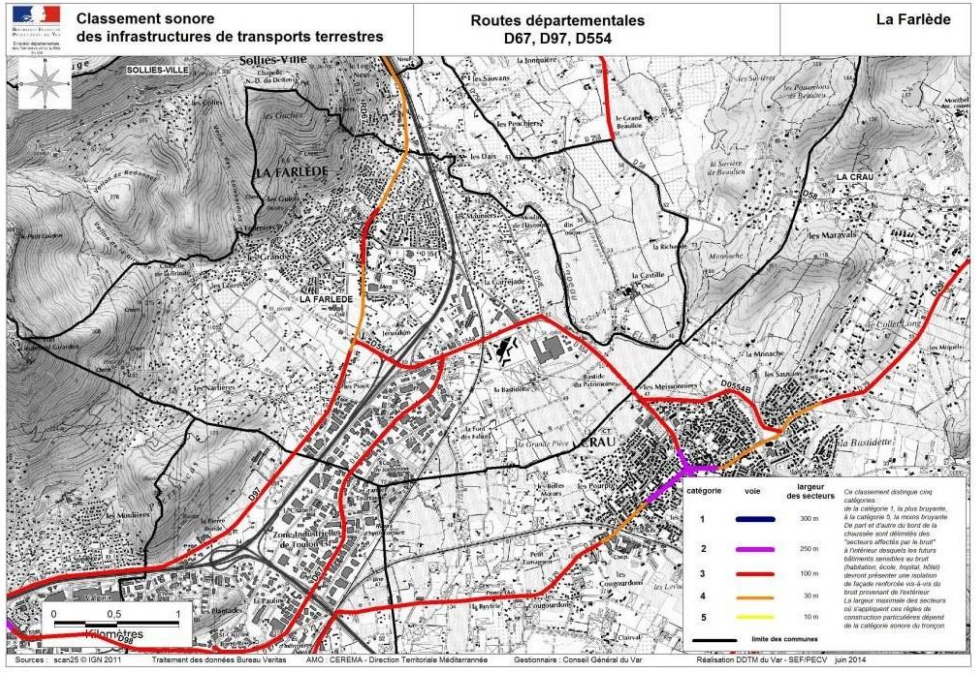
La zone affectée par le bruit est matérialisée sur le zonage par une bande de 250m de large de part et d'autre du bord de la chaussée de l'A57.



4.3 Réseau routier départemental

La commune de La Farlède est concernée à ce titre en regard des voies départementales :

- D 67, secteur affecté par le bruit matérialisé par une bande de 100 mètres de part et d'autre à partir du bord de la chaussée de la D 67
- D 97, secteur affecté par le bruit matérialisé en partie par une bande de 30 mètres et en partie par une bande de 100 mètres de part et d'autre de la chaussée.
- D554, secteur affecté par le bruit matérialisé par une bande de 100 mètres de part et d'autre à partir du bord de la chaussée de la D 554



4.4. Les nuisances sonores dues aux activités humaines

La commune de La Farlède présente au sud de son territoire une zone d'activité relativement dense, notamment au niveau de la zone d'activités de « Toulon Est ». De part leur activité et les trafics (population, voiture, etc) que cela peut induire, ces espaces peuvent être induire des nuisances sonores. Néanmoins, ces nuisances ne sont effectives que lors des heures d'ouverture de ces zones d'activités.

Ces zones d'activités sont majoritairement concentrées entre l'autoroute A57, classée en catégorie 1 des voies bruyantes, et la voie ferrée, source également de nuisance sonore. Ces voies sont classées comme bruyantes car le trafic routier y est important, ce même trafic induit par la proximité des zones d'activités.

5. La qualité de l'air et les émissions de polluants et de GES

La position géographique de la zone de Toulon, entre la mer et les monts toulonnais (Faron), lui confère une configuration favorable à l'accumulation de la pollution, à laquelle il faut ajouter les émissions locales de polluants (transport routier, résidentiel et tertiaire, industries et transport maritime). Dans des conditions météorologiques défavorables, les niveaux de pollution peuvent atteindre les seuils réglementaires.

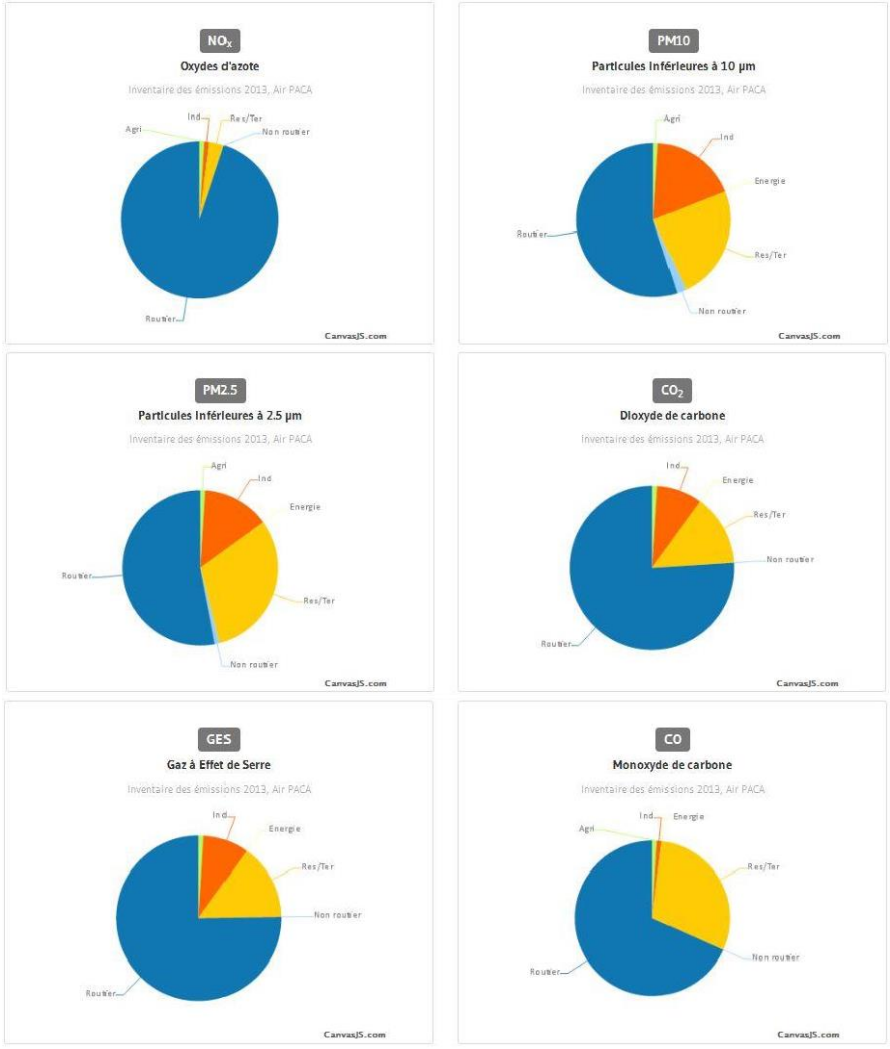
La qualité de l'air reste problématique sur l'agglomération de Toulon puisque des polluants dépassent régulièrement les valeurs réglementaires. C'est le cas notamment des particules fines (PM10) et du dioxyde d'azote (NO2). Une grande partie de la population est ainsi aujourd'hui exposée à des concentrations qui dépassent les normes réglementaires.

Des données locales concernant la part des différentes activités dans les émissions de polluants sont disponibles pour la commune de La Farlède (base de données Emiprox, cf. grahique).

Les émissions d'oxyde d'azote (NOx) proviennent pour la quasi-totalité des transports routiers (94%). Le CO2 est émis également pour la majorité par les transports (76%) et le résidentiel tertiaire (14%). Les PM10 sont aussi dominées par le secteur des transports (55%), suivi par le résidentiel et tertiaire (24%) et l'industrie (18%).

Les transports routiers émettent également une part importante de PM 2,5 (53%). Le secteur « résidentiel et tertiaire » émet pour sa part 31%. Ce secteur regroupe les émissions liées au fonctionnement des bâtiments (chauffage, eau chaude, appareils électriques…).

Les émissions de Gaz à effet de Serre (GES) et de monoxyde de carbone (CO) sont dominées par le secteur des transports routiers avec respectivement 76% et 69%.



Inventaire des émissions 2012, Emiprox, Air PACA

6. La gestion des déchets

La collecte des déchets, des ordures ménagères et des encombrants ainsi que le tri sélectif sont assurés par la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau. Les déchets sont triés pour être recyclés ou incinérés.

Collecte des déchets

Ordures ménagères : La collecte des ordures ménagères s'effectue le lundi, mercredi et vendredi.
La collecte sélective des emballages ménagers et journaux / magazines, la collecte sélective a été mise en place dans toute l'agglomération afin de préserver l'environnement et d'éviter le gaspillage.

Tri sélectif

Le tri écologique des déchets et la collecte sélective sont des actions consistant à séparer et récupérer les déchets selon leur nature pour leur donner une « seconde vie », le plus souvent par le recyclage évitant ainsi leur simple destruction par incinération ou abandon en décharge et par conséquent de réduire son empreinte écologique. Un calendrier de collecte a été mis en place par la CCVG.

Ordure ménagères et encombrants

La collecte des déchets ménagers est effectuée par un prestataire, Veolia Propreté, la fréquence de ramassage des bennes varie selon les secteurs, de 3 fois par semaine à une fois par jour pour le centre-ville. La nuit en secteur Nord et en cours de journée pour le secteur Sud. La collecte des déchets sur la commune est réglementée par l'arrêté municipal valant règlementation ainsi que par le Règlement sanitaire départemental du Var.

Collecte des déchets verts

Afin d'améliorer le cadre de vie des Farledois, une commission extra-municipale « Déchets Verts » a été créée. Elle est composée de présidents de comités d'intérêt local, de riverains, de techniciens et d'élus pour réfléchir sur le sujet de l'enlèvement des déchets verts, produits à titre privé dans leur propriété

Après réflexion, cette commission a proposé d'expérimenter pour une période donnée, un service de broyage et d'enlèvement des déchets verts à domicile. Opérations qui seront effectuées par l'entreprise d'insertion exerçant déjà dans la déchetterie de La Valette-du-Var.

Cette prestation concerne uniquement les végétaux issus de la taille. Sachant que les produits de tonte, l'herbe et les feuilles doivent être amenés à la déchetterie de Solliès Pont, ouverte tous les jours, dimanche matin inclus.

Projet de déchetterie sur la commune de La Farlède

Une déchetterie est en cours de réalisation Rue de la Font des Fabre, dans la zone industrielle. Sa livraison est prévue pour mi 2021.

7. La qualité de l'eau

La Directive cadre sur l'eau (DCE)

L'application de la DCE a conduit à dresser un état des lieux récent et à identifier les principaux scénarios d'évolution, devant permettre d'atteindre un « bon état écologique » en 2015, 2021 ou 2027. Ce document a été adopté par le Comité de Bassin le 04 mars 2005. Sur le plan qualitatif, les conclusions de l'état des lieux de la DCE sont les suivantes :

Eaux superficielles

Bassin côtiers d'Ouest Toulonnais
La commune de la Farlède est concernée par le bassin « **côtiers d'Ouest Toulonnais »**, cependant aucune donnée locale n'est disponible concernant les ruisseaux communaux.

Le Gapeau
La commune est concernée par la masse d'eau FRDR114b **« Le Gapeau du rau de Vigne Fer à la mer ».** L'état écologique actuel est médiocre**.** L'objectif d'atteinte au bon état écologique est fixé à 2027. La qualité chimique est bonne.

Eaux souterraines

La commune est concernée par quatre masses d'eau souterraines :
FRDG168- « Calcaires du Bassin du Beausset et du massif des Calanques » présente globalement un bon état, l'échéance d'atteinte au bon état quantitatif et chimique étant fixé à 2015.

FRDG205- « Alluvions et substratum calcaire du Muschelkalk de la plaine de l'Eygoutier » présente un bon état quantitatif mais un état chimique médiocre (présence de nitrates, pollutions urbaine, pesticides). L'objectif d'atteinte au bon état quantitatif est fixé à 2015 et à 2027 pour le bon état chimique.

FRDG343- « Alluvions du Gapeau » présente un mauvais état quantitatif et un état chimique médiocre (présence de nitrates, pollutions urbaine). L'objectif d'atteinte au bon état quantitatif est fixé à 2021 et à 2027 pour le bon état chimique.
FRDG514- « Formations variées de la région de Toulon » présente globalement un bon état, l'échéance d'atteinte au bon état quantitatif et chimique étant fixé à 2015.

VIII. La gestion des ressources

1. La ressource en eau

1.1.1. La directive cadre sur l'eau (DCE)

En adoptant le 23 octobre 2000 la directive cadre sur l'eau (DCE), l'Union européenne s'est engagée à donner une cohérence à l'ensemble de la législation avec une politique communautaire globale, dans une perspective de développement durable.

Une obligation de rapportage au niveau européen est aussi imposée par la directive. Tous les États membres doivent rendre compte de façon régulière à la Commission européenne de la mise en œuvre des différentes étapes de la directive cadre sur l'eau, des objectifs fixés en justifiant des adaptations prévues et des résultats atteints. Les informations relatives au bassin sont transmises au ministère chargé de l'écologie et du développement durable.

1.1.2. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et ses objectifs

Pour atteindre ses objectifs environnementaux, la directive cadre sur l'eau préconise la mise en place d'un plan de gestion. Pour la France, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et ses documents d'accompagnement correspondent à ce plan de gestion. Il a pour vocation d'orienter et de planifier la gestion de l'eau à l'échelle du bassin. Il bénéficie d'une légitimité politique et d'une portée juridique. Révisé tous les 6 ans, il fixe les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau et intègre les obligations définies par la DCE ainsi que les orientations de la conférence environnementale.

Le territoire de La Farlède est concerné par le SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021. En application de l'article L. 131-1 du code de l'urbanisme, le SCoT doit être compatible avec le SDAGE.
Le SDAGE actuel et son programme de mesures associé est entré en vigueur en décembre 2015 pour une durée de 6 ans. Il arrête les grandes orientations de préservation et de mise en valeur des milieux aquatiques à l'échelle du bassin et fixe les objectifs de qualité des eaux.

Les 9 orientations fondamentales du SDAGE RM sont les suivantes :

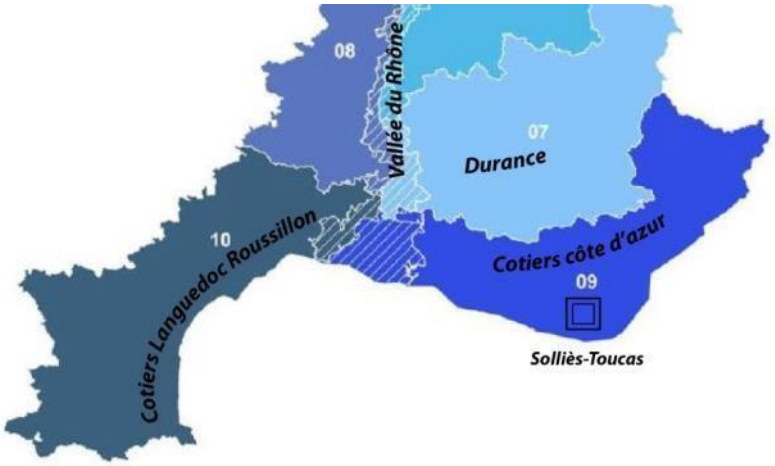
- S'adapter aux effets du changement climatique,
- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité,
- Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques,
- Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics de d'eau et d'assainissement,
- Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau,
- Lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé,
- Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides,
- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau en anticipant l'avenir,
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

Liste des objectifs par masse d'eau

Les objectifs d'état écologique, quantitatif et chimique à atteindre pour les différentes masses d'eau du bassin sont présentés sous forme de tableaux de synthèse conformes à l'arrêté ministériel du 17 mars 2006 relatif au contenu des schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux, modifié.

1.1.3. Liste des objectifs d'état écologique et chimique des masses d'eau de surface

Pour les eaux de surface, la liste des masses d'eau est organisée par sous unité territoriale du bassin (du nord au sud), puis par sous bassin, classés par ordre alphabétique. Le territoire de La Farlède appartient à la sous unités « Côtiers côte d'Azur ».



Trois groupes de colonnes sont différenciés :

- L'identification de la masse d'eau (code, nom, catégorie) ;
- L'objectif d'état écologique où sont détaillés :
  - Le type d'objectif (bon état, bon potentiel),
  - L'échéance (2015, 2021, 2027),

« Les masses d'eau évaluées en état bon ou très bon en juillet 2015 sont affichées avec un objectif de 2015. En revanche, les mesures proposées sur ces masses d'eau pour traiter les pressions à l'origine du risque sont conservées dans le programme de mesures car elles sont encore nécessaires pour consolider le bon état. »

  - La motivation en cas de recours aux dérogations : faisabilité technique (FT), conditions naturelles (CN), coûts disproportionnés (CD),
  - Les paramètres faisant l'objet d'une adaptation ;

- L'objectif d'état chimique où figurent les mêmes rubriques que pour l'objectif d'état écologique auxquelles s'ajoute une différenciation entre :
  - L'état chimique déterminé sur la base de la liste finie des 41 substances dangereuses et dangereuses prioritaires, incluant les substances considérées comme ubiquistes (hydrocarbures aromatiques polycycliques, tributylétain, diphénylétherbromé, mercure),
  - L'état chimique déterminé sur la base de la liste finie des 41 substances dangereuses et dangereuses prioritaires, hormis les 4 substances ubiquistes.

Le territoire de La Farlède est concerné par la masse d'eau « Le Gapeau du ruisseau de Vigne fer à la mer » (LP_16_04).

Cette dernière présente un bon état chimique et un état ou potentiel écologique « moyen ». Afin de maintenir la bonne qualité des eaux, le projet de PLU devra veiller au traitement des eaux pluviales et eaux usées de la commune afin d'être compatible avec les objectifs d'état fixés par le SDAGE.

2. Liste des objectifs d'état quantitatif et chimique des masses d'eau souterraine

Pour les eaux souterraines, la liste des masses d'eau est organisée par sous unité territoriale du bassin (du nord au sud), puis par ordre croissant des codes des masses d'eau souterraine.

Quatre groupes de colonnes sont différenciés :

- Identification de la masse d'eau (code, nom, catégorie) ;
- L'objectif d'état quantitatif où sont détaillés :
  - Le type d'objectif1 (bon état),
  - L'échéance (2015, 2021, 2027),
  - La motivation en cas de recours aux dérogations : faisabilité technique (FT), conditions naturelles (CN),
  - Les paramètres faisant l'objet d'une adaptation ;
- L'objectif d'état chimique où figurent les mêmes rubriques que pour l'objectif d'état quantitatif ;
- L'identification des polluants dont la tendance à la hausse est à inverser, lorsque les chroniques de données étaient suffisantes pour qualifier une tendance.

Sur le territoire du PLU, on distingue cinq masses d'eau souterraines affleurantes :

- Alluvions du Gapeau - FRDG343
- Formations variées de la région de Toulon - FRDG514
- Alluvions et substratum calcaire du Muschelkalk de la plaine de l'Eygoutier - FRDG205
- Formations gréseuses et marno-calcaires de l'avant-Pays provençal – FRDG520
- Calcaires du Bassin du Beausset et du masif des Calanques – FRDG168

Ainsi qu'une masse d'eau souterraine sous couverture :

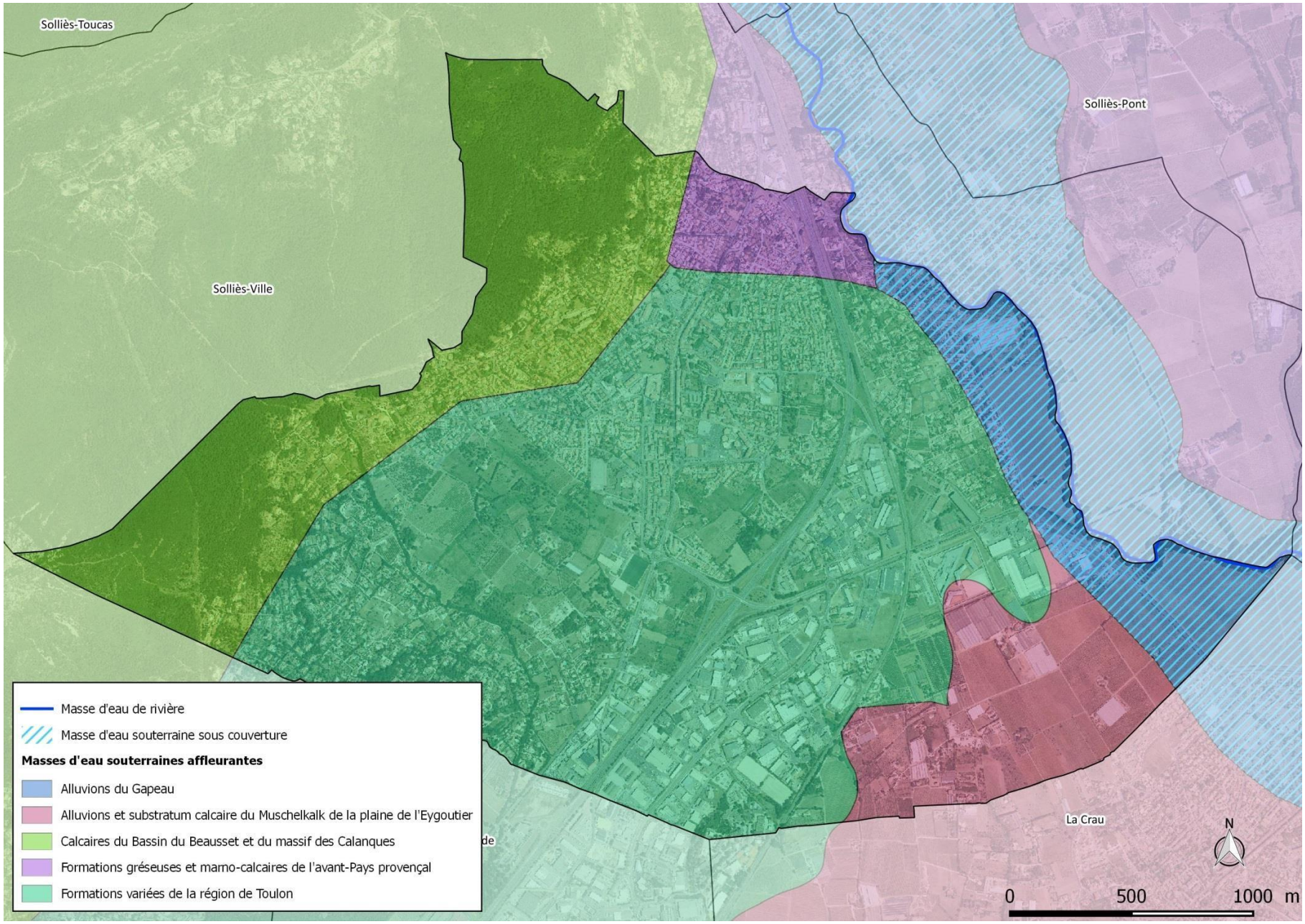
- Formations gréseuses et marno-calcaires de l'avant-Pays provençal – FRDG520

3 masses d'eau présentent un bon état quantitatif et chimique :

- La masse d'eau « Formations variées de la région de Toulon »
- La masse d'eau « Formations gréseuses et marno-calcaires de l'avant-Pays provençal »
- La masse d'eau « Calcaires du Bassin du Beausset et du masif des Calanques»

2 masses d'eau présente des déséquilibres

- La masse d'eau « Alluvions du Gapeau » présente un état général « médiocre ».
- La masse d'eau « Alluvions et substratum calcaire du Muschelkalk de la plaine de l'Eygoutier» présente un état chimique « médiocre » mais un état « bon » quantitatif.


Solliès-Toucas
Solliès-Ville
Solliès-Pont
La Crau
Masse d'eau de rivière
Masse d'eau souterraine sous couverture
Masses d'eau souterraines affleurantes
Alluvions du Gapeau
Alluvions et substratum calcaire du Muschelkalk de la plaine de l'Eygoutier
Calcaires du Bassin du Beausset et du massif des Calanques
Formations gréseuses et marno-calcaires de l'avant-Pays provençal
Formations variées de la région de Toulon
N
0
500
1000 m

4. Programme de mesures

Les mesures à mettre en œuvre pour l'atteinte du bon état des masses d'eau de surfaces

Gapeau - LP_16_04	
Mesures pour atteindre les objectifs de bon état	
Pression à traiter : Altération de la continuité	
MIA0101	Réaliser une étude globale ou un schéma directeur visant à préserver les milieux aquatiques
MIA0301	Aménager un ouvrage qui contraint la continuité écologique (espèces ou sédiments)
Pression à traiter : Altération de la morphologie	
MIA0101	Réaliser une étude globale ou un schéma directeur visant à préserver les milieux aquatiques
Pression à traiter : Altération de l'hydrologie	
MIA0602	Réaliser une opération de restauration d'une zone humide
Pression à traiter : Pollution diffuse par les pesticides	
AGR0303	Limiter les apports en pesticides agricoles et/ou utiliser des pratiques alternatives au traitement phytosanitaire
AGR0802	Réduire les pollutions ponctuelles par les pesticides agricoles
COL0201	Limiter les apports diffus ou ponctuels en pesticides non agricoles et/ou utiliser des pratiques alternatives
Pression à traiter : Pollution ponctuelle urbaine et industrielle hors substances	
ASS0101	Réaliser une étude globale ou un schéma directeur portant sur la réduction des pollutions associées à l'assainissement
ASS0201	Réaliser des travaux d'amélioration de la gestion et du traitement des eaux pluviales strictement
ASS0302	Réhabiliter et ou créer un réseau d'assainissement des eaux usées hors Directive ERU (agglomérations de toutes tailles)
ASS0401	Reconstruire ou créer une nouvelle STEP dans le cadre de la Directive ERU (agglomérations de toutes tailles)
ASS0801	Aménager et/ou mettre en place un dispositif d'assainissement non collectif
MIA0602	Réaliser une opération de restauration d'une zone humide
Pression à traiter : Prélèvements	
RES0201	Mettre en place un dispositif d'économie d'eau dans le domaine de l'agriculture
RES0202	Mettre en place un dispositif d'économie d'eau auprès des particuliers ou des collectivités
RES0203	Mettre en place un dispositif d'économie d'eau dans le domaine de l'industrie et de l'artisanat
RES0301	Mettre en place un Organisme Unique de Gestion Collective en ZRE
RES0303	Mettre en place les modalités de partage de la ressource en eau
Mesures spécifiques du registre des zones protégées	
Directive concernée : Protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole	
AGR0201	Limiter les transferts de fertilisants et l'érosion dans le cadre de la Directive nitrates
AGR0301	Limiter les apports en fertilisants et/ou utiliser des pratiques adaptées de fertilisation, dans le cadre de la Directive nitrates
AGR0803	Réduire la pression azotée liée aux élevages dans le cadre de le Directive nitrates

Les mesures à mettre en œuvre pour l'atteinte du bon état des masses d'eau souterraines

Alluvions du Gapeau - FRDG343	
Mesures pour atteindre les objectifs de bon état	
Pression à traiter : intrusion salée	
RES0303	Mettre en place les modalités de partage de la ressource en eau
Pression à traiter : Pollution diffuse par les nutriments	
AGR0503	Elaborer un plan d'action sur une seule AAC
ASS0801	Aménager et/ou mettre en place un dispositif d'assainissement non collectif
Pression à traiter : Prélèvements	
RES0301	Mettre en place un Organisme Unique de Gestion Collective en ZRE
RES0303	Mettre en place les modalités de partage de la ressource en eau
Mesures spécifiques du registre des zones protégées	
Directive concernée : Protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole	
AGR0201	Limiter les transferts de fertilisants et l'érosion dans le cadre de la Directive nitrates
AGR0301	Limiter les apports en fertilisants et/ou utiliser des pratiques adaptées de fertilisation, dans le cadre de la Directive nitrates
Directive concernée : Qualité des eaux destinée à la consommation humaine	
AGR0303	Limiter les apports en pesticides agricoles et/ou utiliser des pratiques alternatives au traitement phytosanitaire

Formations variées de la région de Toulon - FRDG514	
Mesures spécifiques du registre des zones protégées	
Directive concernée : Protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole	
AGR0201	Limiter les transferts de fertilisants et l'érosion dans le cadre de la Directive nitrates
AGR0301	Limiter les apports en fertilisants et/ou utiliser des pratiques adaptées de fertilisation, dans le cadre de la Directive nitrates
AGR0803	Réduire la pression azotée liée aux élevages dans le cadre de le Directive nitrates

Alluvions et substratum calcaire du Muschelkalk de la plaine de l'Eygoutier - FRDG205	
Mesures pour atteindre les objectifs de bon état	
Pression à traiter : Pollution diffuse par les nutriments	
AGR0302	Limiter les apports en fertilisants et/ou utiliser des pratiques adaptées de fertilisation, au-delà des exigences de la Directive nitrates
AGR0503	Elaborer un plan d'action sur une seule AAC
AGR0801	Réduire les pollutions ponctuelles par les fertilisants au-delà des exigences de la Directive nitrates
ASS0801	Aménager et/ou mettre en place un dispositif d'assainissement non collectif
Pression à traiter : Pollution diffuse par les pesticides	
AGR0303	Limiter les apports en pesticides agricoles et/ou utiliser des pratiques alternatives au traitement phytosanitaire
COL0101	Réaliser une étude globale ou un schéma directeur portant sur la réduction des pollutions diffuses hors agriculture
COL0201	Limiter les apports diffus ou ponctuels en pesticides non agricoles et/ou utiliser des pratiques alternatives
Mesures spécifiques du registre des zones protégées	
Directive concernée : Protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole	
AGR0201	Limiter les transferts de fertilisants et l'érosion dans le cadre de la Directive nitrates
AGR0301	Limiter les apports en fertilisants et/ou utiliser des pratiques adaptées de fertilisation, dans le cadre de la Directive nitrates

Formations gréseuses et marno-calcaires de l'avant-Pays provençal - FRDG520	
Mesures spécifiques du registre des zones protégées	
Directive concernée : Protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole	
AGR0201	Limiter les transferts de fertilisants et l'érosion dans le cadre de la Directive nitrates
AGR0301	Limiter les apports en fertilisants et/ou utiliser des pratiques adaptées de fertilisation, dans le cadre de la Directive nitrates
AGR0803	Réduire la pression azotée liée aux élevages dans le cadre de le Directive nitrates

Calcaires du Bassin du Beausset et du massif des Calanques - FRDG168	
Mesures spécifiques du registre des zones protégées	
Directive concernée : Qualité des eaux destinée à la consommation humaine	
AGR0503	Elaborer un plan d'action sur une seule AAC

5. Alimentation en eau potable

Source rapport annuel du délégataire 2018

Les chiffres du service :

- 8 863 habitants desservis
- 4183 abonnés
- 3 réservoirs
- Longueur du réseau 70 km
- Rendement du réseau 79,1 %
- Consommation moyenne (l/hab/j) : 152

La ressource en eau

La commune de La Farlède est alimentée en eau potable par deux ressources :

- Le forage des Fourniers, ressource propre de la commune. Cette ressource est de bonne qualité, et permet une production annuelle de l'ordre de 150 000 m³.
- Un achat d'eau traitée à la CCVG. Cette eau provient de la Société du Canal de Provence, et est potabilisée à l'usine de La Colle.

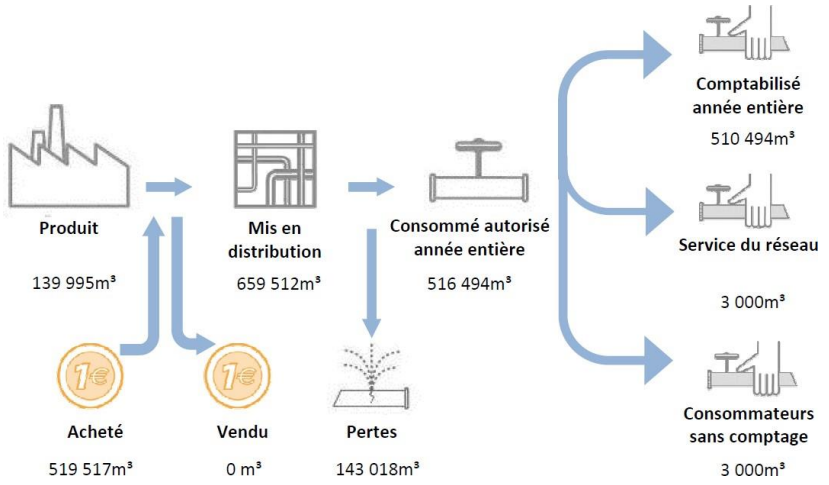
Les installations

Installation de captage	Débit des pompes (m3/h)
UP - Forage les Fourniers	24

Installation de production	Capacité de production (m3/j)
UP - Forage les Fourniers	570
Capacité totale	**570**

Réservoir ou château d'eau	Capacité de stockage (m3)
RES COUDON	1 000
RES GRANDS 1	1 000
RES GRANDS 2	1 000
Capacité totale	**3 000**

Synthèse des flux produits et consommés



Rendement du réseau

Pour l'année 2018, le rapport annuel fait état d'un tassement du rendement du réseau à 79,1 % qui reste au-dessous de l'objectif contractuel de 81%.

Notons toutefois que cette valeur 2018 du rendement de réseau est très nettement supérieure à celle prévue dans le cadre du décret d'application de l'article 161 de la loi de Grenelle II publié le 27 janvier 2012, qui fixe un objectif de rendement minimum pour La Farlède à 69,8%.

LA FARLEDE
VEOLIA
CENTRE PROVENCE
CS 10570
83041 TOULON CEDEX 09
RESEAU EAU POTABLE
PLAN GENERAL
DATE
MODIFICATIONS
ECHELLE : 1/5000
FORMAT : A0
PLAN N°
PG

6. Assainissement et gestion des eaux usées

Le réseau d'assainissement des eaux usées distribue les zones urbaines de la commune. Les zones d'habitat diffus sont faiblement (Les Mauniers) ou pas (Pierrascas) desservies.

La commune s'est engagée dans le développement des réseaux d'eau et d'assainissement sur le secteur des Mauniers.

Cet engagement s'est matérialisé par l'instauration d'une taxe d'aménagement majorée au taux de 20 % (cf. délibération du conseil municipal du 25/11/2013.)

Le village et ses extensions, en rive gauche du ruisseau de Lambert, ainsi que la partie Ouest de la ZI voient leurs eaux usées recueillies gravitairement dans le réseau d'assainissement. Seule une partie de la zone industrielle bénéficie de stations de relevage pour la collecte des eaux usées.

En contrebas de l'autoroute, les eaux usées sont collectées gravitairement au niveau de deux stations de relevage situées dans la ZI de la Grande Tourrache.

Le refoulement des eaux usées se fait dans des canalisations de ø 200 mm en PVC, dans un réseau en gravitaire, de ø 400-500 mm en ciment.

Ce réseau syndical d'une longueur de 62,1 km est relié à la station d'épuration intercommunale située sur la commune voisine de La Crau et gérée par la Communauté de Communes de la vallée du Gapeau.

La nouvelle station d'épuration a été inaugurée le 23 mars 2010. Ce nouvel équipement a été conçu pour répondre aux normes européennes les plus strictes et aux besoins de toute la Vallée du Gapeau à l'horizon 2030 avec une capacité de traitement des eaux usées de 14 000 m^3/jour, soit 80 600 équivalent/habitants (EH). Actuellement la STEP communautaire traite 51 700 EH et présente donc des capacités de traitement suffisantes.

Les élus de la Vallée du Gapeau ont choisi le process de boues activées en aération prolongée, couplé à un traitement tertiaire sur filtre à sable qui permet d'atteindre des performances qui sont encore meilleures que le niveau de rejet qui doit règlementairement être respecté.

La commune de La Farlède présente également un système d'assainissement non collectif géré par la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau depuis 2005. En 2020, le parc d'installations concernées est estimé à 1 542 dont 359 sur le territoire communal.

La société Véolia a diagnostiqué l'ensemble de ces installations et a estimé une conformé de 62% en 2020. Les 136 installations non conformes ne présentent cependant pas de risque avéré de pollution.

Dans le cadre de sa mission, la société Véolia réalise d'une part le contrôle de conception et d'implantation des installations neuves ou réhabilitées (instruction du volet assainissement des permis de construire) et d'autre part, le contrôle de bonne exécution des travaux. Sur La Farlède, 4 instructions ont été permise dont 2 avec un contrôle de bonne exécution en 2020.

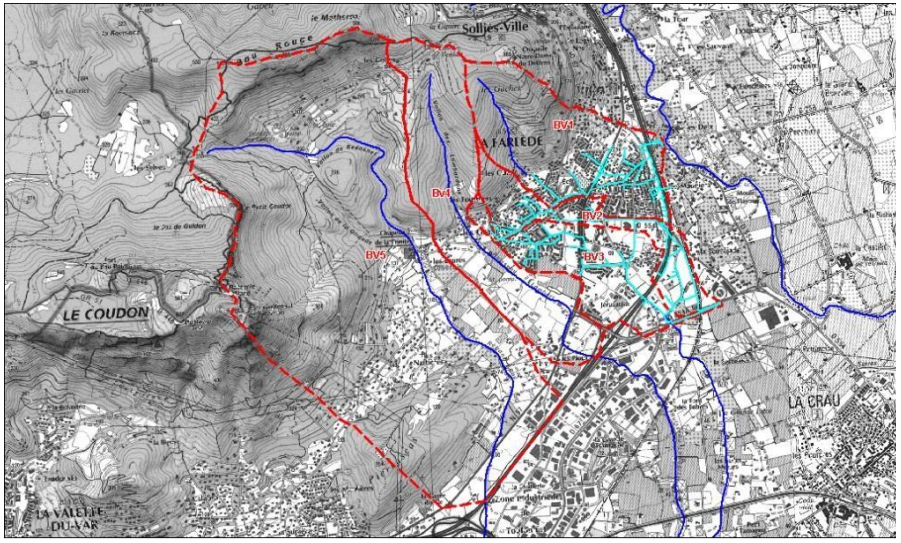
.

LA FARLEDE
VEOLIA
CENTRE PROVENCE
CS 10579
83041 TOULON CEDEX 09
RESEAU EAUX USEES
PLAN GENERAL
ECHELLE : 1/3500
FORMAT : A0
PLAN N°
PG

7. Assainissement et gestion des eaux pluviales

La commune de La Farlède est traversée par un réseau hydrographique de 5 cours d'eau. Les bassins versants rattachés à ces ruisseaux présentent deux grands exutoires :

- le Gapeau à l'ouest (BV1 et 2),
- le réseau de L'Eygoutier au sud (BV 3, 4 et 5).



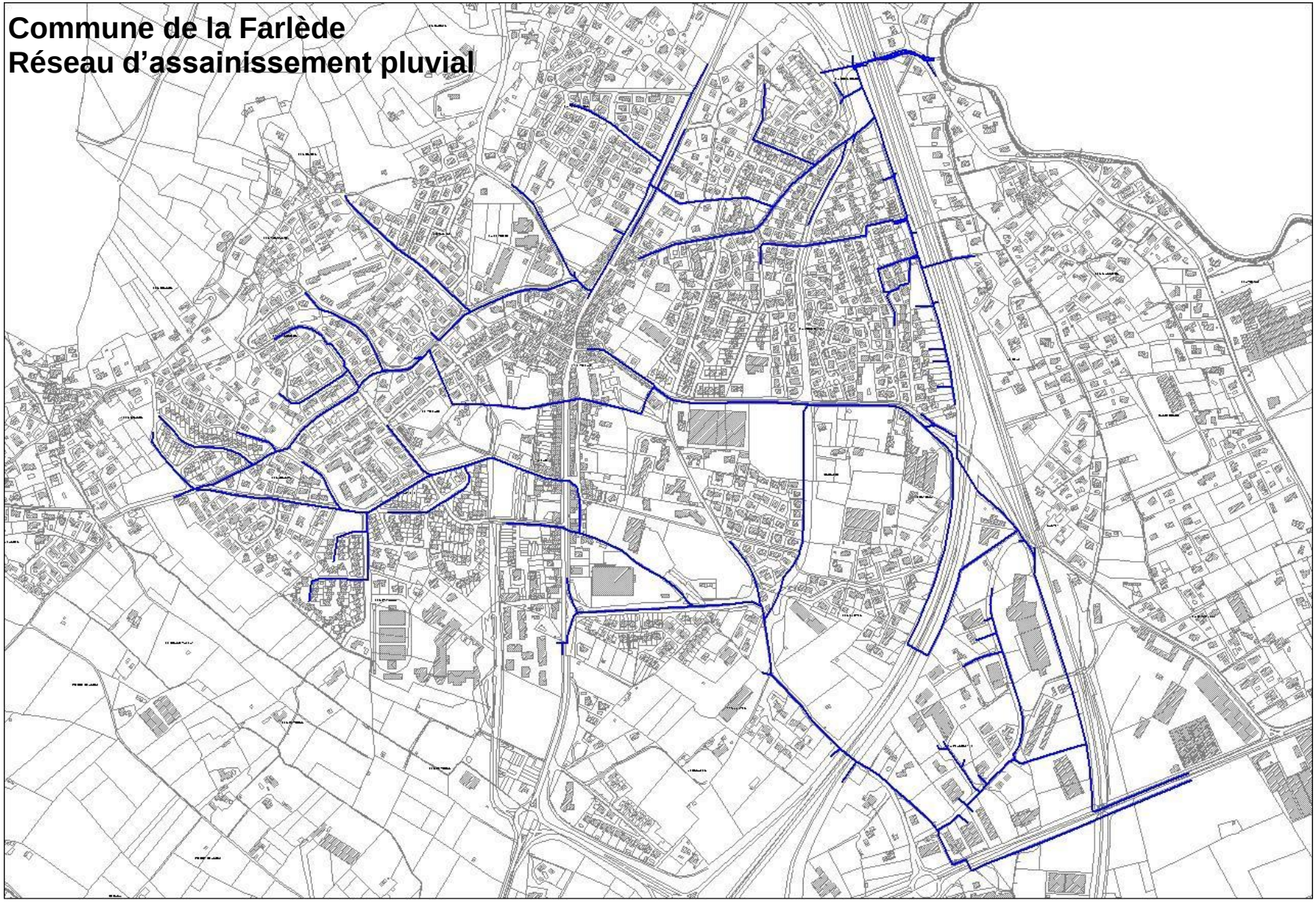
On distingue 2 types de bassins versants :

- un bassin versant à dominance urbaine (BV 2 et 3),
- un bassin versant mixte (BV1, 4 et 5)

Le diagnostic du réseau d'eau pluvial sur les secteurs en étant pourvu est le suivant :

- le Nord du centre-ville (BV1) : secteurs densément urbanisé sur lequel on constate un réseau insuffisant dans la partie amont, sur la partie aval, la modélisation montre que le réseau est suffisant du fait des débordements amont.
- le centre du centre-ville (BV2) : secteurs densément urbanisé sur lequel on constate des réductions de sections (quartier du Village et de Guibaude) et une mise en charge du réseau en aval de l'autoroute malgré des débordements amont.
- le sud du centre-ville (BV3) : le réseau de collecte est correctement dimensionné à l'exception d'une réduction de réseau en aval de la RN 97 qui crée des débordements dans la partie à ciel ouvert du réseau.
- globalement, l'analyse montre que le territoire communal présente une bonne densité de réseau par rapport aux bassins versants drainés. Les solutions de gestion des eaux pluviales sont : l'aménagement de zones de rétention, la reprise localisée de réseau, le doublement de réseau.

Commune de la Farlède
Réseau d'assainissement pluvial



IX. Objectifs énergétiques

1. Cadrage

En Août 2009 la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement a été adopté. Pour la mettre en application, l'article L-100 du code de l'urbanisme a été modifié.

Cet article plaidant pour un développement équilibré des territoires devient plus directif et fixe des objectifs plus nombreux et plus ambitieux pour les collectivités : « Les collectivités harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace afin de préserver les ressources, gérer le sol de façon économe, **réduire les émissions de gaz à effet de serre, réduire les consommations d'énergie**, assurer la protection des milieux naturels, préserver la biodiversité par la restauration et la création des continuités écologiques […] leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement [Art. L-110 CU] ».

Désormais, «*Les collectivités territoriales pourront définir dans leur document d'urbanisme des secteurs dans lesquels l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à l'obligation pour les constructions nouvelles de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées.»* (art. L123-1-5 du Code de l'urbanisme).

- PLU, énergie et secteur résidentiel

Le secteur résidentiel est d'une part fortement consommateur d'énergie et d'autre part rejette une part importante des gaz à effet de serre. Sa forte consommation énergétique est essentiellement due aux constructions d'après -guerre, sur lesquelles aucune norme thermique n'était imposée. Cette période a donc vu apparaître de nombreuses constructions présentant des carences énergétiques, qui importaient peu à l'époque du fait des coûts abordables de l'énergie. Avec l'explosion des prix et leurs fluctuations permanentes dans le contexte actuel, cette forte consommation pose de nombreux soucis (environnementaux, économiques et donc sociaux).

- PLU, énergie et transports routiers

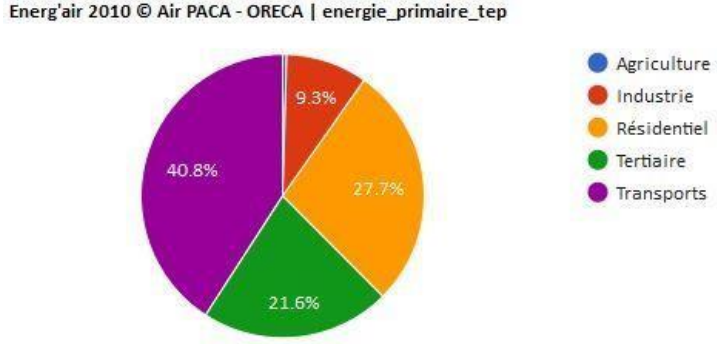
Les modes d'urbanisation de l'après-guerre, desquels sont issues nos villes contemporaines sont fondés sur l'utilisation de l'automobile et ont induit un éclatement fonctionnel des espaces urbains. Tel un cercle vicieux, l'éclatement a renforcé les pratiques de mobilité par l'automobile…

Il convient donc d'explorer les différentes possibilités qu'a l'outil PLU pour maîtriser voire limiter la consommation énergétique des deux composantes primordiales que sont le transport et l'habitat.

2. La consommation énergétique

Source Energ'air PACA 2010 version 2013
La consommation totale d'énergie à La Farlède s'élève à 28 272,01 Tep/an. Conséquence directe de la présence d'un réseau routier dense, le secteur le plus consommateur est le transport, suivi de près par le secteur du résidentiel/tertiaire. Le résidentiel renvoie à l'ensemble des consommations liées à l'habitat (chauffage, refroidissement, électricité, eau chaude…).

Répartition des consommations d'énergie par secteurs

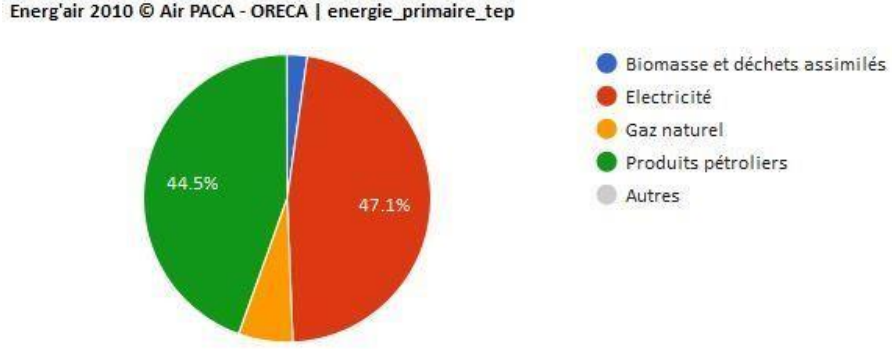


3. L’énergie utilisée

Les produits pétroliers et l’électricité sont les deux types d’énergie les plus utilisées.
Sur les 28 421 TEP/an consommés seuls :

- 12.50 tep proviennent d’une ressource renouvelable : le solaire thermique utilisé dans le secteur résidentiel ;
- 634.42 tep proviennent de la biomasse ou déchets assimilés et sont consommés dans le résidentiel/tertiaire.

Répartition des consommations d’énergie finale par énergie sur le territoire



4. La production d’énergie

Les énergies produites sur le territoire de La Farlède sont égales à 207,38 MWh/an (17.38 tep/an). Cette production d’énergie représente moins de 1% de l’énergie consommée par la commune.

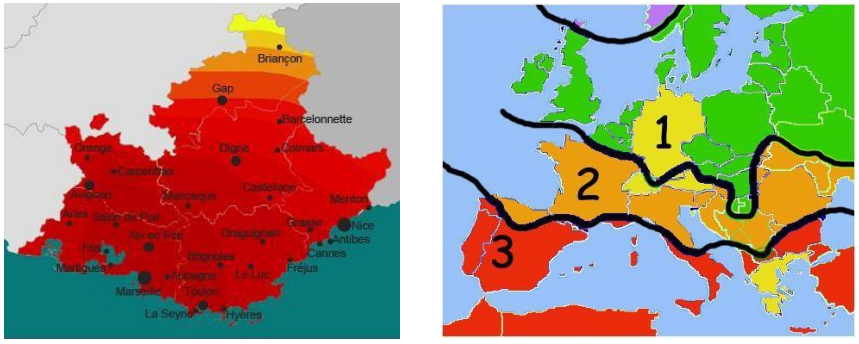
Afin d’améliorer le taux de couverture énergétique de la commune, il convient à la fois de réduire les dépenses d’énergie finale dont la consommation d’électricité grâce à une politique de maîtrise de la demande notamment dans le résidentiel, tout en augmentant la production d’énergie primaire notamment par l’augmentation de la production provenant des énergies renouvelables et locales.

5. Le potentiel de développement des énergies renouvelables

L’énergie solaire

Le climat méditerranéen fait du solaire l’une des énergies renouvelables ayant **le plus fort potentiel de développement dans le sud de la France**. En effet, la commune de La Farlède bénéficie d’une longue période estivale chaude et sèche, avec un ensoleillement très important (entre 2700 et 2850 heures de soleil par an). Elle est localisée en zone 3 d’ensoleillement, zone la plus chaude d’Europe (plus important taux d’ensoleillement). À une échelle plus locale, La Farlède est également située dans la zone la plus ensoleillée de PACA.

Comme l’ensemble du secteur méditerranéen, le potentiel solaire est remarquable avec une irradiation située entre 4.4. et 5.4 kWh/m², soit une productivité entre 500 et 600 kWh/m².



Zones d’ensoleillement. Carte reproduite suivant l’étude « Sun In Action » réalisée par la Fédération Européenne de L’Industrie Solaire. Source : énergie-paca.com

L’énergie solaire peut être valorisée à travers l’implantation de divers dispositifs :

- Les panneaux solaires thermiques peuvent être utilisés pour la production d’eau chaude sanitaire, pour le chauffage des constructions ou encore pour la production de froid. Leur fonctionnement consiste à capter la chaleur d’une partie des rayonnements solaires qu’ils reçoivent (l’autre partie étant réfléchie) et à la transférer à un fluide caloporteur,
- Les panneaux photovoltaïques permettent de produire de l’électricité par conversion de lumière en électricité.

L’énergie éolienne

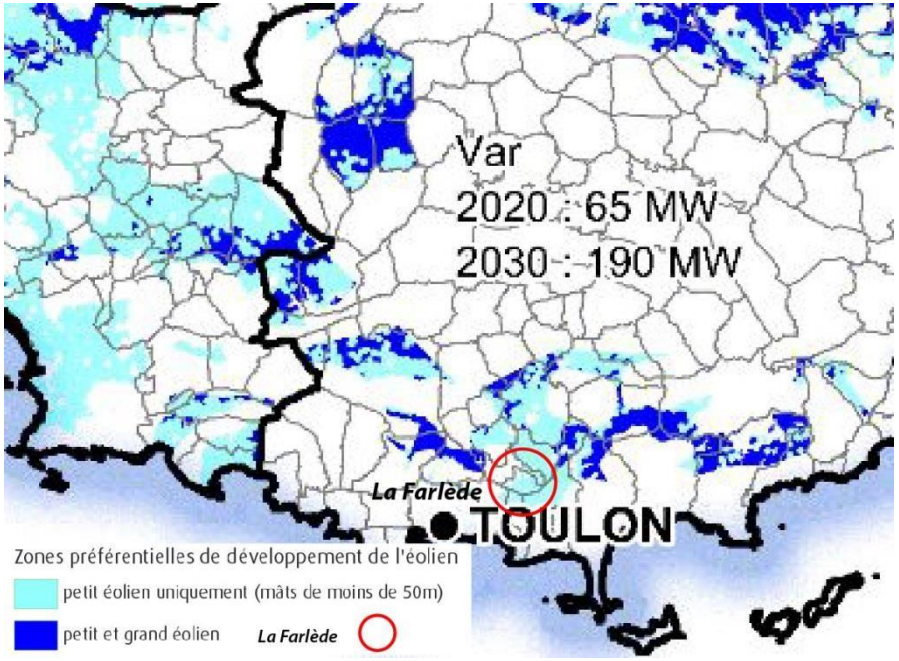
Le schéma régional éolien (SRE) de Provence-Alpes-Côte d'Azur définit plusieurs zones, dont :

- **des zones préférentielles pour le petit éolien**, définies comme la partie des zones favorables non concernée par une sensibilité paysagère majeure, un site inscrit, un Natura 2000 …
- **des zones préférentielles pour le grand éolien**, définies comme la partie des zones préférentielles pour le petit éolien éloignées de plus de 500m de toute habitation.

Le schéma régional éolien (SRE) définit des objectifs chiffrés de développement par grand territoire. L’objectif régional ainsi défini est réparti entre 7 zones géographiques : Vallée du Rhône, Camargue, Plateau d’Albion, Hautes-Alpes, Moyenne Durance, Var, Préalpes du Sud. Cette répartition tient compte :

- des surfaces identifiées dans la zone préférentielle pour le grand éolien dans chacune des zones
- du gisement éolien
- des dynamiques de prospections identifiées sur les territoires des capacités de raccordement électrique

La Farlède est située dans une zone préférentielle de développement du petit éolien.



La biomasse

La biomasse, c'est la fraction biodégradable des produits, déchets et résidus provenant de l'agriculture (substances animales et végétales), de la sylviculture et des industries connexes ainsi que la fraction biodégradable des déchets industriels et municipaux.

Le chauffage par la biomasse est un procédé en pleine expansion, qui permet de subvenir aux besoins en chaleur tout en valorisant des déchets de l'agriculture ou de la sylviculture. Ce procédé permet aussi d'avoir un bilan carbone nul, le carbone rejeté lors de la combustion ayant été absorbé par le végétal durant sa croissance. D'autre part, la valorisation de la biomasse agricole et forestière est un enjeu économique pour les filières.

Une étude du gisement disponible pour la valorisation énergétique de la biomasse en PACA a été réalisée en 2009.

La région est une des plus boisée de France avec un fort potentiel d'exploitation pour la filière énergétique, en cours de développement. Elle constitue donc l'une des énergies au plus fort potentiel de développement sur le territoire régional.

Départ.	Volume théorique non exploité (m³/an)	Volume théorique mobilisable (m³/an)	Bois-énergie théorique mobilisable (MWh/an)	Bois-énergie théorique mobilisable (Tep/an)
04	234 000	175 500	400 000	34 000
05	203 000	152 250	350 000	32 000
06	233 000	174 750	400 000	34 000
13	58 000	43 500	100 000	9 000
83	168 000	126 000	300 000	26 000
84	68 000	51 000	100 000	9 000
Total	**964 000**	**723 000**	**1 650 000**	**144 000**

Potentiel de bois mobilisable, Synthèse des gisements de bois disponibles pour une valorisation énergétique en Provence-Alpes-Côte d'Azur.

5 Diagnostic territorial

Chapitre 3 : Diagnostic territorial

I. Fonctionnement urbain

1. Historique

En avril 1799, « Solliès la Haute Ville » dont le village historique a été édifié à l'époque gallo-romaine sur un éperon rocheux dominant la vallée du Gapeau, se sépare en 4 communes, dont La Farlède, implantée dans la plaine agricole, entre le massif du Coudon et le Gapeau.

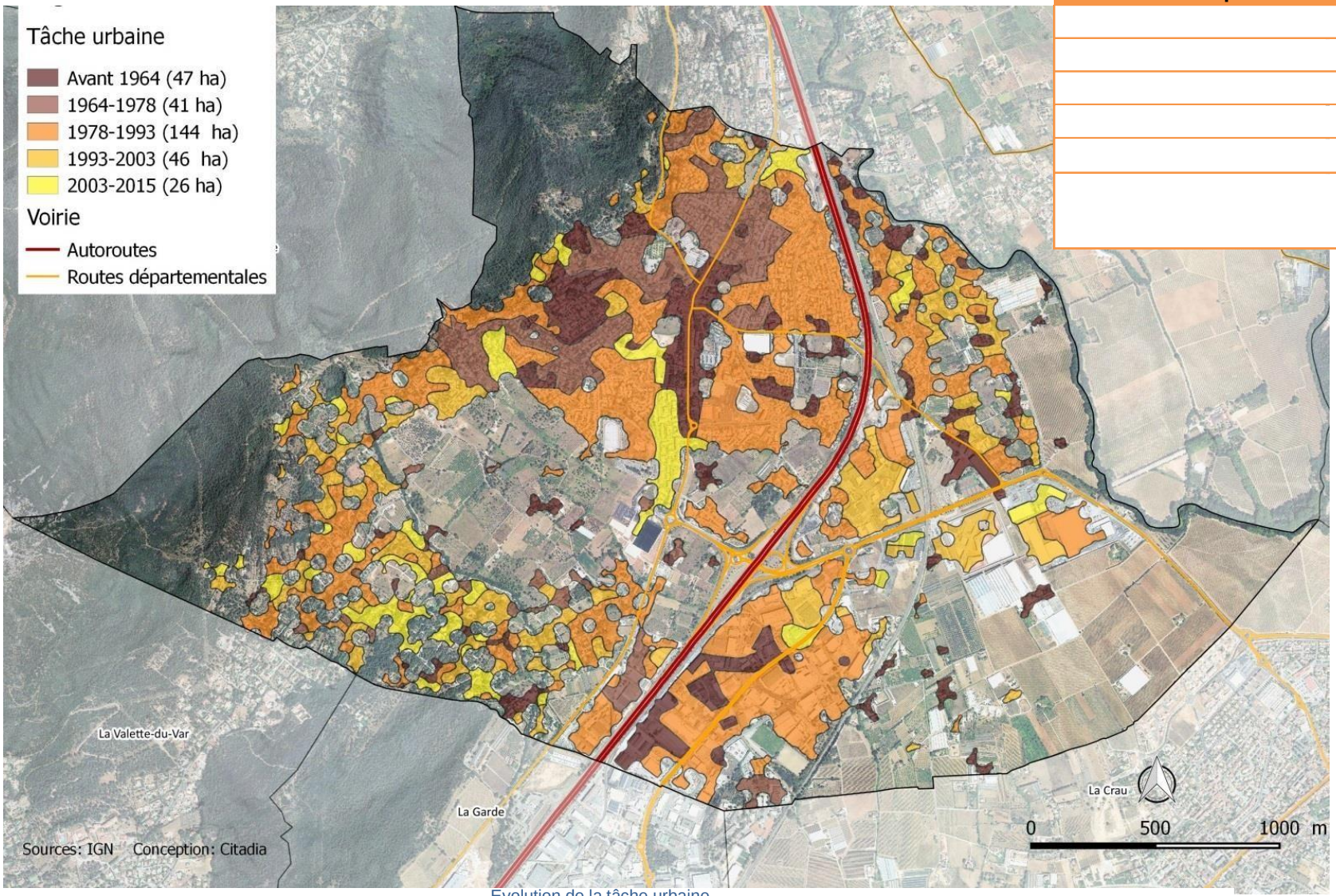
La commune de la Farlède s'est ensuite développée dans la plaine agricole du Gapeau, entre le cours d'eau Regana au Sud, le cours d'eau du Gapeau à l'Est, et les reliefs boisés du massif du Coudon à l'Ouest qui domine la commune. Le centre ancien s'est ainsi développé de façon linéaire dans un axe Nord-Sud, autour de la Rue de la République ou RD 97, ancienne route nationale.

Source : Archives municipale, 1920

2. Evolution de l'enveloppe urbaine

Le territoire communal est également fortement marqué par le développement de zones d'activités implantées au sud du territoire, se prolongeant sur les territoires communaux de La Garde et La Crau.

Période	Nombre d'hectares urbanisés pendant la période	% par rapport à l'enveloppe bâtie actuelle



Evolution de la tâche urbaine

3. Morphologie urbaine et typologie du bâti

Différentes formes urbaines sont à distinguer sur la commune :

- Le noyau ancien du centre-ville et les hameaux historiques
- les extensions urbaines
- les zones d'activités

3.1. Le noyau ancien et les hameaux historiques

Le noyau urbain historique s'est bâti autour de la RD97 (ou avenue de la République en zone urbaine) orientée selon un axe Nord-Sud, dans la plaine agricole du Gapeau entre le Gapeau et les reliefs du Coudon. La morphologie urbaine historique est donc linéaire, de type village-rue.

Morphologie urbaine du centre-village historique
Soure : géoportail

Ce noyau dense et ancien s'étend le long de cette voie structurante au Nord jusqu'au cimetière, et au sud jusqu'à la rue du Partégal. Ce patrimoine ancien s'étend également vers l'ouest autour de certaines rues et ruelles, comme la rue Victor Hugo, la rue du 4 septembre ou encore la rue des Guiols.
La densité urbaine de ce secteur est d'environ **100 logements/ha.**

La place de la Liberté située à proximité immédiate de la mairie crée une respiration au cœur de ce tissu dense. L'espace de stationnement situé au Nord de la rue de la Gare propose une offre de stationnement à proximité du cœur de ville, renforcée par les espaces de stationnement situés près de la salle des fêtes et à l'est de la rue Carnot.

Le front bâti (R+1 à R+2) marque l'alignement sur rue, ménageant dans certains cas des jardins à l'arrière des parcelles. Beaucoup de rez-de-chaussée donnant sur la RD97 sont commerciaux.

En complément de ce noyau villageois se sont développés cinq hameaux, dont quatre se sont implantés en piémont du Mont Coudon à savoir :

- le hameau des Laures,
- Le hameau des Grands,
- Le hameau des Fourniers,
- Le hameau des Guiols.

Hameau des Grands
Source : Géoportail

Le hameau des Mauniers s'est développé dans la plaine, en bordure du Gapeau, dont la puissance hydraulique était exploitée dans l'activité agricole.

Hameau des Grands
Source : Géoportail

3.2. Les extensions urbaines

Autour de ces noyaux villageois s'est ensuite développée une urbanisation fortement consommatrice d'espace.
Les extensions urbaines se sont réalisées de façon organisée (opérations d'habitat groupé et individuel de type lotissements) et de façon diffuse.
Le style architectural est de type néo-provençal, présentant des tuiles canal et le crépis comme matériaux de façade.

3.2.1. Les extensions urbaines par les opérations d'habitat groupé et collectif

Les opérations groupées forment un tissu d'une densité intermédiaire composé de pavillons mitoyens, dans lequel les circulations piétonnes sont anticipées et rendues possibles par des aménagements.

La densité urbaine de ce secteur est d'environ **50 logements/ha.**

Petits collectifs
Source : Géoportail

Lotissement groupé
Source : Géoportail

3.2.2. Les extensions urbaines par les opérations d'habitat individuel

Les extensions urbaines réalisées par des opérations d'habitat individuel forment un tissu plus lâche et moins structuré, où le modèle pavillonnaire en R+1, implanté en cœur de parcelle, prédomine.
Ces zones résidentielles fonctionnent de façon relativement autonome : les voies publiques ou privées de desserte sont parfois fermées, et se terminent très souvent en impasses non perméables même pour les modes doux. Cette organisation spatiale sépare ces zones d'habitat du centre-ville, à la fois en termes de connexion physique mais aussi sensible. La densité urbaine de ce secteur est d'environ **15 logements/ha.**

Tissu résidentiel résultant d'opérations d'habitat individuel
Source : Géoportail

3.2.3. L'urbanisation diffuse

L'extension de la tache urbaine par l'habitat diffus s'est développée en périphérie de la ville (sud-ouest vers le massif du Coudon par exemple), mais aussi par une implantation résidentielle au cœur de la vallée agricole située à l'est de la ville. Ce tissu s'organise autour d'une trame viaire principale héritée d'anciens chemins ruraux, sur lesquels se greffent de nombreux accès privatifs ou dessertes en impasses. Cette urbanisation consommatrice d'espace participe à la banalisation du paysage et à l'appauvrissement écologique de l'environnement, et complexifie l'exercice de l'activité agricole. La densité de ce secteur est de **5 à 10 logements/ha.**

Tissu diffus qui s'étend sur les terres agricoles
Source : Géoportail

3.3. Les zones d'activité

Les différentes zones d'activité concentrées au sud de la ville, de part et d'autre de l'autoroute A 57, en continuité partielle avec le tissu économique des communes de La Garde et La Crau, présentent un tissu caractéristique des zones économiques d'entrée de ville. Disposant d'une très bonne accessibilité routière mais aussi d'une grande visibilité grâce à l'interface avec l'autoroute, la zone d'activité constitue un tissu hétérogène relié par un réseau viaire qui manque de continuité, et présente des surfaces de stationnement mutualisables.

Tissu économique de zone d'activité de la commune
Source : Géoportail

II. Infrastructures et mobilités

1. Le réseau viaire

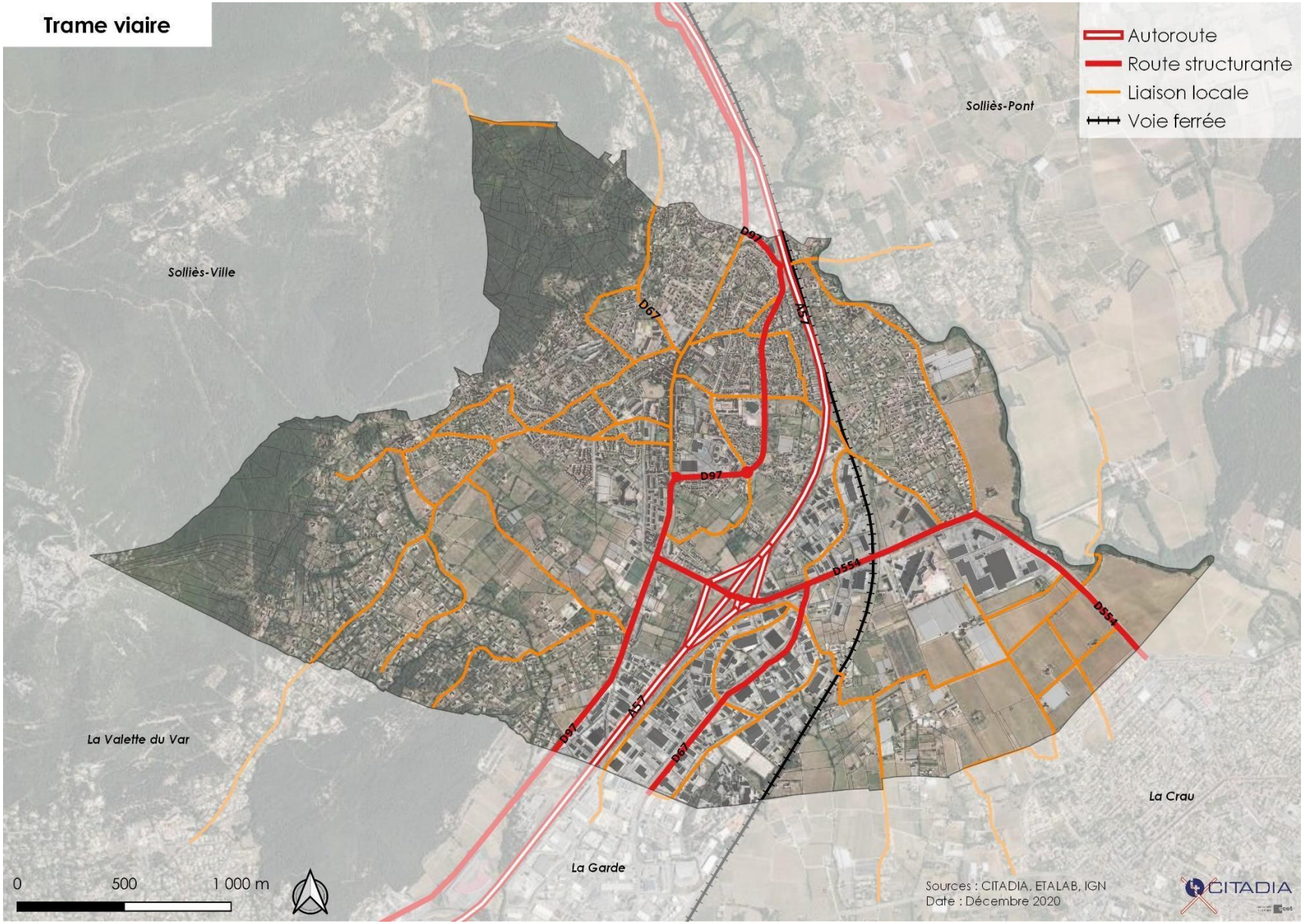
Le territoire de La Farlède est traversé dans un axe Nord-Sud par l'A57, reliant Toulon à l'A8. Un échangeur est présent sur le territoire, à savoir la sortie n°6 « La Farlède ». Au sud de la commune, l'autoroute A57 se dédouble vers Hyères par l'A570.

Le réseau départemental maille le territoire, articulé autour de la RD97 reliant Toulon au Sud au Luc en Provence. Le village de La Farlède s'est historiquement construit autour de cet axe, devenu avenue de la République dans la traversé du centre.

A l'Est de la RD 97, le territoire est desservi dans un axe Est-Ouest par la D558 au Nord, la D2554 au niveau du cœur de ville et la D554A au Sud reliant la commune à La Crau. La RD67 dessert principalement la zone d'activité dans sa partie sud, et constitue l'unique axe reliant La Farlède à Solliès-Ville dans sa partie Nord.

Le contournement du centre-ville est possible en empruntant la D2554 (ou rue des Poiriers), parallèle à la RD97 entre le rond-point de la 1ère division Française Libre au Sud et le carrefour entre la RD97 et la D558. Aujourd'hui, la traversée du centre-ville est problématique à cause d'un trafic important, renforcé par des flux parasitaires liés à la présence de l'échangeur autoroutier au sud du centre-ville. La place du piéton sur cette artère du centre-ville en est donc réduite, au détriment de la vie « de village » et d'un fonctionnement optimal de cette centralité.

Dans les quartiers périphériques, le tissu viaire est peu perméable, puisque les espaces résidentiels sont desservis par des voies en impasse qui se raccordent au réseau secondaire sans permettre de liaisons inter-quartier.


Trame viaire
Autoroute
Route structurante
Liaison locale
Voie ferrée
Solliès-Pont
Solliès-Ville
La Valette du Var
La Garde
La Crau
D97
D67
A57
D554
0
500
1 000 m
Sources : CITADIA, ETALAB, IGN
Date : Décembre 2020
CITADIA

2. L’offre de stationnement

La commune dispose en 2015 d’un parc de 1399 places aménagées, composé de :

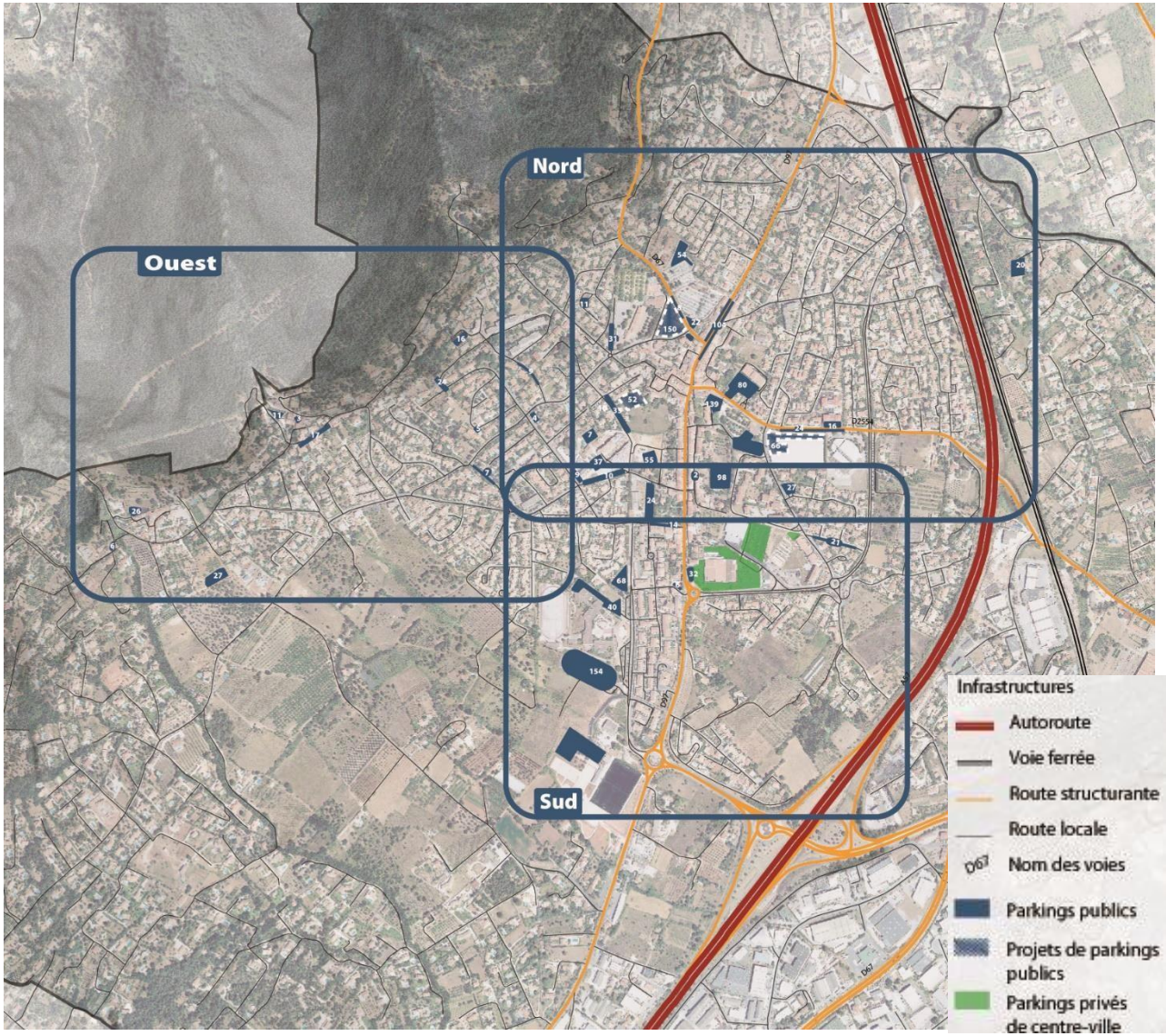
- 1095 places classiques
- 180 places destinées au stationnement temporaire à proximité de l’hyper centre (zone bleue)
- 51 places réservées aux handicapés
- 2 places réservées pour les taxis

Cette offre à la fois importante et bien répartie (artères, équipements, centre-ville) semble adaptée à la demande.

La vile poursuit le développement de son offre de stationnement en lien avec la concrétisation de ses projets urbain. Le financement est partiellement financé depuis novembre 2015 par l’application d’une Taxe d’Aménagement Majorée (TAM) sur l’hypercentre ville (une partie de la zone UA).
Ainsi, différents parkings sont en projet, pour un nombre de places projeté de 322 places.

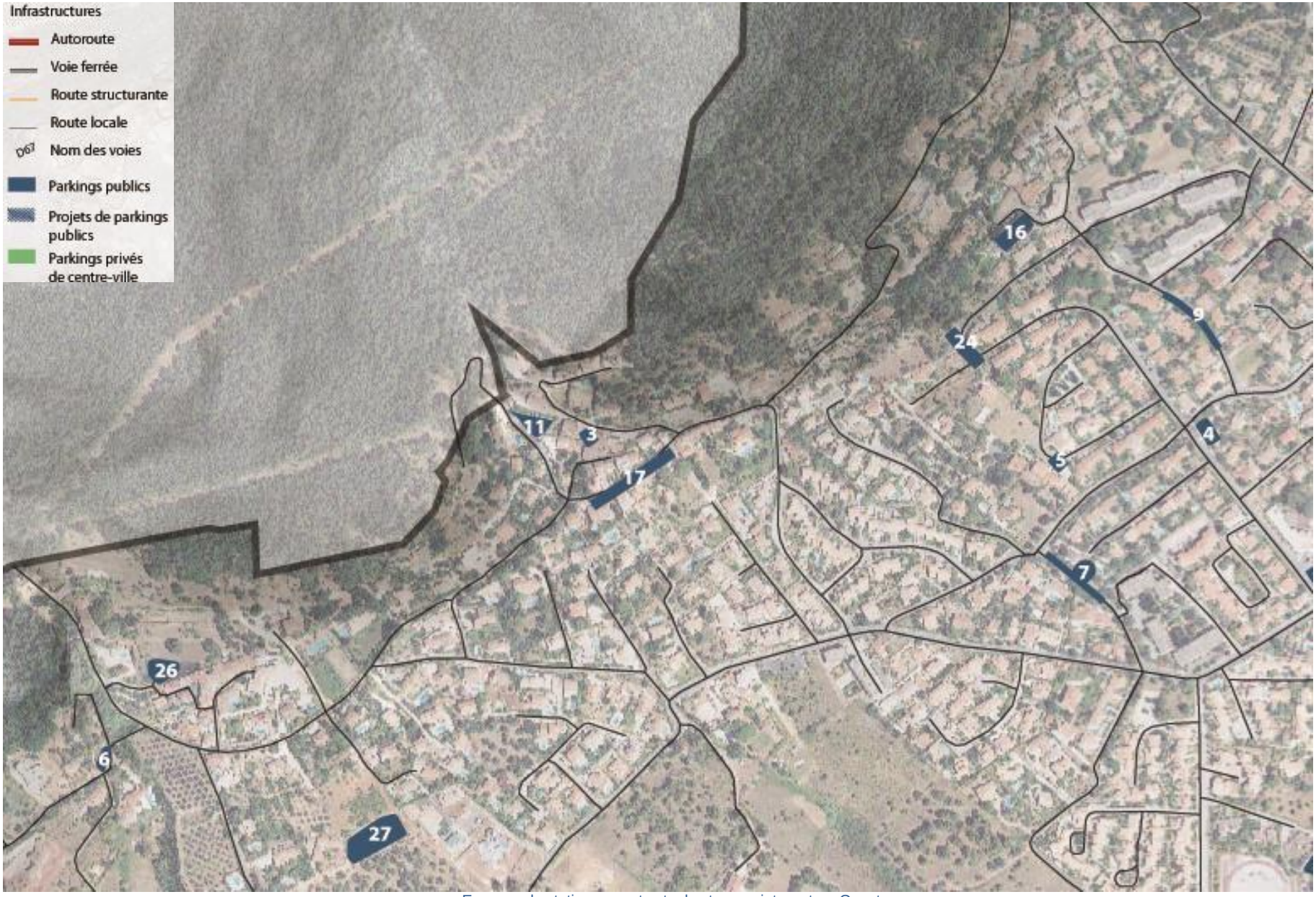
- Gensollen (150 places)
- Centralité phase 2 (52 places)
- Centralité tranche 2 (30 places)

Dans la zone d’activités, de nombreux espaces de stationnements sont disponibles.

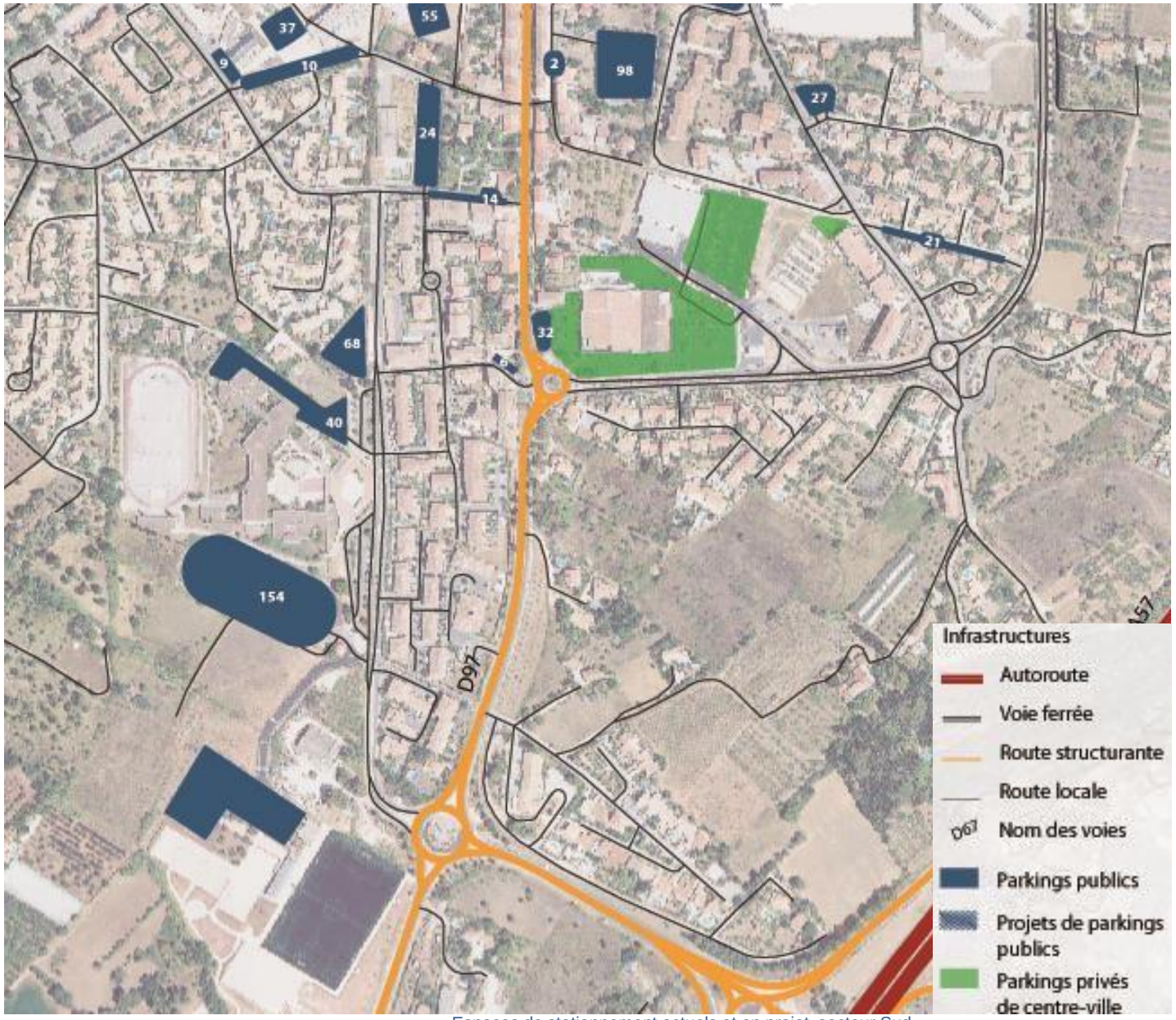


Répartition des parkings sur la commune

Espaces de stationnement actuels et en projet, secteur Nord



Espaces de stationnement actuels et en projet, secteur Ouest



Espaces de stationnement actuels et en projet, secteur Sud

3. Le réseau de transports en commun

La commune est située à seulement 20 km de l'aéroport Toulon-Hyères. Elle est également traversée par la ligne ferroviaire Marseille-Toulon-Les Arcs Darguignan, mais ne dispose pas aujourd'hui de gare en fonctionnement. La gare la plus proche en activité se situe sur cette même ligne, à Solliès-Pont.

La commune de la Farlède étant concernée par le tracé de principe de la future Ligne Nouvelle PACA (ambition de long terme dont l'objectif est le doublement de la ligne existante), l'Etat encourage la réouverture de la halte ferroviaire historique (Porter à connaissance relatif à la SNCF).

La commune s'insère dans le réseau ZOU (13 lignes) qui dessert différents arrêt sur le territoire. Pour les bus desservant l'échelle départementale, les arrêts desservis se situent sur l'axe Nord -Sud de la RD97. Les arrêts sont, du Nord au Sud, principalement : auberge des oliviers, La Carthage, Eglise, La Poste Jerusalem.

Les lignes concernées sont :

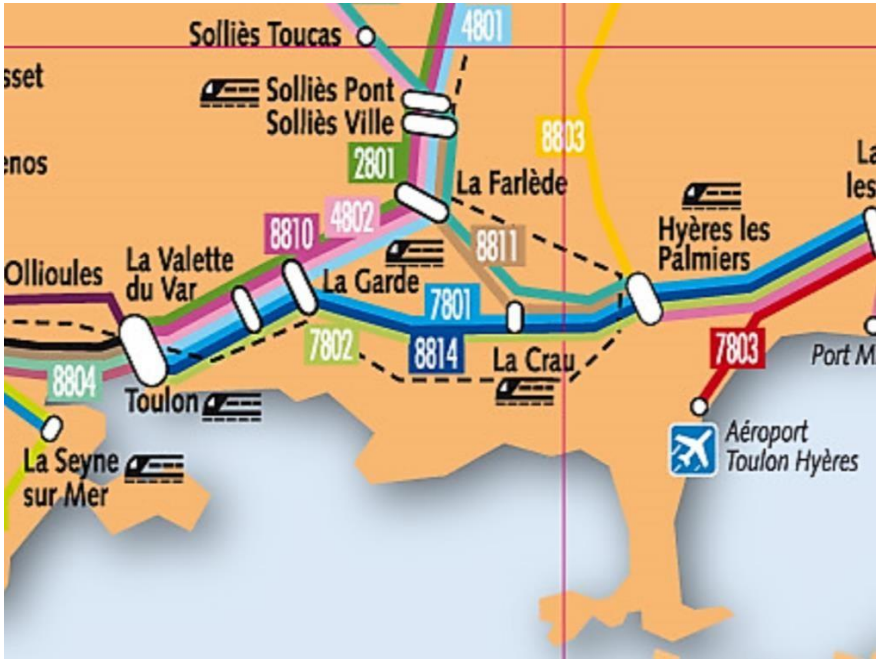
- Ligne 2801 - DRAGUIGNAN – TOULON
- Ligne 2821 - LE LUC – TOULON
- Ligne 4801 - BRIGNOLES - TOULON (Les arrêts point infos et Gay Lussac sont également desservis)
- Ligne 4802 - ST MAXIMIN - TOULON (Les arrêts centre pénitentier, point infos et Gay Lussac sont également desservis)
- Ligne 4830 - MEOUNES - LA GARDE (Les arrêts La Carthage et La Poste ne sont pas desservis)
- Ligne 8810 - COLLOBRIERES - TOULON (Les arrêts centre pénitentier, point infos et Gay Lussac sont également desservis)
- Ligne 8811 - SOLLIES PONT - HYERES (gares habituelles + centre pénitentier)
- Ligne 8821 - MEOUNES - HYERES
- Ligne 8854 - LA FARLEDE - CUERS (Seuls les arrêts Jérusalem et Eglise sont desservis)
- Ligne 8857 - CUERS - LA CRAU L'arrêt de la Poste n'est pas desservi.

Pour les bus adaptés à une desserte intercommunale, les arrêts sur le territoire sont plus nombreux, et s'inscrivent également dans un axe Est-Ouest :

- Ligne 8855 - SOLLIES VILLE - LA FARLEDE (11 arrêts sur le territoire communal)
- Ligne 8859 - LA FARLEDE - LA FARLEDE (16 arrêts sur le territoire communal)

La commune dispose en outre d'une ligne gérée par le Conseil départemental et qui dessert l'école maternelle Marie Curie, l'école primaire Jean Monnet, l'école primaire Jean Aicard, et l'école Marius GENSOLLEN

La Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau (CCVG) est responsable de la compétence des transports scolaires. Elle a mis à disposition un bus de 39 places pour transporter chaque soir les élèves des écoles vers l'accueil de loisirs.



Réseau ZOU

4. Les modes doux

4.1. Pratique quotidienne

La commune dispose de zones semi piétonnes dont la présence encourage la pratique des déplacements non motorisés. De plus, des passages historiques dans le bâti favorisent la perméabilité du tissu urbain de cœur de ville, et donc l'efficacité de ces modes de déplacements
Les différents cheminements piétons existants permettent de mailler l'espace et de proposer une offre alternative et efficace à l'emploi d'une voiture individuelle, notamment lorsqu'ils relient des équipements tels que la mairie et le stade Leo Lagrange.
Néanmoins, ces cheminements manquent de continuité, ce qui nuit à leur usage. De plus, des liaisons entre les quartiers et le centre-ville, mais aussi inter-quartiers sont à développer, afin de rendre le tissu urbain plus poreux.

Des zones semi-piétonnes qui favorisent les modes doux
Source : Ville de La Farlède

Cheminements piétons permettant des connexions facilitées

4.2. Pratique touristique

La commune s'inscrit également dans les cheminements doux à plus large échelle, principalement orientés vers le tourisme. Ainsi, le 13ème Circuit de cyclotourisme du CG83 dit « Le massif de Siou Blanc » passe par la Farlède (par la RD97).

III. Equipements et services publics

1. Equipements administratifs

Les équipements administratifs sont situés proches du centre ancien, et à proximité de la RD97. Ainsi, la Mairie est située sur la Place de la Liberté. L'accessibilité de ces services administratifs est donc facilitée.

2. Equipements liés à la petite enfance, équipements périscolaire, scolaire et enseignement supérieur

Le territoire communal comporte différents équipements à destination des publics scolaires et de la petite enfance. Ces équipements sont situés à proximité du centre ancien.

Petite enfance et périscolaire
On peut répertorier la crèche associative "Crech'N'Do" qui dispose de 40 places entre crèche et halte-garderie En termes d'offre périscolaire le territoire communal comporte un centre aéré, « L'accueil de loisirs », ainsi que « La maison des jeunes » pour les 14-19 ans.

Offre scolaire : écoles maternelles et élémentaire
Le territoire propose deux écoles maternelles et deux écoles élémentaires, qui totalisent 763 élèves (2019)

- L'école maternelle Marie Curie qui dispose de 3 classes de petite, moyenne et grande section, soit environ 83 élèves ;
- L'école maternelle Marius Gensollen qui comporte 8 classes et plus de 220 enfants ; Un projet portant sur la fermeture de cette école sur ce site (remplacée par un espace de stationnement) en parallèle de l'ouverture de deux groupes scolaires dans la zone du Grand Vallat – Stade.
- L'école élémentaire Jean Aicard qui accueille 330 enfants en 13 classes ;
- L'école élémentaire Jean Monnet qui accueille 130 élèves répartis en 5 classes.

Un projet de nouvelle école est à l'étude pour remplacer la maternelle vieillissante. La fréquentation scolaire est en hausse de 3% (700 nouveaux inscrits), ce qui a nécessité l'ouverture de classes.
Afin d'assurer une offre de restauration à ces publics, la commune dispose en parallèle de ces équipements d'une cantine scolaire qui totalise 580 repas chaque jour.

Collège
Enfin, la commune accueille également sur son territoire un collège, « André Malraux » situé au sud-ouest du centre-ville, à proximité de la médiathèque et de la RD 97.

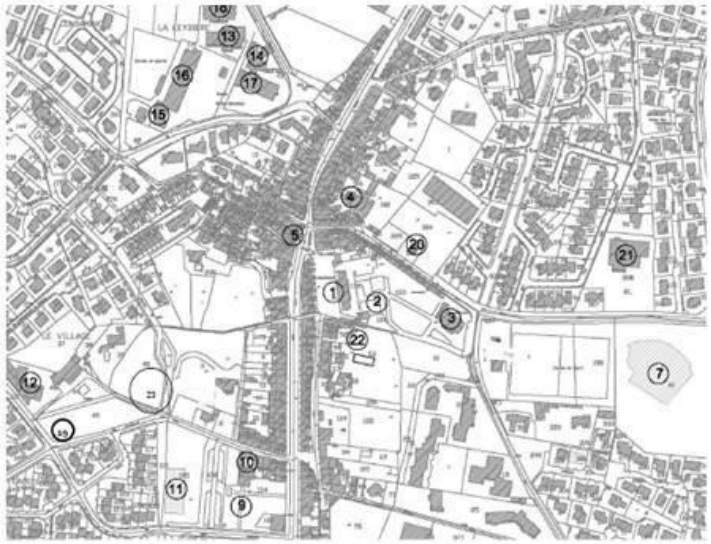
Enseignement supérieur
Le lycée « la Tourrache », quoique n'appartenant pas au périmètre administratif de la commune, se situe à la frontière communale sud et dispense une formation aux métiers du design et de l'entreprise.

3. Equipements sportifs, culturels et de loisirs

Une salle omnisports François Pantalacci (équipement d'intérêt intercommunal) est implantée entre la RD97 et le contournement du centre-ville (RD2554). Cette salle est complétée par un roller park, et un skate park. Initialement en cœur de ville, le stade Léo Lagrange a été déplacé dans le nouveau complexe sportif créé en entrée de ville et regroupant le stade et les boulodromes.

En complémentarité de ce pôle a été inaugurée en 2014 la Maison de la jeunesse et des sports « Charles Rodolphe ». Cet équipement implanté en face du gymnase François Pantalacci est venu renforcer l'offre présente sur ce pôle d'équipements.
Une salle des fêtes à proximité immédiate de la Mairie est également à disposition des habitants et association. Des projections de film y sont réalisées de façon bimensuelle. Une salle des associations est en projet sur la commune (au coeur du projet de centralité).
La médiathèque « Eureka » dont l'existence est récente (2005) propose une offre diversifiée et attractive. Son implantation dans le centre ancien le long

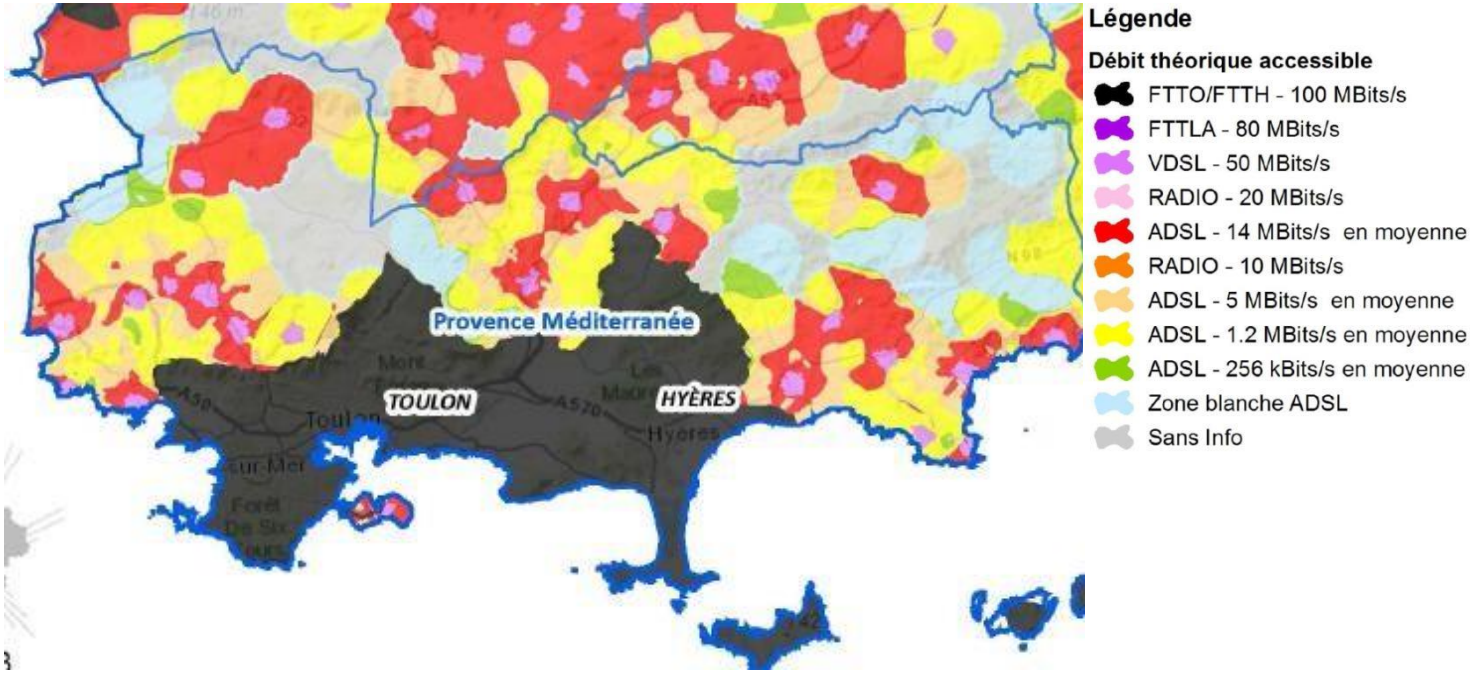
de la RD97 lui confère une lisibilité sur le territoire. Un musée de l'école publique complète cette offre culturelle.
En parallèle de ces équipements, le territoire est maillé de nombreuses associations culturelles et sportives qui renforcent l'offre communale.



Repère	Bâtiments	Usage	Capacité	Observations
N°1	MAIRIE		300 PERS MAXI	BAT R+1
N°2	SALLE POLYVALENTE	SALLE DE REUNION	50 PERS	BAT R+1 SALLE+ SANITAIRES
N°3	SALLE DES FETES		301 à 700 pers	BAT R+1
N°4	LOCAL TUILERIE(ARCHIVES)	SALLE DE REUNION	20 pers	BAT R+1 60M2 SALLE+SANITAIRES
N°5	EGLISE	LIEU DE CULTE	300PERS	
N°7	GYMNASE		301 à700 pers	salles1500m2 R+1 sanitaires avec douches
N°8	Centre Technique Municipal	Administratif/ technique		salles+sanitaires avec douches
N°9	SALLES DES MARIAGES	SALLE DE REUNION+EXPO		2 SALLES+SANITAIRES
N°10	LOCAL PAGES	SALLE DE REUNION	20 PERS	1 SALLE+ SANITAIRES
N°11	MEDIATHEQUE	EXPO+SALLE		2salles+sanitaires
N°12	CENTRE AERE		225PERS	salles77m2+76m2+83m2+ sanitaires
N°13	RESTAURANT SCOLAIRE		301 à 700 PERS	310Places assises 540 repas+15personnels
N°14	PERISCOLAIRE	accueil enfants	50pers	50pers salle+sanitaires
N°15	JEAN MONNET	ETABLISSEMENT SCOLAIRE	156 PERS	R+1 SALLE+SANITAIRES
N°16	JEAN AICARD	ETABLISSEMENT SCOLAIRE	283 PERS	R+1 SALLE+SANITAIRES
N°17	GENSOLLEN	ETABLISSEMENT SCOLAIRE	215 PERS	SALLES+ SANITAIRES
N°18	MARIE CURIE	ETABLISSEMENT SCOLAIRE	95 PERS	RDC SALLES+SANITAIRES
N°19	CRECHE		59 PERS	200 M2 SALLE+SANITAIRES
N°20	LOCAL C.O.F	SALLE DE REUNION	10 PERS	20M2
N°21	Salle des associations sportives et de la jeunesse	PRATIQUE SPORTIVE ET PIJ	221 PERS	470 m²
N°22	MAISON DU COMBATTANT	SALLE DE REUNION	15 PERS	20 M2
N°23	Salle des associations	SALLE DE REUNION + HALLE EXPO + GRANDE SALLE	200 PERS	600 m²
HORS PLAN	COMPLEXE SPORTIF	PRATIQUE SPORTIVE	1500 PERS	Aires de jeux / Vestiaires / bureau

4. Equipement numérique

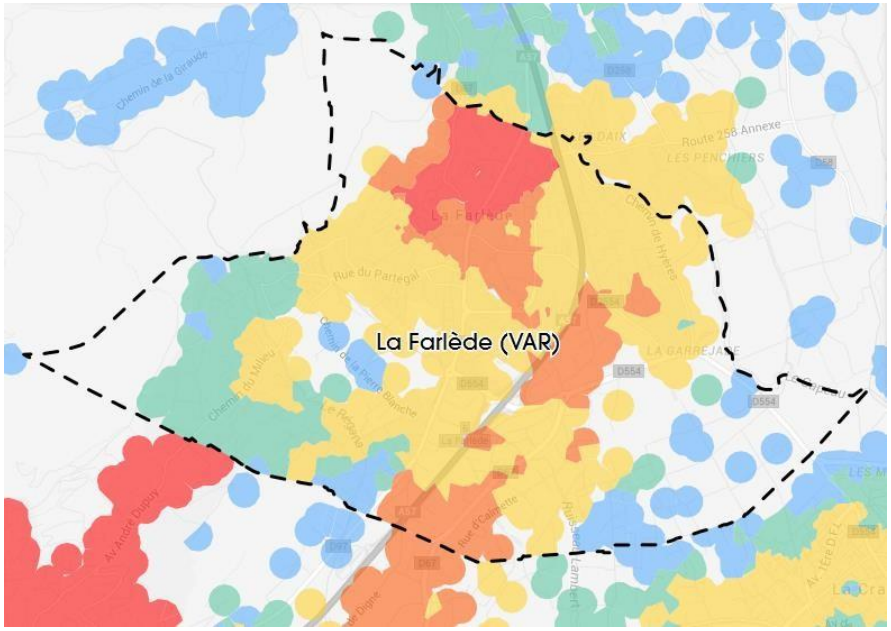
Les Technologies de l'Information et de la Communication (TIC) constituent aujourd'huiun enjeu de développement en termed'attractivité résidentielle et économique du territoire ainsi que de compétivité desentreprises. Leur place a été mise en valeur par le Schéma Départemental Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN 83), qui établit une stratégie de déploiement des réseaux.
Le département du Var est déjà largement couvert par les différents réseaux. Ainsi, 99,5% de la population du département est desservie le réseau de téléphonie mobile. En ce qui concerne le réseau de haut débit, ce sont respectivement 99,1% de la population, 98,6% des administrations et 98,8% des entreprises qui y sont éligibles (données de l'Observatoire des Territoires).



Couverture des hauts et très hauts débits prévisionnels des opérateurs privés 2020 – SDTAN83

Au sein du territoire du SCoT Provence Méditerranée auquel La Farlède appartient, le SDTAN a identifié un taux de dégroupage des lignes de 98%, ce qui en fait le premier territoire du département. Ce taux élevé est révélateur de l'intérêt que portent les fournisseurs d'accès à Internet au territoire. Ainsi, sans intervention départementale, la couverture prévisionnel des opérateurs privés à l'horizon 2020 est de 100 Mbits/s sur cette partie du territoire.

Le SDTAN n'a donc pas inclus cette zone dans son phasage d'extension des réseaux numériques, car il est déjà conventionné pour une desserte optimale. La commune de la Farlède devrait bénéficier d'une couverture numérique avec débit théorique accessible de 100 Mbits/s d'ici à 2020.
Sur le territoire communal 91,8% des logements et locaux professionnels ont accès à un débit supérieur à 8 Mbit/s (données : Observatoire France Très Haut Débit) ; le haut et le très haut débit sont bien déployés. 15% des foyers et locaux professionnels bénéficient ainsi d'un débit supérieur à 100 Mbit/s.
A l'inverse,6,6% ont un débit compris entre 3 et 8 Mbit/s, notamment sur les parties sud-est et sud-ouest du territoire, principalement agricoles et peu urbanisées. Une proportion faible a également accès a un débit inférieur à 3 Mbit/s.
La commune bénéficie d'une bonne couverture 2G et 3G assurée par 4 opérateurs différents. Le réseau 4G est également présent, mais d'intensité faible.

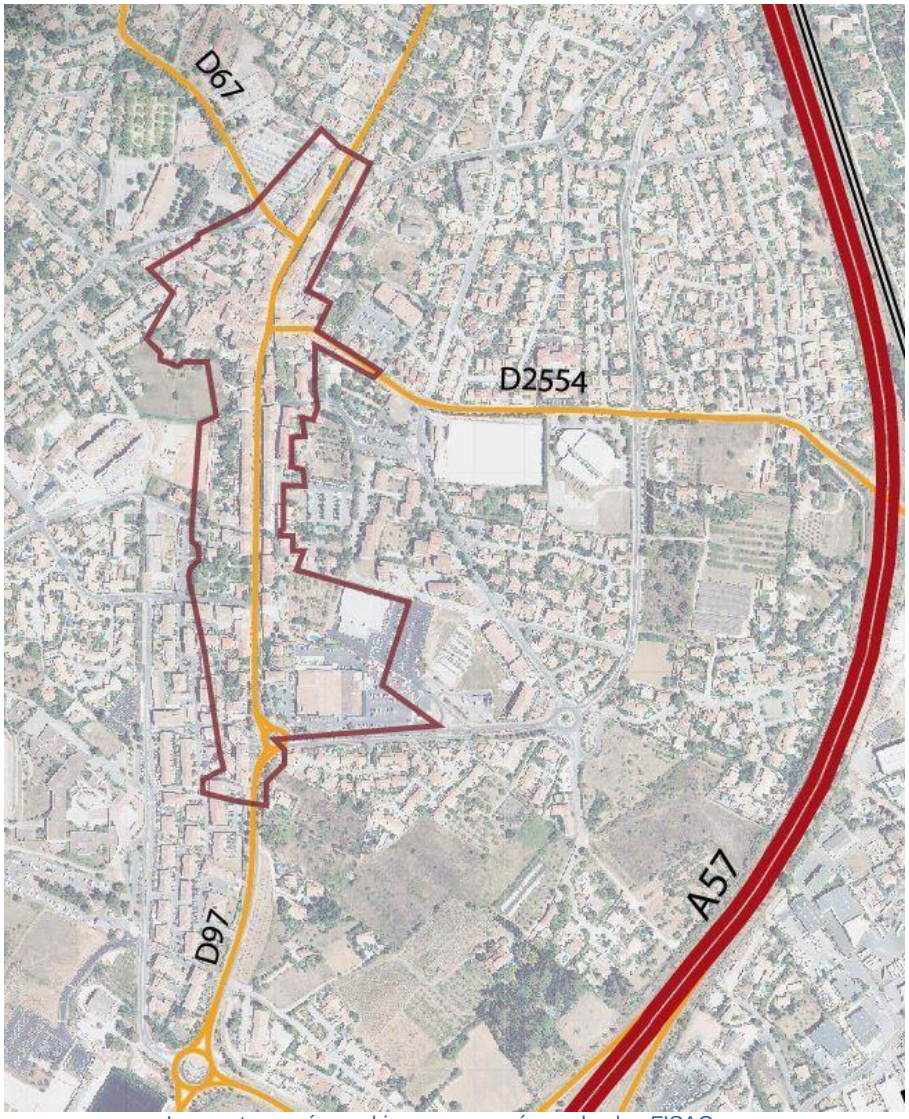


IV. Activités économiques

1. L'activité commerciale du centre ancien

La polarité commerciale du centre-ville s'organise de manière linéaire autour de la RD97. Le projet de centralité vient justifier la cohérence de la stratégie commerciale mise en œuvre par la commune depuis près de 10 ans.
En complémentarité de cette offre, un marché hebdomadaire se déroule sur la place de la Mairie, le mardi.

Rue commercante du centre ancien



Les secteurs géographiques concernés par le plan FISAC
Source : Ville de la Farlède

2. Les zones d'activités

L'activité liée aux zones d'activités est majeure pour la commune, mais aussi pour un territoire plus large. En effet, les taxes liées à cette activité sur le territoire communal de la Farlède sont structurantes pour la commune et la Communauté de Communes de la vallée du Gapeau (CCVG). De même, ce pôle de zone d'activité s'insère dans le réseau économique plus large de l'aire Toulonnaise, et contribue ainsi à son rayonnement.

2.1. Le pôle d'activité Toulon Est

Créé en 1964, le pôle d'activité Toulon Est s'étend sur les communes de La Farlède, La Garde et La Crau, et donc sur deux intercommunalités, à savoir la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée (TPM) pour les communes de La Garde et de La Crau, et la Communauté de Communes de la vallée du Gapeau (CCVG) pour la commune de la Farlède.

Ce pôle est géré par l'AFUZI, « Association Foncière des usagers de la zone industrielle », afin de gérer de manière cohérente ce cœur économique qui dépasse les limites administratives communales et intercommunales.

L'implantation du pôle sur le territoire communal de la Farlède représente environ 40% de la superficie totale du pôle (65 sur les 170 hectares de ce pôle), et environ 40% du nombre d'entreprises. Cette zone industrielle est structurante pour la commune puisque le nombre d'entreprises implantées correspond à environ 60% de l'activité totale.

2.2. La zone d'activité du Bec de Canard

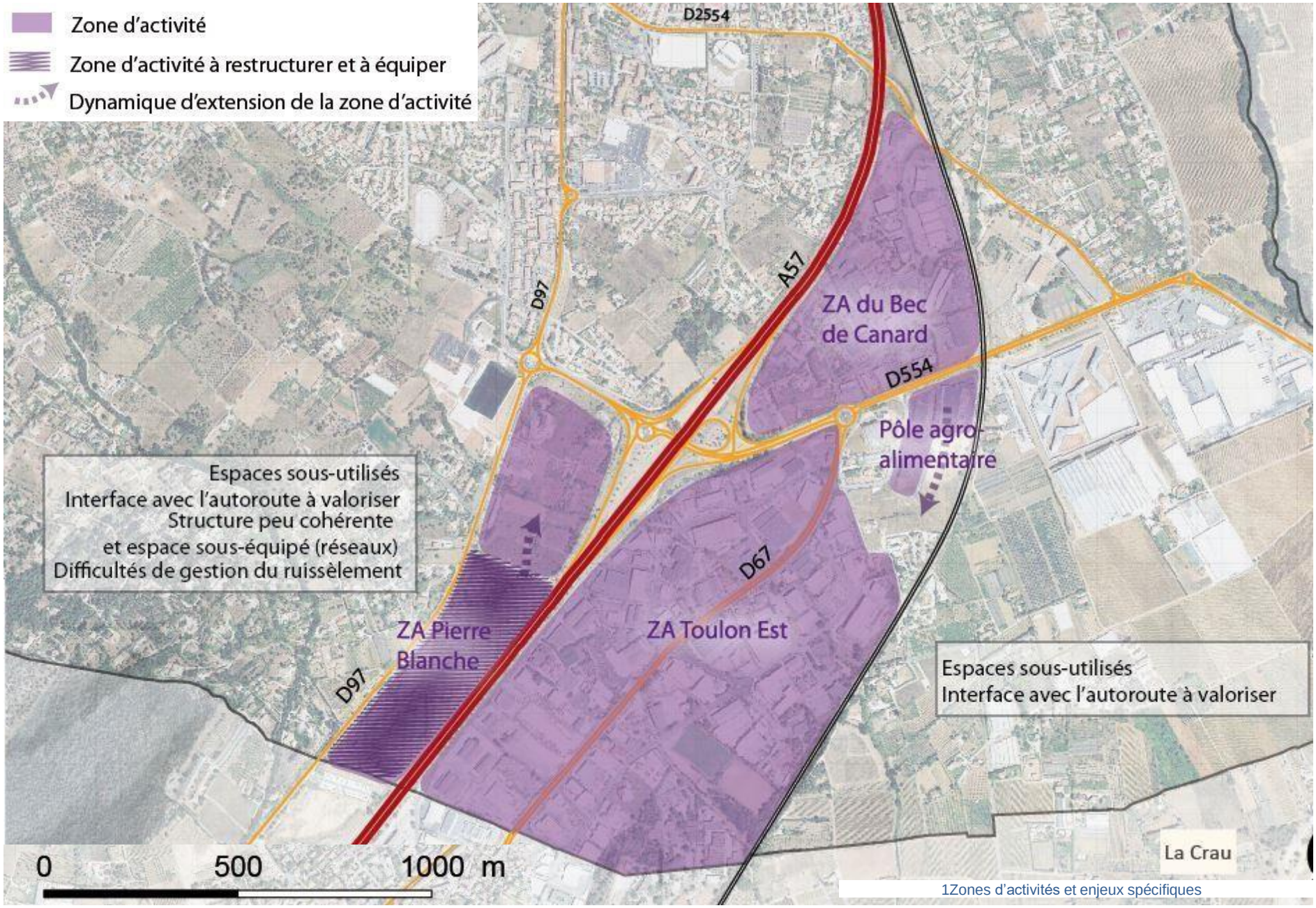
La commune de La Farlède accueille la Zone d'Activités à vocation industrielle du Bec de Canard située au niveau du dédoublement autoroutier (A57, A570) sur une superficie de 40,8ha.

2.3. La zone d'activité de Pierre Blanche « la Chaberte »

Cette zone d'activités s'est développée en face de la zone d'activités de Toulon Est, au nord de l'autoroute A7, soit en entrée sud de la commune, sur 41.4ha.

2.4. Le Pôle agroalimentaire, dit extension Nord IV

Sur le site dit « extension Nord IV », la première tranche d'un Pôle agroalimentaire implanté à La Farlède a été inaugurée en 2013 sur une superficie de 63ha dont 24 sont exploitables et divisible en lots.
La deuxième tranche a permis l'installation d'activités variées en lien avec la zone d'activités après une modification du PLU.
La zone est aujourd'hui complètement mobilisée.



1Zones d'activités et enjeux spécifiques

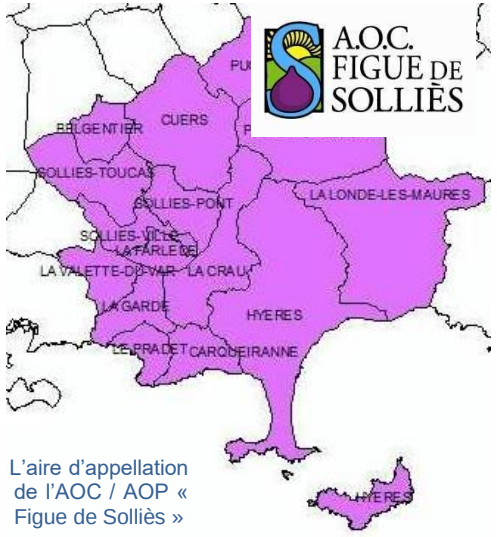
3. Agriculture

L'agriculture occupe une part importante du territoire communal, et cette activité se regroupe principalement en deux pôles :

- en bordure Est de la commune, dans la vallée agricole du Gapeau. Ce bassin agricole est en continuité avec les espaces agricoles des communes voisines (Solliès-ville, La Crau, Solliès-Pont), et forment ainsi une cohérence paysagère et économique. Cet espace agricole est néanmoins soumis à une pression de la part de la zone d'activité pour la partie sud et par le mitage pour la partie Nord.
- au Sud-Ouest du centre-ville. Ce bassin entouré par des espaces urbains est soumis à une forte pression d'urbanisation.

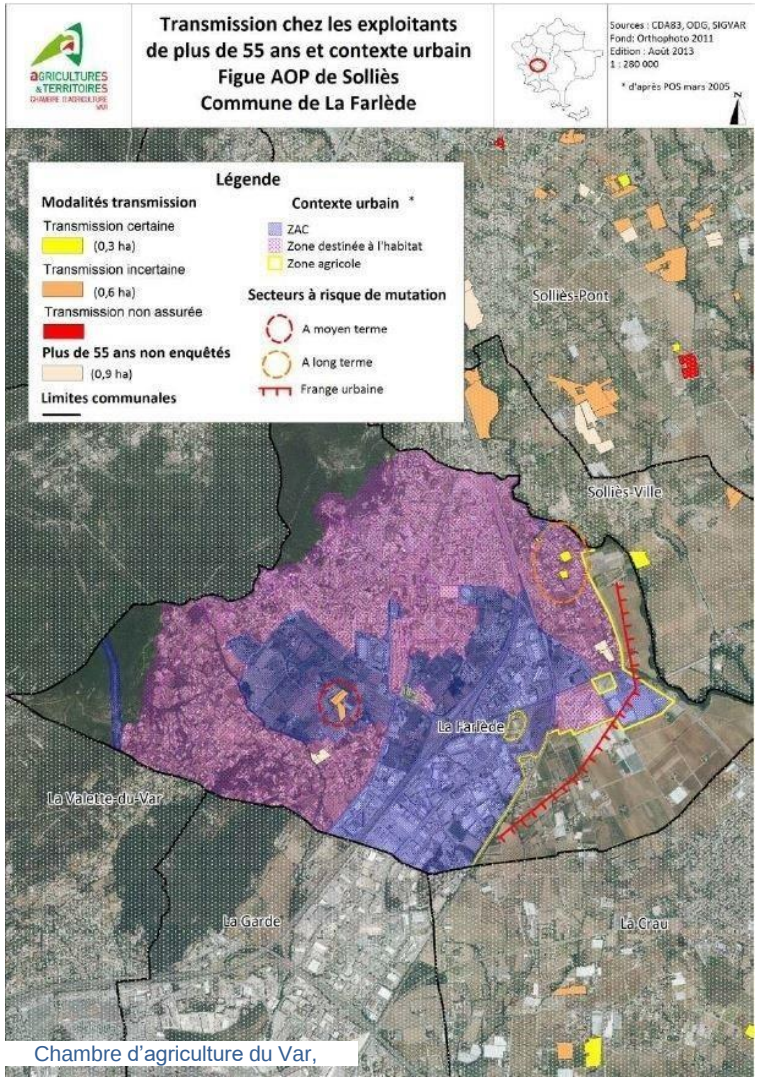
L'ensemble du territoire de la commune de La Farlède fait partie des 15 communes concernées par le classement AOC Figues de Solliès depuis mars 2006.

D'après l'étude réalisée en 2013 par la chambre d'agriculture du Var, Solliès-Pont et La Farlède représentent les 2/3 des surfaces en production de la Figue de Solliès, activité qui occupe environ 110 hectares (ha) inégalement répartis sur les 15 communes de la Vallée du Gapeau.



L'aire d'appellation de l'AOC / AOP « Figue de Solliès »

La zone d'exploitation de cette culture la plus importante se situe dans le bassin agricole situé au Sud-Ouest du centre-ville, et est donc soumis à une forte pression urbaine. De plus, la transmission des terres est complexe ce qui fragilise d'autant plus la pérennité de cette exploitation, pourtant à forte valeur ajoutée et constituant une spécificité des communes de la vallée du Gapeau.



Chambre d'agriculture du Var,

3.1. La structuration et l'organisation agricole

La structuration et l'aménagement progressif du territoire communal ont rapidement contraint l'organisation des espaces agricoles de La Farlède. Ces derniers se concentrent aujourd'hui dans les secteurs non-utilisés pour l'implantation d'infrastructures diverses (tissu urbain, réseau viaire, etc…).
Sous forte influence anthropique, les espaces agricoles s'articulent aujourd'hui autour de deux secteurs principaux, que sont le socle paysager du Mont Coudon et la plaine orientale du Gapeau. Ces deux poches agricoles sont encore peu fragmentées, et conservent une certaine continuité aussi bien paysagère qu'écologique. Sur le reste du territoire, le foncier agricole est relativement explosé, ne laissant apparaitre qu'un tissu extrêmement discontinu de parcelles fragmentées, entrecoupées d'habitations et de voies de circulation.
Cette situation quant à la structure et l'organisation du foncier agricole sur la commune met en avant l'enjeu d'artificialisation des sols et de déstructuration des terres agricoles, qui menacent l'agriculture locale. Ceci représente un point important à prendre en considération dans le projet d'aménagement du territoire de La Farlède.

3.2. Les zones agricoles dans le PLU de 2013

L'organisation des parcelles, le potentiel agronomique – des terres ou encore le contexte d'implantation de l'exploitation sont autant d'éléments qui influent sur la place de l'agriculture et son importance au sein d'un territoire. Viennent s'ajouter à cela, un ensemble complexe de facteurs (urbanisation déstructurée, pression foncière, abandon de terrains agricoles, etc…) qui génère des contraintes supplémentaires en termes d'accessibilité au foncier, de succession d'exploitation et de perceptions sociales de l'activité agricole.
Les constructions à destination agricole sont autorisées en zone A de façon à optimiser le fonctionnement des exploitations. Les exploitants doivent ainsi pouvoir construire leurs bâtiments au sein des parcelles agricoles qu'ils exploitent, dont la proximité est importante en termes de flux, de maitrise des coûts, de rentabilité et d'évolution. A l'inverse, toute construction ou installation ayant une destination autre qu'agricole, est interdite en zone A, sauf circonstances particulières nécessitant la proximité immédiate de personnel agricole (élevage, culture safran, etc…).Toutefois, les enjeux paysagers de certains espaces (plaine ouverte par exemple) ont conduit à limiter la constructibilité.

3.3. Etat des lieux agricole du territoire

Ce diagnostic repose principalement sur les données issues des recensements agricoles effectués par l'AGRESTE, lesquelles seront ensuite croisées avec les informations récoltées lors des entretiens passés avec les acteurs du territoire implémentées par les informations mises en avant durant les réunions et les observations de terrain.

Les structures agricoles et l'occupation des sols

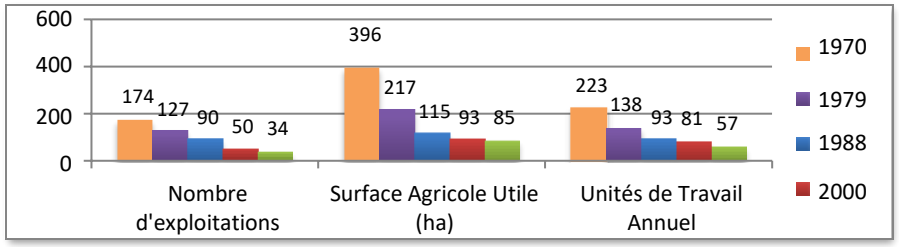
Les divers recensements agricoles effectués par l'Agreste ont permis de récolter de nombreuses données relatives aux activités agricoles des territoires. Ce sont ces informations qui seront utilisées dans la suite du raisonnement. Une brève définition des termes employés sera fournie de façon à cerner au mieux les sujets de l'étude.

*L'**exploitation agricole** est définie, au sens de la statistique agricole, comme une unité économique et de production répondant simultanément aux trois conditions suivantes :*

- elle a une activité agricole : affirmée par la correspondance avec au moins l'un des trois critères suivants :
  - elle produit des produits agricoles ;
  - elle maintien des terres dans de bonnes conditions agricoles et environnementales ;
  - elle met à disposition d'éleveurs des superficies en pacage collectif.
- elle atteint ou dépasse une certaine dimension (superficie, nombre d'animaux, production...) et doit ainsi jouer un rôle d'acteur économique du territoire.
- elle est soumise à une gestion courante indépendante. L'existence d'une immatriculation au répertoire des entreprises et des établissements Sirène ou un identifiant de demande d'aide de la politique agricole commune présume de l'indépendance de gestion.

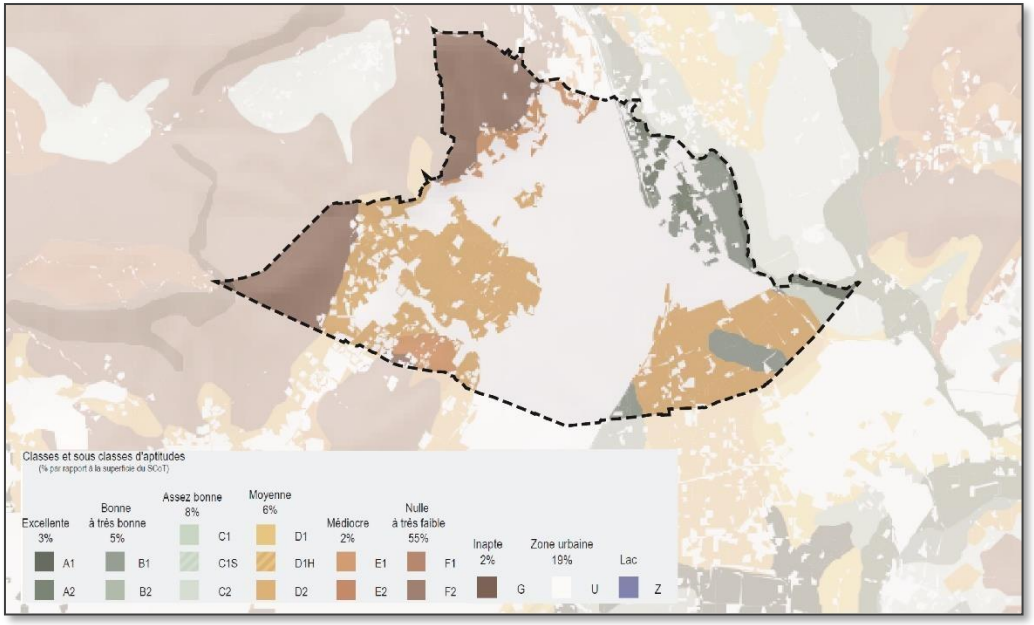
*La **Surface Agricole Utile** (SAU) comprend les terres arables, terres en maraîchage ou sous serre, terres florales, cultures permanentes, prairies et pâturages (y compris landes et parcours productifs, non compris les jardins familiaux).*
En 2010, la commune de La Farlède abrite 34 exploitations agricoles, dont le siège est implanté sur le territoire communal. La collectivité enregistre cependant une chute conséquente du nombre d'exploitations agricoles sur

son territoire. Recensé à 50 en 2000, le nombre d'exploitations est estimé à 90 en 1988, soit l'équivalent de la disparition de plus de deux exploitations et demie par an entre 1988 et 2010.



Evolution du contexte agricole communal entre 1970 et 2010 // Source : Agreste

Cette forte baisse s'accompagne indéniablement d'une diminution de la surface exploitée. Alors qu'en 1970 La Farlède n'abrite pas moins de 396 hectares de Surface Agricole Utile (SAU) – soit près de 48% de la surface communale –, les recensements ne font état que de 115 hectares (14% de la surface communales) en 1988 et de 85 hectares (10% de la surface communale) en 2010.

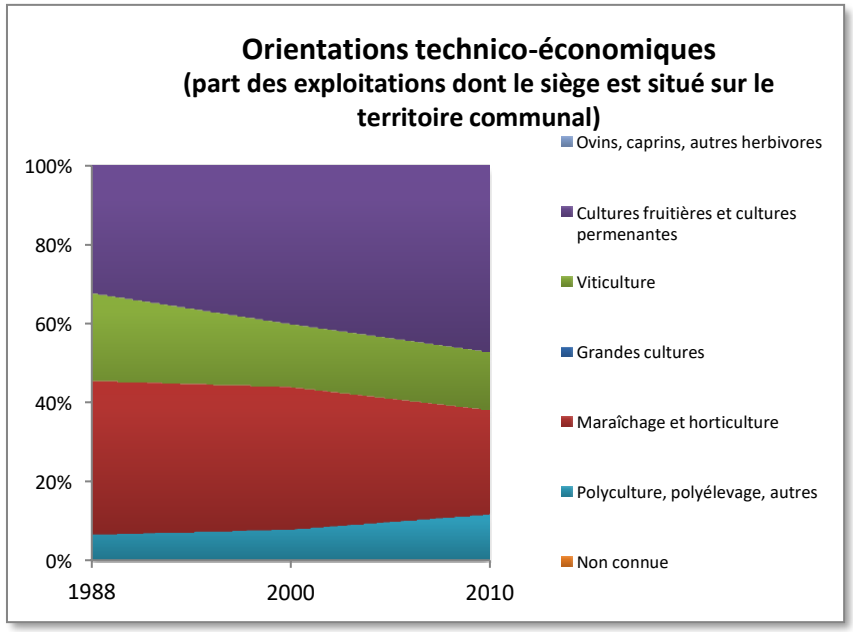


Aptitude des sols à la mise en valeur agricole // Source : SCoT PM & SCP

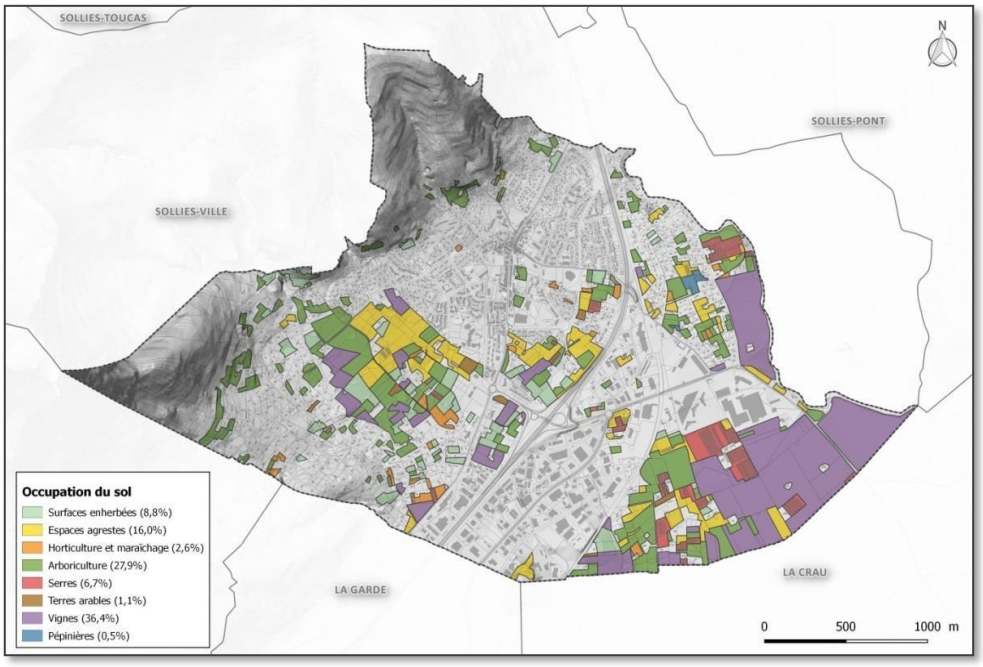
Orientations agricoles

Le territoire de La Farlède a toujours été étroitement lié à l'agriculture. Cette dernière s'est exprimée à travers diverses orientations agraires à travers le temps. Les données historiques et documents d'archives évoquent la présence de cultures de cèpes, d'oranges ou encore de safran sur le territoire communal. Cette diversité agraire est toujours ancrée au territoire de La Farlède, on la retrouve aujourd'hui à travers l'importante mixité culturale qui caractérise le socle village.
Aujourd'hui, l'agriculture communale est fortement dominée par la viticulture (≈ 35% des espaces agricoles), qui occupe principalement la partie Est du territoire. L'essentiel du vignoble de La Farlède est compris dans le périmètre de l'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) « Côtes de Provence ».

Plus dispersées, mais tout aussi présentes (≈ 30%), les oliveraies et les cultures de figues caractérisent le patrimoine agricole du territoire de La Farlède. Les productions de ce type jouissent respectivement des AOC de l'« Huile d'olive de Provence » et de la « Figue de Solliès ».
Enfin, l'espace agricole restant est occupé par des activités de type horticulture (dont principalement de la floriculture sous serres), quelques surfaces exploitées en « grandes cultures » et de petites exploitations maraîchères. A noter qu'une partie non négligeable de l'espace agricole communal, quel que soit sa destination initiale, est aujourd'hui en friche.



Evolution des orientations technico-économique en nombre d'exploitations communales // Source : Agreste

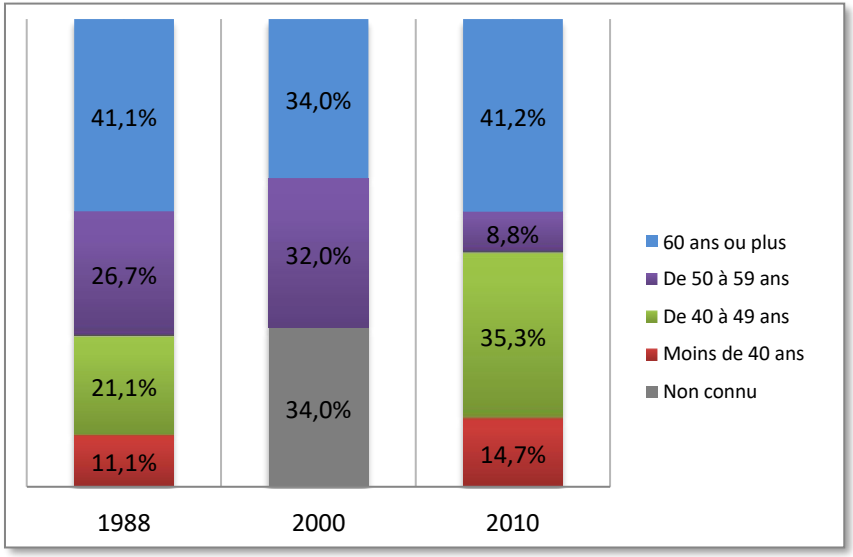


Occupation agricole des sols (en % de surface agricole communale) // Source : EVEN Conseil

L'occupation réelle des sols (cf. Occupation agricole des sols) vient compléter les données issues du recensement AGRESTE 2010 et permet ainsi d'avoir une vision plus réaliste du terrain. C'est ainsi qu'il est aujourd'hui possible d'estimer la répartition des surfaces agricoles destinées à l'horticulture et au maraichage (~15%), à la viticulture (~40%), à l'arboriculture (~30%), et aux autres activités agricoles (prairies, pépinières, etc…~15%).

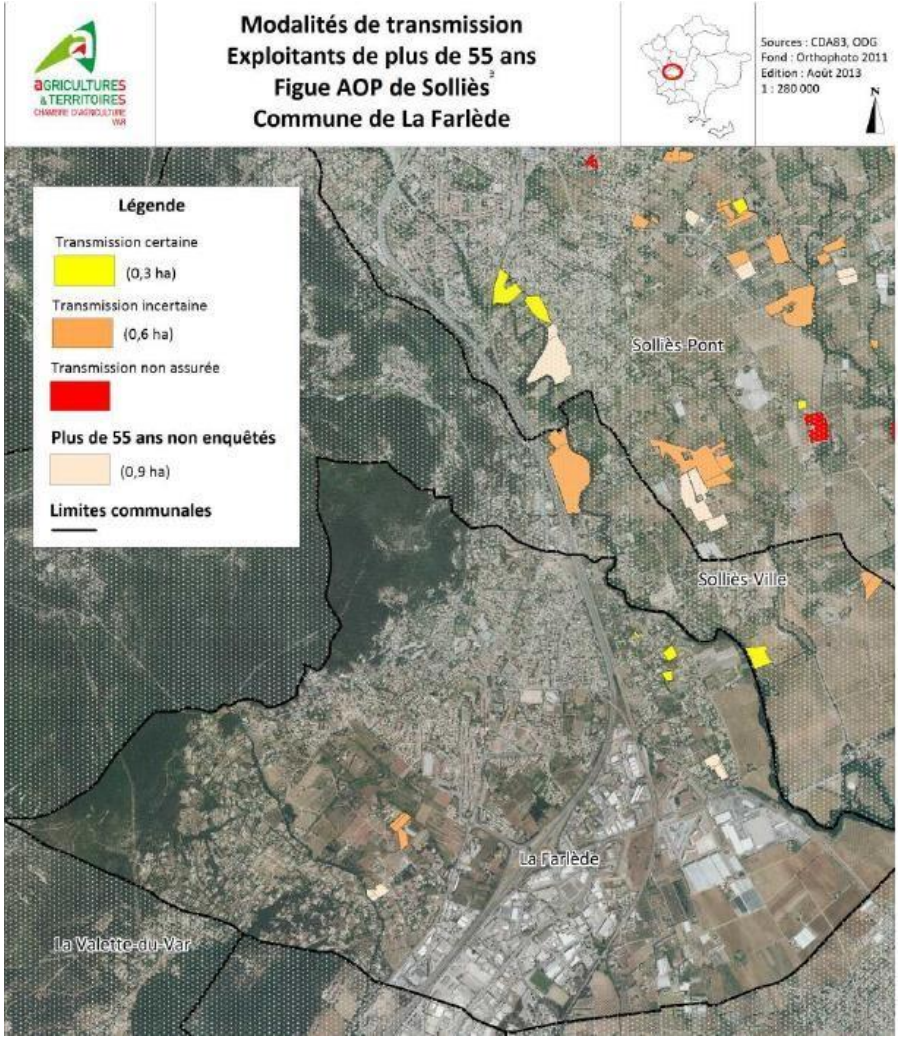
Population agricole et succession

Parmi les 34 exploitations implantées sur la commune, 17 chefs d'exploitation (50%) ont plus de 50 ans et sont donc directement concernés par la problématique de succession. Cependant, plus des deux tiers de ces agriculteurs ne présentent à ce jour aucun successeur connu. En 2010, La Farlède compte 14 chefs d'exploitations (41%) âgés de 60 ans et plus. Le départ à la retraite d'une part conséquente de ces acteurs du territoire pose dès lors la question du devenir des surfaces agricoles et de la pérennité des activités agraires à moyen terme (~10 ans).



Evolution de l'âge des exploitants agricoles // Source : Agreste

Cet enjeu a déjà été mis en avant sur le territoire, lors de la mise en place de l'étude relative à la démarche PIDIL pour la filière figue AOP de Solliès, réalisée par la Chambre d'Agriculture. Au sein même du périmètre AOP « Figue de Solliès », plus de 40% des chefs d'exploitation (pour près de 31% des surfaces agricoles) ont plus de 55 ans et sont donc directement concernés par la question de la succession. Sur les 32 producteurs de plus de 55 ans interrogés au sein du périmètre de l'AOP, 21 – soit deux tiers – d'entre eux ont une transmission incertaine. Cette situation menace une vingtaine d'hectares exploités. A l'échelle de La Farlède, deux exploitations en AOP sont cernées par la succession : l'une d'entre elles étant encore incertaine, concernant 0,6ha.

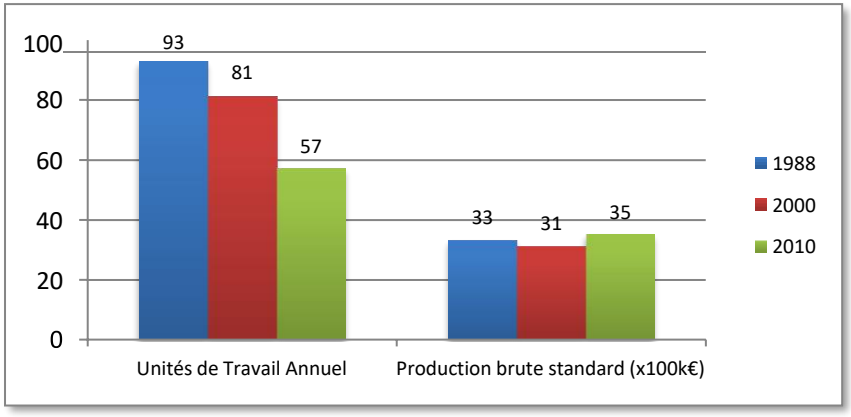


Une exploitation a une transmission incertaine sur la commune de La Farlède et est inscrite en zone AU (à urbaniser, c'est-à-dire vouée à une constructibilité future la soumettant à une spéculation accrue) du PLU. L'exploitant agricole, qui est indépendant, souhaite conserver sa parcelle de subsistance lors de son départ à la retraite, ce qui correspond à sa figuerie actuellement exploitée. Ceci permettrait la conservation du potentiel de production à moyen terme. Emblématique de la confrontation entre espaces urbains et espaces agricoles, l'avenir des vergers de figuiers sur la commune de La Farlède semblent tout de même compromis. Le PLU a confirmé les changements de destination de certaines zones stratégiques qui vont sans doute mettre en cause l'activité agricole actuelle.

UTA et production brute

*L'**Unité de Travail Annuel** (UTA) mesure du travail fourni par la main-d'œuvre. Une UTA correspond au travail d'une personne à plein temps pendant une année entière (~229 jours).*
*La **Production Brute** décrit un potentiel de production des exploitations. Les surfaces de culture et les cheptels de chaque exploitation sont valorisés selon des coefficients prédéfinis. Ces coefficients de PBS ne constituent pas des résultats économiques observés mais doivent être considérés comme des ordres de grandeur définissant un potentiel de production de l'exploitation par hectare ou par tête d'animaux présents hors toute aide. Il s'agit surtout d'une unité commune qui permet de hiérarchiser les productions entre elles. La variation annuelle de la production d'une exploitation ne traduit donc que l'évolution de ses structures de production et non une variation de son chiffre d'affaires.*

Affectée par le déclin global du secteur, l'économie agricole a connu une forte chute entre 1970 et 2010, avec la disparition de 140 exploitations et de 166 emplois agricoles sur cette période. En 2010, le secteur agricole représente 85 Unités de Travail Annuel (UTA) contre 93 en 2000 et 396 en 1970. Malgré le déclin du nombre d'UTA et des surfaces exploités la production brute standard reste stable, et connait même une légère croissance entre 2000 et 2010, passant ainsi de 3 110 à 3 503 milliers d'euros en une dizaine d'années.



Comparaison des UTA et production brute standard entre 1988, 2000 et 2010 // Source : Agreste

Produits et valorisations

Les exploitations agricoles implantées sur le territoire de La Farlède fournissent principalement des productions fruitières au sens large (figues, raisins, olives, etc…). Certaines exploitations engagent des activités de transformation qui permettent de valoriser ces produits agricoles (en vin, huile d'olive, etc…) de façon à apporter une plus-value non négligeable aux productions communales.
Différents signes de qualité se sont développés sur le territoire et permettent la valorisation des productions communales. Parmi eux, il est possible de retrouver différentes Appellations d'Origine Contrôlée (AOC) et Indications Géographiques Protégées (IGP), qui identifient un produit, ainsi que l'authenticité et la typicité de son origine géographique. Sur l'ensemble territoire communale, quatre produits bénéficient aujourd'hui du label AOC :

- le vin, avec l'AOC « Côtes de Provence », les IGP « Var », « Maures » et « Méditerranée » ;
- les figues, avec l'AOC « Figue de Solliès » ;
- l'huile d'olive, avec l'AOC « Huile d'olive de Provence » ;
- le miel, avec l'IGP « Miel de Provence ».

Ces démarches de valorisation favorisent la sauvegarde de la typicité et de la qualité des productions tout en optimisant la commercialisation des produits qui en découlent.

La commune de La Farlède, tout comme les collectivités voisines, dédie un part importante de ses parcelles agricoles à la production de figues. La vallée du Gapeau concentre actuellement plus des trois quarts de la production national de figues. Une demande de classement en AOC a été déposée en 2000 dans l'optique de valoriser cette production spécifique, tout en protégeant le patrimoine local. La commune de La Farlède présente un territoire et des conditions propices à la production de figues de qualité. Cette production de niche reste cependant fragile : relativement exposée aux fluctuations des marchés (concurrence internationale, etc…), la production de figue est aussi menacée par le phénomène de spéculation foncière qui ne cesse de limiter l'accès aux terrains inclus dans le périmètre AOC, ou encore par les problèmes rencontrés lors des successions d'exploitations.

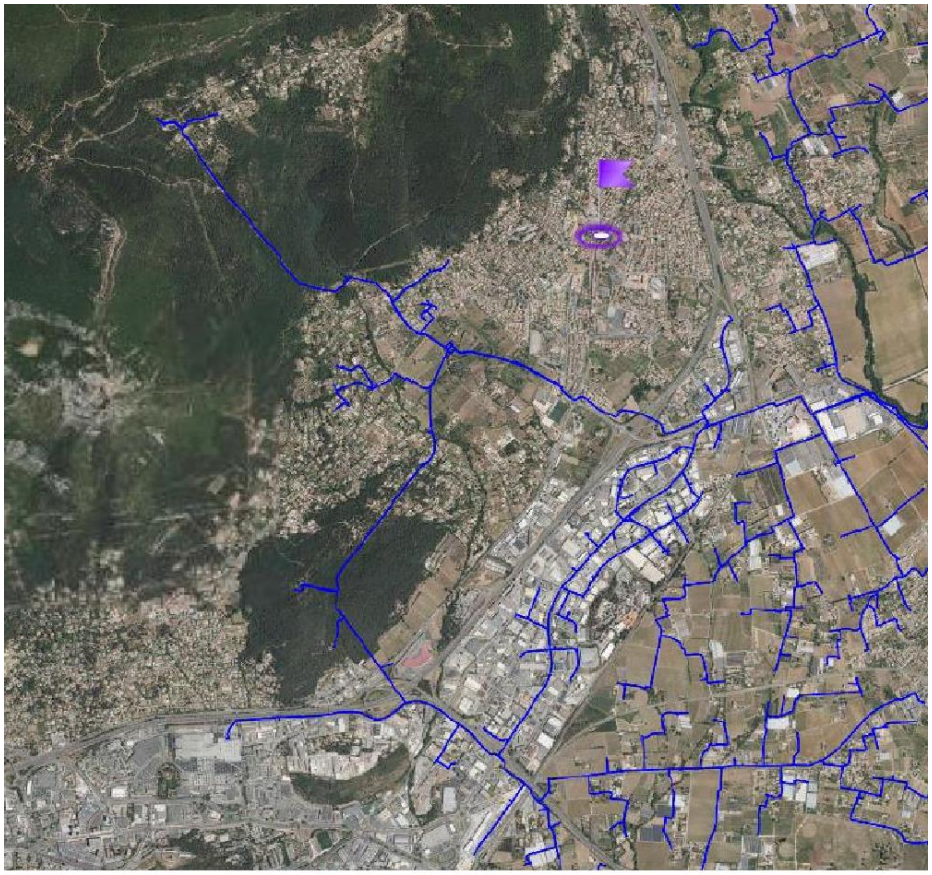
D'après l'étude menée par la Chambre d'Agriculture sur la filière figue de Solliès, la labellisation en AOC a permis une augmentation de la plus-value en 7 ans de 68 %, soit 0,98€/kg, d'après les derniers chiffres de l'ODG. Le revenu net en 2010 s'élevait à 0,41€/kg. En se basant sur les estimations du syndicat, pour une production de 10 tonnes par ha, le revenu peut s'élever à 5 000 €. Ces statistiques se fondent sur le prix moyen de la figue, aux alentours de 1,76€/kg. La figue générique est quant à elle payée au producteur 1,50€/kg en 2012 alors que la figue en AOC s'élève à 2,43€/kg pour la même période. Les prix de vente à l'expédition sont pour 2010 de 3,07€/kg pour un prix moyen à la consommation de 7,5€. Les débouchés en Grandes et Moyennes Surfaces concernent 70 % du volume, 23 % pour les grossistes et 2 % en vente directe.
L'atout de la filière se situe donc dans la reconnaissance d'une production typique de la région. La commercialisation a ainsi pu s'étendre en dehors des frontières nationales grâce à des garanties de qualité avérées. Ceci participe à la notoriété du produit mais aussi à sa protection. L'appellation peut ainsi se démarquer des productions extérieures au bassin de Solliès.
Sur le plan commercial, de nombreuses exploitations communales favorisent les circuits courts. Cette démarche s'inscrit dans une volonté globale de rétablir les liens et échanges entre les acteurs du monde agricoles et les citoyens d'un territoire. Elle se traduit notamment par la réduction du nombre d'intermédiaires entre la production et la consommation des produits. C'est ainsi que de nombreux chefs d'exploitation ont opté pour une stratégie basée sur les ventes directes à la ferme, ou que des AMAP, magasins coopératifs et jardins partagés ont vu le jour. Les collectivités ont un rôle crucial à jouer dans les procédures de transition du territoire, en soutenant notamment les dynamiques locales telles que le développement des circuits courts.

Diversification des activités

Tout territoire rural se compose de richesses dont la diversité peut être assimilée à d'éventuelles sources de développement économique. La contribution des exploitations agricoles au niveau territorial ne se limite pas à la stricte production, mais est impliquée dans la dynamique locale globale. Dans un contexte économique et social ponctué d'incertitudes quant-aux débouchés et revenus issus des productions agricoles, la diversification se présente comme une opportunité avérée pour les agriculteurs. Parmi les différentes possibilités de diversification, les exploitations de la commune de La Farlède ont favorisé le développement d'activités agrotouristiques. Hébergement, visites, restauration : tout autant d'activités menées en parallèle de la fonctionnalité principale d'une exploitation, qui permettent à cette dernière de percevoir des revenus complémentaires.
Du fait de sa localisation et de son patrimoine agricole, la commune possède un véritable potentiel agro-touristique qu'il est intéressant d'appuyer à la fois pour l'économie locale et pour une meilleure (re)connaissance du territoire. Le déploiement d'un tourisme vert structuré autour des productions agricoles locales se présente ainsi comme une piste intéressante de développement pour la commune.

Un important réseau d'irrigation

Les espaces agricoles et urbanisés de la commune sont desservis par un maillage dense d'irrigation lié à la société du canal de Provence (SCP).
Ce mailage permet une pérenisation des cultures et une valorisation des terres laissés en friches.



Société du Canal de Provence et d'aménagement de la région provençale
Le Tholonet - CS70064
13182 Aix-en-Provence Cedex 5
Tél. : 04 42 66 70 00
Fax. : 04 42 66 70 80

Le positionnement des réseaux SCP indiqué sur ce plan est indicatif. Lors d'une DT ou d'une DICT, il doit être précisé par un pré-repérage réalisé par la SCP, à la demande et à titre gracieux. Avant tous travaux à proximité, des sondages, à la charge du demandeur sont effectués en présence d'un agent SCP. Toute modification unilatérale de ce document est strictement interdite et ne sera en aucun cas opposable à la SCP.

Sources : SCAN25© touristique - ©IGN PFAR 2000, SCP. Copie et reproduction interdites.

3.5. Etat des lieux du foncier agricole

La structure foncière d'une commune peut être observée à partir des données sur le parcellaire et les propriétaires, fournies par le cadastre (DGFIP). Il s'agit alors d'étudier la taille, l'agencement et l'organisation des parcelles qui constituent le territoire communal. L'analyse de la structure foncière permet aussi d'évaluer le nombre d'unités foncières – à savoir le nombre de parcelles strictement adjacentes d'un même propriétaire – ainsi que le niveau de maîtrise foncière des acteurs publics.
L'observation de la structure foncière offre ainsi la possibilité de mettre en avant les enjeux, opportunités, contraintes et freins d'un territoire, et d'en appréhender le fonctionnement en matière de mobilité foncière.

Les friches agricoles

A l'échelle communale, il est possible d'estimer la surface de terrains agricoles en friche à 70,5 hectares, soit 8,5% de l'ensemble du territoire de La Farlède et plus d'un tiers des terres agricoles communales. La plupart de ces parcelles sont localisées en zones A.
L'enfrichement est une tendance globalisée, observable à différentes échelles du territoire. Il s'explique notamment par la déstructuration de l'espace agricole face à une pression urbaine croissante. De plus, l'accès au foncier pour y exercer une activité agricole est rendu plus complexe et son occupation s'avère moins profitable. Dès lors les terres agricoles localisées à proximité des pôles urbains suscitent un tout autre intérêt et attirent les investisseurs qui misent sur la potentielle valeur de conversion de ces espaces. Cette double dynamique – avec, d'un côté, le mitage et la perte de valeur « agricole » des espaces ruraux, et de l'autre, la banalisation du phénomène de spéculation foncière – amène à l'émergence de terres délaissées : les friches agricoles.

Du fait de leur caractère transitoire et peu ordonné, les friches agricoles sont aussi difficiles à identifier qu'à définir. L'ambiguïté de ce terme est d'autant plus renforcée que la friche agricole n'a pas de fonction prédéfinie, elle ne représente pas non plus un statut à part entière et son apparence n'a rien d'universel. D'une manière simplifiée, les friches issues de l'agriculture correspondent à des espaces fonciers à l'abandon sur lesquels l'Homme est intervenu, à un moment donné et par le biais d'une activité de type agricole.

De ce fait, il est alors possible d'attribuer le « statut » de « friche agricole » à toute parcelle n'étant destinée à aucun usage alternatif immédiat et se trouvant dans un état cultural délaissé durable, sans prévision de remise en valeur pour une longue période.

Identification des parcelles en friche

La première étape de la méthodologie engagée consiste à dresser un état des lieux du territoire d'étude, par l'identification et le recensement des parcelles agricoles en friches. Cette démarche se base principalement sur l'utilisation de Systèmes d'Information Géographique (SIG) et le traitement de données géo référencées.
Il reste cependant avéré que les territoires, qui plus est, localisés en périphérie immédiate des tissus urbains, ont tendance à connaitre de brusques évolutions sur le court terme ; une parcelle recensée comme étant en friche par la cartographie de l'occupation des sols peut alors, quelques mois ou quelques années plus tard, avoir fait l'objet d'un permis de construire et abriter des infrastructures bâties. Ce contexte rend nécessaire une vérification des données d'occupation des sols par l'étude et l'interprétation de photos aériennes, qui sont ensuite complétées par des observations de terrain.

<u>Recensement des parcelles en friche</u>
Parmi les espaces agricoles identifiés sur le territoire La Farlède à partir de la typologie de l'occupation du sol, différentes catégories se présentent comme classes pouvant indiquer, avec plus ou moins d'évidence, la présence de friches agricoles :

- **la catégorie « Friches agricoles »**, qui regroupe les espaces définis par le CRIGE comme « anciennement agricoles », aujourd'hui « partiellement occupés par la végétation naturelle ». Ce groupement peut aussi néanmoins contenir des parcelles misesen jachères. Il conviendra alors de procéder à une vérification sur le terrain afin de différencier cette dernière de la friche ;
- **la catégorie « Terres arables »**, qui recense principalement les parcelles de grande culture (céréales, légumineuses plein champs, etc…), mais concerne aussi les « terres […] sans couvert végétal productif » s'apparentant à des « friches agricoles récentes » (inférieures à cinq ans) ;

- **La catégorie « Prairies »**, qui concerne les « surfaces enherbées […] non incluses dans un assolement ». Bien qu'il soit fortement probable que très peu de friches agricoles soient répertoriées sous cette classe, une vérification complémentaire s'avère nécessaire pour conforter le statut de ces parcelles.

Processus de photo-interprétation

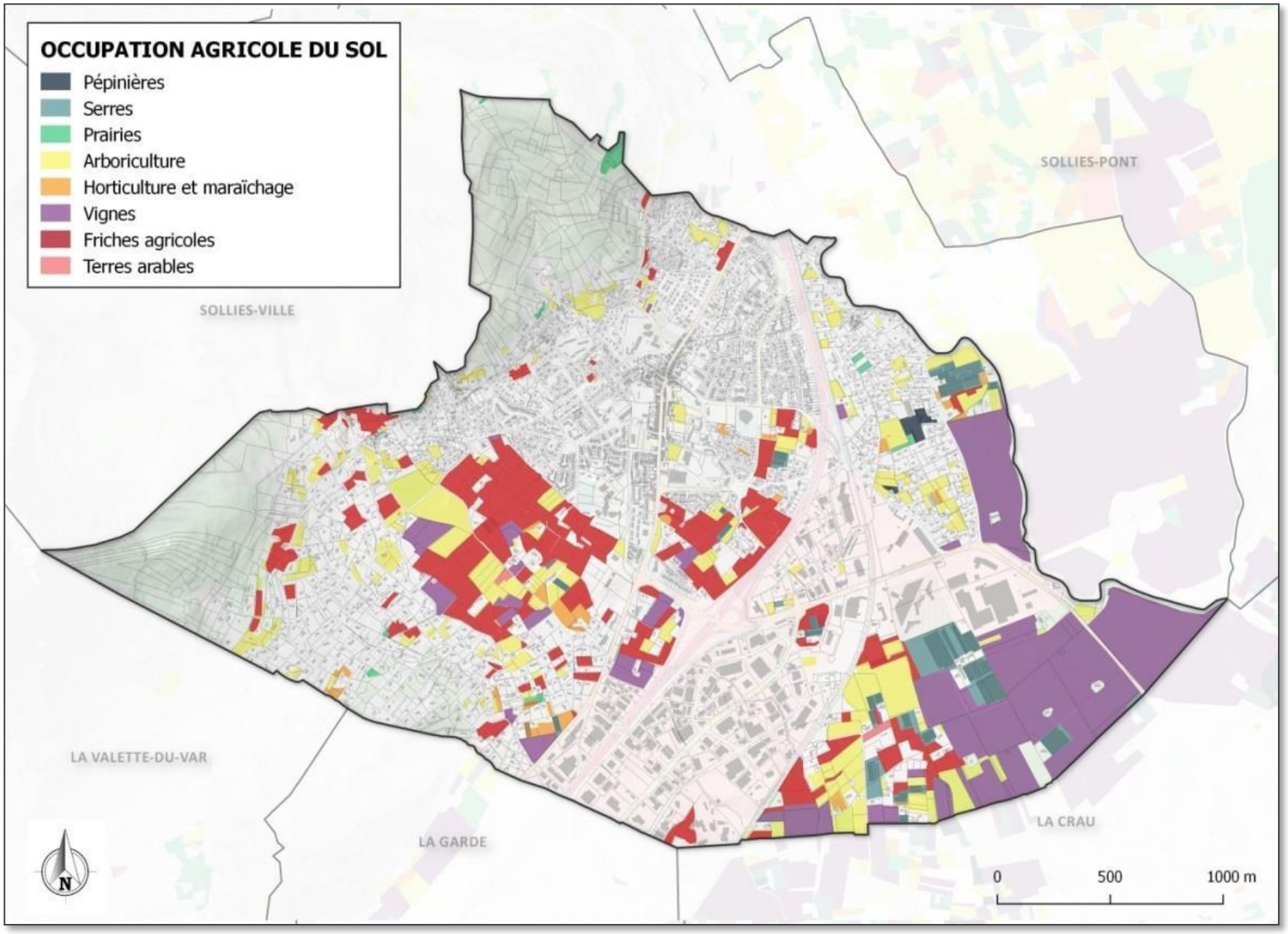
Sur la base des entités mises en évidence par la cartographie d'occupation du sol, la photo-interprétation conduit à l'élaboration d'un nouveau périmètre d'étude. Ainsi, les parcelles peuvent subir plusieurs traitements :

- **le maintien en tant que friches agricoles**, pour les parcelles identifiées comme telles par l'étape précédente et dont l'état est confirmé par photo-interprétation ;
- **le déclassement**, pour les parcelles initialement identifiées comme friches agricoles, mais dont la phase d'interprétation par photos aériennes a révélé une toute autre orientation. Dans le cadre de l'étude, ces cas relèvent d'une remise en culture de la parcelle, de son artificialisation, ou encore de son intégration aux propriétés privées ;
- **le reclassement en tant que friches agricoles,** de parcelles associées à une utilisation des sols différente de son occupation actuelle. Les cas de reclassement concernent principalement les parcelles agricoles localisées à proximité immédiate des friches identifiées, ou sont simplement dues à une erreur d'identification lors de la cartographie de l'occupation du sol.

Travail de reconnaissance sur le terrain

Dans le cadre de l'étude du territoire de La Farlède, la période séparant la prise de photographie aérienne (2014) utilisée pour la phase précédente et les sessions de terrain (2017) est inférieure à 3 ans. Ce laps de temps est insuffisant pour être dans la capacité d'affirmer avec certitude l'éventuel changement de destination d'une parcelle vers un état de friche agricole. De ce fait, l'étude de terrain sera exclusivement destinée à confirmer les données mises en évidence précédemment, voire procéder au déclassement de certaines parcelles, mais ne pourra pas – sauf cas exceptionnel – impliquer un reclassement en friche agricole.

Synthèse des occupations agricoles du sol



4. Tourisme

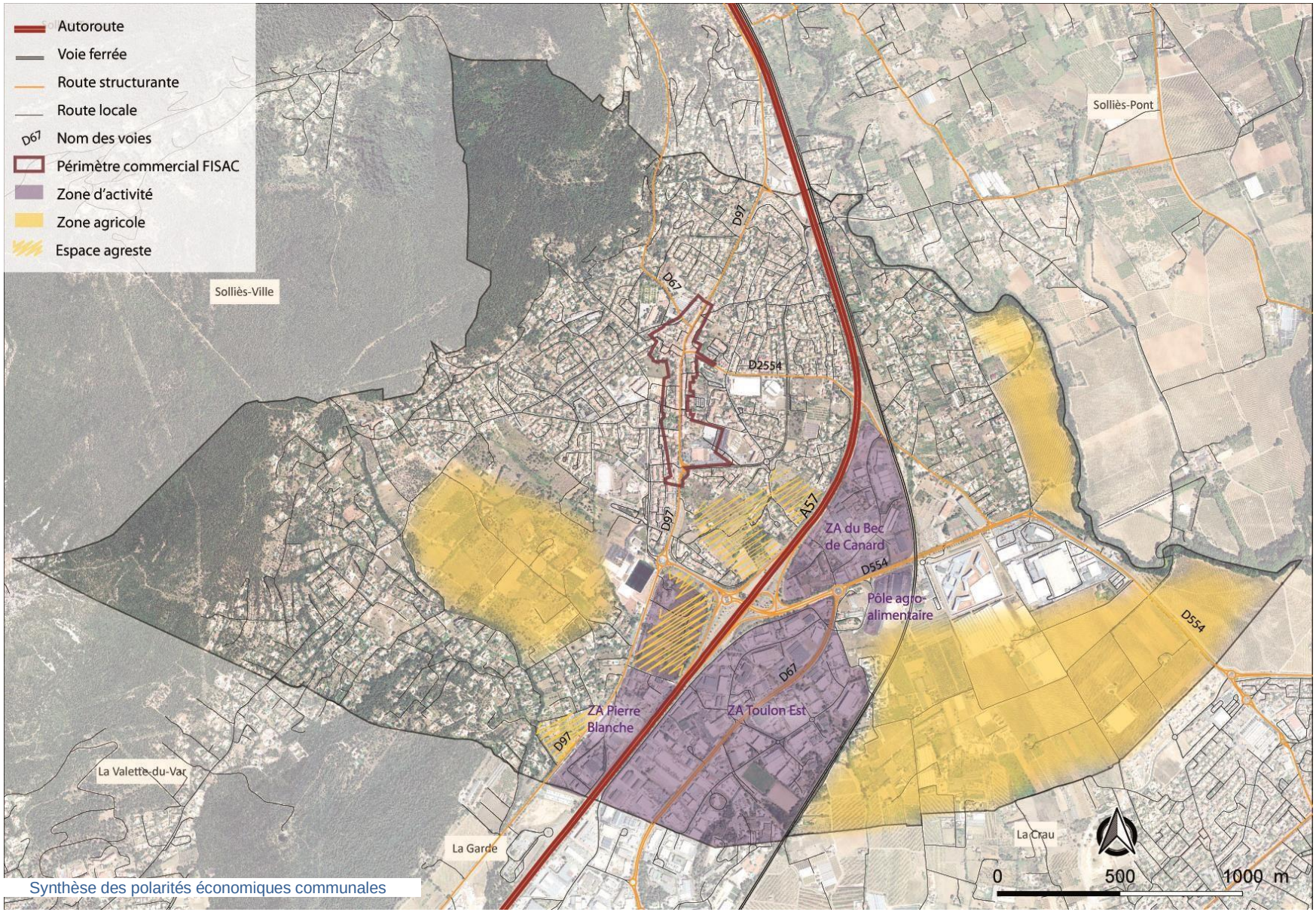
L'économie touristique est peu développée sur le territoire. Le patrimoine naturel et paysager (massif forestier du Coudon, oliveraie remarquable) et culturel (Eglise de la Farlède, musée de l'Ecole Publique…) sont toutefois des atouts pour un tourisme « vert ».

L'office du tourisme intercommunal est situé dans le parc du château de Solliès-Pont, ce qui permet à la Farlède de s'intégrer dans un réseau plus large d'atouts touristiques, comprenant ainsi par exemple l'écomusée de la Vallée du Gapeau.

En termes d'hébergement, on dénombre cinq hébergements touristiques dont un hôtel 3 étoiles : « Le Coudon », deux chambres d'hôtes (La chambre d'hôtes du Partégal (4 épis) et Le Vieux Logis) et deux logements meublés à louer.

L'offre de restauration est plus développée (12 restaurants).

5. Bilan des polarités économiques



Synthèse des polarités économiques communales

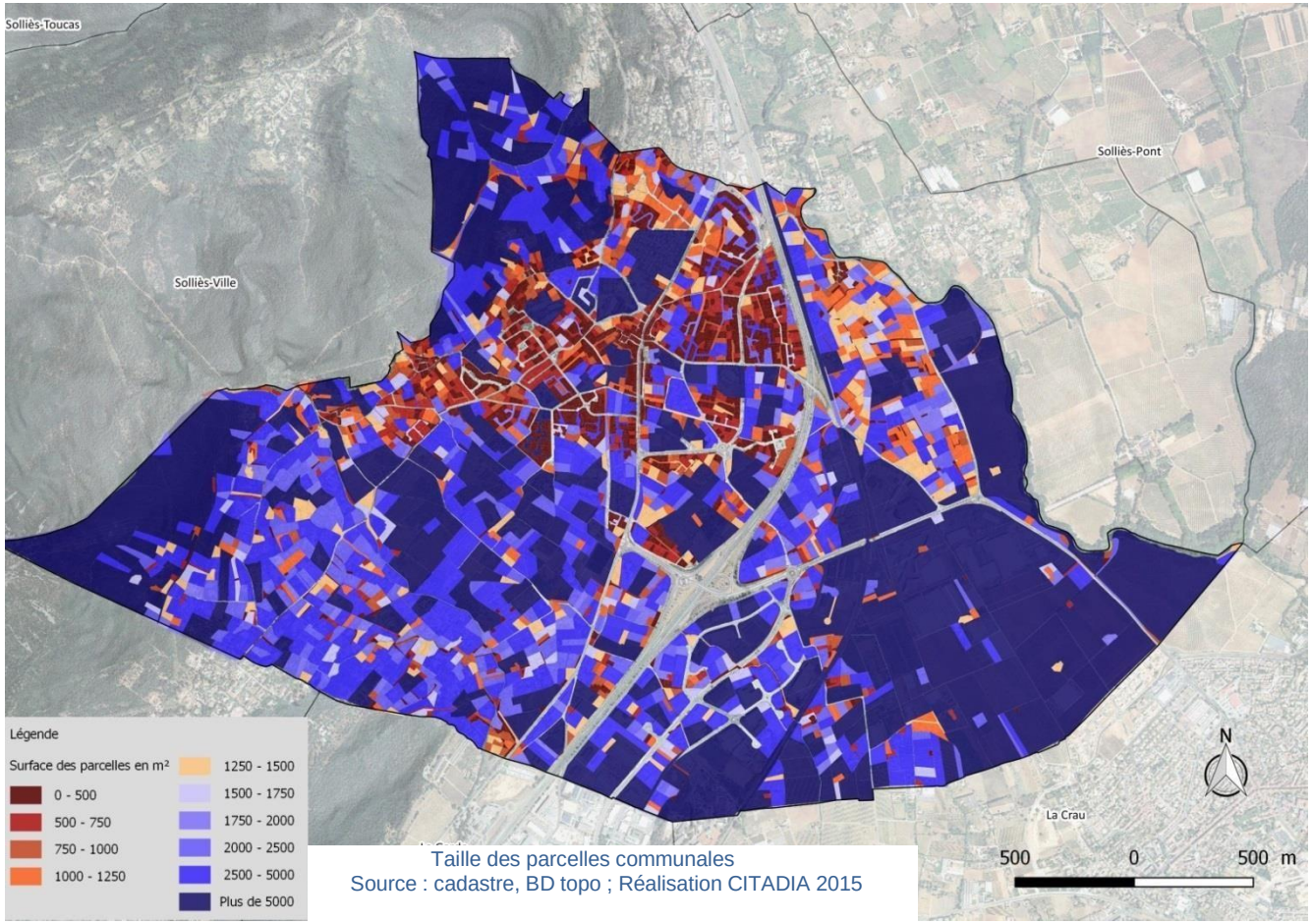
V. Analyse foncière

1. Superficie des parcelles et emprise du bâti au sol

1.1. Superficie des parcelles

Trois grandes tendances se distinguent dans le parcellaire du territoire:

- la surface des parcelles est de plus en plus importante à mesure que l'on s'éloigne du centre ancien,
- La vallée agricole au sud et à l'est du centre-ville est constituée par des parcelles de taille hétérogène mais dont la superficie est majoritairement supérieure à 1000m².
  Les plus petites parcelles de cette vallée (750 > 2000m²) sont occupées soit par un usage agricole, soit par un usage résidentiel (extension urbaine autour du hameau des Mauniers ou urbanisation diffuse par mitage des espaces agricoles).
- Les secteurs de grandes parcelles (de 0,5 ha à plusieurs dizaines d'ha) sont répartis en trois pôles : au Sud-Est du territoire communal, ces parcelles sont agricoles, tandis qu'au Sud-Ouest et au Nord-Ouest, ces parcelles qui délimitent es piémonts du Mont Coudon sont des secteurs boisés constituant de très vastes unités foncières



Taille des parcelles communales
Source : cadastre, BD topo ; Réalisation CITADIA 2015

1.2. Les Emprise au Sol (CES)

Le Coefficient d'Emprise au Sol est le rapport de l'emprise du bâti sur la superficie de la parcelle. L'identification des parcelles ne tient pas compte des nombreuses contraintes réglementaires, environnementales et techniques. Les parcelles aufaible coefficient d'emprise sont dans la plus part des cas impactés par de fortes contraintes physiques.

Afin d'encadrer le potentiel de densification, les coefficients d'emprises au sol des articles 9 sont règlementés au regard des emprises au sol existantes, tout en tenant compte du projet urbain et en s'assurant que les coefficients d'emprise au sol (CES) fixé permettent bien une densification en cohérence avec les dispositions de la loi ALUR. En appui de ce dispositif, le coefficient d'espaces verts (article 13) peut être conservé ou modifié et ajouté dans d'autres zones.

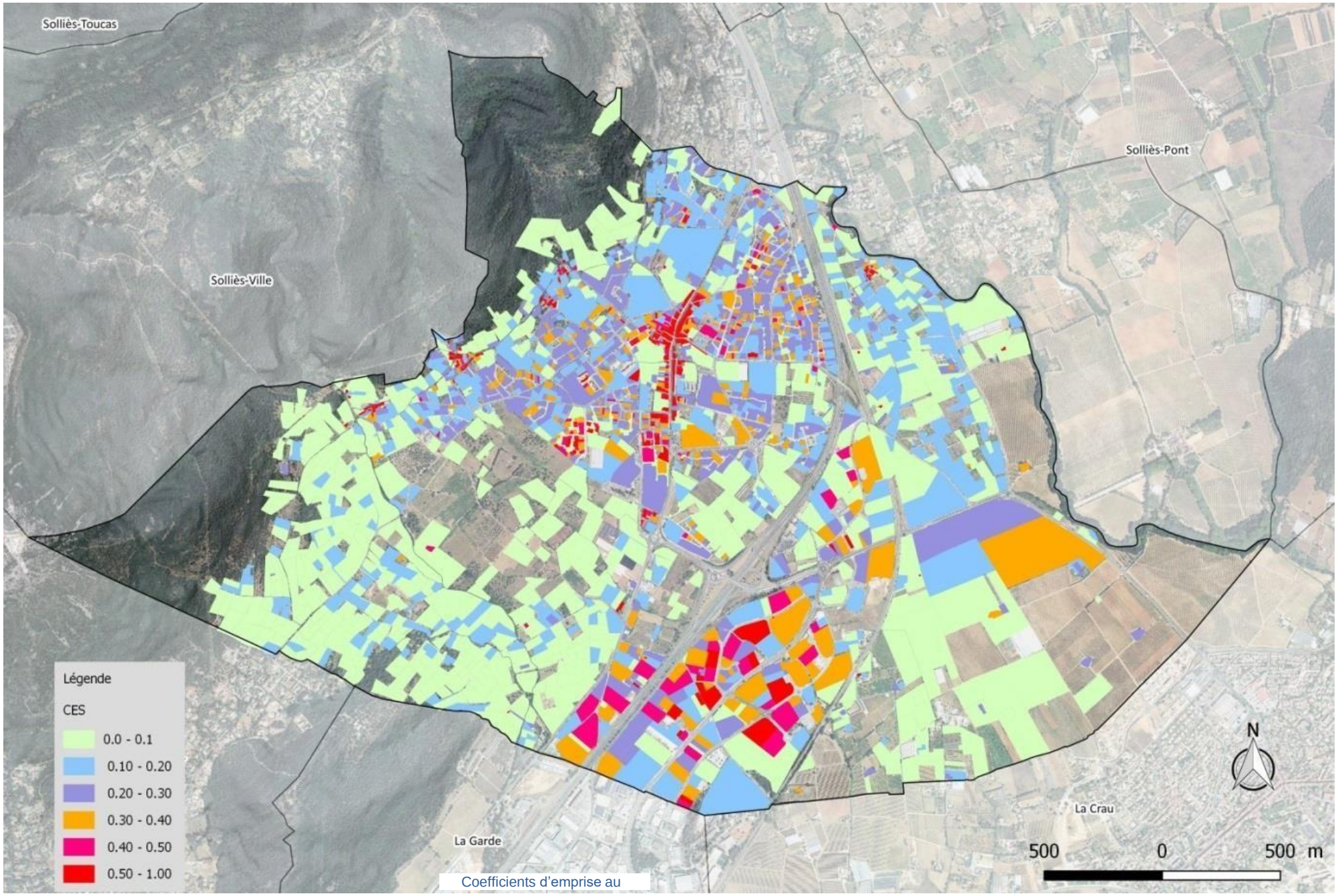
En supprimant la surface minimale des terrains et le Coefficient d'Occupation du Sol (COS), la loi ALUR favorise une plus grande densification des espaces urbanisés. Les capacités foncières résiduelles du PLU sont constitués par le foncier mobilisable au regard des règles en vigueur. Cette majoration des droits à bâtir permise par la loi ALUR doit être adaptée à la typologie de chacun des secteurs et s'effectuer dans des conditions de développement pérenne, notamment en termes d'intégration urbaine et paysagère

Cette étude permet ainsi d'une part la mise en évidence des secteurs à potentiel et d'autre part la définition d'une réglementation adéquate à la politique communale de consommation de l'espace. L'analyse des densités observées permet ainsi de mettre en évidence les problématiques auxquelles la commune est confrontée.

L'analyse des coefficients d'emprise au sol sur le territoire de La Farlède met en évidence :

- une occupation des sols plus importante dans le centre ancien, mais également dans les quartiers qui ont fait l'objet d'un aménagement organisé, et dans les trois zones d'activité.
- une emprise relativement faible densité dans les quartiers pavillonnaire : le bâti occupe souvent, en moyenne, moins de 20% de la superficie parcellaire.

Ainsi, le territoire est fortement concerné par des possibilités dedensification non organisées, par divisions parcellaires.



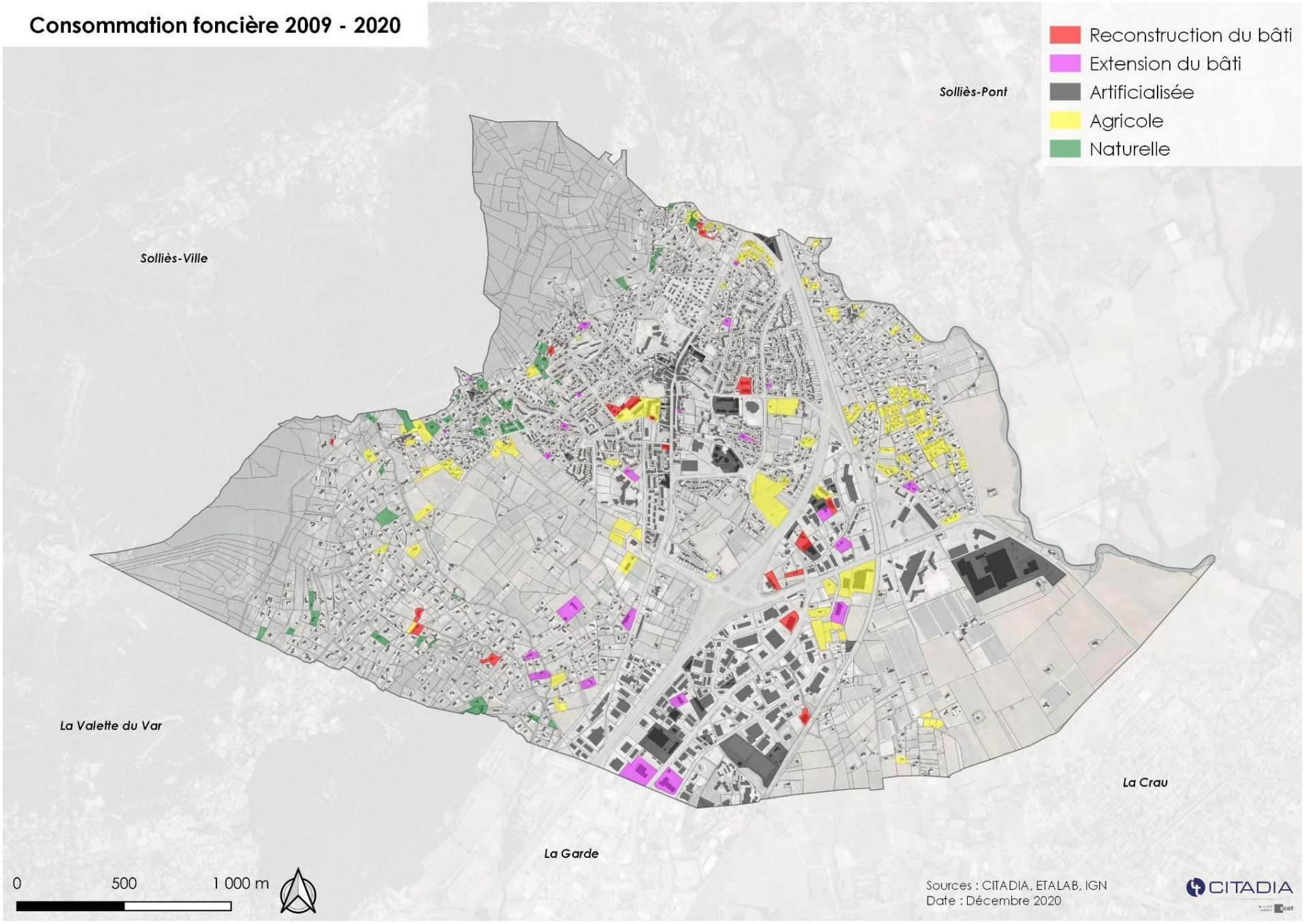
Coefficients d'emprise au

2. Consommation foncière 2009-2020

*La **consommation foncière décennale** est établie par comparaison des cadastres datant de 2009 et 2019 et des photographies aériennes datant de 2009 et 2017, complété par l'analyse des autorisations d'urbanisme. Indépendamment du zonage du POS, la vocation observée des espaces consommées est également analysée (agricole, naturel, friche…).jusqu'à fin 2019*

L'étude de la consommation foncière sur la période 2009-2020 à partir d'une photo-interprétation et de l'identification des projets réalisés révèle une consommation totale de 51,39 ha. Cette consommation traduit la pression foncière exercée principalement sur les espaces agricoles mais aussi une dynamique de renouvellement urbain et de densification de la ville.
Il convient de souligner que cette consommation foncière s'est réalisée majoritairement dans les zones urbaines et à urbaniser (à 91 %), et s'est accompagnée d'un renouvellement ou d'une densification sur près de 10,60 ha complémentaire.

Zonage du PLU en vigueur		Foncier consommé					Foncier en renouvelement ou en densification			
		Occupations du sol initiales de la parcelle consommée			TOTAUX		Extension du bâti	Reconstruction du bâti	TOTAUX	
		Agricole	Artificialisée	Naturel						
Mixité des destinations	UA	1,48	0,41		1,89	13,06	0,04	0,38	0,41	2,49
	UAa	0,17	0,09	0,07	0,33		0,03		0,03	
	UAh			0,00	0,00				0,00	
	UAr				0,00			0,09	0,09	
	UB		1,39		1,39			0,47	0,47	
	UBa1	0,98			0,98				0,00	
	UBb		0,14		0,14				0,00	
	UBc		0,67		0,67				0,00	
	UC	3,46	0,63	1,98	6,06		0,95	0,54	1,49	
	UCa	0,71		0,89	1,60				0,00	
Activités	UE	4,43	3,24		7,67	21,43	4,03	1,87	5,89	5,89
	UEa		0,25		0,25				0,00	
	UEb		8,55		8,55				0,00	
	UEc		2,05		2,05				0,00	
	UEd		2,91		2,91				0,00	
Habitat	AUH1	6,72			6,72	12,27	0,24		0,24	2,20
	AUH2a	0,06			0,06				0,00	
	AUH2A1		0,21		0,21				0,00	
	AUH2b	0,87			0,87				0,00	
	AUH2Ba1	2,63			2,63				0,00	
	AUH2c	0,14			0,14				0,00	
	AUH3	0,79		0,26	1,05		1,96		1,96	
Activités	AUL	0,58			0,58				0,00	
Agriculture	Aa	0,61			0,61	4,63			0,00	0,70
Nature	N			0,00	0,00				0,00	
	N1			0,36	0,36				0,00	
	N2	1,17		2,48	3,65			0,70	0,70	
TOTAL		**23,32**	**20,14**	**6,05**	**51,39**	**51,39**	**7,21**	**3,67**	**10,88**	**11,30**


Consommation foncière 2009 - 2020
Reconstruction du bâti
Extension du bâti
Artificialisée
Agricole
Naturelle
Solliès-Pont
Solliès-Ville
La Valette du Var
La Crau
La Garde
0
500
1 000 m
Sources : CITADIA, ETALAB, IGN
Date : Décembre 2020
CITADIA

3. Les capacités foncières résiduelles du PLU en vigueur

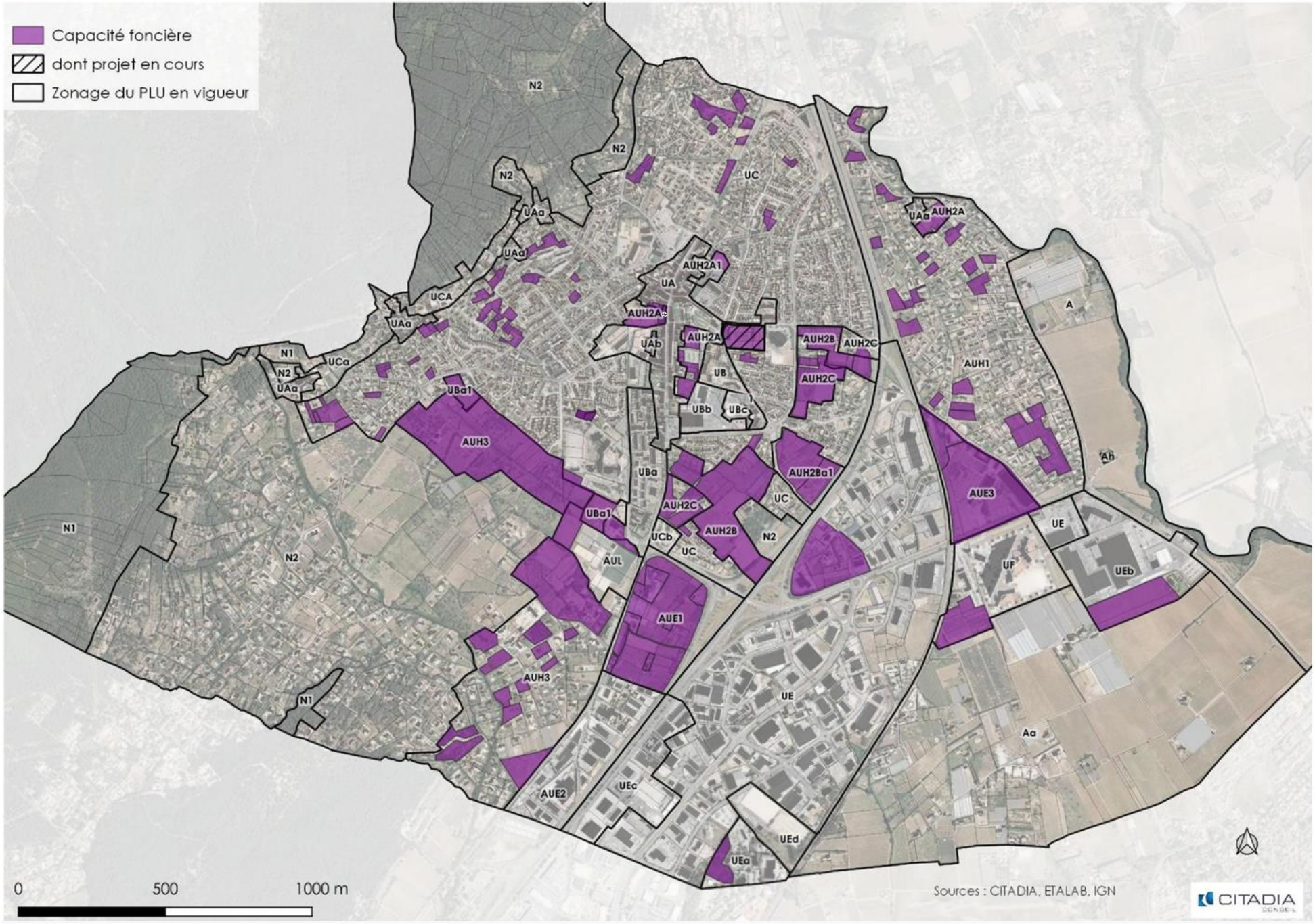
L'analyse des capacités foncières visent à d'identifier les capacités résiduelles du PLU de 2013 modifié en 2019 en examinant les capacités du tissu bâti à accueillir de nouvelles constructions. Elle prend en compte les espaces de renouvellement urbain, les dents creuses ainsi que les zones ouvertes à l'urbanisation en extension.
La capacité foncière résiduelle correspond au foncier mobilisable au regard des règles en vigueur.

Méthodologie : La présente méthode utilisée pour définir les capacités foncières résiduelles consiste en un repérage, par photo-interprétation, des espaces potentiellement libres et constructibles des zones U et AU, desquels sont soustraits les espaces concernés par des emplacements réservés, les zones non constructibles au titre des risques et les espaces boisés classés (EBC) notamment. Sont également pris en compte les sites potentiels de renouvellement urbain (habitat, équipement, économie).

Sont ainsi identifiés :
- **le foncier libre** : il s'agit soit d'une parcelle unique, soit d'une sous-division parcellaire ou bien d'un tènement foncier (plusieurs parcelles composant une même unité foncière) ;
- **le foncier mobilisable par renouvellement urbain :** foncier bâti mais mutable au regard des caractéristiques du bâti.

Zone	Surface résiduelle en ha
UA	0,08
UB	3,17
UC	6,98
UE	7,62
UF	2,03
AUE1	9,64
AUE2	0,01
AUE3	7,63
AUH1	5,99
AUH2A	2,59
AUH2Ac	0.99
AUH2B	12,09
AUH2C	3,45
AUH3	21,21
AUL	1,11
TOTAL	82,34

Vocation	Superficie résidue (ha)
Résidentielle	54,30
Economique	24,90
Equipements	3,14
TOTAL	82,34



Capacités foncières résiduelles par zones du PLU en vigueur

4. Capacité d'accueil résidentiel du PLU en vigueur

A partir de la comptabilisation des capacités résidentielles par zones du PLU en vigueur

L'estimation des capacités résiduelles est effectuée à travers:

- L'identification des parcelles ou tènements fonciers non bâtis situés dans les zones constructibles du PLU;
- L'observation de la densité des différents tissus urbains existants et des droits à construire résidentiels du PLU actuel au regard du zonage (zones U), qui permet d'appliquer des ratios *a minima ;*
- L'analyse du règlement du PLU en vigueur afin de déterminer les densités envisageables dans chaque zone AU du PLU en vigueur.

Secteur	zonage	Ratio utilisés (en log. /ha)
Cœur historique et hameaux	UA	70
Extensions urbaines proches	UB	70
Zones pavillonnaires périphériques	UC	30
Mauniers – Garréjade	AUH1	30
Secteur Village Est	AUH2A	
Jérusalem – Les Serves – L'Auberte	AUH2B et AUH2C	35
Guibaude	AUH2B et AUH2C	35
Le Grand Vallat	AUH3 Nord	50
Régana Nord-Est	AUH3 centre	35
Régana Sud	AUH3 Sud	15

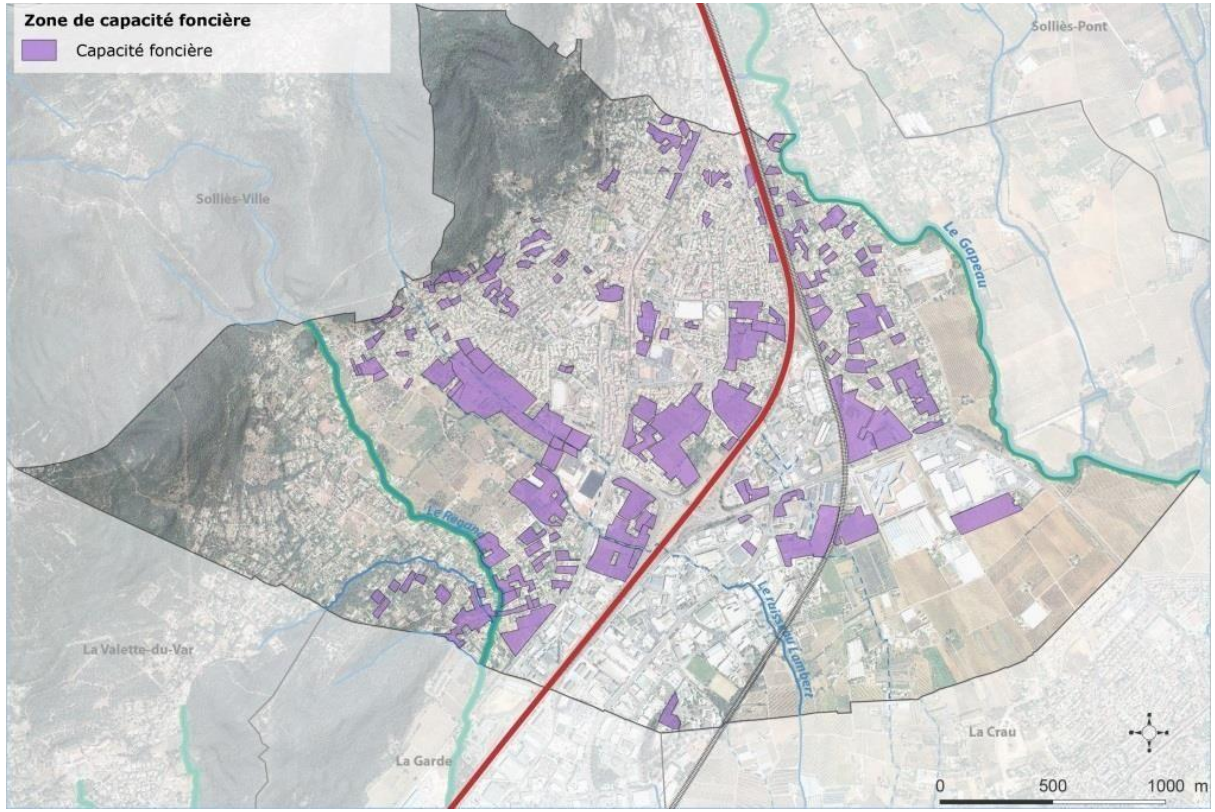
La combinaison de ces éléments permet **d'estimer le nombre de logements envisageables par zone**, en tenant compte des droits à construire résidentiels du PLU actuel. D'après ces estimations, les capacités d'accueil du PLU en vigueur peuvent être estimées, ***a minima*, à 2 243 logements.**

	Zonage du PLU en vigueur	Superficie (ha)	Nombre de logements
Zones ubraines	UA, UB, UC	10,23	437
Projet Centralité	AUH2A	0,77	38
Secteur village	AUH2A	0,92	100
Projet Les Mauniers	AUH2A	0,64	20
Projet Guibaude	AUH2B et AUH2C	4,00	140
Secteur Jerusalem – Les Serves – L'Auberte	AUH2B et AUH2C	10,54	509
La Garréjade	AUH1	5,99	180
Le Grand Vallat	AUH3 (Nord)	11,25	563
Régana Nord-Est	AUH3 (centre)	5,30	186
Régana Sud	AUH3 (Sud)	4,66	70
TOTAL	*//*	54,30	2 243

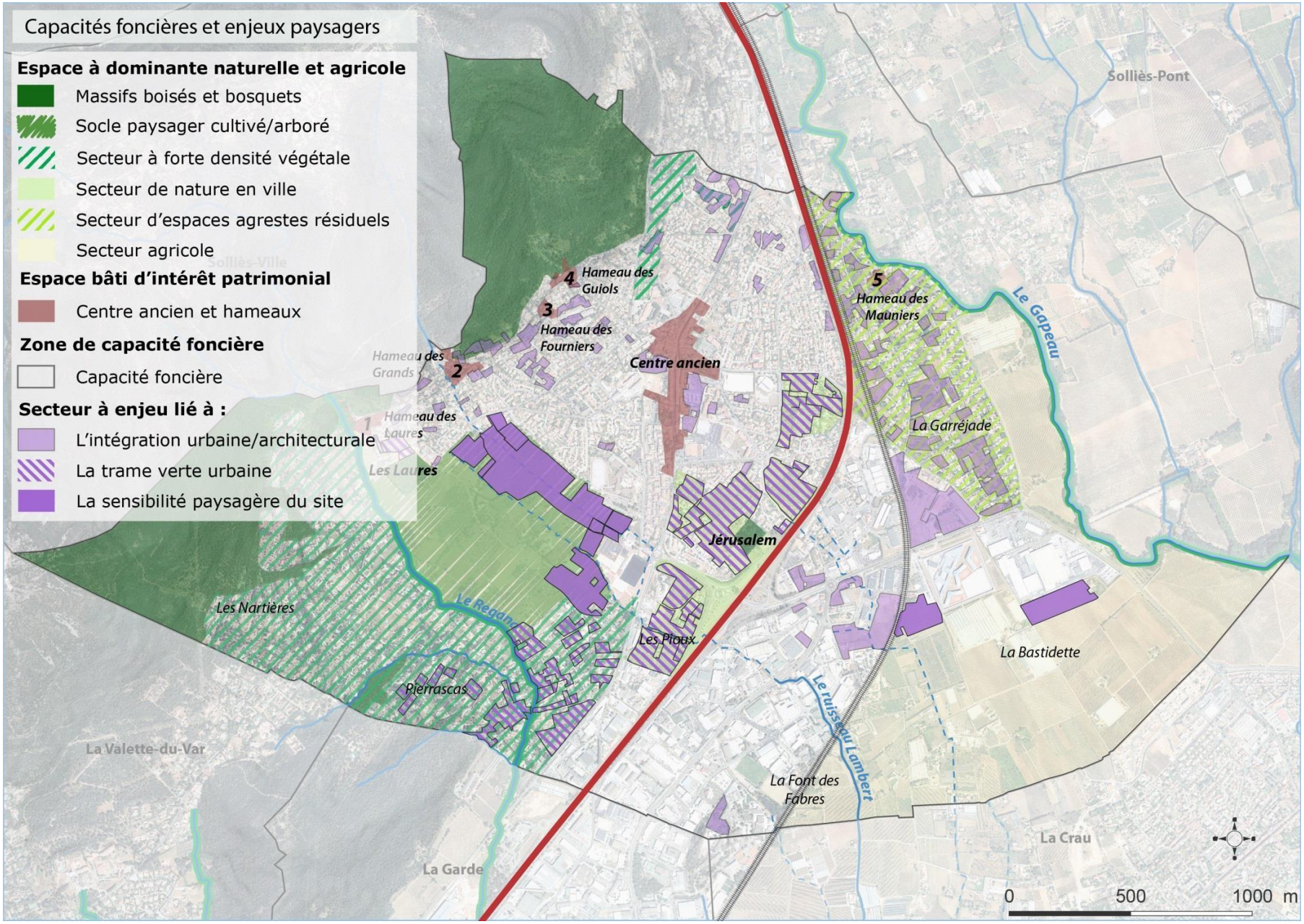
Capacité foncière et enjeux paysagers

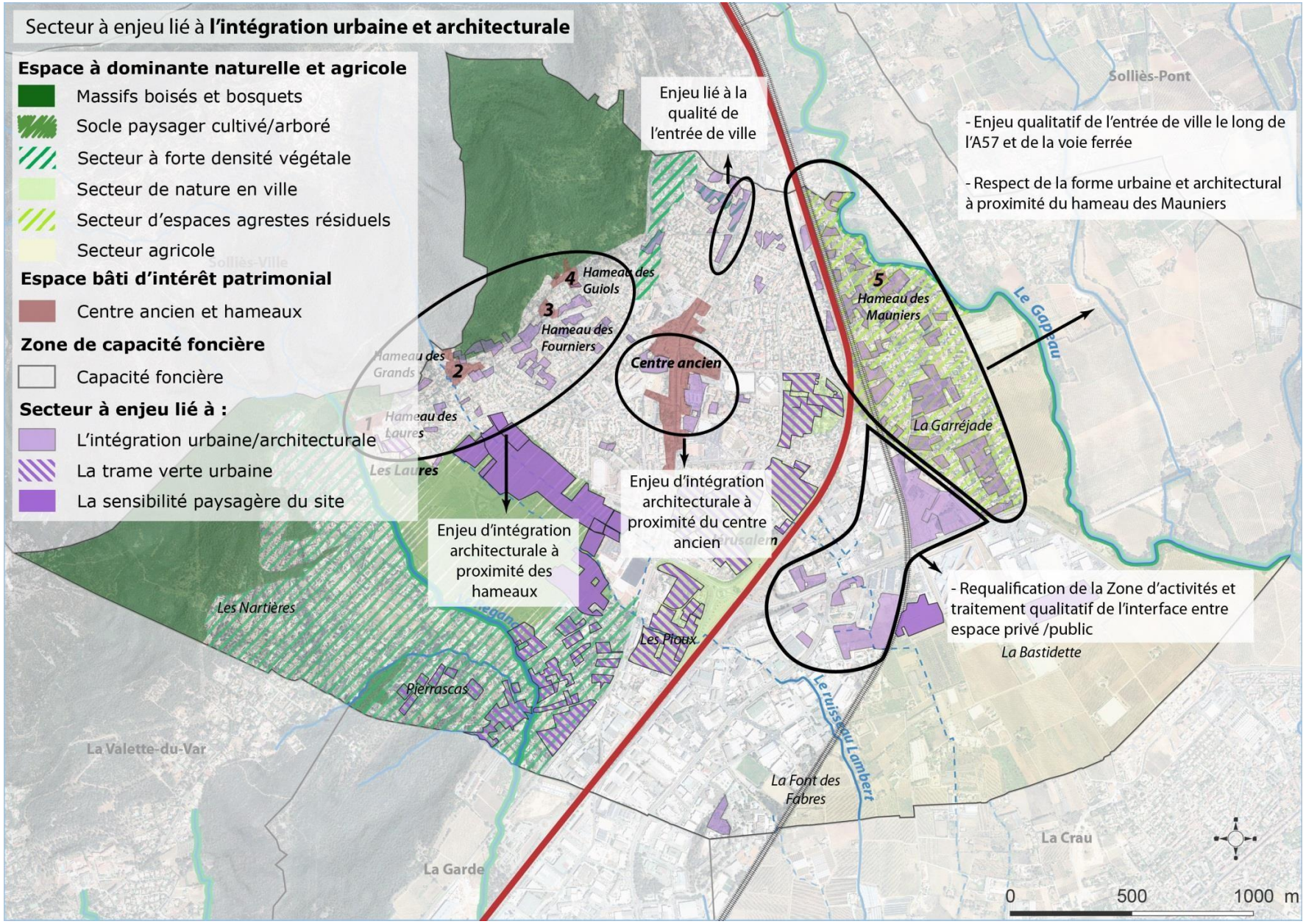
La commune de La Farlède dispose d'un potentiel foncier conséquent. Ces poches ayant pour vocation une urbanisation future, une analyse des de ces secteurs a été réalisée dans le cadre de l'état initial de l'environnement. Ainsi, on peut classer les secteurs de potentiels selon trois types :

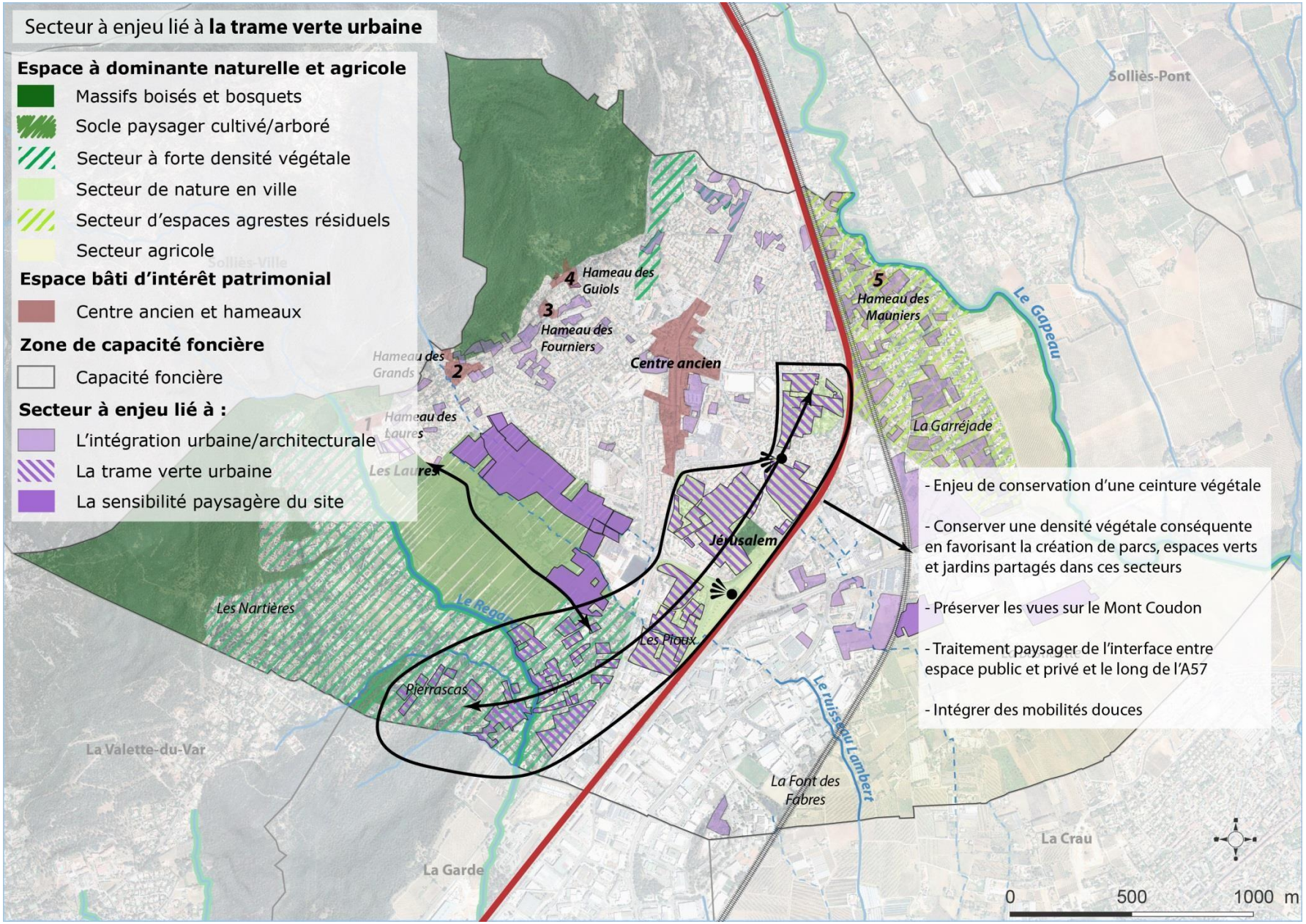
- Les secteurs à enjeu lié à l'intégration urbaine et architecturale et correspondant en majorité aux « dents creuses » à proximité du centre ancien ou des hameaux (cf. carte 1) ;
- Les secteurs à enjeu de trame verte urbaine correspondant aux parcelles agricoles enclavés entre l'A57 et l'enveloppe urbaine principale (cf. carte 2) ;
- Les secteurs à forte sensibilité paysagère. Ces secteurs correspondent aux espaces situés à l'interface entre milieu urbain et milieu naturel/agricole (cf. carte 3) ;

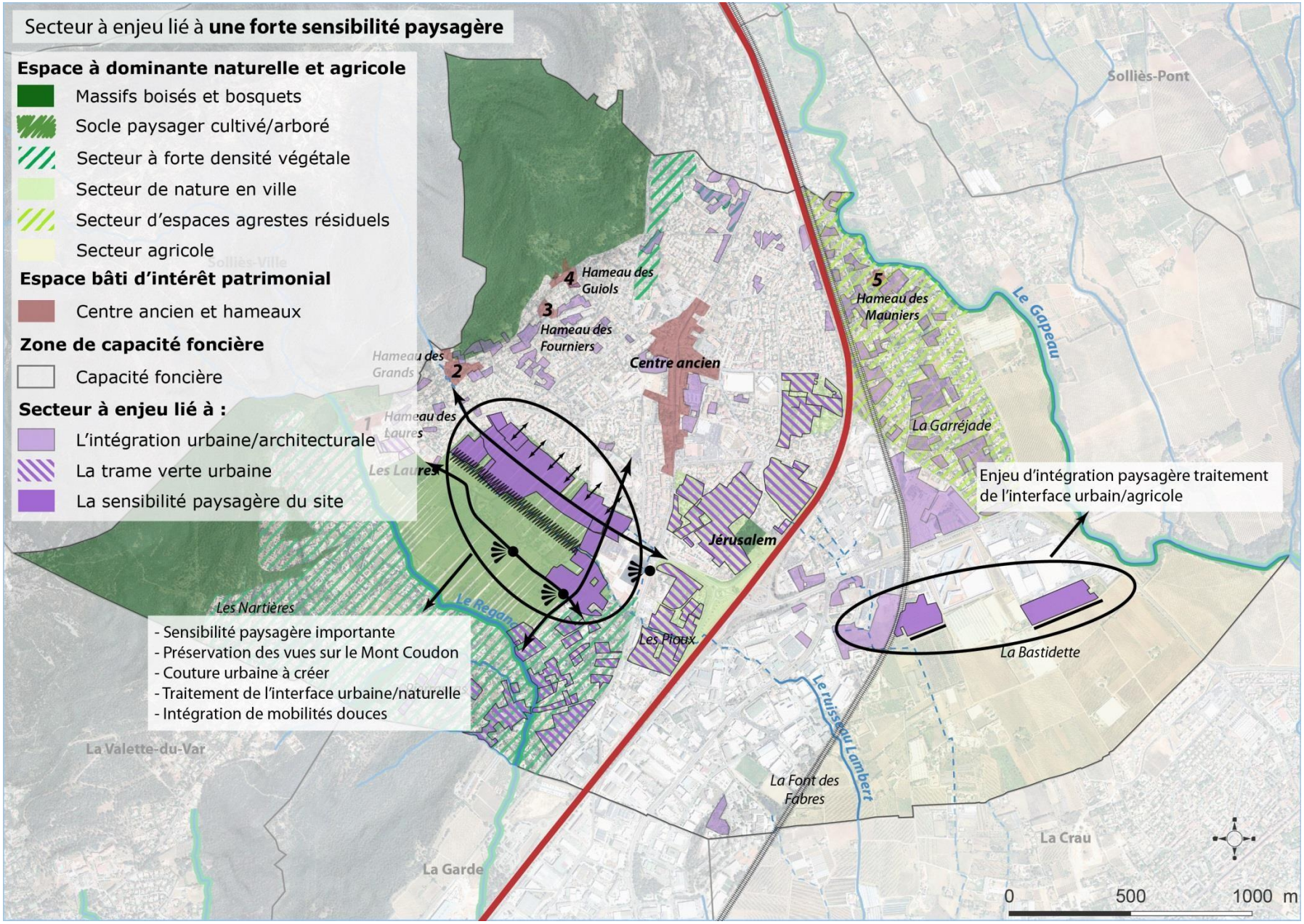


Localisation des capacités foncières de La Farlède


Capacités foncières et enjeux paysagers
Espace à dominante naturelle et agricole
Massifs boisés et bosquets
Socle paysager cultivé/arboré
Secteur à forte densité végétale
Secteur de nature en ville
Secteur d'espaces agrestes résiduels
Secteur agricole
Espace bâti d'intérêt patrimonial
Centre ancien et hameaux
Zone de capacité foncière
Capacité foncière
Secteur à enjeu lié à :
L'intégration urbaine/architecturale
La trame verte urbaine
La sensibilité paysagère du site
Sollies-Pont
Sollies-Ville
4 Hameau des Guiols
3 Hameau des Fourniers
Hameau des Grands
2
1 Hameau des Laures
Les Laures
Centre ancien
5 Hameau des Mauniers
Le Gapeau
La Garréjade
Jérusalem
Les Nartières
Le Regagnas
Les Pioux
La Bastidette
Pierrascas
Le ruisseau Lambert
La Valette-du-Var
La Font des Fabres
La Crau
La Garde
0
500
1000 m


Secteur à enjeu lié à l'intégration urbaine et architecturale
Espace à dominante naturelle et agricole
Massifs boisés et bosquets
Socle paysager cultivé/arboré
Secteur à forte densité végétale
Secteur de nature en ville
Secteur d'espaces agrestes résiduels
Secteur agricole
Espace bâti d'intérêt patrimonial
Centre ancien et hameaux
Zone de capacité foncière
Capacité foncière
Secteur à enjeu lié à :
L'intégration urbaine/architecturale
La trame verte urbaine
La sensibilité paysagère du site
Enjeu lié à la qualité de l'entrée de ville
- Enjeu qualitatif de l'entrée de ville le long de l'A57 et de la voie ferrée
- Respect de la forme urbaine et architectural à proximité du hameau des Mauniers
Enjeu d'intégration architecturale à proximité du centre ancien
Enjeu d'intégration architecturale à proximité des hameaux
- Requalification de la Zone d'activités et traitement qualitatif de l'interface entre espace privé /public
Solliès-Pont
Solliès-Ville
Hameau des Guiols
Hameau des Fourniers
Hameau des Grands
Hameau des Laures
Les Laures
Centre ancien
Hameau des Mauniers
Le Gapeau
La Garréjade
La Bastidette
Les Nartières
Les Pioux
Pierrascas
La Valette-du-Var
La Font des Fabres
Le ruisseau Lambert
La Crau
La Garde
0
500
1000 m

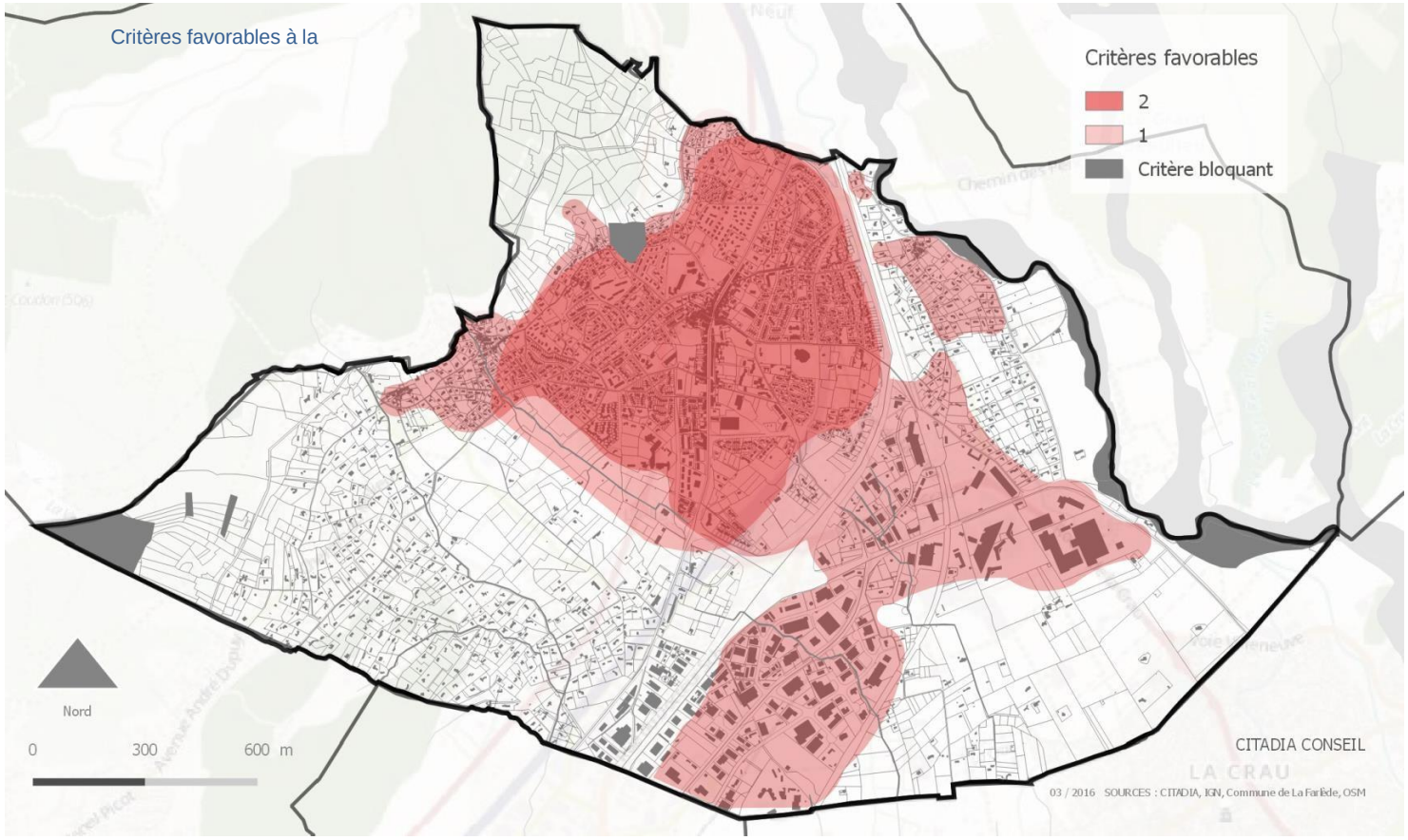

Secteur à enjeu lié à **la trame verte urbaine**
Espace à dominante naturelle et agricole
Massifs boisés et bosquets
Socle paysager cultivé/arboré
Secteur à forte densité végétale
Secteur de nature en ville
Secteur d'espaces agrestes résiduels
Secteur agricole
Espace bâti d'intérêt patrimonial
Centre ancien et hameaux
Zone de capacité foncière
Capacité foncière
Secteur à enjeu lié à :
L'intégration urbaine/architecturale
La trame verte urbaine
La sensibilité paysagère du site
Sollies-Pont
Sollies-Ville
4 Hameau des Guiols
3 Hameau des Fourniers
Hameau des Grands
2
Hameau des Laures
1
Les Laures
Centre ancien
5 Hameau des Mauniers
Le Gapeau
La Garréjade
Jérusalem
Les Nartières
Le Régat
Les Pioux
Pierrascas
Le ruisseau Lambert
La Font des Fabres
La Valette-du-Var
La Garde
La Crau
- Enjeu de conservation d'une ceinture végétale
- Conserver une densité végétale conséquente en favorisant la création de parcs, espaces verts et jardins partagés dans ces secteurs
- Préserver les vues sur le Mont Coudon
- Traitement paysager de l'interface entre espace public et privé et le long de l'A57
- Intégrer des mobilités douces
0
500
1000 m


Secteur à enjeu lié à une forte sensibilité paysagère
Espace à dominante naturelle et agricole
Massifs boisés et bosquets
Socle paysager cultivé/arboré
Secteur à forte densité végétale
Secteur de nature en ville
Secteur d'espaces agrestes résiduels
Secteur agricole
Espace bâti d'intérêt patrimonial
Centre ancien et hameaux
Zone de capacité foncière
Capacité foncière
Secteur à enjeu lié à :
L'intégration urbaine/architecturale
La trame verte urbaine
La sensibilité paysagère du site
Sollies-Pont
Hameau des Guiols
Hameau des Fourniers
Hameau des Grands
Hameau des Laures
Les Laures
Centre ancien
Hameau des Mauniers
Le Gapeau
La Garréjade
Enjeu d'intégration paysagère traitement de l'interface urbain/agricole
Jérusalem
Les Nartières
Le Regain
Les Pioux
La Bastidette
- Sensibilité paysagère importante
- Préservation des vues sur le Mont Coudon
- Couture urbaine à créer
- Traitement de l'interface urbaine/naturelle
- Intégration de mobilités douces
La Valette-du-Var
Le ruisseau Lambert
La Font des Fabres
La Crau
La Garde
0
500
1000 m

5. Étude de densification et de mutation des espaces bâti

L'appréhension du potentiel de densification et de mutation d'un territoire représente un enjeu crucial dans le cadre du développement durable car il invite à engager une réflexion sur le renouvellement des villes, le renforcement de la mixité des fonctions urbaines et sur l'amélioration du cadre de vie. Afin de mieux intégrer cette problématique dans l'aménagement des territoires, la loi ALUR impose de tenir cette réflexion lors de chaque révision générale d'un Plan Local d'Urbanisme.

Préalablement à toute analyse qualitative, il convient de connaitre le potentiel (capacité théorique) des espaces communaux à l'urbanisation, à la densification et à la mutation. Pour cela, plusieurs critères techniques permettant de les caractériser sont catégorisés entre critères limitants et favorisants, sélectionnés en cohérence avec les spécificités du territoire.



5.1. Cartographie des critères favorisant la densification

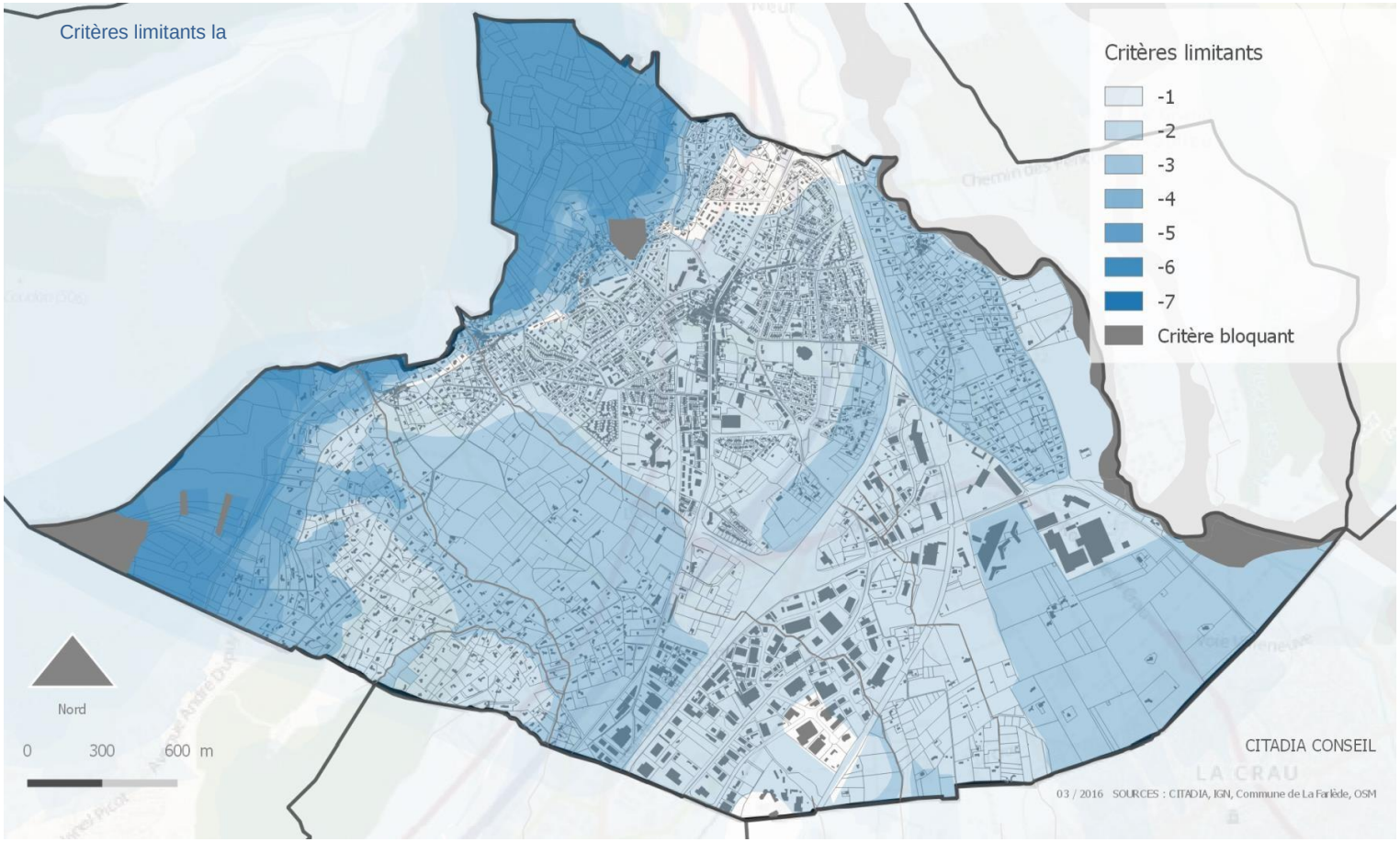
Les critères favorisants sélectionnés pour l'étude de densification de la commune de La Farlède sont :

- Le positionnement par rapport aux centralités
- La desserte par un réseau d'assainissement collectif

5.2. Cartographie des critères limitant la densification

Les critères limitant sélectionnés pour l'étude de densification de la commune de La Farlède sont :

- Le risque feux de forêt
- Le risque mouvement de terrain (zone bleue)
- La présence de zones inondables du PLU (ruissellement, lit majeur ordinaire)
- La présence d'espaces naturels sensibles : ZNIEFF, NATURA 2000, Site classé du Coudon
- Le périmètre de l'AOC Côtes de Provence



Certains critères défavorisant sont considérés comme bloquant toute densification :

- Le risque mouvement de terrain (zone rouge)
- Le lit mineur et le lit moyen des cours d'eau

Chapitre 4 : Synthèse & Enjeux

1. Synthèse du fonctionnement territorial, enjeux et perspectives

Atouts	Faiblesses
Implantation stratégique dans l'axe qui relie Toulon à Nice	
Bonne accessibilité grâce à différentes infrastructures viaires: autoroute, départementales	Pas de gare ferroviaire sur le territoire, et la gare la plus proche (Solliès-Pont) est située à l'opposé de Toulon et de son bassin d'emploi Fracture urbaine générée par la présence de l'autoroute et des voies ferrés Manque de perméabilité du réseau viaire tertiaire lié au nombre important d'impasses du tissu pavillonnaire
Des zones d'activités importantes et dynamiques	Un impact paysager important et une tendance à l'accroissement des surfaces utilisées (Pôle agroalimentaire)
Cadre paysager (massifs boisé du Coudon)	Une trame verte et bleue peu lisible
Un centre ancien valorisé et qui facilite les cheminements piétons par de nombreuses traverses	Une activité commerciale de proximité en déclin
Activité agricole dont la qualité est reconnue par de nombreux AOC (Côtes de Provence, Figue de Solliès-Pont, …) et IGP	Déprise agricole accentuée par une pression urbaine exercée par les zones d'habitat ou d'activité

Opportunités	Menaces
Valoriser le positionnement stratégique de la ville et densifier le tissu urbain pour renforcer la cohérence urbaine	Risque de banalisation de la ville comme zone périphérique de Toulon
Mieux intégrer les zones d'activité dans le fonctionnement urbain (connexions, stationnement, …)	Fracture urbaine et mise en concurrence des polarités commerciales entre le centre ancien et la zone d'activité
Valoriser l'offre de transport en commun existante et sa visibilité	Saturation des axes routiers structurants
Développement de la zone d'activité du pôle agroalimentaire vers des activités à haute valeur ajoutée et attractivité auprès d'une population qualifiée	Extension des zones d'activité au détriment de l'activité agricole et du paysage
Connecter le centre-ville avec les espaces agricoles et les chemins de randonnée du massif boisés du Coudon	
Préserver le cadre de vie par la définition d'une limite claire à l'urbanisation	Mitage de la vallée agricole et des bas versants boisés du massif du Coudon

2. Perspectives démographiques

Le Plan Local d'Urbanisme doit permettre de planifier le développement et l'aménagement de la commune de La Farlède à l'horizon 10 à 15 ans. L'établissement de projections démographiques à l'échelle d'une commune, sur une telle période, reste un exercice théorique qui a pour seul objet d'envisager différents scénarii permettant à la commune de réfléchir à son Projet d'Aménagement et de Développement Durables à partir d'hypothèses viables.

En 2015, la commune comptait 8 748 habitants après une période de croissance démographique. Ainsi, la population municipale estimée, en 2019, est de l'ordre de 9 469 habitants en prolongeant cette tendance.
Sur la base des données statistiques enregistrées lors des deux derniers recensements (2010 et 2015), trois perspectives d'évolution démographique sont établies :

- Le scénario 1 est celui d'une croissance soutenue, avec un taux de variation annuel de + 1,52% par an : la population atteindrait12 045 habitants à l'horizon 2035 ;
- Le scénario 2 repose sur une croissance faible correspondant au tendanciel de la CCVG de +0,58% par an : cette croissance porterait, à l'horizon 2035, la population résidente à 10 387 habitants ;
- Le scénario 3 s'appuie sur une croissance maîtrisée de + 1,20 % par an : cette croissance conduirait, à l'horizon 2035, à une augmentation équivalente à +1 991 habitants portant la population résidente à environ 11 460.

La Farlède 2019-2035 **Les perspectives démographiques**	Population municipale INSEE en		Variation annuelle de la population	**Mise à jour de la population municipale estimée en**	**Perspectives démographiques en**		**Evolution démographique 2019-2035**
	2010	2015		**2019**	**2025**	**2035**	
Scenario 1 : tendanciel communal 1999-2015	8 304	8 748	1,52%	**9 469**	**10 363**	**12 045**	**2 576**
Scenario 2 : tendanciel CCVG			0,58%		**9 803**	**10 387**	**918**
Scenario 3 : croissance maîtrisée (tendantiel 2010-2015)			1,20%		**10 172**	**11 460**	**1 991**

3. Projection résidentielle : les besoins en logements

Les besoins en logements tiennent compte du desserrement des ménages, de la fluidité et du renouvellement du parc de logements sociaux, de l'évolution du parc de résidences secondaires, de la résorption ou de l'augmentation de la vacance, etc. Au regard des différents *scénarii* de croissance démographique, les besoins en logements varient de moins de 700 à plus de 1 600 à l'horizon 2035.

L'estimation des besoins en logements répondent à deux objectifs :

- le nombre de logements nécessaires à produire pour **maintenir le nombre d'habitants (point mort)** : avant d'accueillir de nouveaux habitants, la production de logements répond à différents mouvements qui se passent dans le parc de logements et la population, et notamment :
  - compenser le desserrement de la population, en particulier lié au phénomène de décohabitation (**notion de desserrement des ménages**). Les besoins induits pour le desserrement des ménages est directement lié à la diminution du nombre de personnes par logement (taux d'occupation) : en effet, si la taille moyenne des ménages diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitants ;
  - assurer le renouvellement du parc de logements vétustes ou désaffectés et pallier la variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants : il s'agit ainsi de prendre en compte le **renouvellement du parc de logements et la fluidité du marché** (prise en compte de la réduction du déficit d'offre immobilière).

  Si l'objectif est de ne pas encourager la vacance, il est nécessaire de prendre en compte la fluidité du parc : un taux de 25% du nombre de logements à produire est retenu. Il tient compte de l'objectif de résorption de la vacance (diminuer le nombre de logements vacants).
- le nombre de logements à produire pour **accueillir la population supplémentaire** : il correspond au nombre d'habitants supplémentaires à accueillir/ nombre de personnes par résidence principale estimé à l'horizon 2035. Cecalcul tient compte d'une baisse régulière du taux d'oocupation des logements estimé à 2,20 à l'horizon 2035.

La Farlède 2019-2035 **Le besoin en logements**	Besoin en logements pour…			**Total besoin en logements**	**soit, par an**
	le desserrement des ménages	la croissance démographique	la fluidité et le renouvellement du parc : 25% du parc produit		
Scenario 1 : tendanciel communal 1999-2015	105	1 172	376	**1 653**	**104**
Scenario 2 : tendanciel CCVG		418	154	**677**	**43**
Scenario 3 : croissance maîtrisée (tendanciel 2010-2015)		906	297	**1 309**	**82**

3 Justifications des dispositions du PLU

Chapitre 1 : Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD) du PLU de La Farlède répond aux exigences de l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme puisqu'à travers trois grandes orientations il définit :

- les orientations générales d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de l'habitat, des transports et des déplacements, des réseaux d'énergie,du développement des communications numériques dans son *Orientation 1 – La Farlède, un territoire attractif au développementéquilibré et apaisé ;*
- les orientations générales d'équipement commercial, de développement économique et des loisirs dans son *Orientation 2 – La Farlède, une diversité économique à restructurer ;*
- les orientations générales de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques dans son *Orientation 3 – La Farlède, un écrin paysager, des lisières valorisées.*

Il fixe également des objectifs de modération de la consommation d'espace.

I. Un projet de territoire ambitieux et vertueux

Le PADD du PLU de 2013 déclinait des orientations thématiques :

- **en matière de paysage et de cadre de vie** qui, au-delà de la protection du massif du Coudon et d'une trame verte (essentiellement liée aux ripisylves des cours d'eau et quelques éléments paysagers), intégrait les enjeux d'insertion paysagère du bâti dans les vues lointaines et les coupures agro-naturelles. Le projet de constitution d'une coulée verte et des objectifs de perceptions paysagères des bords de voies étaient également évoqués ;
- **en matière d'habitat et d'équipements,** qui confortaient l'accueil résidentiel au sein d'une enveloppe urbaine dense / à densifier, délimitée par le piémont du Coudon à l'Ouest et l'A 57 à l'Est. Les zones d'habitat diffus héritées du Plan d'Occupation du Sol avaient conduit à un traitement différencié en fonction de leur niveau d'équipement (complément du quartier des Mauniers / La Garréjade, limitation de l'urbanisation des quartiers de Pierrascas / Les Nartières) en veillant à la préservation des ambiances plus rurales ;
- **en matière d'activités économiques et services** qui visaient à favoriser le maintien et le développement des activitésexistantes (confortement des zones d'activités, préservation et reconquête d'espaces agricoles, renforcement d'une dynamique de centralité…) ;
- **en matière de déplacements véhicules et modes doux** pour lequel une trame de cheminements avait été identifiée.

Délimitée par les massifs boisés du Coudon à l'Ouest et la plaine agricole orientale à l'Est, l'urbanisation s'est d'abord structurée autour du noyau villageois et des hameaux. La ville s'est ensuite renforcée par des opérations d'aménagement (lotissement, habitat collectif…) et, plus récemment, la réalisation de la « nouvelle centralité » a permis de conforter le centre-ville par des opérations de logements et d'équipements.
Au Sud et à l'Est du territoire, une urbanisation plus diffuse tend à rendre plus floues les limites entre l'urbanisation et son environnement naturel et agricole.
Toutefois, la commune dispose d'une « trame verte et bleue » riche et diversifiée (socle paysager communal, ripisylves du Gapeau et du Regana, Jérusalem..) qui doit être davantage mise en valeur. La préservation et l'amélioration des connexions entre les réservoirs de biodiversité et les corridors est un enjeu clef afin d'améliorer l'équilibre paysager et écologique communal tout en facilitant la mise en place d'un maillage efficace du territoire pour les modes doux (piétons et cycles), vecteur de valorisation du territoire.

Les évolutions que le territoire a connues au cours de la dernière décennie et les évolutions législatives, notamment les lois Grenelle et ALUR induisent de nouvelles perspectives qui, sans bouleverser le projet communal, en fixent le cadre. Il s'agit notamment de prendre en compte les nouvelles réflexions émanant des nouveaux documents cadres en cours d'élaboration, en particulier le SCoT Provence Méditerranée et le PLH de la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau en cours de révision.

L'enjeu du nouveau PLU est donc de concilier ces nouvelles attentes autour d'un projet communal qui préserve et renforce les équilibres du territoire en poursuivant les actions mises en œuvre au cours de la dernière décennie.

Les éléments qui suivent exposent les choix retenus pour les orientations du PADD au regard des attendus du diagnostic et présentent l'articulation entre ces ambitions et les dispositifs réglementaires mis en place.

II. Orientation 1 : La Farlède, un territoire attractif au développement équilibré et apaisé

Commune attractive, La Farlède se positionne en tant que pôle urbain en développement à l'échelle de la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau mais également dans l'aire d'influence de l'agglomération toulonnaise. Dans un contexte varois d'essor démographique, la population farlédoise a plus que triplé au cours des cinq dernières décennies, dépassant les 9 000 habitants aujourd'hui. Malgré un certain ralentissement, la croissance démographique demeure dynamique : la variation annuelle moyenne de la population entre 2010 et 2015 s'est maintenue autour de 1% par an, contre 0,6% à l'échelle de la Communautéde Communes de la Vallée du Gapeau.
Dans la continuité de l'agglomération toulonnaise, cette évolution s'est accompagnée d'un développement urbain dessinant une enveloppe organisée entre le Coudon et l'A57 tandis que des quartiers plus diffus se sont développés au-delà.

Cette orientation vise ainsi à offrir un véritable parcours résidentiel pour les habitants actuels et futurs dans un territoire facile à vivre et un cadre de vie renouvelé et respectueux de l'identité farlédoise.

Le PADD du PLU de 2013 fixait un objectif démographique autour de 10 000 habitants à l'horizon 2020. Les choix en matière résidentielle privilégiaient le renouvellement urbain et la densification de secteurs déjà urbanisés à proximité du centre village tandis que la mutation des anciennes zones d'habitat diffus était encadrée en fonction de leur niveau d'équipement existant ou attendu. Le projet d'aménagement faisait également une place importante à la création de cheminement doux.

L'Orientation 1 – La Farlède, un territoire attractif au développement équilibré et apaisé – du nouveau PADD confirme la volonté de poursuivre l'accueil de nouveaux habitants dans un territoire de proximité et de solidarités (solidarités sociales, inter-générationnelles…). Cette orientation repose donc sur un objectif démographique soutenu mais raisonnable et sur des objectifs qualitatifs valorisant le cadre de vie farlédois.

1. Objectif 1 : Assurer un développement résidentiel apaisé

1.1. Accompagner une croissance démographique modérée

L'analyse des perspectives de développement réalisée à l'issue du diagnostic a permis d'étudier trois scénarios :

- le 1er scénario correspond à l'évolution tendancielle observée entre 1999 et 2015, correspondant à une croissance soutenue mais néanmoins ralentie par rapport aux décennies précédentes : la population communale dépasserait le seuil de 12 000 habitants à l'horizon 2035, impliquant la réalisation de plus de 1 500 nouveaux logements en 15 ans ;
- le 2ème scénario est celui du tendanciel intercommunal marqué par un ralentissement important (proche de celui du département) : la population communale ne dépasserait pas 10 400 habitants à l'horizon 2035, impliquant la réalisation d'environ 640 nouveaux logements ;
- **le 3ème scénario repose sur une croissance démographique maîtrisée, s'inscrivant en cohérence des objectifs du SCoT et du PLH et qui permettrait de maintenir la population en-deçade 12 000 habitants et requerrait néanmoins la réalisation de près de 1 300 logements**.

Les scenarios de développement étudiés	Population INSEE en 2015	Taux de variation annuelle 2019-2030	Population estimée 2019	Population projetée en 2035	Besoins en logements 2019-2035
Scénario 1 – Tendanciel communal 1999-2015	8 748	+1,52%	9 469	12 045 (+2 576)	1 653 (104/ an)
Scénario 2 – Tendanciel CCVG		+0,58%		10 387 (+918)	677 (43/ an)
Scénario 3 – Croissance maîtrisée		**+1,20%**		**11 460 (+1 991)**	**1309 (82/ an)**

Le scenario retenu doit répondre notamment aux enjeux :

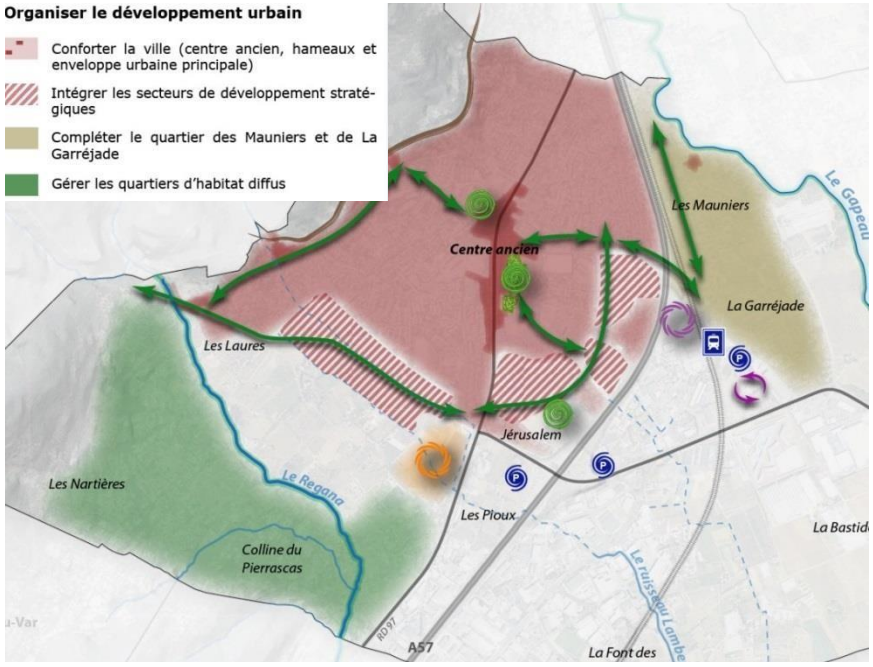
- liés aux équilibres fonctionnels et sociaux : après des mutations rapides et profondes, il convient de laisser le temps à la mise en place des nouveaux équilibres nécessaires pour satisfaire les besoins des habitants et les ancrer dans la vie locale ;
- environnementaux et paysagers mais aussi agricoles ;
- d'une production de logements sociaux afin que la commune poursuive le rattrapage SRU amorcé depuis quelques années ;

La commune souhaite continuer à accueillir de nouveaux habitants et à répondre à leurs besoins dans un esprit de cohérence avec le niveau d'équipement actuel ou attendu, sans dépasser les 11 500 habitants. Ainsi, sur la base du scenario 3, la commune fait le choix d'un développement raisonnable, adapté aux spécificités du territoire et reposant sur un objectif de production d'environ 1 300 logements.

1.2. Conforter la centralité et contenir les extensions urbaines

Le contexte physique et les infrastructures ont défini des limites aux développements urbains des dernières décennies : la limite avec Solliès-Ville au Nord, le Coudon à l'Ouest et la vallée du Gapeau à l'Est contiennent le village originel et ses extensions. Des quartiers d'habitat diffus se développés en limite de La Garde (Pierrascas, Les Nartières...), après une large coupure agro-naturelle.
Cet objectif renforce ainsi des options déjà retenues dans le PLU de 2013 qui définissaient les limites d'urbanisation contenues et inscrivaient la zone d'urbanisation future du Grand Vallat comme une interface à aménager, marquant la future limite urbaine Sud.
Le nouveau PLU reconduit dans ses grands principes les choix précédents en introduisant des aménagements :

- le village est renforcé en poursuivant l'opération cœur de ville. Pour cela a été retenu un zonage préservant les formes urbaines denses héritées (zone UA intégrant un secteur de renouvellement UAr pour le noyau villageois, secteur UAh pour les hameaux) et les quartiers à dominante d'habitat collectif de la première couronne (zone UB) ;
- les quartiers pavillonnaires sont confortés en prenant en compte le niveau d'équipement existant ou attendu (zone UC et secteur UCa des Mauniers/ La Garréjade). Les enjeux paysagers du piémont du Coudon ont conduit à y réduire les zones constructibles ;
- les zones à urbaniser ont été redéfinies en proposant une mixité des formes urbaines et des typologies de logements, assurant des transitions cohérentes avec les quartiers existants et préservant des espaces de respiration au cœur de la ville (zone 1AU). Le secteur du Grand Vallat, en interface du socle paysager et agricole en cours de réflexion, sera aménagé en éco-quartier (zone 2AU). Le site miliaire de l'USAM est également mis « en attente » afin de concevoir un projet de renouvellement de transition entre les zones économiques et le quartier des Mauniers (zone 2AU) ;
- au-delà de cette enveloppe urbaine, le nouveau PLU accompagne l'évolution des habitations existantes dans les quartiers d'habitat diffus et sur le piémont du Coudon, qui par leurs sensibilités paysagères et leur desserte insuffisante ne peuvent être densifiés (zone N).



Orientation 1 du PADD (extrait)

1.3. Développer le parc résidentiel en adéquation avec les besoins de la population tout en tenant compte des objectifs paysager et écologiques

La révision du PLU a été l'occasion d'affiner les grandes ambitions dessinées dans le précédent projet communal. Il est ainsi conçu comme un document d'urbanisme « opérationnel » qui renforce la place des paysages et de l'environnement dans le cadre de vie des habitants.
En 2015, plus de 75% des logements sont des logements collectifs ou en résidences. Les capacités résiduelles des espaces urbanisés n'étant pas suffisantes pour atteindre l'objectif, l'accueil résidentiel est prévu de façon prioritaire dans quatre zones à urbaniser confortant l'armature urbaine.
Dans cette perspective, les orientations d'aménagement et de programmation ont été retravaillées, en concertation avec les habitants, afin de concilier une densification respectueuse des formes urbaines existantes

et de la qualité du cadre de vie. Si les densités peuvent atteindre 70 logements à l'hectare dans les zones 1AU proches du centre, lesexigences qualitatives ont été renforcées. Outre la coulée verte structurantedu Coudon au Gapeau, et qui traversera les principales zones à urbaniser,les principes d'aménagement retenus offrent une place centrale aux espaces de respirations, espaces partagés, espaces récréatifs, mais aussi au traitement paysager et à la qualité des espaces de transition avec les quartiers existants comme avec les espaces agricoles ou naturels ou encoreà la gestion des eaux pluviales.
Parallèlement, après la mise en place d'une Zone d'Aménagement Différé, la commune a engagé une démarche concertée pour la création d'un écoquartier dans la zone du Grand Vallat (zone 2AU).

S'inscrivant dans la transition énergétique, le nouveau PLU instaure également des mesures volontaristes comme, par exemple :

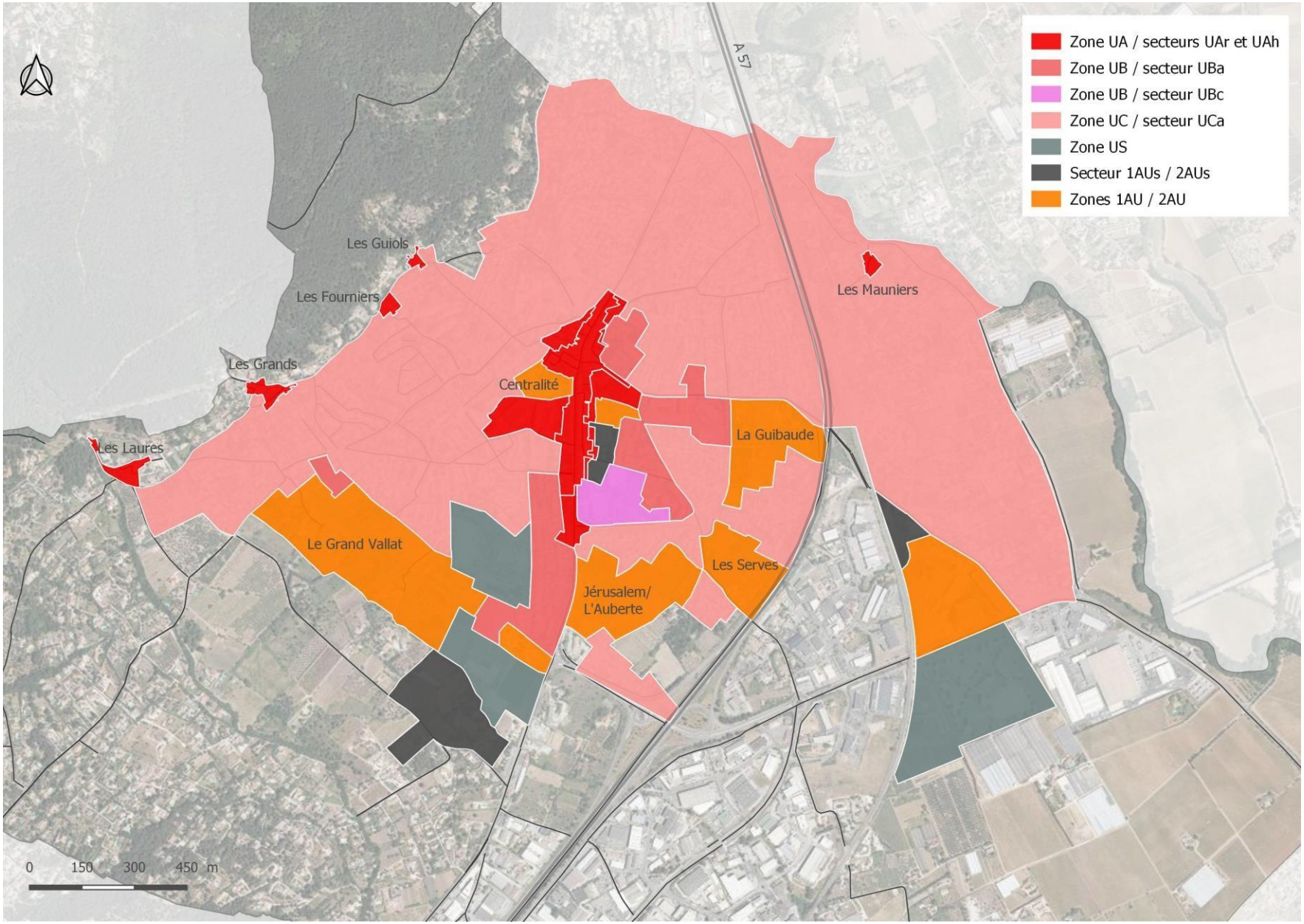
- la recherche d'une production de tissus bâtis compacts (collectif, individuel groupé...) et d'une qualité environnementale dans le cadre des futurs projets : économie de ressources (énergie, air, eau, sols…), réduction des nuisances (bruit, déchets, pollution …), adaptation des bâtiments à leur environnement extérieur… Par exemple, une modulation des coefficients d'espaces verts est introduite pour favoriser les toitures végétalisées ;
- une exigence renforcée quant à la performance énergétique des bâtiments en zones urbaines et à urbaniser pour lesquels le règlement impose de réduire la consommation énergétique d'au moins 10% par rapport au Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique en vigueur ;
- l'incitation à recourir aux énergies renouvelables à consommation directe dans la construction neuve.

2. Objectif 2 : Assurer un parcours résidentiel aux farlédois

Depuis plusieurs années, la commune conduit une politique active en matière d'habitat qui a permis de renforcer l'offre locative qui représente près de 30% du parc de logements. L'offre sociale a également fait l'objet d'efforts importants pour atteindre 372 logements, soit environ 10% des résidences principales.

Les dynamiques observées (desserrement des ménages dont la taille, bien qu'encore élevée, diminue de 0,4% par an, indice jeunesse témoignant d'une population plus âgée qu'à l'échelle intercommunale…) impliquent une adaptation du parc de logements aux évolutions sociodémographiques.
La commune propose des logements adaptés à une population plus âgée (foyer logements, maison de retraite...) à proximité du centre ville et des équipements. La commune met également au cœur de ses réflexions le développement d'une offre en logements en faveur des jeunes actifs, et notamment des actifs travaillant sur le territoire communal, celui-ci offrant de nombreux emplois grâce aux zones d'activités.
Les choix des années à venir doivent contribuer à accueillir et à ancrer ces nouveaux habitants dans la vie communale, en privilégiant une mixité sociale et intergénérationnelle.
C'est à cet objectif que répond la localisation des secteurs d'accueil résidentiel privilégiés à proximité du centre-ville, centre de vie regroupant les équipements, commerces et services.
La diversité des formes urbaines proposées, notamment dans les OAP, doit aussi permettre des programmes de logements sociaux ou primo accessionqui répondent aux différents besoins d'un parcours résidentiel, et en quantité cohérente avec les besoins estimés.
Enfin, le PLU met l'accent sur la production sociale en imposant au moins 40% de logements sociaux dans les programmes de logements dans les zones urbaines, et 50% dans les zones à urbaniser (voire 75% pourla zone à urbaniser des Serves) ainsi que des emplacements réservés pourla mixité sociale. Grâce à ces outils très volontaristes, la capacité productive de logements sociaux du PLU représente 50% du parc de logements à créer.

Zones U et AU à vocation résidentielle ou d'équipements dans le PLU révisé



3. Objectif 3 : Encourager les éco-mobilités pour un territoire de proximités

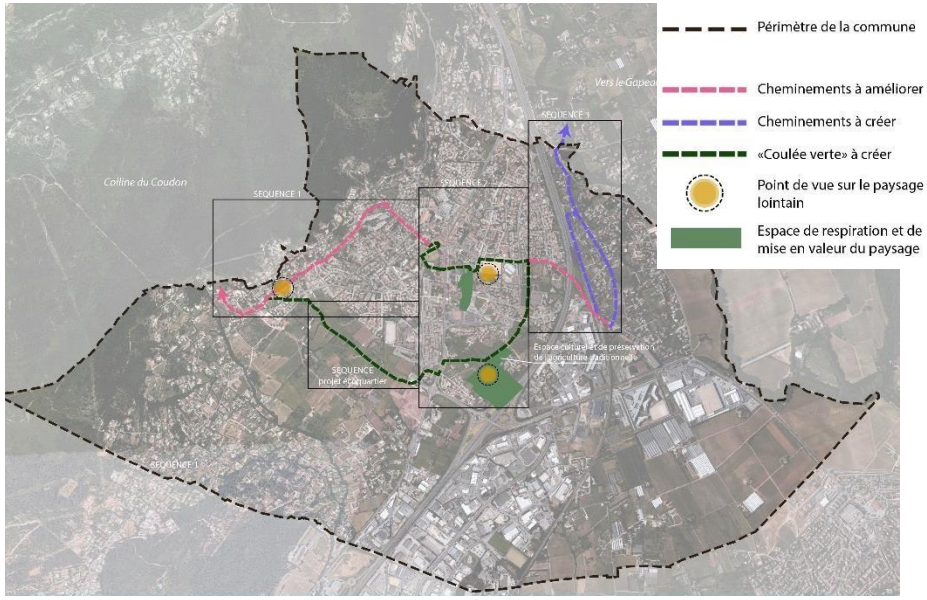
3.1. Améliorer l'efficacité du réseau viaire

Le territoire de La Farlède est marqué par des axes Nord-Sud avec notamment l'Autoroute A57, la voie de chemin de fer ainsi que le réseau départemental articulé autour de la RD 97 reliant Toulon au Sud au Luc en Provence. Le village de La Farlède s'est historiquement construit autour de cet axe, avenue de la République dans la traversée du centre, qui subit une forte une fréquentation (accès au centre-ville et itinéraire de shunt). Un itinéraire de contournement a été mis en place (rue des Poiriers entre le rond-point de la 1ère division Française Libre au Sud et le carrefour de la RD 97).
Afin d'améliorer son efficacité, la réflexion doit être élargie à l'ensemble des quartiers résidentiels : le reste de la trame viaire locale doit être hiérarchisée et des perméabilités retrouvées pour fluidifier les déplacements à l'échelle de la commune. La programmation globale d'amélioration du réseau viaire de desserte (automobile et modes doux) inscrite dans le PLU de 2013 : de nombreux emplacements réservés ont ainsi été maintenus ou créés. Les OAP veillent également à compléter cette trame viaire.

3.2. Encourager la pratique quotidienne des modes doux et réduire des déplacements motorisés

Le relief peu marqué et la relative compacité de la ville sont des atouts pour la pratique des modes actifs alternatifs à la voiture individuelle pour les déplacements quotidiens. La proximité immédiate d'espaces naturels majeurs que sont le Coudon et la vallée du Gapeau, permettent également à la commune de s'inscrire dans les itinéraires de découverte à plus grande échelle, comme ceux mis en place par la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau ou le Département du Var.

La mise en œuvre de ce maillage, déjà mis en exergue dans le PLU de 2013, se concrétise progressivement par la création d'espaces piétons ou réservés aux modes doux dans le village où lors d'opérations d'aménagement (par exemple dans le cadre de l'opération de centralité ou, plus récemment, le long de la rue de la Gare).



OAP 7 – Mobilités douces

L'efficacité des cheminements doux repose à la fois sur leur continuité, leur lisibilité et le sentiment de confort et de sécurité pour ceux qui les empruntent. Elle dépend également de la qualité et de l'intérêt des espaces qu'ils relient.

Afin de favoriser la pratique des modes doux, le principe de coulée verte déjà prévu dans le précédent PLU, est renforcé en composant une véritable liaison duCoudon au Gapeau, doublée d'un cheminement reliant les hameaux et le centre-ville. Cette démarche s'appuie sur des voies existantes à requalifier et des cheminements à créer, notamment dans le cadre de l'aménagement des futurs quartiers. Ce maillage assurera des connexions entre des lieux stratégiques : quartiers d'habitat existants ou futurs, centre-ville, espaces commerciaux, pôles d'équipements, espaces récréatifs...mais également des espaces de stationnement bien positionnés et jalonnéspour renforcer les déplacements à pied.
Ce plan global permet également de conférer une cohérence entre les déplacements doux du quotidien et ceux liés aux loisirs et à la découverte du territoire.

Pour assurer la déclinaison de ces orientations, une OAP sur la thématique des mobilités douces, séquencée pour offrir un maillage cohérent et des circuits lisibles, amènes et sécurisants, est créée. Les OAP « sectorielles » relatives à l'aménagement des zones à urbaniser intègrent également des cheminements raccordés à ce schéma. Il maintient et complète également les emplacements réservés et servitudes de localisation.

3.3. Améliorer la visibilité et l'efficacité des transports en commun

Malgré un positionnement aux portes de la métropole toulonnaise et à proximité de l'agglomération hyéroise, la commune souffre d'une faible accessibilité par les transports en commun et d'une saturation des axes qui la desservent (A57, réseau départemental...).
Même si cela ne relève pas de ses seules compétences, la commune a souhaité engager une véritable réflexion, également impulsée par le SCoT Provence Méditerranée, sur la multimodalité. Cela apparaît être une réponse pertinente qui s'inscrit dans une échelle supra-communale.

La commune bénéficie d'une faible desserte par les transports en commun (dont la compétence est supra-communale). S'il n'est pas encore prévu de la renforcer, la commune souhaite toutefois, à son échelle, favoriser l'usage des transports en commun en facilitant leur lisibilité. Ainsi, l'ambition portée par le maillage d'itinéraires « modes actifs » décrit précédemment relève d'une stratégie plus globale visant à inciter à diverses échelles les pratiques alternatives au « tout voiture » et développer la multimodalité, notamment par :

- la création d'une halte ferroviaire connectée au village et aux quartiers d'habitat et à proximité des zones d'activités est envisagée, les emprises libres autour de la gare permettant, en outre, d'aménager un parking (une zone 2AUS est créée à cette fin) ;
- des aires stationnement répondant à des besoins complémentaires et reliés par le maillage doux sont positionnées : requalification d'une zone à urbaniser en cœur de ville pour prolonger le parc public en intégrant du stationnement (zone 1AUS), création de parkings permettant notamment de proposer des places permettant le covoiturage dans les zones d'activités du Bec de Canard (zone 1AUE) et des Pioux (zone 2AUE) à proximité de l'échangeur de l'A 57...

3.4. Objectif 4 : Renforcer le niveau d'équipements déjà qualitatif

La commune dispose d'un niveau d'équipements publics de qualité et structuré qu'elle met à niveau et complète régulièrement, comme par exemple lors de la réalisation de l'opération de centralité.
Des zonages spécifiques ont été retenus afin de permettre leur évolution (zone US du collège, du complexe sportif et du centre pénitentiaire) et leur confortement à proximité du complexe sportif et du futur éco-quartier du Grand Vallat (zone 2AUS). En effet, la croissance démographique impliquera un renforcement des équipements, notamment scolaires (emplacement réservé).
La qualité des dessertes par les réseaux techniques urbains (eau potable, assainissement et énergie) a également guidé certains choix comme celui de maîtriser la croissance démographique au regard des capacités globales existantes ou attendues de ces réseaux. De même, cet enjeu a conduit à retenir une maîtrise de la densité du quartier des Mauniers / La Garréjade, en cohérence avec le calibrage des réseaux.
L'égalité d'accès aux technologies numériques dans un objectif d'égalité d'accès à la culture, à l'information et aux services est également visée. Cela se traduit notamment par la programmation en amont de la desserte « très haut débit » des nouvelles opérations de construction et d'aménagement. Cet objectif répond aux enjeux sociaux du développement durable. Le PLU rappelle cette nécessité pour toutes les nouvelles opérations d'aménagement qui devront prendre en compte ce critère.

III. Orientation 2 : La Farlède, une diversité économique à restructurer

La Farlède bénéficie d'un véritable atout par la diversité des secteurs économiques représentés sur son territoire :

- des zones économiques industrielles, commerciales, de services dans la continuité des pôles économiques de l'Est de l'aire toulonnaise ;
- une polarité commerciale de proximité ;
- une agriculture dont le potentiel de reconquête a été identifié.

L'organisation économique de la commune s'appuie ainsi sur une diversité économique complexe mais garante d'une certaine stabilité. C'est cette complémentarité des différentes activités, indispensable à l'équilibre du territoire, qu'il s'agit de soutenir tout en améliorant son intégration dans le cadre de vie des habitants et en mettant en valeur sa perception pour ceux qui traversent le territoire.

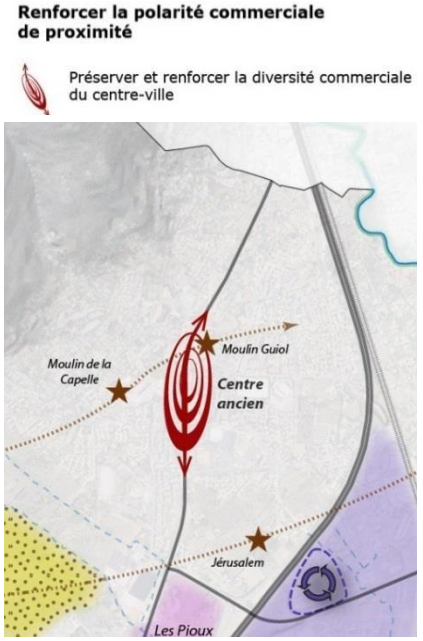
Le PADD du PLU de 2013 soutenait cette armature économique en confortant les zones d'activités, en préservation les espaces agricoles et en envisageant une reconquête, en renforçant la dynamique de centralité.

L'Orientation 2 – La Farlède, une diversité économique à restructurer – du nouveau PADD s'inscrit dans cette logique en intégrant une dimension qualitative supplémentaire.

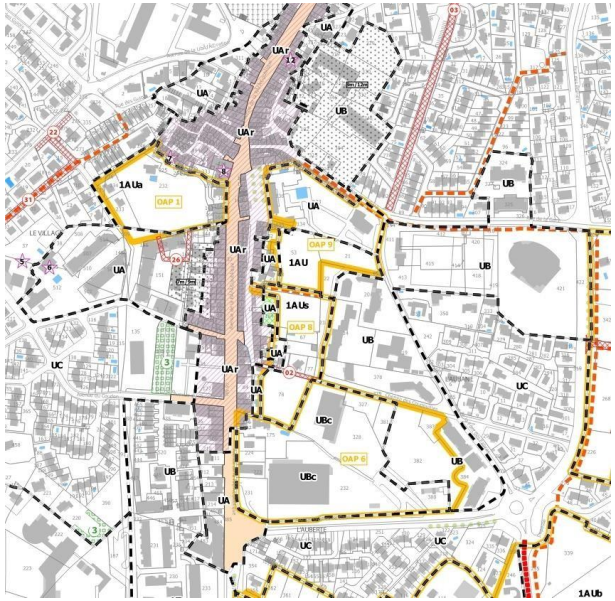
2. Objectif 1 : Renforcer la polarité commerciale du centre-ville

La polarité commerciale du centre-ville qui s'organise le long de l'avenue de la République a été renforcée par un pôle de commerces et services à l'entrée Sud.
Cette polarité économique de proximité est indispensable à l'équilibre du fonctionnement urbain : elle participe à la vie sociale de la commune et à l'animation locale en répondant aux besoins du quotidien.
L'offre commerciale périphérique répond à une autre logique et ne doit pas se répercuter sur l'animation et l'attractivité du centre-ville. Les actions en faveur d'un centre attractif, apaisé et convivial doivent permettre de mieux le révéler. Outre la gestion du stationnement et des déplacements (voir orientation 1), le maintien d'une structure de commerces et de services satisfaisant aux besoins des habitants est nécessaire.

Diverses mesures sont ainsi inscrites pour renforcer les avantages concurrentiels de l'activité commerciale du centre-ville et favoriser l'accessibilité et l'attractivité des commerces de centre-ville :
- un périmètre de diversité commerciale préservant les rez-de-chaussées commerciaux ;
- la réalisation de la dernière phase du projet de centralité intégrant des commerces et services (secteur 1AUa) ;
- le confortement de la zone commerciale à l'entrée Sud de façon à compléter une vitrine le long de l'avenue de la République (secteur UBc).



Orientation 2 du PADD (extrait)



Extrait du zonage du PLU révisé

3. Objectif 2 : Conforter l'attractivité des zones d'activités en promouvant un urbanisme économique durable

3.1. Améliorer le fonctionnement des zones d'activité existantes et favoriser leur renouveau architectural et environnemental

Vitrines de la commune le long de l'autoroute, les zones d'activités se caractérisent par une diversité de vocation (zone industrielle, pôle agroalimentaire...). Elles constituent, avec celles qui se déploient à La Garde et La Valette, l'une des plus fortes concentrations d'emplois dans le Var.
Toutefois, leur organisation est confrontée à l'augmentation du trafic (saturation des voies de desserte et du stationnement...) et ne répond pas aux préoccupations environnementales contemporaines (absence de cohérence architecturale et de traitement paysager...).

Au-delà de la pérennité de ces espaces économiques (zone UE et secteurs préservant les différentes vocations), le PLU a pour ambition de favoriser leur fonctionnement et d'impulser un renouveau architectural et paysager :

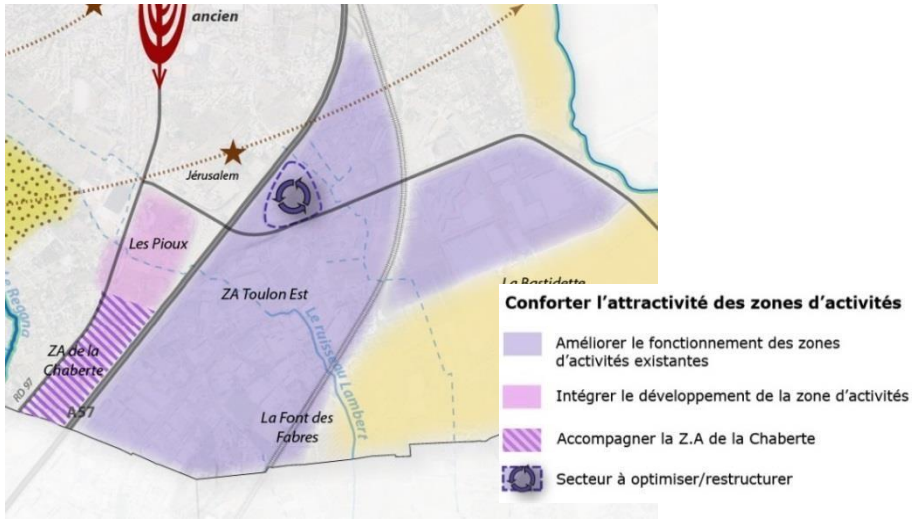
- l'élargissement du chemin de la Font des Fabres, de l'avenue du Docteur Schweitzer reliant la RD 554 à La Crau permettra de délester la zone Est et l'avenue de Draguignan à La Garde (emplacement réservé) ;
- les aménagements paysagers des bords de voies, en particulier le long de l'A 57 et de la RD 554 sont préservés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et doivent être confortés ;
- les règles d'aspect architectural (notamment les façades et toitures) comme les obligations de verdissement des espaces libres et de stationnement sont renforcés ;
- la performance énergétique des bâtiments impose de réduire la consommation énergétique d'au moins 10% par rapport à la réglementation thermique en vigueur et le recours aux énergies renouvelables est favorisé.

La zone de La Charberte, à vocation commerciale, est fortement contrainte par l'absence de desserte par l'assainissement collectif. Le renouvellement de cette zone ne pourra être envisagé que lorsque le niveau d'équipement sera satisfaisant : dans l'attente, le PLU accompagne et encadre l'évolution des activités existantes afin d'assurer leur pérennité (secteur UEb).

A l'articulation de l'A57 et de la RD 554, la zone du Bec de Canard est sous-occupée mais stratégique par son positionnement. Elle a été retenue pour amorcer et illustrer cet objectif de requalification (zone 1AUE et orientation d'aménagement et de programmation).

3.2. Organiser le développement de la zone d'activité des Pioux

La zone des Pioux, inscrite dans les zones de développement économique du SCoT, est la dernière réserve foncière économique de la commune, positionnée de façon avantageuse, à la fois en vitrine sur l'A 57 et en entrée de ville (zone 2AU). Son aménagement pourra servir de référence pour le renouvellement souhaité des autres zones économiques.

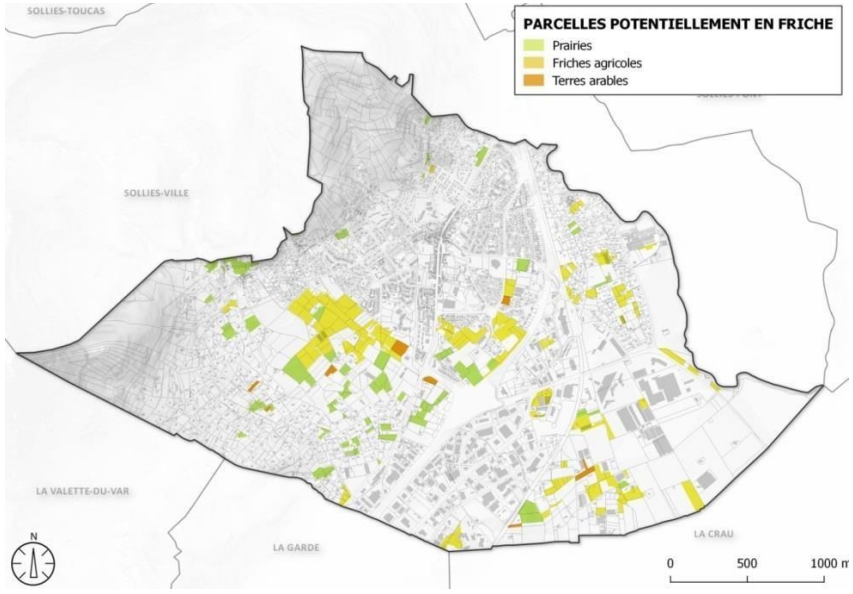


Orientation 2 du PADD (extrait)

4. Objectif 3 : Soutenir le maintien et le redéploiement des activités agricoles

4.1. Préserver des espaces agricoles de la pression foncière pour permettre leur reconquête...

L'activité agricole, encore très présente sur le territoire dans la plaine agricole orientale et la vallée du Gapeau, joue un rôle important dans la diversification des activités économiques et dans l'identité communale (zone agricole A).
Les précédents documents d'urbanisme de la commune (le POS puis le 1er PLU) n'ont considéré que la plaine agricole, en limite de La Crau. Or, comme le souligne le diagnostic agricole réalisé dans le cadre de la présente révision, d'autres espaces regroupent de nombreuses parcelles à potentiel agraire, entre le futur éco-quartier du Grand Vallat et le secteur de Pierrascas.



Identification des parcelles en friches

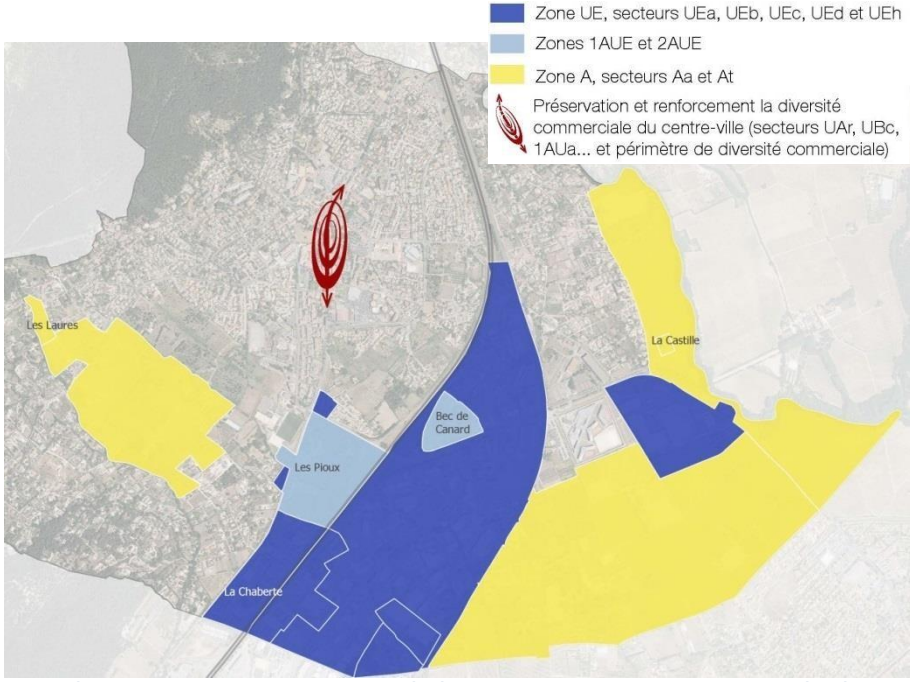
Ces espaces ont longtemps été soumis à une pression foncière (classés en zone constructible dans le POS) qui ne favorisait pas la reprise, voire le maintien, des exploitations agricoles.
C'est pourquoi le nouveau PLU fait de la préservation et de la reconquête des espaces agricoles un objectif fort, traduit par le reclassement du socle agricole et paysager du village en secteur Aa (constructibilité limitée).

4.2. et favoriser la diversification agricole

Cette préservation s'inscrit également dans une dynamique plus globale visant à favoriser la diversification des exploitations par la variété des cultures valorisables, jouant ainsi sur les différents labels – AOP viticoles, oléicole ou fruitiers avec la Figue de Solliès mais aussi sur des cultures traditionnelles s'inscrivant dan une démarche éco-responsable (agriculture biologique, circuits courts, etc.).

5. Objectif 4 : Favoriser une dynamique agrotouristique

La présence des cultures emblématiques – l'olive, la figue, la vigne – présente un potentiel de valorisation par le développement d'activités connexes aux exploitations agricoles (agro-tourismes, vente à la ferme, etc.).
D'autant plus que la mise en place d'un bouclage de cheminement doux (en lien avec l'objectif 3 de l'orientation 1) et la coulée verte peuvent être également le support d'un circuit farlédois du Coudon au Gapeau. La présence de moulins à huile (Moulin Guiol, moulin du Partégal) et ledomaine viticole de la Castille peuvent, par exemple, constituer les premiersjalons de cette mise en réseau des activités agritouristiques.



Préservation et valorisation des activités économiques dans le zonage du PLU révisé

6. Objectif 5 : Maintenir et renforcer les attraits touristiques de la commune

Le secteur touristique est peu développé sur le territoire. Le patrimoine naturel, paysager (massif forestier du Coudon, oliveraie remarquable des Laures...) et bâti (historique et souvent lié au passé agricole de la commune) sont toutefois des atouts pour un tourisme « vert », complémentaire au tourisme balnéaire. Les protections mises en place par le PLU sur ces sujets permettront ainsi de valoriser ce patrimoine.
Les aménagements prévus, notamment d'espaces publics et de modes doux/actifs, à travers les différentes OAP, permettront également de rendre ce patrmoine plus facilement accessible.

Enfin, le règlement du PLU autorise la construction des hébergements hôteliers et touristiques dans la majorité des zones urbaines, afin de faciliter et favoriser leurs installations.

IV. Orientation 3 : La Farlède, un écrin paysager, des lisières valorisées

Le territoire de La Farlède est encadré par de grands ensembles (les massifs boisés du Coudon, la plaine agricole, la vallée du Gapeau et ses ripisylves…) qui forment autant de repères paysagers s'insinuant jusqu'au coeur des espaces urbanisés. Ces ensembles sont à la fois porteur de diversité paysagère et écologique dont l'intérêt est souligné par une série de mesures d'inventaires et de protection (Zones d'Intérêt Ecologique Faunistiques, site Natura 2000,…).
L'important développement urbain des dernières décennies a fragilisé cette armature écologique, troublé la lecture des paysages bâtis et naturels et contribué à générer / augmenter des nuisances et des risques.

Le PADD du PLU de 2013 intégrait une dimension environnementale axée sur le paysage et le cadre de vie avec une première approche de protection de la trame verte et et des sensibilités paysagères.

Le nouveau PADD place les richesses et sensibilités environnementales au cœur du projet de territoire. L'Orientation 3 –La Farlède, un écrin paysager, des lisières valorisées – met en scène la matrice environnementale et paysagère de la commune comme un axe structurant des choix d'aménagement de la commune.

1. Objectif 1 : Révéler et conforter la structure paysagère et écologique du territoire

1.1. Protéger les grands ensembles naturels et agricoles, porteurs de diversités écologique et paysagère (corridors écologiques majeurs), pérenniser et prolonger les éléments constitutifs de la trame verte et bleue qui permettent l'ancrage des secteurs bâtis dans le grand paysage

S'appuyant sur les mesures d'inventaires et de protection et la trame verte, bleue et jaune identifiée par le SCoT, l'identification de la trame verte et bleue communale les espaces de qualité qui encadrent :

- Le Coudon, continuité naturelle en limites Nord et Ouest de la commune, composant une vaste réserve écologique (secteur Npr et espaces boisés classés ou espaces verts protégés) ;
- Le socle paysager, coupure agro-naturelle constituant un véritable poumon vert à l'échelle communale et intercommunale (secteur agricole Aa) ;
- La plaine agricole orientale, espace ouvert et zone de déplacement potentielle pour les espèces animales (zone agricole A).

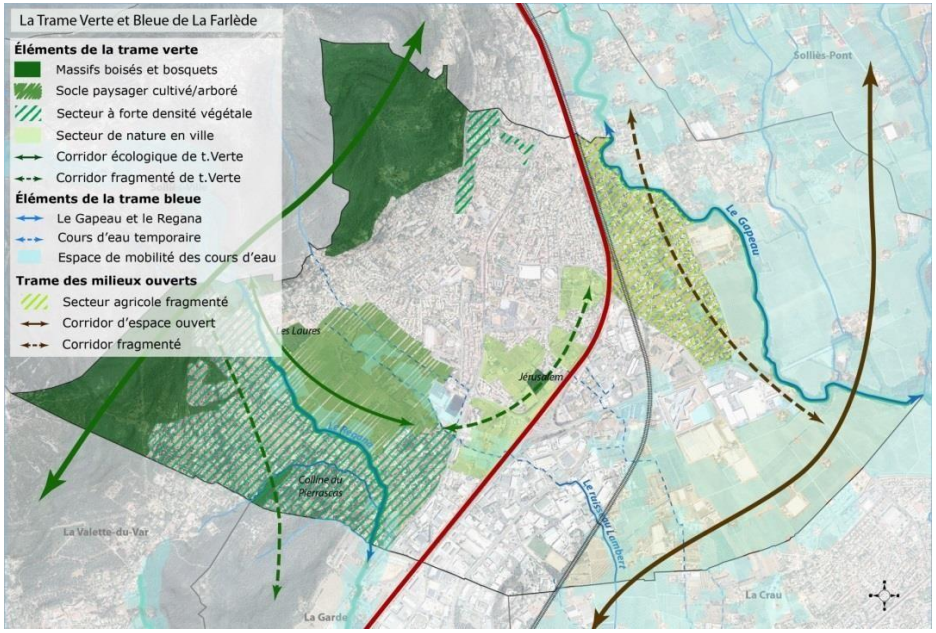
Indispensables à la mise en réseau des espèces et des milieux qui maillent le territoire, les corridors écologiques forment des axes de communication du vivant qui doivent être maintenus ou restaurés. Ces continuités écologiques, qu'elles soient vertes ou bleues, participent également de la qualité paysagère farlédoise.

Outre les ripisylves, dans l'ensemble bien préservées, du Régana, du Lambert et du Gapeau (protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme) qui connectent ces réservoirs de biodiversité, la révision du PLU a permis d'écrire un nouveau vocabulaire visant à préserver, voire restaurer là où cela est nécessaire, les axes de biodiversité soumis à pression. Il s'est agi notamment d'identifier des espaces verts protégés, espaces verts publics, parcs ou jardins remarquables, alignements d'arbres, etc., constituant autant de composantes d'une trame verte urbaine structurante. De façon complémentaire, le choix d'une moindre intensification de l'urbanisation et du quartier des Mauniers / La Garréjade (secteur UCa) et la protection du secteur de Pierrascas (zone N) visent à préserver le cadre végétal de ces espaces de transition.

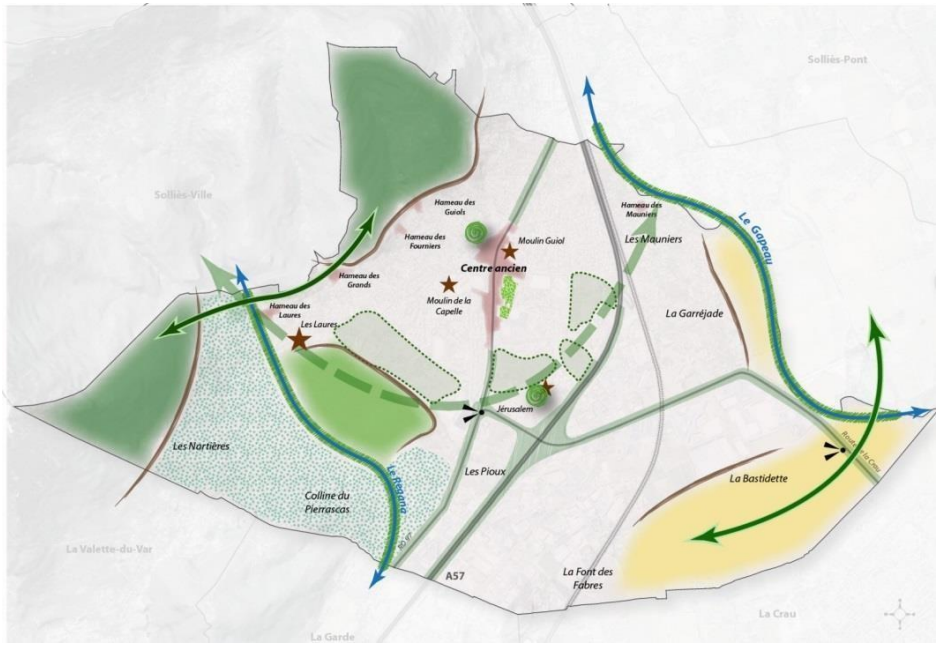
1.2. Structurer un maillage doux du territoire autour du patrimoine paysager et bâti

Le maillage en faveur des modes actifs (orientation 1) a été conçu en prenant pour appui la trame paysagère et patrimoniale existante ou à compléter.
Ainsi, les liaisons douces du village, répondant aux besoins du quotidien, s'inscrivent dans un maillage plus large dont l'axe central est la coulée verte du Coudon au Gapeau.
Cette réflexion a également conduit à proposer de nouveaux espaces de convivialités au sein des espaces urbanisés ou la révélation de sites encore confidentiels : tel est le cas, par exemple, de l'espace de respiration inséré au cœur du village (zone 1AUS) ou de l'aménagement d'un parc public paysager entre la Bastide Jérusalem et les futurs quartiers d'habitat (secteur NL).

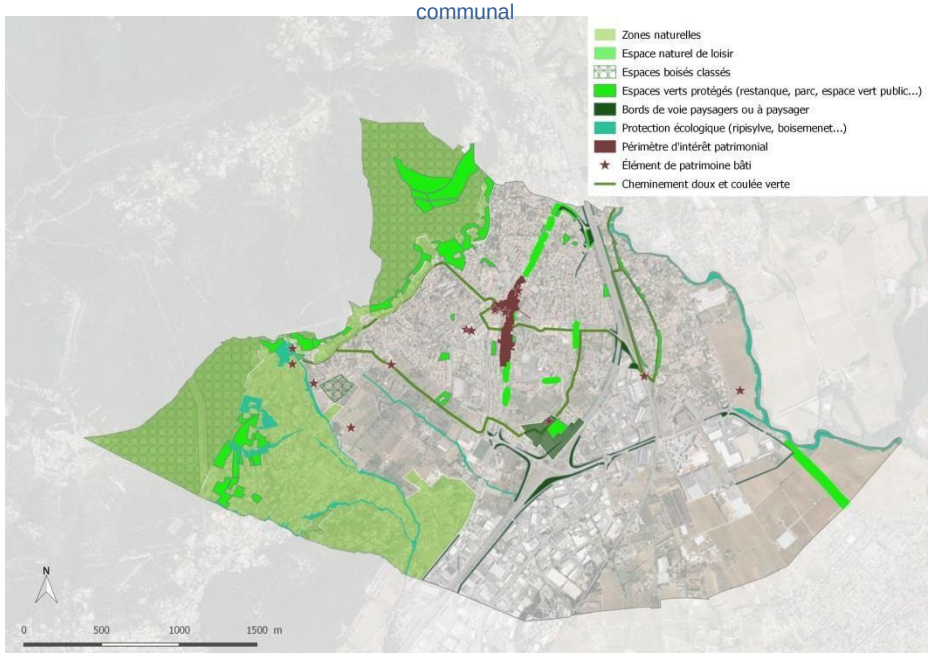
Outre l'orientation d'aménagement et de programmation croisant les thématiques des mobilités douces et de la trame verte (voir orientation 1), des emplacements réservés et servitudes de localisation sont prévus. D'autres modalités pourront être mises en œuvre comme des conventions de passage afin de desservir d'autres espaces.



Etat initial de l'environnement : la trame verte et bleue et ses enjeux



Orientation 3 du PADD : la trame verte et bleue, matrice structurante du projet communal



Zonage du PLU : la préservation et le confortement de la trame verte et bleue

2. Objectif 2 : Améliorer les interfaces entre les milieux urbains, agricoles et naturels

Les paysages comme les patrimoines naturels et bâtis, sont un bien commun porteur d'une histoire et d'une culture, un cadre de vie pour les habitants et un atout attractif pour ceux qui viennent découvrir le territoire. Le mont Coudon contraste avec le faible relief du reste du territoire. De nombreuses perspectives sur le massif s'offrent à la vue, y compris au cœur des espaces urbanisés, tandis que l'ouverture des espaces viticoles permet de percevoir la vallée du Gapeau. Malgré les évolutions urbaines, les espaces naturels et agricoles structurent encore le territoire par des ambiances paysagères variées qui sont intimement liées à la trame verte et bleue. Il apparaît essentiel que les nouveaux projets soient conçus en intégrant cet enjeu.

2.1. Maîtriser l'urbanisation et intégrer dans les projets le paysage farlédois, maintenir les vues sur les grands paysages

Le PLU vise ainsi à une sensibilité paysagère dans les choix d'aménagement : le maintien et le renforcement de la trame végétale d'accompagnement, la qualité de l'urbanisme « ordinaire », par exemple, composant le cadre de vie, doivent contribuer à maintenir et à conforter la qualité des paysages farlédois.

En se fixant comme ambition de travailler une couture urbaine entre la ville et le socle paysager, le nouveau PLU se propose de clarifier l'enveloppe urbaine future définie par le PLU de 2013 :

- A l'Ouest de l'a 57, les secteurs à urbaniser confortant la ville ont fait l'objet de réflexions attentives à la fois pour garantir une véritable couture urbaine avec les quartiers existants, pour valoriser des transitions de qualité avec les espaces agro-naturels et pour conserver, au cœur-même de ces nouveaux quartiers, un lien avec le grand paysage (vue sur le Coudon par exemple dans le secteur de Jérusalem) ou avec le socle culturel de la commune (proposition d'intégration de vergers dans l'espace de respiration du cœur de village) ;
- Les limites urbaines situées à l'Est de l'a 57 sont celles qui ont le plus évolués au cours des dernières années, créant des interfaces abruptes avec la plaine agricole (abords du centre pénitentiaire, zones d'activités, lisières de l'espace agricole, ...). Il s'agit ici de chercher à recomposer une lisière paysagère.

Des mesures concrètes ont été prises, notamment :

- Une attention particulière a été portée dans le règlement à la gestion des hauteurs, l'aspect des constructions ou encore le traitement des clôtures... ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation introduisent également des objectifs qualitatifs en matière de composition urbaine et de qualification paysagère ;
- Des cônes de vues significatifs sur le coudon ont été repérés afin de concilier aménagement et maintien des perspectives ;
- Non seulement des espaces et éléments paysagers ont été protégés au titre de l'article l.151-19 du code de l'urbanisme, mais également des éléments à conforter ou à créer (alignements d'arbres à poursuivre, frange paysagère à créer...) ;
- Le piémont du coudon est protégé en zone naturelle afin de stopper les extensions urbaines sur le coteau.

3. Objectif 3 : Améliorer l'intégration paysagère des entrées de ville et des zones d'activités

La traversée de la commune par l'A57 et les RD 97 et 554 ont un rôle important dans la façon dont le territoire est perçu.
C'est pour cela que le PADD s'attache à mettre en valeur les séquences paysagères le long de ces axes non seulement en préservant la trame paysagère qui les accompagne (protection des espaces de « bords de voies » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme) mais en inscrivant un objectif de requalification paysagère de la zone économique du Bec de Canard (zone 1AUE et OAP) et en mettant l'accent sur l'enjeu de « vitrine » de la zone des Pioux (zone 2AU).
En lien avec l'objectif 2 de l'orientation 2, le PLU anticipe les évolutions futures des zones d'activités en encourageant leur renouvellement architectural et paysager. Cela repose sur des exigences renforcées en

matière de qualité architecturale des bâtiments d'activités, de clôtures... Mais cela repose également sur le traitement des espaces publics ou encore de développement des modes doux de déplacements...
La commune souhaite aussi accompagner la mise en place d'un Règlement Local de Publicité qui doit permettre à la commune de poursuivre les efforts déjà engagés.

4. Objectif 4 : Prendre en compte les sensibilités aux risques et aux nuisances

4.1. Prendre en compte les risques naturels et technologiques

Les sensibilités aux risques (inondation, mouvements de terrains/ éboulements et chutes de pierres, incendie de forêt…) sont nombreuses et directement liées à un contexte physique particulièrement contraint entre vallée du Gapeau et colline boisée du Coudon.
Divers dispositifs de protection ont déjà été mis en place et font partie intégrante du PLU, en particulier le Plan de Prévention des Risques inondation de la vallée du Gapeau qui a fait l'objet d'une application anticipée, le Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain, la servitude de canalisation de transport de gaz, etc. De façon complémentaire, les espaces non urbanisés les plus exposés (champs d'expansion de crue, secteurs identifiés comme soumis au risque d'éboulement...) ont été classés en zone non constructible.
Faire face aux risques implique toutefois d'aller plus loin. Le choix d'une démarche à la fois curative et préventive est l'un des axes du nouveau PLU pour préserver les habitants et visiteurs et éviter d'aggraver les risques.
La maîtrise des risques liés aux inondations par ruissellement des eaux de pluie a conduit à renforcer les dispositifs limitant l'imperméabilisation des sols, notamment par la mise en place de protection d'espaces verts et de coefficients d'espaces verts adaptés… Le PLU maintient également les emplacements réservés pour la réalisation d'ouvrages de rétention inscrits dans le schéma pluvial communal et renforce les obligations dans les espaces privés.
Le PLU prend aussi en compte le risque d'incendie de forêt, sensible aux interfaces entre les quartiers d'habitat et la forêt. Ces espaces correspondant aux quartiers qui se sont développés sur le piémont du Coudon et au Sud de la commune (Les Nartières / Pierrascas) sont classés en zone naturelle. Outre le rappel des obligations en matière de défense incendie ou de débroussaillement, des emplacements sont réservés pour améliorer l'accessibilité des quartiers par les services de secours.

4.2. Prendre en compte les nuisances

Les nuisances sonores sur la commune de la Farlède sont liées à la présence d'infrastructures supportant un trafic intense (A 57, RD 97, RD 554, voie ferrée). Le PLU intègre ainsi les prescriptions d'isolement acoustiques afin de protéger au mieux les habitants de la commune. La commune a également adopté un Plan de Prévention du bruit dans l'environnement qui programme des actions concrètes qu'elle met en œuvre.

V. Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

L'urbanisation des dernières décennies a dessiné les limites de la ville que les orientations du PLU confortent en y impulsant une dimension qualitative nouvelle.

La densification de la ville ne suffira pas à constituer une offre de logements suffisante pour réaliser les objectifs de croissance démographique et de production de logements ni à proposer une offre diversifiée. En outre, la commune s'est fixé des objectifs ambitieux en termes de mise en valeur du cadre de vie, reposant notamment sur la composition d'une trame verte urbaine jalonnée d'espaces de respirations.

Le développement économique repose sur des zones d'activités aux contours définis dont le PLU encourage la requalification. La seule extension envisagée, déjà inscrite dans le PLU de 2013 et le SCoT Provence Méditerranée, est celle des Pioux.

La protection d'espaces constructibles du PLU de 2013 en lisière de la ville en zone naturelle (piémont du Coudon, abords de la Bastide Jérusalem, Pierrascas) permet de maîtriser les développements urbains. L'**enveloppe des zones urbaines et à urbaniser du PLU a été ainsi réduite** d'une trentaine d'hectares (soit une diminution de 7% des zones U et AU par rapport au PLU de 2013), dépassant l'objectif de 20 ha (soit 5%) fixé par le PADD.

C'est ainsi que le PLU organise et promeut un développement basé sur **l'optimisation des espaces déjà urbanisés**, en particulier dans le centre-ville et sa 1ère couronne, plus aptes à accueillir des processus d'intensification urbaine ou de renouvellement urbain.

Le potentiel de valorisation des dents creuses étant limité, la commune a orienté sa réflexion sur les possibilités de **requalification/ renouvellement urbains**. L'objectif d'au moins 10 ha est dépassé par le PLU. Deux sites principaux ont été identifiés :

- Le site militaire de l'usam et les abords de la gare (7,4 ha) : leur disponibilité n'est pas envisagée à court terme et a conduit à les inscrire en zone 2AU ;
- La pointe Sud de la zone économique du Bec de Canard, peu organisée et sous-utilisée (4,1 ha) : elle est classée en zone 1AUE ;

auxquels s'ajoutent des espaces ponctuels.
Ainsi, au total, ce sont 13,12 ha au cœur des espaces urbanisés qui pourront être réutilisés. Ces projets complètent les surfaces à optimiser dans

l'enveloppe urbaine (dents creuses, potentiel en division de terrains...) qui représentent environ 16,8 ha.

L'objectif en termes de **surfaces en extension urbaine** est fixé à environ 50 ha dont au moins 35 ha à vocation dominant d'habitat et/ou d'équipements.
Les surfaces des zones urbaines et à urbaniser en extension sont globalement maintenues et représentent 36,8 ha pour l'accueil résidentiel (habitat et/ou équipements) et 13,4 ha pour les zones économiques, soit au total 49,2 ha.

Zone / Secteur	Consommation d'espace du PLU révisé (surfaces en ha) *			
	Renouvellement urbain	Enveloppe urbaine	Extension	Total
Habitat et/ou équipements				
UB	0,23		1,32	1,55
UC		6,43	0,42	6,85
UCa		8,03		8,03
US			2,85	2,85
1AU		0,76	9,69	10,45
1AUa	0,15	0,69		0,84
1AUb			3,14	3,14
1AUr	1,1			1,1
1AUs		0,92		0,92
2AU	7,45		12,86	21,41
2AUs	1,21		5,43	6,64
Total	**10,14**	**16,83**	**35,71**	**62,68**
Economie				
UE			2,71	2,71
1AUE	4,14			4,14
2AUE			9,64	9,64
Total	**4,14**	**0,00**	**12,35**	**16,49**
TOTAL	**14,28**	**16,83**	**48,06**	**79,17**

* La consommation d'espace comprend les surfaces dédiées à l'accueil de nouvelles constructions, aménagements d'espaces public ainsi que les emplacements réservés pour équipements (groupe scolaire, parking, bassins de rétention du schéma pluvial communal...)

Enfin, la démarche de conception d'un PLU « opérationnel » a permis également de mieux **promouvoir et organiser les densités pour l'accueil résidentiel** afin de modérer la consommation d'espace :

- Pour les zones urbaines, les règles mises en place s'inspirent des densités observées, dégressives de la 1ère couronne (environ 80 logements/ ha) aux quartiers pavillonnaires (de l'ordre de30 logements/ ha à 15 logements/ ha dans le quartier des Mauniers/ La Garréjade) ;
- Pour les zones à urbaniser, les OAP ont permis de travailler les formes urbaines en fonction des quartiers en recherchant une densification ; les densités attendues oscillent entre 30 logements/ ha et 70 logements/ ha.

Au total, compte tenu de ces objectifs, la densité moyenne des nouvelles constructions et opérations est proche de 40 logements/ ha.

Chapitre 2 : Justification du scenario retenu au regard des problématiques environnementales

Selon l'article R151-3 Code l'Urbanisme, lorsque le Plan Local d'Urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, le rapport de présentation : « 4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ; […] »

Cette étude a pour vocation de réaliser une analyse comparée des impacts environnementaux des différents scénarios envisagés (ou solutions de substitution raisonnables) pour l'élaboration du PADD.

Une certaine prise de recul est nécessaire lors de l'interprétation des chiffres présentés dans la comparaison des scénarios, du fait de leur établissement sur la base d'estimations, de moyennes nationales, qui impliquent inévitablement une certaine marge d'erreur, aussi faible soit elle. Ils n'ont donc pas pour vocation de prédire exactement les effets du PLU sur le territoire communal mais bien de dessiner les tendances auxquelles on peut s'attendre.

Cette analyse, réalisée par grandes thématiques environnementales, trouve son fondement dans les prévisions d'évolution démographique choisies par la commune, ainsi que dans l'évaluation des besoins de construction de logements qui en découle. Les chiffres relatifs au choix effectué par la commune sont les suivants :

- 11 460 habitants à l'horizon 2035, soit une croissance annuelle de 1,2% et une capacité d'accueil de 1 991 habitants sur 15 ans ;
- une production d'habitats de 1 309 logements supplémentaires à l'horizon 2035 (soit près de 82 nouveaux logements par an).

Ces estimations seront projetées, dans la suite de ce rapport, à travers un ensemble de thématiques clés, permettant ainsi d'estimer les impacts du scénario choisi sur le territoire communal et ses composantes structurantes.

I. Choix du scenario en matière de Transport/déplacement et émissions de pollutions associées

Le scénario choisi va induire une augmentation de la population résidente et touristique donc une augmentation du besoin en déplacement. En terme quantitatif, ce sont donc potentiellement plus de véhicules motorisés qui seront mis en circulation.

Les hypothèses prises en compte pour ce thème sont les suivantes :

- L'augmentation du nombre de ménages sur la commune ;
- La baisse tendancielle de la taille des ménages (2,18 personnes par ménage communal en 2030) ;
- Le maintien du taux d'équipement automobile des ménages jusqu'en 2030 : 43,60% disposent d'une voiture et 46,80% au moins deux (données INSEE 2015, pour le département du Var).

Au fil de l'eau :
En l'absence de la révision du PLU, l'urbanisation se fait dans les zones U et AU encore constructibles et parfois éloignées des pôles de vie et des axes de communication. Selon ce scénario, la mise en œuvre du renouvellement urbain est entravée et non optimisée. Le recours à la voiture semble systématique, les nouvelles constructions étant éloignées des axes de mobilités douces.

Scénario choisi par le PLU :

Le scénario n°3 implique une augmentation du nombre de véhicule avec 1 464 en plus contre respectivement 1 838 et 789 véhiculessupplémentaires pour la croissance tendancielle communale (+1,52%) et celle de la Communauté de Communes (+0,58%).
L'importance de l'équipement automobile des ménages, et donc du nombre de véhicules dans le territoire, entraine un impact significatif sur la qualité de l'air et les émissions de gaz à effet de serre du territoire.

L'augmentation du nombre de véhicules génèrera davantage de pollution atmosphérique, mais aussi des nuisances sonores. Sachant qu'une voiture émet environ 223 kg de CO_2/km et que la distance moyenne par an et par véhicule est de 9 200 km ; le scénario choisi prévoit une augmentation des émissions de CO_2 de 3 003,8 tonnes par an, soit l'équivalent de 819,1 tec/an, contre 3 770,5 et 1 618,1 tonnes de CO_2/an (soit 1 028,2 et 441,3 tec/an) pour les deux autres scénarios.

Le scénario choisi par le PLU permet une maitrise de la croissance démographique et la limitation de l'urbanisation dans les secteurs les moins desservis. Le PLU cherche à développer le maillage du territoire par un réseau de modes doux et améliorer la desserte de la commune par les lignes de transports en commun.

	Population estimée en	Perspectives démographiques	Nombre de ménages en	Estimation de l'évolution de la taille des ménages	Nombre de ménages en	Evolution du nombre de ménages entre	Evolution du nombre de véhicules	Evolution des emissions de CO_2 par an (en t)	Evolution des emissions en TeC par an
	en 2019	à l'horizon 2035	en 2019	à l'horizon 2035	2035	2019 et 2035			
Scénario 1 (1,52%)	9 469	12 054	2,26	2,18	5 529	1 340	1 838	3 770,5	1 028,2
Scénario 2 (0,58%)		10 387			4 765	575	789	1 618,1	441,3
Scénario 3 (1,2%)		11 460			5 257	1 067	1 464	3 003,8	819,1

II. Choix du scenario en matière de gestion de l'eau

- **Alimentation en eau potable**

Scénario au fil de l'eau :
Le scénario au fil de l'eau induit une augmentation tendancielle du besoin en eau potable par l'accueil de nouveaux habitants, nécessitant alors un développement du réseau d'adduction de l'eau.

Scénario choisi par le PLU :
L'estimation de l'augmentation des consommations d'eau potable en fonction du développement urbain de la ville est réalisée à partir de l'hypothèse que la consommation moyenne par habitant est de 144 litres par jour.

	Population estimée en en 2019	Perspectives démographiques 2035	Evolution du nombre d'habitants entre 2019 et 2035	Consommation d'eau supplémentaire par jour (m^3)	Consommation d'eau supplémentaire par an (m^3)
Scénario 1 (1,52%)	9 469	12 054	2 585	372,2	135 866
Scénario 2 (0,58%)		10 387	918	132,2	48 250
Scénario 3 (1,2%)		11 460	1 991	286,7	104 658

Le scénario maitrisé choisi représente une augmentation de la consommation de 104 658 m^3 supplémentaires par an, soit 286,7 m^3 supplémentaires par jour. Le service d'eau potable a prélevé 169 934 m^3 pour l'exercice 2013.

Le rendement du réseau de distribution est de 76,1% et traduit la limitation des pertes importantes des réseaux, en accord avec les recommandations du SDAGE.

La maitrise de la croissance démographique va dans le sens de la maitrise des besoins en matière d'eau potable. La commune est alimentée par un forage sur le territoire et par le réseau du canal de Provence. Le PLU prévoit l'adaptation des équipements aux besoins émergeant.

- **Assainissement des eaux usées**

Scénario au fil de l'eau :
Le scénario au fil de l'eau induit une augmentation tendancielle du besoin en assainissement par l'accueil de nouveaux habitants. Cette augmentation nécessiterait un développement du réseau d'assainissement.

Scénario choisi par le PLU :
La gestion de l'assainissement sur la commune de la Farlède est assurée par Veolia eau, à travers un contrat d'affermage (l'actuel contrat prend fin le 31/12/2021). La capacité de la station d'épuration intercommunale située sur la commune voisine de La Crau est portée à plus de 80 600 équivalents habitants.

	Population estimée en en 2019	Perspectives démographiques 2035	Evolution du nombre d'habitants entre 2019 et 2035	Equivalent habitant supplémentaire
Scénario 1 (1,52%)	9 469	12 054	2 585	2 585
Scénario 2 (0,58%)		10 387	918	918
Scénario 3 (1,2%)		11 460	1 991	1 991

Le scénario choisi entraine une augmentation de 1 991 équivalents habitants à l'horizon 2035. La capacité de traitement de la station est suffisante pour l'ensemble des communes et les prévisions de développement de La Farlède à l'horizon 2035. Malgré une augmentation maitrisée de la population, la règle générale est le raccordement au réseau d'assainissement collectif. Le PLU permet le renouvellement urbain dans une optique de densification de la ville sur elle-même où le réseau d'assainissement est présent.

III. Choix du scenario en matière de biodiversité et paysage

Scénario au fil de l'eau :
La commune présente peu d'espaces de protections et d'inventaires écologiques, le scénario au fil de l'eau tend à une prise de conscience de la valeur écologique du territoire. Par ailleurs les réglementations nationales sur l'environnement (étude d'impact, espèces protégées…) permettent de garantir le maintien de la biodiversité (ou sa compensation).

Néanmoins, l'augmentation de la population implique une augmentation de l'urbanisation et donc d'un potentiel grignotage du foncier disponible tels que les espaces agricoles ou les espaces naturels à caractère écologique et paysager.

Scénario choisi par le PLU :
Le PADD du PLU s'engage dans la préservation des grands ensembles naturels et agricoles, porteurs de diversité écologique et paysagère. Le PADD envisage de pérenniser et prolonger les éléments constitutifs de la trame verte et bleue qui permettent l'ancrage des secteurs bâtis dans le grand paysage.

IV. Choix du scenario en matière d'énergie

Afin d'évaluer la demande énergétique de la commune à l'horizon 2035 pour le logement, les paramètres suivants ont permis de réaliser des estimations relatives aux consommations résidentielles :

- La surface moyenne des logements (valeur arbitraire) : 72 m^2 ;
- La consommation d'énergie des nouvelles constructions : 50 kWh/m^2/an d'énergie primaire (Grenelle + RT2012) ;
- Le nombre de logements à construire en fonction du scénario choisi.

Scénario au fil de l'eau :
Le scénario au fil de l'eau induit une augmentation tendancielle du besoin en énergie pour le résidentiel et les déplacements.

Scénario choisi par le PLU :
Le scénario choisi par le PLU va induire une augmentation relative des besoins en énergie. Celle-ci sera de 4 712 kWh/an pour un besoin de 1 309 logements.

Consommation énergétique (MWh/an)		Population estimée en en 2019	Perspectives démographiques 2035	Evolution du nombre d'habitants entre 2019 et 2035	Estimation du besoin en logement à l'horizon 2035	Consommation énergétiques induites en MWh/an
	Scénario 1 (1,52%)	9 469	12 054	2 585	1 653	5 950,8
	Scénario 2 (0,58%)		10 387	918	677	2 437,2
	Scénario 3 (1,2%)		11 460	1 991	1 309	4 712,4

Pour accompagner ce scénario de croissance démographique, le PLU autorise le recours aux énergies renouvelables et les dispositifs permettant de limiter les besoins. Il est à noter que le Grenelle prévoit qu'à partir de 2020, tous les nouveaux bâtiments construits seront à énergie positive, et produiront donc plus d'énergie qu'ils n'en consommeront.

V. Synthèse et raison du choix du scenario

Le scénario maitrisé choisi (+1,20%) a un impact modéré sur les composantes environnementales, contrairement au scénario suivant la tendance intercommunales (CCVG). La commune souhaite en effet garder une certaine croissance démographique et renouveler ainsi les besoins en logements pour accueillir les nouveaux résidents du territoire.

Ainsi, le scénario choisi permet une diminution des impacts sur les composantes environnementales et constitue donc un compromis entre les deux stratégies démographies (+0,58% et +1,52%).

Il reste tout de même en accord avec les objectifs communaux ainsi que les diverses capacités du territoire et s'avère avoir des répercussions restreintes sur les conditions de vie du territoire. Les ressources en eau potables sont suffisantes pour couvrir la croissance démographique prévue. Les effluents supplémentaires seront traités par la STEP existante et son réseau. L'augmentation de la demande énergétique et des transports sera raisonnée du fait de leur faible impact.

Chapitre 3 : Intégration des enjeux environnementaux dans le PADD

L'analyse ci-dessous vise à évaluer les incidences sur l'environnement des orientations inscrites dans le PADD. Celle-ci est effectuée selon les orientations du PADD. La méthodologie adoptée (démarche itérative) a permis d'intégrer des mesures directement dans le PADD pour le rendre plus vertueux pour l'environnement. Des propositions d'amélioration ont été effectuées lors de l'écriture du PADD et ont fait l'objet d'un arbitrage.

Orientations du PADD	Enjeux environnementaux concernés	Incidences sur l'environnement	Mesures Intégrées au PADD
Orientation 1 : La Farlède, un territoire attractif au développement équilibré et apaisé			
Objectif 1 : Assurer un développement résidentiel apaisé	• Accompagner une croissance démographique modérée • Conforter la centralité et contenir les extensions urbaines • Développer le parc résidentiel en adéquation avec les besoins de la population tout en tenant compte des objectifs paysager et écologiques	↘ Une croissance démographique qui peut engendrer de nouveaux besoins (équipements, eau potable, traitement des eaux usées, gestion des déchets) ↘ Une consommation foncière et une artificialisation des sols supplémentaires malgré une réduction non négligeable des zones constructibles	• Encourager le renouvellement urbain par l'identification et la reconquête des dents creuses au plus proche des aménités du centre-ville • Stopper le développement et accompagner l'habitat diffus dans les espaces naturels et agricoles (Les Nartières, Les Laures…). • Soutenir les initiatives ambitieuses sur un plan énergétique.
Objectif 2 : Assurer un parcours résidentiel aux farlédois	• Adapter l'offre en logements (typologie, localisation) répondant aux besoins de toutes les populations • Améliorer la visibilité et l'efficacité des transports en commun		• Encourager la pratique quotidienne des modes doux et une réduction des déplacements motorisés

Orientations du PADD	Enjeux environnementaux concernés	Incidences sur l'environnement	Mesures Intégrées au PADD
Objectif 3 : Encourager les éco-mobilités pour un territoire de proximités	• Améliorer l'efficacité du réseau viaire	↗ Incidences positives sur les mobilités douces par la création de liaisons et une réduction de l'utilisation de la voiture	• Développer le maillage du territoire par un réseau de modes doux qui s'appuie sur la trame verte et bleue en améliorant les connexions entre les cheminements existants • Améliorer la desserte de la commune par les lignes de transports en commun (liaisons, fréquence…) pour mieux répondre aux besoins quotidiens des habitants ; • Aménager des aires de stationnement efficaces et stratégiques (proximité du centre-ville, zone d'activités, gare…)
Objectif 4 : Renforcer le niveau d'équipements déjà qualitatif	• Assurer l'adéquation de la desserte par les réseaux (eau, assainissement, réseaux d'énergie)et l'urbanisation ; • Favoriser l'égalité d'accès au numérique dans un objectif d'égalité d'accès à la culture, à l'information et aux services et faciliter le télétravail afin de réduire les déplacements ;	-	-
Orientation 2 : La Farlède, une diversité économique à restructurer			
Objectif 1 : Renforcer la polarité commerciale du centre-ville	• Renforcer les avantages concurrentiels de l'activité commerciale du centre-ville • Favoriser l'accessibilité et l'attractivité des commerces de centre-ville	↗ Rationalisation du stationnement qui permet d'avoir une incidence positive sur le paysage urbain	• Assurer la lisibilité et l'efficacité du réseau de transports en commun.

Orientations du PADD	Enjeux environnementaux concernés	Incidences sur l'environnement	Mesures Intégrées au PADD
Objectif 2 : Conforter l'attractivité des zones d'activités en promouvant un urbanisme économique durable	↗ Améliorer le fonctionnement des zones d'activité existantes et favoriser leur renouveau architectural et environnemental ↗ Organiser le développement de la zone d'activité des Pioux	↗ Valorisation des zones d'activités par le biais d'un traitement paysager des interfaces et de l'amélioration de leur accessibilité urbaine ↗ Un renouveau architectural et paysager valorisant les entrées de ville	• Réduction des incidences par le choix d'espaces les moins contraints (paysage, risque) • Protection des espaces à haute valeur paysagère • Assurer la lisibilité et l'efficacité du réseau de transports en commun.
Objectif 3 : Soutenir le maintien et le redéploiement des activités agricoles	↗ Préserver des espaces agricoles de la pression foncière pour permettre la reconquête agricole ↗ Favoriser la diversification agricole	↗ Protection des espaces agrestes de la pression foncière sur le socle paysager du Coudon par la valorisation de son paysage arboricole vallonné à l'interface des paysages urbains et naturels ↗ Incidence positive sur la plaine agricole orientale et l'arrêt de l''étalement urbain diffus ; ↗ Permettre le maintien des exploitations existantes et l'installation de nouvelles exploitations.	• Assurer la lisibilité et l'efficacité du réseau de transports en commun.
Objectif 4 : Favoriser une dynamique agrotouristique	-	↗ Favorisation d'un circuit du Coudon au Gapeau, autour de l'olive, de la figue et de la vigne.	_

Orientation 3 : La Farlède, un écrin paysager, des lisières valorisées			
Objectif 1 : Révéler et conforter la structure paysagère et écologique du territoire	• Protéger les grands ensembles naturels et agricoles, porteurs de diversités écologique et paysagère (corridors écologiques majeurs) • Pérenniser et prolonger les éléments constitutifs de la trame verte et bleue qui permettent l'ancrage des secteurs bâtis dans le grand paysage • Structurer un maillage doux du territoire autour du patrimoine paysager et bâti	↗ Incidences positives sur la préservation du paysage local et le long des itinérairesde découverte du territoire ↗ Incidences positives sur la préservation des espaces naturels de la commune et les zones à haute valeur écologique ↗ Incidences positives pour la préservation des ripisylves du Gapeau et du Régana ↗ Protection du patrimoine communal ↗ Incidences positives sur la trame verte et bleue et la constitution d'un réseau de mobilités douces	–
Objectif 2 : Améliorer les interfaces entre les milieux urbains, agricoles et naturels	• Maîtriser l'urbanisation et intégrer dans les projets le paysage farlédois • Maintenir les vues sur les grands paysages	↗ Incidences positives sur le paysage avec : - Le traitement qualitatif des interfaces avec les milieux naturels et agricoles ; - La définition des limitesd'urbanisation des quartiers des mauniers, de la garréjade et des zones d'activités à l'est de l'autoroute ; - La préservation des vues sur le Mont Coudon	–
Objectif 3 : Améliorer l'intégration paysagère des entrées de ville et des zones d'activités	• Renforcer la qualité paysagère des entrées de ville en veillant à une cohérence sur l'ensemble du territoire ; • Intégrer les bâtiments d'activités dans le paysage par le traitement des interfaces ; • Limiter l'affichage de panneaux publicitaires en accompagnant lamise en place d'un RLP (Règlement Local de Publicité).	↗ Incidences positives sur le paysage naturel et urbain, le traitement qualitatif des entrées de ville et la valorisation des traversées urbaines (réduction de l'affichage publicitaire envisagé par l'élaboration d'un RLP).	–

Objectif 4 : Prendre en compte les sensibilités aux risques et aux nuisances	• Prendre en compte les risques naturels et technologiques • Prendre en compte les nuisances	↘ Une augmentation des surfaces imperméabilisées qui peut occasionner une croissance du risque d'inondation et de ruissellement ↘ Une augmentation des nuisances sonores	–

Chapitre 4 : Justification du zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation

I. Les fondements du zonage et du règlement

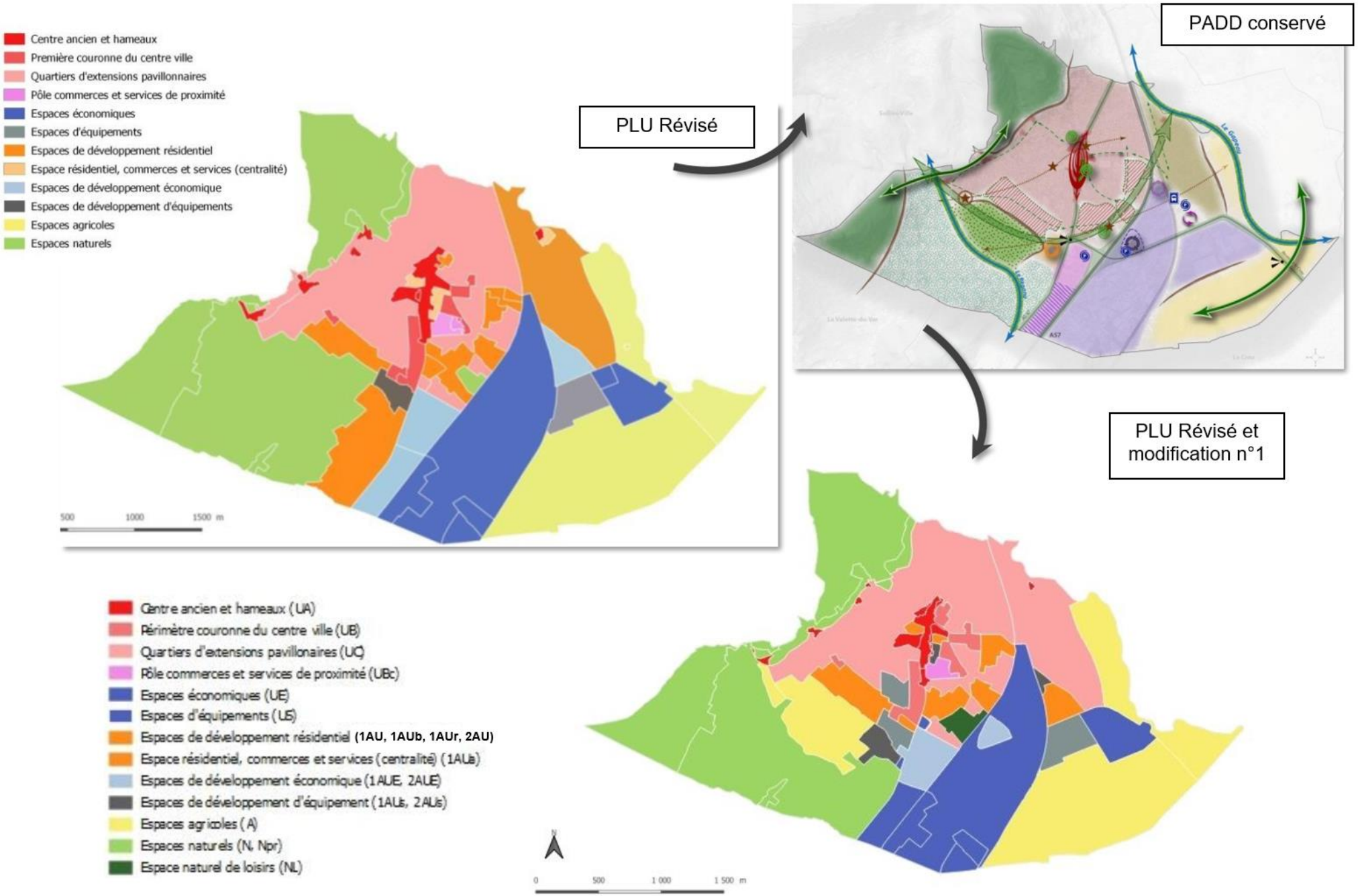
1. La structuration du zonage

En cohérence avec les objectifs et les options décrites dans ce rapport de présentation, le Plan Local d'Urbanisme découpe le territoire de La Farlède en plusieurs zones distinctes :

- **Les zones urbaines (U)** correspondent à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
- **Les zones à urbaniser (AU)** correspondent aux secteurs peu ou non équipés ouverts à l'urbanisation sous forme d'opérationsd'aménagement d'ensemble, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation ;
- **Les zones agricoles (A)** correspondent aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ;
- **Les zones naturelles et forestières (N)** correspondent aux secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique et écologique, soit de la présence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les grandes évolutions dans le cadre de la présente révision du PLU reposent sur :

- *Des limites d'urbanisation réaffirmées et réajustées ;*
- *Une approche opérationnelle et hiérarchisée (OAP)*
- *Une mixité fonctionnelle et sociale confortée ;*
- *Une meilleure prise en compte du naturel et du paysage bâti : une Trame Verte et Bleue ambitieuse et volontariste ;*
- *Un objectif de reconquête agricole.*


Centre ancien et hameaux
Première couronne du centre ville
Quartiers d'extensions pavillonnaires
Pôle commerces et services de proximité
Espaces économiques
Espaces d'équipements
Espaces de développement résidentiel
Espace résidentiel, commerces et services (centralité)
Espaces de développement économique
Espaces de développement d'équipements
Espaces agricoles
Espaces naturels
500
1000
1500 m
PLU Révisé
PADD conservé
PLU Révisé et modification n°1
Centre ancien et hameaux (UA)
Périmètre couronne du centre ville (UB)
Quartiers d'extensions pavillonaires (UC)
Pôle commerces et services de proximité (UBc)
Espaces économiques (UE)
Espaces d'équipements (US)
Espaces de développement résidentiel (1AU, 1AUb, 1AUr, 2AU)
Espace résidentiel, commerces et services (centralité) (1AUa)
Espaces de développement économique (1AUE, 2AUE)
Espaces de développement d'équipement (1AUs, 2AUs)
Espaces agricoles (A)
Espaces naturels (N, Npr)
Espace naturel de loisirs (NL)
0
500
1 000
1 500 m

2. La structuration du règlement

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du planlocal d'urbanisme est entré en vigueur le 1er janvier 2016. Le règlement du nouveau PLU est structuré selon ces nouvelles dispositions.
Chaque zone est soumise à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement. A chacune d'entre elles, correspond un règlement qui définit les règles d'occupation du sol.
Au préalable, plusieurs chapitres regroupent, par thématiques, les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire communal. Cette structuration autour de deux « corpus » permet de préciser les dispositions particulières à chaque zone ou secteur après avoir énoncé les règles communes applicables.
Les descriptions ci-après visent à faciliter la lecture et la compréhension du règlement avant de justifier des choix retenus.

2.1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité (Articles 1 à 3)

Les occupations et utilisations du sol :
L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites.
Pour assurer le bon fonctionnement du territoire et organiser de façon rationnelle l'espace, le règlement définit les occupations et utilisations du sol qui ne peuvent être admises dans certaines zones.
L'article 2 indique celles qui sont autorisées sous conditions particulières. Ces conditions particulières sont fondées sur certains critères, notamment :

- Risques ;
- Nuisances ;
- Préservation du patrimoine ;
- Critères urbanistiques.

Dès lors qu'une occupation ou une utilisation du sol ne figure ni à l'article 1, ni à l'article 2, elle est admise dans la zone concernée.

La mixité sociale et fonctionnelle :
L'article 3 rappelle les dispositions relatives à la mixité sociale et à la diversité commerciale dans les secteurs concernés.

2.2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (Articles 4 à 7)

La volumétrie et l'implantation du bâti :
L'article 4 définit les règles d'implantation des constructions sur la parcelle :

- Les emprises au sol et les hauteurs maximales de la construction : c'est à partir du cumul de ces deux règles qu'est défini le volume d'enveloppe à l'intérieur duquel la construction doit s'inscrire ;
- L'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques (implantations en recul ou à l'alignement) ;
- L'implantation par rapport aux limites séparatives (implantations en ordre continu, semi-continu ou discontinu, marges de fond de parcelle). Le terme de "limites séparatives" est employé pour désigner les limites du terrain autres que la (ou les) façade(s) sur voie ;
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Les règles qualitatives des constructions et des espaces libres :
L'article 5 réglemente l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement urbain ou naturel ; ou d'un respect de la modénature et des éléments de composition pour l'existant dans le cas d'extensions ou de modifications. Il peut aussi donner des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.
Les prescriptions réglementaires sont adaptées en fonction des secteurs concernés suivant qu'il s'agisse de quartiers à caractère historique ou de quartiers plus récents.
L'article 6 définit les prescriptions concernant le traitement des espaces libres et des plantations. Il s'agit en l'occurrence de mettre l'accent sur le traitement qualitatif des espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants ou bien à la valorisation des zones économiques. C'est pourquoi un pourcentage d'espaces libres de toute occupation et en pleine terre est préconisé afin de garantir la présence du végétal et d'éviter de minéraliser et d'imperméabiliser la totalité de la parcelle.

Ce pourcentage est cependant modulé en fonction de la trame parcellaire et des caractéristiques du paysage.

Les règles de stationnement :
L'article 7 fixe des normes de stationnement en fonction de la nature et de l'importance de la construction.

2.3. Equipements et réseaux (Articles 8 et 9)

L'article 8 fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. L'objectif est d'assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voirie suffisamment dimensionné, répondant aux besoins de la zone à desservir en termes de capacité et participant à un maillage de voie assurant une bonne desserte de l'ensemble des quartiers.
Dans le cas où ils sont réalisés, les accès sur le terrain d'assiette de l'opération sont uniquement réglementés pour l'automobile. La configuration des accès doit répondre aux impératifs en termes de sécurité et dans certains cas à un objectif de gestion du paysage urbain et de traitement architectural.
L'article 9 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ainsi qu'en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques.

II. Les dispositions applicables à l'ensemble du territoire

Le titre 1 rappelle que le PLU s'applique sur l'ensemble du territoire communal et décline les différentes zones du PLU ainsi que les éléments graphiques dans le règlement et le plan de zonage.

Le titre 2 regroupe les dispositions générales décrites ci-après.

1. Les règles générales

Ce chapitre a pour objet de rappeler les différentes dispositions issues du code de l'urbanisme et déclinées de façon particulière sur le territoire communal.
L'article DG1 1 rappelle que, conformément au code de l'urbanisme, les dispositions du PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation mais seulement d'adaptations mineures strictement encadrées par le code de l'urbanisme.
L'article DG 2 prévoit des dispositions particulières pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont le règlement rappelle la définition donnée par le code de l'urbanisme : afin de faciliter la réalisation des équipements publics qui répondent à des contraintes techniques et/ou d'accueil spécifiques et diversifiées en fonction de leur objet (concours architecturaux, sécurité, etc.), les dispositions prévues dans les articles 4 à 9 des différentes zones sont alternatives.
Les articles DG1 3 à DG1 5 rappellent les règles encadrées par le code de l'urbanisme en matière de reconstruction des bâtiments démolis ou sinistrés ou de modification de bâtiments existants.
L'article DG1 6 est une disposition nouvelle créée par un décret de 2007. L'article R.151-21 du code de l'urbanisme définit un principe par défaut : les règles du PLU doivent être appréciées au regard du projet de lotissement ou de construction. Toutefois, compte tenu de la faible densité et des enjeux paysagers, le PLU choisit de s'y opposer, excepté le secteur UCa du quartier des Mauniers et de la Garréjade.

2. Les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones

L'objectif de ce nouveau chapitre est de regrouper l'ensemble des dispositions et définitions applicables sur le territoire communal, décliné selon les 9 articles définis par le code de l'urbanisme. Ainsi, le règlement des différentes zones vient compléter ou préciser les règles spécifiques.
Il s'agit de rappeler les législations en vigueur, de préciser les modes de calculs pour les places de stationnement, de la hauteur à l'égout du toit… ou de préciser quels sont les éléments pris en compte dans le cadre d'un recul par rapport à une voie ou à une limite séparative. Ces éléments redondants sont donc regroupés dans les dispositions générales pour simplifier le règlement de chaque zone et mieux faire ressortir les règles qui leurs sont propres.

2.1. Règles relatives à la destination des constructions, usages des sols et natures d'activités (Article DG2 1 relatif aux articles 1 à 3 de chaque zone)

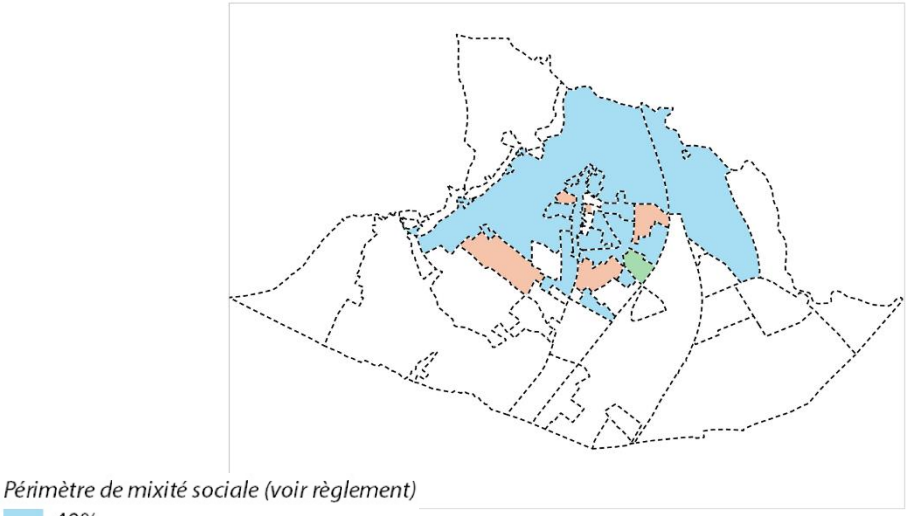
Dispositions communes aux articles 1 et 2 de toutes les zones : Règles relatives aux occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions particulières
Concernant les occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions particulières, chaque règlement de zone précise les usages admis en fonction de leur vocation.

Dispositions communes à l'article 3 :
Règles relatives à la mixité sociale et fonctionnelle
La commune a souhaité se doter d'outils efficaces pour contribuer au rattrapage nécessaire en matière de **production de logements sociaux** et à la mise en œuvre de la politique de l'habitat. La commune, soumise aux obligations SRU, s'inscrit dans le Programme Local de l'Habitat (en cours de révision) et doit répondre à des objectifs triennaux de production sociale. Le PLU de 2013 modifié en 2018 instituait 9 emplacements réservés ainsi qu'un périmètre de mixité sociale couvrant les zones UB et AU (exceptée la zone AUH1) imposant à tout programme d'aménagement d'ensemble un minimum de 50% de logements sociaux.

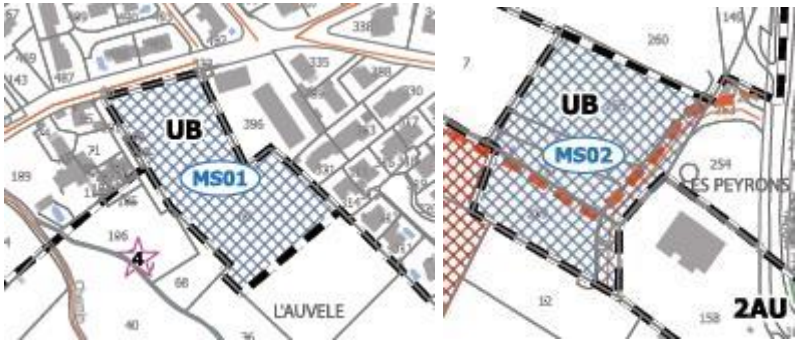
Ces deux outils réglementaires sont de nouveau mobilisés pour assurer le développement de l'offre sociale tout en renforçant les dispositifs :

- Deux emplacements réservés pour la mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme sont maintenus et repérés aux documents graphiques. Les autres emplacements réservés réalisés ou situés au sein de zones à urbaniser sont supprimés, le second dispositif s'appliquant. Pour ces secteurs, situés chemin du Partégal et rue du Grand Vallat, le règlement du PLU définit désormais un objectif quantitatif correspondant à la programmation envisagée.
- Trois périmètres de mixité sociale sont définis en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme. Ils recouvrent désormais l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser à vocation résidentielle ou mixte et les taux de logements sociaux exigés sont sensiblement augmentés au regard des objectifs assignés à la commune :
    - Un premier périmètre recouvre en grande majorité les zones urbaines UA UB et UC (le secteur UA derière la mairie n'est pas concerné) : pour tout programme de logement de 600 m² de surface de plancher taxable ou plus, au moins 40% des logements créés seront des logements sociaux.
    - Un second périmètre recouvre la majorité des zones à urbaniser 1AU et 1AUa pour lesquelles les orientations d'aménagement d'ensemble définissent une programmation (un secteur adjacent à la zone UA derrière la maire n'est pas concerné) : les logements sociaux doivent représenter au moins 50% des logements produits ;
    - Un troisième périmètre concerne le secteur 1AUb des Serves où le taux est porté à 75%.

Par principe sont également intégrées les zones 2AU afin d'identifier un objectif minimal de production sociale en vue de leur future ouverture à l'urbanisation.



Périmètres de mixité sociales du PLU révisé



Emplacements réservés de mixité sociales du PLU révisé

Règles relatives à la mixité fonctionnelle

Le maintien et le renforcement d'une structure commerciale dynamique en centre-ville portée par le PADD implique la mise en place d'outils garantissant la préservation des commerces existants. L'article L.151-37 4° du code de l'urbanisme permet au PLU d' « identifier et délimiter, dans le ou les documents graphiques, les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif ». A ce titre, le long des linéaires commerciaux identifiés sur le plan de zonage, le changement de destination des rez-de-chaussée est interdit. Le PLU de 2013 avait déjà institué ce type de mesure. L'objectif est de maintenir une armature commerciale regroupée des commerces afin que les commerces fonctionnent en synergie.

2.2. Règles relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (Article DG2 2 relatif aux articles 4 à 7 de chaque zone)

Cet article définit les règles communes relatives aux droits à construire.

Dispositions communes à l'article 4 de toutes les zones : Volumétrie et implantation des constructions

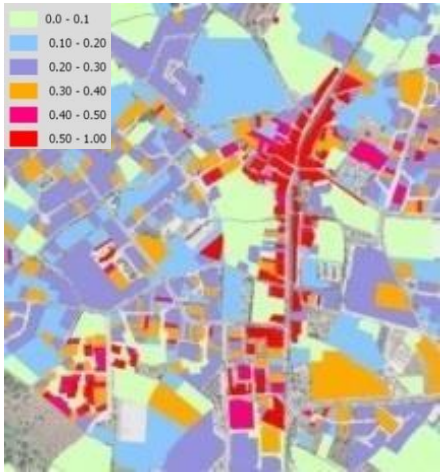
Il s'agit ici de définir les modalités d'application des différentes règles gabaritaires : calcul de l'emprise au sol, des hauteurs et des prospects.
En effet, l'objectif est de gérer les formes urbaines par les règles d'implantations complétées par une combinaison de coefficient d'emprise au sol et de coefficient d'espaces libres de pleine terre.

Définition de l'emprise au sol :

Le PLU s'attache à définir la manière dont l'emprise au sol doit être considérée dans les zones urbaines et à urbaniser du PLU. Une définition claire est donnée afin que chaque pétitionnaire puisse évaluer l'emprise au sol maximale possible sur son unité foncière.
Le code de l'urbanisme définit, à l'article R.420-1, l'emprise au sol comme « L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des

encorbellements. ». Cette définition est retenue pour les zones 2AU, A et N où le règlement a pour objectif de gérer le bâti existant. Afin de ne pas bouleverser l'équilibre des quartiers d'habitat périphériques de la ville, il en est de même dans la zone UC (hors secteur UCa).
Une définition alternative est créée pour les autres zones urbaines et à urbaniser afin que la combinaison des règles d'emprise, d'espaces libres, de hauteur et d'implantation garantissent le respect ou la production de formes urbaines cohérentes avec le tissu bâti existant (zones urbaines) ou attendu (zones à urbaniser). Cette définition correspond ainsi à la projection verticale au sol des volumes bâtis, excluant les surfaces non couvertes (piscines, terrasse, etc.).

Pour les définir dans les différentes zones et leurs secteurs, les coefficients d'emprise au sol réels ont été analysés à partir des données cadastrales dans le cadre de l'analyse foncière réalisée dans le diagnostic territorial. Le rapport entre les emprises bâties des constructions et leurs unités foncières de référence ont permis de mettre en exergue une gradation progressive des densités. Le PLU s'est attaché à être cohérent avec les densités existantes ou attendues selon les caractéristiques des formes urbaines de ces zones mais également la capacité des différents espaces à être densifiés.



Coefficients d'emprise au sol observés

Définition de la hauteur :
Le PLU révisé reconduit les notions de hauteur absolue et de hauteur frontale qui permettent de prendre en compte l'intégralité du volume bâti (volume sous l'égout ou l'acrotère et hauteur maximale au point le plus haiut du faîtage).

Modalités d'application des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives et aux implantations sur une même propriété
Outre les définitions, le règlement rappelle l'application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme qui prévoit, en dehors des espaces urbanisés, sauf disposition contraire du PLU et exceptions prévues par le code, des marges de recul de 100 mètres de part et d'autre des autoroutes et déviations au sens du Code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre des autres routes classées à grande circulation. Pour mémoire, sont concernées l'A57 et la RD97.

Dispositions communes à l'article 5 de toutes les zones : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'article 5 des différentes zones définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale du bâti telle que promue par le PADD. Des dispositions particulières sont applicables à chaque zone en fonction de leurs spécificités.

Les dispositions communes rappellent toutefois que, dans toutes les zones, les constructions doivent répondre à la morphologie du bâti environnant, aux proportions et caractères architecturaux des constructions existantes.

Des dispositions communes à toutes les zones sont ainsi regroupées : elles visent notamment à assurer le respect de la topographie et à limiter l'impact des murs de soutènement dans les paysages proches et lointains. Une série de prescriptions est également inscrite pour encadrer les éléments techniques (climatiseurs, antennes, citernes, etc.) dont l'accumulation peut sensiblement impacter le paysage bâti.

Le traitement des clôtures est particulièrement sensible. Transition entre espace public et espace privatifs, les clôtures participent pleinement au paysage urbain – bien commun – autant qu'elles constituent un élément de préservation de l'intimité ou de protection acoustique (en particulier le long des axes passants). Ainsi, différents dispositifs visant à garantir cette double fonction ont été étudiés et illustrés.

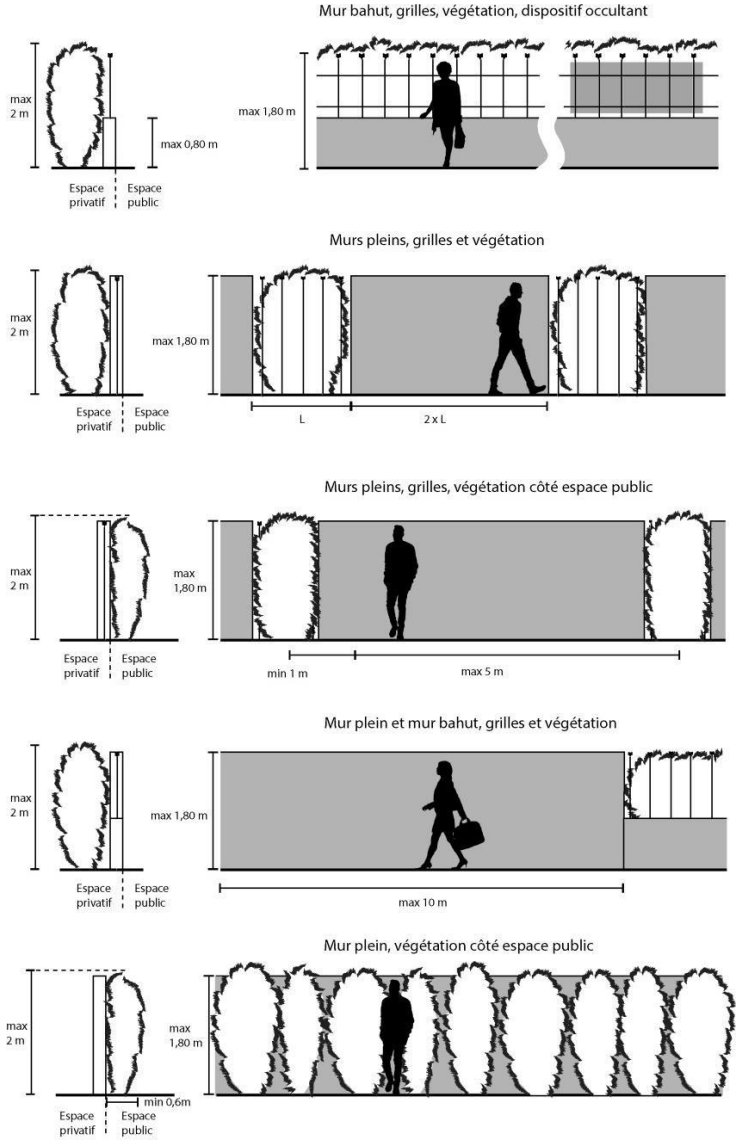


Illustration des dfférents types de clôtures dans les zones urbaines

Dispositions communes à l'article 6 de toutes les zones : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'article 6 des différentes zones contient les dispositions visant à préserver et valoriser les ambiances paysagères et à limiter l'imperméabilisation des sols, deux objectifs fixés par le PADD.
Outre les rappels réglementaires (dispositions applicables aux espaces boisés classés, espaces verts et patrimoine paysagers protégés…), cet article vise à prescrire les mesures paysagères qualitatives et respectueuses du contexte local (recours aux essences locales évitant les haies mono-essences générant une banalisation des ambiances et dégradant la biodiversité, restitution des restanques, etc.).
Est également précisée la définition retenue pour l'application du coefficient d'espaces verts de pleine terre propre à chaque zone ou secteur, dont l'objectif est de maintenir des surfaces perméables pour assurer l'infiltration des eaux de pluies et limiter le ruissellement (et éviter ainsi les risques d'inondations et de pollutions) ainsi que de conserver une trame paysagère structurante (densités végétales et espaces de respiration).

Dispositions communes à l'article 7 de toutes les zones : Stationnement
Les dispositions communes rappellent que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques sauf impossibilité technique reconnue et précise les modalités de calcul des places de stationnement pour les véhicules motorisés et deux-roues. L'objectif est d'assurer que des surfaces suffisantes seront réservées au stationnement hors des espaces publics afin de ne pas saturer ces derniers et de ne pas entraver la circulation.

2.3. Règles relatives aux équipements et réseaux (Article DG2 3 relatif articles 8 et 9 de chaque zone)

Dispositions communes à l'article 8 de toutes les zones : Desserte par les voies publiques ou privées
Cet article rappelle que les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent, en intégrant notamment la problématique de la sécurité tant pour les terrains desservis que pour les usagers des voies publiques et privées, et en favorisant les cheminements piétonniers.

Dispositions communes à l'article 9 de toutes les zones : Desserte par les réseaux

Les différentes zones ne bénéficient pas du même niveau de desserte par les réseaux techniques (eau potable, assainissement, électricité).

Ainsi, les dispositions communes rappellent le principe selon lequel les projets le nécessitant doivent être raccordés à ces réseaux publics lorsqu'ils existent ou sont de capacité suffisante.

Certaines zones urbaines et zones agricoles et naturelles ne sont pas desservies par le réseau public d'assainissement : c'est pourquoi le règlement autorise les dispositifs d'assainissement autonome à la condition qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur en la matière.

Cet article traite également de la gestion des eaux pluviales pour limiter les risques de pollution et d'inondation par ruissellement : il définit ainsi les règles à respecter dans la conception et la mise en œuvre des réseaux et ouvrages hydrauliques (raccordement, conditions de réalisation, dimensionnement des dispositifs de rétention…) au regard des préconisations du SDAGE et de la doctrine MISEN (Mission Inter-Services de l'Eau et de la Nature) et en fonction du niveau d'imperméabilisation projeté. Des dispositifs de traitement des eaux de surfaces peuvent ainsi être imposés selon les législations en vigueur (tel est le cas notamment pour les espaces de stationnement) pour anticiper les risques de pollution. Enfin, pour ne pas créer de dysfonctionnement du réseau d'assainissement (saturation du réseau, surcharge de la station de traitement…), les eaux pluviales ne peuvent être déversées dans le réseau d'assainissement.

Les raccordements aux réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution devront être réalisés en souterrain afin de protéger le paysage urbain. En cas d'impossibilité technique, les installations devront être dissimulées au mieux.

Enfin, le règlement anticipe le déploiement du réseau de communication numérique tel qu'inscrit dans le PADD : même si le raccordement n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions, conformément aux réglementations en vigueur.

3. Les dispositions générales relatives aux risques et nuisances

Dans les secteurs exposés à des nuisances ou des risques, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol ou toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusés ou n'être que partiellement acceptés si leur prise en compte n'est pas respectée.

Le territoire de La Farlède est soumis à différents risques et nuisances : il a été fait le choix de rappeler dans le chapitre 3 des dispositions générales et des différentes réglementations qui s'appliquent, réglementations par ailleurs annexées au PLU. Les indications déjà intégrées au PLU précédent ont été mises à jour et complétées.

Le risque inondation (article DG3 1)

Le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) de la vallée du Gapeau est en cours d'élaboration et a fait l'objet d'une application anticipée. Le PPRi est une servitude d'utilité publique qui est annexée, à ce titre, au PLU. Ses dispositions s'imposent aux autorisations nonobstant des dispositions plus permissives du PLU. A titre informatif, les zones rouges et bleues sont figurées sur le zonage.

L'aléa ruissellement (article DG3 2)

Afin de prendre en compte le ruissellement, des prescriptions sont définies pour que les constructions et extensions soient implantées de façon à minimiser les obstacles à l'écoulement de l'eau (des reculs de 5 mètres des berges du Gapeau dans les zones U et AU, 10 mètres des berges du Gapeau dans les zones A et N, 3 mètres de l'axe des autres canaux et fossés sont ainsi imposés).

Le risque mouvement de terrain (article DG3 3)

Ce risque fait l'objet d'un Plan de Prévention (PPRmt). Les secteurs exposés font l'objet d'un report indicatif sur le plan de zonage, cette servitude s'appliquant à toute demande d'autorisation nonobstant des dispositions plus permissives du PLU.

L'aléa retrait-gonflement des sols argileux (article DG3 4)
Le Porter à Connaissance de l'Etat identifie un aléa retrait-gonflement des sols argileux sur la commune. En l'absence de prescriptions particulières, cet article rappelle l'existence du risque, la nécessité de mettre en œuvre des dispositions constructives et recommande des études géotechniques le cas échéant.

Le risque sismique (article DG3 5)
Le territoire est situé dans une zone de sismicité de niveau faible. Cet article rappelle que les bâtiments, en zone de sismicité, doivent répondre à des normes fixées par décret.

Le risque incendie de forêt (article DG3 6)
Le risque incendie de forêt ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention des Risques. Néanmoins, le règlement rappelle les Obligations Légales de Débroussaillement, définies par l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 s'appliquent sur les secteurs sensibles. Ces arrêtés sont joints en annexe du PLU.

Le risque technologique (article DG3 7)
Le territoire communal est traversé par le gazoduc DN250 « Le Val-La Crau ». La cartographie du tracé de cette canalisation est annexée au PLU.

Les infrastructures générant des nuisances sonores (article DG3 8)
En application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 30 mai 1995, l'A57, la voie ferrée et les RD 97, RD 67 et RD 554 sont identifiées comme voies bruyantes. De part et d'autre de ces axes, des mesures minimales d'isolement acoustique contre les bruits extérieurs sont exigées lors de toute demande de permis de construire. Cet article rappelle que les prescriptions d'isolement acoustique et la cartographie des zones de bruit sont annexées au PLU, conformément au code de l'urbanisme.

Le traitement des déchets (article DG3 9)
La politique de gestion des déchets mise en place par la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau est rappelée et des mesures sont édictées afin que les dispositifs soient mis en place pour assurer la collecte dans de bonnes conditions de sécurité et de salubrité publique.

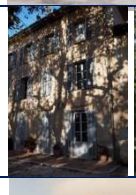
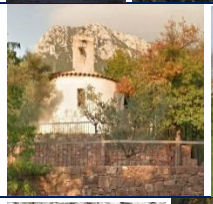
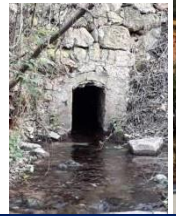
Le risque incendie (article DG3 10)
Le PLU fait référence au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RD DECI) approuvé en 2017 et qui définit notamment les normes visant à assurer pour la défense incendie de proximité (points d'eau, etc.).

4. Les dispositions relatives au patrimoine et à l'environnement

Le patrimoine et les paysages farlédois recèlent un patrimoine bâti et paysager partiellement protégé. Un inventaire patrimonial avait été initié dans le PLU de 2013. Il concernait essentiellement des éléments de patrimoine bâti ainsi que quelques éléments paysagers (espaces boisés classés, arbres isolé, jardins...).
Le respect des patrimoines et des paysages est l'un des fondements du nouveau PADD, structurant les choix d'aménagement.

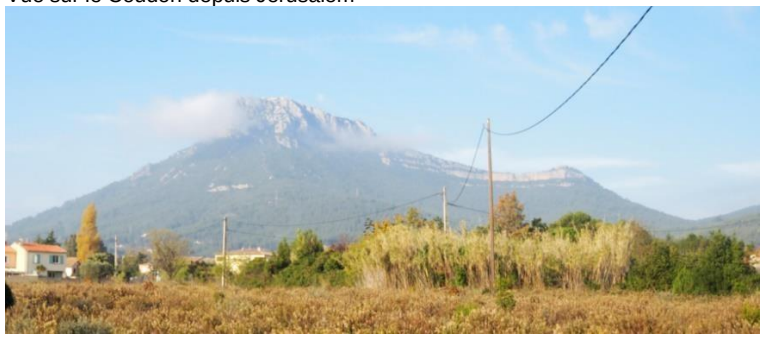
4.1. Le patrimoine « historique » (articles DG4 1 à DG4 3)

Après un rappel des réglementations applicables en matière de patrimoine archéologique et de site classé (article DG4 1 et DG4 2), l'article DG4 3 définit les mesures visant à assurer la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. C'est pourquoi, le PLU protège, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, 13 bâtiments remarquables et éléments de petit patrimoine, répartis sur l'ensemble du territoire, complétant l'inventaire réalisé dans le PLU de 2013.
Le centre ancien est remarquable par sa structure urbaine et son architecture traditionnelle préservée. De façon complémentaire à l'objectif de redynamisation et de restructuration de circulation, le PLU l'identifie en tant que « périmètre bâti d'intérêt patrimonial ». Le PLU vise ainsi à assurer la sauvegarde et la mise en valeur de ces éléments qui doivent être conservés et restaurés en préservant et/ ou en restituant leurs qualités originelles. Toute intervention sur ce patrimoine est soumise à autorisation.

Patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme		
Numéro	**Description**	**Exemples**
Périmètre village	Trame bâtie ancienne du village	
2 **3** **4** **5** **7** **11** **12**	**Patrimoine rural** Moulin du Partégal Bastide Pigeonnier Moulin de La Capelle et son aqueduc Bastide Ferme de La Castille Moulin Guiol	
9 **10**	**Patrimoine historique** Bastide de Jérusalem Gare	
1 **8**	**Patrimoine religieux** Chapelle de la Trinité Eglise	
6 **13**	**Petit patrimoine** Puits Source du Régana	

4.2. Les vues remarquables (article DG4 4)

Les zones A et N préservent les vues sur les grands paysages. A l'articulation des paysages bâtis ou agro-naturels, le PLU identifie toutefois quatre servitudes de vue à maintenir vers le Coudon. L'objectif est que les aménagements soient conçus de façon à ne pas entraver les percées visuelles sur ces éléments.

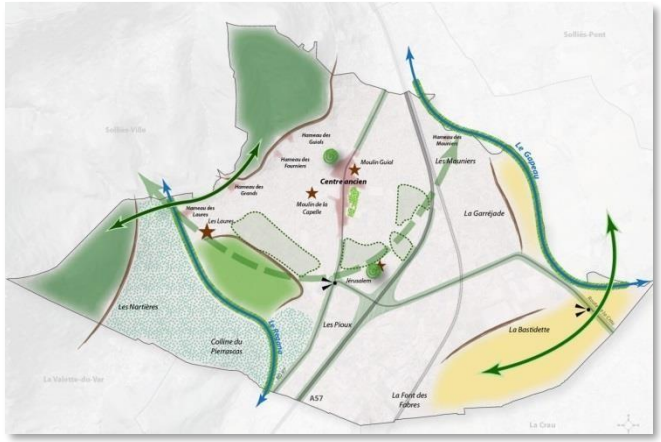
Vues protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme	
Numéro	**Description**
S1	Vue sur le Coudon (rond point Bir Hakeim)
S2	Vue sur le Coudon depuis Jérusalèm 
S3	Vue sur le Coudon (Nord avenue de La République)

Vues protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme	
Numéro	**Description**
S4	Vue sur le Coudon et la plaine agricole (RD554, route de La Crau)

4.3. Le patrimoine paysager et écologique : la protection de la trame verte et bleue (article DG4 5 et DG4 6)

Comme le souligne l'analyse de l'état initial de l'environnement, l'armature végétale en particulier dans les espaces bâtis et les franges urbaines présente un double intérêt paysager (qualité paysagère, intégration du bâti et espaces de respiration…) et environnemental (corridors écologiques, régulation des ruissellements pluviaux…).

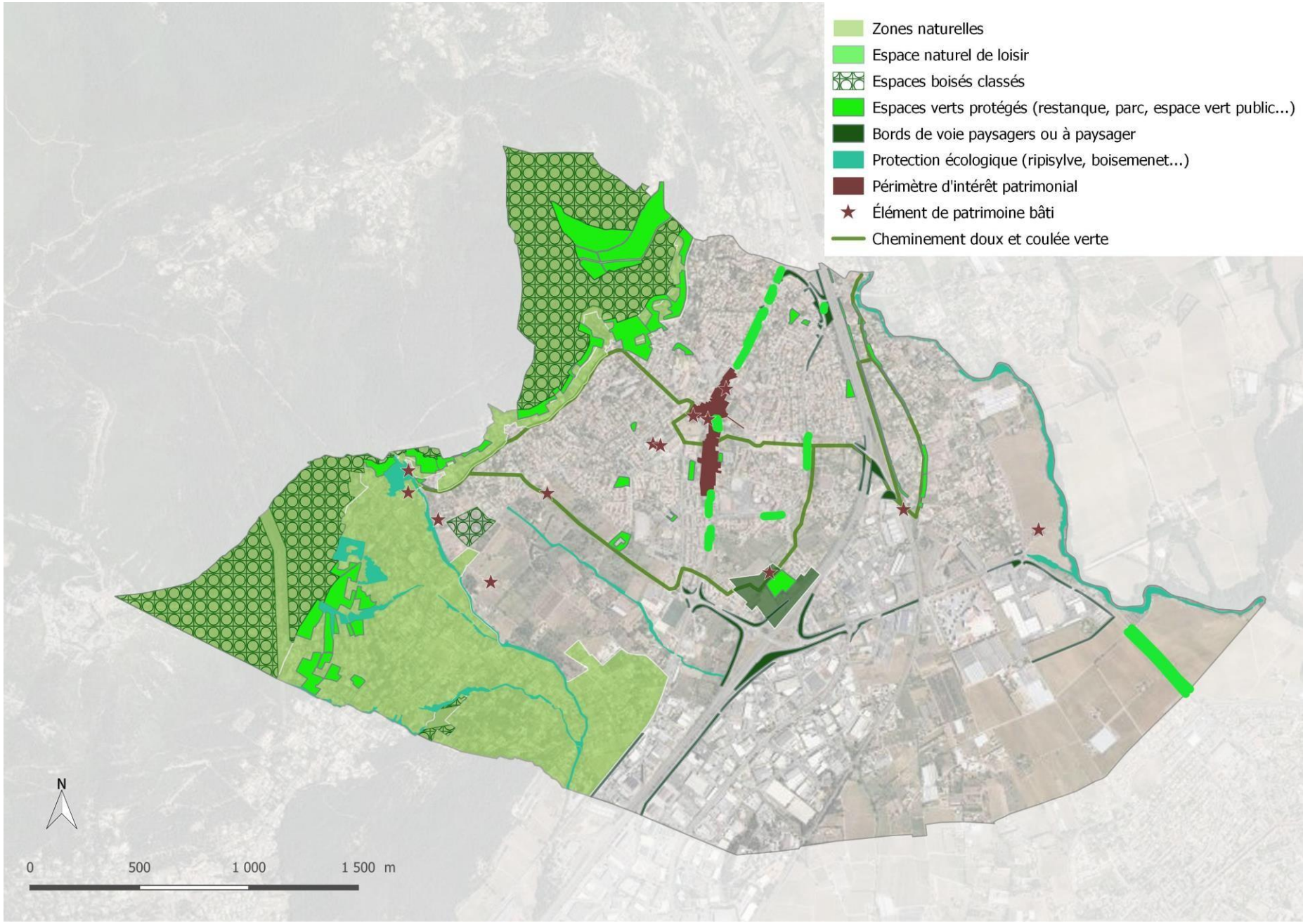
Le PADD fait de la protection et du confortement de la trame verte et bleue un objectif renforcé, qu'il s'agisse des continuités écologiques (en particulier en lien avec le réseau hydrographique) ou d'éléments de patrimoine naturel ou paysager participant de la diffusion de la nature en ville ou participant à la qualité paysagère d'accompagnement (espaces verts au cœur des quartiers d'habitat, piémont du Coudon où la végétation et les anciennes restanques accompagnent l'habitat ...).



Orientation 3 du PADD

Le PLU révisé maintien les Espaces Boisés Classés sur 92 ha protégeant les reliefs boisés du Coudon (Site Classé) ainsi que l'Oliveraie des recouvrant Laures (Espace naturel sensible). De façon complémentaire, le PLU identifie une trame paysagère et écologique maillant le territoire :

- des ensembles et éléments d'intérêt principalement paysager (article L.151-19 du code de l'urbanisme) :
  . des restanques et espaces agrestes (23,5 ha) témoignant du passé agricole sur les contreforts du Coudon notamment ;
  . des parcs et des jardins (3,5 ha), des espaces verts publics (0,8 ha) et des alignements d'arbres à conserver (1 398 ml) ou à créer (457 ml), notamment au sein des zones urbaines, qui participent du cadre de vie (jardins, espaces verts communs…) et à l'intégration paysagère du bâti ;
  . des bords de voies à préserver (5,7 ha) ou à paysager (1,0 ha), ainsi que des franges urbaines, participant pleinement à la qualité des perceptions du paysages bâti (0,3 ha) ;
  L'intérêt paysager de ces espaces justifie leur maintien en accompagnement des espaces bâtis dans lesquels ils s'insèrent ;
- des ensembles et éléments dont l'intérêt est principalement écologique (article L.151-23 du code de l'urbanisme), en particulier :
  . les ripisylves (10,7 ha) longeant les cours d'eau et canaux et dont le rôle de continuité implique leur maintien et leur entretien en permettant toutefois les travaux de gestion et d'entretien du réseau hydrographique. Ces ripisylves étaient protgées en Espaces Boisés Classés (1,3 ha) dans le précédent PLU : le changement d'outil de protection vise à faciliter leur entretien ;
  . quelques boisements complémentaires (3,0 ha).



Protection de la trame verte et bleue du PLU, du PADD au zonage et au règlement

III. Les choix retenus en matière de zones urbaines

Rappel de l'article R.151-18 du code de l'urbanisme : « Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Ont été classés en zone urbaine les quartiers bâtis, sites et zones d'activités s'inscrivant dans l'enveloppe urbaine, eu égard notamment au niveau d'équipement existant ou attendu.

Les zones urbaines se déclinent ainsi :

- **La zone UA** correspond aux parties urbanisées anciennes de la commune (centre villageois et hameaux) ;
- **La zone UB** correspond aux quartiers d'extensions denses de la première couronne et présentant également un potentiel de renouvellement et de densification ;
- **La zone UC** correspond aux quartiers à dominante pavillonnaire ;
- **La zone UE** correspond aux zones et secteurs d'activités économiques ;
- **La zone US** est une zone d'équipements d'intérêt collectif.

En fonction de la desserte par les réseaux (voies, eau potable, assainissement) et de l'intérêt paysager de chacun des secteurs, des règles d'implantation et de densités spécifiques ont été définies.

Dans les zones urbaines, les choix en matière de coefficients d'emprise au sol, des prospects, des coefficients d'espaces verts, de hauteur, etc. résultent de l'objectif visant à concilier accueil résidentiel, impératif de protection des paysages et prise en compte des risques.

Les zones urbaines traduisent ainsi les objectifs du PADD

- Les zones UA, UB et UC répondent à l'objectif de confortation de l'enveloppe urbaine dans des limites clairement définies, en conciliant objectifs de densification et respect des caractéristiques urbaines et paysagères. Les dispositions retenues doivent permettre d'accompagner l'évolution des quartiers existants en permettant le comblement de dents creuses ou des opérations de renouvellement dans le respect du cadre de vie. Les caractéristiques des quartiers et les objectifs fixés par le PADD (préservation des hameaux, quartier des Mauniers, maintien de la polarité commerciale à proximité du centre-vile, prise en compte du niveau d'équipement par les voies et réseaux actuels ou attendus, etc.) ont guidé la délimitation de ces zones et de leurs secteurs.
- La zone UE conforte les sites et zones d'activités économiques en intégrant des dispositions qualitatives en faveur de leur renouveau architectural et environnemental.
- La zone US est créée pour conforter les pôles d'équipements.

Evolutions par rapport au PLU de 2013 (modification n°7 de 2020)

Le PLU de 2013 identifiait six types de zones urbaines :

- Les zones UA, UB et UC et leurs secteurs pour le village, les hameaux et les quartiers résidentiels ;
- La zone UE réservée aux activités économiques ;
- La zone UF dédiée au centre pénitentiaire.

La redéfinition des zones urbaines dans le PLU révisé repose essentiellement sur :

- La suppression de la zone UF et la création de la zone US regroupant les équipements hors quartiers résidentiels (complexe sportif, centre pénitentiaire...) ;
- La réduction des zones urbaines du piémont du Coudon.

1. La zone UA : le noyau ancien et les hameaux

La zone UA et ses secteurs correspond aux parties urbanisées anciennes et/ou denses de la commune. Elle est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, mais aussi des commerces, services, activités, équipements… attendus dans une centralité.

La zone UA identifie particulièrement le village caractérisé par une urbanisation dense et compacte, avec un bâti généralement constitué de deux ou trois étages sur rez-de-chaussée. L'emprise au sol des bâtiments n'y est pas réglementée, cette zone présentant une densité élevée avec emprises au sol pouvant aller jusqu'à 100%. **Le secteur UAr** concerne la partie centrale où le renouvellement urbain est favorisé.

Enfin, **le secteur UAh** identifie les hameaux historiques. Les règles de ce secteur visent à pérenniser leurs caractéristiques : implantations à l'alignement, en ordre continu ou discontinu, bâti rural à un ou deux étages sur rez-de-chaussée…

La zone UA est inscrite en périmètre de mixité sociale.

Evolutions par rapport au PLU de 2013 (modification n°7 de 2020) :

La zone UA du précédent PLU est maintenue dans ses limites pour les parties anciennes. Les principales évolutions consistent à :

- Affiner le périmètre de la zone UA du village en l'ajustant aux parties anciennes historiques et l'identification du secteur de renouvellement UAr ;
- Le resserrement des secteurs de hameaux UAh (anciens secteurs UAa) permettant de mieux prendre en compte leurs spécificités.

D'une façon générale, le règlement du PLU veille à préserver les formes urbaines historiques. Il reprend, en les adaptant et en les complétant, les règles du PLU en vigueur. Une attention particulière a été portée à la qualité architecturale.

Du fait de ces évolutions, la zone UA et ses secteurs représentent, au total, 11,7 ha contre 14,27 ha dans le précédent PLU.

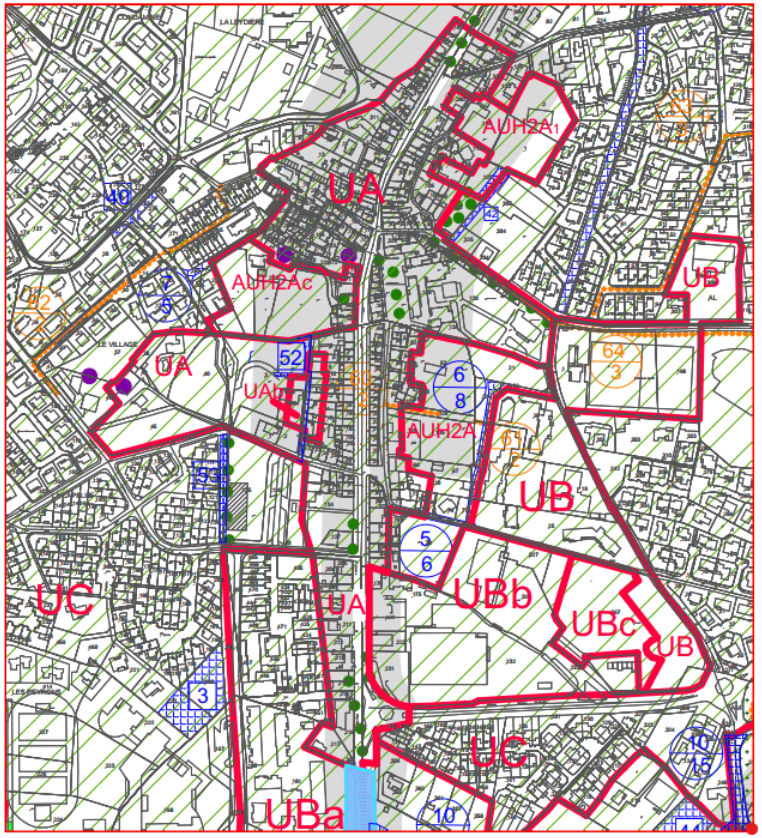
Zone UA et secteur UAr du village

La zone UA identifie le village dans sa partie la plus ancienne où l'urbanisation se caractérise par des implantations en ordre continu à l'alignement, les bâtiments occupant la quasi-totalité des parcelles. Elle intègre également l'opération de centralité réalisée à l'Ouest du noyau villageois (qui doit se poursuivre dans la zone 1AUa). La limite de zone UA a été adaptée à l'Est pour s'ajuster aux contours des parties urbanisées anciennes.

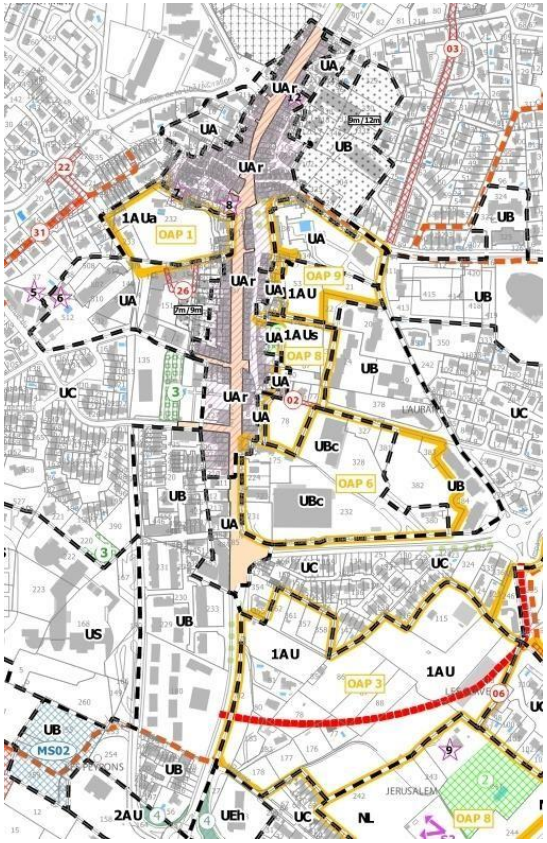
Afin de favoriser le renouvellement urbain du centre ancien, une taxe d'aménagement renforcée a été instituée : elle se traduit par un **secteur UAr** où les règes de stationnement sont assouplies pour faciliter les réhabilitations.

Le secteur UAb du précédent PLU identifiait un îlot caractérisé par une hauteur plus faible : cette règle de hauteur est désormais traduite de façon graphique.

Divers outils complémentaires sont mobilisés afin de favoriser la mise en œuvre des politiques de redynamisation et valorisation du centre-village portées par le PADD : protections patrimoniales, périmètre de mixité sociale, préservation du linéaire commercial.



Zonage du PLU de 2013 (modification n°7 de 2020)



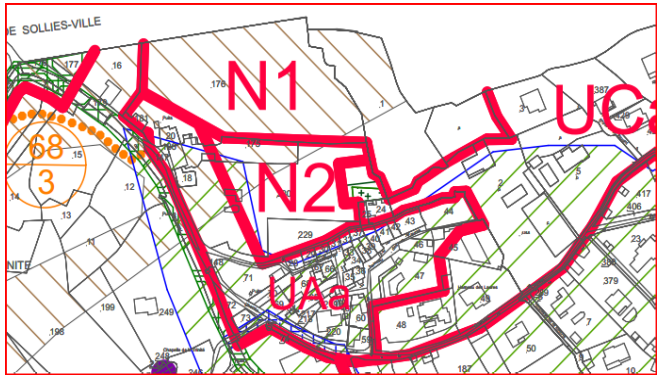
Zonage du PLU révisé

Secteur UAh des hameaux

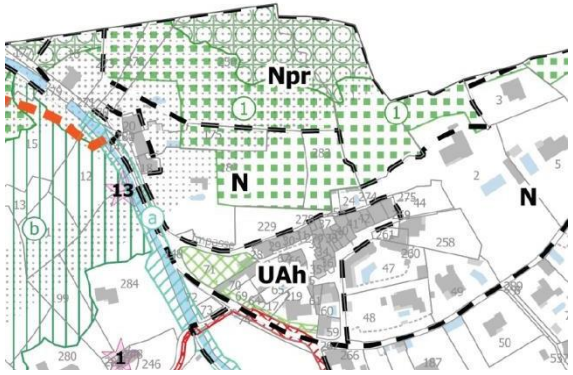
Les cinq hameaux agricoles des Laures, des Grands, des Fourniers, des Mauniers et des Guiols bénéficient d'un secteur UAh correspondant à l'ancien secteur UAa. L'urbanisation se caractérise par des implantations en ordre continu ou semi continu plus faible que dans le noyau villageois.
Les règles de la zone UA y sont donc adaptées.

Les secteurs UAa étaient délimités de façon parfois un peu large autour du noyau ancien. La présente révision a été l'occasion d'ajuster les périmètres de secteur UAh au tissu ancien dont la structure urbaine et les caractéristiques architecturales sont à préserver en particulier pour les hameaux situés sur le piémont du Coudon.

Les Laures

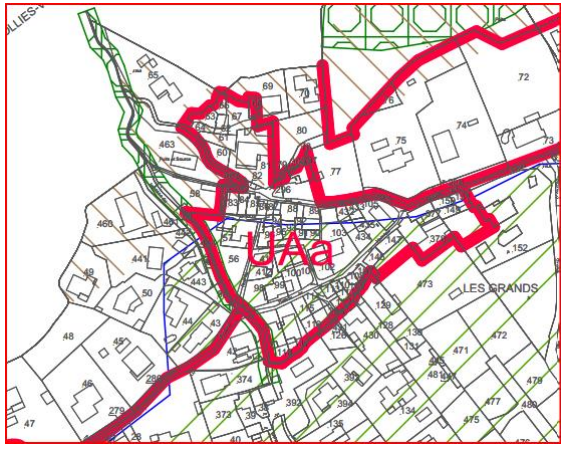


Zonage du PLU de 2013 (modification n°7 de 2020)

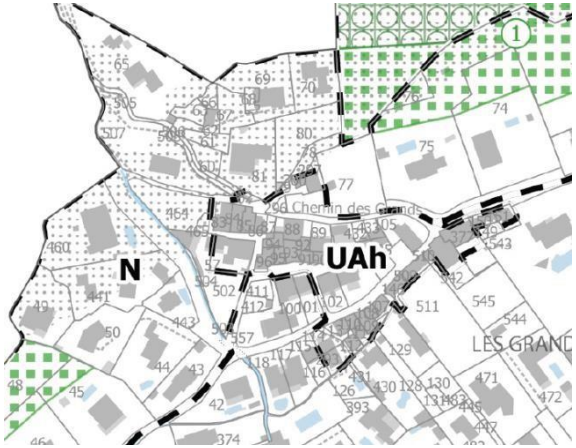


Zonage du PLU révisé

Les Grands



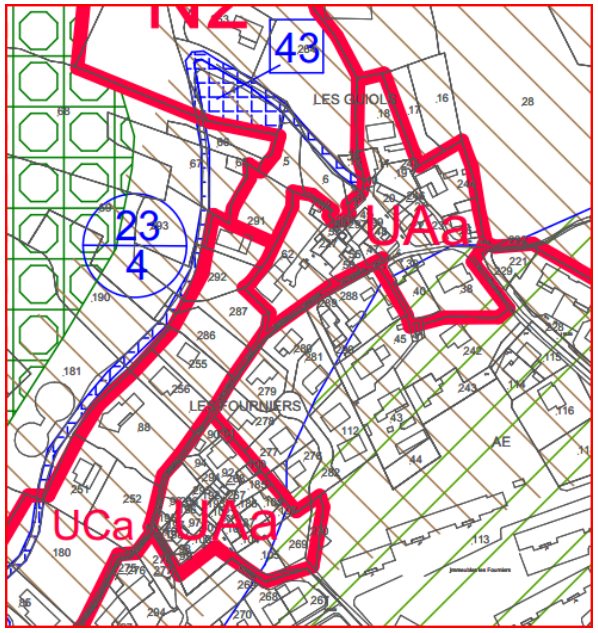
Zonage du PLU de 2013 (modification n°7 de 2020)



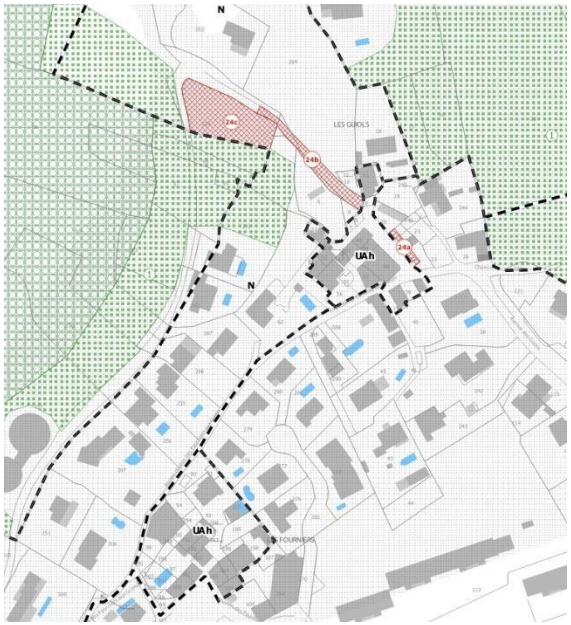
Zonage du PLU révisé

Les Guiols

Les Fourniers

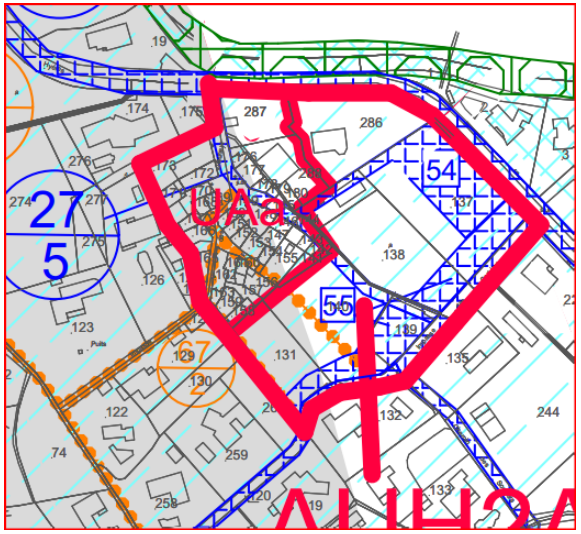


Zonage du PLU de 2013 (modification n°7 de 2020)

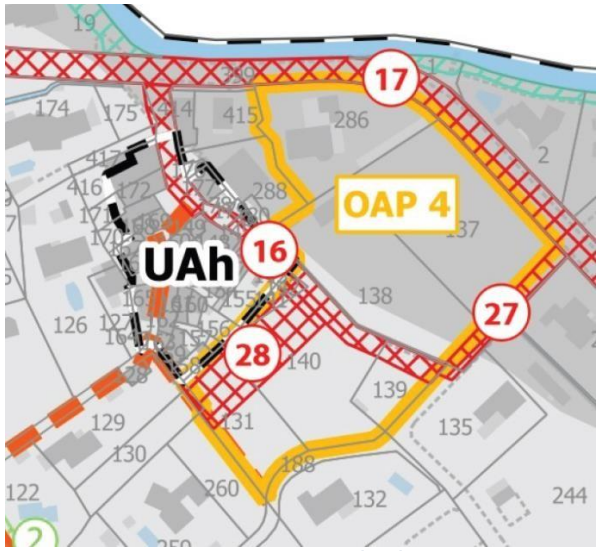


Zonage du PLU révisé

Les Mauniers



Zonage du PLU de 2013 (modification n°7 de 2020)



Zonage du PLU révisé

Spécificités du règlement de la zone UA et des évolutions apportées

Les dispositions suivantes complètent les règles énoncées en dispositions générales.

Article 1 : Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites
Article 2 : Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières
Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec le caractère urbain résidentiel (destinations non liées au fonctionnement urbain et sources de nuisances ou de risques), comme les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt ou encore les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
Le règlement s'attache à interdire également les occupations et utilisations des sols de type activités de dépôt, ouverture et exploitation de carrières ou de gravières ainsi que les occupations et utilisations du sol destinées aux habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, camping, parc d'attraction qui s'avèrent peu compatibles avec l'environnement urbain (intégration paysagère).
Sont admises, sous conditions particulières, les installations classées pour la protection de l'environnement pour des activités liées à la vie du centre-ville à condition d'être compatibles avec le caractère résidentiel. Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux usages autorisés doivent strictement être limités afin de ne pas créer de risques pour la stabilité des sols, de ne pas faire obstacle au ruissellement des eaux de pluie et d'assurer une bonne intégration paysagère.

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle
La zone UA étant la zone de centralité à renforcer, elle est concernée par les dispositifs en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle définies à l'article DG2 2.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions
Emprise au sol des constructions
Il n'est pas défini de coefficient d'emprise au sol compte tenu du fort taux d'urbanisation de la zone et de la volonté de densification de la centralité.
Hauteur des constructions
L'objectif étant de préserver le tissu bâti existant, la hauteur des constructions doit être sensiblement égale à la hauteur des bâtiments existants. Les hauteurs ont donc été définies au regard de l'existant.
Dans la zone UA et le secteur UAr correspondant au village, afin de préserver le front bâti, la hauteur des constructions doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines ou mitoyennes sans pouvoir être supérieur à 12 mètres.
Dans le secteur UAh correspondant aux hameax, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres au regard de l'épannelage existant.
Les clôtures participant de la qualité des espaces publics et des paysages urbains, leur hauteur est limitée à 1,80 mètre.
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
La zone UA étant caractérisée par un front bâti le long des voies, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur des voies et espaces publics.
Des exceptions à la règle ont toutefois été prévues pour tenir compte du tissu bâti existant, par exemple pour permettre de réaliser une continuité de volume avec les immeubles immédiatement voisins, lorsqu'il s'agit de préserver un ensemble patrimonial, pour permettre la densification de cœur d'îlot ou pour s'adapter à des tènements de grande largeur.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété
Dans la zone UA, la trame urbaine existante, en ordre continu d'une limite séparative dans une bande de 20 m de profondeur à compter de l'alignement des voies et emprises publiques est maintenue. Au-delà, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de façon à préserver les jardins éventuels, sauf dans le cas de constructions mitoyennes ou de faible hauteur.
Dans le secteur UAh, de façon à respecter la structure compacte, les nouvelles constructions peuvent être implantées sur la limite séparative ou en retrait de la limite à une distance minimale de 4 mètres, ou sur les emprises préexistantes en cas de reconstruction.
Dans toute la zone, pour éviter les conflits de voisinage, un recul est également imposé pour les piscines.
Implantation des constructions sur une même propriété
Non réglementée.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, Environnementale et paysagère
Cet article concerne à la fois les couvertures, l'aspect des façades et revêtements, les ouvertures, les clôtures et autres aménagements. Les règles s'inspirent de l'écriturearchitecturale traditionnelle des villages provençaux.
Les prescriptions architecturales ont été renforcées par rapport au PLU de 2013 afin de maintenir la qualité architecturale des centres anciens.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
Bien qu'il s'agisse de secteurs urbains denses, cet article est réglementé dans le sens de préservation des ambiances paysagères et pour limiter l'imperméabilisation des sols pour les surfaces libres de toute occupation qui doivent être aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés. L'importance de la transition entre espace privé et espace public implique que les espaces non clôturés bénéficient d'un traitement de qualité et cohérent avec celui de l'espace public.
Il n'est pas défini de coefficient d'espaces verts compte tenu du fort taux d'urbanisation dans la zone.

Article 7 : Stationnement
Les règles prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement pour des véhicules automobiles et pour desdeux-roues en fonction des différentes catégories de constructions autorisées sur la zone. Elles visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation et ne pas aggraver la situation dans un centre ancien congestionné.
Cet article est également l'occasion de rappeler que pour les constructions de logements sociaux, il n'est exigé qu'une place minimum de stationnementpar logement (hors secteur UAr où l'obligation de stationnement ne s'applique pas).
Les exigences sont réduites dans le secteur UAr afin de favoriser le renouvellement urbain.

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées
Il n'est pas prévu de dispositions spécifiques autres que celles énoncées en dispositions générales (article DG2 3).

Article 9 : Desserte par les réseaux
Outre les dispositions spécifiques énoncées en dispositions générales (article DG2 3), le règlement anticipe le déploiement du réseau de communication numérique tel qu'inscrit dans le PADD : même si le raccordement n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

2. La zone UB : les extensions denses et à densifier

La zone UB et ses secteurs correspond aux parties urbanisées de première couronne du noyau villageois. Elle est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, mais aussi des commerces, services, activités, équipements… attendus dans une centralité.

La zone UB identifie particulièrement les espaces situés au Sud et à l'Est du centre ancien, composant les quartiers d'habitat collectif pouvant atteindre 12 mètres à l'égout, soit R+3.
Le secteur UBc accueille les activités commerciales.

Dans ces secteurs de densité, l'emprise au sol des bâtiments peut aller jusqu'à 75%.

La zone UB est inscrite en périmètre de mixité sociale et fait l'objet d'emplacements réservés de mixité sociale.

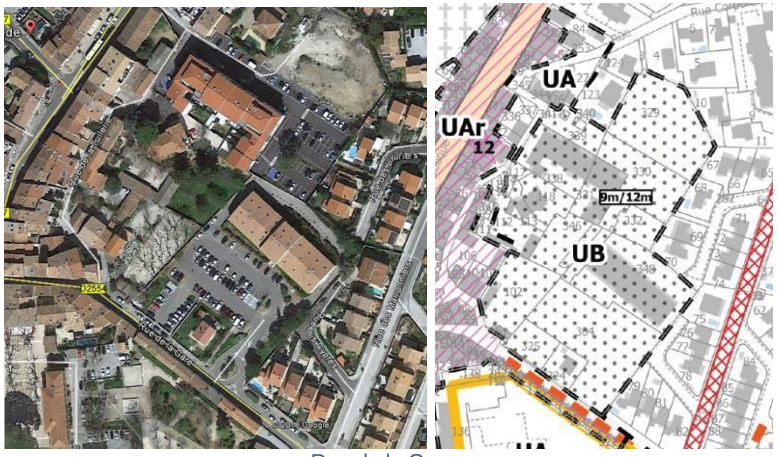
Evolutions par rapport au PLU de 2013 (modification n°7 de 2020) :
La zone UB du PLU de 2013 est légèrement redessinée. Les principales évolutions consistent à simplifier la lecture du zonage réduisant le nombre de secteurs (de 4 à 1) : les secteurs UBa, UBa1 et UBb du précédent PLU correspondant à des secteurs homogènes sont regroupés dans la zone UB. Des ajustements ont été réalisés à la marge, notamment pour intégrer des opérations en cours au Nord de l'avenue de la République.

Le règlement reprend, en les adaptant et en les complétant, les règles du PLU précédent. Toutefois, une attention particulière a été portée à la qualité architecturale.

Du fait de ces évolutions, la zone UB et ses secteurs représentent, au total, 18,13 ha contre 15,2 ha dans le PLU de 2013.

Zone UB et secteur UBc
La zone UB recouvre les anciennes zones UB et secteurs UBa, UBa1 et UBb correspondant aux quartiers d'habitat collectif qui ont conforté l'Est du centre-ville. Elle intègre les opérations récentes : densification le long de la rue de la Gare (ancienne zone AUH2A1), renouvellement du stade... La salle des fêtes, située dans le prolongement de cette dernière, a également été incluse. La hauteur maximale plus faible de l'ancienne zone AUH2A1 (9 mètres, soit R+2) est figurée de façon graphique.

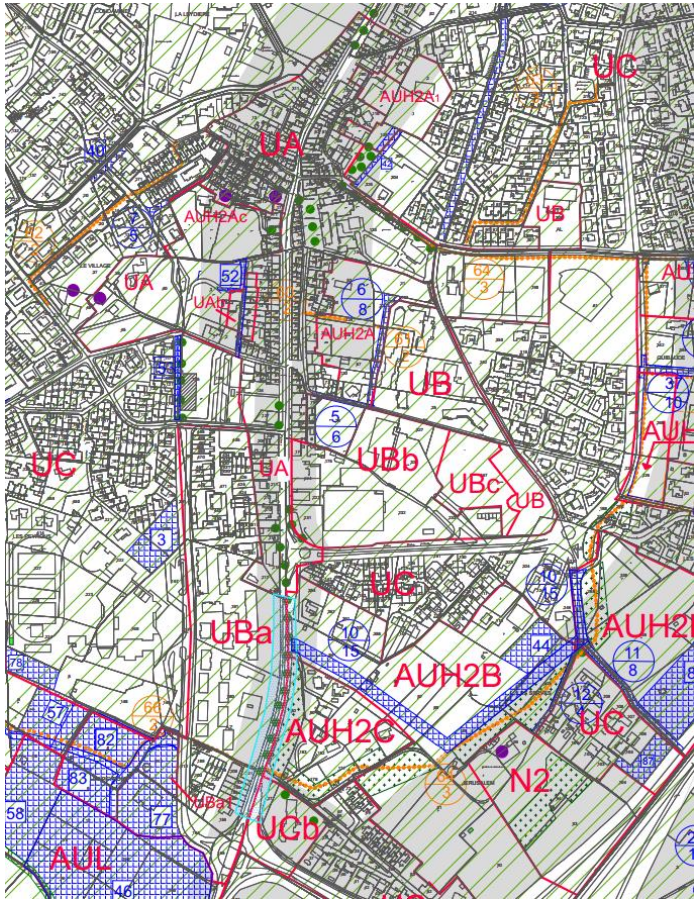
Renouvellement urbain sur l'ancien stade et de la salle des fêtes



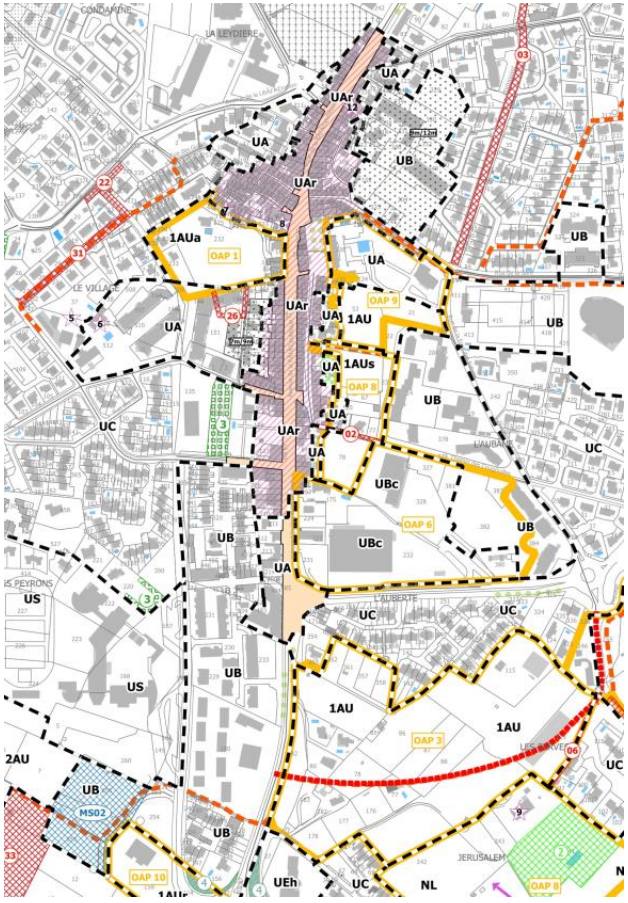
Rue de la Gare

Autour de la zone AUH3 du Grand Vallat étaient identifiés deux secteurs UBa1 inscrits en emplacements réservés de mixité sociale. Amorces du futur éco-quartier aménageables à court terme, ils sont reclassés en zone UB. Les servitudes de mixité sociale sont maintenues, permettant de programmer au total environ 110 logements sociaux.

Le secteur UBc regroupant les activités commerciales (ancien secteur UBb) a été étendu le long de l'avenue de la République afin de permettre le renforcement de l'armature commerciale et de service de l'entrée du village. L'ancien secteur UBc, accueillant notamment une résidence services séniors, est intégré à la zone UB. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation recouvre la partie commerciale et la partie résidence afin de préciser notamment les enveloppes constructibles et les principes de circulation.



Zonage du PLU de 2013 (modification n°7 de 2020



Zonage du PLU révisé Modification n°1

Spécificités du règlement de la zone UB et des évolutions apportées

Les dispositions suivantes complètent les règles énoncées en dispositions générales.

Article 1 : Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites
Article 2 : Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières
Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec le caractère urbain résidentiel (destinations non liées au fonctionnement urbain et sources de nuisances ou de risques), comme les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt ou encore les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
Le règlement s'attache à interdire également les occupations et utilisations des sols de type activités de dépôt, ouverture et exploitation de carrières ou de gravières ainsi que les occupations et utilisations du sol destinées aux habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, camping, parc d'attraction qui s'avèrent peu compatibles avec l'environnement urbain (intégration paysagère).
Sont admises, sous conditions particulières, les installations classées pour la protection de l'environnement pour des activités liées à la vie du centre-ville à condition d'être compatibles avec le caractère résidentiel. Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux usages autorisés doivent strictement être limités afin de ne pas créer de risques pour la stabilité des sols, de ne pas faire obstacle au ruissellement des eaux de pluie et d'assurer une bonne intégration paysagère.

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle
La zone UB étant la zone de densification et de renouvellement urbain, elle est concernée par les dispositifs en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle définies à l'article DG2 2.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions
Emprise au sol des constructions
L'emprise au sol des bâtiments nouveaux ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière, majorée à 75% pour les programmes de plus de 75% de logements sociaux (maintien des règes du précédent PLU).
Hauteur des constructions
Le bâti existant est généralement composé d'immeubles collectifs en R+2 ou R+3. Les hauteurs maximales définies par le précédent PLU au regard de l'existant mais aussi des objectifs de densification sont maintenues : 12 mètres soit R+3 au maximum.
Dans le secteur UBc, qui a une vocation commerciale, la hauteur est majorée à 13 mètres.
Les clôtures participant de la qualité des espaces publics et des paysages urbains, leur hauteur est limitée à 2 mètres.
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
En cohérence avec les formes urbaines existantes, le retrait des constructions est défini en fonction des voies : au moins 50 mètres de l'A 57 (40 mètres pour les constructions autres que d'habitation) et 3 mètres des autres voies. Des adaptations à la règle sont toutefois retenues , pour lespiscines dont l'impact des voies est moins important, ainsi que pour les ouvrages techniques d'intérêt général eu égard à leursspécificités (poste de transformation…).
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété
De façon à respecter la structure urbaine et à préserver des cœurs d'îlots, les nouvelles constructions sont implantées en retrait de la limite à une distance de la moitié de la hauteur avec un minimum de 4 mètres. L'implantation sur la limite reste possible lorsque cela n'est pas susceptible de générer des nuisances (bâtiments de faible hauteur ou jumelés).
Dans toute la zone, pour limiter les conflits de voisinage, un recul de 2 mètres est imposé pour les piscines, sauf si la configuration du terrain ne le permet pas.
Implantation des constructions sur une même propriété : Non réglementé.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, Environnementale et paysagère
Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale des quartiers, de s'opposer à un effet de banalisation comme le souligne le PADD. Les constructions devront répondre à la morphologie urbaine environnante ainsi qu'aux proportions et caractères architecturaux des constructions. L'article 5 concerne à la fois les couvertures, l'aspect des façades et des revêtements, les ouvertures et autres aménagements en s'inspirant du vocabulaire architectural provençal et en permettant une recherche architecturale plus contemporaine. Une attention particulière est portée à l'aspect des clôtures qui jouent un rôle important dans le paysage urbain. Les prescriptions architecturales ont été renforcées par rapport au PLU de 2013 afin de maintenir et renforcer la qualité architecturale.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
Bien qu'il s'agisse de secteurs urbains denses, cet article est réglementé dans le sens de préservation des ambiances paysagères et de limitation de l'imperméabilisation des sols : les espaces libres doivent être aménagés en espaces paysagers ou jardins non étanchés. L'importance de la transition entre espace privé et espace public implique que les espaces non clôturés bénéficient d'un traitement de qualité et cohérent aveccelui de l'espace public.
La surface des espaces libres traités en espaces verts de pleine terre doit être au moins égale à 30% de la superficie du terrain. Ce coefficient est « modulable » pour favoriser le recours aux revêtements drainants plutôt qu'à la minéralisation imperméable pour les aménagements extérieurs ou aux toitures végétalisées par exemple. Cet article vise à réserver la place du végétal dans les quartiers résidentiels et conserver un degré suffisant de perméabilité du sol pour lutter contre le ruissellement. Ces coefficients sont établis en parallèle des coefficients d'emprise au sol.

Article 7 : Stationnement
Les règles prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement pour des véhicules automobiles et pour desdeux-roues en fonction des différentes catégories de construction autorisées sur la zone. Elles visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation et ne pas aggraver la situation dans le village où le stationnement est souvent insuffisant.
Cet article est également l'occasion de rappeler que pour les constructions de logements sociaux, il n'est exigé qu'une place minimum de stationnementpar logement.

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées
Il n'est pas prévu de dispositions spécifiques autres que celles énoncées en dispositions générales (article DG2 3).

Article 9 : Desserte par les réseaux
Outre les dispositions spécifiques énoncées en dispositions générales (article DG2 3), le règlement anticipe le déploiement du réseau de communication numérique tel qu'inscrit dans le PADD : même si le raccordement n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

3. La zone UC : les quartiers périphériques

La zone UC correspond aux quartiers à dominante pavillonnaire. Elle comporte un secteur **UCa**.
Cette zone est principalement destinée à de l'habitat, aux équipements, activités, commerces et services qui en sont le complément habituel. Les constructions sont généralement implantées en retrait des voies et des limites séparatives avec des emprises au sol, des hauteurs, des surfaces d'espaces verts… variant selon les caractéristiques et enjeux des secteurs.

Cette zone UC traduit les objectifs du PADD en matière de maîtrise des extensions urbaine et de confortement du village, de prise en compte du niveau d'équipements et de préservation des caractéristiques paysagères des différents quartiers.

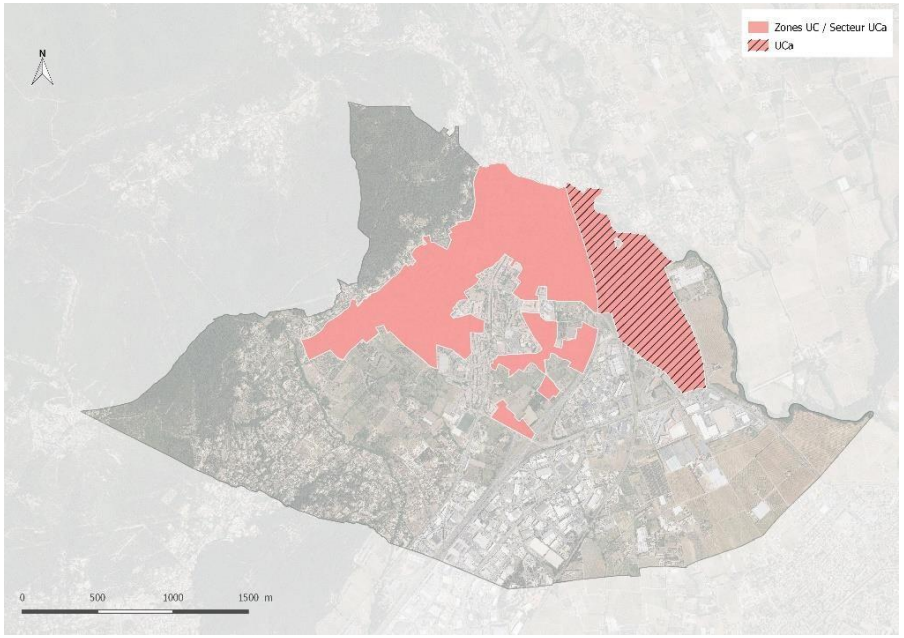
Des éléments de patrimoine bâti comme des espaces paysagers ou de nature qui structurent certaines compositions urbaines ou quartiers sont protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.
L'enjeu d'amélioration des circulations souligné par le PADD est traduit par de nombreux emplacements réservés pour conforter certaines voies, créer de nouvelles liaisons ou encore développer les cheminements doux.
Elle est également intégralement couverte par le périmètre de mixité sociale.

Evolutions par rapport au PLU de 2013 (modification n°7 de 2020) :
La zone UC correspond à la zone UC du PLU de 2013.
Les principales évolutions reposent sur :

- La suppression de l'ancien secteur UCa qui confortait l'urbanisation du piémont du Coudon : ce secteur est supprimé au regard des enjeux paysagers ;
- L'intégration dans un nouveau secteur UCa des anciennes zones AUH1 et AUH2A des Mauniers / La Garréjade, ces espaces étant urbanisés ;
- La suppression du secteur UCb destiné à l'accueil d'activités hôtelières au carrefour de la RD554 et de la RD97, un reclassement au sein de la zone économique UE ayant été privilégié ;
- Le reclassement du collège dans une zone dédiée aux équipements (zone US).

Cette zone UC reprend, en les adaptant et en les complétant, certains principes réglementaires du PLU de 2013 et porte une attention particulière à la qualité architecturale et à l'insertion paysagère.

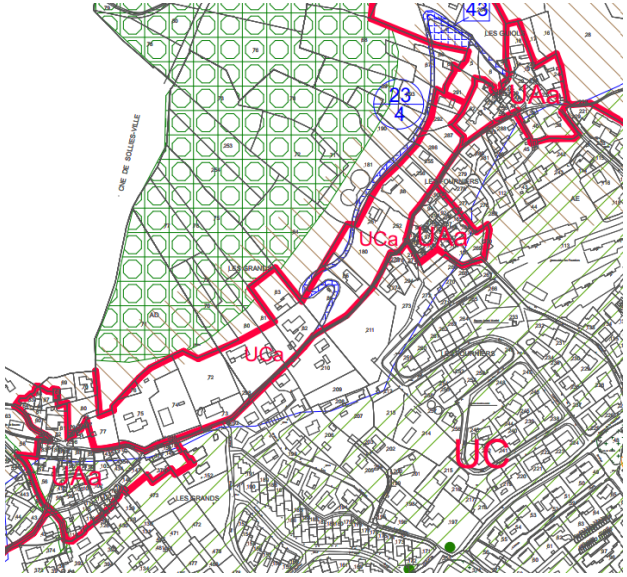
Du fait de ces évolutions, la zone UC représente, au total, 174,4 ha contre 136,2 ha pour la zone UC du PLU de 2013.



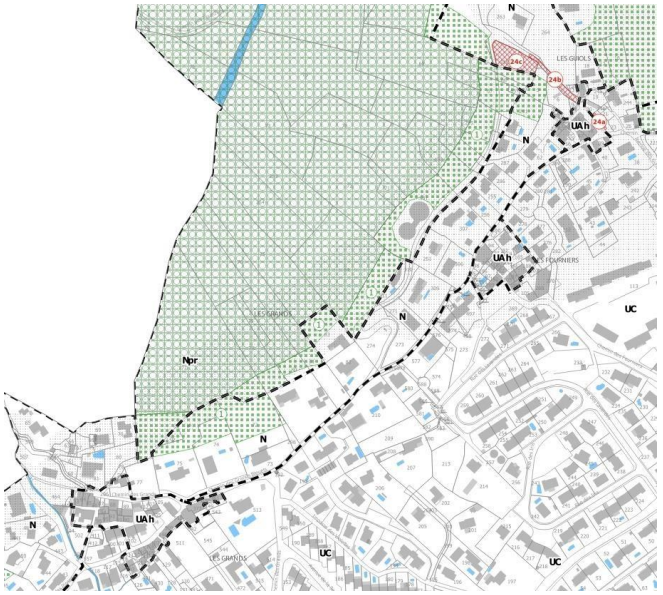
Zone UC

Elle correspond aux quartiers d'habitat individuel qui se sont généralement constitués sous forme de lotissements, au sein desquels s'insèrent quelques unités d'habitat collectif.
Ces quartiers offrent peu de disponibilités foncières et de capacités de densification. Le règlement vise à pérenniser la structure urbaine existante.

La zone UC a été légèrement étendue pour intégrer les extensions récentes autour des hameaux des Laures, des Grands, des Fourniers et des Guiols (en lien avec l'ajustement des secteurs UAh aux trames bâties anciennes).



Zonage du PLU de 2013 (modification n°7 de 2020)



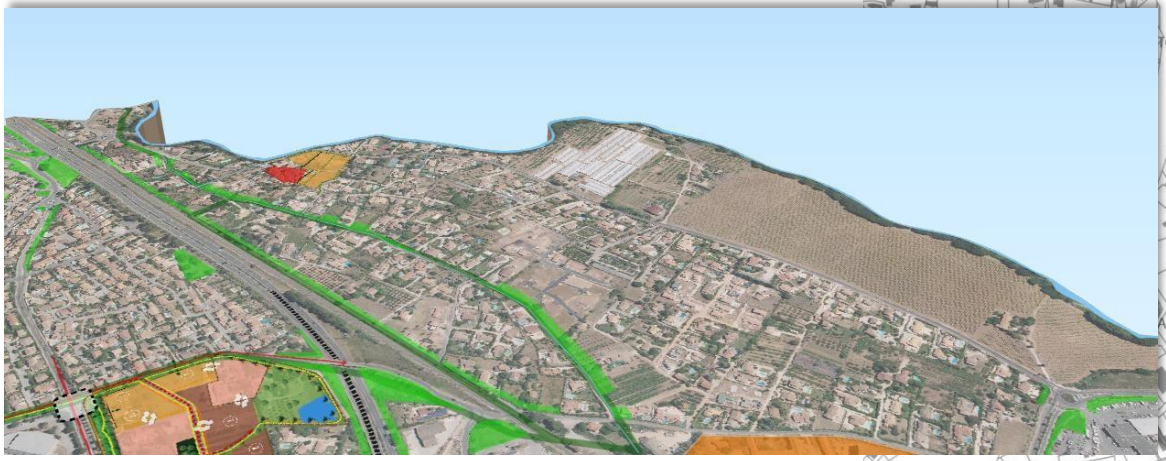
Zonage du PLU révisé

Secteur UCa des Mauniers / La Garréjade

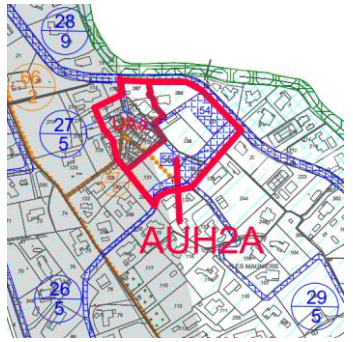
Il s'agit d'un quartier d'habitat de faible densité dont le règlement vise à préserver les caractéristiques :

- en limitant la multiplication des logements de faible superficie ;
- en réduisant l'emprise au sol des bâtiments à 15%, complétée par un coefficient d'espaces verts minimal de 60% ;
- en confortant les distances par rapport aux voies, aux limites et entre les bâtiments (5 mètres minimum)
- en préservant des espaces non bâtis en accompagnement des cheminements doux.

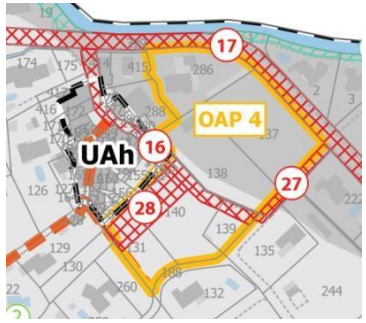
Ce nouveau secteur UCa intègre l'ancienne zone AUH2A qui complètera le hameau des Mauniers, une OAP en définissant les modalités d'aménagement.



Zonage du PLU révisé



Zonage du PLU de 2013 (modification n°7 de 2020)

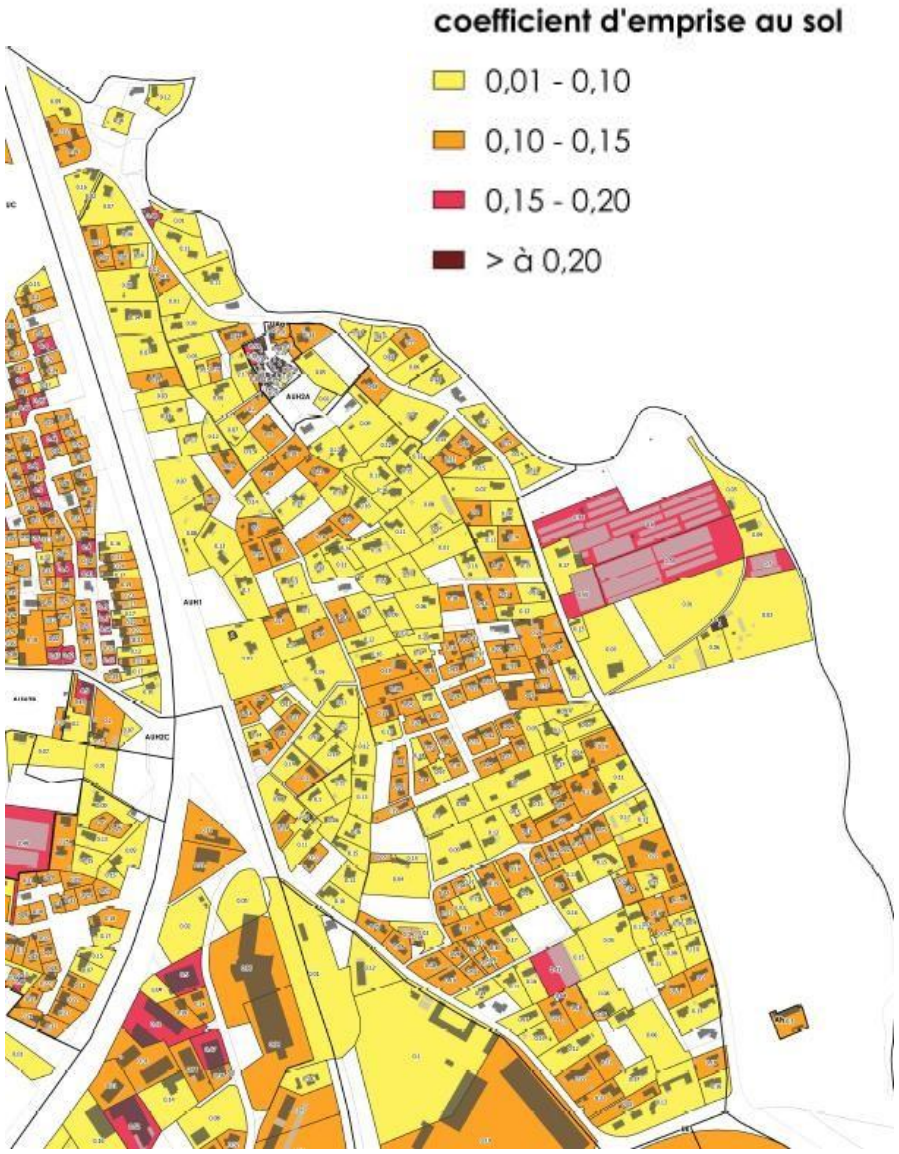


Zonage du PLU révisé

Dans ce secteur, le coefficient d'emprise au sol (CES) a été réduit à 15 % pour tenir compte des emprises au sol des constructions existantes. Cette mesure a pour objectif de permettre une densification modérée du quartier sans en changer les caractéristiques urbaines et paysagères. Il a en effet été souligné préalablement que ce quartier présente un enjeu d'interface entre milieu urbain et rural et que le chemin d'Hyères forme une coupure nette qui en marque clairement la limite.

Une analyse des emprises au sol existantes, réalisée sur la base des déclarations cadastrales (carte ci-contre), a révélé que près de deux tiers des parcelles avaient une emprise au sol inférieure à 10 %. En fixant un CES à 15%, le PLU autorise pour ces parcelles une possibilité de densification (via l'imperméablisation) d'a minima 33 %, sans que cela ne remette en cause l'esprit du quartier.

Environ un tiers des constructions disposent déjà d'une emprise au sol comprise entre 10% et 15 %. Pour ces parcelles, la densification demeure plus limitée mais est néanmoins permise.



Spécificités du règlement de la zone UC et des évolutions apportées

Les dispositions suivantes complètent les règles énoncées en dispositions générales.

Article 1 : Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites
Article 2: Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières
Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec le caractère urbain résidentiel (destinations non liées au fonctionnement urbain et sources de nuisances ou de risques), comme les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt ou encore les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
Le règlement s'attache à interdire également les occupations et utilisations des sols de type activités de dépôt, ouverture et exploitation de carrières ou de gravières ainsi que les occupations et utilisations du sol destinées aux habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, camping, parc d'attraction qui s'avèrent peu compatibles avec l'environnement urbain (intégration paysagère).
Sont admises, sous conditions particulières, les installations classées pour la protection de l'environnement pour des activités liées à la vie du centre-ville à condition d'être compatibles avec le caractère résidentiel. Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux usages autorisés doivent strictement être limités afin de ne pas créer de risques pour la stabilité des sols, de ne pas faire obstacle au ruissellement des eaux de pluie et d'assurer une bonne intégration paysagère.

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle
La zone UC permettant de compléter l'urbanisation existante, elle est concernée par les dispositifs en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle définies à l'article DG2 2.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions
Emprise au sol des constructions
L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 40% dans la zone UC et 15% dans le secteur UCa. Cette emprise au sol a été déterminée au regard des caractéristiques des tissus urbains existants qu'il s'agit d'accompagner.
Hauteur des constructions
Le bâti existant est généralement composé de maisons individuelles d'un étage sur rez-de-chaussée, et plus ponctuellement, de quelques immeubles collectifs. Les hauteurs maximales ont été définies au regard de l'existant (7 mètres, soit R+1).
Les clôtures participant de la qualité des espaces publics et des paysages urbains, leur hauteur est limitée à 2 mètres.
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives de propriété et sur une même propriété
En cohérence avec les formes urbaines existantes, le retrait des constructions est défini en fonction des voies : au moins 50 mètres de l'A57, 20 mètres de la voie ferrée et 3 mètres des autres voies. Le principe de discontinuité repose sur un recul des constructions par rapport aux limites séparatives (la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres) et entre les bâtiments (la moitié de la hauteur).Les reculs par rapport aux voies, aux limites séparatives et entre les constructions sont portés à 5 mètres dans le secteur UCa présentant un tissu bâti moins dense et moins propice à la densité.
Des adaptations de la règle sont toutefois retenues pour permettre l'extension des constructions au sol ou en surélévation (confortement) en secteur UCa dans la limite de H/2 et 3 mètres, pour les balcons dans la limite de 160 cm à l'exception du secteur UCa, pour les piscines dont l'impact des voies est moins important, ainsi que pour les ouvrages techniques d'intérêt général eu égard à leurs spécificités (poste de transformation…).

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, Environnementale et paysagère
Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale des quartiers, de s'opposer à un effet de banalisation comme le souligne le PADD. Les constructions devront répondre à la morphologie urbaine environnante ainsi qu'aux proportions et caractères architecturaux des constructions.
L'article 5 concerne à la fois les couvertures, l'aspect des façades et des revêtements, les ouvertures et autres aménagements en s'inspirant du vocabulaire architectural provençal et en permettant une recherche architecturale plus contemporaine. Une attention particulière est portée à l'aspect des clôtures qui jouent un rôle important dans le paysageurbain.
Les prescriptions architecturales ont été renforcées parrapport au PLU de 2013 afin de maintenir et renforcer la qualité architecturale.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
Afin de préserver les ambiances paysagères et de limiter l'imperméabilisation des sols, les espaces libres doivent être aménagés en espaces paysagers ou jardins non étanchés. L'importance de la transition entre espace privé et espace public implique que les espaces non clôturés bénéficient d'un traitement de qualité et cohérent avec celui de l'espace public.
Corollaire de l'emprise au sol, la surface minimale dédiée aux espaces verts de pleine terre est graduelle : de 40% dans la zone UC à 60% dans le secteur UCa pour favoriser le recours aux revêtements drainants plutôt qu'à la minéralisation imperméable pour les aménagements extérieurs. Cet article vise à réserver la place du végétal dans les quartiers résidentiels et conserver un degré suffisant de perméabilité du sol pour lutter contre le ruissellement.

Article 7 : Stationnement
Les règles prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement pour des véhicules automobiles et pour desdeux-roues en fonction des différentes catégories de construction autorisées sur la zone. Elles visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation et ne pas aggraver la situation des quartiers résidentiels où le stationnement est souvent insuffisant.
Cet article est également l'occasion de rappeler que pour les constructions de logements sociaux, il n'est exigé qu'une place minimum de stationnementpar logement.
Par ailleurs, et de manière générale, la réalisation d'un nombre de stationnements supérieur de 10% par rapport à l'obligation du PLU permettra aux opérateurs de se voir exonérés de l'obligation de réaliser une place sur deux en sous-sol. Dans le cadre de cette particularité et afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les places de stationnement aériennes excédant le minimum imposé par le PLU ne généreront pas d'imperméabilisation complémentaire.

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées
Il n'est pas prévu de dispositions spécifiques autres que celle énoncées en dispositions générales (article DG2 3).

Article 9 : Desserte par les réseaux
Outre les dispositions spécifiques énoncées en dispositions générales (article DG2 3), le règlement anticipe le déploiement du réseau de communication numérique tel qu'inscrit dans le PADD : même si le raccordement n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

4. La zone UE : les sites et zones d'activités économiques

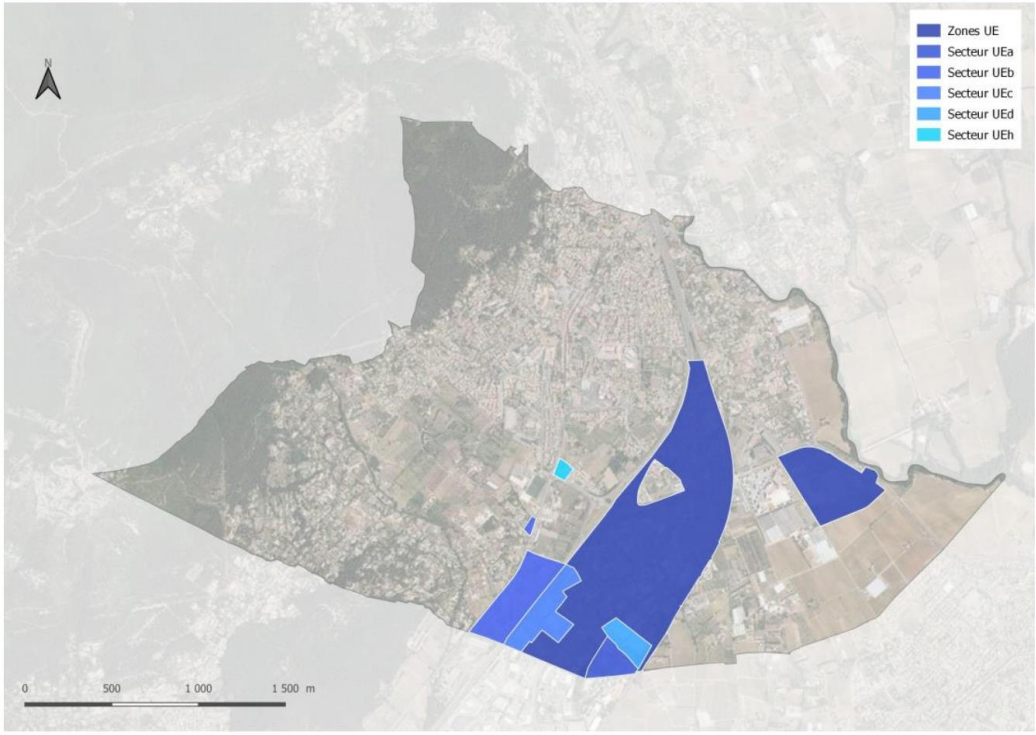
La zone UE correspond aux sites et zones d'activités économiques. Elle comporte des secteurs **UEa, UEb, UEc UEd et UEh** répondant à des enjeux de destinations ou de gestion particuliers.
Cette zone est exclusivement destinée à accueillir des équipements et activités d'intérêt économique.

Cette zone traduit l'objectif du PADD en matière de confortement de l'attractivité et de la diversité des pôles économiques dans un esprit de renouvellement et requalification architecturale, urbaine et paysagère.

Des espaces paysagers ou de nature qui structurent les paysages de bords de voies sont protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. L'enjeu d'amélioration des circulations souligné par le PADD est traduit par de nombreux emplacements réservés pour conforter certaines voies, créer de nouvelles liaisons ou encore développer les cheminements doux.

Evolutions par rapport au PLU de 2013 (modification n°7 de 2020) :
La zone UE reconduit les principes retenus dans le précédent PLU avec quelques évolutions dont la principale repose sur l'intégration de la zone de la Charberte (ancienne zone AUE2) qui bénéficie toujours toutefois d'un règlement adapté à ses enjeux en matière d'équipements.

Du fait de ces évolutions, la zone UE représente, au total, 131,1 ha contre 121,8 ha pour la zone UE du PLU de 2013.

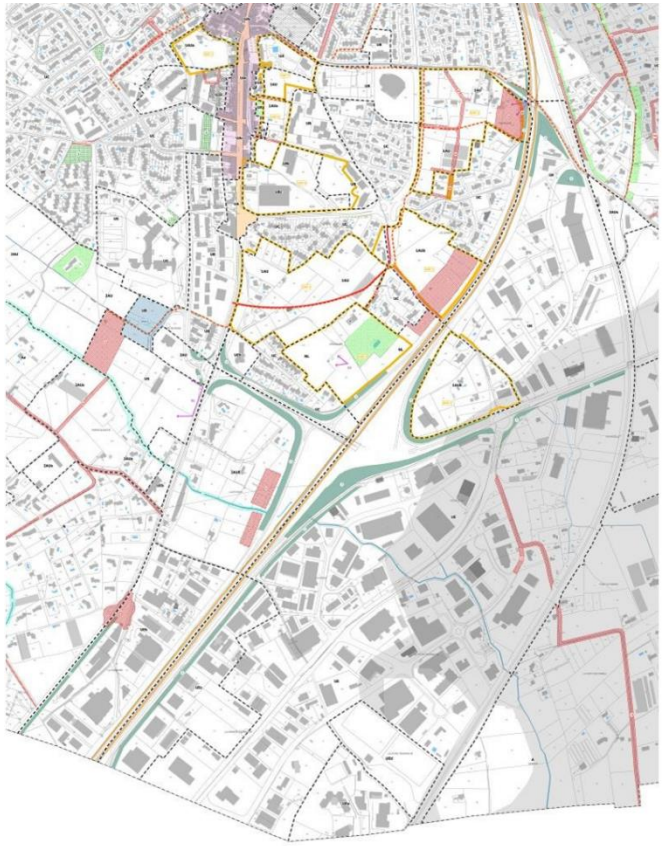


Zone UE

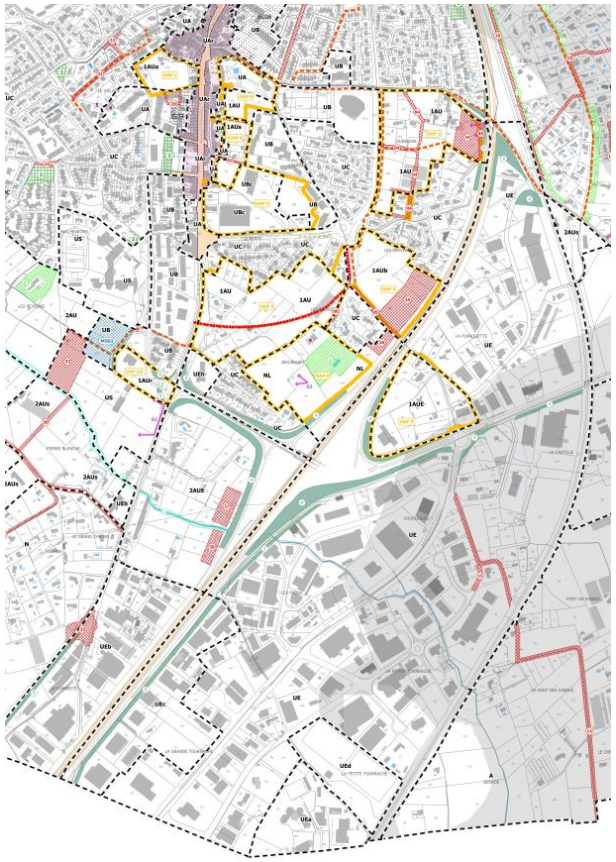
La zone UE identifie la zone économique Toulon Est ainsi que celle du Bec de Canard, regroupant une diversité d'activités industrielles, commerciales, artisanales ou de services. Elle a été réduite sur la partie Sud de la zone du Bec de Canard qui doit faire l'objet d'un projet de requalification (zone 1AUE).

En revanche, elle a été étendue route d'Hyères : l'ancien secteur UEb visait l'extension d'une activité existante, en partie réalisée. N'ayant pas une destination particulière, ce secteur est intégré à la zone UE.

Une frange paysagère à planter à été prévue de façon à qualifier la transition avec l'espace agricole.



Zonage du PLU révisé de 2021

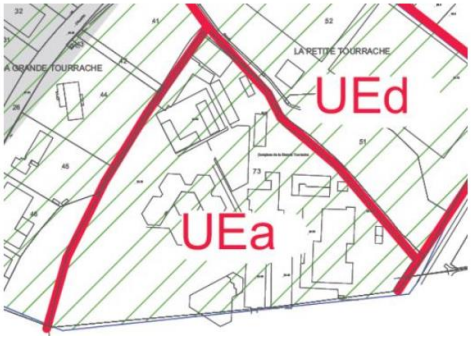


Zone du PLU révisé après modification n°1

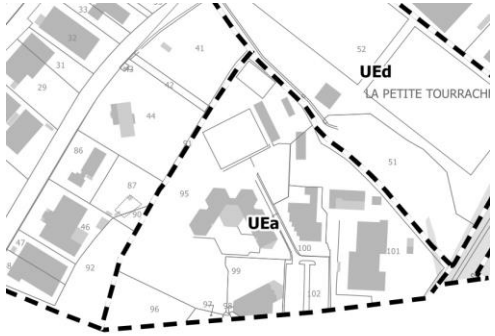
Secteur UEa
Comme le secteur UEa du PLU de 2013, il regroupe des activités d'enseignement et de bureau.

Secteur UEb
Il correspond à la zone économique de La Chaberte qui pourra être confortée/restructurée lorsque le niveau d'équipement sera amélioré, notamment lorsque la desserte par l'assainissement collectif sera assurée. Dans l'attente, le règlement encadre l'évolution des activités existantes. Le secteur UEb reconnaît ainsi le caractère urbain de l'ancienne zone AUE2. Il intègre également une activité de restauration suite à la suppression de la zone AUH3 de Pierre Blanche.

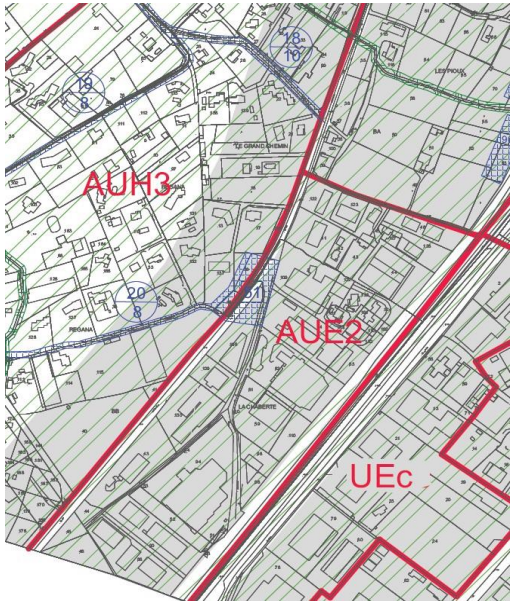
Secteur UEc
Identique au secteur UEc du PLU de 2013, il recouvre le secteur d'activités commerciales situé le long de l'A 57. La bande paysagère à conserver pourra être renforcée pour son rôle d'intégration paysagère.



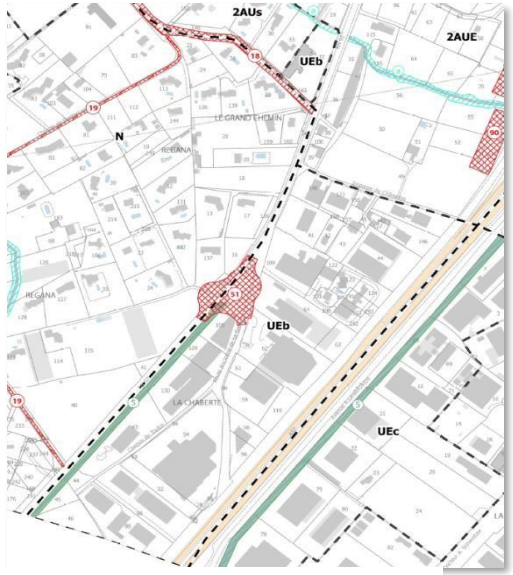
Zonage du PLU de 2013 modification n°7 de 2020



Zonage du PLU révisé Modification n°1



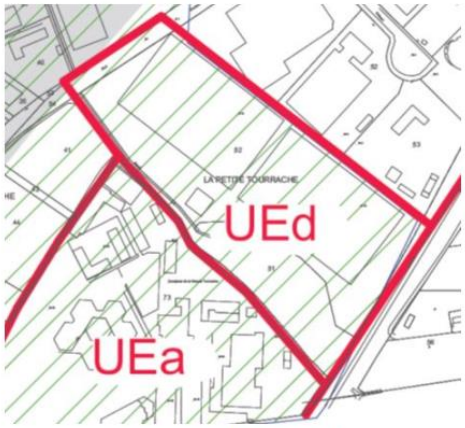
Zonage du PLU de 2013 modification n°7 de 2020



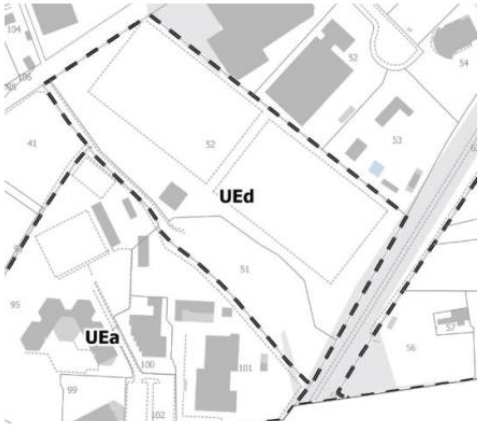
Zonage PLU révisé Modification n°1

Secteur UEd

Créé dans le cadre de la modification n°5 du PLU de 2013, ce secteur vise à permettre la réalisation d'un pôle d'excellence du sport. Un tel équipement devra permettre de donner un rayonnement régional à cette zone et de poursuivre la mutation à l'œuvre sur le site de la Tourrache



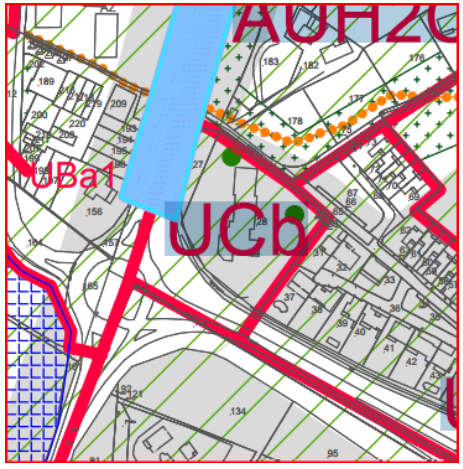
Zonage du PLU de 2013
(Modification n°7 de 2020)



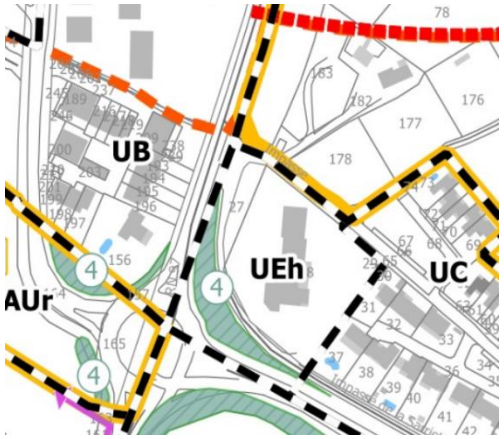
Zonage PLU révisé Modification n°1

Secteur UEh

Le secteur UEh a été créé pour pérenniser et conforter un équipement hôtelier en entrée de commune qui faisait déjà l'objet d'un secteur particulier UCb dans le précédent PLU.



Zonage du PLU de 2013
(modification n°7 de 2020)



Zonage PLU révisé Modification n°1

Spécificités du règlement de la zone UE et des évolutions apportées

Les dispositions suivantes complètent les règles énoncées en dispositions générales.

Article 1 : Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites
Article 2: Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières
Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

S'agissant d'une zone d'activités, sont interdites les constructions à usage d'habitation, les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière. Les terrains de caravanning et camping, les Parcs Résidentiels de Loisirs et Habitations Légères de Loisirs, le stationnement isolé de caravanes, les carrières et gravières ....
Hormis la zone UE qui a une vocation de mixité (industrielle, commerciale, artisanale, des services...), chaque secteur dispose d'une vocation spécifique : la variété des destinations y est limitée de façon à conforter les différentes polarités. Les sous destinations de commerce de détail, cinéma, bureau et centre des congrès y sont notamment interdites s'il ne s'agit pas de l'activité principale afin de favoriser leur implantation dans les polarités.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol n'est pas limitée exceptée dans le secteur UEh qui s'inscrit dans un tissu urbain pavillonnaire qu'il s'agit de respecter.

Hauteur des constructions

Les hauteurs maximales prévues dans précédent PLU sont maintenues de façon à ce que les nouvelles constructions s'harmonisent avec l'existant : 12 mètres dans les zones industrielles et commerciales qui bordent l'A57 (UE, UEb et UEc), davantage dans les secteurs d'activités liés à des équipements et situés en 2ème rideau (15 mètres UEa et 20 mètres en UEd), 7mètres dans le secteur UEh en continuité de quartiers d'habitat.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives de propriété et sur une même propriété

En cohérence avec les formes urbaines existantes, le retrait des constructions est défini en fonction des voies : au moins 50 mètres de l'A57, 20 mètres de la voie ferrée, 15 mètres des routes départementales et 5 mètres des autres voies. Un recul de 25 mètres par rapport aux RD 554 et RD 97 est imposé dans le secteur UEh de façon à préserver l'entrée de ville.
En fonction des besoins et des partis d'aménagements, les bâtiments peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait (distance définie en fonction de la hauteur).
Des adaptations de la règle sont toutefois retenues pour permettre les reconstructions ainsi que pour les ouvrages techniques d'intérêt général eu égard à leurs spécificités (poste de transformation…).

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, Environnementale et paysagère

Cet article définit des principes généraux permettant de favoriser un renouveau architectural du bâti économique. Les constructions doivent présenter une simplicité des volumes et un aspect en harmonie avec le site et les lieux avoisinants.
Cet article concerne à la fois les couvertures, l'aspect des façades et revêtements et les clôtures.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'article 6 définit des normes destinées à impulser, à l'occasion de nouveaux projets, une démarche résolument qualitative : aménagements paysagers des espaces verts et des aires de stationnement, traitement paysager des marges de recul le long de l'A 57 et des RD, masque végétal pour les dépôts...
Un coefficient d'espaces verts de pleine terre de 10% est défini pour garantir un minimum d'espaces verts et contribuer à l'infiltration des eaux de ruissellement.

Article 7 : Stationnement

Les règles prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement pour des véhicules automobiles et pour desdeux-roues en fonction des différentes catégories de construction autorisées sur la zone. Elles visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation et ne pas aggraver la situation des quartiers résidentiels où le stationnement est souvent insuffisant.

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Outre les règles énoncées en dispositions générales (article DG2 3) sont définies des largeurs minimales de voies (5 mètres) et d'accès (4 mètres) visant à éviter un sous-dimensionnement du réseau de desserte interne.

Article 9 : Desserte par les réseaux

Outre les dispositions spécifiques énoncées en dispositions générales (article DG2 3), le règlement prend en compte l'absence de desserte par le réseau d'assainissement de la zone de La Chaberte en y autorisant les extensions d'activités.

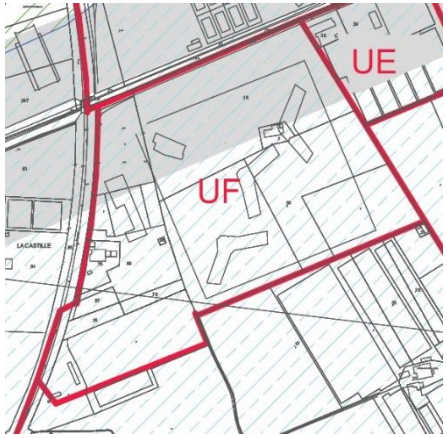
5. La zone US : les équipements

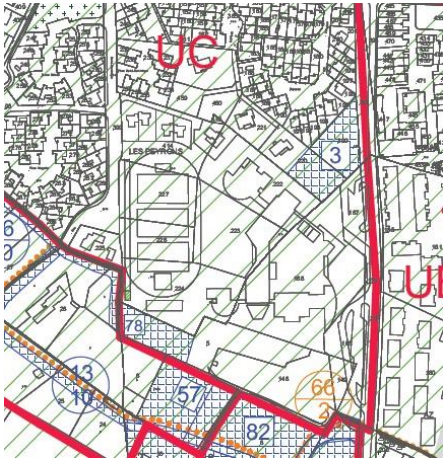
La zone US correspond aux équipements d'intérêt collectif et services publics, d'intérêt communal et intercommunal.
Le PLU de 2013 identifiait une zone spécifique pour le centre pénitentiaire (zone UF). La révision du PLU crée une nouvelle zone exclusivement dédiée aux pôles d'équipements majeurs, créant les conditions les plus favorables à leur confortement.

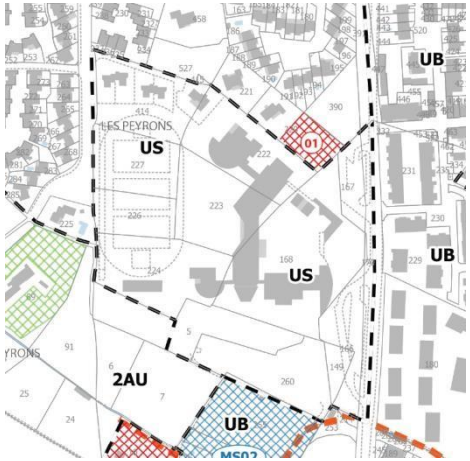
- L'ancienne zone UF du centre pénitentiaire est intégrée à la zone US.
- La zone US identifie également le collège, ses équipements sportifs ainsi que l'aire d'accueil des gens du voyage.
- Le complexe sportif (ancienne zone AUL) a été aménagé : il est reclassé en zone US. Un emplacement réservé a été maintenu pour l'implantation d'un nouveau groupe scolaire nécessaire eu égard à l'augmentation de la population attendue.

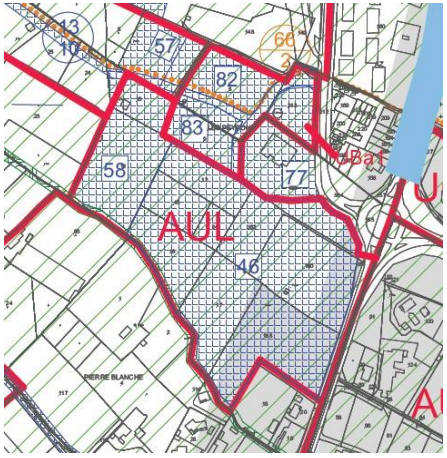
En outre, le cône de vue sur le mont Coudon est préservé.

<u>Evolutions par rapport au PLU de 2013 (modification n°6 de 2020) :</u>
La zone US nouvellement créée représente 20,7 ha dont 11,3 ha issus de la zone UF dédiée au centre pénitentiaire dans le précédent PLU.

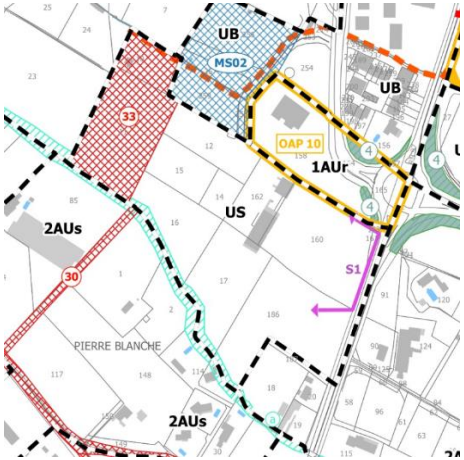








Zonage du PLU de 2013
(modification n°7 de 2020)



Zonage PLU révisé Modification n°1

Spécificités du règlement de la zone US

Les dispositions suivantes complètent les règles énoncées en dispositions générales.

Article 1 : Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites
Article 2: Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières
Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

La zone US est exclusivement réservée à l'implantation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ou de centre de congrès ou d'exposition.
Des possibilités en matière de logements de fonction ou de bureaux liés et nécessaires à ces équipements sont offertes.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol des constructions
L'emprise au sol n'est pas limitée afin de répondre aux besoins et caractéristiques spécifiques des équipements.
Hauteur des constructions
La hauteur est toutefois limitée à 12 mètres de façon à assurer une cohérence avec leur contexte et à limiter les impacts dans les paysages urbains ou les grands paysages.
Cette hauteur est portée à 18 mètres pour le centre pénitentiaire eu égard à ses particularités en termes de sécurité.
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives de propriété et sur une même propriété
En cohérence avec les formes urbaines existantes, le retrait des constructions est défini en fonction des voies : au moins 50 mètres de l'A57, 20 mètres de la voie ferrée, 15 mètres des routes départementales et 5 mètres des autres voies.
En fonction des besoins et des partis d'aménagements, les bâtiments peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.
Des adaptations de la règle sont toutefois retenues pour les ouvrages techniques d'intérêt général eu égard à leurs spécificités (poste de transformation…).

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, Environnementale et paysagère

Cet article définit des principes généraux permettant de favoriser une architecture de qualité.
Cet article concerne à la fois les couvertures, l'aspect des façades et revêtements et les clôtures.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'article 6 définit des normes destinées à un accompagnement paysages des pôles d'équipements : accompagnement paysager des voies, aménagements paysagers des espaces verts et des aires de stationnement, traitement paysager des marges de recul le long de la RD 97...

Article 7 : Stationnement

Les règles prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement pour des véhicules automobiles et pour desdeux-roues adaptées à l'accueil des différents équipements.

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées
Article 9 : Desserte par les réseaux

Il n'est pas prévu de dispositions spécifiques autres que celle énoncées en dispositions générales (article DG2 3).

IV. Les choix retenus en matière de zones à urbaniser

Rappel de l'article R 151-20 du code de l'urbanisme : *« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».

Le PLU de La Farlède définit des zones d'urbanisation future à réaliser sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble permettant de phaser dans le temps l'urbanisation de secteurs de projets :

- **La zone 1AU** correspond aux secteurs d'accueil résidentiel confortant la ville ;
- **La zone1AUE** vise à restructurer une zone économique.

Ces zones font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- **Les zones 2AU et 2AUE** correspondent à des secteurs insuffisamment desservis par les équipements publics et constituants des réserves foncières sur lesquelles peut être envisagé un développement ultérieur résidentiel (2AU), d'équipements (2AUs) ou économique (2AUE). Ce sont des zones qui ne sont pas constructibles dans l'immédiat. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est liée à une modification ou une révision ultérieure du présent PLU. Dans cette attente, le PLU accompagne néanmoins l'évolution des constructions existantes.

Ces zones à urbaniser sont concernées par des mesures diverses selon leur localisation et leurs enjeux : emplacements réservés, emplacement réservé ou périmètre de mixité sociale, etc.

Les zones à urbaniser traduisent ainsi les objectifs du PADD :
Les zones 1AU et 2AU ont pour objet de compléter la ville par l'aménagement de quartiers respectant les objectifs inscrits dans le PADD en termes de respect des paysages et de qualité de cadre de vie.

Les secteurs 1AUs et 2AUS visent à compléter l'offre d'équipements nécessaires pour répondre aux besoins.

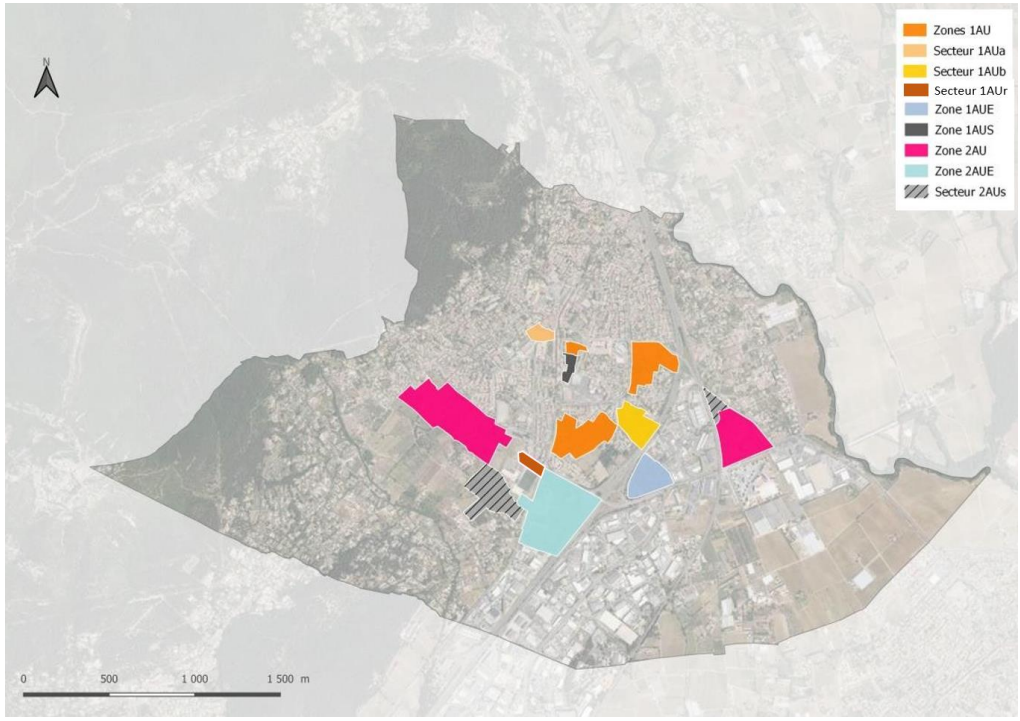
Les zones 2AU réservent des espaces qui seront nécessaires, à terme, pour réaliser les objectifs de production de logements, sociaux notamment, pour accompagner la croissance démographique projetée. Elles contribueront à la politique volontariste que conduit la commune pour renforcer son parc de logements sociaux.

Evolutions par rapport au PLU de 2013 (modification n°7 de 2020) :
Le PLU révisé reconduit les zones à urbaniser du PLU de 2013 avec quelques ajustements.

Ainsi, les limites des zones à urbaniser résidentielles sont retravaillées de façon marginale pour appuyer le nouveau projet de territoire : légère extension du Grand Vallat, volonté de proposer des espaces de respiration dans la ville dans le centre (1AUS) et à Jérusalem (secteur NL), requalification de la zone du Bec de Canard (zone 1AUE), réserve foncière pour développer les équipements (2AUS), préservation d'une possible réouverture de la gare (1AUS).

En outre, les vastes zones à urbaniser recouvrant des quartiers d'habitat (Les Mauniers, Pierre Blanche) ont été supprimées.

C'est ainsi que les zones AU passent de 155 ha dans le PLU de 2013 à 66,5 ha dans le PLU révisé.



1. La zone 1AU

La zone 1AU correspond aux espaces de projets ouverts à l'urbanisation. L'aménagement de cette zone, sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, vise à compléter l'enveloppe urbaine.

Cette zone fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (décrites ultérieurement) organisant les différents quartiers et de périmètres de mixité sociale exigeants, les nouvelles opérations devant contribuer au

Evolutions par rapport au PLU de 2013 (modification n°7 de 2020) :

Ces zones sont issues des zones AUH2 du PLU de 2013.
En termes de délimitation, les trois évolutions notables reposent sur :

- Le reclassement du secteur AUH2A1 au Nord du village (urbanisé) ;
- L'intégration du secteur AUH2A des Mauniers au secteur UCa ;
- La réduction de la zone à urbaniser des Jérusalem / L'Auberte pour créer un espace de respiration.

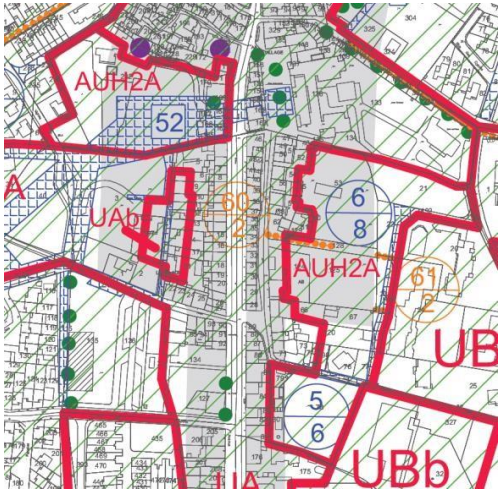
La révision a également été l'occasion de simplifier la lecture des zones en limitant le nombre de secteurs, les formes urbaines attendues étant portées par les OAP.

Les zones AUH2 qui représentaient 23,9 ha ont ainsi réduites à 17,8 ha dans le cadre des zones 1AU du nouveau PLU.

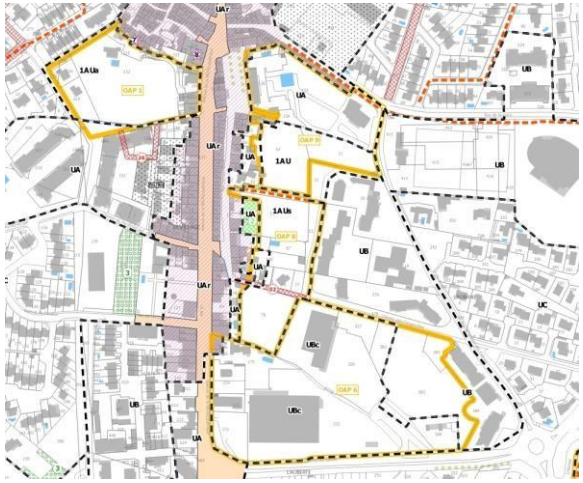
Secteur 1AUa – Centralité (1,2 ha)
Le secteur 1AUa est issu de la zone AUH2A destiné à accueillir la dernière phase du projet de centralité reposant sur une opération mixte résidentielle et commerciale.

Secteur 1AUs (0,97 ha)
Issu d'une zone AUH2A, ce secteur qui alterne parking et espaces non bâtis a été redéfini en termes de vocation pour conforter l'offre de stationnement du centre et composer un parc urbain.

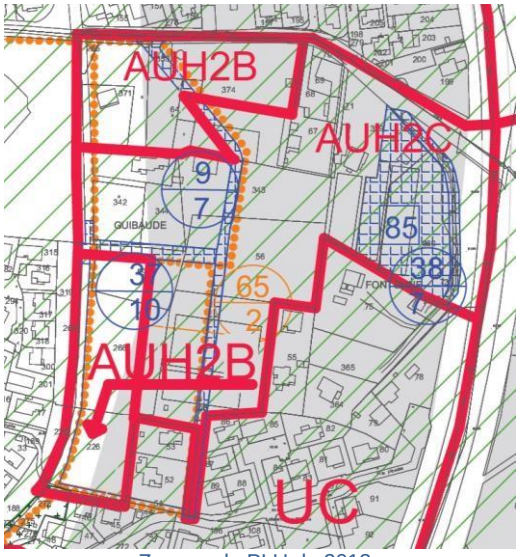
Zone 1AU – La Guibaude (5,3 ha)
Les anciennes zones AUH2B et AUH2C ont été fusionnées en une zone 1AU, les formes urbaines attendues étant définies par l'OAP. Le principe de maillage structurant (viaire et modes doux) est traduit par des emplacements réservés et servitudes de localisation. L'emplacement réservé pour ouvrage de rétention inscrit dans le schéma pluvial communal est maintenu à l'Est.



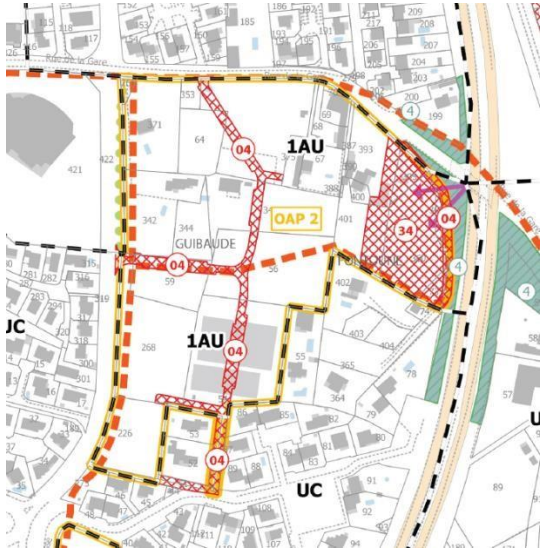
Zonage du PLU de 2013
(modification n°7 de 2020)



Zonage PLU révisé Modification n°1

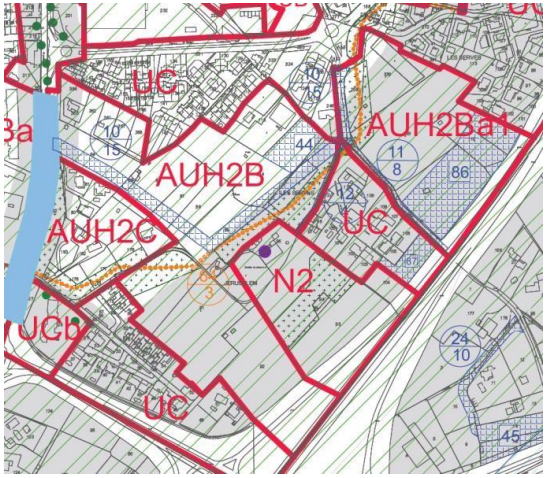


Zonage du PLU de 2013
(modification n°7 de 2020)

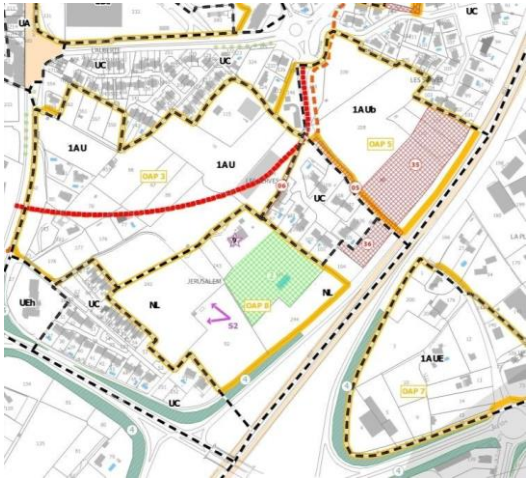


Zonage PLU révisé Modification n°1

Secteur 1AUb – Les Serves (3,84 ha)
La modification n°6 du PLU de 2013 a créé un secteur spécifique AUH2Ba1 pour la zone des Serves qui, par sa configuration, est propice à une opération d'aménagement intégrant au moins 75% de logements sociaux. Elle est transposée dans le secteur 1AUb du PLU révisé.
L'emplacement réservé pour ouvrage de rétention inscrit dans le schéma pluvial communal est maintenu à l'Est.



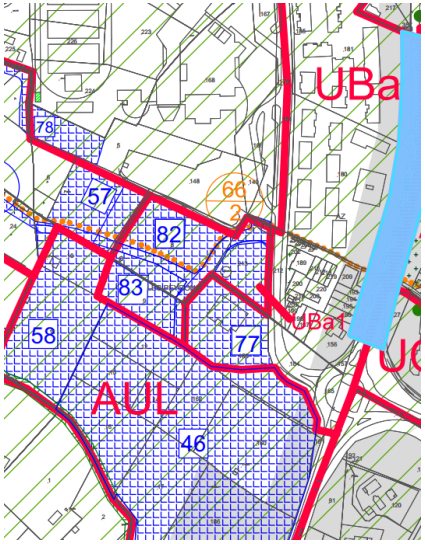
Zonage du PLU de 2013
(modification n°7 de 2020)



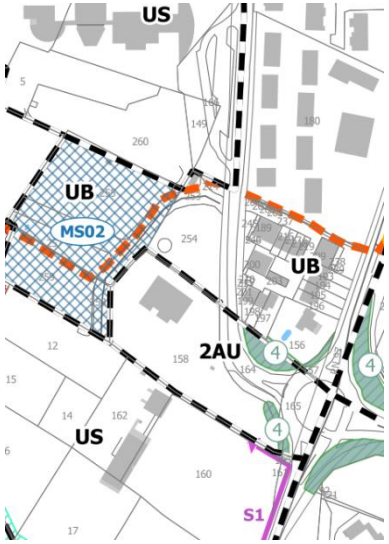
Zonage PLU révisé Modification n°1

Zone 1AU – Jérusalem – L'Auberte (6,70 ha)
Les zones AUH2B et AUH2C de Jérusalem et l'Auberte sont regroupés au sein d'une même zone 1AU qui doit permettre de composer des quartiers résidentiels structurés autour de la coulée verte. La zone a été réduite autour de La Bastide Jérusalem (secteur NL) afin de créer un espace récréatif pour les farlédois.

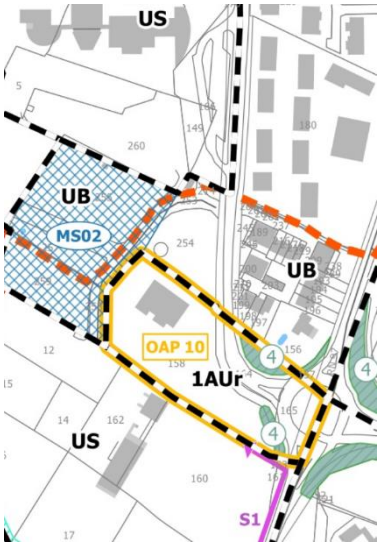
Secteur 1AUr –
Les Peyrons (1,10 ha)
La modification n°1 du PLU révisé de 2021 a créé ce secteur spécifique pour la zone des Peyrons, qui par sa configuration et son positionnement est propice à l'implantation d'une résidence séniors.



Zonage du PLU de 2013
(modification n°7 de 2020)



Zonage PLU révisé



Zonage PLU révisé Modification n°1

Spécificités du règlement de la zone 1AU et des évolutions apportées

Les dispositions suivantes complètent les règles énoncées en dispositions générales.

Article 1 : Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Article 2: Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières

Comme pour les zones urbaines résidentielles, sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec le caractère urbain résidentiel (destinations non liées au fonctionnement urbain et sources de nuisances ou de risques), comme les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt ou encore les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière....

Le principe est que les nouvelles constructions et installations devront s'inscrire dans une opération d'aménagement d'ensemble répondant à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation afférente.

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Cette zone est concernée par les dispositifs en faveur de la mixité sociale (emplacement réservé de mixité sociale) définies à l'article DG2 2. La mixité fonctionnelle et sociale s'applique uniquement aux logements et non pas à l'hébergement.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Les OAP définissent pour chaque secteur les formes urbaines souhaitées. Les règles d'emprises, de hauteurs et d'implantations sont donc complétées par les OAP.

Emprise au sol des constructions

Dans une objectif d'économie d'espace et au regard des projets d'aménagement retenus (cf. OAP), l'emprise au sol globale est de 50%. Elle n'est pas réglementée pour le secteur 1AUsdestiné à accueillir des parkings et espaces paysagers.

Hauteur des constructions

Compte tenu du contexte urbain, l'aménagement repose sur des nouvelles constructions intégrées dans un parti d'aménagement que les schémas des OAP traduisent en matière d'épannelage. Le règlement précise ainsi, pour chaque niveau maximal défini dans les OAP, les hauteurs correspondantes. Ainsi, dans la zone 1AU et les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUr la hauteur maximale des bâtiments est comprise entre 7 mètres (R+1) correspondantà une typologie d'habitat individuel et 12 mètres (R+3) pour lesensembles collectifs.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives de propriété et sur une même propriété

En cohérence avec les formes urbaines proches, le retrait des constructions est de 3 mètres par rapport aux voies. Des reculs plus importants sont maintenus de façon à préserver et valoriser les abords des axes majeurs : 100 mètres par rapport à l'A57 et 10 mètres par rapport à la RD 97 avec une possibilité d'alignement le long de l'avenue de la République (secteur 1AUa de la Centralité).

En fonction des formes urbaines, les constructions observeront un ordre continu, semi-continu ou discontinu.

Des adaptations de la règle sont toutefois retenues les constructions existantes (confortement) ou de faibles dimensions, pour les piscines dont l'impact des voies est moins important, ainsi que pour les ouvrages techniques d'intérêt général eu égard à leurs spécificités (poste de transformation…).

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, Environnementale et paysagère

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale des quartiers, de s'opposer à un effet de banalisation comme le souligne le PADD. Les constructions devront répondre à la morphologie urbaine environnante ainsi qu'aux proportions et caractères architecturaux des constructions.

L'article 5 concerne à la fois les couvertures, l'aspect des façades et des revêtements, les ouvertures et autres aménagements en s'inspirant du vocabulaire architectural provençal et en permettant une recherche architecturale plus contemporaine. Une attention particulière est portée à l'aspect des clôtures qui jouent un rôle important dans le paysageurbain.

Les prescriptions architecturales ont été renforcées parrapport au PLU de 2013 afin de maintenir et renforcer la qualité architecturale.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Afin de préserver les ambiances paysagères et de limiter l'imperméabilisation des sols, les espaces libres doivent être aménagés en espaces paysagers ou jardins non étanchés. L'importance de la transition entre espace privé et espace public implique que les espaces non clôturés bénéficient d'un traitement de qualité et cohérent avec celui de l'espace public. Corollaire de l'emprise au sol, la surface minimale dédiée aux espaces verts de pleine terre est de 30% dans la zone 1AU, le secteur 1AUb et le secteur 1AUr pour favoriser le recours aux revêtements drainants plutôt qu'à la minéralisation imperméable pour les aménagements extérieurs. Aucun coefficient n'est toutefois défini pour le secteur 1AUa (centralité) et le secteur 1AUs. Cet article vise à réserver la place du végétal dans les quartiers résidentiels et conserver un degré suffisant de perméabilité du sol pour lutter contre le ruissellement.

Article 7 : Stationnement

Les règles prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement pour des véhicules automobiles et pour desdeux-roues en fonction des différentes catégories de construction autorisées sur la zone. Elles visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation et ne pas aggraver la situation des quartiers résidentiels où le stationnement est souvent insuffisant.

Cet article est également l'occasion de rappeler que pour les constructions de logements sociaux, il n'est exigé qu'une place minimum de stationnementpar logement.

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Il n'est pas prévu de dispositions spécifiques autres que celle énoncées en dispositions générales (article DG2 3).

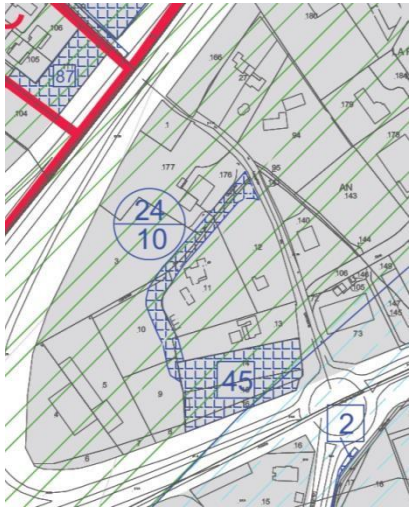
Article 9 : Desserte par les réseaux

Outre les dispositions spécifiques énoncées en dispositions générales (article DG2 3), le règlement autorise l'extension des habitations existantes qui ne seraient pas encore desservies par le réseau d'assainissement collectif (déploiement dans le cadre de l'urbanisation de la zone).

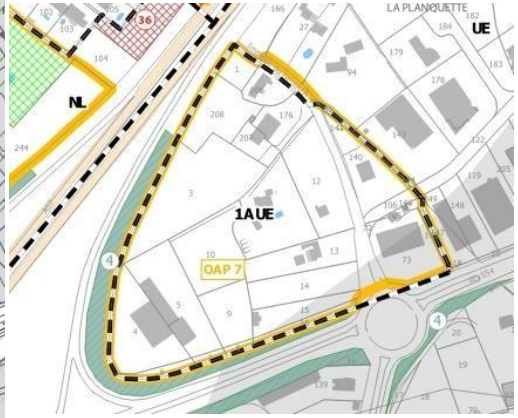
2. La zone 1AUE

Le PLU comprend une zone 1AUE réservée aux activités économiques.
Elle correspond à la pointe Sud de la zone d'activités du Bec de Canard ; située en façade sur l'A 57 et présentant un enjeu de restructuration et de mise en valeur (vitrine).
L'aménagement d'un parking pouvant répondre aux besoins de covoiturage est inscrit dans le cadre d'un emplacement réservé.

Evolutions par rapport au PLU de 2013 (modification n°7 de2020) :
La zone 1AUE représente 4,1 ha issus de la zone UE du PLU de 2013.



Zonage du PLU de 2013
(modification n°7 de 2020)



Zonage PLU révisé Modification n°1

Spécificités du règlement de la zone 1AUE et des évolutions apportées

Les dispositions suivantes complètent les règles énoncées en dispositions générales.

Article 1 : Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites
Article 2: Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières
Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle
S'agissant d'une zone d'activités, sont interdites les constructions à usage d'habitation, les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, les terrains de caravanning et camping, les Parcs Résidentiels de Loisirs et Habitations Légères de Loisirs, le stationnement isolé de caravanes, les carrières et gravières ....
Sa vocation est mixte (industrielle, artisanale, de services).

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions
Emprise au sol des constructions
L'emprise au sol n'est pas limitée.
Hauteur des constructions
Les hauteurs maximales prévues dans précédent PLU sont maintenues de façon à ce que les nouvelles constructions s'harmonisent avec l'existant : 12 mètres à l'égout.
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives de propriété et sur une même propriété
En cohérence avec le tissu de la zone du Bec de Canard, le retrait des constructions est défini en fonction des voies : au moins 40 mètres de l'A57,

15 mètres des routes départementales et 5 mètres des autres voies.
En fonction des besoins et des partis d'aménagements, les bâtiments peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait (distance définie en fonction de la hauteur).
Des adaptations de la règle sont toutefois retenues pour permettre les reconstructions ainsi que pour les ouvrages techniques d'intérêt général eu égard à leurs spécificités (poste de transformation…).

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, Environnementale et paysagère
Comme pour la zone UE, cet article définit des principes généraux permettant de favoriser un renouveau architectural du bâti économique. Les constructions doivent présenter une simplicité des volumes et un aspect en harmonie avec le site et les lieux avoisinants.
Cet article concerne à la fois les couvertures, l'aspect des façades et revêtements et les clôtures.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
L'article 6 définit des normes destinées à impulser, à l'occasion de nouveaux projets, une démarche résolument qualitative : aménagements paysagers des espaces verts et des aires de stationnement, traitement paysager des marges de recul le long de l'A 57 et des RD, masque végétal pour les dépôts...
Un coefficient d'espaces verts de pleine terre de 10% est défini pour garantir un minimum d'espaces verts et contribuer à l'infiltration des eaux de ruissellement.

Article 7 : Stationnement
Les règles prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement pour des véhicules automobiles et pour des deux-roues en fonction des différentes catégories de construction autorisées sur la zone. Elles visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation et ne pas aggraver la situation des quartiers résidentiels où le stationnement est souvent insuffisant.

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

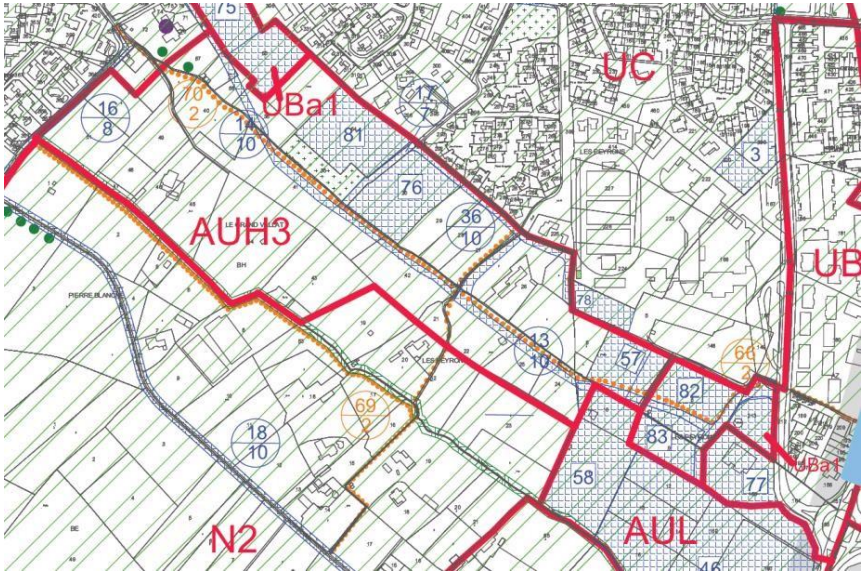
Article 9 : Desserte par les réseaux
Il n'est pas prévu de dispositions spécifiques autres que celles énoncées en dispositions générales (article DG2 3).

3. Les zones 2AU et 2AUE

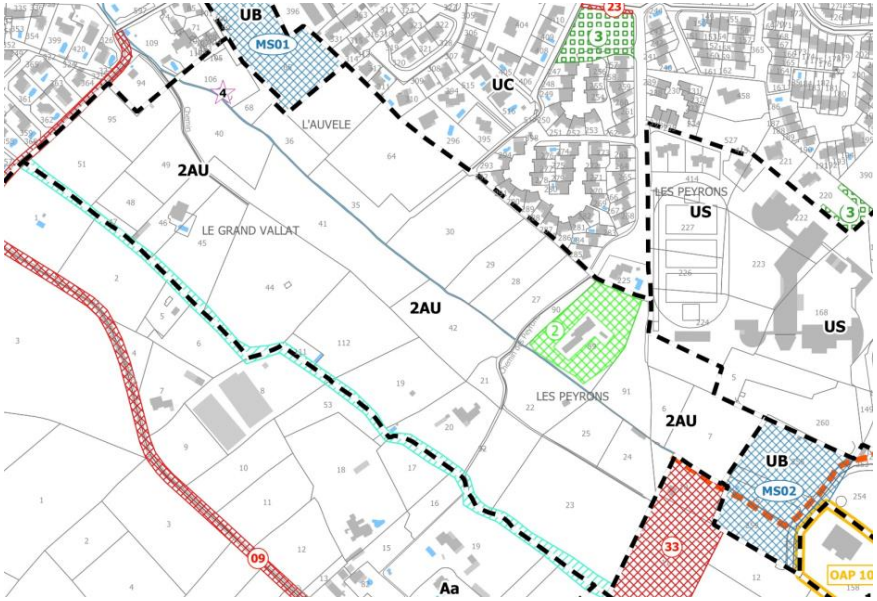
Le PLU comprend trois zones 2AU et une zone 2AUE qui nécessitent une réflexion préalable et un renforcement des réseaux adapté avant leur ouverture à l'urbanisation. Une procédure d'évolution du PLU sera donc nécessaire pour permettre leur aménagement.

Evolutions par rapport au PLU de 2013 (modification n°7 de2020) :
Le PLU de 2013 comprenait cinq zones AU pour lesquelles l'urbanisation était différée. Ces zones sont redéfinies en termes de programmation ; seule la zone AUH3 de Pierre Blanche a été réduite de façon sensible. La surface de ces zones passe de 50,6 ha dans le PLU de 2013 (AUE3, AUH3) à 43,6 ha dans le nouveau PLU (2AU, 2AUs, 2AUE).

Zone 2AU du Grand Vallat (14,0 ha)
Cette zone, identifiée en zone AUH3 dans le précédent PLU, est légèrement étendue en raison de la problématique de la gestion hydraulique qui nécessite de faire un lien entre les deux cours d'eau qui la traversent, sans pour autant accroître la minéralisation. La ripisylve ainsi qu'un parc arboré sont protégés. L'aménagement d'un éco-quartier est en cours de réflexion.



Zonage du PLU de 2013 (modification n°7 de 2020)

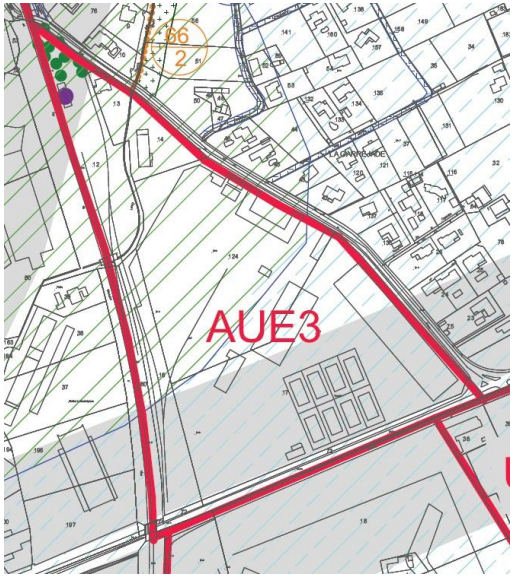


Zonage du PLU révisé Modification n°1

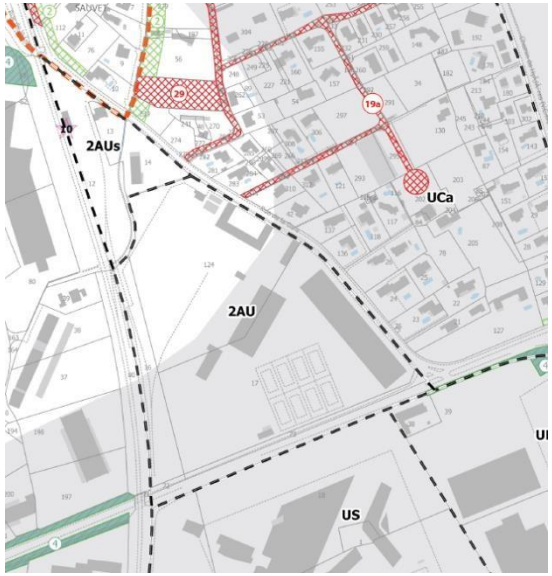
Zone 2AU de l'USAM (6,8 ha) et secteur 2AUs de la Gare(1,2 ha)

Le site de l'USAM et de la gare était réservé pour le développement économique dans le cadre du PLU de 2013. Le PLU identifie toujours ce secteur comme un espace de mutation potentiel mais en laissant ouvertes les réflexions sur sa vocation, à l'articulation entre quartier d'habitat et zone économique.

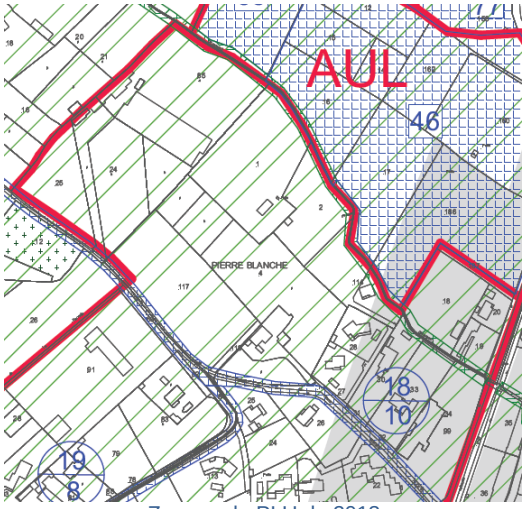
Les abords de la gare sont reclassés en secteur d'équipements futurs 2AUs, anticipant le projet de réouverture complété par un point d'échange intermodal inscrit dans le PADD.



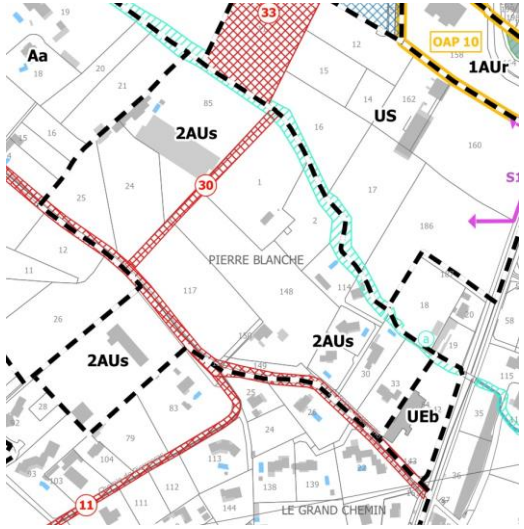
Zonage du PLU de 2013
(modification n°7 de 2020)



Zonage du PLU révisé Modification n°1



Zonage du PLU de 2013
(modification n°7 de 2020)



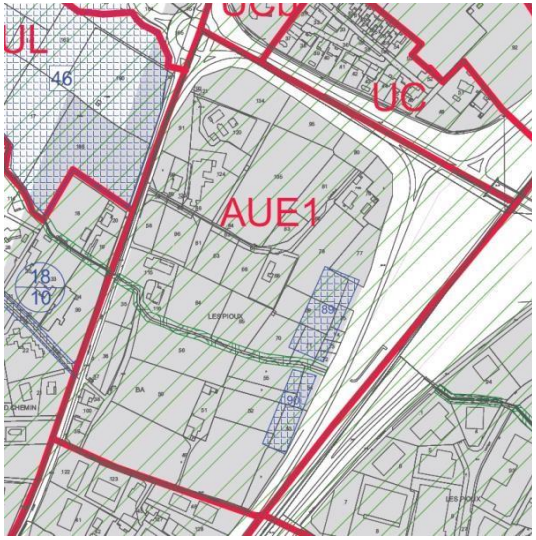
Zonage du PLU révisé Modification n°1

Zone 2AUE des Pioux (14,3 ha)

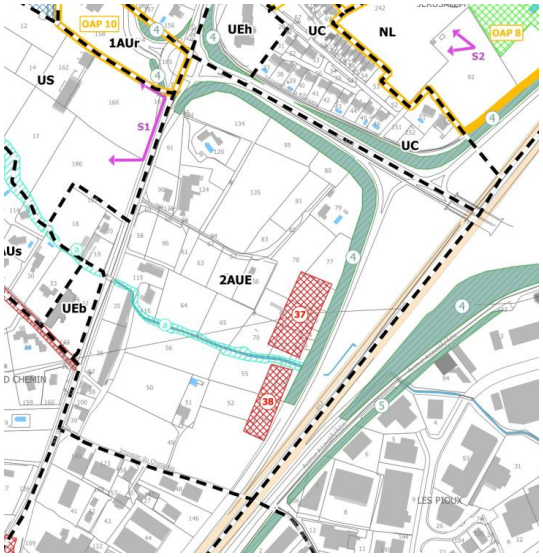
Zone d'activités future déjà identifiée par le PLU de 2013 (AUE1) et le SCoT, elle est confirmée en zone 2AUE dans le nouveau PLU. Il s'agit d'une zone accueillant déjà quelques activités commerciales. A vocation mixte, elle devra être complémentaire des zones existantes et non concurrentielle de l'attractivité commerciale du centre-ville.

Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère par son rôle de vitrine. Le traitement paysager le long de l'A 57 et de la RD 554 ainsi que la ripisylve sont protégés.

L'emplacement réservé pour ouvrage de rétention inscrit dans le schéma pluvial communal est maintenu à l'Est.



Zonage du PLU de 2013 (modification n°7 de 2020)



Zonage du PLU révisé Modification n°1

Spécificités du règlement des zones 2AU et 2AUE et des évolutions apportées

Les dispositions suivantes complètent les règles énoncées en dispositions générales.

Article 1 : Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Article 2: Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières

Par définition, la zone 2AU n'est pas ouverte à l'urbanisation. Ainsi, les occupations et utilisations du sol sont limitativement énumérées à l'article 2.

Sont ainsi autorisés l'extension des habitations existantes et leurs annexes (zone 2AU) de façon limitée afin de permettre leur confortement sans toutefois compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

Sont également admis, sous certaines conditions, les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif comme les aménagements des voies existantes ou les servitudes liées à des passages de réseau par exemple, ainsi que ceux nécessaires à la défense nationale (site de l'USAM).

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Les zones 2AU seront concernées à leur ouverture à l'urbanisation par les dispositifs en faveur de la mixité définis à l'article DG2 2.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol des constructions, Hauteur des constructions, Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété, Implantation des constructions sur une même propriété

Cette zone n'étant pas constructible, les différentes règles gabaritaires et d'implantations visent à accompagner l'évolution des constructions existantes le cas échéant.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, Environnementale et paysagère

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale des quartiers, de s'opposer à un effet de banalisation comme le souligne le PADD. Les constructions devront répondre à la morphologie urbaine environnante ainsi qu'aux proportions et caractères architecturaux des constructions. L'article 5 concerne à la fois les couvertures, l'aspect des façades et des revêtements, les ouvertures et autres aménagements en s'inspirant du vocabulaire architectural provençal et en permettant une recherche architecturale plus contemporaine. Une attention particulière est portée à l'aspect des clôtures qui jouent un rôle important dans le paysage urbain. Les prescriptions architecturales ont été renforcées par rapport au PLU de 2013 afin de maintenir et renforcer la qualité architecturale.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 7 : Stationnement

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Article 9 : Desserte par les réseaux

Les aménagements étant limitativement encadrés, il n'est pas prévu de dispositions particulières. Le règlement rappelle simplement que l'extension des habitations est possible, à l'instar des habitations situées en zone non constructible A ou N, sous réserve de disposer d'une alimentation en eau potable conforme aux normes en vigueur.

V. Les choix retenus en matière de zones agricoles

Rappel de l'article R 151-22 du code de l'urbanisme : « *Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.* »

La zone agricole (y compris ses secteurs) s'étend sur près de 174 ha. Elle recouvre des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
La plaine agricole orientale est dans l'ensemble bien préservée même si certains espaces sont fragilisés. En revanche, le socle agricole a subi une forte déprise, composant une mosaïque de friches et de parcelles cultivées.

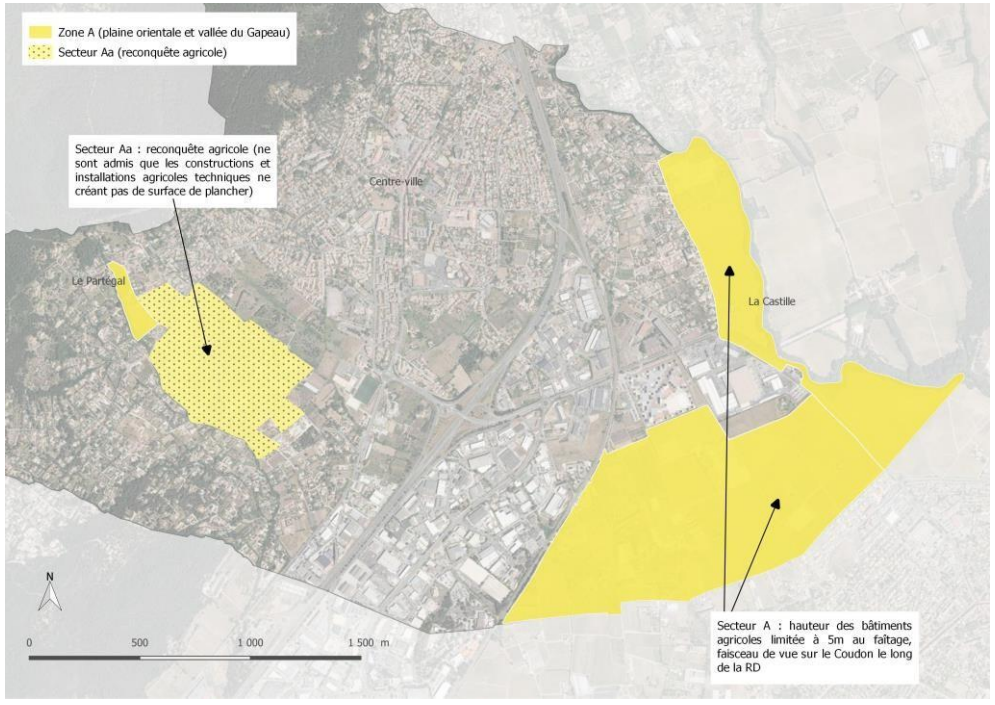
Le nouveau PLU conforte donc les zones agricoles à la fois pour le maintien et la reconquête d'une agriculture locale dans des espaces stratégiques (vallée, plaine, vallon) dont les différentes typologies permettent une diversité de cultures (culture fruitière, maraîchage, etc.).

Le zonage agricole se décline ainsi :

- **La zone A** (140 ha) identifie les espaces agricoles effectifs et potentiels de la plaine et de la vallée du Gapeau. Favorisant l'installation/ extension de sièges d'exploitations, elle est réservée aux constructions et installations directement nécessaires à l'exploitation agricole et les équipements d'intérêt collectifs compatibles. Accueillant ponctuellement des habitations non liées à l'agriculture, le règlement accompagne et encadre leur évolution ;
- **Le secteur Aa** (33,5 ha) reconnaît et protège le caractère agricole du socle paysager, majoritairement à reconquérir dont l'intérêt paysager ou les sensibilités environnementales (vallon...)Impliquent de limiter la constructibilité aux constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation ;

<u>Les zones agricoles traduisent ainsi les objectifs du PADD :</u>
Les zones A du PLU répondent à l'objectif 3 de l'orientation 2 du PADD visant à préserver des espaces agricoles de la pression foncière et permettre la reconquête agricole afin de diversifier les productions. Elles répondent également à la volonté de préserver les qualités paysagères et la trame écologique de la commune.

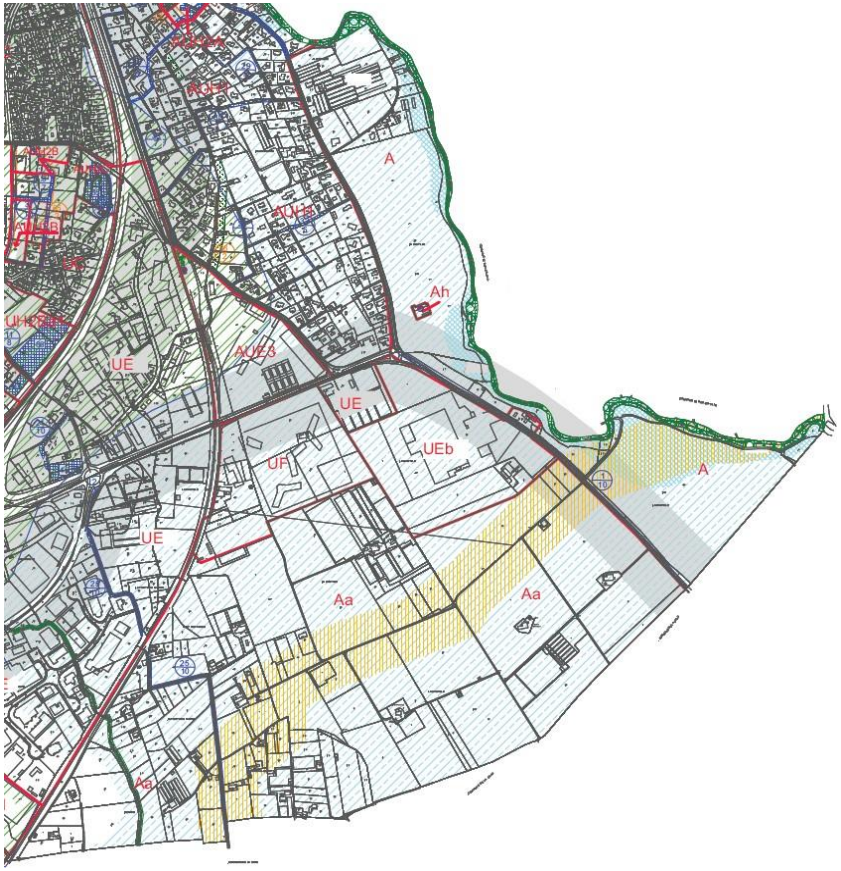
<u>Evolutions par rapport au PLU de 2013 (modification n°7 de 2020) :</u>
Le PLU de 2013 n'identifiait en zone A que les espaces agricoles de la vallée du Gapeau et de la plaine. La révision du PLU a été l'occasion de reconnaître l'enjeu de reconquête agricole du socle du village en intégrant sa sensibilité paysagère.
Ainsi la superficie des zones agricoles passe de 139 ha dans le PLU de 2013 à 173,5 ha dans le PLU révisé.
Le nouveau règlement vise à accompagner davantage l'évolution des habitations existantes en encadrant les règles d'extension, de hauteur, de vocation, d'implantation des constructions et des annexes.



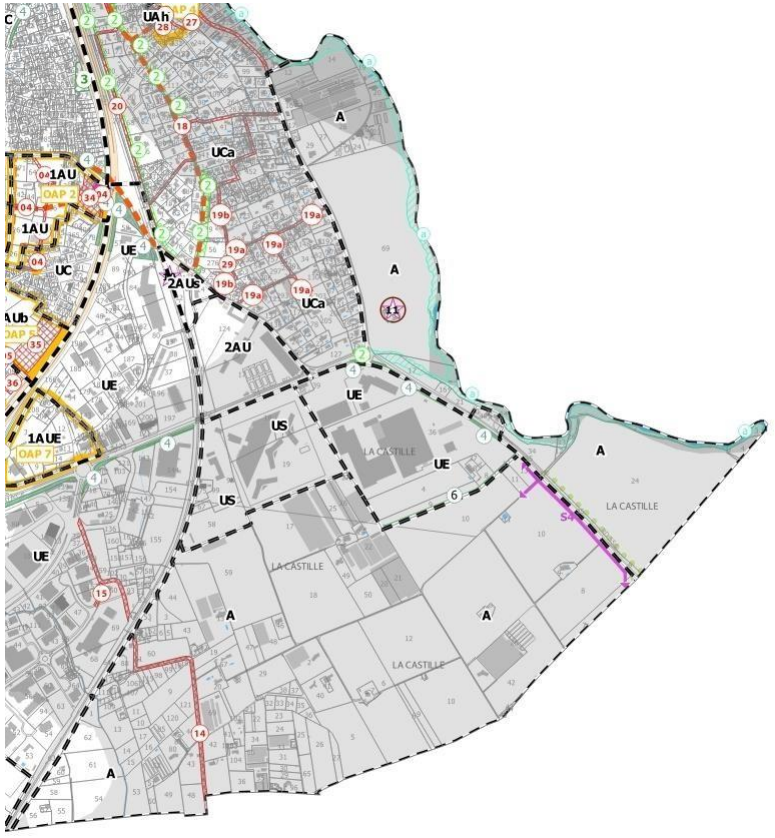
Zone A – Plaine orientale

La plaine orientale est protégée en zone A dont les contours ne sont pas modifiés par rapport au zonage agricole du PLU de 2013. L'ancien secteur Aa qui visait à protéger les vues ouvertes sur la plaine est englobé dans cette zone : la protection des vues est maintenue par un cône de vues glissant le long de la route de La Crau qui impose que les bâtiments et installations soient positionnés de façon à ne pas compromettre la vue sur le Coudon. En outre les plantations d'alignement sont protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Les espaces boisés classés de la Vallée du Gapeau sont remplacés par une protection de la ripisylve au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme reconnaissant leur valeur écologique en conservant la souplesse nécessaire à l'entretien du cours d'eau.



Zonage du PLU de 2013 (modification n°7 de 2020)

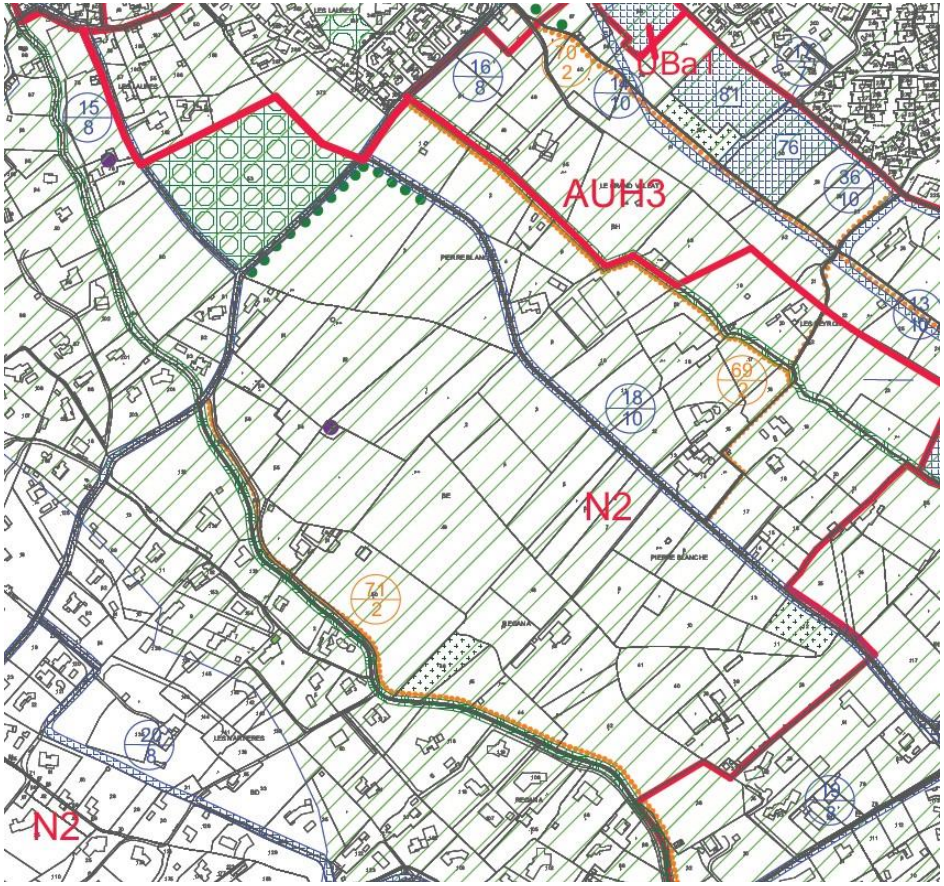


Zonage du PLU révisé

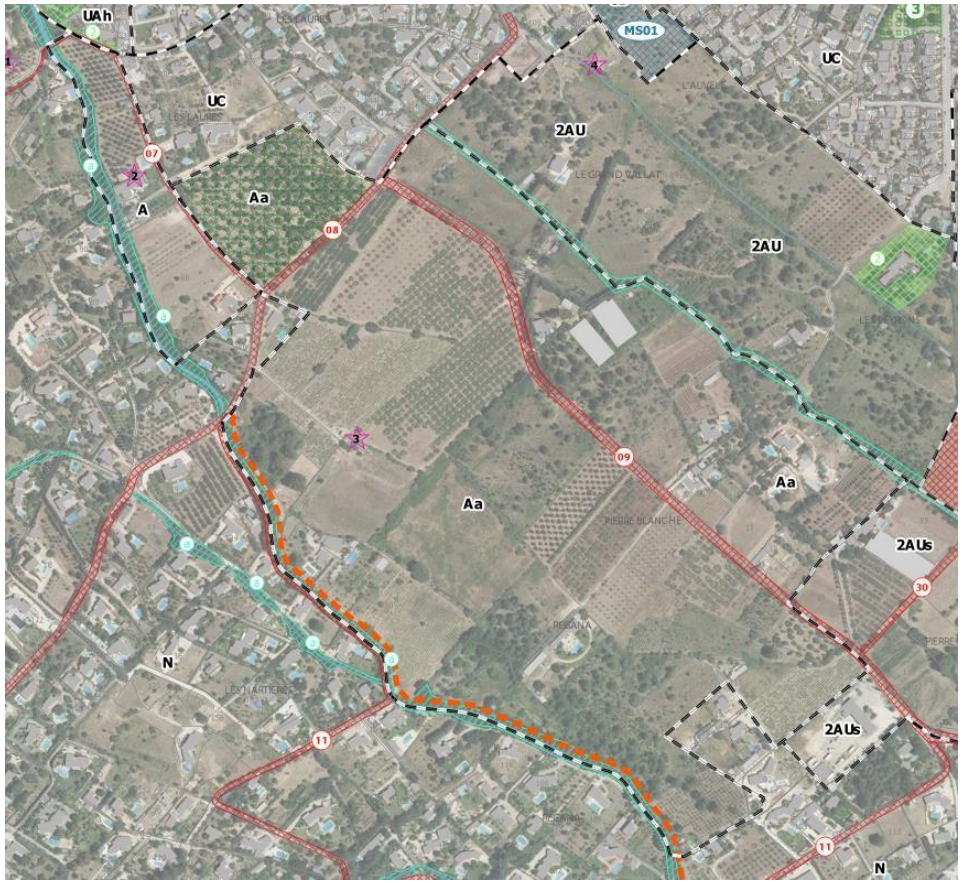
Secteur Aa – Socle agricole et paysager

Le socle paysager s'étendant du complexe sportif au hameau des Laures était classé en zone N du PLU de 2013. Au regard de l'objectif de reconquête agricole, cet ensemble est reclassé en secteur Aa. Le règlement intègre l'enjeu de préservation paysagère en limitant les constructions et installations aux éléments techniques nécessaires à l'exploitation (serres...). Ce zonage permet également de reconnaître le Moulin du Partégal (par ailleurs au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme) et l'oliveraie remarquable des Laures (espaces sensible protégé par un espace boisé classé).

Les espaces boisés classés le long du Régana sont remplacés par une protection de la ripisylve au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme reconnaissant leur valeur écologique en conservant la souplesse nécessaire à l'entretien du cours d'eau.



Zonage du PLU de 2013 (modification n°7 de 2020)



Zonage du PLU révisé

Spécificités du règlement de la zone A

Les dispositions suivantes complètent les règles énoncées en dispositions générales.

Article 1 : Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Article 2: Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Les occupations ou utilisations du sol non expressément énumérées par l'article A2 sont interdites, en particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets, d'épandage et de produits polluants non liés à un usage agricole, de ferraille, les travaux susceptibles de compromettre les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments identifiés par le zonage y sont interdits.
Dans la zone A, réservée au développement des sièges d'exploitation, toutes les occupations et utilisations du sol directement nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées, ainsi que les activités connexes, dans le prolongement de la production agricole, leur transformation ou directement nécessaires à une exploitation agricole.
Le secteur Aa intégrant une dimension paysagère et écologique particulière n'est pas destiné à accueillir des nouveaux projets de constructions à l'exception des constructions techniques.
Compte tenu de la présence d'habitations, leurs extensions et annexes sont admises, et réglementées de façon qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Un espace tampon doit être végétalisé à cette occasion afin de préserver les habitations des cultures. Une emprise au sol globale maximale des habitations, de leurs extensions et annexes, telle que définie par l'article R420-1 du Code de l'urbanisme, est définie, comme la surface de plancher maximale autorisée, l'objectif étant de permettre le confortement des habitations pour les adapter aux besoins contemporains (pièce supplémentaire, annexe…) et non de démultiplier le nombre de logements. La zone d'implantation est également définie par un périmètre de 20 mètres autour du bâtiment d'habitation.
Dans toute la zone, les aménagements et ouvrages techniques nécessaires aux services publics, les affouillements et exhaussements nécessaires à la zone sont autorisés dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère agricole.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol des constructions
Cet article n'est pas réglementé pour la zone A et le secteur Aa. Toutefois, l'emprise au sol des habitations et annexes est précisée à l'article A2.
Hauteur des constructions
La hauteur des habitations est définie au regard de la typologie existante (généralement R+1, soit 7 mètres et rez-de-chaussée pour les annexes, soit 3 mètres). Pour assurer l'intégration des bâtiments agricoles, d'emprises souvent importantes, leur hauteur est limitée à 5 mètres.
Des adaptations restent possibles pour respecter les hauteurs existantes éventuellement plus élevées ainsi que pour les ouvrages techniques d'intérêt général (poste de transformation…) ou encore des bâtiments agricoles techniques particuliers (types silos…) eu égard à leurs spécificités.
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives de propriété et sur une même propriété
Les reculs sont définis selon le statut des voies, comme dans le PLU de 2013. Les distances retenues visent à préserver les abords des voies (20 mètres par rapport à la voie ferrée, 35 mètres par rapport à la RD 554 et 10 mètres par rapport aux autres voies).
Des adaptations à la règle sont prévues notamment pour permettre l'extension des constructions au sol ou en surélévation (confortement), ainsi que pour les ouvrages techniques d'intérêt général eu égard à leurs spécificités (poste de transformation…).

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, Environnementale et paysagère

Cet article définit des principes généraux permettant de favoriser une architecture de qualité.
Cet article concerne à la fois les couvertures, l'aspect des façades et revêtements et les clôtures.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'article 6 définit des normes destinées à un accompagnement paysager...

Article 7 : Stationnement

Les règles prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement pour des véhicules automobiles et pour desdeux-roues adaptées à l'accueil des différents équipements.

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Article 9 : Desserte par les réseaux

Il n'est pas prévu de dispositions spécifiques autres que celle énoncées en dispositions générales (article DG2 3).

VI. Les choix retenus en matière de zones naturelles

Rappel de l'article R 151-24 du code de l'urbanisme : « *Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison:*
1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

La zone N et ses secteurs protègent les grands espaces à dominante naturelle de La Farlède. Ce zonage traduit la volonté d'une protection forte des paysages et de l'environnement.

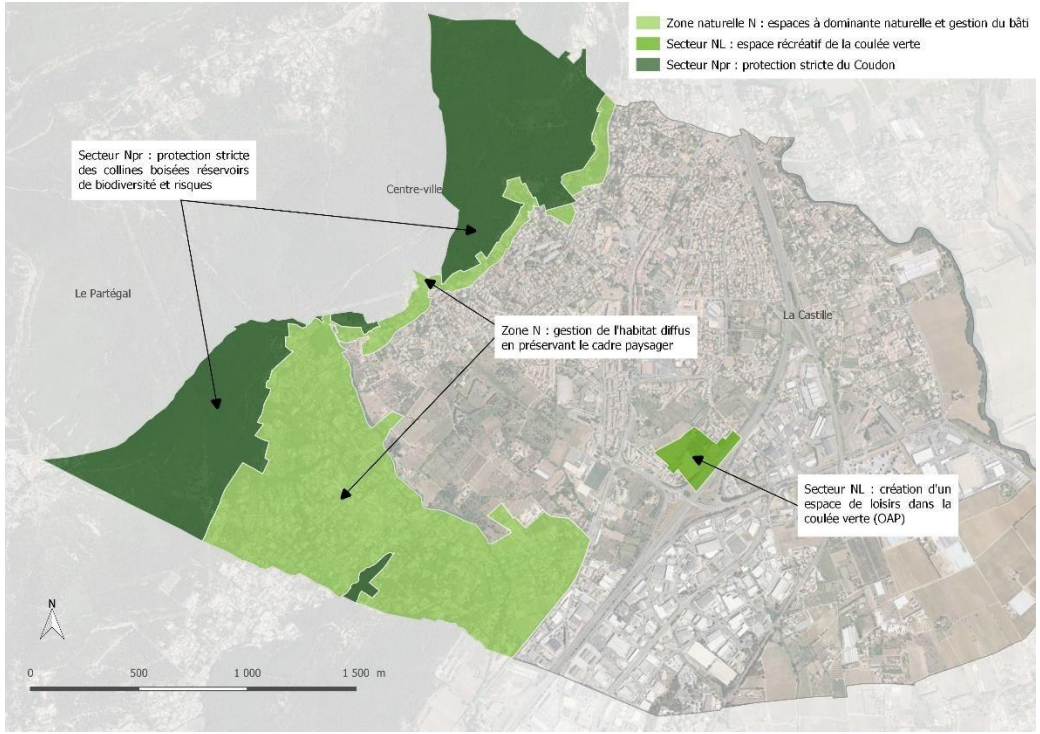
La zone naturelle (y compris ses secteurs) couvre 244 ha, soit 29% du territoire communal. Elle comprend des espaces à forte naturalité, mais également des espaces de loisirs. Elle assure également la protection de secteurs bâtis diffus en dehors de l'enveloppe urbaine, faiblement desservis par les équipements et/ou concernés par des enjeux paysagers ou liés aux risques.

La zone N (127,6 ha) préserve les espaces d'habitat diffus de Pierrascas et du piémont du Coudon s'inscrivant dans un écrin naturel. Le PLU y accompagne l'évolution des habitations existantes.
Le secteur NL (5,6 ha) est destiné à un espace de loisirs de plein air ponctuant la coulée verte.
Le secteur Npr (110,6 ha) protège le Mont Coudon.

La zone N est concernée par plusieurs emplacements réservés pour les besoins d'élargissement et d'aménagement de voirie et espaces publics et pour développer les cheminements piétons.
Elle fait également l'objet de mesures de protection et de préservation diverses au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments du patrimoine bâti, restanques, boisements et ripisylves…), de protections liées aux risques naturels (inondation, mouvements de terrain).

Les zones naturelles traduisent ainsi les objectifs du PADD :
Les zones naturelles, en protégeant les grands ensembles naturels, porteurs de diversité écologique et paysagère, en maintenant et en restaurant les connexions écologiques et en prenant en compte les risques, s'inscrivent dans l'orientation 2 du PADD.

Evolutions par rapport au PLU de 2013 (modification n°7 de 2020) :
Le PLU de 2013 protégeait déjà très bien les espaces naturels en zones N1 et N2. La révision du PLU a été l'occasion d'adapter cette protection en prenant en compte les enjeux paysager et de fonctionnement urbain (intégration du piémont, de Pierre Blanche) ou agricole (exclusion du socle agricole). Un secteur NL est créé.
Le nouveau règlement vise à accompagner davantage l'évolution des habitations existantes en encadrant les règles d'extension, de hauteur, de vocation, d'implantation des constructions et des annexes.
La superficie totale des zones naturelles est stable : 247,3 ha dans le PLU de 2013, 243,9 ha dans le PLU révisé.



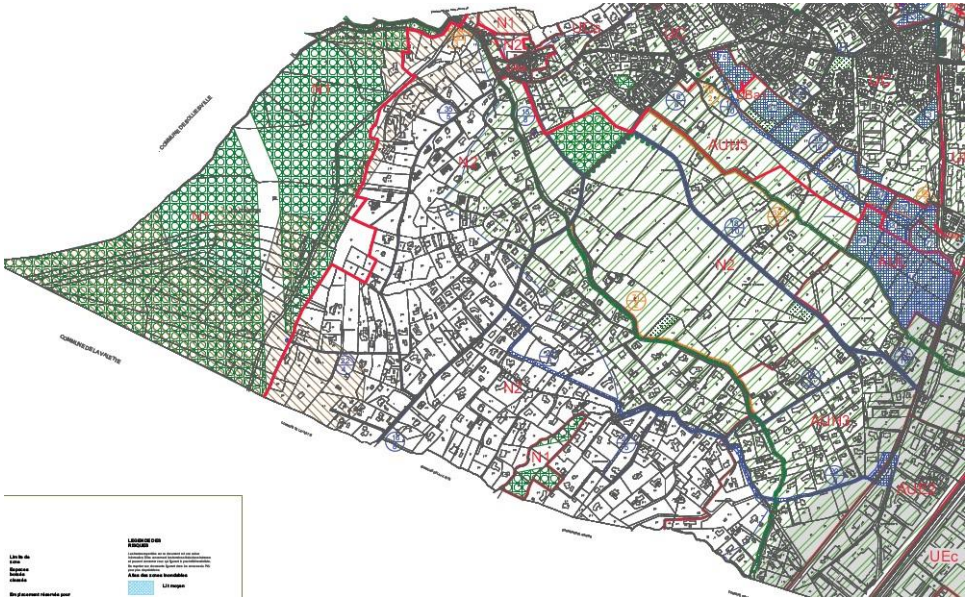
Zone N – Pierrascas / Secteur Npr – Mont Coudon

Les secteurs d'habitat qui se sont diffusés au cœur de la coupure agronaturelle entre La Farlède et La Garde se sont développés de façon spontanée et ne bénéficient pas d'un niveau d'équipement suffisant pour être renforcés. Le projet communal visant à conforter la ville dans la périphérie proche du centre ancien, ces espaces (anciens secteurs N2 et AUH3) sont confirmés en zone naturelle.

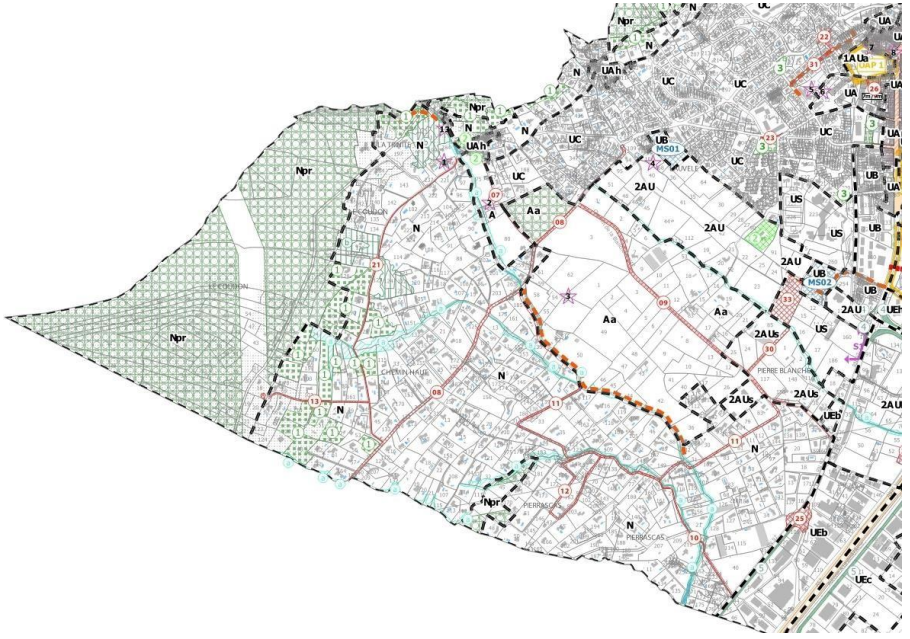
Le socle agricole a été reclassé en secteur Aa.

Les espaces boisés classés le long du Régana sont remplacés par une protection de la ripisylve au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme reconnaissant leur valeur écologique en conservant la souplesse nécessaire à l'entretien du cours d'eau. Cette protection est complétée par celle de boisement d'intérêt écologique ainsi que par des espaces verts, jardins, restanques jouant un rôle paysager sur le relief.

Le Mont Coudon est protégé par le secteur Npr complété par des espaces boisés classés (ancien secteur N1).



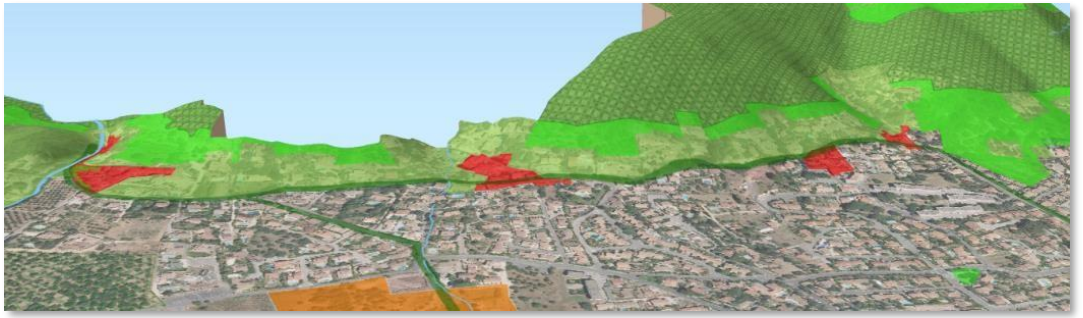
Zonage du PLU de 2013 (modification n°7 de 2020)

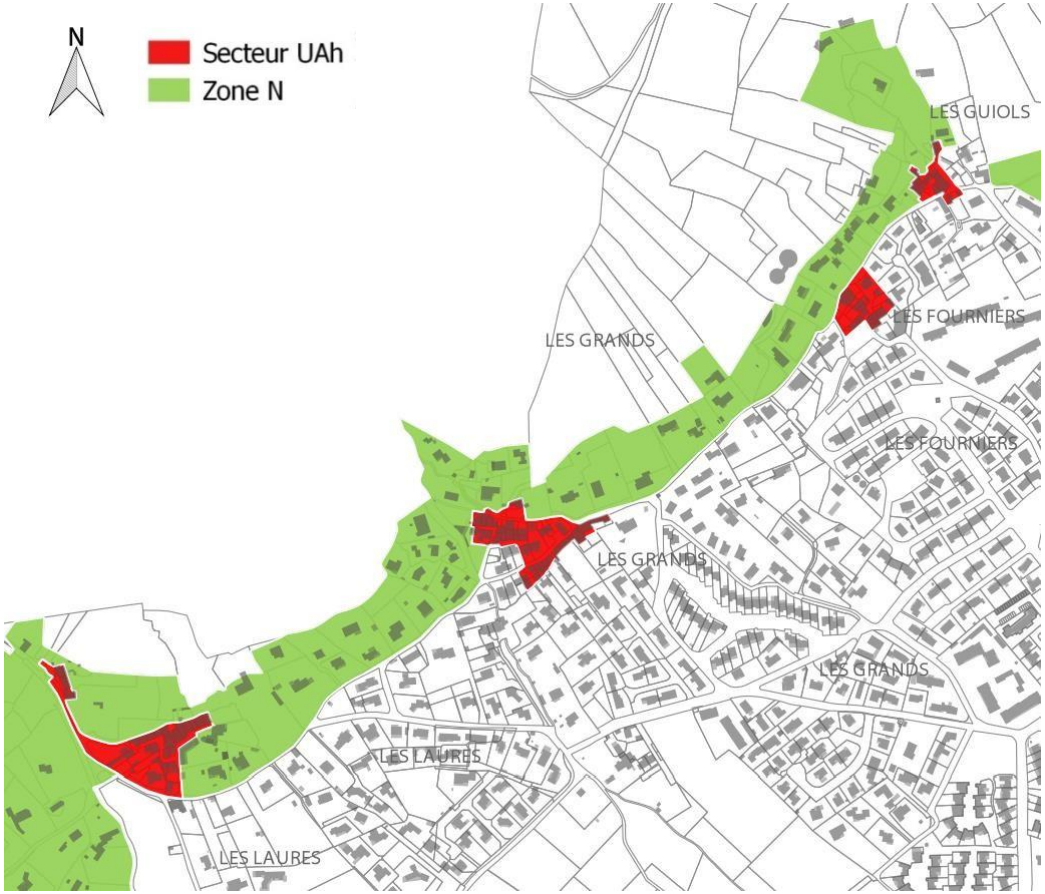


Zonage du PLU révisé

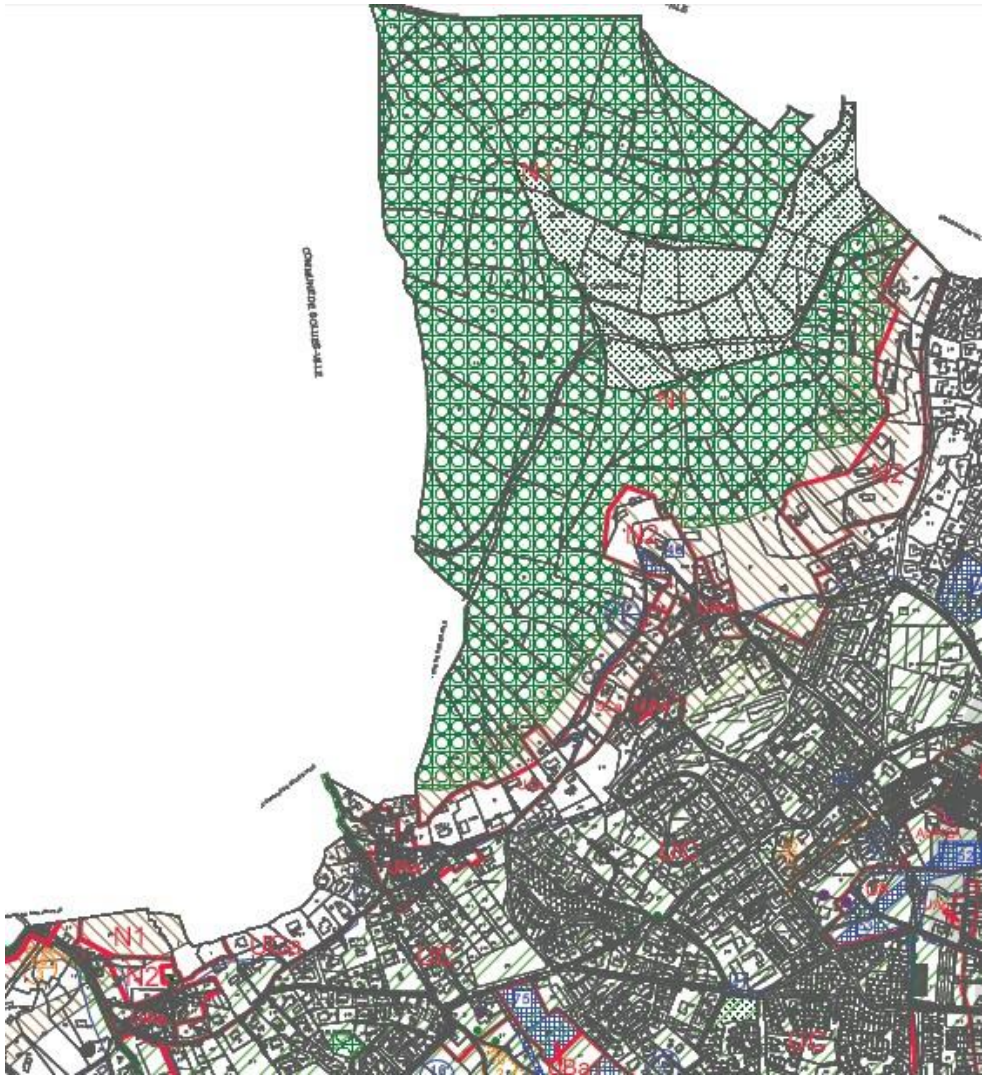
Zone N – Piémont du Coudon / Secteur Npr – Mont Coudon

Le secteur UCa du PLU de 2013 confortait l'urbanisation sur le piémont du Coudon. La redéfinition du zonage a consisté à circonscrire les hameaux anciens à l'existant (secteurs Ah) et à inscrire les coteaux jusqu'au chemin reliant les hameaux en zone N, à l'instar de l'ancien secteur N2 des Gaches, au Nord. Le règlement accompagne l'évolution des habitations (extensions, annexes, piscines…) au cœur d'une trame végétale d'accompagnement (espaces verts protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme). Le Mont Coudon est protégé par le secteur Npr complété par des espaces boisés classés et espaces verts protégés (ancien secteur N1).

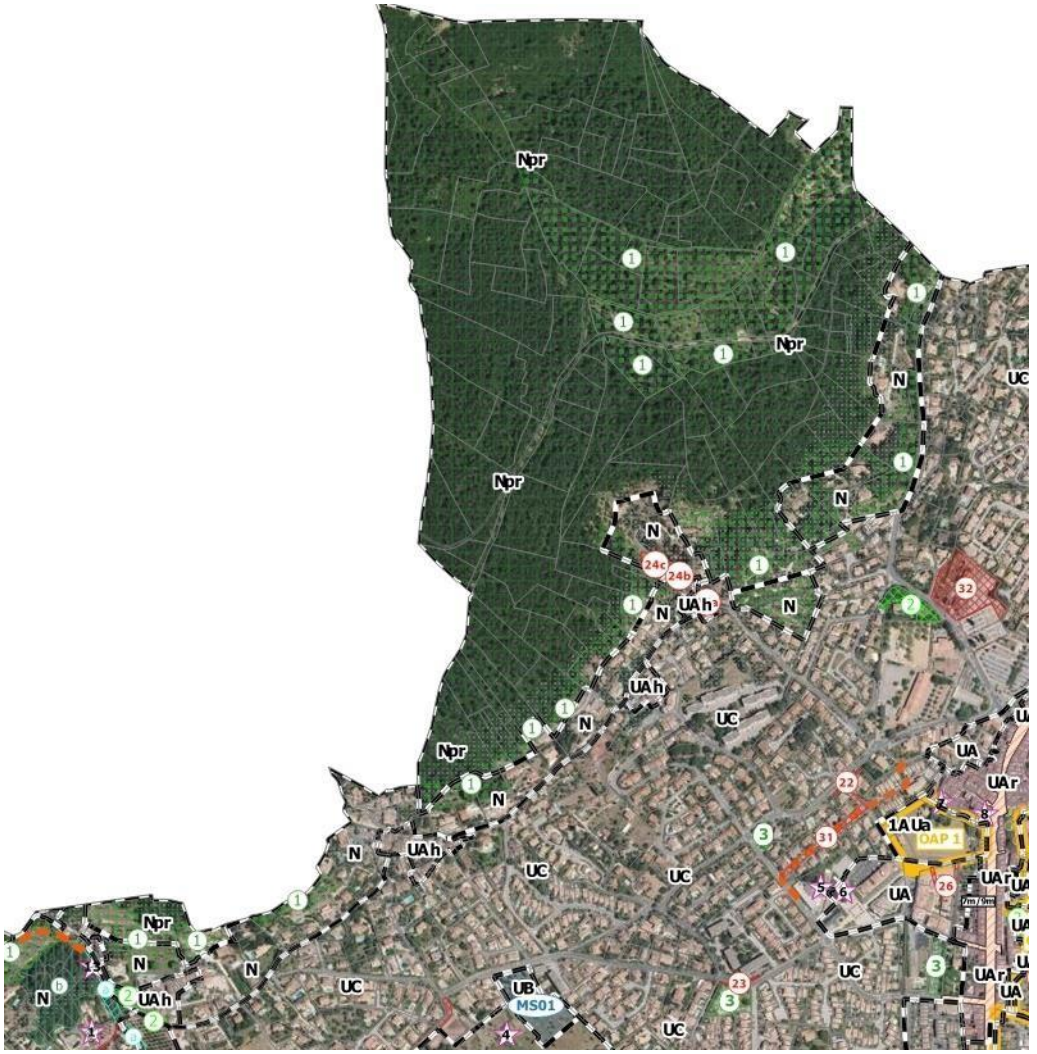




Protection du piémont du Coudon dans le PLU révisé



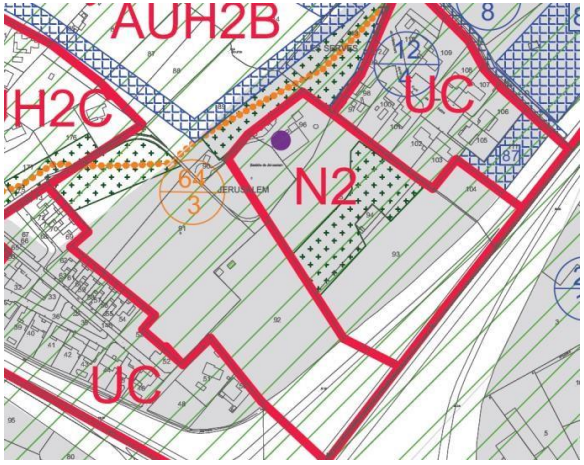
Zonage du PLU de 2013 (modification n°7 de 2020)



Zonage du PLU révisé

Secteur NL – Jérusalem

Le secteur naturel de loisirs NL englobe la Bastide Jérusalem et son parc ainsi qu'une partie de l'ancienne zone AUH2B afin d'aménager unespace de respiration, espace récréatif pour les farlédois. La protection de la Bastide et de son parcau titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est maintenue, complétée par un cône de vue sur le Coudon.



Zonage du PLU de 2013 (modification n°7 de 2020)

Zonage du PLU révisé

Spécificités du règlement de la zone N

Les dispositions suivantes complètent les règles énoncées en dispositions générales.

Article 1 : Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Article 2: Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Les occupations ou utilisations du sol non expressément énumérées par l'article N2 sont interdites, en particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets, d'épandage et de produits polluants non liés à un usage agricole, de ferraille, les travaux susceptibles de compromettre les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments identifiés par le zonage y sont interdits.

Dans la zone N, compte tenu de la présence d'habitations, leurs extensions et annexes sont admises, et réglementées de façon qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Un espace tampon doit être végétalisé à cette occasion afin de préserver les habitations des cultures. Une emprise au sol globale maximale des habitations, de leurs extensions et annexes, telle que définie par l'article R420-1 du Code de l'urbanisme, est imposée, comme la surface de plancher maximale autorisée, l'objectif étant de permettre le confortement des habitations pour les adapter aux besoins contemporains (pièce supplémentaire, annexe…) et non de démultiplier le nombre de logements. La zone d'implantation est également définie par un périmètre de 30 mètres autour du bâtiment d'habitation.

Les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole et forestière sont autorisés en zone N afin de favoriser son développement mais à condition de s'intégrer dans le paysage..

Le secteur NL autorise les aménagements d'espaces de loisirs de plein air prévus par l'OAP.

Dans toute la zone, les aménagements et ouvrages techniques nécessaires aux services publics, les affouillements et exhaussements nécessaires à la zone sont autorisés dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère naturel.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol des constructions

Cet article n'est pas réglementé pour la zone N et le secteur NL. Toutefois, l'emprise au sol des habitations et annexes est précisée à l'article N2.

Hauteur des constructions

La hauteur des habitations est définie au regard de la typologie existante (généralement R+1, soit 7 mètres et rez-de-chaussée pour les annexes, soit 3 mètres).

Des adaptations restent possibles pour respecter les hauteurs existantes éventuellement plus élevées ainsi que pour les ouvrages techniques d'intérêt général (poste de transformation…).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives de propriété et sur une même propriété

Les reculs sont définis selon le statut des voies, comme dans le PLU de 2013. Les distances retenues visent à préserver les abords des voies (75 mètres par rapport à la RD 97 et 100 mètres par rapport à l'A 57, 20 mètres par rapport à la voie ferrée, 35 mètres par rapport à la RD 554 et 10 mètres par rapport aux autres voies).

Des adaptations à la règle sont prévues notamment pour permettre l'extension des constructions au sol ou en surélévation (confortement), ainsi que pour les ouvrages techniques d'intérêt général eu égard à leurs spécificités (poste de transformation…).

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, Environnementale et paysagère

Cet article définit des principes généraux permettant de favoriser une architecture de qualité.

Cet article concerne à la fois les couvertures, l'aspect des façades et revêtements et les clôtures.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'article 6 définit des normes destinées à un accompagnement paysages des pôles d'équipements : accompagnement paysager des voies, aménagements paysagers des espaces verts et des aires de stationnement, traitement paysager des marges de recul le long de la RD 97...

Article 7 : Stationnement

Les règles prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement pour des véhicules automobiles et pour desdeux-roues adaptées à l'accueil des différents équipements.

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Article 9 : Desserte par les réseaux

Il n'est pas prévu de dispositions spécifiques autres que celle énoncées en dispositions générales (article DG2 3).

VII. Les choix retenus pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La révision du PLU s'inscrit dans une démarche pré-opérationnelle. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU de 2013 ont été retravaillées et complétées.

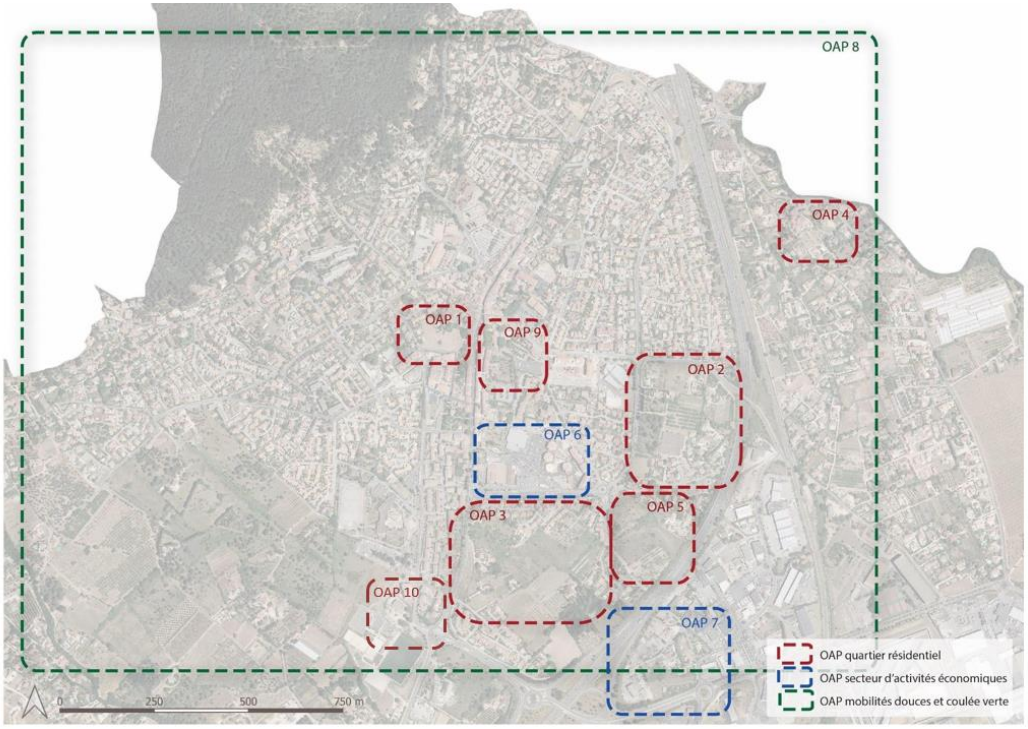
Huit OAP sectorielles sont définies pour :

- L'aménagement de quartiers résidentiels :
  - OAP 1 – Centralité ;
  - OAP 2 – La Guibaude ;
  - OAP 3 – Jérusalem – L'Auberte ;
  - OAP 4 – Les Mauniers ;
  - OAP 5 – Les Serves ;
  - OAP 9 – Mairie
  - OAP 10 – Les Peyrons
- L'aménagement de la polarité de commerces, services et équipements du centre-ville (OAP 6) ;
- L'aménagement d'une zone d'activité : OAP 7 du Bec de Canard.

Une OAP est également développée sur la thématique des mobilités douces (OAP 8).

Elles constituent des outils de traduction pré-opérationnelle et de mise en œuvre du projet urbain porté par le PADD. A ce titre, elles contribuent à répondre aux besoins et exigences notamment en termes de logements, de création d'activités et d'équipements, ainsi que des déplacements et particulièrement des modes actifs.

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



Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU révisé

1. Les OAP sectorielles pour les quartiers résidentiels

Les six OAP pour les futurs quartiers résidentiels sont conçues pour accompagner des transitions qualitatives avec les quartiers existants, construire une coulée verte structurante, et favoriser la mixité sociale en répondant aux besoins des parcours résidentiels, conforter les équipements, le stationnement et les espaces récréatifs de proximité. Les équipements à créer seront soit des équipements publics dont laréalisation est nécessaire pour permettre la constructibilité, soit des équipements propres aux opérations d'aménagement. Ces six secteurs sont stratégiques dans la production de logements : ils représentent un potentiel de 655 logements dont environ 365 logements sociaux.

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

- D'insertion paysagère et environnementale afin de garantir une bonne intégration des futurs aménagements et constructions dans leur environnement, tant urbain que paysager, dans le respect des enjeux écologiques particuliers du territoire ;
- De maillage dans le but de structurer la desserte, tant pour les déplacements automobiles que pour les modes doux, afin d'améliorer la desserte du centre-ville et de connecter les différents quartiers. Des principes sont également établis concernant l'offre en stationnement ;
- De composantes urbaines afin d'établir le parti d'aménagement urbain retenu (vocations, formes urbaines, enjeux de renouvellement urbain, composantes urbaines et paysagères à préserver, à restructurer ou à mettre en valeur…).

OAP 1 – Centralité
Cette OAP accompagne la dernière phase de l'opération de centralité. Situé en cœur de village, ce secteur d'environ 1,2 ha est destiné à compléter l'opération de centralité en assurant l'articulation entre la rue Xavier Messina et l'avenue de la République. Dans le cadre d'un Projet Urbain Partenarial, elle doit permettre de compléter l'offre commerciale, les étages supérieurs des bâtiments accueillant des logements. La dimension paysagère et parimoniale est fortement présente : l'OAP propose de conforter la trame verte urbaine par un mail planté et depréserver les interfaces avec la bastide remarquable. Le positionnement des bâtiments permet également de préserver une perspective sur le clocher del'église à partir de l'esplanade.
L'offre de stationnement insuffisante en centre-ville doit être complétée.

OAP 2 – La Guibaude
Le secteur de La Guibaude (environ 5,3 ha) constitue l'un des derniers espaces libres situés entre le cœur de ville et l'A 57. Son aménagement permettra de compléter le tissu urbain par des îlots proposant des formes diversifiées et assurant une transition progressive entre le centre dense (habitat collectif le long de l'avenue Charles de Gaule et de la rue de la Gare) et les quartiers d'habitat individuel (à l'Est). L'aménagement de ce nouveau quartier s'inscrit également dans le schéma global des mobilités douces (OAP 7) structuré par la coulée verte qui s'appuie sur l'avenue Charles de Gaule et la rue de la Gare.
En point bas, le long de l'A 57, le schéma d'intention intègre le bassin de rétention prévu dans le schéma pluvial communal.

OAP 3 – Jérusalem – L'Auberte
Le secteur de Jérusalem – L'Auberte (environ 6,70 ha) s'inscrit dans un double objectif : celui de la mise en valeur de l'entrée Sud du village d'une part, et celui du schéma global des mobilités douces structuré par la coulée verte et un espace de respiration structurant de la ville (OAP 7) d'autre part. Il s'organise de façon « dégressive » assurant la transition entre l'entrée du village (habitat individuel groupé / habitat intermédiaire en partie Ouest) et les quartiers moins denses (habitat individuel à l'Est). Structuré par un mail planté, il amorce également l'espace récréatif confortant le parc de la Bastide Jérusalem.

OAP 4 – Les Mauniers
Le quartier des Mauniers/ La Garéjade s'est urbanisé de façon diffuse laissant des espaces libres autour du hameau dont l'accessibilité et le stationnement sont insuffisants. L'OAP vise à organiser ces espaces (environ 0,81 ha disponibles) en améliorant la desserte du hameau. Un parking paysager à l'interface du hameau et des nouvelles constructions bénéficiera aux habitants actuels et futurs.

OAP 5 – Les Serves
Le secteur des Serves (environ 3,8 ha) constitue, comme celui de la Guibaude, l'un des derniers espaces libres situés entre le cœur de ville et l'A 57. Son aménagement vise à intégrer un nouveau quartier en veillant à ménager les transitions entre les quartiers existants en périphérie. Il s'inscrit également dans la continuité de la coulée verte structurante (OAP 7) entre les secteurs de Jérusalem – l'Auberte (OAP3) et de la Guibaude (OAP2). De façon à préserver les paysages le long de l'A 57 et de limiter le nombre d'habitants exposés aux nuisances, une marge de recul de 100 mètres est maintenue en zone « nature » qui intègrera notamment le bassin de rétention prévu dans le schéma pluvial communal.

OAP 9 – Mairie
Il s'agit dans ce secteur (1,54 ha) de permettre la construction d'opérations d'habitat et de renouveler les équipements existants. Des terrains en friches ainsi que le parking existant seront mobilisés. Toutefois, l'offre en stationnement sera maintenue par la création d'un parking souterrain. Les nouveaux aménagement permettront de valoriser le parc existant et d'aménager les voies ainsi que des modes doux.

OAP 10 – Les Peyrons
Cette OAP permet le renouvellement de l'entrée de ville. Actuellement occupé principalement par une entreprise de bâtiment, le renouvellement urbain du site est stratégique pour assurer une couture urbaine, architecturale et paysagère, de qualité. Elle permettra l'hébergement résidentiel des séniors.

2. Les OAP sectorielles pour les secteurs économiques

OAP 6 – Polarité commerces, services et équipements du centre-ville Au Sud du centre-village, un secteur de 3,72 ha accueille notamment deux moyennes surfaces et une résidence services séniors. L'OAP vise àconforter cette polarité, tout en l'encadrant en définissant son organisationen matière urbaine (emprise constructibles / espaces libres) et de circulation(pour une accessibilité sécurisée).
.
OAP 7 – Zone d'activités du Bec de Canard
La zone d'activités économiques du Bec de Canard s'est développée à l'entrée de la commune, entre l'A57 et la RD 554. Les espaces situés à l'articulation de ces deux axes (environ 4,2 ha) sont stratégiques (carrefour d'axes majeurs dans le fonctionnement du territoire, vitrine le long de l'autoroute…) mais sous-occupés.
L'OAP a été conçue pour que l'implantation de nouvelles activités (services, artisanat…) s'inscrive dans un programme de requalification ambitieux, impulsant la démarche de renouveau architectural et paysager attendu des zones économiques.
Outre la valorisation de la perception de la zone depuis l'autoroute, son aménagement doit permettre de créer un maillage viaire pertinent et d'intégrer des espaces de stationnement (intégrant du co-voiturage).

3. L'OAP thématique mobilité douce et trame verte

OAP 8 – Mobilités douces

Les modes doux et la trame verte sont au cœur du projet de territoire communal. Cette OAP vise à décliner des aménagements adaptés en faveur des déplacements piétons dans la ville. Cette OAP replace les modes doux dans leur dimension fonctionnelle (facilité du déplacement court), environnementale (réduction du bruit, de la pollution et des gaz à effet de serre) et sociétale (qualité du cadre de vie, détente), mais également touristique (découverte du territoire).

Cette OAP repose sur un plan global des mobilités douces, du Coudon au Gapeau et reliant les différents quartiers.
La coulée verte (déjà en partie inscrite dans le précédent PLU) constitue l'épine dorsale, la continuité structurante de ces mobilités, sur laquelle viennent s'articuler les quartiers futurs (Jérusalem – L'Auberte, La Guibaude, Le Grand Vallat…), des secteurs d'équipements et deux espaces de respiration permettant de réinsuffler la nature dans la ville.
Les séquences retenues assurent ainsi la connexion du Gapeau au Coudon en composant un maillage complémentaire jalonné par les hameaux et le centre ville.

Ce réseau s'appuie, outre la coulée verte à constituer, sur des voies existantes dont les aménagements devront favoriser une meilleure lisibilité des déplacements doux et donner une priorité aux piétons (route reliant leshameaux par exemple) ou des cheminements à créer (emplacements réservés et servitudes de localisation).

La ville manque encore d'espaces verts d'envergure au sein de l'enveloppe urbaine. La coulée verte repose sur une double ambition : composer des espaces publics généreux et partagés en les associant à une trame végétale. Le nouveau projet ponctue cette trame d'espaces de respiration comme des espaces de rencontre, de convivialité :
- En cœur de village (2,16 ha), entre la Mairie, la nouvelle centralité et la zone commerciale, un premier espace doit permettre de combler des insuffisances en matière de stationnement (parkings paysagers) au cœur d'un parc « urbain » ;
- Autour de la Bastide Jérusalem (4,02 ha), un second espace rattaché à la coulée verte proposera des espaces récréatifs.

VIII. Les choix retenus en matière d'emplacements réservés (hors mixitésociale)

Les Emplacements Réservés sont destinés à poursuivre l'équipement de la commune et à améliorer les conditions de vie de ses habitants et des visiteurs.
Sur les près de 90 emplacements réservés dans le PLU de 2013, modifié en 2019, une trentaine ayant été réalisée ou ne correspondant plus au projet communal est supprimée.
Au total, 37 emplacements réservés sont maintenus ou modifiés et 6 emplacements créés afin de répondre aux objectifs retenus dans le PADD en matière :

- Hiérarchisation du réseau viaire, sécurisation et amélioration de l'accessibilité et de la desserte du territoire ;
- Confortement de l'offre de stationnement ;
- Développement du maillage mode doux ;
- Poursuivre la mise à niveau des équipements ;
- Mise en œuvre du schéma pluvial communal.

La liste ci-après détaille les emplacements réservés.

Ancien n°	Nouveau n°	Destination	Bénéficiaire	Largeur moyenne en m	Surface approximative en m²
EMPLACEMENTS RESERVES VOIRIE – ESPACES PUBLICS - STATIONNEMENT					
5	02	Elargissement du Chemin des Couguilles	Commune	5	396
8	03	Création d'une liaison interquartiers	Commune	8	4381
9	04	Voie de desserte – La Guibaude	Commune	6 / 8	4877
11	05	Elargissement et modification du tracé de la rue de la Font des Fabres	Commune	8 - 10	1 490
12	06	Rétablissement de l'impasse de la bastide de Jerusalem	Commune	4 - 5	464
15	07	Elargissement du chemin des Laures	Commune	4 - 8	1 943
16	08	Elargissement du chemin du Milieu	Commune	4 - 8	10 868
18	09	Elargissement du chemin de Pierre Blanche - Création d'une piste multi-usages : piétons, cycles, fossés pluviaux	Commune	10 - 11	10 988
19	10	Connexion réseaux entre RD et Pierrascas	Commune	3	1 308
20	11	Création d'une liaison entre le chemin du Milieu et le chemin de la Pierre Blanche par Pierrascas	Commune	6	9 378
21	12	Elargissement et bouclage de l'impasse de la Bergeronnette et du chemin des Etourneaux	Commune	5	2 449
22	13	Recalibrage du chemin du Coudon et création d'une aire de retournement	Commune	4	1 493
25	14	Elargissement du chemin de la font des Fabres, de l'avenue du Docteur Schweitzer jusqu'à La Crau	Commune	10	10 015
26	15	Voie de liaison	Commune	10	688
27	16	Voie de desserte interne hameau des Mauniers	Commune	4 - 8	857

28	17	Elargissement du chemin de Hyères à Solliès Pont	Commune	9 – 10	6 732
30	18	Liaison avec recalibrage entre le chemin des Abricotiers et le chemin des Figuiers dans le cadre de l'application de la taxe d'aménagement majorée	Commune	7	4 014
32	19a	Liaison entre l'impasse des Myrtes et l'impasse des Arbousiers, vers le chemin de Hyères et la rue de la gare dans le cadre de l'application de la taxe d'aménagement majorée	Commune	5	3783
	19b			7	4021
33	20	Prolongement du chemin des Cerisiers	Commune	7	5 975
35	21	Elargissement Chemin du Haut pour desserte pompiers	Commune	3	2 021
40	22	Aménagement du carrefour entre l'avenue Xavier Messina et l'avenue de la Libération	Commune		420
41	23	Croisement entre chemin du Partégal et la rue Fouque	Commune		182
43	24a	Stationnement en voirie hameau des Guiols	Commune		68
	24b	Voirie hameau des Guiols	Commune		287
	24c	Parking du hameau des Guiols	Commune		785

51	25	Carrefour entre la RD 97 et l'ancienne route de La Garde	Commune		4301
53	26	Liaison (projet de centralité)	Commune	5	467
55	27	Espace vert et voie-Les Mauniers	Commune		274
	28	Espace public / parking – Les Mauniers	Commune		863
	29	Parking et accès – La Garrejade / Sauvet	Commune		165
	30	Liaison – La Pierre Blanche	Commune	7 m	1455
	31	Liaison Rue X.Messina et Impasse du lotissement le Village, avenue du Coudon	Commune		1771
EMPLACEMENTS RESERVES EQUIPEMENTS PUBLICS ET MIXTES					
56	32	Extension du cimetière	Commune		2 341
58	33	Création d'un groupe scolaire	Commune		9337
BASSINS DE RETENTION					
85	34	Bassin de rétention : 6 500 m^3	Commune		5504
86	35	Bassin de rétention paysager : 9 600 m^3	Commune		10 316
87	36	Bassin de rétention paysager : 1 900 m^3	Commune		1 895
89	37	Bassin de rétention paysager : 3 300 m^3	Commune		3 608
90	38	Bassin de rétention paysager : 2 000 m^3	Commune		2210

IX. Bilan des évolutions entre le PLU de 2013 (modification n°7 de 2020), le PLU révisé de 2021 et la modification n°1

La révision du PLU a donc été l'occasion de :

- Redéfinir les ambitions de développements urbains au regard des potentialités du territoire, et particulièrement des enjeux environnementaux (écologiques et prise en compte des risques notamment), paysagers et agricoles. Les zones urbaines et à urbaniser ont ainsi été réduites de façon sensible, les zones urbaines ayant été ajustées à l'existant en frange des espaces naturels et agricoles et les zones à urbaniser diminuées et repositionnées au titre notamment de la modération de la consommation de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain ;
- Conforter la protection des espaces naturels et affirmer la reconquête de terres agricoles.

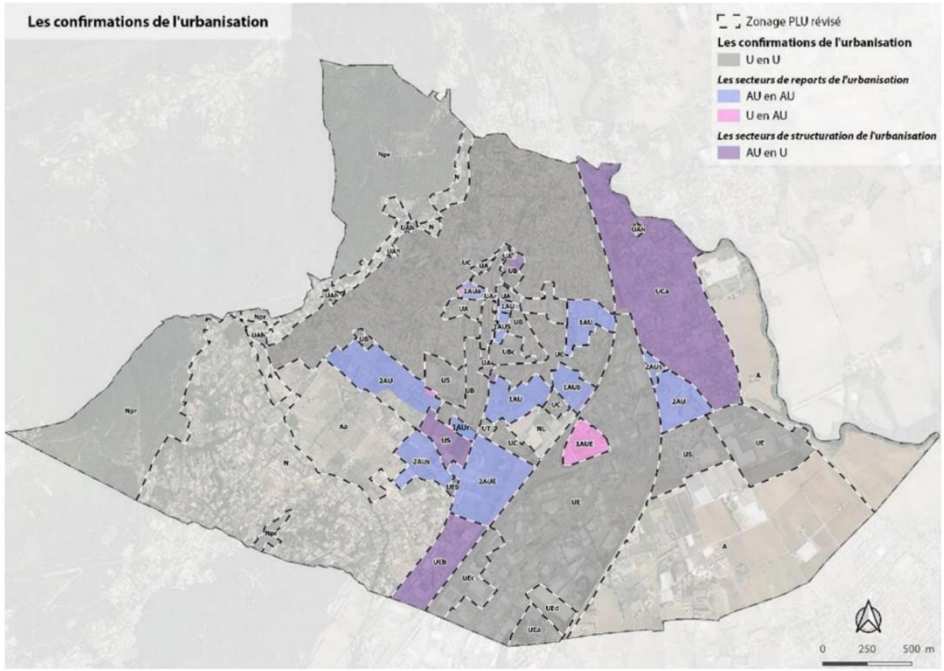
Les motifs des changements apportés au PLU de 2013 (modifié en 2020) dans le cadre de la présente révision sont détaillées dans l'explication des choix retenus en matière de zonage et de règlement.

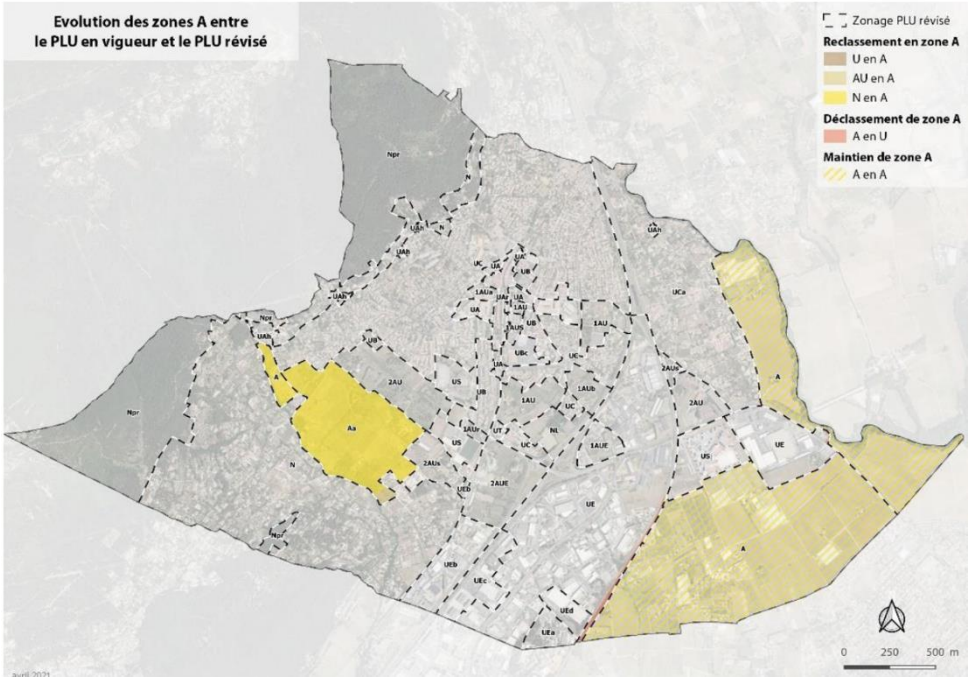
Il est à noter que les surfaces figurant au titre du PLU 2013 modifié en 2020 ont été remesurées et diffèrent de ce fait des surfaces figurant dans les PLU2013 modifié en 2020.

PLU de 2020 - Modification n°7			PLU de 2021 - Révision n°1 de 01/06/2021			EVOLUTION	PLU MODIFICATION N°1			EVOLUTION
Zones	Surface (ha)	Poids	Surface (ha)	Surface (ha)	Poids	Surface (ha)	Zones	Surface (ha)	Poids	Surface (ha)
UA	9,6	1,1%	UA	5,3	0,6%	-4,4	UA	5,3	0,6%	0,0
UAa	3,9	0,5%	UAh	1,9	0,2%	-2,0	UAh	1,9	0,2%	0,0
UAb	0,2	0,0%	UAr	4,5	0,5%	4,3	UAr	4,5	0,5%	0,0
UB	4,0	0,5%	UB	15,2	1,8%	11,2	UB	15,2	1,8%	0,0
UBa	6,1	0,7%	UBc	2,9	0,4%	-6,1	UBc	2,9	0,4%	0,0
UBA1	1,9	0,2%	UC	121,7	14,5%	-2,1	UC	121,7	14,5%	0,0
UBb	3,0	0,4%	UCa	52,4	6,2%	-7,0	UCa	52,4	6,2%	0,0
UBc	0,8	0,1%	UE	102,0	12,2%	-45,2	UE	102,0	12,2%	0,0
UC	128,7	15,3%	UEa	4,1	0,5%	10,9	UEa	4,1	0,5%	0,0
UCa	6,4	0,8%	UEb	11,8	1,4%	0,1	UEb	11,8	1,4%	0,0
UCb	0,8	0,1%	UEc	8,6	1,0%	-1,9	UEc	8,6	1,0%	0,0
UE	91,1	10,9%	UEd	3,7	0,4%	-0,3	UEd	3,7	0,4%	0,0
UEa	4,0	0,5%	UEh	0,8	0,1%	0,5	UEh	0,8	0,1%	0,0
UEb	13,6	1,6%	US	20,7	2,5%	9,4	US	20,7	2,5%	0,0
UEc	8,9	1,1%								
UEd	4,0	0,5%								
UF	11,3	1,3%								
Total zones U	**298,3**	**35,6%**	**Total zones U**	**355,5**	**42,4%**	**57.2**	**Total zones U**	**355,5**	**42,4%**	**0,0**
AUE1	13,2	1,6%	1AUE	4,1	0,5%	-9,0	1AU	12,7	1,5%	0,0
AUE2	11,5	1,4%	2AUE	14,3	0,7%	5,2	1AUa	1,2	0,1%	0,0
AUE3	8,0	1,0%					1AUb	3,8	0,5%	0,0
AUH1	50,8	6,1%	1AU	12,7	1,5%	-38,1	1AUE	4,1	0,5%	0,0
AUH2A	2,8	0,3%	1AUa	1,2	0,1%	-1,6	1AUS	1,0	0,1%	0,0
AUH2A1	0,9	0,1%	1AUb	3,8	0,5%	2,9	1AUr	1,1	0,1%	1,1
AUH2Ac	1,0	0,1%	1AUS	0,0	0,0%	-1,0	2AU	20,8	2,5%	-1,1
AUH2B	9,5	1,1%	2AU	21,8	2,6%	-39,9	2AUE	14,3	1,7%	0,0
AUH2Ba1	3,7	0,4%					2AUs	7,5	0,9%	0,0
AUH2C	6,0	0,7%								
AUH3	42,5	5,1%								
AUL	4,9	0,6%	1AUS	1,0	0,1%	3,6				
			2AUs	7,5	0,9%					
Total zones AU	**154,8**	**18,5%**	**Total zones AU**	**66,5**	**7,9%**	**-88,3**	**Total zones AU**	**66,5**	**7,9%**	**0,0**
A	40,7	4,9%	A	139,8	16,7%	99,1	A	139,8	16,7%	0,0
Aa	97,8	11,7%	Aa	33,5	4,0%	-64,4	Aa	33,5	4,0%	0,0
Ah	0,1	0,0%	Ah	0,0	0,0%	-0 ,1				
Total zones A	**138,7**	**16,5%**	**Total zones A**	**173,3**	**20,7%**	**34,6**	**Total zones A**	**173,3**	**20,7%**	**0,0**
N2	135,4	16,1%	N	127,4	15,2%	-8,1	N	127,4	15,2%	0,0
N1	111,5	13,3%	NL	5,6	0,7%	4,6	NL	5,6	0,7%	0,0
			Npr	110,5	13,2%		Npr	110,5	13,2%	0,0
Total zones N	**246,9**	**29,4%**	**Total zones N**	**243,5**	**29,0%**	**-3,4**	**Total zones N**	**243,5**	**29,0%**	**0,0**
TOTAL	**838,7**	**100,0%**	**TOTAL**	**838,7**	**100,0%**		**TOTAL**	**838,7**	**100,0%**	**0,0**

La révision du PLU présente ainsi un bilan positif en assurant :

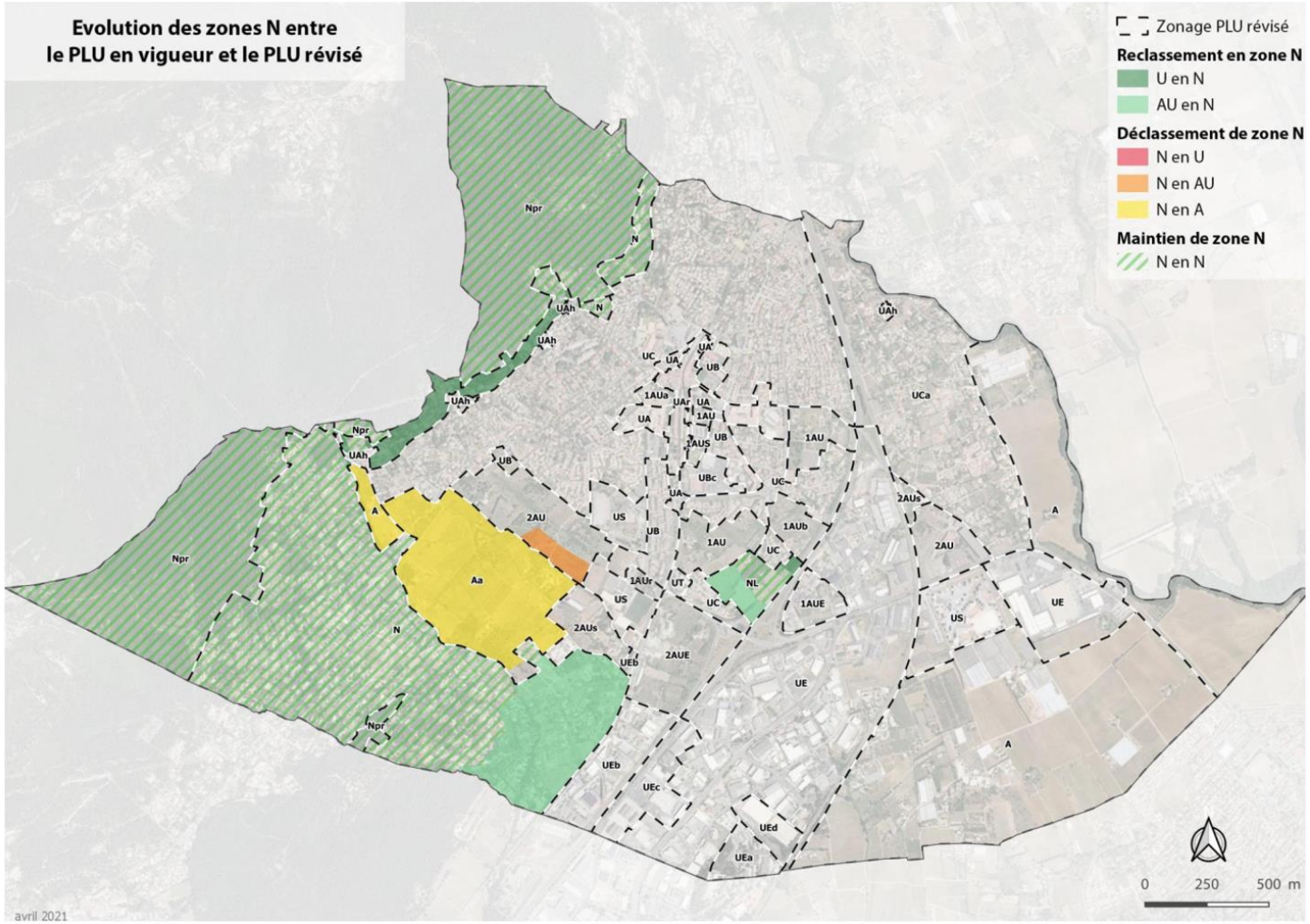
- Une réduction sensible des zones constructibles U et AU : les zones constructibles U et AU passent de 453,8 ha dans le PLU de 2013 à 422,5 ha dans le PLU révisé, soit une réduction de plus de 31 ha (soit environ -7%). Cela correspond principalement à la réduction des zones constructibles du piémont du Coudon, de Jérusalem et de Pierrascas compensant nettement le confortement de la zone 2AU du Grand Vallat ;





- L’extension de la zone A, qui couvre désormais 173,5 ha au lieu de 138,9 ha dans le PLU précédent, soit une augmentation de 34,6 ha correspondant à l’intégration du socle agricole (soit +22%) ;

- Une stabilité de la surface des zones naturelles (-3,4 ha).



X. Les capacités d'accueil du PLU révisé

Le Plan Local d'Urbanisme doit permettre de planifier le développement et l'aménagement de la commune de La Farlède à l'horizon 2035.

Afin d'anticiper les besoins en termes de logements, d'équipements et de foncier, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a défini des objectifs de croissance visant à ne pas dépasser le seuil de 11 500 habitants et nécessitant une production de l'ordre de1 300 logements. Ces besoins estimés tiennent compte à la fois de l'augmentation de la population mais également de la décohabitation des ménages.

En réponse à ces besoins, le présent PLU détermine les conditions permettant d'assurer les besoins en logements induits pour répondre au scénario de croissance démographique.

Le nombre maximal théorique de logements est calculé sur la base de chaque zone du PLU à vocation d'accueil de l'habitat, soit les zones UA, UB, UC et 1AU.
L'estimation des capacités foncières et résidentielles théoriques du PLU est réalisée au regard de plusieurs critères :

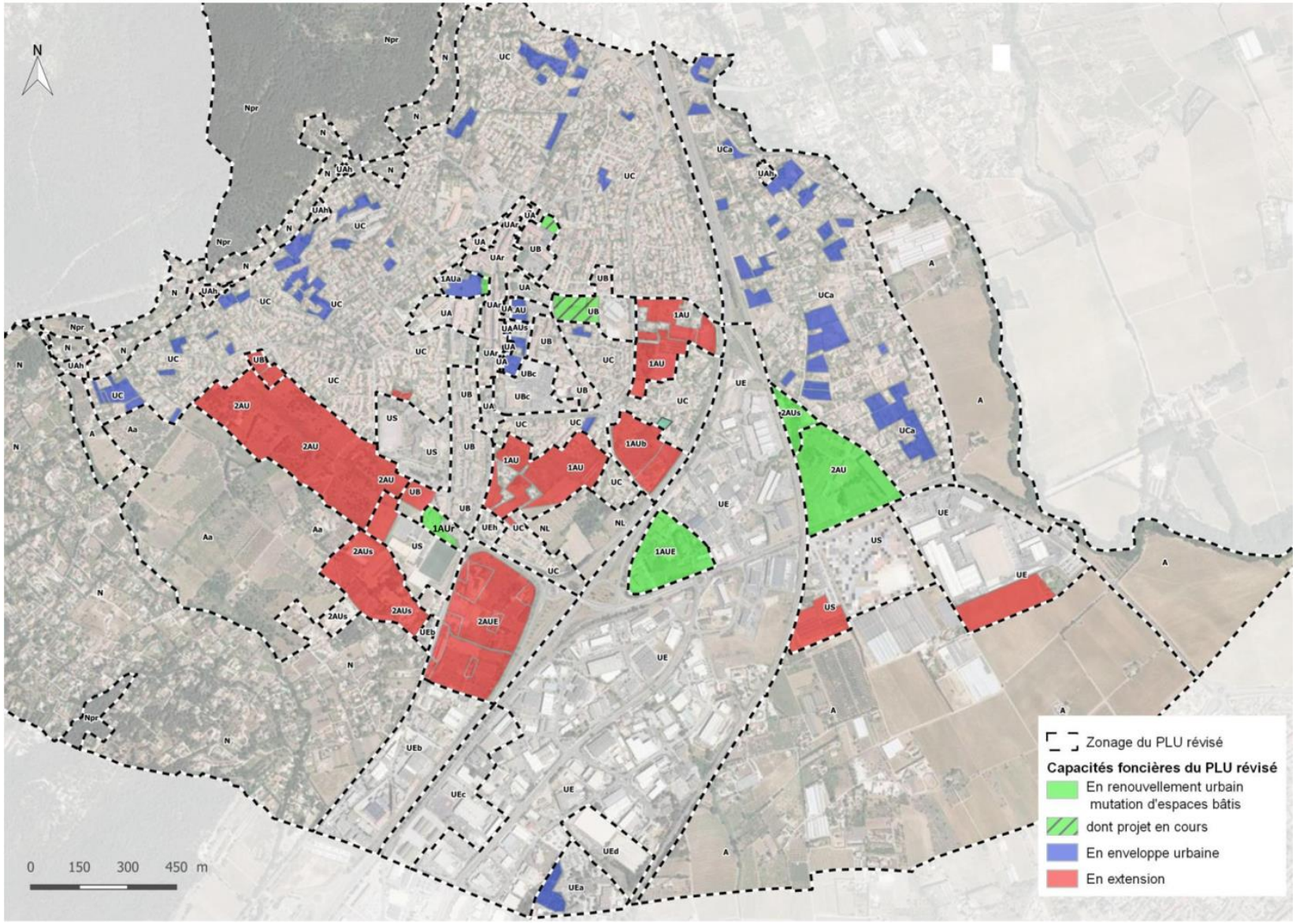
- Le foncier destiné à des opérations d'aménagement dont le programme permet de connaître précisément le nombre de logements envisagés, tel est le cas pour les emplacements réservés de mixité sociale et secteurs de projets engagés et pour la zone 1AU qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- Le foncier divisible et le foncier libre de toute construction, auxquels sont appliquées les règles de constructibilités maximales offertes par le PLU.

Pour la zone UC et le secteur UCa, un coefficient de rétention foncière a été retenu : il est généré par la dureté foncière liée à la difficulté à mobiliser des terrains par rapport au découpage parcellaire, au potentiel de division de terrains ou encore à la complexité des partages de droit de propriété (indivisions...).

Ainsi, à court ou moyen terme, ce sont près de 990 logements qui peuvent être réalisés dans le cadre des zones U et 1AU.
La zone 2AU de l'écoquartier du Grand Vallat devrait permettre d'accueillir au maximum 450 logements supplémentaires. L'ouverture à l'urbanisation pourra être phasée pour respecter les objectifs de croissance démographique du SCoT.

Zone / Secteur	Capacité d'accueil du PLU révisé		
	Surface exploitable * (ha)	Nb de logements théoriques	Densité moyenne (Nb lgts/ha)
UA	0,1	10	200
UB	1,4	110	79
UBa	0,2	10	43
UC	4,9	146	30
UCa	4,5	67	15
Total zones U	**11,0**	**343**	**31**
1AU - OAP La Guibaude	3,2	220	69
1AUb- OAP Jérsalem	5,6	180	32
1AUa - OAP Centralité	0,4	35	88
1AUr – OAP Les Peyrons	1,1	90 unités	81
1AU - OAP Les Serves	2,1	150	71
1AU - OAP Mairie	0,36	60	167
Total 1AU - OAP	**12,76**	**735**	**508**
Total U + 1AU	**23,8**	**1078**	**46**
Total 2AU Grand Vallat **	**11,2**	**450**	**40**
Total U + AU	**33,9**	**1438**	**42**

* Des coefficients ont été appliqués pour tenir compte de la dureté foncière en zone UC et secteur UCa : 30% (jardin à diviser, topographie…)
** La zone 2AU du site de l'USAM est un secteur de mutation potentiel habitat et/ou activités économiques. L'estimation du nombre de logements ne pourra être réalisée qu'en fonction du choix retenu.



Capacités foncières du PLU révisé Modification n°1

Chapitre 5 : Articulation du PLU avec les plans et programmes de référence

I. Compatibilité avec le SCoT Provence Méditerranée

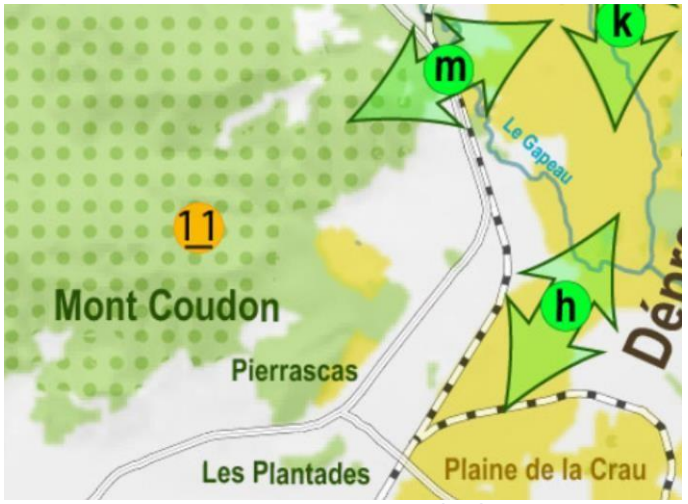
Le SCoT Provence Méditerranée approuvé le 6 septembre 2019 s'articule autour de 4 objectifs.

1. Objectif 1 : Encadrer et structurer le développement pour ménager le territoire

1.1. Protéger, gérer, restaurer et mettre en valeur les espaces naturels, forestiers et agricoles et leurs fonctions paysagère et écologique

Le PLU identifie les espaces naturels et agricoles et les cours d'eau, constitutifs de la trame verte communale, en compatibilité avec les objectifs du SCOT, au travers de ses zones A et N.
L'orientation 3 du PADD – La Farlède, un écrin paysager, des lisières valorisées – précise les objectifs de protection et de renforcement de la trame verte et bleue traduits dans le zonage.
La trame verte identifiée par le SCoT est liée au mont Coudon et au secteur naturel habité de Pierrascas. La zone naturelle du PLU protège ces espaces. Un secteur Npr dont la protection est renforcée et complétée par des espaces boisés classés identifie plus particulièrement les reliefs boisés du Coudon (Site classé). Le PLU a également étendu la protection du piémont gagné par l'urbanisation en reclassant une ancienne zone UCa en zone N. Un peu moins de 244 ha sont ainsi protégés par le PLU.

La plaine agricole orientale et les espaces viticoles situés entre la route de Hyères et le Gapeau sont identifiés par la trame jaune du SCoT. La zone A du PLU protège ces espaces. Un nouveau secteur de reconquête agricole Aa a été créé pour protéger le socle paysager entre Pierrascas et le village. Au total, ce sont 173,5 ha qui sont protégés.
De façon complémentaire, de nombreux espaces verts et paysagers remarquables (jardins, restanques, espaces de respiration…) au sein et aux franges des zones urbaines sont protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme pour leur rôle paysager mais aussi patrimonial/ écologique, axes de diffusion de la nature en « ville ». La protection des ripisylves et boisements associés complètent la protection de la trame bleue.



Extrait du DOG du SCoT révisé

1.2. Organiser et maîtriser l'accueil du développement

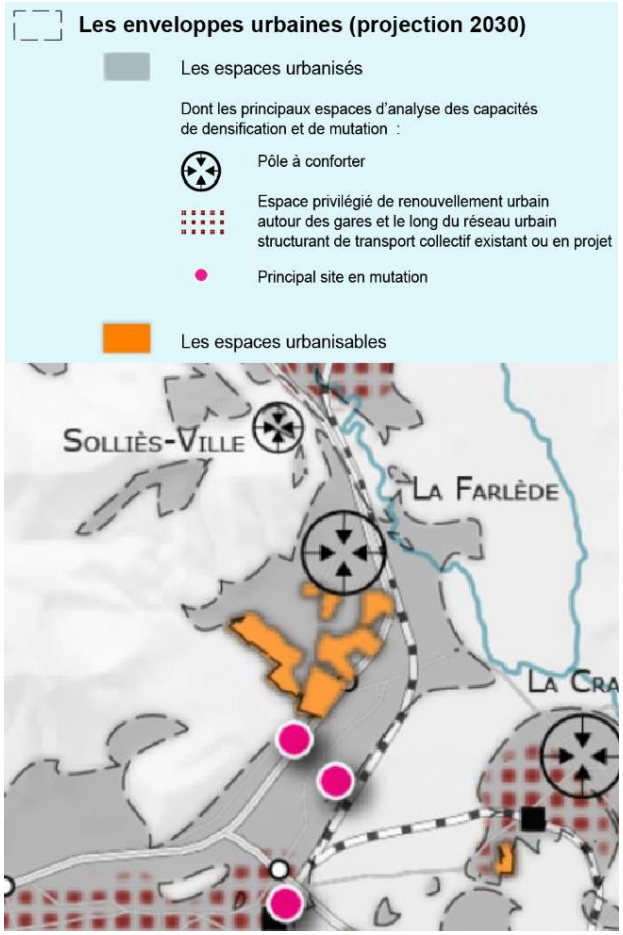
Le schéma de développement urbain identifie La Farlède comme « Pôle à conforter » et vise à optimiser le développement dans les enveloppes déjà constituées.
Le SCoT vise une croissance démographique de l'ordre de 0,4% par an à jusqu'à 2030 pour l'ensemble du territoire.

> Dans ce cadre, le SCoT projette à l'horizon 2030 l'accueil d'une croissance démographique de l'ordre de 0,4% par an, soit l'accueil d'environ 30 000 nouveaux habitants supplémentaires. Par ailleurs, la croissance économique du territoire et les ambitions économiques portées par les acteurs locaux projettent la création de l'ordre de 12 000 emplois supplémentaires.

Extrait du PADD du SCoT révisé

La commune qui connaît une forte croissance démographique (+1,2% par an entre 2010 et 2015) a souhaité modérer sa croissance démographique afin de poursuivre l'accueil résidentiel nécessaire notamment pour satisfaire les besoins en logements (rattrapage parc social) tout en préservant et renforçant les équilibres sociaux, économiques et écologiques du territoire.
L'objectif communal est donc de ne pas dépasser les 11 500 habitants à l'horizon 2035 (taux de croissance de 1,2%), soit environ 124 habitants supplémentaires par an.
Au regard des besoins estimés et en prenant compte les projets et la dureté foncière, les possibilités de construire ont été revues et réorganisées, de façon à répondre à l'objectif de production de logements estimé à environ 1 300.

La cartographie du DOO reconnaît l'enveloppe urbaine qui s'est développée du piémont du Coudon à la vallée du Gapeau puis le long des axes (A 57, RD 97, voie ferrée) en continuité de La Garde et La Crau.



Extrait du DOG du SCoT révisé - Schéma illustratif de l'accueil du développement futur

Les zones de développement identifiées par le SCoT confortent cette enveloppe urbaine.

La Farlède	• Centre • Ilot village • Guibaude • Jerusalem – l'Auberte • Pierre Blanche • Les Pioux	• Habitat • Habitat / Equipements • Habitat • Habitat • Habitat • Activités

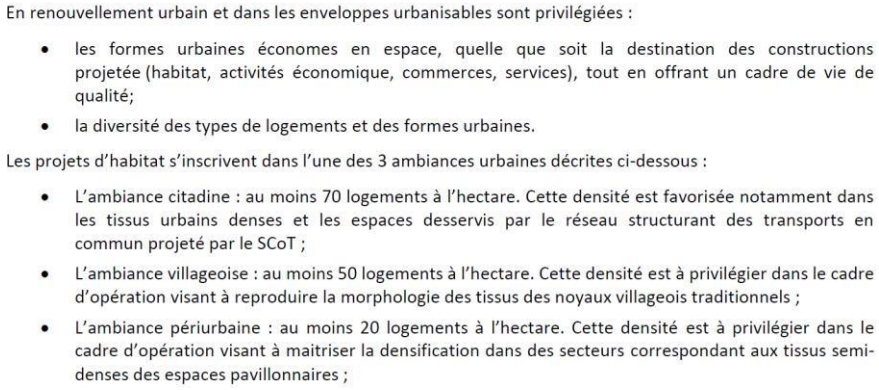
- Pour l'habitat et les équipements :
  - La Centralité : le secteur 1AUa est destiné à compléter les premières phases de l'opération de centralité. Les espaces disponibles à l'Est de l'avenue de la République sont réservés pour conforter les équipements par des espaces de stationnement et parcs publics ;
  - La Guibaude : cette zone 1AU conforte le centre ville sur environ 5 ha ;
  - Jérusalem / L'Auberte / Les Serves : ces zones 1AU et 1AUb ont été réduites par rapport au précédent PLU à 10 ha au total. Le PLU révisé fait le choix de préserver les abords de la Bastide Jérusalem et ponctuer la couléeverte de façon à aménager un espace de respiration / parcpour les habitants (secteur NL) ;
  - Les Peyrons : secteur 1AUr créé pour structurer l'entrée de ville sud-ouest avec un renouvellement urbain permettant l'hébergement des séniors.
  - Le Grand Vallat : il s'agit d'un secteur d'aménagement stratégique pour la commune. Le complexe sportif a été aménagé sur environ 5 ha. Il est destiné à être conforté dans le prolongement du futur éco-quartier : ces extensions couvrent environ 23 ha (zones 2AU, 2AUS, UB et US) ;

Le nouveau PLU, comme l'ancien, fait le choix de protéger le socle paysager en limitant les extensions entre le village et Pierrascas.
Le quartier des Mauniers/ La Garréjade est un secteur aujourd'hui urbanisé dont le PLU accompagne le comblement des dents creuses.
Le SCoT identifie également site de l'USAM comme « site en mutation » : le PLU le reclasse en zones 2AU/2AUS.

- Pour les activités économiques :
  - L'enjeu de mutation de La Chaberte (zone commerciale souffrant d'une insuffisance des réseaux, notamment d'une absence de réseau d'assainissement collectif), a conduit à identifier la zone par un secteur UCb accompagnant l'évolution des activités existantes dans l'attente d'une réflexion d'ensemble ;
  - La seule zone de développement identifiée est celle des Pioux (zone 2AUE), à dominante économique.

Extrait du DOG du SCoT révisé - Schéma illustratif des localisations préférentielles des activités économiques et des services

- **La limitation de la consommation d'espace** repose sur les densités permettant d'optimiser les espaces urbains existants comme les extensions tout en veillant au respect des caractérisques urbaines des territoires.



En renouvellement urbain et dans les enveloppes urbanisables sont privilégiées :

- les formes urbaines économes en espace, quelle que soit la destination des constructions projetée (habitat, activités économique, commerces, services), tout en offrant un cadre de vie de qualité;
- la diversité des types de logements et des formes urbaines.

Les projets d'habitat s'inscrivent dans l'une des 3 ambiances urbaines décrites ci-dessous :

- L'ambiance citadine : au moins 70 logements à l'hectare. Cette densité est favorisée notamment dans les tissus urbains denses et les espaces desservis par le réseau structurant des transports en commun projeté par le SCoT ;
- L'ambiance villageoise : au moins 50 logements à l'hectare. Cette densité est à privilégier dans le cadre d'opération visant à reproduire la morphologie des tissus des noyaux villageois traditionnels ;
- L'ambiance périurbaine : au moins 20 logements à l'hectare. Cette densité est à privilégier dans le cadre d'opération visant à maitriser la densification dans des secteurs correspondant aux tissus semi-denses des espaces pavillonnaires ;

Extrait du DOG du SCoT révisé - Densités

La démarche de conception d'un PLU « opérationnel » a permis également de mieux **promouvoir et organiser les densités pour l'accueilrésidentiel** afin de modérer la consommation d'espace :

- Pour les zones urbaines, les règles mises en place s'inspirent des densités observées, dégressives de la 1ère couronne (environ 80 logements/ ha) aux quartiers pavillonnaires (de l'ordre de30 logements/ ha à 15 logements/ ha dans le quartier des Mauniers/ La Garréjade) ;
- Pour les zones à urbaniser, les OAP ont permis de travailler les formes urbaines en fonction des quartiers en recherchant une densification ; les densités attendues oscillent ente 30 logements/ ha et 70 logements/ ha.

Au total, compte tenu de ces objectifs, la densité moyenne des nouvelles constructions et opérations est proche de 40 logements/ ha.

Le PLU axe ainsi une partie de l'accueil résidentiel dans le cadre du confortement de l'urbanisation existante (renouvellement et en densification du village, poursuite de l'opération de centralité, confortement du hameau des Mauniers...). Alors que l'élaboration du PLU en 2013 avait diminué de façon sensible les zones constructibles, le nouveau PLU réduit encore la surface des zones U et AU de 32 ha. La réduction surface des zones urbaines et à urbaniser dépasse ainsi l'objectif de modération de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain déjà ambitieux du PADD : la réduction souhaitée des zones U et AU d'au moins 20 ha. La consommation maximale est fixée à 40 ha dont plus de la moitié dans l'enveloppe urbaine.
En outre, les règles retenues dans le PLU (règlement, OAP) permettent d'envisager une densité moyenne totale de l'ordre de 40 logements à l'hectare.

2. Objectif 2 : Fixer les axes du développement

2.1. Affirmer ma dimension métropolitaine du SCoT Provence Méditerranée

La commune de La Farlède accueille une partie de la ZI Toulon Est (mixte) confortée par un secteur à vocation logistique (zone du Bec de Canard) et un secteur orienté tertiaire (les Pioux).
Le PLU conforte ce pôle économique en reconduisant la zone UE et ses secteurs (reflétant la diversité des fonctions économiques du pôle Est promue par le SCoT). Le renouveau architectural et urbaine des ces zones est également un objectif qui a conduit à des exigences qualitatives renforcées (protection / renforcement d'une trame paysagère de bord de voies, qualité des bâtiments et des clôtures ...). La zone 1AUE du Bec de Canard (réorganisation urbaine) et la zone 2AUE des Pioux seront l'occasion de concevoir des aménagements impulsant une démarche de renouvellement des zones existantes.
La zone de La Charberte fait également l'objet d'un secteur particulier destiné à « gérer » les activités existantes dans l'attente d'une mise à niveau des équipements (assainissement notamment).

La polarité commerciale du centre-ville qui s'organise le long de l'avenue de la République a été renforcée par un pôle de commerces et services à l'entrée Sud (périmètre de diversité commerciale, secteur UBc et OAP...) et sera complété dans le cadre de la dernière phase de l'opération de centralité (zone 1AU).

Les espaces agricoles effectifs ou potentiels de la plaine orientale et de la vallée du Gapeau sont classés en zone agricole A. Un nouveau secteur Aa a été créé pour caractériser l'objectif de reconquête agricole du socle paysager ((Pierre Blanche).
Recouvrant des terroirs variés de terroirs, cette orientation a pour ambition de favoriser la diversification des cultures autour des cultures emblématiques reconnues par des AOP (la vigne, l'olive, la figue...).
La diversification des sièges d'exploitations est également appuyée par le PLU pour une agriculture de proximité (marché et marché bio, épicerie...).
Le PLU révisé protège 173 ha en zone agricole, soit près de 35 ha supplémentaires par rapport au PLU précédent.

Le volet agritouristique inscrit dans l'orientation 2 –La Farlède, une diversité économique à restructurer– est soutenu par diverses mesures destinées à conforter l'attractivité –et en conséquence l'activité touristique– du territoire :

- L'aménagement d'une coulée verte structurante reliant les écrins naturel et agricole du Coudon au Gapeau, épine dorsale d'un circuit autour de l'olive, de la vigne et de la figue (mise en réseau des espaces naturels et agricoles, des moulins, des patrimoines, des chemins de découverte...) ;
- L'agrotourisme déjà présent (visite de moulins, domaine de La Castille...) est conforté ;
- Le noyau villageois, les hameaux et le patrimoine (bâti rural, petit patrimoine protégé au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme) sont positionnés en jalon le long des chemins de promenade ;
- Des emplacements sont également réservés afin de développer le réseau de cheminements doux ;
- ...

2.2. Poursuivre la mise à niveau du territoire en matière de grands équipements

La Farlède est traversée par l'A57 et des routes départementales de plus en plus souvent saturées (entrée de l'agglomération toulonnaise, zones économiques d'intérêt métropolitain...).
L'accessibilité et les mobilités sont un axe transversal du projet communal. Les emplacements réservés pour améliorer et hiérarchiser le réseau de déplacement sont complétés par les OAP et prévoient des aménagements dédiés à la circulation et aux déplacements (création d'aires de retournement, d'accès, de desserte internes aux secteurs, de voies piétonnes etc.) pour améliorer les déplacements internes.
Sont également prévues des mesures spécifiques pour limiter les usages automobiles individuels, en particulier :

- La réouverture de la gare pour une halte ferroviaire s'inscrivant dans un objectif de multimodalité ;
- Le positionnement de parcs de stationnement relais facilement accessibles de l'échangeur autoroutier (dans la zone du Bec de Canard à l'Est et dans la zone des Pioux à l'Ouest).

2.3. Localiser les activités et les services au service de la mixité fonctionnelle et du dynamisme des centres-villes

Les choix retenus dans le PADD, et particulièrement l'orientation 1, expriment la volonté de conforter le village en renforçant son rôle de centralité regroupant commerces, services et équipements. Le PLU mobilise ainsi les outils permettant de renforcer ce rôle, notamment en maîtrisant les contours de l'enveloppe urbaine, en favorisant la diversité de logements, en complétant le niveau d'équipement, en soutenant la polarité commerciale de proximité... Divers outils ont été mis en place (OAP, emplacements réservés et périmètres de mixité sociale, périmètre commercial…).

2.4. Répondre aux besoins de logements

Le PLU a dans ses enjeux souligné la nécessité de développer l'offre en logements afin de faciliter les parcours résidentiels. Les opérations récentes ou en cours démontrent une volonté communale forte pour améliorer l'offre en logements pour tous.
Les choix visant à privilégier le renouvellement urbain et le confortement du village favorise la production de ce type de logements, dans des espaces regroupant commerces, services emplois et transport en communs à proximité.
La nécessité de produire du logement social a également été souligné. Pour y parvenir, une série d'outils a été mobilisée : les périmètres et les emplacements réservés de mixité sociale offrent une capacité totale de plus de 500 logements sociaux à court ou moyen terme (zones U et 1AU), auxquels s'ajouteront le potentiel de création par réhabilitation du parc

existant ainsi qu'environ 200 logements sociaux réalisable dans le cadre du futur éco-quatier du Grand Vallat (zone 2AU).

2.5. Poursuivre le développement des alternatives à l'usage individuel de la voiture

La desserte par les transports en commun est prise en compte par le choix de conforter l'accueil résidentiel dans le village et les secteurs d'accueil (zones à urbaniser) positionnés en ceinture.
L'objectif de réouverture de la gare accompagnée d'un parc relai et connecté au maillage mode doux (OAP7) vise à développer la multimodalité sur le territoire communal, autant pour les habitants que pour les actifs entrants.
De même, les parkings prévus par le PADD dans les zones des Pioux et du Bec de Canard permettront de compléter l'offre de co-voiturage développée le long de l'A 57.
L'amélioration de l'offre de stationnement sera également étoffée non seulement en l'intégrant de façon suffisante aux nouveaux quartiers d'habitat (OAP sectorielles) mais aussi par de nouveaux espaces au cœur du village (zone 1AUS) et sein des quartiers existantes (emplacements réservés).
De nombreux emplacements réservés sont prévus afin d'améliorer la trame viaire locale, par un élargissement des voies, l'amélioration de carrefour, la création de voies de desserte ou de liaison afin d'assurer un bouclage.

Le PADD promeut également une ville apaisée. L'OAP7 dédiée aux mobilités douces s'inscrivant dans une trame verte est l'une des déclinaisons de cette ambition, notamment en termes de traitement qualitatif des espaces publics et des cheminements doux structuré par une coulée verte du Coudon au Gapeau. Le maillage de cheminements doux pour le quotidien (reliant le village, les hameaux, les quartiers résidentiels et pôles d'équipement) sera ainsi connecté à un schéma plus large de découverte du territoire.

3. Objectif 3 : Poursuivre l'amélioration du cadre de vie et devenir un territoire reconnu du « bien-être » ; relever le défi de la transition énergétique

3.1. Garantir la qualité du cadre de vie et devenir un territoire reconnu du « bien-être »

L'orientation 3 –La Farlède, un écrin paysager, des lisières valorisées– définit un objectif d'amélioration de l'intégration paysagère des entrées de ville et des zones d'activités (objectif 3). Le PLU met en place des mesures de protection au titre de l'article L.151-19 : séquences paysagères le long de l'A 57 et de la RD 554, alignements d'arbres de l'entrée Nord du Village, alignements d'arbres et cône de vue sur la plaine et le Coudon le long de la route de La Crau, frange urbaine à paysager ...
Les zones économiques constituent les entrées majeures de la commune. Une OAP a ainsi été conçue pour requalifier la pointe Sud de la zone du Bec de Canard. La zone 2AUE des Pioux fera également l'objet d'une attention particulière lors de son aménagement.
Pour conforter la qualité paysagère, la trame urbaine et architecturale du centre ancien, des bâtiments remarquables comme des éléments de patrimoine vernaculaire à protéger ont été identifiés et tous les travaux réalisés sur l'un de ces bâtiments devront les mettre en valeur. Le patrimoine naturel et paysager (espaces verts protégés, restanques, boisements, alignements d'arbres …) est également identifié. L'OAP mobilités douces prévoit la mise en valeur de la Bastide Jérusalem (zone NL) en continuité d'un espace de respiration, parc urbain.
La préservation de la qualité du cadre de vie se traduit également dans le PLU par l'affirmation des limites urbaines. Les OAP sectorielles sont structurées par une coulée verte connectant la ville au cadre paysager du Coudon et de la vallée du Gapeau.

Le règlement du PLU expose dans ses dispositions générales la prise en compte des nuisances, notamment la prise en compte des normes d'isolement acoustique concernant l'urbanisation dans les secteurs exposés aux bruits de transports terrestres. Les différents tronçons d'infrastructure concernés par un classement au titre des voies bruyantes sont reportés en annexe au PLU.

3.2. Répondre au défi de la transition énergétique et de la réduction des émissions de gaz à effet de serre

Le PLU comporte un volet réglementaire relatif à la performance environnementale qui promet la valorisation énergétique des constructions et des éco-opérations durables.
La commune a lancée une démarche de concertation pour la création d'un éco-quartier (zone 2AU du Grand Vallat).
Le PLU comporte un volet réglementaire relatif à la performance environnementale qui promeut la transition énergétique, notamment par la valorisation énergétique des constructions (exigences supérieures à la réglementation en vigueur par exemple) et l'insertion de dispositifs de production d'énergies renouvelables, dans le respect des patrimoines, architectural et paysager.

4. Objectif 4 : Planifier un développement qui compose avec les risques, réduise la vulnérabilité au changement climatique et assure une gestion durable des ressources

4.1. Concevoir un mode de développement qui compose avec les risques naturels et technologiques

Le règlement du PLU expose dans ses dispositions générales la prise en compte des risques naturels, notamment le risque inondation (projet de PPRi), le risque de mouvements de terrain (PPRmt), retrait-gonflement des argiles, le risque incendie…
De plus, le règlement traite des eaux pluviales et de ruissellement, prévoit des mesures pour les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (obligation de comporter un dispositif de recueil des matières précitées), intègre des coefficients d'espaces verts (non imperméabilisés), etc. Les emplacements réservés pour des ouvrages de rétention destinés à améliorer la gestion des quartiers existants sont maintenus.
Les activités économiques présentant un risque technologique ne sont possibles que dans les zones d'activités.
Le PLU prend en compte les risques liés au transport des matières dangereuses. Les zones constructibles sont à l'écart de la canalisation de transport de gaz.

4.2. Gérer durablement les ressources du territoire et minimiser les impacts de l'activité humaine

La ressource en eau et l'alimentation en eau potable ainsi que la gestion des eaux usées sont analysées dans l'état initial de l'environnement et exposées dans les annexes sanitaires. Le PLU intègre également les servitudes liées aux canalisations publiques du réseau de distribution d'eau potable.
Le règlement d'urbanisme des règles de sécurisation de l'alimentation en eau potable : Obligation de raccordement au réseau d'eau potable de tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable.
Le règlement relatif aux conditions de desserte des terrains par les réseaux impose le raccordement au réseau d'assainissement collectif de tout terrain, lorsqu'il existe à proximité, ou, à défaut, des dispositifs respectant les normes en vigueur. Le rejet d'effluents dans le réseau d'eau pluvial est interdit. La zone d'activités de La Chaberte n'étant pas desservie, le règlement encadre l'évolution des activités existantes.
La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier en dehors des secteurs urbanisés et équipés. En l'absence de réseau, des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel. Les coefficients d'espaces verts contribuent à limiter l'imperméabilisation du solet ainsi à limiter les pollutions par ruissellement et favoriser l'infiltration deseaux de pluies. La doctrine MISEN du Var a servi de guide à ce nouveau règlement.
La gestion des déchets est détaillée dans les annexes sanitaires du PLU.

II. Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau (CCVG) fixe ainsi pour la commune de La Farlède une production annuelle de 58 logements, dont 24 logements sociaux.

L'objectif démographique retenu dans le PADD repose sur une production de l'ordre de 1 300 logements à l'horizon 2035.

La commune a, au cours des dernières années, fortement renforcé son parc de logements sociaux (371) qui représentent environ 11% du parc de résidentices principales.

Afin de poursuivre les efforts engagés, le PADD affiche une volonté de poursuivre la politique active de l'habitat amorcée et répondant objectifs triennaux assignés à la commune.

Pour cela, deux outils réglementaires sont mobilisés pour satisfaire aux objectifs du PADD et contribuer au rattrapage imposé par la loi en termes de développement du parc de logements sociaux :

- 3 périmètres de mixité sociale (PMS), en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme dans les zones urbaines et à urbaniser destinées à l'accueil résidentiel : ils représentent un potentiel d'environ 648 logements sociaux ;
- 2 emplacements réservés pour la mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme ont été maintenus et permettront la création d'environ 110 logements sociaux.

Les outils mobilisés dans le PLU présentent ainsi un volume potentiel d'a minima 758 logements sociaux, soit 53% de la production neuve.

En outre, s'ajoute un potentiel par réhabilitation du parc existant (conventionnement, opération d'acquisition-amélioration). Un objectif de l'ordre de 5% de la production totale de logements permettrait de réaliser 70 logements sociaux supplémentaires. Les projets communaux de réhabiltiation des logements dans le centre ancien s'sincrivent dans cette démarche.

Les choix réglementaires et les OAP permettent une offre diversifiée en logements (typologie, localisation) respectant les densités promues par le PLH et le SCoT.

Zone / Secteur	Capacité d'accueil du PLU révisé	
	Nb de logements théoriques	Nb LLS estimé
UA	10	0
UB	110	110
UBa	10	4
UC	146	44
UCa	67	14
Total zones U	**343**	**172**
1AU - OAP La Guibaude	220	110
1AUb- OAP Jérusalem	180	90
1AUa - OAP Centralité	35	18
1AU - OAP Les Serves	150	113
1AU - OAP Mairie	60	30
Total 1AU - OAP	**645**	**361**
Total U + 1AU	**988**	**533**
Total 2AU Grand Vallat	**450**	**225**
Total U + AU	**1438**	**758**

III. Compatibilité avec les orientations Fondamentales du SDAGE du bassin Rhône Méditerranée et le SAGE du Gapeau

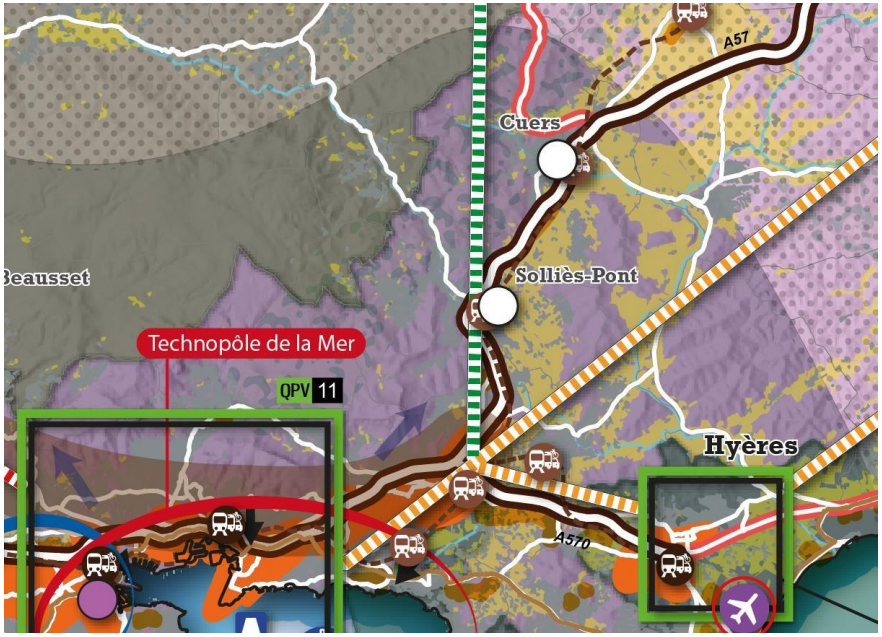
Orientations fondamentales du SDAGE	Traduction dans le PLU
S'adapter aux effets du changement climatique.	Le PLU prend la mesure des évolutions liées aux changements climatiques en particulier pour les risques. Aucun secteur de projet n'est localisé dans une zone à risque.
Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques **Renforcer la gestion locale de l'eau et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau** **Agir sur la morphologie et le décloisonnement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques**	Les objectifs assignés aux masses d'eaux et leur état actuel sont repris dans le rapport de présentation (Etat Initial de l'Environnement). Le projet de PLU classe en zone N les milieux aquatiques les plus sensibles et renforce cette protection avec des espaces verts protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme le long des ripisylves.
Intégrer la gestion des espèces faunistiques et floristiques dans les politiques de gestion de l'eau	La biodiversité communale est reconnue par la présence d'une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ainsi qu'un site Natura 2000. Ces zones et périmètres de protection, localisés sur le Coudon, participent activement à la mise en valeur de la richesse écologique des cours d'eau et des milieux aquatiques, qui constituent des espaces favorables pourle déplacement des espèces. Ils constituent aussi des éléments clés à l'établissement et au bon fonctionnementde la trame verte et bleue et sont préservés dans le cadre du PLU en tant que réservoirs de biodiversité.
Evaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine	Le PLU préserve les cours d'eau en maintenant une largeur de ripisylve en espaces verts protégés.

Orientations fondamentales du SDAGE	Traduction dans le PLU
Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et anticipant l'avenir	Le rapport de présentation fait des prévisions sur l'évolution démographique : le scénario de croissance retenu vise une croissance maîtrisée, qui augmentera toutefois la consommation d'eau potable. Le rapport de présentation fait un état des lieux de la ressource disponible (Etat Initial de l'Environnement) et présente les potentielles incidences et mesures retenues afin de maintenir une adéquation entre ressource en eau et développement démographique.
Gérer les risques d'inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau	Un PPRI concernant le Gapeau a été approuvé en novembre 2014 et vaut aujourd'hui servitude d'utilité publique (SUP). Le document et ses composantes sont donc de fait annexés au présent PLU et reportés à titre indicatif sur le plan de zonage. Lorsqu'un terrain est situé dans l'une des zones à risque, les dispositions les plus restrictives entre le PLU et le PPRi s'appliquent. Afin de prendre en compte le ruissellement, en sus des règles définies dans chacune des zones, les constructions devront respecter un recul minimal de : - 5 mètres des berges du Gapeau dans les zones urbaines et à urbaniser ; - 10 mètres des berges du Gapeau dans les zones agricoles et naturelles ; - 3 mètres de l'axe des autres canaux et fossés identifiés sur les documents graphiques. Le PLU tient compte de ce risque dans le zonage. Ainsi, l'ouverture de certaines zones à l'urbanisation et le maintien des réserves foncières se sont faites en tenant compte des risques présents sur le territoire communal.

Au regard des choix retenus dans le cadre de la révision du PLU, ce dernier apparait compatible avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux.

IV. Compatibilité avec le Schéma Régional d'Aménagement Durable et d'Egalité des Territoires

La révision du PLU de La Farlède s'est effectuée dans un temps parallèle à l'élaboration du SRADDET de la Région Sud.
Est analysée ci-après la manière dont le PLU, au regard de son champ de compétences, répond aux objectifs du SRADDET qui concernent la commune.



Extrait de la carte générale du SRADDET

Objectif du SRADDET	Compatibilité PLU
Ligne directrice 1 : Renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional	
Objectif 5 : Définir et déployer la stratégie régionale d'aménagement économique	Le PLU, poursuivant les objectifs du SCoT Provence Méditerranée, s'inscrit dans une dynamique de reconquête du foncier économique et de renouvellemnet qualitatif des zones économiques de l'Est de l'agglomération toulonnaise (OAP du Bec de Canard, zone de la Chaberte, protections paysagères...). La zone du Pioux permettra également d'engager une réflexion sur la diversification de l'offre foncière et immobilière économique.
Objectif 10 : Améliorer la résilience du territoire face aux risques et au changement climatique, garantir l'accès à tous à la ressource en eau	La commune est soumises à divers risques naturels (inondation, ruissellement, mouvements de terrain...) : le PLU intègre les mesures existantes (PPRi, PPRmt..) et les complète. La compatibilité avec le SDAGE est décrite ci-avant. En matière d'urbanisation nouvelle, la mise en place de la Trame Verte et Bleue permet de limiter l'imperméabilisation. La ressource agricole a fait l'objet d'uneattention particulière avec un objectif réaliste de reconquête d'espaces pour une agriculture locale.
Objectif 11 : Déployer des opérations d'aménagement exemplaires	L'exemplarité en matière de performance environnementale est promue sur chacune des opérations envisagées par le PLU, tant dans la recherche de l'intesification urbaine que du confortement de la ville. Les OAP concrétisent ces objectifs notamment au travers des formes urbaines choisies, de la trame verte, des modes actifs, etc.
Objectif 12 : Diminuer la consommation totale d'énergie primaire de 24% en 2030 et de 50% en 2050 par rapport à 2012	Le règlement du PLU définit des objectifs de performence environnementale renforcés.

Objectif 13 : Faire de la biodiversité et de sa connaissance un levier de développement et d'aménagement innovant	Les orientations en faveur de la trame verte et bleue et leurs déclinaisons réglementaires participent pleinement à cet objectif.
Objectif 14 : Préserver les ressources en eau souterraine, les milieux aquatiques et les zones humides	Les orientations en faveur de la trame verte et bleue et leurs déclinaisons réglementaires participent pleinement à cet objectif. Voir égaalement la compatibilité avec le SDAGE décrite ci-avant.
Objectif 15 : Préserver la biodiversité et les fonctionnalités économiques des milieux terrestre, littoral et marin	Le PLU définit précisément la trame verte et bleue, déclinant localement celle du SRCE et du SCoT, et définit des orientations et dispositions protectrices. La protection du Coudon et des espaces à forte valeur environnementale est complétée par un inventaire des patrimoines paysagers et écologiques et des mesures en faveur du déploiement de la nature en ville afin de préserver / constituer des continuités écologiques à l'échelle du territoire.
Objectif 16 : Accompagner la transition vers de nouveaux modes de production et de consommation agricoles et alimentaires	Le volet agricole du PLU vise une protection et une reconquête d'espaces afin de dynamiser l'agriculture locale et le développement des filières de circuit court et d'alimentation locale.
Objectif 22 : Contribuer au déploiement de modes de transport propres et au développement des nouvelles mobilités Objectif 23 : Faciliter tous les types de reports de la voiure dividuelle vers d'autres modes plus collectifs et durables	Le PLU fait du développement des modes actifs s'inscrivant dans une recherche de multimodalité (covoiturage, halte ferroviaire...) une action stratéique structurante du projet de territoire.
Ligne directrice 2 : Maîtriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau	
Objectifs 27 à 34 Une stratégie urbaine régionale à affirmer	Bien que n'appartenant pas la métrolopole Toulon Provence Méditerranée, La Farlède est aux portes de l'agglomération toulonnaise avec laquelle elle connaît de véritables interactions, notamment économiques (zones économiques de Toulon Est). Le PLU s'inscrit dans les orientations du SCoT Provence Méditerranée qui l'idnetifie comme « Pôle à conforter » tout en maîtrisant les espaces de développement. Le PLU accompagne également le renouvellement des espaces économiques dont le Parc d'Activité Est, d'iportance métropolitaine.
Objectif 35 : Conforter les centralités en privilégiant le renouvelleent urbain et la cohérence urbanisme-transport	Les choix de développement de la commune reposent sur une urbanisation regroupée et maîtrisée autour du centre-ville, et structurée par un maillage de modes doux connectés au site de la gare en vue de sa réouverture.
Objectif 36 : Réinvestir les centres-villes et centres-bourgs par des stratégies intégrées Obectif 37 : Rechercher la qulaité des espaces publics et favoriser la nature en ville	Outre l'oépration cœur de ville qui se pourenouvellemnet ubrain du centre-ville est favorisé, relié à la coulée verte restituant des espaces de qualité aux habitants. Le maintien d'une animation commerciale est également soutenu.
Objectif 39 : Faciliter l'intermodalité par l'optimisation des pôles d'échanges multimodaux	Bien que non oncernée, la commune a souhaité inscrire l'obectif de réouverture de la gare, point de fixation d'un petit pôle d'échange multimodal pour les habitants et employés des zones économiques.
Objectif 47 : Maîtriser l'étalement urbain et promouvoir des formes urbaines moins consommatrices d'espace	Les extensions urbaines sont contenues dans l'enveloppe fixée par le SCoT et les OAP et le règlement définis de façon à promouvoir et organiser les densités pour l'accueil résidentiel pour modérer la consommation d'espace. *Voir compatibilité avec le SCoT*
Objectif 48 : Préserver le scole naturel, agricole et paysager régional	Le PLU identifie les espaces naturels et agricoles et les cours d'eau, constitutifs de la trame verte communale (en compatibilité avec les objectifs du SCOT) au travers de ses zones A et N. Des espaces de respiration en ville ponctuent la coulée verte du Coudon au Gapeau.

Objectif 49 : Préserver le potentiel de production agricole régional	Outre la proection de la plaine agricole et des espaces viticoles, un nouveau secteur de reconquête agricole a été identifié.
Objectif 50 : Décliner la trame verte et bleue régionale et assurer la prise en compte des continuté coogiques et des habitats dans les documents d'urbanisme et les projets de territoire	L'orientation 3 du PADD – La Farlède, un écrin paysager, des lisières valorisées – précise les objectifs de protection et de renforcement de la trame verte et bleue déclinée de façon ambitieuse dans le zonage, le règement et les OAP.
Ligne 3 : Conjuguer égalité et diversité pour des territoires spolidaires et accueillants	
Objectif 52 : Contribuer collectivement à l'ambition démographique régionale	Le PLU repose sur un objectif démographique soutenu mais raisonnable, s'insrivant dans l'objectif du SCoT.
Objectif 55 : Structurer les campagnes urbaines et veiller à un développement harmonieux des territoires sous pression	La révision du PLU a été l'occasion d'affiner les grandes ambitions du territoire en renforçant la centralité ainsi que la place des paysages et de l'environnement dans le cadre de vie des habitants.
Objectif 57 : Promouvoir la mise en tourisme des territoires	Le secteur touristique est peu développé sur le territoire : les atouts pour un tourisme « vert », complémentaire au tourisme balnéaire, sont valorisés par le PLU (Coudon, agrotoursme...).
Objectif 57 : Soutenir l'économie de proximité	A côté des grandes zones économiques, le PLU soutien l'économie de proximité qui repose notamment sur l'économie présentielles en cenre-ville et l'agriculture locale.
Objectifs 59 à 61 Une stratégie d'accès au logement et la réduction des inégalités Objectifs 62 à 64 Une cohésion sociale renofrcée pour une meilleres qualité de vie en région	L'Orientation 1 – La Farlède, un territoire attractif au développement équilibré et apaisé – du nouveau PADD confirme la volonté de poursuivre l'accueil de nouveaux habitants dans un territoire de proximité et de solidarités (solidarités sociales, inter-générationnelles…). Le PLU prolonge ainsi la politique active de l'habitat conduite par la Commune depuis quelques années par une offre en logements variée (typologie, localisation...), conçue pour accueillir et ancrer les habitants dans la vie communale, et privilégiant une mixité sociale et intergénérationnelle.

V. Compatibilité avec le PGRI

Le PGRI est l'outil de mise en œuvre de la directive inondation. Il vise à :

- Encadrer l'utilisation des outils de la prévention des inondations à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée ;
- Définir des objectifs priorisés pour réduire les conséquences négatives des inondations des 31 Territoires à Risques Important d'inondation du bassin Rhône-Méditerranée.

Le PGRI traite d'une manière générale de la protection des biens et des personnes. Que ce soit à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée ou des TRI, les contours du PGRI se structurent autour des 5 grands objectifs complémentaires :

- Le respect des principes d'un aménagement du territoire qui intègre les risques d'inondation ;
- La gestion de l'aléa en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques ;
- L'amélioration de la résilience des territoires exposés ;
- L'organisation des acteurs et des compétences pour mieux prévenir les risques d'inondation ;
- Le développement et le partage de la connaissance.

À l'échelle du Territoire à Risque Important d'Inondation « Toulon-Hyères » des objectifs spécifiques sont assignés en fonction des 5 Grands Objectifs établis par le PGRI.

GO 1 : Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation

- Améliorer la prise en compte du risque d'inondation dans les SCOT et dans les PLU.
- Intégration du REX Var 2014 dans la programmation et la révision des PPRI sur le périmètre de la SLGRI et harmoniser les pratiques.
- Travailler à une doctrine commune pour la prise en compte du ruissellement dans la planification et la pratique d'urbanisme

- Élaborer ou réviser les schémas directeurs d'assainissement pluvial
- Travailler à l'élaboration de PPRi.

GO 2 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

- Veiller à la mise en oeuvre des dispositions du SAGE Gapeau ; pour les cours d'eau hors SAGE, travailler plus avant à la préservation des espaces stratégiques des cours d'eau (zones d'expansion de crues et espaces de mobilité)
- Réaliser le suivi des actions spécifiques prévues pour le barrage de Dardennes (confortement de la structure, respect des consignes en cas de crue)

GO 3 : Améliorer la résilience des territoires exposés

- Sur les cours d'eau non réglementés (hors Gapeau), développer et accompagner les démarches d'amélioration de surveillance et d'alerte ;
- Doter l'ensemble des communes de la stratégie du périmètre de DICRIM, PCS voire de PCS intercommunaux.
- Développer les diagnostics de vulnérabilité sur les ouvrages et les réseaux sensibles et stratégiques en matière de gestion de crise

GO 4 : Organiser les acteurs et les compétences

- Structurer la gouvernance pour le TRI Toulon – Hyères.
- Favoriser l'émergence d'un PAPI Gapeau en lien avec les contrats de baie et le SAGE Gapeau.

GO 5 : Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation

- Améliorer et harmoniser la connaissance de l'aléa et du risque de submersion marine
- Travailler à une connaissance globale et homogène du risque d'inondation à l'échelle du SCoT pour une meilleure prise en compte de ce risque dans ce document de planification stratégique ;
- Veiller à disposer d'éléments de connaissance sur le risque de ruissellement
- Identifier les sites stratégiques pour les repères de crues et réfléchir à des formats « nouvelles technologies » ;
- Développer l'utilisation des réseaux sociaux pour l'information préventive et la communication vers les populations en crise et post-crise ;
- Mobiliser le tissu associatif (associations environnementales, comités de quartier...) pour toucher et sensibiliser au plus près des citoyens sur le risque d'inondation.
-

Le PLU, de par la limitation de l'étalement urbain et en imposant la gestion de la rétention permet de limiter le risque inondation et est compatible avec le PGRI.

Dans le cadre de la révision du PLU, la commune de La Farlède à pris en compte l'ensemble des sensibilités liées au risque inondation et notamment le PPRi du Gapeau.

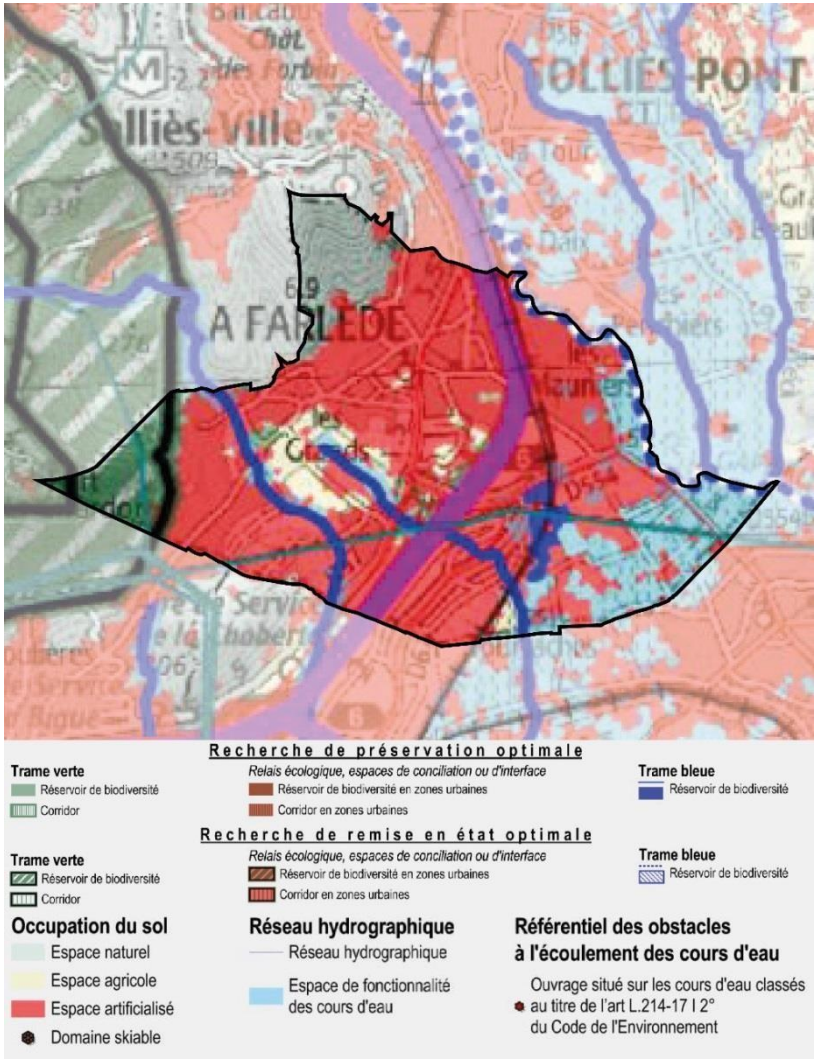
VI. Prise en compte du SRCE

Le Schéma de Cohérence Écologique de la région PACA (SRCE) définit les composantes de la trame verte et bleue à l'échelle régionale. Il est en vigueur depuis le 26 novembre 2014. Il définit des objectifs de remise en état ou de préservation :

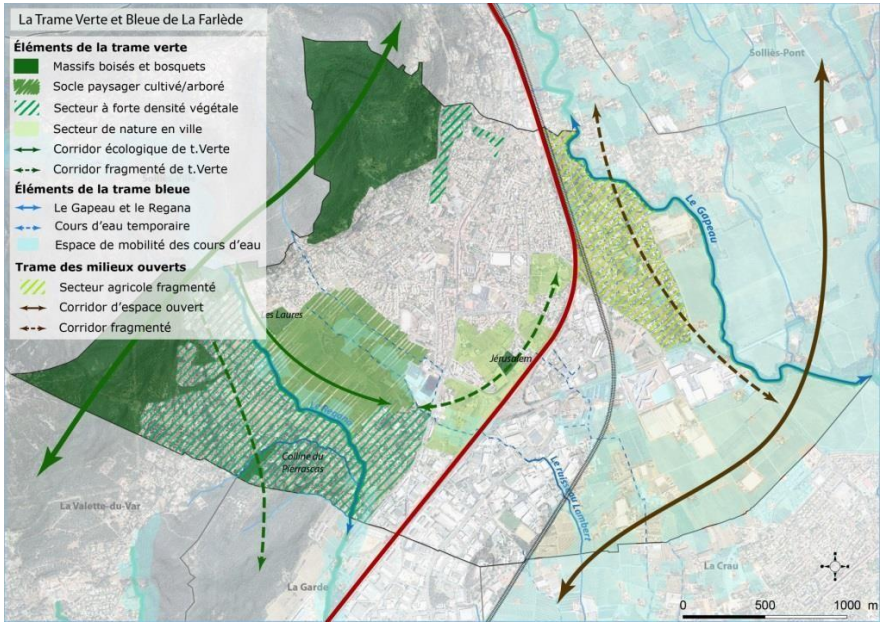
- Les éléments de la TVB subissant une pression importante doivent faire l'objet d'une ***« recherche » de remise en état optimale*** **;**
- Les éléments de la TVB pour lesquels l'état de conservation des fonctionnalités écologiques est jugé meilleur (au regard des pressions) doivent faire plutôt l'objet d'une ***« recherche de préservation optimale »,*** afin de ne pas dégrader les bénéfices présents.

À l'échelle de La Farlède, il identifie :

- Le **contrefort collinaire du Coudon** comme réservoirs de biodiversité de la Trame verte, dont l'objectif est la **remise en état optimale** ;
- **Les Laures**, comme réservoir de biodiversité de la Trame verte dont l'objectif est la préservation optimale ;
- Le **Gapeau** comme réservoir de biodiversité de la Trame bleue, dont l'objectif est la **remise en état optimale** ;
- **Le Régana et le Ruisseau Lambert** comme réservoir de biodiversité de la Trame bleue, dont l'objectif est la **préservation optimale** ;
- **Une zone humide,** située dans le secteur de la Font des Fabres, comme réservoir de biodiversité de la Trame bleue dont l'objectif est la **préservation optimale** ;
- La majeure partie **la plaine agricole ouest** comme **espace de fonctionnalité des cours d'eau**. Il s'agit de « l'espace de mobilité d'un cours d'eau défini comme l'espace du lit majeur à l'intérieur duquel le lit mineur peut se déplacer dans le cadre de la dynamique naturelle du cours d'eau, permettant en particulier de restaurer naturellement la fonctionnalité des milieux naturels annexes au lit mineur ». Cet espace de fonctionnalité correspond à un élément de connaissance de la TVB, sans objectifs de recherche de préservation optimale ou de remise en état.



Une trame verte et bleue à l'échelle communale a été définie en phase d'état initial de l'environnement, puis a été traduite dans le zonage.



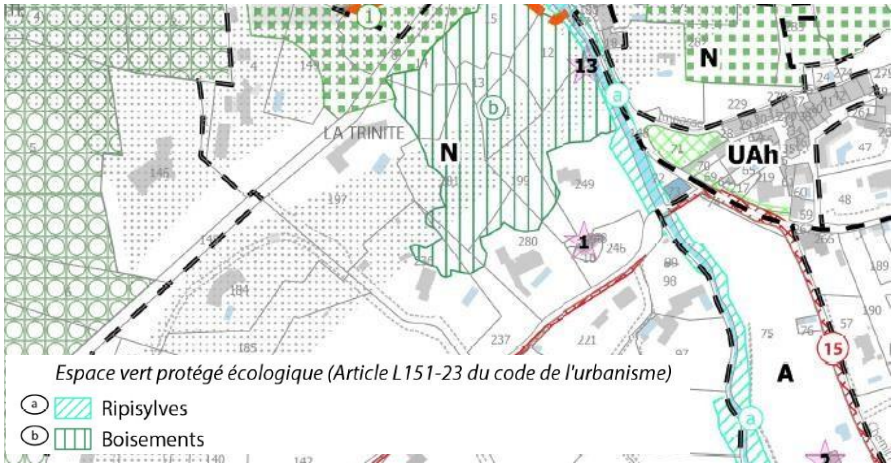
Carte de la TVB établie dans l'état initial de l'environnement

Outre les grands espaces naturels protégés par un classement en zone N, la commune de La Farlède a tenu à protéger également les espaces agricoles ouverts en tant que composante de la TVB (classement en zone A).

La révision du PLU était également l'occasion de renforcer les espaces naturels de trame bleue.

Le cours d'eau du Gapeau et sa ripisylve (identifiés au SRCE) font l'objet d'une protection particulière dans le PLU. En effet, le PLU instaure la protection de la ripisylve par un classement en Espaces Verts Protégés au titre de l'article L151-23 du code l'urbanisme. D'autres cours d'eau secondaires font l'objet de la même protection, garantissant la préservation des milieux.

Le PLU prévoit également la mise en place d'Espaces Verts Protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 au sein du tissu urbanisé. Ces espaces sont favorables à la perméabilité du tissu pour les espèces.



Extrait du zonage du PLU

Au regard de la prise en compte du SRCE et de la Trame verte et bleue en phase Etat initial de l'environnement mais surtout au regard des protections instaurées sur les espaces naturels, agricoles structurants de la commune, le PLU apparait compatible avec les orientations du SRCE.

- Cf. Partie 4, chapitre 1 partie V « La traduction de la TVB dans le PLU »

Chapitre 6 : Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan

Au titre de l'article R151-4 du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie les indicateurs suivants qui permettront notamment de réaliser l'analyse du PLU prévue au titre de l'article L153-27, dans les 9 ans à compter de l'approbation de celui-ci.

Thématiques	Indicateurs Sources données	Sources données
Démographie	- Evolution de la population communale - Evolution de la part des familles dans les ménages communaux - Evolutions de la part des plus de 65 ans et des moins de 20 ans dans la population communale	INSEE
INSEE	- Evolution du nombre de logements (dont résidences principales, résidences secondaires et logements vacants) - Evolution du nombre et de la part de logements sociaux	INSEE / Etat / CCVG/ SCoT Provence Méditerranée
Mobilité	- Evolution de la part des actifs travaillant dans la commune - Evolution de la part d'utilisation des transports collectifs dans les mobilités quotidiennes - Evolution du trafic automobile	INSEE / Conseil Départemental/ CCVG
Economie	- Evolution du nombre d'entreprises et d'établissements - Evolution du nombre d'entreprises et d'établissements - Nombre d'établissements hôteliers et nombre de lits associés	INSEE / CCVG/ Office de tourisme
Agriculture	- Evolution de la superficie agricole utilisée (SAU) - Evolution des surfaces agricoles (A) dans le PLU - Evolution du nombre de sièges d'exploitation sur le territoire communal	Recensement Général Agricole / Chambre d'Agriculture
Consommation foncière	- Superficies des espaces consommés (en libre et renouvellement urbain) - Superficies des espaces fonciers résiduels	Commune/ CCVG/ SCoT Provence Méditerranée

4 Évaluation environnementale

L'article R.104-9 du Code de l'Urbanisme prévoit que les plans locaux d'urbanisme, dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

« 1° De leur élaboration ;

2° De leur révision ;

3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, lorsque la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L.153-31. »

Le PLU de La Farlède est concerné par le 2ème point qui définit la nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

L'application du PLU aura des impacts sur le territoire de Fréjus. Ceux-ci peuvent être positifs, grâce à une meilleure gestion des besoins, des ressources et une prise en compte environnementale forte. Ils peuvent également s'avérer négatifs sur certains aspects, lorsqu'il s'agit par exemple de consommation foncière, avec un impact réduit par des dispositions prévues dans le PLU, ou nuls sur d'autres aspects.

Afin de mieux cerner ces impacts, quels qu'ils soient, l'étude suivante recense les conséquences de la production urbaine qu'elle soit en zone urbanisée, en zone de renouvellement ou de développement urbain.

Les orientations du document d'urbanisme respectent les dispositions énoncées par l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir, assurer une « gestion économe et équilibrée de l'espace » (3° alinéa).

« Les plans locaux d'urbanisme (…) déterminent les conditions permettant d'assurer : (…)

Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensemble urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Chapitre 1 : Évaluation thématique des incidences sur l'environnement

I. Incidences sur la ressource en eau et mesures

1. Augmentation des besoins en eaux

La croissance démographique et le développement touristique vont induire une augmentation de la demande en eau potable.

L'estimation de l'augmentation des consommations d'eau potable en fonction du développement urbain de la ville est réalisée à partir de l'hypothèse que la consommation moyenne par habitant est de 144 litres par jour.

Le scénario maitrisé choisi représente une augmentation de la consommation de 104 658 m^3 supplémentaire par an, soit 286,7 m^3 supplémentaires par jour.

Le règlement du PLU prévoit que toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable de capacité suffisante et respectant la réglementation en vigueur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions et travaux réalisés sur des constructions existantes, dès lors que ces dernières sont conformes aux normes en vigueur et à la condition que les extensions et travaux projetés ne génèrent pas de besoin supplémentaire par rapport à l'usage initial.

Les équipements actuels semblent suffisamment adaptés aux besoins de la commune.

2. Augmentation des besoins de traitement en eaux usées

L'augmentation de la population aura un effet sur l'augmentation du besoin en traitement des eaux usées.

La gestion de l'assainissement sur la commune de la Farlède est assurée par Veolia eau, à travers un contrat d'affermage. La capacité de la station d'épuration intercommunale située sur la commune voisine de La Crau est portée à plus de 80 600 équivalents habitants.

Le scénario choisi entraine une augmentation de 1 991 équivalents habitants à l'horizon 2035. En traitant actuellement 51 700 EH sur les 80 600 EH prévue, la capacité de traitement de **la station est suffisante pour l'ensemble des communes et les prévisions de développement de La Farlède à l'horizon 2035.**

Le règlement du PLU indique que « sauf dispositions contraires, si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit ».

3. Gestion de l'eau pluviale et préservation de la qualité

La commune de la Farlède dispose schéma directeur pluvial.

Le PLU intègre de nombreuses dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales.

Des dispositifs de valorisation
Sauf raisons techniques explicitement démontrées, la réalisation d'un dispositif de récupération et de valorisation des eaux pluviales est souhaitée pour les nouveaux bâtiments, qu'il soit pour un usage interne (à condition de mettre en place un réseau secondaire, séparé en tout point du réseau primaire d'adduction d'eau potable) ou externe au réseau d'eau domestique des constructions.

Des dispositifs de gestion
Les eaux pluviales provenant des espaces imperméabilisés seront conduites dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traités sur le terrain (bassins de rétentions, noues, tranchées drainantes…). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées ou directement sur les voies publiques.

Excepté en zone UA, en l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau collecteur, les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à ses riverains et comprendre les dispositifs de sécurité et sanitaires adéquats lorsque l'eau est stockée en surface.

Tous les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation doivent comprendre des bassins de rétention ou autres dispositifs adaptés permettant de traiter les eaux pluviales dans leur emprise.

Réalisation
L'aménagement de rétention des eaux pluviales devra comporter :

- Un système de collecte des eaux de pluie (gouttières, collecteurs enterrés, caniveaux, rigoles, …) ;
- Un ou plusieurs ouvrages de rétention/infiltration, dont l'implantation devra permettre de collecter la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière ;
- Un dispositif d'évacuation par déversement dans les fossés ou réseaux pluviaux, d'infiltration, ou d'épandage sur la parcelle ; la solution adoptée est liée aux caractéristiques locales et à l'importance des débits de rejet.

La conception de ces dispositifs sera du ressort du maître d'ouvrage, qui sera tenu à une obligation de résultat, et sera responsable du fonctionnement des ouvrages.

Voiries et espaces de stationnement
Les eaux de ruissellement des voiries doivent être dirigées vers des dispositifs de dessablage/ déshuilage avant tout rejet dans les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Les parcs et aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être imperméabilisés.
La réalisation de puisards ou de dispositifs de rétention est obligatoire pour tout projet entraînant la réalisation de plus de 500 m² de surface de voirie, espace public ou commun ou aire de stationnement imperméable.

Au regard du scénario démographique choisi par la commune, des réseaux et équipements actuels, ainsi que des dispositions retenues dans le cadre de la révision du PLU, les incidences globales sur la gestion des eaux s'avèrent modérées.

II. Incidences sur les pollutions, les nuisances, les risques et mesures

1. La pollution atmosphérique due aux transports

Bien que modéré, le scénario démographique retenu par la commune impliquera nécessairement une augmentation du nombre de véhicule.
L'importance de l'équipement automobile des ménages et du nombre de véhicules dans le territoire, entrainera un impact supplémentaire sur la qualité de l'air et les émissions de gaz à effet de serre du territoire.

Pour limiter l'utilisation de la voiture, le PLU au travers de son PADD souhaite encourager la pratique quotidienne des modes doux et une réduction des déplacements motorisés et améliorer la visibilité et l'efficacité des transports en commun.

Outre l'intensification urbaine en centre-ville et le long des axes prioritaires de transport en commun, le PLU prévoit ainsi des emplacements réservés dédiés à l'aménagement d'une coulée verte et des sentiers de modes permettant de réduire les incidences de la pollution due aux transports.

Le PLU prévoit également de faciliter l'usage des véhicules zéro carbone par la diffusion de places de stationnement aptes au rechargement électrique.

Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble, les parcs de stationnement couverts ou d'accès sécurisés créés seront dotés de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, ou tout autre système ayant pour objet le développement des véhicules électriques ou hybrides.

2. La pollution atmosphérique due aux secteurs résidentiel/tertiaire et l'utilisation des énergies renouvelables

Le PLU révisé promeut la transition énergétique à travers de son règlement (Dispositions générales 4 -7).

Énergies renouvelables
Les matériaux renouvelables, les procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable, correspondant aux besoins de la consommation domestique, sont autorisés.

Dans les zones U, AU, A et N :

- Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées ;
- Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel ;
- Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masqué par le bâti ou des masses végétales proches, disposition au sol, etc.).

Dispositions relatives à toute opération d'aménagement d'ensemble
Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 3 000 m² de Surface de Plancher doivent respecter les dispositions suivantes :

- La consommation énergétique des nouveaux bâtiments ne doit pas dépasser la Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012 ou règlementation en vigueur au moment du dépôt du projet, minorée de 10 % ;
- Prendre en considération les éléments suivants : droit au soleil, ventilation naturelle, chauffage et rafraichissement par des dispositifs non-consommateurs d'énergie fossile ;

- Justifier la prise en compte de l'accès optimisé des bâtiments au soleil et la facilitation des solutions énergétiques collectives (réseaux de chaleur, récupération de chaleur, production solaire, etc.).

Dispositions supplémentaires pour les équipements commerciaux, industriels et d'activités neufs
Ils doivent assurer une partie de la couverture de leur consommation réglementaire par une production énergétique renouvelable, sauf impossibilité technique démontrée ou imposée.

Le PLU a une incidence positive sur la gestion de l'énergie : la limitation des besoins et la production d'énergie renouvelable.

3. La prise en compte des risques naturels, technologiques et des nuisances

Le PLU prévoit que dans les secteurs concernés par un aléa, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte du risque.

Risque inondation
Le Plan de Prévention des Risques Inondations de la vallée du Gapeau a été prescrit par arrêté préfectoral du 26 novembre 2014. L'arrêté préfectoral du 30 mai 2016 rend immédiatement opposables certaines dispositions du projet de PPRi sur la commune. L'arrêté préfectoral du 25 octobre 2017 proroge le délai d'approbation du PPRi sur la commune jusqu'au 26 mai 2019.
Un report indicatif sur les documents de zonage du PLU expose les secteurs concernés par les aléas faible, moyen et fort du PPRi. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres et règles opposables.
Lorsqu'un terrain est situé dans l'une des zones à risque, les dispositions les plus restrictives entre le PLU et le PPRi s'appliquent. Le PPRi constitue une servitude d'utilité publique annexée au PLU.

Risque mouvement de terrain
Un Plan d'Exposition aux Risques naturels (PER), valant Plan de Prévention des Risques, a été institué, par arrêté préfectoral en date du 11 janvier 1989, sur la commune de La Farlède.
Un report indicatif sur les documents de zonage du PLU expose les secteurs concernés. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres et règles opposables.
Lorsqu'un terrain est situé dans l'une des zones à risque, les dispositions les plus restrictives entre le PLU et le PPRmt s'appliquent. Le PPRmt constitue une servitude d'utilité publique annexée au PLU.

Aléa retrait gonflement des sols argileux
La commune de La Farlède est concernée par le phénomène de retrait-gonflement des argiles, en particulier dans les secteurs où ont été recensées des formations argileuses et marneuses.
Selon la carte d'aléa retrait et gonflement d'argiles, la quasi-totalité de la commune est concernée par un aléa faible, hormis quelques terrains plus riches en argile au piemont du Coudon où l'aléa est moyen.
Des dispositions constructives et de gestion sont à intégrer pour assurer la sécurité d'un bien nouveau ou l'intégrité d'un bien existant. En fonction de l'aléa et de la situation du terrain, la réalisation d'une étude géotechnique est recommandée.

Aléa ruissellement
Afin de prendre en compte le ruissellement, en sus des règles définies dans chacune des zones, les constructions devront respecter un recul minimal de :

- 5 mètres des berges du Gapeau dans les zones urbaines et à urbaniser ;
- 10 mètres des berges du Gapeau dans les zones agricoles et naturelles ;
- 3 mètres de l'axe des autres canaux et fossés identifiés sur les documents graphiques.

Tout aménagement, ouvrages de franchissement ou travaux de comblement des cours d'eau et vallons (ex: réseaux, passerelle, remblaiement...) qui entraînerait tout risque d'embâcle ou d'inondation est interdit. Les droits et obligations liés aux cours d'eau sont encadrés par la règlementation.

Les dispositions les plus restrictives entre celle énoncées ci-dessus et celles du PPRi s'appliquent.

Risque d'incendie de forêt
Le risque d'incendie de forêt lié aux massifs forestiers de La Farlède ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention des Risques.
Néanmoins, des **Obligations Légales de Débroussaillement** (OLD), définies par l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillement obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var), s'appliquent aux zones suivantes :

- Les bois, forêts, plantations, reboisements, landes, maquis et garrigues ;
- Ainsi que sur tous les terrains qui sont situés à moins de 200 mètres de ces formations, y compris les voies qui les traversent.

La commune est également concernée par le Règlement Départemental de Défense Exterieure contre l'Incendie du Var (arrêté préfectoral n° 2017/01-004 du 8 février 2017)

La présence d'espaces boisés classés dans le PLU ne fait pas obstacle à ces obligations.

Canalisation de transport de matières dangereuses
Le territoire de la commune est traversé par le gazoduc DN250 "Le Val-La Crau".
Concernant le gazoduc et l'oléoduc, les risques relèvent de 2 scénarios : une perte de confinement de la canalisation au travers d'une fissure ou d'une corrosion sur un tube ou avec rupture franche à la suite d'une agression externe.
Trois niveaux de danger sont identifiés : zones de dangers très graves (ELS), zones de dangers graves (PEL) et zones de danger significatif (IRE).
Les zones de dangers portent sur les terrains situés à proximité de la canalisation jusqu'aux distances figurant dans le tableau suivant :
Tableau de synthèse des ouvrages présents sur la commune (source CGRT-Gaz)

La cartographie du tracé de cette canalisation et les recommandations sont annexées au PLU.

Cette canalisation fait également l'objet d'une servitude d'utilité publique qui s'applique nonobstant les dispositions d'urbanisme du PLU. La servitude est annexée au PLU.

Isolement acoustique le long des voies bruyantes
Dans les secteurs concernés par des nuisances, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte des nuisances sonores.

Les voies suivantes sont identifiées comme génératrices de nuisances sonores existantes sur la commune :

- La voie ferrée – ligne SNCF, classée en catégorie 1 ;
- L'A 57, classée en catégorie 2 ;
- La RD 97, classée en catégories 3 ou 4 selon les tronçons ;
- Les RD 67 et RD 554, classées en catégorie 4.

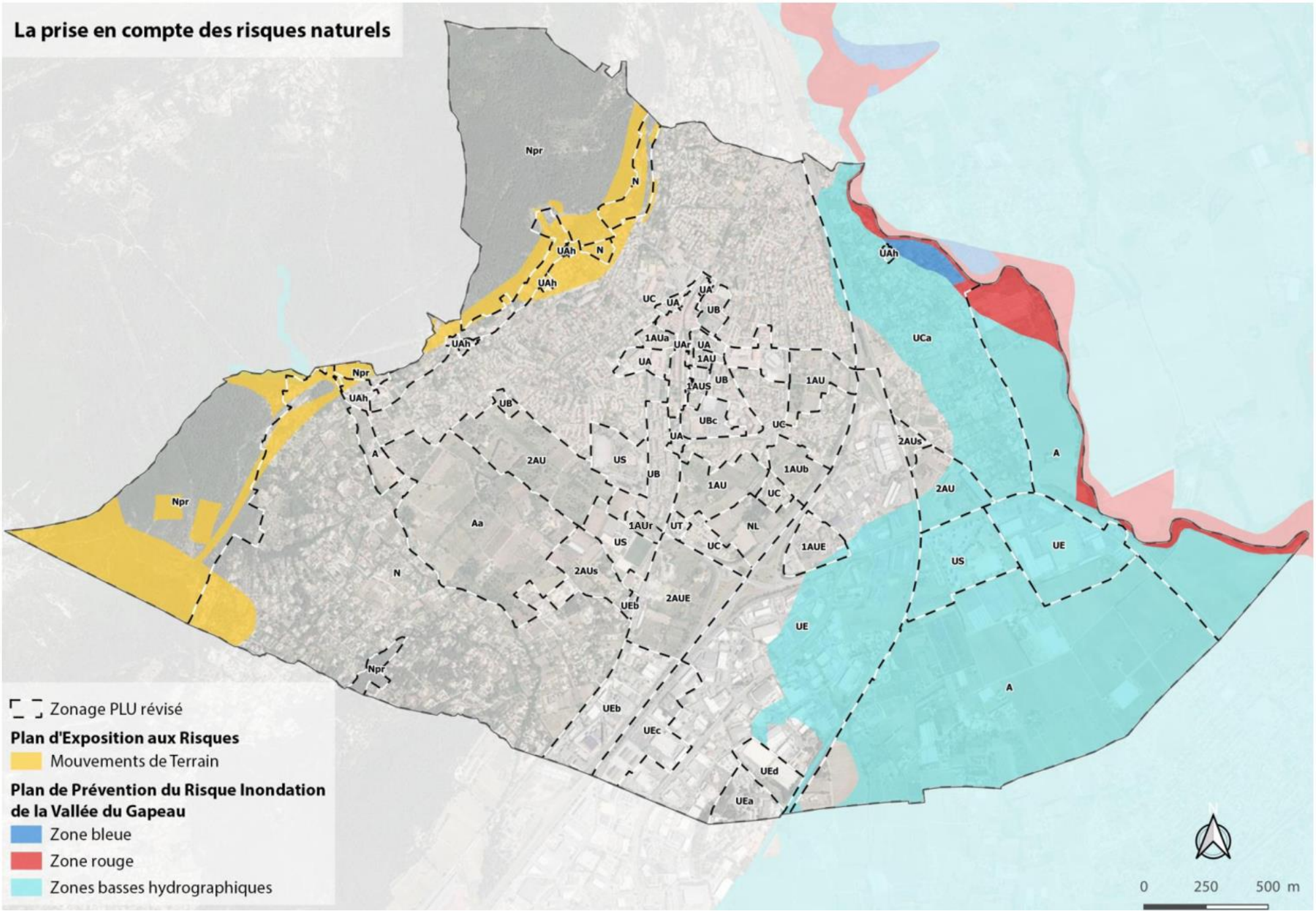
Autour de ces voies, des mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs seront respectées. Les secteurs affectés par ces voies bruyantes sont les suivants :

- Catégorie 1 : 300 mètres mesurés à partir du bord extérieur de lachaussée la plus proche ;Catégorie 2 : 250 mètres mesurés à partir du bord extérieur de lachaussée la plus proche ;
- Catégorie 3 : 100 mètres mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- Catégorie 4 : 30 mètres mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

Ces arrêtés préfectoraux ainsi que la cartographie des zones de bruit correspondantes, sont annexés au présent Plan Local d'Urbanisme.

L'exposition des biens et personnes aux risques et nuisances identifiés sur le territoire communal est fortement limité. Les secteurs de projets sont tous localisés en dehors des zones à risque et des mesures sont prises dans le cadre des nuisances sonores.

La prise en compte des risques naturels



III. Les incidences sur les milieux naturels

1. La préservation des zones naturelles (N) dans le PLU

Les zones naturelles du PLU s'élèvent à 243,9 ha (29 % du territoire communal).

La zone N identifie les espaces naturels ou à dominante naturelle de la commune.

Elle comprend deux secteurs :

- **le secteur NL** correspond à des espaces de loisirs ;
- **le secteur Npr** à protéger pour son intérêt écologique et/ou paysager.

Le secteur NL est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui détermine les conditions d'aménagement envisageables : les règles de l'OAP ont valeur règlementaire ;

2. Évolution quantitative du déclassement

➢ Cf.: carte origine et devenir des zones N page suivante

Maintien des zones N du PLU opposable (209,3 ha) :

- 209,3 ha de zones naturelles sont restées naturelles ;

Déclassement des zones N du PLU opposable (38 ha) :

- 35,5 ha de zones N sont devenues des zones agricoles (A), par correspondance à l'occupation réelle du sol ;
- Aucune zone N n'est devenue une zone U ;
- 2,5 ha de zones N sont devenues des zones AU ;

Reclassement de zones urbanisables ou agricoles du PLU opposable en zones N au PLU révisé (35,9 ha) :

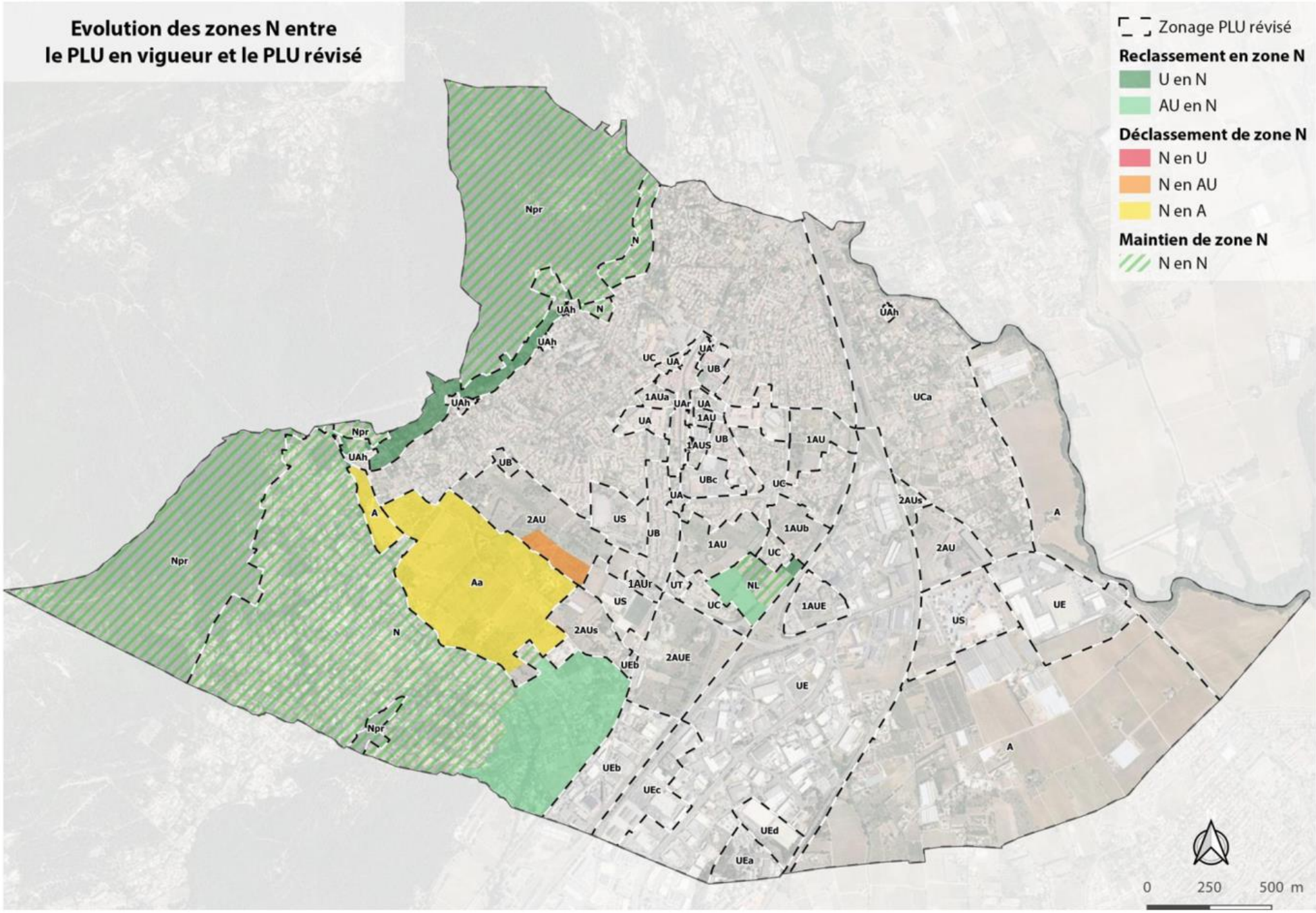
- 8,1 ha de zones U ont été reclassés en N ;
- 26,5 ha de zones AU ont été reclassés en N ;
- Aucune zone A n'a été reclassée en N ;

3. Bilan d'évolution des zones naturelles

En terme quantitatif le PLU révisé a une incidence négative puisqu'il préserve moins d'espaces naturels que le PLU précédent (247,3 ha au PLU précédent contre 243,9 ha au PLU révisé).

Néanmoins cette incidence est à modérée puisque seulement 2,5 hectares de zones N sont reclassées en zones AU, le reste des déclassements étant réalisé au profit d'espaces agricoles.

De plus, **l'analyse qualitative des évolutions présente une incidence positive**. En effet, de nombreuses zones destinées initialement à l'urbanisation sont reclassées en zones naturelles au PLU (34,6 ha de zone U et AU reclassées en zone N).


Evolution des zones N entre le PLU en vigueur et le PLU révisé
Zonage PLU révisé
Reclassement en zone N
U en N
AU en N
Déclassement de zone N
N en U
N en AU
N en A
Maintien de zone N
N en N
Npr
N
UAh
UA
UB
UC
UCa
1AUa
UAr
1AU
1AUS
UBc
2AUs
2AU
US
1AUb
1AUr
UT
NL
1AUE
UE
2AUE
UEb
UEc
UEd
UEa
A
Aa
0
250
500 m

IV. Les incidences sur les milieux agricoles

1. La préservation des zones agricoles (A) dans le PLU

Les zones agricoles du PLU s'élèvent à 173,5 ha (20,7 % du territoire communal).

La zone A comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Elle comprend un **secteur Aa** correspondant aux espaces de reconquête agricole de la Pierre Blanche.

2. 1. Évolution quantitative du classement et déclassement des zones agricoles (A)

➢ Cf. : carte origine et devenir des zones A page suivante

Maintien des zones A du PLU opposable (137 ha) :

- 137 ha de zones agricole sont restées agricoles ;

Déclassement des zones A du PLU opposable (1,9 ha) :

- Aucune zone A n'est devenue une zone naturelle (N) ;
- 1,9 ha de zones A est devenue de la zone U ;
- Aucune zone A n'est devenue une zone AU ;

Reclassement de zones urbanisables ou naturelles du PLU opposable en zones A au PLU révisé (36,5 ha) :

- 0,2 ha de zones U a été reclassé en A ;
- 0,8 ha de zones AU a été reclassé en A ;
- 35,5 ha de zones N ont été reclassés en A ;

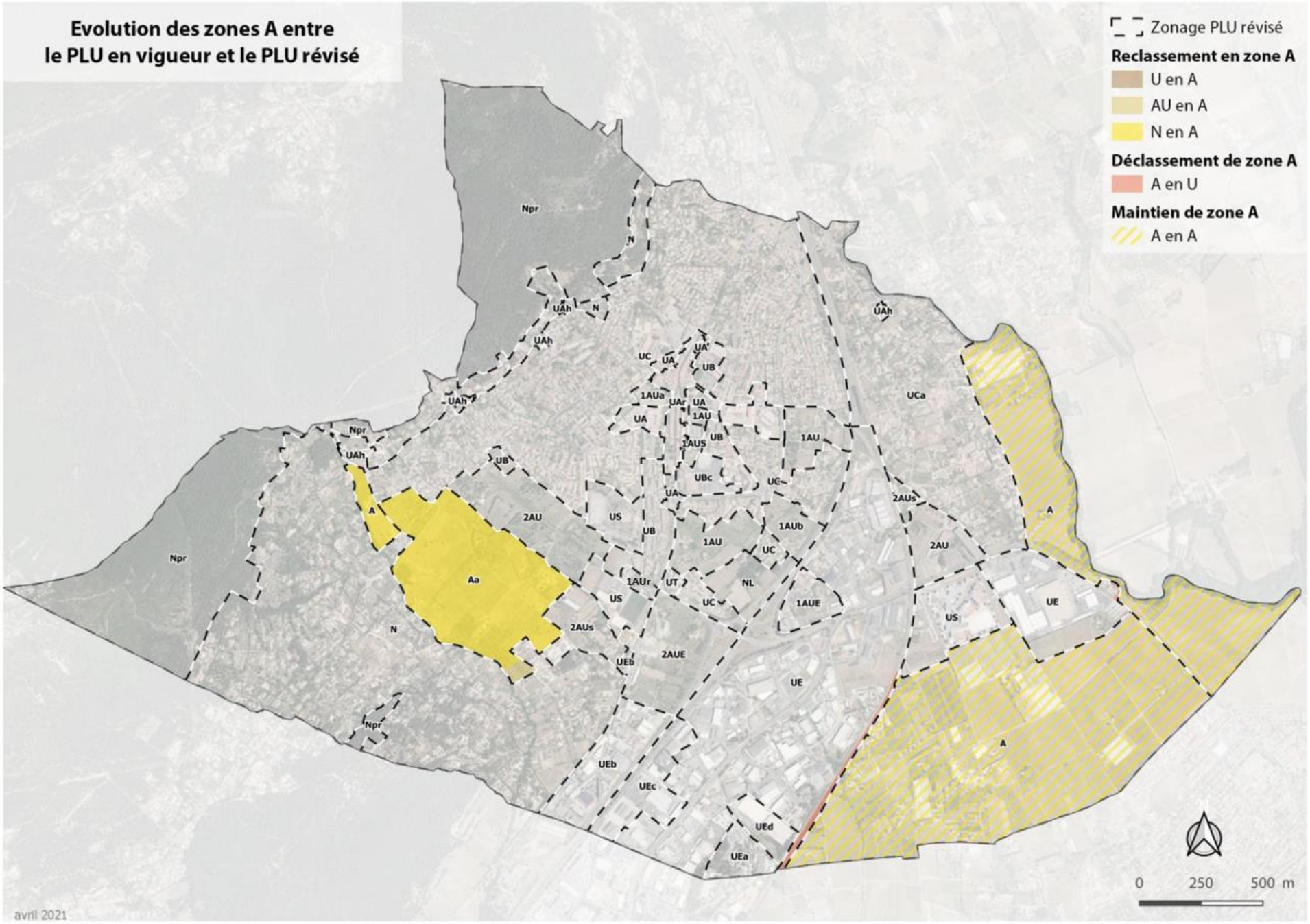
3. 2. Bilan d'évolution des zones agricoles

En terme **quantitatif le PLU a une incidence positive puisqu'il préserve davantage d'espaces agricoles que précédemment** (138,9 ha au PLU précédent contre 173,5 ha au PLU révisé).

Si l'essentiel des évolutions provient du reclassement d'espaces naturels et espaces agricoles (35,5 ha) du fait de la vocation réelle des terrains (arboriculture, verger…), 1 ha d'espaces destinés initialement à l'urbanisation a également été reclassé en zones agricoles au PLU.

A l'inverse, seulement 1,9 ha de zones agricoles sont déclassées au profit de zone urbanisable.

L'analyse qualitative des évolutions présente également une incidence positive.


Evolution des zones A entre
le PLU en vigueur et le PLU révisé
Zonage PLU révisé
Reclassement en zone A
U en A
AU en A
N en A
Déclassement de zone A
A en U
Maintien de zone A
A en A
Npr
N
UAh
UA
UB
UC
UCa
1AUa
UAr
1AU
1AUs
UBc
2AU
US
1AUb
UT
NL
1AUE
2AUs
2AUE
UEb
UE
UEc
UEd
UEa
Aa
A
0
250
500 m
avril 2021

V. Les incidences potentielles du projet sur la trame verte et bleue

1. Une protection des réservoirs de biodiversité et continuités écologiques

Les documents cadres tels que le SRCE et le SCoT ont été pris en compte dans la révision du nouveau document garantissant ainsi la compatibilité du PLU.

L'état initial de l'environnement a permis de mettre en exergue les différents périmètres de gestion et de protection qui se superposent sur le territoire communal, (source : DREAL PACA) à savoir :

- Le site Natura 2000 (ZSC) – Mont Caume, Mont Faron, Forêt domaniale des Morières ;
- La ZNIEFF Terre Type II : Mont Combe, Coudon, les baus Rouges, Vallauris ;
- Le plan national d'actions en faveur de la Tortue d'Hermann.

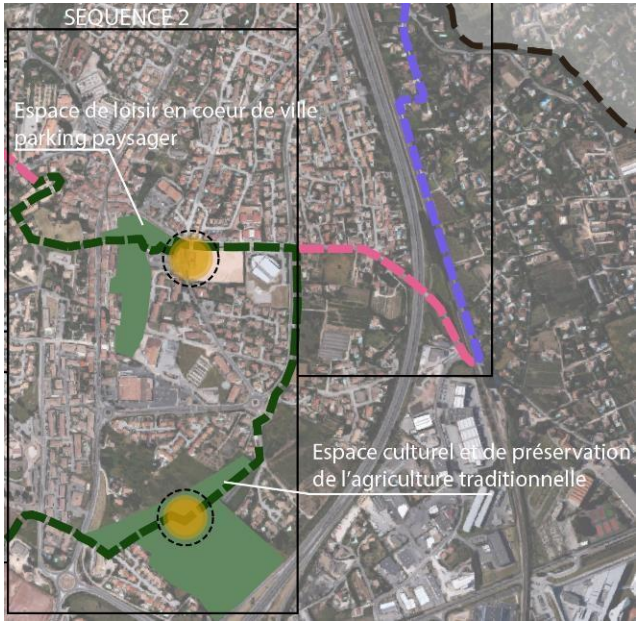
L'état initial de l'environnement a également permis de mettre en exergue la composition de la trame verte et bleue en identifiant les entités suivantes :

- Le Coudon une vaste continuité naturelle en périphérie nord de la commune ;
- Le Régana, le Lambert et le Gapeau, des oasis méditerranéennes ;
- Le socle paysager, véritable poumon vert de la commune ;
- La plaine agricole orientale, un vaste espace ouvert ;
- Des espaces de nature qui participent à la matrice verte du territoire.

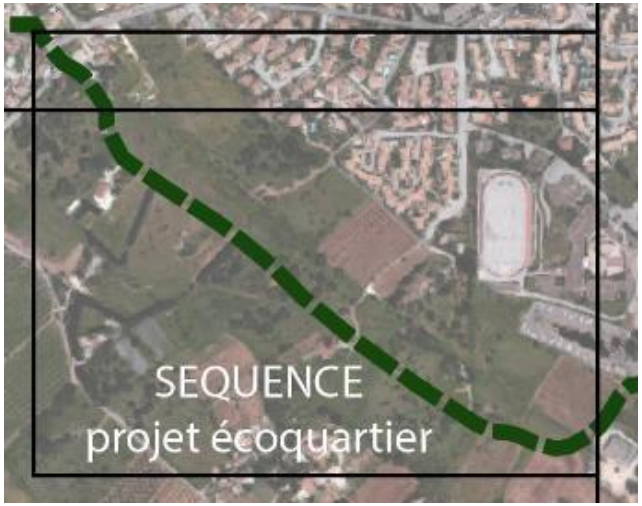
Afin de garantir le fonctionnement écologique de la commune, le PLU a pris en compte la présence des espaces d'inventaire et de protection de la biodiversité et a fait en sorte d'éviter d'y étendre son urbanisation. La protection des zones naturelles et agricoles a été présenté dans la partie précédente. Ces espaces représentent dans le PLU un total de 417,4 hectares, soit 50% de la superficie communale dans laquelle l'urbanisation est très limitée.

La continuité des corridors écologiques et fragmenté de la trame verte ont été conservé. Le corridor entre le Mont Coudon et le socle paysager a été classé en zone agricole permettant ainsi de limiter la constructibilié du secteur.

De même, le corridor fragmenté identifé au niveau du parc naturel de Jérusalem a été traduit sous la forme d'un projet de mobilités douces qui vise à décliner des aménagements adaptés en faveur des déplacements piétons dans la ville.



Celui-ci inclus également une partie du secteur concerné par le corridor écologique reliant le Mont Coudon et le socle paysager.



2. La préservation du couvert boisé du Coudon

Les espaces boisés classés (EBC)

Le PLU prévoit la protection des grands ensembles boisés par le biais de la servitude d'Espaces Boisés Classés (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme), outil qui permet d'assurer l'interdiction de tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les EBC du PLU en vigueur sont globalement maintenus dans le PLU révisé et recouvrent une large partie du Coudon.

3. La protection des boisements secondaires

Au-delà de la protection du massif boisé du Coudon, plusieurs autres espaces boisés sont identifiés et protégés sur le territoire communal. Il s'agit notamment d'éléments de patrimoine végétal ayant un rôle écologique potentiel, à savoir les ripisylves des cours d'eau ainsi que des boisements localisés en lisière d'urbanisation.

Pour protéger ces espaces, le règlement fait référence à l'article L151-23 du code de l'urbanisme et prévoit les dispositions ci-dessous.

Ripisylves

Le PLU fait apparaître les ripisylves à préserver sur le plan de zonage par une trame associée à la lettre « a ».

Les ripisylves recensées au plan de zonage sont à conserver dans leur épaisseur et linéaire actuel. Leur continuité végétale est à renforcer sur les tronçons dépourvus de végétation.
Les travaux et aménagements ne doivent pas compromettre le caractère arboré ou arbustif du site, sauf ceux nécessaires à :

- L'entretien et à la gestion de la végétation ;
- La gestion des risques sanitaire et de sécurité ;
- L'entretien des berges des cours d'eau ou canaux ;
- La création d'accès au cours d'eau ou canaux.

Boisements

Le PLU fait apparaître les boisements à préserver sur le plan de zonage par une trame associée à la lettre « b ».

Le caractère boisé doit être maintenu.
Tout abattage d'arbres de haute tige est proscrit, hormis pour des raisons sanitaires et de sécurité (maladie, risque de chute…).
Tout abattage d'arbre doit être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige.
Ne sont autorisés que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif à la création d'accès ou de cheminements doux.
Au moins 80% de ces espaces doivent être maintenus non imperméabilisés.

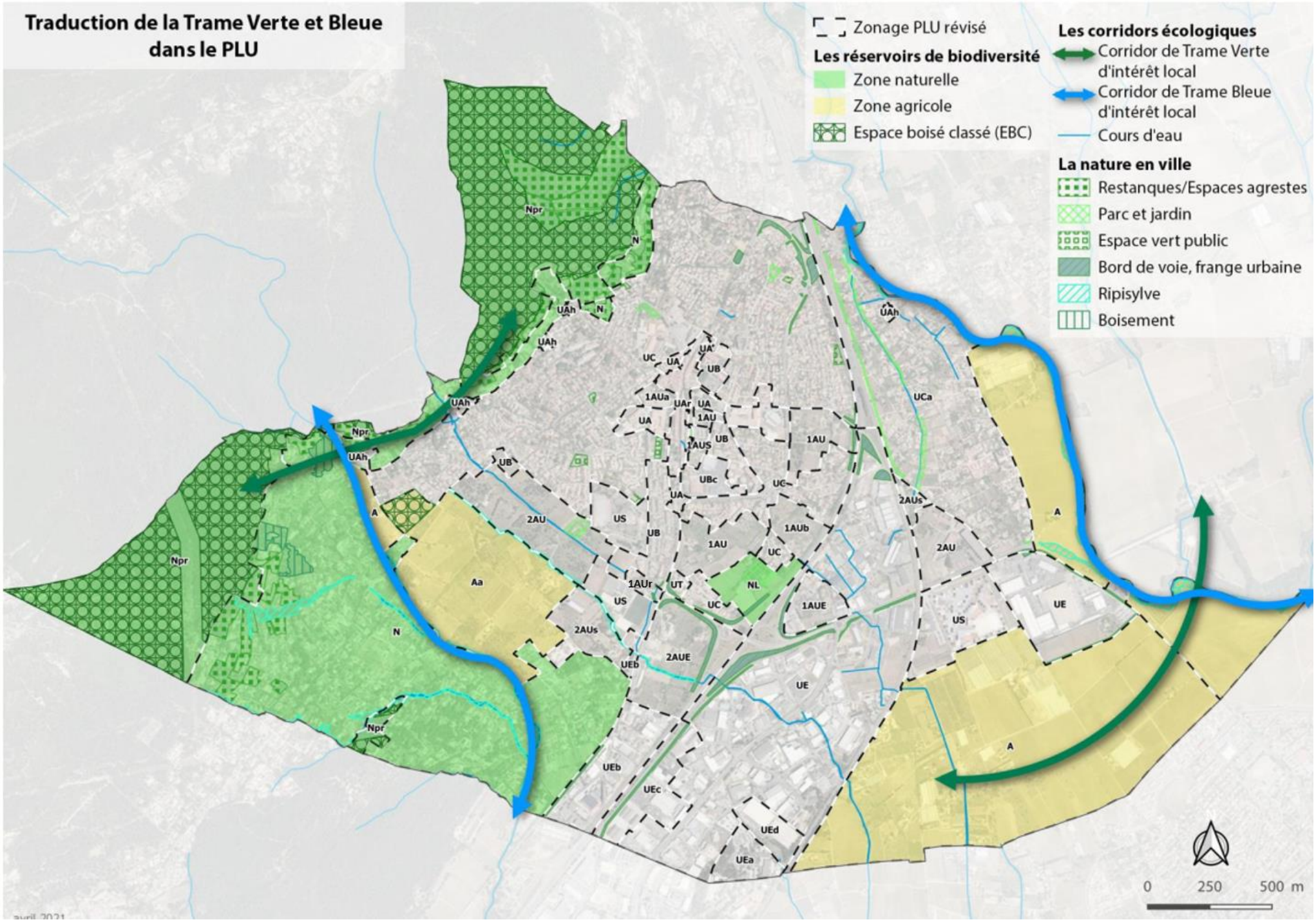
Le PLU a une incidence globalement positive sur la trame verte et bleue par la préservation des grands ensembles naturels et agricoles et la reconnaissance des continuités de la trame bleue.

4. La protection de la trame bleue

La trame verte est complétée par une trame bleue.

Composée essentiellement des cours d'eau du Gapeau, du Régana et du Lambert, La trame bleue est protégée par son classement en zone A ou N et par l'instauration d'EBC et de ripisylves protégées et identifiées au plan de zonage.

Ces classements adaptés aux caractéristiques du réseau hydrographique et aquatique permettent de garantir une protection optimale de la trame bleue du territoire.


Traduction de la Trame Verte et Bleue dans le PLU
Zonage PLU révisé
Les réservoirs de biodiversité
Zone naturelle
Zone agricole
Espace boisé classé (EBC)
Les corridors écologiques
Corridor de Trame Verte d'intérêt local
Corridor de Trame Bleue d'intérêt local
Cours d'eau
La nature en ville
Restanques/Espaces agrestes
Parc et jardin
Espace vert public
Bord de voie, frange urbaine
Ripisylve
Boisement
0
250
500 m

VI. Les incidences potentielles sur le paysage et le patrimoine

1. La préservation des grandes entités paysagères

L'état initial de l'environnement a permis de mettre en exergue 4 grandes-unités paysagères ainsi que les sensibilités paysagères s'y rapportant :

- Les reliefs boisés du Coudon
- Le socle paysager du Mont Coudon
- La plaine urbanisée
- Les Nartières et Pierrascas, des quartiers d'habitats diffus sous pinède
- Les Mauniers, la Garréjade, des quartiers d'habitat diffus au sein de la plaine
- La Zone d'Activités Toulon Est
- La plaine agricole orientale

Le PLU permet la préservation des grandes entités paysagères caractéristiques du territoire par leur classement respectif en zone naturelle (N) ou agricole (A). Ces classements limitent l'urbanisation et permettent ainsi de garantir la vocation de ces espaces.

Un sous-zonage Npr identifie les espaces naturels faisant l'objet d'une protection particulière en raison de leur caractère remarquable sur le plan paysager. Ce zonage limite fortement l'occupation et l'utilisation du sol.

2. La préservation de la nature en ville

Au-delà de la protection des grands espaces naturels et agricoles d'intérêts paysagers, plusieurs espaces localisés au sein du tissu urbain participent à la valorisation du cadre de vie communal. Il s'agit pour la plupart de restanques, d'espaces agrestes, de parcs, espaces verts publics, de jardins et de bord de voie végétalisées, etc…

Pour protéger ces espaces, le règlement fait référence à l'article L151-19 du code de l'urbanisme et prévoit les dispositions suivantes :

Restanques - Espaces agrestes/ Parcs et Jardins / Espaces Verts publics

Le PLU fait apparaître les restanques protégées sur le plan de zonage par une trame associée au n°1.

Le PLU fait apparaître les parcs et jardins protégés sur le plan de zonage par une trame associée au n°2.

Le PLU fait apparaître les espaces verts publics protégés sur le plan de zonage par une trame associée au n°3.

Les restanques et espaces agrestes doivent être entretenus et peuvent être plantés en préservant l'ambiance paysagère (culture, verger, oliveraie…). Les murs des restanques doivent être conservés, consolidés et reconstruits à l'identique le cas échéant.
Les parcs et jardins et espaces verts publics représentent des secteurs végétalisés ou à végétaliser qui doivent conserver ou mettre en valeur leur aspect végétal afin d'améliorer les transitions paysagères entre les espaces bâtis et non bâtis.
Les prescriptions s'appliquant à ces différents espaces sont les suivantes :

- Un maximum de 25 % de leur superficie peut faire l'objet d'une minéralisation (cheminement piétonnier, piscines, terrasses, escaliers, allées, clôture…) ;
- Au moins 75 % de leur superficie doit être maintenue végétalisée ;
- tout individu végétal de plus de 3 m de hauteur doit être conservé sur le terrain même ;
- Un arbre de haute tige de 2 mètres de haut doit être planté pour chaque tranche de 10 m² de terrain impacté par une minéralisation en compensation ;
- Sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ;
- Sont autorisés les aménagements nécessaires au fonctionnement des espaces verts publics ;
- Nonobstant toute disposition contraire du règlement de la zone, les clôtures constituées de mur plein sont interdites.

Bords de voies à préserver

Le PLU fait apparaître les espaces de bords de voies à protéger sur le plan de zonage par une trame associée au n°4.

Ces espaces paysagers non bâtis doivent conserver leur aspect végétal. Au moins 50% de ces espaces doivent être maintenus non imperméabilisés.

Bords de voies à paysager

Le PLU fait apparaître les espaces de bords de voies à paysager sur le plan de zonage par une trame associée au n°5.

Lors de tout projet d'aménagement, un aménagement paysager doit être réalisé.

Des continuités arbustives et/ou arborées sont à privilégier. L'aménagement de ces espaces peut se faire en accompagnement d'espaces de stationnement à paysager ou de cheminements doux.

Franges urbaines à paysager

Le PLU fait apparaître les franges urbaines à paysager sur le plan de zonage par une trame associée au n°6.

Lors de tout projet d'aménagement, un aménagement paysager doit être réalisé.

Des continuités arbustives et/ou arborées sont à privilégier.

L'aménagement de ces espaces peut se faire en accompagnement de cheminements doux.

Tout aménagement doit assurer le maintien d'au moins 80 % de surface non imperméabilisée.

Alignements d'arbres remarquables à conserver

Le PLU fait apparaître les alignements remarquables à protéger par le figuré ci-contre.

Tout abattage d'arbres de haute tige est proscrit, hormis pour des raisons sanitaires et de sécurité : maladie, risque de chute ou obstacle visuel pour la circulation publique aux abords des carrefours et intersections (piétonne et motorisée).

Tout abattage d'arbre doit être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige, dans le respect du principe d'alignement planté. Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement.

Alignements d'arbres à créer

Le PLU fait apparaître les alignements d'arbres à planter par le figuré ci-contre.

Lors de tout projet d'aménagement ou de construction, les linéaires identifiés doivent être plantés d'arbres de haute tige, choisis en cohérence avec les alignements d'arbres existants à proximité.

3. La protection des vues d'intérêt paysager

Les reliefs du Mont Coudon forment l'unique point de repère visuel dans le paysage communal. Si ce dernier est difficilement perceptible depuis le milieu urbain dense, il existe tout de même certains espaces ouverts au sein de la plaine urbanisée qui offrent des points de vue sur le massif collinaire. Certains axes routiers permettent également d'apercevoir le Coudon.

Afin de préserver les principaux cônes de vue, le *PLU fait apparaître les vues sur le plan de zonage par un code « S » suivi d'un n°. Les prescriptions qui s'y rattachent sont définies ci-après, complétées par les fiches en annexe du règlement.*

Numéro		Prescriptions
S1	Vue sur le Coudon (rond point Bir Hakeim)	Espaces publics : Tout réaménagement des voies devra préserver ce cône de vue. Aménagements : La hauteur des bâtiments et installations ainsi que les aménagements paysagers et plantations ne devront pas complètement obstruer la vue et devront préserver des perceptions sur le Coudon.
S2	Vue sur le Coudon depuis Jérusalèm	Espaces publics : Tout réaménagement d'espaces publics devra préserver ce cône de vue. Aménagements : Les installations ainsi que les aménagements paysagers et plantations ne devront pas obstruer la vue sur le Coudon.
S3	Vue sur le Coudon (Nord avenue de La République)	Espaces publics : Tout réaménagement des voies devra préserver ce cône de vue. Aménagements : L'implantation des bâtiments et les aménagements paysagers et plantations doivent permettre de maintenir une vue sur le Coudon.
S4	Vue sur le Coudon (RD 554, Route de La Crau)	Espaces publics : Tout réaménagement des voies devra préserver ce cône de vue. Aménagements : Les aménagementspaysagers et plantations doivent permettre de maintenir une vue sur le Coudon et les massifs boisés. Dans la zone agricole, l'implantation et les gabarits des bâtiments doivent être de natureà préserver ces vues lointaines et ne pas créer de masque visuel.

4. La préservation du patrimoine bâti

Outre le maintien des grands équilibres naturel et agricole et la préservation des éléments de végétation, le PLU agit en faveur de la conservation du patrimoine urbain bâti.

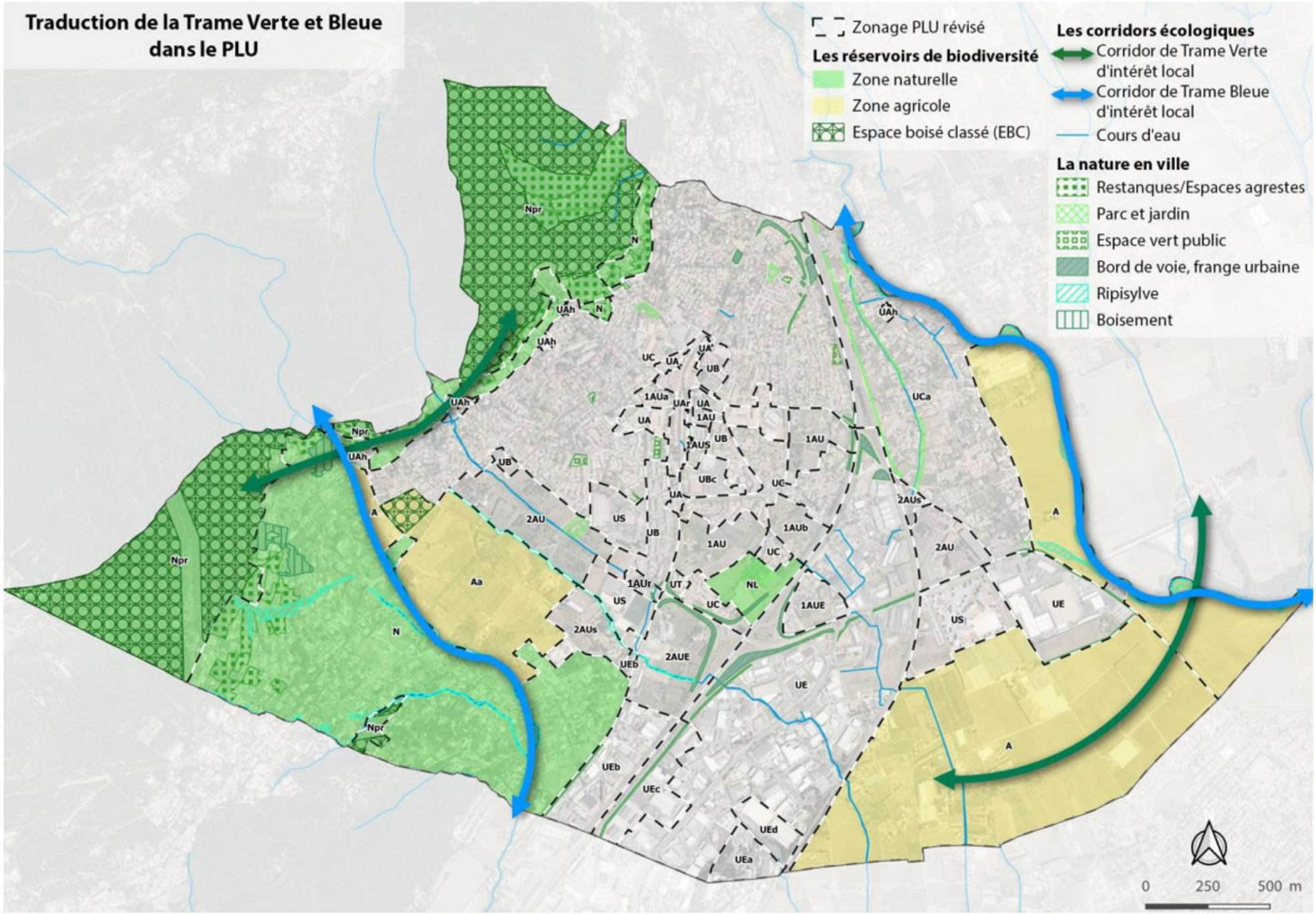
Le PLU identifie d'une part l'ensemble du centre historique communal en zone UAr et d'autre part des édifices d'intérêt patrimonial répartis sur le territoire. Ces entités font l'objet de prescriptions énoncées ci-après :

Patrimoine bâti

Les bâtiments remarquables et éléments de patrimoine repérés sur le plan de zonage sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains :

- *Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles* doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
- *À l'intérieur du périmètre bâti d'intérêt patrimonial (centre-village)*, les travaux sur constructions existantes et les nouvelles constructions ne doivent pas compromettre la cohérence de l'organisation, de la volumétrie et de la qualité architecturale d'ensemble du paysage dans lequel ils s'insèrent.
- Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :
    - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité;
    - Utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
    - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer leur qualité patrimoniale ;
    - Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;

    - assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.
- *Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction*, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.


Traduction de la Trame Verte et Bleue dans le PLU
Zonage PLU révisé
Les réservoirs de biodiversité
Zone naturelle
Zone agricole
Espace boisé classé (EBC)
Les corridors écologiques
Corridor de Trame Verte d'intérêt local
Corridor de Trame Bleue d'intérêt local
Cours d'eau
La nature en ville
Restanques/Espaces agrestes
Parc et jardin
Espace vert public
Bord de voie, frange urbaine
Ripisylve
Boisement
0
250
500 m

5. Promotion de la qualité paysagère dans les projets urbains (OAP)

La commune a souhaité instaurer des Orientations d'Aménagement et de Programmation notamment pour les espaces de renouvellement et de développement urbain principaux. Au total 9 OAP sectorielles ou thématiques ont été réalisées dans le cadre du PLU. Il s'agit des secteurs suivants :

- 1 - La centralité
- 2 - La Guibaude
- 3 – Jérusalem – L'Auberte
- 4 - Les Mauniers
- 5 – Les Serves
- 6 – Polarité commerces /services
- 7 – Zone d'activités du Bec de Canard
- 8 – Mobilités douces
- 9 - Mairie

Il est à noter que l'OAP 6 concerne déjà un site artificialisé et que son orgnaisation n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement.

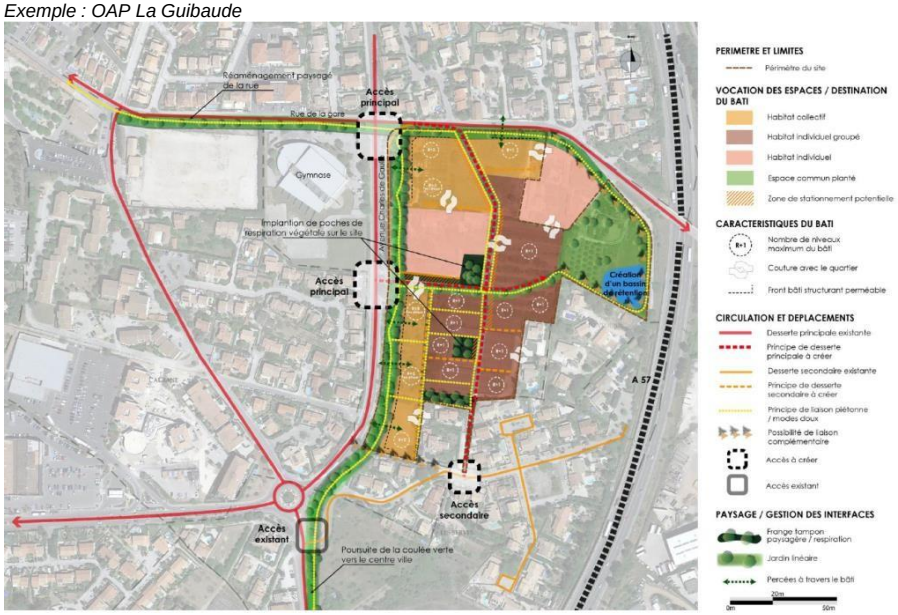
Les secteurs d'OAP sont localisés au sein de l'enveloppe urbaine actuelle ou en extension directe (cf. carte précédente). Le PLU tend ainsi vers une amélioration du tissu urbain.

Les modes doux et la trame verte étant au cœur du projet de territoire communal, une 8ème OAP a été réalisée sur cette thématique. Elle vise à décliner des aménagements adaptés en faveur des déplacements piétons dans la ville. Cette OAP replace les modes doux dans leur dimension fonctionnelle (facilité du déplacement court), environnementale (réduction du bruit, de la pollution et des gaz à effet de serre) et sociétale (qualité du cadre de vie, détente), mais également touristique (découverte du territoire).

Les OAP permettent de mettre en œuvre des franges paysagères, de prévoir une urbanisation avec des espaces de respirations, des espaces verts et d'intégration de la nature en ville. L'incidence sur le paysage en zone urbaine est alors positive.

Certains secteurs n'étant pas artificialisés au PLU en vigueur, ils font l'objet d'une analyse détaillée dans la partie « incidences des sites susceptibles d'être touchés ». Cette analyse sectorielle permet de mesurer l'impact potentiel du projet sur ces sites.

Exemple : OAP La Guibaude



L'intégration de nombreuses prescriptions paysagères dans le zonage et le règlement, complété par un travail plus précis mené dans les OAP limitent fortement les incidences négatives et sont bénéfiques à la valorisation du paysage et du cadre de vie.

VII. Les incidences sur la consommation d'espace

Ce chapitre a pour objectif d'identifier les zones affectées par la mise en œuvre du PLU. Il s'agit soit d'un reclassement de zones urbanisables du PLU en vigueur en zones naturelles ou agricoles, ou au contraire, de zones naturelles ou agricoles du PLU en vigueur reclassées en zone U ou AU.

Le tableau suivant met en évidence les changements de zonage entre les deux PLU. Cette comparaison fait notamment ressortir différents types de mouvements :

- Les ouvertures à l'urbanisation : reclassement en zone U ou AU d'un secteur classé en zone N ou A au PLU en vigueur ;
- Les reports ou confirmation d'urbanisation : reclassement de zones U et AU en U ou AU du nouveau PLU.
- Les limitations de l'urbanisation : reclassement d'anciennes zones urbanisables au PLU (U, AU) en zones N ou A ;
- Les transferts entre zones naturelles et agricoles.

Les orientations du PADD vont tout à fait dans ce sens et mettent la rationalisation du foncier constructible comme priorité au regard des besoins en logements et tendent à la préservation des atouts naturels du territoire (Gapeau, Coudon, etc..).

L'évolution du zonage traduit la volonté communale de limiter l'étalement urbain, de préserver les espaces naturels remarquables de son territoire et également de maintenir l'activité agricole.

La partie suivante présente l'évolution entre le PLU opposable et le projet de PLU. Ce bilan global permet d'apprécier les ouvertures et les limitations de l'urbanisation et de révéler l'intérêt et la justification de ces modifications.

Ainsi si environ 2,5 hectares de zones naturelles au PLU précédent deviennent des zones à urbaniser, à l'inverse près de 36 hectares de zones susceptibles d'être urbanisées au PLU à plus ou moins long terme (U et AU), sont reclassées en zone N.

Les zones agricoles bénéficient également d'une redistribution de l'espace et ainsi d'une croissance positive. En effet, seulement 1,87 hectares de zones Agricoles au PLU en vigueur sont déclassées au profit de zones U et AU. A l'inverse 1 hectare de zones susceptibles d'être urbanisés au PLU à plus ou moins long terme (U et AU) est reclassé en zone A ainsi que 35,5 hectares de zones N.

Les incidences du PLU sur la consommation d'espace sont donc positives pour le respect de l'environnement naturel et agricole.

Le tableau croisé ci-dessous présente les modifications de zonage : de gauche à droite le bilan du zonage opposable et de haut en bas, le bilan du projet de PLU.

		PLU révisé (en Ha)					
	Zones	U	AU	A	N	Total (en Ha)	Total (en %)
PLU opposable (en Ha)	U	283,9	6,54	0,22	8,09	298,76	35,6%
	AU	70,18	57,53	0,80	26,49	155,00	18,5%
	A	1,87	0,00	137,01	0,00	138,88	16,5%
	N	0,0	2,48	35,46	209,29	247,26	29,4%
	Total (en Ha)	355,99	66,55	173,50	243,86	839,91	
	Total (en %)	42,4%	7,9%	20,7%	29,0%		100,0%
		Déclassement	4,39 ha	Reclassement	35,61 ha		

1. Les déclassements potentiellement favorables à l'urbanisation

Le PLU révisé fait état de quelques extensions des zones urbanisées ou à urbaniser par rapport au précédent PLU. Les déclassements représentent un total de 4,4 hectares répartis de la façon suivante :

- 1,9 hectares de zones agricoles déclassées
- 2,5 hectares de zones naturelles déclassées

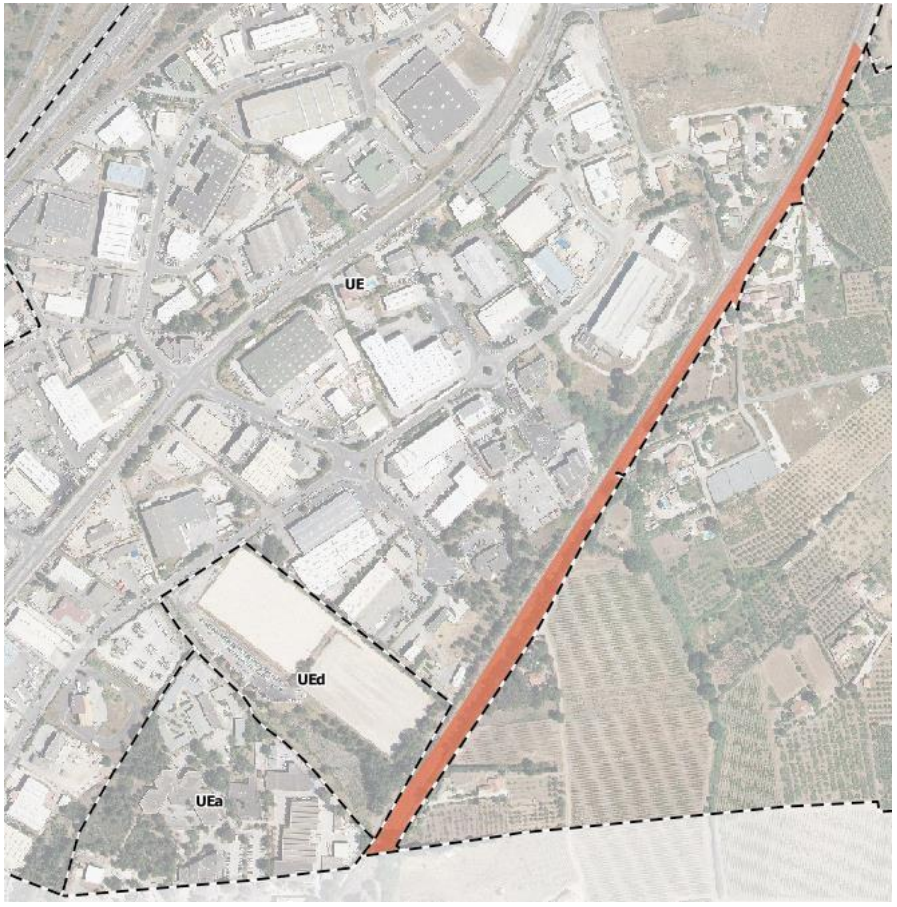
Les cartes ci-après présentent la localisation des espaces déclassés. Les pages suivantes présentent des zooms sur la majorité des sites concernés par une évolution du zonage en faveur des zones urbanisées.

Il convient de préciser qu'un déclassement ne signifie pas forcément une nouvelle artificialisation.

1.1. Des zones agricoles devenues urbaines (1,9 ha)

Bien que considérés quantitativement comme des ouvertures à l'urbanisation (zone A devenant U), l'impact agronomique, paysager et environnemental sur ces espaces peut être considéré comme **nul**. En effet, ces évolutions représentent uniquement la reconnaissance physique d'espaces artificialisés, classés comme « agricoles » au PLU précédent.

Parking et route reclassés de zone A en zone U



Voie ferrée reclassée de zone A en zone U

1.2. Des zones naturelles à urbaniser (2,5 ha)

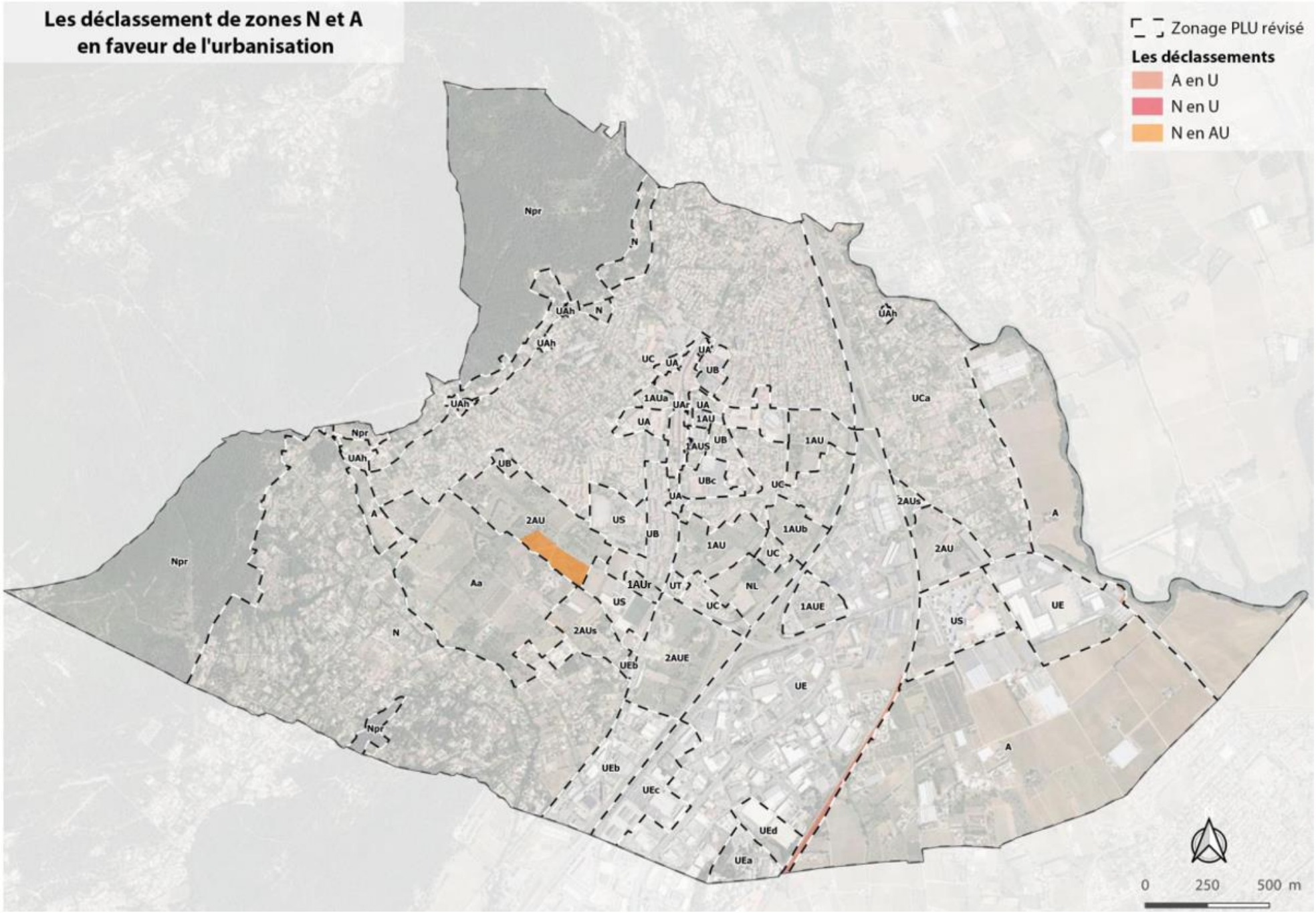
Une vaste zone 2AU existante au PLU précédent a été étendue en partie sur une zone N.

Espace classée de zone N en zone AU

L'urbanisation future du site aura nécessairement des impacts sur son environnement. En l'absence de projet, il n'est pas possible aujourd'hui de définir les incidences réelles du futur aménagement sur l'environnement

La zone 2AU étant une zone d'urbanisation future à réaliser sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, elle fera l'objet d'une évaluation environnementale lors de la modification ou la révision du PLU.

Au regard de la faible superficie des espaces déclassés dans le cadre de la révision du PLU et dans l'attente d'un projet précis sur la zone 2AU, l'incidence des déclassements sur l'environnement peut être évaluée comme faible.


Les déclassement de zones N et A
en faveur de l'urbanisation
Zonage PLU révisé
Les déclassements
A en U
N en U
N en AU
Npr
N
UAh
UA
UB
UC
1AUa
1AU
1AUS
UBc
2AU
US
1AUb
1AUr
UT
NL
1AUE
2AUs
2AUE
UEb
UE
UEc
UEd
UEa
UCa
2AUs
A
Aa
0
250
500 m

2. Les secteurs de confirmation de l'urbanisation programmée au PLU précédent

Un peu moins de 284 ha de zones urbaines ont été maintenues en zones U entre le PLU en vigueur et le PLU révisé.

Les secteurs de confirmation de l'urbanisation correspondent à :

- Des secteurs de report d'urbanisation : zones U non bâties devenues AU et zones AU non bâties restées AU
- Des secteurs de structuration de l'urbanisation : des zones AU devenues U

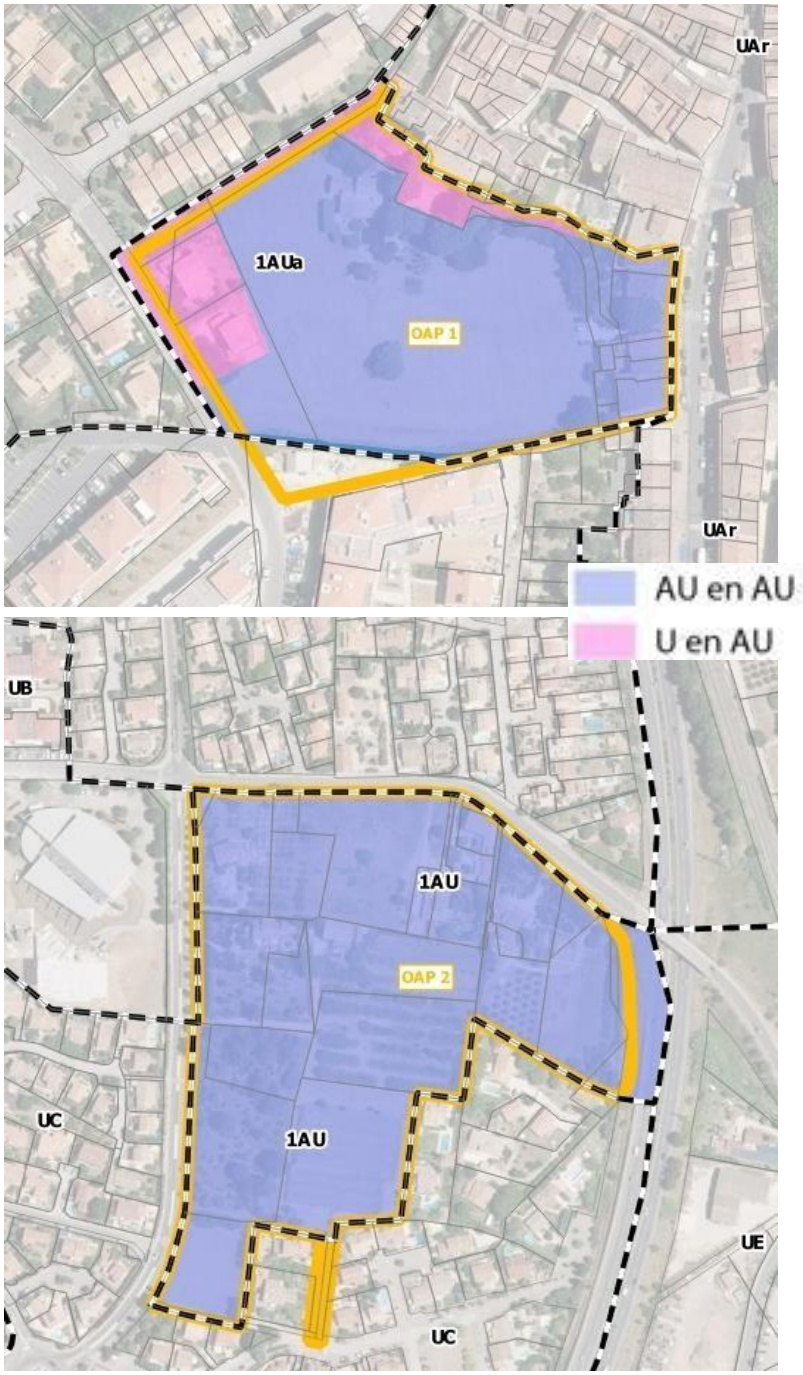
Les secteurs de report de l'urbanisation concernent environ 64 ha, tandis que les secteurs de structuration de l'urbanisation représentent environ 70 ha.

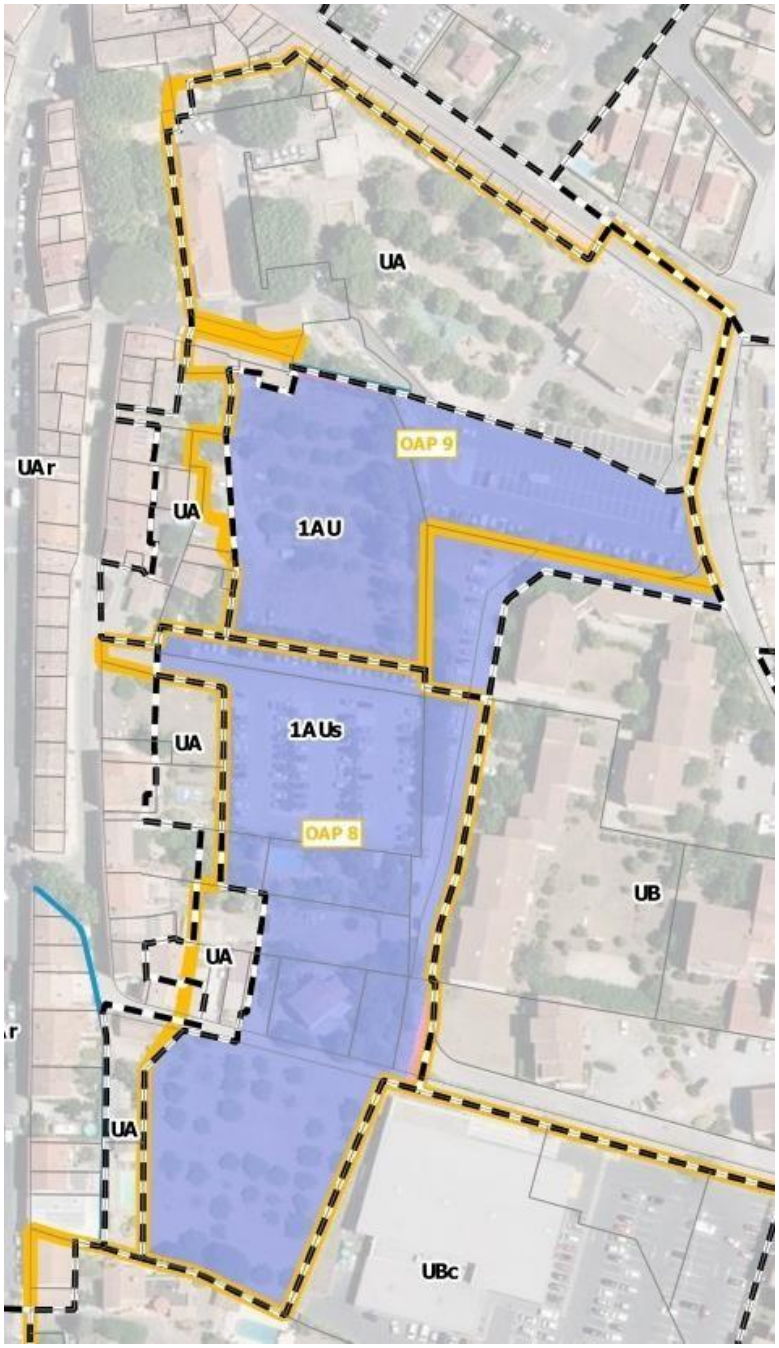
Le PLU permet de confirmer la vocation urbaine ou le caractère urbain existant de certains secteurs du PLU précédent qui étaient classés en zone U ou AU.

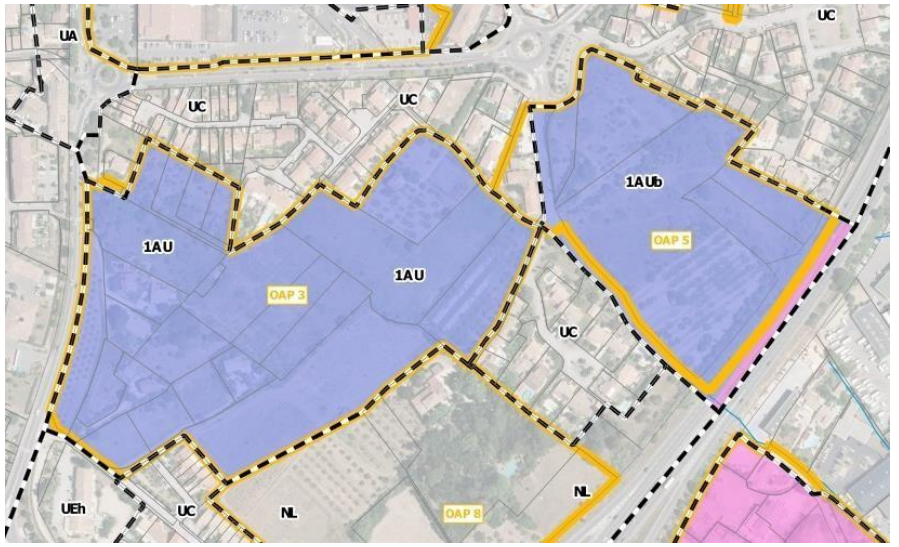
Chacune des zones 1AU du PLU fait l'objet d'une OAP qui définit des orientations en matière de continuité d'aménagement, de préservation du paysage et de meilleure gestion du risque. Les incidences des secteurs de projets (OAP) sont présentées dans la partie suivante du document.

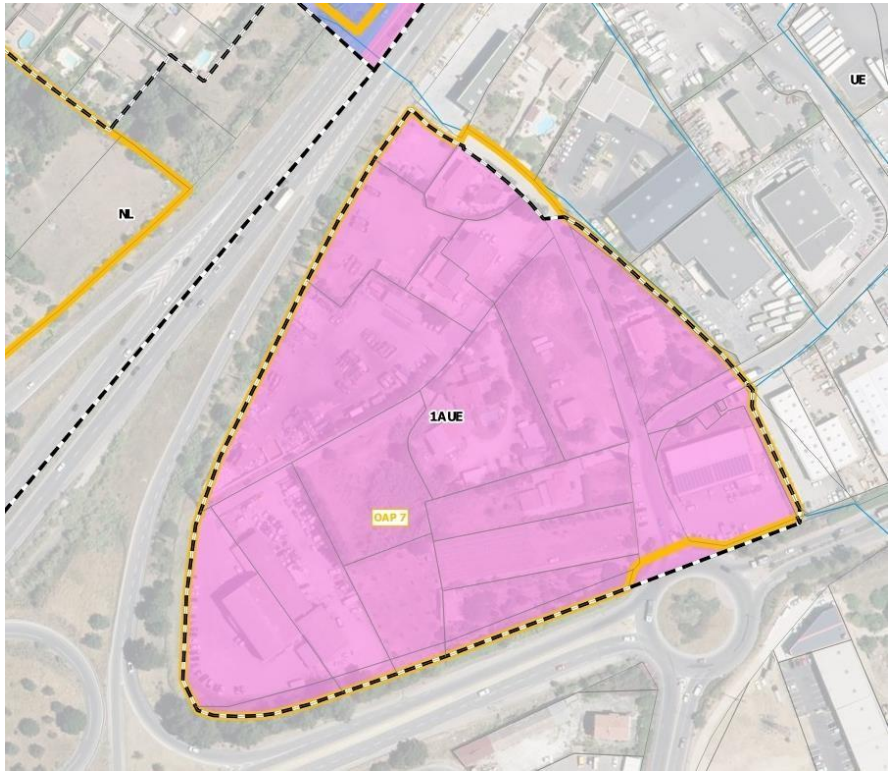
2.1. Les secteurs de report de l'urbanisation (63 ha)

- Les zones U et AU présentées ci-dessous et dont l'urbanisation est reportée en zone 1AU dans le PLU révisé bénéficient d'une OAP. **Les incidences environnementales du projet de PLU sur ces espaces ainsi que les mesures de compensation sont présentées en détail dans la partie suivante du document « analyse des sites susceptibles d'être touchés ».**




UA
UAr
OAP 9
1AU
UA
1AUs
UA
OAP 8
UB
UA
UA
UBc


UA
UC
UC
UC
1AUb
OAP 5
1AU
1AU
OAP 3
UC
UEh
UC
NL
OAP 8
NL


UE
NL
1AUE
OAP 7

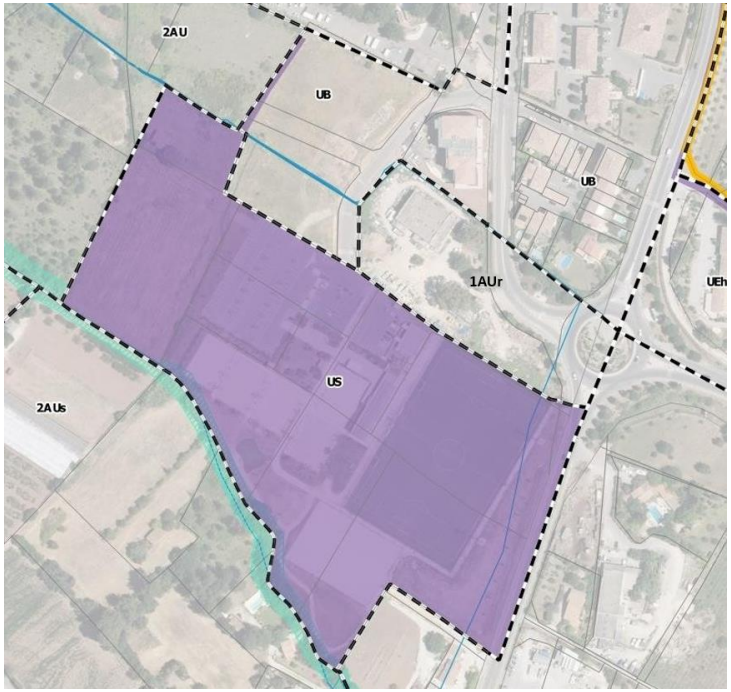
2.2. Les secteurs de structuration de l'urbanisation

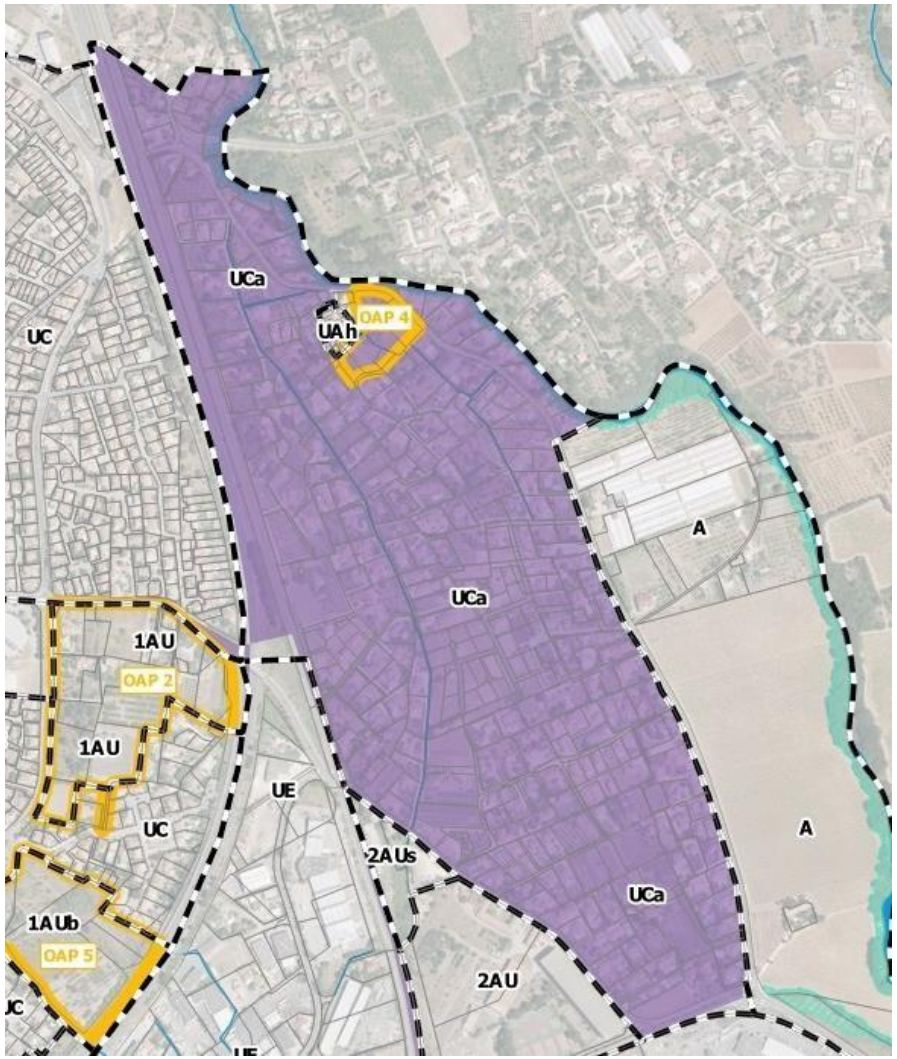
70,2 ha de zone AU du PLU opposable ont été confirmées en zone U dans le PLU révisé.

Ces zones aujourd'hui en quasi-totalité artificialisées et bâties ne font pas l'objet d'OAP.

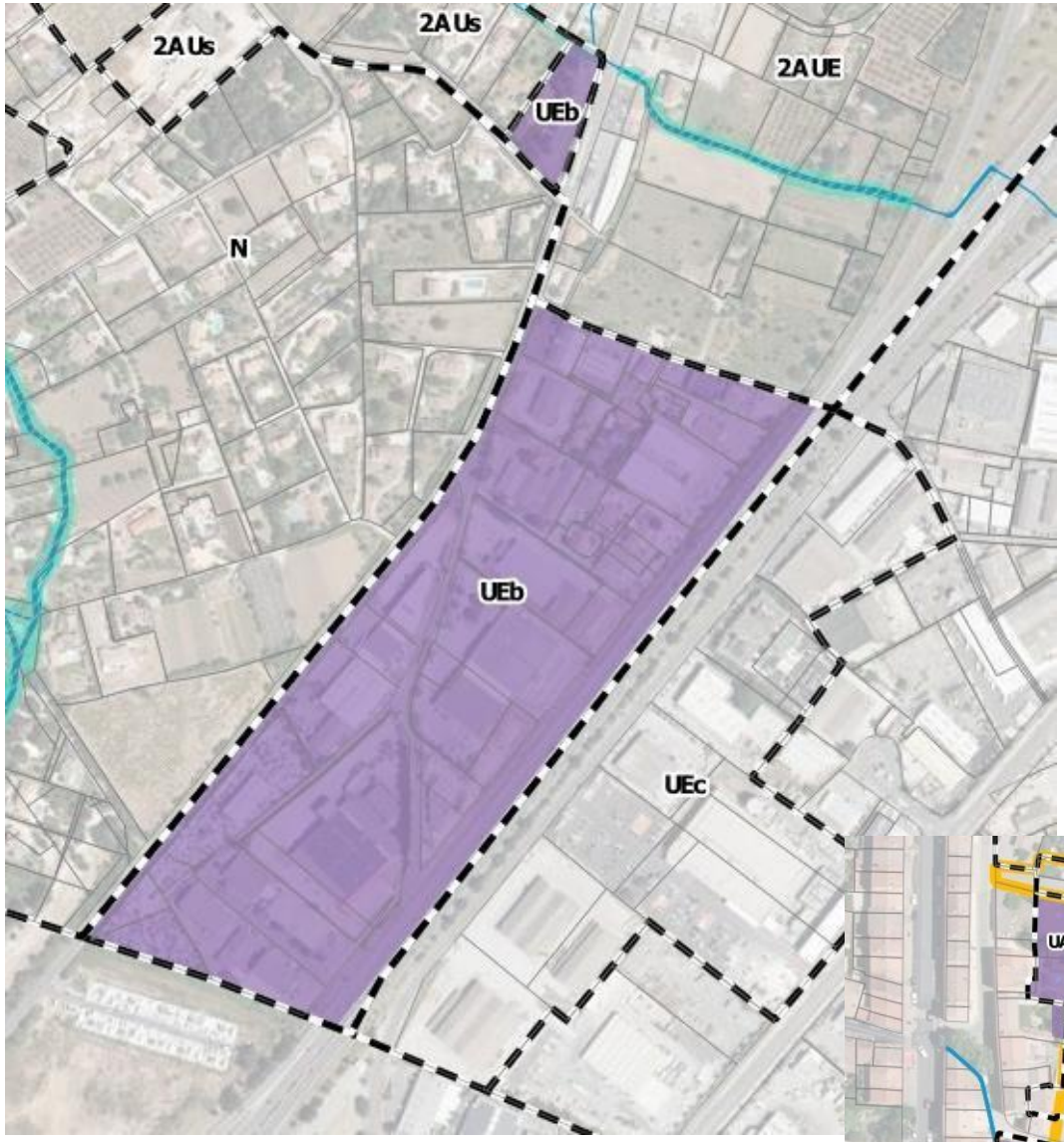
Seul le quartier des Mauniers/ La Garéjade s'est urbanisé de façon diffuse laissant des espaces libres autour du hameau dont l'accessibilité et le stationnement sont insuffisants. Ce site fait l'objet d'une OAP et vise à organiser ces espaces (environ 0,8 ha) en améliorant la desserte du hameau.

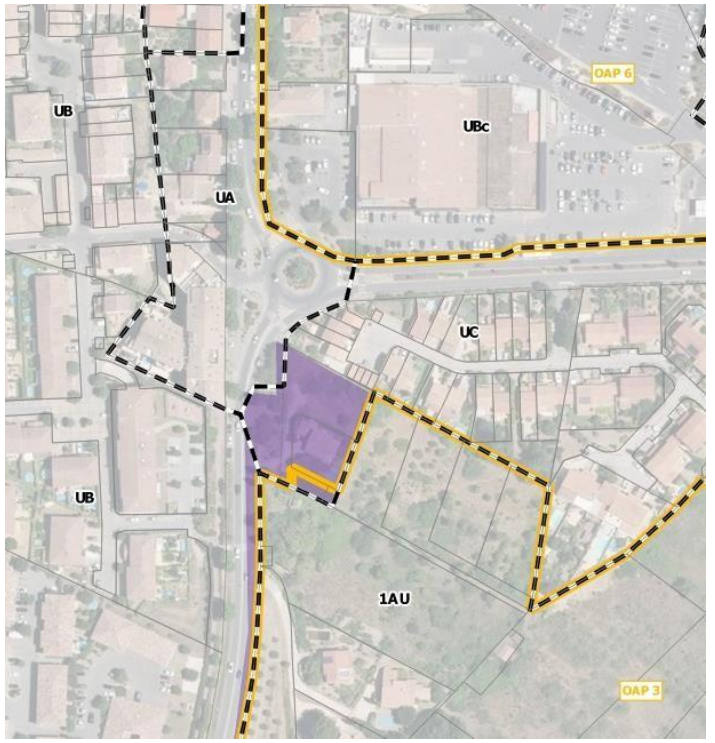
Ces reports de zonage n'ont pas d'incidences notables sur l'environnement par rapport au PLU précédent. En effet, la majorité de ces secteurs sont déjà artificialisés et situés en continuité immédiate des espaces bâtis existants.

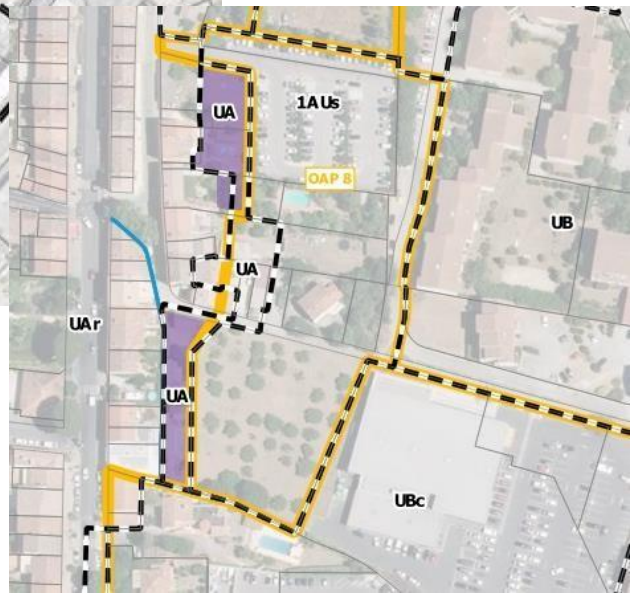


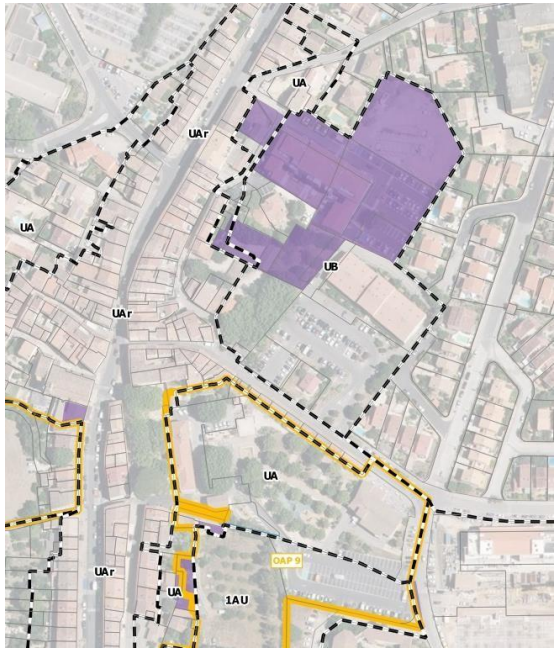


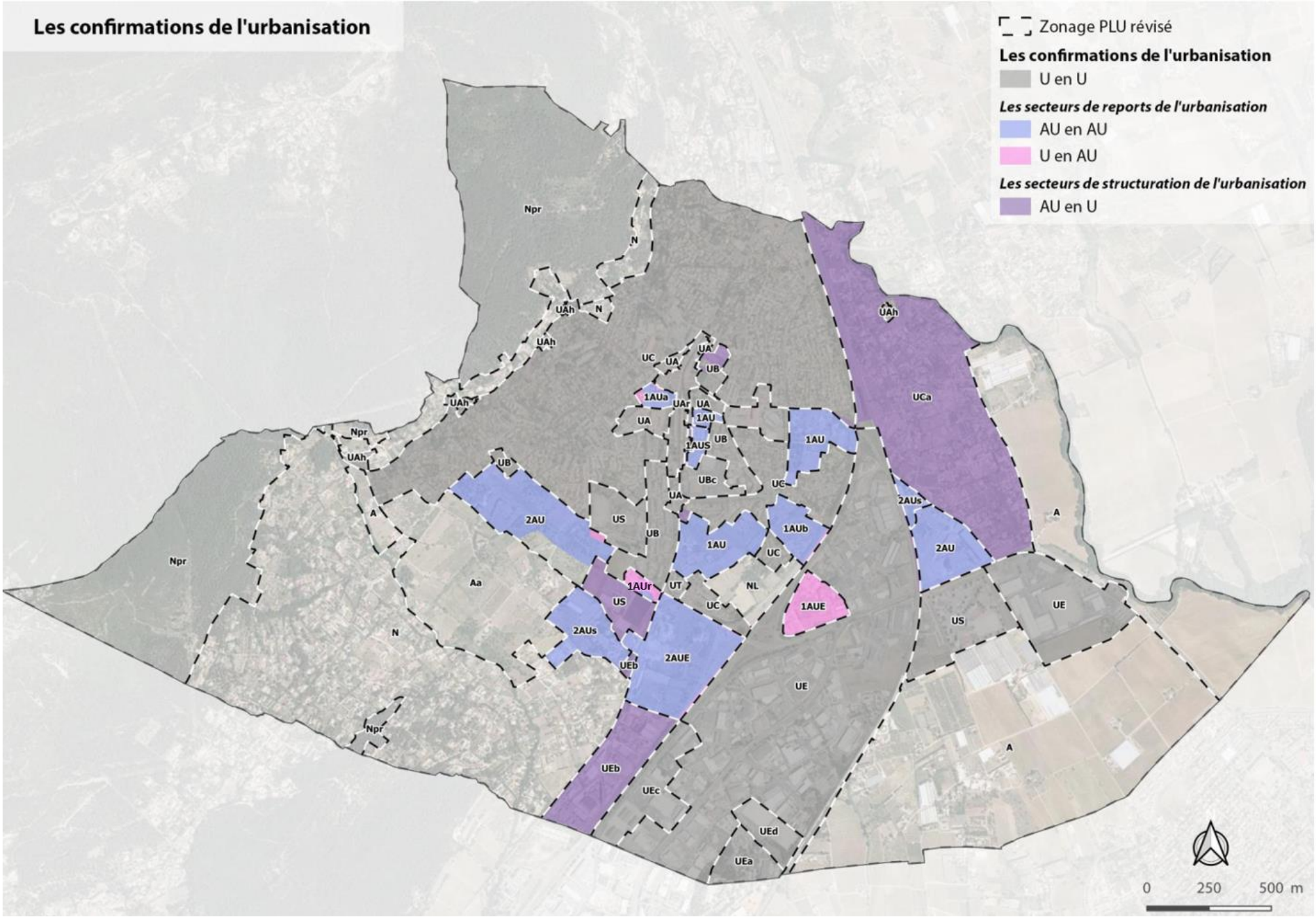
AU en U


2AUs
2AUs
2AUE
UEb
N
UEb
UEc


UB
UBc
OAP 6
UA
UC
UB
1AU
OAP 3


UA
1AUs
OAP 8
UB
UA
UAr
UA
UBc


UA
UAr
UA
UB
UAr
UA
UAr
OAP 9
UA
1AU


Les confirmations de l'urbanisation
Zonage PLU révisé
Les confirmations de l'urbanisation
U en U
Les secteurs de reports de l'urbanisation
AU en AU
U en AU
Les secteurs de structuration de l'urbanisation
AU en U
Npr
N
UAh
UA
UB
UC
UCa
1AUa
UAr
1AU
1AUs
UBc
1AUb
1AUE
2AU
2AUs
2AUE
US
UT
NL
UE
UEb
UEc
UEd
UEa
Aa
A
0
250
500 m

3. Les reclassements de secteurs potentiellement urbanisables au PLU précédent en zone N ou A

La commune de La Farlède est concernée par plusieurs espaces de limitations de l'urbanisation pour près de 36 ha. Ces reclassements sont favorables à la protection des espaces naturels, agricoles, du paysage et de l'écologie.

Le déclassement de zones urbanisables au profit de zones naturelles (34,6 ha)

- 8,1 hectares de zones U sont devenues des zones N ;
- 26,5 hectares de zones AU sont devenues des zones N ;

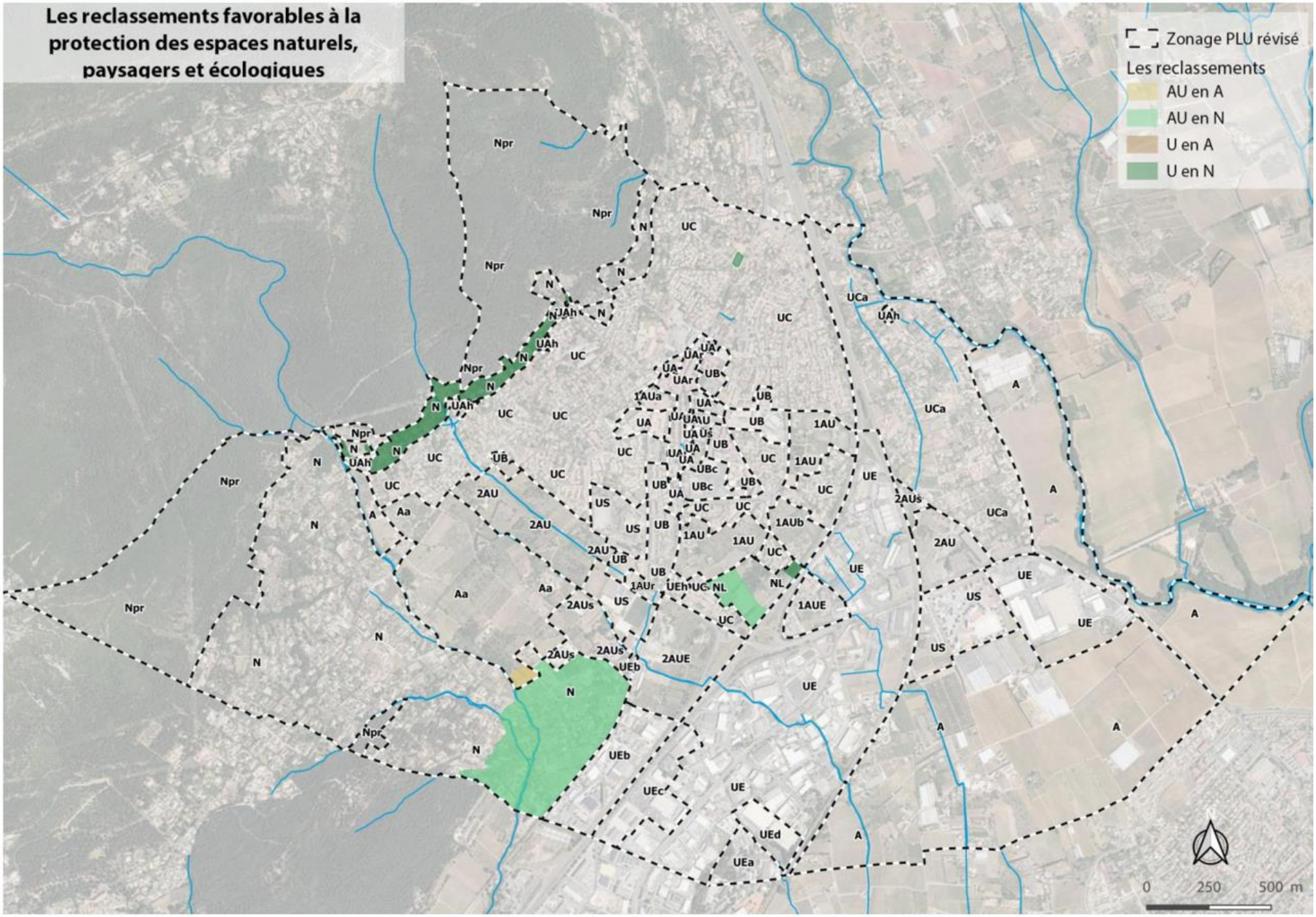
Le déclassement de zones urbanisables au profit de zones agricoles (1 ha)

- 0,2 hectares de zones U sont devenues des zones A.
- 0,8 hectares de zones AU sont devenues des zones A

Ces reclassements ont une incidence positive sur l'environnement et sur la consommation d'espace. En effet la commune marque une volonté de maitriser le développement de l'urbanisation diffuse consommatrice d'espace et peu performante en matière de ressources.

Zone U reclassée en N

Zone AU reclassée en N


Les reclassements favorables à la protection des espaces naturels, paysagers et écologiques
Zonage PLU révisé
Les reclassements
AU en A
AU en N
U en A
U en N
0
250
500 m

Chapitre 2 : Évaluation des incidences sur les sites susceptibles d'être touchés

I. Évaluation des incidences potentielles sur les sites de projet

La révision générale du PLU de la commune de La Farlède est susceptible d'impacter directement ou indirectement des zones du territoire communal, de par ses orientations.

De manière générale, ces zones correspondent aux principaux sites de développement urbain, qu'ils soient :

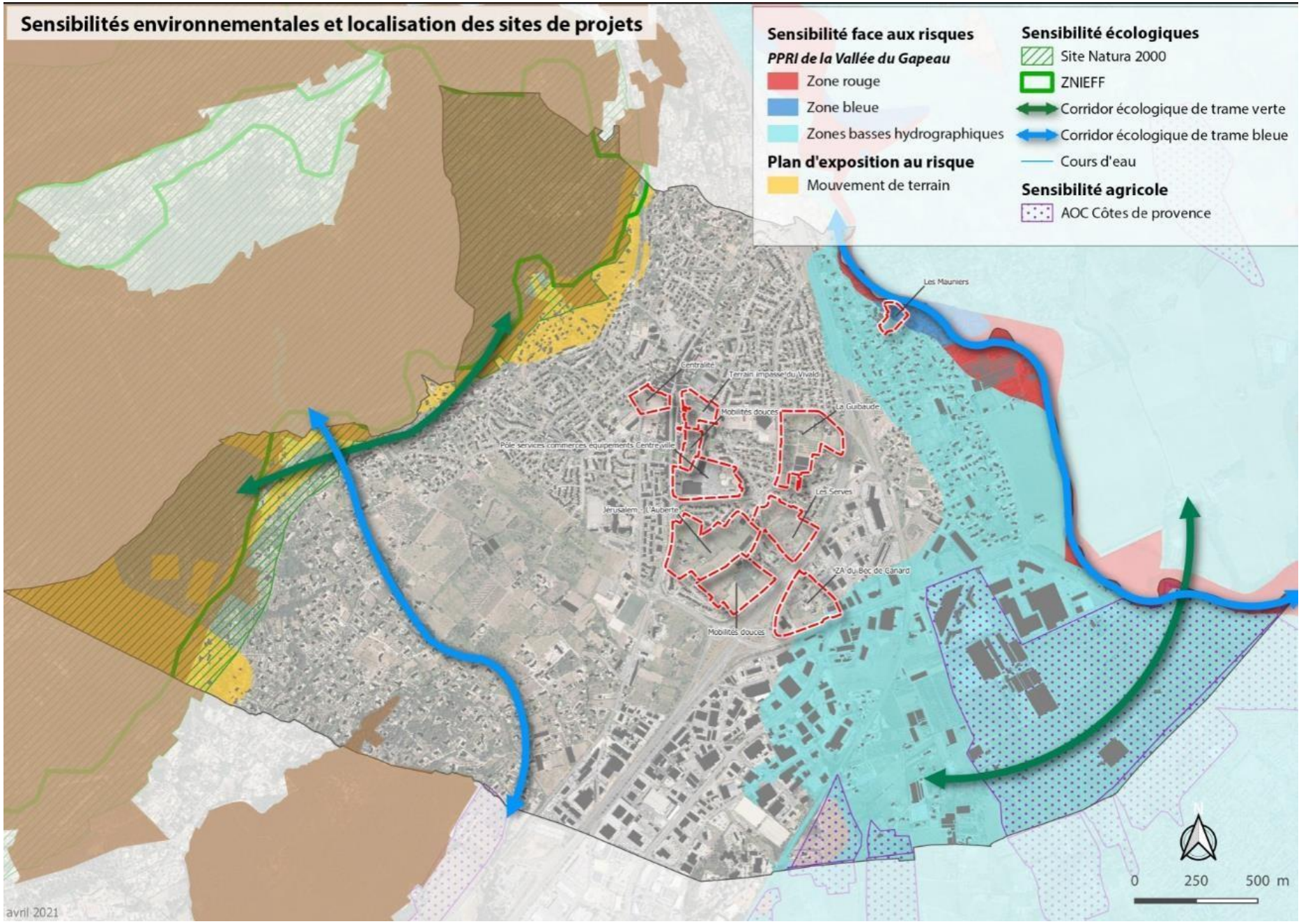
- des ouvertures à l'urbanisation (déclassement de zones naturelles ou agricoles) ;
- des confirmations de l'urbanisation programmée dans le précédent document d'urbanisme (passage d'une zone de réserve foncière en zone urbaine) ;
- et/ou des sites d'urbanisation future (passage d'une zone à vocation urbaine, agricoles, naturelle, ou de réserve foncière en zone à urbaniser).

L'analyse qui suit propose d'apprécier :

- la situation de chaque site au regard de différents critères (risques naturels, enjeux paysagers, écologiques…).
- les incidences positives ou négatives du projet de PLU sur ces sites et de justifier la définition de mesures de réduction ou de compensation d'éventuels effets dommageables.

Au regard des critères précédemment évoqués, 10 sites sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

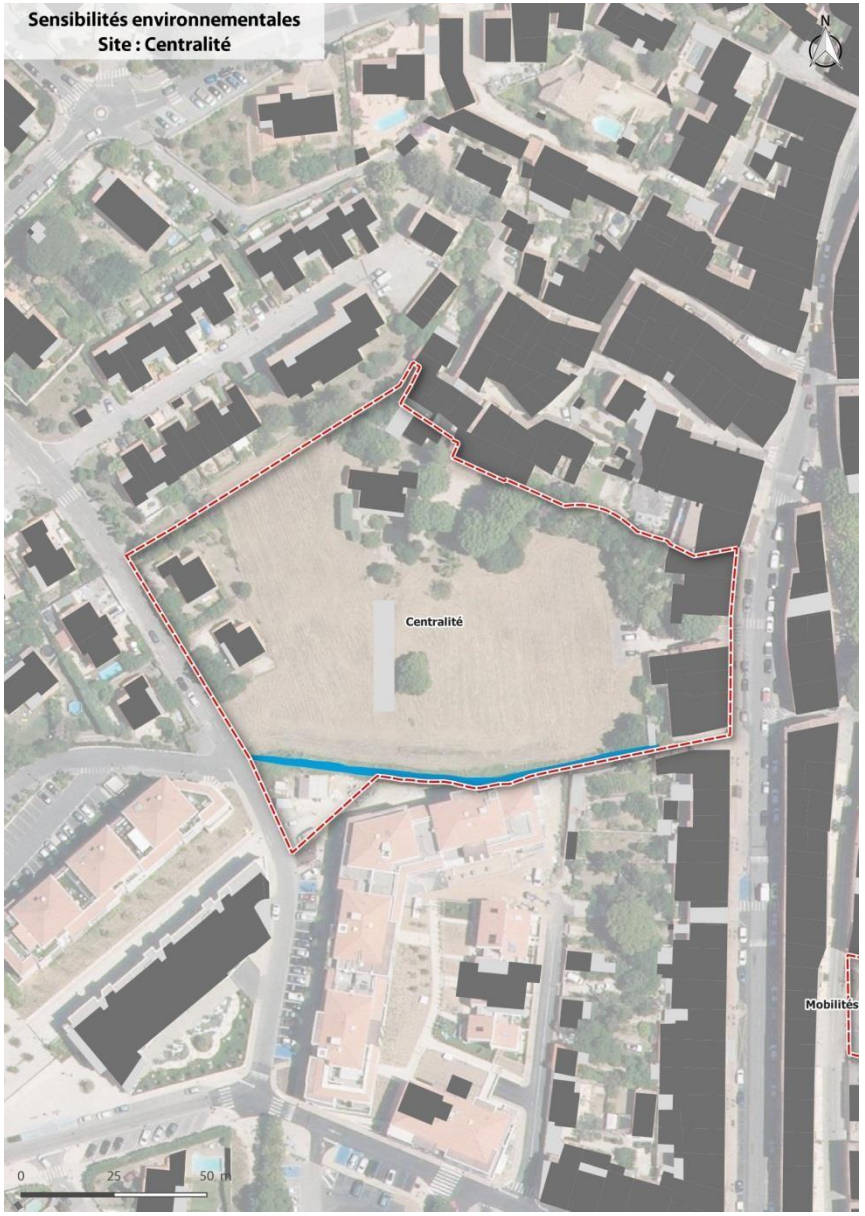
- 1. La centralité
- 2. La Guibaude
- 3. Jerusalem – L'Auberte
- 4. Les Mauniers
- 5. Les Serves
- 6. Polarité commerces, services et équipements du centre-ville
- 7. Zone d'activités du Bec de Canard
- 8. Sites de projet « mobilités »
- 9. Mairie
- 10. Le secteur du Grand Vallat


Sensibilités environnementales et localisation des sites de projets
Sensibilité face aux risques
PPRI de la Vallée du Gapeau
Zone rouge
Zone bleue
Zones basses hydrographiques
Plan d'exposition au risque
Mouvement de terrain
Sensibilité écologiques
Site Natura 2000
ZNIEFF
Corridor écologique de trame verte
Corridor écologique de trame bleue
Cours d'eau
Sensibilité agricole
AOC Côtes de provence
Les Mauniers
Centralité
Terrain impasse du Vivaldi
Mobilités douces
La Guibaude
Pôle services commerces equipements Centre-ville
Les Serves
Jérusalem
L'Aubette
ZA du Bec de Canard
Mobilités douces
N
0
250
500 m
avril 2021

1. La Centralité

1.1. Analyse des sensibilités environnementales du site

Superficie du site choisi	
La centralité	1,2 hectare
Sensibilité observée au regard de l'état initial de l'environnement	
En matière de risque	Non concerné
En matière de biodiversité et TVB	Situé en cœur de village, le site n'est pas concerné par un périmètre d'inventaire ou autres protections écologiques.
En matière de paysage et patrimoine	Le site est localisé en continuité immédiate du centre historique de la commune. Une bastide et son parc arboré sont présents au nord du site.
En matière d'espace agricole	La parcelle était autrefois cultivée, aujourd'hui elle est entretenue mais correspond davantage à une friche agricole.
En matière d'artificialisation des sols et de ressource en eau	Le site est peu artificialisé. Présence de 5 constructions. Le site est desservi par les réseaux d'eau potable et d'assainissement.
En matière de nuisance	Pas de nuisances particulières.
Sensibilité globale : Faible à modérée	



1.2. Schéma d'intention de l'OAP

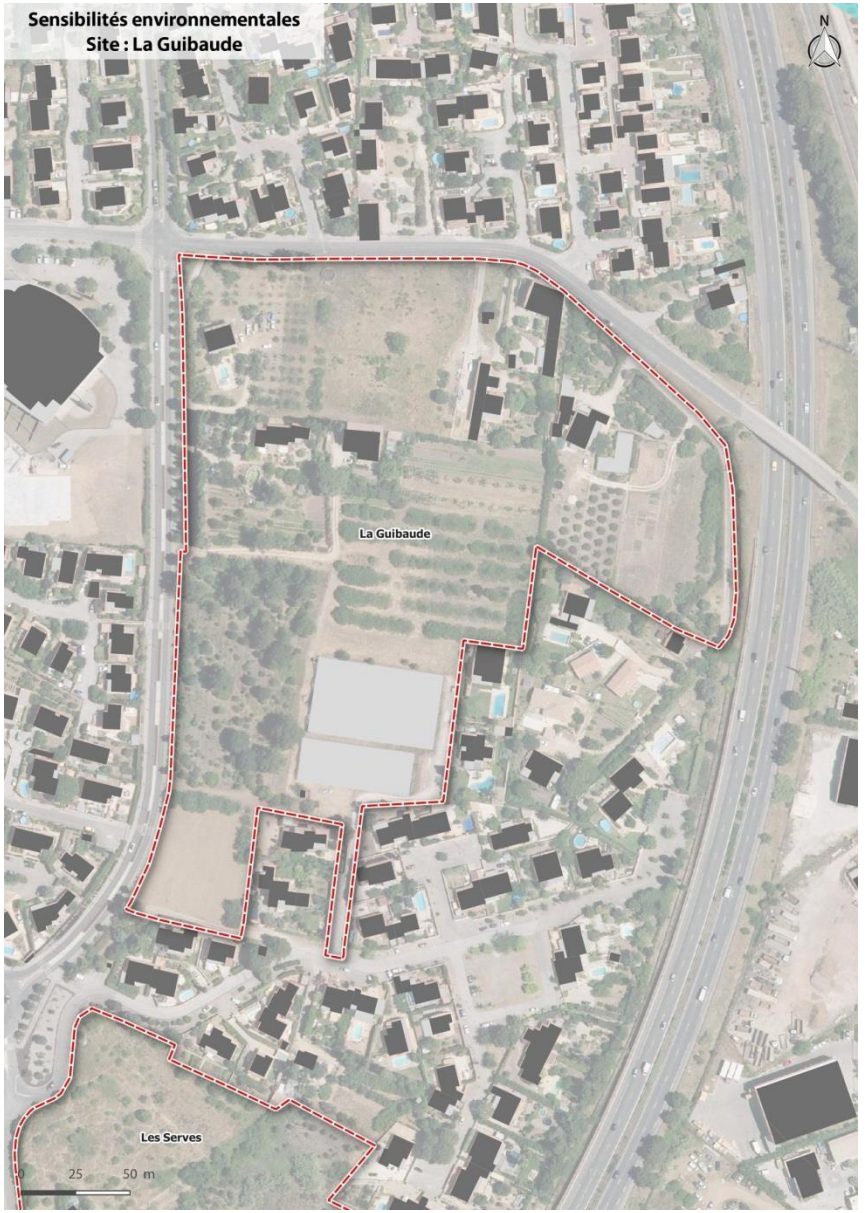
1.3. Incidences potentielles et synthèse des mesures prises dans l'OAP

INCIDENCES PAR THÉMATIQUE	*ÉVALUATION DE L'INCIDENCE*	*MESURE D'ÉVITEMENT*	*MESURE DE RÉDUCTION*
Consommation d'espace/ Artificialisation des sols	Modérée	**Opération de mixité fonctionnelle** destinée à compléter l'opération de centralité. Le choix du site repose sur sa proximité au cœur de ville. L'artificialisation du site est limitée. La mobilisation de ce potentiel foncier permet d'**éviter les extensions urbaines en périphérie du village.**	-
Risques/Nuisances	Faible	**Le site choisi n'est pas concerné par des risques naturels et technologiques.**	Aménagement de jardins publics, espaces verts plantés dans les zones à risque fort, favorable à l'infiltration des eaux pluviales.
Biodiversité et TVB	Faible	Le site, bien que peu artificialisé, ne présente pas d'intérêt particulier pour la biodiversité du fait de son enclavement au sein du tissu urbain communal. **L'écrin arboré de la Bastide est préservé.**	Un espace vert et un parc public paysager seront aménagés pour créer de nouveaux espaces récréatifs en centre-ville, favorables à la biodiversité.
Paysage et Patrimoine	Modérée	L'OAP **prévoit des hauteurs de constructions limitées au R+3 permettant une bonne insertion dans le paysage urbain environnant.** Les espaces publics et les bâtiments à créer seront organisés de façon à **maintenir des percées visuelles sur l'église**.	En plus d'un espace vert et d'un parc public paysager, l'aménagement du secteur comprendra la réalisation d'un parking paysager répondant aux besoins des usagers du centre-ville et des habitants des quartiers limitrophes.
Agriculture	Faible	-	-
Gestion de la ressource en eau	Faible	Les futures constructions seront raccordées aux réseaux collectifs	-
INCIDENCE GÉNÉRALE	Faible	**Au regard des faibles sensibilités environnementales observées et des orientations mises en place dans l'OAP pour le projet de centralité du site, les incidences environnementales du projet peuvent être évaluées comme faibles.**	

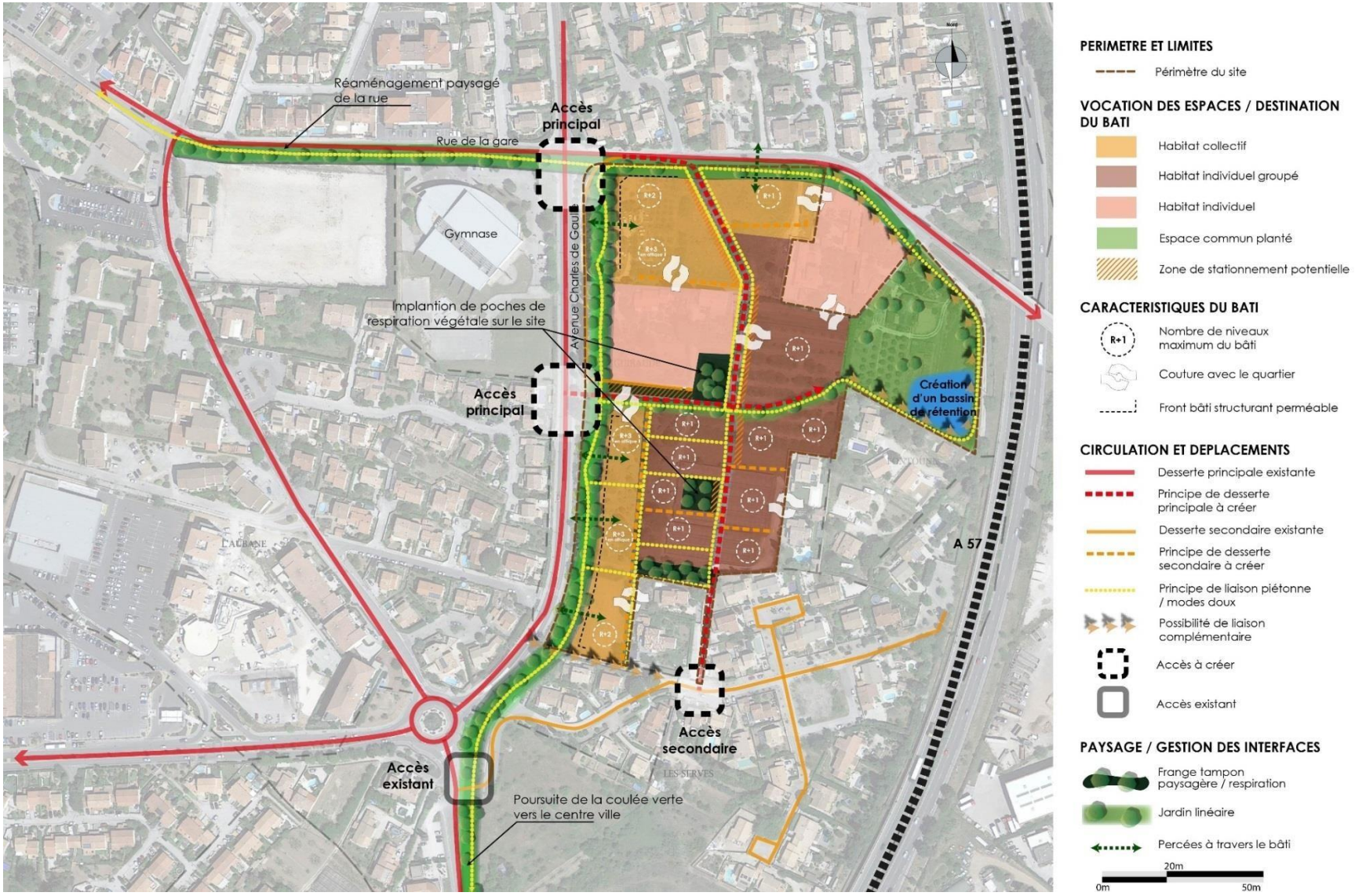
2. La Guibaude

2.1. Analyse des sensibilités environnementales du site

Superficie du site choisi	
La Guibaude	5,3 hectares
Sensibilité observée au regard de l'état initial de l'environnement	
En matière de risque	Non concerné
En matière de biodiversité et TVB	Situé en cœur de ville, le site n'est pas concerné par un périmètre d'inventaire ou autres protections écologiques.
En matière de paysage et patrimoine	Le site est localisé en continuité immédiate du cœur de ville de la commune. Il ne présente pas d'éléments paysagers ou patrimoniaux particuliers. Néanmoins sa position en entrée de ville offre une sensibilité à l'aménagement du site.
En matière d'espace agricole	Le site est cultivé sur quelques parcelles de tailles réduites. Néanmoins enclavées au sein de l'urbanisation communale.
En matière d'artificialisation des sols et de ressource en eau	Le site est peu artificialisé. Présence de 6 constructions. Le site est desservi par les réseaux d'eau potable et d'assainissement.
En matière de nuisance	Nuisances sonore liées à la proximité de l'autoroute induisant également une pollution atmosphérique.
Sensibilité globale : Faible à modérée	



2.2. Schéma d'intention de l'OAP



2.3. Incidences potentielles et synthèse des mesures prises dans l'OAP

INCIDENCES PAR THÉMATIQUE	ÉVALUATION DE L'INCIDENCE	MESURE D'ÉVITEMENT	MESURE DE RÉDUCTION
Consommation d'espace/ Artificialisation des sols	Modérée	Le secteur de La Guibaude constitue l'un des derniers espaces libres situés entre le cœur de ville et l'A 57. Son aménagement permettra de compléter le tissu urbain par des îlots proposant des formes diversifiées et assurant une transition progressive entre le centre dense et les quartiers d'habitat individuel. La mobilisation de ce potentiel foncier permet d'**éviter les extensions urbaines en périphérie du village.**	-
Risques/Nuisances	Faible	**Le site choisi n'est pas concerné par des risques naturels et technologiques. Néanmoins, il est concerné par des nuisances sonores dû à la proximité avec l'A57 ainsi que par des pollutions atmosphériques produites par le trafic routier.** Les habitations seront situées au plus loin de l'autoroute A57 afin de limiter l'impact sonore. Une étude de la qualité de l'air et du bruit pourra être réalisée pour définir des mesures de réduction de ces nuisances	Pour compenser l'artificialisation des sols, le projet prévoit l'aménagement d'un bassin de rétention, favorable à la gestion des eaux pluviales.
Biodiversité et TVB	Faible	Le site, bien que peu artificialisé, ne présente pas d'intérêt particulier pour la biodiversité du fait de son enclavement au sein du tissu urbain communal et sa proximité à l'autoroute.	Une coulée verte est prévue dans le projet le long de l'Avenue Charles de Gaulle.
Paysage et Patrimoine	Modérée	L'OAP **prévoit** un **épannelage des constructions (du R+3 au R+1) et les formes urbaines notamment, une transition douce et structurée du cœur de ville aux quartiers pavillonnaires.** Les espaces situés dans la bande de 100 mètres à compter de l'axe de l'A57, seront préservés, l'édification de nouveaux bâtiments y étant interdite.	Des espaces de respiration végétalisés seront aménagés en cœur d'îlots et un travail de couture des secteurs d'habitat existants et futurs complèteront ce dispositif ; L'aménagement du secteur intégrera la réalisation de parkings paysagers répondant aux besoins des habitants et visiteurs. L'aménagement d'un bassin de rétention sera réalisé en point bas, dans un secteur maintenu « naturel » en transition de l'autoroute.
Agriculture	Faible	La mobilisation de ce potentiel foncier permet d'**éviter les extensions urbaines en périphérie du village et notamment sur d'autres espaces agricoles.**	-
Gestion de la ressource en eau	Faible	Les futures constructions seront raccordées aux réseaux collectifs	-
INCIDENCE GÉNÉRALE	Faible	**Au regard des faibles sensibilités environnementales observées et des orientations mises en place dans l'OAP pour l'aménagement du site, les incidences environnementales du projet peuvent être évaluées comme faibles.**	

3. Jérusalem – l'Auberte

3.1. Analyse des sensibilités environnementales du site

Superficie du site choisi	
Jérusalem – l'Auberte	6,70 hectares
Sensibilité observée au regard de l'état initial de l'environnement	
En matière de risque	Non concerné
En matière de biodiversité et TVB	Situé en continuité sud du cœur de ville. Le site n'est pas concerné par un périmètre d'inventaire ou autres protections écologiques.
En matière de paysage et patrimoine	Le site ne présente pas d'éléments paysagers ou patrimoniaux particuliers. Néanmoins il est localisé à proximité de la Bastide Jérusalem et de son Parc arboré.
En matière d'espace agricole	Le site est cultivé sur quelques parcelles de tailles réduites. Néanmoins enclavées au sein de l'urbanisation communale.
En matière d'artificialisation des sols et de ressource en eau	Le site est peu artificialisé. Présence de quelques constructions. Le site est raccordable aux réseaux d'eau potable et d'assainissement.
En matière de nuisance	Nuisances sonores liées à la proximité de l'autoroute induisant une pollution atmosphérique.
Sensibilité globale : Faible à modérée	

3.2. Schéma d'intention de l'OAP

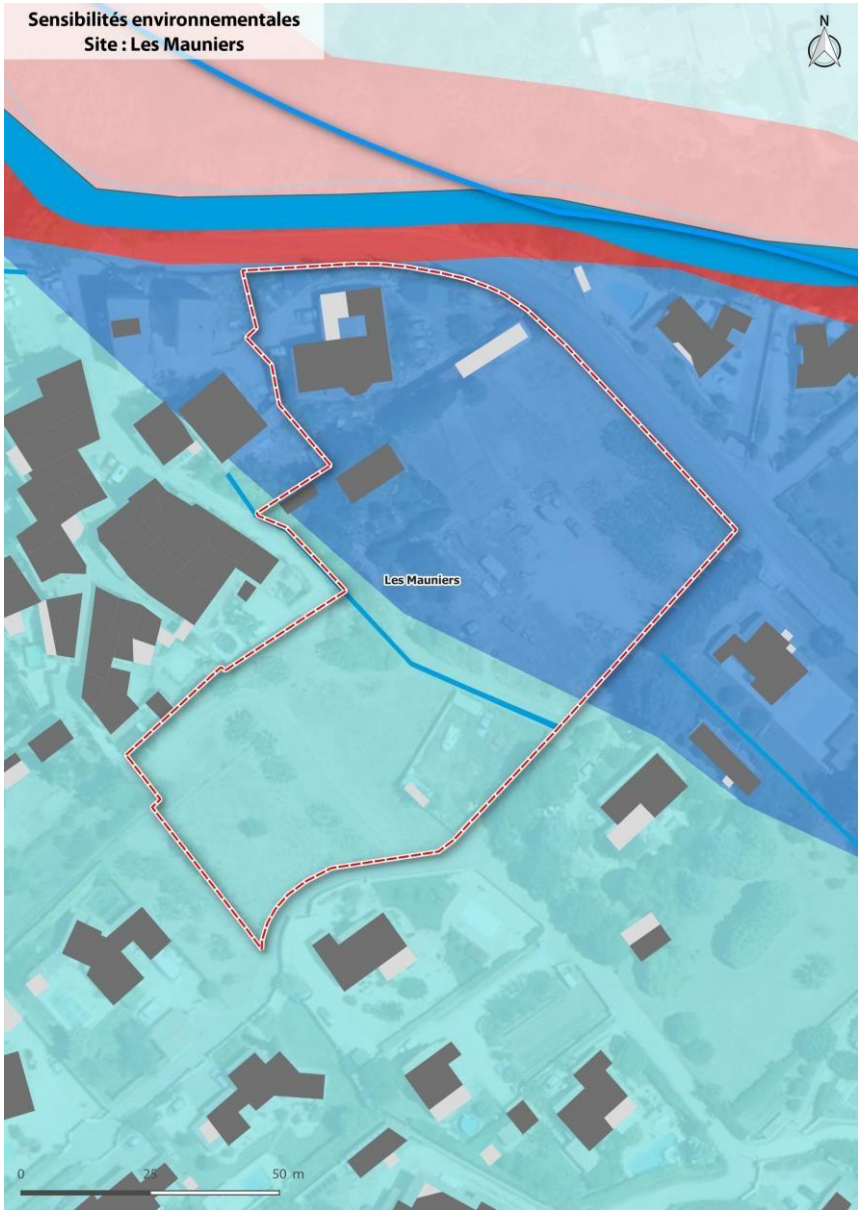
3.1. Incidences potentielles et synthèse des mesures prises dans l'OAP

INCIDENCES PAR THÉMATIQUE	ÉVALUATION DE L'INCIDENCE	MESURE D'ÉVITEMENT	MESURE DE RÉDUCTION
Consommation d'espace/ Artificialisation des sols	Modérée	Le secteur de Jérusalem - L'Auberte a pour objectif la mise en valeur de l'entrée. La mobilisation de ce potentiel foncier permet d'**éviter les extensions urbaines en périphérie du village.** De nombreux espaces naturels sont maintenus et aménagés sur le site afin de limiter l'artificialisation des sols.	
Risques/Nuisances	Faible	**Le site choisi n'est pas concerné par des risques naturels et technologiques**. Il est néanmoins concerné par des **nuisances sonores** dû à la proximité avec l'A57 ainsi que par des **pollutions atmosphériques** produites par le trafic routier. Les habitations seront situées au plus loin de l'autoroute A57 afin de limiter l'impact sonore. Une étude de la qualité de l'air et du bruit pourra être réalisée pour définir des mesures de réduction de ces nuisances.	Pour compenser l'artificialisation des sols, le projet prévoit l'aménagement d'espaces verts plantés.
Biodiversité et TVB	Faible	Le site, bien que peu artificialisée, ne présente pas d'intérêt particulier pour la biodiversité puisque ce dernier est situé entre l'autoroute A57 et le tissu urbain communal.	Une coulée verte est prévue dans le projet. Cet aménagement peut être favorable à la petite faune locale.
Paysage et Patrimoine	Modérée	L'aménagement du site sera composé en deux secteurs : un secteur d'habitat collectif dont un front bâti (R+2 maximum) structurera l'entrée de ville le long de la RD 97, et un secteur d'habitat individuel confortant de façon harmonieuse les quartiers proches.	La coulée verte et le mail planté seront traités comme deux axes paysagers inter-quartiers offrant des ambiances complémentaires et connectés par des espaces de respiration. Une liaison paysagère (espace végétalisé intégrant un cheminement doux) sera aménagée entre le mail et l'espace de respiration de Jérusalem (présenté dans l'OAP mobilité ci-après). Le traitement des espaces paysagers de la ceinture verte devra permettre de valoriser des paysages agrestes caractéristiques (oliviers, figuiers…) ainsi que les abords de la Bastide deJérusalem ; des franges paysagères assureront une couture qualitative entre les quartiers existants et futurs.
Agriculture	Modérée	La mobilisation de ce potentiel foncier permet d'**éviter les extensions urbaines en périphérie du village et notamment sur d'autres espaces agricoles.**	-
Gestion de la ressource en eau	Faible	Les futures constructions seront raccordées aux réseaux collectifs	-
INCIDENCE GÉNÉRALE	Modérée	**Au regard des faibles sensibilités environnementales observées et des orientations mises en place dans l'OAP pour l'aménagement du site, les incidences environnementales du projet peuvent être évaluées comme modérées.**	

4. Les Mauniers

4.1. Analyse des sensibilités environnementales du site

Superficie du site choisi	
Les Mauniers	0,8 hectares
Sensibilité observée au regard de l'état initial de l'environnement	
En matière de risque	Le site est localisé à proximité du Gapeau et est concerné par le risque inondation. Le site est concerné par un risque modéré (zone bleue du PPRi).
En matière de biodiversité et TVB	Situé en continuité sud du cœur de ville. Le site n'est pas concerné par un périmètre d'inventaire ou autres protections écologiques.
En matière de paysage et patrimoine	Le site ne présente pas d'éléments paysagers ou patrimoniaux particuliers. Néanmoins il est localisé en continuité immédiate du hameau des Mauniers.
En matière d'espace agricole	Le site est cultivé sur quelques parcelles de tailles réduites. Néanmoins enclavées au sein de l'urbanisation communale.
En matière d'artificialisation des sols et de ressource en eau	Le site est peu artificialisé. Présence de quelques constructions. Le site est raccordable aux réseaux d'eau potable et d'assainissement.
En matière de nuisance	Nuisances sonores liées à la proximité de l'autoroute induisant aussi une pollution atmosphérique.
Sensibilité globale : Faible à modérée	



4.2. Schéma d'intention de l'OAP

4.3. Incidences potentielles et synthèse des mesures prises dans l'OAP

INCIDENCES PAR THÉMATIQUE	ÉVALUATION DE L'INCIDENCE	MESURE D'ÉVITEMENT	MESURE DE RÉDUCTION
Consommation d'espace/ Artificialisation des sols	Faible	Le projet des Mauniers/La Garéjade vise à compléter un espace libre au cœur de l'urbanisation existante. La mobilisation de ce potentiel foncier à proximité du hameau permet de densifier le tissu urbain et ainsi d'**éviter les extensions urbaines en périphérie du village.**	-
Risques/Nuisances	Faible	Le site est concerné par un risque inondation modéré à faible (PPRi). Il est concerné par des **nuisances sonores** dû à la proximité avec l'A57 ainsi que par les **pollutions atmosphériques** produites par le trafic routier. Une étude de la qualité de l'air et du bruit pourra être réalisée pour définir des mesures de réduction de ces nuisances.	-
Biodiversité et TVB	Faible	Le site, bien que peu artificialisé, ne présente pas d'intérêt particulier pour la biodiversité puisque ce dernier est enclavé au sein du tissu urbain. Le Gapeau et sa ripisylve, principal corridor de biodiversité du secteur est préservé.	-
Paysage et Patrimoine	Modérée	Afin d'éviter les incidences sur le paysage urbain et le patrimoine du hameau des Mauniers, le projet intègre dans sa réflexion, un traitement qualitatif de la transition entre le hameau ancien dense et les nouvelles constructions.	Pour réduire les incidences, les lisières du hameau –que ce soit dans le cadre des aménagements des espaces publics (espace de stationnement et placette, voies et chemins…) ou privé (clôtures)– seront traitées avec soin de façon à préserver et mettre en valeur le caractère patrimonial de celui-ci ; La construction d'une trame paysagère en accompagnement des espaces publics contribuant à leur hiérarchisation et à conférer un cadre agréable, notamment pour les déplacements piétons. Un recul paysager sera observé le long du chemin de Hyères.
Agriculture	Faible	-	-
Gestion de la ressource en eau	Faible	Les futures constructions seront raccordées aux réseaux collectifs	-
INCIDENCE GÉNÉRALE	Faible	**Au regard des faibles sensibilités environnementales observées et des orientations mises en place dans l'OAP pour l'aménagement du site, les incidences environnementales du projet peuvent être évaluées comme faibles.**	

5. Les Serves

5.1. Analyse des sensibilités environnementales du site

Superficie du site choisi	
Les Serves	3,8 hectares
Sensibilité observée au regard de l'état initial de l'environnement	
En matière de risque	Non concerné.
En matière de biodiversité et TVB	Situé en continuité sud du cœur de ville. Le site n'est pas concerné par un périmètre d'inventaire ou autres protections écologiques.
En matière de paysage et patrimoine	Le site ne présente pas d'éléments paysagers ou patrimoniaux particuliers.
En matière d'espace agricole	Le site est cultivé sur quelques parcelles de tailles réduites. Néanmoins enclavées au sein de l'urbanisation communale.
En matière d'artificialisation des sols et de ressource en eau	Le site n'est pas artificialisé. Le site est raccordable aux réseaux d'eau potable et d'assainissement.
En matière de nuisance	Nuisances sonores liées à la proximité de l'autoroute induisant aussi une pollution atmosphérique.
Sensibilité globale : Faible à modérée	

5.2. Schéma d'intention de l'OAP

5.3. Incidences potentielles et synthèse des mesures prises dans l'OAP

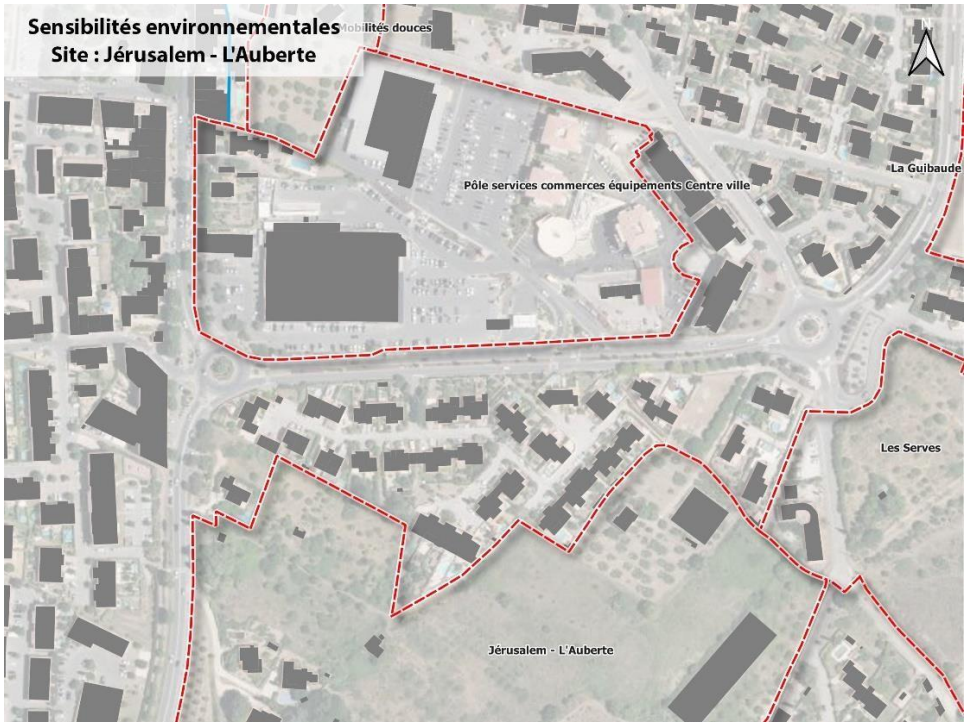
INCIDENCES PAR THÉMATIQUE	ÉVALUATION DE L'INCIDENCE	MESURE D'ÉVITEMENT	MESURE DE RÉDUCTION
Consommation d'espace/ Artificialisation des sols	Faible	Le secteur des Serves constitue, comme celui de la Guibaude, l'un des derniers espaces libres situés entre le cœur de ville et l'A 57. Son aménagement vise à intégrer un nouveau quartier en veillant à ménager les transitions entre les quartiers existants en périphérie. La mobilisation de ce potentiel foncier à proximité du hameau permet de densifier le tissu urbain et ainsi d'**éviter les extensions urbaines en périphérie du village.**	-
Risques/Nuisances	Faible	**Le site choisi n'est pas concerné par des risques naturels et technologiques.** **Le site est concerné par des nuisances sonores dû à la proximité avec l'A57 et est également concerné par des pollutions atmosphériques produit par le trafic routier** Les habitations seront situées au plus loin de l'autoroute A57 afin de limiter l'impact sonore. Une étude de la qualité de l'air et du bruit pourra être réalisée pour définir des mesures de réduction de ces nuisances	Pour compenser l'artificialisation des sols, le projet prévoit l'aménagement d'une zone nature ainsi que d'une coulée verte.
Biodiversité et TVB	Faible	Le site, bien que peu artificialisé, ne présente pas d'intérêt particulier pour la biodiversité puisque ce dernier est enclavé au sein du tissu urbain et à proximité de l'A57.	-
Paysage et Patrimoine	Modérée		Le projet prévoit la composition d'un écran architectural vis-à-vis de l'A 57 par la constitution d'un front bâti (R+2 maximum). Des corridors paysagers rythmeront les ensembles bâtis ; Des franges paysagères entre les quartiers existants et futurs que le parking paysager à l'entrée de la zone confortera l'intégration du projet. Des espaces seront paysagers en cœurs d'îlots. Les espaces situés dans la bande de 100 mètres à compter de l'axe de l'A 57, seront préservés, l'édification de nouveaux bâtiments y étant interdite. L'aménagement d'un bassin de rétention sera réalisé en point bas, dans un secteur maintenu « naturel » en transition de l'autoroute
Agriculture	Modérée	-	-

Gestion de la ressource en eau	Faible	Les futures constructions seront raccordées aux réseaux collectifs	-
INCIDENCE GÉNÉRALE	Faible	**Au regard des faibles sensibilités environnementales observées et des orientations mises en place dans l'OAP pour l'aménagement du site, les incidences environnementales du projet peuvent être évaluées comme faibles.**	

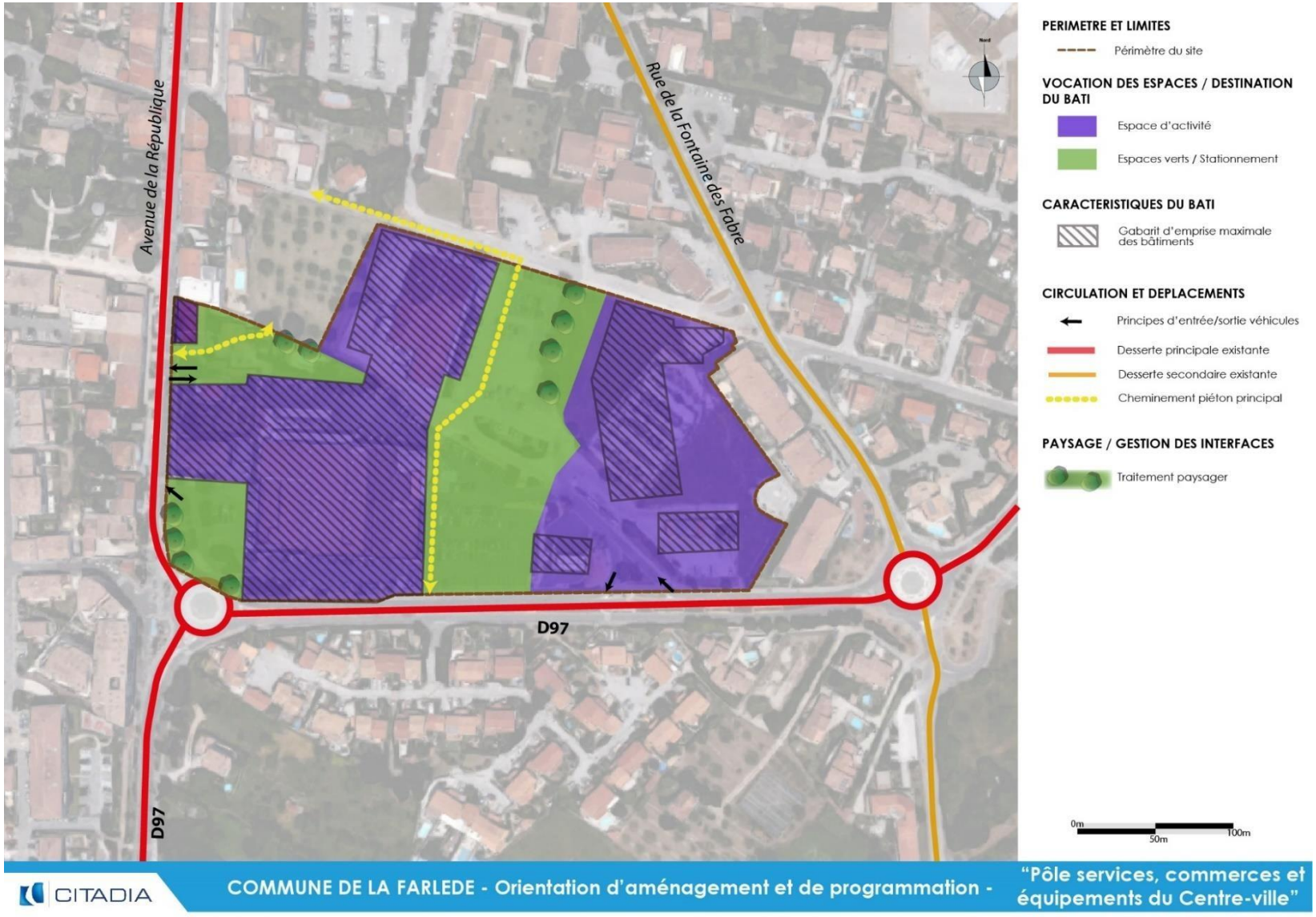
6. Polarité commerces, services et équipements du centre-ville

6.1. Analyse des sensibilités environnementales du site

Superficie du site choisi	
Sud du centre-village	3,72 hectares
Sensibilité observée au regard de l'état initial de l'environnement	
En matière de risque	Non concerné.
En matière de biodiversité et TVB	Situé en continuité du centre-village. Le site n'est pas concerné par un périmètre d'inventaire ou autres protections écologiques.
En matière de paysage et patrimoine	Le site ne présente pas d'éléments paysagers ou patrimoniaux particuliers.
En matière d'espace agricole	Non concerné.
En matière d'artificialisation des sols et de ressource en eau	Le site est entièrement artificialisé et est raccordable aux réseaux d'eau potable et d'assainissement.
En matière de nuisance	Nuisances sonores liées à la proximité d'une voie bruyante (D97) induisant aussi une pollution atmosphérique.
Sensibilité globale : Faible	



6.2. Schéma d'implantation



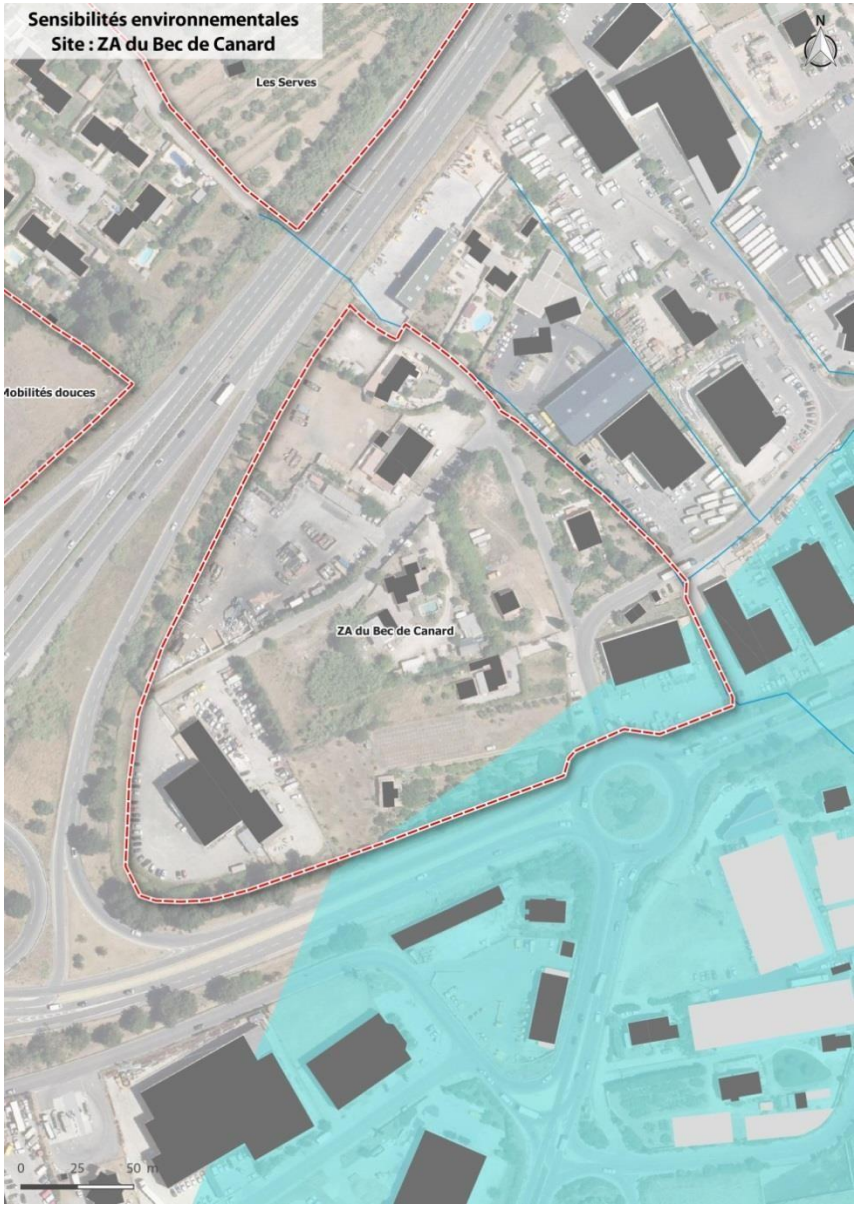
6.3. Synthèse des mesures prises

INCIDENCES PAR THÉMATIQUE	ÉVALUATION DE L'INCIDENCE	MESURE D'ÉVITEMENT	MESURE DE RÉDUCTION
Consommation d'espace/ Artificialisation des sols	Faible	Le parti d'aménagement du projet d'activités commerciales et d'hébergements/équipements, repose sur la définition de nouvelles emprises de bâti et d'aménagement des stationnements sans artificialiser d'avantage le secteur.	-
Risques/Nuisances	Faible	**Le site choisi n'est pas concerné par des risques naturels et technologiques.** Il est néanmoins concerné par des nuisances sonores dû à la proximité avec l'A57 et est également concerné par des pollutions atmosphériques produit par le trafic routier.	-
Biodiversité et TVB	Faible	Le site ne présente pas d'intérêt particulier pour la biodiversité puisque ce dernier est entièrement artificialisé.	-
Paysage et Patrimoine	Faible	Le secteur ne présente pas d'éléments paysagers et patrimoniaux particulier.	Le projet prévoit l'ajout d'espaces verts au sein du secteur ainsi que l'aménagement de frange paysagère.
Agriculture	Faible	Non concerné	
Gestion de la ressource en eau	Faible	-	-
INCIDENCE GÉNÉRALE	Faible	**Au regard des faibles sensibilités environnementales du site, les incidences du projet de polarité commerces, services et équipements du centre-ville seront faibles. Ajouté à cela, que le site est déjà urbanisé et ne présente donc pas d'enjeux importants.**	

7. Zone d'activités du Bec de Canard

7.1. Analyse des sensibilités environnementales du site

Superficie du site choisi	
Z.A du Bec de Canard	4,2 hectares
Sensibilité observée au regard de l'état initial de l'environnement	
En matière de risque	Le site est légèrement concerné par la zone basse hydrographique du PPRI du Gapeau.
En matière de biodiversité et TVB	Situé en continuité sud du cœur de ville. Le site n'est pas concerné par un périmètre d'inventaire ou autres protections écologiques.
En matière de paysage et patrimoine	Le site ne présente pas d'éléments paysagers ou patrimoniaux particuliers.
En matière d'espace agricole	Non concerné
En matière d'artificialisation des sols et de ressource en eau	Le site est déjà fortement artificialisé. Le site est raccordable aux réseaux d'eau potable et d'assainissement.
En matière de nuisance	Nuisances sonores liées à la proximité de l'autoroute induisant aussi une pollution atmosphérique.
Sensibilité globale : Faible à modérée	



7.2. Schéma d'intention de l'OAP

7.3. Synthèse des mesures prises dans l'OAP

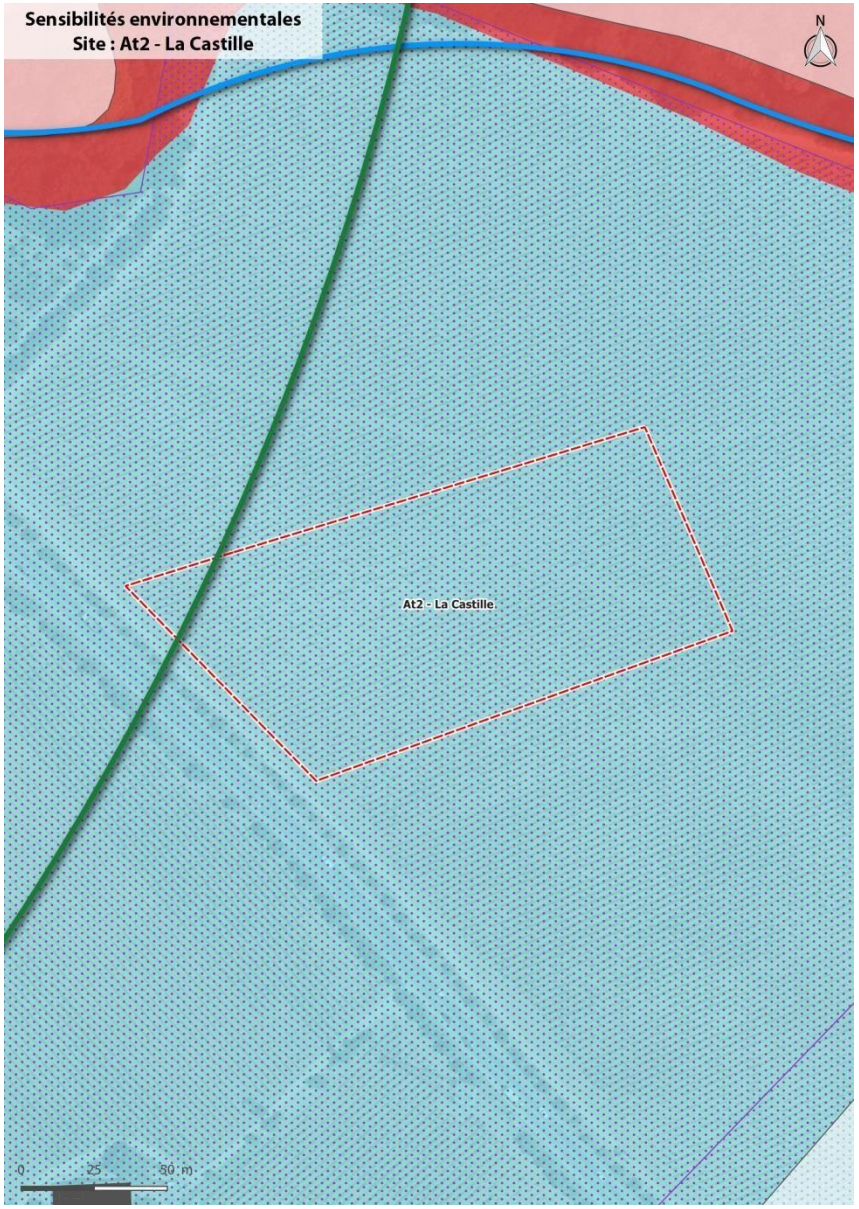
INCIDENCES PAR THÉMATIQUE	ÉVALUATION DE L'INCIDENCE	MESURE D'ÉVITEMENT	MESURE DE RÉDUCTION
Consommation d'espace/ Artificialisation des sols	Faible	La zone d'activités économiques du Bec de Canard s'est développée à l'entrée de la commune, entre l'A57 et la RD 554. Les espaces situés à l'articulation de ces deux axes, déjà artificialisés (environ 4,2 ha) sont stratégiques (carrefour d'axes majeurs dans le fonctionnement du territoire, vitrine le long de l'autoroute…) mais sous-occupés.	-
Risques/Nuisances	Faible	Le site choisi n'est pas concerné par des risques naturels et technologiques. Il est néanmoins concerné par des nuisances sonores dû à la proximité avec l'A57 et est également concerné par des pollutions atmosphériques produit par le trafic routier. Une étude de la qualité de l'air pourra être réalisée pour définir les incidences sur le projet et définir les mesures d'évitement/réduction les plus adéquates.	-
Biodiversité et TVB	Faible	Le site, déjà artificialisé, ne présente pas d'intérêt particulier pour la biodiversité puisque ce dernier est enclavé au sein du tissu d'activités économiques et à proximité de l'A57.	-
Paysage et Patrimoine	Faible	Le parti d'aménagement prévoit la valorisation de la perception de la zone d'activité du Bec de Canard depuis l'autoroute et ainsi l'entrée de la commune par un renouvellement urbain et architectural.	Les marges de recul le long de l'A 57 et de la RD 554, occupées par des espaces minéralisés, des places de stationnement non intégrées ou encore des dépôts et aires de stockage, seront requalifiés et les usages précités reportés en cœur d'îlots. Des plantations d'alignement permettront de mettre en valeur les façades le long des axes, valorisant l'effet de vitrine. Des espaces de respiration rythmeront ces linéaires, de façon à éviter les continuités paysagères « opaques » formant un écran végétal. D'une façon générale, les espaces compris dans les marges de recul le long des voies, en périphérie comme à l'intérieur de la zone, seront paysagés.
Agriculture	Faible	-	-
Gestion de la ressource en eau	Faible	Les futures constructions seront raccordées aux réseaux collectifs	-
INCIDENCE GÉNÉRALE	Faible	**Au regard des faibles sensibilités environnementales observées et des orientations mises en place dans l'OAP pour l'aménagement du site, les incidences environnementales du projet peuvent être évaluées comme faibles.**	

8. Zone At2 du Domaine de La Castille

8.1. Analyse des sensibilités environnementales du site

Superficie du site choisi	
Zone At2 du Domaine de la Castille	1,3 hectare
Sensibilité observée au regard de l'état initial de l'environnement	
En matière de risque	Le site est inclus dans la zone basse hydrographique du PPRI du Gapeau.
En matière de biodiversité et TVB	Situé au sein de la plaine agricole du Gapeau, cet espace participe à la trame agricole ouverte. Uniquement occupé par des vignes, le site ne présente pas d'enjeu majeur en matière de biodiversité. Il n'est par ailleurs concerné par auun périmètre d'inventaire ou autres protections écologiques.
En matière de paysage et patrimoine	Le site présente des sensibilités certaines en matière de paysage. Le site est fortement visible depuis la Route de La Crau malgré la présence d'un alignement d'oliviers le long de cette dernière.
En matière d'espace agricole	Le site appartient au domaine de La Castille, il est classé en secteur AOC.
En matière d'artificialisation des sols et de ressource en eau	Le site n'est pas artificialisé.
En matière de nuisance	Pas de nuisances particulières.
Sensibilité globale : Modérée à Forte	

Il est précisé que ce secteur présent dans le PLU arrêté a été reclassé en zone A pour l'approbation.



8.2. Schéma d'implantation

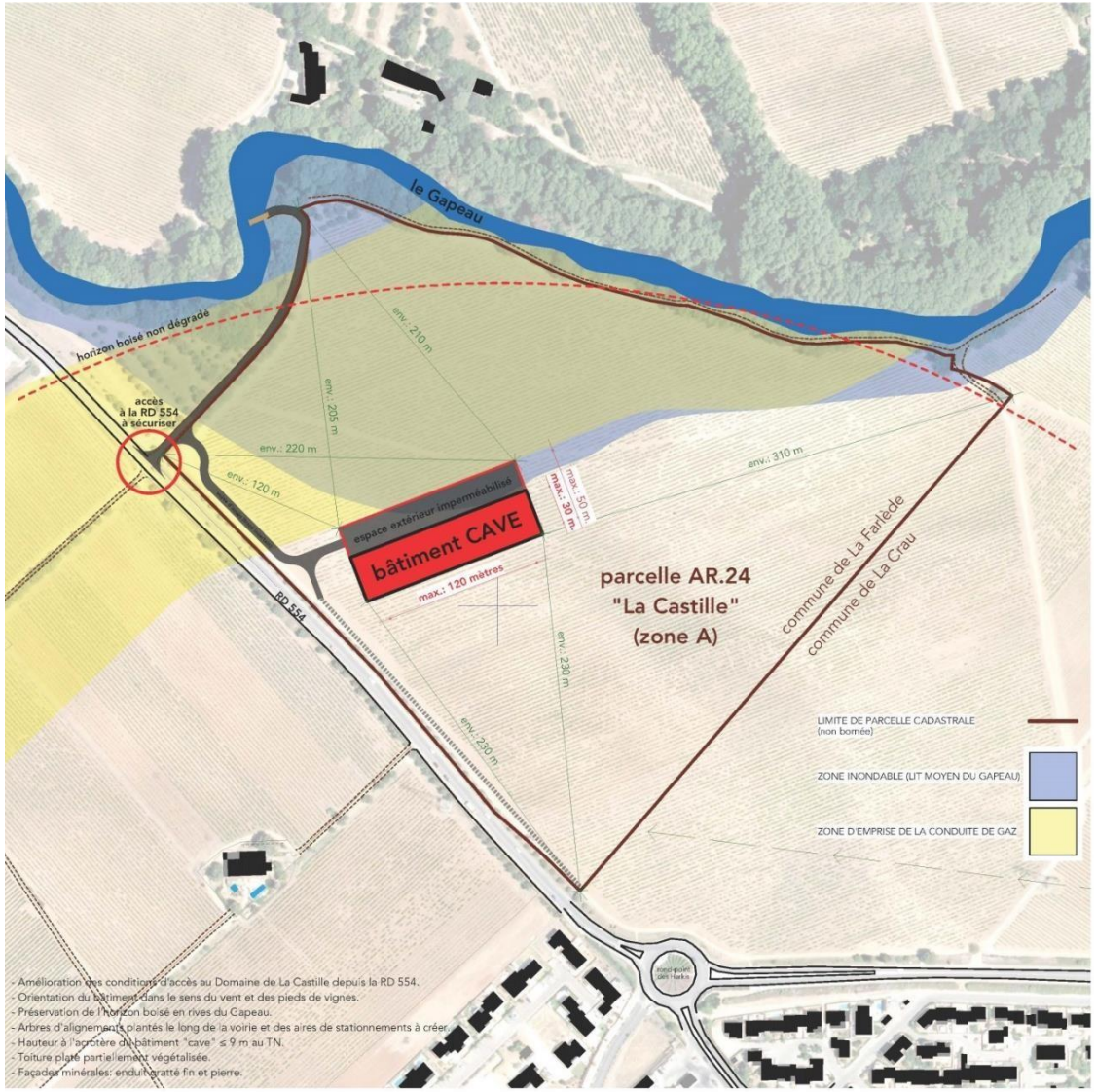
Le domaine de La Castille est une exploitation viticole réputée qui a développé des activités connexes de loisirs et touristique.

Le secteur At2 est créé pour accueillir un bâtiment technique (cave viticole) intégrant des espaces commerciaux dédiés aux produits du Domaine ainsi que d'autres exploitations.

Un recul est maintenu pour préserver l'alignement d'oliviers et afin de ne pas fermer l'ouverture visuelle sur le domaine.

8.3. Synthèse des mesures prises

Au regard des enjeux environnementaux importants et du projet communal, ce site n'a pas été retenu pour préserver les espaces agricoles présents.



9. Les sites de projet de mobilités douces

Les modes doux et la trame verte sont au cœur du projet de territoire communal. Une OAP thématique a ainsi été élaborée. Cette dernière vise à décliner des aménagements adaptés en faveur des déplacements piétons dans la ville. L'OAP replace les modes doux dans leur dimension fonctionnelle (facilité du déplacement court), environnementale (réduction du bruit, de la pollution et des gaz à effet de serre) et sociétale (qualité du cadre de vie, détente), mais également touristique (découverte du territoire).

Cette OAP repose sur un plan global des mobilités douces, du Coudon au Gapeau et reliant les différents quartiers.

La coulée verte constitue l'épine dorsale, continuité structurante de ces mobilités, sur laquelle viennent s'articuler les quartiers futurs (Jérusalem – L'Auberte, La Guibaude, Le Grand Vallat…), des secteurs d'équipements et deux espaces de respiration permettant de réinsuffler la nature dans la ville.

Trois séquences sont identifiées pour offrir un maillage cohérent et des circuits lisibles, amènes et sécurisants :

- **séquence 1, les hameaux, du Coudon au centre-ville** : s'appuyant essentiellement sur les voies de desserte existantes, ponctués par des points de vues, les aménagements devront favoriser une meilleure lisibilité des déplacements doux et donner une priorité aux piétons ;

- **séquence 2, du Grand Vallat au centre-ville** : les modes doux/actifs s'inscriront dans la coulée verte à créer, ou seront améliorés dans le cadre du réaménagement des cheminements existants ;

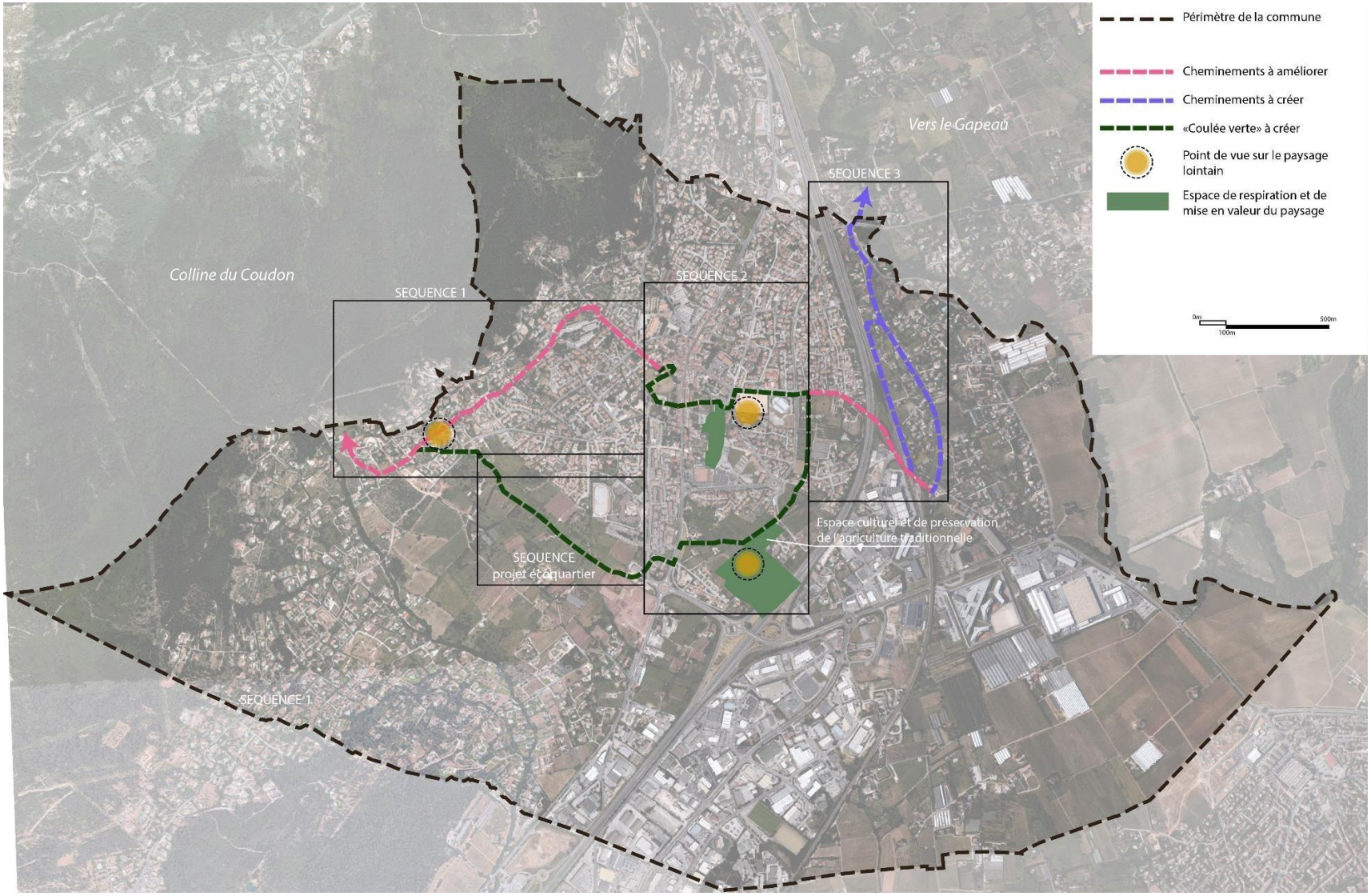
- **séquence 3, du centre-ville au Gapeau** : les déplacements doux de la rue de la Gare seront confortés et un cheminement reliant la vallée du Gapeau sera créé.

Deux espaces de respiration s'inscrivent dans ce maillage :

- **en cœur de village** (2,16 ha) : entre la Mairie et la nouvelle centralité et la zone commerciale, la qualité paysagère des espaces tampons entre le centre ancien et les quartiers récents sera renforcée en intégrant des cheminements doux et des espaces de loisirs. Les capacités de stationnement du centre-ville seront également renforcées (parkings paysagers) ;

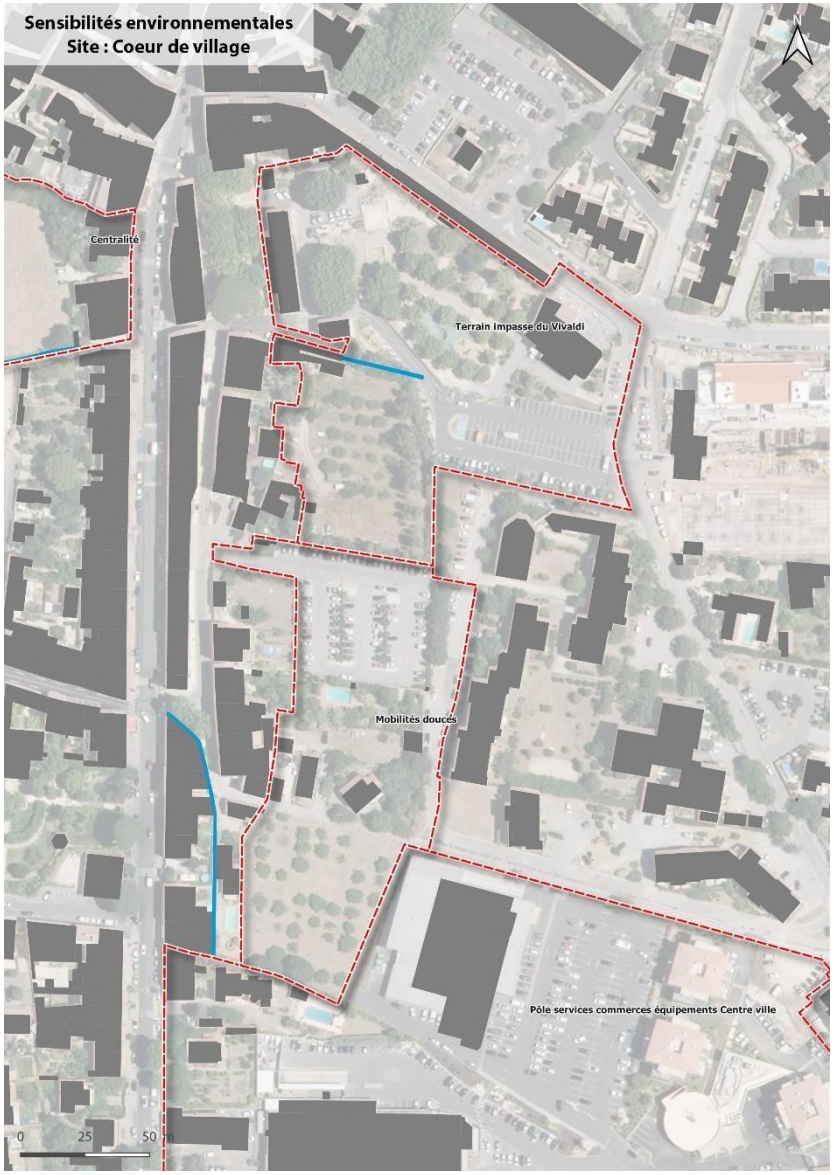
- **autour de la Bastide Jérusalem** (4,02 ha) : la Bastide et son jardin seront préservés, mis en valeur et reliés à des espaces verts de loisirs.

Ces deux espaces de respiration représentent des sites de projets et leur évaluation environnementale est présentée ci-dessous.


Périmètre de la commune
Cheminements à améliorer
Cheminements à créer
«Coulée verte» à créer
Point de vue sur le paysage lointain
Espace de respiration et de mise en valeur du paysage
0m
100m
500m
Vers le Gapeau
Colline du Coudon
SEQUENCE 1
SEQUENCE 2
SEQUENCE 3
SEQUENCE projet écoquartier
Espace culturel et de préservation de l'agriculture traditionnelle
SEQUENCE 1

9.1. Analyse des sensibilités environnementales du site en cœur de village

Superficie du site choisi	
Cœur de village	2,16 hectares
Sensibilité observée au regard de l'état initial de l'environnement	
En matière de risque	Le site n'est pas concerné par un risque naturel.
En matière de biodiversité et TVB	Situé en cœur de ville, le site n'est pas concerné par un périmètre d'inventaire ou autres protections écologiques.
En matière de paysage et patrimoine	Le site présente des sensibilités au regard de sa proximité au centre historique communal. Quelques arbres d'intérêt paysager sont localisés à proximité de la salle des fêtes et de la place de la liberté.
En matière d'espace agricole	Non concerné
En matière d'artificialisation des sols et de ressource en eau	Le site est déjà fortement artificialisé du fait de la présence de parkings. Le site est raccordable aux réseaux d'eau potable et d'assainissement.
En matière de nuisance	Pas de nuisances sonores particulières.
Sensibilité globale : Faible à modérée	



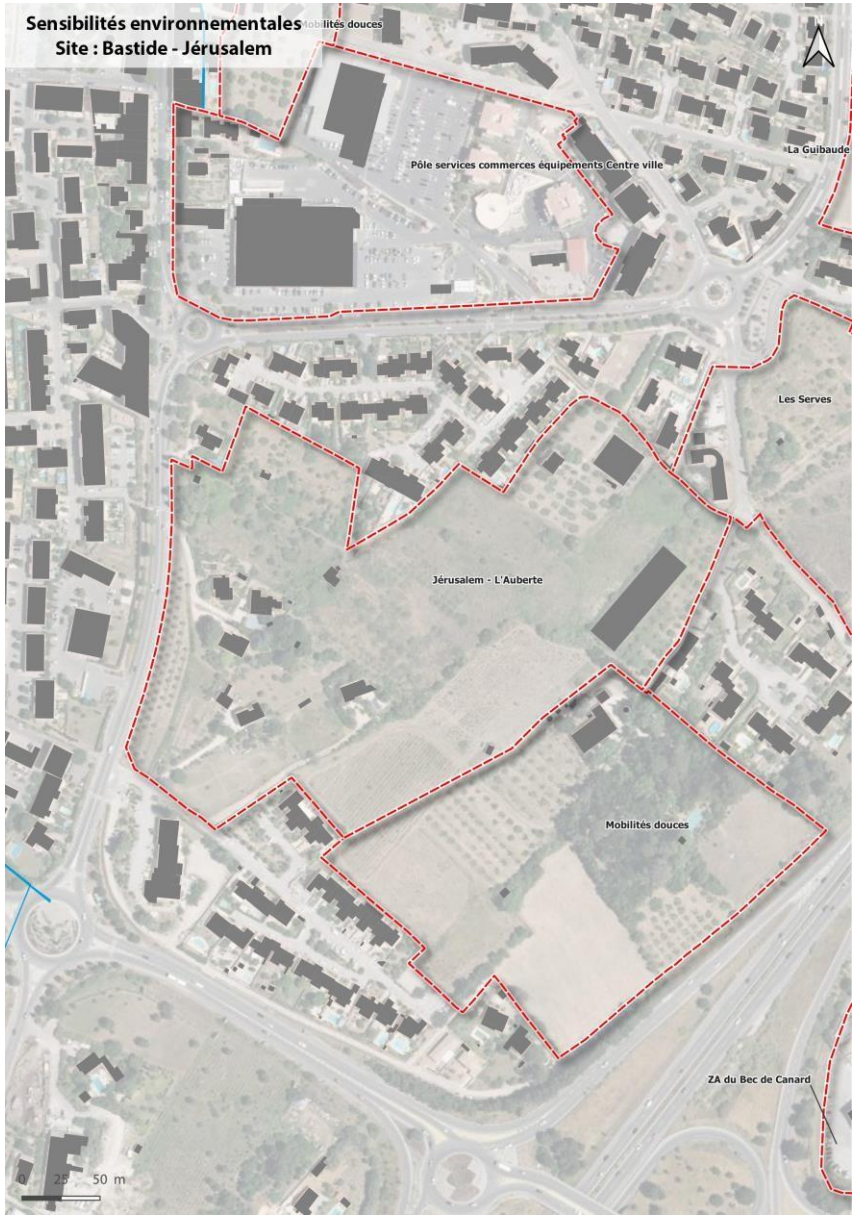
9.2. Schéma d'intention de l'OAP

9.3. Synthèse des mesures prises dans l'OAP

INCIDENCES PAR THÉMATIQUE	ÉVALUATION DE L'INCIDENCE	MESURE D'ÉVITEMENT	MESURE DE RÉDUCTION
Consommation d'espace/ Artificialisation des sols	Modérée	Le secteur de la centralité connaitra une artificialisation supplémentaire modérée, liée à l'aménagement d'un parking. Plusieurs parcelles non bâties seront préservées et aménagées sous la forme d'espaces verts paysagers.	
Risques/Nuisances	Faible	Seules des nuisances sonores supplémentaires pourraient être engendrées par le renforcement des parkings. Les aménagements prévus n'auront pas d'incidences supplémentaires au regard des risques.	Les espaces verts aménagés permettront l'infiltration des eaux pluviales
Biodiversité et TVB	Faible	Le site, déjà artificialisé, ne présente pas d'intérêt particulier pour la biodiversité puisque ce dernier est enclavé au sein du tissu urbain communal.	De nouvelles franges paysagères plantées permettront d'augmenter le pourcentage de nature en ville
Paysage et Patrimoine	Faible	L'aménagement du site préserve la qualité paysagère des espaces concernés. De plus la qualité paysagère des espaces tampons entre le centre ancien et les quartiers récents sera renforcée. Des cheminements doux et des espaces de loisirs seront intégrés au site.	
Agriculture	Faible	-	-
Gestion de la ressource en eau	Faible	-	-
INCIDENCE GÉNÉRALE	Faible	**Au regard des faibles sensibilités environnementales observées et des orientations mises en place dans l'OAP pour l'aménagement du site, les incidences environnementales du projet peuvent être évaluées comme faibles.**	

9.4. Analyse des sensibilités environnementales du site de la Bastide Jerusalem

Superficie du site choisi	
Cœur de village	3,66 hectares
Sensibilité observée au regard de l'état initial de l'environnement	
En matière de risque	Non concerné
En matière de biodiversité et TVB	Situé en continuité sud du cœur de ville. Le site n'est pas concerné par un périmètre d'inventaire ou autres protections écologiques.
En matière de paysage et patrimoine	Le site ne présente pas d'éléments paysagers ou patrimoniaux particuliers. Néanmoins il est localisé à proximité de la Bastide Jérusalem et de son Parc arboré.
En matière d'espace agricole	Le site est cultivé sur quelques parcelles de tailles réduites. Néanmoins enclavées au sein de l'urbanisation communale et à proximité de l'autoroute.
En matière d'artificialisation des sols et de ressource en eau	En dehors de la Bastide, le site n'est pas artificialisé. Le site est raccordable aux réseaux d'eau potable et d'assainissement.
En matière de nuisance	Nuisances sonores liées à la proximité de l'autoroute.



9.5. Schéma d'intention de l'OAP

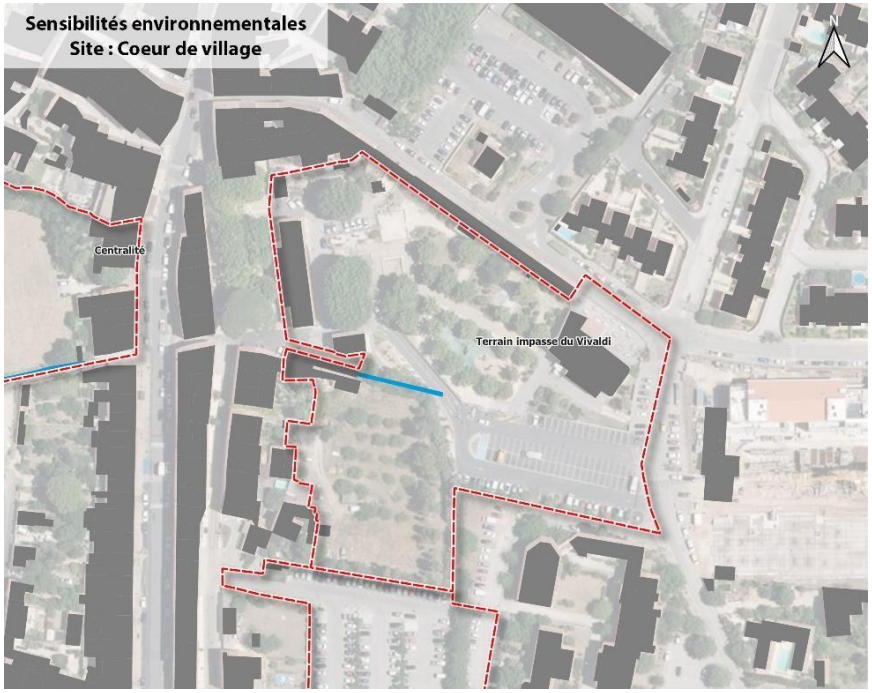
9.6. Synthèse des mesures prises dans l'OAP

INCIDENCES PAR THÉMATIQUE	ÉVALUATION DE L'INCIDENCE	MESURE D'ÉVITEMENT	MESURE DE RÉDUCTION
Consommation d'espace/ Artificialisation des sols	Faible	Le projet d'aménagement prévoit peu d'artificialisation. Seul un espace public de taille réduite, correspondant à un jardin d'eau fera l'objet d'une artificialisation.	
Risques/Nuisances	Faible	Les aménagements prévus n'auront pas d'incidences supplémentaires au regard des risques.	Les espaces verts aménagés permettront l'infiltration des eaux pluviales
Biodiversité et TVB	Faible	Le projet renforce la présence de la nature sur le site avec de nombreuses plantations.	De nouvelles franges paysagères plantées permettront d'augmenter le pourcentage de nature en ville
Paysage et Patrimoine	Faible	La Bastide et son jardin seront préservés, mis en valeur et reliés à des espaces verts de loisirs.	
Agriculture	Modérée	Les espaces cultivables, enclavés sont aménagés en espaces verts	-
Gestion de la ressource en eau	Faible	-	-
INCIDENCE GÉNÉRALE	Faible	**Au regard des faibles sensibilités environnementales observées et des orientations mises en place dans l'OAP pour l'aménagement du site, les incidences environnementales du projet peuvent être évaluées comme faibles.**	

10. Mairie

10.1. Analyse des sensibilités environnementales du site

Superficie du site choisi	
La centralité	1,5 hectares
Sensibilité observée au regard de l'état initial de l'environnement	
En matière de risque	Non concerné
En matière de biodiversité et TVB	Situé en cœur de village, le site n'est pas concerné par un périmètre d'inventaire ou autres protections écologiques.
En matière de paysage et patrimoine	Le site est localisé à proximité du périmètre bâti d'intérêt patrimonial. Un alignement d'arbre à conserver est localisé à l'ouest en dehors du secteur.
En matière d'espace agricole	Non concerné
En matière d'artificialisation des sols et de ressource en eau	Le site est déjà artificialisé et présente quelques alignements d'arbres et espace végétalisé ainsi qu'un espace de stationnement comprenant un peu plus de 70 places.
En matière de nuisance	Pas de nuisances particulières.
Sensibilité globale : Faible	



10.2. Schéma d'intention de l'OAP

10.3. Incidences potentielles et synthèse des mesures prises dans l'OAP

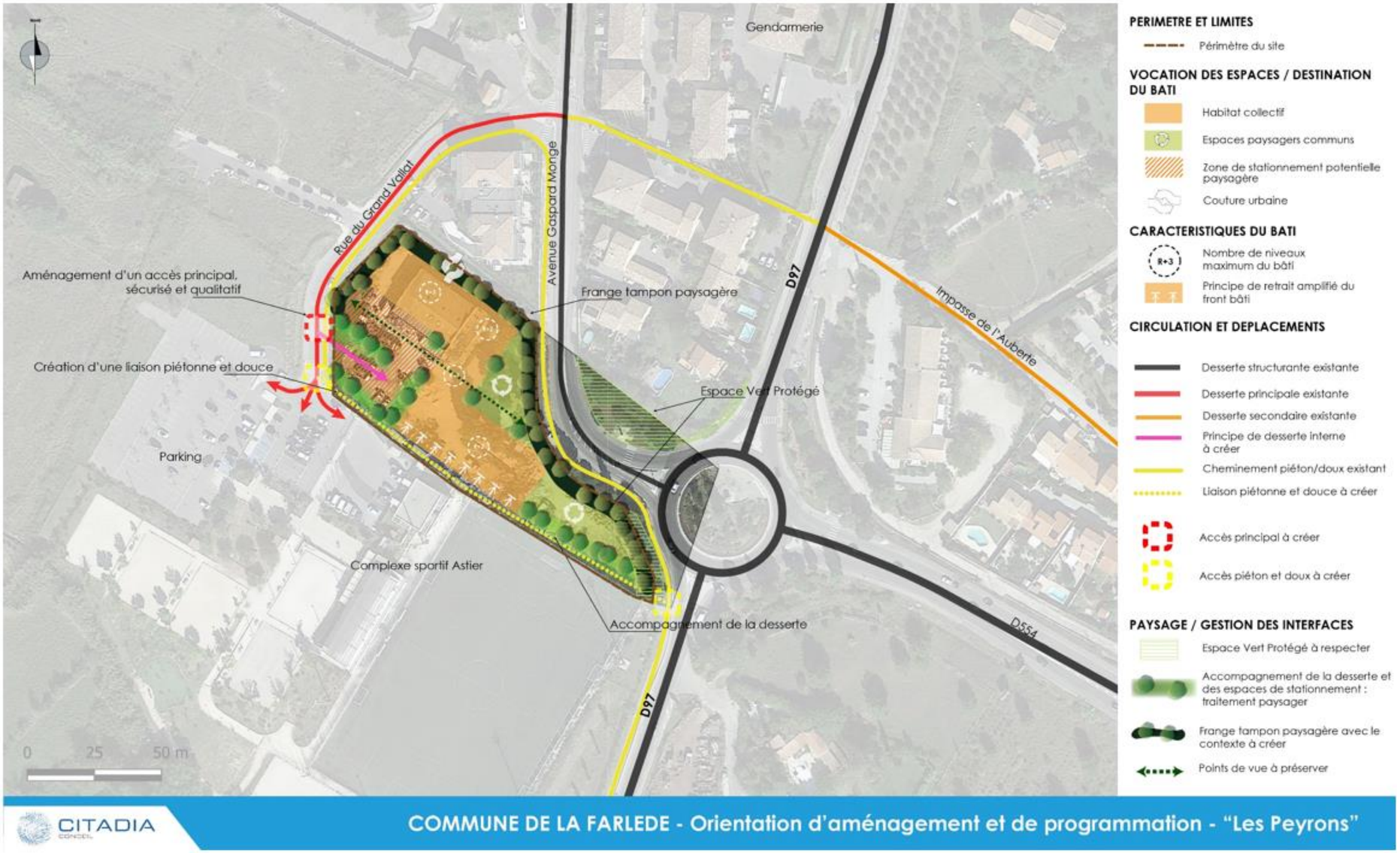
INCIDENCES PAR THÉMATIQUE	*ÉVALUATION DE L'INCIDENCE*	*MESURE D'ÉVITEMENT*	*MESURE DE RÉDUCTION*
Consommation d'espace/ Artificialisation des sols	Faible	**Le projet prévoit un encadrement du renouvellement urbain** afin de faciliter la création d'équipements et d'espaces publics tout en préservant du stationnement dans le centre-ville.	-
Risques/Nuisances	Faible	Les aménagements prévus n'auront pas d'incidences supplémentaires au regard des risques.	Les espaces verts aménagés permettront l'infiltration des eaux pluviales
Biodiversité et TVB	Faible	Le secteur n'est pas compris dans un périmètre de protection de la biodiversité et ne se situe pas dans un corridor écologique identifié par la TVB. Son caractère artificialisé renforce cette conclusion.	
Paysage et Patrimoine	Modérée	Un ilôt végétalisé sera aménagé entre la rue Carnot et les nouvelles constructions pour améliorer le cadre de vie et limite l'ambiance trop urbanisée.	L'OAP prévoit de limiter la hauteur des futurs bâtiments à du R+3 permettant une bonne insertion dans le paysage urbain environnant. Un jardin urbain sera aménagé et valorisé par la création d'un parvis le long du nouvel équipement permettant ainsi de mettre en exergue les vues sur le Coudon.
Agriculture	Faible	-	-
Gestion de la ressource en eau	Faible	Le site est déjà raccordé au réseau d'eau potable et d'assainissement.	Le secteur végétalise une partie du site limitant ainsi les risques de ruissellements.
INCIDENCE GÉNÉRALE	Faible	**Au regard des faibles sensibilités environnementales observées et des orientations mises en place dans l'OAP pour le projet de la Mairie, les incidences environnementales du projet peuvent être évaluées comme faibles.**	

11. Les Peyrons

11.1 Analyse des sensibilités environnementales du site

Superficie du site choisi	
Entrée de ville	0,7 hectares
Sensibilité observée au regard de l'état initial de l'environnement	
En matière de risque	Non concerné
En matière de biodiversité et TVB	Situé en entrée de ville, le site n'est pas concerné parun périmètre d'inventaire ou autres protections écologiques.
En matière de paysage et patrimoine	Le site est peu qualitatif en bord de voie mais s'inscrit en entrée de ville et possède un fort potentiel « vitrine ».
En matière d'espace agricole	Non concerné
En matière d'artificialisation des sols et de ressource en eau	Le site est déjà en partie artificialisé et occupé par une entreprise de travaux. Le site d'ores et déjà raccordé aux réseaux d'eau potable et d'assainissement.
En matière de nuisance	Nuisances sonores liées à sa situation géographique proche RD97 et autoroute
Sensibilité globale : Faible	

11.2 Schéma d'intention de l'OAP



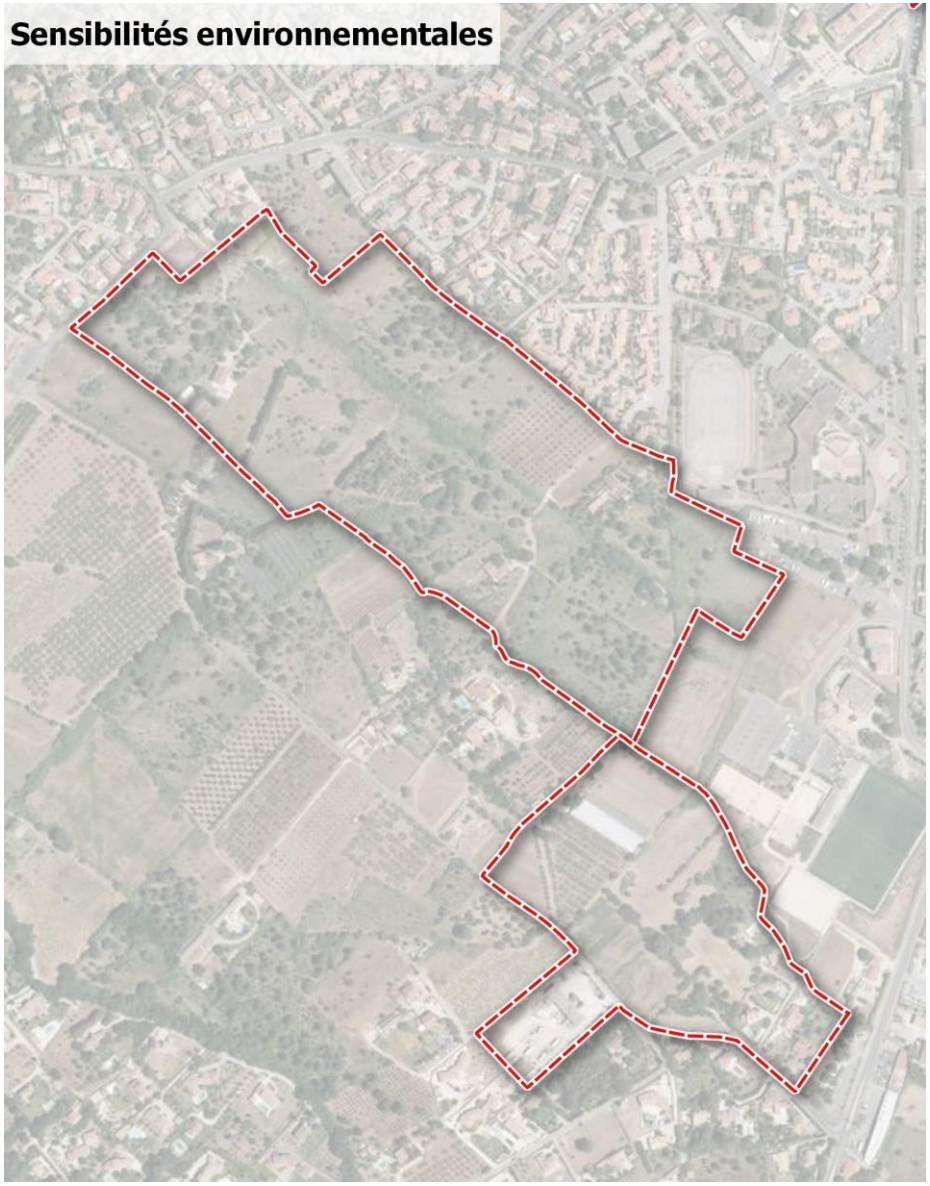
11.3 Incidences potentielles et synthèse des mesures prises dans l'OAP

INCIDENCES PAR THÉMATIQUE	ÉVALUATION DE L'INCIDENCE	MESURE D'ÉVITEMENT	MESURE DE RÉDUCTION
Consommation d'espace/ Artificialisation des sols	Faible	**Le projet prévoit un encadrement du renouvellement urbain** avec la création d'hébergements et d'espaces verts communs et de périphérie.	L'OAP vise à améliorer l'état général du site identifié comme déjà artificialisé et peu qualitatif.
Risques/Nuisances	Faible	Les aménagements prévus n'auront pas d'incidences supplémentaires au regard des risques.	L'accessibilité du site se fera par une voie de desserte secondaire.
Biodiversité et TVB	Faible	Le secteur n'est pas compris dans un périmètre de protection de la biodiversité et ne se situe pas dans un corridor écologique identifié par la TVB. Son caractère artificialisé et entouré de voies routières renforce cette conclusion.	L'OAP vise à améliorer l'état général du site identifié comme peu qualitatif.
Paysage et Patrimoine	Faible	Un ilot végétalisé sera aménagé et des franges végétalisées viendront encadrer l'aménagement du site.	L'OAP prévoit de limiter la hauteur des futurs bâtiments à du R+3 permettant une bonne insertion dans le paysage urbain environnant. Un espace de rencontre sera aménagé et les abords du sites seront valorisés par une des plantations. Les liaisons avec les espaces publics environnants seront aussi travaillées. Des points de vue sont aussi identifié pour souligner cet aspect.
Agriculture	Faible	-	-
Gestion de la ressource en eau	Faible	Le site est déjà raccordé au réseau d'eau potable et d'assainissement.	Le secteur végétalise une partie du site limitant ainsi les risques de ruissellements, par ailleurs toute nouvelle imperméabilisation sera compensée.
INCIDENCE GÉNÉRALE	Faible	**Au regard des faibles sensibilités environnementales observées et des orientations mises en place dans l'OAP pourle projet des Peyrons, les incidences environnementales du projet peuvent être évaluées comme faibles.**	

1. Le secteur du Grand Vallat

11.1. Analyse des sensibilités environnementales du secteur

Superficie du site choisi	
Grand Vallat	20,21 hectares
Sensibilité observée au regard de l'état initial de l'environnement	
En matière de risque	Selon les données de l'Atlas des Zones Inondables, le secteur du Grand Vallat est concerné par le risque de ruissellement. Néanmoins, l'étude du ruissellement réalisée dans le cadre de l'élaboration du PPRi du Gapeau, montre que lesecteur n'est pas concerné par le risque ruissellement ouinondation.
En matière de biodiversité et TVB	Situé à 600 m de la ZNIEFF du Mont Coudon, néanmoinsaucune espèce d'intérêt communautaire n'a été recensé sur le terrain selon les analyses bibliographiques réaliséesvia les données Silène. Identifié en tant que socle paysager cultivé/arboré et secteur à forte densité végétale (en moindre surface)selon la Trame Verte et Bleue, le secteur est également traversé par un cours d'eau temporaire : le RuisseauLambert. Le secteur est également situé entre deux corridors de la trame verte (fragmenté et écologique).
En matière de paysage et patrimoine	Le secteur est compris dans la zone de présomption de prescription archéologique identifiée sur la commune et présente des enjeux paysagers : interface paysagère à qualifier et socle paysager à préserver, valoriser.
En matière d'espace agricole	Le secteur est identifié par le référentiel Corine Land Cover comme des systèmes culturaux et parcellaires complexes (oliveraies, prairies, forêt mélangée, etc.). Il constitue une interface entre les espaces ubranisés et lesespaces agricoles ouverts.
En matière d'artificialisation des sols et de ressource en eau	En dehors de quelques bâtis pour la plupart agricole, lesite n'est pas artificialisé. Le site est tout de même raccordable aux réseaux d'eaupotable et d'assainissement.
En matière de nuisance	Nuisances sonores liées à la proximité de ladépartementale.
Sensibilité globale : Modérée	



11.2. Synthèse des mesures prises

Les enjeux définis sur le secteur sont essentiellement liés à la biodiversité et au paysage. En effet, le secteur est très peu artificialisé et présente des composantes naturelles de qualité. Le site est également localisé à proximité d'une zone d'inventaire (ZNIEFF de type II) et est traversé par un corridor écologique identifié dans la Trame Verte et Bleue. Une urbanisation de ce secteur peut donc avoir des impacts non significatifs sur la composante environnementale.

Néanmoins, le secteur de Grand Vallat ne fait pas l'objet, à l'heure actuelle, de projet précis d'urbanisation. En l'absence de projet, il n'est donc pas possible de définir les incidences réelles du futur aménagement sur l'environnement ou encore sur les risques, ni des potentielles mesures d'évitement, de réduction et de compensation possible. Ce secteur pourra alors faire l'objet d'une évaluation environnementale plus précise lorsqu'un projet sera défini.

Chapitre 3 : Incidences prévisibles sur le réseau Natura 2000

I. Préambule

Les zones Natura 2000 constituent un réseau de sites écologiques à l'échelle Européenne. Ces zones ont deux objectifs majeurs qui sont :

- la préservation de la diversité biologique.
- la valorisation du patrimoine naturel de nos territoires.

Les zones Natura 2000 forment un maillage qui se veut cohérent à travers toute l'Europe, afin que cette démarche favorise la bonne conservation des habitats naturels et des espèces.

Les textes les plus importants qui encadrent cette initiative sont les directives « Oiseaux » (1979) et « Habitats », faune, flore (1992). Ces deux directives sont les éléments clefs de la création des zones Natura 2000.

La directive Oiseaux/ ZPS permet ainsi de :

- Répertorier les espèces et sous-espèces menacées.
- Classer à l'échelle Européenne plus de 3000 zones qui ont un intérêt particulièrement fort pour l'avifaune.
- Délimiter les Zones de Protection Spéciales, ZPS.

La directive Habitats, faune, flore/ ZSC permet quant à elle de :

- Répertorier les espèces animales, végétales qui présentent un intérêt communautaire.
- Classer à l'échelle Européenne plus de 200 types d'habitats naturels, 200 espèces animales et 500 espèces végétales.
- Délimiter les Zones de Spéciales de Conservations, ZSC.

En outre, le Code de l'environnement consacre une section particulière aux sites Natura 2000 qui précise le cadre général de désignation et de gestion de ces zones (art L. 414.1 à L. 414.7 du Code de l'Environnement).

Les récentes évolutions législatives et réglementaires ont renforcé la prise en compte des enjeux environnementaux dans les documents d'urbanisme, en élargissant :

- d'une part, le champ des plans et programmes, en particulier les documents d'urbanisme soumis à Évaluation Environnementale,
- et d'autre part, le champ des études d'incidences Natura 2000.

Le Décret du 9 avril 2010 relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000 élargit considérablement le champ des opérations soumises à études d'incidences citées aux articles L414-4 et R414-19 du Code de l'Environnement. Il impose aux documents d'urbanisme soumis à Évaluation Environnementale (car étant susceptibles d'affecter des sites Natura 2000 sur le territoire concerné) qui seront approuvés après le 1er mai 2011, de réaliser une étude d'incidences Natura 2000.

Dans ces conditions, tous les PLU et leurs révisions, susceptibles d'être approuvés après le 1er mai 2011, doivent faire l'objet d'une étude d'incidences Natura 2000. Dans ce cadre, le PLU de La Farlède doit comporter une évaluation des incidences sur le réseau Natura 2000.

L'article R414-23 du Code de l'Environnement en précise le contenu.

« (…) Cette évaluation est proportionnée à l'importance du document ou de l'opération et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence.

I.- Le dossier comprend dans tous les cas :

1° Une présentation simplifiée du document de planification, ou une description du programme, du projet, de la manifestation ou de l'intervention, accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets ; (…);
2° Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification, le programme, le projet, la manifestation ou l'intervention est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000 ; dans l'affirmative, cet exposé précise la liste des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés, (…)
II.- Dans l'hypothèse où un ou plusieurs sites Natura 2000 sont susceptibles d'être affectés, le dossier comprend également une analyse des effets temporaires ou permanents, directs ou indirects, que le document de planification, le programme ou le projet, la manifestation ou l'intervention peut avoir, (…).III.- S'il résulte de l'analyse mentionnée au II que le document de planification, ou le programme, projet, manifestation ou intervention peut avoir des effets significatifs dommageables, pendant ou après sa réalisation ou pendant la durée de la validité du document de planification, sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier comprend un exposé des mesures qui seront prises pour supprimer ou réduire ces effets dommageables.
IV.- Lorsque, malgré les mesures prévues au III, des effets significatifs dommageables subsistent sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier d'évaluation expose, en outre :
1° La description des solutions alternatives envisageables, les raisons pour lesquelles il n'existe pas d'autre solution que celle retenue (…) ;
2° La description des mesures envisagées pour compenser les effets dommageables (…) ;
3° L'estimation des dépenses correspondantes et les modalités de prise en charge des mesures compensatoires, (…). »
Cette évaluation des incidences Natura 2000 accompagne le dossier d'arrêt et d'approbation du document de planification. Par ailleurs, cette évaluation est jointe au dossier soumis à enquête publique.
Le présent rapport constitue l'étape préliminaire correspondant au I) 1° et 2° de l'article R414-23 du Code de l'Environnement (cité ci-dessus). Lesétapes suivantes de l'évaluation des incidences sont engagées, seulement si le projet de PLU est susceptible d'affecter les sites du réseau Natura 2000.

La réalisation de cette évaluation des incidences Natura 2000 ne dispensera en aucun cas les porteurs de projet soumis à la réalisation d'une étude spécifique et détaillée.

II. Localisation des sites de projet du PLU de La Farlède

La commune de La Farlède est située dans le département du Var, dans la région Provence-Alpes-Côte-D'azur. Située non loin de la commune de Toulon, elle appartient à la communauté de communes de la Vallée du Gapeau. Avec sa localisation géographique, la commune bénéficie d'un climat méditerranéen qui lui permet de bénéficier d'hivers doux et d'étés relativement chauds et secs.
La commune est traversée par l'A57 qui permet de relier sur un axe linéaire les communes de Solliès-Pont, La Garde, Cuers, Toulon…

La farlède ne couvre que 8.31 km² et se compose, en plus de ses espaces urbanisées, d'espaces agricoles persistants, et de zones naturelles rattachées au mont Caume et Faron, sur sa partie ouest. Par conséquent, bien que le territoire ne soit pas très étendu, et fragmenté d'est en ouest par le passage de l'autoroute, La Farlède bénéficie d'une diversité des paysages de par sa localisation géographique.

Localisation de la commune (Google map)

Le PLU de La Farlède vise à dynamiser son territoire et maintenir l'urbanisation en continuité de l'existant. Ce projet a pour but à la fois de créer de l'emploi, de renforcer l'économie du territoire et de répondre au besoin résidentiel des habitants. Dans la commune, sept zones sont susceptibles d'être concernées par des remaniements vis-à-vis de l'extension de l'urbanisation. Ces zones sont exclusivement réparties autour du centre urbain de La Farlède.

Les sept zones et trois sous-secteurs sont détaillées ci-après afin de prendre connaissance des éventuels aménagements prévus dans le cadre du PLU. Afin de renforcer l'analyse des incidences Natura 2000, les emplacements réservés sont aussi pris en compte à l'échelle de la commune. En effet, ces derniers, sont pour la plupart, directement liés à certaines OAP, et engendrent donc des incidences supplémentaires appelées « cumulatives » dans le cas, où leur réalisation aurait lieu de manière concomitante avec le projet.

III. Les projets appréhendés dans le dossier d'évaluation des incidences Natura 2000.

Les projets pris en compte dans cette évaluation des incidences Natura 2000 sont tous recensés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et dans les emplacements réservés (ER).

LES OAP :

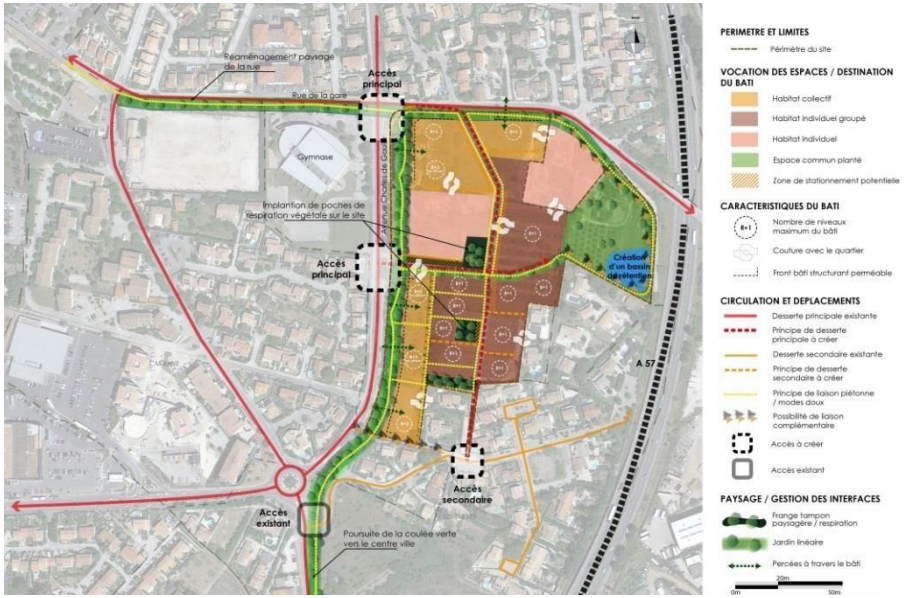
- OAP 1 : Centralité

Situé en cœur de village, ce secteur d'environ 1,2 ha est destiné à compléter l'opération de centralité en assurant l'articulation entre la rue Xavier Messina et l'avenue de la République.
Ce projet vise à mettre en avant le principe de mixité fonctionnelle en combinant activités économiques en rez-de-chaussée, et logements dans les étages supérieurs. Les espaces vacants sur la parcelle seront agrémentés d'espaces verts récréatifs, et de parcs publics arborés. Les espaces de stationnement bénéficieront d'un couvert arboré afin de privilégier les continuités végétales à plus ou moins large échelle.

- OAP 2 : La Guibaude

Le secteur de La Guibaude (environ 5,3 ha)

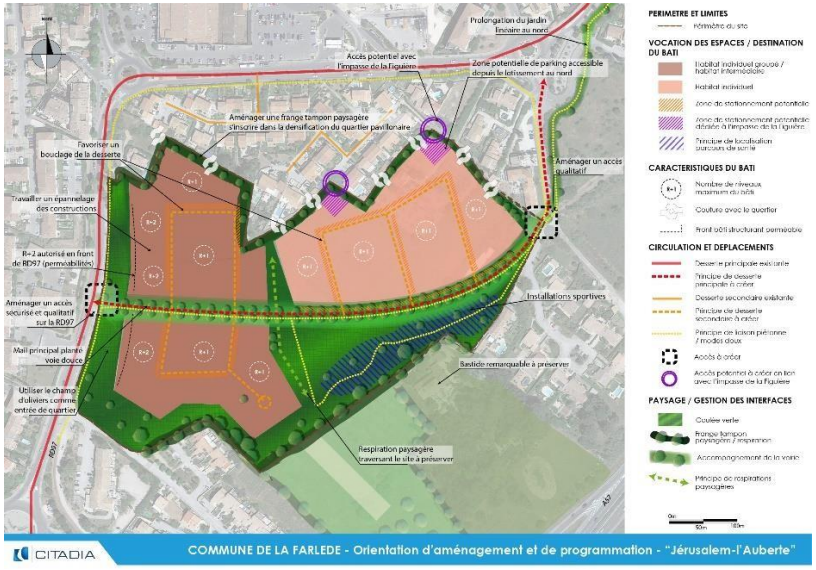
constitue l'un des derniers espaces libres situés entre le cœur de ville et l'A 57. Son aménagement permettra de compléter le tissu urbain par des îlots proposant des formes diversifiées et assurant une transition progressive entre le centre dense et les quartiers d'habitat individuel. L'aménagement de ce nouveau quartier s'inscrit également dans le schéma global des mobilités douces (OAP 7) structuré par la coulée verte. La programmation prévoit la réalisation de plusieurs logements, à la fois en individuels groupés, et en collectifs. Les aménagements prévus s'appuient sur la réalisation de plusieurs coutures paysagères, d'ouest en est, renforcées par un réseau de cheminements doux.



- OAP 3 : Jérusalem-l'Auberte

Le secteur de Jérusalem – L'Auberte (environ 6,70 ha) s'inscrit dans un double objectif : celui de la mise en valeur de l'entrée Sud du village d'une part, et celui du schéma global des mobilités douces structuré par la coulée verte et un espace de respiration structurant de la ville (OAP 7) d'autre part.

La programmation prévoit exclusivement la réalisation de logements collectifs et individuels. Les aménagements paysagers représentent des points centraux dans la programmation. Ils auront pour rôle de représenter des espaces de respiration et d'assurer la couture et la cohérence avec les espaces bâtis d'ores et déjà présents dans les quartiers environnants.



- OAP 4 : Les Mauniers

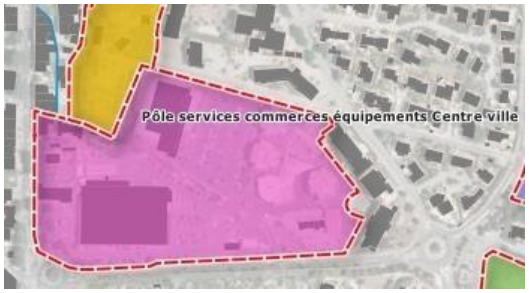
Le quartier des Mauniers/ La Garéjade s'est urbanisé de façon diffuse laissant des espaces libres autour du hameau dont l'accessibilité et le stationnement sont insuffisants. La présente OAP vise à organiser ces espaces (environ 0,8 ha) en améliorant la desserte du hameau.
La programmation prévoit la réalisation de 20 logements, couplés à des espaces publics et des équipements.
Les espaces paysagers permettront d'assurer une cohérence et une transition progressive entre des espaces bâtis anciens, à la valeur patrimoniale reconnue, et des espaces bâtis neufs. Les aménagements paysagers à l'échelle de parcelle visent à proposer aux futurs acquéreurs un cadre de vie agréable tout en étant relier aux espaces actifs urbanisés de la commune.

- OAP 5 : Les Serves

Le secteur des Serves (environ 3,8 ha) constitue, comme celui de la Guibaude, l'un des derniers espaces libres situés entre le cœur de ville et l'A 57. Son aménagement vise à intégrer un nouveau quartier en veillant à ménager les transitions entre les quartiers existants en périphérie. Il s'inscrit également dans la continuité de la coulée verte structurante (OAP 7) entre les secteurs de Jérusalem – l'Auberte (OAP3) et de la Guibaude (OAP2).

La programmation prévoit la réalisation de plusieurs logements collectifs, dont une portion non négligeable de logements sociaux. Comme la plupart des OAP de la commune, les aménagements paysagers représentent une part importante dans la conception du projet. Il est prévu la réalisation d'une coulée verte, de parkings paysagers, d'espaces verts de quartiers et d'un bassin de rétention paysager le long de l'A57.

- OAP 6 : Polarité commerces, services et équipements du centre-ville



Le secteur de polarité commerces, services et équipements est situé dans la partie Sud du centre-village. Déjà entièrement artificialisé, ce site accueille actuellement deux moyennes surfaces et une résidence services sénior.

L'aménagement de ce secteur a pour but d'accueillir des activités commerciales alimentaires pour la partie Ouest et d'hébergements/ équipements pour la partie Est. Des cheminements piétons seront agencés et traverseront les espaces de stationnement pour rejoindre les quartiers proches.

- OAP 7 : Zones d'activités du Bec de Canard

La zone d'activités économiques du Bec de Canard s'est développée à l'entrée de la commune, entre l'A57 et la RD 554. Les espaces situés à l'articulation de ces deux axes (environ 4,2 ha) sont stratégiques (carrefour d'axes majeurs dans le fonctionnement du territoire, vitrine le long de l'autoroute…) mais sous-occupés.

Contrairement aux autres OAP, celle-ci privilégie le développement économique de la commune. Cette parcelle est destinée à recevoir exclusivement des activités artisanales. La requalification de cette zone devrait permettre de renforcer le réseau et le schéma viaire, ainsi que les espaces de stationnement liés aux différentes activités. Le traitement paysager n'est pas dominant mais concerne exclusivement les marges de reculs et les espaces linéaires situés le long des voies. Des franges tampons seront ainsi renforcées et créées de manière éparse afin de ne pas interférer avec le besoin de visibilités de la zone depuis les grands axes de circulation.

- OAP 8 : Mobilités douces

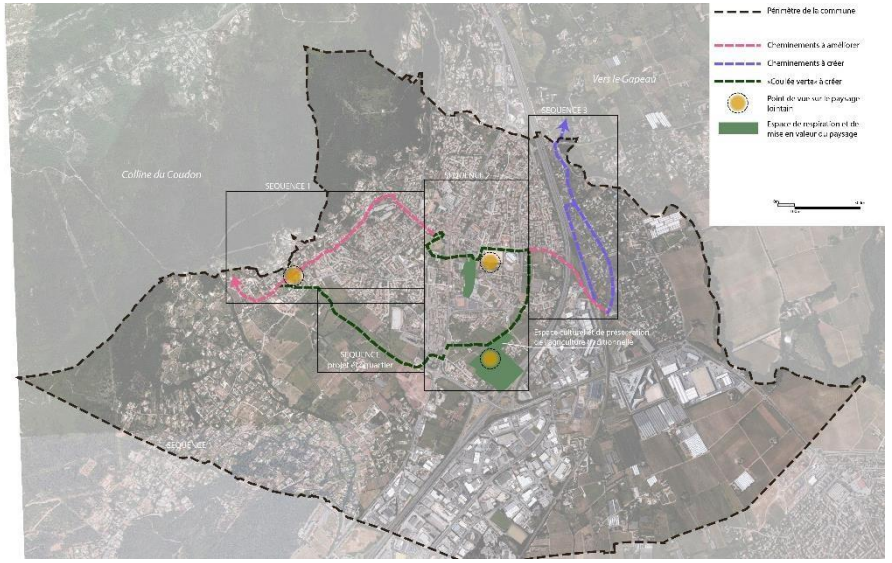
Les modes doux et la trame verte sont au cœur du projet de territoire communal. Cette OAP vise à décliner des aménagements adaptés en faveur des déplacements piétons dans la ville. Cette OAP replace les modesdoux dans leur dimension fonctionnelle (facilité du déplacement court), environnementale (réduction du bruit, de la pollution et des gaz à effet de serre) et sociétale (qualité du cadre de vie, détente), mais également touristique (découverte du territoire).

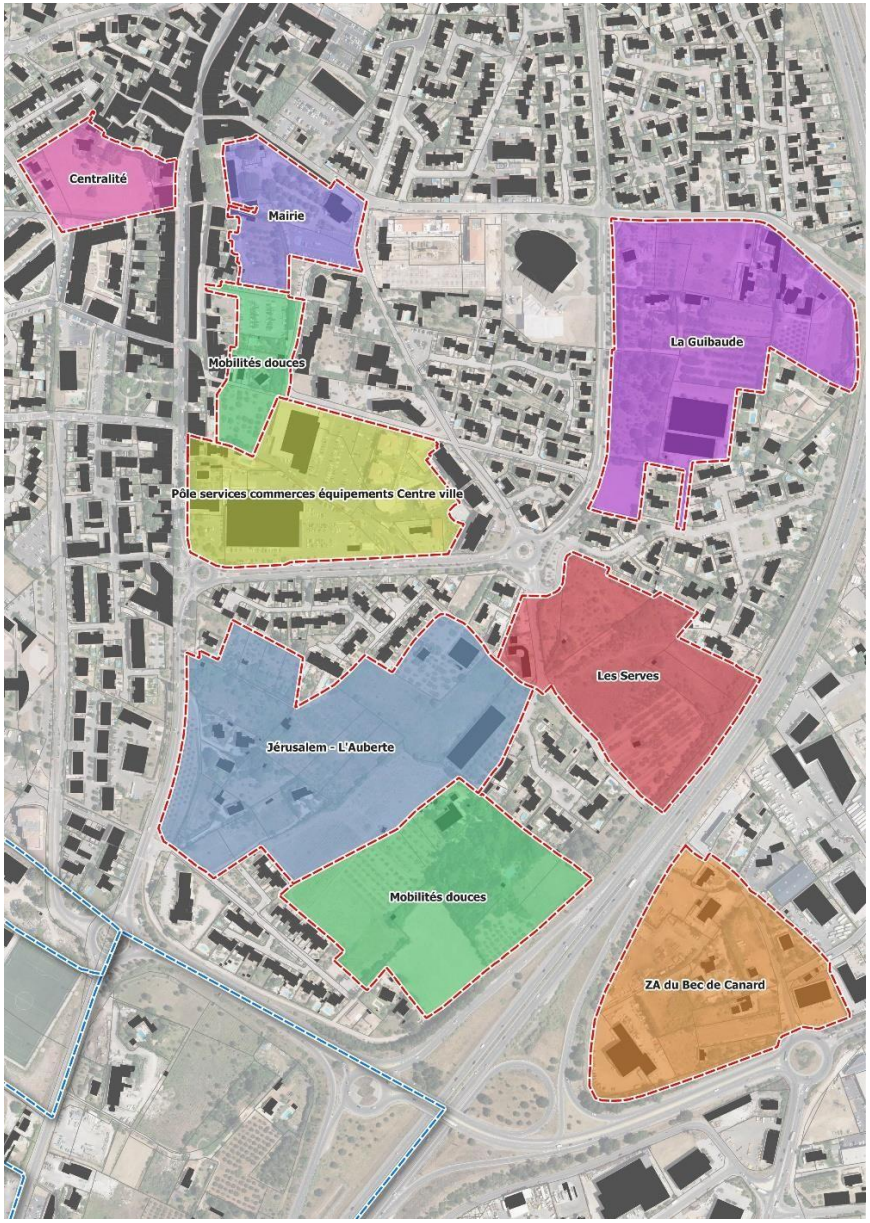
Cette OAP repose sur un plan global des mobilités douces, du Coudon au Gapeau et reliant les différents quartiers.
La coulée verte constitue l'épine dorsale, continuité structurante de ces mobilités, sur laquelle viennent s'articuler les quartiers futurs (Jérusalem – L'Auberte, La Guibaude, Le Grand Vallat…), des secteurs d'équipements et deux espaces de respiration permettant de réinsuffler la nature dans la ville.
Trois séquences sont identifiées pour offrir un maillage cohérent et des circuits lisibles, amènes et sécurisant :

- **séquence 1, les hameaux, du Coudon au centre-ville** : s'appuyant essentiellement sur les voies de desserte existantes, ponctués par des points de vue, les aménagements devront favoriser une meilleure lisibilité des déplacements doux et donner une priorité aux piétons ;
- **séquence 2, du Grand Vallat au centre-ville** : les modes doux s'inscriront dans la coulée verte à créer, ou seront améliorés dans le cadre du réaménagement des cheminements existants ;
- **séquence 3, du centre-ville au Gapeau** : les déplacements doux de la rue de la Gare seront confortés et un cheminement reliant la vallée du Gapeau sera créé.

Deux espaces de respiration s'inscrivent dans ce maillage :

- **en cœur de village** (2,16 ha) : entre la Mairie et la nouvelle centralité et la zone commerciale, la qualité paysagère des espaces tampons entre le centre ancien et les quartiers récents sera renforcée en intégrant des cheminements doux et des espaces de loisirs. Les capacités de stationnement du centre-ville seront également renforcées (parkings paysagers) ;
- **autour de la Bastide Jérusalem** (4,02 ha) : la Bastide et son jardin seront préservés, mis en valeur et reliés à des espaces verts de loisirs.

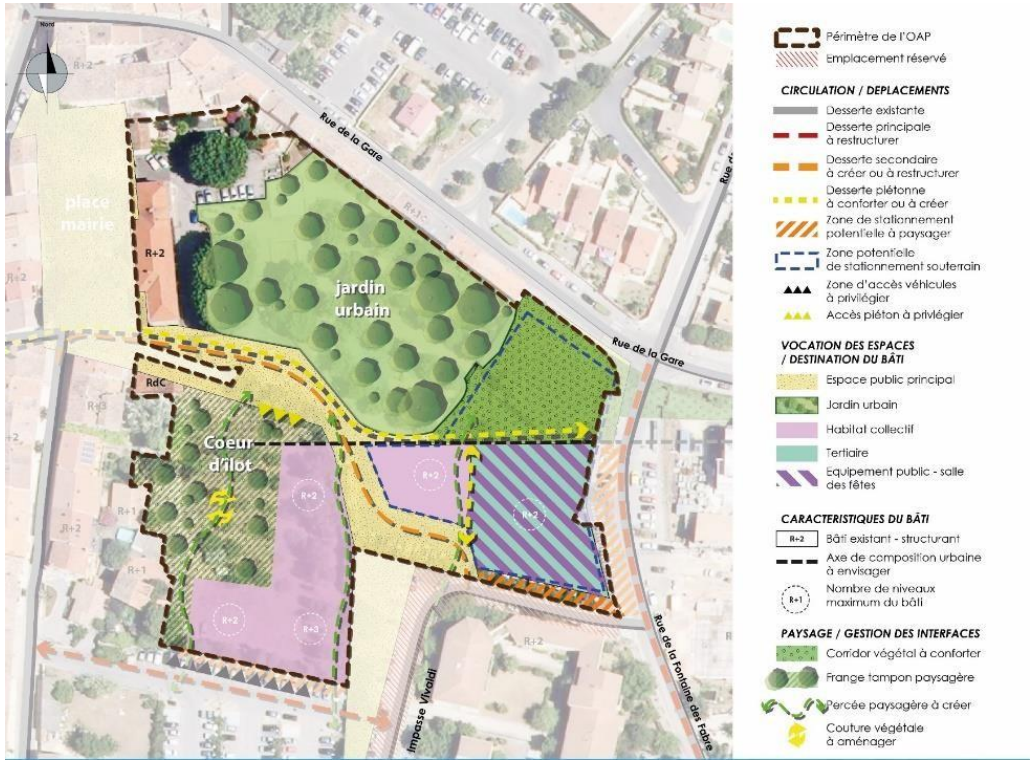



Centralité
Mairie
La Guibaude
Mobilités douces
Pôle services commerces équipements Centre ville
Les Serves
Jérusalem - L'Auberte
Mobilités douces
ZA du Bec de Canard

- OAP 9 : Mairie

Situé à l'arrière de la mairie, ce secteur d'environ 1,5 ha prévoit un **renouvellement urbain** pour faciliter la création d'équipements et d'espaces publics tout en préservant du stationnement du centre-ville.

Cette OAP intègrera ainsi un programme d'habitat collectif au Sud de l'OAP comprenant 30 % de logements sociaux avec des bâtiments limité à du R+2 et R+3. L'aménagement du secteur comprendra un parking souterrain répondant aux besoins des usagers du centre-ville et d'un jardin urbain qui préservera les points de vue sur le Coudon. Au Sud, un cœur d'ilôts végétalisé sera agencé entre la rue Carnot et les nouvelles constructions afin de limiter les covisibilités. Une attention sera portée sur la qualité des espaces partagés qui feront l'objet d'une végétalisation.



- OAP 10 : Les Peyrons

Le secteur de l'OAP des Peyrons se situe en entrée de ville Sud de la Farlède, accessible depuis l'échangeur n°6 de l'A57 et par la Route Départementale 97.

Le secteur comprend une partie en espace public (RD 97 et giratoire, avenue Gaspard Monge) et une partie mobilisable d'environ 0,7 hectares.

Ce site constitue une dent creuse au sein du quartier des Peyrons, et plus précisément au niveau du front bâti qui s'inscrit en interface entre la RD 97 et les piémonts boisés et cultivés du Grand Vallat et de la Pierre Blanche, en contrebas des massifs collinaires - Mont Coudon.

Le quartier des Peyrons se développe progressivement et offre une programmation mixte, avec notamment le complexe sportif Jacques Astier et les opérations d'habitat collectif récentes.

Actuellement occupé principalement par une entreprise de bâtiment, le renouvellement urbain du site est stratégique pour assurer une couture urbaine, architecturale et paysagère, de qualité. Cette OAP visant à compléter un espace libre au cœur de l'urbanisation existante en entrée de ville, devra combiner qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale.

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

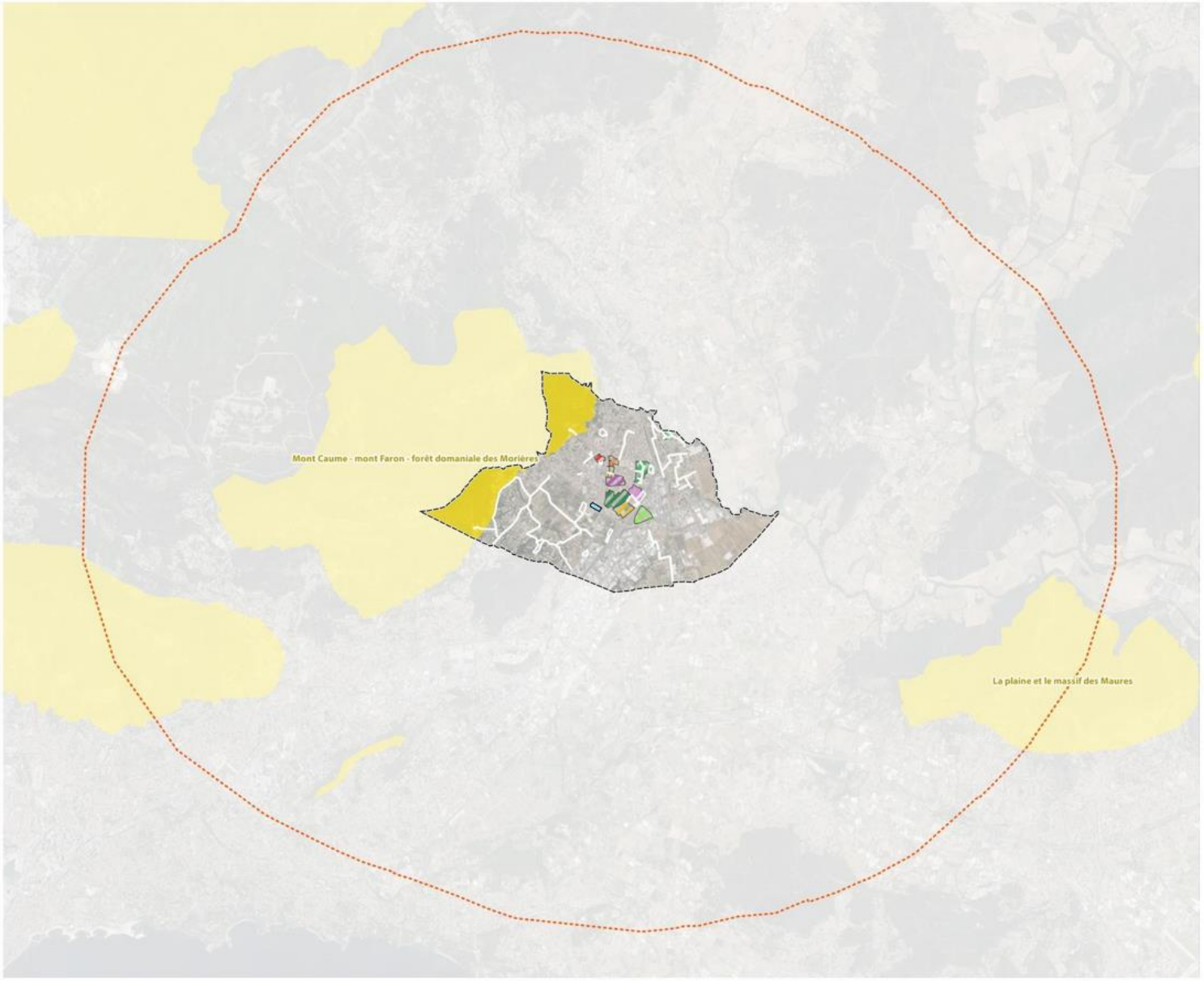
Afin de renforcer l'analyse des incidences sur le réseau Natura 2000, les emplacements réservés ont été ajoutés aux « zones de projets ». Comme le montre la carte suivante, ces espaces pour la plupart linéaires, sont directement liés aux espaces destinés aux OAP. Régulièrement, les ER visent à recalibrer des voies, créer des cheminements doux, ou des équipements de faible surface …. Dans le cadre des OAP, les ER jouent donc un rôle prépondérant notamment en ce qui concerne les accès, et les liaisons piétonnes. C'est le cas dans la commune de la Farlède. La partie ci-dessous présente tous les ER présents sur la commune selon différentes catégories, destinations, et surfaces allouées.

Ancien n°	Nouveau n°	Destination	Bénéficiaire	Largeur moyenne en m	Surface approximative en m²
EMPLACEMENTS RESERVES VOIRIE – ESPACES PUBLICS - STATIONNEMENT					
5	02	Elargissement du Chemin des Couguilles	Commune	5	396
8	03	Création d'une liaison interquartiers	Commune	8	4381
9	04	Voie de desserte – La Guibaude	Commune	6 / 8	4877
11	05	Elargissement et modification du tracé de la rue de la Font des Fabres	Commune	8 - 10	1 490
12	06	Rétablissement de l'impasse de la bastide de Jerusalem	Commune	4 - 5	464
15	07	Elargissement du chemin des Laures	Commune	4 - 8	1 943
16	08	Elargissement du chemin du Milieu	Commune	4 - 8	10 868
18	09	Elargissement du chemin de Pierre Blanche - Création d'une piste multi-usages : piétons, cycles, fossés pluviaux	Commune	10 - 11	10 988
19	10	Connexion réseaux entre RD et Pierrascas	Commune	3	1 308
20	11	Création d'une liaison entre le chemin du Milieu et le chemin de la Pierre Blanche par Pierrascas	Commune	6	9 378
21	12	Elargissement et bouclage de l'impasse de la Bergeronnette et du chemin des Etourneaux	Commune	5	2 449
22	13	Recalibrage du chemin du Coudon et création d'une aire de retournement	Commune	4	1 493
25	14	Elargissement du chemin de la font des Fabres, de l'avenue du Docteur Schweitzer jusqu'à La Crau	Commune	10	10 015
26	15	Voie de liaison	Commune	10	688
27	16	Voie de desserte interne hameau des Mauniers	Commune	4 - 8	857
28	17	Elargissement du chemin de Hyères à Solliès Pont	Commune	9 – 10	6 732
30	18	Liaison avec recalibrage entre le chemin des Abricotiers et le chemin des Figuiers dans le cadre de l'application de la taxe d'aménagement majorée	Commune	7	4014
32	19a	Liaison entre l'impasse des Myrtes et	Commune	5	3783

	19b	l'impasse des Arbousiers, vers le chemin de Hyères et la rue de la gare dans le cadre de l'application de la taxe d'aménagement majorée		7	4021
33	20	Prolongement du chemin des Cerisiers	Commune	7	5 975
35	21	Elargissement Chemin du Haut pour desserte pompiers	Commune	3	2 021
40	22	Aménagement du carrefour entre l'avenue Xavier Messina et l'avenue de la Libération	Commune		420
41	23	Croisement entre chemin du Partégal et la rue Fouque	Commune		182
43	24a	Stationnement en voirie hameau des Guiols	Commune		68
	24b	Voirie hameau des Guiols	Commune		287
	24c	Parking du hameau des Guiols	Commune		785
51	25	Carrefour entre la RD 97 et l'ancienne route de La Garde	Commune		4301
53	26	Liaison (projet de centralité)	Commune	5	467
55	27	Espace vert et voie-Les Mauniers	Commune		274
	28	Espace public / parking – Les Mauniers	Commune		863
	29	Parking et accès – La Garrejade / Sauvet	Commune		165
	30	Liaison – La Pierre Blanche	Commune	7 m	1455
	31	Liaison Rue X.Messina et Impasse du lotissement le Village, avenue du Coudon	Commune		1771
EMPLACEMENTS RESERVES EQUIPEMENTS PUBLICS ET MIXTES					
56	32	Extension du cimetière	Commune		2 341
58	33	Création d'un groupe scolaire	Commune		9337
BASSINS DE RETENTION					
85	34	Bassin de rétention : 6 500 m^3	Commune		5504
86	35	Bassin de rétention paysager : 9 600 m^3	Commune		10 316
87	36	Bassin de rétention paysager : 1 900 m^3	Commune		1 895
89	37	Bassin de rétention paysager : 3 300 m^3	Commune		3 608
90	38	Bassin de rétention paysager : 2 000 m^3	Commune		2210

PLU DE LA FARLEDE (83)

Etude des incidences Natura 2000
Présentation des espaces de projets au regard des zones Natura 2000, à l'échelle du périmètre éloigné de la commune



Limites communales

Zones susceptibles d'être remaniées

Emplacements réservés

Secteur de projet OAP

Centralité
Terrain impasse du Vivaldi
Mobilités douces
Pôle services commerces équipements
Les Serves
Jérusalem - L'Auberte
La Guibaude
Les Mauniers
ZA du Bec de Canard
Les Peyrons

Natura 2000

Zones Spéciales de Conservation (ZSC)

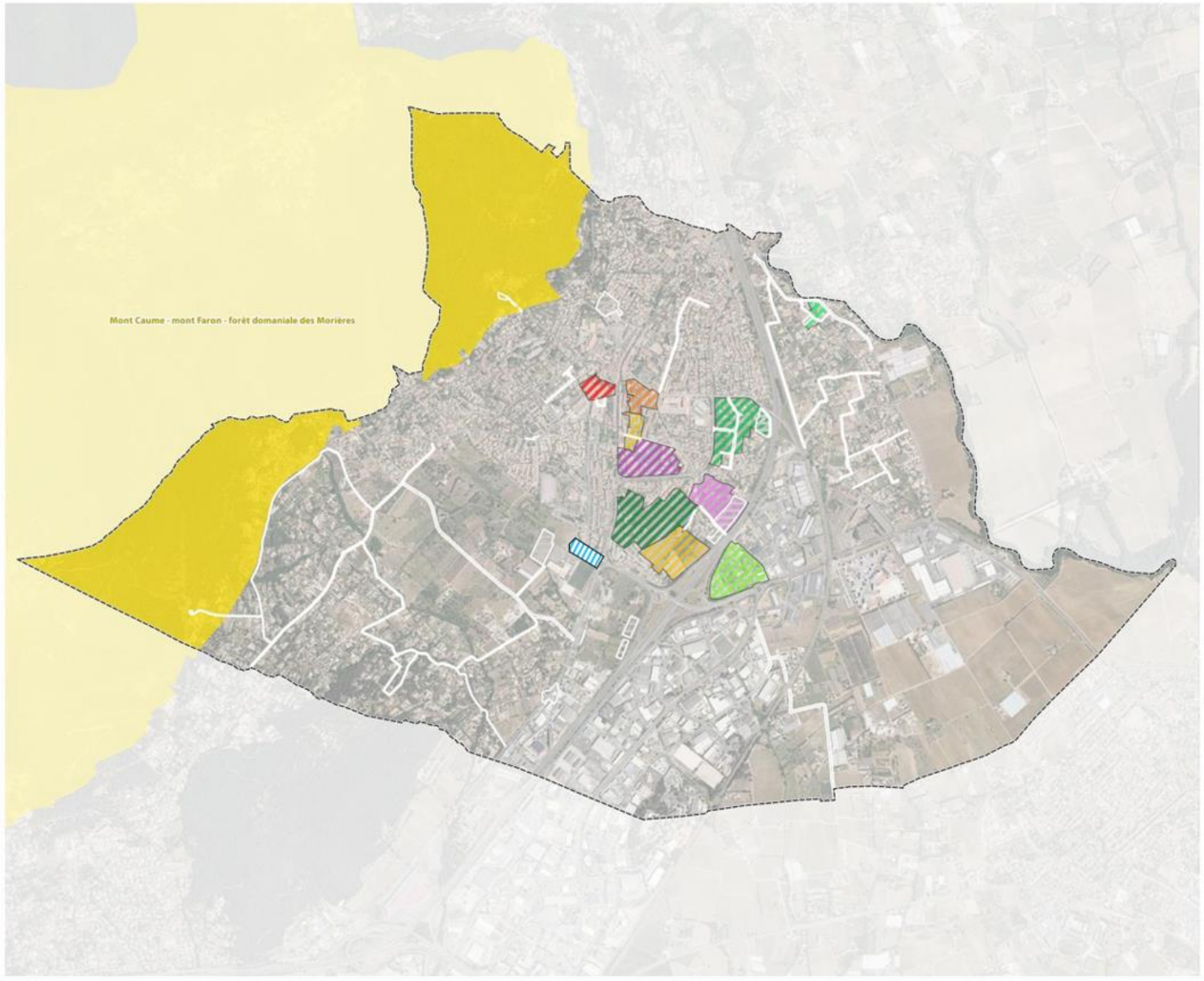
N

0 500 1 000 m

/ Source : ORTHO HR, EVEN, CITADIA, cadastre gouv, INPN, CRIGA PACA, IGN

PLU DE LA FARLEDE (83)

Etude des incidences Natura 2000
Présentation des espaces de projets au regard des zones Natura 2000, à l'échelle de la commune



/ Source : ORTHO HR, EVEN, CITADIA, cadastre gouv, INPN, CRIGA PACA, IGN

IV. Présentation des sites Natura 2000 pris en compte dans l'étude des incidences.

Les sites Natura 2000 présentés ci-après sont tous classés dans la catégorie des Zones Spéciales de Conservation (ZSC). Toutes ces ZSC sont incluses dans le périmètre éloigné de 5 km, situé autour des limites communales de La Farlède. Selon la carte présentée ci-dessus, la commune de La Farlède est directement concernée par une seule ZSC. Cependant, une seconde ZSC est prise en compte dans cette étude étant donné sa présence dans le périmètre éloigné de 5 km, dessiné autour des limites communales de La Farlède. Cette précaution vise à prendre en compte, toutes les espèces d'intérêt communautaire, qu'elles aient une dispersion locale (insectes, petits mammifères, reptiles…), ou au contraire, une dispersion relativement large (oiseaux, chauves-souris…).

Dans ces conditions, les deux ZSC prises en compte dans cette étude sont :

- ZSC FR9301608 Mont Caume – Mont Faron – Forêt domaniale des Morières
- ZSC FR9301622 La plaine et le Massif des Maures

1. ZSC FR9301608 Mont Caume – Mont FR9301608 Faron – Forêt domaniale des Morières

Présentation générale

La ZSC est présente dans la commune de la Farlède, sur sa partie ouest, en dehors des espaces urbanisés. Cette ZSC est scindée en plusieurs parties. La commune de la Farlède est concernée par le Coudon. Ce site présente un grand intérêt biologique et écologique, avec notamment une forêt domaniale (des Morières) bien conservée. Les crêtes et autres biotopes rupestres accueillent l'association endémique toulonnaise à Choux de Robert et Alysse épineuse, et des éboulis à Sabline de Provence (endémique).

Les gorges calcaires et les zones karstiques constituent un réseau d'habitat, notamment pour plusieurs espèces de chiroptères d'intérêt communautaire.

D'une superficie de 11 304 hectares, cette ZSC a été créée le 26 juin 2014 par un arrêté.

Vulnérabilités

Au regard de son implantation, cette ZSC est concernée par les pressions touristiques, notamment en période touristique estivale, qui entraine, la venue d'un grand nombre de randonneurs. Les passages répétés, forment de véritables nuisances pour la faune et les habitats présents dans cet espace d'exception. Sa situation, non loin du littoral, implique aussi d'importantes vulnérabilités en termes d'incendies, par la présence d'importantes zones boisées (forêt des Morières notamment). En période estivale ; les périodes de sécheresse mêlées au vent parfois violents, sont des facteurs aggravants de départ de feux dans le département du Var.

Espèces et habitats du site

Chaque site Natura 2000 est caractérisé par la présence d'espèces animales et végétales remarquables. Chacune d'elle dispose de plusieurs critères d'évaluation afin de prendre conscience de l'importance de l'espèce dans la zone Natura 2000. Aussi, les habitats sont inventoriés et classés en fonction de leur statut de conservation, leur représentativité sur le site, leur superficie relative… Tous ces indicateurs sont utiles dans le cadre de l'appréciation de la valeur du site. Le paragraphe suivant permet de comprendre les différents indicateurs utilisés par l'INPN dans ses fiches Natura 2000.

Les critères utilisés par l'INPN pour évaluer les habitats

- La représentativité : le degré de représentativité donne une mesure de la spécificité de chaque type d'habitat concerné.

A: représentativité excellente **C**: représentativité significative
B: représentativité bonne **D**: présence non-significative

- La superficie relative correspond à la superficie d'un type d'habitat naturel par rapport à la superficie totale couverte par ce type d'habitat naturel sur le territoire national. Ce critère devrait être exprimé par un pourcentage, mais pour des raisons de commodité de lecture, il est utilisé le modèle progressif suivant :

A: 100% > p > 15% **B**: 15% > p > 2% **C**: 2% > p > 0

- Le statut de conservation qui est le degré de conservation de la structure et des fonctions du type d'habitat naturel concerné et ses possibilités de restauration. Il est évalué avec des sous critères bien qu'ici seule la synthèse expliquant ce critère d'évaluation soitt abordée :

A: conservation excellente = structure excellente, indépendamment de la notation des deux autres sous-critères ou = structure bien conservée et perspectives excellentes, indépendamment de la notation du troisième sous-critère.
B: conservation bonne = structure bien conservée et perspectives bonnes, indépendamment de la notation du troisième sous-critère ou = structure bien conservée, perspectives moyennes/défavorables et restauration facile ou possible avec un effort moyen ou = structure moyenne/partiellement dégradée, perspectives excellentes et restauration facile ou possible avec un effort moyen ou = structure moyenne/partiellement dégradée, perspectives bonnes et restauration facile.
C: conservation moyenne = toutes les autres combinaisons ou réduite.

- L'évaluation globale : ce critère devrait indiquer une évaluation intégrée de la valeur relative du site en question pour le type d'habitat concerné. En plus des critères individuels traités ci-avant, d'autres aspects peuvent être considérés afin d'évaluer globalement leur influence positive ou négative sur cette valeur. Ces éléments peuvent varier d'un type d'habitat à d'autres. Ils peuvent inclure les activités humaines, à la fois dans le site ou dans les zones voisines, qui sont susceptibles d'influencer le statut de conservation du type d'habitat, le régime foncier, la protection statutaire du site, les relations écologiques entre les différents types d'habitat et espèces, etc.

Le « meilleur jugement des experts » peut être utilisé pour évaluer cette valeur globale, et le système de classement utilisé pour l'exprimer devrait être le suivant :

A: valeur excellente **B:** valeur bonne **C**: valeur significative

Les critères utilisés par l'INPN pour évaluer les espèces :

- La population, qui correspond au résultat du rapport : population sur le site / population sur le territoire national. Une estimation de ce pourcentage en classes d'intervalles a été employée en suivant un modèle progressif :

A: 100% > p > 15% **B:** 15% > p > 2% **C**: 2% > p > 0 **D**: population non-significative, qui concerne les cas les cas où la population de l'espèce concernée est sur le site non-significative.

- La conservation : Ce critère exprime le degré de conservation des éléments de l'habitat importants pour l'espèce concernée et la possibilité de restauration.

A: conservation excellente = éléments en état excellent, indépendamment de la notation de la possibilité de restauration.
B: conservation bonne = éléments bien conservés indépendamment de la notation de la possibilité de restauration ou = éléments en état moyen ou partiellement dégradés et restauration facile.
C: conservation moyenne = les autres combinaisons ou réduite.

- **L'isolement** : Ce critère peut être interprété comme une mesure approximative de la contribution d'une population donnée à la biodiversité, d'une part, et de la fragilité de cette population spécifique, d'autre part.

A: valeur excellente **B**: valeur bonne **C**: valeur significative

- L'évaluation globale : Ce critère indique une valeur relative du site en question pour l'espèce concernée. En plus des critères individuels traités ci-avant, d'autres aspects peuvent être considérés afin d'évaluer globalement leur influence positive ou négative sur cette valeur. Ces aspects peuvent varier d'une espèce à l'autre. Ils peuvent inclure lesactivités humaines, à la fois dans le site ou dans les zones voisines, qui sont susceptibles d'influencer le statut de conservation de l'espèce, le régime foncier, la protection statutaire du site, les relations écologiques entre les différents types d'habitat et espèces, etc.
La classification obtenue est alors :

A: valeur excellente **B:** valeur bonne **C**: valeur significative

Les habitats présents sur le site selon le FSD et le DOCOB :

Tableau 1 : Habitats d'intérêt communautaire répertoriés dans la ZSC FR9301608
NB : les habitats en gras soulignés sont d'intérêt prioritaire

Nom et code de l'habitat	Évaluation du site			
	Représentativité	Superficie relative	État de conservation	Globale
3140 Eaux oligomésotrophes calcaires avec végétation benthique à Chara spp.	D			
3260 Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitricho-Batrachion	C	C	C	C
3290 Rivières intermittentes méditerranéennes du Paspalo-Agrostidion	C	C	C	C
4090 Landes oroméditerranéennes endémiques à genêts épineux	A	C	B	B
5210 Matorrals arborescents à Juniperus spp.	A	B	B	B
6110 **Pelouses rupicoles calcaires ou basiphiles de l'Alysso-Sedion albi**	B	C	B	B
6210 Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement surcalcaires (Festuco-Brometalia) (* sites d'orchidées remarquables)	A	C	B	B
6220 **Parcours substeppiques de graminées et annuelles des Thero-Brachypodietea**	A	C	A	A
6420 Prairies humides méditerranéennes à grandes herbes du Molinio-Holoschoenion	C	C	C	C
6430 Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin)	C	C	C	C
6510 Prairies maigres de fauche de basse altitude (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)	C	C	C	C
7220 **Sources pétrifiantes avec formation de tuf (Cratoneurion)**	A	C	C	A
8130 Éboulis ouest-méditerranéens et thermophiles	A	C	B	B

Nom et code de l'habitat	Évaluation du site			
	Représentativité	Superficie relative	État de conservation	Globale
8210 Pentes rocheuses calcaires avec végétation chasmophytique	A	C	A	B
8220 Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique	C	C	B	C
8310 Grottes non exploitées par le tourisme	A	C	B	A
91B0 Frênaies thermophiles à Fraxinus angustifolia	C	B	C	C
9180 **Forêts de pentes, éboulis ou ravins du Tilio-Acerion**	B	C	B	B
92A0 Forêts-galeries à Salix alba et Populus alba	A	C	B	B
92D0 Galeries et fourrés riverains méridionaux (Nerio-Tamaricetea et Securinegion tinctoriae)	A	B	C	B
9320 Forêts à Olea et Ceratonia	A	B	C	B
9340 Forêts à Quercus ilex et Quercus rotundifolia	A	B	A	A
9380 Forêts à Ilex aquifolium	A	A	B	B
9540 Pinèdes méditerranéennes de pins mésogéens endémiques	B	C	B	B
9580 **Bois méditerranéens à Taxus baccata**	A	A	B	A

Les espèces présentes sur le site selon la fiche INPN :

Tableau 2 : Liste des espèces d'intérêt communautaire présentes dans la ZSC FR9301608

Nom vernaculaire	*Nom scientifique*	Évaluation du site			
		Population	Conservation	Isolement	Globale
Invertébrés					
Lucane cerf-volant	*Lucanus cervus*	C	B	C	B
Grand capricorne	*Cerambyx cerdo*	C	B	C	B
Écaille chinée	*Euplagia quadripunctata*	C	B	C	C
Damier de la Succise	*Euphydryas aurinia*	C	C	C	B
Poissons					
Barbeau méridional	*Petromyzon marinus*	C	B	C	B
Blageon	*Telestes souffia*	C	B	C	B
Mammifères					
Petit rhinolophe	*Rhinolophus hipposideros*	C	C	C	B
Grand rhinolophe	*Rhinolophus ferrumequinum*	C	C	C	B
Rhinolophe euryale	*Rhinolophus euryale*	C	C	C	C
Petit murin	*Myotis blythii*	C	C	C	B
Barbastelle commune	*Barbastella barbastellus*	C	B	C	B
Minioptère de Schreibers	*Miniopterus schreibersii*	C	C	C	C

Nom vernaculaire	*Nom scientifique*	Évaluation du site			
		Population	Conservation	Isolement	Globale
Murin de Capaccini	*Myotis capaccinii*	C	C	C	C
Murin à oreilles échancrées	*Myotis emarginatus*	C	B	C	C
Murin de Bechstein	*Myotis bechsteinii*	C	B	C	C
Grand Murin	*Myotis myotis*	C	C	C	B
Loup gris	*Canis Lupus*	C	B	C	C
Plantes					
Sabline de Provence	*Arenaria provencialis*	C	B	B	B

Fonctionnement global de la ZSC au sein de la commune de La Farlède

Afin de préciser les enjeux à l'échelle de la commune, le DOCOB et les différentes données cartographiques ont été consultés sur la ZSC.

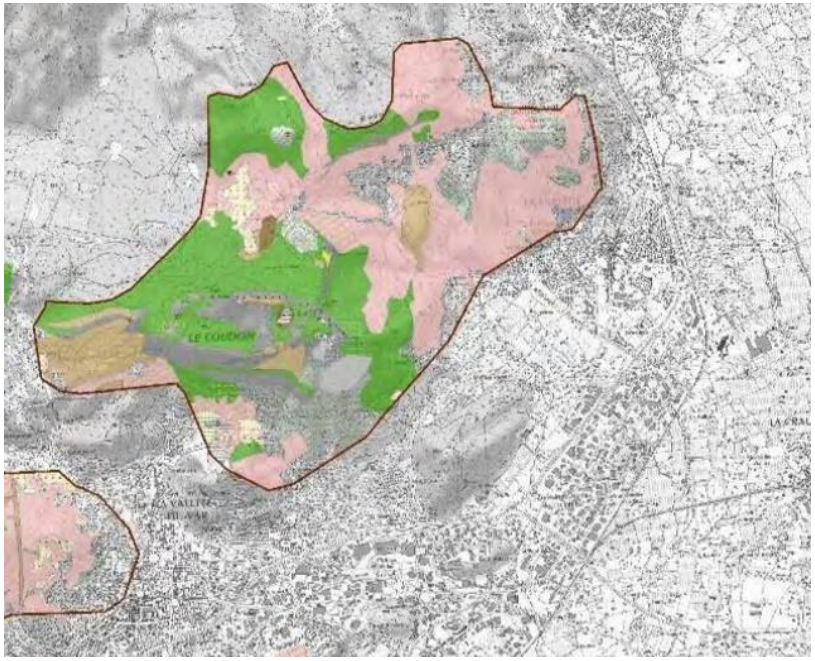
Les habitats d'intérêt communautaires

Selon les données fournies par le DOCOB, la portion de la ZSC qui est incluse dans la commune de la Farlède présente des habitats d'intérêt communautaires de type forestiers dominés par l'entité **9340 Forêts à Quercus ilex et Quercus rotundifolia. D'autres habitats forestiers dominent dans les portions communales, mais les habitats présents ne sont pas d'intérêt communautaire. Aucun habitat prioritaire n'a été recensé dans l'enceinte même de la commune de la Farlède.**

Dans la ZSC, une seule espèce de plante est inscrite comme d'intérêt communautaire. Il s'agit de la **Sabline de Provence « *Arenaria provencialis* »**, espèce **protégée à l'échelle nationale** et inscrite sur la liste rouge de la Flore vasculaire de France métropolitaine, dans la catégorie « **quasi menacée (NT) ».** Au regard de sa répartition géographique et de ses différents statuts, cette espèce présente une patrimonialité très forte à majeure dans la Var.

Selon les différentes bases de données communales et notamment Silène flore, cette espèce n'est pas recensée dans la commune de la Farlède, ce qui permet de limiter grandement les enjeux pressentis.

Aussi, le DOCOB ne mentionne aucune donnée relative à la présence de la flore patrimoniale, dans les portions situées dans la commune de la Farlède.



Portion de la ZSC incluse dans la commune de la Farlède, présentation des habitats d'intérêt communautaire et non communautaire (DOCOB)
En vert, forêt à Quercus et en rose, Pinède de Pins d'Halep.

Au regard de des observations, les enjeux sur les habitats d'intérêt communautaires et les espèces végétales d'intérêt communautaire, de la ZSC, à l'échelle de la Farlède, sont jugés faibles.

Les espèces d'intérêt communautaire

Les données fournies par le DOCOB et le FSD mentionnent la présence de différents taxons dans l'enceinte de la ZSC. Cependant ; toutes ces espèces ne sont pas présentes et ne fréquentent pas la commune de la Farlède. L'analyse des données cartographiques du DOCOB vont permettre de préciser les enjeux sur la faune d'intérêt communautaire à l'échelle de la commune.

- Les invertébrés

Les données présentes dans le DOCOB mentionnent l'absence des espèces d'invertébrés d'intérêt communautaires, dans l'enceinte de la commune de la Farlède. Bien que des espaces forestiers soit présents à l'ouest de la commune, au sein de la ZSC, aucune donnée d'inventaire et de terrain ne permet de confirmer la présence de ces espèces d'invertébrés dans la commune.

D'autre part, les bases de données communales, ne mentionnent pas non plus la présence de ces 4 espèces d'intérêt communautaire dans la commune de la Farlède.

Au regard de ces données, et en l'absence d'espèces d'intérêt communautaire, les enjeux sur les invertébrés sont jugés faibles.

- Les poissons

Selon les données du DOCOB, les deux espèces de poissons d'intérêt communautaire identifiées dans la ZSC sont potentiellement localisées dans la Gapeau et le Las. Cependant, la commune de la Farlède n'est pas traversée par ces deux cours d'eau et les sections hydrographiques qui concernent la commune ne sont pas favorables à la présence de ces deux espèces.

Par conséquent, elles sont jugés absentes de la commune. Les enjeux sur les poissons d'intérêt communautaire sont donc jugés faibles.

- Les mammifères dont les chiroptères

Des inventaires spécifiques ont été réalisés à l'échelle de la ZSC afin de localiser les zones de vie et de développement des différentes espèces de chiroptères d'intérêt communautaire. Selon les données du DOCOB, aucune espèce citée dans le tableau précédent n'est présente dans la portion de la ZSC concernée par la commune de la Farlède. Les espaces adjacents et au plus près ne sont pas non plus concernés. Les études de terrain montrent aussi des enjeux faibles, pour ne pas dire inexistants, en ce qui concerne la présence et l'utilisation de cavités.

Le loup est recensé parmi les espèces d'intérêt communautaire. Les espaces et les habitats en place ne sont cependant pas favorables pour accueillir cette espèce. À l'échelle de la commune, le loup apparait donc inexistant.

Au regard de la compilation de toutes ces données, les enjeux sur les mammifères (dont les chiroptères) d'intérêt communautaires, sont jugés faibles.

L'ensemble de ces données, expose un écocomplexe très riche et fonctionnel qui permet à la plupart des espèces d'intérêt communautaire d'être satisfaites, dans plusieurs étapes de leur cycle de vie. En plus de représenter un espace de reproduction, de nourrissage, et de refuge, La ZSC représente aussi un espace de mobilité et de dispersion pour les espèces de chiroptères notamment. Cependant l'analyse effectuée à l'échelle de la commune de la Farlède ne permet pas de mettre en évidence cette richesse biologique globale.

Les données récoltées à l'échelle de la commune, d'après le DOCOB, exposent des espaces peu favorables à la présence des espèces d'intérêt communautaire, que ce soit de façon temporaire ou permanente.

Au regard de toutes les données récoltées précédemment, les enjeux sur la ZSC à l'échelle de la commune de La Farlède, sont jugés faibles.

2. ZSC FR9301622 La plaine et le Massif des Maures

Présentation générale

Cette ZSC est située dans le périmètre éloigné de la commune de La Farlède et n'appartient donc pas directement au territoire communal.
Cette vaste ZSC est présente à l'est de la commune. Elle se caractérise par une importante complexité des milieux créant un véritable enchevêtrement d'habitats. Les forêts, les zones humides méditerranéennes et les paysages rupestres font principalement l'identité de cette ZSC. Les cours d'eau, ruisseaux et rivières représentent un point central dans le façonnage du paysage, la diversité, et le caractère remarquable des milieux.
D'une superficie de 34 264 hectares, cette ZSC a été créée le 21 janvier 2014 par arrêté.

Vulnérabilités

Comme évoqué précédemment, la présence du réseau hydrographique assure la stabilité et le bon état écologique des milieux naturels. Par conséquent, la qualité des eaux qui alimentent cet espace est un critère primordial dans le maintien de cette qualité des milieux. La Plaine des maures, composée par de nombreux boisements, est aussi fortement vulnérable aux incendies, notamment estivaux. La proximité du site avec le littoral, implique une sur-fréquentation des espaces lors des périodes touristiques estivales, qui tendent au court du temps à dégrader les espaces naturels identitaires de la ZSC.

Espèces et habitats du site

Les critères utilisés par l'INPN pour évaluer les habitats et les espèces

Cette partie a été détaillée lors de la présentation de la précédente ZSC.

Les habitats présents sur le site selon le FSD et le DOCOB :

Tableau 3 : Habitats d'intérêt communautaire répertoriés dans la ZSC FR9301622
NB : les habitats en gras soulignés sont d'intérêt prioritaire

Nom et code de l'habitat	Évaluation du site			
	Représentativité	Superficie relative	État de conservation	Globale
1140 Replats boueux ou sableux exondés à marée basse	D			
1170 Récifs	D			
1240 Falaises avec végétation des côtes méditerranéennes avec Limonium spp. endémiques	D			
3120 Eaux oligotrophes très peu minéralisées sur sols généralement sableux de l'ouest méditerranéen à Isoëtes spp.	A	B	B	B
3170 **Mares temporaires méditerranéennes**	A	B	C	A
3260 Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitricho-Batrachion	C	C	B	C
3280 Rivières permanentes méditerranéennes du Paspalo-Agrostidion avec rideaux boisés riverains à Salix et Populus alba	D			
3290 Rivières intermittentes méditerranéennes du Paspalo-Agrostidion	B	C	B	B
4030 Landes sèches européennes	A	C	B	B
5210 Matorrals arborescents à Juniperus spp.	C	C	C	B
5310 Taillis de Laurus nobilis	C	C	C	C
5330 Fourrés thermoméditerranéens et prédésertiques	A	C	B	B

Nom et code de l'habitat	Évaluation du site			
	Représentativité	Superficie relative	État de conservation	Globale
6220 **Parcours substeppiques de graminées et annuelles des Thero-Brachypodietea**	C	C	C	C
6420 Prairies humides méditerranéennes à grandes herbes du Molinio-Holoschoenion	C	C	C	C
8220 Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique	A	C	A	A
8230 Roches siliceuses avec végétation pionnière du Sedo-Scleranthion ou du Sedo albi-Veronicion dillenii	A	C	B	B
91B0 Frênaies thermophiles à Fraxinus angustifolia	C	C	C	C
92A0 Forêts-galeries à Salix alba et Populus alba	A	C	B	A
92D0 Galeries et fourrés riverains méridionaux (Nerio-Tamaricetea et Securinegion tinctoriae)	A	A	C	B
9260 Forêts de Castanea sativa	A	C	B	A
9320 Forêts à Olea et Ceratonia	C	C	C	C
9330 Forêts à Quercus suber	A	B	B	A
9340 Forêts à Quercus ilex et Quercus rotundifolia	A	C	A	A
9380 Forêts à Ilex aquifolium	C	C	B	C
9540 Pinèdes méditerranéennes de pins mésogéens endémiques	A	B	A	A

Les espèces présentes sur le site selon la fiche INPN :

Tableau 4 : Liste des espèces d'intérêt communautaire présentes dans la ZSC FR9301622

Nom vernaculaire	*Nom scientifique*	Évaluation du site			
		Population	Conservation	Isolement	Globale
Invertébrés					
Cordulie à corps fin	*Oxygastra curtisii*	C	B	C	B
Agrion de mercure	*Coenagrion mercuriale*	C	B	C	C
Damier de la Succise	*Euphydryas aurinia*	C	B	C	B
Taupin violacé	*Limoniscus violaceus*	B	C	A	A
Lucane cerf-volant	*Lucanus cervus*	C	B	C	B
Pique-prune	*Osmoderma eremita*	C	B	C	A
Grand capricorne	*Cerambyx cerdo*	C	B	C	B
Poissons					
Barbeau méridional	*Barbus meridionalis*	C	B	C	B
Blageon	*Telestes souffia*	C	B	C	B
Reptiles					
Tortue Hermann	*Testudo hermanni*	A	C	A	A
Cistude d'Europe	*Emys orbicularis*	C	A	A	A
Mammifères					
Petit rhinolophe	*Rhinolophus hipposideros*	C	B	C	B
Grand rhinolophe	*Rhinolophus ferrumequinum*	C	B	C	C
Petit murin	*Myotis blythii*	C	B	C	B

Nom vernaculaire	*Nom scientifique*	Évaluation du site			
		Population	Conservation	Isolement	Globale
Barbastelle d'Europe	*Barbastella barbastellus*	C	B	C	B
Minioptère de Schreibers	*Miniopterus schreibersii*	C	B	C	B
Murin de Capacinni	*Myotis capaccinii*	C	B	C	B
Murin à oreilles échancrées	*Myotis emarginatus*	C	B	C	B
Murin de Benchstein	*Myotis bechsteinii*	C	B	C	A
Grand murin	*Myotis myotis*	C	B	C	C

Fonctionnement global de la ZSC et intéractions avec la commune de La Farlède

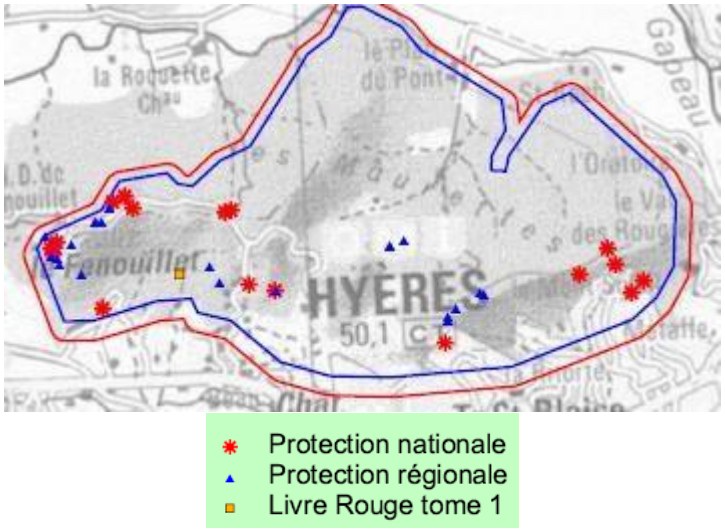
La ZSC est située en dehors des limites communales de La Farlède. Au regard de son étendue, de sa composition en habitats et de sa localisation géographique, le contenu en espèces de ce site a été étudié afin de prendre en compte les espèces à larges dispersion, telles que les chiroptères, qui peuvent survoler la commune lors des périodes de transits nocturnes.

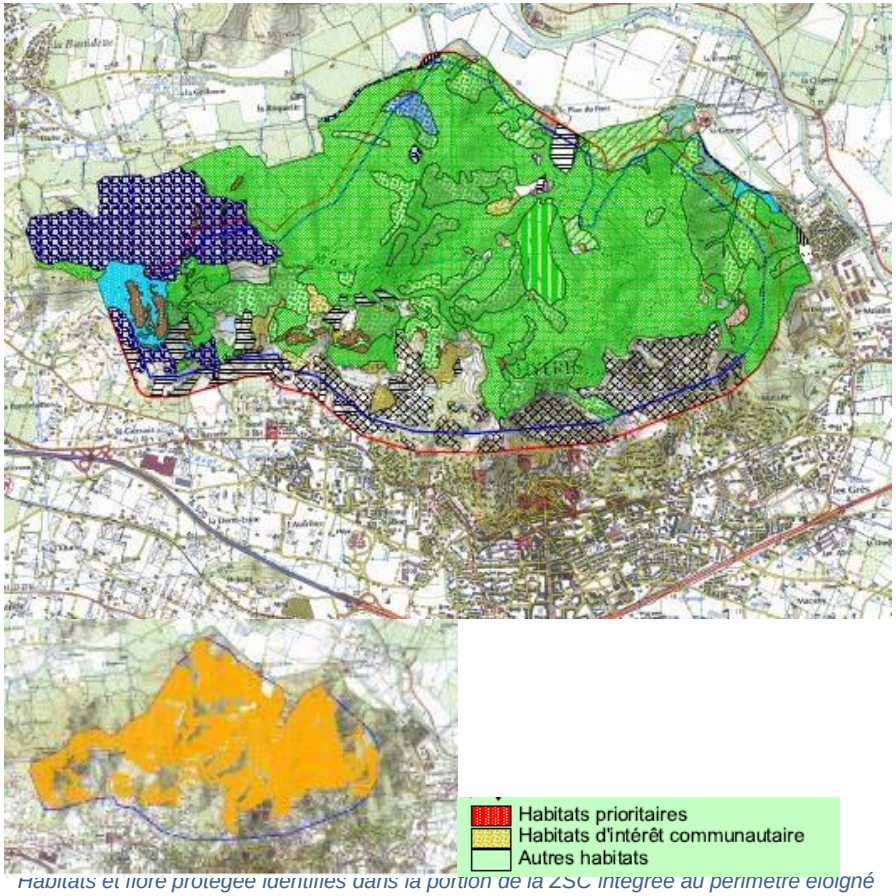
- Les habitats d'intérêt communautaire

Etant donné que cette ZSC n'est pas directement intégrée dans le territoire de La Farlède, aucun habitat d'intérêt communautaire n'est directement inclus dans le territoire communal, et ne sera directement impacté.
Cependant la portion de ZSC située dans le périmètre éloigné est directement et indirectement liée à la commune de la Farlède par l'intermédiaire du cours d'eau le Gapeau.

Les habitats dominants sont des chênaies, des aulnaies, des yeuseraies, et des suberaies. L'ensemble des habitats dominants sur cette portion, sont des habitats d'intérêt communautaire. Aucun habitat prioritaire n'a été identifié au plus proche de la commune de La Farlède.

Aucune flore d'intérêt communautaire n'a été identifiée selon les données du DOCOB et du FSD. Cependant des espèces protégées de flore ont été relevées sur la portion de la ZSC intégrée dans le périmètre éloigné de la commune.





Habitats et flore protégée identifiés dans la portion de la ZSC intégrée au périmètre éloigné de la commune de La Farlède

Sur cet espace, aucun habitat prioritaire n'a été identifié. Les habitats communautaires sont dominants et bien qu'ils soient en lien indirect avec la commune via le Gapeau, ce dernier n'entre pas en relation direct avec ces habitats. Par conséquent, les enjeux sur les habitats d'intérêt communautaire, sont jugés faibles.

Les espèces d'intérêt communautaire :

- les invertébrés :

-

Selon les données du DOCOB, la portion de la ZSC incluse dans le périmètre éloigné, ne présente pas d'intérêt pour les invertébrés d'intérêt communautaire ayant justifiés la désignation de la ZSC.

Par conséquent, les enjeux sur les invertébrés sont jugés faibles.

-

- les poissons :

Selon les données du DOCOB, la portion de la ZSC incluse dans le périmètre éloigné, ne présente pas d'intérêt pour les poissons d'intérêt communautaire ayant justifiés la désignation de la ZSC.

Par conséquent, les enjeux sur les poissons sont jugés faibles.

- Les reptiles

-

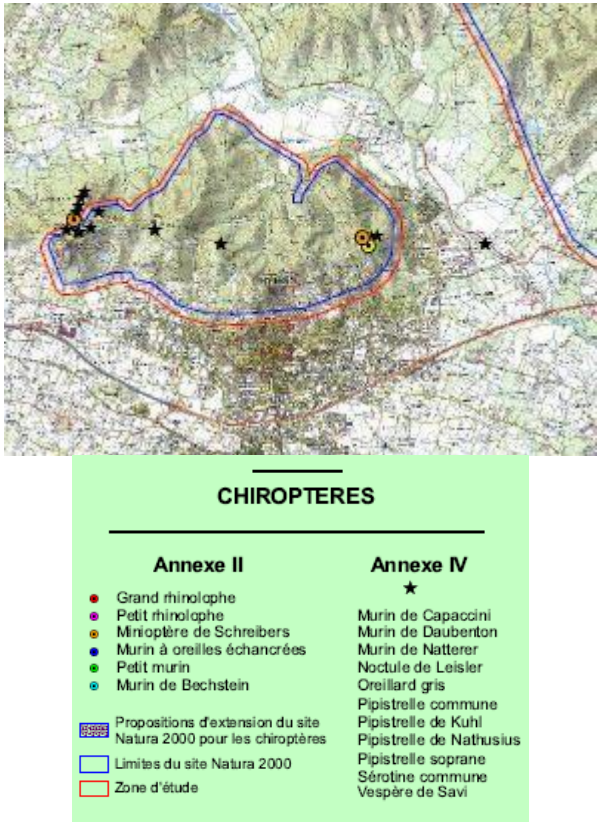
Deux reptiles d'intérêt communautaires ont été identifiés dans la ZSC : la Tortue d'Herman et la Cistude d'Europe. Ces espèces ne sont pas identifiées à proximité directe de la commune selon les données fournies par la DOCOB. Par conséquent, les enjeux sur les reptiles sont jugés faibles.

-

- Les mammifères / chiroptères

Plusieurs espèces d'intérêt communautaire de chiroptères ont été identifiées dans la ZSC. Les données cartographiques du DOCOB mentionnent la présence de toutes les espèces inscrites sur l'annexe 4, et du Minioptère de Schreibers, à proximité de la commune. Etant donné la capacité de dispersion de ces espèces (près de 30 km en une nuit), il est fortement possible que ces espèces d'intérêt communautaires, survolent la commune et utilisent ses espaces naturels pour rejoindre la ZSC « Mont Caume Mont Faron et Forêt des Morières ».

Par conséquent, les enjeux sur les chiroptères sont jugés forts.



Chiroptères identifiés dans la ZSC, à l'échelle du périmètre éloigné de la commune de La Farlède.

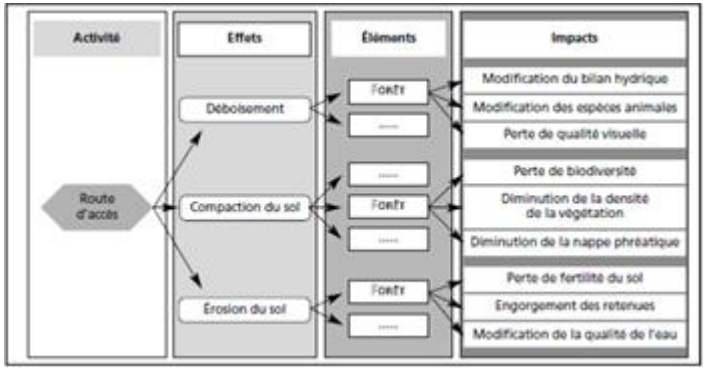
En conclusion, bien que cette ZSC ne soit pas directement introduite dans la commune de La Farlède, sa connexion indirecte avec le Gapeau, permet de la relier à distance avec la commune de la Farlède. Au regard des données fournies par le DOCOB, les enjeux sur la ZSC, et plus précisément sur la portion de la ZSC intégrée dans le périmètre éloigné, sont jugés forts, en raison de la présence de plusieurs espèces de chiroptères à proximité de la commune de la Farlède.

V. Méthodologie pour l'évaluation des incidences du PLU sur le réseau Natura 2000

L'évaluation des incidences sur le réseau Natura 2000 reprend la même réflexion qui est généralement utilisée pour l'évaluation des impacts sur l'environnement.

Dans un premier temps il est intéressant de préciser la définition d'une incidence. Dans le cas du réseau Natura 2000, seules les espèces et les habitats d'intérêt communautaire sont pris en compte dans l'évaluation des incidences. Les projets n'ayant aucune incidence significative sur le réseau Natura 2000 seront acceptés par les autorités environnementales. Au contraire des incidences ou impacts résiduels, sur les espaces Natura 2000, ne sont pas compatibles avec la qualification des espaces dans le réseau Natura 2000. Des mesures d'ERC (Évitement Réduction Compensation) seront donc prises afin de réduire au maximum les impacts / incidences résiduels des projets sur les espaces Natura 2000.

La nécessité de nouveaux espaces pour répondre à la demande croissante de la population humaine se répercute sur les espaces naturels encore disponibles. La construction d'une infrastructure engendre des effets sur l'environnement qui peuvent être classés selon des grands thèmes indépendants des sites concernés. La notion d'impact est à différencier de la notion d'effet. En d'autres termes on peut assimiler les impacts comme une extrapolation des effets sur deux types d'échelles : une échelle de valeur et une échelle spatio-temporelle. Les impacts environnementaux sont officiellement définis comme « l'ensemble des modifications qualitatives, quantitatives et fonctionnelles de l'environnement (négatives ou positives) engendrées par un projet, un processus, un procédé, un ou des organismes et un ou des produits, de sa conception à sa "fin de vie". » (Remaitre A., 2014 ; Briggs et al, 2013 ; Hubert et al, 2013 ; Leduc et al, 2000). L'évaluation, la qualification et la hiérarchisation des impacts sur une échelle de valeur apparait complexe du fait de l'intervention d'une multitude de critères. D'autre part, les impacts sont propres à chaque site. Les Études d'Impact Environnementale répondent à ce besoin de faire du cas par cas et l'on comprend que l'étude initiale du site dans son ensemble est indispensable.



Distinction entre les notions d'effets et d'impacts sur l'élément forêt (Leduc et al 2000)
NB : La Figure expose les conséquences de la construction d'une route en termes d'effets et d'impacts sur les éléments environnementaux concernés

Pour évaluer au plus juste les incidences sur les espaces Natura 2000 concernés par le projet, il est important d'évaluer les enjeux environnementaux en amont. Les deux éléments sont donc étroitement liés et doivent être apparents pour la justification de l'incidence finale. En effet, les enjeux permettent de prendre conscience de la vulnérabilité du site, et donc de sa capacité à accueillir le projet, si ce dernier est situé à proximité ou dans son espace.
Les projets, dans un PLU ne sont pas isolés. Le vaste territoire que recouvre la commune de La Farlède montre une interaction étroite entre la plupart des projets envisagés. Il est donc nécessaire de prendre en considération le critère cumulatif des projets. Comme ceci a été souligné précédemment et notamment dans la note de synthèse sur le fonctionnement du réseau Natura 2000, les interactions inter-espaces Natura 2000 sont primordiales pour maintenir un bon équilibre biologique (brassage génétique, espèces supplémentaires, évolution des habitats…)

Pour évaluer au mieux les incidences sur le réseau Natura 2000, un outil a été construit sur la base de tous ces critères. Il répond à la définition officielle des impacts et fait donc intervenir des **critères qualitatifs, quantitatifs et fonctionnels**. À chaque critère sont associés des modalités et donc des points par un système de cotation. La pondération des notes permet d'obtenir une note qui s'inscrit dans une échelle de hiérarchisation des impacts/incidences. Dans le cas de l'évaluation des incidences sur le Réseau Natura 2000 deux onglets sont étudiés : le réseau Natura 2000 (habitats et faune d'intérêt communautaire) et le réseau écologique (connexions et fonctionnalité du réseau Natura 2000).
L'outil est séparé en 3 parties :

1. Les critères qualitatifs **:**
- propres au site (dépendant de sa localisation et son histoire) :
    - La vulnérabilité initiale du site (enjeux*sensibilité), obtenue via l'évaluation des enjeux écologiques en amont
    - La présence d'impacts cumulés (projets environnants en cours ou prévus pouvant entrer en relation avec le projet considéré)
- Ces deux critères se multiplient dans le résultat final.
- Le dire d'expert pouvant faire varier la note finale au cas par cas en fonction des situations exceptionnelles (amélioration des conditions environnementales, esthétiques, interactions faune flore, …) Ce critère a pour but de laisser une liberté à l'écologue afin d'adapter l'outil au projet qu'il traite, sans que ce dernier ne prédomine sur l'ensemble des critères de l'outil. Des impacts positifs et/ou négatifs sont ainsi pris en compte dans le résultat final (de -3 à +3)
-

2. Les critères quantitatifs **:**
    - L'emprise du projet : qui permet de quantifier l'impact
-

3. Les critères fonctionnels **:**
-
    - La gravité : elle se base sur l'aspect fonctionnel de chaque composante

Ces deux derniers groupes varient en fonction de la composante environnementale concernée par l'étude des impacts. Dans le cas de l'étude des incidences Natura 2000 l'emprise du projet et la gravité de ce dernier sont défini grâce à des **indicateurs environnementaux**. Ils sont exposés dans le tableau suivant :

Présentation des indicateurs environnementaux utilisés pour chaque composante environnementale

Composante environnementale	Gravité du projet (fonctionnel)	Emprise du projet (quantitatif)
Espace NATURA 2000	Fonctionnalité de l'écosystème global : Interaction avec **faune** et/ou **flore** et ou **habitats** d'intérêt communautaire de la zone étudiée	Si le projet se situe dans la zone d'étude : **% surface impactée** Si le projet se situe hors de la zone : **distance / zone Natura 2000**
Réseau écologique	Connectivité fonctionnelle : (évalue l'impact sur la diversité des connexions écologiques) ➔ **interactions sur les corridors et/ou les continuums écologiques**	Connectivité spatiale : (évalue l'impact sur l'agencement spatial du réseau écologique) ➔ % des **connexions écologiques dégradées / isolement des tâches d'habitats**

Ces deux critères mettent parallèlement les incidences directes et indirectes sur l'espace Natura 2000 et / ou le réseau écologique.
Cet outil est utilisé pour chaque projet de chaque commune. L'espace Natura 2000 le plus proche ou recouvert par le projet sera considéré dans chaque cas. Les notes attribuées pour chaque critère et modalités sont pondérées et permettent d'obtenir un score sur 50 selon l'échelle de hiérarchisation des incidences suivantes :

Échelle de hiérarchisation des impacts/ incidences sur le réseau Natura 2000 et le réseau écologique

Échelle de valeur	
> =40	MAJEUR
entre 35 et 39,9	FORT
entre 20 et 34,9	MODERE
entre 10 et 19,9	FAIBLE
entre 0.01 et 9,9	TRES FAIBLE
< 0.01	NON ETUDIE

Afin de rendre plus lisible et compréhensible l'application de cet outil à l'ensemble des projets du PLU de La Farlède, des tableaux de synthèse seront présentés par la suite. Une conclusion sera apportée à la fin avec une explication et une synthèse des incidences sur le réseau Natura 2000.

Construction de l'outil utilisé pour déterminer les incidences sur le réseau Natura 2000 et le réseau écologique

	CRITERES	DEFINITION	MODALITES		COTATION	RESULTATS	
	Enjeux globaux / Vulnérabilité / sensibilité	*Le site est-il initialement prêt à supporter le projet ?*	**MAJEUR**		10		
			FORT		8		
			MODERE		5		
			FAIBLE		3		
			TRES FAIBLE		1		
	Synergie des projets =impacts cumulatifs	*Existe-t-il des projets adjacents en interaction ?*	Nombre de projets en intéraction > 1		2		
			Nombre de projets en intéraction = 1		1,5		
			pas de projet en intéraction / intéraction non significative		1		
						DIRECTS	**INDIRECTS**
NATURA 2000	*Gravité du projet*	***Comment le projet interagit il sur l'écosystème déterminant (faune / flore/habitats)?***	interaction perceptible sur la faune **ET** la flore **ET** les habitats d'IC de la ZNIR (3/3)		4		
			interaction perceptible sur la faune **ET/OU** la flore **ET/OU** des habitats d'IC de la ZNIR (2/3)		3		
			interaction perceptible sur la faune **OU** la flore **OU** des habitats d'IC de la ZNIR (1/3)		1		
			interaction non significatif le projet ne présente pas d'interférence avec ces 3 groupes		0,25		
	Emprise du projet	***Comment le projet est-il situé par rapport à la Zone Natura 2000 ?***	***directement dans la Zone NATURA 2000 et couvre***	plus de **30 %**	8		
				entre **15 et 30 %**	6		
				de **5 à 15 %**	4		
				jusqu' à **5 %**	2		

	CRITERES	DEFINITION	MODALITES		COTATION	RESULTATS	
			hors de la Zone NATURA2000	en bordure rapprochée (dans l'**aire rapprochée 0-3 km**)	1,5		
				assez éloigné et présence d'espèces à grande faculté de déplacement (oiseaux, chiro…) 3-10 km	1		
				assez éloignée de la **Zone NATURA 2000** [10-15km] ==> non significatif	0,25		
						DIRECTS	**INDIRECTS**
Réseau écologique	***Gravité du projet***	***comment le projet impacte-t-il la diversité des connexions écologiques ? Estime la capacité d'accueil du site et de dispersion pour la biodiversité = <u>connectivité fonctionnelle</u>***	le projet induit une réduction des corridors linéaires (haies, lisières, bandes enherbées…) **<u>ET</u>** des continuums écologiques (mares, bosquets … non linéaires) = **milieu non favorable pour une biodiversité maximale**		3,5		
			le projet induit une réduction des **corridors linéaires** (haies, lisières, bandes enherbées…) **<u>OU</u>** des **continuums écologiques (mares,** bosquets … non linéaires) = **milieu sensibilisé pour l'accueil d'une biodiversité riche**		2		
			intéraction neutre = **milieu potentiellement capable de satisfaire une biodiversité riche / absence initiale de corridors écologiques**		0,25		
	Emprise du projet	***Comment le projet intéragit il sur l'agencement des connexions écologiques ? <u>Connectivité spatiale</u>***	Le projet provoque une rupture de plus de **50 % des connexions écologiques** = perte de connectivité spatiale majeure = isolement fort		3,5		
			Le projet provoque une rupture de minimum **30% connexions écologiques** = perte de connectivité spatiale importante = isolement modéré		2		
			Le projet provoque une rupture de minimum **10%** connexions écologiques = perte de connectivité spatiale faible = isolement faible		1		

	CRITERES	DEFINITION	MODALITES	COTATION	RESULTATS
			le projet s'inscrit dans un objectif total d'harmonie avec le paysage sans bouleversement du réseau écologique	0,25	
Dire d'expert	***Permet de faire varier le résultat final en cas de situation exceptionnelle non commune à tous les projets***	Par exemple: On pourra faire référence à la mise en place **d'une barrière physique importante / artificialisation majeure, *l'introduction d'espèces invasives,***, **le ressenti des impacts sur une plus large échelle**, ou au contraire ***l'apparition de nouveaux écotones/corridors/continuum pour certaines espèces*** (haies, routes, steeping zones... **)**		3	
				2	
				1	
				-1	
				-2	
				-3	
				TOTAL	

VI. Étude des incidences : Utilisation de l'outil, analyse et synthèse des résultats

Le PLU de La Farlède expose 7 projets d'urbanisation et de réaménagement, ainsi que de nombreux Emplacements Réservés (ER) directement liés aux OAP. L'ensemble de ces projets concerne la construction de nouveaux logements, et la requalification d'une zone artisanale, afin de répondre à la demande et la croissance démographique de la commune, ainsi que la requalification de certaines zones économiques.
Le tableau suivant permet de synthétiser les incidences de chaque projet sur le réseau Natura 2000 grâce à l'utilisation de l'outil précédemment exposé.

Résultats des incidences des projets sur le réseau Natura 2000
NB: le D signifie incidence directe et le I, incidence indirecte (se reporter au tableau de l'outil).

Projets OAP	Centralité	La Guibaude	Jérusalem-l'Auberte	Les Mauniers	Les Serves
Enjeux	3	3	3	3	3
Impacts cumulés	2	2	2	2	2
Gravité natura 2000	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25
Emprise Natura 2000	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Gravité réseau éco	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
Emprise réseau éco	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
Dire d'expert					
Résultats	8.25	8.25	8.25	8.25	8.25

Projets OAP	Polarité commerces, services et équipements	ZA Bec de Canard	Mobilités douces	Mairie	Emplacements réservés
Enjeux	3	3	3	3	3
Impacts cumulés	2	2	2	2	2
Gravité natura 2000	0,25	0.25	0.25	0,25	1D+1I
Emprise Natura 2000	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Gravité réseau éco	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
Emprise réseau éco	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
Dire d'expert					
Résultats	8,25	8.25	8.25	8,25	10.5

Synthèse des résultats

Tous les projets OAP compris dans la commune de La Farlède, et dans le cadre du PLU sont exclus des zones Natura 2000. Ils sont situés dans le centre urbain. L'ensemble de ces 9 OAP se situe dans la continuité du tissu urbain existant, au niveau du centre historique de La Farlède. Les projets sont tous situés de manière relativement proche, ce qui implique, de façon quasi certaine, des incidences cumulées. Aux OAP, sont ajoutés les emplacements réservés destinés principalement à la réfection de voiries, l'élargissement de voies… Ces ER sont en majorité reliés aux projets d'OAP, ce qui implique aussi des incidences cumulées avec les projets OAP. Aussi, alors que la majorité de ces espaces sont situés en dehors des espaces Natura 2000, un ER communique directement avec la ZSC « Mont Caume Mont Faron et Forêts des Morières ».

L'étude des incidences Natura 2000 s'est centrée sur 2 ZSC, espaces situés les plus proches de la commune, au regard du périmètre

éloigné (5km). La ZSC la plus proche est « Le mont Caume - Mont Faron et Forêt des Morières ». Elle entre directement dans la commune, et jouxte avec le centre historique, principal lieu du développement urbain, et de l'emplacement des espaces de projets (OAP) et des ER.

Au regard des données fournies par les DOCOB, cet espace expose des enjeux écologiques faibles, à l'échelle de la commune de La Farlède. L'analyse du contenu en habitats et en espèces a permis de justifier ces enjeux écologiques.

Les projets, au nombre de 7, sont situés en dehors de ces ZSC précédemment présentées, mais 3 ER se situent cependant dans et en bordure directe de la ZSC « Mont Caume Mont Faron et Forêt des Morières ». Il s'agit des ER 13-21 et 24, qui correspondent globalement au recalibrage des voies et à l'élargissement de ces voies.

Afin d'affiner l'analyse du territoire, et d'appréhender les incidences des projets sur les espaces Natura 2000, le référentiel de l'occupation du sol du CRIGE PACA 2014 a été utilisé. À cela s'ajoute la localisation des routes, principal élément de fragmentation présente dans le centre urbain de la commune (et des communes en général), en plus du tissu urbain, en cours de développement. Enfin, les réservoirs de biodiversité et les cours d'eau ont été ajoutés. Ceci permet de considérer les éventuels éléments de connexion en dehors du réseau Natura 2000 qui peuvent faire intervenir des incidences indirectes par exemple.

L'analyse de l'occupation du sol de la commune de la Farlède, montre que tous les projets d'OAP sont situés dans la continuité et dans l'enceinte même du tissu urbain existant. Ce dernier concerne à la fois le tissu dense, diffus, les espaces industriels et les zones commerciales. La présentation synthétique des OAP, concernées par cette étude, montre en effet, que les projets prévoient de construire des zones bâties dans les espaces vacants, de préférence, telles que des dents creuses ou des espaces de requalification. La préoccupation de la commune vis-à-vis des espaces naturels environnants et des espaces Natura 2000 qui composent son paysage lointain et assurent son identité est bien respectée. L'ensemble de projets mette en avant la conservation des haies végétales existantes et la confection de franges tampon paysagères supplémentaires, au niveau des limites de la zone d'étude. Ces initiatives visent à adoucir et renforcer l'insertion paysagère des projets dans leur environnement urbain.

À l'exception des zones de projets, 3 ER sont directement liés à la ZSC. Ces « projets » linéaires principalement basés sur le recalibrage et l'élargissement de voies existantes et l'aménagement d'un parking peuvent induire des incidences directes et indirectes sur les habitats d'intérêt communautaires présents, et la faune liée. Cependant au regard des données fournies par le DOCOB et la portion de la ZSC inclue dans la commune, il apparait relativement pauvre en terme de contenu en espèces et en habitats-flore d'intérêt communautaire.

Pour l'ER n°13, destiné à recalibrer une voie et la création d'une aire de retournement, la modification n'impactera pas d'habitat d'intérêt communautaire identifié par le DOCOB. Selon le CRIGE PACA, l'emplacement est compris dans un espace de bâti diffus et autres bâtis, il n'impacte donc pas d'espace naturel remarquable. De même, aucune espèces faune-flore d'intérêt communautaire n'ont été observé à proximité du site.
L'emplacement réservé ne concerne qu'une faible surface (1,4 ha) et a pour but de modifier l'existant sans impacter les espaces naturels. Ainsi de par ses observations, les incidences résiduelles sur le réseau Natura 2000 apparaissent peu significatives.

L'ER n°21 concerne l'élargissement Chemin du Haut afin de créer une desserte pour les pompiers. D'une surface de 2 ha environ, ce projet de linéaire est compris dans un espace de bâti diffus et est donc en dehors des espaces naturels et des périmètres des ZSC. Tout comme l'Emplacement Réservé n°13, il n'est pas situé à proximité d'habitats ni d'espèces faune-flore d'intérêt communautaire.
Ainsi les incidences résiduelles sur le réseau Natura sont peu significatives concernant cet emplacement réservé.

Enfin l'emplacement n°24, quant à lui, concerne la création d'un parking (stationnement en voirie et espace de stationnement nouveau ainsi qu'aménagement de voirie) pour le hameau des Guiols dans le but de conforter l'offre de stationnement dans ce secteur très résidentiel. Cet espace est compris dans le périmètre de la ZSC « Mont Caume - Mont Faron – Forêt domaniale des Morières ». Il est néanmoins localisé dans unezone urbaine discontinue selon le CRIGE PACA et ne devrait donc pas impacter directement les espaces naturels.
Les données DOCOB ne recensent pas d'habitats ni d'espèces faune-flore d'intérêt communautaire à proximité du site de projet. D'une surface relativement faible (0,4 ha), les incidences résiduelles du projet sur le réseau Natura 2000 apparaissent peu significatives.

La notation attribuée ne fait pas intervenir les incidences directes et indirectes sur les habitats. A l'inverse, il est envisagé que des incidences directes et indirectes puissent intervenir dans le cadre d'espèces de faune mobiles.

En effet, la réalisation de projets peut impliquer des collisions directes avec les espèces d'intérêt communautaire, tels que les chiroptères notamment, groupe d'espèces largement mobiles. La réalisation des projets d'extension d'urbanisation implique la présence d'engins de chantier, de perturbations sonores, visuelles et l'installation d'infrastructures de plus ou moins grandes envergures (Grues, engins de chantier, passerelles, mise en lumière du site, et échafaudage…). Ceci peut provoquer des dérangements de la faune située en bordure de site Natura 2000 (bien que les marges tampon des sites soient généralement moins riches en espèces remarquables). Les nuisances sonores peuvent provoquer des diminutions d'activités des espèces et par conséquent une diminution du succès de reproduction. Toutes ces incidences sont considérées comme potentielles. Etant donné la distance qui sépare la zone de projet et le site, ainsi que les propositions d'aménagement prévues, toutes ces incidences sont considérées comme faibles. D'autant plus que les zones de projets sont situées dans des espaces d'ores et déjà urbanisés et proches d'espaces résidentiels, ce qui implique donc l'absence de travaux lors des périodes nocturnes. Bien que ces incidences soient considérées comme minimes, il convient de les prendre en compte, étant donné la faible précision des projets et de leur potentielle évolution.

L'utilisation de l'outil a permis de conclure sur l'ensemble de projets à des incidences très faibles et faibles, sans utiliser pour cela le dire d'expert. En effet, la programmation proposée dans chacune des OAP se centre principalement sur la mise en place d'espaces végétalisés de respiration, de franges paysagères boisées, et de zones de cheminements doux qui participent à renforcer le maillage écologique à l'échelle de la commune. La réalisation des recalibrages de voies, et l'élargissement de certaines portions, pour la création d'aires de retournement, sont nécessaires afin de parfaire la mobilité à l'échelle de la commune, sur des voiries d'ores et déjà présentes. D'ailleurs, en ce qui concerne le réseau routier, les OAP, sont situées dans la continuité de ce maillage viaire, qui renforce leur isolement vis-à-vis des espaces de nature. La présence de plusieurs voiries le long des secteurs d'OAP, encourage leur isolement vis-à-vis des espaces Natura 2000 et permet donc de limiter leur intérêt écologique, notamment en ce qui concerne leur utilité pour des espèces d'intérêt communautaire.

Aucun projet ne vient interférer avec des connexions écologiques du réseau Natura 2000. Les haies et les corridors aquatiques des ZSC sont conservés. Aucun axe de dispersion potentiel des espèces de faune volatile n'est impacté par des ruptures. Les zones de projets situées dans la commune sont localisées dans la continuité des aires urbaines existantes. Le mitage urbain n'est pas amplifié grâce à la réalisation de l'extension urbaine vers l'intérieur du territoire communal et des aires urbaines existantes.

Les résultats de l'outil de qualification des incidences sur le réseau Natura 2000, exposent des notes comprises entre 8.25 et 10.5 /50 pour les projets d'OAP. Selon l'échelle de hiérarchisation, ceci correspond à un résultat d'incidences très faibles à faibles. Les projets envisagés par le PLU de la Farlède sont déjà sous l'influence de la pression

anthropique. Leur proximité met en avant des incidences cumulées qui sont contrebalancées par leur investissement dans les aménagements paysagers, et leur implantation en centre urbain dans des dents creuses. D'autre part, les espaces appartenant à la ZSC exposaient d'ores et déjà un intérêt écologique amoindri, au regard des données fournies par le DOCOB.

D'autre part, selon la cartographie suivante, il est intéressant de noter que tous les projets sont situés en dehors de réservoirs de biodiversité. Par conséquent, les espèces du réseau utilisant ce support pour leur dispersion ne trouveront pas d'obstacles supplémentaires à l'existant. L'origine des projets (construction de faible hauteur destinée à accueillir de la population) ne pourra former une barrière importante pour les espèces volatiles à large dispersion (chiroptères notamment) à l'échelle communale.

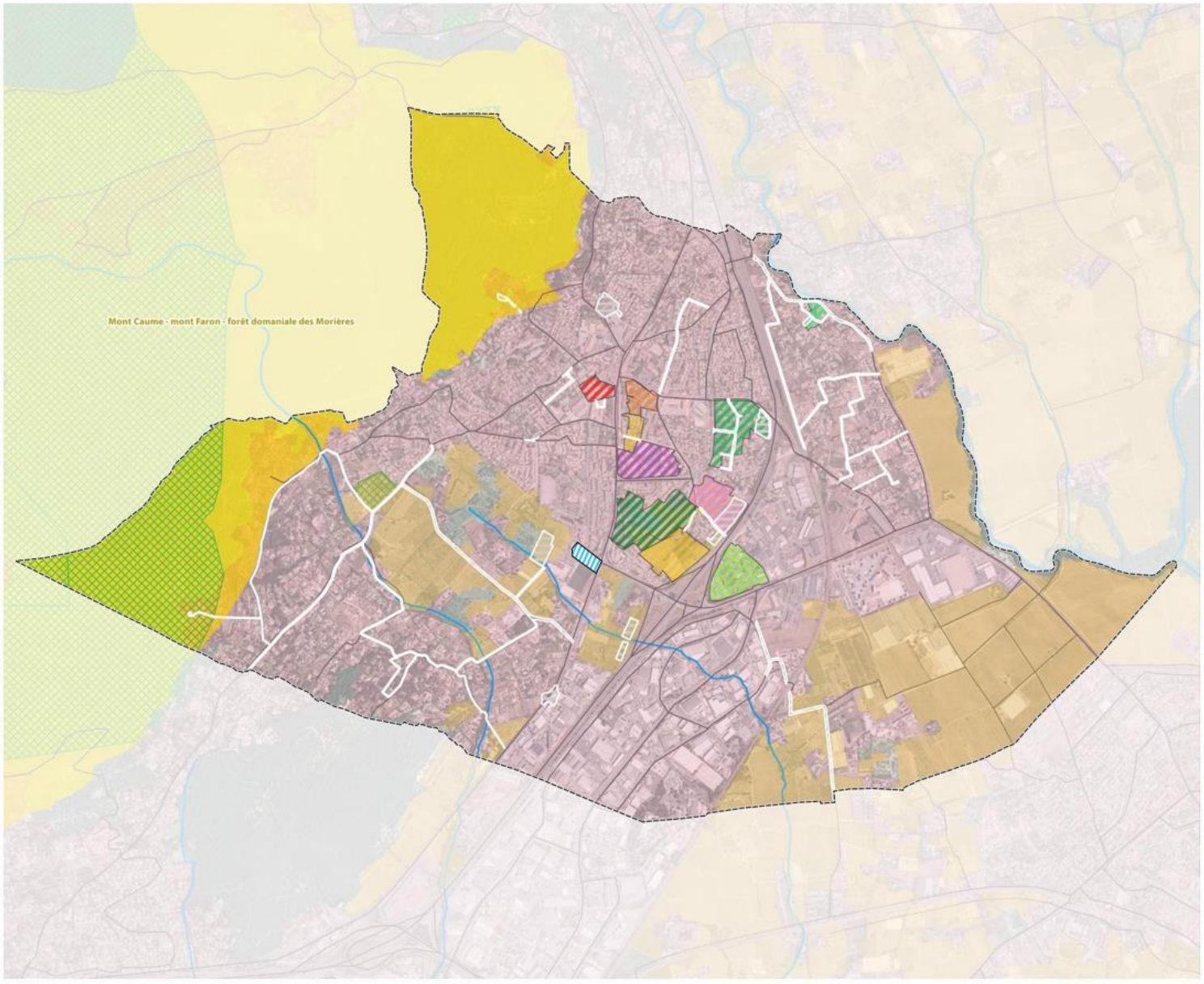
Les installations urbaines en place depuis plusieurs années en marge de ces sites Natura 2000 ont permis à la faune remarquable de se concentrer dans les cœurs de sites plutôt qu'aux frontières. Les bordures des espaces Natura 2000 disposent donc d'une petite zone tampon permettant d'atténuer les nuisances anthropiques. Les concentrations urbaines dans le périmètre du PLU ont conduit à créer des zones d'obstacles contournées par les déplacements de la faune. Les principaux axes inter Natura 2000 sont donc conservés à l'écart de ces projets et ne se retrouvent donc pas impactés.

En conclusion, aucune incidence résiduelle significative n'est à considérer sur les espaces Natura 2000 vis-à-vis des projets présentés ci-dessus, dans le cadre du PLU de La Farlède. Cela concerne les espaces Natura 2000 suivants :

- ZSC FR9301608 Mont Caume – Mont Faron – Forêt domaniale des Morières
- ZSC FR9301622 La plaine et le Massif des Maures

PLU DE LA FARLEDE (83)

Etude des incidences Natura 2000
Carte de synthèse justifiant de l'intégration des zones de projets et des ER dans un tissu urbain existant, à l'échelle de la commune



Périmètre éloigné (5 km)
Limites communales

Zones susceptibles d'être remaniées
Emplacements réservés

Secteur de projet OAP
Centralité
Terrain impasse du Vivaldi
Mobilités douces
Pôle services commerces équipements
Les Serves
Jérusalem - L'Auberte
La Guibaude
Les Mauniers
ZA du Bec de Canard
Les Peyrons

Occupation du sol
Espaces agricoles
Tissu artificiel
Réseau routier
Réservoirs de biodiversité
Cours d'eau / ruisseau

Natura 2000
Zones Spéciales de Conservation (ZSC)

N
0 250 500 m

/ Source : ORTHO HR, EVEN, CITADIA, cadastre gouv, INPN, CRIGA PACA, IGN

VII. Les indicateurs de suivi

Tout projet de territoire durable doit apporter une amélioration de la situation initiale au regard des finalités du développement durable, et ce pour chaque domaine d'action (la gestion de la consommation de l'espace, de l'eau, des déchets et des pollutions, la préservation des espaces naturels et des paysages, …).

La mise en place d'un dispositif de suivi est une étape clé dans la démarche évaluative : c'est ce suivi qui permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée au cours de sa mise en œuvre tel que le prévoit le Code de l'Urbanisme (au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans), et si nécessaire de le faire évoluer.

Un indicateur se définit comme « un facteur ou une variable, de nature quantitative ou qualitative, qui constitue un moyen simple et fiable de mesurer et d'informer des changements liés à une intervention, ou d'aider à apprécier la performance d'un acteur de développement » (définition de l'OCDE, glossaire des principaux termes relatifs à l'évaluation et à la gestion axée sur les résultats, 2002).

Les indicateurs choisis pour le territoire du PLU ont été déterminés selon leur pertinence, leur fiabilité et la facilité d'accès des données et de leur calcul. Pour chaque indicateur, la source de la donnée est indiquée pour faciliter sa collecte et sa mise à jour ultérieure.

Thèmes	Indicateurs	Sources
Protection et valorisation du paysage	Superficie des espaces boisés classés et des espaces verts protégés Superficie des zones N et A	Commune
Ressources en eau	Qualité des eaux souterraines et superficielles Capacité du réseau d'adduction	Agence de l'eau et commune
Assainissement	Raccordement du réseau d'assainissement Capacité des unités de traitements Gestion des eaux pluviales	Commune
Occupation du sol et consommation d'espace	Suivi de la consommation d'espace et superficie des zones après modification du PLU : évolution des zones U et AU Nombre de permis délivrés	Commune
Biodiversité et milieux naturels	Superficie des sites naturels inventoriés, protégés et évolution de ces superficies Superficie des espaces couverts par une protection réglementaire et évolution de ces derniers Superficie des espaces verts en zone urbaine et des EBC Suivi des créations d'espaces naturels	DREAL et Commune
Production de déchets et collectes	Tonnage des déchets par habitant	Communauté de commune
Risques	Arrêté portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle	Prim.net

5

Méthodologie de l’évaluation environnementale et résumé non technique

Chapitre 1 : Méthodologie de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale, rendue obligatoire par le décret du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement, permet d'intégrer, dès le début de l'élaboration du PLU, une réflexion poussée sur l'environnement, qui doit également se révéler force de proposition en termes de projet et de suivi des principes actés.
L'évaluation environnementale d'un PLU n'est pas une simple étude d'impact à vocation opérationnelle. L'objectif de la démarche a été d'évaluer un cadre global : la stratégie de développement du territoire, et non simplement une action (ou un ouvrage) unique et figée.

L'évaluation environnementale s'apparente à une analyse non technique permettant d'identifier la compatibilité entre des éléments déjà étudiés et connus, à savoir les enjeux environnementaux du territoire, et les orientations fixées pour son développement. Les outils ont donc eux aussi été adaptés : plus que des investigations techniques ciblées, la mission a requis une démarche de réflexion, d'analyse et de synthèse.

1. Élaboration de l'état initial de l'environnement

Il s'agit dans un premier temps de dresser un état initial de l'environnement stratégique, c'est-à-dire non encyclopédique mais visant les problèmes principaux pouvant se poser sur le territoire.
Ces études préalables permettent de dégager les atouts et faiblesses du territoire ainsi que les opportunités et menaces auxquels il est soumis, autour des différents axes thématiques et selon une approche transversale (identification des interactions entre les différentes thématiques). Il est ensuite possible d'identifier les enjeux thématiques auxquels le projet de PLU doit répondre.

La précision et la pertinence de l'étude sont directement liées au volume et à la qualité des informations qui ont pu être recueillies. Aussi la phase de collecte de données a-t-elle été traitée avec la plus grande attention.

Un travail de synthèse et d'analyse a, dans un premier temps, porté sur les caractéristiques du territoire, identifiées à travers les différentes données à disposition du maître d'ouvrage (biodiversité, transports, assainissement, déchets…). Des réunions de travail et d'échange de données ont regroupé le maître d'ouvrage, les services techniques et personnes ressources concernées, les Personnes Publiques Associées et les représentants des bureaux d'études chargés de de l'évaluation environnementale.

Ces éléments ont été complétés et enrichis par

- des visites de terrain sur l'ensemble du territoire puis sur les sites concernés par une évolution significative de leurs caractéristiques (sites concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation principalement),
- l'analyse de diverses études et rapports antérieurs existants,
- la consultation de nombreux sites Internet spécialisés : DREAL, DDTM…

2. Elaboration du PADD

L'ensemble des réflexions durant les phases EIE et scénarios ont contribué à l'écriture du document stratégique qu'est le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), rédigé de façon conjointe.

3. Phase de traduction réglementaire (Orientations d'Aménagement et de Programmation, zonage et règlement)

Cette phase de travail a eu pour objectif de traduire les enjeux environnementaux dans le zonage et le règlement, notamment à travers la définition de la trame verte et bleue du PLU et des espaces de sensibilité paysagère.

Les secteurs dédiés au développement de la ville et identifiés dès la phase d'élaboration des scénarios prospectifs font l'objet, dans le PLU, de projets qui sont précisés à travers les OAP. Chacune d'entre elle rappelle le contexte du site et les enjeux auquels le projet doit répondre, les principes d'urbanisation du site ainsi que les grandes intentions en matière d'habitat, de déplacements ou encore de traitement paysager et espaces publics.

4. L'analyse des incidences

L'objectif de cette analyse est de préciser les pressions additionnelles sur le milieu, consécutives à la mise en oeuvre du document d'urbanisme. Cependant, le PLU étant un document de planification et non un projet opérationnel, toutes les incidences sur l'environnement ne sont pas connues précisément à ce stade, et seules les études d'impact propres à chaque projet traiteront dans le détail des effets sur l'environnement. L'objectif est donc ici de cibler les secteurs à fort enjeu que les futures études d'impact devront particulièrement prendre en compte, en fonction des grands équilibres du territoire et des exigences de leur préservation.
L'analyse des incidences du PLU est effectuée en confrontant la politique de développement programmée (orientations du PADD) et la traduction réglementaire qui en découle (zonage, inscriptions graphiques, règlement…) à chacun des thèmes analysés dans la présentation de l'état initial de l'environnement, et du niveau de sensibilité qu'il présente.
Il s'agit d'identifier les conséquences du développement attendu sur le territoire et les impacts négatifs possibles sur l'environnement. Ces incidences peuvent être liées à des pressions déjà existantes sur le territoire, mais qui se trouveront accentuées par la mise en oeuvre du projet de PLU ou bien à des pressions nouvelles découlant de la stratégie adoptée. Le projet adopté pouvant, soit mettre en valeur l'environnement, soit le préserver, et voire même dans certains cas participer à sa restauration, les incidences positives du document sont également exposées et argumentées.

Cette « approche thématique » permet d'apprécier la portée des actions du PLU sur l'ensemble des problématiques environnementales générales, traitées dans l'état initial de l'environnement (patrimoine naturel, paysage, consommation d'espace, gestion de la ressource en eau, risques, nuisances, énergie et qualité de l'air).

Elle est ensuite complétée par une « approche spatialisée » qui se concentre sur les sites concernés par une évolution significative de leurs caractéristiques avec la mise en oeuvre du PLU. Cette étape s'applique à quantifier la transformation des zones impactées, à partir du croisement des caractéristiques et de la vulnérabilité du site avec les caractéristiques projetées de l'aménagement envisagé.

Cette analyse a permis de pointer du doigt les principales sensibilités environnementales de chacun des sites de projet (à court ou long terme) et d'opérer les premiers arbitrages sur les choix d'aménagement, considérant notamment la fragmentation des espaces (secteurs situés en extension ou en renouvellement) et de l'impact sur des éléments identifiés de la TVB.

Chapitre 2 : Résumé non technique

I. Résumé du diagnostic et de l'état initial de l'environnement

1. Le diagnostic humain

1.1. Dynamiques démographiques

La commune de La Farlède comptait 8 748 habitants en 2015. Depuis la fin des années 1960, elle connaît un essor démographique continu, qui devient plus marqué à partir de 1990, gagnant ainsi 2 019 habitants entre 1982 et 1990. La population a ainsi presque doublé en 30 ans.

La Farlède présente un profil légèrement plus jeune que la situation moyenne du département et plus âgé que celle de la CCVG. Toutefois, l'évolution, parallèle à une croissance démographique par apport migratoire, peut s'expliquer par la faible rotation des ménages (comme le souligne l'ancienneté d'emménagement des ménages communaux), provoquant ainsi un vieillissement mécanique de la population.

En 2015, la commune comptait 3 445 ménages, soit une augmentation de 254 ménages par rapport à 2010. Depuis 1968, la croissance annuelle moyenne des ménages est de 3,3 %. Comparée à la croissance de la population, établie à 2,7 % par an, cette croissance annuelle moyenne des ménages traduit un phénomène desserrement des ménages.

1.2. Dynamiques résidentielles

Le parc de logements de la commune de La Farlède compte 3 730 logements en 2015. Ce parc est en constante augmentation depuis le début des années 70, et le rythme a augmenté durant la dernière période (+ 46 logements/an entre 1990 et 1999 ; + 51,3 logements/an entre 1999 et 2010 et + 62,8 logements/an entre 2010 et 2015).
Depuis le début des années 1990, la part des **résidences principales** est relativement stable et oscille entre 91,6 % et 93,3 % du parc de logements, ce qui représente 2 238 logements en 1990 pour 3 445 logements en 2015.

Dans le parc de résidences principales, les ménages **propriétaires** sont majoritaires et occupent 66,4 % du parc en 2015 soit 2 288 logements (part qui accuse cependant une baisse de 4,6 points par rapport à 2010 malgré une hausse de 24 logements).

L'habitat collectif représente 32,5 % du parc total de logements en 2015, soit 1 187 logements. Cette part est en augmentation depuis 2010 (+1,3 points). Près de 67,9 % de la production (soit 594 logements) sur la période 2009 - 2017 concerne des logements collectifs.

La commune compte 214 logements sociaux en 2015, soit environ 6,3 % du parc de résidences principales. À nombre de résidences principales constantes, il a été estimé que la commune devra réaliser, d'ici 2025, 633 logements sociaux.

1.3. Dynamiques économiques

La médiane des revenus fiscaux par unité de consommation des Farlédois en 2015 est de 22 824 €. Celle-ci est supérieure à celle du département (20 507 €) ainsi qu'à celle de la Communauté de Communes (22 049 €).
Entre 2010 et 2015, la population active a augmenté de 81 personnes soit 1,8 %. En 2015, la commune de La Farlède compte 3 688 actifs occupés par une population active totale de 5 691 personnes.

Environ 74 % des Farlédois travaillent dans une autre commune, la commune étant liée aux bassins d'emplois toulonnais et hyérois. La part d'actifs chômeurs a parallèlement augmenté entre 2010 et 2015 de 1 point. Cependant, ce taux reste faible comparé à la CCVG ou au département.

Les employés ainsi que les professions intermédiaires constituent les Catégories SocioProfessionnelles (CSP) les plus représentées en 2015 avec près de 65 % des actifs présents sur la commune.

La commune de La Farlède suit la tendance nationale à la tertiarisation de l'économie, et voit ainsi son secteur du commerce, des transports et des services occuper plus d'un quart des entreprises et des établissements présents.

Le tissu économique est majoritairement composé de petites et très petites entreprises car 65 % des établissements économiques sont uniquement liés à leur(s) chef(s) d'entreprise et ne comptent aucun salarié.

La commune possède aussi des zones d'activités à l'entrée sud (« Toulon Est », « Pierre Blanche » et « Bec de Canard ») qui servent de vitrine attractive mais qui demeurent trop peu valorisée.

L'économie agricole a connu une forte chute entre 1988 et 2000, avec la disparition de 231 exploitations et la SAU ne représentait plus que 460 hectares en 2010 (contre 1 073 en 1988).

Malgré ses potentiels, l'économie touristique reste limitée.

1.4. Synthèse des constats et enjeux

Démographie et population active	Habitat	Economie
Une croissance démographique en progression constante **Une population communale plus âgée qu'à l'échelle intercommunale et départementale, et qui poursuit son vieillissement** **Une représentation des ménages composés d'une seule personne qui augmente** **Des habitants aux revenus élevés** **Une population active en augmentation, et un taux de chômage qui reste bas** **Une majorité d'ouvriers mais des CSP + qui augmentent (employés, professions intermédiaires, cadres, professions intellectuelles supérieures**	Un parc de logements en constante augmentation, principalement composé de résidences principales dont les occupants sont propriétaires Une offre résidentielle encore majoritairement orientée vers l'habitat individuel de grande taille, mais une production de logements neufs orientée vers le collectif Des prix pratiqués sur le marché de l'immobilier équivalents à ceux pratiqués aux alentours Un parc de logements sociaux en croissance, mais qui représente moins de 10 % du parc total	Un tissu économique bien implanté, majoritairement composé de petites et très petites entreprises dont l'activité est principalement tertiaire Un pôle d'activités attractif en entrée sud de commune mais dont l'interface avec l'autoroute est peu valorisée Une croissance de l'emploi qui s'intensifie et qui se concentre dans le secteur tertiaire Une dissociation du pôle d'emploi et du pôle résidentiel qui induit des migrations pendulaires importantes Une agriculture en déprise mais dont le rôle économique reste important Une offre touristique limitée

Thèmes	Enjeux
Population	Maîtriser la croissance démographique Prendre en compte les caractéristiques de la population pour pouvoir en définir ses besoins (équipements, services…) Maintenir le dynamisme de la commune, notamment en permettant l'accueil des actifs sur le territoire
Logement	Poursuivre la diversification du parc de logements (par typologie : petit/grand logement, individuel/collectif ; par statut : accession libre/social, locatif libre/social) Développer une offre locative en adéquation avec la demande présente sur le territoire communal
Economie / Emploi	Maintenir et poursuivre le développement du tissu économique et commercial Préserver / renforcer la diversité économique

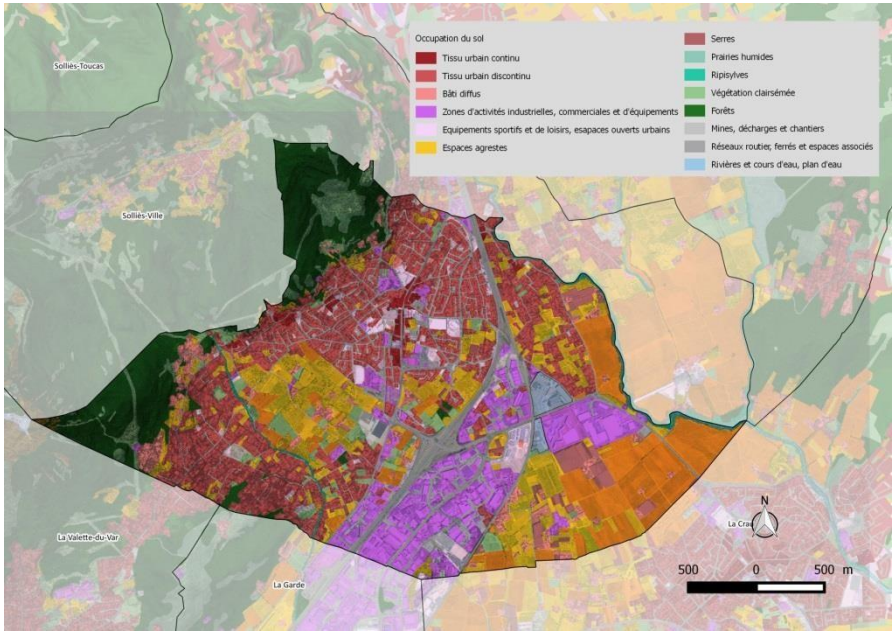
2. L’état initial de l’environnement

2.1. Un territoire essentiellement urbain

La commune de la Farlède présente un climat méditerranéen et appartient à l'entité paysagère de la dépression permienne. Elle déroule son territoire depuis les collines calcaires du massif du Coudon à l'Ouest jusqu'à la plaine du Gapeau à l'Est. Trois vallons marquent plus profondément le relief : le vallon des Lombardons qui reçoit le ruisseau Lambert, le vallon de la Giraude et le vallon de la Redonne dans lequel s'inscrit le Régana.

Le réseau hydrographique de La Farlède est composé de trois cours d'eau : le Gapeau et le Régana sont majeurs et pérennes au contraire du ruisseau Lambert. Ailleurs des fossés et canaux d'irrigation maillent le territoire. Ces ouvrages maçonnés sont liés à l'activité agricole, plus présents en piémont dans la zone des Peyrons et de la Pierre Blanche. L'eau est donc assez présente sur le territoire, confirmée par le développement d'une végétation hydrophile.

La commune est composée de 57% d’espaces artificialisés du nord-est au sud-ouest du territoire, de part et d’autre du tracé autoroutier. Une urbanisation de type villageois dans le centre ancien, de type pavillonnaire en périphérie et en deuxième périphérie, une urbanisation diffuse à vocation d’habitat et de zones d’activités. Les espaces agricoles de la commune représentent 29% de la surface communale, à dominance viticole. Les espaces naturels représentent quant à eux à environ 15% du territoire. Ils sont composés de boisements mixtes avec dominance des Pins d’Alep et de la ripisylve qui accompagnent le Régana et le Gapeau.



2.2. Des valeurs paysagères et patrimoniales à conserver

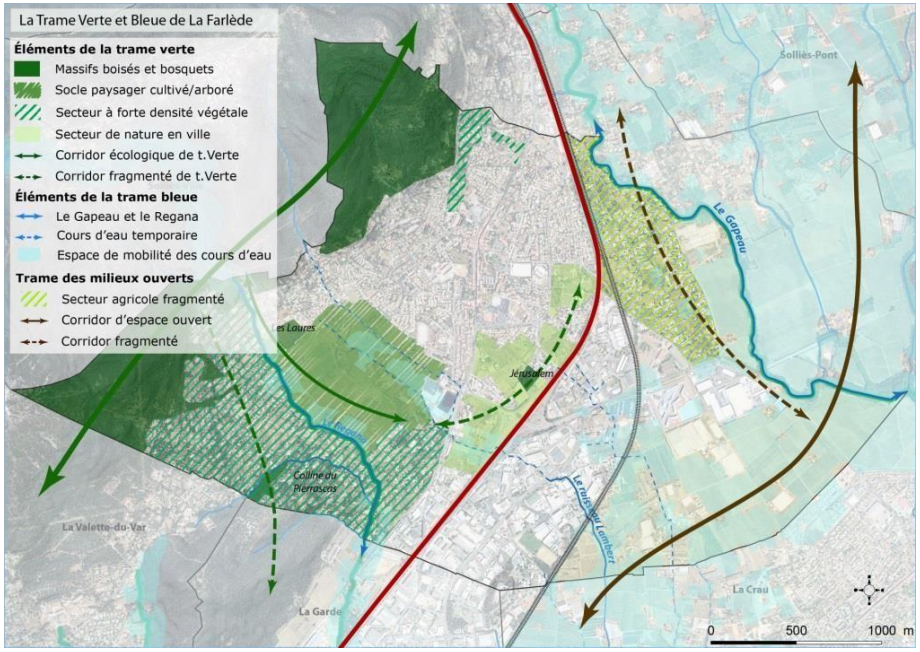
La commune de La Farlède est située au sein de la dépression permienne, un sillon étroit et long, coincé entre deux reliefs. Elle se compose essentiellement d'une plaine irriguée, couverte de vignes et de cultures. La commune de La Farlède subit depuis de nombreuses années la pression urbaine de l'agglomération toulonnaise. Les crêtes rocheuses et boisées du massif du Coudon dessinent les limites visuelles occidentales de la plaine et composent le cadre naturel remarquable de la commune. L'urbanisation galopante de la plaine a eu tendance à grignoter le piémont des collines. La commune de la Farlède s'est développée autour d'un centre ancien, de type « village rue » et autour de ses hameaux. La création de l'Autoroute A57 en 1967, a profondément modifié le paysage local en formant une limite physique qui divise la commune en deux parties. À l'ouest, un tissu urbain s'est développé qui a conservé son caractère villageois et son agriculture de proximité tandis qu'à l'Est s'est implanté la zone d'activités. Plusieurs secteurs situés à l'interface entre l'enveloppe urbaine principale et l'A57 représentent du foncier mobilisable important dans le cas de projet. Ces espaces enclavés sont actuellement dominés par des parcelles cultivées ou en friches et sont difficilement accessibles. Le paysage farlèdois est marqué par des groupements d'arbres et des alignements inscrits dans le tissu urbain. Ce sont des éléments paysagers remarquables par leur esthétisme et par le rôle qu'ils tiennent dans la structure et la composition paysagères.

La commune abrite également un patrimoine à la fois archéologique, naturel et agricole. La Farlède a été identifié sur une zone archéologique induisant une autorisation de la Préfecture de région pour toutes demandes de construction. Le territoire est concerné par le site classé du massif du Coudon et par plusieurs AOC (« Figues de Solliès », Huiles de Provence et Côtes de Provence) et IGP (Maures, Méditerranée et Var).

2.3. Des enjeux liés à la biodiversité

Le territoire de la Farlède est concerné par un site Natura 2000 (ZSC) « Mont Caume, Mont Faron et Forêt domaniale des Morières » qui présente un grand intérêt biologique et écologique. Ce site est complété par une ZNIEFF de type II « Mont Combe, Coudon, les Baus rouges et Vallauris ». Les massifs sont dominés par les formations basses ayant encore conservé un caractère sauvage malgré la fréquentation dont ils font l'objet. Le site présente une grande diversité floristique et faunistique (32 espèces animales dont 6 sont déterminantes) avec de nombreuses espèces rares ou remarquables réunies au sein des formations endémiques toulonnaises.

La mise en place d'une trame verte et bleue sur le territoire de la Farlède et sa prise en compte dans le PLU permet de préserver ces milieux naturels et de maintenir les continuités écologiques du territoire. La trame verte communale se compose d'espaces boisés situés dans le massif de la Coudon, de secteurs fortement végétalisés dans l'habitat diffus, de secteurs de nature en ville à l'est de la commune et un secteur agricole fragmenté. Cette trame verte est complétée par une trame bleue constituée des cours d'eau le Gapeau et le Regana ainsi que des cours d'eau temporaires qui parcourent le territoire communal. Les continuités écologiques entre ces différents réservoirs de biodiversité sont d'autant plus limitées par la présence d'éléments de rupture tels que les routes et l'urbanisation dense.



2.4. Un territoire soumis à plusieurs risques naturels

La Farlède est soumise à plusieurs risques naturels et technologiques. Un PPR inondation est en cours d'élaboration et concernera l'ensemble du territoire en le divisant en trois zones : zone rouge (très exposée), bleue (risques moindres) et bistre (probabilité d'inondation faible). Une grande partie de la commune est inscrite en zone inondable selon l'atlas des zones inondables.

L'ensemble des massifs boisés de la commune est soumis au risque d'incendie mais ne présente pas d'équipements de défense contre les feux de forêts. Le territoire présente un Plan d'Exposition aux Risques naturels (PER) qui vaut PPR mouvements de terrain. Ces risques sont localisés à l'Ouest de la commune et concernent, entre autres, les pentes du Mont-Coudon ou encore les Fourniers et les Guiols. La Farlède est concernée par un aléa faible du retrait-gonflement des argiles et un risque sismique faible.

2.5. Un territoire soumis à des nuisances et des risques de pollution

La Farlède est traversée par l'A57 qui présente un risque de Transport de Matière Dangereuse (TMD) ainsi que par l'ouvrage de transport de gaz naturel (La Crau – Le Val). La commune est également exposée à une éventuelle pollution des sols puisqu'elle abrite 26 sites BASIAS, potentiellement à l'origine de la pollution des sols. 21 établissements ICPE ont été recensés sur le territoire et présentent donc un risque de pollution.

Le territoire communal est très touché par le bruit dû aux nombreuses infrastructures routières et la concentration des populations au niveau des sources de bruits. Trois zones sont considérées comme présentant réellement des enjeux acoustiques sur le territoire de La Farlède dont deux sont regroupées à proximité de l'autoroute. La commune de La Farlède est concernée par l'arrêté préfectoral de révision de classement sonore des voies bruyantes pour le réseau routier national approuvé le 27 mars 2013. À ce titre, l'autoroute A57 est classée en catégorie 2 et les départementales D67, D97 et D554 en catégorie 3 et 4.

La position géographique de la zone de Toulon, entre la mer et les monts toulonnais (Faron), lui confère une configuration favorable à l'accumulation de la pollution, à laquelle il faut ajouter les émissions locales de polluants (transport routier, résidentiel et tertiaire, industries et transport maritime). La majorité des pollutions atmosphériques (Gaz à effet de Serre, NO_x, PM10, CO_2, etc.) provient du secteur des transports suivis du résidentiel et tertiaire et de l'industrie.

La collecte des déchets, des ordures ménagères et des encombrants ainsi que le tri sélectif sont assurés par la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau. Les déchets sont triés pour être recyclés ou incinérés.

La commune est concernée par la masse d'eau FRDR114b « Le Gapeau du rau de Vigne Fer à la mer ». L'état écologique actuel est médiocre mais la qualité chimique est bonne. L'objectif d'atteinte au bon état écologique est fixé à 2027.

2.6. La gestion des ressources

La ressource en eau potable de la commune est assurée par la Société du Canal de Provence (SCP) à 75% et le forage des Fourniers, à l'ouest de la commune, à 25%. Elle possède également deux réservoirs « Les Grands » et « Le Coudon » qui alimentent l'ensemble de la commune ainsi que Solliès Ville.

La gestion de l'assainissement sur la commune de la Farlède est assurée par Veolia eau, à travers un contrat d'affermage (l'actuel contrat prend fin le 31/12/2021). La capacité de la station d'épuration intercommunale située sur la commune voisine de La Crau est portée à plus de 80 600 équivalents habitants. La commune présente également des installations autonomes d'assainissement dont la conformité sont vérifié par Veolia. En 2020, la majorité des installations étaient conformes et celles qui présentent des défaillances n'ont pas d'impact sur l'environnement.

Le territoire communal présente une bonne densité de réseau par rapport aux bassins versants drainés. Les solutions de gestion des eaux pluviales sont : l'aménagement de zones de rétention, la reprise localisée de réseau, le doublement de réseau.

2.7. Un territoire à fort potentiel énergétique

La consommation énergétique de La Farlède est fortement influencée par la présence d'un réseau routier dense. Pour répondre à cette demande énergétique grandissante, la diversification de la ressource énergétique et notamment l'utilisation de l'énergie renouvelable est une piste privilégiée pour l'évolution du profil énergétique communal. Pour cela, la commune peut développer l'énergie solaire du fait de son ensoleillement important (productivité entre 500 et 600 kWh/m^2) ainsi que l'énergie éolienne car elle se situe dans une zone préférentielle de développement du petit éolien. Les projets d'écoconstructions peuvent aussi apporter certaines réponses aux problèmes de consommation énergétique, tout comme la réflexion et la gestion des mobilités et déplacements sur le territoire communal.

3. Le diagnostic territorial

3.1. Un tissu urbain qui s'est fortement développé

Depuis 1978, le territoire est fortement marqué par le développement de zones d'activités implantées au sud du territoire, se prolongeant sur les territoires communaux de La Garde et La Crau.

La commune présente différentes formes urbaines, telles que le noyau ancien et les hameaux historiques qui se sont bâti autour de la RD97 lui conférant ainsi une forme linéaire. La densité urbaine de ce secteur est d'environ 100 logements/ha avec un front bâti de type R+1 à R+2. Cinq hameaux se sont implantés en complément du noyau, au niveau du piémont du Mont Codon.

Autour des noyaux villageois se sont développées des extensions urbaines dont le style architectural est de type néo-provençal. Ces extensions sonts soit organisée sous forme d'habitats collectifs (50 logements/ha) et d'habitats individuels (15 logements/ha), soit de manière diffuse en périphérie de la ville (5 à 10 logements/ha).

Les différentes zones d'activité concentrées au sud de la ville, de part et d'autre de l'autoroute A 57, en continuité partielle avec le tissu économique des communes de La Garde et La Crau, présentent un tissu caractéristique des zones économiques d'entrée de ville.

3.2. Un territoire relativement bien desservi

Le territoire de La Farlède est traversé dans un axe Nord-Sud par l'A57, reliant Toulon à l'A8. Un échangeur est présent sur le territoire, à savoir la sortie n°6 « La Farlède ». Au sud de la commune, l'autoroute A57 se dédouble vers Hyères par l'A570. Aujourd'hui, la traversée du centre-ville est problématique à cause d'un trafic important, renforcé par des flux parasitaires liés à la présence de l'échangeur autoroutier au sud du centre-ville. Dans les quartiers périphériques, le tissu viaire est peu perméable, puisque les espaces résidentiels sont desservis par des voies en impasse qui se raccordent au réseau secondaire sans permettre de liaisons inter-quartier.

La commune est située à seulement 20 km de l'aéroport Toulon-Hyères. Elle est également traversée par la ligne ferroviaire Marseille-Toulon-Les Arcs Darguignan, mais ne dispose pas aujourd'hui de gare en fonctionnement. La gare la plus proche en activité se situe sur cette même ligne, à Solliès-Pont. La commune s'insère dans le réseau ZOU (13 lignes) qui dessert différents arrêts sur le territoire. Cette ligne est gérée par le Conseil Départemental. La Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau (CCVG) est responsable de la compétence des transports scolaires.

La commune dispose de zones semi piétonnes dont la présence encourage la pratique des déplacements non motorisés. Néanmoins, ces cheminements manquent de continuité, ce qui nuit à leur usage. La commune s'inscrit également dans les cheminements doux à plus large échelle, principalement orientés vers le tourisme. Ainsi, le 13ème Circuit de cyclotourisme du CG83 dit « Le massif de Siou Blanc » passe par la Farlède (par la RD97).

3.3. Equipements et services publics

L'accessibilité aux équipements administratifs est facilitée par leur proximité du centre ancien et de la RD97. Ainsi, la Mairie est située sur la Place de la Liberté.

Le territoire communal comporte différents équipements à destination des publics scolaires et de la petite enfance, qui sont situés à proximité du centre ancien. Il comprend ainsi une crèche associative, un centre aéré, deux écoles maternelles et deux écoles élémentaires, un collège et un lycée situé à la frontière communale sud.

Une salle omnisports François Pantalacci est implantée entre la RD97 et le contournement du centre-ville. En complémentarité de ce pôle a été inaugurée en 2014 la Maison de la jeunesse et des sports « Charles Rodolphe ». Une salle des fêtes à proximité immédiate de la Mairie est également à disposition des habitants et association. La médiathèque « Eureka » dont l'existence est récente (2005) propose une offre diversifiée et attractive. Un musée de l'école publique complète cette offre culturelle.

La commune bénéficie d'une bonne couverture 2G et 3G assurée par 4 opérateurs différents. Le réseau 4G est également présent, mais d'intensité faible.

3.4. Activité économique

La polarité commerciale du centre-ville s'organise de manière linéaire autour de la RD97. Afin de soutenir cette centralité, un plan FISAC est en cours d'élaboration. En complément, un marché bihebdomadaire se déroule sur la place de la Mairie.

L'activité liée aux zones d'activités est majeure pour la commune, mais aussi pour un territoire plus large. En effet, les taxes liées à cette activité sur le territoire communal de la Farlède sont structurantes pour la commune et la Communauté de Communes de la vallée du Gapeau (CCVG). De même, ce pôle de zone d'activité s'insère dans le réseau économique plus large de l'aire Toulonnaise, et contribue ainsi à son rayonnement. La commune comprend ainsi le pôle d'activité Toulon Est, dont 40% de la surface et du nombre d'entreprises se trouve sur le territoire de la Farlède, la zone

d'activité du Bec de Canard à vocation industrielle, la zone d'activité de Pierre Blanche et le pôle agroalimentaire dit extension Nord IV.
L'agriculture occupe une part importante du territoire communal, et cette activité se regroupe principalement en deux pôles : en bordure Est dans la vallée agricole du Gapeau et au Sud-Ouest du centre ville.

L'ensemble du territoire de la commune de La Farlède fait partie des 15 communes concernées par le classement AOC Figues de Solliès depuis mars 2006. Solliès-Pont et La Farlède représentent les 2/3 des surfaces en production de la Figue de Solliès, activité qui occupe environ 110 hectares (ha) inégalement répartis sur les 15 communes de la Vallée du Gapeau. La zone d'exploitation de cette culture la plus importante se situe dans le bassin agricole situé au Sud-Ouest du centre-ville, et est donc soumis à une forte pression urbaine.

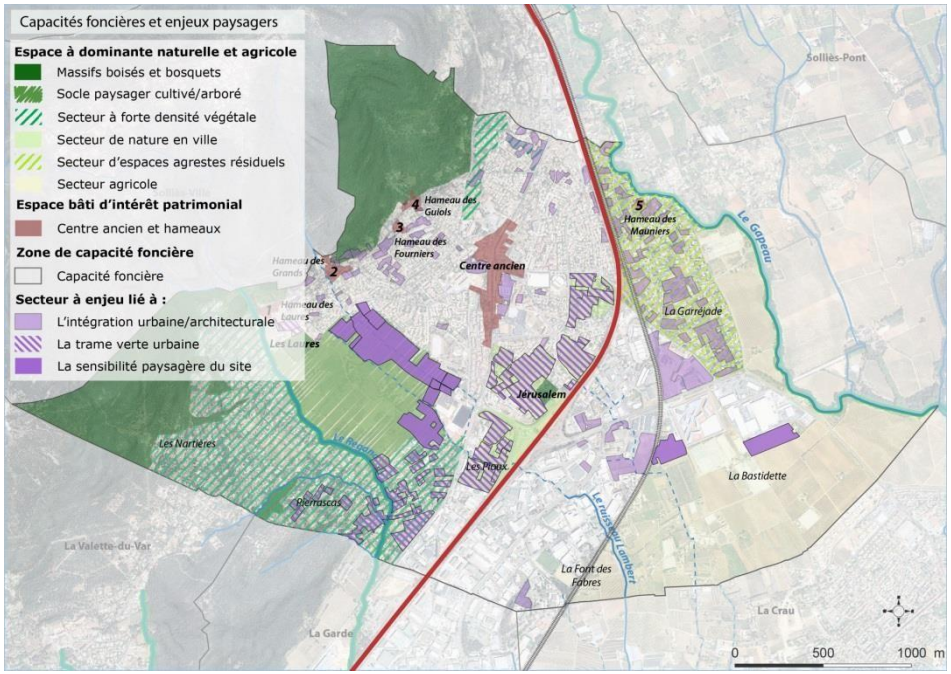
L'économie touristique est peu développée sur le territoire communal. Cinq hébergements touristiques sont recensés sur la commune dont un hôtel trois étoiles. L'offre de restauration est plus développée avec 12 restaurants.

3.5. Analyse foncière

Trois grandes tendances se distinguent dans le parcellaire communal :
- Une surface de plus en plus importante en périphérie du centre ancien ;
- Des tailles hétérogènes de parcelles dans la vallée agricole ;
- Les secteurs de grandes parcelles répartis en trois pôles : Sud-Est (parcelles agricoles), Sud-Ouest et Nord-Ouest (secteurs boisés).

L'analyse de l'emprise au sol de La Farlède a mis en évidence une occupation des sols plus importante dans le centre ancien ainsi que dans les trois zones d'activités. Au contraire des quartiers pavillonnaires où l'emprise est relativement faible.

Sur la période 2009-2019, la consommation foncière totale s'élève à 33,5 ha traduisant la pression foncière exercée sur les espaces agricoles ainsi que la dynamique de renouvellement et de densification urbaine. La capacité foncière de la commune reste de 66,47 ha dont 11,55 ha pour les zones urbaines et 54,92 pour des zones à urbaniser. La commune de La Farlède dispose donc d'un potentiel foncier conséquent.



II. Résumé des justifications des dispositions du PLU

L'analyse des perspectives de développement réalisée à l'issue du diagnostic a permis d'étudier trois scénarios :

- Le 1er scénario correspond à l'évolution tendancielle observée entre 1999 et 2015, correspondant à une croissance soutenue mais néanmoins ralentie par rapport aux décennies précédentes : la population communale dépasserait le seuil de 12 000 habitants à l'horizon 2035, impliquant la réalisation de plus de 1 500 nouveaux logements en 15 ans ;
- Le 2ème scénario est celui du tendanciel intercommunal marquée par un ralentissement important (proche de celui du département) : la population communale ne dépasserait pas 10 400 habitants à l'horizon 2035, impliquant la réalisation d'environ 640 nouveaux logements ;
- Le 3ème scénario repose sur une croissance démographique maîtrisée, s'inscrivant en cohérence des objectifs du SCoT et du PLH et qui permettrait de maintenir la population en-deça de 12 000 habitants et requerrait néanmoins la réalisation de près de 1 300 logements.

Les scenarios de développement étudiés	Population INSEE en 2015	Taux de variation annuelle 2019-2030	Population estimée 2019	Population projetée en 2035	Besoins en logements 2019-2035
Scénario 1 – Tendanciel communal 1999-2015	8 748	+1,52%	9 469	12 045 (+2 576)	1 653 (104/ an)
Scénario 2 – Tendanciel CCVG		+0,58%		10 387 (+918)	677 (43/ an)
Scénario 3 – Croissance maîtrisée		**+1,20%**		**11 460 (+1 991)**	**1309 (82/ an)**

Le scénario retenu doit répondre notamment aux enjeux :

- Liés aux équilibres fonctionnels et sociaux : après des mutations rapides et profondes, il convient de laisser le temps à la mise en place des nouveaux équilibres nécessaires pour satisfaire les besoins des habitants et les ancrer dans la vie locale ;
- Environnementaux et paysagers mais aussi agricoles ;
- D'une production de logements sociaux afin que la commune poursuive le rattrapage SRU amorcé depuis quelques années.

La commune souhaite continuer à accueillir de nouveaux habitants et à répondre à leurs besoins dans un esprit de cohérence avec le niveau d'équipement actuel ou attendu, sans dépasser les 11 500 habitants. Ainsi, la commune fait le choix d'un développement raisonnable (+1,20%), adapté aux spécificités du territoire et reposant sur un objectif de production d'environ 1 300 logements.

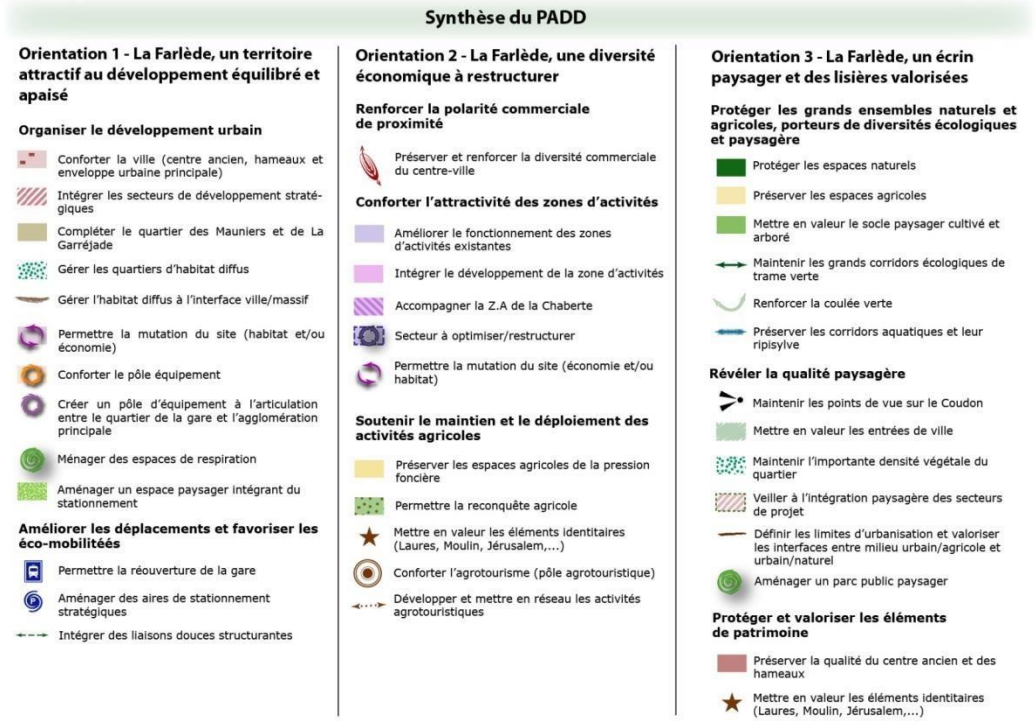
Le Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD) du PLU de La Farlède répond aux exigences de l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme puisqu'à travers trois grandes orientations il définit :

- Les orientations générales d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de l'habitat, des transports et des déplacements, des réseaux d'énergie, du développement des communications numériques dans son *Orientation 1 – La Farlède, un territoire attractif au développement équilibré et apaisé* ;
- Les orientations générales d'équipement commercial, de développement économique et des loisirs dans son *Orientation 2 – La Farlède, une diversité économique à restructurer* ;
- Les orientations générales de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques dans son *Orientation 3 – La Farlède, un écrin paysager, des lisières valorisées.*

Il fixe également des objectifs de modération de la consommation d'espace. Dans cette perspective, les objectifs du PLU en matière d'aménagement et de développement sont les suivants :

Orientation 1 : La Farlède, un territoire attractif au développement équilibré et apaisé
Objectif 1 : Assurer un développement résidentiel apaisé
Objectif 2 : Offrir un parcours résidentiel aux farlédois
Objectif 3 : Encourager les éco-mobilités pour un territoire de proximités
Objectif 4 : Renforcer le niveau d'équipements déjà qualitatif

Orientation 2 : La Farlède, une diversité économique à restructurer
Objectif 1 : Renforcer la polarité commerciale du centre-ville
Objectif 2 : Conforter l'attractivité des zones d'activités en promouvant un urbanisme économique durable
Objectif 3 : Soutenir le maintien et le redéploiement des activités agricoles
Objectif 4 : Favoriser une dynamique agrotouristique



Orientation 3 : La Farlède, un écrin paysager, des lisières valorisées
Objectif 1 : Révéler et conforter la structure paysagère et écologique du territoire
Objectif 2 : Améliorer les interfaces entre les milieux urbains, agricoles et naturels
Objectif 3 : Améliorer l'intégration paysagère des entrées de ville et des zones d'activités
Objectif 4 : Prendre en compte les sensibilités aux risques et aux nuisances

Les objectifs de modération de la consommation d'espace dans le cadre du nouveau PLU sont ambitieux malgré la production de logements qu'il doit permettre pour étoffer son parc de logements sociaux.

L'enveloppe des zones urbaines et à urbaniser du PLU a été ainsi réduite d'une trentaine d'hectares (soit une diminution de 7% des zones U et AU par rapport au PLU de 2013), dépassant l'objectif de 20 ha (soit 5%) fixé par le PADD. C'est ainsi que le PLU organise et promeut un développement basé sur l'optimisation des espaces déjà urbanisés, en particulier dans le centre-ville et sa 1ère couronne, plus aptes à accueillir des processus d'intensification urbaine ou de renouvellement urbain.

L'objectif en termes de surfaces en extension urbaine est fixé à environ 50 ha dont au moins 35 ha à vocation dominant d'habitat et/ou d'équipements.

Les surfaces des zones urbaines et à urbaniser en extension sont globalement maintenues et représentent 36,8 ha pour l'accueil résidentiel (habitat et/ou équipements) et 13,4 ha pour les zones économiques, soit au total 49,2 ha.

Les grandes évolutions dans le cadre de la présente révision du PLU reposent sur :

- Des limites d'urbanisation réaffirmées et réajustées ;
- Une approche opérationnelle et hiérarchisée (OAP)
- Une mixité fonctionnelle et sociale confortée ;
- Une meilleure prise en compte du naturel et du paysage bâti : une Trame Verte et Bleue ambitieuse et volontariste ;
- Un objectif de reconquête agricole.

Le règlement regroupe dans plusieurs chapitres de dispositions générales, par thématiques, les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire communal.

La traduction dans le zonage, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation repose sur les choix suivants :

- Ont été classés en zone urbaine les quartiers bâtis, sites et zones d'activités s'inscrivant dans l'enveloppe urbaine, eu égard notamment au niveau d'équipement existant ou attendu. Les zones urbaines se déclinent ainsi :
  - **La zone UA** correspond aux parties urbanisées anciennes de la commune (centre villageois et hameaux) ;
  - **La zone UB** correspond aux quartiers d'extensions denses de la première couronne et présentant également un potentiel de renouvellement et de densification ;
  - **La zone UC** correspond aux quartiers à dominante pavillonnaire ;
  - **La zone UE** correspond aux zones et secteurs d'activités économiques ;
  - **La zone US** est une zone d'équipements d'intérêt collectif.

- Le PLU de La Farlède définit des zones d'urbanisation future à réaliser sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble permettant de phaser dans le temps l'urbanisation de secteurs de projets :
  - **La zone 1AU** correspond aux secteurs d'accueil résidentiel confortant la ville ; la zone1AUE vise à restructurer une zone économique. Ces zones font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.
  - **Les zones 2AU et 2AUE** correspondent à des secteurs insuffisamment desservis par les équipements publics et constituants des réserves foncières sur lesquelles peut être envisagé un développement ultérieur résidentiel (2AU), d'équipements (2AUs) ou économique (2AUE). Ce sont des zones qui ne sont pas constructibles dans l'immédiat. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est liée à une modification ou une révision ultérieure du présent PLU. Dans cette attente, le PLU accompagne néanmoins l'évolution des constructions existantes.

Ces zones à urbaniser sont concernées par des mesures diverses selon leur localisation et leurs enjeux : emplacements réservés, emplacement réservé ou périmètre de mixité sociale, etc.

- Le zonage agricole se décline ainsi :
  - La **zone A** (140 ha) identifie les espaces agricoles effectifs et potentiels de la plaine et de la vallée du Gapeau. Favorisant l'installation/ extension de sièges d'exploitations, elle est réservée aux constructions et installations directement nécessaires à l'exploitation agricole et les équipements d'intérêt collectifs compatibles. Accueillant ponctuellement des habitations non liées à l'agriculture, le règlement accompagne et encadre leur évolution ;

- Le **secteur Aa** (33,5 ha) reconnaît et protègent le caractère agricoledu socle paysager, majoritairement à reconquérir dont l'intérêt paysager ou les sensibilités environnementales (vallon…) impliquent de limiter la constructibilité aux constructions et installation techniques nécessaires à l'exploitation ;

- **La zone N** et ses secteurs protègent les grands espaces à dominante naturelle de La Farlède. Ce zonage traduit la volonté d'une protection forte des paysages et de l'environnement.
  - La **zone N** (127,6 ha) préserve les espaces d'habitat diffus de Pierrascas et du piémont du Coudon s'inscrivant dans un écrin naturel. Le PLU y accompagne l'évolution des habitations existantes ;
  - Le **secteur NL** (5,6 ha) est destiné à un espace de loisirs de plein air ponctuant la coulée verte ;
  - Le secteur **Npr** (110,6 ha) protège le mont Coudon.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prennent la forme de schémas de principes et d'organisation avec lesquels les futures opérations d'ensemble, aménagements et/ou constructions devront être compatibles.
Huit OAP sectorielles (quartiers et zones économiques à conforter/ (restructurer) ret une OAP décliant la thématique des mobilités douces, connectées à la trame verte, ont ainsi été retenues.
En outre, le PLU met en oeuvre des outils visant à :

- La protection du patrimoine bâti tel que des bastides, des éléments de patrimoine religieux et lié à l'eau, etc. (articles l.151-19 du code de l'urbanisme) ;
- La protection du patrimoine paysager et naturel (espaces verts, jardins, restanques, boisements, ripisylves, canaux…) contribuant notamment à la trame verte et bleue de façon complémentaire aux zones a et n (articles l.151-19 et l.151-23 du code de l'urbanisme) et aux espaces boisés classés préservant notamment le massif du coudon ;
- Améliorer la desserte du territoire et le niveau d'équipements par le biais d'emplacements réservés qui ont été maintenus et complétés ;
- Développer le parc de logements sociaux. Les zones urbaines et à urbaniserrésidentielles s'inscrivent dans des périmètres de mixité sociale créant des obligations pour les opérations d'une certaine importance, ce dispositif étant complété par deux emplacements réservés pour la mixité sociale.

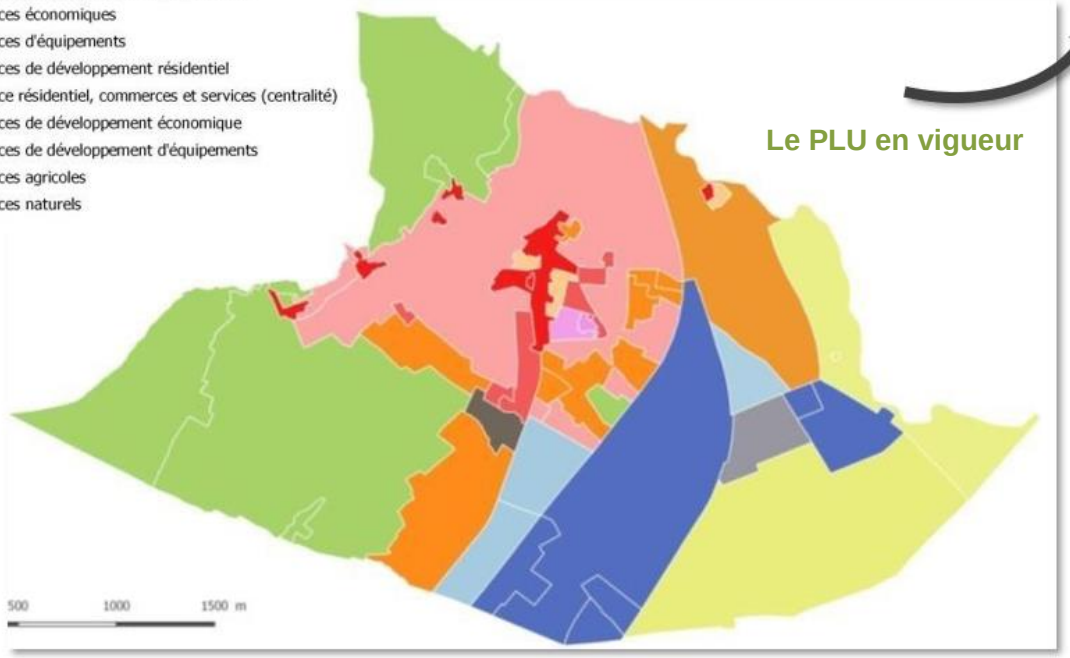
La révision du PLU présente ainsi un bilan positif en assurant :

- Une réduction sensible des zones constructibles U et AU : les zones constructibles U et AU passent 453,7 ha dans le PLU de 2013 à 422,5 ha dans le PLU révisé, soit une réduction de plus de 31 ha (soit environ -7%). Cela correspond principalement à la réduction des zones constructibles du piémont du Coudon, de Jérusalem et de Pierrascas compensant nettement le confortement de la zone 2AU du Grand Vallat ;
- L'extension de la zone A, qui couvre désormais 173,5 ha au lieu de 138,9 ha dans le PLU précédent, soit une augmentation de 34,6 ha correspondant à l'intégration du socle agricole (soit +22%) ;
- Une stabilité de la surface des zones naturelles (-3,4 ha).

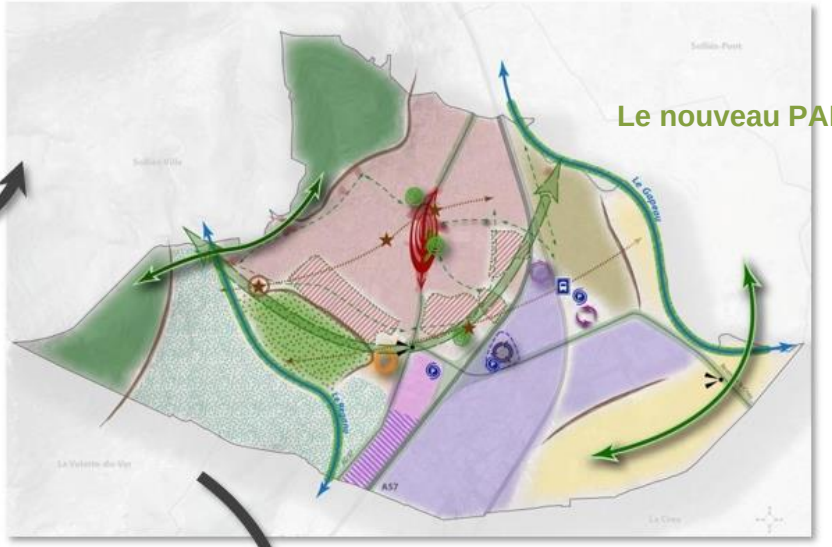
La modification n°1 du PLU révisé ne présente que des modifications minimes en terme d'évolution du zonage.

PLU de 2020 - Modification n°7			PLU de 2021 - Révision n°1 de 01/06/2021			EVOLUTION	PLU MODIFICATION N°1			EVOLUTION
Zones	Surface (ha)	Poids	Surface (ha)	Surface (ha)	Poids	Surface (ha)	Zones	Surface (ha)	Poids	Surface (ha)
UA	9,6	1,1%	UA	5,3	0,6%	-4,4	UA	5,3	0,6%	0,0
UAa	3,9	0,5%	UAh	1,9	0,2%	-2,0	UAh	1,9	0,2%	0,0
UAb	0,2	0,0%	UAr	4,5	0,5%	4,3	UAr	4,5	0,5%	0,0
UB	4,0	0,5%	UB	15,2	1,8%	11,2	UB	15,2	1,8%	0,0
UBa	6,1	0,7%	UBc	2,9	0,4%	-6,1	UBc	2,9	0,4%	0,0
UBA1	1,9	0,2%	UC	121,7	14,5%	-2,1	UC	121,7	14,5%	0,0
UBb	3,0	0,4%	UCa	52,4	6,2%	-7,0	UCa	52,4	6,2%	0,0
UBc	0,8	0,1%	UE	102,0	12,2%	-45,2	UE	102,0	12,2%	0,0
UC	128,7	15,3%	UEa	4,1	0,5%	10,9	UEa	4,1	0,5%	0,0
UCa	6,4	0,8%	UEb	11,8	1,4%	0,1	UEb	11,8	1,4%	0,0
UCb	0,8	0,1%	UEc	8,6	1,0%	-1,9	UEc	8,6	1,0%	0,0
UE	91,1	10,9%	UEd	3,7	0,4%	-0,3	UEd	3,7	0,4%	0,0
UEa	4,0	0,5%	UEh	0,8	0,1%	0,5	UEh	0,8	0,1%	0,0
UEb	13,6	1,6%	US	20,7	2,5%	9,4	US	20,7	2,5%	0,0
UEc	8,9	1,1%								
UEd	4,0	0,5%								
UF	11,3	1,3%								
Total zones U	**298,3**	**35,6%**	**Total zones U**	**355,5**	**42,4%**	**57.2**	**Total zones U**	**355,5**	**42,4%**	**0,0**
AUE1	13,2	1,6%	1AUE	4,1	0,5%	-9,0	1AU	12,7	1,5%	0,0
AUE2	11,5	1,4%	2AUE	14,3	0,7%	5,2	1AUa	1,2	0,1%	0,0
AUE3	8,0	1,0%					1AUb	3,8	0,5%	0,0
AUH1	50,8	6,1%	1AU	12,7	1,5%	-38,1	1AUE	4,1	0,5%	0,0
AUH2A	2,8	0,3%	1AUa	1,2	0,1%	-1,6	1AUS	1,0	0,1%	0,0
AUH2A1	0,9	0,1%	1AUb	3,8	0,5%	2,9	1AUr	1,1	0,1%	1,1
AUH2Ac	1,0	0,1%	1AUS	0,0	0,0%	-1,0	2AU	20,8	2,5%	-1,1
AUH2B	9,5	1,1%	2AU	21,8	2,6%	-39,9	2AUE	14,3	1,7%	0,0
AUH2Ba1	3,7	0,4%					2AUs	7,5	0,9%	0,0
AUH2C	6,0	0,7%								
AUH3	42,5	5,1%								
AUL	4,9	0,6%	1AUS	1,0	0,1%	3,6				
			2AUs	7,5	0,9%					
Total zones AU	**154,8**	**18,5%**	**Total zones AU**	**66,5**	**7,9%**	**-88,3**	**Total zones AU**	**66,5**	**7,9%**	**0,0**
A	40,7	4,9%	A	139,8	16,7%	99,1	A	139,8	16,7%	0,0
Aa	97,8	11,7%	Aa	33,5	4,0%	-64,4	Aa	33,5	4,0%	0,0
Ah	0,1	0,0%	Ah	0,0	0,0%	-0 ,1				
Total zones A	**138,7**	**16,5%**	**Total zones A**	**173,3**	**20,7%**	**34,6**	**Total zones A**	**173,3**	**20,7%**	**0,0**
N2	135,4	16,1%	N	127,4	15,2%	-8,1	N	127,4	15,2%	0,0
N1	111,5	13,3%	NL	5,6	0,7%	4,6	NL	5,6	0,7%	0,0
			Npr	110,5	13,2%		Npr	110,5	13,2%	0,0
Total zones N	**246,9**	**29,4%**	**Total zones N**	**243,5**	**29,0%**	**-3,4**	**Total zones N**	**243,5**	**29,0%**	**0,0**
TOTAL	**838,7**	**100,0%**	**TOTAL**	**838,7**	**100,0%**		**TOTAL**	**838,7**	**100,0%**	**0,0**

Centre ancien et hameaux
Première couronne du centre ville
Quartiers d'extensions pavillonnaires
Pôle commerces et services de proximité
Espaces économiques
Espaces d'équipements
Espaces de développement résidentiel
Espace résidentiel, commerces et services (centralité)
Espaces de développement économique
Espaces de développement d'équipements
Espaces agricoles
Espaces naturels



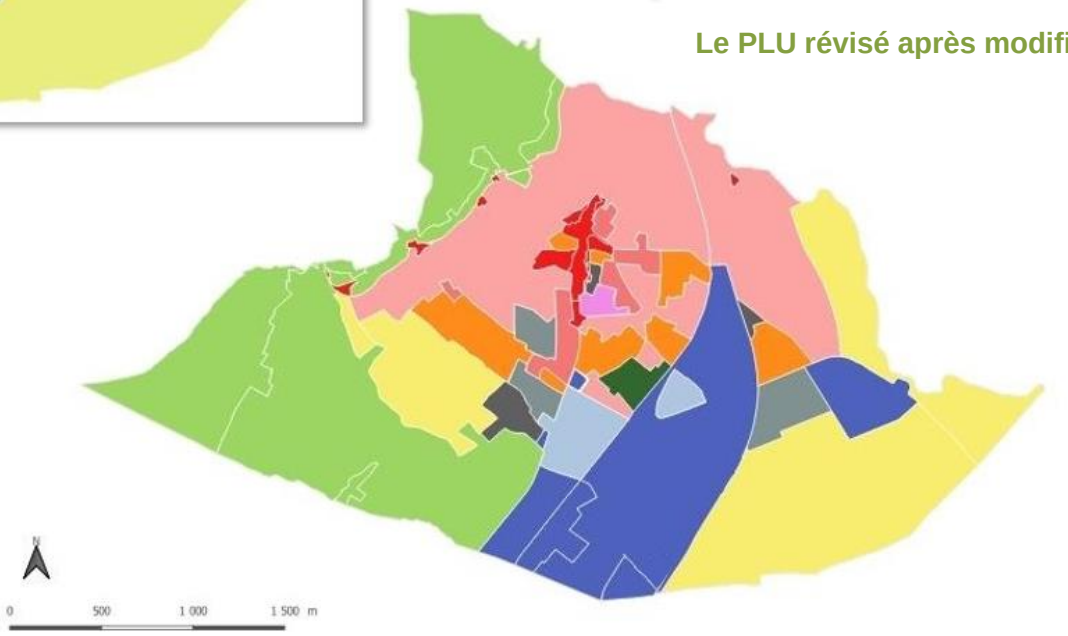
Le PLU en vigueur



Le nouveau PADD

Le PLU révisé après modification n°1

Centre ancien et hameaux (UA)
Périmètre couronne du centre ville (UB)
Quartiers d'extensions pavillonnaires (UC)
Pôle commerces et services de proximité (UBc)
Espaces économiques (UE)
Espaces d'équipements (US)
Espaces de développement résidentiel (1AU, 1AUb, 1AUr, 2AU)
Espace résidentiel, commerces et services (centralité) (1AUs)
Espaces de développement économique (1AUE, 2AUE)
Espaces de développement d'équipement (1AUs, 2AUs)
Espaces agricoles (A)
Espaces naturels (N, Npr)
Espace naturel de loisirs (NL)



III. Résumé de l'évaluation environnementale

L'évaluation se fonde sur un état des lieux et une vision prospective qui repose sur les effets attendus de l'application du plan.

L'état initial de l'environnement constitue une base de référence solide pour l'évaluation de l'application du plan dans le temps. Il est construit par rapport aux thématiques habituellement utilisées pour produire un bilan environnemental et par rapport aux problématiques territoriales locales. Il est basé sur des données factuelles ou quantifiables qui possèdent parfois déjà un historique.

Enfin l'évaluation aborde les incidences d'un point de vue spatial : selon les différents espaces du territoire et les zones du PLU.

Aucune zone naturelle au PLU précédent ne devient une zone urbaine. A l'inverse 34,6 ha de zones susceptibles d'être urbanisés au PLU à plus ou moins long terme (U et AU), sont reclassées en zone N.

Les zones agricoles bénéficient également d'une redistribution de l'espace et ainsi d'une croissance positive. En effet, 1,9 ha de zones Agricoles au PLU en vigueur sont déclassées au profit de zones U et AU. Seulement 1 ha de zones susceptibles d'être urbanisés au PLU à plus ou moins long terme (U et AU) sont reclassés en zone A et 34,6 ha de zones N.

Les incidences du PLU sur la consommation d'espace sont donc positives pour le respect de l'environnement naturel et agricole.

		PLU révisé (en Ha)					
	Zones	U	AU	A	N	Total (en Ha)	Total (en %)
PLU opposable (en Ha)	U	283,9	6,54	0,22	8,09	298,76	35,6%
	AU	70,18	57,53	0,80	26,49	155,00	18,5%
	A	1,87	0,00	137,01	0,00	138,88	16,5%
	N	0,0	2,48	35,46	209,29	247,26	29,4%
	Total (en Ha)	355,99	66,55	173,50	243,86	839,91	
	Total (en %)	42,4%	7,9%	20,7%	29,0%		100,0%
		Déclassement	4,39 ha	Reclassement	35,61 ha		

Thématique	Enjeux	Incidences du projet PLU	Mesures retenues pour éviter ou réduire les incidences
Milieux naturels et agricoles	➔ Limitation de la consommation foncière des quartiers résidentiels ➔ Préserver les espaces naturels remarquables et la plaine agricole orientale ➔ Prise en compte et protection de la TVB ➔ Renforcer les espaces naturels dans le tissu urbain	↗ Préservation des espaces naturels de la commune ↗ Reconnaissance des continuités de la trame bleue ↗ Mise en valeur et création d'espaces agricoles ↗ Préservation des corridors écologiques terrestres et aquatiques ↗ Urbanisation en continuité avec le tissu existant	➲ Ouverture à l'urbanisation uniquement dans des espaces déjà urbanisés à l'exception de zone stratégique identifiée ➲ Protection des espaces à haute valeur paysagère et des interfaces ville-nature ➲ Maintien et création de zones agricoles ➲ Reclassement de zones U et AU en zones A ou N pour conserver la diversité écologique ➲ Fermeture des zones destinées à l'urbanisation dans des espaces sensibles qui permet de garantir les connexions écologiques ➲ Mise en place d'OAP sur les zones 1AUet UB, permettant ainsi à travers des règles d'implantation des bâtiments et d'aménagement des sites, de limiter l'artificialisation des sols et de promouvoir l'intégration paysagère ➲ Limitation de l'emprise au sol et coefficient d'espace vert minimal dans certaines zones à vocation d'habitat
Paysages et patrimoine	➔ Préserver les vues sur le Mont Coudon ➔ Préserver le socle paysager communal ➔ Maintien de la diversité et de la qualité des paysages perçus ➔ Veiller à l'intégration paysagère et architecturale des projets ➔ Valoriser l'interface paysagère entre le socle paysager et l'agglomération principale ➔ Traiter la qualité des entrées de ville et les zones d'activités	↗ Protection des grands ensembles boisés par le maintien des EBC ↗ Protection du patrimoine vernaculaire et agricole ↗ Protection des vues remarquables ↗ Traitement paysager adapté au climat méditerranéen ↘ Modification des paysages, résultant de l'artificialisation des sols	

Risques majeurs	➔ Réduire l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels	↗ Prise en compte du risque inondation ↗ Prise en compte du risque mouvement de terrain ↗ Limitation des extensions du développement urbain dans les zones à risques ↘ Augmentation du risque de ruissellement urbain par l'artificialisation des milieux	➲ Maintien des continuités et milieux naturels pour faciliter l'infiltration de l'eau dans les sols ➲ Imposition aux nouvelles constructions, des mesures visant à une meilleure gestion des eaux pluviales
Pollutions et nuisances	➔ Développement des modes de transports alternatifs ➔ Limitation des pollutions engendrées par des activités humaines ➔ Promotion de l'utilisation des énergies renouvelables dans les opérations nouvelles ➔ Limiter les nuisances sonores ferroviaires et routières	↘ Hausse du trafic routier ↘ Augmentation des besoins énergétiques et de la pollution de l'air ↘ Augmentation de la production de déchets	➲ Mise en place d'emplacements réservés pour le déploiement des modes doux ➲ Autorisation de recours aux énergies renouvelables et dispositifs permettant de limiter les besoins
Ressource en eau et milieux aquatiques	➔ Préserver, qualitativement et quantitativement, les ressources en eau ➔ Limitation du ruissellement des eaux pluviales par des aménagements adaptés	↘ Augmentation des besoins en eau ↘ Accroissement du traitement des eaux usées ↘ Augmentation du risque de ruissellement urbain du à l'artificialisation des sols	➲ Priorisation du développement urbain sur les sites raccordables au réseau d'assainissement ➲ Le règlement des zones impose un coefficient d'espaces verts à la parcelle ➲ Mise en place d'emplacements réservés pour la mise en place de bassins de rétention

6 Modalités de prise en compte de l'avis de la MRAe

Avis	Réponses
Recommandation n°1 : Analyser, dès la révision générale du PLU, les enjeux de biodiversité du secteur du Grand Vallat (zone 2AU et 2AUs) et les incidences du PLU sur ces enjeux, en mettant en œuvre la séquence « éviter, réduire, compenser ».	L'évaluation des incidences potentielles sur le site a été complétée avec une analyse des sensibilités du secteur du Grand Vallat. L'absence de projet ne permet pas de définir des mesures « ERC » précises, une évaluation environnementale pourra être réalisée lorsqu'un projet d'urbanisation sera précisé par la suite.
Recommandation n°2 : Expliquer la disparition des corridors écologiques de la trame verte dans la carte relative à la prise en compte de la trame verte et bleu dans le PLU	La partie a été complétée telle que demandée. Les corridors écologiques concernées ont été conservé au travers d'une OAP mobilité et d'un classement en zone Agricole.
Recommandation n°3 : Reprendre l'évaluation des incidences Natura 2000 des trois emplacements réservés situés dans ou à proximité de la ZSC « Mont Caume Mont Faron et Forêt des Morières » et démontrer l'absence d'incidences.	Les erreurs de numérotation ont été corrigé. Des précisions ont été apportées pour chaque ER afin de démontrer l'absence d'incidences.
Recommandation n°4 : Compléter l'analyse paysagère des entrées de ville, des franges urbaines et des zones d'activités ; améliorer leur intégration paysagère par des dispositions spécifiques du PLU.	L'analyse paysagère des « entrées de ville » a été complétée par des zooms cartographique et photographiques. Le zonage du PLU identifie aux abords de ces entrées de ville, des Espaces Verts Protégé (Bords de voie, Bords de voie à paysager) ainsi que la conservation d'arbres remarquables afin de garantir leur qualité paysagère. Concernant les franges urbaines, les interfaces traitées correspondent à celles qui sont le plus visibles depuis les axes routiers principaux et qui ont été considéré comme les plus impactantes. C'est le cas de la zone d'activités de Toulon Est avec la plaine orientale. Les autres (Grand Vallat et le tissu pavillonnaire le long de l'A57) devront être traitées lorsqu'un projet d'aménagement y sera définit. Les zones d'activités sont classées en zone UE correspondant aux zones d'équipement ou d'intérêt économique. Des dispositions réglementaires sont applicables sur ces espaces telles que l'implantation des structures ou encore le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions. Celles-ci prescrivent ainsi de préserver voire améliorer la qualité paysagère de ces espaces. De même, le zonage du PLU classe les abords des zones UE espaces verts protégés n°5 et n°6 qui prévoient un aménagement paysager (continuités arbustives et/ou arborées).

Recommandation n°5 : Justifier, via une étude quantitative des risques sanitaires, le choix d'implantation des trois OAP (Les Serves, la Guibaude et Jérusalem) et l'urbanisation de la zone UCa, proches de l'autoroute, au regard des impacts sanitaires liés à la qualité de l'air et aux nuisances sonores pour la population exposée avec une étude quantitative des risques sanitaires.	L'étude air et bruit proposée pourra être réalisée lors de la réalisation des OAP concernées. Cette précision a été ajoutée dans les mesures de réduction de ces dernières.
Recommandation n°6 : Justifier de la capacité de la station d'épuration à traiter les effluents supplémentaires futurs issus de l'augmentation de la population	La Station d'épuration traite actuellement 51 700 EH pour une capacité de 80 600 EH selon la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau. Le gestionnaire a confirmé qu'une augmentation de la population jusqu'à 11 500 habitants (objectifs du PADD) était compatible avec le fonctionnement de la station d'épuration.
Recommandation n°7 : Compléter le dossier par un bilan complet relatif aux installations d'assainissement non collectif présentes sur le territoire de la commune (nombre, conformité, bilan des contrôles) permettant de garantir l'absence de risques sanitaires (qualité de l'eau).	La partie concernant l'assainissement non collectif a été complétée avec les données transmises par la commune.
Recommandation n°8 : Justifier de l'adéquation entre la ressource en eau et les besoins futurs liés à l'augmentation de la population.	La commune est en relation constante avec son délégataire d'eau potable afin de veiller à ce que les nouveaux projets de construction n'affectent pas les capacités de production et les ressources en eau potable.
Recommandation n°9 : Justifier le scénario démographique retenu et revoir, le cas échéant, les besoins fonciers et en logements induits.	Le scénario retenu est précisé dans le PADD et dans les justifications du PLU. Il s'agit du scénario de croissance démographique n°3 basé sur le SCoT et le PLH.
Recommandation n°10 : Justifier l'enveloppe urbaine de référence. Compléter l'analyse du territoire de la commune afin d'expliquer les choix d'urbanisation du secteur des Mauniers et de la Garréjade et du secteur du Grand Vallat.	L'enveloppe urbaine utilisée lors du choix des secteurs d'urbanisation est celle du PLU en vigueur. Cette même enveloppe urbaine est compatible avec celles définit par le SCoT Provence Méditerranée. Dans les secteurs des Mauniers et de la Garréjade, le coefficient d'emprise au sol (CES) a été réduit à 15 % pour tenir compte des emprises au sol des constructions existantes. Cette mesure a pour objectif de permettre une densification modérée du quartier sans en changer les caractéristiques urbaines et paysagères. Il a en effet été souligné préalablement que ce quartier présente un enjeu d'interface entre milieu urbain et rural et que le chemin d'Hyères forme une coupure nette qui en marque clairement la limite. Le secteur du Grand Vallat a été identifié par le SCoT comme un espace urbanisable. De plus, le règlement de la zone 2AU prévoit des conditions de construction stricte et destinée aux services publics.

<u>Recommandation n°11 :</u> Justifier de la prise en compte du risque d'inondation par ruissellement dans l'urbanisation du secteur du Grand Vallat.	Les données communiquées à la commune ont permis de mettre en évidence que le secteur du Grand Vallat n'était pas concerné par le risque inondation par ruissellement. Cette observation a ainsi été ajoutée dans l'analyse de ce secteur dans la partie évaluation des incidences du PLU sur l'environnement.